

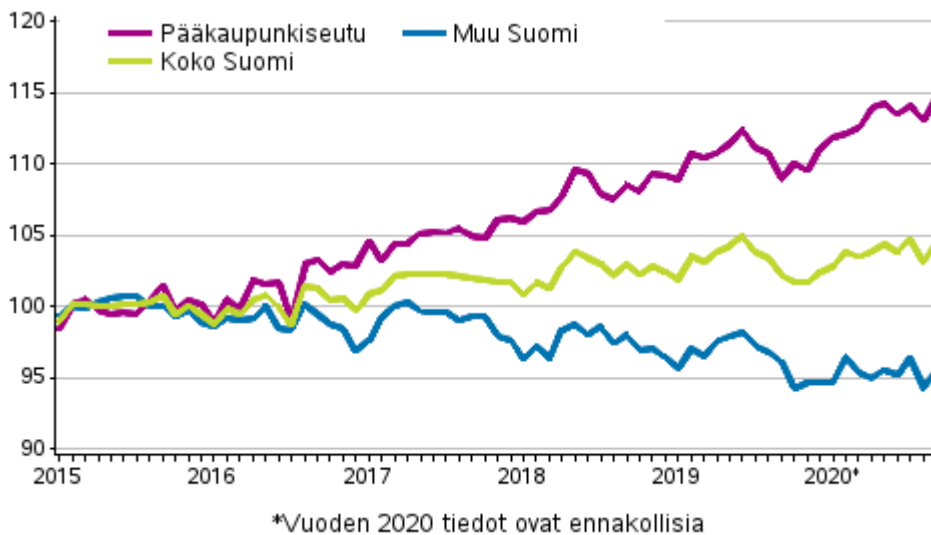
Osakeasuntojen hinnat

2020, syyskuu ja 3. neljännes

Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat syyskuussa pääkaupunkiseudulla yli 5 prosenttia

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat syyskuussa pääkaupunkiseudulla 5,2 prosenttia ja laskivat muualla maassa vajaan prosentin viime vuoteen verrattuna. Elokuuhun verrattuna hinnat nousivat koko maassa noin prosentin. Kiinteistönvälittäjien kautta tehtyjen kauppojen perusteella vanhojen osakeasuntojen kauppvoja tehtiin syyskuussa noin kuusi prosenttia enemmän kuin vuosi sitten.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys kuukausittain, indeksi 2015=100



Kiinteistönvälittäjien kautta tehtyjen kauppojen mukaan asuntokauppojen määrä laski pääkaupunkiseudulla viime vuoteen nähden vajaan prosentin, mutta nousi muualla maassa yli yhdeksän prosenttia.

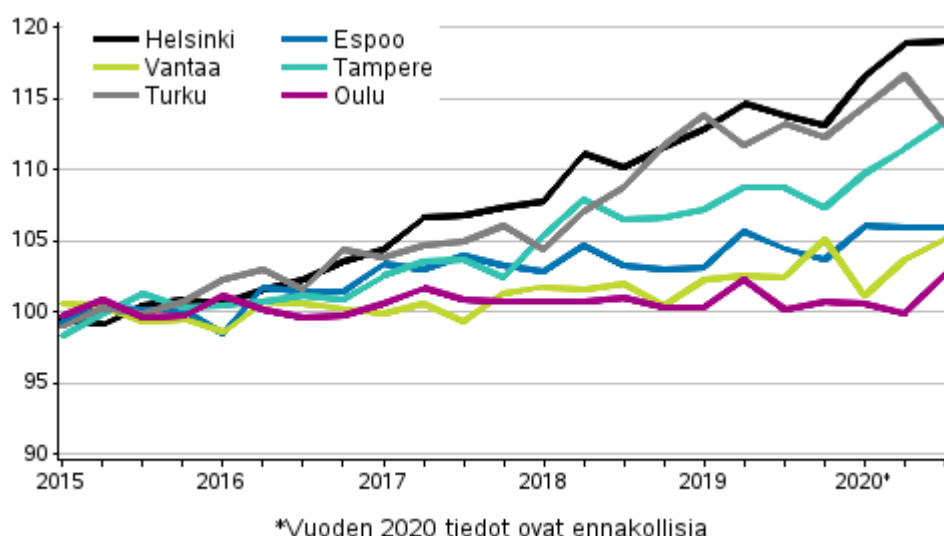
Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat kolmannella vuosineljänneksellä viime vuoteen verrattuna eniten Pohjanmaalla

Ennakkotietojen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla vuoden 2020 kolmannella neljänneksellä yli kolme prosenttia viime vuoden vastaavasta ajankohdasta. Muualla Suomessa hinnat laskivat noin puoli prosenttia. Edelliseen neljännekseen verrattuna hinnat nousivat noin puoli prosenttia koko maassa.

Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys pysyi vakaana kolmannella neljänneksellä suurissa kaupungeissa. Hinnat nousivat selkeimmin viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna Helsingissä ja Tampereella. Turussa hintojen nousu taittui aiempiin neljänneksiin nähden ja vuositasolla hinnat pysyivät viime vuoden tasolla.

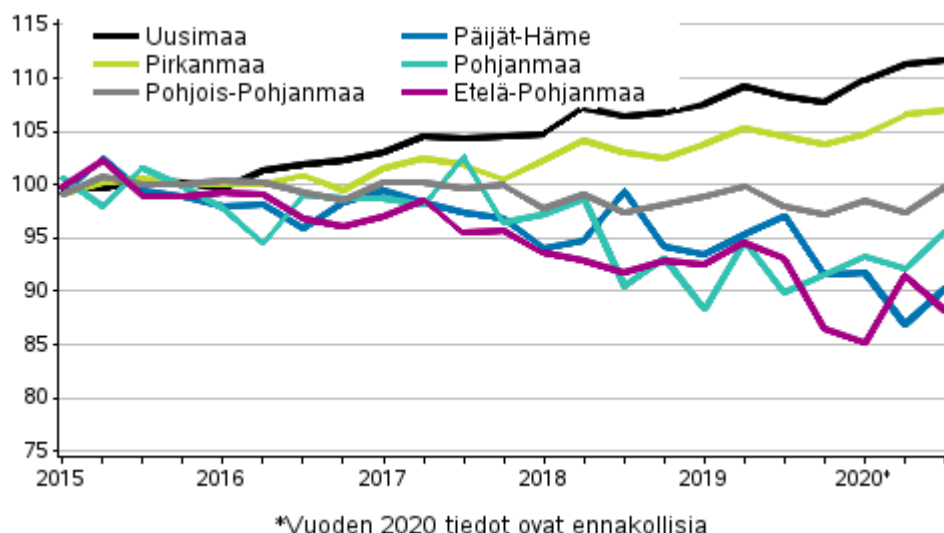
Vanhan kerrostalokaksion keskimääräinen neliöhinta vuoden kolmannella neljänneksellä oli Helsingin keskustassa 7 975 ja Tampereen keskustassa 3 721 euroa.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys neljänneksittäin, indeksi 2015=100



Maakunnittain tarkasteltuna viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat nousivat kolmannella neljänneksellä Pohjanmaalla, Uudellamaalla, Pirkanmaalla ja Pohjois-Pohjanmaalla. Viime vuoteen verrattuna hinnat laskivat eniten Päijät-Hämeessä ja Etelä-Pohjanmaalla.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys maakunnittain, 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 Vaasassa vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat laskeneet vuodesta 2015 noin 4 prosenttia. Vaasan keskusta-alueella hinnat ovat nousseet viidessä vuodessa noin prosentin, kun taas kauempana keskustasta ne ovat laskeneet yli 10 prosenttia. Myös esimerkiksi Helsingin sisällä erot hintakehityksessä ovat suuret.

Ennakkotietojen mukaan asuntokauppojen kokonaismäärä oli kolmannella neljänneksellä viime vuoden tasoa. Vanhojen osakeasuntojen ja vanhojen omakotitalojen kauppvoja tehtiin kaksi prosenttia enemmän kuin vuosi sitten. Uusien osakeasuntojen kauppvoja tehtiin 12 prosenttia vähemmän kuin vuosi sitten.

Vanhojen osakeasuntojen hinnat, 3. neljännes 2020¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 140	105,1	0,6	1,6
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 883	113,9	0,3	3,6
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 633	97,2	1,0	-0,4
Helsinki	4 540	119,0	0,1	4,6
Espoo-Kauniainen	3 545	106,0	0,1	1,5
Vantaa	2 746	105,2	1,4	2,6
Kehyskunnat ²⁾	2 144	96,9	1,4	0,4
Tampere	2 625	113,4	1,7	4,2
Turku	2 155	113,2	-3,0	0,0
Lahti	1 591	89,9	2,0	-7,5
Kuopio	1 787	90,8	-1,7	0,2
Jyväskylä	1 709	93,7	3,5	-2,7
Oulu	1 855	102,7	2,7	2,5

