

Osakeasuntojen hinnat

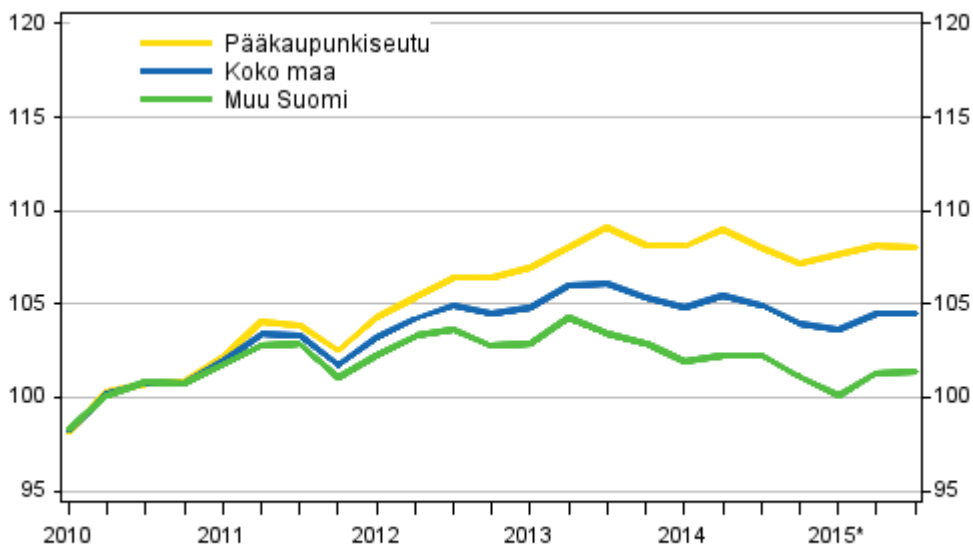
2015, syyskuu ja 3. vuosineljännes

Osakeasuntojen hinnat pysyivät ennallaan kolmannella vuosineljänneksellä

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vuoden 2015 kolmannella vuosineljänneksellä vanhojen osakeasuntojen hinnat pysyivät ennallaan koko maassa edellisestä neljänneksestä.

Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,1 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat 0,1 prosenttia. Vuoden 2014 vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat laskivat koko maassa 0,5 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat pysyivät ennallaan ja muualla maassa hinnat laskivat 0,8 prosenttia.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys, indeksi 2010=100



*Vuoden 2015 tiedot ovat ennakkollisia

Heinä-syyskuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 278 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 549 euroa ja muualla maassa 1 708 euroa.

Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat pysyivät ennallaan koko maassa edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 1,8 prosenttia, kun taas muualla maassa hinnat nousivat 1,0 prosenttia.

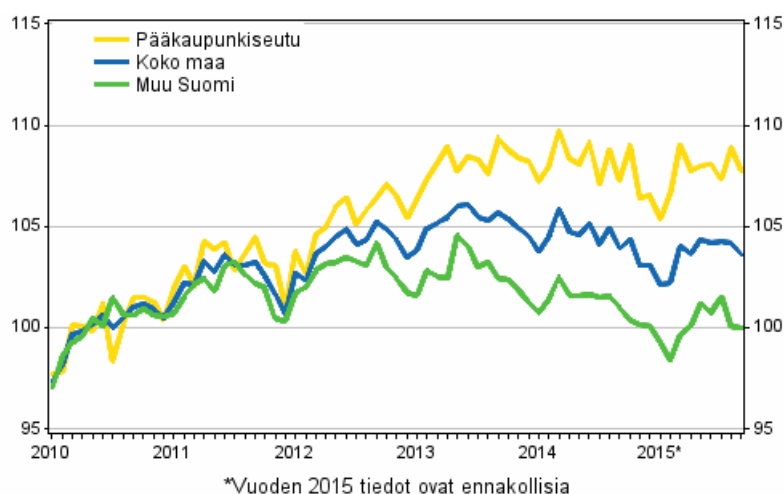
Vuoden 2014 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien osakeasuntojen hinnat nousivat koko maassa 1,7 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 2,1 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat 3,9 prosenttia. Uusien osakeasuntojen keskineliöhinta oli koko maassa 3 540 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 752 euroa ja muualla maassa 3 112 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 laskivat syyskuussa

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat laskivat koko maassa 0,5 prosenttia elokuusta syyskuuhun. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 1,0 prosenttia ja muualla maassa hinnat pysyivät lähes ennallaan. Vuoden 2014 syyskuuhun verrattuna hinnat laskivat koko maassa 0,3 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,5 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 1,0 prosenttia edellisvuodesta.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys kuukausittain, indeksi 2010=100



Vuoden 2015 syyskuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 2 246 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 483 euroa ja muualla Suomessa 1 691 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.

