

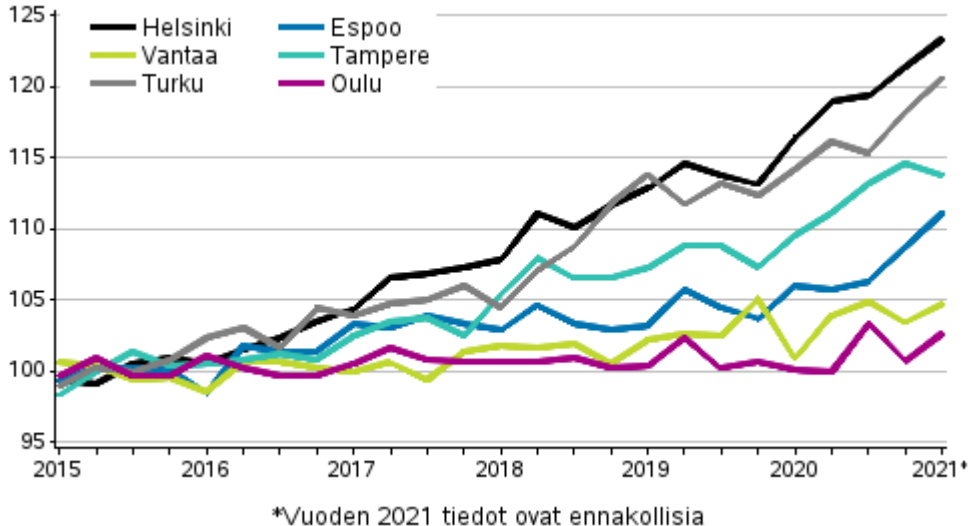
Osakeasuntojen hinnat

2021, maaliskuu ja 1. neljännes

Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat maaliskuussa kaikissa suurimmissa kaupungeissa

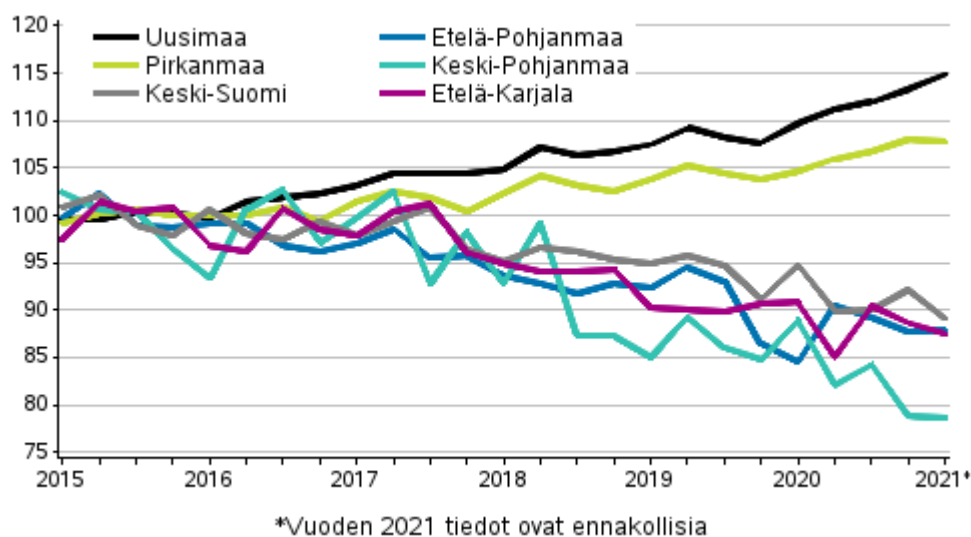
Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat ensimmäisellä neljänneksellä ja maaliskuussa viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna kaikissa suurimmissa kaupungeissa. Asuntokauppoja tehtiin kiinteistönvälittäjien kautta ensimmäisellä neljänneksellä 20 prosenttia enemmän kuin vuosi sitten.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys neljänneksittäin suurissa kaupungeissa, indeksi 2015=100



Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat ensimmäisellä neljänneksellä 5,4 prosenttia ja maaliskuussa 6,0 prosenttia vuodessa. Muualla Suomessa hinnat pysyivät ensimmäisellä neljänneksellä ennallaan ja laskivat maaliskuussa prosentin. Maakunnittain tarkasteltuna hinnat nousivat viime vuoteen nähden ensimmäisellä neljänneksellä eniten Uudellamaalla, Etelä-Pohjanmaalla ja Pirkanmaalla. Hinnat laskivat eniten Keski-Pohjanmaalla, Keski-Suomessa ja Etelä-Karjalassa.

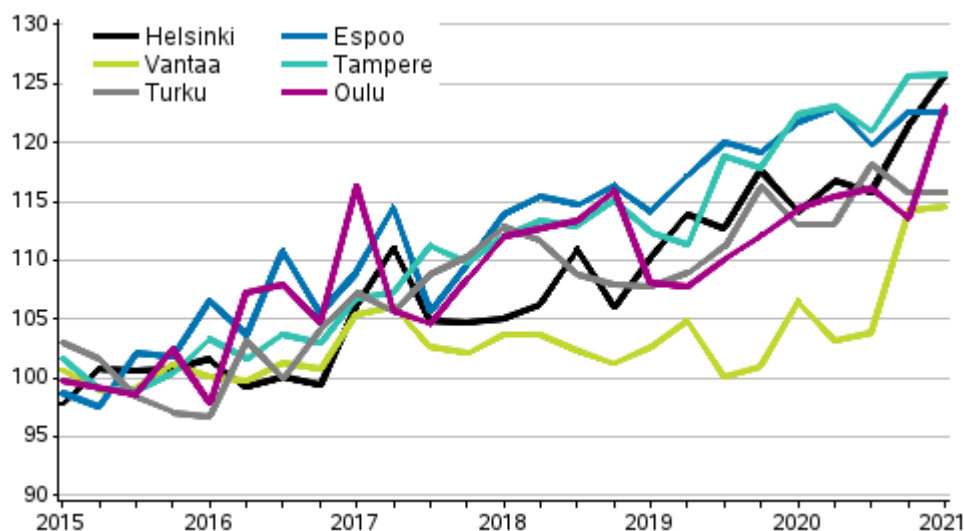
Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys maakunnissa, indeksi 2015=100



