

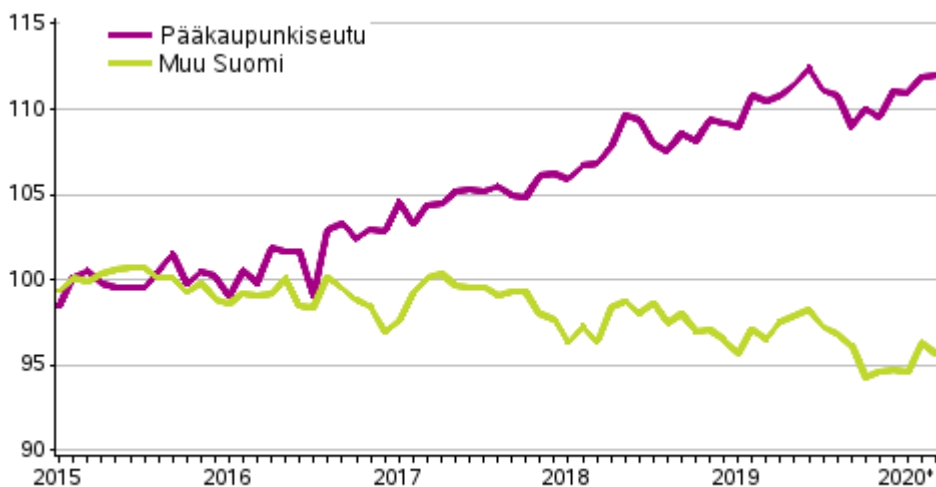
# Osakeasuntojen hinnat

2020, maaliskuu ja 1. neljännes

## Vanhojen osakeasuntojen hinnat ennallaan maaliskuussa 2020 alkuvuoteen verrattuna

Tilastokeskuksen kuukausitason ennakkotietojen mukaan maaliskuussa 2020 vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat pysyneet tammi-helmikuun tasolla sekä pääkaupunkiseudulla että muualla Suomessa. Viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 1,3 prosenttia ja laskivat hieman muualla Suomessa.

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



\*Vuoden 2020 tiedot ovat ennakkollisia

Koronapandemian vaikutuksista vanhojen asuntojen kauppojen lukumääriin ei voida sanoa vielä maaliskuun Verohallinnon varainsiirtoverotietojen perusteella, sillä tiedot tarkentuvat seuraavissa julkistuksissa.

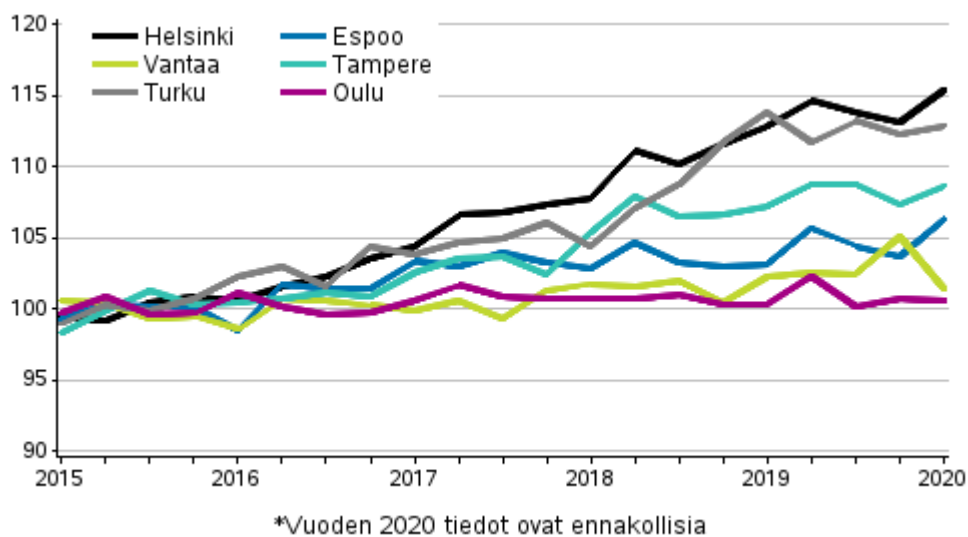
Kiinteistönvälittäjien kautta tehtyjen kauppojen perusteella vanhojen asuntojen kauppvoja tehtiin maaliskuussa noin 2 prosenttia enemmän verrattuna viime vuoden vastaavaan ajankohtaan. Helmikuussa 2020 kauppvoja tehtiin noin 10 prosenttia enemmän kuin vuosi sitten vastaavaan aikaan. Tiedot kiinteistönvälittäjien kautta tehdyistä kaupoista julkaistaan jatkossa kuukausitietojen statfin-taulukossa.

## Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat ensimmäisellä vuosineljänneksellä pääkaupunkiseudulla ja laskivat hieman muualla maassa

Ennakkotietojen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla vuoden 2020 ensimmäisellä neljänneksellä 2 prosenttia viime vuoden vastaavasta ajankohdasta. Muualla Suomessa hinnat laskivat hieman. Edelliseen neljännekseen verrattuna hinnat nousivat noin 1,5 prosenttia sekä pääkaupunkiseudulla että muualla Suomessa.

Suurista kaupungeista vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat selkeimmin viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna Helsingissä ja Espoossa. Vanhan kerrostalokaksion keskimääräinen neliöhinta vuoden ensimmäisellä neljänneksellä oli Helsingissä 4 702, Espoossa 3 548 ja Turussa 2 139 euroa.

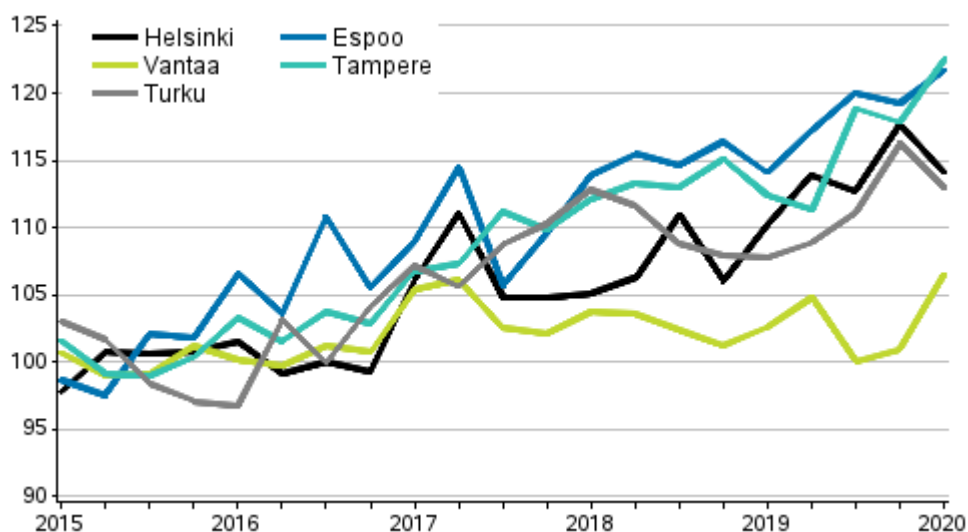
### Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys neljänneksittäin, indeksi 2015=100



## Uusien osakeasuntojen hinnat nousivat ensimmäisellä neljänneksellä

Vuoden 2019 vastaavaan ajankohtaan verrattuna uusien asuntojen hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 3,9 prosenttia ja muualla Suomessa 5,6 prosenttia. Edelliseen neljännekseen verrattuna uudiskohteiden hinnat pysyivät ennallaan pääkaupunkiseudulla ja nousivat muualla Suomessa 1,4 prosenttia. Uudiskohteiden hinnat nousivat viime vuoteen nähden kaikissa suurissa kaupungeissa.

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



Helsingissä ensimmäisellä neljänneksellä myydyistä vapaarahoitteisista uusista osakeasunnoista noin 60 prosenttia sijaitsi omalla tontilla. Tampereella vastaava osuus oli 20 prosenttia. Uuden, omalla tontilla sijaitsevan kerrostaloasunnon keskimääräinen neliöhinta Helsingissä vuoden 1. neljänneksellä oli 7 535 euroa ja Tampereella 5 250 euroa. Vuokratontilla sijaitsevan kerrostaloasunnon neliöhinta Helsingissä oli keskimäärin 5 562 euroa ja Tampereella 4 617 euroa.

Myytyjen uusien asuntojen kauppojen lukumäärä kasvoi 1. neljänneksellä viime vuoden vastaavasta ajankohdasta noin 20 prosenttia.

## Vanhojen osakeasuntojen kauppa kävi hyvin loppuvuonna

Viime vuonna tehtiin Verohallinnon varainsiirtoverotietojen mukaan noin 63 300 vanhan osakeasunnon kauppaa, mikä on hieman enemmän kuin vuonna 2018. Asuntokauppa kävi erityisen hyvin loppuvuodesta.

Viime vuoden lopullisten tietojen mukaan koko vuonna 2019 vanhojen kerros- ja rivitalojen hinnat nousivat hieman koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat yli 2 prosenttia, ja muualla maassa ne laskivat noin prosentin.