Sisällys

1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat heinä-syyskuussa	4
2. Vanhojen rivitaloasuntojen hinnat laskivat heinä-syyskuussa	5
3. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset.....	6

Taulukot

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, syyskuu 2015.....	7
Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, syyskuu 2015.....	7
Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, syyskuu 2015.....	8
Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, elokuu 2015.....	8
Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, heinäkuu 2015.....	9
Liitetaulukko 6. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2015.....	10
Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostaloyksidiöiden velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2015.....	11
Liitetaulukko 8. Vanhojen kerrostalokaksidiöiden velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2015.....	12
Liitetaulukko 9. Vanhojen kerrostalokolmiöiden velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2015.....	12
Liitetaulukko 10. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2015.....	13
Liitetaulukko 11. Uusien kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät, 3. neljännes 2015.....	13
Liitetaulukko 12. Uusien rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät, 3. neljännes 2015.....	13

Kuviot

Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset.....	4
Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset.....	5
Kuvio 3. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset 1971–2015, 3. neljännes.....	6

Liitekuviot

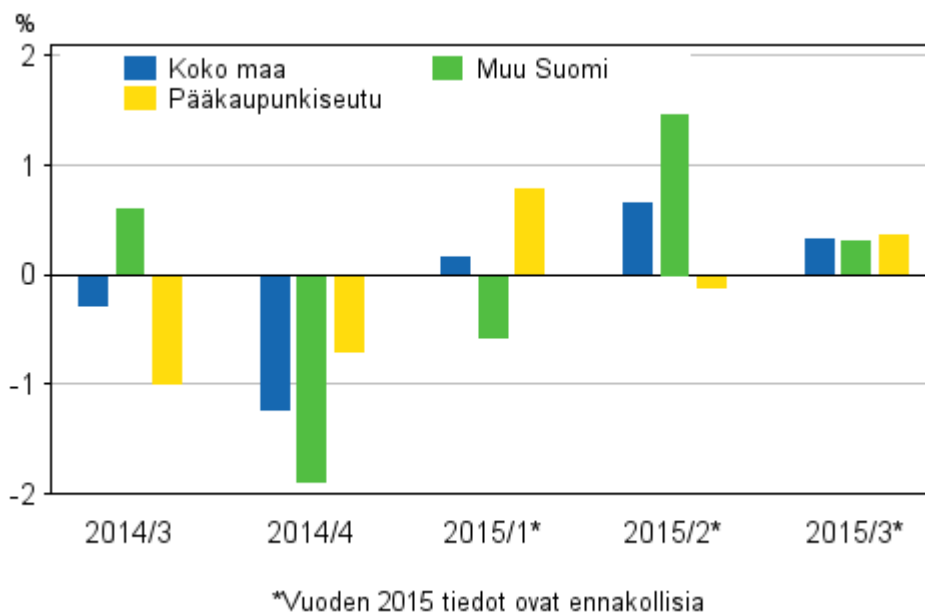
Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat.....	14
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat.....	14
Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2010=100.....	15
Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 3. neljännes 2015.....	15
Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi 1970=100	16

Tietojen tarkentuminen.....	17
Laatuseloste: Osakeasuntojen hinnat.....	19

1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat heinä-syyskuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat 0,3 prosenttia koko maassa edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,4 prosenttia ja muualla Suomessa 0,3 prosenttia. Vuoden 2014 vastaavaan neljännekseen nähden hinnat pysyivät lähes ennallaan koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,3 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 0,6 prosenttia.

Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset



Huoneistotyypeittäin tarkasteltuna yksiöiden hinnat pääkaupunkiseudulla nousivat 0,7 prosenttia ja muualla Suomessa 1,0 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Kaksioiden hinnat nousivat saman ajanjakson aikana pääkaupunkiseudulla 0,6 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 0,5 prosenttia. Kolme huonetta ja suurempien asuntojen hinnat nousivat 0,2 prosenttia pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa 0,8 prosenttia.

Vuoden 2015 kolmannella neljänneksellä vanhan kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 431 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 724 euroa ja muualla Suomessa 1 710 euroa.

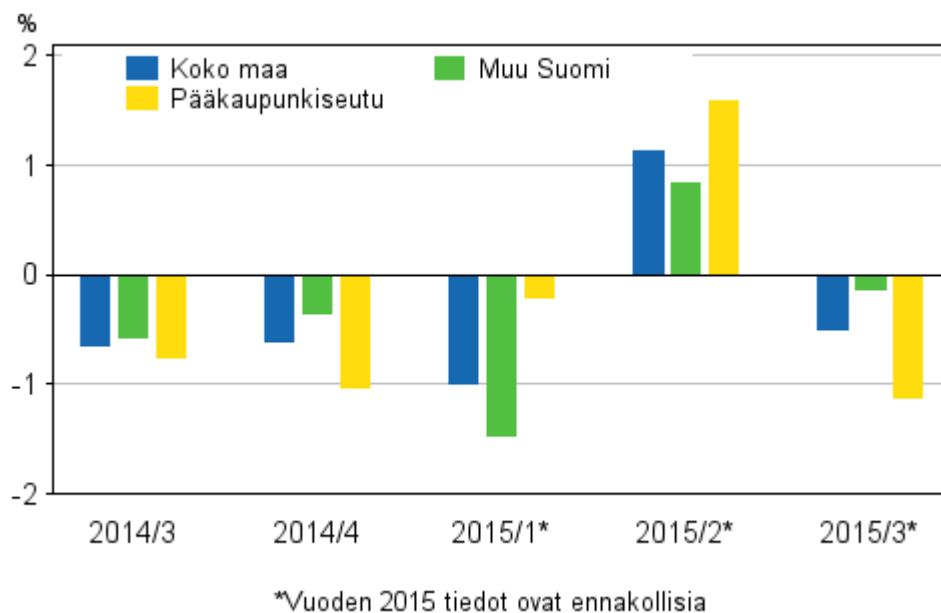
Uusien kerrostalojen hinnat laskivat 0,5 prosenttia koko maassa edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 1,4 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat pysyivät lähes ennallaan. Vuoden 2014 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien kerrostalojen hinnat nousivat 1,9 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 1,4 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat 4,2 prosenttia.