Uusien osakeasuntojen hinnat nousivat ensimmäisellä neljänneksellä

Uusien osakeasuntojen hinnat nousivat vuoden 2021 ensimmäisellä neljänneksellä viime vuoden vastaavan ajankohtaan verrattuna pääkaupunkiseudulla 6,5 prosenttia ja muualla Suomessa 3,4 prosenttia. Uudiskohteiden hinnat nousivat viime vuoteen nähden eniten Helsingissä, Oulussa ja Vantaalla.

Uusien osakeasuntojen hintojen kehitys neljänneksittäin, indeksi 2015=100



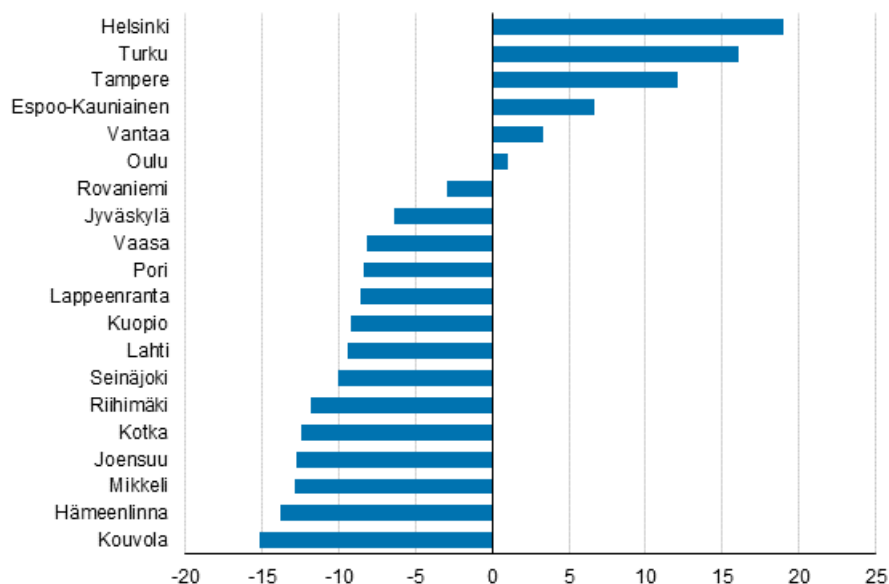
Asuntokaupan arvo viime vuonna 17 miljardia euroa

Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat koko viime vuonna edellisvuoteen verrattuna 1,5 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,6 prosenttia ja laskivat muualla Suomessa 0,6 prosenttia.

Vuoteen 2015 verrattuna vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat nousseet suurimmissa kaupungeissa ja Porvoossa. Eniten ne ovat nousseet Helsingissä, Turussa ja Tampereella. Loppuvuonna 2020 ja alkuvuonna 2021 Espoo on tavoittanut hintakehityksessä näitä kaupunkeja.

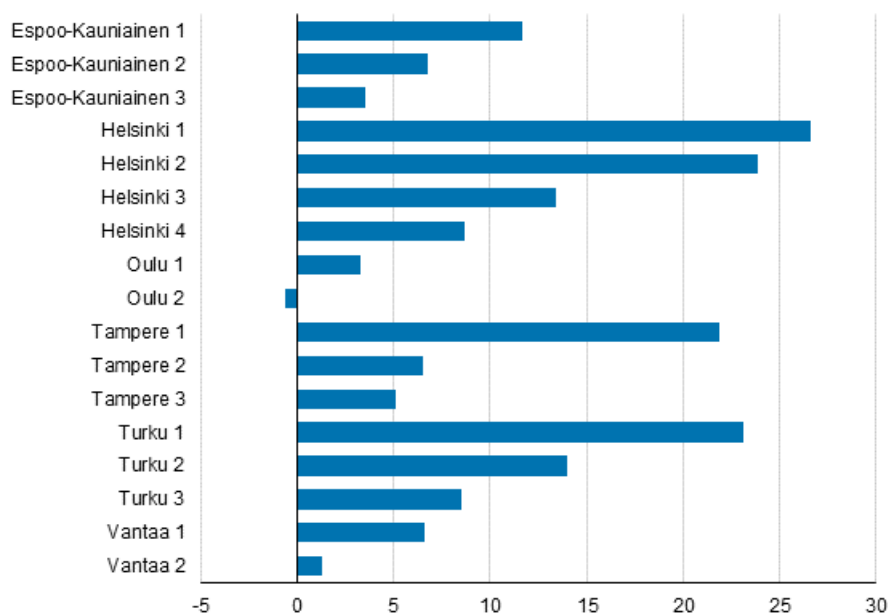
Suurista kaupungeista ja maakuntakeskuksista hinnat laskivat vuoteen 2019 verrattuna eniten Kouvolassa, Mikkelissä ja Lahdessa. Vuoteen 2015 verrattuna hinnat ovat laskeneet eniten Kokkolassa, Kouvolassa ja Hämeenlinnassa.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset vuoteen 2015 verrattuna, prosenttia



