

# Asuntojen hinnat

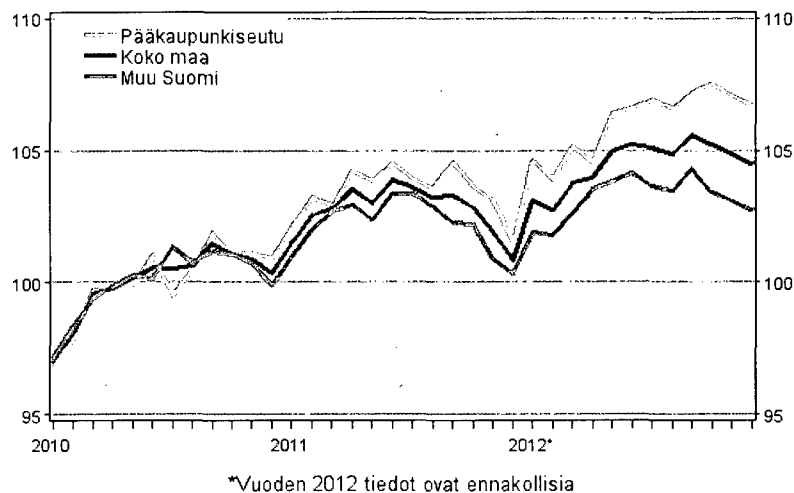
2012, joulukuu ja 4. vuosineljännes

## Asuntojen hinnat laskivat hieman joulukuussa

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat laskivat joulukuussa koko maassa 0,3 prosenttia edelliseen kuukauteen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa hinnat laskivat 0,3 prosenttia.

Joulukuusta 2011 joulukuuhun 2012 hinnat nousivat koko maassa 3,7 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 5,2 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat nousivat 2,4 prosenttia.

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



Vuoden 2012 joulukuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 2 162 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 459 euroa ja muualla Suomessa 1 653 euroa.

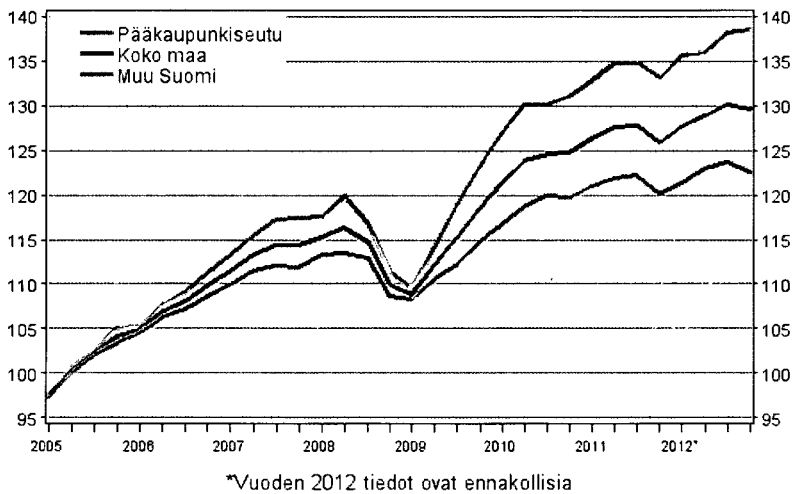
Asuntojen hintojen kuukausitilaston ilmestyessä siinä on mukana tuoreimman tilastokuukauden osalta noin 40 prosenttia kaikista kaupoista. Kuukausitiedot tarkentuvat seuraavien kuukausien aikana siten, että vuoden lopulliset tiedot julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkaisun yhteydessä. Lisätietoja tietojen tarkentumisesta on löydettävissä erillisistä taulukoista. Kuukausi-indeksin perusvuotena on vuosi 2010. Tiedot alueittain vuodesta 2010 lähtien on saatavissa StatFin-palvelun osoitteesta [http://pxweb2.stat.fi/Database/StatFin/Asu/ashi/ashi\\_fi.asp](http://pxweb2.stat.fi/Database/StatFin/Asu/ashi/ashi_fi.asp).



## Asuntojen hinnat neljännellä vuosineljänneksellä

Vuoden 2012 viimeisellä vuosineljänneksellä vanhojen asuntojen hinnat laskivat koko maassa 0,4 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,3 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 1,0 prosenttia. Vuoden 2011 vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat nousivat koko maassa 3,0 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 4,1 prosenttia ja muualla Suomessa 2,1 prosenttia.

### Vanhojen asuntojen hintojen kehitys, indeksi 2005=100



Loka-joulukuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 233 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 468 euroa ja muualla Suomessa 1 676 euroa.

Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 0,3 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,0 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 1,1 prosenttia. Vuoden 2012 viimeisellä neljänneksellä uusien asuntojen kauppohenkilöstön lukumäärä lisääntyi noin viidenneksellä edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

Vuoden 2011 viimeiseen neljännekseen verrattuna uusien asuntojen hinnat nousivat koko maassa 7,6 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 18,4 prosenttia ja muualla Suomessa 2,1 prosenttia. Uusien asuntojen keskineliöhinta oli koko maassa 3 456 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 763 euroa ja muualla maassa 2 986 euroa.

Ennakkotietojen mukaan koko vuonna 2012 vanhojen kerros- ja rivitalojen hinnat nousivat 1,7 prosenttia edellisestä vuodesta. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,4 prosenttia ja muualla maassa hinnat nousivat 1,1 prosenttia. Vuoden 2012 keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 224 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 442 euroa ja muualla maassa 1 675 euroa. Vanhojen asuntojen hintojen osalta vuoden 2012 lopulliset tiedot julkaistaan 26.4.2013.

Uusien kerros- ja rivitalojen hinnat nousivat 5,9 prosenttia vuonna 2012. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 9,7 prosenttia ja muualla maassa 3,9 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Koko maassa uuden asunnon keskimääräinen neliöhinta oli 3 359 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 605 euroa ja muualla maassa 2 911 euroa.

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

Asuntojen hinnat-tilaston nimi muuttuu osakeasuntojen hinnoiksi seuraavan kuukausijulkistuksen yhteydessä 28.2.2013.

