

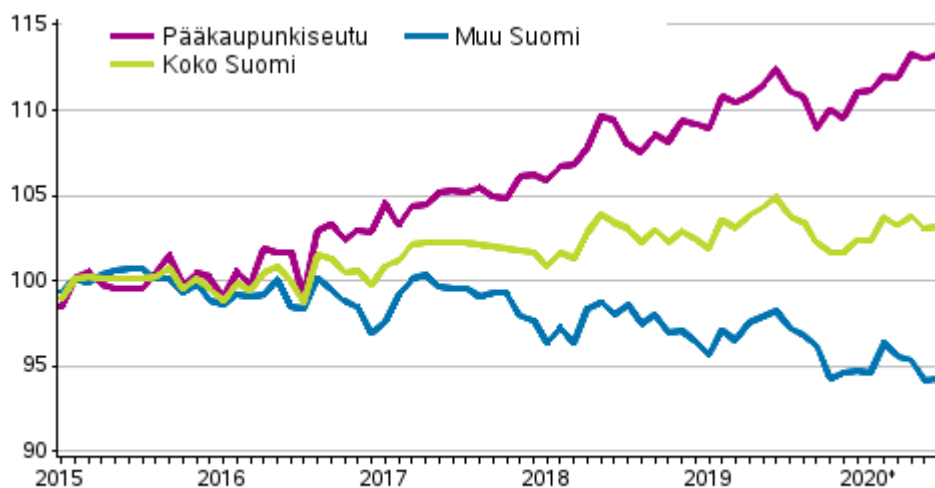
Osakeasuntojen hinnat

2020, kesäkuu ja 2. neljännes

Vanhojen osakeasuntojen hintojen eriytyminen jatkui asuntokaupan piristyessä kesäkuussa

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat vuoden 2019 kesäkuuhun verrattuna pääkaupunkiseudulla vajaan prosentin ja laskivat muualla maassa 4 prosenttia. Toukokuuhun verrattuna hinnat pysyivät ennallaan koko maassa. Kiinteistönvälittäjien kautta tehtyjen kauppajen perusteella vanhojen osakeasuntojen kauppajia tehtiin kesäkuussa saman verran kuin viime vuonna vastaavaan aikaan ja lähes 30 prosenttia enemmän kuin toukokuussa.

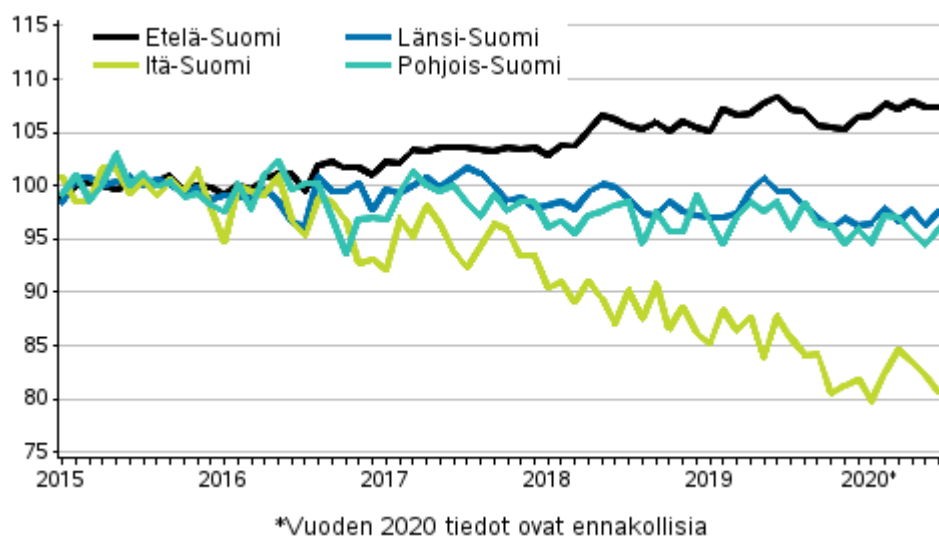
Vanhojen osakesasuntojen hintojen kehitys kuukausittain, indeksi 2015=100



*Vuoden 2020 tiedot ovat ennakkollisia

Viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat laskivat kuukausittain julkaistavien ennakkotietojen perusteella eniten Itä-Suomessa ja kehyskunnissa.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys kuukausittain suuralueilla, indeksi 2015=100



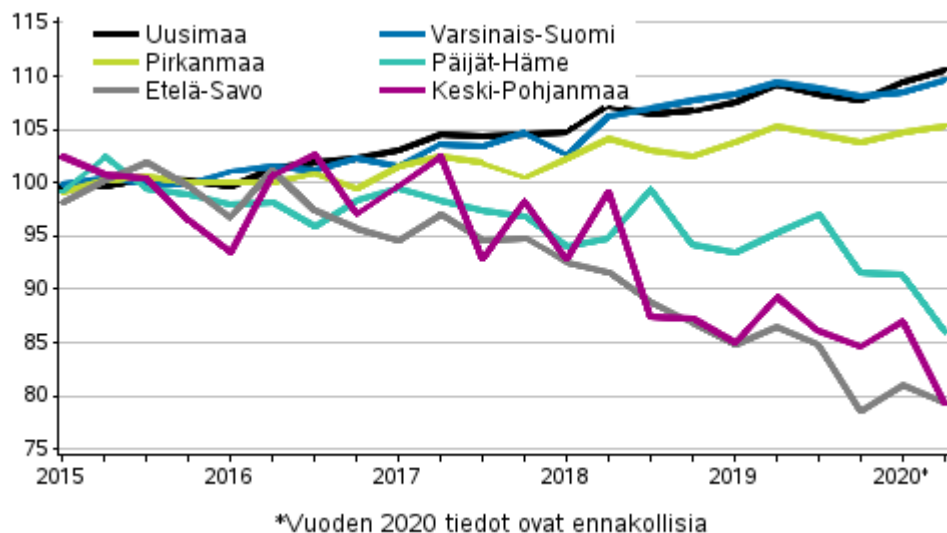
Suurista kaupungeista hinnat nousivat viime vuoteen verrattuna Turussa, Vantaalla, Helsingissä ja Oulussa ja laskivat hieman Espoossa ja Tampereella.

Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat toisella vuosineljänneksellä viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna vain Uudellamaalla

Ennakkotietojen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla vuoden 2020 toisella neljänneksellä noin kaksi prosenttia viime vuoden vastaavasta ajankohdasta. Muualla Suomessa hinnat laskivat lähes kolme prosenttia. Edelliseen neljännekseen verrattuna hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 1,4 prosenttia ja laskivat muualla Suomessa 0,6 prosenttia.

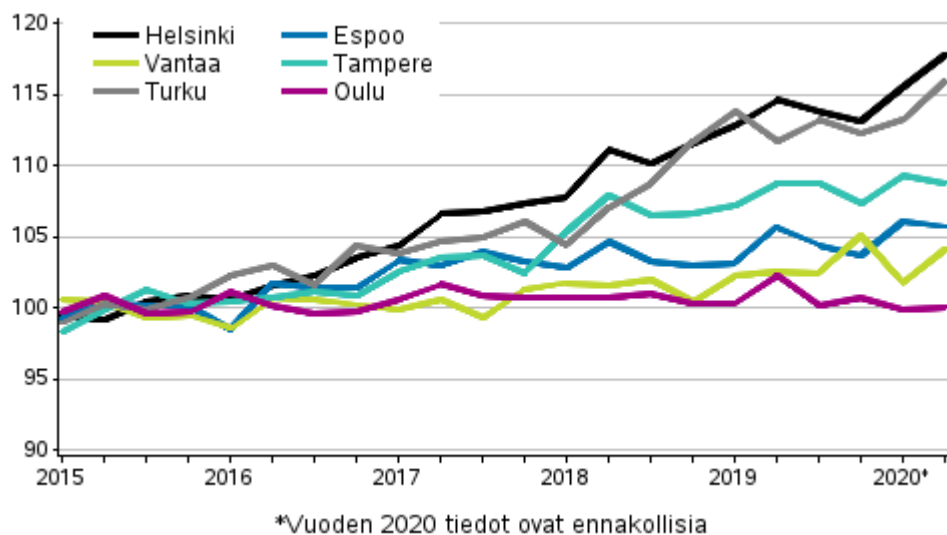
Maakunnittain tarkasteltuna viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat nousivat toisella neljänneksellä vain Uudellamaalla, noin yhden prosentin. Pirkanmaalla ja Varsinais-Suomessa hinnat olivat toisella. neljänneksellä viime vuoden tasolla. Viime vuoteen verrattuna hinnat laskivat eniten Keski-Pohjanmaalla, Päijät-Hämeessä ja Etelä-Savossa.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys maakunnittain, indeksi 2015=100



Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys pysyi vakaana toisella neljänneksellä suurissa kaupungeissa. Hinnat nousivat selkeimmin viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna Turussa ja Helsingissä. Vanhan kerrostalokaksion keskimääräinen neliöhinta vuoden toisella neljänneksellä oli Helsingin keskustassa 7 735 ja Turun keskustassa 3 452 euroa.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys neljänneksittäin, indeksi 2015=100



Eri puolilla maata vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat viime vuosina laskeneet, mutta huomioitava on suuret alueittaiset ja kaupunkien sisäiset erot hintakehityksessä ja hintatasoissa. Esimerkiksi Jyväskylässä vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat laskeneet vuodesta 2015 noin 9 prosenttia. Jyväskylän keskusta-alueella hinnat ovat laskeneet noin kaksi prosenttia, kun taas kauempana keskustasta ne ovat laskeneet yli 15 prosenttia. Myös esimerkiksi Helsingin sisällä erot hintakehityksessä ovat suuret.

Vanhojen osakeasuntojen hinnat, 2. neljännes 2020¹⁾

Alue	Neliöhinta eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 086	103,9	0,4	-0,4
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 823	113,0	1,4	1,9
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 585	95,8	-0,6	-2,7
Helsinki	4 412	117,8	2,0	2,8
Espoo-Kauniainen	3 553	105,8	-0,4	0,0
Vantaa	2 737	104,1	2,3	1,5
Kehyskunnat ²⁾	2 042	95,0	-1,2	-3,5
Tampere	2 520	108,8	-0,5	0,0
Turku	2 177	116,0	2,4	3,8
Lahti	1 579	85,9	-8,3	-10,3
Kuopio	1 784	92,5	1,1	3,6
Jyväskylä	1 687	91,2	-5,5	-6,5
Oulu	1 812	100,1	0,2	-2,2

1) Ennakkotieto

2) Kehyskunnat = Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti

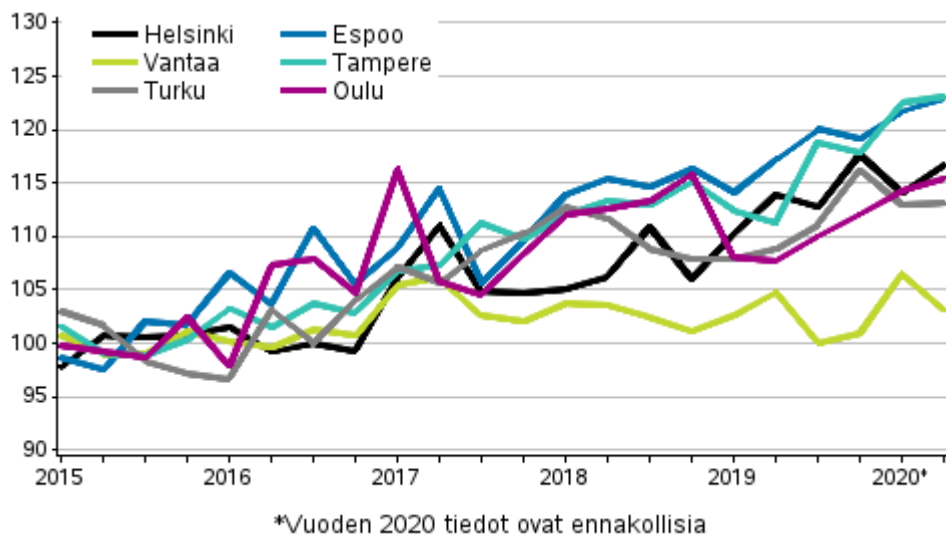
Uusien osakeasuntojen hinnat nousivat toisella neljänneksellä

Uusien osakeasuntojen hinnat nousivat viime vuoden vastaavaan ajankotaan verrattunavuoden 2020 toisella neljänneksellä pääkaupunkiseudulla noin kaksi prosenttia ja muualla Suomessa viisi prosenttia. Edelliseen neljännekseen verrattuna uudiskohteiden hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla prosentin ja pysyivät ennallaan muualla Suomessa.

Uudiskohteiden hinnat laskivat viime vuoteen nähden Vantaalla ja nousivat muissa suurissa kaupungeissa.

Myytyjen uusien asuntojen kauppohen lukumäärä laski toisella neljänneksellä viime vuoden vastaavasta ajankohdasta yli 30 prosenttia.

Uusien osakeasuntojen hintojen kehitys neljänneksittäin, indeksi 2015=100



Uuden, omalla tontilla sijaitsevan kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta Helsingissä vuoden toisella neljänneksellä oli 7 581 euroa ja Turussa 5 093 euroa.

Osakeasuntojen hintojen kuukausitilaston ilmestyessä siinä on mukana tuoreimman tilastokuukauden osalta noin 70 prosenttia kaikista kaupoista. Kuukausitiedot tarkentuvat seuraavien kuukausien aikana siten, että vuoden lopulliset tiedot julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkaisun yhteydessä. Lisätietoja tietojen tarkentumisesta on löydettävissä erillisistä taulukoista.

Osakeasuntojen hintatiedot ovat saatavissa eri alueilta ja talotyypeittäin osoitteesta tilastokeskus.fi/til/ashi/tau.html. Taulukoissa on saatavilla tiedot myös vanhojen osakeasuntojen postinumero- ja kuntatason neliöhinnoista ja kauppohen lukumääristä. Jos tiedossa olevia kauppohen on alueella vähän, voi muutama poikkeava tapaus alueella vaikuttaa merkittävästi keskihintaan ja hintaindeksiin.

Vanhojen osakeasuntojen hintatilaston aineistona on käytetty maaliskuusta 2020 alkaen Verohallinnon huoneistotietoja (tietoja asunto-osakkeen omistuksista). Huoneistotietoja ei tule käyttää tuoreimpien ajankohtien kaupankäynnin aktiivisuuden arviointiin.

Uusien osakeasuntojen tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistönvälittäjien raportointiin kauppahintatietoihin. Kiinteistönvälittäjien kautta myytyjen vanhojen osakeasuntojen lukumäärät perustuvat Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton hintaseurantapalvelun tietoihin.

Sisällys

Taulukot

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakeasuntojen hinnat, kesäkuu 2020.....	6
Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, kesäkuu 2020.....	6
Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, kesäkuu 2020.....	7
Liitetaulukko 4. Vanhojen kerrostaloyksöiden velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2020.....	7
Liitetaulukko 5. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2020.....	8
Liitetaulukko 6. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2020.....	8
Liitetaulukko 7. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2020.....	9

Kuviot

Liitekuviot

Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat.....	10
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat.....	10
Liitekuvio 3. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys pääkaupunkiseudulla, indeksi 2015=100.....	11
Liitekuvio 4. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys Tampereella, Turussa, Oulussa ja Kajaanissa, indeksi 2015=100.....	11
Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostaloasuntojen reaalihintaindeksi, indeksi 1970=100.....	12
Tietojen tarkentuminen.....	13
Laatuseloste: Osakeasuntojen hinnat.....	15

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakeasuntojen hinnat, kesäkuu 2020¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 160	103,2	0,2	-1,7
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 868	113,3	0,2	0,8
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 660	94,3	0,1	-4,0
Kehyskunnat ²⁾	2 099	94,5	0,9	-4,8
Helsinki	4 446	117,3	0,3	1,2
Espoo-Kauniainen	3 575	106,8	-0,8	-0,9
Vantaa	2 834	106,9	1,8	1,5
Tampere	2 638	107,4	-1,4	-1,2
Turku	2 184	117,2	4,1	5,5
Oulu	1 901	102,5	4,0	1,0