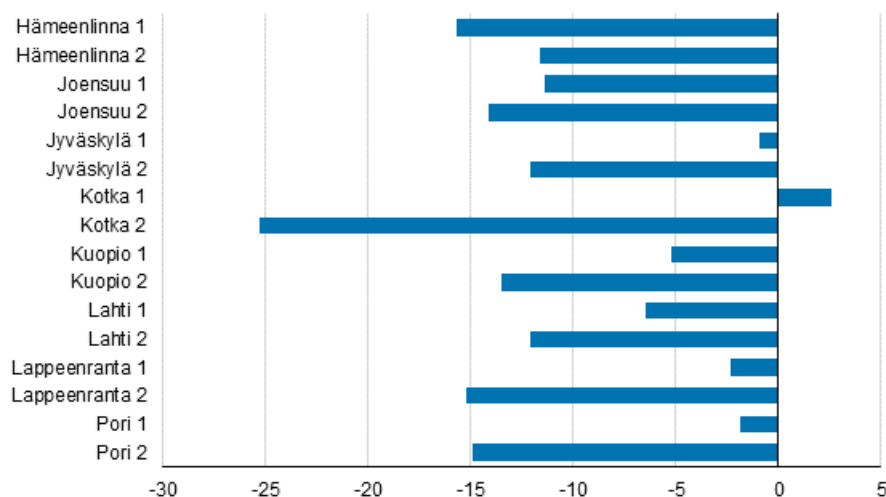
Vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat viime vuosina laskeneet, mutta huomioitava on suuret alueittaiset ja kaupunkien sisäiset erot hintakehityksessä ja hintatasoissa. Esimerkiksi Turun keskustassa hinnat ovat nousseet vuoteen 2015 verrattuna 23 prosenttia ja kauempana keskustasta 8,5 prosenttia.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset vuoteen 2015 verrattuna suurimpien kaupunkien keskustoissa ja kauempana keskustoista, prosenttia



Lappeenrannan keskustassa hinnat ovat laskeneet yli 2 prosenttia vuoteen 2015 verrattuna, ja kauempana keskustasta hinnat ovat laskeneet noin 15 prosenttia.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset vuoteen 2015 verrattuna maakuntakeskusten keskustoissa ja kauempana keskustasta, prosenttia



Asuntokaupan kokonaisarvo oli viime vuonna käytettävissä olevien tietojen mukaan lähes 17 miljardia euroa. Arvosta 69 prosenttia muodostui vanhojen osakeasuntojen kaupasta. Pääkaupunkiseudulla syntyi 46 prosenttia kokonaisarvosta. Vuonna 2020 tehtyjä asuntokauppoja on Tilastokeskuksen tiedossa 96 729. Osakeasuntoja koskevat tiedot ovat lopulliset. Omakotilokauppoja koskevat tiedot tulevat tarkentumaan lukumäärien osalta toukokuussa 2021. Asuntokaupan arvo- ja lukumäärätiedot vuodelta 2020 eivät ole vertailukelpoiset aiempiin vuosiin aineistomuutosten takia.

Vanhojen osakeasuntojen hintatilasto perustuu Verohallinnon huoneistotietoihin (tietoihin asunto-osakkeiden omistuksista). Huoneistotiedoista julkaistavia lukumääriä ei tule käyttää tuoreimpien ajankohtien kaupankäynnin aktiivisuuden arviointiin.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen kuukausitilastossa on ensimmäisellä julkaisukerralla mukana tuoreimman tilastokuukauden osalta noin 60 prosenttia kaikista kaupoista. Neljännesvuositilastossa on noin 70 prosenttia tuoreimman ajankohdan kaupoista. Tiedot tarkentuvat seuraavien kuukausien aikana siten, että vuoden lopulliset tiedot julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkaisun yhteydessä. Lisätietoja tietojen tarkentumisesta on löydettävissä erillisistä taulukoista.

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

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 neliöhinnosta ja kauppojen lukumäärästä. Jos tiedossa olevia kauppoja on alueella vähän, voi muutama poikkeava tapaus alueella vaikuttaa merkittävästi keskihintaan ja hintaindeksiin.

Sisällys

Taulukot

Liitetaulukot

| | |
|---|----|
| Liitetaulukko 1. Vanhojen osakeasuntojen hinnat, maaliskuu 2021..... | 6 |
| Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2021..... | 6 |
| Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2021..... | 7 |
| Liitetaulukko 4. Vanhojen kerrostaloyksöiden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2021..... | 7 |
| Liitetaulukko 5. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2021..... | 8 |
| Liitetaulukko 6. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2021..... | 8 |
| Liitetaulukko 7. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2021..... | 9 |
| Liitetaulukko 8. Vanhojen osakeasuntojen hinnat, koko vuosi 2020..... | 10 |

Kuviot

Liitekuviot

| | |
|---|----|
| Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat..... | 11 |
| Liitekuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat..... | 11 |
| Liitekuvio 3. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys pääkaupunkiseudulla, indeksi 2015=100..... | 12 |
| Liitekuvio 4. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys Tampereella, Turussa, Oulussa ja Kajaanissa, indeksi 2015=100..... | 12 |
| Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostaloasuntojen reaalihintaindeksi, indeksi 1970=100..... | 13 |
| Liitekuvio 6. Kiinteistönvälittäjien kautta tehtyjen vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumäärät kuukausittain 2019–2021 | 13 |
| Tietojen tarkentuminen..... | 14 |
| Laatuseloste: Osakeasuntojen hinnat..... | 16 |

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakeasuntojen hinnat, maaliskuu 2021¹⁾

| Alue | Neliöhinta, eur/m ² | Indeksi 2015=100 | Indeksin kuukausimuutos, % | Indeksin vuosimuutos, % |
|----------------------------|--------------------------------|------------------|----------------------------|-------------------------|
| Koko maa | 2 214 | 105,9 | 0,7 | 2,4 |
| Pääkaupunkiseutu (PKS) | 4 064 | 119,1 | 2,6 | 6,0 |
| Muu Suomi (koko maa - PKS) | 1 682 | 94,4 | -1,2 | -1,0 |
| Kehyskunnat ²⁾ | 2 181 | 94,8 | -4,0 | 1,7 |
| Helsinki | 4 638 | 123,0 | 1,1 | 5,5 |
| Espoo-Kauniainen | 3 889 | 114,7 | 6,9 | 8,6 |
| Vantaa | 2 885 | 109,2 | 2,3 | 3,4 |
| Tampere | 2 666 | 112,9 | -0,7 | 4,3 |
| Turku | 2 388 | 122,5 | 5,3 | 7,0 |
| Oulu | 1 807 | 101,5 | -3,9 | 0,7 |

