

Asuntojen hinnat

2009, 4. neljännes

Asuntojen hinnat nousivat loka-joulukuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 2,8 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,4 prosenttia ja muualla maassa 2,2 prosenttia. Edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat nousivat koko maassa 7,9 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla nousua oli 10,5 prosenttia ja muualla maassa 5,7 prosenttia.

Vuoden 2009 viimeisellä neljänneksellä vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 2017 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 071 euroa ja muualla maassa 1 542 euroa. Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta asuntojen hintatilastosta, joka perustuu verohallinnon aineistoon. Ennakkotiedot sisältävät noin kaksi kolmasosaa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista.

Edellisestä neljänneksestä hinnat nousivat Helsingissä 3,4 prosenttia, Espoo-Kauniaisissa 4,0 prosenttia ja Vantaalla 2,3 prosenttia. Tampereella hinnat nousivat 3,5, Turussa 2,9 ja Oulussa 1,9 prosenttia. Verrattuna edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan hinnat nousivat Helsingissä 11,6 prosenttia, Espoo-Kauniaisissa 10,1 prosenttia ja Vantaalla 6,2 prosenttia. Hinnat nousivat Turussa 10,2, Tampereella 7,0 ja Oulussa 5,6 prosenttia.

Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat vuoden 2009 viimeisellä neljänneksellä koko maassa 2,0 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,7 ja muualla Suomessa 1,0 prosenttia. Uusien asuntojen keskineliöhinta oli 2 872 euroa koko maassa, 3 699 euroa pääkaupunkiseudulla ja 2 574 euroa muualla Suomessa. Edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien asuntojen hinnat nousivat koko maassa 3,5 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 9,0 prosenttia ja muualla Suomessa 0,7 prosenttia. Tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistövälittäjien kauppahintatietoihin.

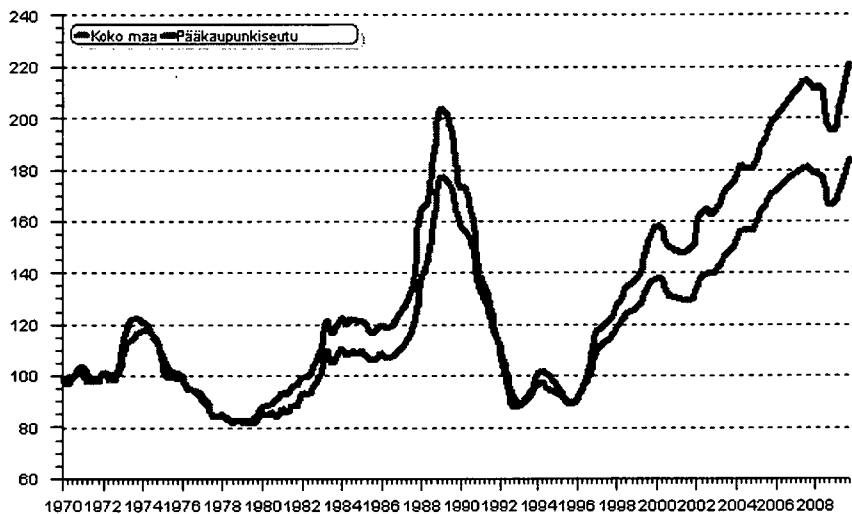
Asuntojen hinnat vuonna 2009

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitalojen hinnat vuonna 2009 laskivat 0,3 prosenttia edellisestä vuodesta. Pääkaupunkiseudulla hinnat pysyivät ennallaan, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 0,5 prosenttia. Vuoden 2009 keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 1 934 euroa, pääkaupunkiseudulla 2 894 euroa ja muualla Suomessa 1 501 euroa. Vanhojen asuntojen hintojen 2009 lopulliset tiedot julkaistaan 30.4.

Uusien kerros- ja rivitalojen hinnat laskivat 1,5 prosenttia vuonna 2009 koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,5 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 2,5 prosenttia. Koko maassa uuden asunnon keskimääräinen neliöhinta oli 2 787 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 557 euroa ja muualla Suomessa 2 510 euroa. Uusien asuntojen vuoden 2009 kauppätiedot ovat lopullisia.



Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi vuosineljänneksittäin I/1970 — IV/2009, indeksi 1970=100



* Asuntojen hintojen muutoksesta on poistettu yleinen kuluttajahintojen kehitys

Sisällys

| | |
|--|----|
| 1. Kerrostalojen hinnat nousivat loka-joulukuussa..... | 4 |
| 2. Vanhojen rivitalojen hinnat nousivat loka-joulukuussa..... | 5 |
| 3. Asuntojen hintojen muutos suhteessa palkkoihin ja yleiseen hintatasoon..... | 6 |
| 4. Asuntojen hintakehitys muualla..... | 7 |
| Liitetaulukot | |
| 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat keskimäärin, indeksi 4. neljänneksellä 2009 | 9 |
| 2. Vanhojen kerrostaloyksistöiden velattomat neliöhinnat keskimäärin, indeksi 4. neljänneksellä 2009 sekä muutokset..... | 10 |
| 3. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat keskimäärin, indeksi 4. neljänneksellä 2009 sekä muutokset..... | 10 |
| 4. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat keskimäärin, indeksi 4. neljänneksellä 2009 sekä muutokset..... | 11 |
| 5. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat keskimäärin, indeksi 4. neljänneksellä 2009 sekä muutokset..... | 11 |
| Liitekuviot | |
| 1. Vanhojen kerrostalojen keskineliöhinnat vuodesta 2005..... | 12 |
| 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat vuodesta 2005..... | 12 |
| 3. Vanhojen ja uusien asuntojen hintakehitys vuodesta 2005..... | 13 |
| Laatuseloste: Asuntojen hinnat..... | 14 |

1. Kerrostalojen hinnat nousivat loka-joulukuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat keskimäärin 3,2 prosenttia koko maassa edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,6 prosenttia ja muualla Suomessa 2,8 prosenttia. Vanhan kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 2 086 euroa, pääkaupunkiseudulla oli 3 132 euroa ja muualla Suomessa 1 507 euroa. Viime vuoden vastaavaan neljännekseen nähden hinnat nousivat 9,7 prosenttia koko maan tasolla. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 11,8 prosenttia ja muualla maassa 7,6 prosenttia. Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta asuntojen hintatilastosta, joka perustuu verohallinnon aineistoon. Ennakkotiedot sisältävät noin kaksi kolmasosaa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista.

