

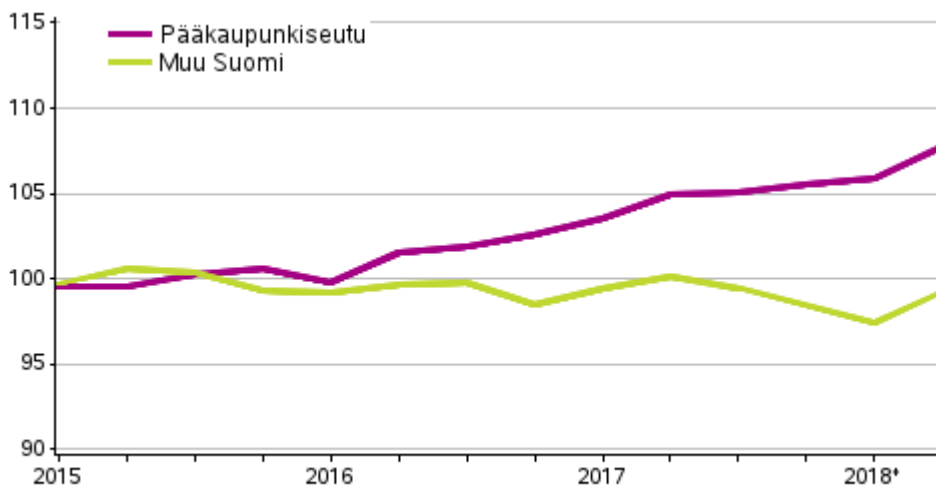
# Osakeasuntojen hinnat

2018, kesäkuu ja 2. vuosineljännes

## Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat toisella vuosineljänneksellä

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vuoden 2018 toisella vuosineljänneksellä vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat koko maassa 1,8 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa hinnat nousivat 1,8 prosenttia. Vuoden 2017 vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat nousivat koko maassa 0,8 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,7 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 0,9 prosenttia.

### Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys neljänneksittäin, indeksi 2015=100



\*Vuoden 2018 tiedot ovat ennakkollisia

Huhti-kesäkuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 098 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 673 euroa ja muualla maassa 1 629 euroa.

Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat 3,1 prosenttia koko maassa edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,2 prosenttia ja muualla maassa 3,6 prosenttia.

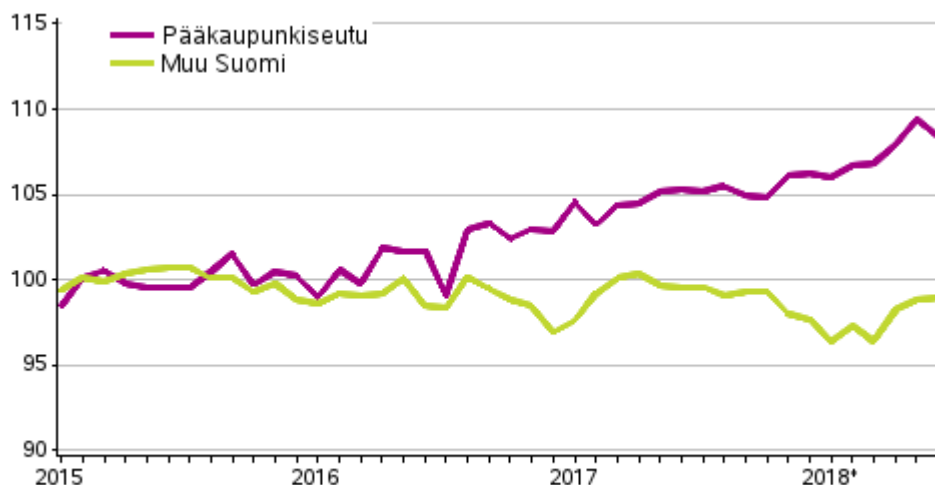
Vuoden 2017 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien osakeasuntojen hinnat koko maassa laskivat 0,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 3,7 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne nousivat 1,5 prosenttia. Uusien osakeasuntojen keskineliöhinta oli koko maassa 3 722 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 920 euroa ja muualla maassa 3 300 euroa.

Vanhojen osakeasuntojen tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta osakeasuntojen hintatilastosta, joka perustuu verohallinnon aineistoon. Ennakkotiedot sisältävät kaksi kolmasosaa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kaupoista. Uusien osakeasuntojen tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistönvälittäjien kauppahintatietoihin. Osakeasuntojen hintatiedot ovat saatavissa tarkemmin eri alueilta osoitteesta [tilastokeskus.fi/til/ashi/tau.html](http://tilastokeskus.fi/til/ashi/tau.html).

## Osakeasuntojen hinnat laskivat kesäkuussa

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat laskivat koko maassa 0,4 prosenttia toukokuusta kesäkuuhun. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,9 prosenttia, kun taas muualla maassa ne pysyivät lähes ennallaan. Vuoden 2017 kesäkuuhun verrattuna hinnat nousivat koko maassa 1,1 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,9 prosenttia, kun taas muualla maassa ne laskivat 0,7 prosenttia.

### Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys kuukausittain, indeksi 2015=100



\*Vuoden 2018 tiedot ovat ennakkollisia

Vuoden 2018 kesäkuussa vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 2 122 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 767 euroa ja muualla Suomessa 1 638 euroa.

Osakeasuntojen hintojen kuukausitilaston ilmestyessä siinä on mukana tuoreimman tilastokuukauden osalta noin 50 prosenttia kaikista kaupoista. Kuukausitiedot tarkentuvat seuraavien kuukausien aikana siten, että vuoden lopulliset tiedot julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkaisun yhteydessä. Lisätietoja tietojen tarkentumisesta on löydettävissä erillisistä taulukoista.

