

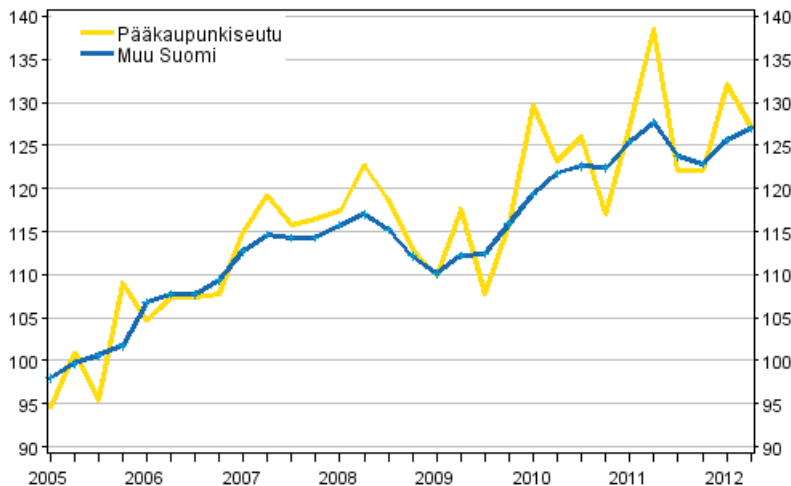
# Kiinteistöjen hinnat

2012, 2. vuosineljännes

## Omakotitalojen hinnat laskivat huhti–kesäkuussa 1,5 prosenttia

Omakotitalojen hinnat laskivat vuoden 2012 toisella neljänneksellä koko maassa keskimäärin 1,5 prosenttia edellisvuodesta. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 8,2 prosenttia ja muualla maassa 0,6 prosenttia. Edelliseen vuosineljännekseseen verrattuna omakotitalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 0,5 prosenttia. Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen kiinteistöjen hintaindeksistä, jonka laadinnassa käytetään Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistöjen kauppahintarekisterin tietoja.

### Omakotitalojen hintakehitys, indeksi 2005=100



Vuoden 2012 toisella neljänneksellä pientalotonttien hinnat nousivat koko maassa 7,6 prosenttia edellisvuodesta. Edellisestä neljänneksestä tonttien hinnat nousivat 5,3 prosenttia. Pientalotontin keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 18,3 euroa ja keskimääräinen tontin pinta-ala oli 2 247 neliömetriä.

Suuralueittain tarkasteltuna omakotitalojen hinnat laskivat edellisvuodesta eniten Pohjois-Suomessa, 5,2 prosenttia. Itä-Suomessa hinnat nousivat 1,3 prosenttia. Vastaavasti pientalotonttien hinnat nousivat Pohjois-Suomessa 11,2 prosenttia ja laskivat Itä-Suomessa 11,2 prosenttia.

# Sisällys

## *Taulukot*

### **Liitetaulukot**

Liitetaulukko 1. Omakotitalojen hintaindeksi, 2. neljännes 2012.....	3
Liitetaulukko 2. Omakotitalotonttien hintaindeksi, 2. neljännes 2012.....	3

## *Kuviot*

### **Liitekuviot**

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

# Liitetaulukot

## Liitetaulukko 1. Omakotitalojen hintaindeksi, 2. neljännes 2012

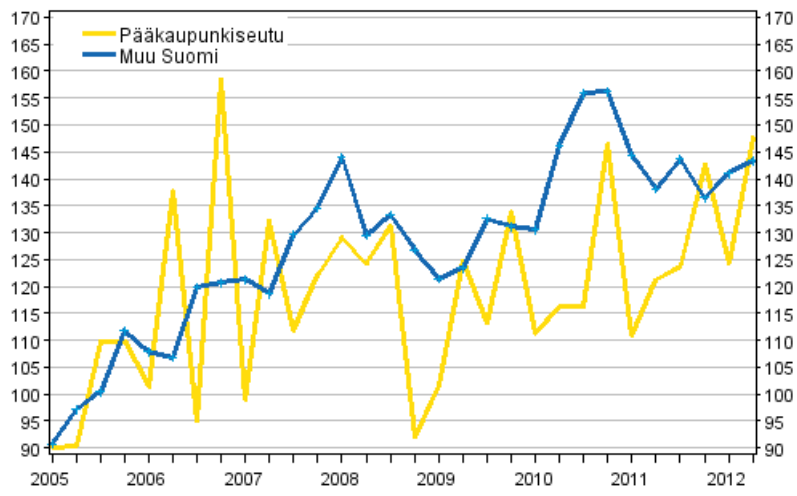
Alue	Keskihinta euro/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100	Neljännesmuutos	Vuosimuutos	Lkm
Koko maa	1 545	127,0	0,5	-1,5	3 872
Pääkaupunkiseutu	2 863	127,2	-3,7	-8,2	182
Muu Suomi	1 476	127,0	1,1	-0,6	3 690
Kehyskunnat	2 283	129,1	3,0	-0,9	269
Alle 20000 as. kunnat	1 300	127,4	3,2	1,9	1 752
20000-59999 as. kunnat	1 663	127,8	0,9	-0,9	1 238
60000-100000 as. kunnat	1 356	123,4	-1,7	-2,1	413
Yli 100000 as. kunnat	2 210	126,2	-3,7	-7,2	469
Etelä-Suomi	1 766	127,1	0,6	-1,4	1 782
Itä-Suomi	1 264	128,1	1,2	1,3	477
Länsi-Suomi	1 452	129,0	0,4	-1,0	1 141
Pohjois-Suomi	1 169	120,9	-0,5	-5,2	472

## Liitetaulukko 2. Omakotitalotonttien hintaindeksi, 2. neljännes 2012

Alue	Keskihinta euro/m <sup>2</sup>	Indeksi 2005=100	Neljännesmuutos	Vuosimuutos	Lkm
Koko maa	18,3	144,3	5,3	7,6	1 580
Pääkaupunkiseutu	165,7	147,6	18,7	21,7	69
Muu Suomi	14,1	143,4	1,7	3,8	1 511
Kehyskunnat	41,9	137,9	-6,2	6,5	107
Alle 20000 as. kunnat	9,4	142,1	8,9	1,2	864
20000-100000 as. kunnat	19,7	141,4	-3,0	4,0	570
Yli 100000 as. kunnat	87,6	150,7	15,3	19,8	146
Etelä-Suomi	28,5	147,1	7,7	11,1	613
Itä-Suomi	9,2	160,4	0,8	-11,2	207
Länsi-Suomi	13,4	138,8	3,7	2,4	479
Pohjois-Suomi	11,8	129,7	-3,7	11,2	281

# 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**

*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.

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 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.

### **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

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

---

*Tietopalvelu, Tilastokeskus  
puh. 09 1734 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 1799-456X (pdf)*