

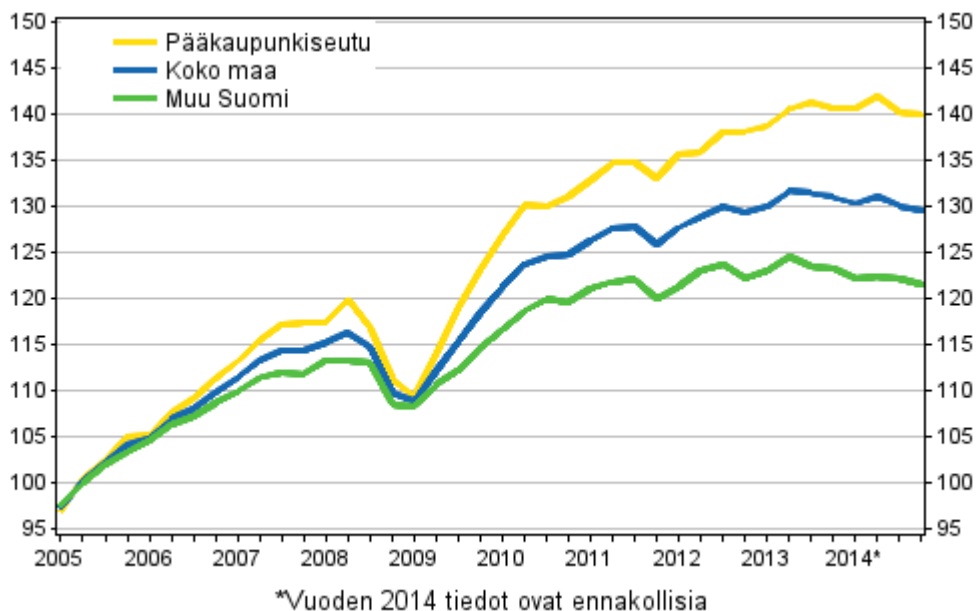
Osakeasuntojen hinnat

2014, joulukuu ja 4. vuosineljännes

Osakeasuntojen hinnat laskivat neljännellä vuosineljänneksellä

Ennakkotietojen mukaan vuoden 2014 neljännellä vuosineljänneksellä vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat koko maassa 0,4 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,2 prosenttia ja muualla maassa 0,5 prosenttia. Vuoden 2013 vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat laskivat koko maassa 1,0 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,5 prosenttia ja muualla maassa 1,5 prosenttia.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys, indeksi 2005=100



Loka-joulukuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 262 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 556 euroa ja muualla maassa 1 678 euroa.

Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat laskivat koko maassa 0,6 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,2 prosenttia, kun taas muualla maassa hinnat laskivat 1,6 prosenttia.

Vuoden 2013 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien osakeasuntojen hinnat nousivat koko maassa 1,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 4,9 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 0,5 prosenttia. Uusien osakeasuntojen keskineliöhinta oli koko maassa 3 495 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 781 euroa ja muualla maassa 3 032 euroa.

Ennakkotietojen mukaan koko vuonna 2014 vanhojen kerros- ja rivitalojen hinnat laskivat 0,6 prosenttia edellisestä vuodesta. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,2 prosenttia, kun taas muualla maassa hinnat laskivat 1,3 prosenttia. Vuoden 2014 keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 283 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 578 euroa ja muualla maassa 1 698 euroa. Vanhojen asuntojen hintojen osalta vuoden 2014 lopulliset tiedot julkaistaan 29.4.2015.

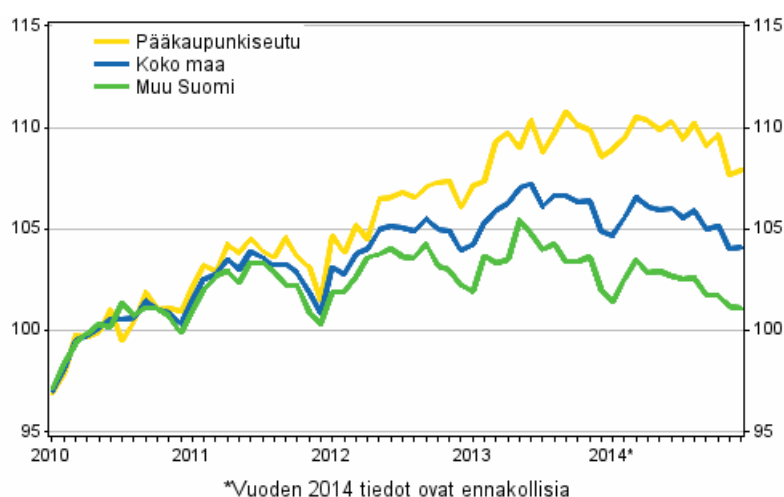
Uusien kerros- ja rivitalojen hinnat nousivat koko maassa 1,4 prosenttia vuonna 2014. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,4 prosenttia ja muualla maassa 0,8 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Koko maassa uuden asunnon keskimääräinen neliöhinta oli 3 475 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 691 euroa ja muualla maassa 3 037 euroa.

Vanhojen osakeasuntojen tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta osakeasuntojen hintatilastosta, joka perustuu verohallinnon aineistoon. Ennakkotiedot sisältävät kaksi kolmasosaa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista. Uusien osakeasuntojen tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistönvälittäjien kauppahintatietoihin. Osakeasuntojen hintatiedot ovat saatavissa tarkemmin eri alueilta osoitteesta tilastokeskus.fi/til/ashi/tau.html.

Osakeasuntojen hinnat lähes ennallaan joulukuussa

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 0,1 prosenttia marraskuusta joulukuuhun. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,2 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat pysyivät lähes ennallaan. Vuoden 2013 joulukuuhun verrattuna hinnat laskivat koko maassa 0,8 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,6 prosenttia edellisvuodesta ja muualla maassa 0,9 prosenttia.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys kuukausittain, indeksi 2010=100



Vuoden 2014 joulukuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 2 179 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 455 euroa ja muualla Suomessa 1 678 euroa.

Osakeasuntojen hintojen kuukausitilaston ilmestyessä siinä on mukana tuoreimman tilastokuukauden osalta noin 40 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.

Poikkeamat kuukausi- ja neljännesvuositilaston tulosten välillä johtuvat kuukausitilaston karkeammasta aluejaosta ja tilastojen eri painorakenteesta. Neljännesvuosi-indeksin perusvuotena on vuosi 2005.

