

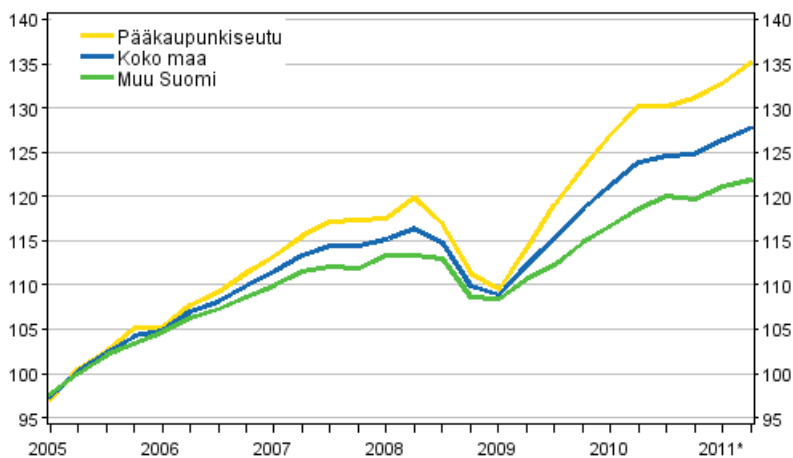
Asuntojen hinnat

2011, 2. neljännes

Asuntojen hinnat nousivat huhti-kesäkuussa

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 1,1 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,7 prosenttia ja muualla maassa hinnat nousivat 0,6 prosenttia. Edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat nousivat koko maassa 3,2 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla nousua oli 3,7 prosenttia ja muualla maassa 2,7 prosenttia.

Asuntojen hintojen kehitys, indeksi 2005=100



*Vuoden 2011 tiedot ovat ennakkollisia

Vuoden 2011 toisella neljänneksellä vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 195 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 388 euroa ja muualla maassa 1 657 euroa.

Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 3,1 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,7 prosenttia ja muualla Suomessa 4,5 prosenttia. Edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien asuntojen hinnat nousivat koko maassa 8,0 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 7,7 prosenttia ja muualla Suomessa 8,2 prosenttia. Uusien asuntojen keskineliöhinta oli koko maassa 3 225 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 475 euroa ja muualla maassa 2 775 euroa.

Sisällys

1. Vanhojen kerrostalojen hinnat nousivat huhti-kesäkuussa.....	3
2. Rivitalojen hinnat nousivat huhti-kesäkuussa.....	4
3. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset.....	5
4. Asuntojen hintakehitys muualla.....	6

Taulukot

Taulukko 1. Asuntojen hintojen muutokset eri maissa, 1. neljännes 2011.....	6
---	---

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2011	7
Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloyksöiden velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2011.....	8
Liitetaulukko 3. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2011.....	9
Liitetaulukko 4. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2011.....	9
Liitetaulukko 5. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2011	10

Kuviot

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

Liitekuviot

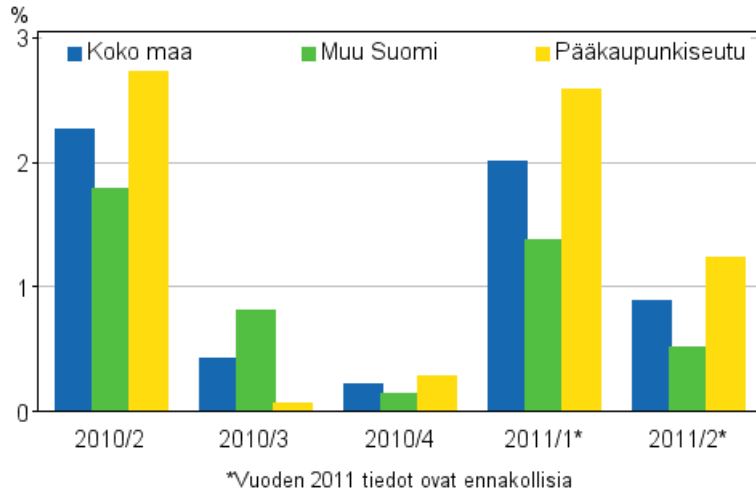
Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat.....	11
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat	11
Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2005=100.....	11
Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 2. neljännes 2011.....	12
Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi 1970=100.....	12

Laatuseloste: Asuntojen hinnat.....	13
-------------------------------------	----

1. Vanhojen kerrostalojen hinnat nousivat huhti-kesäkuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 0,9 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,2 prosenttia ja muualla maassa 0,5 prosenttia. Viime vuoden vastaavaan neljännekseen nähden hinnat nousivat koko maassa 3,6 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 4,2 prosenttia ja muualla maassa 2,9 prosenttia.

Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset



Huoneistotyyteittäin tarkasteltuna yksiöiden hinnat nousivat eniten pääkaupunkiseudulla edellisestä neljänneksestä. Yksiöiden hinnat pääkaupunkiseudulla nousivat 3,2 prosenttia ja muualla maassa 0,2 prosenttia. Kaksioiden hinnat nousivat saman ajanjakson aikana pääkaupunkiseudulla 1,5 prosenttia ja muualla maassa hinnat pysyivät lähes ennallaan. Kolme huonetta ja suurempien asuntojen hinnat nousivat 0,8 prosenttia pääkaupunkiseudulla ja muualla maassa 1,0 prosenttia verrattuna edelliseen neljännekseen.

Vuoden 2011 toisella neljänneksellä vanhan kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 289 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 477 euroa ja muualla Suomessa 1 631 euroa. Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta asuntojen hintatilastosta, joka perustuu verohallinnon aineistoon. Ennakkotiedot sisältävät noin kaksi kolmasosaa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista.

Uusien kerrostalojen hinnat nousivat 3,7 prosenttia koko maassa edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 1,0 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hinnat nousivat 7,1 prosenttia. Hinnat nousivat eniten pääkaupunkiseudun ulkopuolisella Uudellamaalla, 13,3 prosenttia. Viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien kerrostalojen hinnat nousivat koko maassa 8,2 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 7,5 prosenttia ja muualla Suomessa 8,7 prosenttia. Hinnat nousivat eniten Pohjois-Suomessa, 15,1 prosenttia.

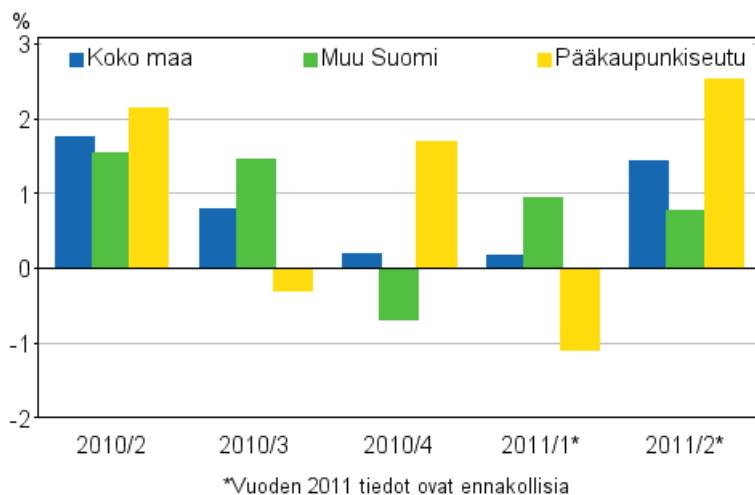
Vuoden 2011 toisella neljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 3 577 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 806 euroa ja muualla Suomessa 3 005 euroa. Tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistövälittäjien kauppahintatietoihin.

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

2. Rivitalojen hinnat nousivat huhti-kesäkuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitalojen hinnat nousivat edellisestä neljänneksestä keskimäärin 1,4 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,5 prosenttia ja muualla maassa 0,8 prosenttia. Viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna vanhojen rivitalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 2,6 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,8 prosenttia ja muualla Suomessa 2,5 prosenttia.

Kuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen hintojen neljännesmuutokset



Vanhan rivitalon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 068 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 216 euroa ja muualla Suomessa 1 688 euroa. Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta asuntojen hintatilastosta, joka perustuu verohallinnon aineistoon. Ennakkotiedot sisältävät noin kaksi kolmasosaa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista.

Uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa 2,2 prosenttia edellisestä neljänneksestä.

Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 5,2 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat nousivat 1,1 prosenttia. Eniten hinnat nousivat Pohjois-Suomessa, 10,3 prosenttia. Viime vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden uusien rivitalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 7,7 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 8,1 prosenttia ja muualla Suomessa hinnat nousivat 7,5 prosenttia. Nopeimmin hinnat nousivat Länsi-Suomessa, 13,3 prosenttia edellisvuodesta.

