

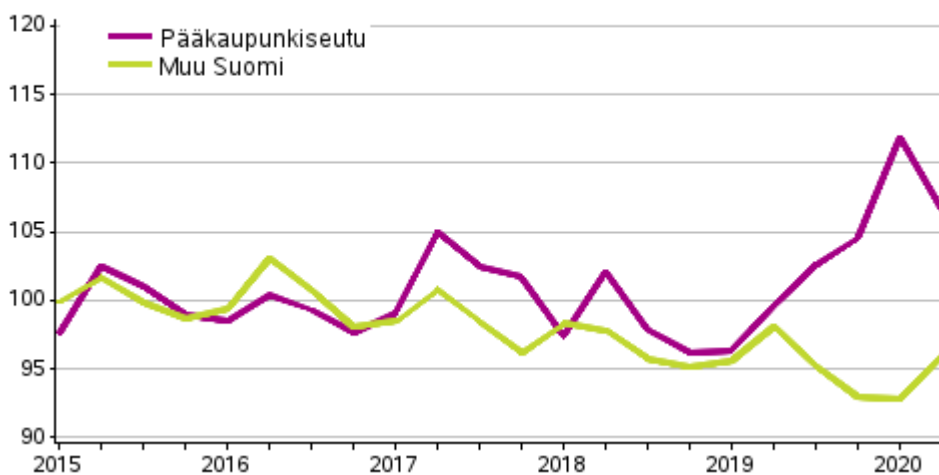
# Kiinteistöjen hinnat

2020, 2. vuosineljännes

## Vanhojen omakotitalojen hinnat laskivat huhti-kesäkuussa 1,3 prosenttia edellisvuodesta

Vanhojen omakotitalojen hinnat laskivat vuoden 2020 toisella neljänneksellä 1,3 prosenttia edellisvuodesta. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 7,1 prosenttia ja muualla maassa ne laskivat 2,2 prosenttia. Edelliseen vuosineljänneeseen verrattuna vanhojen omakotitalojen hinnat nousivat 2,5 prosenttia. Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen kiinteistöjen hintaindeksistä, jonka laadinnassa käytetään Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kiinteistöjen kauppahintarekisterin tietoja. Tilasto kattaa omalla tontilla olevat omakotitalot.

### Vanhojen omakotitalojen hintakehitys, indeksi 2015=100



Koko maassa vanhojen omakotitalojen keskimääräinen neliöhinta oli 1 597 euroa vuoden 2020 toisella neljänneksellä. Pääkaupunkiseudulla omakotitalojen keskimääräinen neliöhinta oli 3 152 euroa. Muualla maassa keskimääräinen neliöhinta oli 1 470 euroa.

Vuoden 2020 toisella neljänneksellä pientalotonttien hinnat nousivat koko maassa 5,7 prosenttia edellisvuodesta. Edellisestä neljänneksestä tonttien hinnat laskivat 1,8 prosenttia. Pientalotontin keskimääräinen neliöhinta oli 21,2 euroa ja keskimääräinen myydyin tontin pinta-ala oli 2 909 neliömetriä.

Kuluvan vuoden toisella neljänneksellä vanhojen omakotitalojen kauppvoja tehtiin noin 8 prosenttia vähemmän kuin viime vuoden vastaavana ajankohtana. Pääkaupunkiseudulla kauppvoja tehtiin 16 prosenttia ja muualla Suomessa lähes 8 prosenttia vähemmän.

# Sisällys

## Taulukot

### Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Vanhojen omakotitalojen hintaindeksi, 2. neljännes 2020.....	4
Liitetaulukko 2. Omakotitalotonttien hintaindeksi, 2. neljännes 2020.....	4

## Kuviot

### Liitekuviot

Liitekuvio 1. Omakotitalotonttien hintakehitys, indeksi 2015=100.....	5
Laatuseloste: Kiinteistöjen hinnat.....	6