# Sisällys

1. Vanhojen kerrostalojen hinnat nousivat hieman pääkaupunkiseudulla loka-joulukuussa.....	4
2. Rivitalojen hinnat laskivat loka-joulukuussa.....	5
3. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset.....	6

## Taulukot

### Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2012.....	7
Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2012.....	7
Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2012.....	8
Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, marraskuu 2012.....	8
Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, lokakuu 2012.....	9
Liitetaulukko 6. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2012.....	10
Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostaloyksidiöiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2012.....	11
Liitetaulukko 8. Vanhojen kerrostalokaksidiöiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2012.....	12
Liitetaulukko 9. Vanhojen kerrostalokolmiöiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2012.....	12
Liitetaulukko 10. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2012.....	13

## Kuviot

Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset.....	4
Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset.....	5
Kuvio 3. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset 1971–2012.....	6

### Liitekuviot

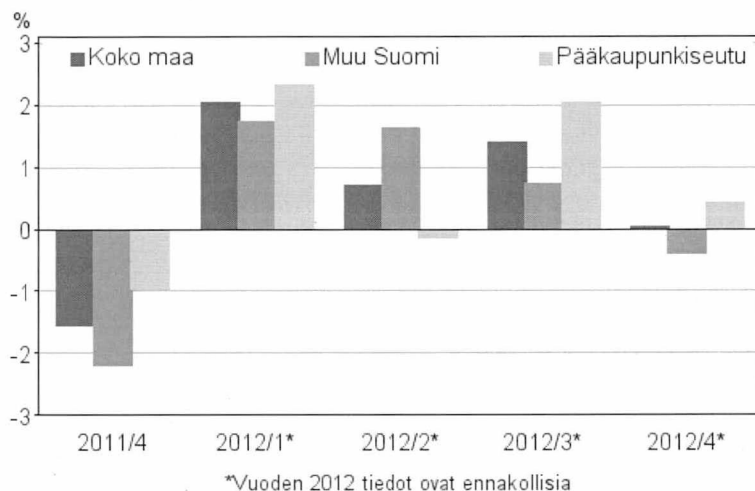
Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat.....	14
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat.....	14
Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2005=100.....	14
Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 4. neljännes 2012, ennakkotieto.....	15
Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi 1970=100.....	15

Tietojen tarkentuminen.....	16
Laatuseloste: Asuntojen hinnat.....	18

# 1. Vanhojen kerrostalojen hinnat nousivat hieman pääkaupunkiseudulla loka-joulukuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat pysyivät ennallaan koko maassa vuoden 2012 kolmanteen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,4 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 0,4 prosenttia. Vuoden 2011 vastaavaan neljännekseen nähden hinnat nousivat koko maassa 4,3 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 4,7 prosenttia ja muualla maassa 3,8 prosenttia.

**Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset**



Huoneistotyypeittäin tarkasteltuna vuoden 2012 viimeisellä neljänneksellä yksiöiden hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 0,8 prosenttia ja muualla Suomessa 0,5 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Kaksioiden hinnat nousivat saman ajanjakson aikana pääkaupunkiseudulla 0,7 prosenttia, muualla Suomessa hinnat pysyivät lähes ennallaan. Kolme huonetta ja suurempien asuntojen hinnat pysyivät lähes ennallaan pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa hinnat laskivat 0,9 prosenttia.

Vuoden 2012 viimeisellä neljänneksellä vanhan kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 342 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 577 euroa ja muualla Suomessa 1 658 euroa.

Vuoden 2012 kolmannesta neljänneksestä uusien kerrostalojen hinnat nousivat koko maassa 2,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 5,6 prosenttia ja muualla Suomessa 0,3 prosenttia. Suuralueittain tarkasteltuna hinnat laskivat eniten Itä-Suomessa, 4,5 prosenttia ja nousivat vauhdikkaimmin Pohjois-Suomessa, 3,1 prosenttia. Vuoden 2011 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien kerrostalojen hinnat nousivat 13,2 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 26,4 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat nousivat 4,9 prosenttia. Suuralueista hinnat nousivat eniten Itä-Suomessa, 8,8 prosenttia, hitaimmin hinnat nousivat Pohjois-Suomessa, 0,5 prosenttia.

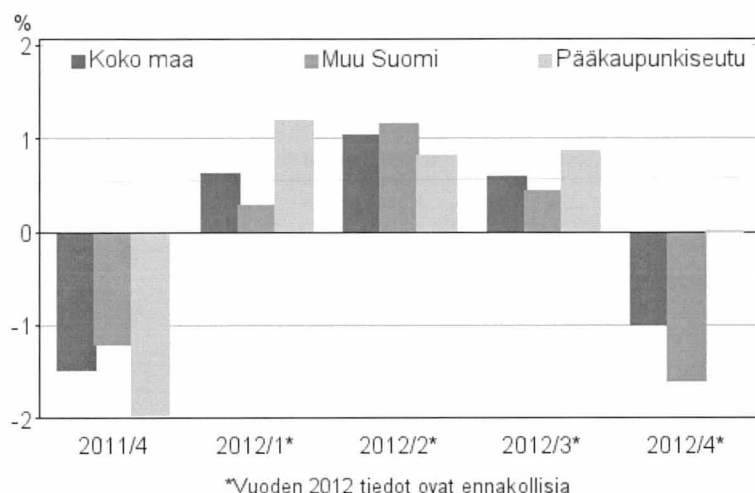
Vuoden 2012 viimeisellä neljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 3 913 euroa, pääkaupunkiseudulla 5 232 euroa ja muualla Suomessa 3 299 euroa.

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostalojen hinnat nousivat koko maassa vuonna 2012 keskimäärin 2,3 prosenttia edellisvuodesta. Pääkaupunkiseudulla hintojen nousua oli 2,9 prosenttia ja muualla Suomessa 1,7 prosenttia. Vanha kerrostaloneliö maksoi pääkaupunkiseudulla 3 543 euroa ja muualla Suomessa 1 649 euroa. Uusien kerrostalojen neliöhinta vuonna 2012 oli pääkaupunkiseudulla 4 999 euroa ja muualla maassa 3 181 euroa. Edellisvuodesta uusien kerrostalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 8,3 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 12,3 prosenttia ja muualla maassa 5,6 prosenttia.