Sisällys

1. Kerrostaloasuntojen hinnat laskivat loka-joulukuussa	5
2. Rivitaloasuntojen hinnat laskivat hieman loka-joulukuussa	6
3. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset.....	7

Taulukot

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2014.....	8
Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2014.....	8
Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2014.....	9
Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, marraskuu 2014.....	9
Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, lokakuu 2014.....	10
Liitetaulukko 6. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2014.....	11
Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostaloyksidiöiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2014.....	12
Liitetaulukko 8. Vanhojen kerrostalokaksidiöiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2014.....	13
Liitetaulukko 9. Vanhojen kerrostalokolmiöiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2014.....	13
Liitetaulukko 10. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2014.....	14
Liitetaulukko 11. Uusien kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät, 4. neljännes 2014.....	14
Liitetaulukko 12. Uusien rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät, 4. neljännes 2014.....	14

Kuviot

Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset.....	5
Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset.....	6
Kuvio 3. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset 1971–2014, 4. neljännes.....	7

Liitekuviot

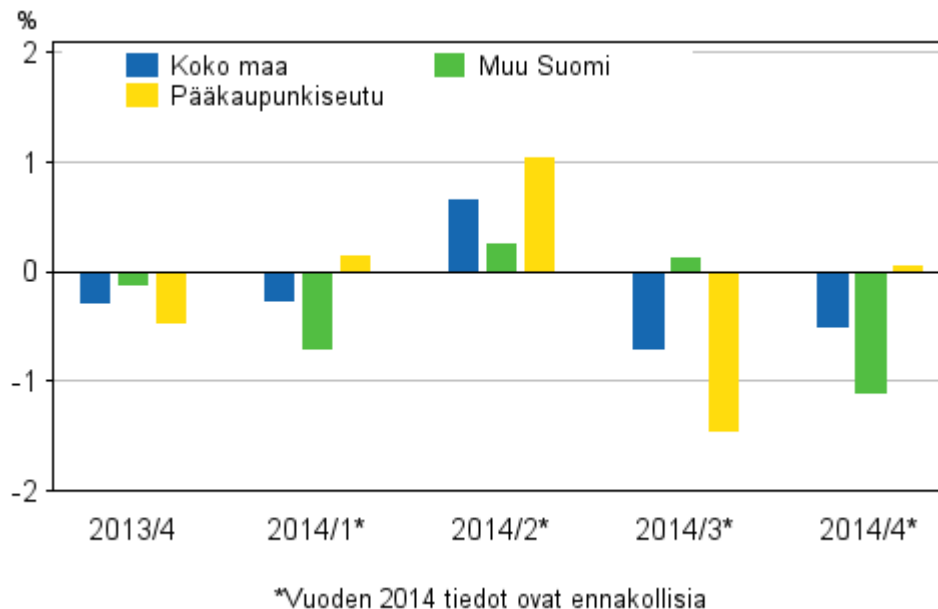
Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat.....	15
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat.....	15
Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2005=100.....	16
Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 4. neljännes 2014.....	16
Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi 1970=100	17

Tietojen tarkentuminen.....	18
Laatuseloste: Osakeasuntojen hinnat.....	20

1. Kerrostaloasuntojen hinnat laskivat loka-joulukuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat laskivat 0,5 prosenttia koko maassa edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat pysyivät lähes ennallaan ja muualla Suomessa hinnat laskivat 1,1 prosenttia. Vuoden 2013 vastaavaan neljännekseen nähden hinnat laskivat koko maassa 0,8 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,2 prosenttia ja muualla Suomessa 1,4 prosenttia.

Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset



Huoneistotyypeittäin tarkasteltuna yksiöiden hinnat pääkaupunkiseudulla laskivat 1,2 prosenttia ja muualla Suomessa 0,2 prosenttia. Kaksiöiden hinnat laskivat saman ajanjakson aikana pääkaupunkiseudulla 0,5 prosenttia ja muualla Suomessa 0,8 prosenttia. Kolme huonetta ja suurempien asuntojen hinnat nousivat 0,6 prosenttia pääkaupunkiseudulla, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 1,5 prosenttia.

Vuoden 2014 neljännellä neljänneksellä vanhan kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 410 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 725 euroa ja muualla Suomessa 1 682 euroa.

Uusien kerrostalojen hinnat laskivat 0,5 prosenttia koko maassa edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,2 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 1,7 prosenttia. Vuoden 2013 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien kerrostalojen hinnat nousivat 3,4 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 6,2 prosenttia ja muualla Suomessa 1,6 prosenttia.

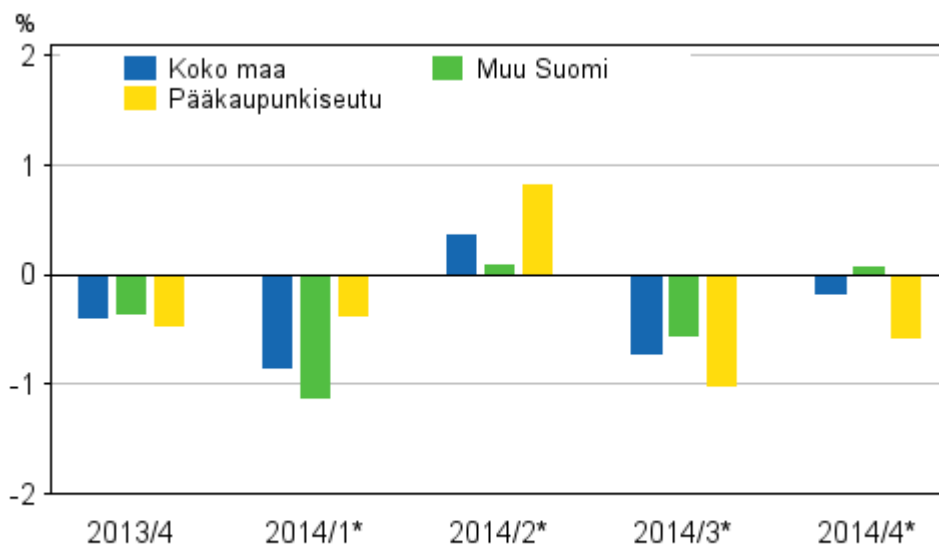
Vuoden 2014 neljännellä neljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 3 973 euroa, pääkaupunkiseudulla 5 246 euroa ja muualla Suomessa 3 380 euroa.

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostalojen hinnat pysyivät lähes ennallaan koko maassa vuonna 2014 edellisvuoteen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,7 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 0,6 prosenttia. Vanha kerrostaloneliö maksoi pääkaupunkiseudulla 3 739 euroa ja muualla Suomessa 1 700 euroa. Uusien kerrostalojen neliöhinta vuonna 2014 oli pääkaupunkiseudulla 5 109 euroa ja muualla maassa 3 395 euroa. Edellisvuodesta uusien kerrostalojen hinnat nousivat koko maassa 2,6 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,0 prosenttia ja muualla maassa 2,3 prosenttia.