1) Ennakkotieto

2) Kehyskunnat = Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti

Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, kesäkuu 2020¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 269	106,4	-0,5	-1,9
Pääkaupunkiseutu (PKS)	4 197	116,8	0,0	0,8
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 608	94,2	-1,1	-5,5
Kehyskunnat ²⁾	1 834	90,2	-0,8	-6,3
Etelä-Suomi	2 687	110,9	-0,6	-0,7
Länsi-Suomi	1 818	99,2	0,6	-3,0
Itä-Suomi	1 358	80,0	0,2	-11,7
Pohjois-Suomi	1 661	93,4	-3,0	-6,7
Helsinki	4 800	119,2	-0,2	1,3
Espoo-Kauniainen	3 687	112,2	-0,4	-0,8
Vantaa	2 697	106,8	2,7	-0,5
Tampere	2 672	110,9	-2,7	0,4
Turku	2 030	115,5	0,0	4,9
Oulu	2 162	103,8	3,1	0,7

1) Ennakkotieto

2) Kehyskunnat = Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti

Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, kesäkuu 2020¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 038	98,8	1,1	-1,3
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 379	106,2	0,7	0,7
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 714	94,3	1,3	-2,5
Kehyskunnat ²⁾	2 294	97,1	1,9	-3,9
Etelä-Suomi	2 458	101,9	0,9	-1,4
Länsi-Suomi	1 814	95,8	2,2	-0,8
Itä-Suomi	1 283	81,4	-4,2	-4,0
Pohjois-Suomi	1 488	98,1	5,4	0,9
Helsinki	3 493	109,7	2,9	1,0
Espoo-Kauniainen	3 498	103,2	-1,1	-0,9
Vantaa	2 996	107,0	1,0	3,5
Tampere	2 576	101,1	1,1	-4,0
Turku	2 612	120,7	13,4	6,8
Oulu	1 696	101,2	4,7	1,4

1) Ennakkotieto

2) Kehyskunnat = Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti

Liitetaulukko 4. Vanhojen kerrostaloyksien velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2020¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 910	112,3	-1,6	0,5
Pääkaupunkiseutu (PKS)	5 882	119,1	-1,7	1,7
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 725	99,4	-1,3	-2,0
Helsinki ²⁾	6 546	124,0	-0,8	3,3
Helsinki 1	8 506	127,2	0,8	4,4
Helsinki 2	6 976	126,9	-2,3	4,2
Helsinki 3	4 972	119,9	9,1	4,1
Helsinki 4	4 178	106,1	-4,4	-4,6
Espoo-Kauniainen	4 331	106,3	4,0	1,8
Vantaa	3 614	82,3	-16,4	-16,8
Tampere	3 390	118,0	0,6	4,1
Turku	3 014	125,5	-2,0	6,2
Lahti	2 043	103,2	4,5	0,6
Kuopio	2 397	101,6	4,1	5,4
Jyväskylä	2 026	96,3	-4,4	3,2
Oulu	2 715	100,8	-5,8	-12,7

1) Ennakkotieto

2) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html

Liitetaulukko 5. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2020¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 116	106,8	0,5	0,9
Pääkaupunkiseutu (PKS)	4 218	117,0	2,6	4,0
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 542	96,8	-1,7	-2,4
Helsinki ²⁾	4 841	120,8	3,2	4,8
Helsinki 1	7 735	124,8	3,3	5,0
Helsinki 2	6 027	124,9	3,9	6,4
Helsinki 3	4 194	118,2	3,7	2,2
Helsinki 4	3 126	110,0	1,6	2,7
Espoo-Kauniainen	3 755	108,5	-0,4	0,8
Vantaa	2 683	102,6	1,9	2,5
Tampere	2 634	112,3	-1,9	0,3
Turku	2 251	124,1	5,9	8,3
Lahti	1 428	80,4	-14,2	-14,9
Kuopio	1 974	95,6	-2,1	11,2
Jyväskylä	1 550	94,5	-0,3	-1,9
Oulu	1 916	106,3	4,1	-1,4

1) Ennakkotieto

2) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html

Liitetaulukko 6. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2020¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 192	108,6	0,2	0,1
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 884	117,4	1,6	1,9
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 540	97,5	-1,7	-2,5
Helsinki ²⁾	4 548	120,7	2,2	2,5
Helsinki 1	7 586	125,5	4,5	3,6
Helsinki 2	5 620	123,3	1,1	2,9
Helsinki 3	3 951	121,0	3,4	4,6
Helsinki 4	2 575	107,6	-0,2	-1,8
Espoo-Kauniainen	3 363	110,1	-1,9	-1,5
Vantaa	2 331	105,2	2,9	3,7
Tampere	2 459	111,8	1,8	2,6
Turku	1 976	116,6	0,9	4,8
Lahti	1 607	88,6	-5,9	-7,0
Kuopio	1 653	91,2	5,4	8,0
Jyväskylä	1 615	93,5	-5,1	-6,8
Oulu	2 022	101,4	-0,9	-2,5

1) Ennakkotieto

2) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html

Liitetaulukko 7. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2020¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	1 963	98,1	0,7	-1,6
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 423	104,9	1,6	1,2
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 623	94,2	0,5	-3,1
Helsinki ²⁾	3 475	105,0	0,7	0,6
Helsinki 2 ³⁾
Helsinki 3	3 680	106,7	-0,4	1,3
Helsinki 4	3 090	106,8	3,5	3,1
Espoo-Kauniainen	3 596	103,2	0,3	0,5
Vantaa	3 040	105,6	3,3	1,2
Tampere	2 442	102,3	-1,9	-3,3
Turku	2 396	107,9	2,1	-1,4
Lahti	1 667	85,6	-7,1	-12,2
Kuopio	1 790	91,9	-1,3	-4,2
Jyväskylä	1 797	87,9	-8,1	-8,9
Oulu	1 658	97,1	-0,2	-1,8

