

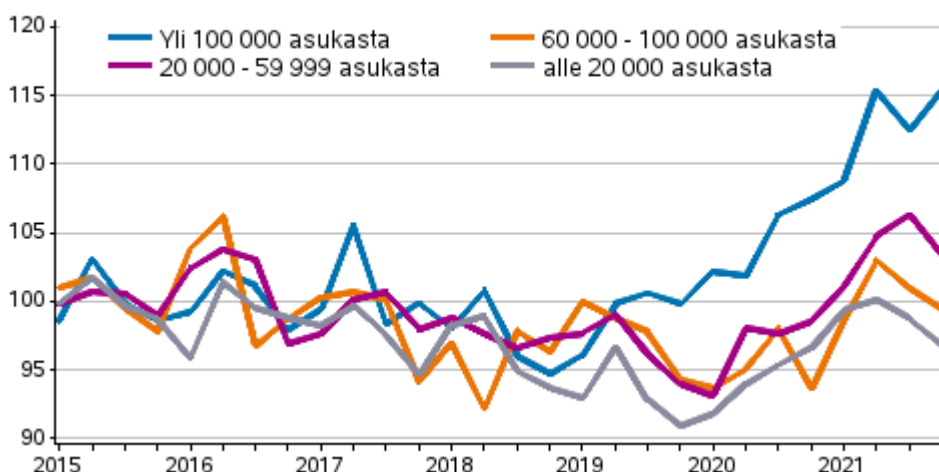
Kiinteistöjen hinnat

2021, 4. vuosineljännes

Vanhojen omakotitalojen hinnat nousivat loka-joulukuussa 3,8 prosenttia edellisvuodesta

Vanhojen omakotitalojen hinnat nousivat vuoden 2021 viimeisellä neljänneksellä koko maassa 3,8 prosenttia edellisvuodesta. Edelliseen vuosineljännekseen verrattuna vanhojen omakotitalojen hinnat laskivat 1,1 prosenttia. Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen kiinteistöjen hintaindeksistä, jonka laadinnassa käytetään Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistöjen kauppahintarekisterin tietoja. Tilasto kattaa omalla tontilla olevat omakotitalot.

Vanhojen omakotitalojen hintakehitys, indeksi 2015=100



Yli 100 000 asukkaan kunnissa hinnat nousivat 7,4 prosenttia edellisvuodesta. 60 000 – 100 000 asukkaan kunnissa hinnat nousivat 6,2 prosenttia, 20 000 – 59 999 asukkaan kunnissa 5,0 prosenttia ja alle 20 000 asukkaan kunnissa hinnat pysyivät lähes ennallaan.

Yli 100 000 asukkaan kunnissa omakotitalojen neliöhinta oli 2 630 euroa ja alle 20 000 asukkaan kunnissa neliöhinta oli 1 339 euroa vuoden 2021 viimeisellä neljänneksellä. Korkeimmat hinnat olivat pääkaupunkiseudulla, jossa neliöhinta oli 3 891 euroa.

Vuoden 2021 viimeisellä neljänneksellä omakotitalotonttien hinnat nousivat koko maassa 2,3 prosenttia edellisvuodesta. Edellisestä neljänneksestä tonttien hinnat laskivat 4,9 prosenttia. Omakotitalotontin keskimääräinen neliöhinta oli 22,1 euroa ja keskimääräinen myydyn tontin pinta-ala oli 3 016 neliömetriä.

Uusien omakotitalojen hinnat nousivat vuoden 2021 viimeisellä neljänneksellä 7,1 prosenttia edellisvuodesta. Edelliseen vuosineljännekseen verrattuna hinnat nousivat 1,4 prosenttia. Uusien omakotitalojen tiedot perustuvat rakennuskustannusindeksiin sekä ammattimaista että omatoimista rakentamista kuvaaviin hintatietoihin.

Vuonna 2021 vanhojen omakotitalojen hinnat nousivat 6,3 prosenttia koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 8,4 prosenttia ja muualla maassa 6,1 prosenttia. Vuonna 2021 vanhan omakotitalon keskimääräinen neliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 3 681 euroa ja muualla maassa 1 605 euroa. Viime vuonna kauppoja vanhoista omakotitaloista tehtiin koko maassa noin 17 800, joka on yli 8 prosenttia enemmän kuin vuonna 2020.