## 2. Rivitalojen hinnat laskivat loka-joulukuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitalojen hinnat laskivat koko maassa keskimäärin 1,0 prosenttia vuoden 2012 kolmannesta neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat pysyivät ennallaan ja muualla Suomessa hinnat laskivat 1,6 prosenttia. Vuoden 2011 vastaavaan ajankohtaan verrattuna vanhojen rivitalojen hinnat nousivat 1,2 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,9 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat pysyivät lähes ennallaan.

**Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset**



Vuoden 2012 viimeisellä neljänneksellä vanhan rivitalon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 086 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 257 euroa ja muualla Suomessa 1 698 euroa.

Uusien rivitalojen hinnat laskivat koko maassa 3,0 prosenttia vuoden 2012 kolmannesta neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 3,2 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat laskivat 2,9 prosenttia. Eniten hinnat laskivat Etelä-Suomessa, 3,3 prosenttia. Vuoden 2011 vastaavaan ajankohtaan nähden uusien rivitalojen hinnat laskivat koko maassa keskimäärin 0,9 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,6 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 1,3 prosenttia.

Uuden rivitalon keskimääräinen neliöhinta vuoden 2012 viimeisellä neljänneksellä oli koko maassa 2 861 euroa, pääkaupunkiseudulla keskimäärin 3 770 euroa ja muualla Suomessa 2 640 euroa.

Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitalojen hinnat nousivat koko maassa vuonna 2012 keskimäärin 0,8 prosenttia edellisvuodesta. Pääkaupunkiseudulla hintojen nousua oli 1,4 prosenttia ja muualla Suomessa 0,5 prosenttia. Vanhojen rivitalojen neliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 3 246 euroa ja muualla Suomessa 1 704 euroa. Uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa 2,2 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hintojen nousua oli 3,5 prosenttia ja muualla Suomessa 1,7 prosenttia. Uusien rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat olivat pääkaupunkiseudulla 3 769 euroa ja muualla Suomessa 2 612 euroa.

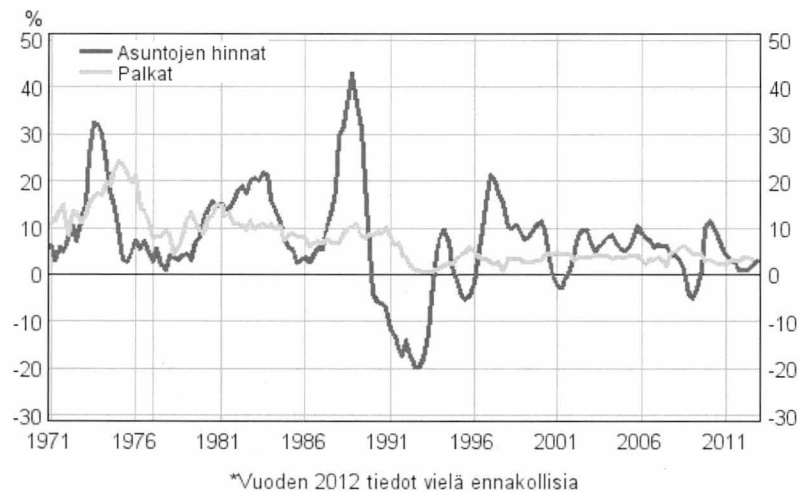
Vanhojen osakeasuntojen tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta asuntojen hintatilastosta, joka perustuu verohallinnon aineistoon. Ennakkotiedot sisältävät kaksi kolmasosaa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista. Uusien osakeasuntojen tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistönvälittäjien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

### 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 kolmannesta neljänneksestä vuoden 2009 ensimmäiseen neljännekseen asti. Vuoden 2009 puolivälistä lähtien asuntojen hinnat ovat taas jatkaneet nousuaan. Asuntojen hintojen nousu hidastui selvästi vuosien 2011 ja 2012 aikana.

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 4 prosenttia. Asuntojen hintojen keskimääräinen vuosinousu on ollut prosenttiyksikön nopeampaa, mikä on heikentänyt palkkojen ostovoimakykyä asuntomarkkinoilla.

**Kuvio 3. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset 1971–2012**



# Liitetaulukot

**Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2012<sup>1)</sup>**

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 162	104,5	-0,3	3,7	2 743
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 459	106,7	-0,3	5,2	619
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 653	102,8	-0,3	2,4	2 124
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 228	104,5	1,6	3,6	151
Etelä-Suomi	2 553	105,7	-0,0	4,5	1 461
Länsi-Suomi	1 698	102,7	-1,4	2,5	699
Itä-Suomi	1 480	102,3	-1,2	1,8	354
Pohjois-Suomi	1 464	98,9	0,5	-0,6	229
Helsinki	3 846	107,9	-0,3	6,0	373
Espoo-Kauniainen	3 256	104,3	-1,2	4,1	122
Vantaa	2 578	105,8	0,9	3,8	124
Tampere	2 214	104,6	-0,1	5,6	198
Turku	1 892	104,9	1,7	4,9	150
Oulu	1 724	96,2	3,6	-4,1	72

1) Ennakkotieto

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

**Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2012<sup>1)</sup>**

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 276	105,6	-0,2	4,4
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 571	108,2	-0,4	6,4
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 643	103,0	0,1	2,4
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 099	104,1	0,8	2,1
Etelä-Suomi	2 660	107,1	0,2	5,5
Länsi-Suomi	1 712	102,1	-2,4	2,3
Itä-Suomi	1 530	104,3	0,1	2,7
Pohjois-Suomi	1 559	97,8	2,2	-3,2
Helsinki	3 973	109,3	0,1	7,0
Espoo-Kauniainen	3 103	104,4	-3,8	4,6
Vantaa	2 437	106,6	1,5	4,8
Tampere	2 156	104,1	-2,4	4,9
Turku	1 812	104,5	1,3	6,1
Oulu	1 811	97,5	7,8	-4,3