# Sisällys

1. Kerrostaloasuntojen hinnat nousivat huhti-kesäkuussa .....	4
2. Rivitaloasuntojen hinnat nousivat huhti-kesäkuussa .....	5
3. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset.....	6

## Taulukot

### Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, kesäkuu 2018.....	7
Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, kesäkuu 2018.....	7
Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, kesäkuu 2018.....	8
Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2018.....	8
Liitetaulukko 5. Vanhojen kerrostaloyksöiden velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2018.....	9
Liitetaulukko 6. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2018.....	9
Liitetaulukko 7. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2018.....	10
Liitetaulukko 8. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2018.....	10
Liitetaulukko 9. Uusien kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät, 2. neljännes 2018...11	
Liitetaulukko 10. Uusien rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja tilastossa mukana olevien kauppojen lukumäärät, 2. neljännes 2018.....	11

## Kuviot

Kuvio 1. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset 1971–2018, 2. neljännes.....	6
--	---

### Liitekuviot

Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat.....	12
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat.....	12
Liitekuvio 3. Vanhojen kerrostalojen hintojen kehitys pääkaupunkiseudulla, indeksi 2015=100.....	13
Liitekuvio 4. Vanhojen kerrostalojen hintojen kehitys Tampereella, Turussa, Oulussa ja Kajaanissa, indeksi 2015=100.....	13
Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi, indeksi 1970=100.....	14

Tietojen tarkentuminen.....	15
-----------------------------	----

Laatuseloste: Osakeasuntojen hinnat.....	17
--	----

# 1. Kerrostaloasuntojen hinnat nousivat huhti-kesäkuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat 1,8 prosenttia koko maassa edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa hinnat nousivat 1,8 prosenttia.

Vuoden 2017 vastaavaan neljännekseen nähden hinnat nousivat koko maassa 1,8 prosenttia.

Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,6 prosenttia, kun taas muualla Suomessa ne laskivat 0,4 prosenttia.

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat Kouvolassa 13,0 prosenttia, Rovaniemellä 8,7 prosenttia ja Porissa 8,5 prosenttia. Hinnat laskivat Järvenpäässä ja Porvoossa 3,3 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Vuoden 2017 vastaavaan neljännekseen verrattuna hinnat nousivat Raumalla 7,2 prosenttia, Tampereella 5,3 prosenttia sekä Helsingissä ja Kajaanissa 4,1 prosenttia. Hinnat laskivat Järvenpäässä 12,0 prosenttia, Lappeenrannassa 6,1 prosenttia ja Hyvinkäällä 5,8 prosenttia.

Huoneistotyypeittäin tarkasteltuna yksiöiden hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 1,2 prosenttia ja muualla Suomessa 0,2 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Kaksioiden hinnat saman ajanjakson aikana pääkaupunkiseudulla nousivat 1,1 prosenttia ja muualla Suomessa 0,7 prosenttia. Kolme huonetta ja suurempien asuntojen hinnat nousivat 2,2 prosenttia pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa 2,8 prosenttia.

Vuoden 2018 toisella neljänneksellä vanhan kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 2 204 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 873 euroa ja muualla Suomessa 1 605 euroa.

Uusien kerrostaloasuntojen hinnat nousivat 3,1 prosenttia koko maassa edellisestä neljänneksestä.

Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,6 prosenttia ja muualla Suomessa 3,5 prosenttia. Vuoden 2017 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien kerrostalojen hinnat laskivat 0,7 prosenttia koko maassa.

Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 5,5 prosenttia, kun taas ne nousivat muualla Suomessa 2,6 prosenttia.

Vuoden 2018 toisella neljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 4 094 euroa, pääkaupunkiseudulla 5 201 euroa ja muualla Suomessa 3 611 euroa.

## 2. Rivitaloasuntojen hinnat nousivat huhti-kesäkuussa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 1,8 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,8 prosenttia ja muualla maassa 1,9 prosenttia. Vuoden 2017 vastaavaan ajankohtaan verrattuna vanhojen rivitaloasuntojen hinnat laskivat koko maassa 0,5 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,9 prosenttia, kun taas muualla maassa hinnat laskivat 1,5 prosenttia.

Vanhojen rivitaloasuntojen hinnat nousivat Kajaanissa 16,6 prosenttia, Porvoossa 10,9 prosenttia ja Raumalla 9,4 prosenttia. Hinnat laskivat Seinäjoella 7,3 prosenttia, Hämeenlinnassa 7,1 prosenttia ja Porissa 3,6 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Vuoden 2017 vastaavaan neljännekseen verrattuna hinnat nousivat Raumalla 9,2 prosenttia, Porvoossa 5,6 prosenttia ja Tampereella 3,0 prosenttia. Hinnat laskivat Hämeenlinnassa 12,6 prosenttia, Mikkelissä 11,7 prosenttia ja Seinäjoella 8,5 prosenttia.

Vuoden 2018 toisella neljänneksellä vanhan rivitalon keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 1 981 euroa, pääkaupunkiseudulla 3 363 euroa ja muualla Suomessa 1 653 euroa.

Uusien rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 3,1 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 1,1 prosenttia ja muualla Suomessa 3,8 prosenttia. Vuoden 2017 vastaavaan ajankohtaan nähden uusien rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 0,5 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,1 prosenttia, kun taas ne laskivat muualla Suomessa 0,4 prosenttia.

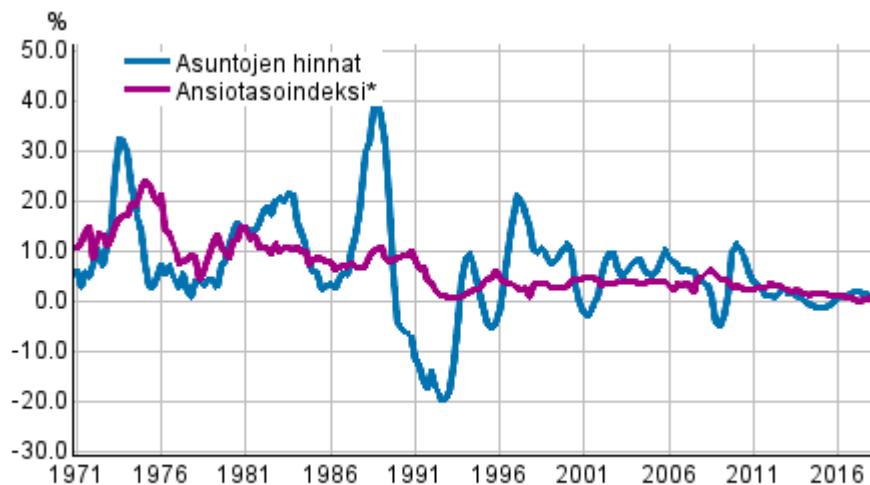
Uuden rivitaloasunnon keskimääräinen neliöhinta vuoden 2018 toisella neljänneksellä oli koko maassa 3 052 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 080 euroa ja muualla Suomessa 2 821 euroa.

