

# Asuntojen hinnat

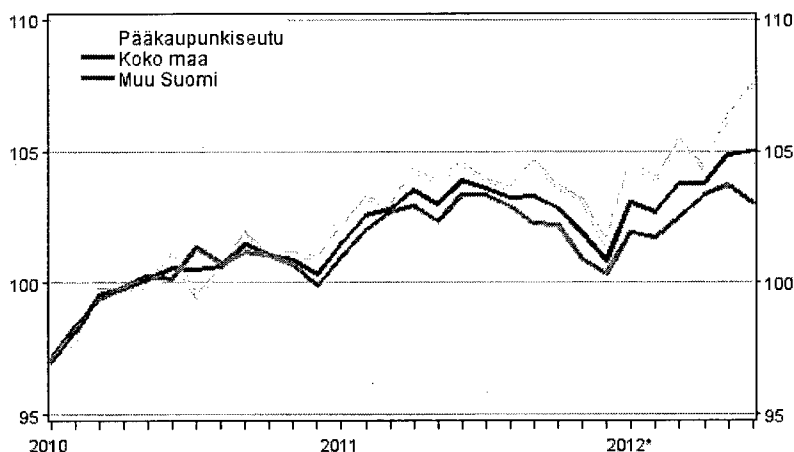
2012, kesäkuu ja 2. vuosineljännes

## Asuntojen hinnat lähes ennallaan kesäkuussa

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat pysyivät koko maassa lähes ennallaan edelliseen kuukauteen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,1 prosenttia, kun taas muualla maassa hinnat laskivat 0,6 prosenttia.

Edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat nousivat koko maassa 1,1 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,8 prosenttia, kun taas muualla maassa hinnat laskivat 0,3 prosenttia.

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



\*Vuoden 2012 tiedot ovat ennakkollisia

Vuoden 2012 kesäkuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 2 162 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 467 euroa ja muualla Suomessa 1 650 euroa.

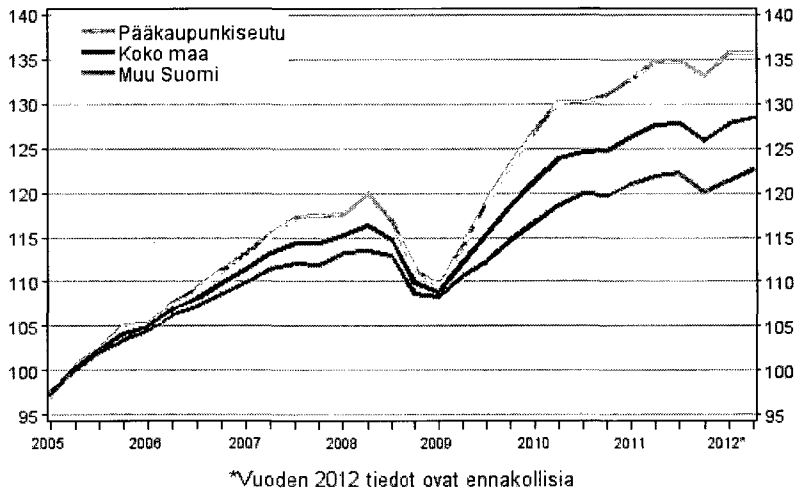
Asuntojen hintojen kuukausitilaston ilmestyessä siinä on mukana tuoreimman tilastokuukauden osalta noin 40 prosenttia kaikista kaupoista. Kuukausitiedot tarkentuvat seuraavien kuukausien aikana siten, että vuoden lopulliset tiedot julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkaisun yhteydessä.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



## Asuntojen hinnat toisella vuosineljänneksellä

Vuoden 2012 toisella vuosineljänneksellä hinnat nousivat koko maassa 0,5 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat pysyivät ennallaan ja muualla maassa hinnat nousivat 1,0 prosenttia. Vuoden 2011 vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat nousivat koko maassa 0,6 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,7 prosenttia ja muualla maassa 0,5 prosenttia.

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



Huhti-kesäkuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 214 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 397 euroa ja muualla maassa 1 680 euroa.

Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 4,0 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 4,0 prosenttia ja muualla maassa 3,9 prosenttia.

Edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien asuntojen hinnat nousivat koko maassa 6,1 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla nousua oli 8,5 prosenttia ja muualla maassa 4,9 prosenttia. Uusien asuntojen keskineliöhinta oli koko maassa 3 324 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 580 euroa ja muualla maassa 2 872 euroa.

Poikkeamat kuukausi- ja neljännesvuositulosten välillä johtuvat kuukausitulaston karkeammasta aluejaosta ja tilastojen eri painorakenteesta. Neljännesvuosi-indeksin perusvuotena on vuosi 2005.

# Sisällys

1. Vanhojen kerrostalojen hinnat laskivat hieman pääkaupunkiseudulla huhti-kesäkuussa.....	4
2. Vanhojen rivitalojen hinnat nousivat hieman huhti-kesäkuussa.....	5
3. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset.....	6
4. Asuntojen hintakehitys muualla.....	7

## Taulukot

Taulukko 1. Asuntojen hintojen muutokset eri maissa, 1. neljännes 2012.....	7
---	---

### Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, kesäkuu 2012.....	8
Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, kesäkuu 2012.....	8
Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, kesäkuu 2012.....	9
Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, toukokuu 2012.....	9
Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, huhtikuu 2012.....	10
Liitetaulukko 6. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2012.....	11
Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostaloyksidiöiden velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2012.....	12
Liitetaulukko 8. Vanhojen kerrostalokaksidiöiden velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2012.....	13
Liitetaulukko 9. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2012.....	13
Liitetaulukko 10. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2012.....	14

## 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.....	15
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat.....	15
Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2005=100.....	15
Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 2. neljännes 2012.....	16
Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi 1970=100.....	16