1) Ennakkotieto

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

**Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2012<sup>1)</sup>**

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	1 984	102,6	-0,6	2,4
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 186	102,9	-0,2	2,1
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 666	102,5	-0,7	2,5
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 342	104,9	2,2	4,9
Etelä-Suomi	2 360	103,0	-0,4	2,5
Länsi-Suomi	1 680	103,5	0,1	2,9
Itä-Suomi	1 413	99,4	-3,1	0,6
Pohjois-Suomi	1 369	100,0	-1,2	2,1
Helsinki	3 176	99,8	-2,6	-0,2
Espoo-Kauniainen	3 406	104,2	1,2	3,5
Vantaa	2 801	104,7	0,0	2,3
Tampere	2 363	105,7	5,6	7,1
Turku	2 203	106,0	3,1	1,1
Oulu				

1) Ennakkotieto

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

**Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, marraskuu 2012<sup>1)</sup>**

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 152	104,8	-0,4	2,9	5 259
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 430	107,1	-0,4	3,8	1 333
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 651	103,1	-0,3	2,2	3 926
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 195	102,9	-0,6	2,7	364
Etelä-Suomi	2 529	105,7	-0,3	3,6	2 906
Länsi-Suomi	1 706	104,1	0,2	1,7	1 352
Itä-Suomi	1 524	103,5	-0,7	2,5	550
Pohjois-Suomi	1 450	98,4	-2,4	-1,4	451
Helsinki	3 786	108,2	-0,6	3,9	800
Espoo-Kauniainen	3 225	105,5	-0,2	4,1	276
Vantaa	2 649	104,8	-0,1	2,7	257
Tampere	2 183	104,7	-1,5	2,6	384
Turku	1 801	103,1	-2,8	1,3	256
Oulu	1 545	92,9	-3,6	-6,1	212

1) Päivitetyt ennakkotiedot

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



**Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, lokakuu 2012<sup>1)</sup>**

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 189	105,2	-0,4	2,3	6 231
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 503	107,5	0,3	3,8	1 681
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 673	103,4	-0,9	1,2	4 550
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 188	103,5	0,4	2,5	390
Etelä-Suomi	2 592	106,0	0,1	2,8	3 537
Länsi-Suomi	1 711	103,9	-2,3	1,5	1 497
Itä-Suomi	1 475	104,3	-0,4	1,3	630
Pohjois-Suomi	1 485	100,8	0,2	0,8	567
Helsinki	3 901	108,9	0,7	3,6	1 027
Espoo-Kauniainen	3 270	105,7	-0,8	5,8	360
Vantaa	2 632	104,9	0,6	1,2	294
Tampere	2 268	106,3	-0,9	4,3	403
Turku	1 969	106,1	1,8	3,7	302
Oulu	1 620	96,4	-3,5	-4,2	228

1) Päivitetyt ennakkotiedot

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

**Liitetaulukko 6. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2012<sup>1)</sup>**

Alue	Keskihinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100, 4.nelj.	Indeksin neljännesmuutos, % <sup>2)</sup>	Indeksin vuosimuutos, %	Reaalihintaindeksi 2005=100,4.nelj. <sup>3)</sup>	Reaalihintaindeksin neljännesmuutos, %	Reaalihintaindeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 233	129,7	-0,4	3,0	110,7	-0,6	
Pääkaupunkiseutu	3 468	138,6	0,3	4,1	118,3	0,0	
Muu Suomi	1 676	122,6	-1,0	2,1	104,6	-1,2	
Uusimaa	3 183	136,2	0,3	4,1	116,2	0,1	
Varsinais-Suomi	1 687	120,8	-4,4	0,6	103,1	-4,7	
Satakunta	1 347	121,6	-0,6	2,0	103,8	-0,8	
Kanta-Häme	1 583	119,1	-2,4	1,1	101,6	-2,6	
Pirkanmaa	2 003	127,3	0,4	4,1	108,6	0,2	
Päijät-Häme	1 595	125,3	0,8	2,0	106,9	0,6	
Kymenlaakso	1 261	119,0	-2,2	0,2	101,5	-2,5	
Etelä-Karjala	1 498	117,8	2,8	7,2	100,5	2,6	
Etelä-Savo	1 439	134,1	0,5	3,7	114,4	0,2	
Pohjois-Savo	1 555	118,6	-3,1	-1,4	101,2	-3,4	
Pohjois-Karjala	1 504	130,1	-3,1	4,2	111,0	-3,4	
Keski-Suomi	1 607	121,6	-1,5	-0,8	103,7	-1,7	
Etelä-Pohjanmaa	1 583	125,0	-2,3	3,4	106,7	-2,5	
Pohjanmaa	1 680	133,2	1,7	3,8	113,6	1,4	
Keski-Pohjanmaa	1 626	154,5	3,4	5,9	131,8	3,1	
Pohjois-Pohjanmaa	1 520	107,3	-0,9	0,1	91,5	-1,2	
Kainuu	1 316	118,3	-2,1	-2,5	100,9	-2,3	
Lappi	1 313	125,6	0,0	-0,6	107,2	-0,2	
Helsinki <sup>4)</sup>	3 829	143,1	0,6	4,7	122,1	0,4	
Helsinki-1	5 758	151,0	-0,7	3,5	128,8	-0,9	
Helsinki-2	4 272	149,0	1,0	6,1	127,2	0,7	
Helsinki-3	3 200	136,6	1,6	2,9	116,6	1,3	
Helsinki-4	2 775	131,0	0,3	4,4	111,7	0,0	
Espoo-Kauniainen	3 243	133,0	-0,7	3,6	113,5	-0,9	
Vantaa	2 613	128,9	0,4	2,4	109,9	0,2	
Kehyskunnat <sup>5)</sup>	2 185	122,4	-0,1	3,9	104,4	-0,3	
Porvoo	2 445	129,7	1,1	7,5	110,7	0,9	
Tampere	2 276	128,9	0,5	5,3	110,0	0,3	
Turku	1 877	119,9	-4,1	0,9	102,3	-4,4	
Pori	1 409	123,8	0,1	2,0	105,6	-0,1	
Rauma	1 487	121,6	-1,1	2,1	103,7	-1,3	
Lappeenranta	1 751	121,5	4,5	7,2	103,6	4,3	
Kotka	1 366	120,0	-4,8	-2,1	102,4	-5,1	
Kouvola	1 191	118,9	0,5	1,2	101,5	0,2	
Lahti	1 746	130,9	1,4	3,8	111,7	1,1	
Hämeenlinna	1 792	120,6	-4,0	-0,2	102,9	-4,2	
Kuopio	1 870	118,6	-3,3	-1,1	101,2	-3,6	
Jyväskylä	1 879	127,4	1,1	1,6	108,7	0,9	
Vaasa	1 829	140,3	3,3	6,4	119,7	3,1	
Seinäjoki	1 854	123,8	-2,9	2,7	105,6	-3,2	
Kokkola	1 751	154,5	3,8	5,4	131,8	3,5	
Mikkeli	1 787	132,7	-1,3	2,7	113,3	-1,6	