Vanhojen kerrostalojen hinnat ovat nousseet ripeähkösti viime vuoden ensimmäisen neljänneksen jälkeen. Vuoden lopulla vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat olivat koko maan tasolla keskimäärin 9,6 prosenttia korkeammat kuin tammi-maaliskuussa 2009. Pääkaupunkiseudulla hintojen nousuvauhti oli tätäkin nopeampaa: Helsingissä ja Espoo-Kauniaisissa nousua oli 12,9 prosenttia sekä Vantaalla 10,6 prosenttia. Muualla Suomessa asuntojen hinnat nousivat vuoden ensimmäisestä neljänneksestä keskimäärin 6,5 prosenttia. Tiedot ovat vielä ennakkolliset, lopulliset tiedot asuntojen hinnoista vuonna 2009 julkaistaan 30.4.

Huoneistotyyppittäin tarkasteltuna pääkaupunkiseudulla yksiöiden ja kaksioiden hinnat nousivat enemmän kuin perheasuntojen. Vuoden 2009 viimeisellä neljänneksellä yksiöiden hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla keskimäärin 4,2 ja kaksioiden 4,6 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Perheasuntojen hinnat nousivat saman ajanjakson aikana 3,0 prosenttia. Heinä-syyskuusta 2009 muualla Suomessa perheasuntojen hinnat nousivat nopeammin kuin yksiöiden ja kaksioiden.

Asuntojen hintojen hintamalli toimii hyvin, mikäli tehtyjen kauppojen lukumäärä on tarpeeksi suuri. Pienempien kaupunkien osalta kauppojen lukumäärä vuosineljänneksen aikana eri huoneistotyypeissä jää pieneksi ja hintamalli ei pysty tarpeeksi hyvin tasaamaan asuntojen laatueroja. Esimerkiksi Porissa perheasuntojen hinnat ovat vaihdelleet vuoden 2009 aikana seuraavasti:

Perheasuntojen hinnat Porissa v. 2009

| Aika | Kesk hinta, euro/m ² | Indeksi 2005=100 | Indeksin neljännesmuutos | Kauppojen lkm |
|--------|---------------------------------|------------------|--------------------------|---------------|
| 2009/1 | 1054 | 94,7 | .. | 42 |
| 2009/2 | 1118 | 104,3 | 10,2 | 40 |
| 2009/3 | 1053 | 101,8 | -2,4 | 52 |
| 2009/4 | 1163 | 105,1 | 3,2 | 42 |

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

2. Vanhojen rivitalojen hinnat nousivat loka-joulukuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitalojen hinnat nousivat keskimäärin 2,1 prosenttia koko maassa, pääkaupunkiseudulla 3,0 prosenttia ja muualla maassa 1,6 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Vanhan rivitalon keskimääräinen neliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 2 952 euroa ja muualla Suomessa 1 582 euroa.

Vanhojen rivitalojen hinnat nousivat Helsingissä 2,9, Espoo-Kauniaisissa 4,1 ja Vantaalla 0,7 prosenttia. Turussa hinnat nousivat 2,1, Tampereella 1,6, Jyväskylässä 3,9 prosenttia ja Lahdessa 11,9 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Lahden hintojen nousua selittää osittain indeksikorjaus: kolmannella neljänneksellä hinnat laskivat Lahdessa 8,4 prosenttia. Kuopiossa hinnat laskivat 0,5 prosenttia ja Oulussa hinnat pysyivät ennallaan. Rivitaloneliö Helsingissä keskimäärin maksoi 3 018 euroa, Tampereella 2 115 euroa ja Oulussa 1 587 euroa.

Vuoden 2008 viimeisestä neljänneksestä vanhojen rivitalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 5,3 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 8,0 prosenttia ja muualla Suomessa 3,6 prosenttia. Helsingissä hinnat nousivat 11,4, Espoo-Kauniaisissa 7,6 ja Vantaalla 2,4 prosenttia. Turussa hinnat nousivat 8,1, Tampereella 3,5, Lahdessa 9,0, Jyväskylässä 4,3, Kuopiossa 3,8 ja Oulussa 1,8 prosenttia.

Uusien rivitalojen hinnat laskivat koko maassa 0,8 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,6 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 1,3 prosenttia. Eniten hinnat laskivat Itä-Suomessa 13,3 prosenttia. Rivitaloneliö maksoi pääkaupunkiseudulla keskimäärin 3 324 euroa ja muualla Suomessa 2 358 euroa.

Vuoden 2008 viimeisestä neljänneksestä uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 3,7 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 6,6 prosenttia ja muualla Suomessa 2,7 prosenttia. Eniten hinnat laskivat Itä-Suomessa 3,1 prosentilla, kun taas hinnat nousivat pääkaupunkiseudun ulkopuolisella Uudellamaalla ja Itä-Uusimaalla 7,7 prosentilla.

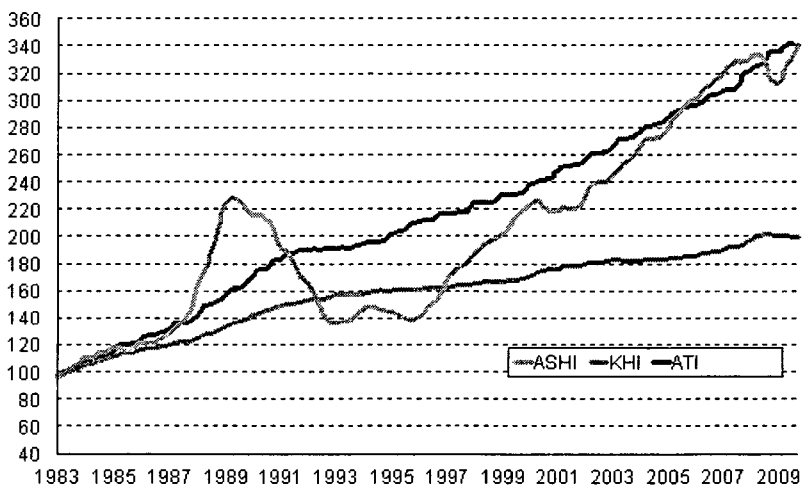
3. Asuntojen hintojen muutos suhteessa palkkoihin ja yleiseen hintatasoon

Vuodesta 1983 vanhojen asuntojen hinnat ovat nousseet 220 prosenttia. Samalla aikavälillä yleinen ansiotaso on kohonnut lähes saman verran ja yleinen hintataso on kaksinkertaistunut. Asuntomarkkinoiden ylikuumenemisen aikaan vuosien 1987–89 välillä hinnat nousivat peräti 72 %, palkat nousivat samalla aikavälillä 25 %. 1990-luvun alun laman aikana asuntojen hinnat laskivat neljän vuoden aikana noin 40 prosenttia. Palkat kehittyivät samaan aikaan 19 prosenttia. Ostovoimakyky ostaa asunto palkkatuloilla oli suurimmillaan vuonna 1995.