Eri puolilla maata vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat viime vuosina laskeneet, mutta huomioitava on suuret alueittaiset ja kaupunkien sisäiset erot hintakehityksessä ja hintatasoissa. Esimerkiksi Kuopiossa vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat laskeneet vuodesta 2015 noin 10 prosenttia. Kuopion keskusta-alueella hinnat ovat laskeneet noin kuusi prosenttia, kun taas kauempana keskustasta ne ovat laskeneet yli 15 prosenttia. Erot ovat suuret myös huoneistotyypeittäin: esimerkiksi keskustayksiöiden hinnat Kuopiossa ovat nousseet, keskustakaksioiden hinnat pysyneet ennallaan, ja taas kolmioiden ja sitä suurempien hinnat ovat olleet laskussa vuoteen 2015 verrattuna. Myös esimerkiksi Helsingin sisällä erot hintakehityksessä ovat suuret.

Osakeasuntojen hintatiedot ovat saatavissa eri alueilta ja talotyypeittäin osoitteesta [tilastokeskus.fi/til/ashi/tau.html](https://tilastokeskus.fi/til/ashi/tau.html). Taulukoissa on saatavilla tiedot myös kuntatason ja postinumerotason neliöhinnoista ja kauppojen lukumääristä vuonna 2019.

## Vanhojen osakeasuntojen hinnat, koko vuosi 2019, lopulliset tiedot

Alue	Neliöhinta, eur/m <sup>2</sup>	Indeksi 2015=100	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 077	103,2	0,7
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 719	110,0	2,4
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 595	97,1	-1,1
Helsinki	4 323	113,6	3,1
Helsinki 1 <sup>1)</sup>	7 345	119,5	4,3
Helsinki 2	5 592	116,9	3,9
Helsinki 3	3 749	109,4	2,5
Helsinki 4	2 907	106,2	1,0
Tampere	2 503	108,1	1,3
Tampere 1	3 445	115,6	2,8
Tampere 2	2 456	103,2	1,2
Tampere 3	1 994	102,8	-0,3
Turku	2 112	112,8	4,4
Turku 1	3 182	120,3	6,7
Turku 2	2 244	107,8	0,2
Turku 3	1 547	106,0	3,2
Kuopio	1 752	89,5	-4,7
Mikkeli	1 582	91,9	-2,0
Kokkola	1 707	86,9	-4,5
Vaasa	1 695	90,2	-4,3

1) Tilastossa käytetty alueluokitus on nähtävissä osoitteessa: [http://www.tilastokeskus.fi/til/ashi/ashi\\_2018-05-02\\_luo\\_001\\_fi.html](http://www.tilastokeskus.fi/til/ashi/ashi_2018-05-02_luo_001_fi.html)

Vanhojen osakeasuntojen hintatilaston aineistona on käytetty maaliskuusta 2020 alkaen Verohallinnon huoneistotietoja (tietoja asunto-osakkeiden omistuksista) ja vuodesta 2019 alkaen hintatiedot on laskettu huoneistotiedoista. Vertailukelpoisuuden parantamiseksi lukumäärätiedot on laskettu uudelleen Verohallinnon osakehuoneistotiedoista vuosilta 2006-2018.

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

# Sisällys

## Taulukot

### Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen osakeasuntojen hinnat, maaliskuu 2020.....	6
Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2020.....	6
Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2020.....	7
Liitetaulukko 4. Vanhojen kerrostaloyksöiden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2020.....	7
Liitetaulukko 5. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2020.....	8
Liitetaulukko 6. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2020.....	8
Liitetaulukko 7. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2020.....	9
Liitetaulukko 8. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (miljoonaa euroa) ja kauppojen lukumäärät 2018-2019.....	9
Liitetaulukko 9. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (miljoonaa euroa) ja kauppojen lukumäärät suuralueittain 2018-2019.....	9
Liitetaulukko 10. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (miljoonaa euroa) ja kauppojen lukumäärät maakunnittain 2018-2019.....	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
Tietojen tarkentuminen.....	14
Laatuseloste: Osakeasuntojen hinnat.....	16

# Liitetaulukot

## Liitetaulukko 1. Vanhojen osakeasuntojen hinnat, maaliskuu 2020<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, eur/m <sup>2</sup>	Indeksi 2015=100	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 153	103,4	-0,3	0,2
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 732	112,0	0,0	1,3
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 680	95,7	-0,6	-0,8
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 099	95,9	-0,2	-0,1
Helsinki	4 369	116,0	0,5	1,3
Espoo-Kauniainen	3 393	105,7	-1,4	1,8
Vantaa	2 648	105,3	0,5	0,3
Tampere	2 406	106,6	-2,7	-0,4
Turku	2 183	112,7	-0,9	-0,4
Oulu	1 760	100,1	-1,6	-1,6