2. Rivitaloasuntojen hinnat laskivat hieman loka-joulukuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitalojen hinnat laskivat koko maassa keskimäärin 0,2 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,6 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat pysyivät lähes ennallaan. Vuoden 2013 vastaavaan ajankohtaan verrattuna vanhojen rivitalojen hinnat laskivat 1,4 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 1,1 prosenttia ja muualla maassa 1,5 prosenttia.

Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset



*Vuoden 2014 tiedot ovat ennakkollisia

Vuoden 2014 neljännellä neljänneksellä vanhan rivitalon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 061 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 227 euroa ja muualla Suomessa 1 674 euroa.

Uusien rivitalojen hinnat laskivat koko maassa 0,7 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,3 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 1,4 prosenttia. Vuoden 2013 vastaavaan ajankohtaan nähden uusien rivitalojen hinnat laskivat koko maassa keskimäärin 1,8 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,9 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 3,0 prosenttia.

Uuden rivitalon keskimääräinen neliöhinta vuoden 2014 neljännellä neljänneksellä oli koko maassa 2 873 euroa, pääkaupunkiseudulla keskimäärin 3 799 euroa ja muualla Suomessa 2 649 euroa.

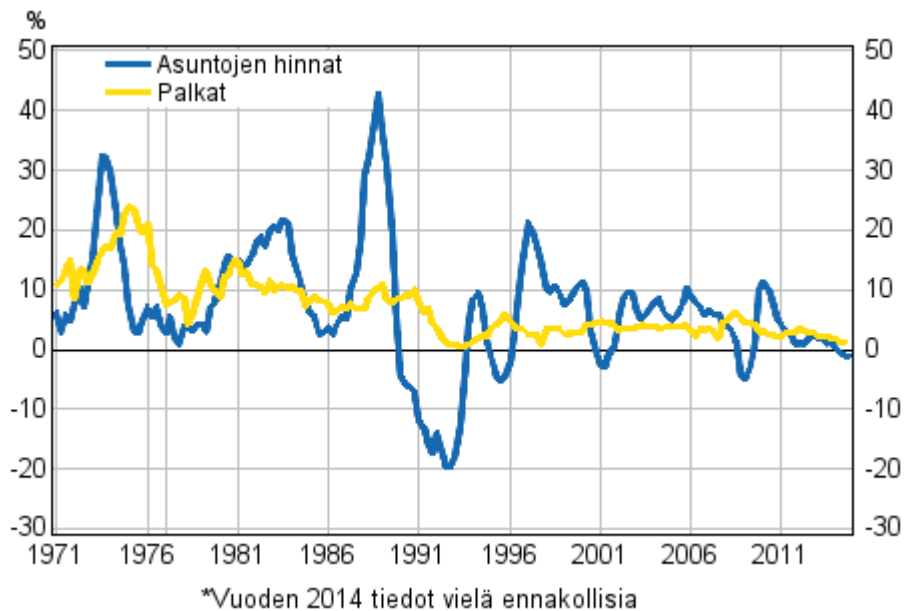
Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitalojen hinnat laskivat 1,5 prosenttia koko maassa vuonna 2014 edellisvuoteen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hintojen laskua oli 0,7 prosenttia ja muualla Suomessa 2,0 prosenttia. Vanhojen rivitalojen neliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 3 265 euroa ja muualla Suomessa 1 696 euroa. Uusien rivitalojen hinnat laskivat koko maassa 0,5 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,8 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 1,0 prosenttia. Uusien rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat olivat pääkaupunkiseudulla 3 806 euroa ja muualla Suomessa 2 643 euroa.

3. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset

Asuntojen hintakehitys on viimeisen 40 vuoden aikana vaihdellut suuresti. Asuntomarkkinoiden ylikuumentumisen aikaan vuoden 1988 viimeisellä neljänneksellä hinnat nousivat yli 40 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Vastaavasti 1990-luvun alkupuolen lamakauden aikana asuntojen hinnat laskivat jopa 20 prosenttia edellisvuodesta. Vuodesta 1996 lähtien asuntojen hinnat ovat nousseet vuoden 2008 puoliväliin saakka, poikkeuksena vuosi 2001. Kansainvälisen finanssikriisin puhkeaminen syksyllä 2008 hiljensi asuntomarkkinat ja hinnat laskivat vuoden 2008 kolmannelta neljänneksestä vuoden 2009 ensimmäiseen neljännekseen asti. Vuoden 2009 puolivälistä lähtien asuntojen hinnat ovat taas jatkaneet nousuaan. Asuntojen hintojen nousu on hidastunut selvästi vuodesta 2011 lähtien.

Palkkojen muutokset ovat olleet samalla ajanjaksolla maltillisempia kuin muutokset asuntomarkkinoilla lukuun ottamatta 1970-luvun puoliväliä, jolloin suuren inflaation aiheuttama ansiotason nousu oli yli 20 prosenttia vuodessa. Palkat ovat 2000-luvulla nousseet vuosittain keskimäärin 3,5 prosenttia. Asuntojen hintojen keskimääräinen vuosinousu on ollut vajaa prosenttiyksikön nopeampaa, mikä on heikentänyt palkkojen ostovoimakykyä asuntomarkkinoilla.

Kuvio 3. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset 1971–2014, 4. neljännes



Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2014¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 179	104,1	0,1	-0,8	1 853
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 455	107,9	0,2	-0,6	395
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 678	101,1	-0,1	-0,9	1 458
Kehyskunnat ²⁾	2 168	101,8	1,7	-0,7	141
Etelä-Suomi	2 542	105,6	0,6	-0,3	957
Länsi-Suomi	1 770	102,2	-1,4	-1,0	480
Itä-Suomi	1 460	97,4	-3,1	-5,8	218
Pohjois-Suomi	1 565	99,0	2,4	0,7	198
Helsinki	3 893	110,7	0,0	-0,5	255
Espoo-Kauniainen	3 159	104,5	0,8	-1,0	85
Vantaa	2 552	102,3	0,1	-0,1	55
Tampere	2 436	106,6	0,5	1,5	111
Turku	1 996	104,5	-1,0	1,0	38
Oulu	1 905	99,4	4,5	1,6	82