### 3. Asuntojen hintojen ja ansiotason muutokset

Asuntojen hintakehitys on viimeisen 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. Asuntojen hintojen nousu on selvästi hidastunut vuodesta 2011 lähtien ja vuonna 2014 asuntojen hinnat kääntyivät väliaikaiseen laskuun.

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 3,0 prosenttia. Asuntojen hintojen keskimääräinen vuosinousu on ollut noin 0,4 prosenttiyksiköä nopeampaa, mikä on heikentänyt palkkojen ostovoimakkyä asuntomarkkinoilla.

**Kuvio 1. Asuntojen hintojen ja palkkojen vuosimuutokset 1971–2018, 2. neljännes**



\* Vuoden 2017 tiedot vielä ennakkollisia

# Liitetaulukot

**Liitetaulukko 1. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, kesäkuu 2018<sup>1)</sup>**

Alue	Neliöhinta, eur/m <sup>2</sup>	Indeksi 2015=100	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 122	103,4	-0,4	1,1
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 767	108,4	-0,9	2,9
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 638	98,9	0,1	-0,7
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 174	101,3	2,3	1,9
Etelä-Suomi	2 558	105,6	-0,7	2,0
Länsi-Suomi	1 685	100,2	-0,1	-0,6
Itä-Suomi	1 424	91,4	1,8	-2,7
Pohjois-Suomi	1 525	98,9	0,4	-1,1
Helsinki	4 418	110,3	-1,2	2,9
Espoo-Kauniainen	3 401	106,2	-0,3	2,9
Vantaa	2 686	104,1	-0,5	3,2
Tampere	2 528	106,5	-2,3	3,3
Turku	2 067	106,2	-1,6	0,2
Oulu	1 766	103,1	2,8	-0,4

1) Ennakkotieto

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

**Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, kesäkuu 2018<sup>1)</sup>**

Alue	Neliöhinta, eur/m <sup>2</sup>	Indeksi (2010=100)	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 264	104,9	-1,5	1,1
Pääkaupunkiseutu (PKS)	4 026	110,2	-1,2	3,1
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 641	98,6	-1,9	-1,4
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 042	101,5	3,4	1,1
Etelä-Suomi	2 690	107,2	-1,4	1,7
Länsi-Suomi	1 688	99,2	-4,4	-1,1
Itä-Suomi	1 582	93,2	1,8	-0,1
Pohjois-Suomi	1 631	100,5	4,3	0,0
Helsinki	4 749	111,7	-1,0	3,1
Espoo-Kauniainen	3 279	107,6	-2,5	3,2
Vantaa	2 470	104,1	-1,2	3,1
Tampere	2 536	106,6	-3,7	4,6
Turku	1 946	103,8	-4,2	-0,7
Oulu	1 941	103,2	4,1	-2,2

1) Ennakkotieto

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

### Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, kesäkuu 2018<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, eur/m <sup>2</sup>	Indeksi 2015=100	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	1 966	101,3	1,1	1,0
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 373	104,8	-0,2	2,6
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 634	99,2	2,1	0,0
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 265	101,3	1,7	2,5
Etelä-Suomi	2 390	103,1	0,5	2,4
Länsi-Suomi	1 682	101,1	4,6	-0,1
Itä-Suomi	1 286	89,4	1,7	-5,5
Pohjois-Suomi	1 449	97,8	-2,5	-2,0
Helsinki	3 518	104,6	-2,3	1,9
Espoo-Kauniainen	3 490	105,3	1,3	2,8
Vantaa	2 954	104,2	0,1	3,3
Tampere	2 514	106,5	0,4	1,1
Turku	2 396	111,2	4,1	1,7
Oulu	1 626	103,0	1,5	1,3

1) Ennakkotieto

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

### Liitetaulukko 4. Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2018<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, eur/m <sup>2</sup>	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 098	103,3	1,8	0,8
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 673	107,8	1,8	2,7
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 629	99,3	1,8	-0,9
Helsinki <sup>2)</sup>	4 234	110,1	2,0	3,3
Helsinki 1	6 976	112,8	1,9	2,8
Helsinki 2	5 472	113,2	2,3	5,3
Helsinki 3	3 675	107,4	2,3	2,2
Helsinki 4	2 887	105,1	1,4	1,5
Espoo-Kauniainen	3 410	105,2	2,3	2,1
Vantaa	2 645	101,6	-0,2	1,0
Tampere	2 468	108,2	2,7	4,5
Turku	2 035	106,5	2,0	1,6
Lahti	1 683	96,4	0,8	-3,7
Kuopio	1 835	94,1	-0,9	-1,9
Jyväskylä	1 798	100,0	3,1	-0,2
Oulu	1 750	101,4	0,7	-0,2

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 5. Vanhojen kerrostaloyksien velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2018<sup>1)</sup>**

Alue	Neliöhinta, eur/m <sup>2</sup>	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 923	109,6	0,9	2,5
Pääkaupunkiseutu (PKS)	5 494	112,8	1,2	3,8
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 828	103,4	0,2	0,1
Helsinki <sup>2)</sup>	6 052	114,2	0,5	4,1
Helsinki 1	7 878	117,1	0,0	6,6
Helsinki 2	6 294	115,1	0,8	3,4
Helsinki 3	4 958	110,0	3,8	4,8
Helsinki 4	4 005	105,5	-1,3	0,2
Espoo-Kauniainen	4 173	108,7	8,1	3,0
Vantaa	3 530	102,8	3,7	2,5
Tampere	3 166	111,9	1,5	5,3
Turku	3 021	119,2	4,2	6,1
Lahti	2 073	100,7	-2,9	0,8
Kuopio	2 426	102,5	1,9	9,4
Jyväskylä	2 543	103,3	-1,2	-6,6
Oulu	2 511	109,4	-3,3	2,7