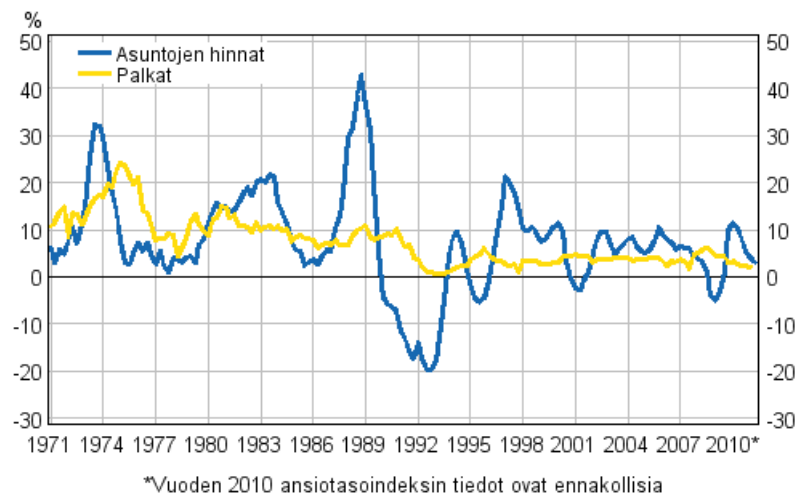
Uuden rivitalon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 766 euroa, pääkaupunkiseudulla keskimäärin 3 777 euroa ja muualla Suomessa 2 521 euroa. Tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistövälittäjien kauppahintatietoihin.

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 kolmannelta neljänneksestä vuoden 2009 ensimmäiseen neljännekseen asti. Vuoden 2009 puolivälistä lähtien asuntojen hinnat ovat taas jatkaneet nousuaan.

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

Kuvio 3. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset



4. Asuntojen hintakehitys muualla

Vuoden 2011 ensimmäisellä neljänneksellä asuntojen hinnat edellisvuodesta ovat eniten nousseet Norjassa, 8,4 prosenttia. Asuntojen hintojen nousu on ollut vähäisintä Britanniassa, jossa hinnat ovat vuoden aikana nousseet 0,7 prosenttia. Yhdysvalloissa ja Venäjän kaupunkialueilla asuntojen hinnat laskivat. Taulukon tietojen lähteinä on käytetty kansallista tilastovirastoa, jollei ole muuta mainittu.

Taulukko 1. Asuntojen hintojen muutokset eri maissa, 1. neljännes 2011

Maa	Vuosimuutokset, %	Neljännesmuutokset, %
Britannia	0,7	-0,7
Espanja, uudet asunnot	-4,1	-3,5
Espanja, vanhat asunnot	-6,3	-5,6
Kreikka, uudet asunnot ¹⁾	-1,3	4,1
Kreikka, vanhat asunnot	-5,6	0,2
Norja	8,4	5,1
Ranska ²⁾	4,6	1,9
Ruotsi	3,0	-1,0
Saksa, uudet asunnot ³⁾	3,7	1,0
Saksa, vanhat asunnot	2,0	-0,9
Yhdysvallat ⁴⁾	-5,5	-2,5
Venäjä, uudet asunnot	-13,9	-13,7
Venäjä, vanhat asunnot	-21,8	-23,1
Viro	2,2	-0,3

1) Lähde: Kreikan keskuspankki

2) Lähde: Federation Nationale de l'Immobilier (FNAIM)

