

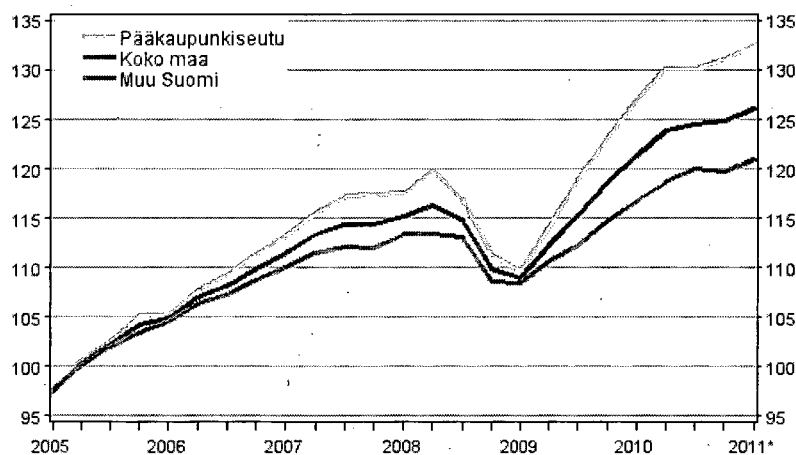
# Asuntojen hinnat

2011, 1. neljännes

## Vanhojen asuntojen hinnat nousivat tammi-maaliskuussa

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat tammi-maaliskuussa 2011 koko maassa 1,0 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,0 prosenttia ja muualla maassa 1,1 prosenttia. Edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat nousivat koko maassa 3,9 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla nousua oli 4,3 prosenttia ja muualla maassa 3,6 prosenttia.

### Asuntojen hintojen kehitys, indeksi 2005=100



\*Vuoden 2011 tiedot ovat ennakkollisia

Vuoden 2011 ensimmäisellä neljänneksellä vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 162 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 338 euroa ja muualla maassa 1 632 euroa. Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta asuntojen hintatilastosta, joka perustuu verohallinnon aineistoon. Ennakkotiedot sisältävät noin kaksi kolmasosaa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista.

Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat laskivat koko maassa 0,9 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 1,1 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat laskivat 0,8 prosenttia. Edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien asuntojen hinnat nousivat koko maassa 4,5 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 5,8 prosenttia ja muualla Suomessa 3,7 prosenttia. Uusien asuntojen keskineliöhinta oli koko maassa 3 093 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 137

euroa ja muualla maassa 2 717 euroa. Tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistövälittäjien kauppahintatietoihin.

## *Vuositalasto 2010*

Vuonna 2010 tehtiin koko maassa noin 74 000 vanhojen asunto-osakehuoneistojen kauppaa. Edellisvuodesta kauppojen lukumäärä lisääntyi 4,2 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla kauppojen lukumäärä väheni 0,4 prosenttia, kun taas muualla maassa kauppojen lukumäärä nousi 5,9 prosenttia. Viime vuonna vanhojen asunto-osakehuoneistojen keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 2 119 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 238 euroa ja muualla Suomessa 1 615 euroa. Vuodesta 2009 vanhojen asunto-osakkeiden hinnat nousivat 8,7 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 11,4 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat nousivat 6,5 prosenttia.

Viime vuonna asunto-osakekauppojen kauppasumma oli runsas 10,0 miljardia euroa, mikä oli noin 0,9 miljardia euroa enemmän kuin vuonna 2009. Uudellamaalla tehtiin kolmannes koko maan kaupoista ja niiden arvo oli lähes puolet koko maan kauppasummasta.

# Sisälllys

|  |   |
|--|---|
| 1. Vanhojen kerrostalojen hinnat nousivat tammi-maaliskuussa.....          | 4 |
| 2. Rivitalojen hinnat laskivat pääkaupunkiseudulla tammi-maaliskuussa..... | 5 |
| 3. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset.....                         | 6 |
| 4. Asuntojen hintakehitys muualla.....                                     | 7 |

## Taulukot

### Liitetaulukot

|   |    |
|---|----|
| Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat hinnat, 1. neljännes 2011.....   | 9  |
| Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloyksien velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2011.....                                       | 10 |
| Liitetaulukko 3. Vanhojen kerrostalokaksien velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2011 .....                                     | 11 |
| Liitetaulukko 4. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2011.....                                   | 11 |
| Liitetaulukko 5. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2011 .....   | 12 |
| Liitetaulukko 6. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euro) ja kauppojen lukumäärät 2009-2010.....                | 12 |
| Liitetaulukko 7. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euro) ja kauppojen lukumäärät suuralueittain 2009-2010..... | 12 |
| Liitetaulukko 8. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euro) ja kauppojen lukumäärät maakunnittain 2009-2010.....  | 13 |

## Kuviot

|  |   |
|--|---|
| Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset..... | 4 |
| Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset.....   | 5 |
| Kuvio 3. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset.....           | 6 |

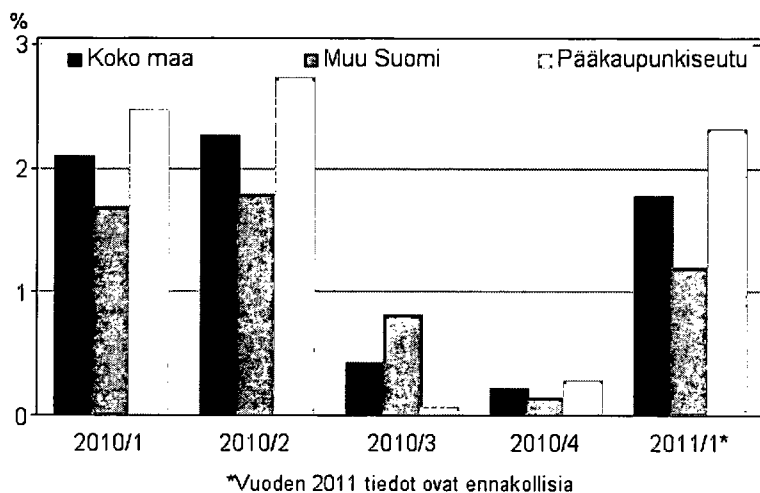
### Liitekuviot

|   |    |
|---|----|
| 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, 1. neljännes 2011..... | 15 |
| Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi 1970=100.....                                     | 15 |
| Laatuseloste: Asuntojen hinnat.....   | 16 |

# 1. Vanhojen kerrostalojen hinnat nousivat tammi-maaliskuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 1,8 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,3 prosenttia ja muualla maassa 1,2 prosenttia. Viime vuoden vastaavaan neljännekseen nähden hinnat nousivat koko maassa 4,8 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 5,5 prosenttia ja muualla maassa 4,0 prosenttia.

Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset



Huoneistotyypeittäin tarkasteltuna kolme huonetta ja suurempien asuntojen hinnat nousivat eniten pääkaupunkiseudulla edellisestä neljänneksestä. Yksiöiden hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 2,4 prosenttia ja muualla maassa 1,5 prosenttia. Kaksiöiden hinnat nousivat saman ajanjakson aikana pääkaupunkiseudulla 1,8 prosenttia ja muualla maassa 1,3 prosenttia. Kolme huonetta ja suurempien asuntojen hinnat nousivat 2,6 prosenttia pääkaupunkiseudulla ja muualla maassa 1,1 prosenttia verrattuna edelliseen neljännekseen.