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2021¹⁾

| Alue | Neliöhinta, eur/m ² | Indeksi 2015=100 | Indeksin kuukausimuutos, % | Indeksin vuosimuutos, % |
|----------------------------|--------------------------------|------------------|----------------------------|-------------------------|
| Koko maa | 2 355 | 110,9 | 0,9 | 2,5 |
| Pääkaupunkiseutu (PKS) | 4 386 | 123,2 | 1,9 | 5,5 |
| Muu Suomi (koko maa - PKS) | 1 662 | 96,5 | -0,5 | -1,5 |
| Kehyskunnat ²⁾ | 1 901 | 87,1 | -7,5 | -7,7 |
| Etelä-Suomi | 2 810 | 116,5 | 1,4 | 4,1 |
| Länsi-Suomi | 1 851 | 99,3 | -1,5 | -1,0 |
| Itä-Suomi | 1 471 | 81,1 | -0,0 | -8,5 |
| Pohjois-Suomi | 1 593 | 98,6 | 0,9 | -0,6 |
| Helsinki | 5 020 | 126,5 | 1,3 | 5,9 |
| Espoo-Kauniainen | 3 959 | 116,1 | 4,8 | 4,3 |
| Vantaa | 2 723 | 110,2 | 2,1 | 3,5 |
| Tampere | 2 700 | 115,5 | -1,5 | 4,7 |
| Turku | 2 262 | 122,1 | 8,7 | 5,1 |
| Oulu | 2 125 | 104,1 | -2,4 | -0,2 |

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2021¹⁾

| Alue | Neliöhinta, eur/m ² | Indeksi 2015=100 | Indeksin kuukausimuutos, % | Indeksin vuosimuutos, % |
|----------------------------|--------------------------------|------------------|----------------------------|-------------------------|
| Koko maa | 2 058 | 99,2 | 0,5 | 2,4 |
| Pääkaupunkiseutu (PKS) | 3 580 | 111,1 | 4,2 | 7,0 |
| Muu Suomi (koko maa - PKS) | 1 703 | 92,3 | -1,8 | -0,5 |
| Kehyskunnat ²⁾ | 2 387 | 99,4 | -2,0 | 7,3 |
| Etelä-Suomi | 2 519 | 103,9 | 1,0 | 3,7 |
| Länsi-Suomi | 1 820 | 94,8 | 1,8 | 1,5 |
| Itä-Suomi | 1 322 | 75,8 | -5,6 | -5,1 |
| Pohjois-Suomi | 1 376 | 95,0 | -0,9 | -0,2 |
| Helsinki | 3 614 | 109,3 | 0,1 | 3,4 |
| Espoo-Kauniainen | 3 841 | 113,8 | 8,4 | 11,7 |
| Vantaa | 3 081 | 108,5 | 2,5 | 3,3 |
| Tampere | 2 606 | 108,1 | 0,8 | 3,4 |
| Turku | 2 728 | 123,4 | -1,8 | 11,1 |
| Oulu | 1 565 | 98,9 | -5,2 | 1,7 |

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 4. Vanhojen kerrostaloyksien velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2021¹⁾

| Alue | Neliöhinta, eur/m ² | Indeksi 2015=100 | Indeksin neljännesmuutos, % | Indeksin vuosimuutos, % |
|----------------------------|--------------------------------|------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Koko maa | 3 066 | 116,2 | 1,8 | 2,3 |
| Pääkaupunkiseutu (PKS) | 6 190 | 126,1 | 2,9 | 4,2 |
| Muu Suomi (koko maa - PKS) | 1 819 | 98,2 | -0,4 | -1,4 |
| Helsinki ²⁾ | 6 875 | 130,3 | 2,6 | 3,7 |
| Helsinki 1 | 8 882 | 132,8 | 4,2 | 4,1 |
| Helsinki 2 | 7 264 | 131,9 | 0,6 | 1,1 |
| Helsinki 3 | 5 658 | 129,4 | 6,4 | 19,3 |
| Helsinki 4 | 4 355 | 117,2 | 5,2 | 6,2 |
| Espoo-Kauniainen | 4 970 | 103,9 | 4,3 | 3,5 |
| Vantaa | 3 567 | 103,9 | 5,7 | 11,5 |
| Tampere | 3 652 | 118,7 | 1,4 | 3,0 |
| Turku | 3 412 | 127,3 | -2,1 | -1,0 |
| Lahti | 1 792 | 83,5 | -4,7 | -15,7 |
| Kuopio | 2 440 | 98,2 | 4,1 | -2,7 |
| Jyväskylä | 2 124 | 86,2 | -0,7 | -11,9 |
| Oulu | 2 743 | 109,6 | -1,7 | 2,2 |