3) Lähde: Germany, Hypoport AG

4) 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, 2. neljännes 2011

Alue	Keskihinta, euroa/m ²	Indeksi 2005=100, 2.nelj. ¹⁾	Indeksin neljännesmuutos, % ²⁾	Indeksin vuosimuutos, %	Reaalihintaindeksi 2005=100,2.nelj. ³⁾	Reaali-indeksin neljännesmuutos, %	Reaali-indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 195	127,8	1,1	3,2	112,7	0,2	-0,3
Pääkaupunkiseutu	3 388	135,1	1,7	3,7	119,2	0,8	0,3
Muu Suomi	1 657	121,8	0,6	2,7	107,5	-0,2	-0,7
Uusimaa ⁴⁾	3 106	132,9	1,6	3,7	117,3	0,7	0,2
Varsinais-Suomi	1 679	120,4	-0,5	1,7	106,3	-1,3	-1,7
Satakunta	1 360	122,7	1,2	6,5	108,3	0,4	3,0
Kanta-Häme	1 589	119,2	2,1	1,0	105,2	1,2	-2,4
Pirkanmaa	1 962	124,1	-0,7	2,3	109,5	-1,6	-1,1
Päijät-Häme	1 527	121,2	-0,1	1,3	107,0	-0,9	-2,0
Kymenlaakso	1 311	122,2	1,1	2,2	107,8	0,3	-1,2
Etelä-Karjala	1 549	113,7	-0,2	2,1	100,3	-1,1	-1,3
Etelä-Savo	1 391	131,5	1,7	3,8	116,0	0,9	0,4
Pohjois-Savo	1 609	118,9	1,5	1,3	104,9	0,6	-2,1
Pohjois-Karjala	1 512	132,8	3,5	7,5	117,2	2,6	3,9
Keski-Suomi	1 630	126,0	2,0	4,5	111,2	1,1	1,0
Etelä-Pohjanmaa	1 448	122,8	1,8	6,8	108,3	1,0	3,3
Pohjanmaa	1 577	130,1	-1,2	5,5	114,8	-2,0	2,0
Keski-Pohjanmaa	1 492	144,3	1,1	4,2	127,3	0,2	0,7
Pohjois-Pohjanmaa	1 523	108,8	-0,1	-1,0	96,0	-1,0	-4,3
Kainuu	1 322	122,7	4,1	1,6	108,2	3,2	-1,8
Lappi	1 301	129,3	4,1	5,0	114,1	3,2	1,5
Helsinki ⁵⁾	3 721	138,4	1,1	3,9	122,1	0,2	0,4
Helsinki-1	5 688	150,1	2,1	5,3	132,4	1,2	1,8
Helsinki-2	4 128	142,6	0,8	5,1	125,8	-0,1	1,6
Helsinki-3	3 100	132,3	3,2	3,4	116,7	2,3	0,0
Helsinki-4	2 691	126,2	-1,2	0,5	111,4	-2,1	-2,9
Espoo-Kauniainen	3 228	131,5	2,8	3,6	116,0	1,9	0,1
Vantaa	2 532	126,7	2,5	3,4	111,8	1,6	0,0
Kehyskunnat ⁶⁾	2 141	121,0	1,8	3,8	106,8	0,9	0,4
Porvoo	2 296	122,4	-0,4	3,2	108,0	-1,3	-0,2
Tampere	2 223	125,3	-1,0	2,8	110,6	-1,9	-0,7
Turku	1 862	117,8	-1,5	2,2	103,9	-2,3	-1,2
Pori	1 526	126,2	2,9	7,4	111,3	2,0	3,8
Rauma	1 415	119,4	-1,7	5,5	105,4	-2,5	2,0
Lappeenranta	1 769	116,9	-0,8	5,3	103,2	-1,7	1,8
Kotka	1 393	121,4	2,2	1,0	107,1	1,3	-2,4
Kouvola	1 236	122,6	-0,6	2,9	108,2	-1,4	-0,5
Lahti	1 675	126,9	0,8	2,9	111,9	0,0	-0,5
Hämeenlinna	1 801	120,3	0,5	1,2	106,2	-0,4	-2,2
Kuopio	1 907	119,6	0,9	2,0	105,5	0,0	-1,4
Jyväskylä	1 880	128,4	2,5	4,9	113,3	1,6	1,4
Vaasa	1 779	136,0	-0,4	5,0	120,0	-1,3	1,5
Seinäjäki	1 674	124,2	2,4	11,0	109,5	1,5	7,3

Alue	Keskihinta, euroa/m ²	Indeksi 2005=100, 2.nelj. ¹⁾	Indeksin neljännesmuutos, % ²⁾	Indeksin vuosimuutos, %	Reaalihintaindeksi 2005=100,2.nelj. ³⁾	Reaali-indeksin neljännesmuutos, %	Reaali-indeksin vuosimuutos, %
Kokkola	1 617	147,1	2,7	4,6	129,8	1,8	1,2
Mikkeli	1 714	130,7	1,6	8,1	115,4	0,8	4,5
Joensuu	1 826	134,1	4,2	4,9	118,4	3,3	1,4
Oulu	1 694	107,2	0,2	-2,3	94,6	-0,7	-5,6
Kajaani	1 435	123,6	2,6	2,1	109,1	1,7	-1,3
Rovaniemi	1 534	128,6	-1,4	-0,1	113,5	-2,2	-3,4

1) Nimellishintaindeksi 2005=100

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

3) Kuluttajahintojen suhteen

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

5) Helsingin alueuokitus perustuu postinumeroalueuokitukseen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html