Vuoden 2011 ensimmäisellä neljänneksellä vanhan kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 249 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 405 euroa ja muualla Suomessa 1 609 euroa.

Uusien kerrostalojen hinnat laskivat 1,6 prosenttia koko maassa edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,9 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 3,3 prosenttia. Hinnat laskivat eniten, 8,4 prosenttia pääkaupunkiseudun ulkopuolisella Uudellamaalla. Viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien kerrostalojen hinnat nousivat koko maassa 5,1 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 8,4 prosenttia ja muualla Suomessa 2,8 prosenttia. Hinnat nousivat eniten Pohjois-Suomessa, 8,6 prosenttia.

Vuoden 2011 ensimmäisellä neljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 3 426 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 429 euroa ja muualla Suomessa 2 959 euroa. Tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistövälittäjien kauppahintatietoihin.

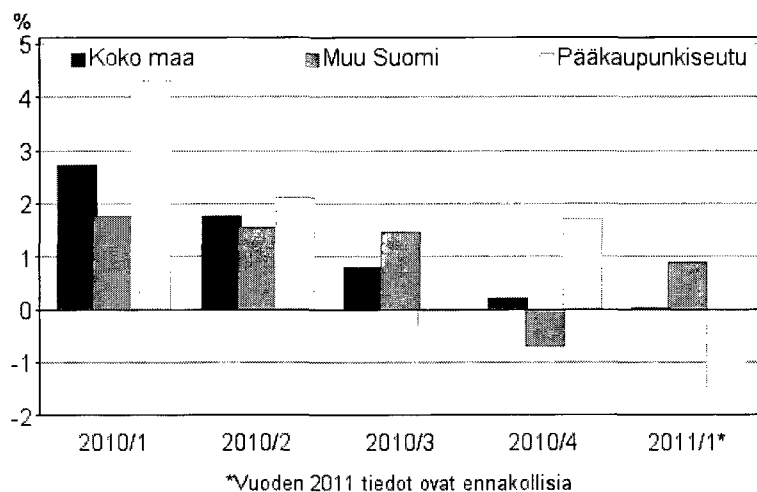
Vanhojen kerrostalojen hinnat nousivat koko maassa vuonna 2010 keskimäärin 9,2 prosenttia edellisvuodesta. Pääkaupunkiseudulla hintojen nousua oli 11,2 prosenttia ja muualla maassa 7,0 prosenttia. Vanha kerrostaloneliö maksoi pääkaupunkiseudulla 3 279 euroa ja muualla Suomessa 1 593 euroa.

Asuntojen hintatiedot eri alueilta ovat saatavissa osoitteessa <http://tilastokeskus.fi/til/ashi/tau.html>.

## 2. Rivitalojen hinnat laskivat pääkaupunkiseudulla tammi-maaliskuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitalojen hinnat pysyivät ennallaan edellisestä neljänneksestä koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 1,5 prosenttia, kun taas muualla maassa hinnat nousivat 0,9 prosenttia. Viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna vanhojen rivitalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 2,8 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,0 prosenttia ja muualla Suomessa 3,2 prosenttia.

Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset



Vanhan rivitalon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 045 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 209 euroa ja muualla Suomessa 1 659 euroa.

Uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa 0,3 prosenttia edellisestä neljänneksestä.

Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 5,8 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat 2,5 prosenttia. Eniten hinnat laskivat Pohjois-Suomessa, 9,9 prosenttia. Länsi-Suomessa hinnat nousivat 5,9 prosenttia. Viime vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 3,5 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,4 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat 4,9 prosenttia. Nopeimmin hinnat nousivat Länsi-Suomessa, 12,2 prosenttia edellisvuodesta.

Uuden rivitalon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 659 euroa, pääkaupunkiseudulla keskimäärin 3 520 euroa ja muualla Suomessa 2 450 euroa. Tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistövälittäjien kauppahintatietoihin.

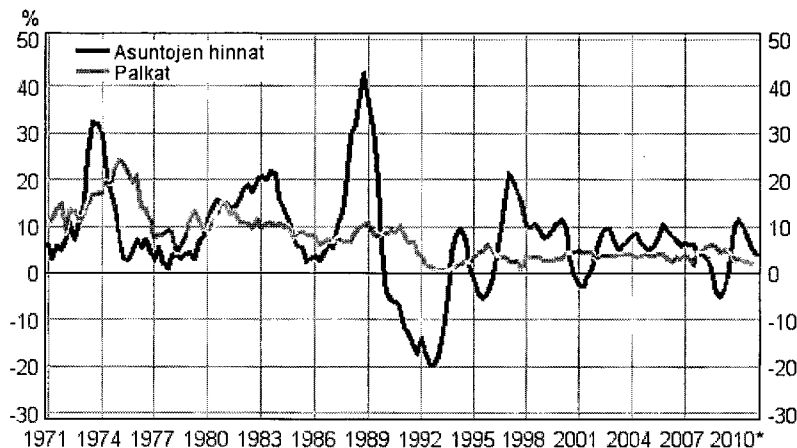
Vanhojen rivitalojen hinnat vuonna 2010 nousivat 8,1 prosenttia edellisvuodesta. Pääkaupunkiseudulla hintojen nousua oli 11,8 prosenttia ja muualla Suomessa 6,0 prosenttia. Vanhojen rivitalojen neliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 3 159 euroa ja muualla Suomessa 1 641 euroa.

### 3. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset

Asuntojen hintakehitys on vajaan 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.

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 ostovoimakkyä asuntomarkkinoilla.

**Kuvio 3. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset**



\*Vuoden 2010 ansiotasoindeksin tiedot ovat ennakkollisia

## 4. Asuntojen hintakehitys muualla

Ruotsissa vuoden 2011 ensimmäisellä neljänneksellä asuntojen hinnat (sisältää omakoti- ja rivitalot) nousivat keskimäärin 3,0 prosenttia vuoden 2010 vastaavaan neljännekseen verrattuna. Vuoden 2010 viimeiseen vuosineljännekseen verrattuna hinnat laskivat 1,0 prosenttia. Suur-Tukholman alueella hinnat nousivat edellisvuodesta 3,0 prosenttia. Edellisestä neljänneksestä hinnat pysyivät ennallaan. Keskimäärin asunto maksoi Ruotsissa 2,13 miljoonaa kruunua (239 100 euroa) ja Suur-Tukholman alueella 3,71 miljoonaa kruunua (415 540 euroa). Vuodesta 2005 asuntojen hinnat Ruotsissa ovat nousseet 40 prosenttia ja Suur-Tukholman alueella runsaat 6 prosenttiyksikköä enemmän kuin koko maassa. Luvut perustuvat Ruotsin tilastoviraston tietoihin.

