

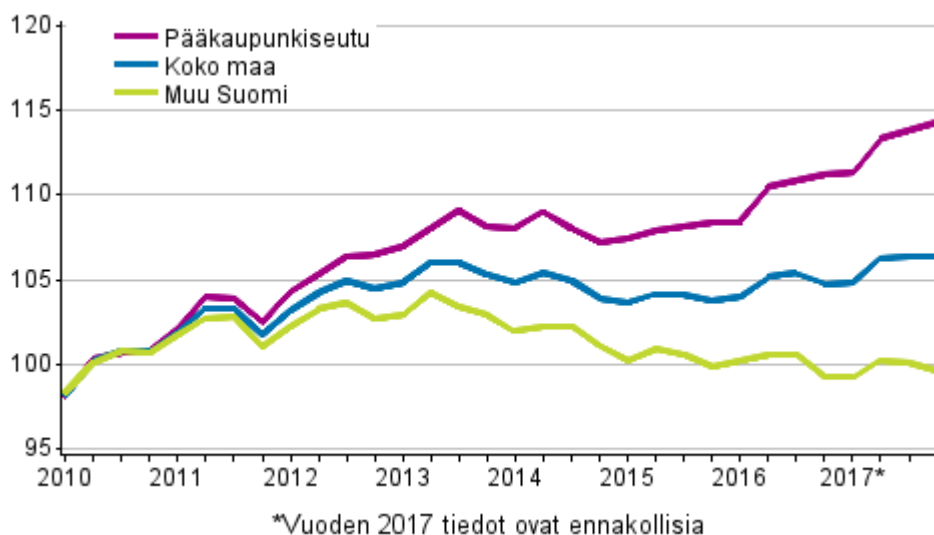
# Osakeasuntojen hinnat

2017, joulukuu ja 4. vuosineljännes

## Vanhojen osakeasuntojen hinnat ennallaan neljännellä vuosineljänneksellä

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vuoden 2017 neljännellä vuosineljänneksellä vanhojen osakeasuntojen hinnat pysyivät koko maassa ennallaan verrattuna edelliseen neljännekseen. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,4 prosenttia, kun taas muualla maassa hinnat laskivat 0,5 prosenttia. Vuoden 2016 vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat nousivat koko maassa 1,5 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,8 prosenttia ja muualla maassa 0,4 prosenttia.

### Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys neljänneksittäin, indeksi 2010=100



Loka-joulukuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 336 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 767 euroa ja muualla maassa 1 695 euroa.

Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat laskivat 0,8 prosenttia koko maassa edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 1,5 prosenttia ja muualla maassa 0,5 prosenttia.

Vuoden 2016 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien osakeasuntojen hinnat koko maassa nousivat 1,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 1,0 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne nousivat 2,8 prosenttia. Uusien osakeasuntojen keskineliöhinta oli koko maassa 3 599 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 643 euroa ja muualla maassa 3 231 euroa.

Ennakkotietojen mukaan koko vuonna 2017 vanhojen kerros- ja rivitalojen hinnat nousivat 1,1 prosenttia edellisestä vuodesta. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,7 prosenttia, kun taas muualla maassa ne laskivat 0,3 prosenttia. Vuoden 2017 keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 341 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 753 euroa ja muualla maassa 1 708 euroa. Vanhojen asuntojen hintojen osalta vuoden 2017 lopulliset tiedot julkaistaan 2.5.2018.

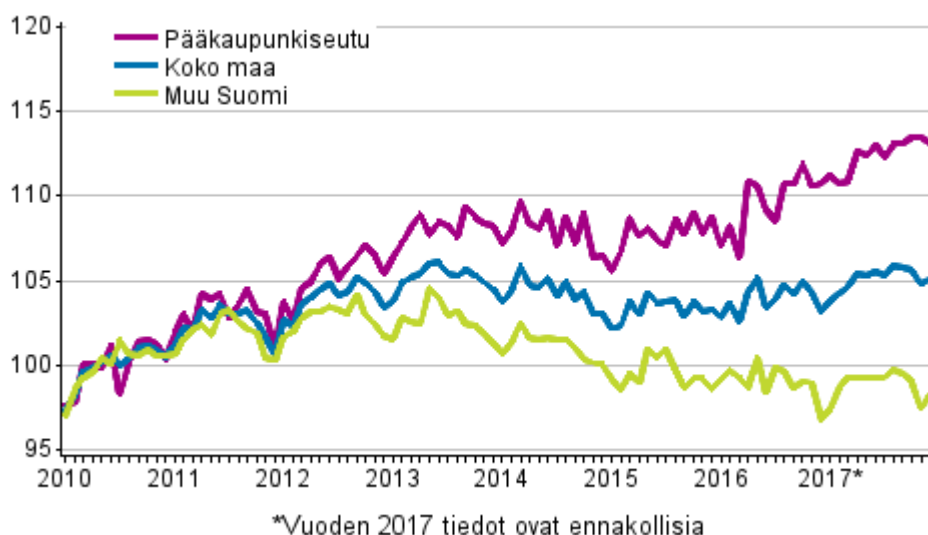
Uusien kerros- ja rivitalojen hinnat nousivat koko maassa 3,9 prosenttia vuonna 2017. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 5,0 prosenttia ja muualla maassa 3,4 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Koko maassa uuden asunnon keskimääräinen neliöhinta oli 3 658 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 854 euroa ja muualla maassa 3 236 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](http://tilastokeskus.fi/til/ashi/tau.html).