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2014¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 307	106,5	-0,2	-0,2
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 545	110,2	-0,7	-0,4
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 702	102,8	0,2	-0,1
Kehyskunnat ²⁾	1 960	101,2	1,2	-1,6
Etelä-Suomi	2 635	107,8	-0,5	-0,2
Länsi-Suomi	1 839	105,0	-0,2	0,9
Itä-Suomi	1 620	101,1	0,4	-5,3
Pohjois-Suomi	1 715	99,3	3,9	2,0
Helsinki	3 980	111,9	-0,9	-0,8
Espoo-Kauniainen	2 923	106,3	-1,2	0,3
Vantaa	2 451	104,8	1,5	1,5
Tampere	2 470	107,5	-0,9	1,5
Turku	1 903	103,5	-1,3	-0,3
Oulu	2 005	99,9	5,3	0,0

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2014¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	1 979	100,1	0,6	-1,6
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 236	102,2	2,6	-1,2
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 646	99,0	-0,5	-1,9
Kehyskunnat ²⁾	2 351	102,3	2,1	0,0
Etelä-Suomi	2 374	101,6	2,7	-0,5
Länsi-Suomi	1 678	98,6	-3,1	-3,6
Itä-Suomi	1 248	92,5	-7,8	-6,5
Pohjois-Suomi	1 414	98,6	0,8	-0,7
Helsinki ³⁾
Espoo-Kauniainen	3 391	103,0	2,7	-2,2
Vantaa	.	.	.	.
Tampere	.	.	.	.
Turku	.	.	.	.
Oulu	1 749	98,6	3,2	4,0

1) Ennakkotieto

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

3) . = kauppvoja alle 20 kpl

Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, marraskuu 2014¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 182	104,0	-1,1	-2,2	3 836
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 504	107,7	-1,8	-2,0	1 033
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 663	101,2	-0,5	-2,4	2 803
Kehyskunnat ²⁾	2 176	100,1	-1,1	-4,3	245
Etelä-Suomi	2 569	105,0	-1,8	-2,5	2 129
Länsi-Suomi	1 744	103,7	0,4	-0,5	947
Itä-Suomi	1 473	100,5	5,5	-2,1	407
Pohjois-Suomi	1 474	96,7	-4,4	-4,7	353
Helsinki	3 930	110,6	-1,8	-1,7	607
Espoo-Kauniainen	3 199	103,7	-1,6	-2,3	218
Vantaa	2 652	102,2	-2,4	-3,0	208
Tampere	2 294	106,1	-0,4	0,3	263
Turku	1 957	105,5	0,7	-2,2	138
Oulu	1 747	95,2	-4,8	-6,2	160

1) Päivitetty ennakkotieto

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

Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, lokakuu 2014¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 223	105,2	0,2	-1,1	5 288
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 598	109,6	0,5	-0,4	1 449
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 683	101,7	-0,1	-1,6	3 839
Kehyskunnat ²⁾	2 178	101,2	-1,3	-1,2	360
Etelä-Suomi	2 630	106,9	0,8	-0,4	3 034
Länsi-Suomi	1 747	103,4	0,1	-1,3	1 269
Itä-Suomi	1 466	95,3	-6,1	-9,0	504
Pohjois-Suomi	1 529	101,1	0,3	0,0	481
Helsinki	4 036	112,6	0,2	0,2	894
Espoo-Kauniainen	3 340	105,3	2,3	-2,1	303
Vantaa	2 642	104,7	-1,3	-0,1	252
Tampere	2 336	106,6	0,5	2,0	394
Turku	1 945	104,8	-0,5	-3,9	243
Oulu	1 782	99,9	1,2	-0,5	219

1) Päivitetty ennakkotieto

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

Liitetaulukko 6. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2014¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi 2005=100	Indeksin neljännesmuutos % ²⁾	Indeksin vuosimuutos %	Reaalihintaindeksi 2005=100 ³⁾	Reaalihintaindeksin neljännesmuutos %	Reaalihintaindeksin vuosimuutos %
Koko maa	2 262	129,7	-0,4	-1,0	108,2	-0,4	-1,8
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 556	140,0	-0,2	-0,5	116,9	-0,2	-1,3
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 678	121,5	-0,5	-1,5	101,4	-0,6	-2,3
Uusimaa	3 238	136,7	-0,1	-0,8	114,1	-0,2	-1,6
Varsinais-Suomi	1 685	119,1	-3,0	-4,8	99,4	-3,0	-5,5
Satakunta	1 379	122,0	1,3	-0,7	101,8	1,2	-1,5
Kanta-Häme	1 638	121,6	-0,2	-0,0	101,5	-0,3	-0,8
Pirkanmaa	2 045	127,9	0,3	0,1	106,8	0,3	-0,8
Päijät-Häme	1 604	125,2	0,8	0,9	104,5	0,7	0,0
Kymenlaakso	1 208	111,9	-2,8	-3,2	93,4	-2,8	-4,0
Etelä-Karjala	1 481	113,9	1,2	0,7	95,0	1,2	-0,2
Etelä-Savo	1 350	125,8	-4,9	-1,8	105,0	-4,9	-2,6
Pohjois-Savo	1 606	120,0	-1,4	-1,1	100,1	-1,4	-1,9
Pohjois-Karjala	1 490	127,6	-0,7	-5,1	106,5	-0,7	-5,8
Keski-Suomi	1 613	121,6	-1,1	1,4	101,5	-1,1	0,6
Etelä-Pohjanmaa	1 546	125,4	2,0	-3,1	104,7	1,9	-3,8
Pohjanmaa	1 685	135,6	3,5	-1,3	113,2	3,4	-2,1
Keski-Pohjanmaa	1 651	147,3	-3,4	-0,2	122,9	-3,5	-1,0
Pohjois-Pohjanmaa	1 603	110,0	0,3	-1,0	91,8	0,2	-1,8
Kainuu	1 278	116,9	1,2	-1,2	97,6	1,2	-2,1
Lappi	1 268	123,2	-1,7	0,7	102,8	-1,8	-0,1
Helsinki	3 967	146,7	-0,1	-0,3	122,4	-0,2	-1,1
Espoo-Kauniainen	3 275	132,9	1,2	-0,3	110,9	1,2	-1,1
Vantaa	2 612	124,5	-2,9	-2,3	103,9	-2,9	-3,1
Kehyskunnat ⁴⁾	2 164	119,6	-0,7	-1,9	99,8	-0,8	-2,7
Porvoo	2 179	119,6	-0,7	-6,0	99,8	-0,8	-6,8
Tampere	2 340	130,6	1,0	1,1	109,0	1,0	0,3
Turku	1 893	118,1	-4,3	-6,6	98,6	-4,4	-7,4
Pori	1 506	127,6	2,9	2,2	106,5	2,8	1,4
Rauma	1 430	113,7	-2,9	-7,1	94,9	-3,0	-7,8
Lappeenranta	1 721	118,7	0,9	1,3	99,1	0,8	0,5
Kotka	1 288	114,3	-2,7	-1,5	95,4	-2,7	-2,3
Kouvola	1 166	109,2	-5,3	-5,2	91,2	-5,3	-6,0
Lahti	1 800	131,9	-0,8	2,6	110,1	-0,9	1,8
Hämeenlinna	1 851	124,2	0,5	0,2	103,6	0,5	-0,6
Kuopio	1 957	122,1	-1,4	-1,8	101,9	-1,4	-2,6
Jyväskylä	1 868	125,4	-2,7	-0,4	104,7	-2,8	-1,2
Vaasa	1 848	140,6	0,3	-3,1	117,3	0,2	-3,8
Seinäjoki	1 821	129,2	6,1	-3,4	107,8	6,1	-4,2
Kokkola	1 764	148,4	-3,9	-1,3	123,9	-3,9	-2,1
Mikkeli	1 749	123,2	-7,4	-2,9	102,9	-7,5	-3,7
Joensuu	1 814	127,4	-1,5	-7,9	106,3	-1,6	-8,6
Oulu	1 811	110,2	1,3	0,6	91,9	1,2	-0,2
Kajaani	1 337	113,0	-5,8	-3,7	94,3	-5,8	-4,5

