

2.4.2020

ASUNTOJEN HINNAT JA VUOKRAT VANTAALLA 2018 JA 2019¹

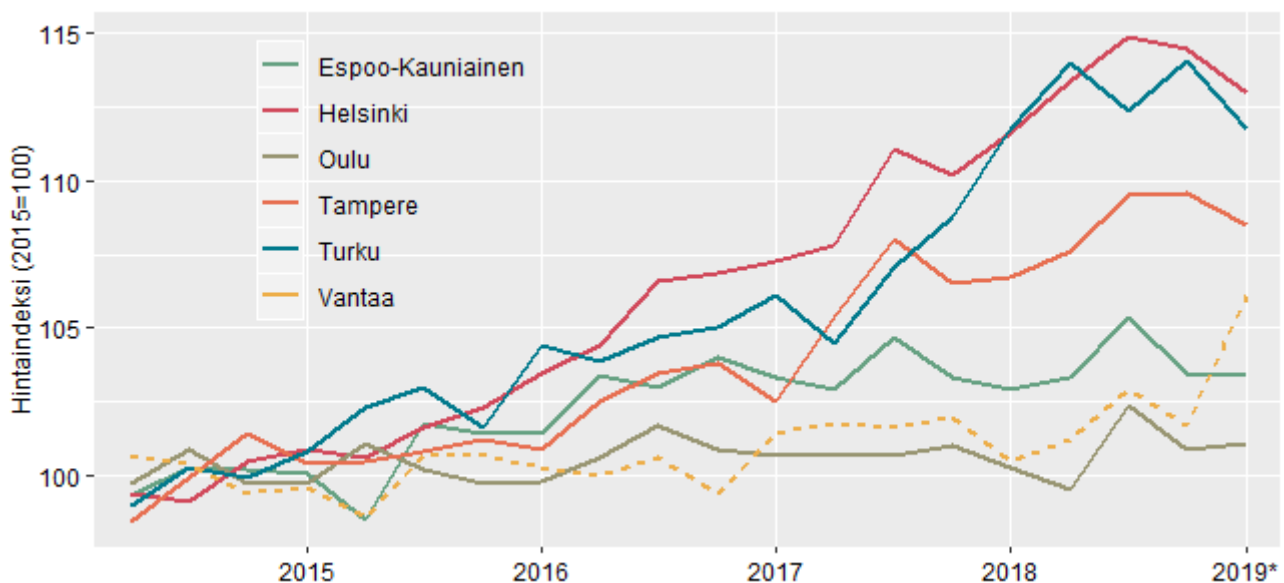
Tilastokatsauksessa tarkastellaan vanhojen osakeasuntojen hintoja sekä vuokria Vantaalla, Tilastokeskuksen osakeasuntojen hinnat sekä asuntojen vuokrat tilastojen avulla. Hintojen ja vuokrien kehitystä ajassa tarkastellaan laskettujen hinta- sekä vuokraindeksien avulla ja alueellisia hinta- ja vuokratasoja taas tarkastellaan keskineliöhintojen sekä -vuokrien avulla. Tarkemmat käsitteet ja määritelmät on esitetty katsauksen lopussa.

Asuntomarkkinoiden sekä vuokramarkkinoiden kuvaamisesta tilastoilla tekee haastavaa markkinoiden alueellinen ja rakenteellinen erilaisuus. Alueelliset erot asuntokannassa, asuinrakennusinvestoinneissa sekä väestökehityksessä vaikuttavat asuntojen kysyntään ja tarjontaan ja sitä kautta asuntojen hintoihin. Tilastokeskuksen *hinta- ja vuokraindeksien* laskennassa käytettyjen tilastollisten mallien² avulla on tarkoitus huomioida ja tasoittaa näiden tekijöiden vaikutusta tilastoituihin hintoihin ja vuokriin, jolloin indeksiluvun avulla saadaan esille aito hintakehitys ja ajallista vertailua voidaan tehdä. Keskimääräiset alueelliset *neliöhinnat sekä -vuokrat* ovat taas keskiarvoja³ ja alttiita tällöin asuntojen laatueroille sekä alueen myytyjen asuntojen jakaumien eroille. Niiden avulla voidaan kuitenkin hyvin vertailla alueiden välisiä hinta- sekä vuokratasoja mutta ajallinen vertailu ei ole luotettavaa.

Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys Vantaalla maltillista kuutoskuntien joukossa

Pääkaupunkiseudulla asuntojen hintakehitys sekä hintataso on 2000-luvun aikana eriytynyt muusta Suomesta, lukuun ottamatta kuitenkin muutamia suurimpia kuntia pääkaupunkiseudun ulkopuolella, joissa hintojen kehitys on kulkenut pääkaupunkiseudun tasolla. Vuoden 2019 ennakkotietojen mukaan pääkaupunkiseudulla vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat vuoden aikana 2,4 prosenttia kun muualla Suomessa hinnat laskivat 0,6 prosenttia. Pääkaupunkiseutua voimakkaampaa hintojen nousu oli kuitenkin Turussa (+ 4,7 prosenttia). Vantaalla vuoden 2019 ennakkotietojen mukaan hinnat nousivat hieman maltillisemmin, eli 1,5 prosenttia. (Taulukko 1.)

Kuvio 1. Vanhojen osakeasuntojen neljännesvuosittainen hintaindeksi (2015=100) kehitys kuutoskunnissa 2015-2019



Lähde: Tilastokeskus- Osakeasuntojen hinnat

¹ Vuoden 2019 tiedot vanhojen osakeasuntojen osalta ovat ennakkotietoja.

