

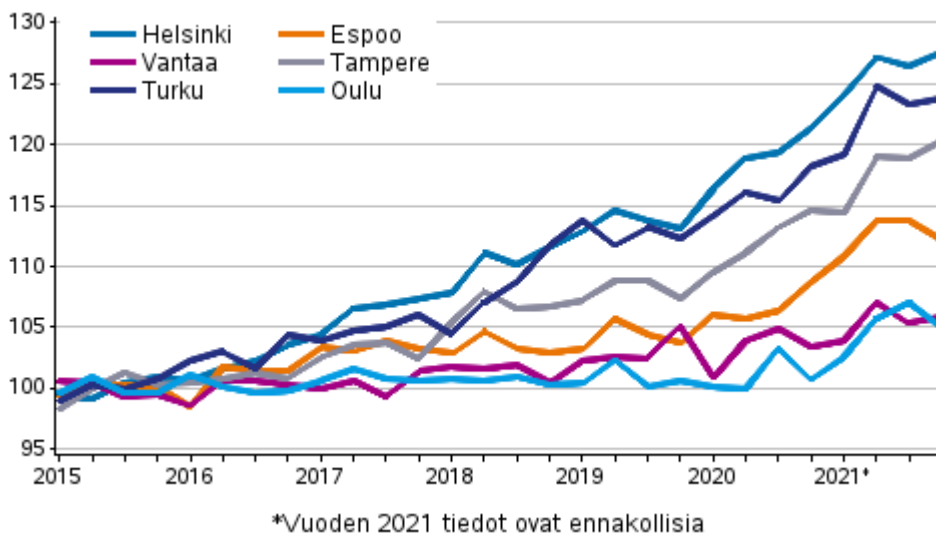
Osakeasuntojen hinnat

2021, joulukuu ja 4. neljännes

Asuntomarkkinat rauhoittuivat loppuvuonna

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat vuoden 2021 neljännellä neljänneksellä koko maassa 3,1 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla 4,3 prosenttia. Kolmanteen neljännekseen verrattuna hinnat laskivat 0,3 prosenttia. Neljännellä neljänneksellä vanhoja osakeasuntoja myytiin kiinteistönvälittäjien kautta 1,1 prosenttia enemmän kuin vuosi sitten ja joulukuussa 2,8 prosenttia vähemmän kuin vuosi sitten.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys neljänneksittäin suurissa kaupungeissa, indeksi 2015=100



Vuoden 2021 viimeisellä neljänneksellä hinnat nousivat viime vuoteen nähden kaikissa suurimmissa kaupungeissa. Kolmanteen neljännekseen nähden hinnat laskivat Espoossa ja Oulussa, ja nousivat tai pysyivät edellisen neljänneksen tasolla muissa kaupungeissa.

Joulukuussa hinnat nousivat viime vuoteen nähden muissa kaupungeissa paitsi Turussa. Joulukuussa hinnat nousivat koko maassa 1,9 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla 2,3 prosenttia.

Vanhan kerrostalokaksion keskimääräinen neliöhinta vuoden 2021 viimeisellä neljänneksellä oli Helsingin keskustassa 8 329 euroa, Tampereen keskustassa 4 029 euroa ja Turun keskustassa 3 635 euroa.

Alueelliset erot hintakehityksessä yhä suuria

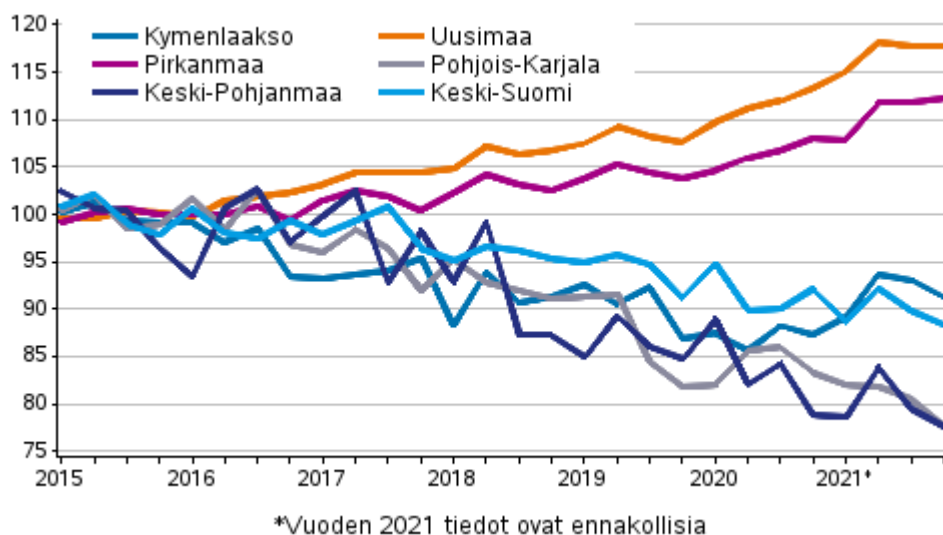
Koko viime vuonna vanhoja osakehuoneistoja myytiin kiinteistönvälittäjien kautta 18 prosenttia enemmän kuin vuonna 2020. Tampereella vanhoja osakeasuntoja myytiin 17 prosenttia enemmän ja Helsingissä 12 prosenttia enemmän kuin edellisvuonna. Vantaalla ja Oulussa kauppoja tehtiin 15 prosenttia enemmän, ja Espoossa ja Turussa 9 prosenttia enemmän.

Ennakkotietojen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat koko viime vuonna vuoteen 2020 verrattuna 3,7 prosenttia koko maassa ja pääkaupunkiseudulla 5,5 prosenttia. Vanhojen osakeasuntojen hinnat olivat vahvassa nousussa etenkin alkuvuonna, mutta nousu rauhoittui loppuvuotta kohden. Viime vuonna nousivat koko maassa keskimäärin sekä kerrostaloasuntojen, että rivitaloasuntojen hinnat. Vaikka asuntokaupan vuosi oli vahva, hintakehityksen eriytyminen ei ole pysähtynyt.

Vuoteen 2020 nähden hinnat nousivat suurista kaupungeista eniten Helsingissä, Turussa ja Tampereella.

Maakunnittain tarkasteltuna hinnat nousivat vuoteen 2020 verrattuna viime vuonna eniten Kymenlaaksossa, Uudellamaalla ja Pirkanmaalla. Hinnat laskivat eniten Pohjois-Karjalassa, Keski-Pohjanmaalla ja Keski-Suomessa.