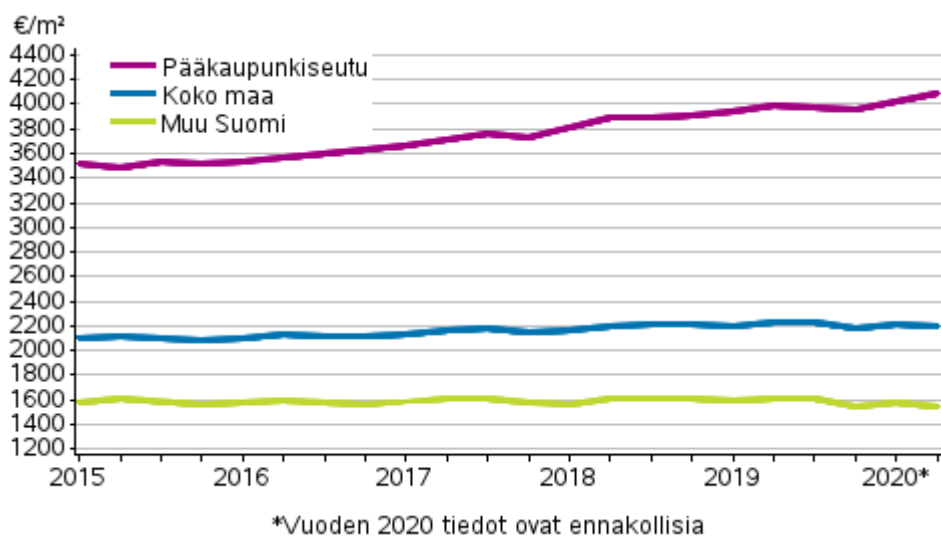
1) Ennakkotieto

2) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html

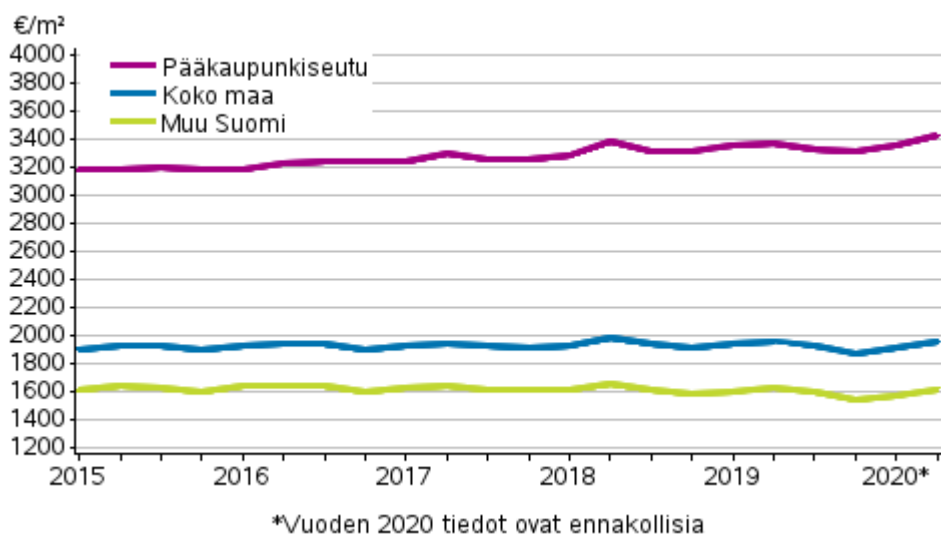
3) . = kauppoja alle 20 kpl

Liitekuviot

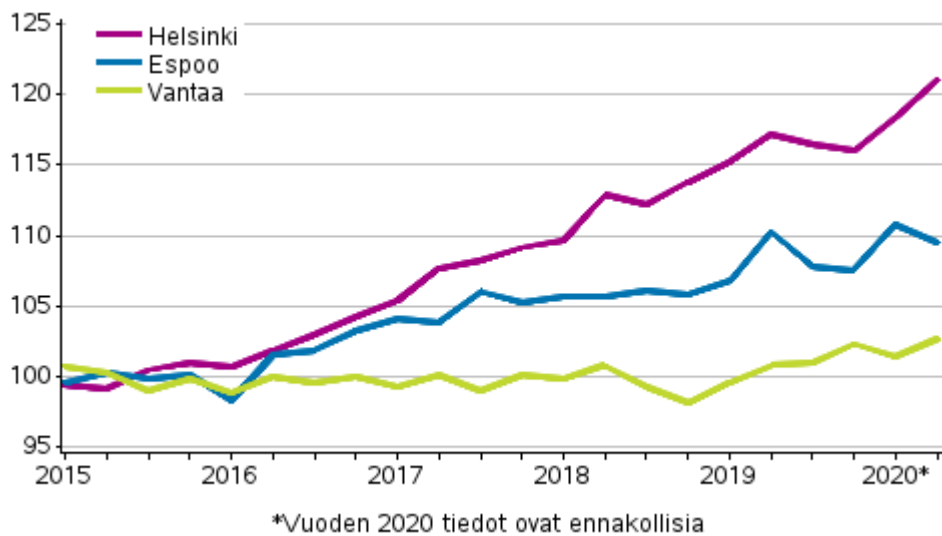
Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat



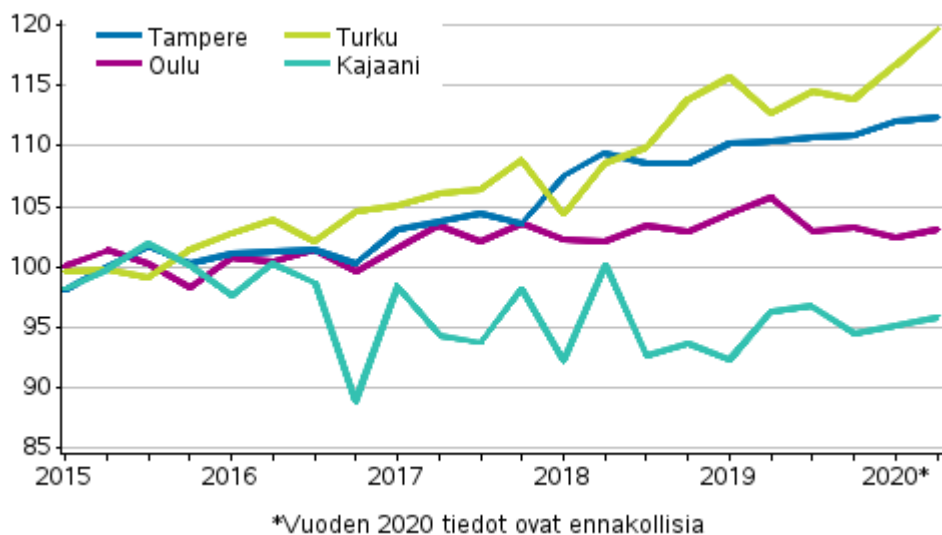
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat



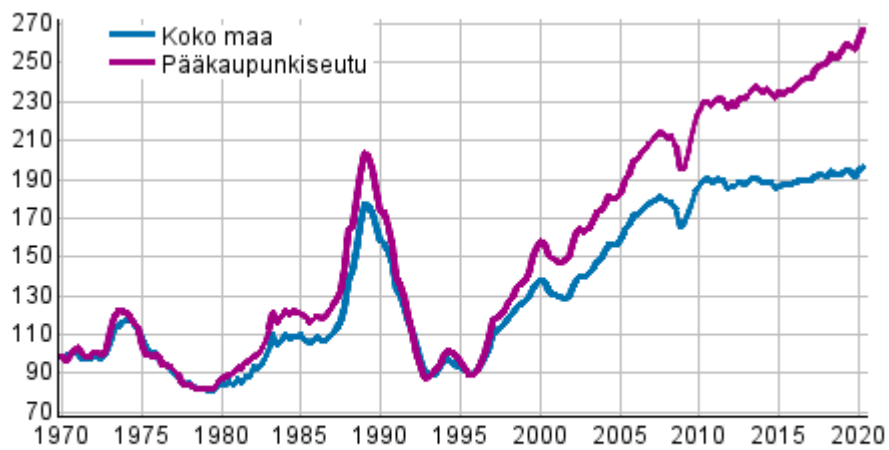
**Liitekuvio 3. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys
pääkaupunkiseudulla, indeksi 2015=100**



**Liitekuvio 4. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys
Tampereella, Turussa, Oulussa ja Kajaanissa, indeksi 2015=100**



Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostaloasuntojen reaalihintaindeksi, indeksi 1970=100



*Vuoden 2020 tiedot ovat ennakkollisia

Tietojen tarkentuminen

Tilaston tiedot ovat tarkentuneet alla olevan taulukon mukaisesti. Lisätietoja tietojen tarkentumisesta on laatuselosteen kohdassa 3.

Osakeasuntojen hintojen tarkentuminen, kuukausitilasto, kuukausimuutos¹⁾

Alue ja tilastokuukausi		Kuukausimuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 31.7.2020	1. julkistus	
Koko Suomi	02/2020	1,3	0,5	0,8
	03/2020	-0,4	-0,3	-0,1
	04/2020	0,5	0,1	0,4
	05/2020	-0,8	-0,4	-0,4
Pääkaupunkiseutu	02/2020	0,8	-0,4	1,2
	03/2020	-0,1	0,0	-0,1
	04/2020	1,3	0,6	0,7
	05/2020	-0,3	-0,1	-0,2
Muu Suomi	02/2020	1,9	1,3	0,6
	03/2020	-0,8	-0,6	-0,2
	04/2020	-0,2	-0,4	0,2
	05/2020	-1,2	-0,7	-0,5

1) 1. julkistus viittaa ajankohtaan, kun viiteajankohdan tieto on ensimmäisen kerran julkaistu. Tarkentuminen kuvaa tuoreimman ja ensimmäisen julkistuksen kuukausimuutosprosenttien erotusta.

Osakeasuntojen hintojen tarkentuminen, kuukausitilasto, vuosimuutos¹⁾

Alue ja tilastokuukausi		Vuosimuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 31.7.2020	1. julkistus	
Koko Suomi	02/2020	0,2	-0,7	0,9
	03/2020	0,1	0,2	-0,1
	04/2020	0,0	-0,2	0,2
	05/2020	-1,2	-1,1	-0,1
Pääkaupunkiseutu	02/2020	1,1	-0,7	1,8
	03/2020	1,3	1,3	0,0
	04/2020	2,2	1,9	0,3
	05/2020	1,4	1,4	0,0
Muu Suomi	02/2020	-0,7	-0,8	0,1
	03/2020	-1,0	-0,8	-0,2
	04/2020	-2,3	-2,2	-0,1
	05/2020	-3,8	-3,5	-0,3

1) 1. julkistus viittaa ajankohtaan, kun viiteajankohdan tieto on ensimmäisen kerran julkaistu. Tarkentuminen kuvaa tuoreimman ja ensimmäisen julkistuksen vuosimuutosprosenttien erotusta.