Asuntojen hinnat lähtivät nousuun vuonna 1996. Viime vuosikymmenen loppuvuosina asuntojen hinnat nousivat lähes 50 prosenttia. Vuosituhannen minitaantuman aikana v. 2001 asuntojen hinnat notkahtivat vajaan prosentin. Tämän jälkeen asuntojen hinnat ovat nousseet vuoden 2008 puoliväliin asti. Vuosina 1996-2008 asuntojen hinnat nousivat 120 prosenttia. Samalla aikavälillä palkat kohosivat 53 prosenttia ja yleinen hintataso 24 prosenttia.

Palkkojen ostovoimakyky on nopeasti heikentynyt 2000-luvulla. Asuntomarkkinoille syntyi "hintakupla" vuonna 2006, jolloin pitkän ajan asuntojen hintakäyrä nousi yleisen ansiotasoindeksin yläpuolelle. Asuntojen hintojen lasku vuoden 2008 jälkipuoliskolla tervehdytti asuntomarkkinoita. Vuoden 2009, 1. neljänneksen jälkeen tapahtunut asuntojen nopeahko hintojen nousu on heikentänyt palkkojen ostovoimakykyä.

Asuntojen hintojen, palkkojen ja kuluttajahintojen vuosimuutokset, indeksi 1983=100



* vuoden 2009 tiedot vielä ennakkolliset

4. Asuntojen hintakehitys muualla

Ruotsissa vuoden 2009 viimeisellä neljänneksellä asuntojen hinnat (sisältää omakoti- ja rivitalot) nousivat keskimäärin 5,0 prosenttia vuoden 2008 vastaavaan neljännekseen verrattuna. Kolmanteen vuosineljännekseen verrattuna hinnat nousivat 1,0 prosenttia. Suur-Tukholman alueella hinnat nousivat edellisvuodesta 5,0 prosenttia ja 3,0 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Keskimäärin asunto maksoi Ruotsissa 1,84 miljoonaa kruunua (180 260 euroa) ja Suur-Tukholman alueella 3,54 miljoonaa kruunua (346 804 euroa). Vuodesta 2005 asuntojen hinnat Ruotsissa ovat nousseet noin 29 prosenttia ja Suur-Tukholman alueella 3 prosenttiyksikköä enemmän kuin koko maassa. Luvut perustuvat Ruotsin tilastoviraston tietoihin.

Norjan tilastoviraston mukaan asuntojen hinnat 2009 viimeisellä neljänneksellä keskimäärin nousivat 11,6 prosenttia edellisvuodesta. Kerrostalojen hinnat nousivat keskimäärin 16,0 prosenttia, rivitalot 12,5 prosenttia ja omakotitalot 9,7 prosenttia viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Edelliseen neljännekseen verrattuna hinnat pysyivät keskimäärin ennallaan. Keskimääräinen neliöhinta Oslolla rivitaloissa oli 27 187 kruunua (3 315 euroa) ja kerrostaloissa 36 360 kruunua (4 433 euroa). Asuntojen hinnat ovat Norjassa kallistuneet 29 prosenttia vuodesta 2005.

Saksassa vanhojen asuntojen hinnat laskivat vuoden 2009 viimeisellä neljänneksellä 2,2 prosenttia edellisvuodesta. Kolmannesta neljänneksestä hinnat ovat nousseet keskimäärin 1,6 prosenttia. Vuodesta 2005 hinnat ovat nousseet keskimäärin laskeneet 2,2 prosenttia. Vuoden 2009 viimeisellä neljänneksellä vanhan asunnon keskimääräinen neliöhinta oli 1 602 euroa ja uuden asunnon 1 817 euroa. Uusien asuntojen hinnat ovat vuodessa laskeneet keskimäärin 0,4 prosenttia, mutta nousseet edellisestä neljänneksestä 0,5 prosenttia. Tiedot ilmenevät Hypoport AG:n laskelmista.

Britanniassa asuntojen hinnat laskivat vuoden 2009 kolmannella neljänneksellä 6,2 prosenttia ja Lontoossa 5,8 prosenttia edellisvuodesta. Vuoden 2009 toisesta neljänneksestä hinnat nousivat 4,2 prosenttia koko Britanniassa ja 6,2 prosenttia Lontoossa. Koko maassa asunto maksoi keskimäärin 156 743 puntaa (178 665 euroa) ja Lontoossa 310 852 puntaa (354 328 euroa). Asuntojen hinnat ovat Britanniassa nousseet 9,3 prosenttia ja Lontoossa 16,6 prosenttia vuodesta 2005. Tiedot perustuvat Britannian tilastoviraston ja Land Registryn tietoihin.

Espanjassa vanhojen asuntojen hinnat laskivat keskimäärin 8,3 prosenttia vuoden 2009 kolmannella vuosineljänneksellä edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Edelliseen vuosineljänneksen verrattuna hinnat laskivat 0,5 prosenttia. Uusien asuntojen hinnat laskivat 5,6 prosenttia edellisvuodesta ja 1,3 prosenttia vuoden 2009 toisesta neljänneksestä. Vuodesta 2007 vanhojen asuntojen hinnat ovat keskimäärin laskeneet vajaat 15 prosenttia ja uusien asuntojen hinnat 0,7 prosenttia. Luvut perustuvat Espanjan tilastoviraston tietoihin.