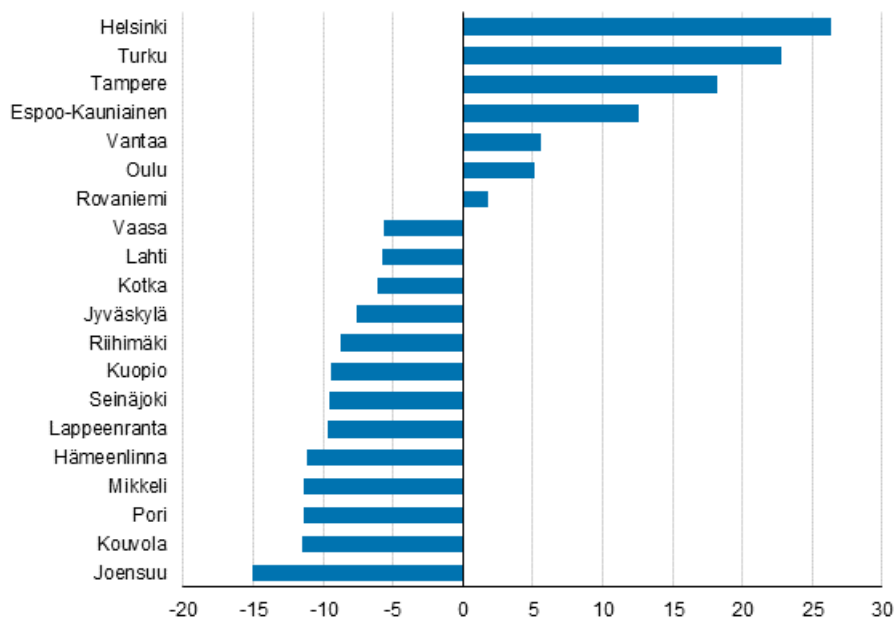
Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys maakunnissa, indeksi 2015=100



Vuoteen 2015 verrattuna hinnat ovat keskimäärin nousseet lähes 9 prosenttia koko maassa ja pääkaupunkiseudulla 20 prosenttia. Alueittaiset ja kaupunkien sisäiset erot hintakehityksessä ja neliöhinnoissa ovat kuitenkin suuria.

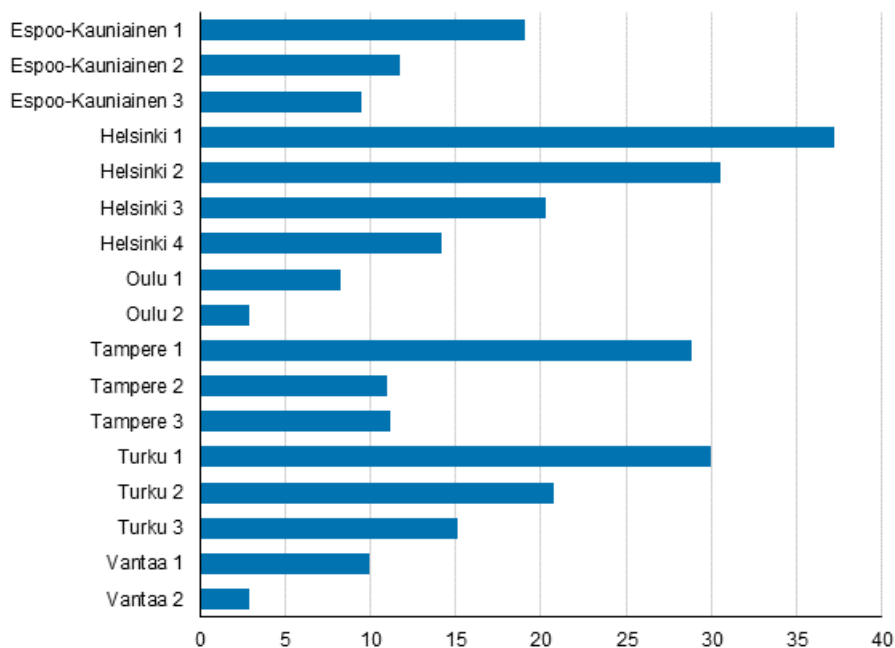
Vuoteen 2015 verrattuna vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat nousseet kuudessa suurimmassa kaupungissa, Porvoossa, Rovaniemellä ja Keravalla.

**Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset vuoteen 2015
verrattuna, prosenttia**



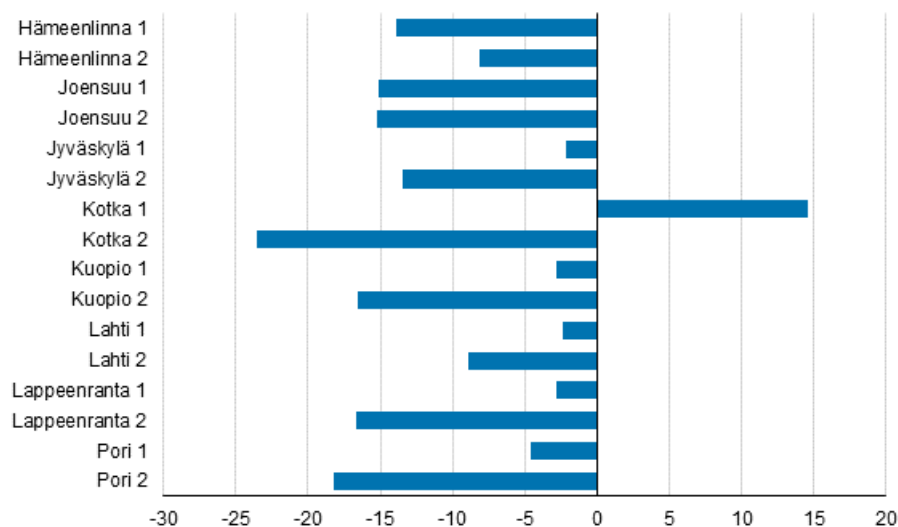
Esimerkiksi Helsingin ydinkeskustassa hinnat ovat nousseet vuodesta 2015 keskimäärin 37 prosenttia, kun taas kauempana keskustasta hinnat ovat nousseet noin 14 prosenttia.

**Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset vuoteen 2015
verrattuna suurimpien kaupunkien keskustoissa ja kauempana
keskustoista**



Kotkan keskustassa hinnat ovat nousseet lähes 15 prosenttia ja kauempana keskustasta laskeneet lähes 24 prosenttia.

**Vanhojen osakeasuntojen hintojen muutokset vuoteen 2015
verrattuna maakuntakeskusten keskusta-alueilla ja kauempana
keskustasta**



Vanhojen osakeasuntojen hinnat, koko vuosi 2021¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 179	108,7	3,7
Pääkaupunkiseutu (PKS)	4 093	120,1	5,5
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 638	98,5	2,0
Helsinki	4 775	117,8	6,1
Espoo-Kauniainen	3 789	112,6	5,5
Vantaa	2 856	105,6	2,2
Kehyskunnat ²⁾	2 190	98,7	2,3
Tampere	2 752	118,2	5,4
Turku	2 357	122,8	5,8
Lahti	1 653	94,2	4,1
Kuopio	1 818	90,6	-0,3
Jyväskylä	1 743	92,4	-1,3
Oulu	1 864	105,1	4,0

1) Ennakkotieto

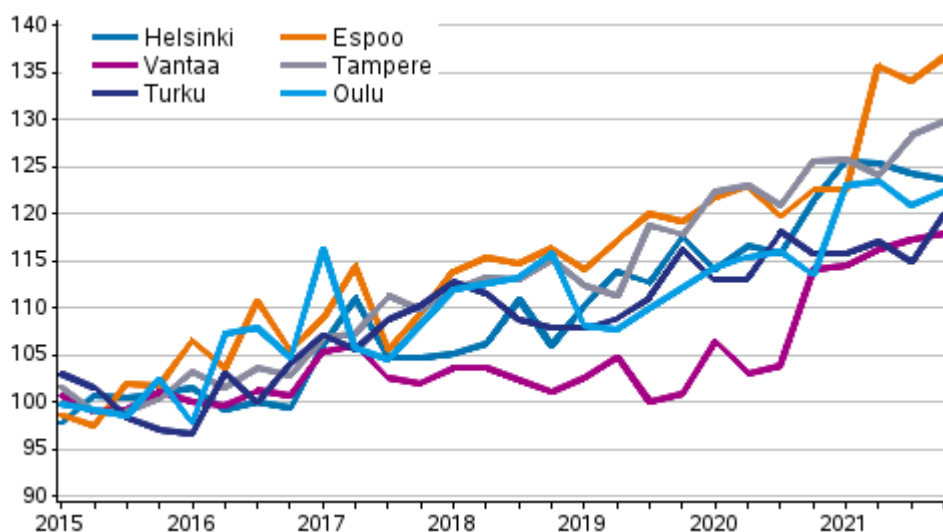
2) Kehyskunnat = Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti

Uusien osakeasuntojen hinnat nousivat viimeisellä neljänneksellä

Uusien osakeasuntojen hinnat nousivat vuoden 2021 viimeisellä vuosineljänneksellä vuoden 2020 vastaavaan ajankohtaan verrattuna 4,0 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 5,4 prosenttia ja muualla Suomessa 2,5 prosenttia. Uudiskohteiden hinnat nousivat edelliseen vuoteen nähden eniten Espoossa ja Oulussa.