Alue	Keskihinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100, 4.nelj.	Indeksin neljännesmuutos, % <sup>2)</sup>	Indeksin vuosimuutos, %	Reaalihintaindeksi 2005=100,4.nelj. <sup>3)</sup>	Reaalihintaindeksin neljännesmuutos, %	Reaalihintaindeksin vuosimuutos, %
Joensuu	1 810	133,2	-2,9	8,1	113,7	-3,2	5,6
Oulu	1 647	104,7	-2,7	-1,8	89,3	-2,9	-4,1
Kajaani	1 449	125,1	0,8	-0,3	106,7	0,6	-2,6
Rovaniemi	1 562	130,4	3,6	1,2	111,3	3,3	-1,2

1) Ennakkotieto

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

3) Kuluttajahintojen suhteen

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

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

### Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostaloyksien velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2012<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Koko maa	3 038	149,1	0,7	7,0
Pääkaupunkiseutu (PKS)	4 667	160,4	0,8	8,5
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 867	133,4	0,5	4,9
Helsinki <sup>2)</sup>	4 974	161,2	0,4	7,2
Helsinki 1	6 277	157,5	-0,9	6,6
Helsinki 2	4 976	164,8	0,2	8,4
Helsinki 3	3 879	158,0	2,9	6,8
Helsinki 4	3 640	153,2	3,7	2,0
Espoo-Kauniainen	3 936	158,9	3,2	23,8
Vantaa	3 214	153,8	2,1	5,7
Tampere	2 724	145,7	3,9	5,4
Turku	2 274	137,2	2,6	14,5
Lahti	2 057	141,1	-0,1	13,1
Kuopio	2 298	131,7	-0,3	3,2
Jyväskylä	2 152	130,0	-3,1	-0,4
Oulu	1 950	111,0	-1,5	0,5

1) Ennakkotieto

2) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseseen. 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 2012<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta euroa/m <sup>2</sup>	Indeksiluku 2005=100	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Koko maa	2 287	136,9	0,4	4,8
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 646	147,2	0,7	5,5
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 666	128,3	0,2	4,2
Helsinki <sup>2)</sup>	3 974	149,5	0,9	5,5
Helsinki 1	5 763	151,9	0,6	3,4
Helsinki 2	4 387	154,0	1,9	7,2
Helsinki 3	3 150	141,6	-2,5	3,0
Helsinki 4	2 849	143,1	2,1	6,2
Espoo-Kauniainen	3 305	140,8	-0,6	7,0
Vantaa	2 558	140,4	0,5	3,8
Tampere	2 292	134,2	1,2	6,6
Turku	1 889	130,0	-1,0	7,7
Lahti	1 615	129,5	-0,2	3,2
Kuopio	1 901	122,3	0,5	3,3
Jyväskylä	1 865	128,8	0,1	3,6
Oulu	1 682	109,8	-0,6	2,1

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 2012<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta euroa/m <sup>2</sup>	Indeksiluku 2005=100	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Koko maa	2 297	132,4	-0,3	3,5
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 397	139,9	0,2	3,7
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 628	124,3	-0,9	3,3
Helsinki <sup>2)</sup>	3 811	143,1	0,5	3,9
Helsinki 1	5 653	148,9	-1,3	3,0
Helsinki 2	4 187	148,0	-0,1	4,8
Helsinki 3	3 055	137,4	3,1	5,0
Helsinki 4	2 519	129,0	2,0	2,2
Espoo-Kauniainen	2 912	134,7	-0,7	3,5
Vantaa	2 255	128,3	0,0	2,7
Tampere	2 190	131,7	2,0	7,5
Turku	1 701	124,3	-0,7	6,1
Lahti	1 698	131,0	1,7	3,3
Kuopio	1 744	113,3	-6,9	-3,7
Jyväskylä	1 812	132,3	3,7	2,2
Oulu	1 592	103,2	-6,3	-2,6

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 2012<sup>1)</sup>**

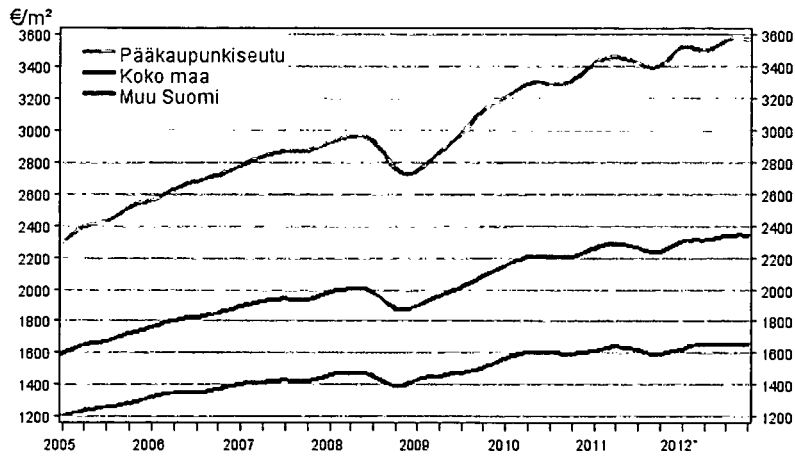
Alue	Neliöhinta euroa/m <sup>2</sup>	Indeksiluku 2005=100	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Koko maa	2 086	122,1	-1,0	1,2
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 257	128,4	0,0	2,9
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 698	118,4	-1,6	0,2
Helsinki <sup>2)</sup>	3 336	129,5	0,7	4,3
Helsinki 1	.	.	.	.
Helsinki 2	3 861	134,2	2,9	6,6
Helsinki 3	3 341	130,0	2,7	0,2
Helsinki 4	2 959	124,5	-2,6	5,7
Espoo-Kauniainen	3 387	129,9	-0,8	2,4
Vantaa	2 882	123,2	0,5	1,4
Tampere	2 302	120,1	-2,0	2,1
Turku	2 138	103,2	-12,6	-13,6
Lahti	1 996	131,0	3,0	4,3
Kuopio	1 956	120,8	-2,3	-1,8
Jyväskylä	1 920	123,3	0,3	0,3
Oulu	1 651	102,9	-1,1	-3,2