Federal Housing Finance Agencyn mukaan USA:ssa asuntojen hinnat laskivat 3,8 prosenttia vuoden 2009 kolmannella neljänneksellä edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Huhti-kesäkuusta 2009 hinnat nousivat keskimäärin 0,2 prosenttia. Vuoden aikana hinnat laskivat 44 osavaltiossa, eniten Nevadassa 44,5 prosenttia. Hinnat nousivat ripeimmin Nebraskassa 2,6 prosentilla. Kaupungeista hinnat laskivat eniten Las Vegasissa 22,5 prosenttia. Eniten hinnat nousivat Corpus Cristissä (Teksas) vuoden aikana 5,5 prosenttia. Vuodesta 2005 asuntojen hinnat ovat USA:ssa laskeneet keskimäärin 2,8 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.

Liitetaulukot

1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat keskimäärin, indeksi 4. neljänneksellä 2009

| Alue | Tiedot | | | | | | |
|--------------------------|--------------------------------|--|---|-------------------------|---|---------------------------------|-----------------------------|
| | Keskihinta,euro/m ² | Indeksi 2005=100, 4.nelj. ¹ | Indeksin muutos neljännesmuutos, % ² | Indeksin vuosimuutos, % | Reaalihintaindeksi 2005=100, 4.nelj. ³ | Reaali-indeksin neljännesmuutos | Reaali-indeksin vuosimuutos |
| Koko maa | 2 017,0 | 118,5 | 2,8 | 7,9 | 109,8 | 3,0 | 9,0 |
| Pääkaupunkiseutu | 3 071,0 | 123,1 | 3,4 | 10,5 | 114,0 | 3,7 | 11,7 |
| Muu Suomi | 1 542,0 | 114,8 | 2,2 | 5,7 | 106,3 | 2,5 | 6,8 |
| Uusimaa | 2 847,0 | 121,5 | 3,1 | 9,6 | 112,5 | 3,3 | 10,7 |
| Itä-Uusimaa | 1 760,0 | 105,1 | -5,0 | -3,4 | 97,4 | -4,8 | -2,4 |
| Varsinais-Suomi | 1 561,0 | 117,0 | 3,2 | 8,9 | 108,3 | 3,5 | 10,1 |
| Satakunta | 1 212,0 | 111,7 | 3,4 | 6,9 | 103,4 | 3,6 | 8,0 |
| Kanta-Häme | 1 508,0 | 113,4 | 0,6 | 7,8 | 105,0 | 0,9 | 8,9 |
| Pirkanmaa | 1 849,0 | 117,7 | 3,8 | 7,0 | 109,0 | 4,1 | 8,1 |
| Päijät-Häme | 1 461,0 | 117,0 | 5,0 | 7,7 | 108,3 | 5,3 | 8,9 |
| Kymenlaakso | 1 287,0 | 119,6 | 1,3 | 3,1 | 110,7 | 1,6 | 4,2 |
| Etelä-Karjala | 1 450,0 | 114,5 | 3,1 | 3,4 | 106,1 | 3,3 | 4,5 |
| Etelä-Savo | 1 273,0 | 120,0 | -0,1 | 2,4 | 111,1 | 0,1 | 3,5 |
| Pohjois-Savo | 1 453,0 | 111,7 | 0,7 | 2,8 | 103,4 | 0,9 | 3,9 |
| Pohjois-Karjala | 1 397,0 | 119,2 | 5,4 | 8,2 | 110,4 | 5,7 | 9,4 |
| Keski-Suomi | 1 507,0 | 115,6 | 1,5 | 5,6 | 107,0 | 1,7 | 6,7 |
| Etelä-Pohjanmaa | 1 291,0 | 113,5 | 1,6 | 4,1 | 105,1 | 1,9 | 5,2 |
| Pohjanmaa | 1 422,0 | 119,9 | -0,9 | 3,0 | 111,0 | -0,7 | 4,1 |
| Keski-Pohjanmaa | 1 332,0 | 121,8 | -4,9 | 1,6 | 112,8 | -4,6 | 2,7 |
| Pohjois-Pohjanmaa | 1 437,0 | 104,3 | 1,2 | 3,9 | 96,5 | 1,4 | 5,0 |
| Kainuu | 1 239,0 | 118,4 | 7,7 | 9,9 | 109,6 | 8,0 | 11,0 |
| Lappi | 1 214,0 | 118,5 | 2,5 | 7,6 | 109,7 | 2,8 | 8,8 |
| Helsinki ⁴ | 3 358,0 | 125,7 | 3,4 | 11,6 | 116,4 | 3,7 | 12,8 |
| Helsinki-1 | 4 990,0 | 131,0 | 4,1 | 10,5 | 121,3 | 4,3 | 11,7 |
| Helsinki-2 | 3 643,0 | 126,8 | 2,3 | 11,5 | 117,4 | 2,5 | 12,6 |
| Helsinki-3 | 2 845,0 | 123,1 | 4,6 | 13,7 | 113,9 | 4,9 | 14,9 |
| Helsinki-4 | 2 578,0 | 121,0 | 4,0 | 11,1 | 112,0 | 4,3 | 12,3 |
| Espoo-Kauniainen | 2 917,0 | 120,4 | 4,0 | 10,1 | 111,4 | 4,3 | 11,3 |
| Vantaa | 2 353,0 | 116,6 | 2,3 | 6,2 | 108,0 | 2,5 | 7,3 |
| Kehyskunnat ⁵ | 1 989,0 | 112,1 | 2,2 | 4,2 | 103,8 | 2,5 | 5,3 |
| Porvoo | 1 891,0 | 102,1 | -6,6 | -4,2 | 94,6 | -6,4 | -3,2 |
| Tampere | 2 042,0 | 117,5 | 3,5 | 7,0 | 108,8 | 3,7 | 8,1 |
| Turku | 1 717,0 | 114,8 | 2,9 | 10,2 | 106,3 | 3,2 | 11,3 |
| Pori | 1 306,0 | 116,4 | 7,6 | 9,6 | 107,7 | 7,9 | 10,7 |
| Rauma | 1 343,0 | 109,2 | 2,1 | 4,6 | 101,2 | 2,3 | 5,7 |
| Lappeenranta | 1 581,0 | 113,5 | 0,9 | 0,6 | 105,1 | 1,1 | 1,7 |
| Kotka | 1 392,0 | 123,8 | 4,2 | 1,7 | 114,6 | 4,5 | 2,7 |
| Kouvola | 1 203,0 | 115,6 | -1,3 | 4,4 | 107,0 | -1,1 | 5,5 |
| Lahti | 1 591,0 | 121,3 | 7,9 | 11,7 | 112,3 | 8,2 | 12,9 |
| Hämeenlinna | 1 718,0 | 115,0 | 2,2 | 10,1 | 106,4 | 2,5 | 11,3 |
| Kuopio | 1 709,0 | 110,7 | 0,9 | 5,4 | 102,5 | 1,2 | 6,5 |
| Jyväskylä | 1 722,0 | 117,5 | 2,8 | 6,2 | 108,8 | 3,0 | 7,3 |
| Vaasa | 1 582,0 | 123,9 | 1,2 | 5,1 | 114,7 | 1,5 | 6,2 |
| Seinäjoki | 1 458,0 | 114,3 | 5,4 | 8,3 | 105,9 | 5,7 | 9,4 |
| Kokkola | 1 425,0 | 121,6 | -5,5 | -0,7 | 112,6 | -5,3 | 0,3 |
| Mikkeli | 1 567,0 | 115,3 | -0,5 | -0,9 | 106,7 | -0,3 | 0,2 |
| Joensuu | 1 663,0 | 119,1 | 4,8 | 7,2 | 110,3 | 5,0 | 8,4 |
| Oulu | 1 562,0 | 102,8 | 1,9 | 5,6 | 95,2 | 2,2 | 6,7 |
| Kajaani | 1 276,0 | 116,8 | 0,1 | 6,3 | 108,2 | 0,3 | 7,4 |
| Rovaniemi | 1 443,0 | 123,2 | 7,2 | 8,0 | 114,1 | 7,5 | 9,2 |