1) Ennakkotieto

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

## Liitetaulukko 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2020<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, eur/m <sup>2</sup>	Indeksi 2015=100	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 319	108,0	0,5	1,6
Pääkaupunkiseutu (PKS)	4 016	115,7	0,0	2,0
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 705	98,8	1,2	1,2
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	1 900	95,9	2,9	5,9
Etelä-Suomi	2 717	111,8	0,5	2,2
Länsi-Suomi	1 816	98,5	-1,1	-0,9
Itä-Suomi	1 576	90,6	4,9	2,1
Pohjois-Suomi	1 701	99,6	1,8	-0,7
Helsinki	4 702	117,9	-0,1	1,4
Espoo-Kauniainen	3 410	111,7	0,7	5,6
Vantaa	2 422	105,6	-0,2	0,8
Tampere	2 376	108,2	-3,7	0,2
Turku	2 046	114,9	2,2	2,6
Oulu	1 886	102,3	-0,7	-4,4

1) Ennakkotieto

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

### Liitetaulukko 3. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, maaliskuu 2020<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, eur/m <sup>2</sup>	Indeksi 2015=100	Indeksin kuukausimuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	1 973	97,2	-1,5	-1,7
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 305	104,7	0,1	0,0
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 654	92,7	-2,5	-2,8
Kehyskunnat <sup>2)</sup>	2 242	95,9	-1,8	-3,4
Etelä-Suomi	2 355	100,7	-1,5	-1,4
Länsi-Suomi	1 682	92,8	-2,8	-2,7
Itä-Suomi	1 365	79,5	3,0	-5,3
Pohjois-Suomi	1 538	96,1	-2,0	1,4
Helsinki	3 467	108,1	3,3	1,1
Espoo-Kauniainen	3 382	101,8	-2,8	-0,7
Vantaa	2 929	105,2	1,1	-0,2
Tampere	2 463	103,7	-0,6	-1,5
Turku	2 557	107,9	-7,3	-6,5
Oulu	1 656	98,1	-2,3	1,2

1) Ennakkotieto

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

### Liitetaulukko 4. Vanhojen kerrostaloyksien velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2020<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, eur/m <sup>2</sup>	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 893	113,7	2,3	1,8
Pääkaupunkiseutu (PKS)	5 807	120,9	2,8	2,9
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 724	100,2	1,4	-0,4
Helsinki	6 466	124,7	3,7	3,8
Helsinki 1	8 394	124,6	4,6	3,0
Helsinki 2	7 072	130,4	5,2	5,5
Helsinki 3	4 687	109,3	-5,5	-1,1
Helsinki 4	3 893	109,9	0,4	1,0
Espoo-Kauniainen	4 267	102,9	-3,6	-1,7
Vantaa	3 558	98,9	-2,3	-2,7
Tampere	3 276	117,0	4,6	5,4
Turku	3 070	128,0	3,6	5,3
Lahti	2 054	98,2	4,4	6,2
Kuopio	2 430	97,0	-0,8	-1,8
Jyväskylä	2 231	100,4	8,1	0,7
Oulu	2 283	109,2	-1,1	-3,9

1) Ennakkotieto

### Liitetaulukko 5. Vanhojen kerrostalokaksioiden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2020<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, eur/m <sup>2</sup>	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 101	106,1	1,4	0,6
Pääkaupunkiseutu (PKS)	4 095	114,2	2,0	1,9
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 547	98,0	0,8	-0,7
Helsinki	4 702	117,2	2,0	2,2
Helsinki 1	7 547	121,8	4,8	2,9
Helsinki 2	5 843	120,6	1,9	2,7
Helsinki 3	4 099	113,0	-1,1	-1,2
Helsinki 4	3 030	108,0	0,6	2,3
Espoo-Kauniainen	3 548	109,6	4,2	0,9
Vantaa	2 667	99,9	-0,5	0,9
Tampere	2 650	113,9	2,6	3,4
Turku	2 139	116,9	3,3	-0,1
Lahti	1 550	88,6	-1,8	-3,8
Kuopio	1 906	97,3	5,5	2,1
Jyväskylä	1 655	93,9	1,1	-6,5
Oulu	1 892	103,0	1,9	-1,0

1) Ennakkotieto

### Liitetaulukko 6. Vanhojen kerrostalokolmioiden velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2020<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, eur/m <sup>2</sup>	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 225	108,2	1,8	2,1
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 841	115,4	1,6	3,2
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 588	99,2	2,2	0,5
Helsinki	4 498	117,9	1,7	2,8
Helsinki 1	7 099	119,7	0,6	-0,3
Helsinki 2	5 611	121,5	2,2	5,7
Helsinki 3	3 808	116,9	1,9	3,1
Helsinki 4	2 653	108,3	2,4	1,4
Espoo-Kauniainen	3 319	112,4	3,4	5,9
Vantaa	2 310	101,5	-2,1	1,8
Tampere	2 460	109,3	-1,3	-0,8
Turku	1 961	114,6	0,8	0,2
Lahti	1 492	94,2	1,3	1,2
Kuopio	1 691	87,3	3,8	-1,2
Jyväskylä	1 750	96,1	-0,8	-1,5
Oulu	1 777	103,7	-0,6	-0,5