Osakeasuntojen hintojen tarkentuminen, neljännesvuositilasto, neljännesvuosimuutos¹⁾

Alue ja tilastonekjännes		Neljännesmuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 31.7.2020	1. julkistus	
Koko Suomi	2/2019	1,5	1,4	0,1
	3/2019	-0,9	-0,6	-0,3
	4/2019	-1,3	-1,5	0,2
	1/2020	1,4	1,4	0,0
Pääkaupunkiseutu	2/2019	1,6	2,0	-0,4
	3/2019	-0,8	-1,0	0,2
	4/2019	-0,2	-0,3	0,1
	1/2020	1,5	1,4	0,1
Muu Suomi	2/2019	1,4	0,8	0,6
	3/2019	-0,9	-0,3	-0,6
	4/2019	-2,4	-2,6	0,2
	1/2020	1,2	1,3	-0,1

1) 1. julkistus viittaa ajankohtaan, kun viiteajankohdan tieto on ensimmäisen kerran julkaistu. Tarkentuminen kuvaa tuoreimman ja ensimmäisen julkistuksen neljännesmuutosprosenttien erotusta.

Osakeasuntojen hintojen tarkentuminen, neljännesvuositilasto, vuosimuutos¹⁾

Alue ja tilastonekjännes		Vuosimuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 31.7.2020	1. julkistus	
Koko Suomi	2/2019	0,9	0,1	0,8
	3/2019	0,8	0,4	0,4
	4/2019	-0,5	-0,3	-0,2
	1/2020	0,7	0,7	0,0
Pääkaupunkiseutu	2/2019	2,4	1,6	0,8
	3/2019	2,4	1,5	0,9
	4/2019	1,6	1,6	0,0
	1/2020	2,1	2,0	0,1
Muu Suomi	2/2019	-0,6	-1,3	0,7
	3/2019	-0,8	-0,8	0,0
	4/2019	-2,5	-2,2	-0,3
	1/2020	-0,8	-0,7	-0,1

1) 1. julkistus viittaa ajankohtaan, kun viiteajankohdan tieto on ensimmäisen kerran julkaistu. Tarkentuminen kuvaa tuoreimman ja ensimmäisen julkistuksen vuosimuutosprosenttien erotusta.

Laatuseloste: Osakeasuntojen hinnat

1. Tilastotietojen relevanssi

1.1 Tietosisältö ja käyttötarkoitus

Osakeasuntojen hinnat -tilasto kuvaa vanhojen osakehuoneistojen velattomia neliöhintoja ja niiden muutoksia kuukausi-, vuosineljännes- ja vuositasolla. Uusien asuntojen osalta tietoja julkaistaan vuosineljännes- ja vuositasolla. Tilasto sisältää alueen ja talotyypin mukaan luokiteltuja tietoja tarkasteluajankohdalta sekä pidemmältä aikaväliltä. Tilaston tarkoituksena on tarjota tietoa asuntomarkkinoiden hintakehityksestä.

1.2 Tilaston käsitteet, luokitukset ja aineistot

Aineistot ja tiedonantajat:

Vanhat asunnot: Hintatilaston tietojen perustana ovat Verohallinnon varainsiirtoverolaskelmia varten keräämät hintatiedot. Lisäksi tilastossa käytetään Verohallinnon kiinteistötietokantaa sekä Väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistorekisteriin perustuvaa Tilastokeskuksen asuntokanta-aineistoa.

Uudet asunnot: Hintatilaston tietojen perustana ovat suurimpien kiinteistövälittäjien ja rakennuttajien tekemien uusien asuntojen kauppapiedot, jotka Tilastokeskus saa yksityisen hintapalveluseurannan kautta. Kuukausitilasto ei sisällä uusien asuntojen tietoja tilastoaineiston vähäisyydestä johtuen.

Käsitteet:

Asunto: Asunnolla eli asuinhuoneistolla tarkoitetaan keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta.

Asunnon neliöhinta: Tilastossa käytetään velatonta hintaa eli velkaosuus sisältyy hintaan. Julkaistava hintakäsite on neliöhinta (euroa/m²). Tilastossa julkaistavat neliöhinnat ovat painotettuja neliöhintojen geometrisia keskiarvoja (€/m²).

Asunnon pinta-ala: Asunnon pinta-ala (m²) lasketaan sitä rajoittavien seinien sisäpinoista. Asunnon pinta-alaan lasketaan myös aputilojen (kodinhoitotilan, vaatehuoneen tms.), kylpyhuoneen, askarteluhuoneen, takahuoneen, huoneistokohtaisen saunan, pesu- ja pukuhuoneen pinta-ala sekä työtiloina käytettyjen huoneiden pinta-alat, jos niissä ei työskentele palkattuja työntekijöitä. Asunnon pinta-alaan ei lasketa mukaan autotallia, kellaria, kalustamattomassa pohjakerroksessa olevaa saunatilaa, kylmää varastotilaa, parveketta, kuistia, vilpolaa, tuulikaappia eikä ullakon muita kuin asuintiloja.

Ensiasunto: Ensiasuntokaupoiksi luetaan ne kaupat, jotka ovat oikeutettuja ensiasunnon varainsiirtoverovapautukseen (www.vero.fi).

Vanha/uusi asunto: Vanhalla asunnolla tarkoitetaan asuntoa, joka ei ole valmistunut tarkasteluvuonna tai sitä edeltävänä vuonna. Uudella asunnolla tarkoitetaan vastaavasti tilastovuonna tai sitä edeltävänä valmistunutta asuntoa, joka myydään ensimmäistä kertaa.

Talotyyppi: Tilaston tiedot luokitellaan talotyypin mukaan kerrostaloihin ja rivitaloihin. Rivitalotietoihin sisältyvät osakeasuntomuotoiset pientalot.

Rahoitustyyppi: Tilastossa käytettävään vapaarahoitteisten asuntojen luokkaan eivät kuulu ARA- ja HITAS-asunnot.

Huoneluku: Huone on ikkunallinen tila, jonka lattiapinta-ala on vähintään 7 m² ja keskikorkeus vähintään 2 metriä. Eteistä, vilpolaa, makuualkovia tai muuta vastaavaa ei katsota huoneeksi. Huonelukuun ei sisälly keittiötä. Huonelukuluokkaan 3+ kuuluvat asunnot, joissa on vähintään kolme huonetta.

(Nimellis)hintaindeksi: Kertoo hintojen muutoksen kyseisen indeksin perusajankohtaan verrattuna. Vanhojen osakeasuntojen indeksien perusajankohdat ovat 1970, 1983, 2000, 2005, 2010 ja 2015. Uusien asuntojen perusajankohdat ovat 2005, 2010 ja 2015.

Reaalihintaindeksi: Kertoo reaalisen hintojen muutoksen indeksin perusajankohtaan verrattuna. Reaalihintaindeksi saadaan jakamalla alueen nimellishintaindeksin pisteluku vastaavan ajankohdan ja vastaavan perusvuoden koko maan kuluttajahintaindeksin pisteluvulla.

Pisteluku: Pisteluku on hintaindekseissä käytetty muutossuure, joka kertoo vertailuajankohdan hinnat, keskihinnan tai indeksin suhteessa perusajankohdan hintaan, keskihintaan tai indeksiin. Perusajankohdan pistelukua merkitään tavallisesti luvulla sata. Esimerkiksi, jos hyödykkeen pisteluku on tiettyinä ajankohtana 105,3, on hyödykkeen hinta noussut 5,3 prosenttia perusajankohtaan verrattuna.

Jakaumatunnusluvut:

Q1 (alakvartiili) = 25 % suuruusjärjestykseen asetetuista havainnoista jää kyseisen arvon alapuolelle..