Norjan tilastoviraston mukaan 2011 ensimmäisellä neljänneksellä asuntojen hinnat nousivat keskimäärin 8,4 prosenttia edellisvuodesta. Kerrostalojen hinnat nousivat 9,7 prosenttia, rivitalot 9,0 prosenttia ja omakotitalot 7,5 prosenttia vuoden 2010 vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Edelliseen neljännekseen verrattuna kerrostalojen hinnat nousivat 5,7 prosenttia, rivitalojen ja omakotitalojen hinnat nousivat 5,0 prosenttia. Keskimääräinen neliöhinta Oslolla rivitaloissa oli 38 461 kruunua (4 954 euroa) ja kerrostaloissa 45 815 kruunua (5 901 euroa). Asuntojen hinnat ovat Norjassa nousseet noin 48 prosenttia vuodesta 2005.

Saksassa vanhojen asuntojen hinnat vuoden 2011 ensimmäisellä neljänneksellä nousivat 2,0 prosenttia edellisvuodesta. Edellisestä neljänneksestä hinnat laskivat keskimäärin 0,9 prosenttia. Vuodesta 2005 vanhojen asuntojen hinnat ovat laskeneet 0,2 prosenttia. Vuoden 2011 ensimmäisellä neljänneksellä vanhan asunnon keskimääräinen neliöhinta oli 1 639 euroa ja uuden asunnon 1 876 euroa. Uusien asuntojen hinnat ovat vuodessa nousseet 3,7 prosenttia ja edellisestä neljänneksestä 1,0 prosenttia. Vuodesta 2005 uusien asuntojen hinnat ovat nousseet keskimäärin 8,3 prosenttia. Tiedot ilmenevät Hypoport AG:n laskelmista.

Britanniassa asuntojen hinnat nousivat vuoden 2010 viimeisellä neljänneksellä 4,3 prosenttia edellisvuodesta ja vastaavasti Lontoossa 8,0 prosenttia. Vuoden 2010 kolmannesta neljänneksestä hinnat laskivat 1,8 prosenttia koko Britanniassa ja 1,3 prosenttia Lontoossa. Koko maassa asunto maksoi keskimäärin 164 700 puntaa (189 710 euroa) ja Lontoossa 341 480 puntaa (398 970 euroa). Asuntojen hinnat ovat Britanniassa nousseet 15,4 prosenttia ja Lontoossa 28,8 prosenttia vuodesta 2005. Tiedot perustuvat Britannian tilastoviraston ja Land Registryn tietoihin.

Ranskassa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat 4,6 prosenttia vuoden 2011 ensimmäisellä vuosineljänneksellä vuoden 2010 vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Edellisestä neljänneksestä nousivat 1,9 prosenttia. Kerros- ja rivitaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat olivat Pariisissa oli 7 760 euroa, Lyonissa 3 200 euroa ja Marseillessa 3 000 euroa. Vuodesta 2005 asuntojen hinnat ovat nousseet keskimäärin 7,2 prosenttia. Tiedot perustuvat Federation Nationale de l'Immobilierin (FNAIM) tuoreimpaan julkaisuun

Espanjassa vanhojen asuntojen hinnat laskivat 1,6 prosenttia vuoden 2010 viimeisellä vuosineljänneksellä edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Edelliseen vuosineljänneksen verrattuna hinnat nousivat 0,3 prosenttia. Uusien asuntojen hinnat laskivat 2,1 prosenttia edellisvuodesta ja 0,4 prosenttia vuoden 2010 kolmannesta neljänneksestä. Vuodesta 2007 vanhojen asuntojen hinnat ovat keskimäärin laskeneet 16,2 prosenttia ja uusien asuntojen hinnat ovat laskeneet 3,6 prosenttia. Luvut perustuvat Espanjan tilastoviraston tietoihin.

Irlannin tilastoviraston mukaan asuntojen hinnat laskivat 10,8 prosenttia vuoden 2010 viimeisellä neljänneksellä edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Edellisestä neljänneksestä hinnat laskivat 3,5 prosenttia. Asunnot maksavat Irlannissa keskimäärin 191 780 euroa. Asuntojen hinnat ovat laskeneet Irlannissa 25,3 prosenttia vuodesta 2005.

Kreikan keskuspankin keräämien tietojen mukaan vanhojen asuntojen hinnat ovat laskeneet 4,0 prosenttia vuoden 2010 viimeisellä neljänneksellä edellisvuodesta. Edellisestä neljänneksestä hinnat pysyivät lähes ennallaan. Ateenassa vanhojen asuntojen hinnat laskivat 4,0 prosenttia edellisvuodesta ja 0,3 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Uusien asuntojen hinnat laskivat 8,1 prosenttia edellisvuodesta ja 2,4 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Ateenassa uusien asuntojen hinnat ovat laskeneet 7,4 prosenttia edellisvuodesta ja edellisestä neljänneksestä 0,7 prosenttia. Vuodesta 2005 asuntojen hinnat Ateenassa ovat nousseet 11,9 prosenttia.

Venäjän tilastoviraston mukaan vuoden 2010 viimeisellä neljänneksellä vanhojen asuntojen hinnat nousivat 13,4 prosenttia edellisvuodesta ja 0,9 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Uusien asuntojen hinnat nousivat 0,9 prosenttia edellisvuodesta ja 0,2 edellisestä neljänneksestä. Vanhojen asuntojen keskimääräinen neliöhinta oli 1 486 euroa ja uusissa asunnoissa 1 192 euroa. Vuodesta 2005 vanhojen asuntojen hinnat Venäjän kaupunkialueilla ovat nelinkertaistuneet ja uusien asuntojen hinnat ovat kaksinkertaistuneet.

Virossa asuntojen hinnat ovat nousseet 4,0 prosenttia vuoden 2010 viimeisellä neljänneksellä edellisvuodesta. Edellisestä neljänneksestä hinnat nousivat 3,2 prosenttia. Tallinnassa hinnat nousivat 13,4 prosenttia vuodessa. Edellisestä neljänneksestä hinnat nousivat 4,8 prosenttia. Virossa asuntojen keskimääräinen neliöhinta oli 653 euroa ja Tallinnassa 949 euroa. Asuntojen hinnat ovat nousseet Virossa keskimäärin 12,8 prosenttia vuodesta 2005. Luvut perustuvat Viron tilastoviraston tietoihin.

Federal Housing Finance Agencyn mukaan USA:ssa asuntojen hinnat laskivat 3,9 prosenttia vuoden 2010 viimeisellä neljänneksellä edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Heinä-syyskuusta 2010 hinnat laskivat keskimäärin 0,8 prosenttia. Vuodessa hinnat laskivat 47 osavaltiossa, eniten Idahossa 15,8 prosenttia. Hinnat nousivat ripeimmin Pohjois-Dakotassa 5,1 prosenttia. Vuodesta 2005 asuntojen hinnat ovat USA:ssa laskeneet keskimäärin 8,4 prosenttia.

Asuntojen hintatilastointi on tällä hetkellä kehittämisen kohteena useassa EU-maassa. Yllä esitetyt tiedot on kerätty useasta tietolähteestä, eivätkä ne välttämättä ole vertailukelpoisia keskenään tai Suomen tietojen kanssa. Valuuttamuunnoksissa on käytetty 19.4.2011. julkaistua kurssia.



# Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat hinnat, 1. neljännes 2011

| Alue                      | Keskihinta,<br>euroa/m <sup>2</sup> | Indeksi<br>2005=100,<br>1.nelj. <sup>1)</sup> | Indeksin<br>neljännesmuutos,<br>% <sup>2)</sup> | Indeksin<br>vuosimuutos,<br>% | Reaalihintaindeksi<br>2005=100,1.nelj. <sup>3)</sup> | Reaali-indeksin<br>neljännesmuutos,<br>% | Reaali-indeksin<br>vuosimuutos, % |
|---------------------------|-------------------------------------|---|---|-------------------------------|--|--|-----------------------------------|
| Koko maa                  | 2 162                               | 126,1   | 1,0   | 3,9                           | 112,2  | -0,3                                     | 0,6                               |
| Pääkaupunkiseutu          | 3 338                               | 132,5   | 1,0   | 4,3                           | 117,9  | -0,4                                     | 0,9                               |
| Muu Suomi                 | 1 632                               | 120,9   | 1,1   | 3,6                           | 107,6  | -0,3                                     | 0,3                               |
| Uusimaa <sup>4)</sup>     | 3 065                               | 130,6   | 1,0   | 4,1                           | 116,2  | -0,3                                     | 0,8                               |
| Varsinais-Suomi           | 1 656                               | 120,9   | -0,6  | 2,9                           | 107,6  | -2,0                                     | -0,4                              |
| Satakunta                 | 1 323                               | 121,5   | 3,0   | 6,7                           | 108,2  | 1,6                                      | 3,2                               |
| Kanta-Häme                | 1 545                               | 116,4   | -1,0  | -1,3                          | 103,6  | -2,3                                     | -4,5                              |
| Pirkanmaa                 | 1 950                               | 124,7   | 1,6   | 5,3                           | 111,0  | 0,3                                      | 1,9                               |
| Päijät-Häme               | 1 484                               | 120,2   | 0,2   | 4,6                           | 107,0  | -1,1                                     | 1,2                               |
| Kymenlaakso               | 1 297                               | 120,7   | 2,3   | 3,1                           | 107,5  | 0,9                                      | -0,2                              |
| Etelä-Karjala             | 1 528                               | 112,7   | -0,8  | 0,2                           | 100,3  | -2,1                                     | -3,0                              |
| Etelä-Savo                | 1 323                               | 127,4   | 1,2   | 2,1                           | 113,4  | -0,2                                     | -1,2                              |
| Pohjois-Savo              | 1 565                               | 116,4   | 0,7   | 1,2                           | 103,6  | -0,7                                     | -2,1                              |
| Pohjois-Karjala           | 1 454                               | 127,8   | 1,1   | 9,1                           | 113,7  | -0,3                                     | 5,6                               |
| Keski-Suomi               | 1 575                               | 123,1   | 1,3   | 3,1                           | 109,5  | 0,0                                      | -0,2                              |
| Etelä-Pohjanmaa           | 1 431                               | 120,9   | 2,3   | 5,3                           | 107,6  | 0,9                                      | 1,9                               |
| Pohjanmaa                 | 1 599                               | 130,5   | 2,1   | 5,5                           | 116,2  | 0,7                                      | 2,1                               |
| Keski-Pohjanmaa           | 1 548                               | 143,3   | 4,6   | 10,1                          | 127,5  | 3,1                                      | 6,5                               |
| Pohjois-Pohjanmaa         | 1 520                               | 109,9   | 3,4   | 3,1                           | 97,8   | 2,0                                      | -0,2                              |
| Kainuu                    | 1 225                               | 116,3   | -2,3  | -6,6                          | 103,5  | -3,6                                     | -9,6                              |
| Lappi                     | 1 266                               | 127,8   | -0,4  | 9,9                           | 113,7  | -1,7                                     | 6,3                               |
| Helsinki <sup>5)</sup>    | 3 686                               | 136,6   | 1,8   | 5,6                           | 121,5  | 0,4                                      | 2,2                               |
| Helsinki-1                | 5 708                               | 147,9   | 5,5   | 7,8                           | 131,6  | 4,1                                      | 4,3                               |
| Helsinki-2                | 4 077                               | 140,9   | 2,5   | 7,5                           | 125,4  | 1,1                                      | 4,1                               |
| Helsinki-3                | 3 013                               | 126,9   | -3,1  | 1,1                           | 113,0  | -4,4                                     | -2,1                              |
| Helsinki-4                | 2 696                               | 127,3   | 1,4   | 3,8                           | 113,3  | 0,0                                      | 0,4                               |
| Espoo-Kauniainen          | 3 142                               | 127,4   | -0,9  | 2,1                           | 113,4  | -2,3                                     | -1,2                              |
| Vantaa                    | 2 481                               | 123,5   | 1,1   | 2,4                           | 110,0  | -0,3                                     | -0,9                              |
| Kehyskunnat <sup>6)</sup> | 2 119                               | 119,2   | 0,4   | 1,1                           | 106,1  | -1,0                                     | -2,1                              |
| Porvoo                    | 2 366                               | 123,3   | 5,6   | 10,7                          | 109,8  | 4,2                                      | 7,1                               |
| Tampere                   | 2 220                               | 126,3   | 2,3   | 5,8                           | 112,5  | 0,9                                      | 2,4                               |
| Turku                     | 1 831                               | 119,6   | 0,7   | 4,4                           | 106,5  | -0,7                                     | 1,0                               |
| Pori                      | 1 390                               | 123,5   | 2,3   | 8,3                           | 109,9  | 0,9                                      | 4,9                               |
| Rauma                     | 1 523                               | 121,5   | 5,3   | 6,8                           | 108,1  | 3,8                                      | 3,3                               |
| Lappeenranta              | 1 782                               | 116,6   | -0,3  | 2,7                           | 103,8  | -1,6                                     | -0,6                              |
| Kotka                     | 1 323                               | 118,8   | -1,6  | 0,4                           | 105,8  | -2,9                                     | -2,9                              |
| Kouvola                   | 1 276                               | 122,7   | 6,1   | 4,1                           | 109,2  | 4,6                                      | 0,7                               |
| Lahti                     | 1 612                               | 124,2   | 1,5   | 5,0                           | 110,5  | 0,1                                      | 1,6                               |
| Hämeenlinna               | 1 761                               | 118,9   | -0,9  | 0,2                           | 105,8  | -2,2                                     | ..                                |
| Kuopio                    | 1 861                               | 117,9   | 2,9   | 1,6                           | 105,0  | 1,5                                      | -1,7                              |
| Jyväskylä                 | 1 828                               | 125,5   | 1,3   | 4,5                           | 111,7  | 0,0                                      | 1,1                               |
| Vaasa                     | 1 798                               | 134,5   | 0,0   | 3,1                           | 119,7  | -1,3                                     | -0,3                              |
| Seinäjoki                 | 1 672                               | 121,4   | 5,2   | 4,7                           | 108,0  | 3,8                                      | 1,3                               |