² Hintaindeksi lasketaan hedonisen regressiomenetelmän avulla ja vuokraindeksi Törnqvistin indeksikaavan avulla.

³ Keskineliöhinnat ja -vuokrat ovat painotettuja geometrisia keskiarvoja.

Kuutoskuntien joukosta Helsingin, Turun ja Tampereen hintakehitys on ollut nousujohteisempaa ja eriytynyt Vantaan, Espoo-Kauniaisten ja Oulun kehityksestä vuoden 2017 jälkeen. Kuviosta 1 nähdään, että Vantaalla vanhojen osakeasuntojen hintakehitys on ollut kokonaisuudessaan melko maltillista vuodesta 2015 lähtien. Kuitenkin vuoden 2019 viimeisen neljänneksen aikana selkeästi eniten hinnat nousivat Vantaalla, vuoden viimeisellä neljänneksellä asunnosta sai Vantaalla maksaa keskimäärin 4,4 prosenttia enemmän verrattuna aiempaan neljännekseen. Kuutoskuntien joukosta vuoden 2019 viimeisellä neljänneksellä ainoastaan Vantaalla ja Oulussa hinnat nousivat.

Vantaan maltillisemmasta hintakehityksestä huolimatta vuonna 2019 Vantaalla sai kuitenkin asunnosta keskimäärin maksaa hieman enemmän kuin esimerkiksi Turussa tai Tampereella. Vantaalla vanhan osakeasunnon keskineliöhinta oli 2 677 euroa kun Turussa samainen hinta oli 2 123 ja Tampereella 2 516 euroa. Vantaan hintataso oli kuitenkin alhaisempi pääkaupunkiseudun tasolla. Kuutoskuntien joukosta Oulun hintataso on selkeästi alhaisempi ja on oikeastaan lähempänä muun Suomen hintatasoa. (Taulukko 1.)

Taulukko 1. Vanhojen osakeasuntojen keskineliöhinta, tehdyt kaupat, hintaindeksi ja sen vuosimuutos pääkaupunkiseudulla, muualla Suomessa sekä kuutoskunnissa vuonna 2019

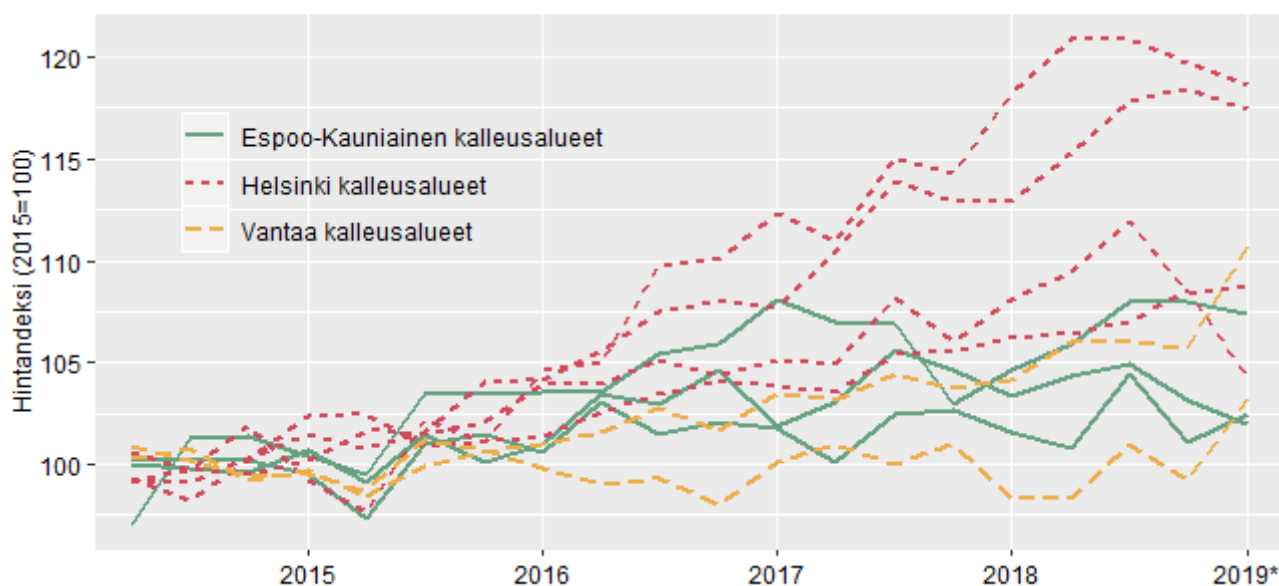
Alue	2019*			Muutos (%)
	Neliöhinta (€/m ²)	Kaupat	Hintaindeksi	2018/2019*
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 736	18 489	110,0	2,4
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 608	43 751	97,6	-0,6
Helsinki	4 333	11 188	113,9	3,4
Espoo-Kauniainen	3 438	4 178	103,9	0,4
Vantaa	2 677	3 123	103,0	1,5
Turku	2 123	3 608	113,1	4,7
Tampere	2 516	4 379	108,8	2,0
Oulu	1791	2 960	101,0	0,3

Pääkaupunkiseudun kuntien sisällä hintojen kehityksessä eroa

Kunnan sisäisiä alueellisia eroja hintakehityksessä voidaan tarkastella Tilastokeskuksen muodostamien kuntien kalleusalueiden⁴ avulla. Kuviossa 2 on kuvattuna pääkaupunkiseudun kuntien kalleusalueiden neljännesvuosittainen hintaindeksin kehitys. Vantaalla on kaksi kalleusaluetta⁵, Helsingissä neljä ja Espoo-Kauniaisilla kolme kalleusaluetta.