Med (mediaani) = Keskimäinen havainto, kun havainnot on järjestetty suuruusjärjestykseen..

Q3 (yläkvartiili) = 75 % suuruusjärjestykseen asetetuista havainnoista jää kyseisen arvon alapuolelle..

Kauppojen lukumäärä: Vanhoissa osakeasunnoissa tieto kuvaa alueella tehtyjen vanhojen osakehuoneistojen kauppojen lukumäärää. Kauppojen lukumäärätiedot revisoituvat ja kuluvan vuoden lopulliset tiedot julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen neljänneksen julkistuksen yhteydessä. Kauppojen lukumäärät sisältävät alueella olevat hintasäännellyt HITAS-asunnot sekä ARA-asunnot. HITAS- ja ARA-asunnot eivät sisälly indeksilaskentaan ja neliöhintoihin. Uusissa asunnoissa kauppojen lukumäärä kattaa noin 80 prosenttia uusien asuntojen kaupoista. Uusien asuntojen kauppojen lukumäärätiedot eivät pääsääntöisesti tarkennu, mutta mikäli Tilastokeskus saa merkittävän määrän tietoja julkistuksen jälkeen, voidaan tietoja revisoida. Kauppojen lukumäärät sisältävät alueella olevat hintasäännellyt HITAS-asunnot. HITAS-sisältyvät uusissa asunnoissa myös indeksilaskentaan, sillä niitä ei voida erottaa aineistosta luotettavasti. Uusien asuntojen lukumäärätiedot ennen vuotta 2018 eivät ole täysin vertailukelpoiset uudempiin tietoihin verrattuna.

Luokitukset:

Vanhat osakeasunnot:

Kuukausitilastossa alueluokat ovat: koko maa, pääkaupunkiseutu, muu Suomi (koko maa pois lukien pääkaupunkiseutu), kehyskunnat (Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Riihimäki, Sipoo, Tuusula, Vihti), Helsinki, Espoo-Kauniainen, Vantaa, Tampere, Turku, Oulu sekä suuraluuet Etelä-Suomi, Länsi-Suomi, Itä-Suomi ja Pohjois-Suomi. Pääkaupunkiseutuun kuuluvat Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen, joka kuuluu tilastossa Espooseen.

Vuosi- ja neljännesvuositilastossa käytetään erilaisia yhdistelmäalueita kuten pääkaupunkiseutu, kehyskunnat, maakunnat ja kaupunkien osa-alueet. Kaupunkien osa-alueuokitukset perustuvat hintatason ja sijainnin mukaiseen postinumeroalueluokitteluun. Tarkka aluejakoluokitus löytyy [täältä](#).

Uudet osakeasunnot:

Alhaisesta kauppojen lukumäärästä johtuen uusien asuntojen tilastoinnissa käytetty aluejako on karkeampi kuin vanhojen asuntojen tilastoinnissa käytetty aluejako. Uusien asuntojen hintatilaston luokittelussa on huomioitu myös kuluttajahintaindeksin käyttötarpeet ja siksi alueluokitus on tehty kuluttajahintaindeksin käyttämää suuraluejakoa noudattaen. Julkaistavat indeksin alueluokat ovat koko maa, pääkaupunkiseutu, muu Suomi, sekä suuraluuet Etelä-Suomi, Länsi-Suomi, Itä-Suomi ja Pohjois-Suomi. Indeksit julkaistaan näiden lisäksi suurimmille kaupungeille (Helsinki, Espoo, Vantaa, Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä).

Uusien asuntojen neliöhinnat julkaistaan vuositasona myös kaupunkien osa-alueiden mukaan. Kaupunkien osa-alueet on uusissa asunnoissa muodostettu yhdistäen vanhojen osakeasuntojen alueluokituksessa käytettäviä osa-alueita. Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Jyväskylässä alueluokat on muodostettu uusien asuntojen neliöhintojen perusteella uudelleen, sillä vanhojen asuntojen luokitus ei sovellu sellaisenaan käytettäväksi uusissa asunnoissa. Käytetty luokitus: [täältä](#)

Neliöhinnat julkaistaan uusissa asunnoissa lisäksi suuralueille ilman suurimpia kaupunkeja. Vuositasolla neliöhinnat julkaistaan suuralueittain myös SYKE:n kaupunki-maaseutu -luokituksen mukaisesti sisemmille kaupunkialueille, sekä muille alueille. Esimerkiksi Itä-Suomen alueella neliöhinnat julkaistaan erikseen Jyväskylän osa-alueille, sekä muulle Itä-Suomen alueelle jaettuna sisempiin kaupunkimaisiin alueisiin ja muihin alueisiin. Esimerkiksi Joensuun ja Kuopion keskusta-alueet kuuluvat Itä-Suomen sisempään kaupunkimaiseen alueeseen. Kaupunki-maaseutuluokitus päivitetään vuonna 2020 ja tiedot tullaan revisoimaan sen jälkeen uuden luokituksen mukaisiksi.

2. Tilastotutkimuksen menetelmäkuvaus

Osakeasuntojen hinnat -tilasto kuvaa osakehuoneistojen velattomia neliöhintoja ja niiden muutoksia. Tilastossa julkaistaan sekä aineistosta suoraan keskiarvoina laskettuja velattomia neliöhintoja että hintojen muutosta kuvaavaa osakeasuntojen hintaindeksiä.

Hintaindeksi pyrkii toteutuneiden kauppahintojen perusteella vastaamaan mahdollisimman hyvin kysymykseen, paljonko enemmän tai vähemmän tyypillinen osakehuoneisto maksaa nyt kuin aikaisemmin. Koska eri ajankohtina myydään hyvin erilaisia asuntoja, pelkkä keskihintojen muutosten seuranta ei riitä. Esimerkiksi eri huoneistotyyppien osuus myydyistä asunnoista voi vaihdella neljänneksestä toiseen. Indeksien laskennassa käytetään ns. hedonista menetelmää, jossa aineiston luokittelun ja regressioanalyysin avulla pyritään erottamaan aito hintakehitys asuntojen ominaisuuksista johtuvista hinnanmuutoksista eri ajankohtina.

Luokitus: Koska sijainti, talotyyppi ja huonelukumäärä ovat tärkeimmät asunnon hintaan vaikuttavat tekijät, myytyjen asuntojen koostumusta vakioidaan luokittelemalla aineistoa ensin näiden suhteen. Alueluokitus on muodostettu siten, että se olisi sekä maantieteellisesti mielekäs että asuntojen hintatason kannalta mahdollisimman homogeeninen. Alueluokituksessa suurimmat kaupungit on jaettu useampiin osa-alueisiin ja pienempiä kuntia, joissa tehdään vain vähän osakehuoneistokauppoja, on puolestaan yhdistetty. Alueen sisällä osakehuoneistot on jaettu talotyyppin mukaan kahteen luokkaan: kerrostaloasunnot sekä rivi- ja pientalot. Kerrostalot on edelleen ryhmitelty huoneluvun mukaan yksiöiksi, kaksioiksi ja vähintään kolmen huoneen asunnoiksi. Rivitalot on jaettu huoneluvun mukaan kahteen luokkaan: alle 3 huonetta ja vähintään 3 huonetta.

Regressiomalli ja laatukorjaus: Käytetty luokitus ei kuitenkaan yhdenmukaista aineistoa riittävästi, koska esimerkiksi luokan sisällä huoneistot eroavat toisistaan mm. tarkan sijainnin, pinta-alan tai valmistumisvuoden suhteen. Vanhojen asuntojen hinta-aineistossa on tietoja asunnon valmistumisvuodesta, pinta-alasta ja sijainnista postinumerotasolla. Uusien asuntojen hinta-aineistossa on tietoja pinta-alasta ja asunnon sijainnista postinumerotasolla. Regressiomallin avulla aineiston koostumuksen muutoksia perus- ja vertailuajankohdan välillä laatukorjataan näitä tietoja hyödyntäen.