Koko viime vuonna uudiskohteiden hinnat nousivat keskimäärin 5,6 prosenttia vuoteen 2020 verrattuna. Vuoteen 2015 nähden uudiskohteiden hinnat ovat nousseet noin 21 prosenttia.

Uusien osakeasuntojen hintojen kehitys neljänneksittäin, indeksi 2015=100



Vanhoiden osakeasuntojen hintatilasto perustuu Verohallinnon huoneistotietoihin (tietoihin asunto-osakkeiden omistuksista). Huoneistotiedoista julkaistavia lukumääriä ei tule käyttää tuoreimpien ajankohtien kaupankäynnin aktiivisuuden arviointiin.

Vanhoiden osakeasuntojen hintojen kuukausitilastossa on ensimmäisellä julkaisukerralla mukana tuoreimman tilastokuukauden osalta noin 60 prosenttia kaikista kaupoista. Neljännesvuositilastossa on noin 70 prosenttia tuoreimman ajankohdan kaupoista. Tiedot tarkentuvat seuraavien kuukausien aikana siten, että vuoden lopulliset tiedot julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkaisun yhteydessä. Lisätietoja tietojen tarkentumisesta on löydettävissä erillisistä taulukoista.

Uusien osakeasuntojen tiedot perustuvat suurimpien rakennuttajien ja kiinteistönvälittäjien raportoimiin kauppahintatietoihin. Kiinteistönvälittäjien kautta myytyjen vanhojen osakeasuntojen lukumäärät perustuvat Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton hintaseurantapalvelun tietoihin. Nämä tiedot eivät pääsääntöisesti tarkennu takautuvasti.

Osakeasuntojen hintatiedot ovat saatavissa eri alueilta ja talotyypeittäin osoitteesta tilastokeskus.fi/til/ashi/tau.html. Taulukoissa on saatavilla tiedot myös vanhojen osakeasuntojen postinumero- ja kuntatason neliöhinnoinnista ja kauppojen lukumääristä. Jos tiedossa olevia kauppoja on alueella vähän, voi muutama poikkeava tapaus alueella vaikuttaa merkittävästi keskihintaan ja hintaindeksiin.

Sisällys

Taulukot

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakeasuntojen hinnat, joulukuu 2021.....	7
Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2021.....	7
Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2021.....	8
Liitetaulukko 4. Vanhojen kerrostaloyksöiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2021.....	8
Liitetaulukko 5. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2021.....	9
Liitetaulukko 6. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2021.....	9
Liitetaulukko 7. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2021.....	10

Kuviot

Liitekuviot

Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat.....	11
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat.....	11
Liitekuvio 3. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys pääkaupunkiseudulla, indeksi 2015=100.....	12
Liitekuvio 4. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys Tampereella, Turussa, Oulussa ja Kajaanissa, indeksi 2015=100.....	12
Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostaloasuntojen reaalihintaindeksi, indeksi 1970=100.....	13
Liitekuvio 6. Kiinteistönvälittäjien kautta tehtyjen vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumäärät kuukausittain 2019–2021	13
Tietojen tarkentuminen.....	14
Laatuseloste: Osakeasuntojen hinnat.....	16

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakeasuntojen hinnat, joulukuu 2021¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 258	107,3	-1,3	1,9
Pääkaupunkiseutu (PKS)	4 067	118,6	-2,9	2,3
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 731	97,3	0,3	1,6
Kehyskunnat ²⁾	2 261	96,9	-4,0	0,3
Helsinki	4 672	123,4	-4,4	1,6
Espoo-Kauniainen	3 840	113,1	1,1	4,1
Vantaa	2 887	107,0	-2,7	1,9
Tampere	2 783	120,5	1,5	4,4
Turku	2 354	118,8	-3,1	-1,2
Oulu	1 924	104,5	-1,4	2,0

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2021¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 381	110,8	-2,6	0,5
Pääkaupunkiseutu (PKS)	4 333	121,2	-4,7	0,4
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 703	98,6	0,4	0,7
Kehyskunnat ²⁾	2 012	91,8	-5,5	0,2
Etelä-Suomi	2 808	115,3	-4,0	0,3
Länsi-Suomi	1 892	103,9	5,0	0,5
Itä-Suomi	1 523	85,0	-2,1	4,9
Pohjois-Suomi	1 706	95,7	-2,7	-0,9
Helsinki	5 050	124,8	-5,2	0,6
Espoo-Kauniainen	3 681	113,1	-4,7	-1,1
Vantaa	2 668	107,9	-1,1	0,9
Tampere	2 940	124,9	4,4	4,0
Turku	2 239	117,0	-3,6	-2,5
Oulu	1 996	102,0	-4,0	-2,1

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2021¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 121	102,4	0,4	4,0
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 660	113,5	1,0	6,3
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 760	96,0	0,1	2,6
Kehyskunnat ²⁾	2 441	99,8	-3,2	0,3
Etelä-Suomi	2 550	107,7	-0,0	4,8
Länsi-Suomi	1 896	98,4	2,3	5,2
Itä-Suomi	1 339	74,3	1,2	-4,4
Pohjois-Suomi	1 563	98,4	-1,2	3,1
Helsinki	3 657	118,2	-1,1	6,5
Espoo-Kauniainen	3 956	113,1	5,1	7,7
Vantaa	3 156	106,2	-4,2	2,9
Tampere	2 517	112,6	-3,8	5,3
Turku	2 663	122,7	-2,0	1,8
Oulu	1 863	106,8	1,1	6,2

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 4. Vanhojen kerrostaloyksien velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2021¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	3 048	116,5	-0,6	2,1
Pääkaupunkiseutu (PKS)	6 178	126,1	-0,9	2,9
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 802	98,9	0,1	0,4
Helsinki ²⁾	6 844	131,1	-0,9	3,2
Helsinki 1	9 084	133,9	-0,3	5,1
Helsinki 2	7 246	133,7	-0,4	1,9
Helsinki 3	5 464	125,2	-5,3	2,9
Helsinki 4	4 208	116,3	-1,9	4,4
Espoo-Kauniainen	4 903	106,4	-0,2	6,7
Vantaa	3 663	93,7	-1,5	-4,7
Tampere	3 697	117,7	-3,1	0,6
Turku	3 241	127,7	-3,6	-1,7
Lahti	1 961	99,7	10,6	13,8
Kuopio	2 033	93,9	-1,8	-0,5
Jyväskylä	2 078	85,8	3,0	-1,2
Oulu	2 702	102,9	-3,4	-7,7