Omakotitalotonttien hinnat nousivat 7,7 prosenttia koko maassa vuonna 2021. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 13,6 prosenttia ja muualla maassa 5,8 prosenttia. Vuonna 2021 omakotitalotontin keskimääräinen neliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 209,6 euroa ja muualla maassa 18,9 euroa. Tonttikauppoja tehtiin koko maassa noin 24 prosenttia enemmän kuin vuonna 2020.

Sisällys

Taulukot

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen omakotitalojen hintaindeksi, 4. neljännes 2021.....	4
Liitetaulukko 2. Omakotitalotonttien hintaindeksi, 4. neljännes 2021.....	4

Kuviot

Liitekuviot

Liitekuvio 1. Omakotitalotonttien hintakehitys, indeksi 2015=100.....	5
Laatuseloste: Kiinteistöjen hinnat.....	6

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen omakotitalojen hintaindeksi, 4. neljännes 2021

Alue	Keskihinta, euro/m ²	Indeksi 2015=100	Neljännesmuutos	Vuosimuutos	Lkm
Koko maa	1 753	102,9	-1,1	3,8	4 121
Pääkaupunkiseutu	3 891	125,0	7,7	10,0	213
Muu Suomi	1 605	100,7	-2,1	3,1	3 908
Kehyskunnat ¹⁾	2 435	113,2	0,8	6,6	328
Alle 20000 as. kunnat	1 339	96,8	-2,0	0,2	1 786
20000-59999 as. kunnat	1 859	103,4	-2,7	5,0	1 226
60000-100000 as. kunnat	1 432	99,4	-1,5	6,2	445
Yli 100000 as. kunnat	2 630	115,4	2,6	7,4	663
Etelä-Suomi	2 071	109,1	0,5	7,0	1 969
Itä-Suomi	1 347	96,4	-2,4	5,3	429
Länsi-Suomi	1 512	97,6	-1,7	0,8	1 217
Pohjois-Suomi	1 312	99,0	-4,5	-3,0	505

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

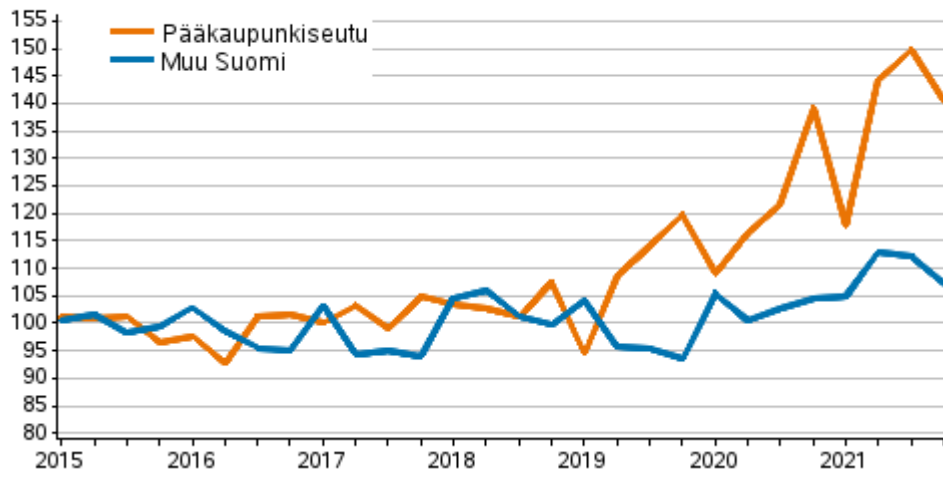
Liitetaulukko 2. Omakotitalotonttien hintaindeksi, 4. neljännes 2021

Alue	Keskihinta, euro/m ²	Indeksi 2015=100	Neljännesmuutos	Vuosimuutos	Lkm
Koko maa	22,1	114,9	-4,9	2,3	1 040
Pääkaupunkiseutu	190,3	140,5	-6,2	0,9	77
Muu Suomi	16,9	107,3	-4,4	2,8	963
Kehyskunnat ¹⁾	49,3	121,1	7,1	9,1	128
Alle 20000 as. kunnat	10,5	108,1	-0,2	17,7	447
20000-100000 as. kunnat	25,8	107,2	-5,5	-1,6	401
Yli 100000 as. kunnat	53,1	129,3	-7,3	-2,9	191
Etelä-Suomi	39,3	121,6	-0,6	5,9	499
Itä-Suomi	6,6	79,8	-26,3	-24,0	81
Länsi-Suomi	15,3	100,9	-10,5	-1,0	315
Pohjois-Suomi	8,7	143,3	-2,7	7,8	144