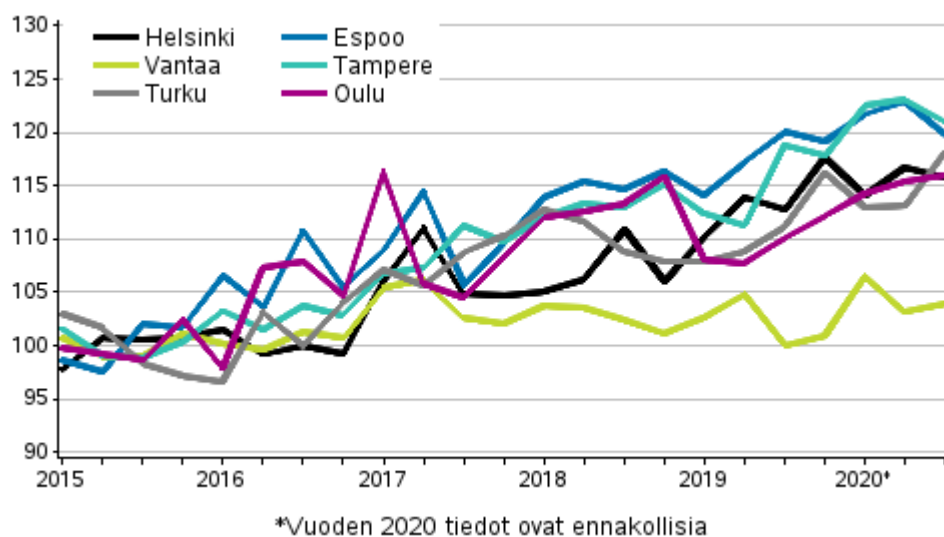
1) Ennakkotieto

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

Uusien osakeasuntojen hinnat nousivat kolmannella neljänneksellä

Uusien osakeasuntojen hinnat nousivat viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna vuoden 2020 kolmannella neljänneksellä pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa noin kaksi prosenttia. Edelliseen neljännekseen verrattuna uudiskohteiden hinnat laskivat pääkaupunkiseudulla noin prosentin ja nousivat muualla Suomessa puoli prosenttia.

Uusien osakeasuntojen hintojen kehitys neljänneksittäin, indeksi 2015=100



Uudiskohteiden hinnat pysyivät viime vuoteen nähden ennallaan Espoossa ja nousivat muissa suurissa kaupungeissa. Uuden, omalla tontilla sijaitsevan kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta Helsingissä vuoden kolmannella neljänneksellä oli 7 648 euroa ja Turussa 5 297 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 kauppojen lukumääristä. Jos tiedossa olevia kauppvoja 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-osakkeiden omistuksista). Huoneistotietoja ei tule käyttää tuoreimpien ajankohtien kaupankäynnin aktiivisuuden arviointiin.

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

Sisällys

Taulukot

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakeasuntojen hinnat, syyskuu 2020.....	6
Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, syyskuu 2020.....	6
Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, syyskuu 2020.....	7
Liitetaulukko 4. Vanhojen kerrostaloyksöiden velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2020.....	7
Liitetaulukko 5. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2020.....	8
Liitetaulukko 6. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2020.....	8
Liitetaulukko 7. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 3. 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, syyskuu 2020¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 238	104,5	1,3	2,2
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 970	114,7	1,4	5,2
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 728	95,5	1,3	-0,7
Kehyskunnat ²⁾	2 246	97,8	3,3	1,4
Helsinki	4 647	119,9	2,5	7,1
Espoo-Kauniainen	3 540	106,0	-0,6	1,6
Vantaa	2 902	107,2	-0,4	3,1
Tampere	2 601	112,2	0,0	3,5
Turku	2 226	113,9	4,8	1,6
Oulu	1 852	101,6	-1,5	2,0

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, syyskuu 2020¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 395	108,6	1,2	2,9
Pääkaupunkiseutu (PKS)	4 280	118,2	0,9	5,8
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 730	97,4	1,7	-0,9
Kehyskunnat ²⁾	2 123	97,4	6,7	2,3
Etelä-Suomi	2 822	113,4	1,7	4,5
Länsi-Suomi	1 828	98,3	-0,6	-1,7
Itä-Suomi	1 639	85,0	1,5	-4,1
Pohjois-Suomi	1 788	97,2	-2,2	1,1
Helsinki	4 990	121,3	1,4	6,8
Espoo-Kauniainen	3 578	110,6	-2,1	3,7
Vantaa	2 680	107,3	1,6	1,4
Tampere	2 635	113,1	-0,6	1,6
Turku	2 156	115,6	4,4	5,0
Oulu	2 067	104,0	-2,4	4,1

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, syyskuu 2020¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 067	98,9	1,4	1,2
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 503	107,8	2,3	3,9
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 725	93,6	0,9	-0,5
Kehyskunnat ²⁾	2 331	98,1	1,5	0,8
Etelä-Suomi	2 453	102,7	2,4	1,6
Länsi-Suomi	1 779	96,2	2,4	2,5
Itä-Suomi	1 572	77,9	-7,8	-2,5
Pohjois-Suomi	1 470	94,6	-0,9	-2,1
Helsinki	3 713	114,3	7,8	8,4
Espoo-Kauniainen	3 514	103,1	0,3	0,2
Vantaa	3 175	107,3	-2,3	4,8
Tampere	2 540	110,7	1,2	7,1
Turku	2 409	110,3	5,6	-5,2
Oulu	1 681	99,3	-0,7	0,1

