

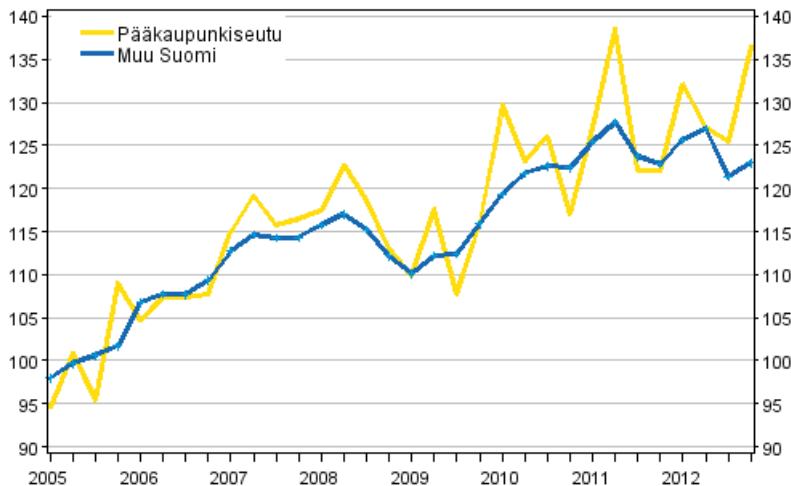
# Kiinteistöjen hinnat

2012, 4. vuosineljännes

## Omakotitalojen hinnat nousivat loka–joulukuussa 1,4 prosenttia

Omakotitalojen hinnat nousivat vuoden 2012 viimeisellä neljänneksellä koko maassa keskimäärin 1,4 prosenttia edellisvuodesta. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 11,8 prosenttia vuodessa, kun taas muualla maassa hinnat pysyivät lähes ennallaan. Edelliseen vuosineljännekseen verrattuna omakotitalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 2,2 prosenttia. Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen kiinteistöjen hintaindeksistä, jonka laadinnassa käytetään Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistöjen kauppahintarekisterin tietoja.

### Omakotitalojen hintakehitys, indeksi 2005=100



Koko maassa omakotitalojen keskimääräinen neliöhinta oli 1 545 euroa vuoden 2012 viimeisellä neljänneksellä. Pääkaupunkiseudulla omakotitalojen keskimääräinen neliöhinta oli 3 158 euroa. Muualla maassa keskimääräinen neliöhinta oli 1 423 euroa.

Vuoden 2012 viimeisellä neljänneksellä pientalotonttien hinnat nousivat koko maassa 7,1 prosenttia edellisvuodesta. Edellisestä neljänneksestä tonttien hinnat nousivat 9,4 prosenttia. Pientalotontin keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 21,6 euroa ja keskimääräinen tontin pinta-ala oli 2 103 neliömetriä.

Vuonna 2012 omakotitalojen hinnat laskivat 0,2 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,4 prosenttia, kun taas muualla maassa hinnat laskivat 0,6 prosenttia. Vuonna 2012 omakotitalon keskimääräinen neliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 3 023 euroa ja muualla maassa 1 441 euroa.

Pientalotonttien hinnat nousivat 3,1 prosenttia koko maassa vuonna 2012. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 4,4 prosenttia ja muualla maassa 2,7 prosenttia. Vuonna 2012 pientalotontin keskimääräinen neliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 154,8 euroa ja muualla maassa 15,6 euroa.

# Sisällys

## Taulukot

### Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Omakotitalojen hintaindeksi, 4. neljännes 2012.....	4
Liitetaulukko 2. Omakotitalotonttien hintaindeksi, 4. neljännes 2012.....	4

## Kuviot

### Liitekuviot

Liitekuvio 1. Omakotitalotonttien hintakehitys, indeksi 2005=100.....	5
Laatuseloste: Kiinteistöjen hinnat.....	6

# Liitetaulukot

## Liitetaulukko 1. Omakotitalojen hintaindeksi, 4. neljännes 2012

Alue	Keskihinta euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	1 545	124,5	2,2	1,4	3 104
Pääkaupunkiseutu	3 158	136,5	8,8	11,8	199
Muu Suomi	1 423	123,0	1,4	0,1	2 905
Kehyskunnat <sup>1)</sup>	2 051	119,4	0,3	-6,5	232
Alle 20000 as. kunnat	1 263	122,4	2,2	-0,3	1 381
20000-59999 as. kunnat	1 623	123,6	0,9	-0,3	944
60000-100000 as. kunnat	1 292	119,1	-0,5	-3,8	356
Yli 100000 as. kunnat	2 393	131,3	5,2	9,0	423
Etelä-Suomi	1 790	124,1	2,9	1,2	1 463
Itä-Suomi	1 243	126,3	2,3	1,3	356
Länsi-Suomi	1 399	125,9	1,1	1,6	887
Pohjois-Suomi	1 185	121,5	0,6	2,0	398

