

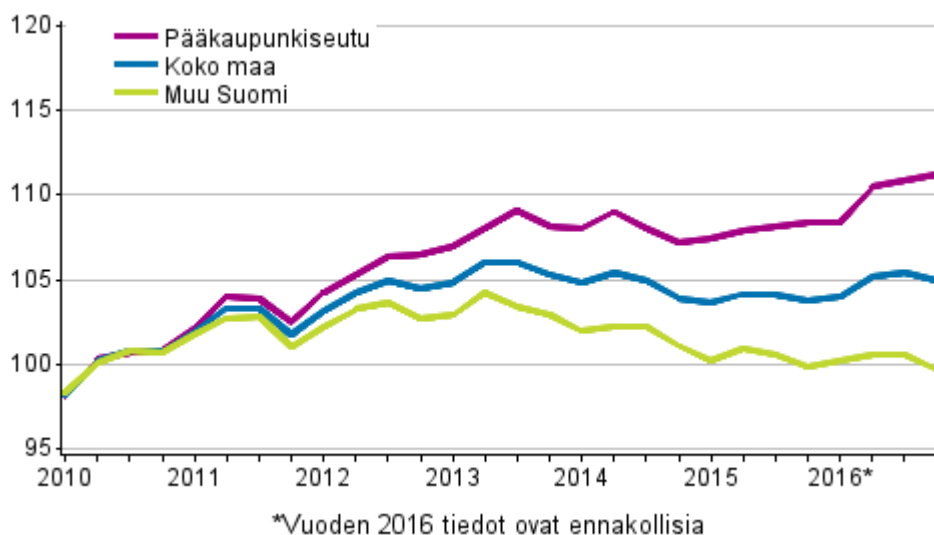
Osakeasuntojen hinnat

2016, joulukuu ja 4. vuosineljännes

Osakeasuntojen hinnat laskivat neljännellä vuosineljänneksellä

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vuoden 2016 neljännellä vuosineljänneksellä vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat koko maassa 0,4 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,2 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 0,9 prosenttia. Vuoden 2015 vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat nousivat koko maassa 1,2 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,6 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat laskivat 0,1 prosenttia.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys neljänneksittäin, indeksi 2010=100



Loka-joulukuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 295 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 664 euroa ja muualla maassa 1 681 euroa.

Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat 2,2 prosenttia koko maassa edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,4 prosenttia ja muualla Suomessa 2,1 prosenttia.

Vuoden 2015 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien osakeasuntojen hinnat koko maassa nousivat 0,1 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,5 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 0,7 prosenttia. Uusien osakeasuntojen keskineliöhinta oli koko maassa 3 609 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 688 euroa ja muualla maassa 3 228 euroa.

Ennakkotietojen mukaan koko vuonna 2016 vanhojen kerros- ja rivitalojen hinnat nousivat 0,9 prosenttia edellisestä vuodesta. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,1 prosenttia, kun taas muualla maassa ne laskivat 0,1 prosenttia. Vuoden 2016 keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 299 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 633 euroa ja muualla maassa 1 701 euroa. Vanhojen asuntojen hintojen osalta vuoden 2016 lopulliset tiedot julkaistaan 2.5.2017.

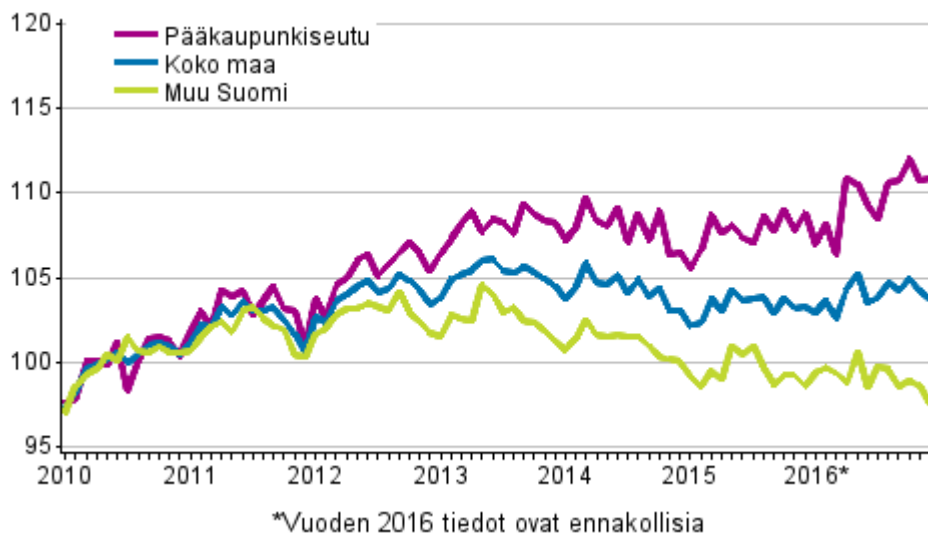
Uusien kerros- ja rivitalojen hinnat laskivat koko maassa 0,4 prosenttia vuonna 2016. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,3 prosenttia, kun taas muualla maassa ne laskivat 0,8 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Koko maassa uuden asunnon keskimääräinen neliöhinta oli 3 589 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 711 euroa ja muualla maassa 3 194 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 joulukuussa

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat laskivat koko maassa 0,5 prosenttia marraskuusta joulukuuhun. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,1 prosenttia, kun taas muualla maassa hinnat laskivat 1,0 prosenttia. Vuoden 2015 joulukuuhun verrattuna hinnat nousivat koko maassa 0,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,9 prosenttia ja muualla Suomessa ne laskivat 1,0 prosenttia.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys kuukausittain, indeksi 2010=100



Vuoden 2016 joulukuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 2 242 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 576 euroa ja muualla Suomessa 1 644 euroa.