## Osakeasuntojen hinnat nousivat joulukuussa

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 0,3 prosenttia marraskuusta joulukuuhun. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,3 prosenttia ja ne nousivat muualla maassa 0,9 prosenttia. Vuoden 2016 joulukuuhun verrattuna hinnat nousivat koko maassa 1,9 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,2 prosenttia ja muualla maassa 1,6 prosenttia.

### Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys kuukausittain, indeksi 2010=100



Vuoden 2017 joulukuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 2 299 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 697 euroa ja muualla Suomessa 1 673 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. Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat lähes ennallaan loka-joulukuussa .....	5
2. Vanhojen rivitaloasuntojen hinnat laskivat hieman loka-joulukuussa .....	6
3. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset.....	7

## Taulukot

### Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2017.....	8
Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2017.....	8
Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2017.....	9
Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, marraskuu 2017.....	9
Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, lokakuu 2017.....	10
Liitetaulukko 6. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2017.....	11
Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostaloyksöiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2017.....	12
Liitetaulukko 8. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2017.....	13
Liitetaulukko 9. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2017.....	13
Liitetaulukko 10. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2017.....	14
Liitetaulukko 11. Uusien kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja tilastossa mukana olevien kauppojen lukumäärät, 4. neljännes 2017.....	14
Liitetaulukko 12. Uusien rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja tilastossa mukana olevien kauppojen lukumäärät, 4. neljännes 2017.....	15

## Kuviot

Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset.....	5
Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset.....	6
Kuvio 3. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset 1971–2017, 4. neljännes.....	7

### Liitekuviot

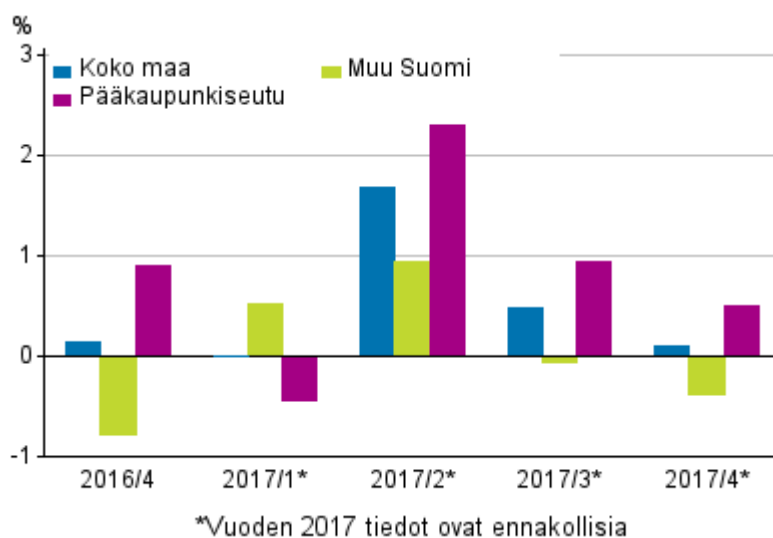
Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat.....	16
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat.....	16
Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2010=100.....	17
Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 4. neljännes 2017.....	17
Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi 1970=100 .....	17

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

# 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat lähes ennallaan loka-joulukuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat 0,1 prosenttia koko maassa edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,5 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 0,4 prosenttia. Vuoden 2016 vastaavaan neljännekseen nähden hinnat nousivat koko maassa 2,3 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,3 prosenttia ja muualla Suomessa 1,0 prosenttia.

**Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset**



Huoneistotyypeittäin tarkasteltuna yksiöiden hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 1,8 prosenttia ja muualla Suomessa 2,3 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Kaksioiden hinnat saman ajanjakson aikana pääkaupunkiseudulla nousivat 0,3 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 0,6 prosenttia. Kolme huonetta ja suurempien asuntojen hinnat nousivat 0,4 prosenttia pääkaupunkiseudulla, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 0,5 prosenttia.

Vuoden 2017 neljännellä neljänneksellä vanhan kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 538 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 020 euroa ja muualla Suomessa 1 711 euroa.

Uusien kerrostaloasuntojen hinnat laskivat 0,3 prosenttia koko maassa edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 2,0 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne nousivat 0,9 prosenttia. Vuoden 2016 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien kerrostalojen hinnat nousivat 2,0 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 1,4 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne nousivat 4,4 prosenttia.

Vuoden 2017 neljännellä neljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 3 932 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 813 euroa ja muualla Suomessa 3 547 euroa.

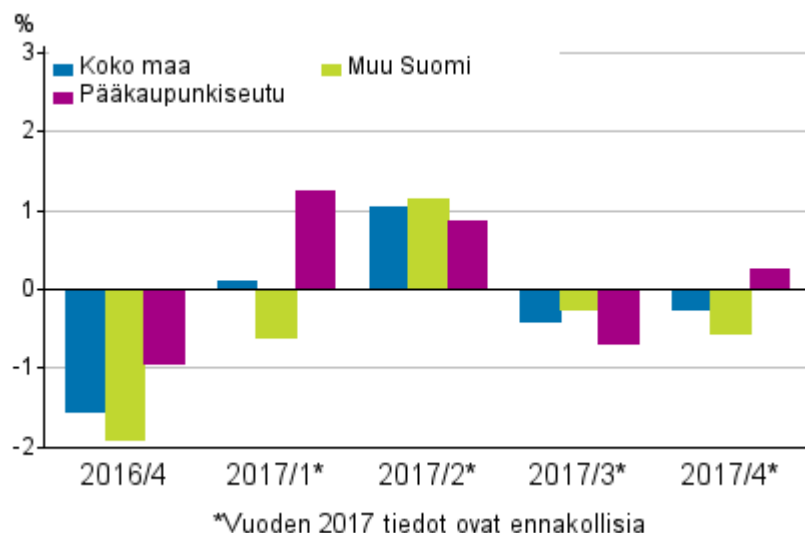
Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostalojen hinnat nousivat 1,9 prosenttia koko maassa vuonna 2017 edellisvuoteen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,3 prosenttia ja muualla Suomessa 0,3 prosenttia. Vanha kerrostaloneliö maksoi pääkaupunkiseudulla 3 992 euroa ja muualla Suomessa 1 718 euroa.