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

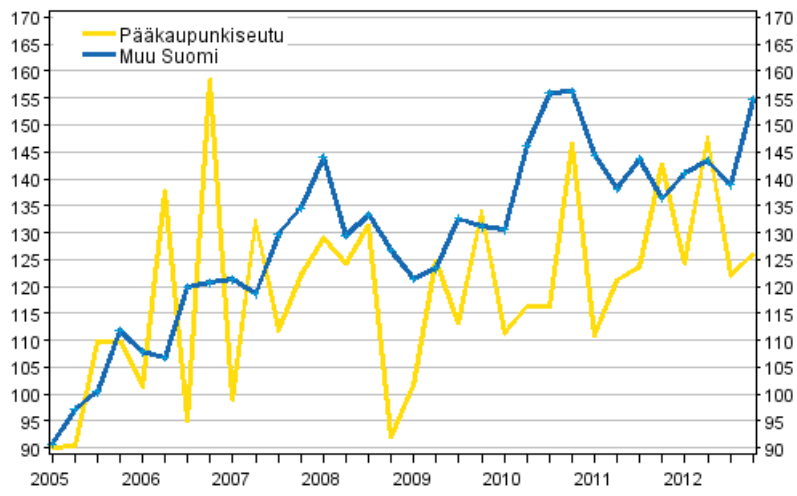
## Liitetaulukko 2. Omakotitalotonttien hintaindeksi, 4. neljännes 2012

Alue	Keskihinta euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	21,6	147,6	9,4	7,1	1 058
Pääkaupunkiseutu	153,8	126,0	3,2	-11,7	55
Muu Suomi	18,2	154,7	11,3	13,4	1 003
Kehyskunnat <sup>1)</sup>	67,1	164,3	25,0	26,9	118
Alle 20000 as. kunnat	10,2	135,4	-3,6	5,0	544
20000-100000 as. kunnat	27,0	165,5	22,3	15,2	400
Yli 100000 as. kunnat	87,8	134,9	4,4	-2,1	114
Etelä-Suomi	33,0	140,9	5,5	-2,5	497
Itä-Suomi	12,5	223,4	33,9	79,1	82
Länsi-Suomi	13,4	160,1	14,8	25,1	300
Pohjois-Suomi	12,8	125,3	9,4	-2,2	179

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

# Liitekuviot

Liitekuvio 1. Omakotitalotonttien hintakehitys, indeksi 2005=100



# Laatuseloste: Kiinteistöjen hinnat

## 1. Tilastotietojen relevanssi

### 1.1. Tietosisältö ja käyttötarkoitus

Kiinteistöjen hintatilasto kuvaa omakotitalojen ja omakotitalotonttien hintatasoja ja hintojen muutoksia neljännesvuosi- ja vuositasolla. Tilasto sisältää alueen mukaan luokiteltuja tietoja vuodesta 2005 lähtien.

### 1.2. Tilaston käsitteet, luokitukset ja aineistot

#### **Käsitteet**

*Asuinpinta-ala:* Asuinpinta-alaan lasketaan mukaan kaikki rakennuksen jatkuvaan asumiskäyttöön tarkoitetut tilat. Asuinpinta-ala on rakennusta rajoittavien seinien sisäpintojen väliin jäävä alue. Tieto asuinpinta-alasta saadaan Väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistorekisteristä.

*Kiinteistö:* Verohallinnon kiinteistörekisteriin merkitty maa- tai vesialue, jolla on oma kiinteistötunnus. Kiinteistöön kuuluvat sillä sijaitsevat kiinteistön omistajan omistamat rakennukset ja kiinteät laitteet.

*Keskihinta:* Tilastossa julkaistavat keskihinnat ovat pinta-alapainotettuja neliöhintojen aritmeettisia keskiarvoja (€/m<sup>2</sup>).

*Keskipinta-ala:* Omakotitalojen pinta-ala tarkoittaa asuinpinta-alaa (m<sup>2</sup>) ja omakotitalotonttien pinta-ala tarkoittaa tontin kokonaispinta-alaa.

