

ORAVA RAHASTOT

**ORAVA 20
ASUNTOHINTAINDEKSIN
LASKENTASÄÄNNÖT**



Johdanto

Orava indeksit ovat asuntojen hintakehitystä kuvaavia indeksejä, jotka lasketaan asuntojen myynti-ilmoitusten velattomista neliöhinnoista. Indeksien pistearvot ovat samalla myös keskimääräisiä neliöhintoja (€/m²).

Orava 20 asuntohintaindeksi on markkina-arvopainotteinen hintaindeksi, joka kuvaa kerrostaloasuntojen hintakehitystä Suomen 20 suurimmassa kaupungissa.

Aineisto Orava 20 asuntohintaindeksiin saadaan Oikotie Asunnot -palvelussa olevien asuntojen myynti-ilmoitusten velattomista neliöhinnoista. Indeksilaskennassa ovat

mukana kerrostaloyksöiden, -kaksioiden ja -kolmioiden myynti-ilmoitukset.

Orava 20 asuntohintaindeksiin sisältyvät väkiluvultaan Suomen 20 suurinta kaupunkia: Helsinki, Tampere, Turku, Espoo-Kauniainen, Vantaa, Oulu, Jyväskylä, Lahti, Kuopio, Vaasa, Pori, Lappeenranta, Joensuu, Kouvola, Kotka, Hämeenlinna, Rovaniemi, Mikkeli, Seinäjoki ja Salo.

Orava 20 asuntohintaindeksi lasketaan tunneittain. Päivittäin kello 18.00 lasketun indeksin pistearvoa kutsutaan kyseisen päivän päättäväksi indeksiksi.



23.05.2017 18.00: 3 027,53
1 kk -0,4%, 3 kk 0,1%

Testikäytössä
Datan lähde: Oikotie

Kuva 1 Orava 20 asuntohintaindeksi.

Aineisto ja laskenta

Orava 20 asuntohintaindeksin aineistona käytetään Oikotie Asunnot – palvelussa olevia kerrostaloasuntojen myynti-ilmoituksia. Ilmoitukset järjestetään segmentteittäin eli kaupungeittain ja asuntotyypeittäin. Laskennasta poistetaan myynti-ilmoitukset, joissa

- ilmoituksen asunto ei sijaitse laskennassa mukana olevassa kaupungissa tai
- ilmoituksen asunto ei ole kerrostaloasunto tai
- asumismuoto ei ole omistusasunto tai
- asunnon huoneiden lukumäärä on enemmän kuin kolme tai
- asunnon huoneiden lukumäärä on vähemmän kuin kaksi (vain tietyt kaupungit) tai
- kiinteistön rakennusvuosi tai perusparannusvuosi on kuluva tai edellinen vuosi (uudisrakennus) tai
- ilmoitus on jätetty yli 180 päivää aiemmin tai
- ilmoitus ei ole voimassa.

Lisäksi laskennasta poistetaan myynti-ilmoitukset, joissa

- asunnon pinta-ala on alle 15 neliötä tai yli 500 neliötä tai
- velaton myyntihinta on alle 5000 euroa tai
- kiinteistön rakennusvuosi on määrittelemättä tai
- ilmoituksen jättöpäivä on tulevaisuudessa tai
- ilmoituksen päättymispäivä on menneisyydessä.

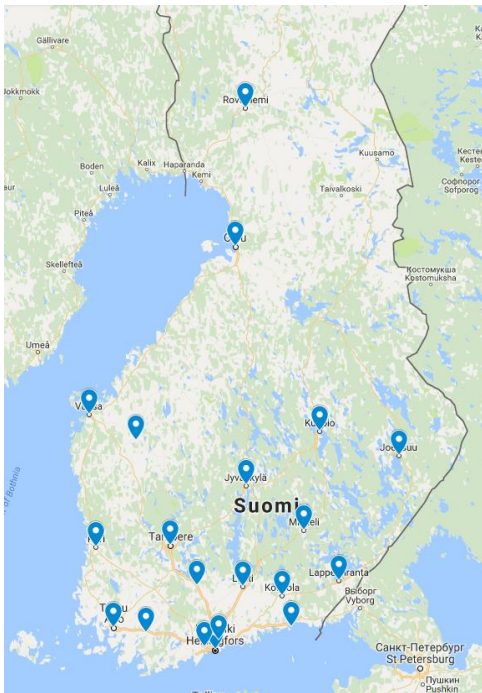
Myynti-ilmoitukset vastaanotetaan indeksinlaskentaan joka päivä tasatunneittain, ja myös uusi indeksin pisteluku lasketaan tunneittain. Uudet myynti-ilmoitukset huomioidaan heti vastaanottoa seuraavasta