Osakeasuntojen hintojen kuukausitilaston ilmestyessä siinä on mukana tuoreimman tilastokuukauden osalta noin 50 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. Kerrostaloasuntojen hinnat nousivat loka-joulukuussa	5
2. Vanhojen rivitaloasuntojen hinnat laskivat loka-joulukuussa	6
3. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset.....	7

Taulukot

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2016.....	8
Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2016.....	8
Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2016.....	9
Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, marraskuu 2016.....	9
Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, lokakuu 2016.....	10
Liitetaulukko 6. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2016.....	11
Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostaloyksidiöiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2016.....	12
Liitetaulukko 8. Vanhojen kerrostalokaksidiöiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2016.....	13
Liitetaulukko 9. Vanhojen kerrostalokolmiöiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2016.....	13
Liitetaulukko 10. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2016.....	14
Liitetaulukko 11. Uusien kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät, 4. neljännes 2016.....	14
Liitetaulukko 12. Uusien rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät, 4. neljännes 2016.....	14

Kuviot

Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset.....	5
Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset.....	6
Kuvio 3. Asuntojen hintojen ja ansiotasoindeksin vuosimuutokset 1971–2016, 4. neljännes.....	7

Liitekuviot

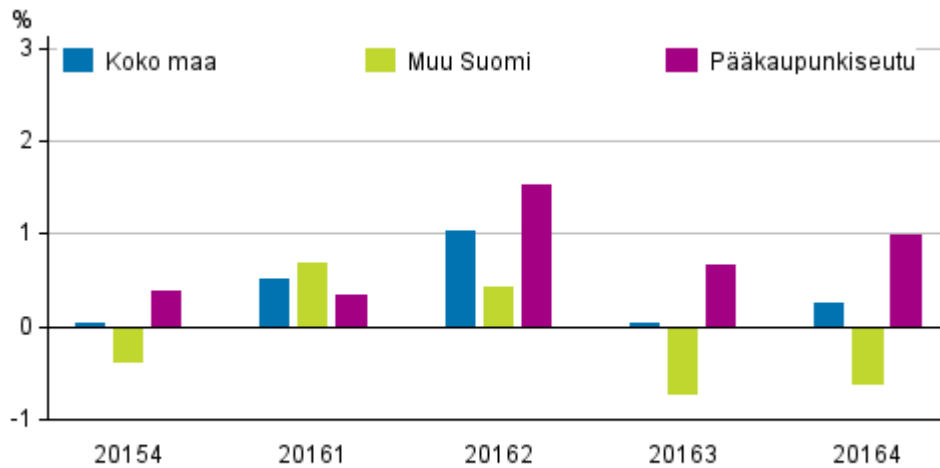
Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat.....	15
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat.....	15
Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2010=100.....	16
Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 4. neljännes 2016.....	16
Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi 1970=100	16

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

1. Kerrostaloasuntojen hinnat nousivat loka-joulukuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat 0,3 prosenttia koko maassa edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,0 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 0,6 prosenttia. Vuoden 2015 vastaavaan neljännekseen nähden hinnat nousivat koko maassa 1,8 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,6 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 0,2 prosenttia.

Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset



*Vuoden 2016 tiedot ovat ennakkollisia

Huoneistotyypeittäin tarkasteltuna yksiöiden hinnat pääkaupunkiseudulla laskivat 0,6 prosenttia ja muualla Suomessa 1,8 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Kaksioiden hinnat nousivat saman ajanjakson aikana pääkaupunkiseudulla 1,0 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 0,5 prosenttia. Kolme huonetta ja suurempien asuntojen hinnat nousivat 1,3 prosenttia pääkaupunkiseudulla, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 0,6 prosenttia.

Vuoden 2016 neljännellä neljänneksellä vanhan kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 464 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 863 euroa ja muualla Suomessa 1 685 euroa.

Uusien kerrostalojen hinnat nousivat 2,9 prosenttia koko maassa edellisestä neljänneksestä.

Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,9 prosenttia ja muualla Suomessa 2,8 prosenttia. Vuoden 2015 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien kerrostalojen hinnat laskivat 0,6 prosenttia koko maassa.

Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,9 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 1,6 prosenttia.