Tilastokeskuksen koko vuoden 2019 ennakkotietojen mukaan Vantaan kalleusalueilla hintojen kehityksessä oli selkeä ero, kalliimmalla alueella hinnat nousivat 3,1 prosenttia ja halvemmalla alueella 0,4 prosenttia. Vantaan kalliimman hintatason alueella hintojen nousu vuoden 2019 aikana kipusi Helsingin kalleusalueiden hintakehityksen keskitasolle, kun Helsingissä kalleimmalla alueella hinnat nousivat 4,8 prosenttia ja halvimmalla alueella 1,3 prosenttia vuoden 2019 aikana.

Kuvio 2. Vanhojen osakeasuntojen neljännesvuosittainen hintaindeksin (2015=100) kehitys pääkaupunkiseudun kuntien kalleusalueilla 2015-2019



Lähde: Tilastokeskus - Osakeasuntojen hinnat

Kuviosta 2 nähdään, että Vantaalla neljännesvuositietojen perusteella vuoden 2019 viimeisen neljänneksen nopea nousu hinnoissa on tapahtunut sekä kalliimmalla että halvemmalla alueella. Vantaan kummallakin kalleusalueella hinnat nousivat hieman yli 4 prosenttia vuoden 2019 viimeisen neljänneksen aikana. Vantaan hintakehitys vuoden 2019 viimeisen neljänneksen aikana on ollut selkeästi muiden pääkaupunkiseudun kuntien kanssa erilainen. Helsingissä ja Espoo-Kauniaisilla suurimmat muutokset viimeisen neljänneksen aikana tapahtuivat halvimmilla alueilla. Helsingissä halvimmalla alueella hinnat laskivat tuon samaisen 4 prosenttia ja asuntojen hintojen nousua tapahtui Espoo-Kauniaisilla ainoastaan halvimmalla alueella (+ 1,5 prosenttia).

Vantaan sisällä asuntojen hintojen alueellinen eriytyminen voimakkaampaa kerrostalo-asunnoissa

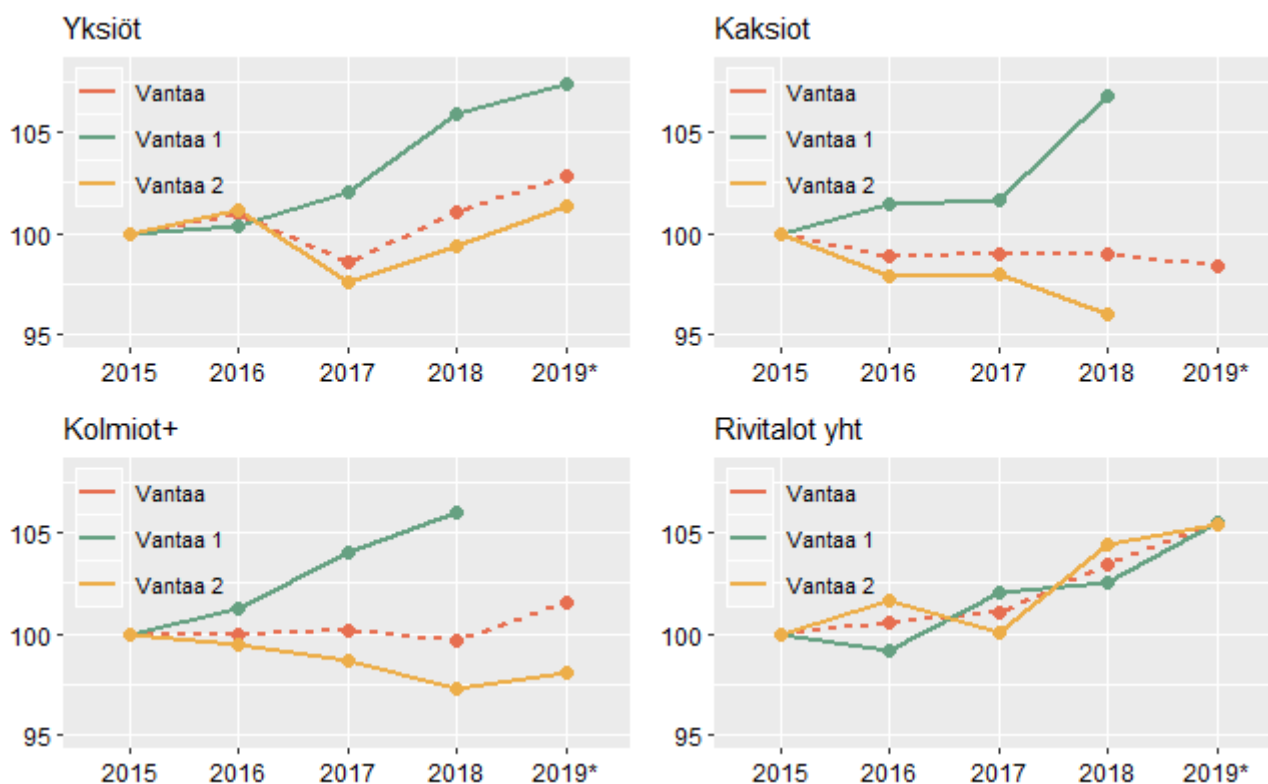
Vaikka Vantaan hintakehitys näkyy maltillisena kuutoskuntien joukossa, on kuitenkin Vantaan sisällä alueiden välillä tapahtunut verrattain suuriakin muutoksia vuosien 2018 ja 2019 aikana. Kuviossa 3 (seuraavalla sivulla) on kuvattuna vuosittain koko Vantaan sekä Vantaan kalleusalueiden hintaindeksin kehitys kerrostalojen huonetyypeittäin sekä rivitaloasuntojen osalta hintaindeksi yhteensä. Vantaa 1 edustaa kalliimman hintatason aluetta ja Vantaa 2 halvemmän hintatason aluetta. Kuviosta nähdään, että vuoden 2019 ennakkotiedoissa kaksioiden osalta on voitu laskea hintaindeksi vain koko Vantaan osalta ja kolmioiden sekä sitä suurempien asuntojen kohdalla indeksi on laskettu koko Vantaan ja Vantaa 2 alueen osalta, tämä johtuu siitä, ettei alueella ole myyty tarpeeksi asuntoja niiden tilastointiin kyseisenä ajankohtana.