Uusien kerrostaloasuntojen neliöhinta vuonna 2017 oli pääkaupunkiseudulla 5 071 euroa ja muualla maassa 3 536 euroa. Edellisvuodesta uusien kerrostalojen hinnat nousivat koko maassa 4,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 5,5 prosenttia ja muualla maassa 3,6 prosenttia.

## 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hinnat laskivat hieman loka-joulukuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitaloasuntojen hinnat laskivat koko maassa keskimäärin 0,2 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,3 prosenttia, kun taas muualla maassa ne laskivat 0,6 prosenttia. Vuoden 2016 vastaavaan ajankohtaan verrattuna vanhojen rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 0,5 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,7 prosenttia, kun taas muualla maassa hinnat laskivat 0,3 prosenttia.

**Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset**



Vuoden 2017 viimeisellä neljänneksellä vanhan rivitalon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 083 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 310 euroa ja muualla Suomessa 1 677 euroa.

Uusien rivitaloasuntojen hinnat laskivat koko maassa 2,1 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,6 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 3,1 prosenttia. Vuoden 2016 vastaavaan ajankohtaan nähden uusien rivitaloasuntojen hinnat pysyivät ennallaan koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,8 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 0,3 prosenttia.

Uuden rivitaloasunnon keskimääräinen neliöhinta vuoden 2017 neljännellä neljänneksellä oli koko maassa 2 998 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 133 euroa ja muualla Suomessa 2 744 euroa.

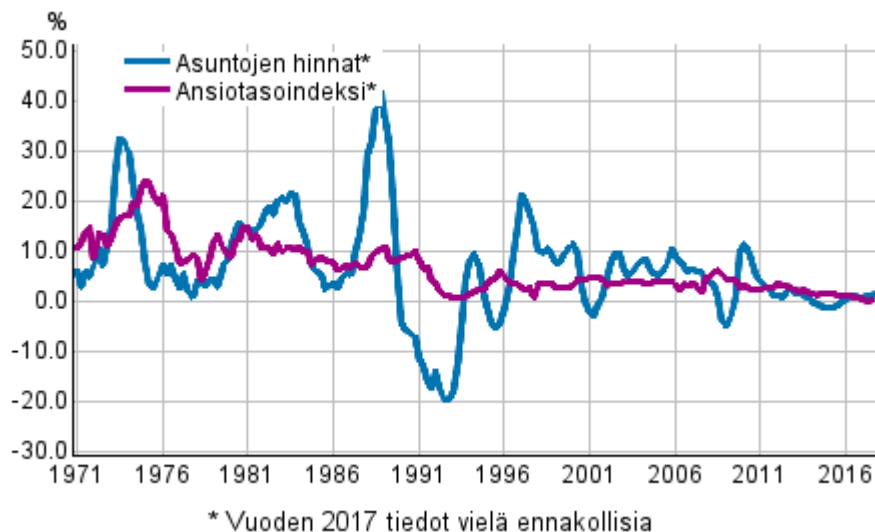
Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitalojen hinnat laskivat 0,1 prosenttia koko maassa vuonna 2017 edellisvuoteen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,4 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 1,0 prosenttia. Vanhojen rivitalojen neliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 3 322 euroa ja muualla Suomessa 1 697 euroa. Uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa 2,9 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,3 prosenttia ja muualla Suomessa 2,8 prosenttia. Uusien rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat olivat pääkaupunkiseudulla 4 203 euroa ja muualla Suomessa 2 774 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 väliaikaiseen 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 3,0 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 1971–2017, 4. neljännes**



# Liitetaulukot

**Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2017<sup>1)</sup>**

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 299	105,1	0,3	1,9
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 697	113,2	-0,3	2,2
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 673	98,3	0,9	1,6
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 132	98,6	2,0	2,0
Etelä-Suomi	2 731	108,0	0,1	2,4
Länsi-Suomi	1 732	102,1	1,9	1,2
Itä-Suomi	1 507	91,3	-0,5	-0,7
Pohjois-Suomi	1 495	95,5	-0,8	0,2
Helsinki	4 193	118,8	0,9	4,0
Espoo-Kauniainen	3 378	106,6	-2,5	-0,2
Vantaa	2 616	101,1	-1,3	-1,9
Tampere	2 278	109,0	1,4	-0,1
Turku	1 948	106,7	-2,9	1,1
Oulu	1 821	101,8	3,7	2,8