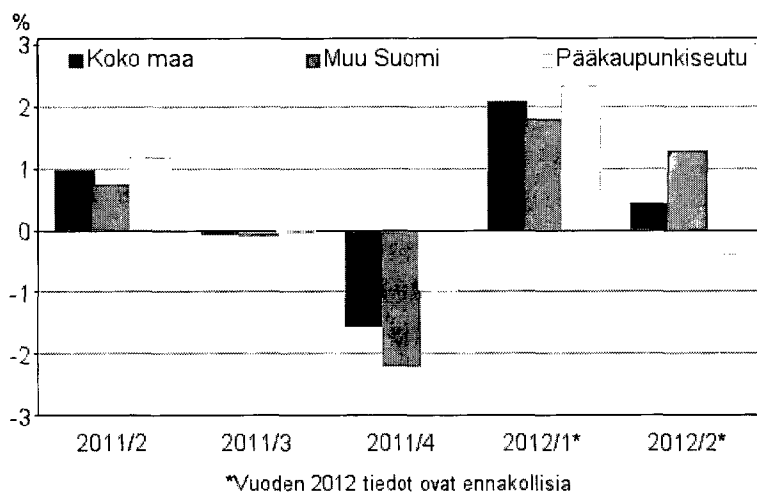
Tietojen tarkentuminen.....	17
-----------------------------	----

Laatuseloste: Asuntojen hinnat.....	19
-------------------------------------	----

# 1. Vanhojen kerrostalojen hinnat laskivat hieman pääkaupunkiseudulla huhti-kesäkuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 0,4 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,4 prosenttia, kun taas muualla maassa hinnat nousivat 1,3 prosenttia. Vuoden 2011 vastaavaan neljännekseen nähden hinnat nousivat koko maassa 0,8 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,9 prosenttia ja muualla maassa 0,7 prosenttia.

**Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset**



Huoneistotyypeittäin tarkasteltuna edellisestä neljänneksestä yksiöiden hinnat nousivat eniten pääkaupunkiseudulla. Yksiöiden hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 3,1 prosenttia ja muualla Suomessa 2,5 prosenttia. Kaksiöiden hinnat nousivat saman ajanjakson aikana pääkaupunkiseudulla 0,3 prosenttia ja muualla maassa 1,5 prosenttia. Kolme huonetta ja suurempien asuntojen hinnat laskivat pääkaupunkiseudulla 1,3 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat 1,0 prosenttia.

Vuoden 2012 toisella neljänneksellä vanhan kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 306 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 480 euroa ja muualla Suomessa 1 656 euroa.

Uusien kerrostalojen hinnat nousivat koko maassa 6,2 prosenttia edellisestä neljänneksestä.

Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 5,9 prosenttia ja muualla Suomessa 6,4 prosenttia. Vuoden 2011 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien kerrostalojen hinnat nousivat 8,5 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 11,0 prosenttia ja muualla Suomessa 6,8 prosenttia.

Vuoden 2012 toisella neljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 3 737 euroa, pääkaupunkiseudulla 5 007 euroa ja muualla Suomessa 3 145 euroa.

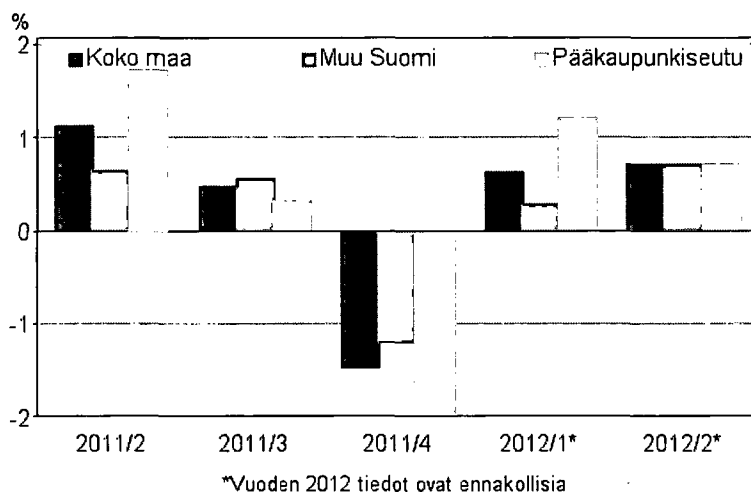
Vanhojen osakeasuntojen tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta asuntojen hintatilastosta, joka perustuu verohallinnon aineistoon. Ennakkotiedot sisältävät kaksi kolmasosaa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista. Uusien osakeasuntojen tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistönvälittäjien kauppahintatietoihin.

Asuntojen hintatiedot eri alueilta ovat saatavissa osoitteessa: [tilastokeskus.fi/til/ashi/tau.html](http://tilastokeskus.fi/til/ashi/tau.html)

## 2. Vanhojen rivitalojen hinnat nousivat hieman huhti-kesäkuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 0,7 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla ja muualla maassa hintojen nousua oli 0,7 prosenttia. Vuoden 2011 vastaavaan ajankohtaan verrattuna vanhojen rivitalojen hinnat nousivat 0,3 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,2 prosenttia ja muualla Suomessa 0,3 prosenttia.

Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset



Vanhan rivitalon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 088 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 234 euroa ja muualla Suomessa 1 708 euroa.

Uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa 0,5 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,7 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat 0,9 prosenttia. Edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 2,5 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,4 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat nousivat 2,5 prosenttia.

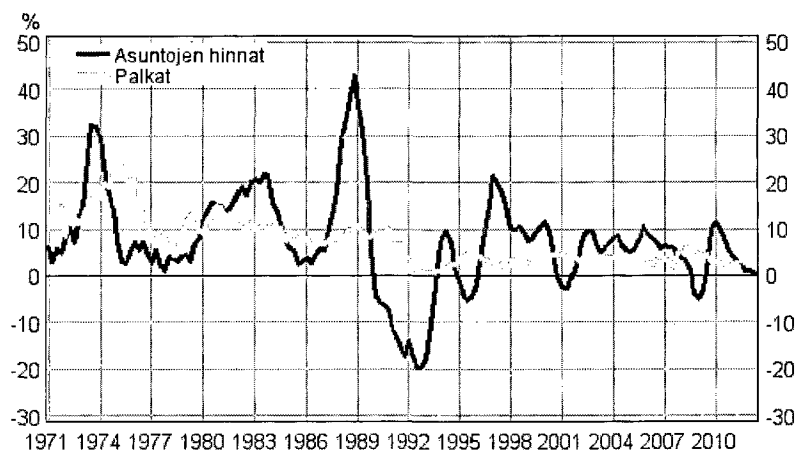
Uuden rivitalon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 787 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 676 euroa ja muualla Suomessa 2 571 euroa.