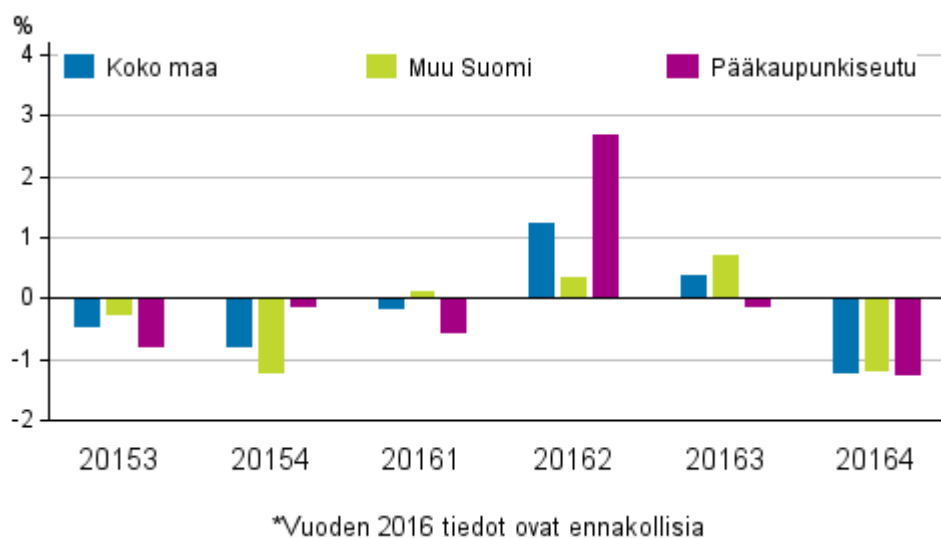
Vuoden 2016 neljännellä neljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 3 971 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 901 euroa ja muualla Suomessa 3 566 euroa.

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostalojen hinnat nousivat 1,6 prosenttia koko maassa vuonna 2016 edellisvuoteen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,7 prosenttia ja muualla Suomessa 0,3 prosenttia. Vanha kerrostaloneliö maksoi pääkaupunkiseudulla 3 824 euroa ja muualla Suomessa 1 698 euroa. Uusien kerrostalojen neliöhinta vuonna 2016 oli pääkaupunkiseudulla 4 980 euroa ja muualla maassa 3 520 euroa. Edellisvuodesta uusien kerrostalojen hinnat laskivat koko maassa 0,9 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,4 prosenttia, kun taas muualla maassa ne laskivat 1,8 prosenttia.

2. Vanhojen rivitaloasuntojen hinnat laskivat loka-joulukuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitalojen hinnat laskivat koko maassa keskimäärin 1,2 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa hinnat laskivat 1,2 prosenttia. Vuoden 2015 vastaavaan ajankohtaan verrattuna vanhojen rivitalojen hinnat nousivat 0,2 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,7 prosenttia ja muualla maassa hinnat laskivat 0,1 prosenttia.

Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset



Vuoden 2016 neljännellä neljänneksellä vanhan rivitalon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 082 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 304 euroa ja muualla Suomessa 1 678 euroa.

Uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa 0,7 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,4 prosenttia ja muualla Suomessa 0,8 prosenttia. Vuoden 2015 vastaavaan ajankohtaan nähden uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 1,8 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,8 prosenttia ja muualla Suomessa 1,1 prosenttia.

Uuden rivitalon keskimääräinen neliöhinta vuoden 2016 neljännellä neljänneksellä oli koko maassa 2 955 euroa, pääkaupunkiseudulla keskimäärin 4 051 euroa ja muualla Suomessa 2 709 euroa.

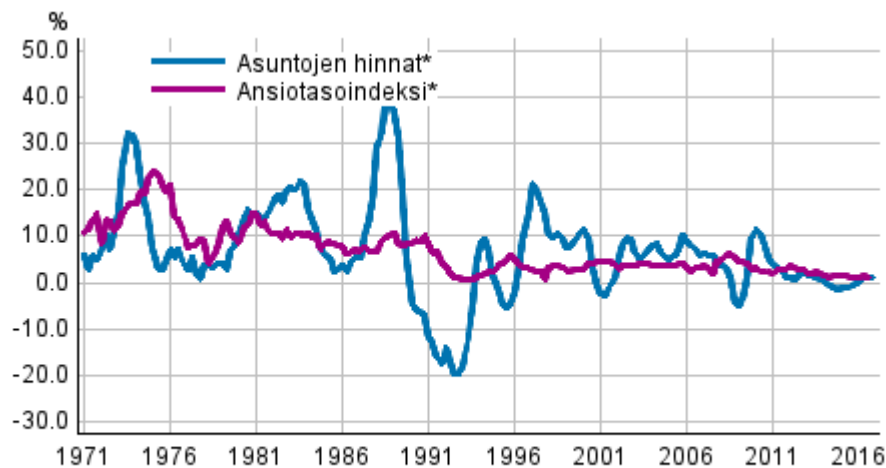
Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitalojen hinnat nousivat 0,1 prosenttia koko maassa vuonna 2016 edellisvuoteen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,0 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 0,5 prosenttia. Vanhojen rivitalojen neliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 3 285 euroa ja muualla Suomessa 1 704 euroa. Uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa 0,9 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat pysyivät ennallaan ja muualla Suomessa ne nousivat 1,2 prosenttia. Uusien rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat olivat pääkaupunkiseudulla 3 905 euroa ja muualla Suomessa 2 692 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 ovat taas jatkaneet nousuaan. Asuntojen hintojen nousu on 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 3,2 prosenttia. Asuntojen hintojen keskimääräinen vuosinousu on ollut noin 0,4 prosenttiyksiköä nopeampaa, mikä on heikentänyt palkkojen ostovoimakkyä asuntomarkkinoilla.