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

Liitekuviot

Liitekuvio 1. Omakotitalotonttien hintakehitys, indeksi 2015=100



Laatuseloste: Kiinteistöjen hinnat

1. Tilastotietojen relevanssi

1.1. Tietosisältö ja käyttötarkoitus

Kiinteistöjen hinnat -tilasto kuvaa omakotitalojen ja -tonttien hintojen muutoksia ja hintatasoja neljännesvuosi- ja vuositasolla. Tietoja on saatavilla vanhoista omakotitaloista ja tonteista eri luokituksilla vuodesta 1985 lähtien.

Uusien omakotitalojen hintaindeksi kuvaa kuinka paljon keskimääräisen omakotitalon rakentamisen hinta on kehittynyt. Tietoja uusien omakotitalojen hintakehityksestä on saatavilla koko maan tasolla vuodesta 2009 lähtien.

1.2. Tilaston käsitteet, luokitukset ja aineistot

Käsitteet

Ammattimainen rakentaminen: Ammattimaisella rakentamisella tarkoitetaan liiketaloudellista rakentamista eli maksua vastaan tapahtuvaa rakentamista, vrt. omatoiminen rakentaminen.

Asuinpinta-ala: Asuinpinta-alaan lasketaan mukaan kaikki rakennuksen jatkuvaan asumiskäyttöön tarkoitetut tilat. Asuinpinta-ala on rakennusta rajoittavien seinien sisäpintojen väliin jäävä alue. Tieto asuinpinta-alasta saadaan Digi- ja Väestötietoviraston rakennus- ja huoneistorekisteristä.

Kiinteistö: Verohallinnon kiinteistörekisteriin merkitty maa- tai vesialue, jolla on oma kiinteistötunnus. Kiinteistöön kuuluvat sillä sijaitsevat kiinteistön omistajan omistamat rakennukset ja kiinteät laitteet.

Keskiahinta: Tilastossa julkaistavat keskihinnat ovat pinta-alapainotettuja neliöhintojen aritmeettisia keskiarvoja (€/m²).

Keskipinta-ala: Omakotitalojen pinta-ala tarkoittaa asuinpinta-alaa (m²) ja omakotitalotonttien pinta-ala tarkoittaa tontin kokonaispinta-alaa.

(Nimellis)hintaindeksi: Kertoo hintojen muutoksen indeksin perusajankohtaan (1985=100, 2010=100, 2015=100) verrattuna.

Omakotitalokiinteistö: Kiinteistö, jonka käyttötarkoitus on asuinrakennuspaikka ja jolla on vain asuin- ja sivurakennuksia, eikä kiinteistö sijaitse rantakaava-alueella. Mikäli kiinteistö on rakennus- tai asemakaava-alueella, vaaditaan lisäksi, että kaavan laatu on asuinrakennus- tai asuinpientalokortteli. Vanhojen omakotitalojen hinnat -tilasto sisältää sellaiset omakotitalokaupat, jotka sisältyvät kiinteistöjen kauppahintarekisteriin, ts. joille on haettu lainhuutoa.

Omakotitalotontti: Kiinteistö, jonka käyttötarkoitus on asuinrakennuspaikka ja jolla ei ole rakennuksia. Kiinteistö ei myöskään sijaitse rantakaava-alueella. Mikäli kiinteistö on asemakaava-alueella vaaditaan lisäksi, että kaavan laatu on asuinpientalokortteli.

Omatoiminen rakentaminen: Omatoimisella rakentamisella tarkoitetaan kotitalouksien itse toteuttamia rakennushankkeita, joita ovat esim. omakotitalojen rakentaminen ilman palkattua työvoimaa, vrt. ammattimainen rakentaminen.

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

Reaalihintaindeksi: Todellinen hintojen muutos indeksin perusajankohtaan (1985=100, 2010=100, 2015=100) verrattuna. Reaalihintaindeksi saadaan jakamalla nimellishintaindeksin pisteluku vastaavan ajankohdan kuluttajahintaindeksin pisteluvulla.