### 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. Asuntojen hintojen nousu on selvästi hidastunut vuoden 2011 aikana.

Palkkojen muutokset ovat olleet samalla ajanjaksolla maltillisempia kuin muutokset asuntomarkkinoilla lukuun ottamatta 1970-luvun puoliväliä, jolloin suuren inflaation aiheuttama ansiotason nousu oli yli 20 prosenttia vuodessa. Palkat ovat 2000-luvulla nousseet vuosittain keskimäärin 4 prosenttia. Asuntojen hintojen keskimääräinen vuosinousu on ollut prosenttiyksikön nopeampaa, mikä on heikentänyt palkkojen ostovoimakkyä asuntomarkkinoilla.

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



\*Vuoden 2011 ansiotasoindeksin tiedot vielä ennakkollisia

## 4. Asuntojen hintakehitys muualla

Vuoden 2012 ensimmäisellä neljänneksellä asuntojen hinnat ovat nousseet eniten edellisvuodesta Virossa, 13,8 prosenttia. Britanniassa ja Yhdysvalloissa hinnat nousivat hieman. Espanjassa, Kreikassa ja Ruotsissa asuntojen hinnat laskivat. Taulukon tietojen lähteinä on käytetty kansallista tilastovirastoa, jollei ole muuta mainittu.

**Taulukko 1. Asuntojen hintojen muutokset eri maissa, 1. neljännes 2012**

Maa	Vuosimuutos	Neljännesmuutos
Britannia	0,4	0,0
Espanja, uudet asunnot	-11,8	-4,8
Espanja, vanhat asunnot	-13,2	-5,1
Kreikka, uudet asunnot <sup>1)</sup>	-10,3	-3,9
Kreikka, vanhat asunnot	-8,6	-2,0
Norja	6,3	3,5
Ranska	1,3	-1,8
Ruotsi	-2,0	0,0
Saksa, uudet asunnot <sup>2)</sup>	4,3	1,1
Saksa, vanhat asunnot	3,4	-2,0
Yhdysvallat <sup>3)</sup>	0,5	0,6
Venäjä, uudet asunnot	8,2	2,9
Venäjä, vanhat asunnot	12,4	7,6
Viro	13,8	1,0

1) Lähde: Kreikan keskuspankki

2) Lähde: Eurospace AG

3) Lähde: Federal Housing Finance Agency (FHFA)

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

**Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, kesäkuu 2012**

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100) <sup>1)</sup>	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 162	105,0	0,1	1,1	2 882
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 467	107,5	1,1	2,8	653
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 120	102,4	0,3	0,6	239
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 650	103,0	-0,6	-0,3	2 229
Etelä-Suomi	2 564	106,2	0,8	1,9	1 465
Länsi-Suomi	1 679	103,4	-1,0	-0,1	701
Itä-Suomi	1 495	102,3	-1,1	-1,8	402
Pohjois-Suomi	1 425	99,5	-3,0	-2,2	314
Helsinki	3 900	109,2	2,0	3,1	400
Espoo-Kauniainen	3 202	105,7	0,4	3,8	126
Vantaa	2 533	103,5	-1,4	0,2	127
Tampere	2 184	103,7	-1,5	1,1	181
Turku	2 051	105,9	1,6	0,7	92
Oulu	1 613	98,8	-2,5	-3,4	116

1) Ennakkotieto

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

**Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, kesäkuu 2012**

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100) <sup>1)</sup>	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 274	106,3	0,5	1,9
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 564	108,8	0,9	3,3
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	1 931	102,5	0,9	1,1
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 643	103,7	0,2	0,5
Etelä-Suomi	2 669	107,7	1,1	2,9
Länsi-Suomi	1 696	103,5	-1,0	0,1
Itä-Suomi	1 532	101,9	0,8	-1,7
Pohjois-Suomi	1 487	99,9	-3,3	-2,5
Helsinki	3 971	109,6	1,5	3,3
Espoo-Kauniainen	3 151	108,8	-0,8	4,9
Vantaa	2 352	104,1	-0,9	0,9
Tampere	2 157	105,1	-0,7	2,2
Turku	2 000	104,3	1,6	1,4
Oulu	1 659	101,5	0,3	-1,8

1) Ennakkotieto

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

### Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, kesäkuu 2012

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100) <sup>1)</sup>	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	1 987	102,9	-0,6	-0,4
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 229	104,2	1,6	1,7
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 286	102,2	-0,1	0,2
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 659	102,2	-1,6	-1,4
Etelä-Suomi	2 373	103,2	0,2	-0,0
Länsi-Suomi	1 658	103,2	-0,9	-0,3
Itä-Suomi	1 445	103,0	-3,8	-1,9
Pohjois-Suomi	1 362	99,1	-2,7	-1,9
Helsinki	3 528	107,0	4,7	1,6
Espoo-Kauniainen	3 251	103,1	1,4	2,7
Vantaa	2 820	102,6	-2,1	-0,6
Tampere	2 250	100,4	-3,4	-1,5
Turku				
Oulu	1 541	94,9	-6,7	-5,8

1) Ennakkotieto

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

### Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, toukokuu 2012

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100) <sup>1)</sup>	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 145	104,9	1,1	1,8	5 290
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 374	106,4	2,0	2,4	1 473
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 158	102,0	-1,3	-0,7	369
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 664	103,7	0,4	1,3	3 817
Etelä-Suomi	2 525	105,3	1,3	2,1	2 922
Länsi-Suomi	1 705	104,4	0,5	1,0	1 260
Itä-Suomi	1 474	103,5	-0,5	0,4	635
Pohjois-Suomi	1 455	102,6	1,5	2,4	473
Helsinki	3 715	107,1	2,3	3,2	860
Espoo-Kauniainen	3 227	105,3	1,4	0,5	315
Vantaa	2 553	105,0	1,4	2,6	298
Tampere	2 253	105,3	0,6	2,9	381
Turku	1 833	104,1	1,0	0,6	168
Oulu	1 659	101,4	2,5	0,6	180