Vuoden 2015 kolmannella neljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 3 926 euroa, pääkaupunkiseudulla 5 112 euroa ja muualla Suomessa 3 409 euroa.

2. Vanhojen rivitaloasuntojen hinnat laskivat heinä-syyskuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitalojen hinnat laskivat koko maassa keskimäärin 0,5 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 1,1 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat pysyivät lähes ennallaan. Vuoden 2014 vastaavaan ajankohtaan verrattuna vanhojen rivitalojen hinnat laskivat 1,0 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,8 prosenttia ja muualla maassa 1,1 prosenttia.

Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset



Vuoden 2015 kolmannella neljänneksellä vanhan rivitalon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 085 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 234 euroa ja muualla Suomessa 1 705 euroa.

Uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa 1,2 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 3,2 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat 2,7 prosenttia. Vuoden 2014 vastaavaan ajankohtaan nähden uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 1,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla laskivat 4,4 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat nousivat 3,5 prosenttia.

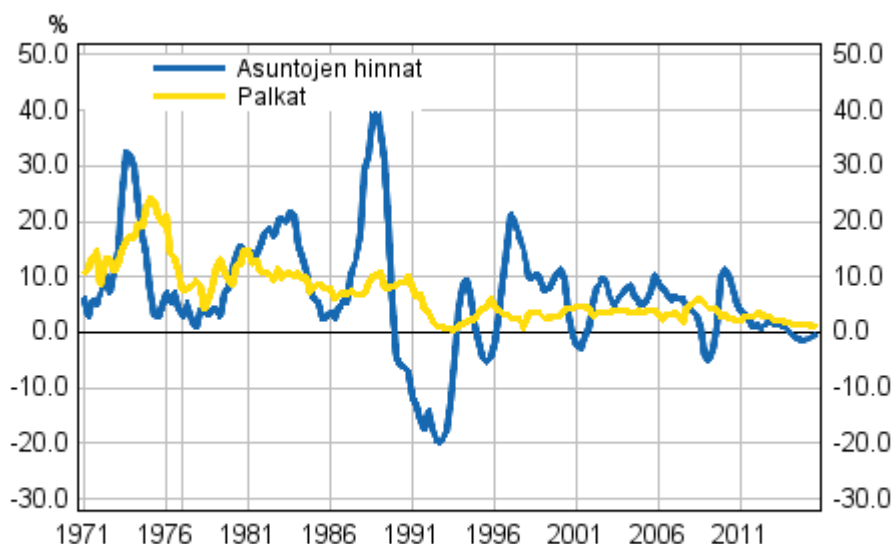
Uuden rivitalon keskimääräinen neliöhinta vuoden 2015 kolmannella neljänneksellä oli koko maassa 2 841 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 675 euroa ja muualla Suomessa 2 655 euroa.

3. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset

Asuntojen hintakehitys on viimeisen 40 vuoden aikana vaihdellut suuresti. Asuntomarkkinoiden ylikuumenemisen 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 jatkoivat taas nousuaan. Asuntojen hintojen nousu on kuitenkin selvästi hidastunut vuodesta 2011 lähtien ja vuonna 2014 asuntojen hinnat kääntyivät laskuun.

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 3,3 prosenttia. Asuntojen hintojen keskimääräinen vuosinousu on ollut noin 0,5 prosenttiyksiköä nopeampaa, mikä on heikentänyt palkkojen ostovoimakykyä asuntomarkkinoilla.

Kuvio 3. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset 1971–2015, 3. neljännes



*Vuoden 2015 tiedot vielä ennakkollisia

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, syyskuu 2015¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 246	103,6	-0,5	-0,3	3 348
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 483	107,8	-1,0	0,5	935
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 691	100,0	-0,1	-1,0	2 413
Kehyskunnat ²⁾	2 189	100,0	-0,1	-2,8	254
Etelä-Suomi	2 613	104,7	-0,9	-0,3	1 889
Länsi-Suomi	1 793	103,4	0,4	1,0	809
Itä-Suomi	1 441	98,4	0,8	-0,8	351
Pohjois-Suomi	1 639	97,1	0,1	-3,2	299
Helsinki	3 860	110,8	-2,0	1,1	581
Espoo-Kauniainen	3 310	105,0	1,2	0,9	212
Vantaa	2 562	99,6	-0,8	-3,2	142
Tampere	2 380	108,9	2,3	3,1	232
Turku	1 823	102,3	-2,7	-3,0	133
Oulu	1 823	99,3	3,3	2,4	144

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, syyskuu 2015¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 367	105,5	-1,3	-0,5
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 646	110,6	-1,1	0,5
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 654	99,7	-1,5	-1,7
Kehyskunnat ²⁾	2 033	100,3	0,8	-6,9
Etelä-Suomi	2 726	107,0	-1,3	-0,7
Länsi-Suomi	1 819	104,6	-0,4	1,6
Itä-Suomi	1 438	97,1	-4,4	-1,7
Pohjois-Suomi	1 730	93,9	-0,3	-1,5
Helsinki	4 031	112,8	-2,5	1,0
Espoo-Kauniainen	3 269	108,5	5,3	1,0
Vantaa	2 413	98,9	-0,8	-4,3
Tampere	2 350	110,2	2,2	2,7
Turku	1 721	102,4	-0,6	-2,4
Oulu	1 818	95,6	1,9	3,2