Esimerkki laatukorjauksesta: tilastointineljänneksellä tietyllä alueella mydyt asunnot ovat keskimäärin pinta-alaltaan suurempia kuin perusajankohdan asunnot. Laatukorjauksessa indeksiä korjataan ylöspäin, sillä muuten suuremmasta pinta-alasta johtuva alhaisempi neliöhinta tulkittaisiin väärin hintojen laskuna. Mikäli tilastointineljänneksellä myytyjen asuntojen pinta-aloissa ei ole eroa suhteessa perusajankohdan asuntoihin, ei laatukorjausta tarvitse tehdä.

Koko maan indeksipisteluku saadaan aggregoimalla indeksiluokkakohtaiset hinnanmuutokset ja laatukorjaukset ns. log-Laspeyres indeksikaavalla. Vanhojen asuntojen painot ovat vuoden 2015 osakehuoneistokannan arvo-osuuksia.

Vanhojen osakeasuntojen tarkempi menetelmäkuvaus on julkaistu Tilastokeskuksen Tutkimuksia-sarjassa (Koev, Eugen: Combining classification and quality adjustment in constructing a House Price Index. Helsinki, Tilastokeskus, Tutkimuksia-sarja (2013)).

Uusien osakeasuntojen hintaindeksi poikkeaa hieman vanhojen osakeasuntojen hintaindeksien laskennasta. Laadunvakiointimenetelmä on samankaltainen, mutta indeksi lasketaan Törnqvistin indeksikaavalla. Uusissa osakeasunnoissa laatuvaikotuja hinnanmuutoksia painotetaan yhteen perus- ja vertailuajankohdalla myytyjen uusien asuntojen arvo-osuuksilla. Laatuvaikoinnissa käytetään asunnon pinta-alaa, asunnon sijaintia sekä tietoa siitä, sijaitseeko asunto vuokratontilla vs. omalla tontilla.

Kanta-ajankohtana käytetään edellistä vuotta ja varsinainen indeksisarja lasketaan ketjuttamalla indeksit aikasarjaksi, jonka perusvuosi on 2015=100.

3. Tietojen oikeellisuus ja tarkkuus

3.1. Tilaston luotettavuus

Vanhon asunon hintatilasto perustuu Verohallinnon huoneistotietoihin (tietoihin asunto-osakkeiden omistuksista ja niiden muutoksista) sekä varainsiirtoveroilmoituksiin. Tilasto sisältää aineiston täydennyttä lähes kaikkien osakeasuntomuotoisten asunon kaupat. Kaikki tehdyt osakehuoneistokaupat eivät tule heti tilastoon, sillä ostajalla on kaksi kuukautta aikaa maksaa varainsiirtovero. Aineiston täydentymiseen vaikuttaa myös tietojen käsittelyaika Verohallinnossa, onko tiedot raportoitu ajoissa ja se, onko ilmoituksessa käytetty sähköistä lomaketta.

Uusien asunon hintatilasto perustuu suurimmilta kiinteistönvälittäjiltä ja rakennuttajilta kerättyyn aineistoon. Aineisto kattaa arviolta 80 prosenttia myydyistä uusista asunnoista. Tietoja voidaan revisoida, mikäli merkittävä määrä kauppia tulee Tilastokeskuksen tietoon julkaisuajankohdan jälkeen.

Vanhon ja uusien osakeasunon hintaindeksissä sekä julkaistavissa neliöhinnoinnissa ovat mukana sekä omalla että vuokratontilla sijaitsevat asunot. Vanhon osakehuoneistojen hintaindeksit ja neliöhinnat eivät sisällä HITAS-asunon. Uusien osakeasunon neliöhinnat julkaistaan erikseen vuokratontilla ja omalla tontilla sijaitseville asunnoille ja tontin omistusmuoto otetaan huomioon indeksin laatuvaikotinnissa.

Tilaston tulokset antavat suhteellisen luotettavan kuvan asunto-osakemarkkinoiden kehityksestä. On kuitenkin huomioitava tilastossa mukana olevien kauppion lukumäärä. Jos kauppia on tehty vähän, voi muutama poikkeava tapaus alueella vaikuttaa merkittävästi keskihintaan. Tästä syystä hintojen kehitystä kannattaa aina tarkastella myös pidemmältä aikaväliltä, eikä vain tietyltä ajankohdalla. Tämä on huomioitava sekä postinumerotason, että karkeamman tason keskihintatietoja tarkasteltaessa.

3.2. Tilaston tarkkuus

Tilastoon ei hyväksytä tapauksia, joissa kauppahinta- tai pinta-alatieto puuttuu tai hinta on poikkeuksellisen alhainen tai korkea esim. sukulaiskaupan tai tallennusvirheen vuoksi. Hintojen hyväksytyt vaihteluvälit eri alueille määritellään vuosittain.

[Vanhon osakeasunon hintatiedot tarkentuvat](http://tilastokeskus.fi/til/ashi/rev.html) (<http://tilastokeskus.fi/til/ashi/rev.html>) vuoden mittaan siten, että lopulliset tiedot julkistetaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkistamisen yhteydessä. Asunon hintojen kuukausitilastossa tietojen tarkentuminen koko maan tasolla on keskimäärin 0,3 prosenttiyksikköä suuntaansa. Pienemmillä alueilla tietojen tarkentuminen on suurempaa.

Neljännesvuositilastossa tietojen tarkentuminen koko maan tasolla on keskimäärin 0,2 prosenttiyksikköä suuntaansa.

Tuoreimman kuukauden kauppamäärää ei ole suositeltavaa käyttää kuvaamaan kaupankäynnin aktiivisuutta – se pikemminkin kuvaa tuoreimman ajankohdan hintaindeksin ja neliöhinnan luotettavuutta. Jos tiedossa olevia kauppia on vähän, voi muutama poikkeava tapaus alueella vaikuttaa merkittävästi keskihintaan ja hintaindeksiin.

Viimeisimpien kuukausien kauppion lukumääriä kannattaa tarkastella yhtä kuukautta pitemmällä ajanjaksolla. Etenkin kesäkuukausina kuukausitilaston uusimman julkaisun kauppion lukumäärä saattaa jäädä tavallista vähäisemmäksi ja täsmentyä tulevina kuukausina.

3.3. Tilaston tunnuslukujen käyttäminen

Tilaston keskihinnat muuttuvat eri tavoin kuin hintaindeksi, koska hintaindeksissä on otettu huomioon eri ajankohtina myytyjen asunon valmistumisvuoden, pinta-alan ja tarkemmin määritellyn asunon sijainnin jakaumassa tapahtuneet muutokset ja niiden hintavaikutus. Hintaindeksi ja keskihinnat ovat kumpikin tilanteesta riippuen käyttökelpoisia mittareita.

Hintaindeksi kuvaa, paljonko enemmän/vähemmän keskiverto osakehuoneisto maksaa nyt kuin aikaisemmin. *Keskihinta* taas kertoo, mikä on ollut vallitseva hintataso tietynä ajankohtana myydyistä asunnoissa

ottamatta kantaa siihen, olivatko ne vanhempia, uudempia, isompia vai pienempiä kuin aikaisemmin myydyt. Tilaston tunnusluvuista kerrotaan lisää [Tieto&Trendit-blogissa](#)

4. Tietojen ajantasaisuus ja oikea-aikaisuus

4.1. Tilaston ilmestymistiheys ja mittausjakso

Osakeasuntojen hinnat -tilasto julkistetaan kuukausittain, neljännesvuosittain ja vuosittain. Kuukausitiedot julkaistaan kuukauden kuluttua tilastointikuukauden päättymisestä ja neljännesvuositiedot julkaistaan samanaikaisesti kunkin vuosineljänneksen viimeisen kuukauden tietojen kanssa. Neljännesvuositiedot ovat tilastollisesti kuukausitietoja luotettavampia ja sisältävät mm. yksityiskohtaisempia alueittaisia tietoja. Vuositilasto julkaistaan tilastovuotta seuraavan vuoden ensimmäisen neljänneksen tilastojulkistuksen yhteydessä.

4.2. Tilaston ennakkollisuus

Tilaston ilmestyessä siinä on mukana tuoreimman neljänneksen osalta noin 2/3 kaikista kaupoista. Tuorein kuukausitilasto sisältää noin 50 prosenttia kaikista kaupoista. Loput tiedoista Tilastokeskus saa myöhemmin sitä mukaa kuin ne kertyvät Verohallinnossa.