1) Päivitetyt ennakkotiedot

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

### Liitetaulukko 5. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, huhtikuu 2012

Alue	Neliöhinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100) <sup>1)</sup>	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä
Koko maa	2 148	103,8	-0,0	0,2	5 365
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 391	104,3	-1,0	0,1	1 466
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 197	103,4	-0,2	-0,1	329
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 661	103,3	0,8	0,4	3 899
Etelä-Suomi	2 528	103,9	-0,4	0,3	3 018
Länsi-Suomi	1 687	103,8	0,9	-0,2	1 303
Itä-Suomi	1 499	104,0	1,6	-0,0	562
Pohjois-Suomi	1 497	101,1	0,6	0,8	482
Helsinki	3 736	104,7	-1,8	-0,4	890
Espoo-Kauniainen	3 189	103,9	-0,0	0,9	311
Vantaa	2 635	103,5	0,5	0,8	265
Tampere	2 259	104,7	0,7	2,3	376
Turku	1 885	103,1	1,1	-0,8	275
Oulu	1 673	98,9	-1,0	-0,1	187

1) Pävitetyt ennakkotiedot

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

**Liitetaulukko 6. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2012**

Alue	Keskihinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100, 2.nelj. <sup>1)</sup>	Indeksin neljännesmuutos, % <sup>2)</sup>	Indeksin vuosimuutos, %	Reaalihintaindeksi 2005=100,2.nelj. <sup>3)</sup>	Reaali-indeksin neljännesmuutos, %	Reaali-indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 214	128,4	0,5	0,6	110,0	-0,3	-2,3
Pääkaupunkiseutu	3 397	135,7	0,0	0,7	116,2	-0,8	-2,3
Muu Suomi	1 680	122,6	1,0	0,5	105,0	0,2	-2,4
Uusimaa	3 114	133,3	0,0	0,5	114,2	-0,8	-2,4
Varsinais-Suomi	1 711	120,8	-0,8	-0,1	103,5	-1,6	-3,0
Satakunta	1 397	121,4	2,4	0,5	104,0	1,6	-2,4
Kanta-Häme	1 690	126,7	5,5	4,7	108,5	4,7	1,6
Pirkanmaa	1 999	125,7	1,1	0,9	107,7	0,3	-2,0
Päijät-Häme	1 571	125,4	3,3	4,1	107,4	2,5	1,1
Kymenlaakso	1 345	124,3	1,6	2,0	106,5	0,8	-1,0
Etelä-Karjala	1 499	111,5	-0,7	-2,3	95,5	-1,5	-5,1
Etelä-Savo	1 356	127,7	-1,6	-2,2	109,4	-2,3	-5,0
Pohjois-Savo	1 625	122,8	2,7	3,1	105,2	1,9	0,1
Pohjois-Karjala	1 555	130,4	0,7	-2,3	111,7	-0,1	-5,1
Keski-Suomi	1 592	123,3	-0,2	-2,2	105,6	-1,0	-5,1
Etelä-Pohjanmaa	1 454	129,4	6,8	4,8	110,8	6,0	1,7
Pohjanmaa	1 617	128,4	1,5	-1,7	110,0	0,7	-4,5
Keski-Pohjanmaa	1 510	149,7	5,4	3,1	128,2	4,5	0,1
Pohjois-Pohjanmaa	1 555	109,8	1,0	1,0	94,1	0,2	-2,0
Kainuu	1 358	121,7	-2,5	-1,1	104,3	-3,3	-4,0
Lappi	1 331	129,0	2,4	0,4	110,5	1,6	-2,5
Helsinki <sup>4)</sup>	3 718	139,0	-0,6	0,7	119,1	-1,4	-2,3
Helsinki-1	5 422	142,3	-5,7	-4,1	121,9	-6,4	-6,9
Helsinki-2	4 144	144,6	0,7	1,5	123,8	-0,1	-1,4
Helsinki-3	3 140	135,2	0,9	2,8	115,8	0,1	-0,2
Helsinki-4	2 758	129,1	0,2	1,6	110,6	-0,6	-1,4
Espoo-Kauniainen	3 238	132,3	1,7	0,8	113,3	0,9	-2,2
Vantaa	2 573	127,1	-0,2	0,6	108,9	-1,0	-2,3
Kehyskunnat <sup>5)</sup>	2 151	120,7	0,4	-0,1	103,4	-0,4	-3,0
Porvoo	2 339	124,7	0,0	0,3	106,8	-0,8	-2,7
Tampere	2 253	126,9	1,1	1,1	108,7	0,3	-1,9
Turku	1 896	117,2	-1,9	-0,6	100,4	-2,7	-3,5
Pori	1 493	123,2	2,9	0,3	105,6	2,1	-2,6
Rauma	1 527	119,3	0,6	0,4	102,2	-0,2	-2,6
Lappeenranta	1 731	115,6	0,0	-1,2	99,0	-0,8	-4,1
Kotka	1 433	125,8	1,9	3,0	107,8	1,1	0,0
Kouvola	1 284	123,4	0,9	2,6	105,7	0,0	-0,4
Lahti	1 722	128,6	2,8	1,6	110,2	2,0	-1,4
Hämeenlinna	1 923	129,1	5,5	5,3	110,6	4,6	2,2
Kuopio	1 914	121,1	0,8	0,7	103,8	0,0	-2,3
Jyväskylä	1 841	125,0	-0,7	-2,9	107,1	-1,5	-5,7
Vaasa	1 792	136,5	2,5	-0,3	117,0	1,7	-3,3
Seinäjoki	1 710	131,2	6,4	5,3	112,4	5,6	2,2
Kokkola	1 624	151,3	6,5	3,4	129,6	5,6	0,4
Mikkeli	1 681	127,4	-3,5	-1,1	109,1	-4,3	-4,0
Joensuu	1 808	132,2	0,4	-2,3	113,3	-0,4	-5,1