| Alue      | Keskihinta, euroa/m <sup>2</sup> | Indeksi 2005=100, 1.nelj. <sup>1)</sup> | Indeksin neljännesmuutos, % <sup>2)</sup> | Indeksin vuosimuutos, % | Reaalihintaindeksi 2005=100, 1.nelj. <sup>3)</sup> | Reaali-indeksin neljännesmuutos, % | Reaali-indeksin vuosimuutos, % |
|-----------|----------------------------------|---|---|-------------------------|--|------------------------------------|--------------------------------|
| Kokkola   | 1 669                            | 144,1                                   | 5,3                                       | 11,8                    | 128,3  | 3,8                                | 8,2                            |
| Mikkeli   | 1 663                            | 127,1                                   | 4,8                                       | 1,0                     | 113,2  | 3,4                                | -2,3                           |
| Joensuu   | 1 760                            | 127,8                                   | 0,5                                       | 6,2                     | 113,8  | -0,8                               | 2,8                            |
| Oulu      | 1 675                            | 108,2                                   | 3,2                                       | 3,0                     | 96,3   | 1,7                                | -0,3                           |
| Kajaani   | 1 331                            | 119,2                                   | -0,4                                      | 0,6                     | 106,1  | -1,8                               | -2,7                           |
| Rovaniemi | 1 567                            | 132,8                                   | 1,9                                       | 6,2                     | 118,2  | 0,5                                | 2,8                            |

1) Nimellishintaindeksi 2005=100

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

3) Kuluttajahintojen suhteen

4) Itä-Uudenmaan maakunta liittyi Uudenmaan maakuntaan 1.1.2011. Alueliitoksen vuoksi Uudenmaan tiedot eivät ole vuosien 2010 ja 2011 osalta eivätkä ole vertailukelpoisia keskenään.

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

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

## Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloyksien velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2011

| Alue                       | Neliöhinta euroa/m <sup>2</sup> | Indeksiluku 2005=100 | Neljännesmuutos % | Vuosimuutos % |
|----------------------------|---------------------------------|----------------------|-------------------|---------------|
| Espoo-Kauniainen           | 3 306                           | 136,3                | -0,5              | -1,7          |
| Helsinki <sup>1)</sup>     | 4 615                           | 148,4                | 3,1               | 5,8           |
| Helsinki 1                 | 5 843                           | 146,0                | 4,4               | 6,7           |
| Helsinki 2                 | 4 591                           | 150,5                | 3,3               | 5,6           |
| Helsinki 3                 | 3 590                           | 147,3                | 1,0               | 6,1           |
| Helsinki 4                 | 3 489                           | 143,4                | 0,3               | 3,3           |
| Vantaa                     | 2 905                           | 136,9                | -2,1              | 4,1           |
| Jyväskylä                  | 1 995                           | 127,6                | 2,9               | 7,1           |
| Kuopio                     | 2 314                           | 131,9                | 2,4               | 9,3           |
| Lahti                      | 2 041                           | 144,7                | 12,2              | 13,3          |
| Oulu                       | 2 005                           | 115,5                | 7,3               | 4,2           |
| Tampere                    | 2 613                           | 139,5                | 1,7               | 7,3           |
| Turku                      | 2 255                           | 125,8                | 2,1               | 1,0           |
| Koko maa                   | 2 845                           | 139,5                | 2,0               | 4,6           |
| Muu Suomi (koko maa - PKS) | 1 809                           | 129,6                | 1,5               | 4,1           |
| Pääkaupunkiseutu (PKS)     | 4 286                           | 146,3                | 2,4               | 5,0           |

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

### Liitetaulukko 3. Vanhojen kerrostalokaksioden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2011

| Alue                       | Neliöhinta euroa/m <sup>2</sup> | Indeksiluku 2005=100 | Neljännesmuutos % | Vuosimuutos % |
|----------------------------|---------------------------------|----------------------|-------------------|---------------|
| Espoo-Kauniainen           | 3 095                           | 133,3                | 1,6               | 4,6           |
| Helsinki <sup>1)</sup>     | 3 726                           | 139,7                | 1,7               | 6,0           |
| Helsinki 1                 | 5 601                           | 147,4                | 7,3               | 10,0          |
| Helsinki 2                 | 4 011                           | 141,8                | 0,9               | 6,2           |
| Helsinki 3                 | 2 982                           | 134,3                | 0,4               | 5,5           |
| Helsinki 4                 | 2 699                           | 130,8                | -1,6              | 1,4           |
| Vantaa                     | 2 402                           | 134,0                | 2,2               | 1,8           |
| Jyväskylä                  | 1 809                           | 125,7                | 1,2               | 5,7           |
| Kuopio                     | 1 784                           | 117,5                | -0,8              | -0,7          |
| Lahti                      | 1 570                           | 125,5                | 0,5               | 3,9           |
| Oulu                       | 1 658                           | 107,5                | -0,7              | 2,7           |
| Tampere                    | 2 230                           | 129,4                | 1,5               | 4,8           |
| Turku                      | 1 770                           | 127,0                | 3,6               | 8,1           |
| Koko maa                   | 2 179                           | 131,1                | 1,5               | 4,6           |
| Muu Suomi (koko maa - PKS) | 1 612                           | 125,2                | 1,3               | 3,9           |
| Pääkaupunkiseutu (PKS)     | 3 419                           | 138,2                | 1,8               | 5,3           |

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

### Liitetaulukko 4. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2011

| Alue                       | Neliöhinta euroa/m <sup>2</sup> | Indeksiluku 2005=100 | Neljännesmuutos % | Vuosimuutos % |
|----------------------------|---------------------------------|----------------------|-------------------|---------------|
| Espoo-Kauniainen           | 2 805                           | 129,2                | 0,4               | 5,4           |
| Helsinki <sup>1)</sup>     | 3 696                           | 138,5                | 3,4               | 6,7           |
| Helsinki 1                 | 5 733                           | 148,1                | 4,9               | 6,9           |
| Helsinki 2                 | 4 027                           | 141,1                | 4,1               | 9,4           |
| Helsinki 3                 | 2 908                           | 128,9                | 0,3               | 2,7           |
| Helsinki 4                 | 2 359                           | 127,9                | 2,6               | 3,5           |
| Vantaa                     | 2 136                           | 122,2                | 1,2               | -0,5          |
| Jyväskylä                  | 1 805                           | 131,3                | 2,4               | 7,8           |
| Kuopio                     | 1 767                           | 116,1                | 4,7               | 1,6           |
| Lahti                      | 1 523                           | 124,3                | 2,0               | 7,6           |
| Oulu                       | 1 640                           | 109,3                | 5,3               | 4,3           |
| Tampere                    | 2 163                           | 129,5                | 3,5               | 7,7           |
| Turku                      | 1 660                           | 120,4                | 2,4               | 5,0           |
| Koko maa                   | 2 226                           | 128,8                | 1,9               | 4,9           |
| Muu Suomi (koko maa - PKS) | 1 585                           | 122,0                | 1,1               | 4,1           |
| Pääkaupunkiseutu (PKS)     | 3 282                           | 135,0                | 2,6               | 5,6           |