Kuvio 3. Asuntojen hintojen ja ansiotasoindeksin vuosimuutokset 1971–2016, 4. neljännes



*Vuoden 2016 tiedot vielä ennakkollisia

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2016¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 242	103,7	-0,5	0,4
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 576	110,9	0,1	1,9
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 644	97,6	-1,0	-1,0
Kehyskunnat ²⁾	2 145	98,9	1,1	0,2
Etelä-Suomi	2 646	105,9	-0,5	0,6
Länsi-Suomi	1 768	102,2	-0,1	0,3
Itä-Suomi	1 382	91,7	-1,2	-1,4
Pohjois-Suomi	1 474	96,4	-0,7	-0,2
Helsinki	3 932	113,7	-0,8	1,3
Espoo-Kauniainen	3 366	106,9	0,7	1,7
Vantaa	2 772	106,1	3,6	5,0
Tampere	2 496	111,9	6,4	3,0
Turku	1 990	108,6	-1,3	2,7
Oulu	1 779	97,7	0,7	3,5

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2016¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 378	106,2	-0,8	0,7
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 690	113,3	-1,4	1,4
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 647	98,4	-0,1	-0,2
Kehyskunnat ²⁾	1 952	95,9	-2,0	-3,4
Etelä-Suomi	2 760	108,5	-1,0	0,8
Länsi-Suomi	1 822	103,3	-0,0	0,1
Itä-Suomi	1 363	91,9	-2,0	-2,0
Pohjois-Suomi	1 659	98,8	1,2	3,7
Helsinki	4 073	115,8	-1,9	1,6
Espoo-Kauniainen	3 309	108,5	-1,1	-0,4
Vantaa	2 470	103,9	2,0	2,6
Tampere	2 486	113,9	7,9	3,8
Turku	1 867	106,4	-1,0	1,3
Oulu	1 966	100,0	3,7	6,7

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2016¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 071	100,4	-0,1	0,0
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 370	106,5	3,2	3,0
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 642	96,8	-2,0	-1,8
Kehyskunnat ²⁾	2 281	100,7	3,1	2,5
Etelä-Suomi	2 482	101,9	0,2	0,2
Länsi-Suomi	1 709	101,1	-0,2	0,5
Itä-Suomi	1 402	91,5	-0,5	-0,8
Pohjois-Suomi	1 327	94,5	-2,2	-3,2
Helsinki	3 464	106,3	3,5	0,3
Espoo-Kauniainen	3 411	105,8	2,0	3,3
Vantaa	3 143	108,6	5,0	7,2
Tampere ³⁾
Turku	.	.	.	.
Oulu	.	.	.	.

1) Ennakkotieto

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

3) . = kauppoja alle 20 kpl

Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, marraskuu 2016¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 260	104,2	-0,7	1,0
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 569	110,8	-1,1	2,7
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 673	98,7	-0,3	-0,6
Kehyskunnat ²⁾	2 084	97,7	-1,4	-2,6
Etelä-Suomi	2 658	106,4	-0,8	1,6
Länsi-Suomi	1 758	102,3	-0,1	-0,0
Itä-Suomi	1 477	92,8	-3,2	-5,1
Pohjois-Suomi	1 522	97,0	1,9	3,4
Helsinki	3 978	114,6	-1,5	3,6
Espoo-Kauniainen	3 345	106,2	-0,5	0,9
Vantaa	2 622	102,4	-0,5	1,7
Tampere	2 244	105,2	-1,2	-2,5
Turku	1 958	110,0	3,4	4,5
Oulu	1 679	97,1	1,8	6,6

1) Päivitetty ennakkotieto

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

Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, lokakuu 2016¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 278	105,0	0,7	1,2
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 590	112,0	1,1	2,8
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 690	99,0	0,4	-0,3
Kehyskunnat ²⁾	2 126	99,2	-1,9	0,0
Etelä-Suomi	2 668	107,3	0,6	1,8
Länsi-Suomi	1 798	102,4	1,6	0,1
Itä-Suomi	1 529	95,9	0,1	-0,8
Pohjois-Suomi	1 496	95,2	-0,1	-1,7
Helsinki	3 994	116,4	1,3	3,5
Espoo-Kauniainen	3 333	106,8	0,8	1,1
Vantaa	2 704	103,0	0,7	2,5
Tampere	2 386	106,4	-0,1	-0,2
Turku	1 963	106,4	-0,3	0,7
Oulu	1 715	95,3	-1,1	-1,0