1) Ennakkotieto



### Liitetaulukko 7. Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat, 1. neljännes 2020<sup>1)</sup>

Alue	Neliöhinta, eur/m <sup>2</sup>	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	1 925	97,6	0,8	-0,6
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 358	103,2	0,6	0,6
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 591	94,1	1,0	-1,4
Helsinki	3 474	103,9	2,1	0,2
Helsinki 2 <sup>2)</sup>	.	.	.	.
Helsinki 3	3 612	107,1	4,1	1,3
Helsinki 4	3 070	102,4	1,0	-3,6
Espoo-Kauniainen	3 499	103,1	2,0	2,3
Vantaa	2 939	102,2	-5,3	-2,6
Tampere	2 443	103,5	2,6	1,5
Turku	2 538	106,0	-2,5	-3,3
Lahti	1 754	93,8	-7,2	-6,5
Kuopio	1 789	92,6	7,4	0,4
Jyväskylä	1 817	95,1	4,9	-1,9
Oulu	1 623	97,7	-0,4	1,3

1) Ennakkotieto

2) . = kauppoja indeksilaskennassa alle 20 kpl

### Liitetaulukko 8. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (miljoonaa euroa) ja kauppojen lukumäärät 2018-2019

Alue	Vuosi	Kauppasumma	Kauppojen lukumäärä	Keskipinta-ala
Koko maa	2018	9 852	62 400	64.4
	2019	10 453	63 298	64.7
Muu Suomi (koko maa - PKS)	2018	5 126	43 888	63.4
	2019	5 059	43 591	63.8
Pääkaupunkiseutu (PKS)	2018	4 725	18 062	66.7
	2019	5 394	19 298	66.6

### Liitetaulukko 9. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (miljoonaa euroa) ja kauppojen lukumäärät suuralueittain 2018-2019

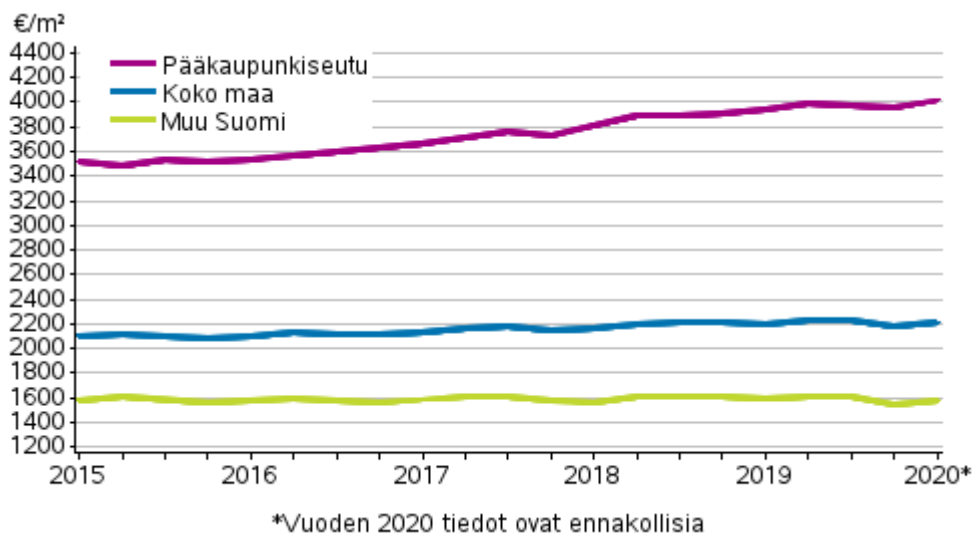
Suuralue	Vuosi	Kauppasumma	Kauppojen lukumäärä	Keskipinta-ala
Etelä-Suomi	2018	6 976	36 293	65.5
	2019	7 658	37 794	65.7
Länsi-Suomi	2018	1 728	13 963	63.6
	2019	1 745	14 086	64.0
Itä-Suomi	2018	541	5 916	60.4
	2019	487	5 376	60.6
Pohjois-Suomi	2018	604	5 778	63.3
	2019	563	5 633	62.9

**Liitetaulukko 10. Vanhojen asunto-osakekauppojen kauppasummat (miljoonaa euroa) ja kauppojen lukumäärät maakunnittain 2018-2019**