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

**Liitetaulukko 5. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2011**

| Alue                       | Neliöhinta euroa/m <sup>2</sup> | Indeksiluku 2005=100 | Neljännesmuutos % | Vuosimuutos % |
|----------------------------|---------------------------------|----------------------|-------------------|---------------|
| Espoo-Kauniainen           | 3 333                           | 125,2                | -2,0              | 0,3           |
| Helsinki <sup>1)</sup>     | 3 332                           | 124,9                | -1,9              | 2,7           |
| Helsinki 1                 |                                 |                      |                   |               |
| Helsinki 2                 | 4 009                           | 132,8                | 0,8               | 6,2           |
| Helsinki 3                 | 3 098                           | 117,7                | -9,4              | -4,1          |
| Helsinki 4                 | 3 034                           | 123,6                | 2,1               | 5,4           |
| Vantaa                     | 2 765                           | 119,5                | 0,8               | 4,5           |
| Jyväskylä                  | 1 845                           | 121,3                | 0,6               | 1,5           |
| Kuopio                     | 1 991                           | 119,0                | 3,7               | 2,7           |
| Lahti                      | 1 797                           | 119,2                | 0,4               | 0,6           |
| Oulu                       | 1 687                           | 107,2                | 3,3               | 2,1           |
| Tampere                    | 2 225                           | 119,2                | 1,7               | 4,5           |
| Turku                      | 2 159                           | 111,2                | -4,6              | 0,6           |
| Koko maa                   | 2 045                           | 120,2                | 0,0               | 2,8           |
| Muu Suomi (koko maa - PKS) | 1 659                           | 117,9                | 0,9               | 3,2           |
| Pääkaupunkiseutu (PKS)     | 3 209                           | 123,9                | -1,5              | 2,0           |

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

**Liitetaulukko 6. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euro) ja kauppojen lukumäärät 2009-2010**

| Alue                       | Vuosi | Kauppasumma | Kauppojen lukumäärä | Pinta-ala |
|----------------------------|-------|-------------|---------------------|-----------|
| Koko maa                   | 2009  | 9136        | 71001               | 63.7      |
|                            | 2010  | 10075       | 73970               | 63.4      |
| Muu Suomi (koko maa - PKS) | 2009  | 5400        | 51659               | 63.7      |
|                            | 2010  | 5987        | 54714               | 63.5      |
| Pääkaupunkiseutu (PKS)     | 2009  | 3736        | 19342               | 63.7      |
|                            | 2010  | 4089        | 19256               | 63.2      |

**Liitetaulukko 7. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euro) ja kauppojen lukumäärät suuralueittain 2009-2010**

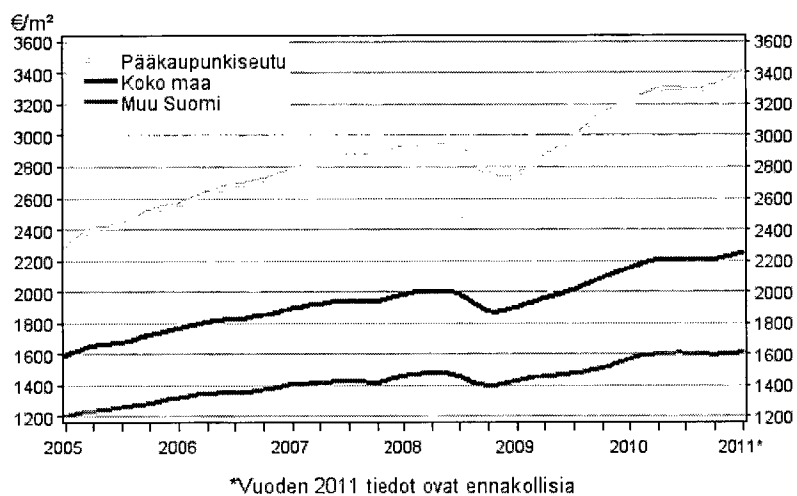
| Suuralue      | Vuosi | Kauppasumma | Kauppojen lukumäärä | Pinta-ala |
|---------------|-------|-------------|---------------------|-----------|
| Etelä-Suomi   | 2009  | 6124        | 41163               | 64.0      |
|               | 2010  | 6639        | 41702               | 63.5      |
| Länsi-Suomi   | 2009  | 1747        | 16261               | 64.2      |
|               | 2010  | 2009        | 17667               | 63.9      |
| Itä-Suomi     | 2009  | 645         | 7148                | 61.1      |
|               | 2010  | 700         | 7410                | 61.2      |
| Pohjois-Suomi | 2009  | 619         | 6429                | 63.3      |
|               | 2010  | 727         | 7191                | 63.5      |

**Liitetaulukko 8. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (milj. euro) ja kauppojen lukumäärät maakunnittain 2009-2010**

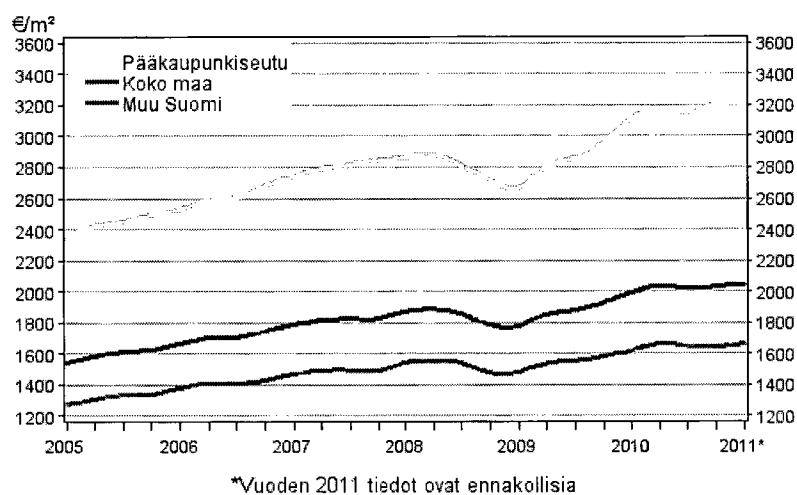
| Maakunta          | Vuosi | Kauppasumma | Kauppojen lukumäärä | Keskipinta-ala |
|-------------------|-------|-------------|---------------------|----------------|
| Uusimaa           | 2009  | 4456        | 24594               | 65.0           |
|                   | 2010  | 4854        | 24683               | 64.2           |
| Itä-Uusimaa       | 2009  | 107         | 772                 | 66.8           |
|                   | 2010  | 107         | 775                 | 65.7           |
| Varsinais-Suomi   | 2009  | 733         | 6910                | 63.2           |
|                   | 2010  | 769         | 6805                | 63.1           |
| Satakunta         | 2009  | 211         | 2553                | 61.4           |
|                   | 2010  | 233         | 2652                | 63.1           |
| Kanta-Häme        | 2009  | 225         | 2225                | 63.5           |
|                   | 2010  | 244         | 2329                | 62.9           |
| Pirkanmaan        | 2009  | 919         | 7459                | 65.1           |
|                   | 2010  | 1068        | 8134                | 64.5           |
| Päijät-Häme       | 2009  | 299         | 3048                | 62.8           |
|                   | 2010  | 320         | 3094                | 63.0           |
| Kymenlaakso       | 2009  | 174         | 2156                | 60.8           |
|                   | 2010  | 199         | 2402                | 61.1           |
| Etelä-Karjala     | 2009  | 131         | 1458                | 58.7           |
|                   | 2010  | 147         | 1614                | 59.4           |
| Etelä-Savo        | 2009  | 146         | 1734                | 60.2           |
|                   | 2010  | 150         | 1762                | 60.0           |
| Pohjois-Savo      | 2009  | 297         | 3015                | 62.1           |
|                   | 2010  | 312         | 3059                | 62.5           |
| Pohjois-Karjala   | 2009  | 141         | 1620                | 59.6           |
|                   | 2010  | 173         | 1822                | 60.0           |
| Keski-Suomi       | 2009  | 316         | 3131                | 63.1           |
|                   | 2010  | 350         | 3384                | 62.1           |
| Etelä-Pohjanmaa   | 2009  | 144         | 1519                | 64.5           |
|                   | 2010  | 172         | 1744                | 64.1           |
| Pohjanmaa         | 2009  | 158         | 1599                | 66.9           |
|                   | 2010  | 187         | 1753                | 66.2           |
| Keski-Pohjanmaa   | 2009  | 49          | 556                 | 64.7           |
|                   | 2010  | 62          | 648                 | 65.6           |
| Pohjois-Pohjanmaa | 2009  | 434         | 4281                | 64.3           |
|                   | 2010  | 495         | 4697                | 63.8           |
| Kainuu            | 2009  | 61          | 779                 | 62.6           |
|                   | 2010  | 65          | 767                 | 62.0           |
| Lappi             | 2009  | 136         | 1592                | 60.0           |
|                   | 2010  | 170         | 1846                | 61.9           |