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

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

Korjattu 29.7.2011 klo 14.30. Kaikki aiemmin julkaistut luvut olivat virheellisiä.				
Alue	Neliöhinta euroa/m ²	Indeksiluku 2005=100	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Espoo-Kauniainen	3 537	144,7	5,2	6,5
Helsinki ¹⁾	4 635	151,3	2,5	7,0
Helsinki 1	5 841	149,7	3,0	6,6
Helsinki 2	4 631	153,1	2,5	7,6
Helsinki 3	3 658	150,9	2,9	8,3
Helsinki 4	3 388	144,4	0,4	3,1
Vantaa	3 084	148,4	8,2	7,4
Jyväskylä	2 161	134,9	7,3	12,5
Kuopio	2 259	129,5	-0,5	5,0
Lahti	1 909	133,9	-6,0	11,8
Oulu	1 914	109,4	-4,4	-1,5
Tampere	2 514	135,3	-2,2	0,2
Turku	2 272	119,8	-3,4	-4,1
Koko maa	2 879	141,6	2,0	5,4
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 825	129,0	0,2	3,0
Pääkaupunkiseutu (PKS)	4 346	150,5	3,2	7,0

1) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html

Liitetaulukko 3. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2011

Alue	Neliöhinta euroa/m ²	Indeksiluku 2005=100	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Espoo-Kauniainen	3 123	134,7	0,5	4,1
Helsinki ¹⁾	3 801	142,3	1,6	5,3
Helsinki 1	5 722	152,0	3,6	8,4
Helsinki 2	4 081	143,9	0,6	5,8
Helsinki 3	3 201	136,3	1,9	4,8
Helsinki 4	2 634	133,1	1,5	0,8
Vantaa	2 461	136,5	1,9	2,7
Jyväskylä	1 819	127,8	1,5	4,8
Kuopio	1 857	119,4	0,3	0,1
Lahti	1 641	128,7	1,4	4,6
Oulu	1 738	110,0	4,3	0,5
Tampere	2 198	126,6	-2,3	0,8
Turku	1 784	126,4	-1,3	7,1
Koko maa	2 209	132,2	0,6	3,6
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 626	125,1	-0,1	2,6
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 485	140,7	1,5	4,8

1) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html

Liitetaulukko 4. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2011

Alue	Neliöhinta euroa/m ²	Indeksiluku 2005=100	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Espoo-Kauniainen	2 904	133,2	2,5	4,8
Helsinki ¹⁾	3 754	138,9	0,1	3,2
Helsinki 1	5 638	148,8	1,2	3,5
Helsinki 2	4 245	143,7	1,3	6,0
Helsinki 3	2 788	129,3	-0,7	1,6
Helsinki 4	2 422	123,5	-3,8	-2,3
Vantaa	2 267	126,6	2,7	3,0
Jyväskylä	1 914	138,2	5,6	12,7
Kuopio	1 931	118,7	2,1	2,4
Lahti	1 547	125,0	-1,2	2,2
Oulu	1 640	106,1	-2,5	-3,1
Tampere	2 142	126,5	-2,7	1,8
Turku	1 693	116,9	-3,3	4,6
Koko maa	2 274	130,4	0,9	3,3
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 614	123,7	1,0	3,0
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 360	136,5	0,8	3,4

1) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html

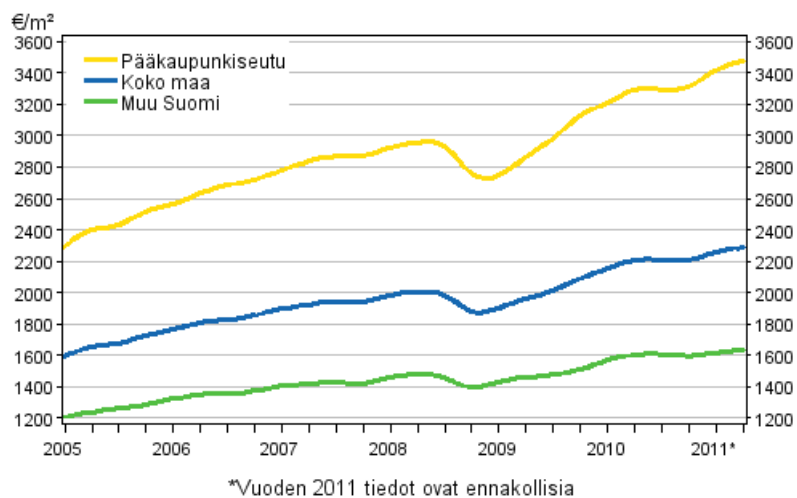
Liitetaulukko 5. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2011