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 4. Vanhojen kerrostaloyksien velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2020¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	3 018	115,6	3,4	3,4
Pääkaupunkiseutu (PKS)	6 043	123,7	4,0	5,3
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 802	100,5	2,0	-0,5
Helsinki ²⁾	6 698	127,1	2,4	5,0
Helsinki 1	8 909	129,4	3,4	5,6
Helsinki 2	7 093	130,0	1,8	5,2
Helsinki 3	5 665	126,2	3,3	9,2
Helsinki 4	3 973	109,1	1,7	0,2
Espoo-Kauniainen	4 590	105,0	0,2	9,1
Vantaa	3 712	106,3	32,3	5,6
Tampere	3 532	123,4	4,0	8,0
Turku	3 262	129,1	0,8	6,9
Lahti	1 971	96,6	2,2	-5,0
Kuopio	2 124	93,9	-10,8	-9,2
Jyväskylä	2 140	90,4	-1,2	-7,0
Oulu	2 582	107,9	7,8	-6,6

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 5. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2020¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 167	108,1	0,5	2,2
Pääkaupunkiseutu (PKS)	4 262	117,7	0,1	5,0
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 589	98,6	0,9	-0,7
Helsinki ²⁾	4 925	122,0	0,4	6,1
Helsinki 1	7 975	127,2	1,3	8,3
Helsinki 2	6 080	125,4	-0,4	6,7
Helsinki 3	4 087	117,1	-0,6	1,7
Helsinki 4	3 248	112,4	1,7	4,8
Espoo-Kauniainen	3 752	108,8	-1,2	2,0
Vantaa	2 663	101,1	-0,5	0,8
Tampere	2 822	115,9	1,0	3,9
Turku	2 185	116,0	-4,1	0,7
Lahti	1 502	89,6	5,9	-2,0
Kuopio	1 815	92,2	-4,7	-2,1
Jyväskylä	1 660	95,6	3,2	-2,2
Oulu	2 017	105,8	2,4	1,3

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 6. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2020¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 283	109,4	-0,1	1,9
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 977	117,8	-0,7	3,4
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 621	98,9	0,6	-0,3
Helsinki ²⁾	4 685	121,1	-0,7	3,8
Helsinki 1	7 479	123,0	-2,7	2,6
Helsinki 2	5 851	125,1	1,0	4,6
Helsinki 3	3 977	121,3	-1,9	6,1
Helsinki 4	2 732	109,7	0,0	2,9
Espoo-Kauniainen	3 418	111,5	0,2	2,2
Vantaa	2 347	103,9	-2,2	2,2
Tampere	2 500	114,3	-2,7	4,2
Turku	1 983	114,5	-3,7	0,8
Lahti	1 430	86,5	-3,4	-11,7
Kuopio	1 712	87,4	-3,4	-0,7
Jyväskylä	1 631	93,9	3,1	-3,0
Oulu	2 052	106,7	4,7	5,3

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 7. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2020¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	1 993	99,2	1,1	0,8
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 455	105,4	0,9	2,6
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 651	95,4	1,2	-0,4
Helsinki ²⁾	3 615	107,5	0,9	4,4
Helsinki 2 ³⁾
Helsinki 3	3 712	108,9	2,2	6,7
Helsinki 4	3 233	107,6	-0,2	0,8
Espoo-Kauniainen	3 549	103,0	0,3	0,8
Vantaa	3 053	107,4	2,5	3,3
Tampere	2 559	109,5	6,9	4,0
Turku	2 344	107,6	-1,5	-2,4
Lahti	2 040	95,6	7,8	-5,6
Kuopio	1 831	93,6	2,4	3,0
Jyväskylä	1 773	92,7	4,1	-2,4
Oulu	1 694	99,1	1,5	1,7