1) Ennakkotieto

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

**Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2017<sup>1)</sup>**

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 497	109,1	0,4	2,8
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 971	117,9	0,1	3,4
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 675	99,5	0,9	2,0
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	1 953	98,0	2,1	3,6
Etelä-Suomi	2 932	112,6	0,3	3,5
Länsi-Suomi	1 797	104,0	1,6	1,3
Itä-Suomi	1 558	91,6	-0,3	-0,6
Pohjois-Suomi	1 584	95,4	-0,1	-0,2
Helsinki	4 473	122,4	1,1	4,7
Espoo-Kauniainen	3 419	110,1	-2,4	0,6
Vantaa	2 431	99,4	-4,0	-1,6
Tampere	2 305	112,9	2,1	1,0
Turku	1 884	110,0	-1,0	5,8
Oulu	1 987	103,8	4,9	3,9

1) Ennakkotieto

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



### Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2017<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 051	99,9	0,1	0,7
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 201	104,5	-1,0	-0,2
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 671	97,2	0,9	1,2
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 258	99,0	1,9	1,0
Etelä-Suomi	2 439	101,4	-0,2	0,7
Länsi-Suomi	1 661	100,1	2,1	1,1
Itä-Suomi	1 455	90,9	-0,7	-0,7
Pohjois-Suomi	1 423	95,5	-1,4	0,5
Helsinki	3 259	105,8	-0,2	1,5
Espoo-Kauniainen	3 345	104,2	-2,7	-0,7
Vantaa	2 844	103,1	1,2	-2,3
Tampere <sup>3)</sup>	.	.	.	.
Turku	2 125	99,6	-7,0	-8,8
Oulu	1 664	99,9	2,6	1,8

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 2017<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 289	104,8	-0,8	0,4
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 719	113,5	0,0	2,6
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 647	97,5	-1,6	-1,5
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 057	96,7	-3,4	-1,4
Etelä-Suomi	2 726	107,9	-0,6	1,5
Länsi-Suomi	1 707	100,2	-1,2	-2,9
Itä-Suomi	1 461	91,7	-3,3	-1,3
Pohjois-Suomi	1 524	96,3	1,0	-0,6
Helsinki	4 204	117,8	-0,2	2,8
Espoo-Kauniainen	3 421	109,4	1,5	2,9
Vantaa	2 644	102,5	-1,8	1,0
Tampere	2 274	107,5	-2,1	0,4
Turku	1 971	109,9	-1,2	0,1
Oulu	1 733	98,2	2,6	1,3

1) Päivitetty ennakkotieto

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

**Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, lokakuu 2017<sup>1)</sup>**

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 341	105,7	-0,1	0,6
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 716	113,5	0,3	1,4
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 725	99,0	-0,5	0,0
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 194	100,1	0,4	0,6
Etelä-Suomi	2 761	108,6	0,4	1,2
Länsi-Suomi	1 792	101,4	-1,5	-1,2
Itä-Suomi	1 567	94,8	-2,3	-0,6
Pohjois-Suomi	1 550	95,3	0,3	0,2
Helsinki	4 162	118,0	0,0	1,3
Espoo-Kauniainen	3 405	107,8	0,0	1,4
Vantaa	2 780	104,4	2,2	1,9
Tampere	2 369	109,8	-0,2	2,8
Turku	2 086	111,2	-1,1	4,2
Oulu	1 714	95,7	1,0	0,5

1) Päivitetty ennakkotieto

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

**Liitetaulukko 6. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2017<sup>1)</sup>**

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos % <sup>2)</sup>	Indeksin vuosimuutos %	Reaalihintaindeksi 2010=100 <sup>3)</sup>	Reaalihintaindeksin neljännesmuutos %	Reaalihintaindeksin vuosimuutos %
Koko maa	2 336	106,4	0,0	1,5	96,4	-0,4	0,9
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 767	114,3	0,4	2,8	103,5	0,1	2,1
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 695	99,7	-0,5	0,4	90,3	-0,8	-0,2
Uusimaa	3 463	111,9	0,2	2,2	101,4	-0,2	1,6
Varsinais-Suomi	1 829	107,2	1,2	4,0	97,2	0,8	3,3
Satakunta	1 337	98,1	0,2	-2,5	88,9	-0,2	-3,1
Kanta-Häme	1 544	94,1	-2,0	-0,1	85,2	-2,4	-0,7
Pirkanmaa	2 064	105,9	-1,9	1,1	96,0	-2,2	0,5
Päijät-Häme	1 584	97,5	0,3	-0,7	88,4	-0,1	-1,3
Kymenlaakso	1 222	89,5	3,8	3,1	81,1	3,4	2,5
Etelä-Karjala	1 476	96,2	-2,0	-4,7	87,1	-2,4	-5,3
Etelä-Savo	1 347	91,7	3,2	5,4	83,1	2,9	4,8
Pohjois-Savo	1 605	97,8	1,7	-0,8	88,6	1,4	-1,4
Pohjois-Karjala	1 434	95,4	-1,9	-1,9	86,4	-2,2	-2,5
Keski-Suomi	1 568	97,1	-4,7	-1,3	87,9	-5,1	-1,8
Etelä-Pohjanmaa	1 561	105,4	8,2	2,0	95,5	7,8	1,4
Pohjanmaa	1 678	104,1	-5,2	-2,7	94,3	-5,5	-3,3
Keski-Pohjanmaa	1 586	109,4	0,9	-1,2	99,1	0,5	-1,7
Pohjois-Pohjanmaa	1 642	97,2	0,1	1,1	88,0	-0,3	0,5
Kainuu	1 186	88,4	3,3	5,0	80,1	2,9	4,4
Lappi	1 298	93,4	-3,2	-3,1	84,6	-3,5	-3,7
Helsinki	4 290	119,6	0,4	3,4	108,3	0,0	2,8
Espoo-Kauniainen	3 406	107,4	0,4	2,0	97,3	0,0	1,4
Vantaa	2 667	104,2	0,6	1,4	94,4	0,2	0,8
Kehyskunnat <sup>4)</sup>	2 129	97,2	-1,1	-0,6	88,0	-1,4	-1,2
Porvoo	2 316	99,6	-6,3	-5,4	90,2	-6,6	-6,0
Tampere	2 400	110,4	-2,1	1,6	100,0	-2,4	1,0
Turku	2 093	113,0	0,6	4,2	102,4	0,2	3,6
Pori	1 454	104,3	1,1	0,3	94,5	0,7	-0,3
Rauma	1 375	91,1	-3,4	-6,5	82,5	-3,7	-7,1
Lappeenranta	1 753	99,7	-0,7	-2,8	90,4	-1,1	-3,4
Kotka	1 280	88,4	3,8	5,7	80,1	3,4	5,0
Kouvola	1 148	88,4	0,0	-1,8	80,1	-0,4	-2,4
Lahti	1 756	99,3	-1,4	-1,8	90,0	-1,8	-2,4
Hämeenlinna	1 770	96,2	1,8	2,2	87,2	1,4	1,6
Kuopio	1 954	100,4	1,7	-1,7	91,0	1,3	-2,3
Jyväskylä	1 875	100,7	-3,9	-1,6	91,2	-4,3	-2,2
Vaasa	1 849	105,4	-3,9	-3,7	95,5	-4,2	-4,3
Seinäjoki	1 889	109,0	3,3	1,4	98,7	2,9	0,8
Kokkola	1 735	113,2	3,9	2,1	102,6	3,5	1,4
Mikkeli	1 821	98,4	12,8	17,7	89,2	12,4	16,9
Joensuu	1 710	96,7	-3,2	-2,8	87,6	-3,5	-3,4
Oulu	1 794	97,7	0,3	0,8	88,5	0,0	0,2
Kajaani	1 303	89,1	2,6	4,5	80,7	2,2	3,9