Alue	Neliöhinta euroa/m ²	Indeksiluku 2005=100	Neljännesmuutos %	Vuosimuutos %
Espoo-Kauniainen	3 420	129,6	3,3	2,8
Helsinki ¹⁾	3 273	128,3	2,0	2,3
Helsinki 1
Helsinki 2	3 572	131,1	-1,4	0,2
Helsinki 3	3 347	130,7	8,8	3,8
Helsinki 4	2 998	123,6	-0,4	2,9
Vantaa	2 737	121,5	2,1	3,7
Jyväskylä	1 869	122,0	0,6	-0,7
Kuopio	1 886	119,9	0,0	2,8
Lahti	1 959	126,8	5,1	0,5
Oulu	1 697	106,5	0,3	-3,1
Tampere	2 299	122,0	2,0	5,7
Turku	2 207	111,2	1,4	-4,9
Koko maa	2 068	122,1	1,4	2,6
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 688	118,9	0,8	2,5
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 216	127,5	2,5	2,8

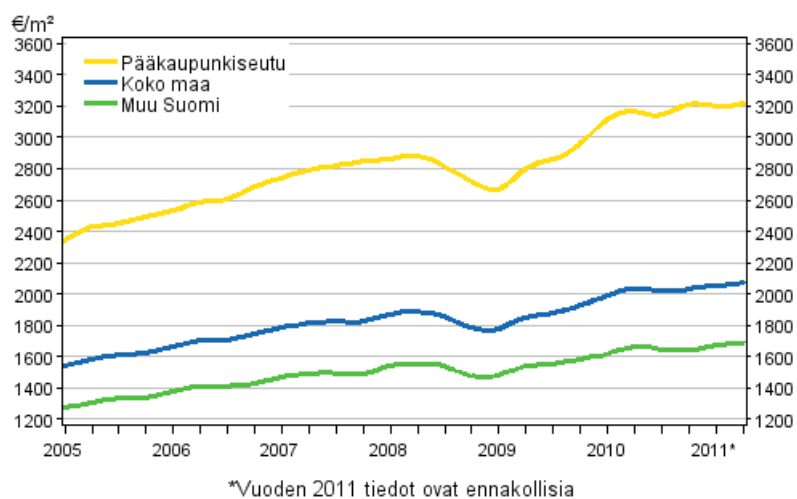
1) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html

Liitekuviot

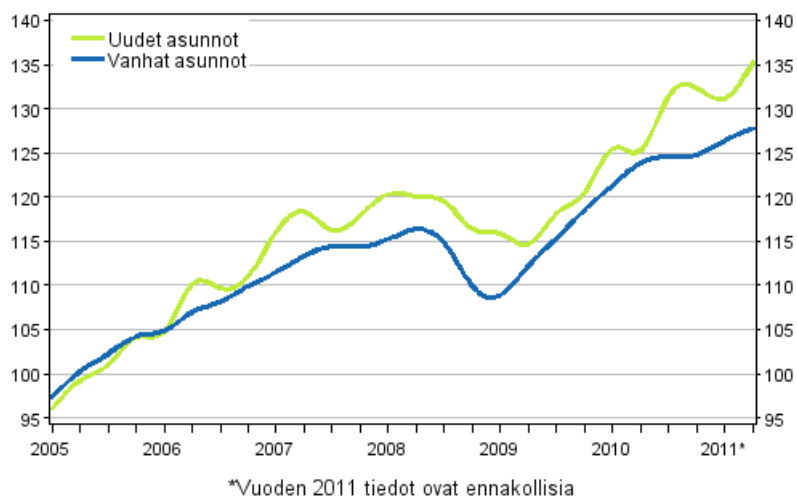
Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat



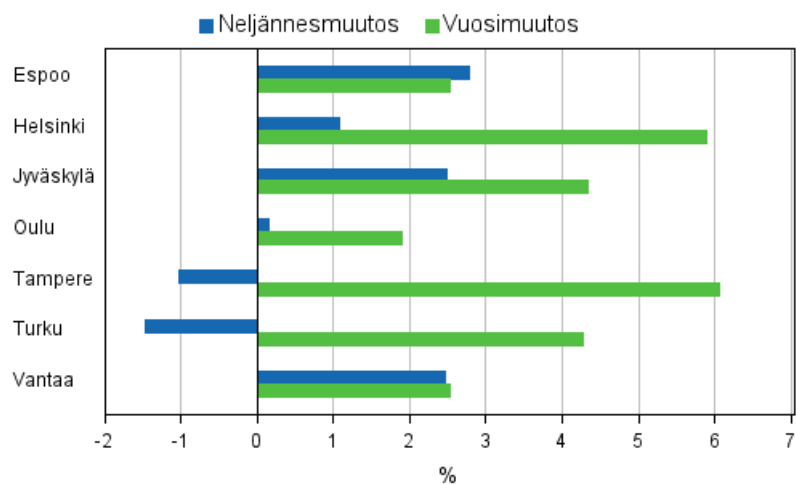
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat



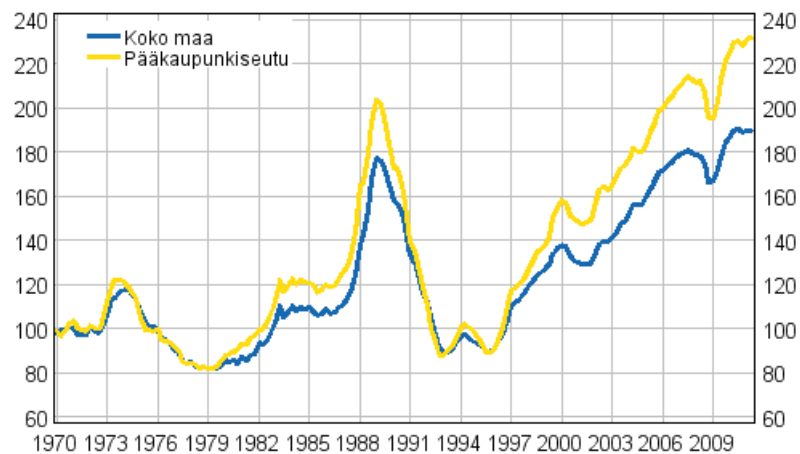
Liitekuvio 3. Vanhojen ja uusien asuntojen indeksit 2005=100



Liitekuvio 4. Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset suurimmissa kaupungeissa, 2. neljännes 2011



Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi 1970=100



Laatuseloste: Asuntojen hinnat

1. Tilastotietojen relevanssi

1.1 Tietosisältö ja käyttötarkoitus

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

1.2 Tilaston käsitteet, luokitukset ja aineistot

Aineistot ja tiedonantajat:

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

Uudet asunnot: hintatilaston tietojen perustana ovat suurimpien kiinteistövälittäjien ja rakennuttajien tekemien uusien asuntojen kauppapiedot, jotka Tilastokeskus saa yksityisen hintapalveluseurannan kautta.

Käsitteet:

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

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

Asunnon pinta-ala: Asunnon pinta-ala (m²) lasketaan sitä rajoittavien seinien sisäpinoista. Asunnon pinta-alaan lasketaan myös aputilojen (kodinhoitotilan, vaatehuoneen tms.), kylpyhuoneen, askarteluhuoneen, takahuoneen, 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).

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.

Huoneluuku: Huone on ikkunallinen tila, jonka lattiapinta-ala on vähintään 7 m² ja keskikorkeus vähintään 2 metriä. Eteistä, vilpolaa, makuualkovia tai muuta vastaavaa ei katsota huoneeksi. Huonelukuun ei sisälly keittiötä. Huonelukuluokkaan 3+ kuuluvat asunnot, joissa on vähintään kolme huonetta.

(Nimellis)hintaindeksi: Kertoo hintojen muutoksen kyseisen indeksin perusajankohtaan (vanhat asunnot 2005, 2000, 1983 tai 1970 ja uudet asunnot 2005) verrattuna.

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

Jakaumatunnusluvut:

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

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

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

Luokitukset:

Aluejako, vanhat asunnot: Tilastossa käytetään erilaisia yhdistelmäalueita kuten pääkaupunkiseutu, kehyskunnat, maakunnat ja kaupunkien osa-alueet. Pääkaupunkiseutuun kuuluvat Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen, joka kuuluu tilastoissa Espooseen. Kehyskunnat käsittävät Hyvinkään, Järvenpään, Keravan, Kirkkonummen, Nurmijärven, Riihimäen, Sipoon, Tuusulan ja Vihdin. Maakuntaluokitus on valtioneuvoston päätöksen mukainen. Kaupunkien osa-alueuokitukset perustuvat hintatason ja sijainnin mukaiseen 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 alueuokitus on tehty suuraluejakoa käyttäen. Alueuokat ovat (1) koko Suomi, (2) pääkaupunkiseutu, (3) muu Suomi (vastaava kuten vanhojen asuntojen kohdalla, koko Suomi pois lukien pääkaupunkiseutu), (4) muu Uusimaa (pois lukien pääkaupunkiseutu) sekä suuralueet (5) Etelä-Suomi, (6) Länsi-Suomi, (7) Itä-Suomi ja (8) Pohjois-Suomi.