*(Nimellis)hintaindeksi:* Kertoo hintojen muutoksen indeksin perusajankohtaan (2005=100) verrattuna.

*Omakotitalokiinteistö:* Kiinteistö, jonka käyttötarkoitus on asuinrakennuspaikka ja jolla on vain asuin- ja sivurakennuksia, eikä kiinteistö sijaitse rantakaava-alueella. Mikäli kiinteistö on rakennus- tai asemakaava-alueella, vaaditaan lisäksi, että kaavan laatu on asuinrakennus- tai asuinpientalokortteli.

*Omakotitalotontti:* Tontti, jonka käyttötarkoitus on asuinrakennuspaikka ja jolla ei ole rakennuksia. Kiinteistö ei myöskään sijaitse rantakaava-alueella. Mikäli kiinteistö on rakennus- tai asemakaava-alueella vaaditaan lisäksi, että kaavan laatu on asuinpientalokortteli, rakennusoikeudesta on tieto kiinteistöjen kauppahintarekisterissä ja rakennusoikeuskerroin on alle 0,5. Haja-asutusalueella viimeistä ehtoa ei voida tarkistaa, koska kaavan laatua ja rakennusoikeutta ei ole määritelty kyseisellä kaava-alueella.

*Reaalihintaindeksi:* Todellinen hintojen muutos indeksin perusajankohtaan (2005=100) verrattuna. Reaalihintaindeksi saadaan jakamalla nimellishintaindeksin pisteluku vastaavan ajankohdan kuluttajahintaindeksin pisteluvulla.

#### *Jakaumatunnusluvut:*

Alakvartiili = 25 % neliöhinnoista on pienempiä tai yhtä suuria kuin alakvartiili.

Mediaani = Suuruusjärjestyksessä keskimäinen neliöhinta.

Yläkvartiili = 75 % neliöhinnoista on pienempiä tai yhtä suuria kuin yläkvartiili.

#### **Luokitukset**

*Aluejako:* Omakotitalojen ja omakotitalotonttien tilastoissa käytettävä alueluokitus sisältää tiedot seuraavilta alueilta: koko maa, pääkaupunkiseutu, muu Suomi, kehyskunnat ja suuralueet. Lisäksi lasketaan tiedot asukasluvun mukaisesti luokiteltuina.

Pääkaupunkiseutuun kuuluvat Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen. Kehyskunnat käsittävät Hyvinkään, Järvenpään, Keravan, Kirkkonummen, Nurmijärven, Riihimäen, Sipoon, Tuusulan ja Vihdin. Suuraluejako on vuonna 2003 voimaan tullut NUTS2-suuraluejako. Ahvenanmaa ei sisälly tilastoon.

#### **Aineistot**

Kiinteistöjen hintatilasto perustuu Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintarekisterin kauppahintatietoihin, jotka toimitetaan Tilastokeskukseen neljännesvuosittain. Kauppahinta-aineistoon haetaan lisäksi taustatietoja Väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistorekisteristä.

## **2. Tilastotutkimuksen menetelmäkuvaus**

Kiinteistöjen hintaindeksistä on laadittu menetelmäseloste tutkimustuloksineen tilaston perustamisvaiheessa. Tämä löytyy tilaston internetsivuilta Menetelmäselosteet -kohdasta. Indeksien perusvuoden vaihdon yhteydessä tarkastettiin rekisteriyhdistelyiden toimivuutta, päivitettiin indeksin painorakenne vastaamaan tuoreimpia tietoja sekä päivitettiin indeksin laskennassa käytetyt regressiomallit. Indeksilaskennassa käytetään regressioanalyysiin pohjautuvaa laatuvariointimenetelmää, ns. hedonista menetelmää. Menetelmällä pilkotaan hinta "puhtaaseen hintaan" ja ominaisuuksista muodostuvaan hintaan ja pyritään saamaan näin eri ominaisuuksilla varustetut kiinteistöt vertailukelpoisiksi keskenään. Indeksisarjat on laskettu kullekin alaluokalle kiinteäpainoisilla log-Laspeyres -indeksikaavoilla. Alasarjat painotetaan yhteen painorakenteella, joka muodostuu vuoden 2009 arvo-osuuspainoista. Painojen lähteenä käytetään rakennus- ja huoneistorekisteriä.

## **3. Tietojen luotettavuus ja tarkkuus**

### **3.1. Tilaston luotettavuus**

Tilasto perustuu Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteriin, joka sisältää kaikki kiinteistökaupat. Tilastosta jää kuitenkin pois havaintoja normaalien tarkistusten (kts. kohta 3.2.) kautta.