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos % <sup>2)</sup>	Indeksin vuosimuutos %	Reaalihintaindeksi 2010=100 <sup>3)</sup>	Reaalihintaindeksin neljännesmuutos %	Reaalihintaindeksin vuosimuutos %
Rovaniemi	1 593	97,7	0,0	0,5	88,5	-0,4	-0,1

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 2017<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos %	Indeksin vuosimuutos %
Koko maa	3 512	125,3	2,0	4,5
Pääkaupunkiseutu (PKS)	5 577	134,5	1,8	4,9
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 970	110,1	2,3	3,6
Helsinki <sup>2)</sup>	6 049	138,6	1,8	5,8
Helsinki 1	7 778	140,9	3,2	7,9
Helsinki 2	6 141	141,0	0,3	4,8
Helsinki 3	4 823	132,1	1,4	4,0
Helsinki 4	4 055	127,8	5,5	6,8
Espoo-Kauniainen	4 102	118,8	-2,0	-1,8
Vantaa	3 577	111,7	7,1	2,6
Tampere	3 052	121,7	3,5	4,7
Turku	2 960	132,2	1,5	1,4
Lahti	2 039	116,1	4,2	12,4
Kuopio	2 604	120,7	14,1	8,6
Jyväskylä	2 192	114,5	-1,9	-3,1
Oulu	2 516	120,5	5,5	12,7

1) Ennakkotieto

2) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokituksen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa [tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html](http://tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html)

### Liitetaulukko 8. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2017<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos %	Indeksin vuosimuutos %
Koko maa	2 468	111,9	-0,2	2,2
Pääkaupunkiseutu (PKS)	4 099	122,1	0,3	3,7
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 716	102,8	-0,6	0,8
Helsinki <sup>2)</sup>	4 584	126,4	-0,1	3,7
Helsinki 1	6 826	129,0	-1,0	4,3
Helsinki 2	5 246	132,1	-0,4	4,2
Helsinki 3	4 047	127,7	1,1	-0,3
Helsinki 4	2 984	114,2	0,8	4,2
Espoo-Kauniainen	3 558	114,7	2,2	4,6
Vantaa	2 610	104,7	0,4	2,7
Tampere	2 523	114,8	-0,4	3,4
Turku	2 211	119,6	3,3	5,0
Lahti	1 732	102,8	-1,2	0,8
Kuopio	1 966	103,7	1,1	0,6
Jyväskylä	1 913	106,0	-2,3	1,0
Oulu	1 930	107,1	1,8	3,8

1) Ennakkotieto

2) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokituksen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa [tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html](http://tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html)

### Liitetaulukko 9. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2017<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos %	Indeksin vuosimuutos %
Koko maa	2 488	110,1	0,0	2,0
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 807	116,5	0,4	2,8
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 685	102,5	-0,5	0,9
Helsinki <sup>2)</sup>	4 364	119,8	0,9	3,7
Helsinki 1	6 739	125,8	6,7	8,0
Helsinki 2	5 015	121,8	-0,7	2,7
Helsinki 3	3 701	121,8	2,0	2,7
Helsinki 4	2 582	108,1	-4,4	0,5
Espoo-Kauniainen	3 175	111,7	-1,0	1,0
Vantaa	2 273	102,7	-0,2	0,1
Tampere	2 329	113,4	-0,1	2,9
Turku	1 897	113,4	0,4	6,9
Lahti	1 692	99,8	-3,7	-3,1
Kuopio	1 935	98,4	-1,0	-6,1
Jyväskylä	1 773	103,3	-3,4	2,3
Oulu	1 850	102,9	1,8	0,6

