

Asuntojen hinnat

2009, 2. neljännes

Asuntojen hinnoissa nousua huhti-kesäkuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 3,9 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 5,8 prosenttia ja muualla maassa 2,3 prosenttia. Kuitenkin edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat laskivat koko maassa 2,8 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla laskua oli 3,7 prosenttia ja muualla maassa 2,1 prosenttia.

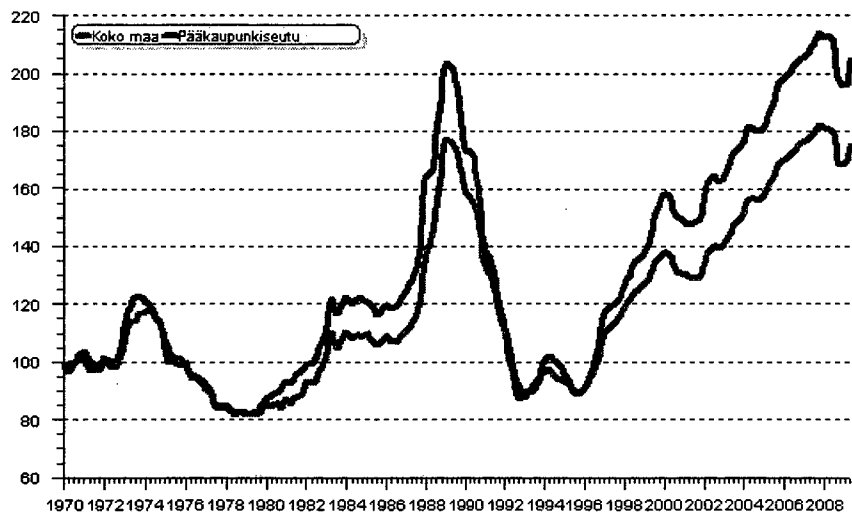
Vuoden 2009 toisella neljänneksellä vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 1 931 euroa, pääkaupunkiseudulla 2 887 euroa ja muualla maassa 1 500 euroa. Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta asuntojen hintatilastosta, joka perustuu verohallinnon aineistoon. Ennakkotiedot sisältävät noin kaksi kolmasosaa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista.

Edellisestä neljänneksestä vanhojen asuntojen hinnat nousivat Helsingissä 5,4 prosenttia, Espoo-Kauniaisissa 7,6 prosenttia ja Vantaalla 4,0 prosenttia. Turussa hinnat nousivat 4,6 ja Tampereella 3,7 prosenttia. Verrattuna edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan hinnat laskivat kaikissa näissä kaupungeissa.

Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat laskivat vuoden 2009 toisella neljänneksellä koko maassa 1,0 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,6 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 2,4 prosenttia. Uusien asuntojen keskineliöhinta oli 2 738 euroa koko maassa, 3 525 euroa pääkaupunkiseudulla ja 2 454 euroa muualla Suomessa. Edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien asuntojen hinnat laskivat koko maassa 4,5 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,7 prosenttia ja muualla Suomessa 6,5 prosenttia. Tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistövälittäjien kauppahintatietoihin.



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



* Asuntojen hintojen muutoksesta on poistettu yleinen kuluttajahintojen kehitys

Sisällys

1. Kerrostalojen hinnat nousivat huhti-kesäkuussa.....	4
2. Rivitalojen hinnat nousivat huhti-kesäkuussa.....	5
3. Asuntojen hintojen muutos suhteessa palkkoihin ja yleiseen hintatasoon.....	6
Liitetaulukot	
Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat keskimäärin 2. neljänneksellä 2009 sekä muutokset	8
Vanhojen kerrostaloyksöiden keskimääräiset velattomat neliöhinnat	9
Vanhojen kerrostalokaksoiden keskimääräiset velattomat neliöhinnat	9
Vanhojen kerrostalokolmioiden keskimääräiset velattomat neliöhinnat.....	9
Liitekuviot	
1. Vanhojen kerrostalojen keskineliöhinnat vuodesta 2005.....	10
2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat vuodesta 2005.....	10
3. Vanhojen ja uusien asuntojen hintakehitys vuodesta 2005.....	11
Laatuseloste: Asuntojen hinnat.....	12