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi 2005=100	Indeksin neljännesmuutos % ²⁾	Indeksin vuosimuutos %	Reaalihintaindeksi 2005=100 ³⁾	Reaalihintaindeksin neljännesmuutos %	Reaalihintaindeksin vuosimuutos %
Rovaniemi	1 529	126,1	-4,9	0,0	105,3	-4,9	-0,8

1) Ennakkotieto

2) Muutosprosentti lasketaan indeksin pistelukua käyttäen, muutosta ei voi laskea keskimääräistä neliöhinnoista aineistojen eroista johtuen.

3) Kuluttajahintojen suhteen

4) Kehykunnat = Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti

Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostaloyksien velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2014¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi 2005=100	Indeksin neljännesmuutos %	Indeksin vuosimuutos %
Koko maa	3 165	154,4	-0,8	-0,7
Pääkaupunkiseutu (PKS)	4 925	169,0	-1,2	-0,8
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 901	134,5	-0,2	-0,5
Helsinki ²⁾	5 273	171,5	-1,5	-0,8
Helsinki 1	6 610	170,7	-2,4	1,1
Helsinki 2	5 296	173,7	-2,2	-2,4
Helsinki 3	4 123	167,0	4,5	-2,0
Helsinki 4	3 827	165,0	-0,4	5,4
Espoo-Kauniainen	3 874	159,0	0,7	-2,3
Vantaa	3 479	155,4	0,1	1,1
Tampere	2 908	151,4	-0,1	2,4
Turku	2 358	134,6	0,8	-5,7
Lahti	1 965	144,4	1,5	4,8
Kuopio	2 352	131,9	-7,1	-5,5
Jyväskylä	2 280	141,6	1,7	1,0
Oulu	2 127	120,2	1,3	1,5

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 8. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2014¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi 2005=100	Indeksin neljännesmuutos %	Indeksin vuosimuutos %
Koko maa	2 364	139,5	-0,7	-0,2
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 810	152,9	-0,5	0,6
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 704	128,6	-0,8	-0,8
Helsinki ²⁾	4 197	156,6	-0,6	0,5
Helsinki 1	5 960	159,9	-3,1	-1,8
Helsinki 2	4 698	162,1	0,6	0,8
Helsinki 3	3 439	150,9	0,5	3,6
Helsinki 4	2 884	144,8	-1,7	-0,3
Espoo-Kauniainen	3 345	143,2	-0,7	0,8
Vantaa	2 574	141,2	0,3	0,8
Tampere	2 429	140,5	2,8	2,1
Turku	1 973	124,7	-3,6	-4,4
Lahti	1 707	133,7	0,0	-0,2
Kuopio	2 045	130,0	-0,3	2,8
Jyväskylä	1 877	127,9	-3,6	-1,4
Oulu	1 779	113,7	0,3	-0,5

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 9. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2014¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi 2005=100	Indeksin neljännesmuutos %	Indeksin vuosimuutos %
Koko maa	2 353	133,0	-0,4	-1,2
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 522	142,5	0,6	-0,6
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 642	122,8	-1,5	-2,0
Helsinki ²⁾	3 970	147,1	0,8	-0,2
Helsinki 1	5 987	155,5	2,2	-2,6
Helsinki 2	4 384	150,5	-0,5	-1,2
Helsinki 3	3 141	141,2	-1,1	1,7
Helsinki 4	2 552	133,1	3,4	3,9
Espoo-Kauniainen	3 021	134,8	1,0	-2,4
Vantaa	2 256	126,4	-1,2	0,1
Tampere	2 282	134,0	1,6	3,4
Turku	1 722	117,8	-2,2	-3,1
Lahti	1 718	130,0	-4,0	5,9
Kuopio	1 895	118,6	-0,1	-4,3
Jyväskylä	1 795	130,8	-3,6	-0,3
Oulu	1 891	114,5	0,7	1,1

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 10. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2014¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi 2005=100	Indeksin neljännesmuutos %	Indeksin vuosimuutos %
Koko maa	2 061	120,0	-0,2	-1,4
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 227	125,3	-0,6	-1,1
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 674	116,9	0,1	-1,5
Helsinki ²⁾	3 281	126,4	-0,7	-1,0
Helsinki 1	.	.	.	.
Helsinki 2	3 506	127,4	-2,7	-5,1
Helsinki 3	3 337	128,7	3,9	3,2
Helsinki 4	3 068	123,1	-2,5	-0,7
Espoo-Kauniainen	3 378	129,2	1,7	0,6
Vantaa	2 852	115,3	-5,3	-5,2
Tampere	2 258	117,9	-0,7	-2,2
Turku	2 063	110,8	-8,7	-13,6
Lahti	2 086	131,0	3,5	0,0
Kuopio	1 927	119,3	-3,1	-1,9
Jyväskylä	1 890	119,5	-2,0	-0,1
Oulu	1 749	105,0	2,1	0,8

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 11. Uusien kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät, 4. neljännes 2014