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, syyskuu 2015¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 093	101,2	0,5	0,0
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 188	102,5	-0,9	0,4
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 732	100,3	1,4	-0,3
Kehyskunnat ²⁾	2 300	99,8	-0,7	-0,2
Etelä-Suomi	2 448	101,2	-0,3	0,3
Länsi-Suomi	1 765	102,1	1,3	0,4
Itä-Suomi	1 445	99,8	6,6	0,1
Pohjois-Suomi	1 566	99,7	0,5	-4,6
Helsinki	3 289	103,7	0,1	1,3
Espoo-Kauniainen	3 343	102,6	-1,7	0,9
Vantaa	2 745	100,6	-0,9	-2,3
Tampere	2 438	106,8	2,6	3,8
Turku	2 104	101,9	-7,2	-4,3
Oulu	1 828	102,9	4,6	1,7

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, elokuu 2015¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 243	104,2	-0,1	-0,7	4 428
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 499	108,9	1,5	0,1	1 136
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 681	100,1	-1,5	-1,5	3 292
Kehyskunnat ²⁾	2 119	100,1	-2,2	-1,6	267
Etelä-Suomi	2 627	105,7	0,3	-0,7	2 453
Länsi-Suomi	1 771	103,0	0,1	-0,2	1 123
Itä-Suomi	1 468	97,6	-1,5	-2,8	434
Pohjois-Suomi	1 528	97,0	-3,6	-0,6	418
Helsinki	3 945	113,1	2,7	1,6	685
Espoo-Kauniainen	3 162	103,8	-0,7	-1,2	262
Vantaa	2 601	100,4	-0,2	-4,3	189
Tampere	2 273	106,4	-3,3	-0,2	311
Turku	1 920	105,1	-2,2	-1,8	256
Oulu	1 741	96,1	-2,5	-1,2	198

1) Päivitetty ennakkotieto

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

Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, heinäkuu 2015¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 265	104,2	0,1	0,1	4 874
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 468	107,4	-0,7	0,2	1 266
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 726	101,5	0,8	0,0	3 608
Kehyskunnat ²⁾	2 252	102,4	2,2	-1,3	304
Etelä-Suomi	2 655	105,4	0,2	0,0	2 681
Länsi-Suomi	1 760	102,9	-1,4	0,6	1 224
Itä-Suomi	1 481	99,0	1,1	-2,2	533
Pohjois-Suomi	1 601	100,5	2,2	2,8	436
Helsinki	3 859	110,1	-0,2	1,0	788
Espoo-Kauniainen	3 256	104,5	-0,5	-0,8	245
Vantaa	2 562	100,7	-3,3	-1,6	233
Tampere	2 358	110,1	1,7	5,1	351
Turku	2 125	107,5	0,8	1,9	251
Oulu	1 758	98,6	1,4	2,8	223

1) Päivitetty ennakkotieto

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

Liitetaulukko 6. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2015¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos % ²⁾	Indeksin vuosimuutos %	Reaalihintaindeksi 2010=100 ³⁾	Reaalihintaindeksin neljännesmuutos %	Reaalihintaindeksin vuosimuutos %
Koko maa	2 278	104,5	0,0	-0,5	96,1	0,1	-0,1
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 549	108,0	-0,1	0,0	99,3	-0,1	0,3
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 708	101,4	0,1	-0,8	93,3	0,2	-0,5
Uusimaa	3 297	107,1	0,0	-0,1	98,4	0,0	0,2
Varsinais-Suomi	1 739	101,7	-1,1	-0,8	93,5	-1,0	-0,5
Satakunta	1 339	102,0	3,7	0,3	93,8	3,8	0,7
Kanta-Häme	1 638	100,7	4,7	-0,7	92,6	4,8	-0,3
Pirkanmaa	2 074	105,9	0,7	0,7	97,3	0,7	1,1
Päijät-Häme	1 571	100,3	-1,5	-3,1	92,2	-1,4	-2,8
Kymenlaakso	1 212	92,6	1,7	-0,8	85,2	1,7	-0,4
Etelä-Karjala	1 577	98,6	-2,2	-4,8	90,7	-2,2	-4,5
Etelä-Savo	1 404	95,8	-0,6	-9,4	88,1	-0,5	-9,1
Pohjois-Savo	1 591	100,6	-0,8	-1,7	92,5	-0,8	-1,3
Pohjois-Karjala	1 442	98,9	-5,8	-4,5	90,9	-5,7	-4,1
Keski-Suomi	1 603	101,5	-1,3	1,7	93,3	-1,2	2,0
Etelä-Pohjanmaa	1 564	105,8	-1,8	-3,9	97,2	-1,8	-3,5
Pohjanmaa	1 718	109,0	1,2	0,4	100,2	1,3	0,7
Keski-Pohjanmaa	1 706	117,1	-1,9	-2,5	107,7	-1,8	-2,2
Pohjois-Pohjanmaa	1 644	97,9	0,1	0,9	90,0	0,1	1,3
Kainuu	1 193	93,7	0,0	-3,3	86,2	0,1	-3,0
Lappi	1 384	101,0	3,7	-0,2	92,8	3,8	0,2
Helsinki	4 008	111,4	0,5	0,6	102,4	0,6	0,9
Espoo-Kauniainen	3 245	103,7	-0,6	0,1	95,4	-0,5	0,4
Vantaa	2 565	101,1	-2,4	-3,0	93,0	-2,4	-2,7
Kehyskunnat ⁴⁾	2 187	100,3	0,6	-1,5	92,2	0,7	-1,2
Porvoo	2 403	106,8	-0,1	5,7	98,2	0,0	6,0
Tampere	2 398	109,5	1,7	2,2	100,6	1,8	2,5
Turku	1 965	105,7	-1,5	-1,0	97,2	-1,4	-0,6
Pori	1 450	106,6	6,4	2,2	98,0	6,5	2,6
Rauma	1 434	96,1	-0,8	-2,4	88,3	-0,8	-2,1
Lappeenranta	1 846	102,9	0,3	-3,5	94,6	0,4	-3,2
Kotka	1 302	91,7	4,0	-4,0	84,3	4,0	-3,7
Kouvola	1 183	94,5	-0,3	1,5	86,9	-0,2	1,9
Lahti	1 769	103,5	-0,2	-3,1	95,1	-0,2	-2,8
Hämeenlinna	1 870	100,6	3,1	0,5	92,5	3,1	0,8
Kuopio	1 976	103,8	-0,1	-0,1	95,5	-0,1	0,2
Jyväskylä	1 898	103,9	-1,4	1,5	95,5	-1,3	1,8
Vaasa	1 897	108,9	-0,5	-1,8	100,1	-0,4	-1,5
Seinäjoki	1 903	113,3	2,1	0,3	104,1	2,2	0,6
Kokkola	1 846	118,8	-2,1	-2,2	109,2	-2,0	-1,9
Mikkeli	1 655	93,6	-3,8	-16,2	86,1	-3,7	-15,9
Joensuu	1 711	99,1	-6,1	-4,7	91,1	-6,0	-4,4
Oulu	1 782	97,9	0,2	0,6	90,1	0,3	0,9
Kajaani	1 318	94,5	1,4	-3,7	86,9	1,5	-3,3