1. Kerrostalojen hinnat nousivat huhti-kesäkuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat keskimäärin 3,4 prosenttia koko maassa edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 4,7 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat nousivat 2,0 prosenttia. Vanhan kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 1 978 euroa, pääkaupunkiseudulla oli 2 915 euroa ja muualla Suomessa 1 460 euroa. Viime vuoden vastaavaan neljännekseen nähden hinnat laskivat 2,9 prosenttia koko maan tasolla, pääkaupunkiseudulla 3,6 ja muualla maassa 2,1 prosenttia. Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta asuntojen hintatilastosta, joka perustuu verohallinnon aineistoon. Ennakkotiedot sisältävät noin kaksi kolmasosaa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista.

Helsingissä vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat 4,4 prosenttia, Espoo-Kauniaisissa hinnat nousivat 5,0 prosenttia ja Vantaalla 6,6 prosenttia. Tampereella hinnat nousivat 3,8 ja Turussa 4,6 prosenttia. Lahdessa hinnat nousivat 0,4 prosenttia, Kuopiossa 0,3 prosenttia ja Jyväskylässä 0,6 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Helsingissä vanhan kerrostalosunnon keskimääräinen neliöhinta on 3 186 euroa ja Oulussa 1 489 euroa.

Vanhojen yksiöiden hinnat nousivat Helsingin keskustassa keskimäärin 1,7 prosenttia ja kaupungin muilla alueilla 2 – 6,2 prosenttia. Vantaalla hinnat nousivat 7,0 prosenttia. Tampereella hinnat nousivat 9,4, Oulussa 3,4 ja Jyväskylässä 3,6 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Hinnat laskivat Lahdessa 3,2 ja Turussa 12,1 prosenttia. Vanhan yksiön keskimääräinen neliöhinta pääkaupunkiseudulla on 3 649 euroa ja muualla maassa 1 583 euroa.

Vanhojen kaksioiden hinnat nousivat Helsingissä 5,8 prosenttia, Espoo-Kauniaisissa 6,6 ja Vantaalla 7,0 prosenttia. Tampereella hinnat nousivat 4,0 Oulussa 3,4, Jyväskylässä 3,6 ja Lahdessa 0,7 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Turussa hinnat laskivat 1,6 prosenttia. Vanhan kaksion keskimääräinen neliöhinta pääkaupunkiseudulla on 2 952 euroa ja muualla Suomessa 1 464 euroa.

Vanhojen perheasuntojen hinnat nousivat Helsingissä 5,4, Espoo-Kauniaisissa 5,2 ja Vantaalla 7,6 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Tampereella hinnat nousivat 2,9 prosenttia, Turussa 5,0 prosenttia ja Jyväskylässä hinnat nousivat 2,8 prosenttia. Oulussa hinnat laskivat 0,9 prosenttia ja Lahdessa 0,2 prosenttia. Perheasunnon keskimääräinen neliöhinta pääkaupunkiseudulla 2 800 euroa ja muualla maassa 1 443 euroa.

Edellsvuoteen verrattuna vanhojen yksiöiden hinnat nousivat 0,7 prosenttia pääkaupunkiseudulla ja laskivat muualla Suomessa 1,9 prosenttia. Kaksioiden hinnat laskivat vuodessa 1,2 prosenttia pääkaupunkiseudulla ja muualla maassa 2,4 prosenttia. Perheasuntojen hinnat laskivat eniten, pääkaupunkiseudulla 5,6 prosenttia ja muualla maassa 1,9 prosenttia.

