

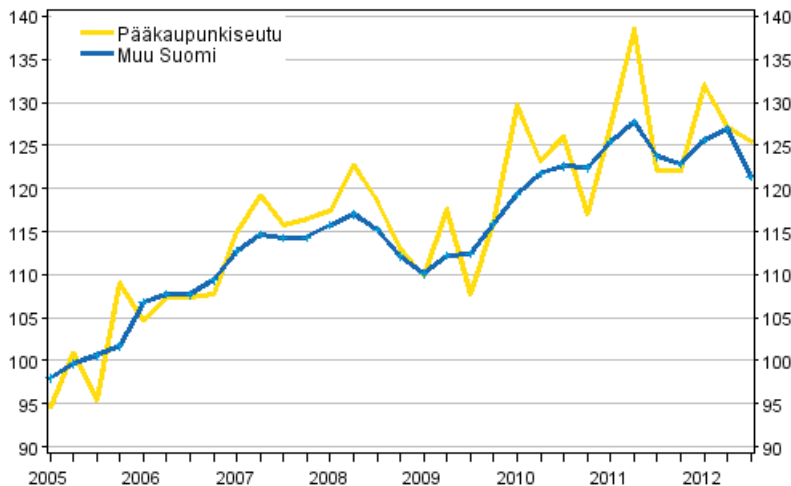
Kiinteistöjen hinnat

2012, 3. vuosineljännes

Omakotitalojen hinnat laskivat heinä–syyskuussa 1,4 prosenttia

Omakotitalojen hinnat laskivat vuoden 2012 kolmannella neljänneksellä koko maassa keskimäärin 1,4 prosenttia edellisvuodesta. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,9 prosenttia vuodessa, kun taas muualla maassa hinnat laskivat 1,9 prosenttia. Edelliseen vuosineljännekseen verrattuna omakotitalojen hinnat laskivat koko maassa keskimäärin 4,1 prosenttia. Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen kiinteistöjen hintaindeksistä, jonka laadinnassa käytetään Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistöjen kauppahintarekisterin tietoja.

Omakotitalojen hintakehitys, indeksi 2005=100



Vuoden 2012 kolmannella neljänneksellä pientalotonttien hinnat laskivat koko maassa 2,9 prosenttia edellisvuodesta. Edellisestä neljänneksestä tonttien hinnat laskivat 6,5 prosenttia. Pientalotontin keskimääräinen neliöhinta koko maassa oli 19,0 euroa ja keskimääräinen tontin pinta-ala oli 2 179 neliömetriä.

Suuralueittain tarkasteltuna omakotitalojen hinnat laskivat edellisvuodesta eniten Itä-Suomessa, 3,6 prosenttia. Vastaavasti pientalotonttien hinnat laskivat Etelä-Suomessa 4,6 prosenttia ja nousivat Itä-Suomessa 8,6 prosenttia.

Sisällys

Taulukot

Liitetaulukot

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

Kuviot

Liitekuviot

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

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Omakotitalojen hintaindeksi, 3. neljännes 2012

Alue	Keskihinta euroa/m ²	Indeksi 2005=100	Neljännesmuutos	Vuosimuutos	Lkm
Koko maa	1 467	121,8	-4,1	-1,4	3 881
Pääkaupunkiseutu	2 925	125,5	-1,3	2,9	165
Muu Suomi	1 395	121,3	-4,4	-1,9	3 716
Kehyskunnat ¹⁾	1 984	119,0	-7,8	-1,6	249
Alle 20000 as. kunnat	1 225	119,7	-6,1	-2,0	1 817
20000-59999 as. kunnat	1 579	122,5	-4,2	-1,6	1 158
60000-100000 as. kunnat	1 310	119,7	-3,0	-4,2	467
Yli 100000 as. kunnat	2 208	124,8	-1,1	0,8	439
Etelä-Suomi	1 674	120,6	-5,1	-1,3	1 720
Itä-Suomi	1 217	123,4	-3,6	-3,6	440
Länsi-Suomi	1 367	124,6	-3,4	-1,5	1 192
Pohjois-Suomi	1 183	120,7	-0,2	-0,3	529

