

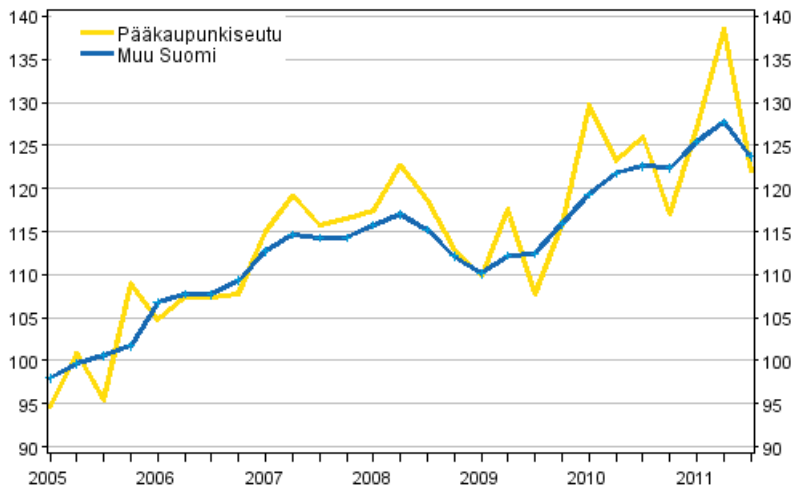
# Kiinteistöjen hinnat

2011, 3. vuosineljännes

## Omakotitalojen hinnat nousivat heinä–syyskuussa 0,4 prosenttia

Omakotitalojen hinnat nousivat vuoden 2011 kolmannella neljänneksellä koko maassa keskimäärin 0,4 prosenttia edellisvuodesta. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 3,2 prosenttia, kun taas muualla maassa hinnat nousivat 0,9 prosenttia. Edelliseen vuosineljännekseen verrattuna omakotitalojen hinnat laskivat koko maassa keskimäärin 4,2 prosenttia. Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen kiinteistöjen hintaindeksistä, jonka laadinnassa käytetään Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistöjen kauppahintarekisterin tietoja.

### Omakotitalojen hintakehitys, indeksi 2005=100



Vuoden 2011 kolmannella neljänneksellä pientalotonttien hinnat laskivat koko maassa 4,7 prosenttia edellisvuodesta. Edellisestä neljänneksestä tonttien hinnat nousivat 3,6 prosenttia. Pientalotonttien neliöhinta koko maassa oli 18,4 euroa ja keskimääräinen tontin pinta-ala oli 2 391 neliometriä.

Suuralueittain tarkasteltuna omakotitalojen hinnat nousivat eniten Itä-Suomessa, 2,7 prosenttia ja vähiten Länsi-Suomessa, 2,5 prosenttia edellisvuodesta. Vastaavasti pientalotonttien hinnat nousivat ainoastaan Etelä-Suomessa, 1,6 prosenttia, ja laskivat muualla Suomessa.

# Sisällys

## *Taulukot*

### **Liitetaulukot**

Liitetaulukko 1. Omakotitalojen hintaindeksi, 3. neljännes 2011.....	3
Liitetaulukko 2. Omakotitalotonttien hintaindeksi, 3. neljännes 2011.....	3

## *Kuviot*

### **Liitekuviot**

Liitekuvio 1: Omakotitalotonttien hintakehitys, indeksi 2005=100.....	4
Laatuseloste: Kiinteistöjen hinnat.....	5

# Liitetaulukot

## Liitetaulukko 1. Omakotitalojen hintaindeksi, 3. neljännes 2011

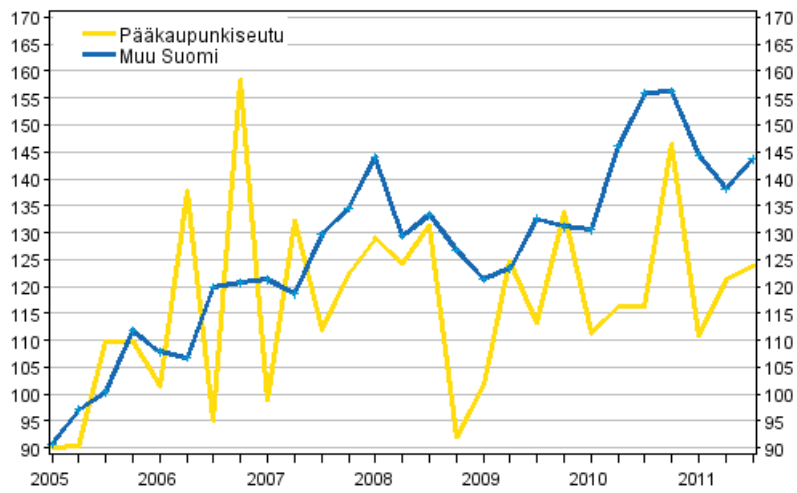
Alue	Keskihinta euro/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100	Neljännesmuutos	Vuosimuutos	Lkm
Koko maa	1 467	123,6	-4,2	0,4	4 177
Pääkaupunkiseutu	2 982	122,0	-11,9	-3,2	147
Muu Suomi	1 409	123,7	-3,1	0,9	4 030
Kehyskunnat	2 107	120,9	-7,1	1,4	229
Alle 20000 as. kunnat	1 236	122,1	-2,3	1,3	2 014
20000-59999 as. kunnat	1 589	124,4	-3,5	0,5	1 233
60000-100000 as. kunnat	1 357	124,9	-0,9	4,0	472
Yli 100000 as. kunnat	2 146	123,9	-9,0	-2,0	458
Etelä-Suomi	1 657	122,1	-5,2	-0,2	1 840
Itä-Suomi	1 268	128,1	1,2	2,7	535
Länsi-Suomi	1 378	126,4	-3,0	2,5	1 290
Pohjois-Suomi	1 182	121,1	-5,1	-2,8	512