Uusien kerrostalojen hinnat laskivat koko maassa 0,3 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,2 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat laskivat 1,3 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Muualla Suomessa hinnat laskivat eniten Pohjois-Suomessa, 4,0 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla uudet kerrostaloasunnot keskimäärin maksoivat 3 780 euroa per neliö ja muualla Suomessa 2 677 euroa per neliö.

Vuositasolla uusien kerrostalojen hinnat laskivat koko maassa 4,2 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,1 prosenttia ja muualla Suomessa laskivat 7,0 prosenttia. Muualla Suomessa hinnat laskivat eniten pääkaupunkiseudun ulkopuolisella Uudellamaalla ja Itä-Uudellamaalla, 10,4 prosenttia. Tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistövälittäjien kauppahintatietoihin.

2. Rivitalojen hinnat nousivat huhti-kesäkuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitalojen hinnat nousivat keskimäärin 4,6 prosenttia koko maassa, pääkaupunkiseudulla 7,8 prosenttia ja muualla maassa 2,7 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Vanhan rivitalon keskimääräinen neliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 2 833 euroa ja muualla Suomessa 1 547 euroa.

Helsingissä ja Espoo-Kauniaisissa vanhojen rivitalojen hinnat nousivat 9,4 prosenttia. Vantaalla hinnat nousivat 1,1 prosenttia, Turussa 12,6, Tampereella 3,6 Oulussa 6,3 ja Jyväskylässä 3,6 prosenttia. Lahdessa hinnat nousivat 5,8 prosenttia ja Kuopiossa 0,8 prosenttia edellisestä neljänneksestä.. Rivitaloneliö Helsingissä keskimäärin maksoi 2 923 euroa, Tampereella 2 101 euroa ja Oulussa 1 599 euroa.

Edellisvuodesta vanhojen rivitalojen hinnat laskivat koko maassa keskimäärin 2,8 prosenttia, pääkaupunkiseudulla 3,8 prosenttia ja muualla Suomessa 2,2 prosenttia.

Uusien rivitalojen hinnat laskivat koko maassa 2,2 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 1,2 prosenttia ja muualla Suomessa 3,9 prosenttia. Suuralueista eniten hinnat laskivat Etelä-Suomessa 8,0 prosenttia, kun taas hinnat eniten nousivat Itä-Suomessa 6,1 prosenttia. Rivitaloneliö maksoi pääkaupunkiseudulla keskimäärin 2 957 euroa ja muualla Suomessa 2 208 euroa.

Vuositasolla uusien rivitalojen hinnat laskivat koko maassa 4,9 prosenttia, pääkaupunkiseudulla 2,6 prosenttia ja muualla Suomessa 5,8 prosenttia. Eniten hinnat laskivat pääkaupunkiseudun ulkopuolisella Uudellamaalla ja Itä-Uudellamaalla 6,4 prosentilla.

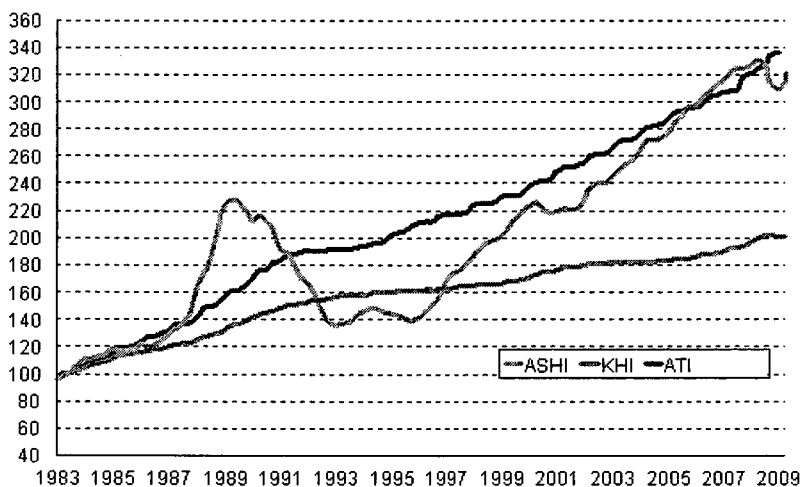
3. Asuntojen hintojen muutos suhteessa palkkoihin ja yleiseen hintatasoon

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 (ks. kuvio 1).