1) Nimellishintaindeksi 2005=100

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

3) Kuluttajahintojen suhteen

4) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokittukseen. Tarkka aluejako osoitteessa www.tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html

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

2. Vanhojen kerrostaloyksien velattomat neliöhinnat keskimäärin, indeksi 4. neljänneksellä 2009 sekä muutokset

| | Neliöhinta euro/m ² | Indeksiluku 2005=100 | Neljännesmuutos % | Vuosimuutos % |
|----------------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| Alue | | | | |
| Espoo-Kauniainen | 3 122 | 132,8 | -0,6 | 18,2 |
| Helsinki | 4 237 | 136,8 | 4,6 | 16,7 |
| Helsinki 1 | 5 420 | 137,1 | 9,2 | 19,5 |
| Helsinki 2 | 4 214 | 138,7 | 3,3 | 17,2 |
| Helsinki 3 | 3 273 | 130,9 | 2,5 | 10,6 |
| Helsinki 4 | 3 118 | 130,1 | 1,1 | 11,9 |
| Vantaa | 2 850 | 134,3 | 4,8 | 10,8 |
| Jyväskylä | 1 865 | 114,8 | -6,1 | 9,5 |
| Kuopio | 1 960 | 119,1 | 5,3 | 12,7 |
| Lahti | 1 687 | 124,2 | -0,4 | 21,7 |
| Oulu | 1 804 | 106,6 | 3,7 | 13,4 |
| Tampere | 2 223 | 119,8 | -3,7 | 3,3 |
| Turku | 2 057 | 117,9 | 2,9 | 9,4 |
| Koko maa | 2 614 | 129,0 | 2,6 | 12,7 |
| Muu Suomi (koko maa - PKS) | 1 643 | 118,7 | 0,3 | 7,3 |
| Pääkaupunkiseutu (PKS) | 3 964 | 136,3 | 4,2 | 16,4 |

3. Vanhojen kerrostalokaksien velattomat neliöhinnat keskimäärin, indeksi 4. neljänneksellä 2009 sekä muutokset

| | Neliöhinta euro/m ² | Indeksiluku 2005=100 | Neljännesmuutos % | Vuosimuutos % |
|----------------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| Alue | | | | |
| Espoo-Kauniainen | 2 867 | 125,2 | 3,2 | 10,8 |
| Helsinki | 3 480 | 130,5 | 5,1 | 14,9 |
| Helsinki 1 | 5 093 | 135,2 | 7,5 | 16,8 |
| Helsinki 2 | 3 682 | 129,0 | 3,8 | 13,8 |
| Helsinki 3 | 2 849 | 127,7 | 4,9 | 14,3 |
| Helsinki 4 | 2 662 | 131,2 | 5,6 | 15,9 |
| Vantaa | 2 281 | 127,3 | 3,1 | 9,8 |
| Jyväskylä | 1 686 | 116,6 | 1,2 | 9,3 |
| Kuopio | 1 714 | 113,3 | 3,3 | 8,4 |
| Lahti | 1 485 | 118,5 | 2,3 | 7,3 |
| Oulu | 1 553 | 104,1 | 3,8 | 9,5 |
| Tampere | 2 050 | 122,3 | 3,9 | 11,6 |
| Turku | 1 708 | 112,4 | -3,7 | 9,2 |
| Koko maa | 2 040 | 122,8 | 2,9 | 10,2 |
| Muu Suomi (koko maa - PKS) | 1 512 | 117,2 | 1,3 | 7,2 |
| Pääkaupunkiseutu (PKS) | 3 196 | 129,4 | 4,6 | 13,7 |

4. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat keskimäärin, indeksi 4. neljänneksellä 2009 sekä muutokset