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 6. Vanhojen kerrostalokaksien velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2018<sup>1)</sup>**

Alue	Neliöhinta, eur/m <sup>2</sup>	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 135	105,0	0,9	1,6
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 979	109,9	1,1	4,1
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 605	100,1	0,7	-1,1
Helsinki <sup>2)</sup>	4 562	112,4	1,6	4,9
Helsinki 1	7 111	114,0	2,8	6,2
Helsinki 2	5 718	116,2	1,7	6,9
Helsinki 3	3 967	110,1	1,1	3,8
Helsinki 4	2 956	104,5	0,1	0,2
Espoo-Kauniainen	3 539	105,2	0,0	2,0
Vantaa	2 544	99,3	-0,9	1,4
Tampere	2 531	107,7	0,6	3,4
Turku	2 064	109,6	0,8	2,9
Lahti	1 660	93,3	-4,5	-6,0
Kuopio	1 984	96,2	0,2	-2,8
Jyväskylä	1 849	104,1	2,2	2,0
Oulu	1 869	102,6	-2,0	0,2

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 7. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2018<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, eur/m <sup>2</sup>	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 193	105,9	2,4	1,8
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 697	109,9	2,2	3,2
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 588	101,0	2,8	0,0
Helsinki <sup>2)</sup>	4 319	111,6	2,6	3,7
Helsinki 1	6 818	111,8	1,8	0,8
Helsinki 2	5 253	114,1	2,0	5,8
Helsinki 3	3 730	113,7	6,4	5,7
Helsinki 4	2 604	105,8	3,3	2,9
Espoo-Kauniainen	3 185	107,2	0,5	2,9
Vantaa	2 256	101,7	2,1	0,2
Tampere	2 407	109,9	2,8	6,6
Turku	1 826	106,0	5,1	0,7
Lahti	1 548	94,7	0,1	-5,8
Kuopio	1 763	90,8	-3,4	-2,3
Jyväskylä	1 664	100,7	4,7	-0,7
Oulu	1 855	102,5	2,3	-1,3

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 rivitalojen velattomat neliöhinnat, 2. neljännes 2018<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, eur/m <sup>2</sup>	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	1 981	99,7	1,8	-0,5
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 363	103,0	1,8	0,9
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 653	97,7	1,9	-1,5
Helsinki <sup>2)</sup>	3 492	102,1	1,6	-0,2
Helsinki 2 <sup>3)</sup>	.	.	.	.
Helsinki 3	3 526	102,9	0,1	-0,4
Helsinki 4	3 165	104,8	0,5	1,2
Espoo-Kauniainen	3 486	104,2	3,5	1,7
Vantaa	2 956	102,3	-1,4	1,2
Tampere	2 435	106,2	4,4	3,0
Turku	2 304	103,2	-1,2	1,3
Lahti	1 944	102,3	8,2	1,9
Kuopio	1 804	96,1	0,8	-1,5
Jyväskylä	1 848	97,3	2,6	-0,4
Oulu	1 644	100,1	0,9	0,1

1) Ennakkotieto

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

3) . = kauppoja alle 20 kpl

**Liitetaulukko 9. Uusien kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät, 2. neljännes 2018**

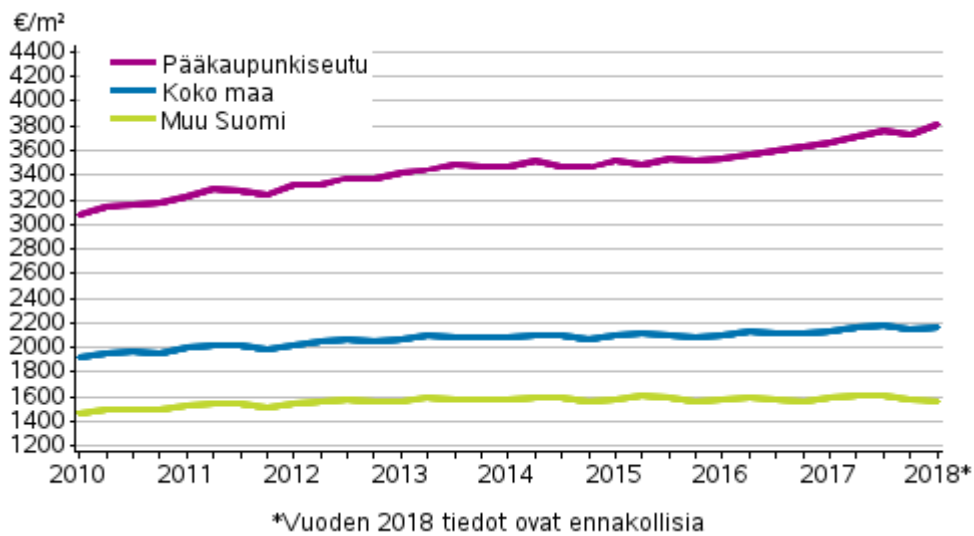
Alue	Neliöhinta, eur/m <sup>2</sup>	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Kauppojen lukumäärä tilastossa
Koko maa	4 094	126,4	3,1	-0,7	1 083
Pääkaupunkiseutu	5 201	120,2	2,6	-5,5	352
Muu Suomi (koko maa-PKS)	3 611	130,8	3,5	2,6	731
Muu uusimaa	3 799	122,1	6,5	6,3	104
Etelä-Suomi	3 778	136,5	-2,4	10,6	124
Länsi-Suomi	3 687	139,1	3,3	-0,3	317
Itä-Suomi	3 351	113,1	10,3	-8,7	59
Pohjois-Suomi	3 421	133,4	2,3	6,3	127

**Liitetaulukko 10. Uusien rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat ja tilastossa mukana olevien kauppojen lukumäärät, 2. neljännes 2018**