1) Ennakkotieto

2) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokituksen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa [tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html](http://tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html)

### Liitetaulukko 10. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2017<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos %	Indeksin vuosimuutos %
Koko maa	2 083	99,2	-0,2	0,5
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 310	104,2	0,3	1,7
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 677	96,3	-0,6	-0,3
Helsinki <sup>2)</sup>	3 357	104,4	-0,6	1,4
Helsinki 1 <sup>3)</sup>	.	.	.	.
Helsinki 2	.	.	.	.
Helsinki 3	3 381	103,2	-1,9	2,6
Helsinki 4	3 091	105,8	2,4	2,9
Espoo-Kauniainen	3 479	103,7	0,8	2,1
Vantaa	2 929	104,8	0,7	1,6
Tampere	2 315	103,1	-5,8	-1,4
Turku	2 222	105,3	-1,6	0,3
Lahti	1 876	93,0	1,4	-4,1
Kuopio	1 926	99,0	3,9	0,4
Jyväskylä	1 913	95,6	-5,2	-5,4
Oulu	1 689	90,9	-1,2	-0,7

1) Ennakkotieto

2) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokituksen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa [tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html](http://tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html)

3) . = kauppoja alle 20 kpl

### Liitetaulukko 11. Uusien kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja tilastossa mukana olevien kauppojen lukumäärät, 4. neljännes 2017

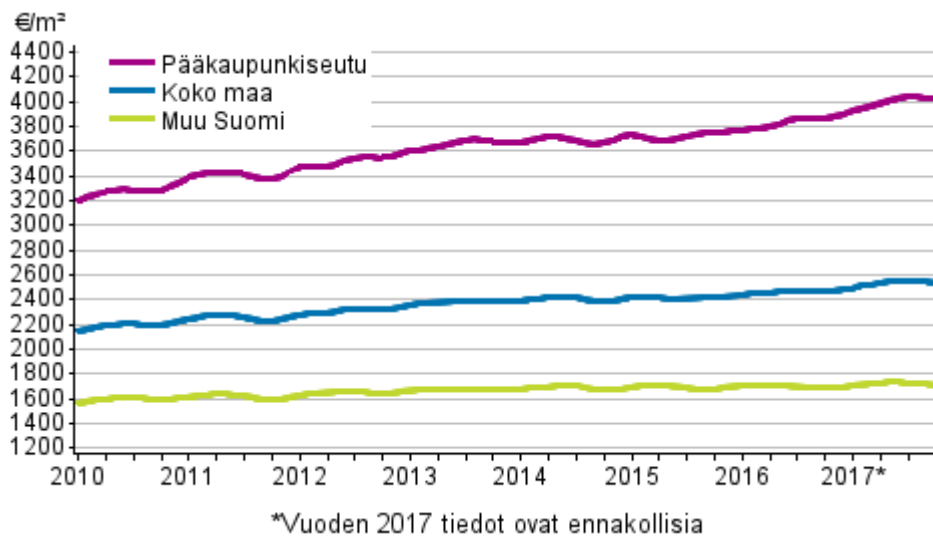
Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Kauppojen lukumäärä tilastossa
Koko maa	3 932	123,9	-0,3	2,0	1080
Pääkaupunkiseutu	4 813	117,7	-2,0	-1,4	270
Muu Suomi (koko maa-PKS)	3 547	128,3	0,9	4,4	810
Muu uusimaa	3 683	114,6	-5,3	0,2	70
Etelä-Suomi	3 708	138,8	7,0	13,3	104
Länsi-Suomi	3 598	137,6	2,1	4,8	390
Itä-Suomi	3 406	108,2	-1,0	-8,2	85
Pohjois-Suomi	3 348	131,0	-0,5	8,9	161

**Liitetaulukko 12. Uusien rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja tilastossa mukana olevien kauppojen lukumäärät, 4. neljännes 2017**

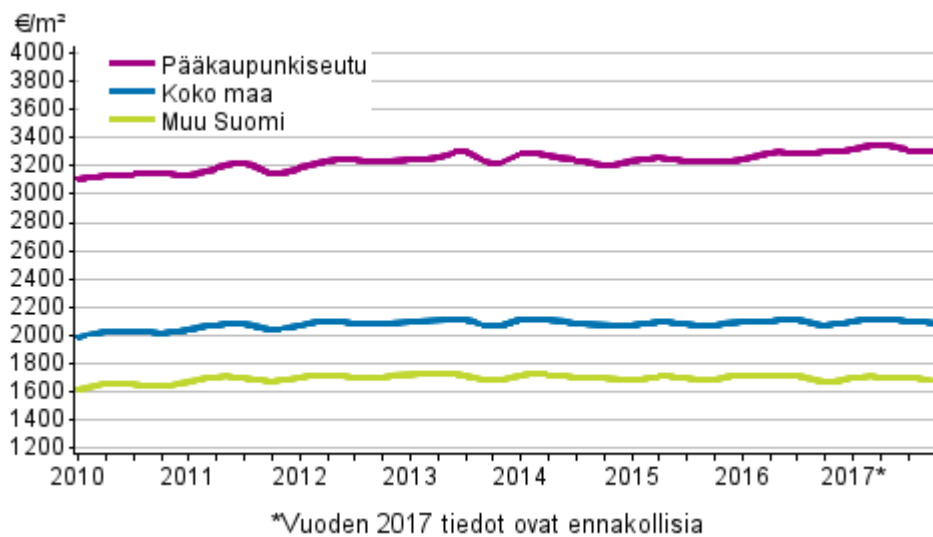
Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Kauppojen lukumäärä tilastossa
Koko maa	2 998	115,4	-2,1	0,0	421
Pääkaupunkiseutu	4 133	115,0	0,6	0,8	83
Muu Suomi (koko maa-PKS)	2 744	115,5	-3,1	-0,3	338
Muu uusimaa	3 118	110,1	-1,6	2,0	66
Etelä-Suomi	2 839	117,0	-5,0	2,0	60
Länsi-Suomi	2 668	118,5	-1,2	0,1	125
Itä-Suomi	2 525	116,8	-8,5	-4,6	31
Pohjois-Suomi	2 504	113,4	-2,1	-4,9	56