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 5. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2021¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 240	110,9	-0,1	2,7
Pääkaupunkiseutu (PKS)	4 529	123,6	1,4	3,9
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 621	98,6	-1,8	1,4
Helsinki ²⁾	5 219	128,7	1,0	4,7
Helsinki 1	8 329	134,8	1,1	3,1
Helsinki 2	6 504	132,2	1,4	4,1
Helsinki 3	4 530	125,2	-1,0	4,7
Helsinki 4	3 367	117,2	1,4	8,0
Espoo-Kauniainen	3 988	115,0	2,5	1,4
Vantaa	2 864	102,1	3,0	1,3
Tampere	2 980	122,5	0,3	4,6
Turku	2 371	127,8	-1,2	5,5
Lahti	1 508	86,7	-0,8	-1,7
Kuopio	1 818	92,5	3,7	5,1
Jyväskylä	1 550	86,8	-6,8	-4,8
Oulu	2 086	101,1	-4,5	-0,7

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 6. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2021¹⁾

Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 350	115,9	0,3	3,9
Pääkaupunkiseutu (PKS)	4 254	127,0	1,0	5,0
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 629	102,1	-0,8	2,3
Helsinki ²⁾	5 019	131,7	0,7	5,4
Helsinki 1	8 450	141,0	2,5	7,3
Helsinki 2	6 144	132,7	-0,2	4,4
Helsinki 3	4 239	130,1	1,6	5,0
Helsinki 4	2 892	115,9	-1,1	4,2
Espoo-Kauniainen	3 620	119,1	0,6	4,8
Vantaa	2 526	105,7	4,6	2,5
Tampere	2 772	126,0	3,0	7,5
Turku	2 250	126,5	3,1	3,7
Lahti	1 631	97,3	-0,8	2,7
Kuopio	1 799	91,5	-4,4	8,9
Jyväskylä	1 676	95,0	2,9	-0,8
Oulu	1 936	109,0	-1,5	5,3

1) Ennakkotieto

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

Liitetaulukko 7. Vanhojen rivitalojen velattomat neliöhinnat, 4. neljännes 2021¹⁾

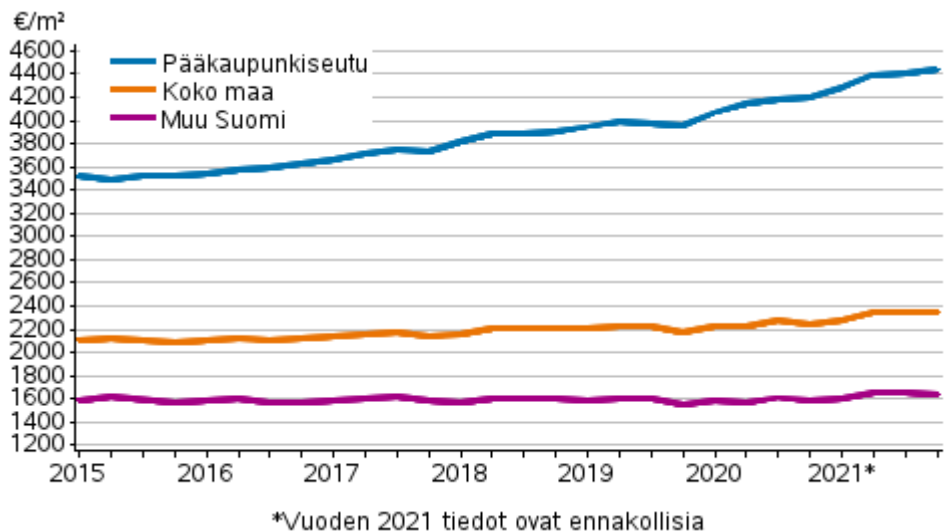
Alue	Neliöhinta, eur/m ²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 036	102,0	-0,9	2,7
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 680	110,9	-1,1	3,9
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 662	96,5	-0,7	1,9
Helsinki ²⁾	3 844	115,1	2,0	5,8
Helsinki 2	5 601	108,8	-9,1	0,3
Helsinki 3	3 939	115,3	0,3	5,6
Helsinki 4	3 447	116,3	7,7	7,8
Espoo-Kauniainen	3 871	108,7	-3,1	2,7
Vantaa	3 116	108,3	-2,2	3,3
Tampere	2 586	113,6	0,7	3,3
Turku	2 565	116,6	-1,6	6,0
Lahti	1 993	99,7	-0,2	13,8
Kuopio	1 773	86,9	-7,7	-4,1
Jyväskylä	1 895	94,2	5,7	2,1
Oulu	1 776	104,2	-1,2	6,0

1) Ennakkotieto

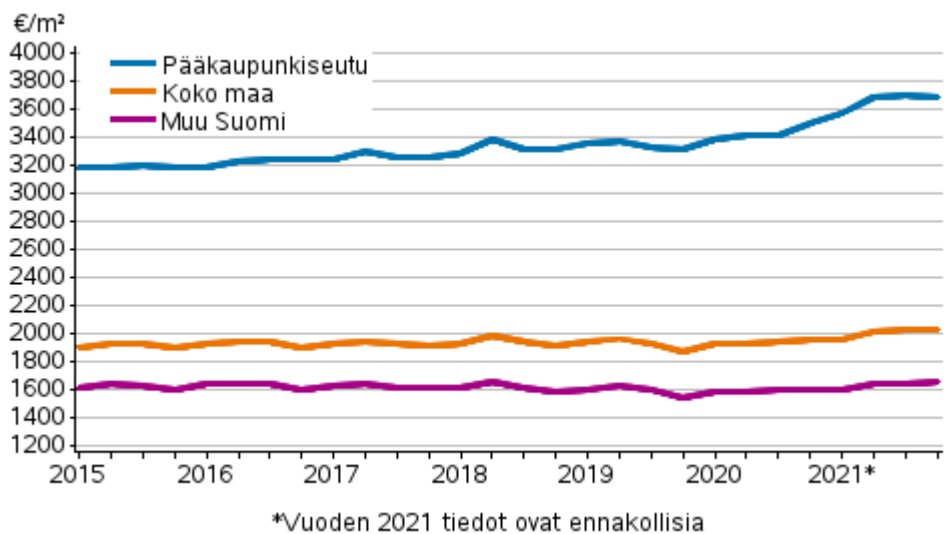
2) Helsingin aluejako perustuu postinumeroalueuokitukseen. Tarkka aluejako internetissä osoitteessa tilastokeskus.fi/til/ashi/luo.html