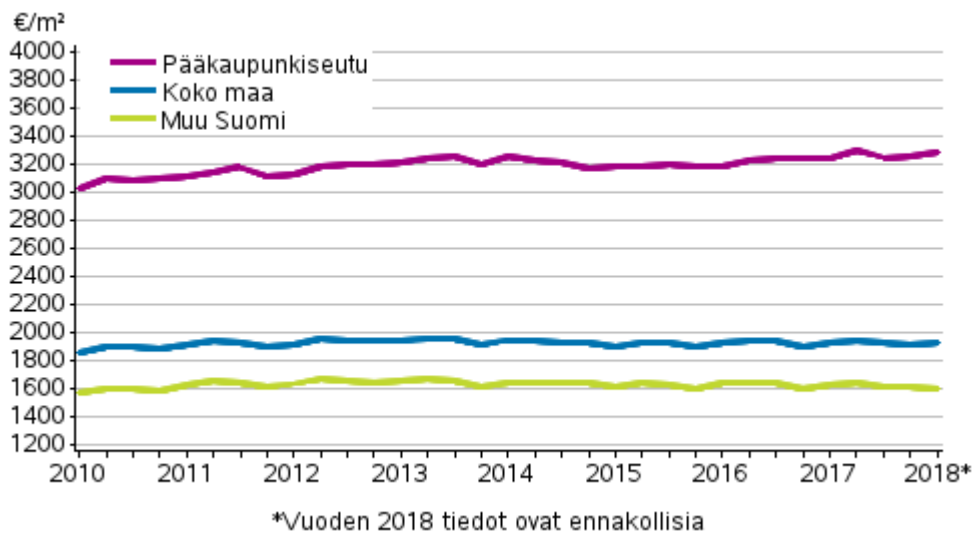
Alue	Neliöhinta, eur/m <sup>2</sup>	Indeksi 2010=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Kauppojen lukumäärä tilastossa
Koko maa	3 052	119,2	3,1	0,5	406
Pääkaupunkiseutu	4 080	116,8	1,1	3,1	69
Muu Suomi (koko maa-PKS)	2 821	120,0	3,8	-0,4	337
Muu uusimaa	3 189	112,9	0,1	2,9	61
Etelä-Suomi	2 878	118,7	3,2	-5,8	73
Länsi-Suomi	2 748	126,1	7,8	2,9	137
Itä-Suomi	2 617	112,1	4,9	-11,7	34
Pohjois-Suomi	2 626	126,8	0,0	6,6	32

# Liitekuviot

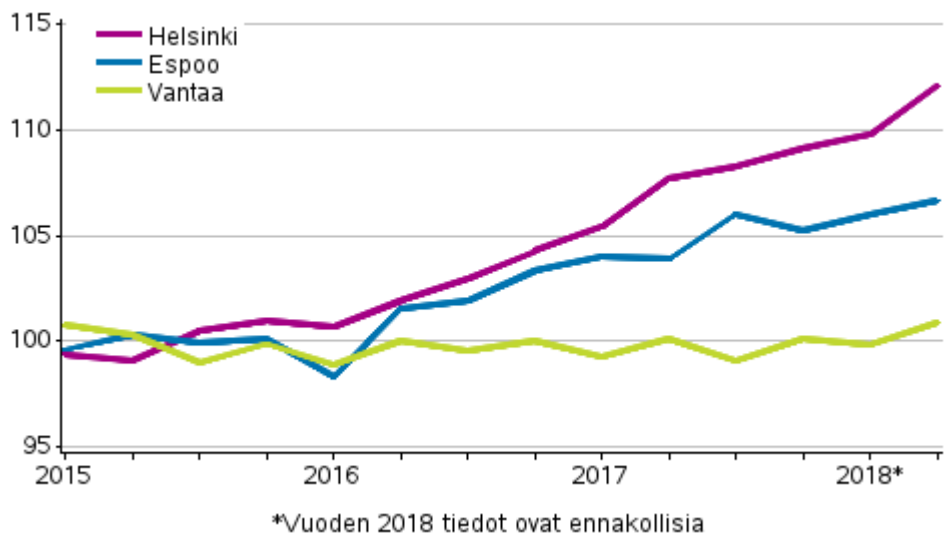
**Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostalojen keskimääräiset neliöhinnat**



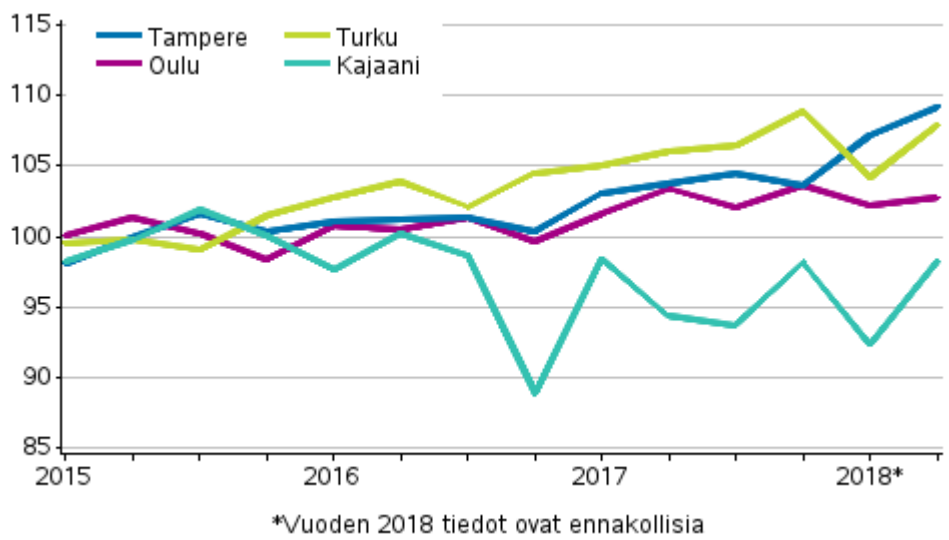
**Liitekuvio 2. Vanhojen rivitalojen keskimääräiset neliöhinnat**