⁴ [Aluejako Neljännesvuositilastossa](#)

⁵ Vantaan kalleusalueet ovat Vantaa 1 ja Vantaa 2. Vantaa 1 alueeseen kuuluvat postinumeroalueet: 01300 Tikkurila, 01370 Jokiniemi, 01380 Kuusikko-Hakkila, 01390 Ruskeasanta-Ilola, 01400 Rekola, 01510 Kirkonkylä-Veromäki, 01520 Tammisto, 01630 Hämeenkylä, 01640 Hämevaara, 01670 Vantaanlaakso, 01680 Askisto, 01690 Ylästö, 01700 Kivistö. Vantaa 2 alueeseen kuuluvat muut postinumeroalueet.

Rivitaloasuntojen hintakehityksessä alueelliset erot eivät ole koko tarkastelujaksona olleet yhtä selkeät kuin kerrostaloasuntojen kohdalla. Rivitaloasuntojen hintakehitys on koko Vantaan osalta ollut melko tasaisesti nousevaa ja kalleusalueiden hintakehitys on ollut vuosittain vaihtelevaa. Myös asuntojen hintatasojen erot kalleusalueilla näkyivät kerrostaloasuntojen kohdalla selvemmin. Vantaan kalliimmalla alueella kerrostalon neliöhinta oli keskimäärin yli 1 000 euroa suurempi verrattuna halvempaan alueeseen vuoden 2019 ennakkotietojen mukaan, asunnon huonetyypistä riippumatta. Rivitaloasuntojen hintatasojen ero oli hieman yli 400 euroa kalleusalueiden välillä.

Kuvio 3. Hintaindeksin vuosittainen (2015=100) kehitys Vantaalla sekä Vantaan kalleusalueilla kerrostalojen huonetyypeittäin sekä rivitaloissa vuosien 2015–2018 välillä



Lähde: Tilastokeskus - Osakeasuntojen hinnat

Yksiöiden hinnat nousivat Vantaalla sekä kalliimmalla että halvemmalla alueella vuosien 2018 ja 2019 aikana. Vantaalla yksiöiden hintataso neliöhinnoina oli korkein verrattuna muihin huonetyyppeihin, kalliimmalla alueella yksiöstä sai vuonna 2019 maksaa keskimäärin 4 268 €/m² ja halvemmalla alueella 3 169 €/m².

Kerrostalokaksioiden osalta hintakehityksessä tapahtui vuoden 2018 aikana suurin muutos, kalliimmalla alueella kaksioiden hinnat nousivat 5,1 prosenttia ja halvemmalla alueella hinnat laskivat samaan aikaan 2,0 prosenttia. Koko Vantaan osalta kaksioiden hinnat tippuivat hieman vuoden 2019 aikana. Kuitenkin kaksioiden keskihinnoina erot ovat melko suuret Vantaan sisällä, Vantaan postinumeroaluetietojen mukaan ero kalleimman ja halvemmän alueen kerrostalokaksion keskihinnan välillä oli 2 792 €/m² vuonna 2019. (Taulukko 3.)

Kolmioiden ja sitä suurempien kerrostaloasuntojen alueellinen hintakehitys on vuoteen 2018 asti ollut erisuuntaista, hintojen nousu kalliimmalla alueella on ollut kuitenkin nopeampaa kuin halvemmalla alueella tapahtuva hintojen lasku. Vuoden 2019 ennakkotietojen mukaan kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen hinnat hieman nousivat. Taulukoissa 2 ja 3 on esitetty tarkemmat tiedot keskihinnoina ja kaupoista Vantaan suuralueilla ja taulukossa 4 Vantaan postinumeroalueilla.

Taulukko 2. Vantaan suuralueittaiset vuoden 2018 **kerrostalojen** sekä **kerrostalojen huonetyypittaiset** keskihinnat ja tehdyt kaupat

Suuralue	Keskineliöhinta (€/m ²) sekä tehdyt kaupat (lkm)							
	Kerrostalot yhteensä		1h		2h		3h+	
	€/m ²	Kaupat	€/m ²	Kaupat	€/m ²	Kaupat	€/m ²	Kaupat
1 Myyrmäki	2 466	784	3 333	105	2 566	341	2 173	338
2 Kivistö	2 298	30	.	2	3 655	10	2 215	18
3 Aviapolis	3 843	143	4 599	5	4 088	64	3 614	74
4 Tikkurila	3 197	446	4 123	65	3 313	233	2 732	148
5 Koivukylä	2 088	20	2 610	27	2 086	104	1 913	71
6 Korso	2 303	162	2 767	24	2 433	73	2 000	65
7 Hakunila	2 153	194	2 944	37	2 074	92	1 915	65

Taulukko 3. Vantaan suuralueittaiset vuoden 2018 **pientalojen**⁶ keskihinnat ja tehdyt kaupat

Suuralue	Keskineliöhinta (€/m ²) sekä tehdyt kaupat (lkm)					
	Pientalot yhteensä		2h		3h+	
	€/m ²	Kaupat	€/m ²	Kaupat	€/m ²	Kaupat
1 Myyrmäki	2 790	183	3 042	.	2 767	165
2 Kivistö	3 081	61	2 044	.	3 599	37
3 Aviapolis	3 655	106	3 734	.	3 646	94
4 Tikkurila	2 929	149	3 478	.	2 862	131
5 Koivukylä	2 976	114	3 307	.	2 908	94
6 Korso	2 828	187	2 976	.	2 778	139
7 Hakunila	2 817	181	3 203	.	2 742	149

⁶ Pientaloihin kuuluvat ne rivitalot, paritalot sekä erillistalot, jotka ovat asunto-osakeyhtiöitä.