Alue	Keskihinta, euroa/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100, 2.nelj. <sup>1)</sup>	Indeksin neljännesmuutos, % <sup>2)</sup>	Indeksin vuosimuutos, %	Reaalihintaindeksi 2005=100,2.nelj. <sup>3)</sup>	Reaali-indeksin neljännesmuutos, %	Reaali-indeksin vuosimuutos, %
Oulu	1 699	108,4	1,3	1,0	92,9	0,5	-2,0
Kajaani	1 415	128,7	1,6	3,5	110,2	0,8	0,5
Rovaniemi	1 574	131,5	0,8	1,7	112,6	0,0	-1,3

1) Nimellishintaindeksi 2005=100

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

3) Kuluttajahintojen suhteen

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

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

## Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostaloyksien velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2012

Alue	Neliöhinta euroa/m <sup>2</sup>	Indeksiluku 2005=100 <sup>1)</sup>	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Koko maa	2 974	146,3	2,8	3,9
Pääkaupunkiseutu (PKS)	4 549	156,7	3,1	4,9
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 842	131,8	2,5	2,3
Helsinki <sup>2)</sup>	4 872	158,3	3,4	5,1
Helsinki 1	6 025	154,3	2,7	3,0
Helsinki 2	4 885	161,3	3,8	5,7
Helsinki 3	3 843	154,1	4,0	4,0
Helsinki 4	3 706	156,5	2,8	9,8
Espoo-Kauniainen	3 686	150,6	0,1	5,0
Vantaa	3 097	147,2	2,4	2,8
Tampere	2 667	144,3	4,3	7,1
Turku	2 189	128,0	4,4	4,9
Lahti	1 881	139,1	-1,0	2,7
Kuopio	2 174	123,6	-2,3	-5,1
Jyväskylä	1 943	126,0	-2,9	-6,1
Oulu	1 966	114,1	5,4	1,5

1) Ennakkotieto

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

### Liitetaulukko 8. Vanhojen kerrostalokaksioden velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2012

Alue	Neliöhinta euroa/m <sup>2</sup>	Indeksiluku 2005=100 <sup>1)</sup>	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Koko maa	2 278	134,6	0,9	2,0
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 589	143,7	0,3	2,5
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 678	127,0	1,5	1,5
Helsinki <sup>2)</sup>	3 903	145,5	0,2	2,5
Helsinki 1	5 680	148,8	-3,0	0,9
Helsinki 2	4 304	149,4	2,2	3,3
Helsinki 3	3 037	137,4	-3,6	0,8
Helsinki 4	2 843	139,6	3,0	3,8
Espoo-Kauniainen	3 358	141,3	2,3	5,2
Vantaa	2 458	135,5	-1,6	0,1
Tampere	2 288	131,6	1,4	3,2
Turku	1 927	121,1	-2,1	-1,7
Lahti	1 705	131,4	6,9	2,1
Kuopio	1 944	125,2	2,7	4,4
Jyväskylä	1 779	124,7	-0,2	-2,3
Oulu	1 700	111,8	1,4	1,1

1) Ennakkotieto

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

### Liitetaulukko 9. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2012

Alue	Neliöhinta euroa/m <sup>2</sup>	Indeksiluku 2005=100 <sup>1)</sup>	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Koko maa	2 247	130,2	-0,2	-0,4
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 281	135,9	-1,3	-0,6
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 619	123,8	1,0	-0,1
Helsinki <sup>2)</sup>	3 615	137,4	-2,1	-1,1
Helsinki 1	5 173	136,5	-8,6	-7,9
Helsinki 2	4 012	142,5	-1,1	-0,3
Helsinki 3	2 954	134,7	2,4	2,9
Helsinki 4	2 417	129,4	1,3	3,9
Espoo-Kauniainen	2 982	135,6	1,4	0,8
Vantaa	2 242	126,6	-0,0	0,1
Tampere	2 136	128,0	0,5	0,8
Turku	1 693	120,8	-0,2	1,4
Lahti	1 606	125,8	-0,2	0,5
Kuopio	1 810	115,8	1,5	-2,7
Jyväskylä	1 729	126,6	-2,4	-6,7
Oulu	1 740	111,3	1,6	4,4

1) Ennakkotieto

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

## Liitetaulukko 10. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2012

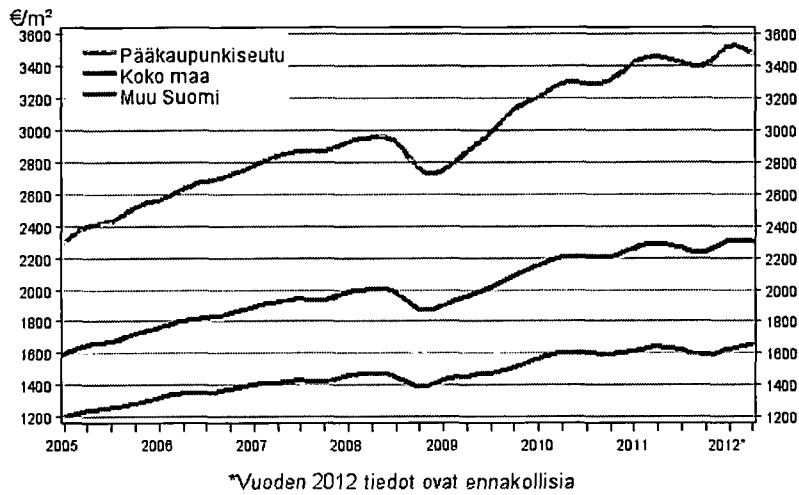
Alue	Neliöhinta euroa/m <sup>2</sup>	Indeksiluku 2005=100 <sup>1)</sup>	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Koko maa	2 088	122,2	0,7	0,3
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 234	127,2	0,7	0,2
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 708	119,3	0,7	0,3
Helsinki <sup>2)</sup>	3 344	128,0	-0,2	0,4
Helsinki 1				
Helsinki 2	3 758	131,9	0,7	0,7
Helsinki 3	3 368	132,2	2,2	3,8
Helsinki 4	3 030	121,1	-2,8	-2,5
Espoo-Kauniainen	3 336	128,4	1,8	-0,3
Vantaa	2 856	122,7	0,1	1,0
Tampere	2 301	120,2	1,0	-1,0
Turku	2 199	107,4	-5,1	-3,4
Lahti	1 970	128,7	3,7	2,6
Kuopio	1 990	124,1	-1,0	2,4
Jyväskylä	1 954	123,9	0,4	-0,2
Oulu	1 654	104,5	0,7	-1,4