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos % ²⁾	Indeksin vuosimuutos %	Reaalihintaindeksi 2010=100 ³⁾	Reaalihintaindeksin neljännesmuutos %	Reaalihintaindeksin vuosimuutos %
Rovaniemi	1 675	101,6	3,1	-2,2	93,5	3,2	-1,8

1) Ennakkotieto

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

3) Kuluttajahintojen suhteen

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

Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostaloyksiöiden velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2015¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos %	Indeksin vuosimuutos %
Koko maa	3 286	116,9	0,8	1,5
Pääkaupunkiseutu (PKS)	5 118	122,0	0,7	1,7
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 918	108,4	1,0	1,1
Helsinki ²⁾	5 505	124,3	1,1	1,9
Helsinki 1	7 051	127,7	4,2	2,4
Helsinki 2	5 528	125,4	-0,3	2,7
Helsinki 3	4 657	123,4	5,2	2,6
Helsinki 4	3 774	113,2	-2,3	-3,4
Espoo-Kauniainen	4 135	118,8	1,9	2,8
Vantaa	3 273	102,7	-5,1	-2,3
Tampere	2 887	118,4	3,1	4,8
Turku	2 668	120,9	-1,1	6,7
Lahti	2 001	109,8	1,8	-2,1
Kuopio	2 360	112,1	-1,0	-1,9
Jyväskylä	2 295	118,0	3,7	4,1
Oulu	2 160	105,7	-0,8	-1,9

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 8. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2015¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos %	Indeksin vuosimuutos %
Koko maa	2 383	109,1	0,1	-0,4
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 861	114,6	0,6	0,4
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 703	103,9	-0,5	-1,2
Helsinki ²⁾	4 308	118,0	1,3	1,3
Helsinki 1	6 367	120,7	2,5	2,7
Helsinki 2	4 923	121,4	1,6	1,9
Helsinki 3	3 633	116,3	-2,8	-2,8
Helsinki 4	2 903	110,6	1,5	0,7
Espoo-Kauniainen	3 314	107,9	-1,3	-2,2
Vantaa	2 531	102,2	-1,5	-1,9
Tampere	2 330	109,6	-0,8	0,2
Turku	1 983	108,6	-0,8	0,7
Lahti	1 742	103,7	-4,5	-4,4
Kuopio	1 999	106,3	0,4	-2,0
Jyväskylä	1 907	106,5	-1,9	0,1
Oulu	1 853	104,7	0,9	3,6

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 9. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2015¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos %	Indeksin vuosimuutos %
Koko maa	2 378	106,3	0,4	-0,1
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 498	108,6	0,2	0,1
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 697	103,6	0,8	-0,3
Helsinki ²⁾	3 966	110,5	0,8	0,7
Helsinki 1	5 900	110,0	-0,7	0,2
Helsinki 2	4 548	112,4	0,8	0,6
Helsinki 3	3 310	113,0	2,7	1,2
Helsinki 4	2 514	106,7	1,7	1,1
Espoo-Kauniainen	3 013	106,9	-0,1	1,7
Vantaa	2 145	98,0	-3,8	-6,9
Tampere	2 368	112,3	3,5	3,0
Turku	1 756	103,7	-2,7	-2,8
Lahti	1 725	106,6	0,6	-2,6
Kuopio	1 987	106,2	1,2	3,4
Jyväskylä	1 914	109,6	2,7	5,1
Oulu	1 826	103,4	2,0	3,0