1) Ennakkotieto

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

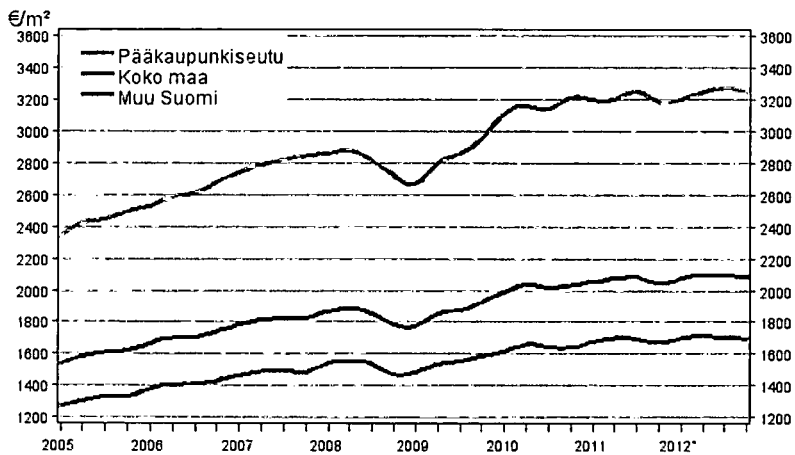
# Liitekuviot

## Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat



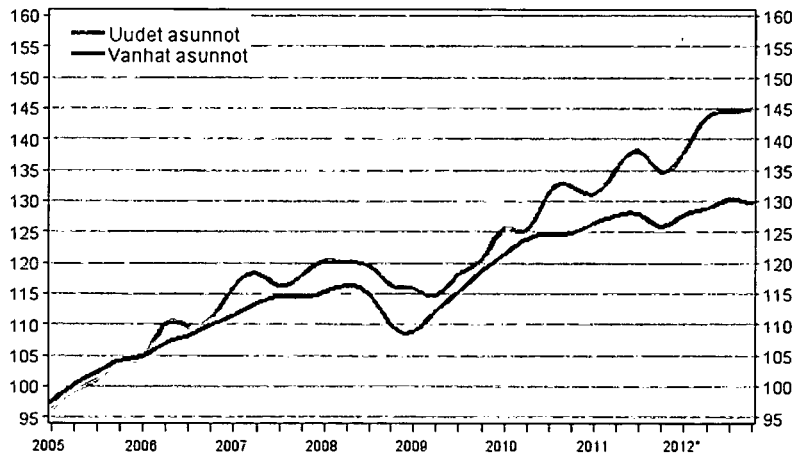
\*Vuoden 2012 tiedot ovat ennakkollisia

## Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat



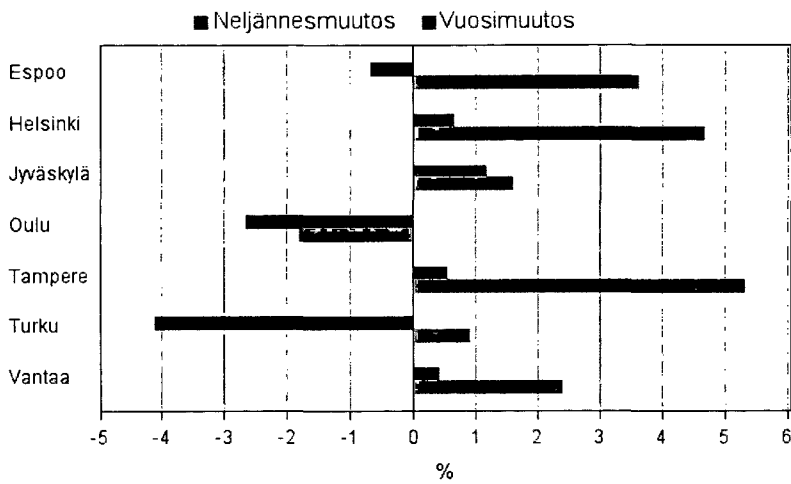
\*Vuoden 2012 tiedot ovat ennakkollisia

## Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2005=100

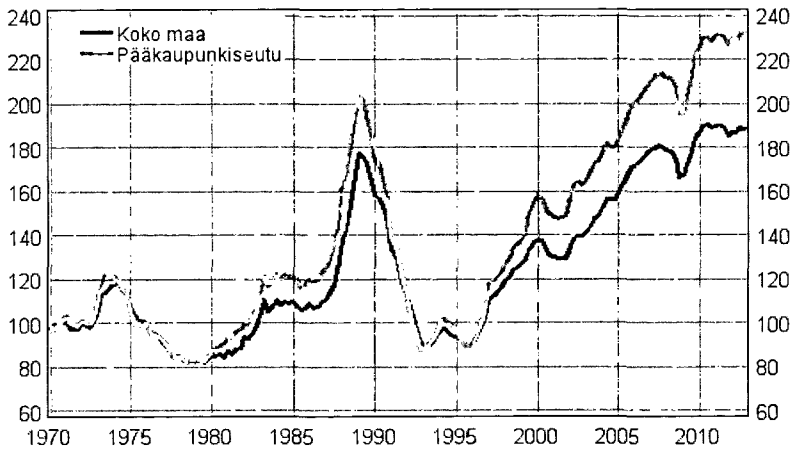


\*Vuoden 2012 tiedot ovat ennakkollisia

**Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 4. neljännes 2012, ennakkotieto**



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



## Tietojen tarkentuminen

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

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

Alue		2012			
		Elokuu	Syyskuu	Lokakuu	Marraskuu
Koko Suomi	1. julkistus, %	-0,6	0,7	-0,2	-0,4
	25.01.2013, %	-0,2	0,7	-0,4	-0,4
	Tarkentuminen, %-yksikköä	0,4	0,0	-0,2	0,0
Pääkaupunkiseutu	1. julkistus, %	-0,7	0,7	0,5	-0,6
	25.01.2013, %	-0,3	0,6	0,3	-0,4
	Tarkentuminen, %-yksikköä	0,4	-0,1	-0,2	0,2
Muu Suomi	1. julkistus, %	-0,4	0,8	-0,7	-0,2
	25.01.2013, %	-0,2	0,8	-0,9	-0,3
	Tarkentuminen, %-yksikköä	0,2	0,0	-0,2	-0,1

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

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

Alue		2012			
		Elokuu	Syyskuu	Lokakuu	Marraskuu
Koko Suomi	1. julkistus, %	1,3	2,1	2,4	3,1
	25.01.2013, %	1,6	2,2	2,3	2,9
	Tarkentuminen, %-yksikköä	0,3	0,1	-0,1	-0,2
Pääkaupunkiseutu	1. julkistus, %	2,2	2,5	3,9	4,0
	25.01.2013, %	2,9	2,5	3,8	3,8
	Tarkentuminen, %-yksikköä	0,7	0,0	-0,1	-0,2
Muu Suomi	1. julkistus, %	0,6	1,8	1,1	2,4
	25.01.2013, %	0,5	2,0	1,2	2,2
	Tarkentuminen, %-yksikköä	-0,1	0,2	0,1	-0,2

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

### Asuntojen hintojen tarkentuminen, neljännesvuositilasto, neljännesmuutos<sup>1)</sup>

Alue		2011	2012		
		4. neljännes	1. neljännes	2. neljännes	3. neljännes
Koko Suomi	1. julkistus, %	-1,4	1,2	0,5	1,1
	25.1.2013	-1,5	1,5	0,8	1,1
	Tarkentuminen, %-yksikköä	-0,1	0,3	0,3	0,0
Pääkaupunkiseutu	1. julkistus, %	-1,3	1,6	0,0	1,4
	25.1.2013	-1,3	1,9	0,2	1,6
	Tarkentuminen, %-yksikköä	0,0	0,3	0,2	0,2
Muu Suomi	1. julkistus, %	-1,4	0,9	1,0	0,8
	25.1.2013	-1,7	1,0	1,4	0,6
	Tarkentuminen, %-yksikköä	-0,3	0,1	0,4	-0,2

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