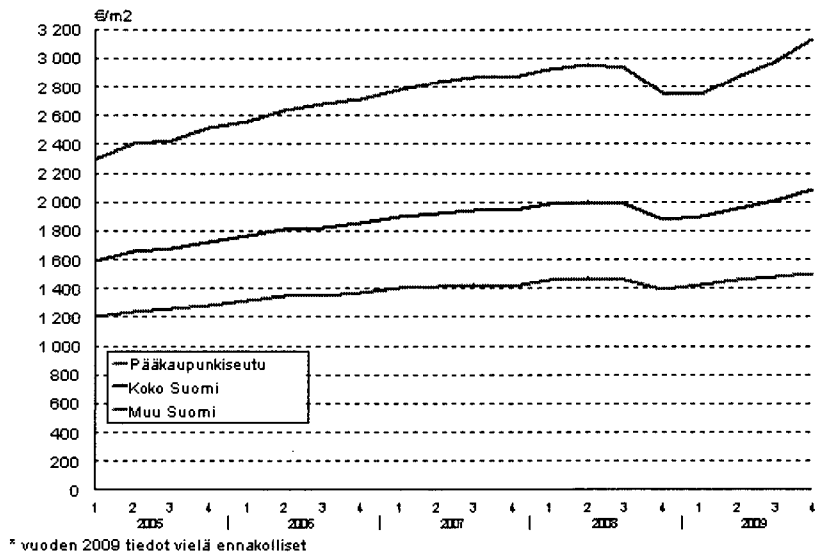
| | Neliöhinta euro/m ² | Indeksiluku 2005=100 | Neljännesmuutos % | Vuosimuutos % |
|----------------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| Alue | | | | |
| Espoo-Kauniainen | 2 642 | 122,4 | 4,5 | 14,8 |
| Helsinki | 3 319 | 124,5 | 2,4 | 8,9 |
| Helsinki 1 | 4 853 | 127,5 | 1,4 | 5,8 |
| Helsinki 2 | 3 602 | 126,0 | 2,1 | 8,8 |
| Helsinki 3 | 2 655 | 121,8 | 4,7 | 10,6 |
| Helsinki 4 | 2 317 | 119,0 | 2,7 | 12,3 |
| Vantaa | 2 025 | 118,4 | 4,1 | 9,6 |
| Jyväskylä | 1 650 | 119,4 | 3,4 | 6,3 |
| Kuopio | 1 628 | 108,0 | 0,2 | 4,1 |
| Lahti | 1 558 | 125,2 | 10,7 | 15,6 |
| Oulu | 1 512 | 101,6 | 3,3 | 7,8 |
| Tampere | 1 953 | 120,4 | 6,0 | 7,6 |
| Turku | 1 553 | 115,8 | 7,8 | 12,2 |
| Koko maa | 2 056 | 120,2 | 3,6 | 9,0 |
| Muu Suomi (koko maa - PKS) | 1 489 | 116,5 | 4,3 | 7,9 |
| Pääkaupunkiseutu (PKS) | 2 988 | 123,4 | 3,0 | 10,0 |

5. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat keskimäärin, indeksi 4. neljänneksellä 2009 sekä muutokset

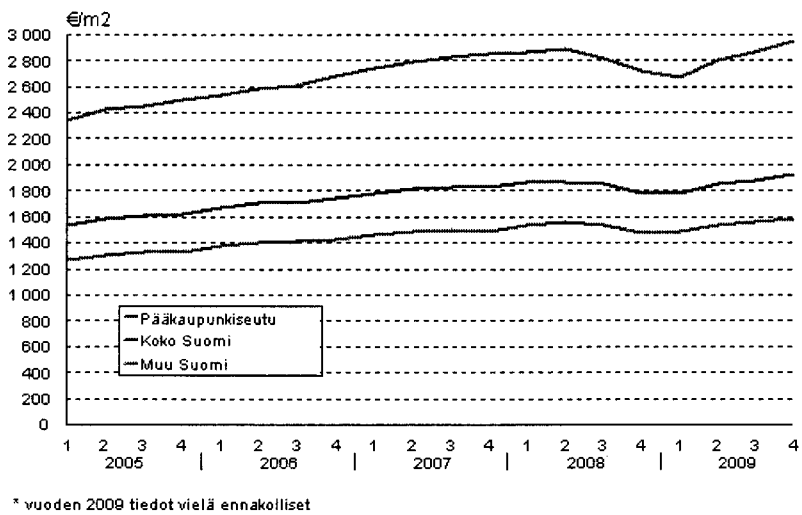
| | Neliöhinta euro/m ² | Indeksiluku 2005=100 | Neljännesmuutos % | Vuosimuutos % |
|----------------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| Alue | | | | |
| Espoo-Kauniainen | 3 073 | 118,1 | 4,1 | 7,6 |
| Helsinki | 3 018 | 118,3 | 2,9 | 11,4 |
| Helsinki 1 | | | | |
| Helsinki 2 | 3 327 | 118,1 | -0,5 | 11,0 |
| Helsinki 3 | 3 029 | 120,3 | 4,7 | 17,2 |
| Helsinki 4 | 2 788 | 116,5 | 4,5 | 7,2 |
| Vantaa | 2 614 | 110,3 | 0,7 | 2,4 |
| Jyväskylä | 1 787 | 116,9 | 3,9 | 4,3 |
| Kuopio | 1 777 | 111,1 | -0,5 | 3,8 |
| Lahti | 1 805 | 117,5 | 11,9 | 9,0 |
| Oulu | 1 587 | 102,7 | 0,0 | 1,8 |
| Tampere | 2 115 | 110,8 | 1,6 | 3,5 |
| Turku | 1 987 | 115,4 | 2,1 | 8,1 |
| Koko maa | 1 923 | 114,1 | 2,1 | 5,3 |
| Muu Suomi (koko maa - PKS) | 1 582 | 112,5 | 1,6 | 3,6 |
| Pääkaupunkiseutu (PKS) | 2 952 | 116,7 | 3,0 | 8,0 |

Liitekuviot

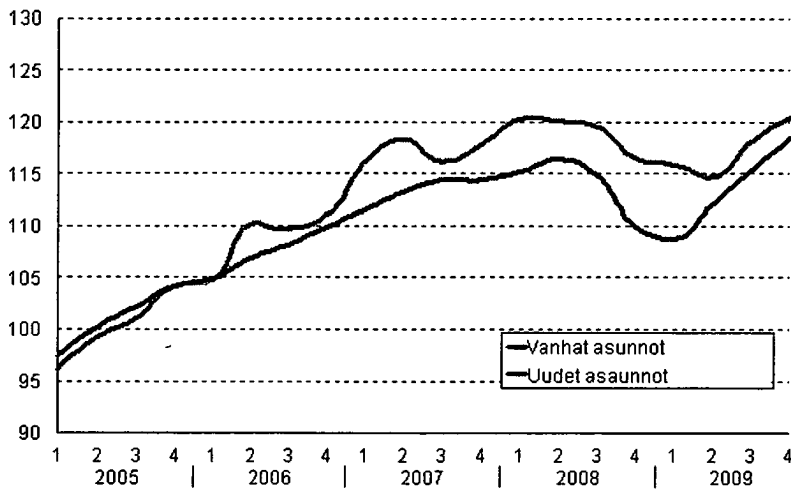
1. Vanhojen kerrostalojen keskineliöhinnat vuodesta 2005



2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat vuodesta 2005



3. Vanhojen ja uusien asuntojen hintakehitys vuodesta 2005



* vuoden 2009 tiedot vielä ennakkolliset

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 - vanhojen asuntojen osalta myös osa-alueen - talotyypin ja huoneluvun mukaan luokiteltuja tietoja tarkasteluneljännekseltä sekä pidemmältä aikaväliltä. Tilaston tarkoituksena on tarjota tietoa asuntomarkkinoiden kehityksestä kaikille asuntomarkkinoita seuraaville tahoille.