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 10. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 3. neljännes 2015¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos %	Indeksin vuosimuutos %
Koko maa	2 085	99,7	-0,5	-1,0
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 234	101,3	-1,1	-0,8
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 705	98,8	-0,1	-1,1
Helsinki ²⁾	3 365	100,8	-1,2	-1,1
Helsinki 1 ³⁾
Helsinki 2
Helsinki 3	3 400	98,4	-3,0	-2,3
Helsinki 4	3 074	103,9	4,2	2,2
Espoo-Kauniainen	3 330	101,0	-0,7	-0,3
Vantaa	2 849	102,7	-1,8	-1,1
Tampere	2 426	105,6	1,6	2,5
Turku	2 232	104,6	-0,3	-0,6
Lahti	1 860	97,6	2,9	-2,7
Kuopio	1 926	99,6	-1,7	-2,0
Jyväskylä	1 859	98,0	-4,2	-0,4
Oulu	1 719	92,3	-0,9	-1,7

1) Ennakkotieto

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

3) . = kauppoja alle 20 kpl

Liitetaulukko 11. Uusien kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät, 3. neljännes 2015

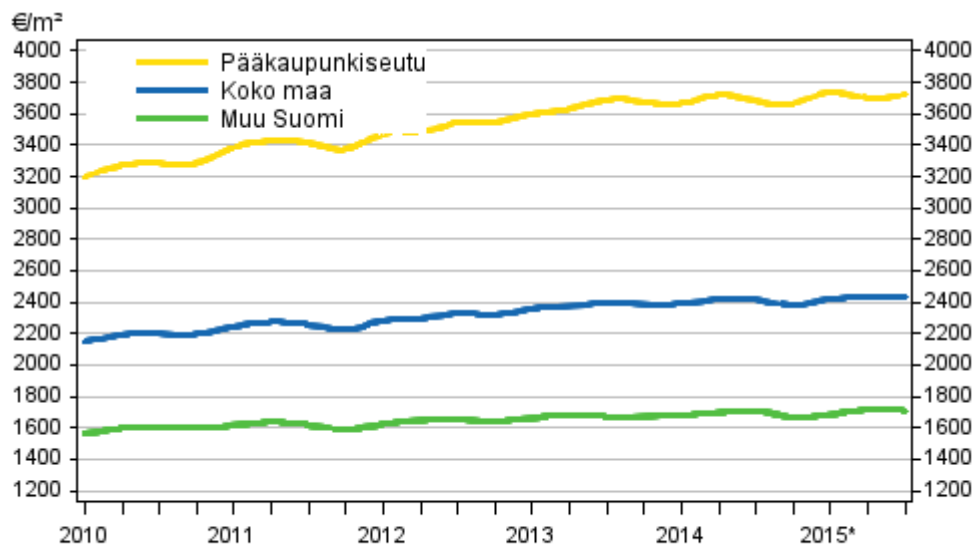
Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	3926	120,8	-0,5	1,9	720
Pääkaupunkiseutu	5112	115,0	-1,4	-1,4	200
Muu Suomi (koko maa-PKS)	3409	124,9	0,1	4,2	520
Muu uusimaa	3659	111,9	2,5	-3,0	82
Etelä-Suomi	3469	125,0	-4,8	0,1	63
Länsi-Suomi	3495	134,5	-0,6	0,3	149
Itä-Suomi	3489	119,6	4,3	19,9	86
Pohjois-Suomi	3022	124,0	1,3	8,3	140

Liitetaulukko 12. Uusien rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät, 3. neljännes 2015

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2841	112,7	1,2	1,4	334
Pääkaupunkiseutu	3675	108,1	-3,2	-4,4	52
Muu Suomi (koko maa-PKS)	2655	114,4	2,7	3,5	282
Muu uusimaa	2967	104,2	-4,5	0,7	44
Etelä-Suomi	2721	122,2	15,7	9,2	67
Länsi-Suomi	2501	113,7	-0,9	0,6	109
Itä-Suomi	2693	113,0	-3,0	-2,3	26
Pohjois-Suomi	2489	122,7	9,7	11,7	36