1) Ennakkotieto

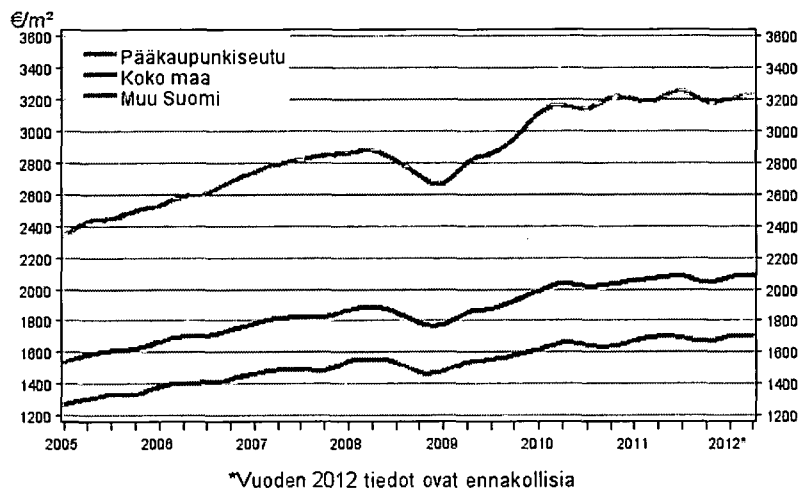
2) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa [tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html](http://tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html)

# Liitekuviot

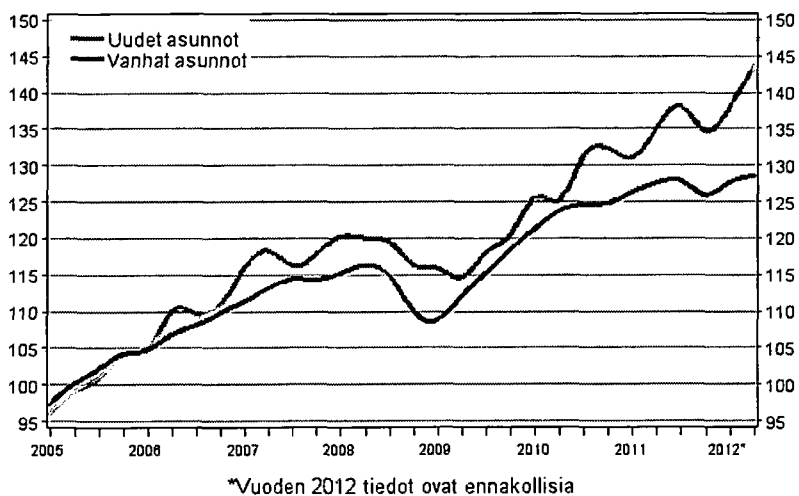
## Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat



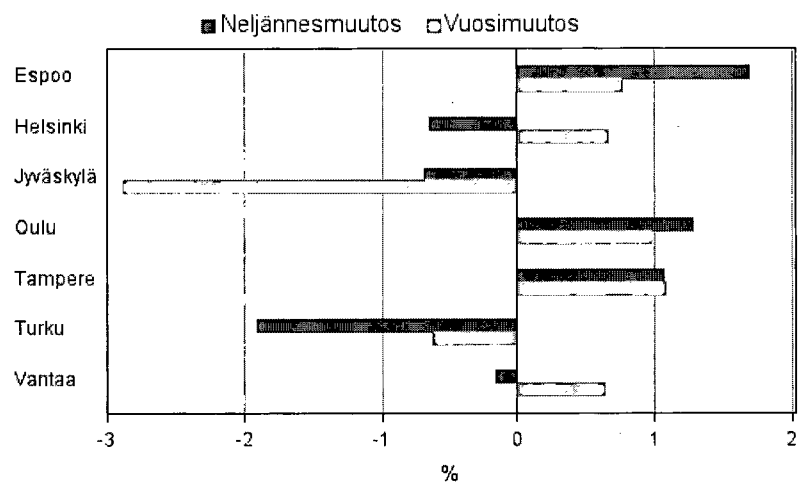
## Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat



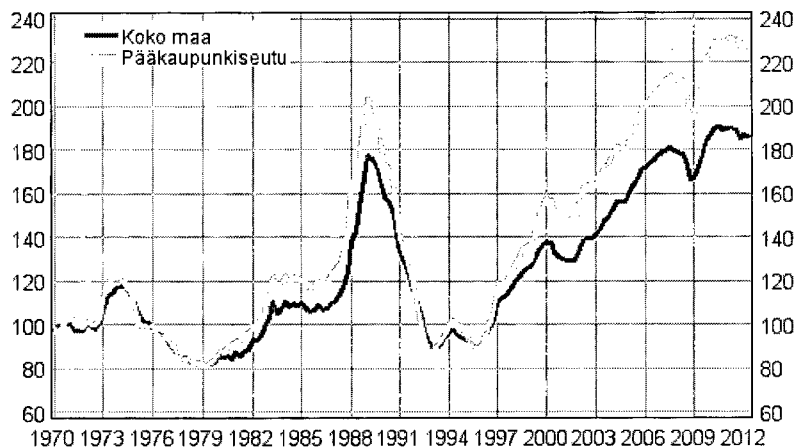
## Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2005=100



**Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 2. neljännes 2012**



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



## Tietojen tarkentuminen

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

Huhtikuun tietojen tavanomaista suurempi tarkentuminen pääkaupunkiseudulla johtui kahdesta syystä. Huhtikuun ensimmäinen julkistus sisälsi normaalia pienemmän osuuden kuukauden kaupoista. Lisäksi maaliskuulle tuli tuoreimman aineiston yhteydessä vanhoja havaintoja kalliimpia kauppoja.