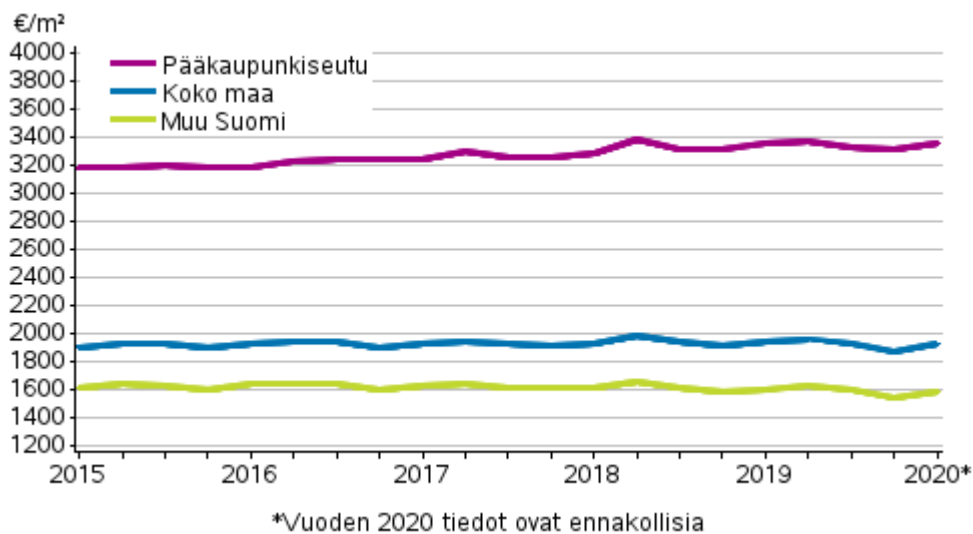
Maakunta	Vuosi	Kauppasumma	Kauppojen lukumäärä	Keskipinta-ala
Uusimaa	2018	5 456	22 908	66.9
	2019	6 179	24 520	67.0
Varsinais-Suomi	2018	791	6 108	64.8
	2019	833	6 321	64.0
Satakunta	2018	176	2 053	61.8
	2019	163	1 962	63.2
Kanta-Häme	2018	181	1 797	62.9
	2019	191	1 752	62.4
Pirkanmaan	2018	953	6 357	65.4
	2019	1 006	6 800	64.7
Päijät-Häme	2018	325	2 673	61.8
	2019	243	2 459	62.8
Kymenlaakso	2018	116	1 588	61.3
	2019	126	1 624	61.1
Etelä-Karjala	2018	107	1 219	59.2
	2019	104	1 118	61.1
Etelä-Savo	2018	98	1 239	59.1
	2019	84	1 168	58.7
Pohjois-Savo	2018	292	2 851	61.3
	2019	255	2 465	61.7
Pohjois-Karjala	2018	110	1 164	58.8
	2019	104	1 144	60.3
Keski-Suomi	2018	306	2 847	62.0
	2019	292	2 759	60.8
Etelä-Pohjanmaa	2018	121	1 161	64.6
	2019	110	1 070	65.0
Pohjanmaa	2018	169	1 545	63.9
	2019	173	1 495	63.5
Keski-Pohjanmaa	2018	35	328	63.5
	2019	34	318	63.9
Pohjois-Pohjanmaa	2018	440	3 832	64.3
	2019	394	3 601	64.2
Kainuu	2018	47	662	61.9
	2019	44	599	60.5
Lappi	2018	129	1 618	60.7
	2019	135	1 714	60.2

# Liitekuviot

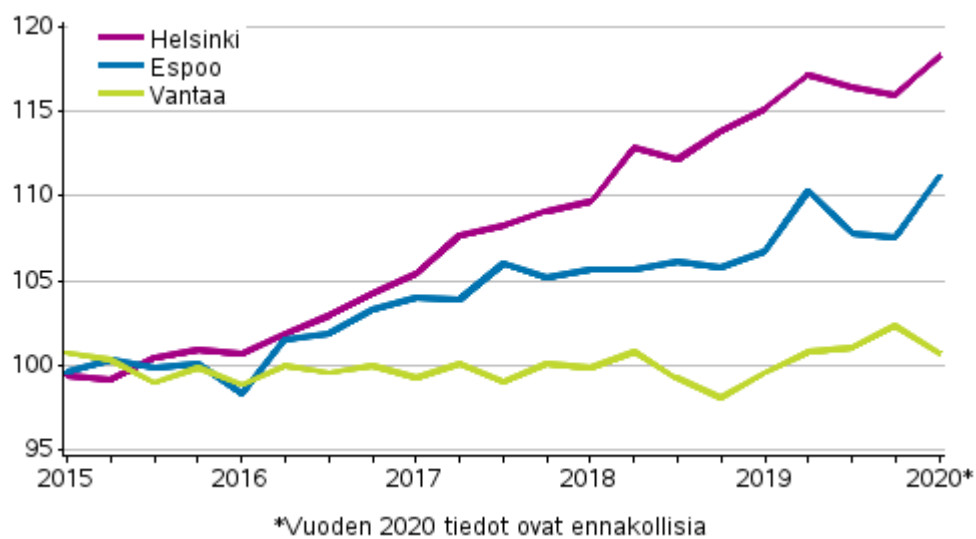
**Liitekuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat**