# Liitetaulukot

## Liitetaulukko 1. Vanhojen omakotitalojen hintaindeksi, 2. neljännes 2020

Alue	Keskihinta, euro/m <sup>2</sup>	Indeksi 2015=100	Neljännesmuutos	Vuosimuutos	Lkm
Koko maa	1 597	97,0	2,5	-1,3	3 726
Pääkaupunkiseutu	3 152	106,6	-4,7	7,1	215
Muu Suomi	1 470	95,9	3,4	-2,2	3 511
Kehyskunnat <sup>1)</sup>	2 144	100,6	3,5	-0,3	312
Alle 20000 as. kunnat	1 246	94,0	2,4	-2,8	1 702
20000-59999 as. kunnat	1 700	98,0	5,3	-1,0	1 105
60000-100000 as. kunnat	1 326	95,1	1,5	-3,7	343
Yli 100000 as. kunnat	2 283	101,8	-0,3	2,0	574
Etelä-Suomi	1 805	98,2	1,1	-1,6	1 856
Itä-Suomi	1 247	96,0	8,8	0,9	442
Länsi-Suomi	1 435	94,7	2,9	-1,4	986
Pohjois-Suomi	1 262	98,2	0,9	-2,0	440

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

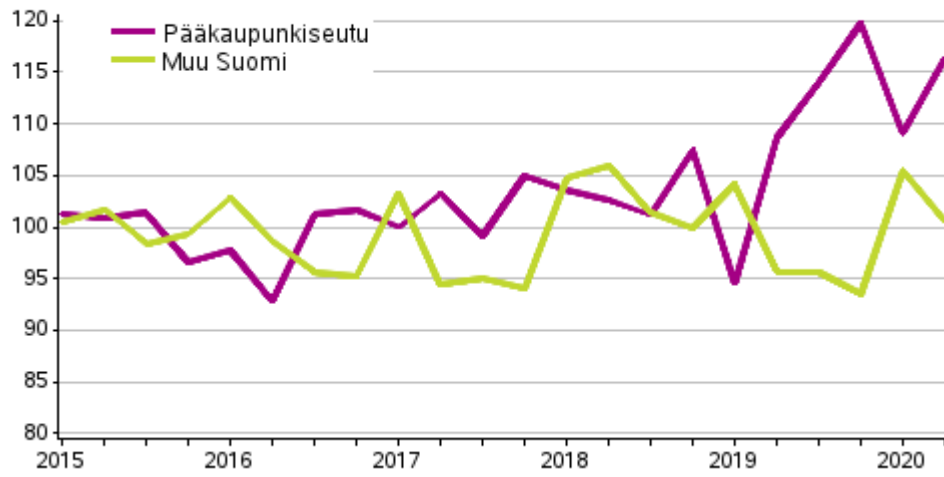
## Liitetaulukko 2. Omakotitalotonttien hintaindeksi, 2. neljännes 2020

Alue	Keskihinta, euro/m <sup>2</sup>	Indeksi 2015=100	Neljännesmuutos	Vuosimuutos	Lkm
Koko maa	21,2	104,4	-1,8	5,7	904
Pääkaupunkiseutu	181,3	116,3	6,7	7,1	55
Muu Suomi	16,6	100,6	-4,6	5,2	849
Kehyskunnat <sup>1)</sup>	31,7	99,0	0,1	0,2	95
Alle 20000 as. kunnat	9,8	101,7	1,8	12,9	395
20000-100000 as. kunnat	23,9	96,4	-11,5	-1,1	341
Yli 100000 as. kunnat	59,5	116,2	7,3	8,7	168
Etelä-Suomi	34,7	102,8	-1,4	5,1	379
Itä-Suomi	9,0	107,8	-3,8	9,8	70
Länsi-Suomi	17,5	101,7	-3,8	4,0	297
Pohjois-Suomi	8,8	125,5	2,3	11,7	158

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

# Liitekuviot

Liitekuvio 1. Omakotitalotonttien hintakehitys, indeksi 2015=100



# Laatuseloste: Kiinteistöjen hinnat

## 1. Tilastotietojen relevanssi

### 1.1. Tietosisältö ja käyttötarkoitus

Kiinteistöjen hinnat -tilasto kuvaa omakotitalojen ja -tonttien hintojen muutoksia ja hintatasoja neljännesvuosi- ja vuositasolla. Tietoja on saatavilla vanhoista omakotitaloista ja tonteista eri luokituksilla vuodesta 1985 lähtien.