Jakaumatunnusluvut:

Alakvartiili = 25 % neliöhinnoista on pienempiä tai yhtä suuria kuin alakvartiili.

Mediaani = Suuruusjärjestyksessä keskimäinen neliöhinta.

Yläkvartiili = 75 % neliöhinnoista on pienempiä tai yhtä suuria kuin yläkvartiili.

Luokitukset

Aluejako: Omakotitalojen ja omakotitalotonttien tilastoissa käytettävä alueluokitus sisältää tiedot seuraavilta alueilta: koko maa, pääkaupunkiseutu, muu Suomi, kehyskunnat ja suuralueet. Lisäksi lasketaan tiedot asukasluvun mukaisesti luokiteltuina. Uusien omakotitaloaindeksin tiedot julkaistaan vain koko maan osalta.

Pääkaupunkiseutuun kuuluvat Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen. Kehyskunnat käsittävät Hyvinkään, Järvenpään, Keravan, Kirkkonummen, Nurmijärven, Riihimäen, Sipoon, Tuusulan ja Vihdin. Suuraluejako on vuonna 2003 voimaan tullut NUTS2-suuraluejako, jossa Itä-Suomi ja Pohjois-Suomi ovat erillisinä alueina. Ahvenanmaa ei sisälly tilastoon.

Aineistot

Kiinteistöjen hintatilasto perustuu Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintarekisterin kauppahintatietoihin, jotka toimitetaan Tilastokeskukseen neljännesvuosittain. Kauppahinta-aineistoon haetaan lisäksi taustatietoja Digi- ja Väestötietoviraston rakennus- ja huoneistorekisteristä.

Uusien omakotitalojen hintaindeksiä varten kerätään hintoja materiaaleista, talopaketeista ja liittymä- ja viranomaismaksuista sekä suunnittelu- ja valvontakustannuksista.

2. Tilastotutkimuksen menetelmäkuvaus

Kiinteistöjen hintaindeksit ovat hedoniseen regressioanalyysiin perustuvia laatuvaikioituja indeksejä. Laatuvaikoidut indeksit kuvaavat puhdasta hintojen muutosta, eli eri ajankohtina myytyjen omakotitalojen/omakotitalotonttien laadullisten erojen vaikutus hintoihin on poistettu. Ennen indeksilaskentaa aineistoa on rajattu siten, että mukaan tulevat tonttien osalta 450(asemakaava)/1000(muut kuin asemakaava)-20000 m² kokoiset omakotitalotontit, ja omakotitalojen osalta asuinpinta-alaltaan 40-440 m² kokoiset talot. Lisäksi laskennasta poistetaan selkeästi poikkeavat hintahavainnot vuosittain päivitettävien hintarajojen perusteella. Indeksit lasketaan alue- ja väkilukueroituksen mukaisesti kiinteäpainoisena Log-Laspeyres indeksinä. 2015=100 sarjan painot perustuvat vuoden 2015 rakennus- ja huoneistorekisterin tietoihin.

Vuonna 2017 uudistettiin vanhojen omakotitalojen ja -tonttien indeksien laskennassa käytetty tilastollinen malli, tarkistusmenettelyt, painorakenne ja luokitukset. Lisäksi siirryttiin käyttämään perusvuotta 2015=100. Tilastossa käytettävät hintarajat päivitetään tilaston perusvuoden vaihdon yhteydessä ja viimeksi ne on päivitetty vuonna 2015.

Indeksien regressiomalleissa selittävinä tekijöinä ovat omakotitalojen mallissa talon ikä, iän neliö, rantaan rajoittuvuus, asuinpinta-ala sekä pääkaupunkiseudulla etäisyys Helsinkiin ja muualla maassa etäisyys suureen, keskisuureen ja pieneen kaupunkiin. Vuonna 2017 uudistettu malli ottaa aiempaa paremmin huomioon kiinteistön etäisyyden kaupunki- tai kuntakeskuksiin.

Tonttien regressiomalleissa selittävinä tekijöinä ovat tontin kaavan laatu (asema/yleis, haja-asutus), luovuttajan laatu (kunta/muu), rantaan rajoittuvuus, tontin koko, tonttitehokkuus sekä pääkaupunkiseudulla etäisyys Helsinkiin ja muualla maassa etäisyys suureen, keskisuureen ja pieneen kaupunkiin. Lisäksi tonttien mallissa huomioidaan tontin alan vaikutus erikseen asemakaava-alueella vs. muulla alueella. Vuonna 2017 uudistettu malli ottaa aiempaa paremmin huomioon tontin etäisyyden, tonttitehokkuuden ja kaavan laadun tontin pinta-alassa.