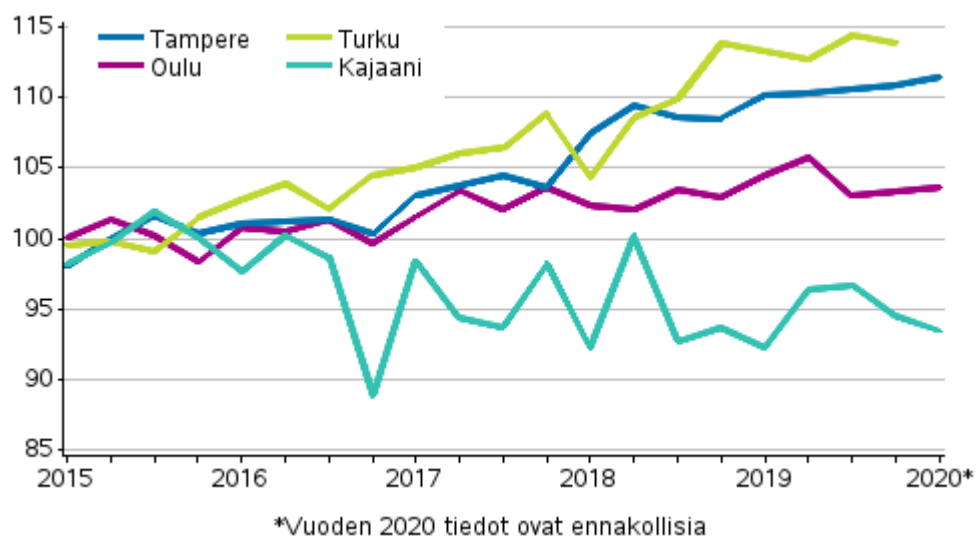
**Liitekuvio 2. Vanhojen rivitaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat**



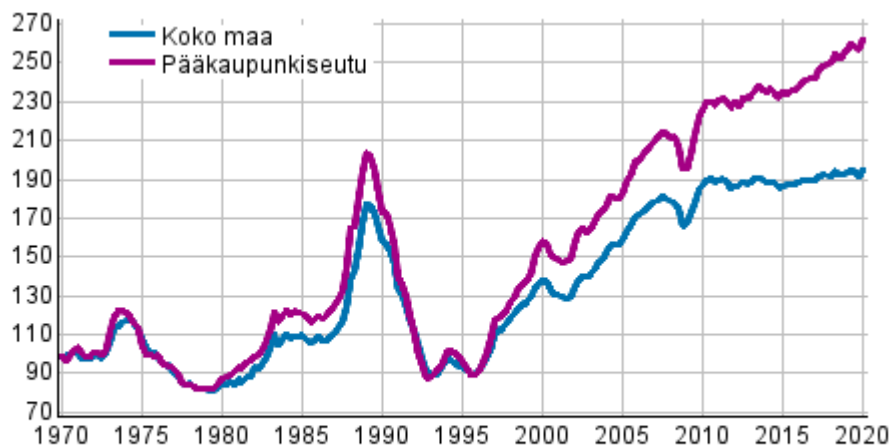
**Liitekuvio 3. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehitys  
pääkaupunkiseudulla, indeksi 2015=100**



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



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



\*Vuoden 2020 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 5.5.2020	1. julkistus	
Koko Suomi	11/2019	0,0	0,9	-0,9
	12/2019	0,7	0,6	0,1
	01/2020	-0,1	-0,3	0,2
	02/2020	1,3	0,5	0,8
Pääkaupunkiseutu	11/2019	-0,4	0,9	-1,3
	12/2019	1,4	1,1	0,3
	01/2020	0,1	-0,4	0,5
	02/2020	0,9	-0,4	1,3
Muu Suomi	11/2019	0,4	0,9	-0,5
	12/2019	0,1	0,2	-0,1
	01/2020	-0,1	-0,1	0,0
	02/2020	1,8	1,3	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, vuosimuutos<sup>1)</sup>