# Liitekuviot

**Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat**

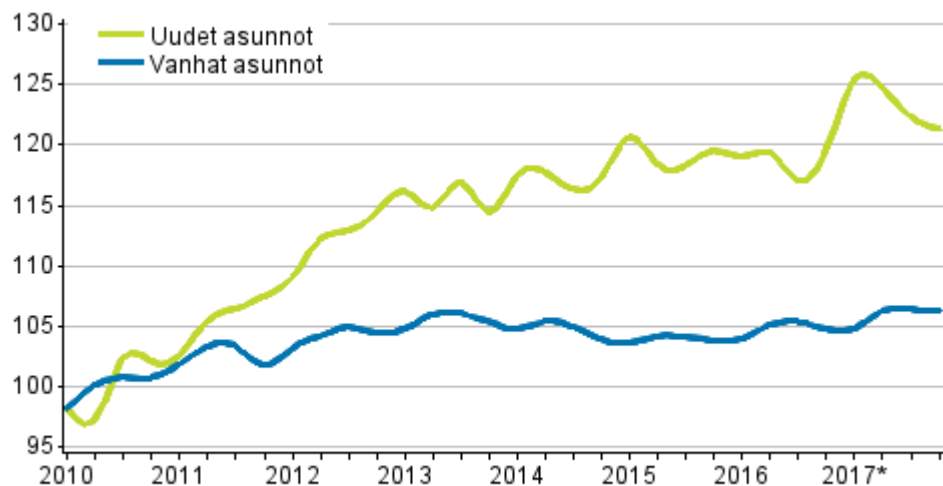


**Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat**



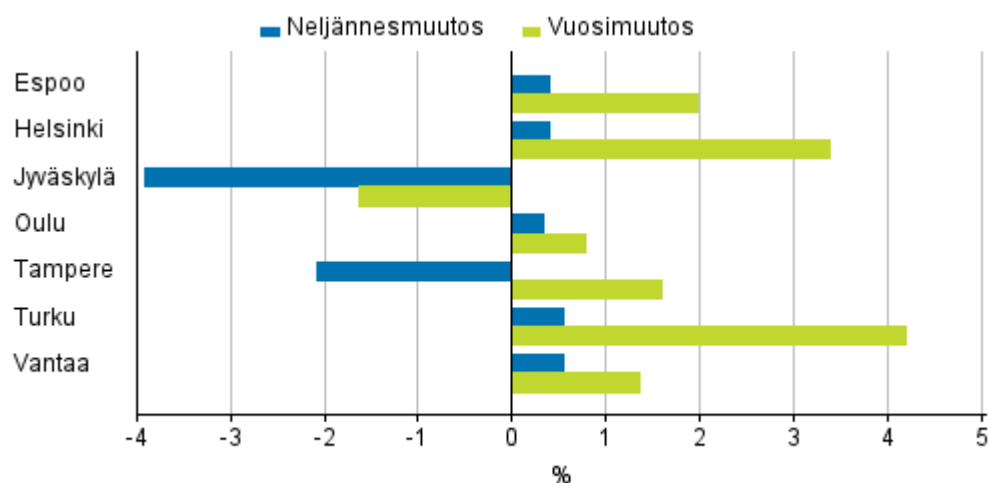


**Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2010=100**



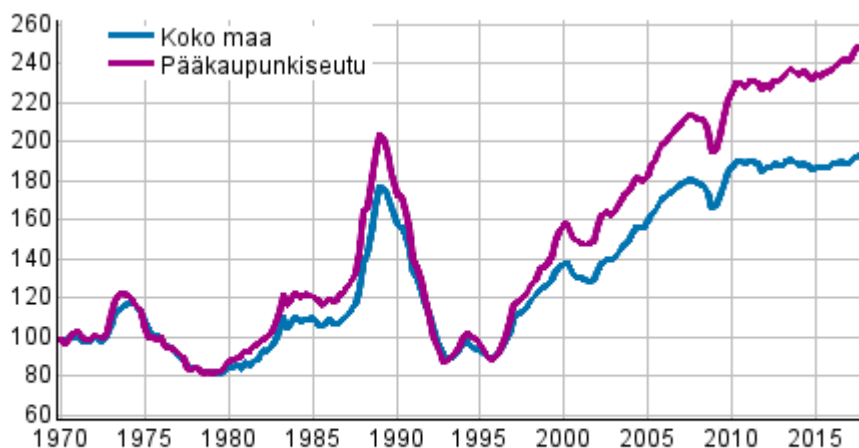
\*Vuoden 2017 tiedot ovat ennakkollisia

**Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 4. neljännes 2017**



\*Vuoden 2017 tiedot ovat ennakkollisia

**Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi 1970=100**



\*Vuoden 2017 tiedot ovat ennakkollisia

# Tietojen tarkentuminen

Tilaston tiedot ovat tarkentuneet alla olevan taulukon mukaisesti. Lisätietoja tietojen tarkentumisesta on laatuselosteen kohdassa 3.