Uudistetussa tilastossa myös yleiskaavalla sijaitsevat tontit tulevat mukaan, kun ne aiemmin rajattiin tilaston ulkopuolelle. Havaintoja ei rajata kunta- ely-keskus –etäisyyden tai rakennustehokkuuden perusteella, kuten aiemmassa tilastossa. Muutokset aineiston rajauksissa vaikuttavat tonttien neliöhintoihin laskevasti.

Vuoden 2017 uudistuksessa päivitettiin myös alueluokitus, sekä väkilukuun perustuva luokitus. Väkilukuun perustuvassa luokituksessa keskeinen muutos on Kuopion siirtyminen yli 100 000 asukkaan luokkaan.

Tilaston aiemmin julkaistuja sarjoja kuvaava menetelmäkuvaus on luettavissa tilaston Menetelmäselosteet –osiossa.

Uusien omakotitalojen hintaindeksin tavoitteena on seurata omakotirakentamisen hintojen kehitystä. Indeksi muodostetaan käyttämällä rakennuskustannusindeksiä, ammattimaista rakentamista kuvaavaa indeksiä ja omatoimisen rakentamisen indeksiä. Rakennuskustannusindeksistä tilastoon tulee mukaan asuinpientalorakentamista kuvaava alaindeksi. Ammattimaisen rakentamisen hintaindeksi on muuttuvapainoinen ja muuttuvahintainen rakentamisen tarjoushintaindeksi. Omatoimisen rakentamisen osalta seurataan kokonaiskustannusten kehitystä suunnittelusta pihatöihin.

Uusien omakotitalojen indeksi lasketaan Laspeyresin hintaindeksin mukaisesti. Indeksien laskenta vaatii perusvuoden painorakenteen lisäksi valittujen hyödykkeiden neljännesvuosittain tehtävän hintaseurannan.

Uusien omakotitalojen hintaindeksin painot on muodostettu neljälle komponentille. Rakennustapa on paikalla rakennettu tai elementeistä rakennettu omakotitalo ja rakennuttaja on ammattimainen tai omatoiminen rakentaja. Näitä yhteen painottamalla lasketaan uusien omakotitalojen hintaindeksi.

3. Tietojen luotettavuus ja tarkkuus

3.1. Tilaston luotettavuus

Vanhoiden omakotitalojen ja omakotitalotonttien hintatilasto perustuu Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteriin, joka sisältää kaikki kiinteistökaupat. Aineistolle suoritetaan tarkistus ennen tilaston laskentaa ja hinnaltaan tai pinta-alaltaan selkeästi poikkeavat tai muuten puutteelliset havainnot poistetaan laskennasta.

Uusien omakotitalojen tiedot perustuvat rakennuskustannusindeksiin sekä ammattimaisen että omatoimisen rakentamisen hintojen kehitykseen. Hintoja mitataan materiaalien, palkkojen ja talopakettien sekä liittymä- ja viranomaismaksujen avulla. Uusien omakotitalojen hintaindeksin painorakenne on vuodelta 2009. Tämä tarkoittaa, että esimerkiksi omatoimisen rakentamisen osuus uusien omakotitalojen rakentamisesta tai millä osuudella uusia omakotitaloja rakennetaan erilaisilla valmistalopakettiratkaisuilla, on painotettu yhteen vuoden 2009 markkinatilanteen mukaan. Indeksien perusvuosi ja rakenne on tarkoitettu päivittämään vuosien 2022 ja 2023 aikana vastaamaan paremmin nykyistä markkinatilannetta.

3.2. Tilaston tarkkuus

Vanhoiden omakotitalojen ja -tonttien alueittaisia hintaindeksejä tarkasteltaessa tulee huomioida alueella tehtyjen kauppojen lukumäärä. Mikäli alueella tehdään vähän kauppiaita, voi muutama poikkeava tapaus vaikuttaa merkittävästi alueen indeksin kehitykseen. Tällöin neljännesmuutoksen sijaan olisi suositeltavaa tarkastella pidemmän aikavälin kehitystä. Tilastoon ei sisälly vuokratontilla sijaitsevia omakotitaloja.