# Liitekuviot

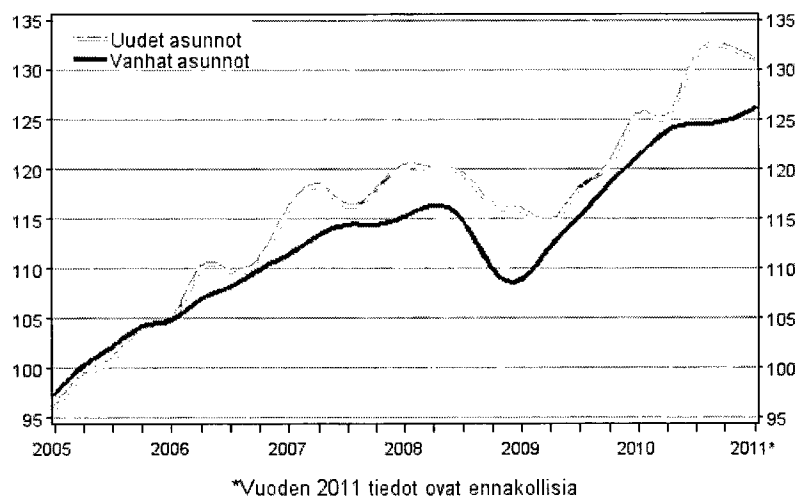
## Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat



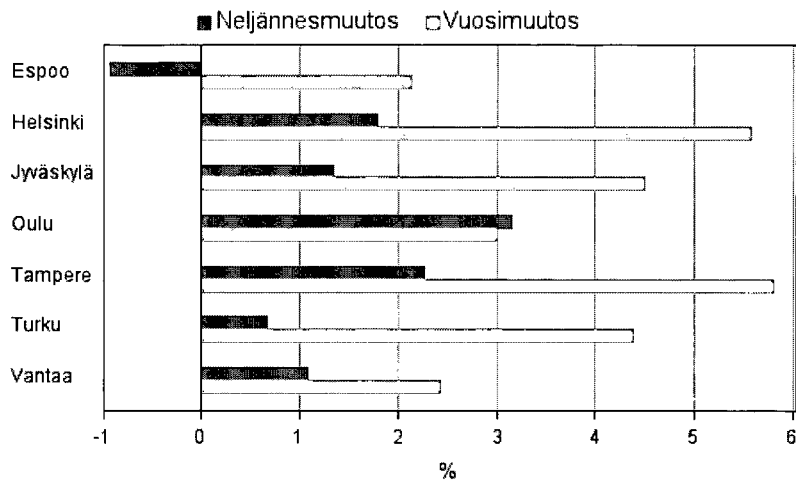
## Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat



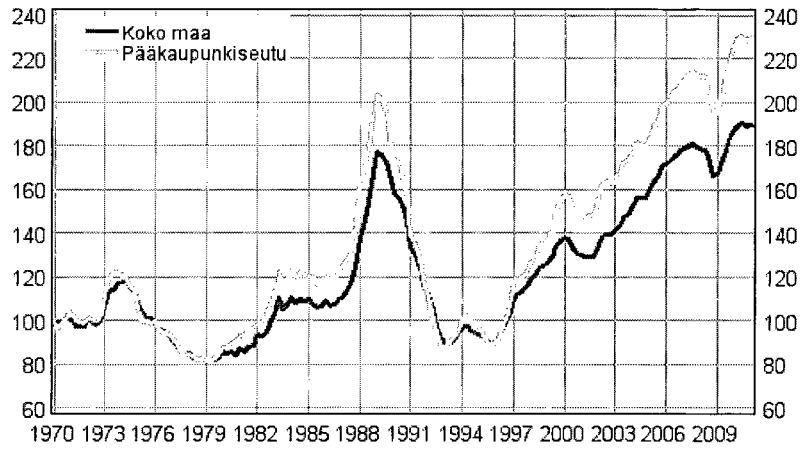
## Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2005=100



**Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 1. neljännes 2011**



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



# Laatuseloste: Asuntojen hinnat

## 1. Tilastotietojen relevanssi

### 1.1 Tietosisältö ja käyttötarkoitus

Asuntojen hintojen neljännesvuositilasto kuvaa vanhojen ja uusien osakehuoneistojen velattomia neliöhintoja ja niiden muutoksia neljännesvuosi- ja vuositasolla. Tilasto sisältää alueen, talotyyppin ja huoneluvun mukaan luokiteltuja tietoja tarkasteluneljännekseltä sekä pidemmältä aikaväliltä. Tilaston tarkoituksena on tarjota tietoa asuntomarkkinoiden hintakehityksestä neljännesvuosittain.

### 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.

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 sisäpintoista. 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 talotyyppin 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 (vanhat asunnot 2005, 2000, 1983 tai 1970 ja uudet asunnot 2005) verrattuna.

*Reaalihintaindeksi:* Kertoo reaalisen hintojen muutoksen indeksin perusajankohtaan (vanhat asunnot 2005, 2000, 1983 tai 1970 ja uudet asunnot 2005) verrattuna. Reaalihintaindeksi saadaan jakamalla alueen nimellishintaindeksin pisteluku vastaavan ajankohdan ja vastaavan perusvuoden koko maan kuluttajahintaindeksin pisteluvulla.



*Jakaumatunnusluvut:*

Q1 (alakvartiili) = 25 % neliöhinnoista ovat pienempiä tai yhtä suuria kuin alakvartiili.