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 5. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2021¹⁾

| Alue | Neliöhinta, eur/m ² | Indeksi 2015=100 | Indeksin neljännesmuutos, % | Indeksin vuosimuutos, % |
|----------------------------|--------------------------------|------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Koko maa | 2 215 | 109,9 | 1,7 | 3,6 |
| Pääkaupunkiseutu (PKS) | 4 372 | 120,8 | 1,5 | 5,9 |
| Muu Suomi (koko maa - PKS) | 1 621 | 99,1 | 2,0 | 1,1 |
| Helsinki ²⁾ | 5 019 | 125,7 | 2,3 | 7,0 |
| Helsinki 1 | 8 018 | 130,5 | -0,2 | 6,8 |
| Helsinki 2 | 6 328 | 130,0 | 2,3 | 7,8 |
| Helsinki 3 | 4 421 | 124,6 | 4,3 | 8,8 |
| Helsinki 4 | 3 173 | 113,1 | 4,1 | 4,5 |
| Espoo-Kauniainen | 3 817 | 109,2 | -3,7 | 0,2 |
| Vantaa | 2 826 | 103,9 | 3,0 | 5,2 |
| Tampere | 2 885 | 118,0 | 0,7 | 2,9 |
| Turku | 2 243 | 119,5 | -1,4 | 2,1 |
| Lahti | 1 579 | 88,6 | 0,5 | -3,4 |
| Kuopio | 2 025 | 99,1 | 12,6 | 0,9 |
| Jyväskylä | 1 669 | 89,4 | -1,9 | -6,0 |
| Oulu | 2 084 | 110,2 | 8,3 | 7,4 |

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 6. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2021¹⁾

| Alue | Neliöhinta, eur/m ² | Indeksi 2015=100 | Indeksin neljännesmuutos, % | Indeksin vuosimuutos, % |
|----------------------------|--------------------------------|------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Koko maa | 2 258 | 112,5 | 0,9 | 3,3 |
| Pääkaupunkiseutu (PKS) | 4 058 | 123,1 | 1,7 | 5,7 |
| Muu Suomi (koko maa - PKS) | 1 573 | 99,5 | -0,4 | -0,1 |
| Helsinki ²⁾ | 4 807 | 127,6 | 2,1 | 6,7 |
| Helsinki 1 | 8 193 | 137,3 | 4,5 | 11,2 |
| Helsinki 2 | 5 943 | 128,7 | 1,2 | 4,7 |
| Helsinki 3 | 3 802 | 119,0 | -4,0 | 1,7 |
| Helsinki 4 | 2 798 | 115,2 | 3,6 | 6,4 |
| Espoo-Kauniainen | 3 505 | 116,1 | 2,2 | 4,1 |
| Vantaa | 2 317 | 101,2 | -1,9 | 0,7 |
| Tampere | 2 580 | 117,1 | -0,1 | 5,2 |
| Turku | 2 087 | 121,8 | -0,1 | 4,8 |
| Lahti | 1 474 | 88,0 | -7,2 | -7,5 |
| Kuopio | 1 719 | 87,5 | 4,1 | -0,4 |
| Jyväskylä | 1 678 | 94,7 | -1,0 | -5,1 |
| Oulu | 1 919 | 102,0 | -1,5 | -1,3 |

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 7. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2021¹⁾

| Alue | Neliöhinta, eur/m ² | Indeksi 2015=100 | Indeksin neljännesmuutos, % | Indeksin vuosimuutos, % |
|----------------------------|--------------------------------|------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Koko maa | 1 985 | 99,3 | -0,1 | 1,9 |
| Pääkaupunkiseutu (PKS) | 3 541 | 108,4 | 1,6 | 4,9 |
| Muu Suomi (koko maa - PKS) | 1 627 | 93,7 | -1,2 | -0,1 |
| Helsinki ²⁾ | 3 581 | 107,9 | -0,8 | 3,6 |
| Helsinki 2 ³⁾ | . | . | . | . |
| Helsinki 3 | 3 859 | 112,5 | 3,0 | 5,7 |
| Helsinki 4 | 3 132 | 106,3 | -1,4 | 3,1 |
| Espoo-Kauniainen | 3 805 | 109,4 | 3,3 | 6,1 |
| Vantaa | 3 028 | 107,2 | 2,2 | 4,6 |
| Tampere | 2 561 | 107,1 | -2,7 | 3,4 |
| Turku | 2 616 | 119,1 | 8,3 | 10,5 |
| Lahti | 2 158 | 105,1 | 20,0 | 14,0 |
| Kuopio | 1 745 | 89,3 | -1,5 | -3,7 |
| Jyväskylä | 1 711 | 92,8 | 0,5 | -3,1 |
| Oulu | 1 661 | 100,1 | 1,8 | 3,1 |

1) Ennakkotieto

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

3) . = kauppoja indeksilaskennassa alle 20 kpl

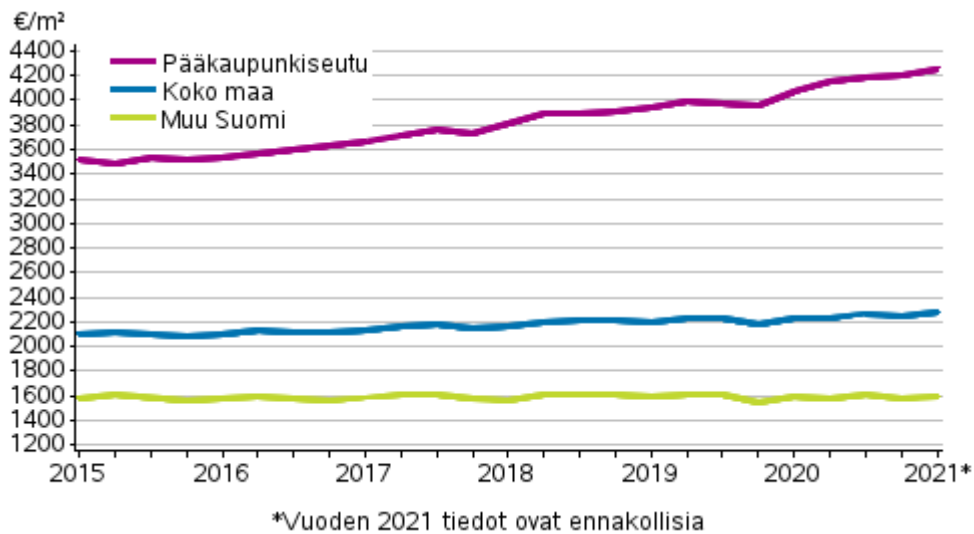
Liitetaulukko 8. Vanhojen osakeasuntojen hinnat, koko vuosi 2020