4. Tietojen ajantasaisuus ja oikea-aikaisuus

Kiinteistöjen hintatilasto julkaistaan neljännesvuosittain noin 8 viikkoa vuosineljänneksen päättymisen jälkeen. Julkaistavat tiedot ovat lopullisia tietoja. Vuositiedot julkaistaan neljännen neljänneksen julkaisun yhteydessä.

5. Tietojen saatavuus ja läpinäkyvyys/selkeys

Kiinteistöjen hintaindeksin perusjulkaisu ja tietokantataulukot ovat saatavilla Tilastokeskuksen internetsivuilla (tilastokeskus.fi/til/kihi/index.html).

Kauppakohtaista ja muuta yksityiskohtaista tietoa kiinteistöjen toteutuneista kauppahinnoista saa Maanmittauslaitoksen (www.maanmittauslaitos.fi/kauppahintatilastot) kiinteistöjen kauppahintarekisteristä, Asiakaspalvelu p. 029 530 1110, s-posti: asiakaspalvelu@maanmittauslaitos.fi.

6. Tilastojen vertailukelpoisuus

6.1. Vertailtavuus muihin aineistoihin

Maanmittauslaitos julkaisee kauppahinta-aineistoon perustuvaa kauppahintatilastoa. Keskeisin ero Tilastokeskuksen laatiman hintaindeksin ja Maanmittauslaitoksen kauppahintatilaston välillä on siinä, että

kauppahintatilasto esittää ensisijaisesti kauppojen ja hintojen jakaumatietoja tietyinä ajankohtana, kun hintaindeksi puolestaan keskittyy mittaamaan hintojen muutosta ajankohdasta toiseen. Jälkimmäisessä huomioidaan eri ajankohtina myytyjen kiinteistöjen laatueroista johtuvat hintaerot ja poistetaan niiden vaikutus indeksilaskennassa. Tilastossa julkaistavat lukumäärät poikkeavat pientalotonttien osalta Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintatilastossa julkaisemista lukumääristä erilaisten poimintasääntöjen takia.

6.2. Vertailtavuus historiatietoihin

Vanhojen omakotitalojen ja -tonttien osalta tietoja on saatavilla vuodesta 1985 alkaen. Kiinteistöjen hintaindeksin 1985=100 tietoja tarkemmalla luokituksella on saatavilla aikaväliltä 1985 - 2009. Kiinteistöjen hintaindeksistä 1985=100 on lisäksi saatavilla pitkä aikasarja koko maan, pääkaupunkiseudun ja muun Suomen osalta. Tätä aikasarjaa ketjutetaan aina uusimmalla indeksillä, jolloin indeksin muutokset vastaavat uusimman indeksin muutoksia. Perusvuoden vaihdon yhteydessä pitkän aikasarjan vuosimuutoksiin heijastuvat myös tehdyt menetelmämuutokset.

Vuonna 2017 uudistettiin vanhojen omakotitalojen ja -tonttien indeksien laskennassa käytetty tilastollinen malli, tarkistusmenettelyt, painorakenne ja luokitukset. Indeksien perusvuodeksi vaihdettiin 2015=100. Muutoksista johtuen vuosien 2015 ja 2016 takautuvasti lasketut tiedot poikkeavat aiemmin julkaistuista indekseistä (2005=100 -sarja, 1985=100 -sarja).

Uusien omakotitalojen osalta tietoja on saatavilla vuodesta 2009 alkaen.

7. Selkeys ja eheys/yhtenäisyys

Kiinteistöjen hintojen neljännesvuositilaston lisäksi Tilastokeskus julkaisee osakeasuntojen kuukausi-, neljännesvuosi- ja vuositilastoa. Myös Maanmittauslaitos julkaisee tietoja kiinteistökaupoista. Omakotitalojen hintatiedot ovat osa Tilastokeskuksen Eurostatille toimittamia omistusasumisen hintaindeksejä.

Lisätietoja

Petri Kettunen 029 551 3558

Anu Rämö 029 551 3450

Vastaava osastopäällikkö:

Hannele Orjala

asuminen.hinnat@stat.fi

www.tilastokeskus.fi

Lähde: Kiinteistöjen hinnat, Tilastokeskus

Asiakaspalaute: www.tilastokeskus.fi/palaute