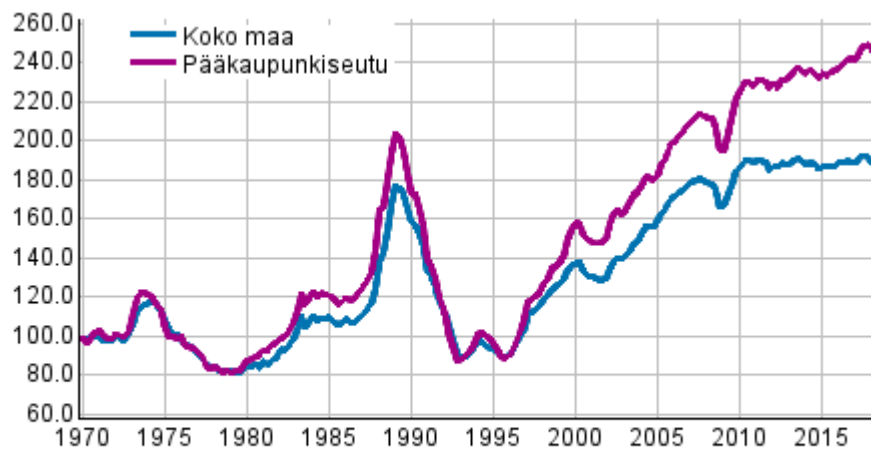
**Liitekuvio 3. Vanhojen kerrostalojen hintojen kehitys  
pääkaupunkiseudulla, indeksi 2015=100**



**Liitekuvio 4. Vanhojen kerrostalojen hintojen kehitys Tampereella,  
Turussa, Oulussa ja Kajaanissa, indeksi 2015=100**



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



\*Vuoden 2018 tiedot ovat ennakkollisia

# Tietojen tarkentuminen

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

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

Alue ja tilastokuukausi		Kuukausimuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 31.7.2018	1. julkistus	
Koko Suomi	02/2018	0,8	0,6	0,2
	03/2018	-0,5	-0,6	0,1
	04/2018	1,5	0,9	0,6
	05/2018	1,0	0,2	0,8
Pääkaupunkiseutu	02/2018	0,7	0,7	0,0
	03/2018	0,1	0,4	-0,3
	04/2018	1,0	1,3	-0,3
	05/2018	1,4	0,6	0,8
Muu Suomi	02/2018	1,0	0,5	0,5
	03/2018	-1,0	-1,6	0,6
	04/2018	1,9	0,6	1,3
	05/2018	0,6	-0,2	0,8

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

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

Alue ja tilastokuukausi		Vuosimuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 31.7.2018	1. julkistus	
Koko Suomi	02/2018	0,6	0,9	-0,3
	03/2018	-0,8	-1,2	0,4
	04/2018	0,5	-0,1	0,6
	05/2018	1,5	0,8	0,7
Pääkaupunkiseutu	02/2018	3,4	2,9	0,5
	03/2018	2,3	2,2	0,1
	04/2018	3,3	3,2	0,1
	05/2018	4,0	3,5	0,5
Muu Suomi	02/2018	-1,9	-0,9	-1,0
	03/2018	-3,7	-4,3	0,6
	04/2018	-2,1	-3,2	1,1
	05/2018	-0,9	-1,7	0,8

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

## Osakeasuntojen hintojen tarkentuminen, neljännesvuositilasto, neljännesvuosimuutos<sup>1)</sup>

Alue ja tilastonekjännes		Neljännesmuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 31.7.2018	1. julkistus	
Koko Suomi	2/2017	1,1	1,5	-0,4
	3/2017	-0,3	0,1	-0,4
	4/2017	-0,3	0,0	-0,3
	1/2018	-0,4	-0,4	0,0
Pääkaupunkiseutu	2/2017	1,3	1,9	-0,6
	3/2017	0,2	0,3	-0,1
	4/2017	0,4	0,4	0,0
	1/2018	0,3	0,2	0,1
Muu Suomi	2/2017	0,8	1,2	-0,4
	3/2017	-0,7	-0,1	-0,6
	4/2017	-1,0	-0,5	-0,5
	1/2018	-1,0	-1,0	0,0

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

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

Alue ja tilastonekjännes		Vuosimuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 31.7.2018	1. julkistus	
Koko Suomi	2/2017	1,9	1,2	0,7
	3/2017	1,4	1,0	0,4
	4/2017	1,4	1,5	-0,1
	1/2018	0,1	0,0	0,1
Pääkaupunkiseutu	2/2017	3,4	2,7	0,7
	3/2017	3,2	2,6	0,6
	4/2017	2,9	2,8	0,1
	1/2018	2,2	2,1	0,1
Muu Suomi	2/2017	0,5	-0,1	0,6
	3/2017	-0,3	-0,4	0,1
	4/2017	0,0	0,4	-0,4
	1/2018	-1,9	-1,9	0,0

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



# Laatuseloste: Osakeasuntojen hinnat

## 1. Tilastotietojen relevanssi

### 1.1 Tietosisältö ja käyttötarkoitus

Osakeasuntojen hinnat -tilasto kuvaa vanhojen osakehuoneistojen velattomia neliöhintoja ja niiden muutoksia kuukausi-, vuosineljännes- ja vuositasolla. Uusien asuntojen osalta tietoja julkaistaan vuosineljännes- ja vuositasolla. Tilasto sisältää alueen ja talotyypin mukaan luokiteltuja tietoja tarkasteluajankohdalta 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 Verohallinnon varainsiirtoverolaskelmia varten keräämät hintatiedot. Lisäksi tilastossa käytetään Verohallinnon 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. 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>). Tilastossa julkaistavat neliöhinnat ovat painotettuja neliöhintojen geometrisia keskiarvoja (€/m<sup>2</sup>).

*Asunnon pinta-ala:* Asunnon pinta-ala (m<sup>2</sup>) 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](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 talotyypin mukaan kerrostaloihin ja rivitaloihin. Rivitalotietoihin sisältyvät osakeasuntomuotoiset pientalot.

*Rahoitustyyppi:* Tilastossa käytettävään vapaarahoitteisten asuntojen luokkaan eivät kuulu ARA- 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. Vanhojen osakeasuntojen indeksien perusajankohdat ovat 1970, 1983, 2000, 2005, 2010 ja 2015. Uusien asuntojen perusajankohdat ovat 2005 ja 2010.

*Reaalihintaindeksi:* Kertoo reaalisien hintojen muutoksen indeksin perusajankohtaan verrattuna. Reaalihintaindeksi saadaan jakamalla alueen nimellishintaindeksin pisteluku 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 postinumeroalueuokitteluun. Tarkka aluejakoluokitus löytyy Tilastokeskuksen internetsivuilta.