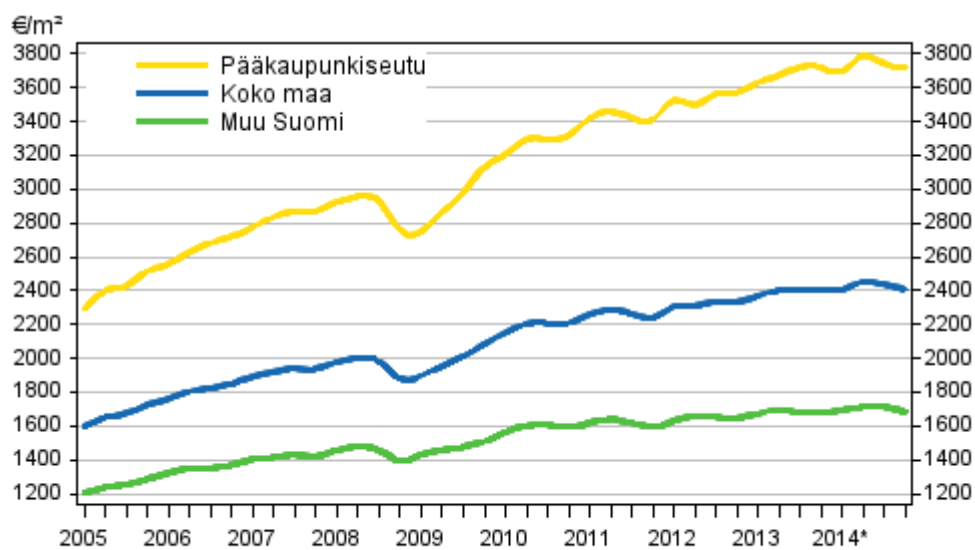
Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi 2005=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	3973	153,5	-0,5	3,4	835
Pääkaupunkiseutu	5246	156,5	1,2	6,2	235
Muu Suomi (koko maa-PKS)	3380	151,4	-1,7	1,6	600
Muu uusimaa	3320	134,0	-7,6	-4,3	100
Etelä-Suomi	3375	160,4	-2,8	1,6	77
Länsi-Suomi	3429	159,7	1,0	6,2	204
Itä-Suomi	3540	121,0	-3,2	-1,6	103
Pohjois-Suomi	3248	172,3	3,1	1,9	116

Liitetaulukko 12. Uusien rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät, 4. neljännes 2014

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi 2005=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2873	134,5	-0,7	-1,8	393
Pääkaupunkiseutu	3799	141,6	1,3	1,9	65
Muu Suomi (koko maa-PKS)	2649	132,0	-1,4	-3,0	328
Muu uusimaa	2844	127,3	-1,4	-4,3	46
Etelä-Suomi	2669	130,6	1,0	0,5	59
Länsi-Suomi	2537	135,4	-1,4	-4,8	145
Itä-Suomi	2526	138,2	-6,4	-2,4	39
Pohjois-Suomi	2311	143,5	-2,8	-0,1	39