Liitekuviot

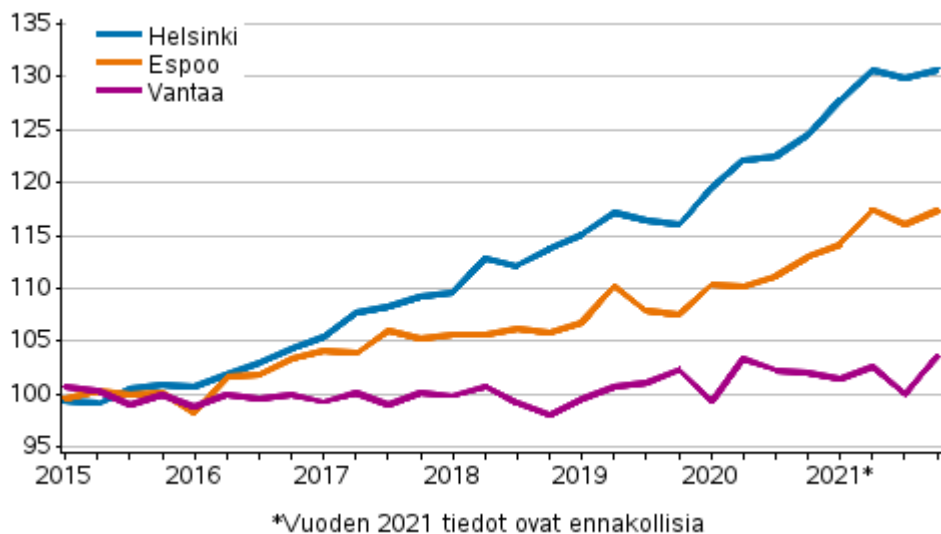
Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat



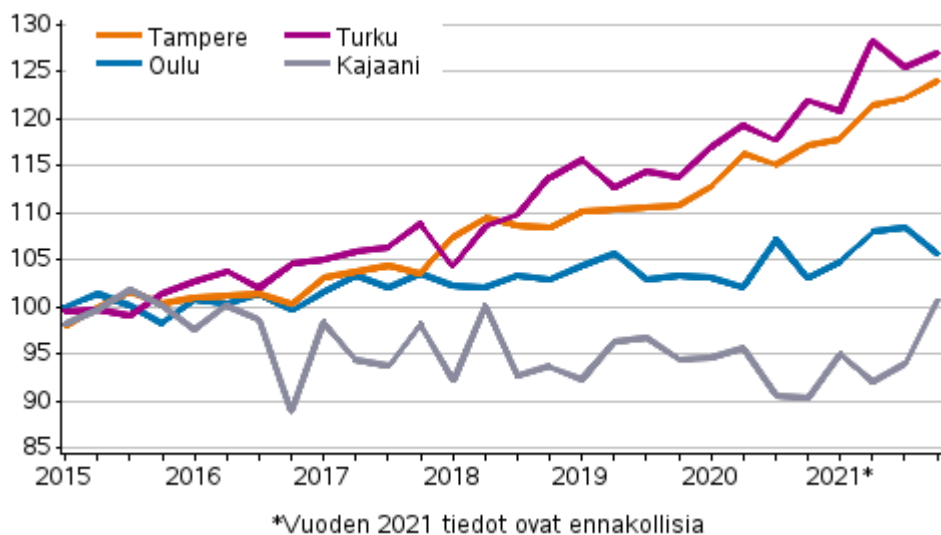
Liitekuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat



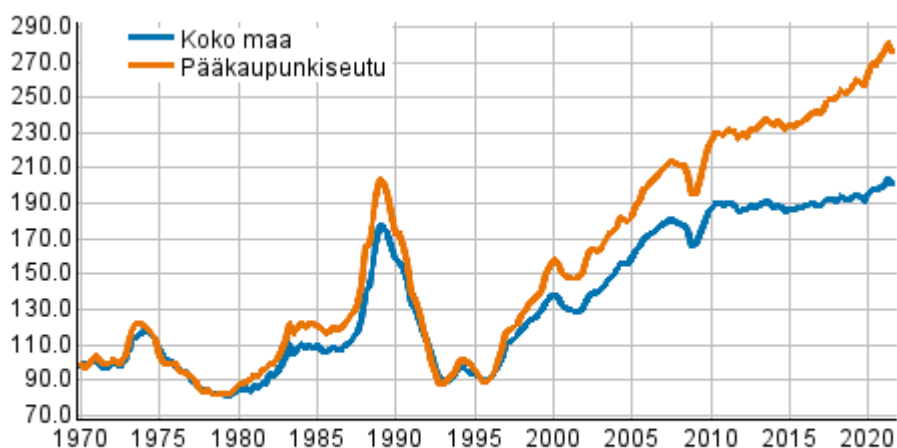
**Liitekuvio 3. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys
pääkaupunkiseudulla, indeksi 2015=100**



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

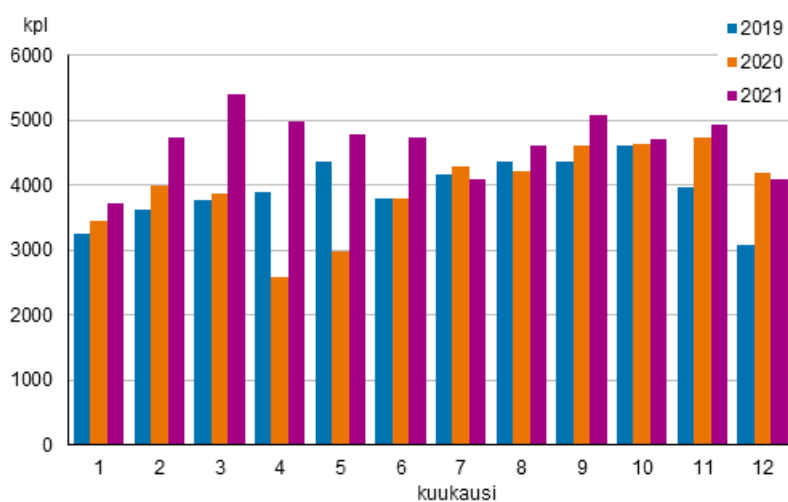


Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostaloasuntojen reaalihintaindeksi, indeksi 1970=100



*Vuoden 2021 tiedot ovat ennakkollisia

Liitekuvio 6. Kiinteistönvälittäjien kautta tehtyjen vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumäärät kuukausittain 2019–2021



Tietojen tarkentuminen

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

Osakeasuntojen hintojen tarkentuminen, kuukausitilasto, kuukausimuutos¹⁾

Alue ja tilastokuukausi		Kuukausimuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 28.1.2022	1. julkistus	
Koko Suomi	08/2021	-0,5	-0,7	0,2
	09/2021	-0,9	-0,9	0,0
	10/2021	1,0	1,1	-0,1
	11/2021	-0,2	0,2	-0,4
Pääkaupunkiseutu	08/2021	-0,2	-0,3	0,1
	09/2021	-1,3	-0,9	-0,4
	10/2021	2,3	2,1	0,2
	11/2021	0,4	0,6	-0,2
Muu Suomi	08/2021	-0,8	-1,2	0,4
	09/2021	-0,4	-0,8	0,4
	10/2021	-0,2	0,1	-0,3
	11/2021	-0,8	-0,3	-0,5

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

Osakeasuntojen hintojen tarkentuminen, kuukausitilasto, vuosimuutos¹⁾

Alue ja tilastokuukausi		Vuosimuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 28.1.2022	1. julkistus	
Koko Suomi	08/2021	4,7	4,4	0,3
	09/2021	3,0	3,1	-0,1
	10/2021	3,5	3,6	-0,1
	11/2021	3,2	3,6	-0,4
Pääkaupunkiseutu	08/2021	6,3	6,1	0,2
	09/2021	3,7	4,2	-0,5
	10/2021	5,6	5,7	-0,1
	11/2021	5,1	5,4	-0,3
Muu Suomi	08/2021	3,1	2,8	0,3
	09/2021	2,3	2,0	0,3
	10/2021	1,3	1,5	-0,2
	11/2021	1,4	1,8	-0,4

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

Osakeasuntojen hintojen tarkentuminen, neljännesvuositilasto, neljännesvuosimuutos¹⁾