1) Päivitetty ennakkotieto

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

Liitetaulukko 6. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2016¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos % ²⁾	Indeksin vuosimuutos %	Reaalihintaindeksi 2010=100 ³⁾	Reaalihintaindeksin neljännesmuutos %	Reaalihintaindeksin vuosimuutos %
Koko maa	2 295	105,0	-0,4	1,2	95,7	-0,8	0,4
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 664	111,2	0,2	2,6	101,4	-0,2	1,9
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 681	99,7	-0,9	-0,1	90,9	-1,3	-0,9
Uusimaa	3 379	109,5	0,1	2,3	99,8	-0,4	1,6
Varsinais-Suomi	1 746	103,7	0,2	1,0	94,5	-0,3	0,3
Satakunta	1 316	97,9	-0,9	-0,1	89,2	-1,4	-0,8
Kanta-Häme	1 562	94,9	-0,6	-5,4	86,5	-1,1	-6,0
Pirkanmaa	2 047	105,1	-0,8	0,2	95,8	-1,2	-0,5
Päijät-Häme	1 572	97,8	0,7	-1,2	89,2	0,3	-1,9
Kymenlaakso	1 170	87,5	-3,4	-3,2	79,8	-3,8	-3,9
Etelä-Karjala	1 533	100,2	0,1	1,1	91,3	-0,3	0,4
Etelä-Savo	1 349	94,0	-1,5	0,2	85,6	-1,9	-0,5
Pohjois-Savo	1 641	99,2	0,3	-1,6	90,4	-0,2	-2,3
Pohjois-Karjala	1 504	97,0	-6,8	-5,5	88,5	-7,2	-6,2
Keski-Suomi	1 578	98,5	-1,0	-0,4	89,7	-1,4	-1,1
Etelä-Pohjanmaa	1 555	102,7	-0,1	-0,4	93,6	-0,5	-1,1
Pohjanmaa	1 661	106,7	-0,5	-1,1	97,2	-1,0	-1,8
Keski-Pohjanmaa	1 573	113,9	1,0	1,0	103,8	0,5	0,3
Pohjois-Pohjanmaa	1 589	96,6	-0,8	0,5	88,0	-1,2	-0,2
Kainuu	1 104	84,4	-7,7	-5,3	76,9	-8,1	-6,0
Lappi	1 355	96,9	-0,1	1,7	88,4	-0,5	1,0
Helsinki	4 142	115,5	0,5	3,3	105,3	0,0	2,5
Espoo-Kauniainen	3 331	105,2	-0,4	1,3	95,8	-0,8	0,6
Vantaa	2 663	103,7	0,5	2,1	94,5	0,0	1,4
Kehyskunnat ⁴⁾	2 108	98,1	-1,5	0,3	89,4	-1,9	-0,4
Porvoo	2 497	105,3	2,3	-1,8	96,0	1,9	-2,5
Tampere	2 383	108,6	-0,6	0,4	99,0	-1,1	-0,3
Turku	2 010	109,1	1,1	1,7	99,5	0,6	1,0
Pori	1 418	100,7	-4,5	-3,3	91,8	-4,9	-4,0
Rauma	1 432	94,7	3,3	1,3	86,3	2,8	0,6
Lappeenranta	1 812	102,2	-0,1	0,4	93,1	-0,5	-0,3
Kotka	1 228	84,6	-6,5	-5,5	77,1	-6,9	-6,2
Kouvola	1 110	90,5	-1,3	-3,4	82,5	-1,7	-4,0
Lahti	1 741	101,1	3,5	1,2	92,2	3,1	0,5
Hämeenlinna	1 801	94,5	1,6	-5,3	86,2	1,1	-6,0
Kuopio	1 963	101,7	0,4	-0,5	92,7	-0,0	-1,2
Jyväskylä	1 867	102,4	-0,5	-0,2	93,3	-0,9	-0,9
Vaasa	1 866	108,7	-0,2	-0,6	99,1	-0,6	-1,4
Seinäjoki	1 851	107,9	-0,1	-0,7	98,4	-0,5	-1,5
Kokkola	1 681	114,4	1,6	0,8	104,3	1,2	0,1
Mikkeli	1 728	97,4	-2,9	2,8	88,7	-3,3	2,1
Joensuu	1 742	99,5	-5,4	-3,7	90,7	-5,8	-4,4
Oulu	1 762	96,8	-0,7	1,9	88,3	-1,2	1,2
Kajaani	1 177	86,2	-7,2	-7,3	78,5	-7,6	-7,9

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos % ²⁾	Indeksin vuosimuutos %	Reaalihintaindeksi 2010=100 ³⁾	Reaalihintaindeksin neljännesmuutos %	Reaalihintaindeksin vuosimuutos %
Rovaniemi	1 695	98,0	-2,0	1,3	89,3	-2,4	0,6

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, 4. neljännes 2016¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos %	Indeksin vuosimuutos %
Koko maa	3 368	120,2	-1,0	3,7
Pääkaupunkiseutu (PKS)	5 307	128,2	-0,6	4,7
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 920	106,9	-1,8	1,8
Helsinki ²⁾	5 753	131,0	-0,8	4,9
Helsinki 1	7 048	130,3	-2,2	6,4
Helsinki 2	5 964	134,8	-0,2	6,8
Helsinki 3	4 729	125,8	-0,9	-3,9
Helsinki 4	3 863	120,4	-0,5	-0,7
Espoo-Kauniainen	4 080	120,9	1,0	5,8
Vantaa	3 262	108,7	0,1	0,5
Tampere	2 929	116,6	-5,7	4,7
Turku	2 905	132,1	2,5	12,4
Lahti	1 877	102,1	-4,5	8,2
Kuopio	2 462	113,3	-0,1	12,6
Jyväskylä	2 419	118,3	3,5	10,1
Oulu	2 262	107,1	-0,5	1,5