Asuntojen hinnat lähtivät nousuun vuonna 1996. Viime vuosikymmenen loppuvuosina asuntojen hinnat nousivat lähes 50 prosenttia. Vuosituhannen minitaantumana v. 2001 asuntojen hinnat notkahtivat vajaan prosentin. Tämän jälkeen asuntojen hinnat ovat nousseet vuoden 2008 puoliväliin asti. Vuosina 1996–2008 asuntojen hinnat nousivat 127 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 ansiotasoindeksiin yläpuolelle. Asuntojen hintojen laskun myötä vuonna 2008 asuntomarkkinoiden "hintakupla" on sulanut. Asuntojen hintojen lasku on tervehdyttänyt asuntomarkkinoita.

2. Asuntojen hintojen, palkkojen ja kuluttajahintojen vuosimuutokset



* vuoden 2009 tiedot vielä ennakkolliset

Liitetaulukot

Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat keskimäärin 2. neljänneksellä 2009 sekä muutokset

Alue	Tiedot						
	Keskihinta,euro/m2	Indeksi 2005=100, 2.nelj. ¹	Indeksin muutos neljännesmuutos , % ²	Indeksin vuosimuutos , %	Reaalihintaindeksi 2005=100, 2.nelj. ³	Reaali-indeksin neljännesmuutos	Reaali-indeksin vuosimuutos
Koko maa	1 931,0	113,0	3,9	-2,8	104,1	3,9	-3,1
Pääkaupunkiseutu	2 887,0	115,5	5,8	-3,7	106,4	5,8	-3,9
Muu Suomi	1 500,0	111,0	2,3	-2,1	102,2	2,3	-2,4
Uusimaa	2 681,0	114,4	5,3	-3,7	105,4	5,3	-3,9
Itä-Uusimaa	1 879,0	109,4	-3,5	-6,4	100,8	-3,5	-6,6
Varsinais-Suomi	1 548,0	110,6	3,6	-1,6	101,9	3,6	-1,8
Satakunta	1 198,0	110,1	5,4	1,3	101,4	5,9	-0,4
Kanta-Häme	1 406,0	107,6	2,3	-4,6	99,1	2,8	-6,1
Pirkanmaa	1 711,0	109,4	-0,5	-5,2	100,7	0,0	-6,7
Päijät-Häme	1 425,0	112,3	0,5	-1,7	103,4	0,5	-2,0
Kymenlaakso	1 193,0	114,4	-0,7	-3,9	105,4	-0,7	-4,2
Etelä-Karjala	1 453,0	108,6	2,3	-2,8	100,0	2,3	-3,0
Etelä-Savo	1 291,0	122,0	1,9	-1,6	112,4	1,9	-1,8
Pohjois-Savo	1 461,0	110,2	2,0	-4,2	101,5	2,0	-4,4