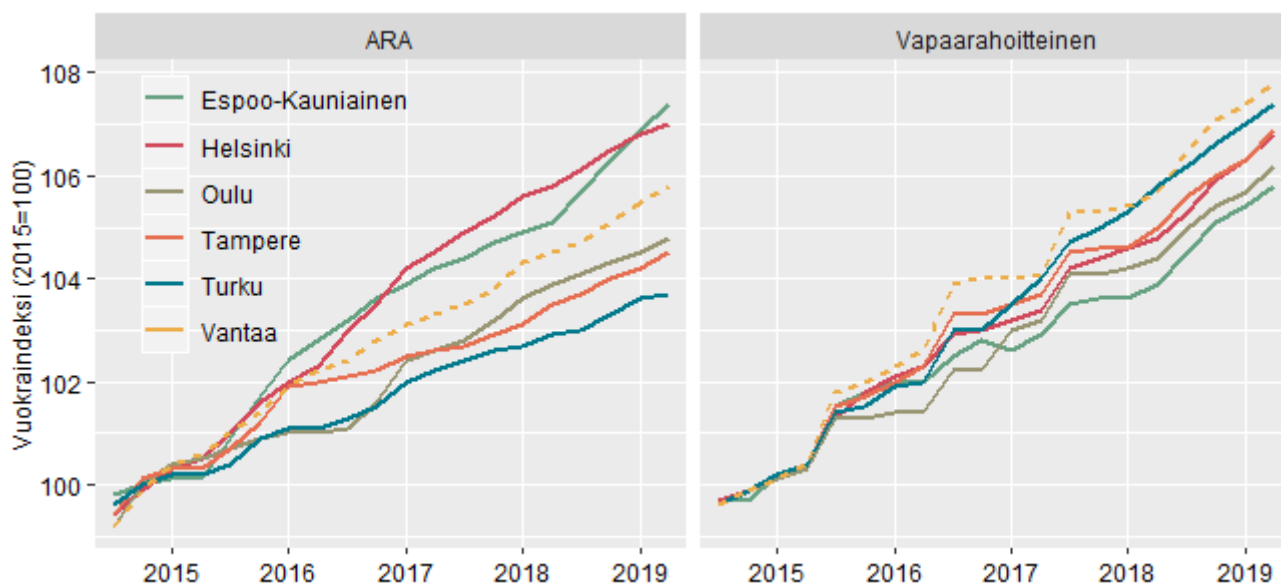
Taulukko 4. Vantaan postinumeroalueittaiset vuoden 2019* keskihinnat ja kaupat yhteensä, kerrostalojen huonetyypeittäin sekä rivitalojen osalta yhteensä.

Postinumeroalue	Kaikki yhteensä		Kerrostalot €/m ²				Rivitalot
	€/m ²	Kaupat	Yhteensä	1h	2h	3h+	€/m ²
01200 Hakunila	2 111	119	2 040	2 607	2 042	1 733	2 434
01230 Vaarala	2 942	72	2 863	..	2 843	..	2 984
01260 Itä-Hakkila	2 712	26	..	..	..	..	..
01280 Länsimäki	2 499	166	2 222	..	..	2 051	2 793
01300 Tikkurila	3 378	399	3 476	4 421	3 505	3 144	3 099
01340 Leinelä	4 065	11	4 065	..	..	..	..
01350 Hiekkaharju	2 893	213	2 904	3 728	3 018	2 383	2 848
01360 Koivukylä-Havukoski	2 045	195	1 958	2 880	1 862	1 777	3 036
01370 Jokiniemi	3 326	78	3 459	..	..	3 139	3 105
01380 Kuusikko-Hakkila	3 281	19	..	..	..	..	3 281
01390 Ruskeasanta-Ilola	3 121	108	2 761	..	..	..	3 170
01400 Rekola	3 069	38	3 509	..	..	..	2 853
01420 Päiväkumpu	..	2	..	..	..	..	..
01450 Korso	2 655	221	2 444	2 932	2 627	2 045	2 828
01480 Mikkola	2 136	76	1 967	2 652	1 978	1 803	2 759
01510 Kirkonkylä-Veromäki	3 953	66	4 087	..	..	3 790	3 703
01520 Tammisto	4 041	108	4 016	..	..	3 693	4 081
01600 Myyrmäki	2 559	341	2 541	3 642	2 661	2 186	3 601
01610 Kaivoksela	2 996	85	2 927	3 665	3 055	2 552	3 441
01620 Martinlaakso	2 266	256	2 188	2 937	2 391	1 920	2 590
01630 Hämeenkylä	2 806	44	..	..	..	..	..
01640 Hämevaara	3 162	27	..	..	..	3 019	..
01650 Vapaala	2 085	57	1 844	..	..	1 580	3 099
01660 Varisto	2 694	43	2 302	..	..	2 302	2 777
01670 Vantaanlaakso	3 040	55	2 786	..	..	..	3 132
01680 Askisto	..	6	..	..	..	..	..
01690 Ylästö	3 484	39	..	..	..	..	3 484
01700 Kivistö	4 064	91	4 395	4 656	4 654	3 808	3 668
01710 Pähkinärinne	2 567	89	2 591	3 247	2 664	2 263	2 430
01720 Petikko	..	..	..	..	..	..	..
01730 Vantaanpuisto	2 473	34	2 143	..	..	1 918	2 942
01750 Keimola	..	..	..	..	..	..	..
01760 Seutula	..	3	..	..	..	..	..