| Alue | Neliöhinta, eur/m ² | Indeksi 2015=100 | Indeksin vuosimuutos, % |
|----------------------------|--------------------------------|------------------|-------------------------|
| Koko maa | 2 101 | 104,7 | 1,5 |
| Pääkaupunkiseutu (PKS) | 3 864 | 113,8 | 3,6 |
| Muu Suomi (koko maa - PKS) | 1 598 | 96,5 | -0,6 |
| Helsinki | 4 491 | 119,0 | 4,7 |
| Helsinki 1 | 7 721 | 126,6 | 5,9 |
| Helsinki 2 | 5 935 | 123,9 | 6,0 |
| Helsinki 3 | 3 865 | 113,4 | 3,7 |
| Helsinki 4 | 2 957 | 108,7 | 2,3 |
| Espoo-Kauniainen | 3 562 | 106,7 | 2,3 |
| Vantaa | 2 744 | 103,3 | 0,2 |
| Kehyskunnat ¹⁾ | 2 084 | 96,5 | 0,1 |
| Tampere | 2 593 | 112,1 | 3,8 |
| Tampere 1 | 3 594 | 121,9 | 5,5 |
| Tampere 2 | 2 561 | 106,5 | 3,2 |
| Tampere 3 | 2 047 | 105,1 | 2,2 |
| Turku | 2 214 | 116,0 | 2,8 |
| Turku 1 | 3 291 | 123,1 | 2,3 |
| Turku 2 | 2 439 | 114,0 | 5,7 |
| Turku 3 | 1 620 | 108,5 | 2,4 |
| Lahti | 1 577 | 90,6 | -5,1 |
| Kuopio | 1 776 | 90,8 | 1,5 |
| Jyväskylä | 1 755 | 93,6 | -2,7 |
| Oulu | 1 793 | 101,0 | 0,1 |
| Mikkeli | 1 588 | 87,2 | -5,1 |
| Kouvola | 1 045 | 84,9 | -5,9 |

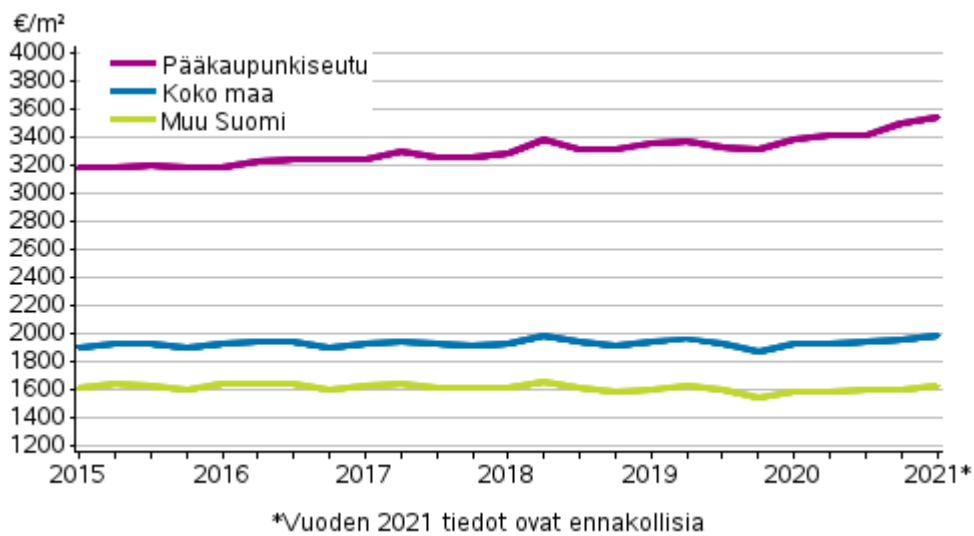
1) Kehyskunnat = Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti

Liitekuviot

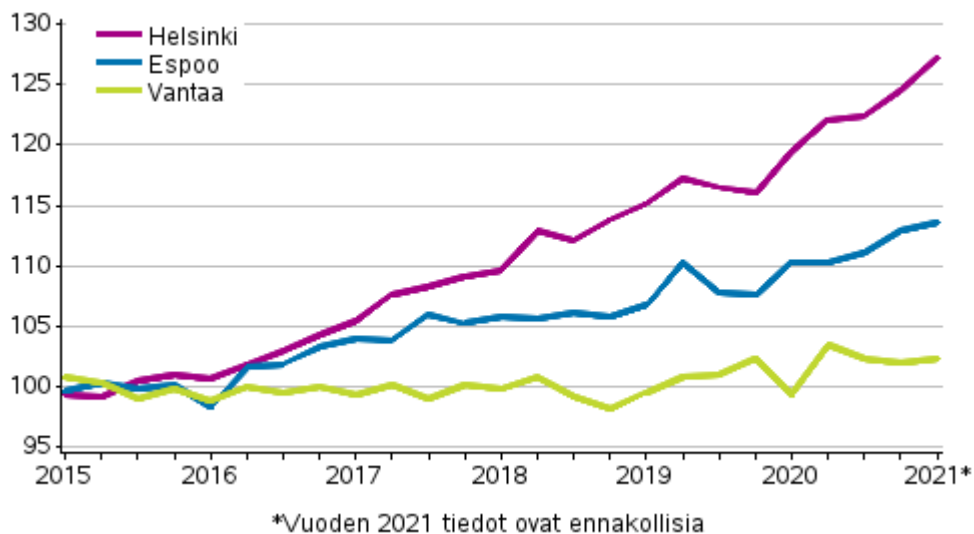
Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat



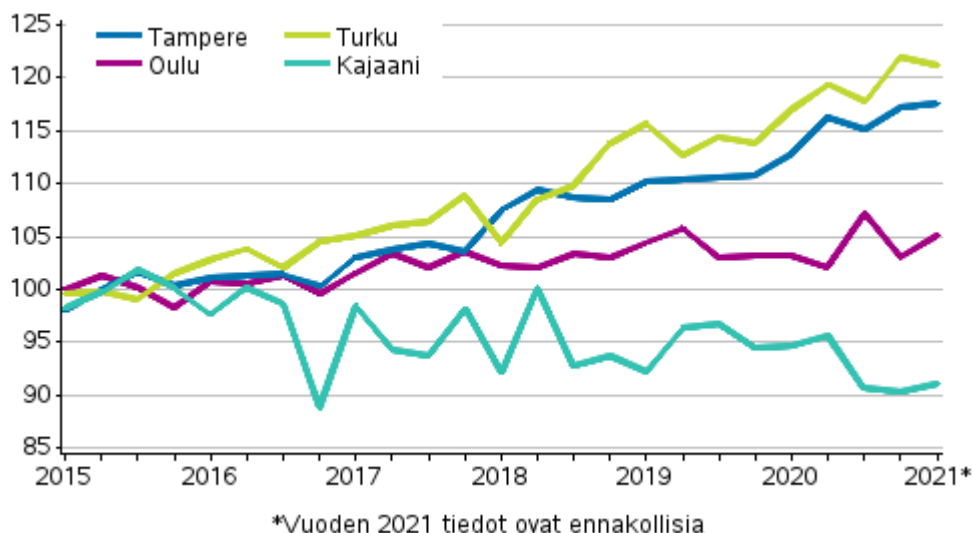
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat



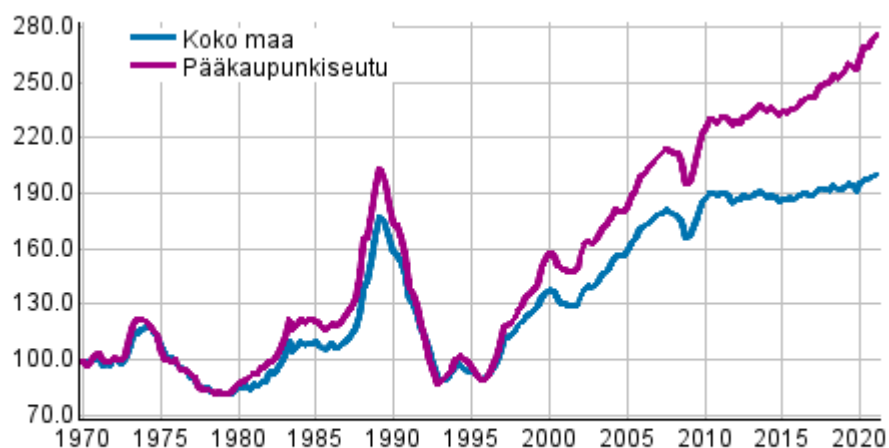
Liitekuvio 3. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys pääkaupunkiseudulla, indeksi 2015=100



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

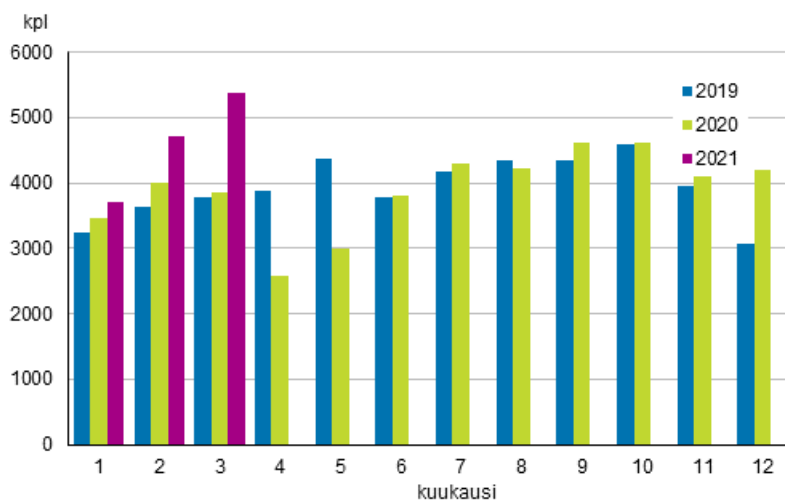


Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostaloasuntojen reaalihintaindeksi, indeksi 1970=100



*Vuoden 2021 tiedot ovat ennakkollisia

Liitekuvio 6. Kiinteistönvälittäjien kautta tehtyjen vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumäärät kuukausittain 2019–2021



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 4.5.2021 | 1. julkistus | |
| Koko Suomi | 11/2020 | 0,0 | 0,2 | -0,2 |
| | 12/2020 | -0,1 | 0,1 | -0,2 |
| | 01/2021 | -0,7 | -1,8 | 1,1 |
| | 02/2021 | 0,6 | 1,4 | -0,8 |
| Pääkaupunkiseutu | 11/2020 | 0,9 | 1,7 | -0,8 |
| | 12/2020 | -0,2 | 0,5 | -0,7 |
| | 01/2021 | -0,4 | -1,5 | 1,1 |
| | 02/2021 | 0,5 | 1,2 | -0,7 |
| Muu Suomi | 11/2020 | -0,8 | -1,3 | 0,5 |
| | 12/2020 | 0,0 | -0,3 | 0,3 |
| | 01/2021 | -1,0 | -2,1 | 1,1 |
| | 02/2021 | 0,8 | 1,5 | -0,7 |