Pohjois-Karjala	1 329,0	117,5	8,3	2,1	108,2	8,3	1,9
Keski-Suomi	1 482,0	114,1	4,1	1,4	105,1	4,1	1,2
Etelä-Pohjanmaa	1 246,0	111,1	3,0	-1,9	102,4	3,0	-2,1
Pohjanmaa	1 352,0	113,9	1,5	-2,7	104,9	1,5	-2,9
Keski-Pohjanmaa	1 335,0	130,3	3,6	2,2	120,0	3,6	2,0
Pohjois-Pohjanmaa	1 415,0	101,9	2,4	-1,8	93,8	2,4	-2,0
Kainuu	1 050,0	117,7	6,8	-2,9	108,5	7,4	-4,5
Lappi	1 127,0	113,7	-2,3	-3,5	104,7	-2,3	-3,7
Helsinki ⁴	3 128,0	116,9	5,4	-3,3	107,7	5,4	-3,5
Helsinki-1	4 553,0	119,3	3,7	-6,4	109,9	3,7	-6,6
Helsinki-2	3 370,0	118,6	6,0	-3,0	109,3	6,0	-3,2
Helsinki-3	2 702,0	113,8	6,9	-3,0	104,8	6,9	-3,2
Helsinki-4	2 436,0	114,3	4,7	-1,2	105,2	4,7	-1,4
Espoo-Kauniainen	2 781,0	114,0	7,6	-4,7	105,0	7,6	-4,9
Vantaa	2 253,0	112,0	4,0	-3,3	103,2	4,0	-3,6
Kehyskunnat ⁵	1 888,0	107,3	2,1	-4,5	98,8	2,1	-4,7
Porvoo	2 057,0	107,8	-2,4	-5,8	99,3	-2,4	-6,0
Tampere	1 996,0	113,1	3,7	-1,8	104,2	3,7	-2,1
Turku	1 698,0	108,7	4,6	-0,5	100,1	4,6	-0,8
Pori	1 294,0	111,7	3,8	2,3	102,9	3,8	2,1
Rauma	1 371,0	107,5	-3,2	-0,8	99,1	-3,2	-1,0
Lappeenranta	1 620,0	110,4	2,1	-2,7	101,7	2,1	-2,9
Kotka	1 265,0	116,5	-2,9	-5,2	107,3	-2,9	-5,4
Kouvola	1 139,0	111,2	-0,1	-5,6	102,5	-0,1	-5,8
Lahti	1 508,0	113,3	1,7	-2,5	104,4	1,7	-2,7
Hämeenlinna	1 617,0	108,9	-0,8	-2,5	100,3	-0,8	-2,8
Kuopio	1 714,0	108,5	2,6	-4,6	100,0	2,6	-4,8
Jyväskylä	1 696,0	114,7	4,7	0,6	105,7	4,7	0,4
Vaasa	1 459,0	119,0	5,6	-0,2	109,6	5,6	-0,5
Seinäjoki	1 433,0	114,7	8,5	3,5	105,6	8,5	3,3
Kokkola	1 421,0	131,5	4,1	1,6	121,2	4,1	1,4
Mikkeli	1 551,0	112,4	0,4	-7,4	103,5	0,4	-7,6
Joensuu	1 583,0	117,7	10,7	3,7	108,4	10,7	3,4
Oulu	1 538,0	100,3	2,9	-1,4	92,3	2,9	-1,6
Kajaani	1 245,0	110,2	-0,1	0,0	101,5	-0,1	-0,2
Rovaniemi	1 293,0	116,1	2,8	-2,4	106,9	2,8	-2,6