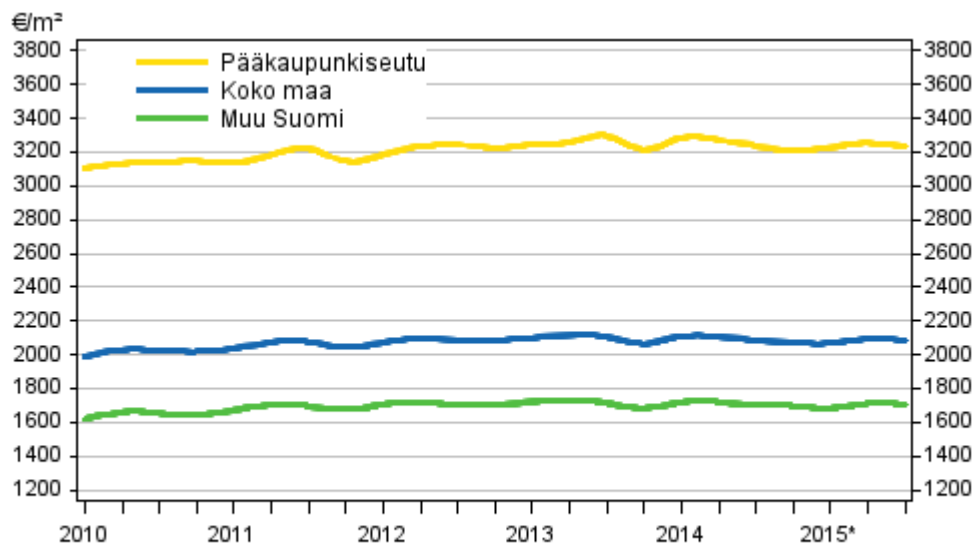
Liitekuviot

Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat



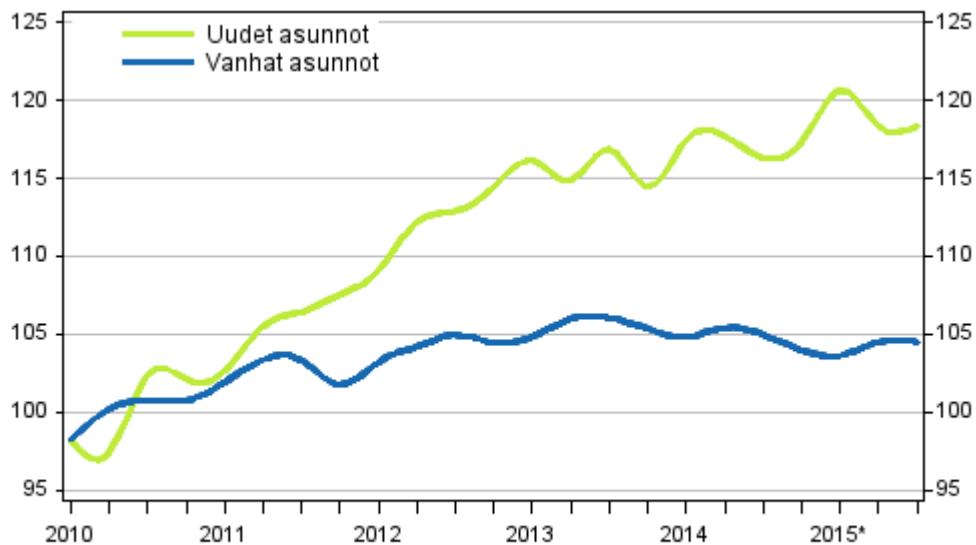
*Vuoden 2015 tiedot ovat ennakkollisia

Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat



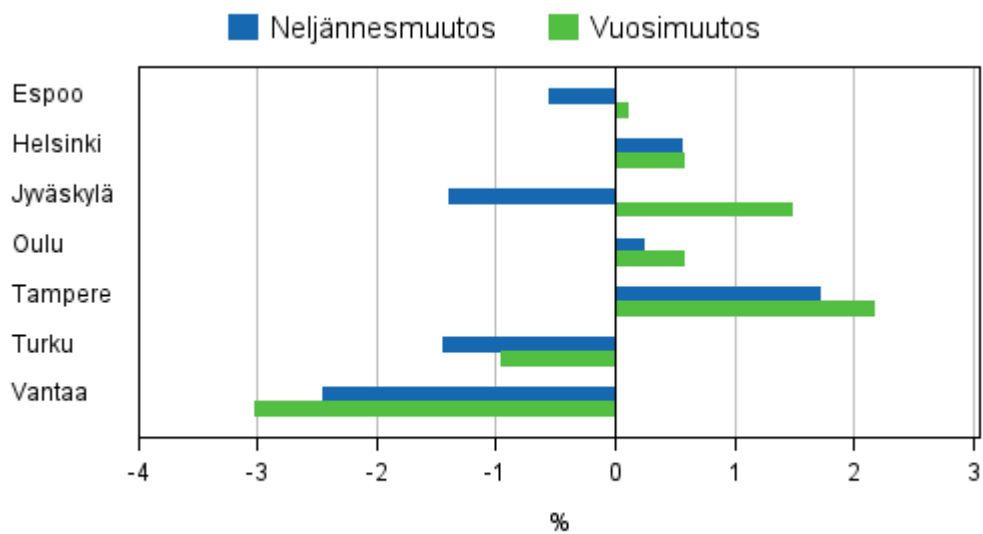
*Vuoden 2015 tiedot ovat ennakkollisia

Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2010=100



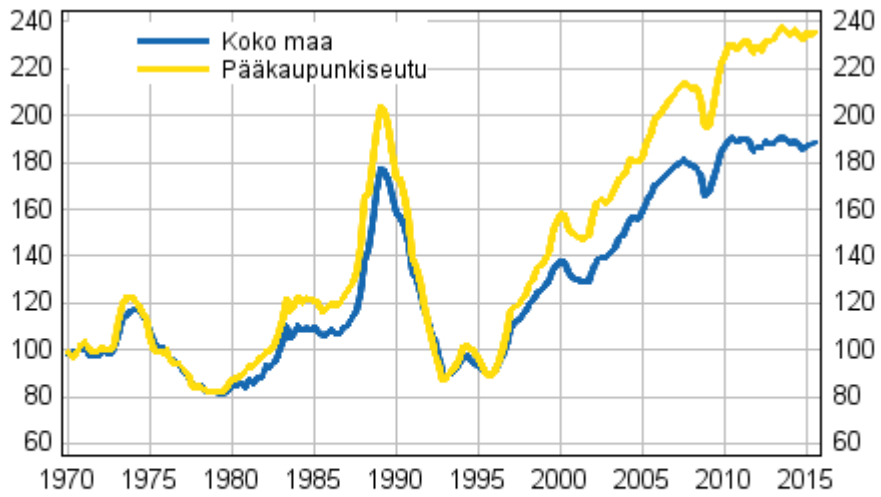
*Vuoden 2015 tiedot ovat ennakkollisia

Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 3. neljännes 2015



*Vuoden 2015 tiedot ovat ennakkollisia

Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi 1970=100



*Vuoden 2015 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 28.10.2015	1. julkistus	
Koko Suomi	05/2015	0,7	0,4	0,3
	06/2015	-0,2	-0,8	0,6
	07/2015	0,1	0,3	-0,2
	08/2015	-0,1	0,5	-0,6
Pääkaupunkiseutu	05/2015	0,2	-0,3	0,5
	06/2015	0,1	-0,7	0,8
	07/2015	-0,7	-0,1	-0,6
	08/2015	1,5	1,8	-0,3
Muu Suomi	05/2015	1,1	1,1	0,0
	06/2015	-0,5	-1,0	0,5
	07/2015	0,8	0,7	0,1
	08/2015	-1,5	-0,8	-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 28.10.2015	1. julkistus	
Koko Suomi	05/2015	-0,2	-0,6	0,4
	06/2015	-0,9	-1,4	0,5
	07/2015	0,1	0,3	-0,2
	08/2015	-0,7	-0,4	-0,3
Pääkaupunkiseutu	05/2015	-0,1	-0,6	0,5
	06/2015	-1,0	-1,6	0,6
	07/2015	0,2	0,8	-0,6
	08/2015	0,1	0,1	0,0
Muu Suomi	05/2015	-0,3	-0,5	0,2
	06/2015	-0,9	-1,2	0,3
	07/2015	0,0	-0,1	0,1
	08/2015	-1,5	-0,9	-0,6

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

Osakeasuntojen hintojen tarkentuminen, neljännesvuositalasto, neljännesvuosimuutos¹⁾

Alue ja tilastonekjännes		Neljännesmuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 28.10.2015	1. julkistus	
Koko Suomi	3/2014	-0,4	-0,7	0,3
	4/2014	-1,0	-0,4	-0,6
	1/2015	-0,3	-0,2	-0,1
	2/2015	0,9	0,8	0,1
Pääkaupunkiseutu	3/2014	-0,9	-1,3	0,4
	4/2014	-0,8	-0,2	-0,6
	1/2015	0,5	0,6	-0,1
	2/2015	0,5	0,3	0,2
Muu Suomi	3/2014	0,0	-0,2	0,2
	4/2014	-1,1	-0,5	-0,6
	1/2015	-1,0	-1,0	0,0
	2/2015	1,2	1,2	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, neljännesvuositalasto, vuosimuutos¹⁾

Alue ja tilastonekjännes		Vuosimuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 28.10.2015	1. julkistus	
Koko Suomi	3/2014	-1,0	-1,0	0,0
	4/2014	-1,3	-1,0	-0,3