Alue ja tilastonekjännes		Neljännesmuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 28.1.2022	1. julkistus	
Koko Suomi	4/2020	0,5	0,4	0,1
	1/2021	0,8	0,7	0,1
	2/2021	2,8	2,9	-0,1
	3/2021	-0,2	-0,1	-0,1
Pääkaupunkiseutu	4/2020	1,4	1,1	0,3
	1/2021	1,9	1,7	0,2
	2/2021	2,6	2,6	0,0
	3/2021	-0,6	-0,4	-0,2
Muu Suomi	4/2020	-0,4	-0,4	0,0
	1/2021	-0,3	-0,3	0,0
	2/2021	2,9	3,3	-0,4
	3/2021	0,3	0,2	0,1

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

Osakeasuntojen hintojen tarkentuminen, neljännesvuositilasto, vuosimuutos¹⁾

Alue ja tilastonekjännes		Vuosimuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 28.1.2022	1. julkistus	
Koko Suomi	4/2020	3,6	3,3	0,3
	1/2021	2,8	2,7	0,1
	2/2021	5,1	5,3	-0,2
	3/2021	4,0	4,1	-0,1
Pääkaupunkiseutu	4/2020	5,5	5,1	0,4
	1/2021	5,6	5,4	0,2
	2/2021	6,6	6,5	0,1
	3/2021	5,5	5,6	-0,1
Muu Suomi	4/2020	1,6	1,5	0,1
	1/2021	0,1	0,1	0,0
	2/2021	3,6	4,0	-0,4
	3/2021	2,4	2,5	-0,1

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 talotyyppin 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 varainsiirtoveroilmoituksia varten keräämät hintatiedot. Lisäksi tilastossa käytetään Verohallinnon kiinteistötietokantaa sekä Digi- ja väestötietoviraston rakennus- ja huoneistorekisteriin perustuvaa Tilastokeskuksen asuntokanta-aineistoa.

Uudet asunnot: Hintatilaston tietojen perustana on Kiinteistönvälitysalan keskusliiton hintaseurantapalvelun aineisto, johon raportoivat tietoja suurimmat kiinteistönvälittäjät ja rakennuttajat. 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 velkaosus sisältyy hintaan. Julkaistava hintäkäsike on neliöhinta (euroa/m²). Tilastossa julkaistavat neliöhinnat ovat painotettuja neliöhintojen geometrisia keskiarvoja (€/m²).

Asunnon pinta-ala: Asunnon pinta-ala (m²) lasketaan sitä rajoittavien seinien sisäpinoista. Asunnon pinta-alaan lasketaan myös aputilojen (kodinhuoitilan, 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 ARA- ja HITAS-asunnot.

Huoneluku: 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 verrattuna. Vanhojen osakeasuntojen indeksien perusajankohdat ovat 1970, 1983, 2000, 2005, 2010 ja 2015. Uusien asuntojen perusajankohdat ovat 2005, 2010 ja 2015.

Reaalihintaindeksi: Kertoo reaalisien hintojen muutoksen indeksin perusajankohtaan verrattuna. Reaalihintaindeksi saadaan jakamalla alueen nimellishintaindeksin pisteluku vastaavan ajankohdan ja vastaavan perusvuoden koko maan kuluttajahintaindeksin pisteluvulla.

Pisteluku: Pisteluku on hintaindekseissä käytetty muutossuure, joka kertoo vertailuajankohdan hinnat, keskihinnan tai indeksin suhteessa perusajankohdan hintaan, keskihintaan tai indeksiin. Perusajankohdan pistelukua merkitään tavallisesti luvulla sata. Esimerkiksi, jos hyödykkeen pisteluku on tietyssä ajankohtana 105,3, on hyödykkeen hinta noussut 5,3 prosenttia perusajankohtaan verrattuna.

Jakaumatunnusluvut:

Q1 (alakvartiili) = 25 % suuruusjärjestykseen asetetuista havainnoista jää kyseisen arvon alapuolelle..

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

Q3 (yläkvartiili) = 75 % suuruusjärjestykseen asetetuista havainnoista jää kyseisen arvon alapuolelle..

Kauppojen lukumäärä: Vanhoissa osakeasunnoissa tieto kuvaa alueella tehtyjen vanhojen osakehuoneistojen kauppojen lukumäärää. Kauppojen lukumäärätiedot revisoituvat ja kuluvan vuoden lopulliset tiedot julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen neljänneksen julkistuksen yhteydessä. Kauppojen lukumäärät sisältävät alueella olevat hintasäännellyt HITAS-asunnot sekä ARA-asunnot. HITAS- ja ARA-asunnot eivät sisälly indeksilaskentaan ja neliöhintoihin. Uusien asuntojen aineisto kattaa arviolta 70 prosenttia kotitalouksille myydyistä uusista asunnoista. Uusien asuntojen kauppojen lukumäärätiedot eivät pääsääntöisesti tarkennu, mutta mikäli Tilastokeskus saa merkittävän määrän tietoja julkistuksen jälkeen, voidaan tietoja revisoida. Kauppojen lukumäärät sisältävät alueella olevat hintasäännellyt HITAS-asunnot. HITAS- sisältyvät uusissa asunnoissa myös indeksilaskentaan, sillä niitä ei voida erottaa aineistosta luotettavasti.

Luokitukset:

Vanhat osakeasunnot:

Kuukausitilastossa alueluokat ovat: koko maa, pääkaupunkiseutu, muu Suomi (koko maa pois lukien 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. Pääkaupunkiseutuun kuuluvat Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen, joka kuuluu tilastossa Espooseen.

Vuosi- ja neljännesvuositilastossa käytetään erilaisia yhdistelmäalueita kuten pääkaupunkiseutu, kehyskunnat, maakunnat ja kaupunkien osa-alueet. Kaupunkien osa-alueuokitukset perustuvat hintatason ja sijainnin mukaiseen postinumeroalueluokitteluun. Tarkka aluejakoluokitus löytyy [täältä](#).

Uudet osakeasunnot:

Alhaisesta kauppojen lukumäärästä johtuen uusien asuntojen tilastoinnissa käytetty aluejako on karkeampi kuin vanhojen asuntojen tilastoinnissa käytetty aluejako. Uusien asuntojen hintatilaston luokittelussa on huomioitu myös kuluttajahintaindeksin käyttötarpeet ja siksi alueluokitus on tehty kuluttajahintaindeksin käyttämää suuraluejakoa noudattaen. Julkaistavat indeksin alueluokat ovat koko maa, pääkaupunkiseutu, muu Suomi, sekä suuralueet Etelä-Suomi, Länsi-Suomi, Itä-Suomi ja Pohjois-Suomi. Indeksit julkaistaan näiden lisäksi suurimmille kaupungeille (Helsinki, Espoo, Vantaa, Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä).