## Liitetaulukko 2. Omakotitalotonttien hintaindeksi, 3. neljännes 2011

Alue	Keskihinta euro/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100	Neljännesmuutos	Vuosimuutos	Lkm
Koko maa	18,4	138,9	3,6	-4,7	1 290
Pääkaupunkiseutu	163,1	123,8	2,1	6,5	80
Muu Suomi	13,7	143,7	4,0	-7,8	1 210
Kehyskunnat	55,0	147,3	13,7	-1,4	111
Alle 20000 as. kunnat	7,6	128,4	-8,5	-15,1	638
20000-100000 as. kunnat	23,0	155,3	14,2	-3,0	501
Yli 100000 as. kunnat	69,5	126,4	0,5	3,1	151
Etelä-Suomi	32,8	140,0	5,8	1,6	532
Itä-Suomi	7,6	153,6	-14,9	-8,4	149
Länsi-Suomi	11,7	141,9	4,7	-16,7	410
Pohjois-Suomi	8,2	115,0	-1,5	-11,0	199

# Liitekuviot

Liitekuvio 1: Omakotitalotonttien hintakehitys, indeksi 2005=100



# Laatuseloste: Kiinteistöjen hinnat

## 1. Tilastotietojen relevanssi

### 1.1. Tietosisältö ja käyttötarkoitus

Kiinteistöjen hintatilasto kuvaa omakotitalojen ja omakotitalotonttien hintatasoja ja hintojen muutoksia neljännesvuosi- ja vuositasolla. Tilasto sisältää alueen mukaan luokiteltuja tietoja vuodesta 2005 lähtien.

### 1.2. Tilaston käsitteet, luokitukset ja aineistot

#### **Käsitteet**

*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 rekisteristä.

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

*Keskihinta:* Tilastossa julkaistavat keskihinnat ovat pinta-alapainotettuja neliöhintojen aritmeettisia keskiarvoja (€/m<sup>2</sup>).

*Keskipinta-ala:* Omakotitalojen pinta-ala tarkoittaa asuinpinta-alaa (m<sup>2</sup>) ja omakotitalotonttien pinta-ala tarkoittaa tontin kokonaispinta-alaa.

*(Nimellis)hintaindeksi:* Kertoo hintojen muutoksen indeksin perusajankohtaan (2005=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.

*Omakotitalotontti:* Tontti, jonka käyttötarkoitus on asuinrakennuspaikka ja jolla ei ole rakennuksia. Kiinteistö ei myöskään sijaitse rantakaava-alueella. Mikäli kiinteistö on rakennus- tai asemakaava-alueella vaaditaan lisäksi, että kaavan laatu on asuinpientalokortteli, rakennusoikeudesta on tieto rekisterissä ja rakennusoikeuskerroin on alle 0,5. Haja-asutusalueella viimeistä ehtoa ei voida tarkistaa, koska kaavan laatua ja rakennusoikeutta ei ole määritelty kyseisellä kaava-alueella.

*Reaalihintaindeksi:* Todellinen hintojen muutos indeksin perusajankohtaan (2005=100) verrattuna. Reaalihintaindeksi saadaan jakamalla nimellishintaindeksin pisteluku vastaavan ajankohdan kuluttajahintaindeksin pisteluvulla.

#### *Jakaumatunnusluvut:*

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

Mediaani = Suuruusjärjestyksessä keskimäinen neliöhinta.

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

#### **Luokitukset**

Omakotitalojen ja omakotitalotonttien tilastoissa käytettävä alueluokitus sisältää tiedot seuraavilta alueilta: koko maa, pääkaupunkiseutu, muu Suomi, kehyskunnat ja suuralueet. Lisäksi lasketaan tiedot asukasluvun mukaisesti luokiteltuina.

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. Ahvenanmaa ei sisälly tilastoon.