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 4.5.2021 | 1. julkistus | |
| Koko Suomi | 11/2020 | 3,6 | 3,0 | 0,6 |
| | 12/2020 | 2,8 | 2,3 | 0,5 |
| | 01/2021 | 2,1 | 1,0 | 1,1 |
| | 02/2021 | 1,5 | 1,2 | 0,3 |
| Pääkaupunkiseutu | 11/2020 | 6,1 | 6,0 | 0,1 |
| | 12/2020 | 4,5 | 4,7 | -0,2 |
| | 01/2021 | 3,9 | 2,7 | 1,2 |
| | 02/2021 | 3,6 | 3,4 | 0,2 |
| Muu Suomi | 11/2020 | 1,1 | 0,0 | 1,1 |
| | 12/2020 | 1,1 | 0,1 | 1,0 |
| | 01/2021 | 0,3 | -0,6 | 0,9 |
| | 02/2021 | -0,6 | -0,9 | 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 4.5.2021 | 1. julkistus | |
| Koko Suomi | 1/2020 | 1,5 | 1,4 | 0,1 |
| | 2/2020 | 0,5 | 0,4 | 0,1 |
| | 3/2020 | 1,0 | 0,6 | 0,4 |
| | 4/2020 | 0,5 | 0,4 | 0,1 |
| Pääkaupunkiseutu | 1/2020 | 1,8 | 1,4 | 0,4 |
| | 2/2020 | 1,7 | 1,4 | 0,3 |
| | 3/2020 | 0,5 | 0,3 | 0,2 |
| | 4/2020 | 1,4 | 1,1 | 0,3 |
| Muu Suomi | 1/2020 | 1,2 | 1,3 | -0,1 |
| | 2/2020 | -0,6 | -0,6 | 0,0 |
| | 3/2020 | 1,4 | 1,0 | 0,4 |
| | 4/2020 | -0,4 | -0,4 | 0,0 |

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 4.5.2021 | 1. julkistus | |
| Koko Suomi | 1/2020 | 0,8 | 0,7 | 0,1 |
| | 2/2020 | -0,1 | -0,4 | 0,3 |
| | 3/2020 | 1,7 | 1,6 | 0,1 |
| | 4/2020 | 3,6 | 3,3 | 0,3 |
| Pääkaupunkiseutu | 1/2020 | 2,5 | 2,0 | 0,5 |
| | 2/2020 | 2,5 | 1,9 | 0,6 |
| | 3/2020 | 3,8 | 3,6 | 0,2 |
| | 4/2020 | 5,5 | 5,1 | 0,4 |
| Muu Suomi | 1/2020 | -0,8 | -0,7 | -0,1 |
| | 2/2020 | -2,8 | -2,7 | -0,1 |
| | 3/2020 | -0,4 | -0,4 | 0,0 |
| | 4/2020 | 1,6 | 1,5 | 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 Digi- ja väestötietoviraston rakennus- ja huoneistorekisteriin perustuvaa Tilastokeskuksen asuntokanta-aineistoa.

Uudet asunnot: Hintatilaston tietojen perustana on Kiinteistönvälitysalan keskusliiton hintaseurantapalvelun aineisto, johon raportoivat tietoja suurimmat kiinteistönvälittäjät 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 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 vuonna 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. Uusien asuntojen aineisto kattaa arviolta 80 prosenttia kotitalouksille myydyistä uusista asunnoista. 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 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 indeksiluokakohtaiset hinnan muutokset ja laatukorjaukset ns. log-Laspeyres indeksikaavalla. Vanhojen asuntojen painot ovat vuoden 2015 osakehuoneistokannan arvo-osuuksia. Uusien asuntojen painot ovat vuosina 2008-2012 ostettujen asuntojen keskimääräisiä kulutusmenopainoja. Uusien asuntojen painojen laskennassa käytetään perusvuotta ympäröivien viiden vuoden tietoja, koska ostettujen uusien asuntojen määrät ja koot vaihtelevat paljon vuosittain ja alueittain.

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 laadunvakioituja 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

Vanhoiden asuntojen hintatilasto perustuu Verohallinnon huoneistotietoihin (tietoihin asunto-osakkeiden omistuksista ja niiden muutoksista) sekä varainsiirtoveroilmoituksiin. 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 kauppia tulee Tilastokeskuksen tietoon julkaisuajankohdan jälkeen.

Vanhoiden ja uusien osakeasuntojen hintaindeksissä sekä julkaistavissa neliöhinnoinnissa 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 kauppiajen 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 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 kauppia on vähän, voi muutama poikkeava tapaus alueella vaikuttaa merkittävästi keskihintaan ja hintaindeksiin. Etenkin kesäkuukausina kuukausitilaston uusimman julkaisun kauppiajen lukumäärä saattaa jäädä tavallista vähäisemmäksi ja täsmentyä tulevina kuukausina.

Viimeisimpien kuukausien kauppiajen 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 hintavaikutukset. 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 tiettyinä 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 60 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 kokonaisuusmäärä-, 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 kokonaisuusmäärä 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. Vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen arvo- ja lukumäärätiedot eivät ole vertailukelpoiset vuoden 2019 lopusta alkaen aineistomuutoksen takia.

Uusien asuntojen osalta aineistoon tietoja raportoivien rakennusliikkeiden joukko voi vaihdella etenkin pienempien rakennusyritysten osalta.

Vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumäärän laskentaan havainto tulee mukaan, vaikka sille ei ole yhdistynyt rekisteristä postinumeroaluetta ja hinnan yhdistäminen useamman ostajan tapauksessa ei ole onnistunut. Kaupan arvon laskennasta nämä havainnot poistetaan. Vuoden 2020 kaupan lukumäärien laskennassa kaupan arvon laskennassa on mukana 68 981 asuntoa, kun kokonaiskauppamäärä on 70 794.

Vanhojen omakotitalojen kaupan arvon laskennassa käytetään hintaindeksin laskenta-aineistoa, kun taas lukumäärien laskennassa sovelletaan Maanmittauslaitoksen käyttämiä lukumäärärajoituksia.

Tilastokeskus julkaisee vanhojen 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 aineisto ja käytetty menetelmä. 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 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 julkaistuista 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. 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 asuntokauppojen 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 hinnat -tilastossa. 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