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 asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta.

Asunnon neliöhinta: Tilastossa käytetään velatonta hintaa, eli velkaosuus sisältyy hintaan. Julkaistava hintakäsite on neliöhinta (€/m²).

Asunnon pinta-ala: Asunnon pinta-ala (m²) 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 käytetyt huoneet, jos niissä ei työskentele palkattuja työntekijöitä. Asunnon pinta-alaan ei lasketa mukaan autotallia, kellaria, kalustamattomassa pohjakerroksessa olevaa saunatilaa, kylmää varastotilaa, parveketta, kuistia, vilpolaa, tuulikaappia eikä ullakon muita kuin asuintiloja.

Ensiasunto: Ensiasuntokaupoiksi luetaan ne kaupat, jotka ovat oikeutettuja ensiasunnon varainsiirtoverovapautukseen (www.vero.fi).

Vanha/uusi asunto: Vanhalla asunnolla tarkoitetaan asuntoa, joka ei ole valmistunut tarkasteluvuonna tai sitä edeltävänä vuonna. Uudella asunnolla tarkoitetaan vastaavasti tilastovuonna tai sitä edeltävänä valmistunutta asuntoa, joka myydään ensimmäistä kertaa.

Talotyyppi: Tilaston tiedot luokitellaan talotyypin mukaan kerrostaloihin ja rivitaloihin. Rivitalotietoihin sisältyvät osakeasuntomuotoiset pientalot.

Rahoitustyyppi: Tilastossa käytettävään vapaarahoitteisten asuntojen luokkaan eivät kuulu ARAVA- ja HITAS-asunnot.

Huoneluku: Huone on ikkunallinen tila, jonka lattia-pinta-ala on vähintään 7 m² ja keskikorkeus vähintään 2 metriä. Eteistä, vilpolaa, makuualkovia tai muuta vas-taavaa 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 nimellishintaindeksin pisteluku vastaavan ajankohdan ja vastaavan perusvuoden kuluttajahintaindeksin pisteluvulla.

Jakaumatunnusluvut:

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

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

Q3 (yläkvartiili) = 75 % neliöhinnosta 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 (26.2.1998) mukainen. Kaupunkien osa-alueuokitukset perustuvat hintatason ja sijainnin mukaiseen postinumeroalueuokitteluun. Tarkka aluejakoluokitus löytyy Tilastokeskuksen internetsivuilta.

Aluejako, uudet asunnot: Alhaisesta kauppohenkilöstön 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 (vastaava kuten vanhojen asuntojen kohdalla, (koko Suomi pois lukien pääkaupunkiseutu), (4) muu Uusimaa (pois lukien pääkaupunkiseutu) ja Itä-Uusimaa 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 luokitteluun 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. Tässä kysymyksen asetelussa keskihintojen muutosten seuranta ei ole välttämättä tyydyttävä ratkaisu, koska keskihinnat muuttuvat myös sen vuoksi, 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, myyjien 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. mikroijainnin, pinta-alan, valmistumisvuoden yms. suhteen. Käytettävässä aineistossa on tietoja asunnon sijainnista postinumeroaluetasolla, iästä ja pinta-alasta. Regressiomallin avulla näillä tiedoilla voidaan korjata vertailuperiodin luokakeskihinta niin, että tämä ns. laatu- ja vertailuperiodilla relevanttien muuttujien suhteen. Määritellään seuraava regressiomalli:

Keskimääräisten neliöhintojen regressiomalli

$$(1) \quad \ln(p_{ij}) = \beta_0 + \sum_{i=1}^{L_1} \beta_i A_{ij1} + \gamma_1(\text{pinta_al } a_{ij}) + \gamma_2 \sqrt{(\text{pinta_al } a_{ij})} + \delta_1(2005\text{-valm.vuosi})_{ij} + \delta_2 \sqrt{(2005\text{-valm.vuosi})_{ij}} + \sum_{k=1}^3 \omega_k \text{huone}_{ijk} + \eta_1 RT_{ij} + \eta_2 (RT)_{ij} * (\text{huone3})_{ij} + \varepsilon_{ij}$$

Mallin notaatio on standardi.

$$L^i(p, y)$$

on alueen j asunnon i logaritminen neliöhinta asuinpinta-alaneliötä kohti. Muuttujat

$$A_j^i$$

ovat mikro-alueindikaattoreita (postinumeroalueita suurten kaupunkien osalta ja kuntaindikaattoreita yhdistelmäalueilla). Huone-nimiset muuttujat ovat huonelukuindikaattoreita, RT on indikaattori rivitaloasunnoille ja $(RT) \cdot (\text{huone}^3)$ on interaktiotermin rivitaloille, joissa on vähintään 3 huonetta.