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 8. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2016¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos %	Indeksin vuosimuutos %
Koko maa	2 388	110,0	0,2	2,0
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 945	118,4	1,0	3,7
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 671	102,4	-0,5	0,2
Helsinki ²⁾	4 415	122,9	1,6	4,9
Helsinki 1	6 530	124,3	3,0	6,0
Helsinki 2	5 070	127,1	1,4	4,4
Helsinki 3	4 008	131,0	5,2	9,0
Helsinki 4	2 834	111,1	-1,2	2,7
Espoo-Kauniainen	3 362	108,7	-2,0	0,2
Vantaa	2 555	103,2	0,5	0,4
Tampere	2 461	111,6	1,7	0,8
Turku	2 049	113,4	1,6	4,1
Lahti	1 655	102,7	1,4	-3,3
Kuopio	1 928	100,9	-1,8	-3,4
Jyväskylä	1 835	104,4	-1,9	-3,5
Oulu	1 852	103,8	-0,1	7,4

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 9. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2016¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos %	Indeksin vuosimuutos %
Koko maa	2 425	107,8	0,4	1,5
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 661	113,1	1,3	3,3
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 673	101,5	-0,6	-0,7
Helsinki ²⁾	4 131	115,0	1,0	3,5
Helsinki 1	6 178	113,6	-0,4	1,7
Helsinki 2	4 706	118,4	-0,4	2,3
Helsinki 3	3 637	120,8	3,9	10,5
Helsinki 4	2 547	107,6	4,1	4,0
Espoo-Kauniainen	3 170	110,6	1,4	2,3
Vantaa	2 308	104,3	2,7	4,4
Tampere	2 310	108,8	-2,1	-1,6
Turku	1 792	107,6	1,6	-0,7
Lahti	1 698	103,4	5,2	4,0
Kuopio	1 958	104,9	2,9	-1,5
Jyväskylä	1 772	100,7	-1,9	-0,8
Oulu	1 869	102,2	-3,0	4,3

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 10. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2016¹⁾

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos %	Indeksin vuosimuutos %
Koko maa	2 082	99,1	-1,2	0,2
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 304	102,3	-1,2	0,7
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 678	97,2	-1,2	-0,1
Helsinki ²⁾	3 437	102,6	-1,8	0,0
Helsinki 1 ³⁾
Helsinki 2	.	.	.	.
Helsinki 3	3 540	100,9	-1,6	-3,6
Helsinki 4	3 009	101,9	-4,0	2,2
Espoo-Kauniainen	3 389	101,5	-1,0	0,9
Vantaa	2 937	103,4	-0,8	1,6
Tampere	2 345	105,4	-0,2	1,8
Turku	2 250	105,5	-0,2	2,0
Lahti	1 917	95,8	4,3	1,0
Kuopio	1 958	98,5	-0,5	1,5
Jyväskylä	1 923	101,6	1,0	1,3
Oulu	1 653	91,1	0,3	-1,3

1) Ennakkotieto

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

3) . = kauppoja alle 20 kpl

Liitetaulukko 11. Uusien kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät, 4. neljännes 2016

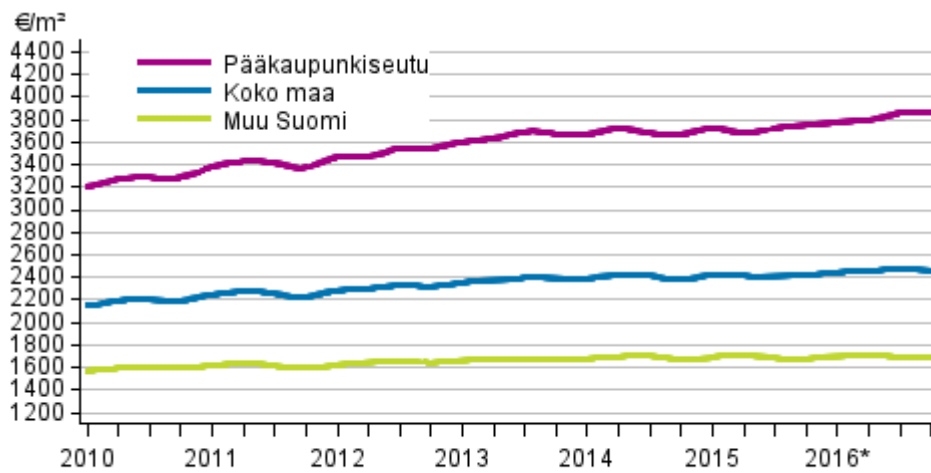
Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	3971	121,5	2,9	-0,6	1061
Pääkaupunkiseutu	4901	119,5	2,9	0,9	271
Muu Suomi (koko maa-PKS)	3566	122,9	2,8	-1,6	790
Muu uusimaa	3644	114,3	-4,4	0,3	142
Etelä-Suomi	3851	122,6	12,7	-3,2	78
Länsi-Suomi	3663	131,3	3,9	-0,7	328
Itä-Suomi	3515	117,9	3,5	-1,8	87
Pohjois-Suomi	3154	120,3	-3,2	-2,8	155

Liitetaulukko 12. Uusien rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät, 4. neljännes 2016

Alue	Neliöhinta, euroa/m ²	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2955	115,4	0,7	1,8	370
Pääkaupunkiseutu	4051	114,1	0,4	3,8	63
Muu Suomi (koko maa-PKS)	2709	115,8	0,8	1,1	307
Muu uusimaa	3130	107,9	1,3	-1,2	54
Etelä-Suomi	2728	114,7	0,4	-8,4	37
Länsi-Suomi	2656	118,4	-1,9	4,1	121
Itä-Suomi	2591	122,4	15,4	12,0	28
Pohjois-Suomi	2387	119,2	-4,5	4,8	67