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien nousu Vantaalla kuutoskuntien kärjessä

Vuokra-asuntojen vuokrat on kaikissa kuutoskunnissa nousseet tasaisesti vuodesta 2015, sekä ARA-asuntojen että vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta. ARA-asuntojen vuokrien kehitys on ollut hieman hajaantuneempaa kuntien välillä ja pääkaupunkiseudun kunnat ovat pysytelleet vuokrakehityksen kärjessä. Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien kehityksessä erot ovat pienemmät kuntien välillä, Vantaalla ja Turussa hintojen nousu on ollut nopeinta jo muutaman vuoden ajan.

Kuvio 4. Vuokraindeksin (2015 = 100) neljännesvuosittainen kehitys ARA-asunnoissa ja vapaarahoitteisissa asunnoissa kuutoskunnissa vuosien 2015-2019 välillä



Lähde: Tilastokeskus - Asuntojen vuokrat

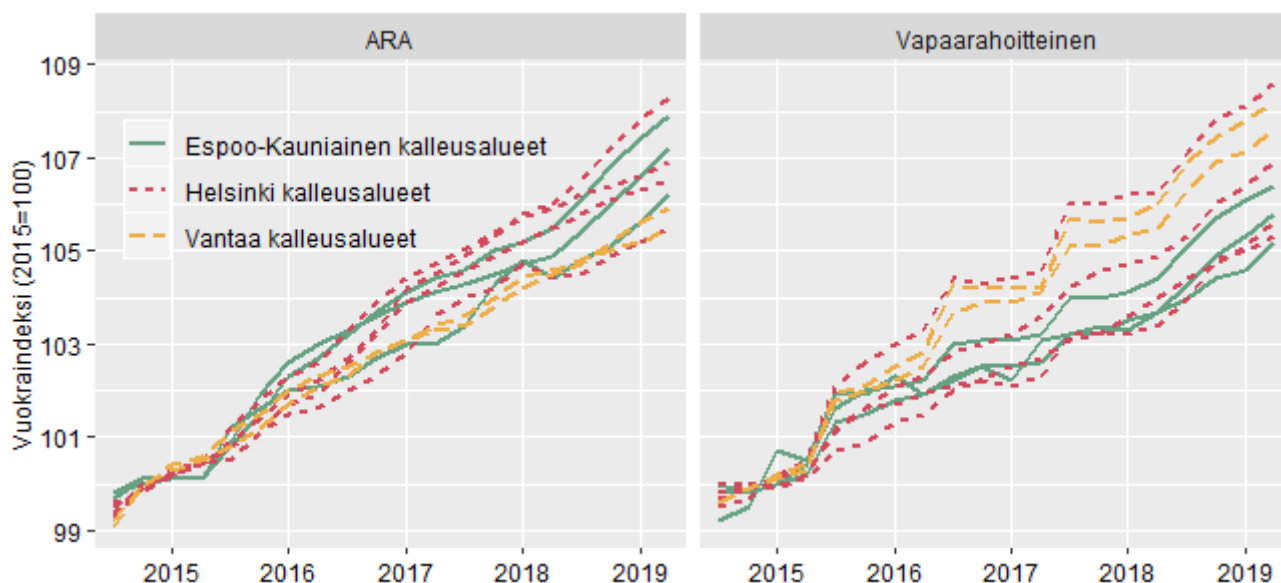
ARA-asuntojen vuokratasoissa vähemmän hajontaa, korkein vuokrataso löytyy kuitenkin Vantaalta

Vuoden 2019 aikana suurin nousu ARA-vuokra-asuntojen vuokrissa tapahtui Espoo-Kauniiaisissa (1,7 prosenttia) ja pienin nousu Turussa (0,7 prosenttia). Vantaalla ja Helsingissä ARA-vuokra-asuntojen hinnat nousivat 1,2 prosenttia vuoden aikana. ARA-asuntojen osalta myös vuokratasojen hajonta kuutoskuntien välillä on pienempää kuin vapaarahoitteisten asuntojen kohdalla. Vantaalla (13,51 €/m²), ARA-vuokra-asunnon keskivuokrataso oli korkein kuutoskuntien joukossa, matalin vuokrataso oli Oulussa (10,76 €/m²). Pääkaupunkiseudun keskivuokrataso (13,10 €/m²) jäi myös hieman Vantaan vuokratason alapuolelle.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat nousivat vuoden 2019 aikana eniten Vantaalla (1,7 prosenttia) ja vähiten Oulussa (1,3 prosenttia). Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskivuokratasoissa hajontaa on melko paljon, vuonna 2019 neliövuokrat olivat pääkaupunkiseudulla keskimäärin yli 6 euroa kalliimpia kuin muualla Suomessa. Pääkaupunkiseudulla vuoden 2019 keskivuokrataso oli 19,29 €/m², kun muualla suomessa 12,85 €/m².