1) Nimellishintaindeksi 2005=100

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

3) Kuluttajahintojen suhteen

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

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

Vanhojen kerrostaloyksien keskimääräiset velattomat neliöhinnat

	Neliöhinta euro/m ²	Indeksiluku 2005=100	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Alue				
Espoo-Kauniainen	3101	123.7	3.3	2.9
Helsinki	3856	125.7	5.8	0.2
Helsinki 1	4748	120.3	3.1	-5.9
Helsinki 2	3850	128.4	6.3	2.6
Helsinki 3	3123	122.4	6.2	-0.6
Helsinki 4	2966	130.5	10.6	7.2
Jyväskylä	1751	112.5	3.6	1.8
Oulu	1749	98.0	3.4	1.0
Tampere	2354	123.2	9.4	4.3
Turku	1870	103.7	-12.1	-10.6
Koko maa	2447	120.4	3.8	-0.3
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1583	113.1	1.0	-1.9
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3649	125.5	5.6	0.7

Vanhojen kerrostalokaksien keskimääräiset velattomat neliöhinnat

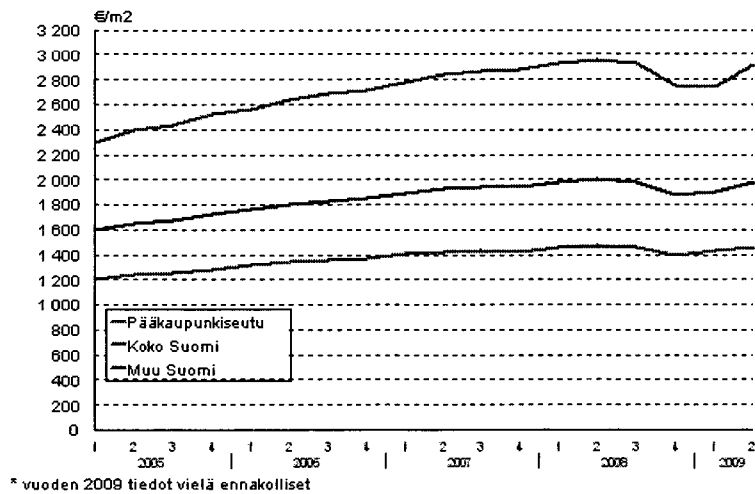
	Neliöhinta euro/m ²	Indeksiluku 2005=100	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Alue				
Espoo-Kauniainen	2780	119.9	4.9	1.3
Helsinki	3163	118.9	4.1	-1.7
Helsinki 1	4543	119.0	1.0	-4.0
Helsinki 2	3368	118.5	4.9	-2.0
Helsinki 3	2611	117.7	4.2	0.4
Helsinki 4	2420	121.1	5.9	-0.2
Jyväskylä	1672	117.7	9.4	8.2
Oulu	1559	99.9	1.6	-1.2
Tampere	1959	114.5	4.0	-1.9
Turku	1668	104.2	-1.6	-6.5
Koko maa	1931	115.6	2.8	-1.8
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1464	112.4	1.5	-2.4
Pääkaupunkiseutu (PKS)	2952	119.3	4.3	-1.2

Vanhojen kerrostalokolmioiden keskimääräiset velattomat neliöhinnat

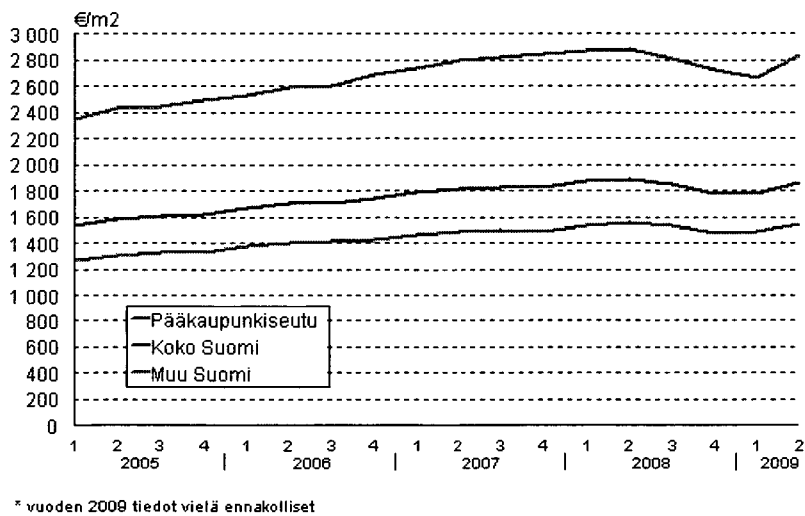
	Neliöhinta euro/m ²	Indeksiluku 2005=100	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Alue				
Espoo-Kauniainen	2448	113.0	5.2	-6.9
Helsinki	3096	115.6	4.3	-5.9
Helsinki 1	4519	118.9	5.2	-7.8
Helsinki 2	3296	116.6	4.2	-6.1
Helsinki 3	2597	112.9	4.6	-4.9
Helsinki 4	2169	110.8	3.1	-3.6
Jyväskylä	1581	113.7	2.8	-4.2
Oulu	1420	97.5	-0.9	-1.6
Tampere	1889	112.9	2.9	-2.8
Turku	1575	110.6	5.0	3.1
Koko maa	1956	113.4	3.7	-3.9
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1443	111.6	2.4	-1.9
Pääkaupunkiseutu (PKS)	2800	115.1	4.8	-5.6