Uusien asuntojen neliöhinnat julkaistaan vuositasona myös kaupunkien osa-alueiden mukaan. Kaupunkien osa-alueet on uusissa asunnoissa muodostettu yhdistäen vanhojen osakeasuntojen alueluokituksessa käytettäviä osa-alueita. Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Jyväskylässä alueluokat on muodostettu uusien asuntojen neliöhintojen perusteella uudelleen, sillä vanhojen asuntojen luokitus ei sovellu sellaisenaan käytettäväksi uusissa asunnoissa. Käytetty luokitus: [täältä](#)

Neliöhinnat julkaistaan uusissa asunnoissa lisäksi suuralueille ilman suurimpia kaupunkeja. Vuositasolla neliöhinnat julkaistaan suuralueittain myös SYKE:n kaupunki-maaseutu -luokituksen mukaisesti sisemmille kaupunkialueille, sekä muille alueille. Esimerkiksi Itä-Suomen alueella neliöhinnat julkaistaan erikseen Jyväskylän osa-alueille, sekä muulle Itä-Suomen alueelle jaettuna sisempiin kaupunkimaisiin alueisiin ja muihin alueisiin. Esimerkiksi Joensuun ja Kuopion keskusta-alueet kuuluvat Itä-Suomen sisempään kaupunkimaiseen alueeseen. Kaupunki-maaseutuluokitus päivitetään vuonna 2020 ja tiedot tullaan revisoimaan sen jälkeen uuden luokituksen mukaisiksi.

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. Alueluokitus on muodostettu siten, että se olisi sekä maantieteellisesti mielekäs että asuntojen hintatason kannalta mahdollisimman homogeeninen. Alueluokituksessa 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 hinnanmuutokset ja laatukorjaukset ns. log-Laspeyres indeksikaavalla. Vanhojen asuntojen painot ovat vuoden 2015 osakehuoneistokannan arvo-osuuksia.

Vanhojen osakeasuntojen 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)).

Uusien osakeasuntojen hintaindeksi poikkeaa hieman vanhojen osakeasuntojen hintaindeksien laskennasta. Laadunvakiointimenetelmä on samankaltainen, mutta indeksi lasketaan Törnqvistin indeksikaavalla. Uusissa osakeasunnoissa laatuvaikioituja hinnanmuutoksia painotetaan yhteen perus- ja vertailuajankohdalla myytyjen uusien asuntojen arvo-osuuksilla. Laatuvaikioinnissa käytetään asunnon pinta-alaa, asunnon sijaintia sekä tietoa siitä, sijaitseeko asunto vuokratontilla vs. omalla tontilla.

Kanta-ajankohtana käytetään edellistä vuotta ja varsinainen indeksisarja lasketaan ketjuttamalla indeksit aikasarjaksi, jonka perusvuosi on 2015=100.

3. Tietojen oikeellisuus ja tarkkuus

3.1. Tilaston luotettavuus

Vanhojen asuntojen hintatilasto perustuu Verohallinnon huoneistotietoihin (tietoihin asunto-osakkeiden omistuksista ja niiden muutoksista) sekä varainsiirtoverilmoituksiin. Tilasto sisältää aineiston täydennyttä lähes kaikkien osakeasuntomuotoisten asuntojen kaupat. Kaikki tehdyt osakehuoneistokaupat eivät tule heti tilastoon, sillä ostajalla on kaksi kuukautta aikaa maksaa varainsiirtovero. Aineiston täydentymiseen vaikuttaa myös tietojen käsittelyaika Verohallinnossa, onko tiedot raportoitu ajoissa ja se, onko ilmoituksessa käytetty sähköistä lomaketta.

Uusien asuntojen hintatilasto perustuu suurimmilta kiinteistönvälittäjiltä ja rakennuttajilta kerättyyn aineistoon. Aineisto kattaa arviolta 70 prosenttia kotitalouksille myydyistä uusista asunnoista. Tietoja voidaan revidoida, mikäli merkittävä määrä kauppvoja tulee Tilastokeskuksen tietoon julkaisuajankohdan jälkeen.

Vanhojen ja uusien osakeasuntojen hintaindeksissä sekä julkaistavissa neliöhinnoissa ovat mukana sekä omalla että vuokratontilla sijaitsevat asunnot. Vanhojen osakehuoneistojen hintaindeksit ja neliöhinnat eivät sisällä HITAS-asuntoja. Uusien osakeasuntojen neliöhinnat julkaistaan erikseen vuokratontilla ja omalla tontilla sijaitseville asunnoille ja tontin omistusmuoto otetaan huomioon indeksin laatuvaikioinnissa.

Tilaston tulokset antavat suhteellisen luotettavan kuvan asunto-osakemarkkinoiden kehityksestä. On kuitenkin huomioitava tilastossa mukana olevien kauppvojen 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. Tämä on huomioitava sekä postinumerotason, että karkeamman tason keskihintatietoja tarkasteltaessa.

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.

[Vanhojen osakeasuntojen 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.

Verohallinnon tiedoista laskettua tuoreimman kuukauden kauppamäärää ei tule käyttää kuvaamaan kaupankäynnin aktiivisuutta – se pikemminkin kuvaa tuoreimman ajankohdan hintaindeksin ja neliöhinnan luotettavuutta. Jos tiedossa olevia kauppvoja on vähän, voi muutama poikkeava tapaus alueella vaikuttaa merkittävästi keskihintaan ja hintaindeksiin. Etenkin kesäkuukausina kuukausitilaston uusimman julkaisun kauppvojen lukumäärä saattaa jäädä tavallista vähäisemmäksi ja täsmentyä tulevina kuukausina.

Viimeisimpien kuukausien kauppvojen lukumäärästä saa kuvaa kiinteistönvälittäjien kautta tehdyistä kaupoista. Tiedot julkaistaan osana kuukausittaista tietokantataulukkoa. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton hintaseurantapalvelun aineisto kattaa noin 70 prosenttia vanhojen osakemuotoisten asuntojen kaupoista.

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 osakehuoneisto maksaa nyt kuin aikaisemmin. **Keskihinta** taas kertoo, mikä on ollut vallitseva hintataso tietyinä ajankohtana myydyistä asunnoissa ottamatta kantaa siihen, olivatko ne vanhempia, uudempia, isompia vai pienempiä kuin aikaisemmin myydyt. Tilaston tunnusluvuista kerrotaan lisää [Tieto&Trendit-blogissa](#)

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 70 prosenttia kaikista kaupoista. Tuorein kuukausitilasto sisältää noin 60 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 internetsivuilla tilastoon perustuva tuorein tilastotiedote. Lisäksi asuntojen hinnoista löytyy tietoa Tilastokeskuksen internetsivuilta ja tietokantapalvelusta.

Tilastossa julkaistaan tiedot asunto-osakeyhtiömuotoisten asuntojen hintakehityksestä ja neliöhinnoista. Osana tilastoa julkaistaan lisäksi kuukausi neljänneksen päättymisen jälkeen asuntokauppojen kokonaismäärä-, ja arvotieto, johon on koottu yhteen tiedot osakemuotoisten asuntokauppojen lisäksi omakotitalokaupoista ja uusille pientaloille myönnetystä rakennusluvista.

Taulukossa julkaistava viimeisimmän neljänneksen tieto on estimoitu koko maan, pääkaupunkiseudun ja muun Suomen vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kauppojen osalta ja täydentyy tietoja seuraavan kerran julkaistaessa. Tällöin täydennetään myös suurkaupunkikohtaiset tiedot. Tiedot täydentyvät myöhemmin myös myönnettyjen rakennuslupien osalta. Tiedot vanhojen omakotitalojen kaupoista perustuvat Maanmittauslaitoksen Kiinteistöjen kauppahintarekisterin tietoihin ja tiedot pientalojen rakennusluvista kuntien rakennusvalvontaviranomaisten Digi- ja väestötietovirastolle toimittamiin ilmoituksiin.