Uusien omakotitalojen hintaindeksi kuvaa kuinka paljon keskimääräisen omakotitalon rakentamisen hinta on kehittynyt. Tietoja uusien omakotitalojen hintakehityksestä on saatavilla koko maan tasolla vuodesta 2009 lähtien.

### 1.2. Tilaston käsitteet, luokitukset ja aineistot

#### **Käsitteet**

*Ammattimainen rakentaminen:* Ammattimaisella rakentamisella tarkoitetaan liiketaloudellista rakentamista eli maksua vastaan tapahtuvaa rakentamista, vrt. omatoiminen rakentaminen.

*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 Digi- ja Väestötietoviraston 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 aritmeettisiä 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 (1985=100, 2010=100, 2015=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. Vanhojen omakotitalojen hinnat -tilasto sisältää sellaiset omakotitalokaupat, jotka sisältyvät kiinteistöjen kauppahintarekisteriin, ts. joille on haettu lainhuutoa.

*Omakotitalotontti:* Kiinteistö, jonka käyttötarkoitus on asuinrakennuspaikka ja jolla ei ole rakennuksia. Kiinteistö ei myöskään sijaitse rantakaava-alueella. Mikäli kiinteistö on asemakaava-alueella vaaditaan lisäksi, että kaavan laatu on asuinpientalokortteli.

*Omatoiminen rakentaminen:* Omatoimisella rakentamisella tarkoitetaan kotitalouksien itse toteuttamia rakennushankkeita, joita ovat esim. omakotitalojen rakentaminen ilman palkattua työvoimaa, vrt. ammattimainen rakentaminen.

*Pisteluku:* Pisteluku on hintaindeksissä käytetty muutossuure, joka kertoo vertailuajankohdan hinnan, keskihinnan tai indeksin suhteessa perusajankohdan hintaan, keskihintaan tai indeksiin. Perusajankohdan pistelukua merkitään tavallisesti luvulla sata. Esimerkiksi, jos hyödykkeen pisteluku on tiettyä ajankohtana 105,3, on hyödykkeen hinta noussut 5,3 prosenttia perusajankohtaan verrattuna.

*Reaalihintaindeksi:* Todellinen hintojen muutos indeksin perusajankohtaan (1985=100, 2010=100, 2015=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 % neliöhinnosta 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. Uusien omakotitaloindeksin tiedot julkaistaan vain koko maan osalta.

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, jossa Itä-Suomi ja Pohjois-Suomi ovat erillisinä alueina. Ahvenanmaa ei sisälly tilastoon.

### **Aineistot**

Kiinteistöjen hintatilasto perustuu Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintarekisterin kauppahintatietoihin, jotka toimitetaan Tilastokeskukseen neljännesvuosittain. Kauppahinta-aineistoon haetaan lisäksi taustatietoja Digi- ja Väestötietoviraston rakennus- ja huoneistorekisteristä.

Uusien omakotitalojen hintaindeksiä varten kerätään hintoja materiaaleista, talopaketeista ja liittymä- ja viranomaismaksuista sekä suunnittelu- ja valvontakustannuksista.

## **2. Tilastotutkimuksen menetelmäkuvaus**

Kiinteistöjen hintaindeksit ovat hedoniseen regressioanalyysiin perustuvia laatuvaikioituja indeksejä. Laatuvaikoidut indeksit kuvaavat puhdasta hintojen muutosta, eli eri ajankohtina myytyjen omakotitalojen/omakotitalotonttien laadullisten erojen vaikutus hintoihin on poistettu. Ennen indeksilaskentaa aineistoa on rajattu siten, että mukaan tulevat tonttien osalta 450(asemakaava)/1000(muu kuin asemakaava)-20000 m<sup>2</sup> kokoiset omakotitalotontit, ja omakotitalojen osalta asuinpinta-alaltaan 40-440 m<sup>2</sup> kokoiset talot. Lisäksi laskennasta poistetaan selkeästi poikkeavat hintahavainnot vuosittain päivitettävien hintarajojen perusteella. Indeksit lasketaan alue- ja väkilukueroituksen mukaisesti kiinteäpainoisena Log-Laspeyres indeksinä. 2015=100 sarjan painot perustuvat vuoden 2015 rakennus- ja huoneistorekisterin tietoihin.