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

Alue		2012			
		Helmikuu	Maaliskuu	Huhtikuu	Toukokuu
Koko Suomi	1. julkistus, %	-0,4	0,2	0,6	1,2
	27.07.2012, %	-0,4	1,0	0,0	1,1
	Tarkentuminen, %-yksikköä	0,0	0,8	-0,6	-0,1
Pääkaupunkiseutu	1. julkistus, %	0,0	-0,3	0,9	1,9
	27.07.2012, %	-0,5	1,4	-1,0	2,0
	Tarkentuminen, %-yksikköä	-0,5	1,7	-1,9	0,1
Muu Suomi	1. julkistus, %	-0,6	0,7	0,4	0,6
	27.07.2012, %	-0,2	0,8	0,8	0,4
	Tarkentuminen, %-yksikköä	0,4	0,1	0,4	-0,2

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

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

Alue		2012			
		Helmikuu	Maaliskuu	Huhtikuu	Toukokuu
Koko Suomi	1. julkistus, %	0,0	0,2	0,6	1,7
	27.07.2012, %	0,2	1,0	0,2	1,8
	Tarkentuminen, %-yksikköä	0,2	0,8	-0,4	0,1
Pääkaupunkiseutu	1. julkistus, %	1,0	1,2	1,3	2,1
	27.07.2012, %	0,7	2,4	0,1	2,4
	Tarkentuminen, %-yksikköä	-0,3	1,2	-1,2	0,3
Muu Suomi	1. julkistus, %	-0,8	-0,6	0,0	1,3
	27.07.2012, %	-0,3	-0,2	0,4	1,3
	Tarkentuminen, %-yksikköä	0,5	0,4	0,4	0,0

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

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

Alue		2011			2012
		2. neljännes	3. neljännes	4. neljännes	1. neljännes
Koko Suomi	1. julkistus, %	1,1	0,2	-1,4	1,2
	27.07.2012, %	1,0	0,2	-1,5	1,5
	Tarkentuminen, %-yksikköä	-0,1	0,0	-0,1	0,3
Pääkaupunkiseutu	1. julkistus, %	1,7	0,2	-1,3	1,6
	27.07.2012, %	1,4	0,1	-1,3	1,9
	Tarkentuminen, %-yksikköä	-0,3	-0,1	0,0	0,3
Muu Suomi	1. julkistus, %	0,6	0,2	-1,4	0,9
	27.07.2012, %	0,7	0,2	-1,7	1,1
	Tarkentuminen, %-yksikköä	0,1	0,0	-0,3	0,2

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

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

Alue		2011			2012
		2. neljännes	3. neljännes	4. neljännes	1. neljännes
Koko Suomi	1. julkistus, %	3,2	2,6	1,0	0,9
	27.07.2012, %	3,1	2,7	0,9	1,1
	Tarkentuminen, %-yksikköä	-0,1	0,1	-0,1	0,2
Pääkaupunkiseutu	1. julkistus, %	3,7	3,7	1,6	1,8
	27.07.2012, %	3,5	3,7	1,5	2,1
	Tarkentuminen, %-yksikköä	-0,2	0,0	-0,1	0,3
Muu Suomi	1. julkistus, %	2,7	1,7	0,6	0,1
	27.07.2012, %	2,7	1,8	0,3	0,2
	Tarkentuminen, %-yksikköä	0,0	0,1	-0,3	0,1

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

# Laatuseloste: Asuntojen hinnat

## 1. Tilastotietojen relevanssi

### 1.1 Tietosisältö ja käyttötarkoitus

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

### 1.2 Tilaston käsitteet, luokitukset ja aineistot

#### Aineistot ja tiedonantajat:

*Vanhat asunnot:* Hintatilaston tietojen perustana ovat Verohallituksen varainsiirtoverolaskelmia varten keräämät hintatiedot. Lisäksi tilastossa käytetään Verohallituksen kiinteistörekisteriä sekä Väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistorekisteriin perustuvaa Tilastokeskuksen asuntokanta-aineistoa.

*Uudet asunnot:* Hintatilaston tietojen perustana ovat suurimpien kiinteistövälittäjien ja rakennuttajien tekemien uusien asuntojen kauppapiedot, jotka Tilastokeskus saa yksityisen hintapalveluseurannan kautta. Kuukausitilasto ei sisällä uusien asuntojen tietoja tilastoaineiston vähäisyydestä johtuen.

#### Käsitteet:

*Asunto:* Asunnolla eli asuinhuoneistolla tarkoitetaan keittiöllä, keittokomerolla tai keittotilalla varustettua yhden tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta.

*Asunnon neliöhinta:* Tilastossa käytetään velatonta hintaa eli velkaosuus sisältyy hintaan. Julkaistava hintakäsite on neliöhinta (euroa/m<sup>2</sup>).

*Asunnon pinta-ala:* Asunnon pinta-ala (m<sup>2</sup>) lasketaan sitä rajoittavien seinien sisäpinnoista. 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 verrattuna. Vuosi- ja neljännesvuosi-indeksissä perusajankohdat ovat vanhoilla asunnoilla 2005, 2000, 1983 tai 1970 ja uusilla asunnoilla 2005, kuukausi-indeksissä perusajankohta on 2010.

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

nimellishintaindeksinpisteluku vastaavan ajankohdan ja vastaavan perusvuoden koko maan kuluttajahintaindeksin pisteluvulla.

*Jakaumatunnusluvut:*

Q1 (alakvartiili) = 25 % havainnoista jää alapuolelle.