## Asuntojen hintojen tarkentuminen, neljännesvuositilasto, vuosimuutos<sup>1)</sup>

Alue		2011	2012		
		4. neljännes	1. neljännes	2. neljännes	3. neljännes
Koko Suomi	1. julkistus, %	1,0	0,9	0,6	1,8
	25.1.2013	0,9	1,1	0,9	1,8
	Tarkentuminen, %-yksikköä	-0,1	0,2	0,3	0,0
Pääkaupunkiseutu	1. julkistus, %	1,6	1,8	0,7	2,3
	25.1.2013	1,5	2,1	0,9	2,5
	Tarkentuminen, %-yksikköä	-0,1	0,3	0,2	0,2
Muu Suomi	1. julkistus, %	0,6	0,1	0,5	1,4
	25.1.2013	0,3	0,2	0,9	1,3
	Tarkentuminen, %-yksikköä	-0,3	0,1	0,4	-0,1

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

# Laatuseloste: Asuntojen hinnat

## 1. Tilastotietojen relevanssi

### 1.1 Tietosisältö ja käyttötarkoitus

Asuntojen 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 tarkasteluukaudelta 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, takkahuoneen, 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 ARAVA- 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. Vuosi- ja neljännesvuosi-indeksissä perusajankohdat ovat vanhoilla asunnoilla 2005, 2000, 1983 tai 1970 ja uusilla asunnoilla 2005, kuukausi-indeksissä perusajankohta on 2010.

*Reaalihintaindeksi:* Kertoo reaalisen hintojen muutoksen indeksin perusajankohtaan verrattuna. Vuosi- ja neljännesvuosi-indeksissä perusajankohdat ovat vanhoilla asunnoilla 2005, 2000, 1983 tai 1970 ja uusilla asunnoilla 2005, kuukausi-indeksissä perusajankohta on 2010. Reaalihintaindeksi saadaan jakamalla alueen

nimellishintaindeksinpisteluku vastaavan ajankohdan ja vastaavan perusvuoden koko maan kuluttajahintaindeksin pisteluvulla.

*Jakaumatunnusluvut:*

Q1 (alakvartiili) = 25 % havainnoista jää alapuolelle.

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

Q3 (yläkvartiili) = 75 % havainnoista jää alapuolelle.

### **Luokitukset:**

*Vuosi- ja neljännesvuositilasto:*

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

*Aluejako, uudet asunnot:* Alhaisesta kauppojen lukumäärästä johtuen uusien asuntojen tilastoinnissa käytetty aluejako on karkeampi kuin vanhojen asuntojen tilastoinnissa käytetty aluejako. Uusien asuntojen hintatilaston luokittelussa on huomioitu myös kuluttajahintaindeksin käyttötarpeet ja siksi alueuokitus on tehty suuraluejakoa käyttäen. Alueuokat ovat koko maa, pääkaupunkiseutu, muu Suomi (vastaava kuten vanhojen asuntojen kohdalla, koko maa poislukien pääkaupunkiseutu), muu Uusimaa (poislukien pääkaupunkiseutu) sekä suuralueet Etelä-Suomi, Länsi-Suomi, Itä-Suomi ja Pohjois-Suomi.