Vuonna 2017 uudistettiin vanhojen omakotitalojen ja –tonttien indeksien laskennassa käytetty tilastollinen malli, tarkistusmenettelyt, painorakenne ja luokitukset. Lisäksi siirryttiin käyttämään perusvuotta 2015=100.

Indeksien regressiomalleissa selittävinä tekijöinä ovat omakotitalojen mallissa talon ikä, iän neliö, rantaan rajoittuvuus, asuinpinta-ala sekä pääkaupunkiseudulla etäisyys Helsinkiin ja muualla maassa etäisyys suureen, keskisuureen ja pieneen kaupunkiin. Vuonna 2017 uudistettu malli ottaa aiempaa paremmin huomioon kiinteistön etäisyyden kaupunki- tai kuntakeskuksiin.

Tonttien regressiomalleissa selittävinä tekijöinä ovat tontin kaavan laatu (asema/yleis, haja-asutus), luovuttajan laatu (kunta/muu), rantaan rajoittuvuus, tontin koko, tonttitehokkuus sekä pääkaupunkiseudulla etäisyys Helsinkiin ja muualla maassa etäisyys suureen, keskisuureen ja pieneen kaupunkiin. Lisäksi tonttien mallissa huomioidaan tontin alan vaikutus erikseen asemakaava-alueella vs. muulla alueella. Vuonna 2017 uudistettu malli ottaa aiempaa paremmin huomioon tontin etäisyyden, tonttitehokkuuden ja kaavan laadun tontin pinta-alassa.

Uudistetussa tilastossa myös yleiskaavalla sijaitsevat tontit tulevat mukaan, kun ne aiemmin rajattiin tilaston ulkopuolelle. Havaintoja ei rajata kunta- ely-keskus –etäisyyden tai rakennustehokkuuden perusteella, kuten aiemmassa tilastossa. Muutokset aineiston rajauksissa vaikuttavat tonttien neliöhintoihin laskevasti.

Vuoden 2017 uudistuksessa päivitettiin myös alueluokitus, sekä väkilukuun perustuva luokitus. Väkilukuun perustuvassa luokituksessa keskeinen muutos on Kuopion siirtyminen yli 100 000 asukkaan luokkaan.

Tilaston aiemmin julkaistuja sarjoja kuvaava menetelmäkuvaus on luettavissa tilaston Menetelmäselosteet –osiossa.

Uusien omakotitalojen hintaindeksin tavoitteena on seurata omakotirakentamisen hintojen kehitystä. Indeksi muodostetaan käyttämällä rakennuskustannusindeksiä, ammattimaista rakentamista kuvaavaa

indeksiä ja omatoimisen rakentamisen indeksiä. Rakennuskustannusindeksistä tilastoon tulee mukaan asuinpientalorakentamista kuvaava alaindeksi. Ammattimaisen rakentamisen hintaindeksi on muuttuvapainoinen ja muuttuvahintainen rakentamisen tarjoushintaindeksi. Omatoimisen rakentamisen osalta seurataan kokonaiskustannusten kehitystä suunnittelusta pihatöihin.

Uusien omakotitalojen indeksi lasketaan Laspeyresin hintaindeksin mukaisesti. Indeksien laskenta vaatii perusvuoden painorakenteen lisäksi valittujen hyödykkeiden neljännesvuosittain tehtävän hintaseurannan.

Uusien omakotitalojen hintaindeksin painot on muodostettu neljälle komponentille. Rakennustapa on paikalla rakennettu tai elementeistä rakennettu omakotitalo ja rakennuttaja on ammattimainen tai omatoiminen rakentaja. Näitä yhteen painottamalla lasketaan uusien omakotitalojen hintaindeksi.