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

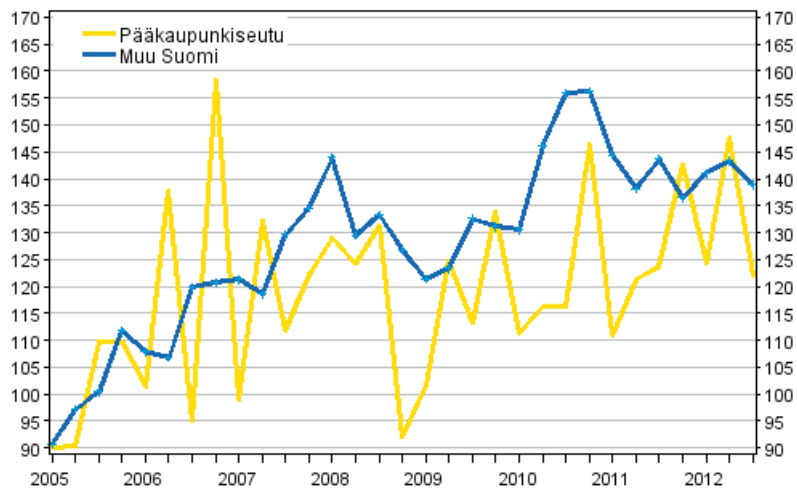
Liitetaulukko 2. Omakotitalotonttien hintaindeksi, 3. neljännes 2012

Alue	Keskihinta euroa/m ²	Indeksi 2005=100	Neljännesmuutos	Vuosimuutos	Lkm
Koko maa	19,0	134,9	-6,5	-2,9	1 087
Pääkaupunkiseutu	134,4	122,1	-17,3	-1,4	69
Muu Suomi	14,8	138,9	-3,1	-3,3	1 018
Kehyskunnat ¹⁾	54,9	131,4	-4,6	-10,7	86
Alle 20000 as. kunnat	9,5	140,5	-1,1	9,4	528
20000-100000 as. kunnat	20,6	135,3	-4,3	-12,9	424
Yli 100000 as. kunnat	90,8	129,2	-14,2	2,2	135
Etelä-Suomi	28,2	133,6	-9,2	-4,6	438
Itä-Suomi	10,8	166,9	4,0	8,6	128
Länsi-Suomi	15,1	139,5	0,5	-1,7	349
Pohjois-Suomi	9,0	114,5	-11,7	-0,4	172

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

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 Väestörekisterikeskuksen 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.

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 kiinteistöjen kauppahintarekisterissä 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 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.

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 kiinteistöjen kauppahintarekisterin kauppahintatietoihin, jotka toimitetaan Tilastokeskukseen neljännesvuosittain. Kauppahinta-aineistoon haetaan lisäksi taustatietoja Väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistorekisteristä.

2. Tilastotutkimuksen menetelmäkuvaus

Kiinteistöjen hintaindeksistä on laadittu menetelmäseloste tutkimustuloksineen tilaston perustamisvaiheessa. Tämä löytyy tilaston internetsivuilta Menetelmäselosteet -kohdasta. Indeksien perusvuoden vaihdon 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 rakennus- ja huoneistorekisteriä.

3. Tietojen luotettavuus ja tarkkuus

3.1. Tilaston luotettavuus

Tilasto perustuu Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteriin, 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 kauppvoja, 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 (tilastokeskus.fi/til/kihi/index.html).

Kauppakohtaista ja muuta yksityiskohtaista tietoa kiinteistöjen toteutuneista kauppahinnoista saa Maanmittauslaitoksesta (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
Petteri Rautaporras 09 1734 3472
Vastaava tilastojohtaja:
Kari Molnar
asuminen@tilastokeskus.fi
www.tilastokeskus.fi
Lähde: Kiinteistöjen hinnat, Tilastokeskus

Asiakaspalaute: www.tilastokeskus.fi/palaute

*Tietopalvelu, Tilastokeskus
puh. 09 1734 2220
www.tilastokeskus.fi*

*Julkaisutilaukset, Edita Publishing Oy
puh. 020 450 05
asiakaspalvelu.publishing@edita.fi
www.editapublishing.fi*

*ISSN 1796-0479
= Suomen virallinen tilasto
ISSN 1799-456X (pdf)*