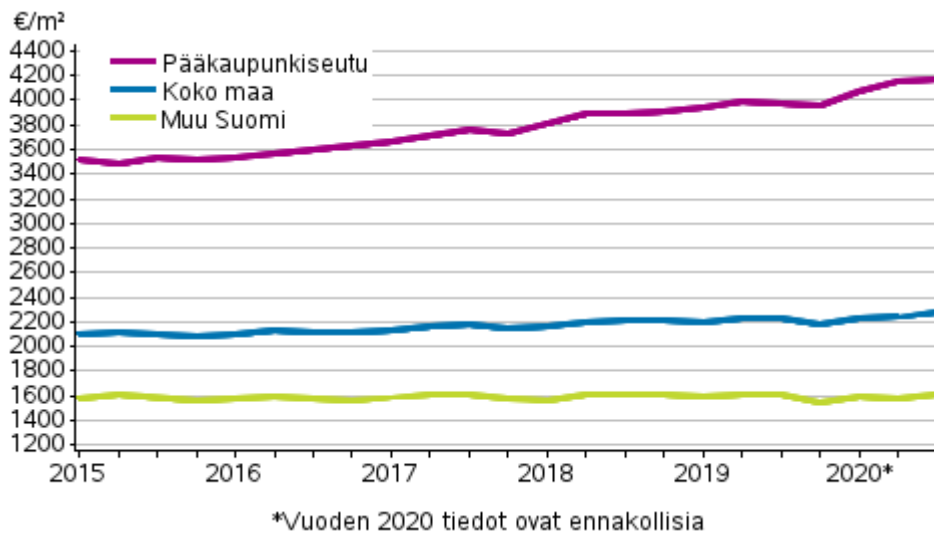
1) Ennakkotieto

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

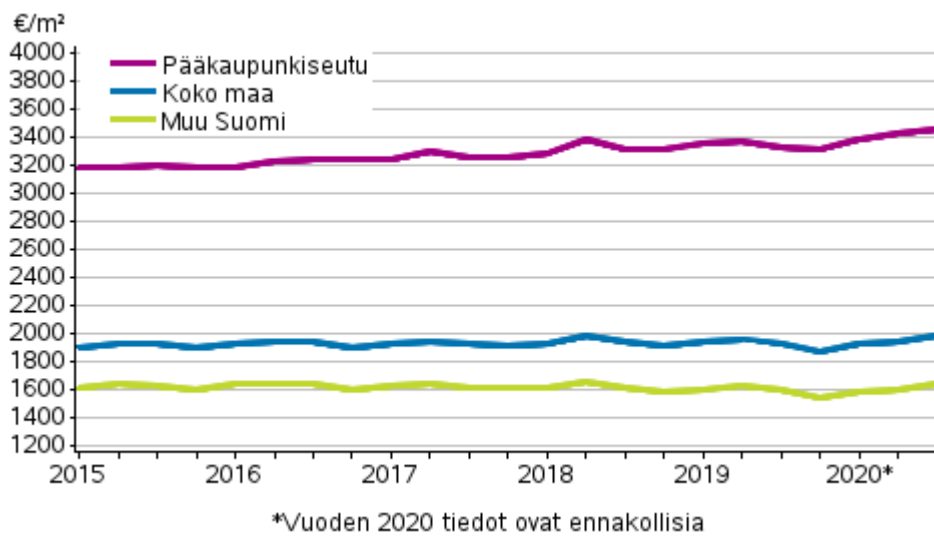
3) . = kauppoja indeksilaskennassa alle 20 kpl

Liitekuviot

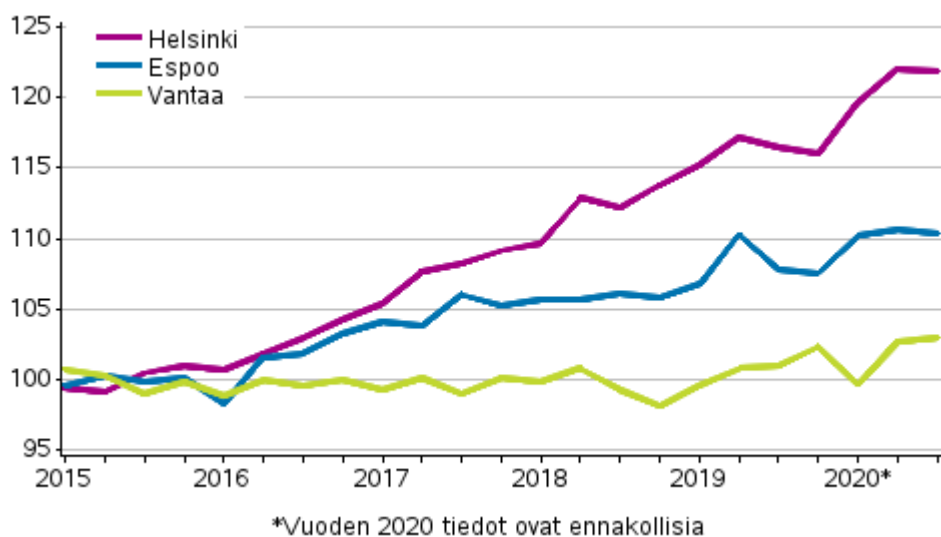
Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat



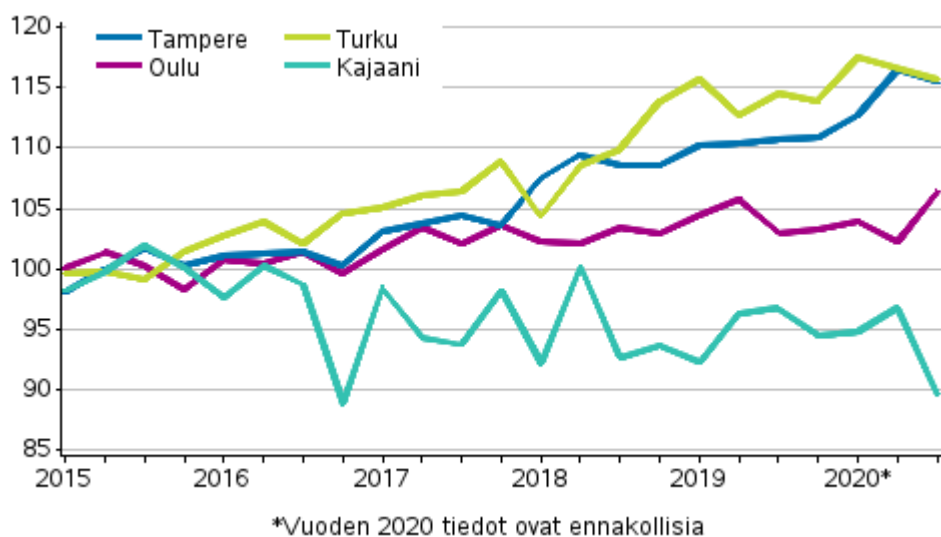
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat



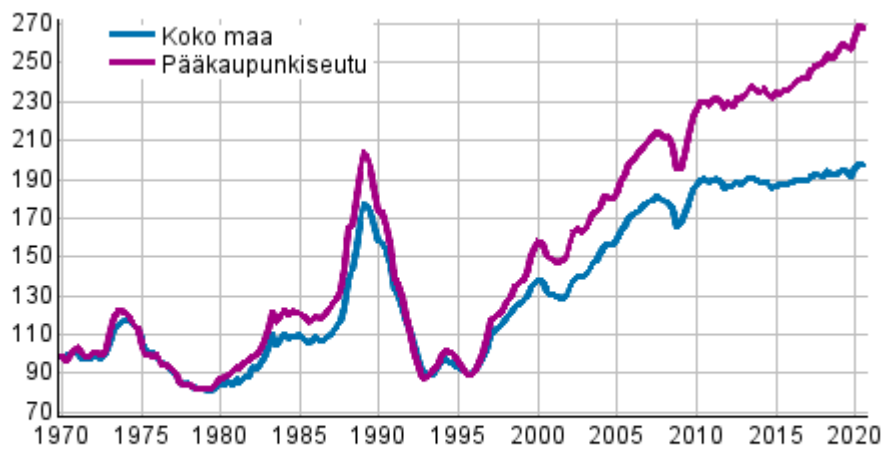
**Liitekuvio 3. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys
pääkaupunkiseudulla, indeksi 2015=100**



**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 29.10.2020	1. julkistus	
Koko Suomi	05/2020	0,6	-0,4	1,0
	06/2020	-0,7	0,2	-0,9
	07/2020	1,0	1,4	-0,4
	08/2020	-1,4	-1,1	-0,3
Pääkaupunkiseutu	05/2020	0,4	-0,1	0,5
	06/2020	-0,9	0,2	-1,1
	07/2020	0,7	1,2	-0,5
	08/2020	-0,9	-1,2	0,3
Muu Suomi	05/2020	0,7	-0,7	1,4
	06/2020	-0,5	0,1	-0,6
	07/2020	1,3	1,6	-0,3
	08/2020	-2,0	-1,0	-1,0

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 29.10.2020	1. julkistus	
Koko Suomi	05/2020	0,0	-1,1	1,1
	06/2020	-1,3	-1,7	0,4
	07/2020	0,8	1,0	-0,2
	08/2020	-0,3	0,1	-0,4
Pääkaupunkiseutu	05/2020	2,5	1,4	1,1
	06/2020	0,7	0,8	-0,1
	07/2020	2,6	3,4	-0,8
	08/2020	2,0	2,1	-0,1
Muu Suomi	05/2020	-2,4	-3,5	1,1
	06/2020	-3,3	-4,0	0,7
	07/2020	-1,0	-1,3	0,3
	08/2020	-2,5	-1,8	-0,7

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 29.10.2020	1. julkistus	
Koko Suomi	3/2019	-0,9	-0,6	-0,3
	4/2019	-1,3	-1,5	0,2
	1/2020	1,7	1,4	0,3
	2/2020	0,6	0,4	0,2
Pääkaupunkiseutu	3/2019	-0,8	-1,0	0,2
	4/2019	-0,2	-0,3	0,1
	1/2020	2,0	1,4	0,6
	2/2020	1,5	1,4	0,1
Muu Suomi	3/2019	-0,9	-0,3	-0,6
	4/2019	-2,4	-2,6	0,2
	1/2020	1,3	1,3	0,0
	2/2020	-0,4	-0,6	0,2

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 29.10.2020	1. julkistus	
Koko Suomi	3/2019	0,8	0,4	0,4
	4/2019	-0,5	-0,3	-0,2
	1/2020	1,0	0,7	0,3
	2/2020	0,1	-0,4	0,3
Pääkaupunkiseutu	3/2019	2,4	1,5	0,9
	4/2019	1,6	1,6	0,0
	1/2020	2,6	2,0	0,6
	2/2020	2,5	1,9	0,6
Muu Suomi	3/2019	-0,8	-0,8	0,0
	4/2019	-2,5	-2,2	-0,3
	1/2020	-0,7	-0,7	0,0
	2/2020	-2,5	-2,7	0,2

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 varainsiirtoveroilmoitukset varten keräämät hintatiedot. Lisäksi tilastossa käytetään Verohallinnon kiinteistötietokantaa sekä Digi- ja väestötietoviraston rakennus- ja huoneistorekisteriin perustuvaa Tilastokeskuksen asuntokanta-aineistoa.

