

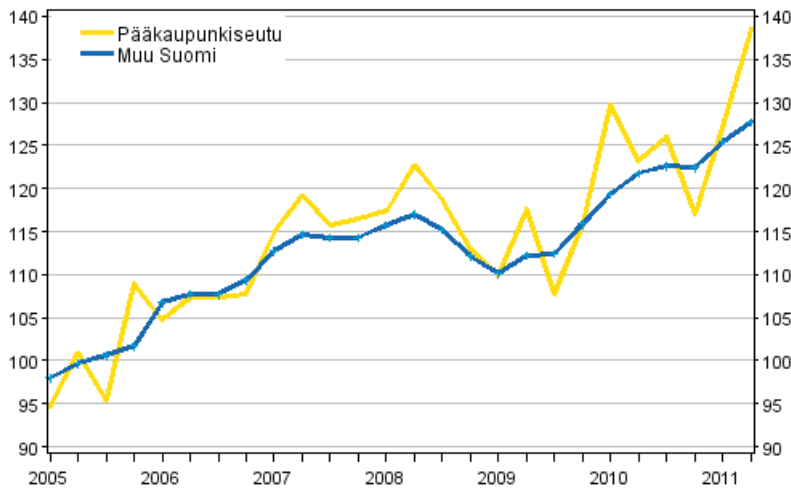
Kiinteistöjen hinnat

2011, 2. vuosineljännes

Omakotitalojen hinnat nousivat huhti–kesäkuussa 5,7 prosenttia

Omakotitalojen hinnat nousivat vuoden 2011 toisella neljänneksellä koko maassa keskimäärin 5,7 prosenttia edellisvuodesta. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 12,5 prosenttia ja muualla maassa nousua oli 4,8 prosenttia. Edelliseen vuosineljännekseseen verrattuna omakotitalojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 2,6 prosenttia. Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen kiinteistöjen hintaindeksistä, jonka laadinnassa käytetään Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistöjen kauppahintarekisterin tietoja.

Omakotitalojen hintakehitys, indeksi 2005=100



Vuoden 2011 toisella neljänneksellä pientalotonttien hinnat laskivat koko maassa 3,3 prosenttia edellisvuodesta. Edellisestä neljänneksestä tonttien hinnat laskivat 1,3 prosenttia. Pientalotonttien neliöhinta koko maassa oli 15,1 euroa ja keskimääräinen tontin pinta-ala oli 2 355 neliömetriä.

Suuralueittain tarkasteltuna omakotitalojen hinnat nousivat eniten Pohjois-Suomessa, 7,3 prosenttia ja vähiten Itä-Suomessa, 3,8 prosenttia edellisvuodesta. Vastaavasti pientalotonttien hinnat nousivat eniten Itä-Suomessa, 10,6 prosenttia ja laskivat eniten Etelä-Suomessa, 14,5 prosenttia.

Sisällys

Taulukot

Liitetaulukot

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

Kuviot

Liitekuviot

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

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Omakotitalojen hintaindeksi, 2. neljännes 2011

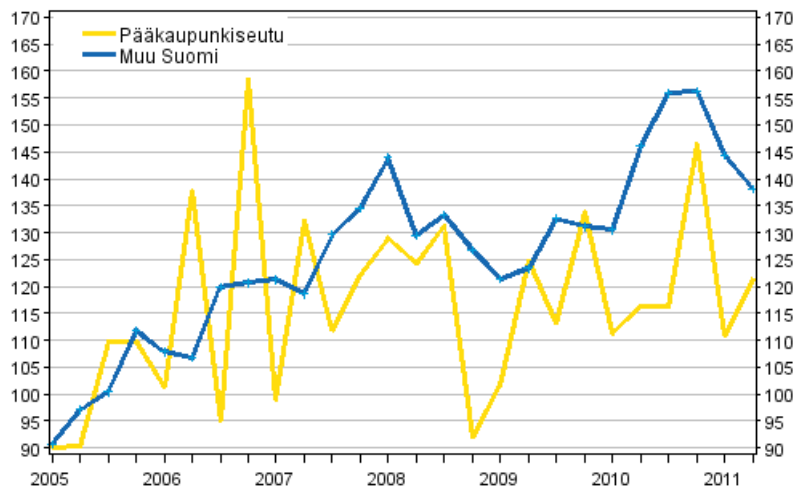
Alue	Keskihinta euro/m ²	Indeksi 2005=100	Vuosimuutos	Neljännesmuutos	Lkm
Koko maa	1 573	128,9	5,7	2,6	3 987
Pääkaupunkiseutu	3 180	138,5	12,5	9,0	164
Muu Suomi	1 494	127,7	4,8	1,8	3 823
Kehyskunnat	2 290	130,2	6,4	0,6	255
Alle 20000 as. kunnat	1 314	125,0	5,5	1,7	1 872
20000-59999 as. kunnat	1 674	129,0	3,9	1,2	1 227
60000-100000 as. kunnat	1 368	126,0	6,1	3,6	425
Yli 100000 as. kunnat	2 372	136,1	8,9	6,0	463
Etelä-Suomi	1 776	128,8	5,2	1,7	1 884
Itä-Suomi	1 279	126,5	3,8	-1,5	450
Länsi-Suomi	1 439	130,3	6,7	3,9	1 191
Pohjois-Suomi	1 285	127,5	7,3	7,7	462

Liitetaulukko 2. Omakotitalotonttien hintaindeksi, 2. neljännes 2011

Alue	Keskihinta euro/m ²	Indeksi 2005=100	Vuosimuutos	Neljännesmuutos	Lkm
Koko maa	15,1	134,1	-3,3	-1,3	1 874
Pääkaupunkiseutu	172,0	121,2	4,3	9,3	59
Muu Suomi	12,8	138,2	-5,5	-4,2	1 815
Kehyskunnat	45,9	129,5	-0,5	-14,4	115
Alle 20000 as. kunnat	8,0	140,4	-3,4	1,4	1 026
20000-100000 as. kunnat	20,8	136,0	-7,0	-8,2	704
Yli 100000 as. kunnat	72,2	125,7	2,5	7,1	144
Etelä-Suomi	22,9	132,3	1,2	-2,8	683
Itä-Suomi	8,7	180,6	10,6	28,9	223
Länsi-Suomi	11,9	135,6	-14,5	0,8	631
Pohjois-Suomi	9,3	116,7	-12,1	-13,7	337

Liitekuviot

Liitekuvio 1: Omakotitalotonttien hintakehitys, indeksi 2005=100



Laatuseloste: Kiinteistöjen hinna

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 (€/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 (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.

Kiinteistöjen hintatilasto perustuu Maanmittauslaitoksen kiinteistötietorekisterin kauppahintatietoihin, jotka toimitetaan Tilastokeskukseen neljännesvuosittain. Kauppahinta-aineistoon haetaan lisäksi taustatietoja Väestötietokeskuksen 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 m²:n välillä ja asuinpinta-alan tulee olla 40 ja 400 m²: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

www.tilastokeskus.fi

Lähde: Kiinteistöjen hinnat, Tilastokeskus