

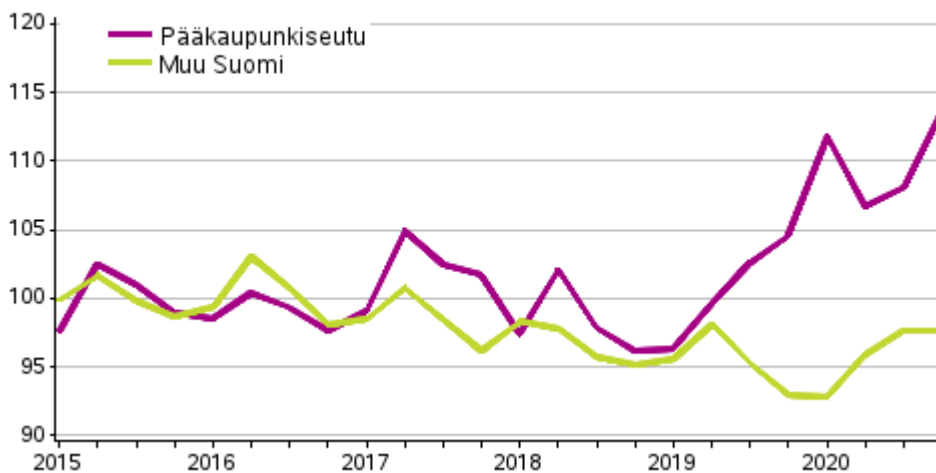
# Kiinteistöjen hinnat

2020, 4. vuosineljännes

## Vanhojen omakotitalojen hinnat nousivat loka-joulukuussa 5,5 prosenttia edellisvuodesta

Vanhojen omakotitalojen hinnat nousivat vuoden 2020 viimeisellä neljänneksellä 5,5 prosenttia edellisvuodesta. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 8,7 prosenttia ja muualla maassa 5,1 prosenttia. Edelliseen vuosineljännekseen verrattuna vanhojen omakotitalojen hinnat nousivat 0,6 prosenttia. Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen kiinteistöjen hintaindeksistä, jonka laadinnassa käytetään Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistöjen kauppahintarekisterin tietoja. Tilasto kattaa omalla tontilla olevat omakotitalot.

### Vanhojen omakotitalojen hintakehitys, indeksi 2015=100



Koko maassa vanhojen omakotitalojen keskimääräinen neliöhinta oli 1 664 euroa vuoden 2020 viimeisellä neljänneksellä. Pääkaupunkiseudulla omakotitalojen keskimääräinen neliöhinta oli 3 504 euroa. Muualla maassa keskimääräinen neliöhinta oli 1 527 euroa.

Vuoden 2020 viimeisellä neljänneksellä pientalotonttien hinnat nousivat koko maassa 12,8 prosenttia edellisvuodesta. Edellisestä neljänneksestä tonttien hinnat nousivat 4,6 prosenttia. Pientalotontin keskimääräinen neliöhinta oli 25,8 euroa ja keskimääräinen myydyin tontin pinta-ala oli 2 764 neliometriä.

Vuonna 2020 vanhojen omakotitalojen hinnat nousivat 1,4 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 9,2 prosenttia ja muualla maassa 0,6 prosenttia. Vuonna 2020 omakotitalon keskimääräinen neliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 3 369 euroa ja muualla maassa 1 497 euroa.

Pientalotonttien hinnat nousivat 7,6 prosenttia koko maassa vuonna 2020. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 11,2 prosenttia ja muualla maassa 6,4 prosenttia. Vuonna 2020 pientalotontin keskimääräinen neliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 192,7 euroa ja muualla maassa 17,0 euroa.