Vaikka Vantaalla ja Turussa vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrakehitys on ollut samansuuntaista, vuokratasojen välillä oli selkeästi eroa vuonna 2019, Vantaan keskivuokrataso oli 17,19 €/m² ja Turussa taas 13,84 €/m². Alempana taulukoissa 5 ja 6 on esitetty tarkempia tietoja vuokratasoista huonetyypeittäin kuutoskunnissa.

Kuvio 5. Vuokraindeksin (2015 = 100) neljännesvuosittainen kehitys ARA ja vapaarahoitteisissa vuokra-asunoissa pääkaupunkiseudun kuntien kalleusalueilla vuosien 2015-2019 välillä



Lähde: Tilastokeskus - Asuntojen vuokrat

Kuviossa 5 on esitetty pääkaupunkiseudun kuntien vuokrakehitys sekä ARA-asuntojen että vapaarahoitteisten osalta. Nähdään, että pääkaupunkiseudulla kuntien alueelliset erot vuokrakehityksessä ovat suuremmat vapaarahoitteisten asuntojen osalta. Vantaan sisällä alueelliset erot hintakehityksessä ovat kuitenkin selkeästi pienimmät sekä ARA-asuntojen että vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta verrattuna Helsinkiin tai Espoo-Kauniainiin. Vantaalla ARA-asuntojen osalta vuokrakehitys on pääkaupunkiseudun tasolla hitaampaa, kun taas vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta vuokrakehitys on noussut Helsingin kalleimman alueen tasolle.

Taulukko 5. Kuutoskuntien sekä Vantaan kalleusalueiden **ARA-vuokra-asuntojen** vuokraindeksi, indeksin vuosimuutos sekä keskimääräinen neliövuokra eri huonetyypeissä vuonna 2019

Alue	Yhteensä		Neliövuokra (€/m ²)		
	Vuokraindeksi	Muutos (%) 2018/2019	1h	2h	3h+
Helsinki	106,6	1,2	15,27	13,30	12,20
Espoo-Kauniainen	106,6	1,7	15,32	13,43	12,32
Vantaa	105,3	1,2	15,39	13,79	12,90
Vantaa 1	105,1	1,0	15,54	14,29	13,31
Vantaa 2	105,4	1,3	15,31	13,45	12,64
Tampere	104,1	1,0	13,68	12,25	11,07
Turku	103,4	0,7	13,49	11,58	10,12
Oulu	104,4	1,0	12,17	10,86	9,94

Taulukko 6. Kuutoskuntien sekä Vantaan kalleusalueiden **vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen** vuokraindexi, indeksin vuosimuutos sekä keskimääräinen neliövuokra eri huonetyypeissä vuonna 2019

Alue	Yhteensä		Neliövuokra (€/m ²)		
	Vuokraindexi	Muutos (%) 2018/2019	1h	2h	3h+
Helsinki	106,1	1,5	25,40	19,21	17,23
Espoo-Kauniainen	105,2	1,5	21,81	17,16	15,35
Vantaa	107,2	1,7	21,49	16,71	15,29
Vantaa 1	107,6	1,8	22,28	17,87	16,23
Vantaa 2	107,0	1,6	21,06	15,93	14,65
Tampere	106,2	1,5	18,08	13,87	12,47
Turku	106,8	1,5	16,84	13,14	11,27
Oulu	105,6	1,3	15,88	12,29	11,06

Käsitteet ja määritelmät

Osakeasuntojen hinnat

Osakeasuntojen hinnat -tilasto laaditaan Verohallinnon varainsiirtoveroaineistosta. Neljännesvuositilastojen ennakkotiedoissa on noin 2/3 kaikista osakeasuntokaupoista, peittävyys kuitenkin vaihtelee alueittain. Vuositilaston peittävyys on vanhojen osakehuoneistokauppojen osalta lähes täydellinen. Asuntokaupan jälkeen varainsiirtoveroilmoituksen tekoon on aikaa kaksi kuukautta ja tämä aiheuttaa viivettä aineiston kertymiseen. Marraskuussa 2019 varainsiirtoveron ilmoittaminen on muuttunut kokonaan sähköiseksi, joka reaaliaikaistaa rekisteritiedon kertymistä.

Asunnon neliöhinta: Asunnon neliöhinnosta tilastossa käytetään velatonta neliöhintaa, eli velkaosuus sisältyy hintaan. Vanhojen osakeasuntojen hintatilastossa julkaistavat neliöhinnat ovat painotettuja neliöhintojen geometrisia keskiarvoja (€/m²).

Hintaindeksi : Kertoo hintojen muutoksen kyseisen indeksin perusajankohtaan verrattuna. Tässä tilastokatsauksessa indeksin perusajankohtana on vuosi 2015. Hintaindeksin laskennassa käytetään ns. hedonista menetelmää, jossa regressiomallin avulla aineiston koostumuksen muutoksia perus- ja vertailuajankohdan välillä laatu korjataan hyödyntäen tarkempia tietoja asunnosta kuten asunnon pinta-ala, valmistumisvuosi ja tontin omistusmuoto sekä asunnon tarkempi sijainti.

Huoneluku: Huone on ikkunallinen tila, jonka lattiapinta-ala on vähintään 7 m² ja keskikorkeus vähintään 2 metriä. Huoneluku on asunnon asuinhuoneiden lukumäärä kun keittiötä ei lasketa asuinhuoneeksi, myöskään eteistä, vilpolaa, makuualkovia tai muuta vastaavaa ei katsota huoneeksi. Huonelukuluokkaan 3h+ kuuluvat asunnot, joissa on vähintään kolme huonetta.