Alue ja tilastokuukausi		Vuosimuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 5.5.2020	1. julkistus	
Koko Suomi	11/2019	-1,2	-0,7	-0,5
	12/2019	-0,1	0,3	-0,4
	01/2020	0,4	0,4	0,0
	02/2020	0,1	-0,7	0,8
Pääkaupunkiseutu	11/2019	0,2	0,7	-0,5
	12/2019	1,7	1,9	-0,2
	01/2020	1,9	1,7	0,2
	02/2020	1,0	-0,7	1,7
Muu Suomi	11/2019	-2,5	-2,1	-0,4
	12/2019	-1,8	-1,3	-0,5
	01/2020	-1,1	-0,9	-0,2
	02/2020	-0,8	-0,8	0,0

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

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

Alue ja tilastonekjännes		Neljännesmuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 5.5.2020	1. julkistus	
Koko Suomi	1/2019	0,2	-0,6	0,4
	2/2019	1,5	1,4	0,1
	3/2019	-0,9	-0,6	-0,3
	4/2019	-1,3	-1,5	0,2
Pääkaupunkiseutu	1/2019	1,0	-0,6	1,6
	2/2019	1,6	2,0	-0,4
	3/2019	-0,8	-1,0	0,2
	4/2019	-0,2	-0,3	0,1
Muu Suomi	1/2019	-0,6	-0,6	0,0
	2/2019	1,4	0,8	0,6
	3/2019	-0,9	-0,3	-0,6
	4/2019	-2,4	-2,6	0,2

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

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

Alue ja tilastonekjännes		Vuosimuutos, %		Tarkentuminen, %-yksikköä
		Uusin julkistus 5.5.2020	1. julkistus	
Koko Suomi	1/2019	1,4	0,6	0,8
	2/2019	0,9	0,1	0,8
	3/2019	0,8	0,4	0,4
	4/2019	-0,5	-0,3	-0,2
Pääkaupunkiseutu	1/2019	3,1	1,5	1,6
	2/2019	2,4	1,6	0,8
	3/2019	2,4	1,5	0,9
	4/2019	1,6	1,6	0,0
Muu Suomi	1/2019	-0,3	-0,2	-0,1
	2/2019	-0,6	-1,3	0,7
	3/2019	-0,8	-0,8	0,0
	4/2019	-2,5	-2,2	-0,3

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 kiinteistötietokantaa 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 velkaosus 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 (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](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 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 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, 2010 ja 2015.



*Reaalihintaindeksi:* Kertoo reaalisen 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 tiettyinä 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. Uusissa asunnoissa kauppojen lukumäärä kattaa noin 80 prosenttia uusien asuntojen kaupoista. 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. Uusien asuntojen lukumäärätiedot ennen vuotta 2018 eivät ole täysin vertailukelpoiset uudempiin tietoihin verrattuna.

## **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 suuraluuet 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 postinumeroalueuokitteluun. 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 suuraluuet 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 vuositasolla 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

Vanhoiden asuntojen hintatilasto perustuu Verohallinnon huoneistotietoihin (tietoihin asunto-osakkeiden omistuksista ja niiden muutoksista) sekä varainsiirtoveroilmoituksiin. 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 80 prosenttia myydyistä uusista asunnoista. Tietoja voidaan revisoida, mikäli merkittävä määrä kauppoja tulee Tilastokeskuksen tietoon julkaisuajankohdan jälkeen.

Vanhoiden 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 laatuvaikoinnissa.

Tilaston tulokset antavat suhteellisen luotettavan kuvan asunto-osakemarkkinoiden kehityksestä. On kuitenkin huomioitava tilastossa mukana olevien kauppojen lukumäärä. Jos kauppoja 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.

Tuoreimman kuukauden kauppamäärää ei ole suositeltavaa käyttää kuvaamaan kaupankäynnin aktiivisuutta – se pikemminkin kuvaa tuoreimman ajankohdan hintaindeksin ja neliöhinnan luotettavuutta. Jos tiedossa olevia kauppoja on vähän, voi muutama poikkeava tapaus alueella vaikuttaa merkittävästi keskihintaan ja hintaindeksiin.

Viimeisimpien kuukausien kauppojen lukumääriä kannattaa tarkastella yhtä kuukautta pitemmällä ajanjaksolla. Etenkin kesäkuukausina kuukausitilaston uusimman julkaisun kauppojen lukumäärä saattaa jäädä tavallista vähäisemmäksi ja täsmentyä tulevina kuukausina.

#### 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 tiettyinä 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 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 verrattessa 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 raportoihin asuntokauppatietoihin. Aineisto kattaa 70-80 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 kauppojen 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 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. 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. Aineistomuutoksen myötä tilastossa julkaistavat lukumäärät ja niiden kertymät eivät ole tällä hetkellä vertailukelpoisia aiempiin vuosiin.

## 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 hintaindeksiin (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 -neljännesvuositilastoa. 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)