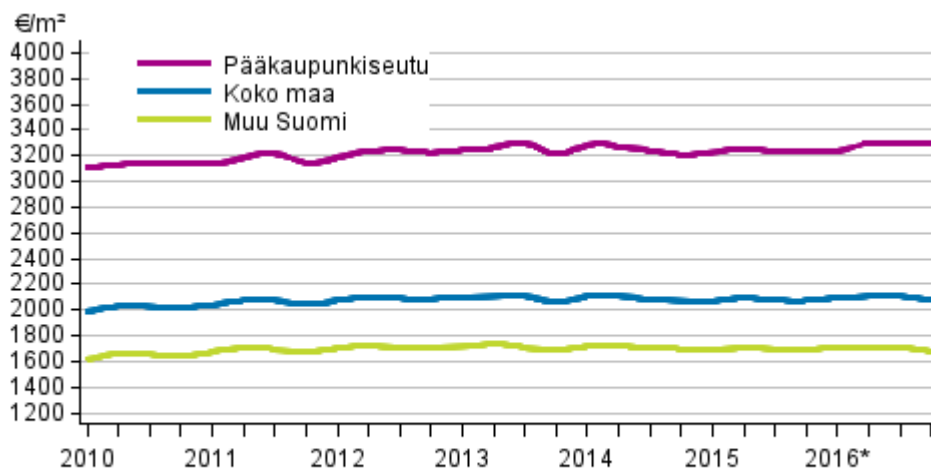
Liitekuviot

Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat



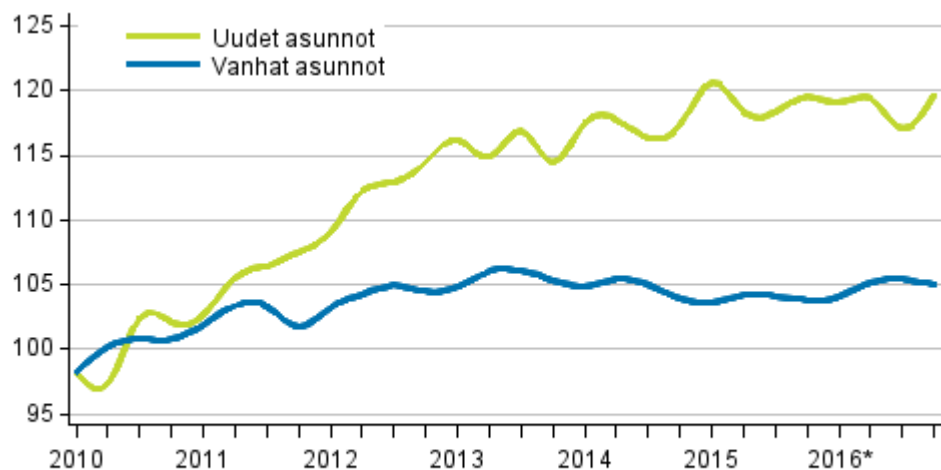
*Vuoden 2016 tiedot ovat ennakkollisia

Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat



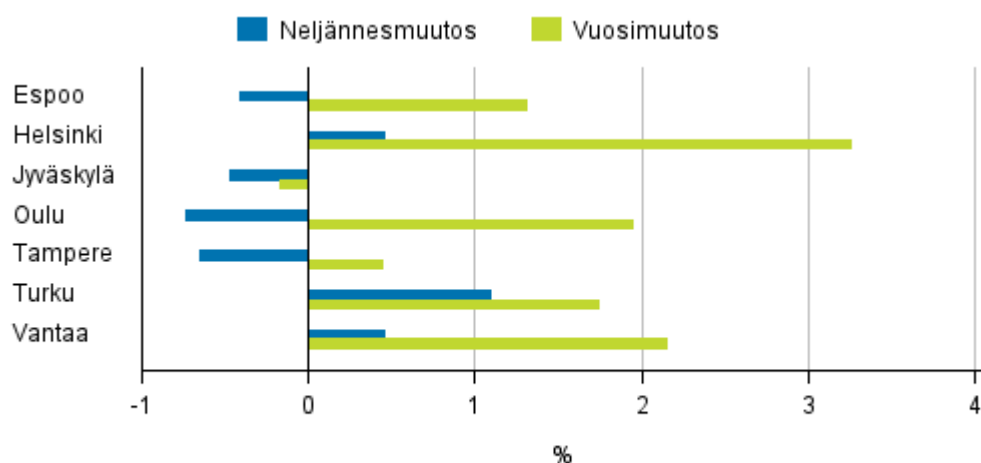
*Vuoden 2016 tiedot ovat ennakkollisia

Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2010=100



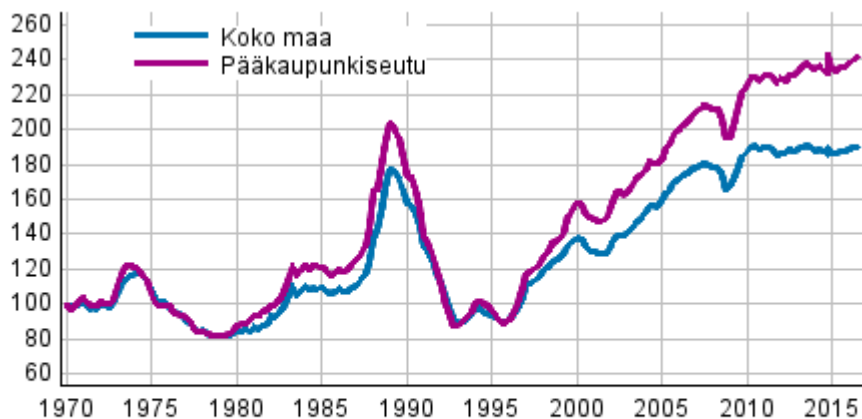
*Vuoden 2016 tiedot ovat ennakkollisia

Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 4. neljännes 2016



*Vuoden 2016 tiedot ovat ennakkollisia

Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi 1970=100



*Vuoden 2016 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 27.1.2017	1. julkistus	
Koko Suomi	08/2016	0,8	0,8	0,0
	09/2016	-0,5	0,3	-0,8
	10/2016	0,7	0,6	0,1
	11/2016	-0,7	-1,1	0,4
Pääkaupunkiseutu	08/2016	2,0	1,2	0,8
	09/2016	0,2	0,4	-0,2
	10/2016	1,1	1,6	-0,5
	11/2016	-1,1	-0,9	-0,2
Muu Suomi	08/2016	-0,2	0,4	-0,6
	09/2016	-1,0	0,2	-1,2
	10/2016	0,4	-0,2	0,6
	11/2016	-0,3	-1,3	1,0

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

Osakeasuntojen hintojen tarkentuminen, kuukausitilasto, vuosimuutos¹⁾

Alue ja tilastokuukausi		Vuosimuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 27.1.2017	1. julkistus	
Koko Suomi	08/2016	0,8	0,8	0,0
	09/2016	1,3	2,1	-0,8
	10/2016	1,2	1,2	0,0
	11/2016	1,0	0,5	0,5
Pääkaupunkiseutu	08/2016	1,8	1,7	0,1
	09/2016	2,8	3,5	-0,7
	10/2016	2,8	3,2	-0,4
	11/2016	2,7	2,9	-0,2
Muu Suomi	08/2016	-0,1	0,1	-0,2
	09/2016	-0,1	0,8	-0,9
	10/2016	-0,3	-0,6	0,3
	11/2016	-0,6	-1,6	1,0

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 27.1.2017	1. julkistus	
Koko Suomi	4/2015	-0,3	-0,2	-0,1
	1/2016	0,2	0,6	-0,4
	2/2016	1,1	1,4	-0,3
	3/2016	0,2	0,4	-0,2
Pääkaupunkiseutu	4/2015	0,2	0,4	-0,2
	1/2016	0,1	0,5	-0,4
	2/2016	1,9	2,3	-0,4
	3/2016	0,4	0,6	-0,2
Muu Suomi	4/2015	-0,8	-0,8	0,0