Vanhojen osakeasuntojen osalta viimeisimpien kuukausien lukumäärätiedot on arvioitu Asuntokauppojen kokonaislukumäärät- ja arvot -taulukkoon kiinteistönvälittäjien kautta tehtyjen kauppojen lukumäärän vuosimuutoksen avulla. Estimointia tarkennetaan kuukausittain pohjaamaan huoneistotietojen kuukausiaineiston määriin (ensimmäinen vs. lopullinen), kun huoneistotietoja on saatu Verohallinnolta pidemmältä ajalta. Muissa tietokantataulukoissa käytetään korottamatonta, julkaisuajankohdan mukaista tietoa asunto-osakekauppojen lukumääristä.

Tilastossa julkaistava asuntokaupan kokonaismäärä ja arvo on laskettu käytettävissä olevien aineistojen perusteella vapailla markkinoilla myytävien asuntojen näkökulmasta, siten että siihen ei sisälly esimerkiksi ara-tuotanto ja vuokrataloyhtiöiden rakennuttamat uudet asunnot. Vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen arvo- ja lukumäärätiedot eivät ole vertailukelpoiset vuoden 2019 lopusta alkaen aineistomuutoksen takia. Uusien asuntojen osalta aineistoon tietoja raportoivien rakennusliikkeiden joukko voi vaihdella etenkin pienempien rakennusyritysten osalta.

Vanhoiden osakeasuntojen kauppoiden lukumäärän laskentaan havainto tulee mukaan, vaikka sille ei ole yhdistynyt rekisteristä postinumeroaluetta ja hinnan yhdistäminen useamman ostajan tapauksessa ei ole onnistunut. Kaupan arvon laskennasta nämä havainnot poistetaan. Vuoden 2020 kaupan arvon laskennassa on mukana 68 981 asuntoa, kun kokonaiskauppamäärä on 70 794.

Vanhoiden omakotitaloiden kaupan arvon laskennassa käytetään hintaindeksin laskenta-aineistoa, kun taas lukumäärien laskennassa sovelletaan Maanmittauslaitoksen käyttämiä lukumäärärajoituksia. Huhtikuun 2021 tilastossa täsmennettiin vanhojen omakotitaloiden lukumääriä vuodesta 2015 vastaamaan paremmin Maanmittauslaitoksen julkaisemia lukumääriä.

Omakotitaloiden hintakehityksestä Tilastokeskus julkaisee tiedot Kiinteistöjen hinnat -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 vanhoista osakeasunnoista julkaisemat tiedot perustuvat Verohallinnon varainsiirtoveroilmoituksiin. Kuukausitiedot tarkentuvat seuraavien kuukausien aikana siten, että vuoden lopulliset tiedot julkaistaan seuraavan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen julkaisun yhteydessä. Vuositilaston aineisto kattaa lähes kaikki sekä yksityisten, että kiinteistönvälittäjien kautta tehdyt kaupat.

Esimerkiksi Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) julkaisemat tiedot perustuvat suurimpien kiinteistönvälittäjien ja rakennuttajien raportoimiin asuntokauppatietoihin. Aineisto kattaa noin 70 prosenttia vanhojen osakeasuntojen kaupoista, minkä lisäksi aineisto sisältää raportoidut tiedot kiinteistöjen ja uusien kohteiden kaupoista. KVKL:n julkaisema vanhojen kerrostaloasuntojen hintaindeksi poikkeaa Tilastokeskuksen julkaisemasta esimerkiksi laatuvaikioinnin ja indeksin laskentatavan osalta. Tilastokeskuksen julkaiseman hintaindeksin tavoitteena on kuvata koko asuntokannan hintakehitystä, KVKL:n indeksin tavoitteena on kuvata tehtyjen kauppoiden hintamuutosta.

6.2. Vertailtavuus historiatietoihin

Osakeasuntojen hinnoista vanhojen asuntojen osalta on saatavilla Verohallinnon varainsiirtoveroaineistoon perustuvaa tietoa vuodesta 1987 lähtien neljännesvuosittain. Kiinteistönvälittäjien 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 kauppoiden lukumääriä noin 3-5 prosenttia vuositasolla aiempiin vuosiin verrattuna.

Vuoden 2015 alusta päivitettiin sekä vanhojen että uusien osakeasuntojen laskennassa käytettyjä laatuvaikioinnin 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 julkaistuista indekseistä. Eroja syntyy eniten niillä alueilla, joilla havaintomäärät ovat vähäisiä. Koko maan tasolla erot ovat pieniä.

Vuoden 2016 alusta uudistettiin vanhojen osakeasuntojen kauppoiden lukumäärien laskentaa. Uudistuksessa parannettiin kauppatietojen ja eri rekisteriaineistojen yhteiskäyttöä, minkä johdosta kauppa-aineistosta pystytään jatkossa entistä paremmin erottelemaan vanhojen osakeasuntojen kaupat uudiskohteiden kaupoista. Menetelmämuutos 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 laatuvaikioinnin ja indeksilaskennassa käytettyjä painoja. Tämän yhteydessä päivitettiin hintojen ja pinta-alojen tarkistusmenettelyjä. Indeksilaskentaan tulevien havaintojen tarkistusmenettely yhdenmukaistettiin vuonna

2016 uudistetun kauppojen lukumäärälaskennan kanssa. Tilastossa siirryttiin käyttämään perusvuotta 2015=100. Neliöhintojen laskentatapaa muutettiin aggregoinnissa aritmeettisesta keskiarvosta geometriseen keskiarvoon, mistä aiheutuu eroja aiemmin julkaistuihin tietoihin etenkin aggregaattitasolla.

Vuoden 2020 alusta lähtien tilastoaineistona käytetään varainsiirtoveroilmoitusten lisäksi Verohallinnon huoneistotietoja. Huoneistotiedot ovat käytössä vuoden 2019 tiedoista lähtien hintatilaston aineistona ja lukumäärissä vuodesta 2018 alkaen. Vuosien 2006–2017 lukumäärät on laskettu Verohallinnon osakehuoneistorekisteristä, jolloin ne ovat kohtalaisen vertailukelpoiset lukumääriin vuoden 2019 viimeiseen neljännekseen asti. Vuoden 2019 viimeisestä neljänneksestä alkaen tiedot eivät ole vertailukelpoiset aineiston muutoksen takia. Kyseisestä ajankohdasta alkaen tiedoissa näkyy mm., mikäli asunto on myyty useamman kerran vuoden aikana, kun aiemmin lukumääräaineistossa oli vain viimeisimmän kaupan tieto.

Uusien asuntojen lukumäärätiedot ennen vuotta 2018 eivät ole täysin vertailukelpoiset uudempiin tietoihin verrattuna ja tietojen kattavuudessa voi olla eri ajankohtina vaihtelua etenkin pienempien rakennusyritysten osalta.

Tilastokeskus on käyttänyt Verohallinnon huoneistotietoja osakeasuntojen hintatilastossa maaliskuusta 2020 lähtien ja aineiston kertymän ja havaittujen muutosten myötä myös aineiston käsittelysääntöjä päivitetään tarpeen mukaan.

7. Selkeys ja eheys/yhtenäisyys

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

Lisätietoja

Petri Kettunen 029 551 3558

Elina Peltoniemi 029 551 3088

Vastaava osastopäällikkö:

Hannele Orjala

asuminen.hinnat@stat.fi

www.tilastokeskus.fi

Lähde: Osakeasuntojen hinnat, Tilastokeskus

Asiakaspalaute: www.tilastokeskus.fi/palaute