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

Q3 (yläkvartiili) = 75 % havainnoista jää alapuolelle.

### **Luokitukset:**

*Vuosi- ja neljännesvuositilasto:*

*Aluejako, vanhat asunnot:* Tilastossa käytetään erilaisia yhdistelmäalueita kuten pääkaupunkiseutu, kehyskunnat, maakunnat ja kaupunkien osa-alueet. Pääkaupunkiseutuun kuuluvat Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen, joka kuuluu tilastoissa Espooseen. Kehyskunnat käsittävät Hyvinkään, Järvenpään, Keravan, Kirkkonummen, Nurmijärven, Riihimäen, Sipoon, Tuusulan ja Vihdin. Maakuntaluokitus on valtioneuvoston päätöksen mukainen. Kaupunkien osa-alueuokitukset perustuvat hintatason ja sijainnin mukaiseen postinumeroluokitteluun. 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 koko maa, pääkaupunkiseutu, muu Suomi (vastaava kuten vanhojen asuntojen kohdalla, koko maa poislukien pääkaupunkiseutu), muu Uusimaa (poislukien pääkaupunkiseutu) sekä suuralueet Etelä-Suomi, Länsi-Suomi, Itä-Suomi ja Pohjois-Suomi.

*Kuukausitilasto:*

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

## **2. Tilastotutkimuksen menetelmäkuvaus**

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

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

### 3. Tietojen oikeellisuus ja tarkkuus

#### 3.1. Tilaston luotettavuus

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

Tilaston ilmestyessä siinä on mukana tuoreimman tilastointineljänneksen osalta noin 2/3 kaikista kaupoista. Tuoreimmassa kuukausitilastossa on mukana noin 2/5 kaikista kaupoista. Loput tiedoista Tilastokeskus saa myöhemmin sitä mukaa kuin ne kertyvät Verohallituksessa. Tilastovuoden lopulliset tiedot julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkaisussa.

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

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

#### 3.2. Tilaston tarkkuus

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

Hintatiedot tarkentuvat vuoden mittaan siten, että lopulliset tiedot julkistetaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkistamisen yhteydessä. Asuntojen hintojen kuukausitilastossa tietojen tarkentuminen koko maan tasolla on keskimäärin 0,3 prosenttia suuntaansa. Pienemmillä alueilla tietojen tarkentuminen on suurempaa. Neljännesvuositilastossa tietojen tarkentuminen koko maan tasolla on keskimäärin 0,2 prosenttia suuntaansa.

#### 3.3. Tilaston tunnuslukujen käyttäminen

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.

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

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

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

Asuntojen hinnat -tilasto julkistetaan kuukausittain, neljännesvuosittain ja vuosittain. Kuukausitiedot julkaistaan kuukauden kuluttua tilastointikuukauden päättymisestä ja neljännesvuositiedot julkaistaan samanaikaisesti kunkin vuosineljänneksen viimeisen kuukauden tietojen kanssa. Neljännesvuositiedot ovat tilastollisesti kuukausitietoja luotettavampia ja sisältävät mm. yksityiskohtaisempia alueittaisia tietoja. Vuositilasto julkaistaan vuoden ensimmäisen neljänneksen tilastojulkistuksen yhteydessä.

### **4.2. Tilaston ennakkollisuus**

Tilaston ilmestyessä siinä on mukana tuoreimman neljänneksen osalta noin 2/3 kaikista kaupoista. Tuorein kuukausitilasto sisältää noin 2/5 kaikista kaupoista. Loput tiedoista Tilastokeskus saa myöhemmin sitä mukaa kuin ne kertyvät Verohallituksessa.

Kuukausittaisia ja neljännesvuosittaisia tietoja päivitetään takautuvasti kunkin julkaisun yhteydessä siten, että lopulliset tiedot tilastovuoden osalta julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkaisussa.

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

Asuntojen hinnat -tilaston julkaisupäivänä julkaistaan Tilastokeskuksen internetsivuilla tilastoon perustuva tuorein tilastotiedote. Lisäksi asuntojen hinnoista löytyy tietoa Tilastokeskuksen internetsivuilta ja tietokantapalvelusta. Keskeiset metatiedot on selvitetty tässä dokumentissa, joka on sisällytetty asuntojen hinnat -julkaisuun. Dokumentti on saatavilla myös Tilastokeskuksen verkkosivuilta.

Tämä tilasto kattaa vain asunto-osakeyhtiömuotoiset asuntokaupat. Etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella tehdään myös paljon kauppaa kiinteistöillä, jotka eivät ole mukana tässä tilastossa. Tilastokeskus julkaisee kiinteistöjen hinnoista erillistä hintaindeksiä. Kiinteistöjen kuntakohtaisia kauppahintatietoja saa Maanmittauslaitoksesta.

## **6. Tilastojen vertailukelpoisuus**

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

Muiden tiedontuottajien tuloksiin verratessa 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 neljännesvuosittain. Tätä vanhempaa tietoa on olemassa vuodesta 1970 lähtien. Kiinteistöväälittäjien aineistoihin perustuvaa tietoa on saatavilla vuosilta 1970–1986 ja luokitus on luokitukseltaan suppeampaa. Uusien asuntojen osalta vuodesta 2005 lähtien aikasarjat on laskettu neljännesvuosittain. Uusien asuntojen osalta aikasarjat on laskettu vuodesta 2005 lähtien.

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

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

---

Suomen virallinen tilasto  
Finlands officiella statistik  
Official Statistics of Finland

Asuminen 2012

### Lisätietoja

Petri Kettunen 09 1734 3558

Tomi Martikainen 09 1734 3632

Vastaava tilastojohtaja:

Kari Molnar

asuminen@tilastokeskus.fi

www.tilastokeskus.fi

Lähde: Asuntojen hinnat, Tilastokeskus

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

---

Tietopalvelu, Tilastokeskus  
puh. 09 1734 2220  
[www.tilastokeskus.fi](http://www.tilastokeskus.fi)

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

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