	1/2016	0,4	0,7	-0,3
	2/2016	0,4	0,6	-0,2
	3/2016	0,0	0,1	-0,1

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 27.1.2017	1. julkistus	
Koko Suomi	4/2015	-0,1	0,2	-0,3
	1/2016	0,4	0,8	-0,4
	2/2016	1,0	1,2	-0,2
	3/2016	1,2	1,4	-0,2
Pääkaupunkiseutu	4/2015	1,1	1,4	-0,3
	1/2016	0,8	1,3	-0,5
	2/2016	2,4	2,6	-0,2
	3/2016	2,6	2,8	-0,2
Muu Suomi	4/2015	-1,3	-0,9	-0,4
	1/2016	0,0	0,3	-0,3
	2/2016	-0,3	-0,1	-0,2
	3/2016	0,0	0,2	-0,2

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

Laatuseloste: Osakeasuntojen hinnat

1. Tilastotietojen relevanssi

1.1 Tietosisältö ja käyttötarkoitus

Osakeasuntojen hinnat -tilasto kuvaa vanhojen osakehuoneistojen velattomia neliöhintoja ja niiden muutoksia kuukausi-, vuosineljännes- ja vuositasolla. Uusien asuntojen osalta tietoja julkaistaan vuosineljännes- ja vuositasolla. Tilasto sisältää alueen ja talotyypin mukaan luokiteltuja tietoja tarkasteluajankohdalta sekä pidemmältä aikaväliltä. Tilaston tarkoituksena on tarjota tietoa asuntomarkkinoiden hintakehityksestä.

1.2 Tilaston käsitteet, luokitukset ja aineistot

Aineistot ja tiedonantajat:

Vanhat asunnot: Hintatilaston tietojen perustana ovat 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 hintäkäsike 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. Vanhojen osakeasuntojen indeksien perusajankohdat ovat 1970, 1983, 2000, 2005, 2010, ja uusien 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 neljännesvuositalasto:

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.

Kuukausitalasto:

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, uudempiä, 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 50 prosenttia 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. 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

Elina Vuorio 029 551 3385

Vastaava tilastojohtaja:

Mari Ylä-Jarkko

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)