2. Tilastotutkimuksen menetelmäkuvaus

Asuntojen hinnat 2005=100–indeksin laskentamenetelmä yhdistää klassisen aineiston 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. Tämän vuoksi keskihintojen muutosten seuranta ei ole välttämättä tyydyttävä ratkaisu, koska keskihinnat muuttuvat myös siksi, että eri ajankohtina myytyjen asuntojen koostumus ei ole sama. Esimerkiksi eri huoneistotyyppien osuus voi vaihdella neljänneksestä toiseen. Menetelmällä pyritään entistä paremmin erottamaan aito hintakehitys asuntojen ominaisuuksista johtuvista hinnanmuutoksista eri ajankohtina.

Koska sijainti, talotyyppi ja huonelukumäärä ovat tärkeimmät asunnon hintaan vaikuttavat tekijät, myytyjen asuntojen koostumusta vakioidaan ensin näiden suhteen luokittelemalla. Alueuokitus on muodostettu niin, että se olisi toisaalta maantieteellisesti mielekäs ja toisaalta asuntojen hintatason kannalta mahdollisimman homogeeninen. Suurimmat kaupungit on jaettu useampaan osa-alueeseen. Toisaalta pienimmät kunnat, joissa tehdään vain vähän osakehuoneistokauppoja, on yhdistetty. Alueen sisällä osakehuoneistot on jaettu talotyyppin mukaan kahteen luokkaan: kerrostaloasunnot sekä rivi- ja pientalot. Kerrostalot on edelleen ryhmitelty huoneluvun mukaan yksiöiksi, kaksioiksi ja vähintään kolmen huoneen asunnoiksi. Rivitalot on jaettu huoneluvun mukaan kahteen luokkaan – alle 3 huonetta ja vähintään 3 huonetta.

Käytetty luokitus ei välttämättä homogenisoi aineistoa riittävästi, koska esimerkiksi luokan sisällä huoneistot eroavat mm. mikrosijainnin, pinta-alan, valmistumisvuoden yms. suhteen. Vanhojen asuntojen hinta-aineistossa on tietoja asunnon sijainnista postinumeroluokituksella, 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 indeksiluokakohtaiset hinnan muutokset ja laatukorjaukset ns. log-Laspeyres indeksikaavalla. Vanhojen asuntojen painot ovat vuoden 2005 osakehuoneistokannan

arvo-osuuksia. Vastaavasti uusien asuntojen painot ovat vuonna 2005 ostettujen asuntojen kulutusmenopainoja.

3. Tietojen oikeellisuus ja tarkkuus

3.1. Tilaston luotettavuus

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 kiinteistövälittäjien 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 kauppoja 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. Vuosittain määritellään vanhoille ja uusille asunnoille alueittaiset asuntojen neliöhintojen hyväksytyt vaihteluvälit.

3.3. Tilaston tunnuslukujen käyttäminen

Koska hintaindeksissä on otettu huomioon eri ajankohtien myytyjen asuntojen valmistumisvuoden, pinta-alan ja tarkemmin määritellyn asuntojen sijainnin jakaumassa tapahtuneet muutokset ja niiden hintavaikutus, tilaston keskihinnat muuttuvat eri tavoin kuin hintaindeksi. Näin on menetelty, koska eri 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 tiettyä ajankohtana myydyistä asunnoissa ottamatta kantaa siihen, olivatko ne vanhempia, uudempia, isompia vai pienempiä kuin aikaisemmin myydyt.

4. Tietojen ajantasaisuus ja oikea-aikaisuus

4.1. Tilaston ilmestymistiheys ja mittausjakso

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

4.2. Tilaston ennakkollisuus

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

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

5. Tietojen saatavuus ja läpinäkyvyys/selkeys

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

Keskeiset metatiedot on selvitetty tässä dokumentissa, joka on sisällytetty asuntojen neljännesvuosijulkaisuun. Dokumentti on saatavilla myös Tilastokeskuksen verkkosivuilta.

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

6. Tilastojen vertailukelpoisuus

6.1. Vertailtavuus muihin aineistoihin

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

6.2. Vertailtavuus historiatietoihin

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

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

7. Selkeys ja eheys/yhtenäisyys

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

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