	1/2015	-1,1	-1,1	0,0
	2/2015	-0,9	-0,9	0,0
Pääkaupunkiseutu	3/2014	-1,0	-0,8	-0,2
	4/2014	-0,9	-0,5	-0,4
	1/2015	-0,4	-0,3	-0,1
	2/2015	-0,8	-0,8	0,0
Muu Suomi	3/2014	-1,1	-1,2	0,1
	4/2014	-1,7	-1,5	-0,2
	1/2015	-1,8	-1,8	0,0
	2/2015	-0,9	-0,9	0,0

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 velkaosuus sisältyy hintaan. Julkaistava hintäkäsitemuoto on neliöhinta (euroa/m²).

Asunnon pinta-ala: Asunnon pinta-ala (m²) lasketaan sitä rajoittavien seinien sisäpintoista. Asunnon pinta-alaan lasketaan myös aputilojen (kodinhoitotilan, vaatehuoneen tms.), kylpyhuoneen, askarteluhuoneen, takahuoneen, huoneistokohtaisen saunan, pesu- ja pukuhuoneen pinta-ala sekä työtiloina käytettyjen huoneiden pinta-ala, 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 1970, 1983, 2000, 2005, 2010, ja uusiin asuntojen perusajankohdat ovat 2005 ja 2010.

Reaalihintaindeksi: Kertoo reaalisen hintojen muutoksen indeksin perusajankohtaan verrattuna. Reaalihintaindeksi saadaan jakamalla alueen nimellishintaindeksin pisteluku 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 pois lukien pääkaupunkiseutu), muu Uusimaa (pois lukien pääkaupunkiseutu) sekä suuralueet Etelä-Suomi, Länsi-Suomi, Itä-Suomi ja Pohjois-Suomi.

Kuukausitilasto:

Aluejako: Alueuokat 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 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 2010 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.

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. Tästä syystä hintojen kehitystä kannattaa aina tarkastella myös pidemmältä aikaväliltä, eikä vain tietyltä ajankohdalta.

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.

[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 internetsivuilta ja tietokantapalvelusta. Keskeiset metatiedot on selvitetty tässä dokumentissa, joka on sisällytetty osakeasuntojen hinnat -julkaisuun. Dokumentti on saatavilla myös Tilastokeskuksen verkkosivuilta.

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

6. Tilastojen vertailukelpoisuus

6.1. Vertailtavuus muihin aineistoihin

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

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:
Ville Vertanen

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)