# Sisällys

## Taulukot

### Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen omakotitalojen hintaindeksi, 4. neljännes 2020.....	4
Liitetaulukko 2. Omakotitalotonttien hintaindeksi, 4. neljännes 2020.....	4

## Kuviot

### Liitekuviot

Liitekuvio 1. Omakotitalotonttien hintakehitys, indeksi 2015=100.....	5
Laatuseloste: Kiinteistöjen hinnat.....	6

# Liitetaulukot

## Liitetaulukko 1. Vanhojen omakotitalojen hintaindeksi, 4. neljännes 2020

Alue	Keskihinta, euro/m <sup>2</sup>	Indeksi 2015=100	Neljännesmuutos	Vuosimuutos
Koko maa	1 664	99,2	0,6	5,5
Pääkaupunkiseutu	3 504	113,6	5,1	8,7
Muu Suomi	1 527	97,7	0,0	5,1
Kehyskunnat <sup>1)</sup>	2 368	106,2	1,9	6,6
Alle 20000 as. kunnat	1 328	96,6	1,3	6,2
20000-59999 as. kunnat	1 724	98,5	0,9	4,9
60000-100000 as. kunnat	1 290	93,6	-4,5	-0,7
Yli 100000 as. kunnat	2 466	107,4	1,0	7,7
Etelä-Suomi	1 901	102,0	0,6	5,8
Itä-Suomi	1 260	91,5	-1,9	4,9
Länsi-Suomi	1 458	96,9	1,3	5,0
Pohjois-Suomi	1 332	102,0	1,2	5,9

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

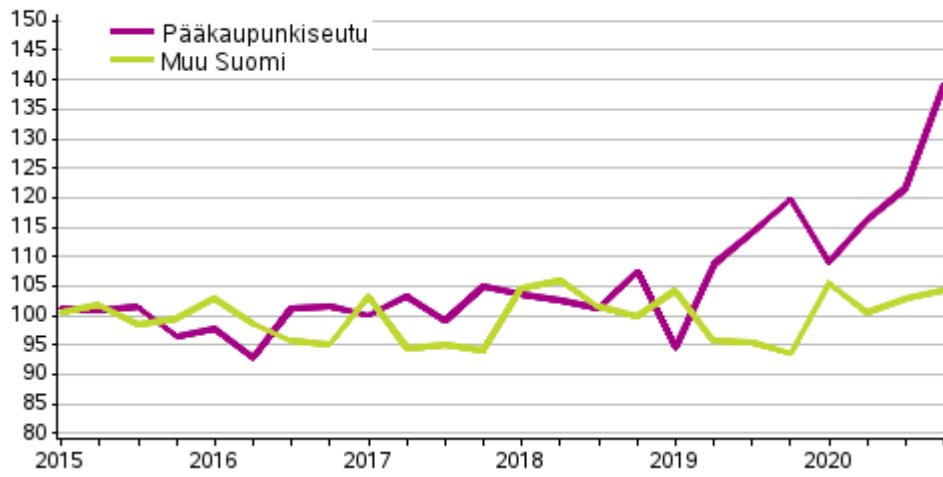
## Liitetaulukko 2. Omakotitalotonttien hintaindeksi, 4. neljännes 2020

Alue	Keskihinta, euro/m <sup>2</sup>	Indeksi 2015=100	Neljännesmuutos	Vuosimuutos
Koko maa	25,8	112,4	4,6	12,8
Pääkaupunkiseutu	217,3	139,2	14,3	16,2
Muu Suomi	17,3	104,4	1,5	11,6
Kehyskunnat <sup>1)</sup>	41,6	111,1	6,9	22,8
Alle 20000 as. kunnat	10,0	91,9	-5,0	-0,4
20000-100000 as. kunnat	21,8	109,0	5,6	12,4
Yli 100000 as. kunnat	82,2	133,1	10,5	23,1
Etelä-Suomi	42,1	114,9	4,1	10,6
Itä-Suomi	6,9	105,0	7,8	17,4
Länsi-Suomi	14,3	101,9	4,1	13,6
Pohjois-Suomi	17,8	132,9	7,9	25,4

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

# Liitekuviot

Liitekuvio 1. Omakotitalotonttien hintakehitys, indeksi 2015=100



# Laatuseloste: Kiinteistöjen hinnat

## 1. Tilastotietojen relevanssi

### 1.1. Tietosisältö ja käyttötarkoitus

Kiinteistöjen hinnat -tilasto kuvaa omakotitalojen ja -tonttien hintojen muutoksia ja hintatasoja neljännesvuosi- ja vuositasolla. Tietoja on saatavilla vanhoista omakotitaloista ja tonteista eri luokituksilla vuodesta 1985 lähtien.