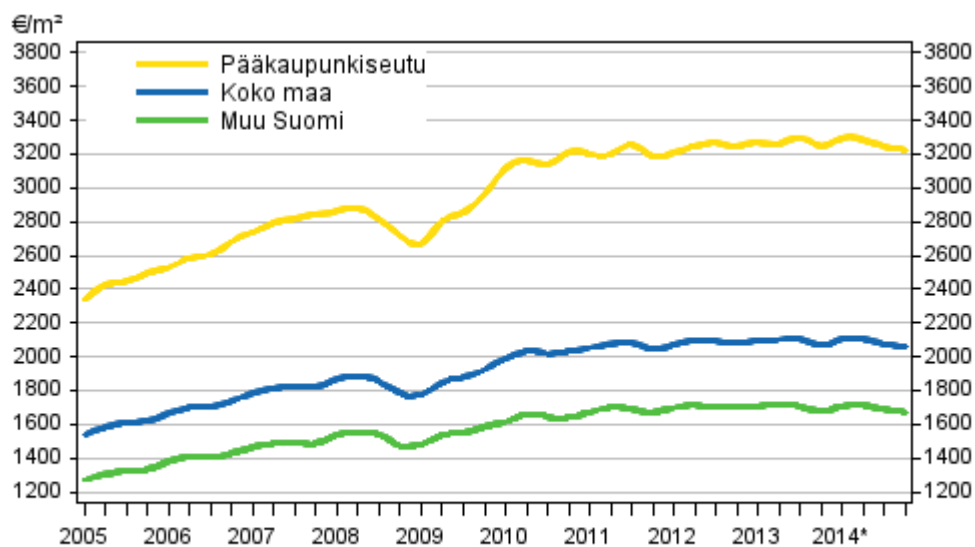
Liitekuviot

Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat



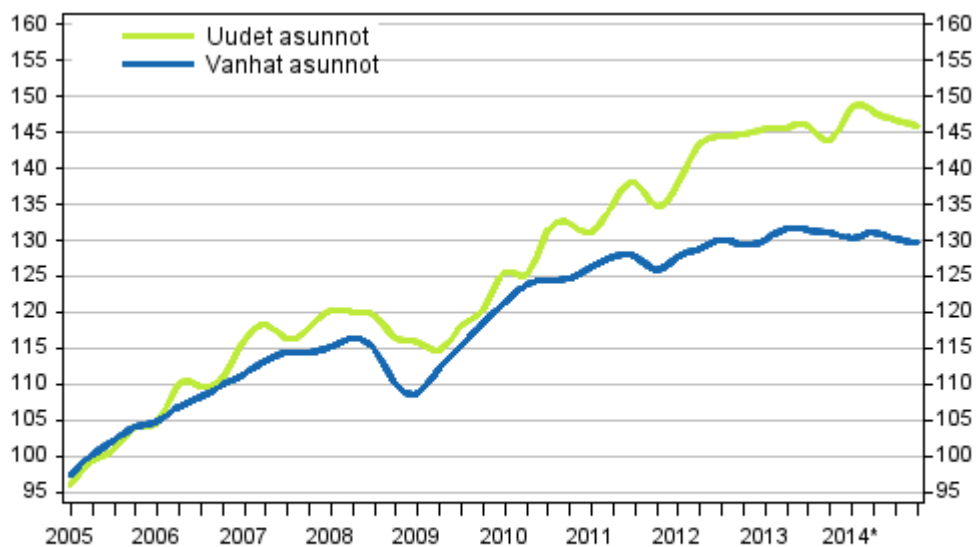
*Vuoden 2014 tiedot ovat ennakkollisia

Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat



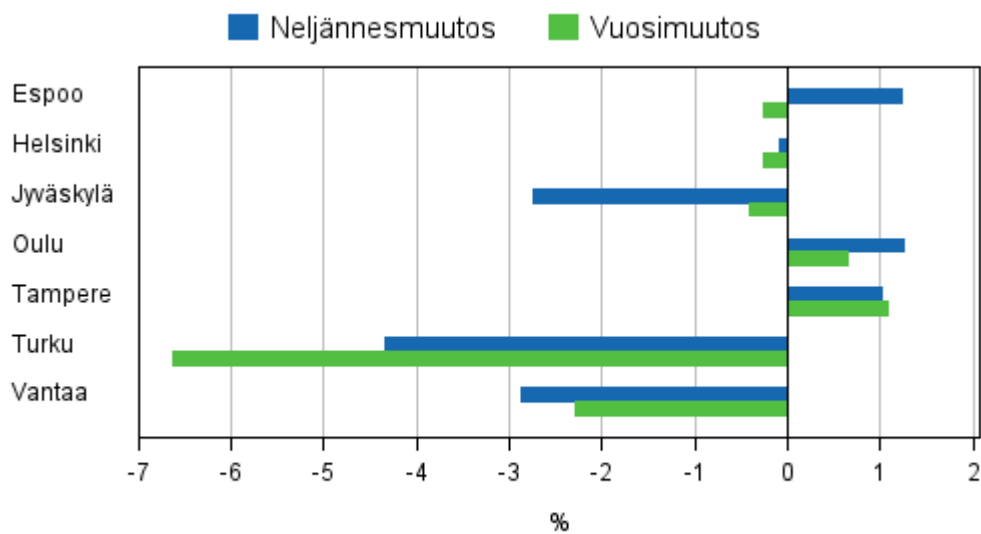
*Vuoden 2014 tiedot ovat ennakkollisia

Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2005=100



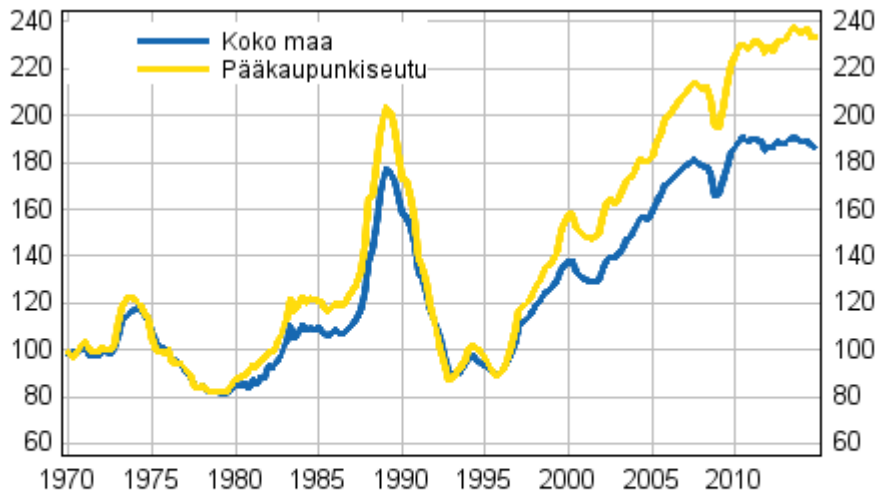
*Vuoden 2014 tiedot ovat ennakkollisia

Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 4. neljännes 2014



*Vuoden 2014 tiedot ovat ennakkollisia

Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi 1970=100



*Vuoden 2014 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 28.1.2015	1. julkistus	
Koko Suomi	08/2014	0,4	-0,2	0,6
	09/2014	-0,9	-1,2	0,3
	10/2014	0,2	0,2	0,0
	11/2014	-1,1	-1,7	0,6
Pääkaupunkiseutu	08/2014	0,7	0,8	-0,1
	09/2014	-1,0	-1,3	0,3
	10/2014	0,5	0,4	0,1
	11/2014	-1,8	-1,6	-0,2
Muu Suomi	08/2014	0,1	-1,0	1,1
	09/2014	-0,8	-1,2	0,4
	10/2014	-0,1	0,1	-0,2
	11/2014	-0,5	-1,8	1,3

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 28.1.2015	1. julkistus	
Koko Suomi	08/2014	-0,7	-1,1	0,4
	09/2014	-1,5	-1,9	0,4
	10/2014	-1,1	-1,3	0,2
	11/2014	-2,2	-2,6	0,4
Pääkaupunkiseutu	08/2014	0,4	0,6	-0,2
	09/2014	-1,5	-1,7	0,2
	10/2014	-0,4	-0,8	0,4
	11/2014	-2,0	-2,0	0,0
Muu Suomi	08/2014	-1,6	-2,5	0,9
	09/2014	-1,5	-2,1	0,6
	10/2014	-1,6	-1,6	0,0
	11/2014	-2,4	-3,1	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 28.1.2015	1. julkistus	
Koko Suomi	4/2013	-0,3	-0,1	-0,2
	1/2014	-0,5	-0,7	0,2
	2/2014	0,5	0,8	-0,3
	3/2014	-0,7	-0,7	0,0
Pääkaupunkiseutu	4/2013	-0,5	-0,3	-0,2
	1/2014	0,0	-0,4	0,4
	2/2014	1,0	1,7	-0,7
	3/2014	-1,3	-1,3	0,0
Muu Suomi	4/2013	-0,2	0,1	-0,3
	1/2014	-0,9	-1,0	0,1
	2/2014	0,2	0,1	0,1
	3/2014	-0,2	-0,2	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 28.1..2015	1. julkistus	
Koko Suomi	4/2013	1,3	1,4	-0,1
	1/2014	0,2	0,0	0,2
	2/2014	-0,5	-0,3	-0,2
	3/2014	-1,0	-1,0	0,0
Pääkaupunkiseutu	4/2013	1,8	1,9	-0,1
	1/2014	1,3	0,9	0,4
	2/2014	1,0	1,6	-0,6
	3/2014	-0,8	-0,8	0,0
Muu Suomi	4/2013	0,9	1,1	-0,2
	1/2014	-0,7	-0,8	0,1
	2/2014	-1,7	-1,9	0,2
	3/2014	-1,1	-1,2	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 tarkastelukuukaudelta 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 Verohallituksen varainsiirtoverolaskelmia varten keräämät hintatiedot. Lisäksi tilastossa käytetään Verohallituksen kiinteistörekisteriä sekä Väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistorekisteriin perustuvaa Tilastokeskuksen asuntokanta-aineistoa.

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

Käsitteet:

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

Asunnon neliöhinta: Tilastossa käytetään velatonta hintaa eli velkaosus sisältyy hintaan. Julkaistava hintakäsite on neliöhinta (euroa/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. Vuosi- ja neljännesvuosi-indeksissä perusajankohdat ovat vanhoilla asunnoilla 2005, 2000, 1983 tai 1970 ja uusilla asunnoilla 2005, kuukausi-indeksissä perusajankohta on 2010.