Med (mediaani) = Keskimäinen neliöhinta, kun neliöhinnat on järjestetty suuruusjärjestykseen.

Q3 (yläkvartiili) = 75 % neliöhinnoista ovat pienempiä tai yhtä suuria kuin yläkvartiili.

Luokitukset:

*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 postinumeroalueluokitteluun. 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 alueluokitus on tehty suuraluejakoa käyttäen. Alueluokat ovat (1) koko Suomi, (2) pääkaupunkiseutu, (3) muu Suomi (vastaava kuten vanhojen asuntojen kohdalla, koko Suomi pois lukien pääkaupunkiseutu), (4) muu Uusimaa (pois lukien pääkaupunkiseutu) sekä suuralueet (5) Etelä-Suomi, (6) Länsi-Suomi, (7) Itä-Suomi ja (8) Pohjois-Suomi.

## 2. Tilastotutkimuksen menetelmäkuvaus

Asuntojen hinnat 2005=100–indeksin laskentamenetelmä yhdistää klassisen aineiston luokittamiseen perustuvan metodin ja regressioanalyysin (ns. hedoninen menetelmä). Hintaindeksillä pyritään toteutuneiden kauppahintojen perusteella vastaamaan mahdollisimman hyvin kysymykseen, paljonko enemmän/vähemmän tyypillinen 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. Alueluokitus 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 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.

Käytetty luokitus ei välttämättä homogenisoi aineistoa riittävästi, koska esimerkiksi luokan sisällä huoneistot eroavat mm. mikrosijainnin, pinta-alan, valmistumisvuoden yms. 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. Laatukorjauksella tarkoitetaan seuraavaa, jos 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 indeksiluokakohtaiset 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**

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

Tilaston ilmestyessä siinä on mukana tuoreimman tilastonejänneksen osalta noin 2/3 kaikista kaupoista. Loput tiedoista Tilastokeskus saa myöhemmin sitä mukaa kuin ne kertyvät Verohallituksessa. Neljännesvuositietoja päivitetään takautuvasti siten, että vuoden lopulliset tiedot julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkaisussa.

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

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

#### **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.

#### **3.3. Tilaston tunnuslukujen käyttäminen**

Koska hintaindeksissä on otettu huomioon eri ajankohtien myytyjen asuntojen valmistumisvuoden, pinta-alan ja tarkemmin määritellyn asuntojen sijainnin jakaumassa tapahtuneet muutokset ja niiden hintavaikutus, tilaston keskihinnat muuttuvat eri tavoin kuin hintaindeksi. Näin on menetelty, koska eri tilanteissa hintaindeksi ja neliöhinnat ovat kukin käyttökelpoisia mittareita

*Hintaindeksi* kuvaa, paljonko enemmän/vähemmän keskiverto vanha osakehuoneisto maksaa nyt kuin aikaisemmin. *Keskihinta* taas kertoo, mikä on ollut vallitseva hintataso tiettyä ajankohtana myydyistä asunnoissa ottamatta kantaa siihen, olivatko ne vanhempia, uudempia, isompia vai pienempiä kuin aikaisemmin myydyt.

### **4. Tietojen ajantasaisuus ja oikea-aikaisuus**

#### **4.1. Tilaston ilmestymistiheys ja mittausjakso**

Asuntojen neljännesvuositilasto laaditaan neljännesvuosittain ja se julkaistaan kuukauden kuluttua ko. neljänneksen päättymisestä.

#### **4.2. Tilaston ennakkollisuus**

Tilaston ilmestyessä siinä on mukana tuoreimman tilastonejänneksen osalta noin 2/3 kaikista kaupoista. Loput tiedoista Tilastokeskus saa myöhemmin sitä mukaa kuin ne kertyvät Verohallituksessa.

Neljännesvuosittaisia tietoja päivitetään takautuvasti kunkin neljännesvuosijulkaisun yhteydessä siten, että lopulliset tiedot tilastovuoden osalta julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkaisussa.

## **5. Tietojen saatavuus ja läpinäkyvyys/selkeys**

Asuntojen neljännesvuositilaston julkaisupäivänä julkaistaan Tilastokeskuksen internetsivuilla tilastoon perustuva tuorein tilasto – tiedote. Lisäksi asuntojen hinnoista löytyy tietoa Tilastokeskuksen internetsivuilta ja tietokantapalvelusta.

Keskeiset metatiedot on selvitetty tässä dokumentissa, joka on sisällytetty asuntojen neljännesvuosijulkaisuun. 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. Kiinteistöjen kuntakohtaisia kauppahintatietoja saa Maanmittauslaitoksesta.

## **6. Tilastojen vertailukelpoisuus**

### **6.1. Vertailtavuus muihin aineistoihin**

Muiden tiedontuottajien tuloksiin verrattessa on hyvä tarkistaa tuloksien perustana oleva tietolähde. Tilastokeskuksen tiedot perustuvat Verohallituksen aineistoon, ja näin ollen aineisto on kattava tehtyjen kauppojen suhteen.

### **6.2. Vertailtavuus historiatietoihin**

Asuntojen hinnoista on saatavilla Verohallituksen varainsiirtoveroaineistoon perustuvaa tietoa vuodesta 1987 lähtien. Tätä vanhempaa tietoa on olemassa vuodesta 1970 lähtien. Vuosien 1970-1986 tiedot perustuvat kiinteistönvälittäjien aineistoihin, ja luokitus on selvästi suppeampi kuin vuodesta 1987 alkavissa tiedoissa. Uusien asuntojen osalta aikasarjat on laskettu vuodesta 2005 lähtien.

Itä-Uudenmaan maakunta liittyi Uudenmaan maakuntaan 1.1.2011. Alueliitoksen vuoksi Uudenmaan maakunnan tiedot vuosien 2010 ja 2011 osalta eivät ole vertailukelpoisia keskenään.

## **7. Selkeys ja eheys/yhtenäisyys**

Tilastokeskus julkaisee osakeasuntojen hintatilaston lisäksi tietoa kiinteistöjen neljännesvuosittaisia hinnoista. Tilastokeskuksen tilastojen lisäksi asuntojen hinnoista ja asuntojen hintakehityksestä julkaisevat tietoa mm. kiinteistönvälittäjät, luottolaitokset ja pankit. Tilastojen eroista tarkemmin kohdassa 6.1.

---

Suomen virallinen tilasto  
Finlands officiella statistik  
Official Statistics of Finland

Asuminen 2011

### Lisätietoja

Petri Kettunen (09) 1734 3558

Johanna Leivo (09) 1734 3397

Vastaava tilastojohtaja:

Kari Molnar

asuminen@tilastokeskus.fi

www.tilastokeskus.fi

Lähde: Asuntojen hinnat. Tilastokeskus

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

---

Tilastokeskus, myyntipalvelu  
PL 2 C  
00022 TILASTOKESKUS  
puh. (09) 1734 2011  
faksi (09) 1734 2500  
myynti@tilastokeskus.fi  
www.tilastokeskus.fi

ISSN 1795-5165  
= Suomen virallinen tilasto  
ISSN 1797-3880 (pdf)  
ISSN 0784-8900 (print)  
Tuotenumero 3024 (print)