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

## **2. Tilastotutkimuksen menetelmäkuvaus**

Osakeasuntojen hinnat -tilasto kuvaa osakehuoneistojen velattomia neliöhintoja ja niiden muutoksia. Tilastossa julkaistaan sekä aineistosta suoraan keskiarvoina laskettuja velattomia neliöhintoja että hintojen muutosta kuvaavaa osakeasuntojen hintaindeksiä.

Hintaindeksi pyrkii toteutuneiden kauppahintojen perusteella vastaamaan mahdollisimman hyvin kysymykseen, paljonko enemmän tai vähemmän tyypillinen osakehuoneisto maksaa nyt kuin aikaisemmin. Koska eri ajankohtina myydään hyvin erilaisia asuntoja, pelkkä keskihintojen muutosten seuranta ei riitä. Esimerkiksi eri huoneistotyyppien osuus myydyistä asunnoista voi vaihdella neljänneksestä toiseen. Indeksien laskennassa käytetään ns. hedonista menetelmää, jossa aineiston luokittelun ja regressioanalyysin avulla pyritään erottamaan aito hintakehitys asuntojen ominaisuuksista johtuvista hinnanmuutoksista eri ajankohtina.

**Luokitus:** Koska sijainti, talotyyppi ja huonelukumäärä ovat tärkeimmät asunnon hintaan vaikuttavat tekijät, myytyjen asuntojen koostumusta vakioidaan luokittelemalla aineistoa ensin näiden suhteen. Alueuokitus on muodostettu siten, että se olisi sekä maantieteellisesti mielekäs että asuntojen hintatason kannalta mahdollisimman homogeeninen. Alueuokituksessa suurimmat kaupungit on jaettu useampiin osa-alueisiin ja pienempiä kuntia, joissa tehdään vain vähän osakehuoneistokauppoja, on puolestaan 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.

**Regressiomalli ja laatukorjaus:** Käytetty luokitus ei kuitenkaan yhdenmukaista aineistoa riittävästi, koska esimerkiksi luokan sisällä huoneistot eroavat toisistaan mm. tarkan sijainnin, pinta-alan tai

valmistumisvuoden suhteen. Vanhojen asuntojen hinta-aineistossa on tietoja asunnon valmistumisvuodesta, pinta-alasta ja sijainnista postinumerotasolla. Uusien asuntojen hinta-aineistossa on tietoja pinta-alasta ja asunnon sijainnista postinumerotasolla. Regressiomallin avulla aineiston koostumuksen muutoksia perus- ja vertailuajankohdan välillä laatukorjataan näitä tietoja hyödyntäen.

Esimerkki laatukorjauksesta: tilastointineljänneksellä tietyllä alueella myydyt asunnot ovat keskimäärin pinta-alaltaan suurempia kuin perusajankohdan asunnot. Laatukorjauksessa indeksiä korjataan ylöspäin, sillä muuten suuremmasta pinta-alasta johtuva alhaisempi neliöhinta tulkittaisiin väärin hintojen laskuna. Mikäli tilastointineljänneksellä myytyjen asuntojen pinta-aloissa ei ole eroa suhteessa perusajankohdan asuntoihin, ei laatukorjausta tarvitse tehdä.

Koko maan indeksipisteluku saadaan aggregoimalla indeksiluokkakohtaiset hinnan muutokset ja laatukorjaukset ns. log-Laspeyres indeksikaavalla. Vanhojen asuntojen painot ovat vuoden 2015 osakehuoneistokannan arvo-osuuksia. Uusien asuntojen painot ovat vuosina 2008-2012 ostettujen asuntojen keskimääräisiä kulutusmenopainoja. Uusien asuntojen painojen laskennassa käytetään perusvuotta ympäröivien viiden vuoden tietoja, koska ostettujen uusien asuntojen määrät ja koot vaihtelevat paljon vuosittain ja alueittain.

Tarkempi menetelmäkuvaus on julkaistu Tilastokeskuksen Tutkimuksia-sarjassa (Koev, Eugen: Combining classification and quality adjustment in constructing a House Price Index. Helsinki, Tilastokeskus, Tutkimuksia-sarja (2013)).

### 3. Tietojen oikeellisuus ja tarkkuus

#### 3.1. Tilaston luotettavuus

Vanhojen asuntojen hintatilasto perustuu Verohallinnon varainsiirtoveroaineistoon, joka sisältää kaikkien osakeasuntomuotoisten asuntojen kaupat. Kaikki tehdyt 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.

Uusien asuntojen hintatilasto perustuu suurimmilta kiinteistönvälittäjiltä ja rakennuttajilta saatuun aineistoon, ja tiedot ovat lopullisia ensimmäisellä julkistamiskerralla. Kauppojen lukumäärä kuvaa tilastossa olevien kauppojen määrää — ei uusien asuntojen kokonaiskauppamäärää.

Vanhojen ja uusien osakeasuntojen hintaindekseissä sekä julkaistavissa neliöhinnoissa ovat mukana sekä omalla että vuokratontilla sijaitsevat asunnot. Vanhojen osakehuoneistojen hintaindeksit ja neliöhinnat eivät sisällä HITAS-asuntoja.

Tilaston tulokset antavat suhteellisen luotettavan kuvan asunto-osakemarkkinoiden kehityksestä. On kuitenkin huomioitava tilastossa mukana olevien kauppojen lukumäärä. Jos kauppvoja on tehty vähän, voi muutama poikkeava tapaus alueella vaikuttaa merkittävästi keskihintaan. Tästä syystä hintojen kehitystä kannattaa aina tarkastella myös pidemmältä aikaväliltä, eikä vain tietyltä ajankohdalta.

#### 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. Hintojen hyväksytyt vaihteluvälit eri alueille määritellään vuosittain.

[Hintatiedot tarkentuvat](http://tilastokeskus.fi/til/ashi/rev.html) (<http://tilastokeskus.fi/til/ashi/rev.html>) 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 prosenttiyksikköä suuntaansa. Pienemmillä alueilla tietojen tarkentuminen on suurempaa. Neljännesvuositilastossa tietojen tarkentuminen koko maan tasolla on keskimäärin 0,2 prosenttiyksikköä suuntaansa.