Liitekuviot

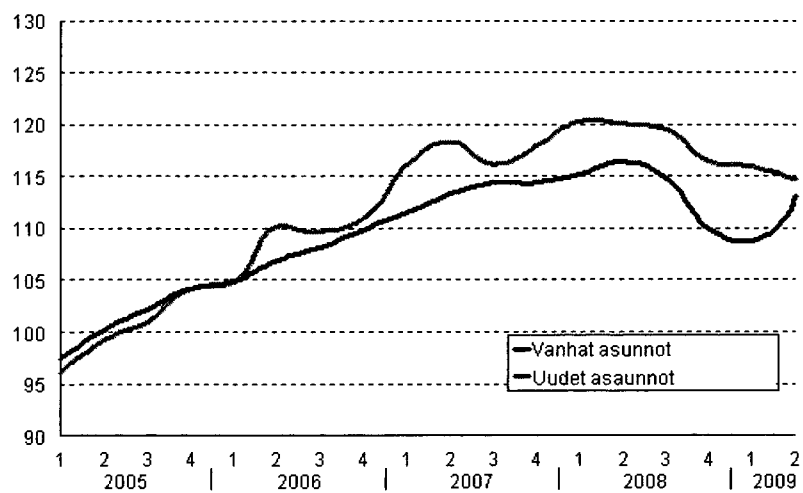
1. Vanhojen kerrostalojen keskineliöhinnat vuodesta 2005



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 - talotyyppin 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 sisäpinnoista. Asunnon pinta-alaan lasketaan myös aputilojen (kodinhoitotilan, vaatehuoneen tms.), kylpyhuoneen, askarteluhuoneen, takahuoneen, 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 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 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 kauppohen 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 indeksiin 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 asettelussa 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 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. 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-korjattu keskihinta ottaa huomioon luokan sisäisiä aineiston koostumuksen muutoksia perus- ja vertailuperiodilla relevanttien muuttujien suhteen. Määritellään seuraava regressiomalli:

Keskimääräisten neliöhintojen regressiomalli

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

Mallin notaatio on standardi.

$$\ln(P_j^i)$$

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 $(RT) \cdot (huone3)$ 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 $(RT) \cdot (huone3)$ -interaktiotermin kanssa, että jäännöstermien summa jokaisessa indeksilaskentaluokassa on perusperiodilla (vuosi 2005) nolla

Merkitään mallin parametrien

$$b_0, b_1, \dots, b_{L_j}, g_1, g_2, d_1, d_2, n_1, n_2, n_3, h_1, h_2$$

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

$$(2) \quad \log L_{A_0^1} = \exp\left(\sum_{i=1}^N w_0^i \ln\left(\frac{\bar{P}_1^i}{\bar{P}_0^i}\right)\right) \exp\left(\sum_{j=1}^N w_0^j b_0^j (\bar{x}_0^j - \bar{x}_1^j)\right)$$

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

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

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 tehtyt 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 kauppajien lukumäärä. Jos kauppajia on tehty vähän, niin muutama poikkeava tapaus alueella voi vaikuttaa merkittävästi keskihintaan.

Uusien asuntojen hintatilasto perustuu suurimmilta kiinteistövälittäjiltä ja rakennuttajilta saatuihin aineistoihin ja tiedot ovat lopullisia ensimmäisellä julkistamiskerralla.

3.2. Tilaston tarkkuus

Tilastoon ei hyväksytty tapauksia, joissa kauppahinta- tai pinta-alatieto puuttuu tai hinta on poikkeuksellisen alhainen tai korkea esim. sukulaiskaupan tai tallennusvirheen vuoksi. Alueittain määritellyt neliöhinnat 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 tilanteissa 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 2009

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)