Talotyyppi: Tässä tilastokatsauksessa kuntatasoiset tiedot sekä postinumeroalueittaiset tiedot on luokiteltu kerrostaloihin ja rivitaloihin, missä rivitalotietoihin sisältyvät myös osakeasuntomuotoiset pientalot. Suuralueittaisessa tiedossa tiedot on luokiteltu kerrostaloihin ja pientaloihin.

Asunnon pinta-ala: Asunnon pinta-ala (m²) lasketaan sitä rajoittavien seinien sisäpintoista. Asunnon pinta-alaan lasketaan myös aputilojen (kodinhuone, vaatehuoneen tms.), kylpyhuoneen, askarteluhuoneen, takahuoneen, huoneistokohtaisen saunan, pesu- ja pukuhuoneen pinta-ala sekä työtiloina käytettyjen huoneiden pinta-ala, jos niissä ei työskentele palkattuja työntekijöitä. Asunnon pinta-alaan ei lasketa mukaan autotallia, kellaria, kalustamattomassa pohjakerroksessa olevaa saunatilaa, kylmää varastotilaa, parveketta, kuistia, vilpolaa, tuulikaappia eikä ullakon muita kuin asuintiloja.

Asuntojen vuokrat

Vuokrien neljännesvuositilaston tietojen perustana on Kansaneläkelaitoksen asumistukirekisteri sekä vuokrataloyhtiöiden vuokra-asuntotiedot. Asumistukirekisteristä poimitaan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen yksityisomistuksessa olevat havainnot sekä vuokrataloyhtiöiden vuokra-asuntotiedon avulla saadaan myös institutionaalisten sijoittajien vapaarahoitteiset asunnot mukaan. ARA asunnot poimitaan kokonaisuudessaan asumistukirekisterin kautta. Lisäksi neljännesvuositilaston laadinnassa käytetään Väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistorekisteriin perustuvaa Tilastokeskuksen asuntokanta-aineistoa. Tilastossa mukana olevat havainnot edustavat vuokralla olevia rivi- ja kerrostaloasuntoja.

Vuokra: Tilastokeskuksen vuokrakäsitemäärittely sisältää erikseen maksettavat vesimaksut ja lämmityskustannukset. Vuokraan ei lasketa asunnon käyttökorvauksia, joita ovat esimerkiksi sauna- ja pesutupakorvaukset. Myöskään sähkö- ja Internet-maksut eivät sisälly tilaston vuokrakäsitteeseen. Mikäli em. maksuja sisältyy suoraan asukkaalle maksamaan vuokraan, otetaan ne mukaan keskivuokran laskuun, sillä kyseisiä erä on vaikea erotella vuokrasta. Tilastossa julkaistaan asunnon keskineliövuokria kuukaudessa (€/m²/kk).

Neliövuokra: Neliövuokrat ovat painotettuja neliövuokrien geometrisia keskiarvoja (€/m²).

Vuokraindeksi: Vuokraindeksi kertoo vuokrien muutoksen kyseisen indeksin perusajankohtaan verrattuna. Tässä tilastokatsauksessa indeksin perusajankohtana on vuosi 2015. Vuokraindeksi lasketaan Törnqvistin indeksikaavalla.

Rahoitustyyppi: Rahoitustyyppi kuvaa asunnon tai kiinteistön rahoituslähdetä. Tässä tilastokatsauksessa vuokra-asunnot on jaettu ARA- vuokra-asuntoihin ja vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin.

ARA- vuokra-asunto: Vuokra määräytyy aravarajoituslain ja korkotukilain säädösten mukaisesti. Asuntojen vuokramäärityksessä noudatetaan omakustannuseriaa. Korkotuella rakennetut asunnot luetaan vuokratilastoissa ARA- asuntoihin.

Vaparaohitteinen vuokra-asunto: Vuokra määräytyy markkinakysynnän mukaisesti.

Linkit Tilastokeskuksen sivuille tilastojen kuvauksiin ja uusimpiin laatuselosteisiin

[Laatuseloste: Asuntojen vuokrat](#)

[Tilaston kuvaus: Asuntojen vuokrat](#)

[Laatuseloste: Osakeasuntojen hinnat](#)

[Tilaston kuvaus: Osakeasuntojen hinnat](#)

Lähteet:

Korhonen M. 2019. Uusi vuokratilasto yhdenmukaistaa ilmiön kuvaamista – mutta tarjoaa eri näkökulmia. Blogi-kirjoitus, Tieto & Trendit sivustolla 9.5.2019. Viitattu 19.3.2020. <http://www.stat.fi/tietotrendit/blogit/2019/uusi-vuokratilasto-yhdenmukaistaa-ilmion-kuvaamista-mutta-tarjoaa-eri-nakokulmia/>

Vuorio E. 2019. Totuus asuntokaupasta? Blogi-kirjoitus, Tieto & Trendi sivustolla 31.10.2019. Viitattu 19.3.2020. <https://www.tilastokeskus.fi/tietotrendit/blogit/2019/totuus-asuntokaupasta/>

Vuorio E. & Vuorio J. 2019. Miksi neliöhinta nousee, mutta hintaindeksi laskee? Blogi-kirjoitus Tieto & Trendi sivustolla 5.3.2019. Viitattu 19.3.2020. <http://www.stat.fi/tietotrendit/blogit/2019/miksi-neliöhinta-nousee-mutta-hintaindeksi-laskee/>

Lindblad A., Sariola M., Viertola H. 2019. Mitkä tekijät ohjaavat asuntojen hintoja ja tuotantoa? Euro & talous 3/2019. Talouden näkymät. Viitattu 19.3.2020. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2019/3/mitka-tekijat-ohjaavat-asuntojen-hintoja-ja-tuotantoa/>