*Kuukausitilasto:*

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

## **2. Tilastotutkimuksen menetelmäkuvaus**

Asuntojen hinnat 2005=100 –indeksin laskentamenetelmä yhdistää klassisen aineiston luokitukseen perustuvan metodin ja regressioanalyysin (ns. hedoninen menetelmä). Hintaindeksillä pyritään toteutuneiden kauppahintojen perusteella vastaamaan mahdollisimman hyvin kysymykseen, paljonko enemmän/vähemmän tyyppillinen osakehuoneisto maksaa nyt kuin aikaisemmin. Tämän vuoksi keskihintojen muutosten seuranta ei ole välttämättä tyydyttävä ratkaisu, koska keskihinnat muuttuvat myös siksi, että eri ajankohtina myytyjen asuntojen koostumus ei ole sama. Esimerkiksi eri huoneistotyyppien osuus voi vaihdella neljänneksestä toiseen. Menetelmällä pyritään entistä paremmin erottamaan aito hintakehitys asuntojen ominaisuuksista johtuvista hinnanmuutoksista eri ajankohtina.

Koska sijainti, talotyyppi ja huonelukumäärä ovat tärkeimmät asunnon hintaan vaikuttavat tekijät, myytyjen asuntojen koostumusta vakioidaan ensin näiden suhteen luokittelemalla. Alueuokitus on muodostettu niin, että se olisi toisaalta maantieteellisesti mielekäs ja toisaalta asuntojen hintatason kannalta mahdollisimman homogeeninen. Suurimmat kaupungit on jaettu useampaan osa-alueeseen. Toisaalta pienimmät kunnat, joissa tehdään vain vähän osakehuoneistokauppoja, on yhdistetty. Alueen sisällä osakehuoneistot on jaettu talotyypin 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.

Käytetty luokitus ei välttämättä homogenisoi aineistoa riittävästi, koska esimerkiksi luokan sisällä huoneistot eroavat mm. mikrosijainnin, pinta-alan tai valmistumisvuoden suhteen. Vanhojen asuntojen hinta-aineistossa on tietoja asunnon sijainnista postinumeroaluetasolla, iästä ja pinta-alasta. Uusien asuntojen hinta-aineistossa on tietoja asunnon sijainnista postinumerotasolla ja pinta-alasta. Regressiomallin avulla näillä tiedoilla korjataan aineiston koostumuksen muutoksia perus- ja vertailuajankohdan välillä. Laatu- ja laatu- ja laatu-

tarkoitetaan tilannetta jossa esimerkiksi tilastointineljänneksellä tietyllä alueella asunnot ovat keskimäärin vanhempia kuin perusajankohdalla, indeksiä täytyy korjata ylöspäin, koska muuten asuntojen korkeammasta iästä johtuva matalampi hinta tulkittaisiin väärin hintojen laskuna. Tarkempi menetelmäkuvaus saatavissa julkaisussa Koev, Eugen: Combining classification and quality adjustment in constructing a House Price Index. Helsinki, Helsingin Yliopisto (2003) tai sähköpostilla: [asuminen@tilastokeskus.fi](mailto:asuminen@tilastokeskus.fi)

Koko maan pisteluku saadaan aggregoimalla indeksiluokkakohittaiset hinnan muutokset ja laatukorjaukset ns. log-Laspeyres indeksikaavalla. Vanhojen asuntojen painot ovat vuoden 2005 osakehuoneistokannan arvo-osuuksia. Vastaavasti uusien asuntojen painot ovat vuonna 2005 ostettujen asuntojen kulutusmenopainoja.

### 3. Tietojen oikeellisuus ja tarkkuus

#### 3.1. Tilaston luotettavuus

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

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

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

#### 3.2. Tilaston tarkkuus

Tilastoon ei hyväksytä tapauksia, joissa kauppahinta- tai pinta-alatieto puuttuu tai hinta on poikkeuksellisen alhainen tai korkea esim. sukulaiskaupan tai tallennusvirheen vuoksi. Vuosittain määritellään vanhoille ja uusille asunnoille alueittaiset asuntojen neliöhintojen hyväksytyt vaihteluvälit.

Hintatiedot tarkentuvat 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 prosenttia suuntaansa. Pienemmillä alueilla tietojen tarkentuminen on suurempaa. Neljännesvuositilastossa tietojen tarkentuminen koko maan tasolla on keskimäärin 0,2 prosenttia 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 tietyssä ajankohtana myytyistä asunnoissa ottamatta kantaa siihen, olivatko ne vanhempia, uudempia, isompia vai pienempiä kuin aikaisemmin myytyt.

### 4. Tietojen ajantasaisuus ja oikea-aikaisuus

#### 4.1. Tilaston ilmestymistiheys ja mittausjakso

Asuntojen 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*

Asuntojen 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 asuntojen 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*

Asuntojen hinnoista vanhojen asuntojen osalta on saatavilla Verohallituksen varainsiirtoveroaineistoon perustuvaa tietoa vuodesta 1987 lähtien neljännesvuosittain. Kiinteistövälittäjien aineistoihin perustuvaa tietoa on saatavilla vuosilta 1970–1986 nykyistä suppeammalla alueluokituksella. Uusien asuntojen osalta aikasarjat on laskettu vuodesta 2005 lähtien neljännesvuosittain.

### *7. Selkeys ja eheys/yhtenäisyys*

Tilastokeskus julkaisee osakeasuntojen hintatilaston lisäksi kiinteistöjen hinnat -neljännesvuositilastoa. Tilastokeskuksen tilastojen lisäksi asuntojen hinnoista ja asuntojen hintakehityksestä julkaisevat tietoa mm. kiinteistövälittäjät, luottolaitokset ja pankit.

---

Suomen virallinen tilasto  
Finlands officiella statistik  
Official Statistics of Finland

Asuminen 2013

### Lisätietoja

Petri Kettunen 09 1734 3558

Petteri Rautaporras 09 1734 3472

Vastaava tilastojohtaja:

Leena Storgårds

asuminen@tilastokeskus.fi

www.tilastokeskus.fi

Lähde: Asuntojen hinnat, Tilastokeskus

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

---

Tietopalvelu, Tilastokeskus

puh. 09 1734 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 1795-5165

= Suomen virallinen tilasto

ISSN 1797-3880 (pdf)

ISSN 0784-8900 (print)

Tuotenumero 3024 (print)