Uusien omakotitalojen hintaindeksi kuvaa kuinka paljon keskimääräisen omakotitalon rakentamisen hinta on kehittynyt. Tietoja uusien omakotitalojen hintakehityksestä on saatavilla koko maan tasolla vuodesta 2009 lähtien.

### 1.2. Tilaston käsitteet, luokitukset ja aineistot

#### **Käsitteet**

*Ammattimainen rakentaminen:* Ammattimaisella rakentamisella tarkoitetaan liiketaloudellista rakentamista eli maksua vastaan tapahtuvaa rakentamista, vrt. omatoiminen rakentaminen.

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

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

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

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

*(Nimellis)hintaindeksi:* Kertoo hintojen muutoksen indeksin perusajankohtaan (1985=100, 2010=100, 2015=100) verrattuna.

*Omakotitalokiinteistö:* Kiinteistö, jonka käyttötarkoitus on asuinrakennuspaikka ja jolla on vain asuin- ja sivurakennuksia, eikä kiinteistö sijaitse rantakaava-alueella. Mikäli kiinteistö on rakennus- tai asemakaava-alueella, vaaditaan lisäksi, että kaavan laatu on asuinrakennus- tai asuinpientalokortteli. Vanhojen omakotitalojen hinnat -tilasto sisältää sellaiset omakotitalokaupat, jotka sisältyvät kiinteistöjen kauppahintarekisteriin, ts. joille on haettu lainhuutoa.

*Omakotitalotontti:* Kiinteistö, jonka käyttötarkoitus on asuinrakennuspaikka ja jolla ei ole rakennuksia. Kiinteistö ei myöskään sijaitse rantakaava-alueella. Mikäli kiinteistö on asemakaava-alueella vaaditaan lisäksi, että kaavan laatu on asuinpientalokortteli.

*Omatoiminen rakentaminen:* Omatoimisella rakentamisella tarkoitetaan kotitalouksien itse toteuttamia rakennushankkeita, joita ovat esim. omakotitalojen rakentaminen ilman palkattua työvoimaa, vrt. ammattimainen rakentaminen.

*Pisteluku:* Pisteluku on hintaindeksissä käytetty muutossuure, joka kertoo vertailuajankohdan hinnan, keskihinnan tai indeksin suhteessa perusajankohdan hintaan, keskihintaan tai indeksiin. Perusajankohdan pistelukua merkitään tavallisesti luvulla sata. Esimerkiksi, jos hyödykkeen pisteluku on tiettyä ajankohtana 105,3, on hyödykkeen hinta noussut 5,3 prosenttia perusajankohtaan verrattuna.

*Reaalihintaindeksi:* Todellinen hintojen muutos indeksin perusajankohtaan (1985=100, 2010=100, 2015=100) verrattuna. Reaalihintaindeksi saadaan jakamalla nimellishintaindeksin pisteluku vastaavan ajankohdan kuluttajahintaindeksin pisteluvulla.

*Jakaumatunnusluvut:*

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

Mediaani = Suuruusjärjestyksessä keskimäinen neliöhinta.



indeksiä ja omatoimisen rakentamisen indeksiä. Rakennuskustannusindeksistä tilastoon tulee mukaan asuinpientalorakentamista kuvaava alaindeksi. Ammattimaisen rakentamisen hintaindeksi on muuttuvapainoinen ja muuttuvahintainen rakentamisen tarjoushintaindeksi. Omatoimisen rakentamisen osalta seurataan kokonaiskustannusten kehitystä suunnittelusta pihatöihin.

Uusien omakotitalojen indeksi lasketaan Laspeyresin hintaindeksin mukaisesti. Indeksien laskenta vaatii perusvuoden painorakenteen lisäksi valittujen hyödykkeiden neljännesvuosittain tehtävän hintaseurannan.

Uusien omakotitalojen hintaindeksin painot on muodostettu neljälle komponentille. Rakennustapa on paikalla rakennettu tai elementeistä rakennettu omakotitalo ja rakennuttaja on ammattimainen tai omatoiminen rakentaja. Näitä yhteen painottamalla lasketaan uusien omakotitalojen hintaindeksi.