### 3. Tietojen luotettavuus ja tarkkuus

#### 3.1. Tilaston luotettavuus

Vanhojen omakotitalojen ja omakotitalotonttien hintatilasto perustuu Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteriin, joka sisältää kaikki kiinteistökaupat. Aineistolle suoritetaan tarkistus ennen tilaston laskentaa ja hinnaltaan tai pinta-alaltaan selkeästi poikkeavat tai muuten puutteelliset havainnot poistetaan laskennasta.

Uusien omakotitalojen tiedot perustuvat rakennuskustannusindeksiin sekä ammattimaisen että omatoimisen rakentamisen hintojen kehitykseen. Hintoja mitataan materiaalien, palkkojen ja talopakettien sekä liittymä- ja viranomaismaksujen avulla.

#### 3.2. Tilaston tarkkuus

Vanhojen omakotitalojen ja -tonttien alueittaisia hintaindeksejä tarkasteltaessa tulee huomioida alueella tehtyjen kauppojen lukumäärä. Mikäli alueella tehdään vähän kauppvoja, voi muutama poikkeava tapaus vaikuttaa merkittävästi alueen indeksin kehitykseen. Tällöin neljännesmuutoksen sijaan olisi suositeltavaa tarkastella pidemmän aikavälin kehitystä. Tilastoon ei sisälly vuokratontilla sijaitsevia omakotitaloja

### 4. Tietojen ajantasaisuus ja oikea-aikaisuus

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

### 5. Tietojen saatavuus ja läpinäkyvyys/selkeys

Kiinteistöjen hintaindeksin perusjulkaisu ja tietokantataulukot ovat saatavilla Tilastokeskuksen internetsivuilla ([tilastokeskus.fi/til/kihi/index.html](http://tilastokeskus.fi/til/kihi/index.html)).

Kauppakohtaista ja muuta yksityiskohtaista tietoa kiinteistöjen toteutuneista kauppahinnoista saa Maanmittauslaitoksen ([www.maanmittauslaitos.fi/kauppahintatilastot](http://www.maanmittauslaitos.fi/kauppahintatilastot)) kiinteistöjen kauppahintarekisteristä, Asiakaspalvelu p. 029 530 1110, s-posti: [asiakaspalvelu@maanmittauslaitos.fi](mailto:asiakaspalvelu@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. Tilastossa julkaistavat lukumäärät poikkeavat pientalotonttien osalta Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintatilastossa julkaisemista lukumääristä erilaisten poimintasääntöjen takia.



## 6.2. Vertailtavuus historiatietoihin

Vanhojen omakotitalojen ja -tonttien osalta tietoja on saatavilla vuodesta 1985 alkaen. 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. Tätä aikasarjaa ketjutetaan aina uusimmalla indeksillä, jolloin indeksin muutokset vastaavat uusimman indeksin muutoksia. Perusvuoden vaihdon yhteydessä pitkän aikasarjan vuosimuutoksiin heijastuvat myös tehdyt menetelmämuutokset.

Vuonna 2017 uudistettiin vanhojen omakotitalojen ja -tonttien indeksien laskennassa käytetty tilastollinen malli, tarkistusmenettelyt, painorakenne ja luokitukset. Indeksien perusvuodeksi vaihdettiin 2015=100. Muutoksista johtuen vuosien 2015 ja 2016 takautuvasti lasketut tiedot poikkeavat aiemmin julkaistuista indekseistä (2005=100 -sarja, 1985=100 -sarja).

Uusien omakotitalojen osalta tietoja on saatavilla vuodesta 2009 alkaen.

## 7. Selkeys ja eheys/yhtenäisyys

Kiinteistöjen hintojen neljännesvuositilaston lisäksi Tilastokeskus julkaisee osakeasuntojen kuukausi-, neljännesvuosi- ja vuositilastoa. Myös Maanmittauslaitos julkaisee tietoja kiinteistökaupoista. Omakotitalojen hintatiedot ovat osa Tilastokeskuksen Eurostatille toimittamia omistusasumisen hintaindeksejä.

### Lisätietoja

Petri Kettunen 029 551 3558

Johanna Vuorio 029 551 3012

Vastaava tilastojohtaja:  
Hannele Orjala

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

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

Lähde: Kiinteistöjen 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 1799-456X (pdf)