### 3.3. Tilaston tunnuslukujen käyttäminen

Tilaston keskihinnat muuttuvat eri tavoin kuin hintaindeksi, koska hintaindeksissä on otettu huomioon eri ajankohtina myytyjen asuntojen valmistumisvuoden, pinta-alan ja tarkemmin määritellyn asuntojen sijainnin jakaumassa tapahtuneet muutokset ja niiden hintavaikutus. Hintaindeksi ja keskihinnat ovat kumpikin tilanteesta riippuen 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 myydyt.

## 4. Tietojen ajantasaisuus ja oikea-aikaisuus

### 4.1. Tilaston ilmestymistiheys ja mittausjakso

Osakeasuntojen 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 tilastovuotta seuraavan 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 50 prosenttia kaikista kaupoista. Loput tiedoista Tilastokeskus saa myöhemmin sitä mukaa kuin ne kertyvät Verohallinnossa.

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

Osakeasuntojen hinnat -tilaston julkaisupäivänä julkaistaan Tilastokeskuksen internet-sivuilla tilastoon perustuva tuorein tilastotiedote. Lisäksi asuntojen hinnoista löytyy tietoa Tilastokeskuksen internetsivuilta ja tietokantapalvelusta. Keskeiset metatiedot on selvitetty tässä dokumentissa, joka on sisällytetty osakeasuntojen 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 verrattuna on hyvä tarkistaa tuloksien perustana oleva tietolähde. Tilastokeskuksen tiedot perustuvat Verohallinnon aineistoon ja näin ollen aineisto on kattava tehtyjen kauppojen suhteen.

### 6.2. Vertailtavuus historiatietoihin

Osakeasuntojen hinnoista vanhojen asuntojen osalta on saatavilla Verohallinnon varainsiirtoveroaineistoon perustuvaa tietoa vuodesta 1987 lähtien neljännesvuosittain. Kiinteistöväälittäjien aineistoihin perustuvaa

tietoa on saatavilla vuosilta 1970–1986 nykyistä suppeammalla alueluokituksella. Uusien asuntojen osalta aikasarjat on laskettu vuodesta 2005 lähtien neljännesvuosittain.

Vuoden 2013 tammikuussa päivitettiin rekisteriyhdistelyjä. Tämä lisää kauppojen lukumääriä noin 3-5 prosenttia vuositasolla aiempiin vuosiin verrattuna.

Vuoden 2015 alusta päivitettiin sekä vanhojen että uusien osakeasuntojen laskennassa käytettyjä laatukorjausmalleja ja indeksilaskennassa käytettäviä painoja. Vanhojen osakeasuntojen laskennan osalta päivitettiin myös hintojen tarkistusmenettelyä. Vanhojen osakeasuntojen kuukausittaiset, sekä vanhojen ja uusien asuntojen neljännesvuosittaiset ja vuosittaiset indeksit on laskettu takautuvasti vuodesta 2010 eteenpäin nämä muutokset huomioon ottaen. Muutoksista johtuen takautuvasti lasketut indeksit voivat joiltain osin poiketa aiemmin julkaistavista indekseistä. Eroja syntyy eniten niillä alueilla, joilla havaintomäärät ovat vähäisiä. Koko maan tasolla erot ovat pieniä.

Vuoden 2016 alusta uudistettiin vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumäärien laskentaa. Uudistuksessa parannettiin kauppatietojen ja eri rekisteriaineistojen yhteiskäyttöä, minkä johdosta kauppa-aineistosta pystytään jatkossa entistä paremmin erottelemaan vanhojen osakeasuntojen kaupat uudiskohteiden kaupoista. Menetelmä uudistus vaikuttaa myös vuosittain julkaistaviin vanhojen osakeasuntojen kauppasummatietoihin sekä neljänneksittäin julkaistaviin postinumeroittaisiin neliöhintoihin. Näiden osalta käytetään jatkossa uudistetun menetelmän mukaista aineistoa. Uudistetulla menetelmällä on tuotettu vertailukelpoiset aikasarjat kaikista julkaistavista tiedoista.

Vuoden 2018 alusta päivitettiin vanhojen osakeasuntojen laskennassa käytettyjä laatukorjausmalleja ja indeksilaskennassa käytettyjä painoja. Tämän yhteydessä päivitettiin hintojen ja pinta-alojen tarkistusmenettelyjä. Indeksilaskentaa tulevien havaintojen tarkistusmenettely yhdenmukaistettiin vuonna 2016 uudistetun kauppojen lukumäärälaskennan kanssa. Tilastossa siirryttiin käyttämään perusvuotta 2015=100. Neliöhintojen laskentatapaa muutettiin aggregoinnissa aritmeettisestä keskiarvosta geometriseen keskiarvoon, mistä aiheutuu eroja aiemmin julkaistuihin tietoihin etenkin aggregaattitasolla.

## 7. Selkeys ja eheys/yhtenäisyys

Tilastokeskus julkaisee osakeasuntojen hintatilaston lisäksi tietoa omakotitalojen ja omakotitalotonttien hintakehityksestä kiinteistöjen Kiinteistöjen hinnat -neljännesvuositilastoaneljännesvuositilastossa.

Osakeasuntojen ja omakotitalojen hinnat sisältyvät Eurostatille toimitettaviin omistusasumisen hintaindekseihin (Euroopan Unionin Komission asetus N:o 93/2013). Omistusasumisen hintaindeksit julkaistaan Eurostatin internetsivuilla <http://ec.europa.eu/eurostat/web/housing-price-statistics>.

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

### Lisätietoja

Petri Kettunen 029 551 3558

Elina Vuorio 029 551 3385

Vastaava tilastojohtaja:

Mari Ylä-Jarkko

[asuminen.hinnat@tilastokeskus.fi](mailto:asuminen.hinnat@tilastokeskus.fi)

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

Lähde: Osakeasuntojen hinnat, Tilastokeskus

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

---

Tietopalvelu ja viestintä, Tilastokeskus  
puh. 029 551 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 1796-0479  
= Suomen virallinen tilasto  
ISSN 2323-878X (pdf)  
ISSN 2323-8771 (print)  
Tuotenumero 3024 (print)