### 3. Tietojen luotettavuus ja tarkkuus

#### 3.1. Tilaston luotettavuus

Vanhojen omakotitalojen ja omakotitalotonttien hintatilasto perustuu Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteriin, joka sisältää kaikki kiinteistökaupat. Aineistolle suoritetaan tarkistus ennen tilaston laskentaa ja hinnaltaan tai pinta-alaltaan selkeästi poikkeavat tai muuten puutteelliset havainnot poistetaan laskennasta.

Uusien omakotitalojen tiedot perustuvat rakennuskustannusindeksiin sekä ammattimaisen että omatoimisen rakentamisen hintojen kehitykseen. Hintoja mitataan materiaalien, palkkojen ja talopakettien sekä liittymä- ja viranomaismaksujen avulla.

#### 3.2. Tilaston tarkkuus

Vanhojen omakotitalojen ja -tonttien alueittaisia hintaindeksejä tarkasteltaessa tulee huomioida alueella tehtyjen kauppojen lukumäärä. Mikäli alueella tehdään vähän kauppvoja, voi muutama poikkeava tapaus vaikuttaa merkittävästi alueen indeksin kehitykseen. Tällöin neljännesmuutoksen sijaan olisi suositeltavaa tarkastella pidemmän aikavälin kehitystä. Tilastoon ei sisälly vuokratontilla sijaitsevia omakotitaloja

### 4. Tietojen ajantasaisuus ja oikea-aikaisuus

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

### 5. Tietojen saatavuus ja läpinäkyvyys/selkeys

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

Kauppakohtaista ja muuta yksityiskohtaista tietoa kiinteistöjen toteutuneista kauppahinnoista saa Maanmittauslaitoksen ([www.maanmittauslaitos.fi/kauppahintatilastot](http://www.maanmittauslaitos.fi/kauppahintatilastot)) kiinteistöjen kauppahintarekisteristä, Asiakaspalvelu p. 029 530 1110, s-posti: [asiakaspalvelu@maanmittauslaitos.fi](mailto:asiakaspalvelu@maanmittauslaitos.fi).

### 6. Tilastojen vertailukelpoisuus

#### 6.1. Vertailtavuus muihin aineistoihin

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



## 6.2. Vertailtavuus historiatietoihin

Vanhojen omakotitalojen ja -tonttien osalta tietoja on saatavilla vuodesta 1985 alkaen. Kiinteistöjen hintaindeksi 1985=100 tietoja tarkemmalla luokituksella on saatavilla aikaväliltä 1985 - 2009. Kiinteistöjen hintaindeksistä 1985=100 on lisäksi saatavilla pitkä aikasarja koko maan, pääkaupunkiseudun ja muun Suomen osalta. Tätä aikasarjaa ketjutetaan aina uusimmalla indeksillä, jolloin indeksin muutokset vastaavat uusimman indeksin muutoksia. Perusvuoden vaihdon yhteydessä pitkän aikasarjan vuosimuutoksiin heijastuvat myös tehdyt menetelmämuutokset.

Vuonna 2017 uudistettiin vanhojen omakotitalojen ja -tonttien indeksien laskennassa käytetty tilastollinen malli, tarkistusmenettelyt, painorakenne ja luokitukset. Indeksien perusvuodeksi vaihdettiin 2015=100. Muutoksista johtuen vuosien 2015 ja 2016 takautuvasti lasketut tiedot poikkeavat aiemmin julkaistuista indekseistä (2005=100 -sarja, 1985=100 -sarja).

Uusien omakotitalojen osalta tietoja on saatavilla vuodesta 2009 alkaen.

## 7. Selkeys ja eheys/yhtenäisyys

Kiinteistöjen hintojen neljännesvuositilaston lisäksi Tilastokeskus julkaisee osakeasuntojen kuukausi-, neljännesvuosi- ja vuositilastoa. Myös Maanmittauslaitos julkaisee tietoja kiinteistökaupoista. Omakotitalojen hintatiedot ovat osa Tilastokeskuksen Eurostatille toimittamia omistusasumisen hintaindeksejä.

### Lisätietoja

Petri Kettunen 029 551 3558

Anu Rämö 029 551 3450

Vastaava osastopäällikkö:  
Hannele Orjala

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

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

Lähde: Kiinteistöjen hinnat, Tilastokeskus

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