Kuukausittaisia ja neljännesvuosittaisia tietoja päivitetään takautuvasti kunkin julkaisun yhteydessä siten, että lopulliset tiedot tilastovuoden osalta julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkaisussa.

5. Tietojen saatavuus ja läpinäkyvyys/selkeys

Osakeasuntojen hinnat -tilaston julkaisupäivänä julkaistaan Tilastokeskuksen internet-sivuilla tilastoon perustuva tuorein tilastotiedote. Lisäksi asuntojen hinnoista löytyy tietoa Tilastokeskuksen internetsivuilta ja tietokantapalvelusta. Keskeiset metatiedot on selvitetty tässä dokumentissa, joka on sisällytetty osakeasuntojen hinnat -julkaisuun. Dokumentti on saatavilla myös Tilastokeskuksen verkkosivuilta.

Tämä tilasto kattaa vain asunto-osakeyhtiömuotoiset asuntokaupat. Etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella tehdään myös paljon kauppaa kiinteistöillä, jotka eivät ole mukana tässä tilastossa. Tilastokeskus julkaisee kiinteistöjen hinnoista erillistä hintaindeksiä. Kiinteistöjen kuntakohtaisia kauppahintatietoja saa Maanmittauslaitoksesta.

6. Tilastojen vertailukelpoisuus

6.1. Vertailtavuus muihin aineistoihin

Muiden tiedontuottajien tuloksiin verrattessa on hyvä tarkistaa tuloksien perustana oleva tietolähde.

Tilastokeskuksen vanhoista osakeasunnoista julkaisemat tiedot perustuvat Verohallinnon varainsiirtoveroilmoituksiin. Kuukausitiedot tarkentuvat seuraavien kuukausien aikana siten, että vuoden lopulliset tiedot julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkaisun yhteydessä. Vuositilaston aineisto kattaa lähes kaikki sekä yksityisten, että kiinteistönvälittäjien kautta tehdyt kaupat

Esimerkiksi Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) julkaisemat tiedot perustuvat suurimpien kiinteistönvälittäjien ja rakennuttajien raportoihin asuntokauppatietoihin. Aineisto kattaa 70-80 prosenttia vanhojen osakeasuntojen kaupoista, minkä lisäksi aineisto sisältää raportoidut tiedot kiinteistöjen ja uusien kohteiden kaupoista. KVKL:n julkaisema vanhojen kerrostaloasuntojen hintaindeksi poikkeaa Tilastokeskuksen julkaisemasta esimerkiksi laatuvaikioinnin ja indeksin laskentatavan osalta.

Tilastokeskuksen julkaiseman hintaindeksin tavoitteena on kuvata koko asuntokannan hintakehitystä, KVKL:n indeksin tavoitteena on kuvata tehtyjen kauppojen hintamuutosta.

6.2. Vertailtavuus historiatietoihin

Osakeasuntojen hinnoista vanhojen asuntojen osalta on saatavilla Verohallinnon varainsiirtoveroaineistoon perustuvaa tietoa vuodesta 1987 lähtien neljännesvuosittain. Kiinteistönvälittäjien aineistoihin perustuvaa tietoa on saatavilla vuosilta 1970–1986 nykyistä suppeammalla alueluokituksella. Uusien asuntojen osalta aikasarjat on laskettu vuodesta 2005 lähtien neljännesvuosittain.

Vuoden 2013 tammikuussa päivitettiin rekisteriyhdistelyjä. Tämä lisää kauppojen lukumääriä noin 3-5 prosenttia vuositasolla aiempiin vuosiin verrattuna.

Vuoden 2015 alusta päivitettiin sekä vanhojen että uusien osakeasuntojen laskennassa käytettyjä laatukorjausmalleja ja indeksilaskennassa käytettäviä painoja. Vanhojen osakeasuntojen laskennan osalta päivitettiin myös hintojen tarkistusmenettelyä. Vanhojen osakeasuntojen kuukausittaiset, sekä vanhojen ja uusien asuntojen neljännesvuosittaiset ja vuosittaiset indeksit on laskettu takautuvasti vuodesta 2010 eteenpäin nämä muutokset huomioon ottaen. Muutoksista johtuen takautuvasti lasketut indeksit voivat joiltain osin poiketa aiemmin julkaistavista indekseistä. Eroja syntyy eniten niillä alueilla, joilla havaintomäärät ovat vähäisiä. Koko maan tasolla erot ovat pieniä.

Vuoden 2016 alusta uudistettiin vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumäärien laskentaa. Uudistuksessa parannettiin kauppatietojen ja eri rekisteriaineistojen yhteiskäyttöä, minkä johdosta kauppa-aineistosta pystytään jatkossa entistä paremmin erottelemaan vanhojen osakeasuntojen kaupat uudiskohteiden kaupoista. Menetelmä uudistus vaikuttaa myös vuosittain julkaistaviin vanhojen osakeasuntojen kauppasummatietoihin sekä neljänneksittäin julkaistaviin postinumeroittaisiin neliöhintoihin. Näiden osalta käytetään jatkossa uudistetun menetelmän mukaista aineistoa. Uudistetulla menetelmällä on tuotettu vertailukelpoiset aikasarjat kaikista julkaistavista tiedoista.

Vuoden 2018 alusta päivitettiin vanhojen osakeasuntojen laskennassa käytettyjä laatukorjausmalleja ja indeksilaskennassa käytettyjä painoja. Tämän yhteydessä päivitettiin hintojen ja pinta-alojen tarkistusmenettelyjä. Indeksilaskentaan tulevien havaintojen tarkistusmenettely yhdenmukaistettiin vuonna 2016 uudistetun kauppojen lukumäärälaskennan kanssa. Tilastossa siirryttiin käyttämään perusvuotta 2015=100. Neliöhintojen laskentatapaa muutettiin aggregoinnissa aritmeettisesta keskiarvosta geometriseen keskiarvoon, mistä aiheutuu eroja aiemmin julkaistuihin tietoihin etenkin aggregaattitasolla.

Vuoden 2020 alusta lähtien tilastoaineistona käytetään varainsiirtoveroilmoitusten lisäksi Verohallinnon huoneistotietoja. Aineistomuutoksen myötä tilastossa julkaistavat lukumäärät ja niiden kertymät eivät ole tällä hetkellä vertailukelpoisia aiempiin vuosiin.

7. Selkeys ja eheys/yhtenäisyys

Tilastokeskus julkaisee osakeasuntojen hintatilaston lisäksi tietoa omakotitalojen ja omakotitalotonttien hintakehityksestä kiinteistöjen Kiinteistöjen hinnat -neljännesvuositilastoaneljännesvuositilastossa.

Osakeasuntojen ja omakotitalojen hinnat sisältyvät Eurostatille toimitettaviin omistusasumisen hintaindeksiin (Euroopan Unionin Komission asetus N:o 93/2013). Omistusasumisen hintaindeksit julkaistaan Eurostatin internetsivuilla <http://ec.europa.eu/eurostat/web/housing-price-statistics>.

Tilastokeskus julkaisee osakeasuntojen hintatilaston lisäksi kiinteistöjen hinnat -neljännesvuositilastoa. Tilastokeskuksen tilastojen lisäksi asuntojen hinnoista ja asuntojen hintakehityksestä julkaisevat tietoa mm. kiinteistönvälittäjät, luottolaitokset ja pankit.

Lisätietoja

Petri Kettunen 029 551 3558

Elina Vuorio 029 551 3385

Vastaava tilastojohtaja:

Mari Ylä-Jarkko

asuminen.hinnat@tilastokeskus.fi

www.tilastokeskus.fi

Lähde: Osakeasuntojen hinnat, Tilastokeskus

Asiakaspalaute: www.tilastokeskus.fi/palaute

Tietopalvelu ja viestintä, Tilastokeskus
puh. 029 551 2220
www.tilastokeskus.fi

Julkaisutilaukset, Edita Publishing Oy
puh. 020 450 05
asiakaspalvelu.publishing@edita.fi
www.editapublishing.fi

ISSN 1796-0479
= Suomen virallinen tilasto
ISSN 2323-878X (pdf)
ISSN 2323-8771 (print)
Tuotenumero 3024 (print)