## Osakeasuntojen hintojen tarkentuminen, kuukausitilasto, kuukausimuutos<sup>1)</sup>

Alue ja tilastokuukausi		Kuukausimuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 30.1.2018	1. julkistus	
Koko Suomi	08/2017	0,5	0,7	-0,2
	09/2017	-0,1	-0,3	0,2
	10/2017	-0,1	-0,5	0,4
	11/2017	-0,8	-1,0	0,2
Pääkaupunkiseutu	08/2017	0,7	1,1	-0,4
	09/2017	0,0	0,0	0,0
	10/2017	0,3	0,1	0,2
	11/2017	0,0	-0,3	0,3
Muu Suomi	08/2017	0,4	0,3	0,1
	09/2017	-0,2	-0,6	0,4
	10/2017	-0,5	-1,0	0,5
	11/2017	-1,6	-1,6	0,0

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

## Osakeasuntojen hintojen tarkentuminen, kuukausitilasto, vuosimuutos<sup>1)</sup>

Alue ja tilastokuukausi		Vuosimuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 30.1.2018	1. julkistus	
Koko Suomi	08/2017	1,1	1,4	-0,3
	09/2017	1,5	1,4	0,1
	10/2017	0,6	0,4	0,2
	11/2017	0,4	0,1	0,3
Pääkaupunkiseutu	08/2017	2,2	2,6	-0,4
	09/2017	2,2	2,4	-0,2
	10/2017	1,4	1,4	0,0
	11/2017	2,6	2,3	0,3
Muu Suomi	08/2017	0,1	0,3	-0,2
	09/2017	0,9	0,6	0,3
	10/2017	0,0	-0,5	0,5
	11/2017	-1,5	-1,8	0,3

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

## Osakeasuntojen hintojen tarkentuminen, neljännesvuositilasto, neljännesvuosimuutos<sup>1)</sup>

Alue ja tilastonekjännes		Neljännesmuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 30.1.2018	1. julkistus	
Koko Suomi	4/2016	-0,6	-0,4	-0,2
	1/2017	0,0	-0,3	0,3
	2/2017	1,4	1,5	-0,1
	3/2017	0,1	0,1	0,0
Pääkaupunkiseutu	4/2016	0,3	0,2	0,1
	1/2017	0,1	-0,1	0,2
	2/2017	1,8	1,9	-0,1
	3/2017	0,4	0,3	0,1
Muu Suomi	4/2016	-1,3	-0,9	-0,4
	1/2017	0,0	-0,5	0,5
	2/2017	1,0	1,2	-0,2
	3/2017	-0,2	-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, vuosimuutos<sup>1)</sup>

Alue ja tilastonekjännes		Vuosimuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 30.1.2018	1. julkistus	
Koko Suomi	4/2016	0,9	1,2	-0,3
	1/2017	0,8	0,4	0,4
	2/2017	1,1	1,2	-0,1
	3/2017	1,0	1,0	0,0
Pääkaupunkiseutu	4/2016	2,6	2,6	0,0
	1/2017	2,7	2,5	0,2
	2/2017	2,6	2,7	-0,1
	3/2017	2,6	2,6	0,0
Muu Suomi	4/2016	-0,6	-0,1	-0,5
	1/2017	-0,9	-1,4	0,5
	2/2017	-0,3	-0,1	-0,2
	3/2017	-0,5	-0,4	-0,1

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

# Laatuseloste: Osakeasuntojen hinnat

## 1. Tilastotietojen relevanssi

### 1.1 Tietosisältö ja käyttötarkoitus

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

### 1.2 Tilaston käsitteet, luokitukset ja aineistot

#### **Aineistot ja tiedonantajat:**

*Vanhat asunnot:* Hintatilaston tietojen perustana ovat 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 hintakäsite on neliöhinta (euroa/m<sup>2</sup>).

*Asunnon pinta-ala:* Asunnon pinta-ala (m<sup>2</sup>) 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](http://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 m<sup>2</sup> 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 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. Kauppojen lukumäärä kuvaa tilastossa olevien kauppojen määrää — ei uusien asuntojen kokonaiskauppamäärää.

Vanhojen ja uusien osakeasuntojen hintaindekseissä sekä julkaistavissa neliöhinnoissa ovat mukana sekä omalla että vuokratontilla sijaitsevat asunnot. Vanhojen osakehuoneistojen hintaindeksit ja neliöhinnat eivät sisällä HITAS-asuntoja.

Tilaston tulokset antavat suhteellisen luotettavan kuvan asunto-osakemarkkinoiden kehityksestä. 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. 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 tietyssä 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 verrattuna 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:

Sami Saarikivi

[asuminen.hinnat@tilastokeskus.fi](mailto:asuminen.hinnat@tilastokeskus.fi)

[www.tilastokeskus.fi](http://www.tilastokeskus.fi)

Lähde: Osakeasuntojen hinnat, Tilastokeskus

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

---

Tietopalvelu ja viestintä, Tilastokeskus  
puh. 029 551 2220  
[www.tilastokeskus.fi](http://www.tilastokeskus.fi)

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

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