Uudet asunnot: Hintatilaston tietojen perustana on Kiinteistöväylitysalan keskusliiton hintaseurantapalvelun aineisto, johon raportoivat tietoja suurimmat kiinteistövälittäjät ja rakennuttajat. 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 velkaosus sisältyy hintaan. Julkaistava hintäkäsike 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 reaalisien 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 postinumeroalueuokitteluun. 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 myydyt 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 laatuvaikioituja hinnanmuutoksia painotetaan yhteen perus- ja vertailuajankohdalla myytyjen uusien asuntojen arvo-osuuksilla. Laatuvaikioinnissa 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

Vanhojen asuntojen hintatilasto perustuu Verohallinnon huoneistotietoihin (tietoihin asunto-osakkeiden omistuksista ja niiden muutoksista) sekä varainsiirtoverilmoituksiin. Tilasto sisältää aineiston täydennyttä lähes kaikkien osakeasuntomuotoisten asuntojen 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 asuntojen hintatilasto perustuu suurimmilta kiinteistönvälittäjiltä ja rakennuttajilta kerättyyn aineistoon. Aineisto kattaa arviolta 80 prosenttia myydyistä uusista asunnoista. Tietoja voidaan revisoida, mikäli merkittävä määrä kauppoja tulee Tilastokeskuksen tietoon julkaisuajankohdan jälkeen.

Vanhojen ja uusien osakeasuntojen hintaindeksissä sekä julkaistavissa neliöhinnoissa ovat mukana sekä omalla että vuokratontilla sijaitsevat asunnot. Vanhojen osakehuoneistojen hintaindeksit ja neliöhinnat eivät sisällä HITAS-asuntoja. Uusien osakeasuntojen neliöhinnat julkaistaan erikseen vuokratontilla ja omalla tontilla sijaitseville asunnoille ja tontin omistusmuoto otetaan huomioon indeksin laatuvaikoinnissa.

Tilaston tulokset antavat suhteellisen luotettavan kuvan asunto-osakemarkkinoiden kehityksestä. On kuitenkin huomioitava tilastossa mukana olevien kauppojen lukumäärä. Jos kauppoja on tehty vähän, voi muutama poikkeava tapaus alueella vaikuttaa merkittävästi keskihintaan. Tästä syystä hintojen kehitystä kannattaa aina tarkastella myös pidemmältä aikaväliltä, eikä vain tietyltä ajankohdalta. 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.

[Vanhojen osakeasuntojen 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. Asuntojen 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.

Verohallinnon tiedoista laskettua tuoreimman kuukauden kauppamäärää ei tule käyttää kuvaamaan kaupankäynnin aktiivisuutta – se pikemminkin kuvaa tuoreimman ajankohdan hintaindeksin ja neliöhinnan luotettavuutta. Jos tiedossa olevia kauppoja on vähän, voi muutama poikkeava tapaus alueella vaikuttaa merkittävästi keskihintaan ja hintaindeksiin. Etenkin kesäkuukausina kuukausitilaston uusimman julkaisun kauppojen lukumäärä saattaa jäädä tavallista vähäisemmäksi ja täsmentyä tulevina kuukausina.

Viimeisimpien kuukausien kauppojen lukumäärästä saa kuvaa kiinteistönvälittäjien kautta tehdyistä kaupoista. Tiedot julkaistaan osana kuukausittaista tietokantataulukkoa. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton hintaseurantapalvelun aineisto kattaa noin 75 prosenttia vanhojen osakemuotoisten asuntojen kaupoista.

3.3. Tilaston tunnuslukujen käyttäminen

Tilaston keskihinnat muuttuvat eri tavoin kuin hintaindeksi, koska hintaindeksissä on otettu huomioon eri ajankohtina myytyjen asuntojen valmistumisvuoden, pinta-alan ja tarkemmin määritellyn asuntojen 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 tietyinä 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 4/5 kaikista kaupoista. Tuorein kuukausitilasto sisältää noin 70 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 internetsivuilla tilastoon perustuva tuorein tilastotiedote. Lisäksi asuntojen hinnoista löytyy tietoa Tilastokeskuksen internetsivuilta ja tietokantapalvelusta.

Tilastossa julkaistaan tiedot asunto-osakeyhtiömuotoisten asuntojen hintakehityksestä ja neliöhinnoista. Osana tilastoa julkaistaan lisäksi kuukausi neljänneksen päättymisen jälkeen asuntokauppojen kokonaismäärä-, ja arvotieto, johon on koottu yhteen tiedot osakemuotoisten asuntokauppojen lisäksi omakotitalokaupoista ja uusille pientaloille myönnettyistä rakennusluvista.