### **3.2. Tilaston tarkkuus**

Tontin pinta-alan tulee olla 400 ja 20 000 m<sup>2</sup>:n välillä ja asuinpinta-alan tulee olla 40 ja 400 m<sup>2</sup>:n välillä. Tilastoon ei hyväksytä vuokratontilla sijaitsevia omakotitaloja. Hintarajat tarkistetaan vuosittain.

Kiinteistöjen alueittaisia hintaindeksejä tarkasteltaessa tulee huomioida alueella tehtyjen kauppojen lukumäärä. Mikäli alueella tehdään vähän kauppvoja, voi muutama poikkeava tapaus vaikuttaa merkittävästi alueen keskihintaan. Tällöin neljännesmuutoksen sijaan olisi suositeltavaa tarkastella pidemmän aikavälin kehitystä.

## **4. Tietojen ajantasaisuus ja oikea-aikaisuus**

Kiinteistöjen hintatilasto julkaistaan neljännesvuosittain noin 10 viikkoa vuosineljänneksen päättymisen jälkeen. Julkaistavat tiedot ovat lopullisia tietoja. Vuositiedot julkaistaan neljännen neljänneksen julkaisun yhteydessä.

## **5. Tietojen saatavuus ja läpinäkyvyys/selkeys**

Kiinteistöjen hintaindeksien perusjulkaisu ja tietokantataulukot ovat saatavilla Tilastokeskuksen internetsivuilla ([tilastokeskus.fi/til/kihi/index.html](http://tilastokeskus.fi/til/kihi/index.html)).

Kauppakohtaista ja muuta yksityiskohtaista tietoa kiinteistöjen toteutuneista kauppahinnoista saa Maanmittauslaitoksesta ([www.maanmittauslaitos.fi](http://www.maanmittauslaitos.fi)).

## **6. Tilastojen vertailukelpoisuus**

### **6.1. Vertailtavuus muihin aineistoihin**

Maanmittauslaitos julkaisee kauppahinta-aineistoon perustuvaa kauppahintatilastoa. Keskeisin ero Tilastokeskuksen laatiman hintaindeksin ja Maanmittauslaitoksen kauppahintatilaston välillä on siinä, että kauppahintatilasto esittää ensisijaisesti kauppojen ja hintojen jakaumatietoja tietyinä ajankohtana, kun hintaindeksi puolestaan keskittyy mittaamaan hintojen muutosta ajankohdasta toiseen. Jälkimmäisessä huomioidaan eri ajankohtina myytyjen kiinteistöjen laatueroista johtuvat hintaerot ja poistetaan niiden vaikutus indeksilaskennassa.

### **6.2. Vertailtavuus historiatietoihin**

Kiinteistöjen hintaindeksin 1985=100 tietoja tarkemmalla luokituksella on saatavilla aikaväliltä 1985 - 2009. Kiinteistöjen hintaindeksistä 1985=100 on lisäksi saatavilla pitkä aikasarja koko maan,

pääkaupunkiseudun ja muun Suomen osalta. Pitkä aikasarja on laskettu ketjuttamalla 2005=100 indeksin mukaiset muutokset 1985=100 indeksisarjaan vuoden 2009 4. neljänneksestä alkaen.

## **7. Selkeys ja eheys/yhtenäisyys**

Kiinteistöjen hintojen neljännesvuositilaston lisäksi Tilastokeskus julkaisee osakeasuntojen neljännesvuosija vuositilastoa.



### Lisätietoja

Petri Kettunen           09 1734 3558  
Tomi Martikainen       09 1734 3632  
Vastaava tilastojohtaja:  
Leena Storgårds  
asuminen@tilastokeskus.fi  
www.tilastokeskus.fi  
Lähde: Kiinteistöjen hinnat, Tilastokeskus

*Asiakaspalaute: [www.tilastokeskus.fi/palaute](http://www.tilastokeskus.fi/palaute)*

---

*Tietopalvelu, Tilastokeskus  
puh. 09 1734 2220  
[www.tilastokeskus.fi](http://www.tilastokeskus.fi)*

*Julkaisutilaukset, Edita Publishing Oy  
puh. 020 450 05  
[asiakaspalvelu.publishing@edita.fi](mailto:asiakaspalvelu.publishing@edita.fi)  
[www.editapublishing.fi](http://www.editapublishing.fi)*

*ISSN 1796-0479  
= Suomen virallinen tilasto  
ISSN 1799-456X (pdf)*