Reaalihintaindeksi: Kertoo reaalisien hintojen muutoksen indeksin perusajankohtaan verrattuna. Vuosi- ja neljännesvuosi-indeksissä perusajankohdat ovat vanhoilla asunnoilla 2005, 2000, 1983 tai 1970 ja uusilla

asunnoilla 2005, kuukausi-indeksissä perusajankohta on 2010. Reaalihintaindeksi saadaan jakamalla alueen nimellishintaindeksinpisteluku vastaavan ajankohdan ja vastaavan perusvuoden koko maan kuluttajahintaindeksin pisteluvulla.

Jakaumatunnusluvut:

Q1 (alakvartiili) = 25 % havainnoista jää alapuolelle.

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

Q3 (yläkvartiili) = 75 % havainnoista jää alapuolelle.

Luokitukset:

Vuosi- ja neljännesvuositilasto:

Aluejako, vanhat asunnot: Tilastossa käytetään erilaisia yhdistelmäalueita kuten pääkaupunkiseutu, kehyskunnat, maakunnat ja kaupunkien osa-alueet. Pääkaupunkiseutuun kuuluvat Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen, joka kuuluu tilastoissa Espooseen. Kehyskunnat käsittävät Hyvinkään, Järvenpään, Keravan, Kirkkonummen, Nurmijärven, Riihimäen, Sipoon, Tuusulan ja Vihdin. Maakuntaluokitus on valtioneuvoston päätöksen mukainen. Kaupunkien osa-alueuokitukset perustuvat hintatason ja sijainnin mukaiseen postinumeroalueuokitteluun. Tarkka aluejakoluokitus löytyy Tilastokeskuksen internetsivuilta.

Aluejako, uudet asunnot: Alhaisesta kauppohenkilöiden 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 alueuokitus on tehty suuraluejakoa käyttäen. Alueuokat ovat koko maa, pääkaupunkiseutu, muu Suomi (vastaava kuten vanhojen asuntojen kohdalla, koko maa poislukien pääkaupunkiseutu), muu Uusimaa (poislukien pääkaupunkiseutu) sekä suuralueet Etelä-Suomi, Länsi-Suomi, Itä-Suomi ja Pohjois-Suomi.

Kuukausitilasto:

Aluejako: Alueuokat ovat: koko maa, pääkaupunkiseutu, muu Suomi (koko maa poislukien pääkaupunkiseutu), kehyskunnat (Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Riihimäki, Sipoo, Tuusula, Vihti), Helsinki, Espoo-Kauniainen, Vantaa, Tampere, Turku, Oulu sekä suuralueet Etelä-Suomi, Länsi-Suomi, Itä-Suomi ja Pohjois-Suomi.

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. Alueuokitus on muodostettu siten, että se olisi sekä maantieteellisesti mielekäs että asuntojen hintatason kannalta mahdollisimman homogeeninen. Alueuokituksessa 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 hinnan muutokset ja laatukorjaukset ns. log-Laspeyres indeksikaavalla. Vanhojen asuntojen painot ovat vuoden 2005 osakehuoneistokannan arvo-osuuksia. Vastaavasti uusien asuntojen painot ovat vuonna 2005 ostettujen asuntojen kulutusmenopainoja.

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)).

3. Tietojen oikeellisuus ja tarkkuus

3.1. Tilaston luotettavuus

Vanhojen asuntojen hintatilasto perustuu Verohallituksen varainsiirtoveroaineistoon, joka sisältää kaikkien osakeasuntomuotoisten asuntojen kaupat. Kaikki tehdyt osakehuoneistokaupat eivät tule heti tilastoon, sillä ostajalla on kaksi kuukautta aikaa maksaa varainsiirtovero. Monet ostajat kuitenkin maksavat varainsiirtoveron nopeammin ja kiinteistönvälittäjien välittämässä kaupoissa vero maksetaan kaupantekohetkellä.

Uusien asuntojen hintatilasto perustuu suurimmilta kiinteistönvälittäjiltä ja rakennuttajilta saatuun aineistoon ja tiedot ovat lopullisia ensimmäisellä julkistamiskerralla.

Tilaston tulokset antavat suhteellisen luotettavan kuvan alueen asunto-osakemarkkinoista. On kuitenkin huomioitava tilastossa mukana olevien kauppojen lukumäärä. Jos kauppoja on tehty vähän, voi muutama poikkeava tapaus alueella vaikuttaa merkittävästi keskihintaan.

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. Vuosittain määritellään vanhoille ja uusille asunnoille alueittaiset asuntojen neliöhintojen hyväksytyt vaihteluvälit.

[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.

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, tilaston keskihinnat muuttuvat eri tavoin kuin hintaindeksi. Hintaindeksi ja keskihinnat ovat kumpikin tilanteesta riippuen käyttökelpoisia mittareita.

Hintaindeksi kuvaa, paljonko enemmän/vähemmän keskiverto vanha osakehuoneisto maksaa nyt kuin aikaisemmin. *Keskihinta* taas kertoo, mikä on ollut vallitseva hintataso tiettyä ajankohtana myydyistä asunnoissa ottamatta kantaa siihen, olivatko ne vanhempia, uudempia, isompia vai pienempiä kuin aikaisemmin myydyt.

4. Tietojen ajantasaisuus ja oikea-aikaisuus

4.1. Tilaston ilmestymistiheys ja mittausjakso

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

4.2. Tilaston ennakkollisuus

Tilaston ilmestyessä siinä on mukana tuoreimman neljänneksen osalta noin 2/3 kaikista kaupoista. Tuorein kuukausitilasto sisältää noin 2/5 kaikista kaupoista. Loput tiedoista Tilastokeskus saa myöhemmin sitä mukaa kuin ne kertyvät Verohallituksessa.

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

5. Tietojen saatavuus ja läpinäkyvyys/selkeys

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

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

6. Tilastojen vertailukelpoisuus

6.1. Vertailtavuus muihin aineistoihin

Muiden tiedontuottajien tuloksiin verrattessa on hyvä tarkistaa tuloksien perustana oleva tietolähde. Tilastokeskuksen tiedot perustuvat Verohallituksen aineistoon ja näin ollen aineisto on kattava tehtyjen kauppojen suhteen.

6.2. Vertailtavuus historiatietoihin

Osakeasuntojen hinnoista vanhojen asuntojen osalta on saatavilla Verohallituksen 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 vuositason aiempiin vuosiin verrattuna.

7. Selkeys ja eheys/yhtenäisyys

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

Jaana Hellman 029 551 2661

Vastaava tilastojohtaja:

Leena Storgårds

asuminen.hinnat@tilastokeskus.fi

www.tilastokeskus.fi

Lähde: Osakeasuntojen hinnat, Tilastokeskus

Asiakaspalaute: www.tilastokeskus.fi/palaute

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

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

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