Taulukossa julkaistava viimeisimmän neljänneksen tieto on estimoitu koko maan, pääkaupunkiseudun ja muun Suomen vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kauppojen osalta ja täydentyy tietoja seuraavan kerran julkaistaessa. Tällöin täydennetään myös suurkaupunkikohtaiset tiedot. Tiedot täydentyvät myöhemmin myös myönnettyjen rakennuslupien osalta. Tiedot vanhojen omakotitalojen kaupoista perustuvat Maanmittauslaitoksen Kiinteistöjen kauppahintarekisterin tietoihin ja tiedot pientalojen rakennusluvista kuntien rakennusvalvontaviranomaisten Digi- ja väestötietovirastolle toimittamiin ilmoituksiin.

Vanhojen osakeasuntojen osalta viimeisimpien kuukausien lukumäärätiedot on arvioitu Asuntokauppojen kokonaislukumäärät- ja arvot -taulukon kiinteistönvälittäjien kautta tehtyjen kauppojen lukumäärän vuosimuutoksen avulla. Estimointia tarkennetaan kuukausittain pohjaamaan huoneistotietojen kuukausiaineiston määriin (ensimmäinen vs. lopullinen), kun huoneistotietoja on saatu Verohallinnolta pidemmältä ajalta. Muissa tietokantataulukoissa käytetään korottamatonta, julkaisuajankohdan mukaista tietoa asunto-osakekauppojen lukumääristä.

Tilastossa julkaistava asuntokaupan kokonaismäärä ja arvo on laskettu käytettävissä olevien aineistojen perusteella vapailla markkinoilla myytävien asuntojen näkökulmasta, siten että siihen ei sisälly esimerkiksi ara-tuotanto ja vuokrataloyhtiöiden rakennuttamat uudet asunnot.

Lisäksi Tilastokeskus julkaisee omakotitalojen hinnoista erillistä hintaindeksiä, joka julkaistaan Kiinteistöjen hinnat -tilastossa. Kiinteistöjen kuntakohtaisia kauppahintatietoja saa Maanmittauslaitoksesta

6. Tilastojen vertailukelpoisuus

6.1. Vertailtavuus muihin aineistoihin

Muiden tiedontuottajien tuloksiin verrattuna 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 raportoimiin 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 kauppajen 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 kauppajen lukumääriä noin 3-5 prosenttia vuositasolla aiempiin vuosiin verrattuna.

Vuoden 2015 alusta päivitettiin sekä vanhojen että uusien osakeasuntojen laskennassa käytettyjä laatuvaikioinnin 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 etenkin niillä alueilla, joilla havaintomäärät ovat vähäisiä. Koko maan tasolla erot ovat pieniä.

Vuoden 2016 alusta uudistettiin vanhojen osakeasuntojen kauppajen lukumäärien laskentaa. Uudistuksessa parannettiin kauppatietojen ja eri rekisteriaineistojen yhteiskäyttöä, minkä johdosta kauppa-aineistosta pystytään jatkossa entistä paremmin erottamaan vanhojen osakeasuntojen kaupat uudiskohteiden kaupoista. Menetelmämuutokset 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 laatuvaikioinnin ja indeksilaskennassa käytettyjä painoja. Tämän yhteydessä päivitettiin hintojen ja pinta-alojen tarkistusmenettelyjä. Indeksilaskentaa tulevien havaintojen tarkistusmenettely yhdenmukaistettiin vuonna 2016 uudistetun kauppajen 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. Huoneistotiedot ovat käytössä vuoden 2019 tiedoista lähtien hintatilaston aineistona ja lukumäärissä vuodesta 2018 alkaen. Vuosien 2006–2017 lukumäärät on laskettu Verohallinnon osakehuoneistorekisteristä, jolloin ne ovat kohtalaisen vertailukelpoiset lukumääriin vuodesta 2018 alkaen. Lisää muutoksesta tilaston muutoksia tässä tilastossa —tiedotteessa..

Aineiston tarkistusmenettelyjä parannettiin elo- ja syyskuun 2020 tilastojen laskennassa vuoden 2020 alusta alkaen, minkä takia asuntokauppajen lukumäärät ja indeksit ovat tarkentuneet alkuvuoden osalta tavallista enemmän. Tilastokeskus on käyttänyt uutta Verohallinnon huoneistotietoa osakeasuntojen

hintatilastossa maaliskuusta 2020 lähtien ja aineiston kertymän ja havaittujen muutosten myötä myös aineiston käsittelysääntöjä päivitetään tarpeen mukaan.

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 hintaindekseihin (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 osastopäällikkö:

Hannele Orjala

asuminen.hinnat@tilastokeskus.fi

www.tilastokeskus.fi

Lähde: Osakeasuntojen hinnat, Tilastokeskus

Asiakaspalaute: www.tilastokeskus.fi/palaute