Mallit on estimoitu pienimmän neliösumman menetelmällä (OLS) eri alueille, eikä luokittain, koska jälkimmäinen vaihtoehto ei ollut vapausasteongelmien vuoksi mahdollinen. Funktiomuoto on standardi puolilogaritminen funktio ja mallissa on asuinpinta-alan sekä valmistumisvuoden neliöjuuret, koska oletettavasti valmistumisvuoden ja pinta-alan vaikutus hintaan on epälineaarinen. Huoneluokka -indikaattorit ovat tietenkin korreloituneita pinta-alan kanssa, mutta niitä on pidetty mukana teknisistä syistä. Ne varmistavat yhdessä RT-indikaattorin ja $(RT) \cdot (\text{huone}^3)$ -interaktiotermin kanssa, että jäännöstermien summa jokaisessa indeksilaskentaluokassa on perusperiodilla (vuosi 2005) nolla

Merkitään mallin parametrien

$$b_0, b_1, \dots, b_L, g_1, g_2, d_1, d_2, n_1, n_2, n_3, h_1, h_2$$

estimaatteja indeksiluokassa i vektorilla

Mallin parametrivektori luokassa i

$$b_0^i$$

sekä ominaisuuksien (valmistumisvuosi, koko, postinumeroalueindikaattori) keskiarvoja perus- ja vastaavasti vertailuajankohdalla vektoreilla

Perusajankohdan hinnan keskiarvovektori

$$\bar{x}_0^i$$

Vertailuajankohdan hinnan keskiarvovektori

$$\bar{x}_1^i$$

Tällöin kunkin indeksiluokan i sisällä laatukorjaus koon, valmistumisvuoden ja postinumeroaluetason sijainnin mukaan voidaan esittää muodossa:

Indeksiluokan i laatukorjaus

$$b_0^i (\bar{x}_0^i - \bar{x}_1^i)$$

Laatukorjaus toimii seuraavasti: Jos esimerkiksi tilastointineljänneksellä luokassa i asunnot ovat keskimäärin vanhempia kuin perusajankohdalla, indeksia täytyy korjata ylöspäin, koska muuten asuntojen korkeammasta iästä johtuva matalampi hinta tulkittaisiin väärin hintojen laskuna. Korjauksen suuruus määräytyy regressiomallien valmistumisvuosikertoimista sekä perus- ja vertailuajankohdan myytyjen asuntojen keskimääräisen valmistumisvuoden erosta.

Koko maan pisteluku saadaan aggregoimalla indeksiluokakohtaiset hinnan muutokset ja laatukorjaukset ns. log-Laspeyres indeksikaavalla

Log-Laspeyres indeksikaava

$$(2) \quad \log L a_0^1 = \exp\left(\sum_{i=1}^N w_0^i \ln\left(\frac{\bar{p}_1^i}{\bar{p}_0^i}\right)\right) \exp\left(\sum_{i=1}^N w_0^i b_0^i (\bar{x}_0^i - \bar{x}_1^i)\right)$$

Kaavassa (2) on N indeksiluokkien lukumäärä,

Luokan i geometrisen keskihinnan muutos

$$\frac{\bar{P}_1^i}{\bar{P}_0^i}$$

ja

Luokan i paino

$$w_0^i$$

Yksittäisten havaintojen neliöhinnoista saadaan ao. kaavalla

Geometriset keskihinnat

$$(3) \quad \bar{P}_j^i = \sqrt[N_{ij}]{\prod_{k=1}^{N_{ij}} P_{jk}^i}$$

Painot ovat vuoden 2005 vanhan osakehuoneistokannan arvo-osuuksia:

Painojen laskenta

$$(4) \quad w_0^i = \frac{(\overline{ala}_0^i * n_0^i) * \bar{P}_0^i}{\sum_{i=1}^N (\overline{ala}_0^i * n_0^i) * \bar{P}_0^i}$$

, missä

Asuntojen keskimääräinen pinta-ala luokassa i vuonna 2005

$$\overline{ala}_0^i$$

ja

Asuntojen lukumäärä luokassa i

$$n_0^i$$

sekä

Luokan keskihinta vuonna 2005

$$\bar{P}_0^i$$

3. Tietojen oikeellisuus ja tarkkuus

3.1. Tilaston luotettavuus

Vanhojen 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 tilastoneljänneksen 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 kauppvoja on tehty vähän, niin muutama poikkeava tapaus alueella voi vaikuttaa merkittävästi keskihintaan

Uusien asuntojen hintatilasto perustuu suurimmilta kiinteistövälittäjiltä 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. Alueittain määritellyt neliöhinnan hyväksytyt vaihteluvälit olivat vuosien 2008 ja 2009 tilastoissa seuraavat: Pääkaupunkiseutu: 1200–9000 €/m². Tampere, Turku, Jyväskylä, Kuopio, Oulu, Vaasa, pääkaupunkiseudun kehyskunnat: 800–6000 €/m². Muut alueet: 500–5000 €/m².

Asuntojen hintaindeksille on estimoitu 95 %:n luottamusväli ns. bootstrap –menetelmällä. Koko maan tasolla indeksin muutosprosentin luottamusväli on $\pm 0,7\%$, pääkaupunkiseudulla $\pm 1,4\%$ ja muualla maassa $\pm 0,8$.

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 tilanteessa hintaindeksi ja neliöhinnat ovat kukin käyttökelpoisia mittareita

Hintaindeksillä pyritään vastaamaan mahdollisimman hyvin kysymykseen, paljonko enemmän/vähemmän keskiverto vanha osakehuoneisto maksaa nyt kuin aikaisemmin. *Keskihinta* taas kertoo, mikä on ollut vallitseva hintataso kaupan kohteena olevissa 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 tilaston neljänneksen 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 vuoden t osalta julkaistaan seuraavan vuoden (t+1) 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 Maanmittaushallituksesta (puh. 040 801 1204)

6. Tilastojen vertailukelpoisuus

6.1. Vertailtavuus muihin aineistoihin

Muiden tiedontuottajien tuloksiin verratessa on hyvä tarkistaa tuloksien perustana oleva tietolähde. Tilastokeskuksen tiedot perustuvat Verohallituksen totaalia-neistoon, ja näin ollen aineisto on täysin kattava tehtyjen kauppojen suhteen.

6.2. Vertailtavuus historiatietoihin

Asuntojen hinnoista on saatavilla nykyisen neljännesvuositilaston mukaisella luokituksella 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 2002 lähtien.

7. Selkeys ja eheys/yhtenäisyys

Tilastokeskus julkaisee osakeasuntojen hintojen tilaston lisäksi kiinteistöjen hintojen neljännesvuosittaisia tietoja. 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 2010

Lisätietoja

Petri Kettunen (09) 1734 3558
Paula Paavilainen (09) 1734 3397
Vastaava tilastojohtaja:
Kari Molnar

asuminen@tilastokeskus.fi

www.tilastokeskus.fi

Asiakaspalaute: www.tilastokeskus.fi/palaute

Tilastokeskus, myyntipalvelu
PL 4C
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)