#### **Aineistot**

Kiinteistöjen hintatilasto perustuu Maanmittauslaitoksen kiinteistötietorekisterin kauppahintatietoihin, jotka toimitetaan Tilastokeskukseen neljännesvuosittain. Kauppahinta-aineistoon haetaan lisäksi taustatietoja Väestörekisterikeskuksen asuntokanta-aineistosta.

## **2. Tilastotutkimuksen menetelmäkuvaus**

Kiinteistöjen hintaindeksistä on laadittu menetelmäseloste tutkimustuloksineen tilaston perustamisvaiheessa. Tämä löytyy tilaston internetsivuilta Menetelmäselosteet -kohdasta. Indeksien perusvuodenvaihdon yhteydessä tarkastettiin rekisteriyhdistelyiden toimivuutta, päivitettiin indeksin painorakenne vastaamaan tuoreimpia tietoja sekä päivitettiin indeksin laskennassa käytetyt regressiomallit. Indeksilaskennassa käytetään regressioanalyysiin pohjautuvaa laatuvariointimenetelmää, ns. hedonista menetelmää. Menetelmällä pilkotaan hinta "puhtaaseen hintaan" ja ominaisuuksista muodostuvaan hintaan ja pyritään saamaan näin eri ominaisuuksilla varustetut kiinteistöt vertailukelpoisiksi keskenään. Indeksisarjat on laskettu kullekin alaluokalle kiinteäpainoisilla log-Laspeyres -indeksikaavoilla. Alasarjat painotetaan yhteen painorakenteella, joka muodostuu vuoden 2009 arvo-osuuspainoista. Painojen lähteenä käytetään kiinteistö- ja huoneistorekisteriä.

## **3. Tietojen luotettavuus ja tarkkuus**

### **3.1. Tilaston luotettavuus**

Tilasto perustuu Maanmittauslaitoksen kiinteistötietorekisteriin, joka sisältää kaikki kiinteistökaupat. Tilastosta jää kuitenkin pois havaintoja normaalien tarkistusten (kts. kohta 3.2.) kautta.

### **3.2. Tilaston tarkkuus**

Tontin pinta-alan tulee olla 400 ja 20 000 m<sup>2</sup>:n välillä ja asuinpinta-alan tulee olla 40 ja 400 m<sup>2</sup>:n välillä. Tilastoon ei hyväksytä vuokratontilla sijaitsevia omakotitaloja. Hintarajat tarkistetaan vuosittain.

Kiinteistöjen alueittaisia hintaindeksejä tarkasteltaessa tulee huomioida alueella tehtyjen kauppojen lukumäärä. Mikäli alueella tehdään vähän kauppia, voi muutama poikkeava tapaus vaikuttaa merkittävästi alueen keskihintaan. Tällöin neljännesmuutoksen sijaan olisi suositeltavaa tarkastella pidemmän aikavälin kehitystä.

## **4. Tietojen ajantasaisuus ja oikea-aikaisuus**

Kiinteistöjen hintatilasto julkaistaan neljännesvuosittain noin 10 viikkoa vuosineljänneksen päättymisen jälkeen. Julkaistavat tiedot ovat lopullisia tietoja. Vuositiedot julkaistaan neljännen neljänneksen julkaisun yhteydessä.

## **5. Tietojen saatavuus ja läpinäkyvyys/selkeys**

Kiinteistöjen hintaindeksien perusjulkaisu ja tietokantataulukot ovat saatavilla Tilastokeskuksen internetsivuilla (<http://tilastokeskus.fi/til/kihi/index.html>).

Kauppakohtaista ja muuta yksityiskohtaista tietoa kiinteistöjen toteutuneista kauppahinnoista saa Maanmittauslaitoksesta (<http://www.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 tietyssä ajankohtana, kun hintaindeksi puolestaan keskittyy mittaamaan hintojen muutosta ajankohdasta toiseen. Jälkimmäisessä huomioidaan eri ajankohtina myytyjen kiinteistöjen laatueroista johtuvat hintaerot ja poistetaan niiden vaikutus indeksilaskennassa.

### **6.2. Vertailtavuus historiatietoihin**

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. Pitkä aikasarja on laskettu ketjuttamalla 2005=100 indeksin mukaiset muutokset 1985=100 indeksisarjaan vuoden 2009 4. neljänneksestä alkaen.

## **7. Selkeys ja eheys/yhtenäisyys**

Kiinteistöjen hintojen neljännesvuositilaston lisäksi Tilastokeskus julkaisee osakeasuntojen neljännesvuosija vuositilastoa.

### Lisätietoja

Petri Kettunen (09) 1734 3558

Tomi Martikainen (09) 1734 3632

Vastaava tilastojohtaja:

Kari Molnar

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

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

Lähde: Kiinteistöjen hinnat, Tilastokeskus