laskennasta eteenpäin. Myynti-ilmoituksen velaton neliöhinta lasketaan jakamalla asunnon ilmoitettu velaton myyntihinta asunnon ilmoitetulla pinta-alalla. Orava Rahastot Oyj vastaa asuntohintaindeksien laskentamenetelmästä, laskennasta, indeksilaskennassa käytettävien painojen asettamisesta sekä laskennan kehittamisestä. Indeksilaskennan oikeellisuus varmistetaan päivittäin suoritettavalla tarkistuslaskennalla.

Laskentaperiaatteet

Orava 20 asuntohintaindeksi lasketaan kaupunkien kerrostalojen yksiöiden, kaksioiden ja kolmioiden myynti-ilmoitusten velattomista myyntihinnoista.

Kaupunkien kerrostaloasunnoista on muodostettu kaupungeittain ja asuntotyypeittäin segmentit. Yhdellä segmentillä tarkoitetaan yhden kaupungin yhden asuntotyypin asuntoja – esimerkiksi Lahden kaksiot tai Vantaan yksiöt. Yksiöiden segmentti lasketaan ainoastaan 10 suurimmalle kaupungille, joten Orava 20 asuntohintaindeksissä on yhteensä 50 segmenttiä.



Kuva 2 Orava 20 asuntohintaindeksiin kuuluu 20 Suomen suurinta kaupunkia.

Segmenttien keskimääräiset neliöhinnat lasketaan myynti-ilmoitusten velattomista neliöhinnoista. Laskennassa mukana olevat myynti-ilmoitukset järjestetään kaupungeittain ja asuntotyypeittäin järjestykseen velattoman neliöhinnan mukaan.

Keskineliöhinta on aineiston myynti-ilmoituksista laskettu aritmeettinen keskiarvo siten, että laskentaan ei oteta mukaan myynti-ilmoitusten neliöhintojen alinta eikä ylintä desiliä. Mikäli segmentin keskineliöhinnan laskennassa on laskentahetkellä myynti-ilmoituksia alle 20, laskentaa ei tehdä vaan käytetään edellisessä laskennassa saatua keskineliöhintaa. Orava 20 asuntohintaindeksi saadaan laskemalla pinta-alalla painotettu keskiarvo segmenttien keskineliöhinnoista. Alla on esitetty indeksinlaskentakaava:

$$\text{Indeksipisteluku} = \sum_{i=1}^{50} (a_i * p_i)$$

a_i = segmentin pinta – alapaino

p_i = segmentin pisteluku

Segmentin koon määrittämisessä käytettävä neliömäärä on kaupungin kaikkien kerrostaloasuntojen kyseisen asuntotyypin pinta-alojen summa. Neliömäärät tarkastetaan 10 vuoden välein. Seuraavassa taulukossa on esitetty Orava 20 asuntohintaindeksin laskennassa käytettävät neliömäärät vuosina 2016 – 2026:

Kaupunki	Yksiöt	Kaksiot	Kolmiot
Helsinki	2 392 251	6 200 898	4 733 979
Espoo-Kauniainen	400 625	1 626 084	1 504 005
Tampere	831 547	2 219 204	1 431 752
Vantaa	368 298	1 542 602	1 258 113
Oulu	408 710	1 319 594	873 629
Turku	635 276	1 878 192	1 376 631
Jyväskylä	333 850	1 122 386	732 996
Lahti	294 020	1 036 304	733 511
Kuopio	230 552	869 221	608 279
Kouvola	134 757	453 821	306 729
Pori		505 543	347 110
Joensuu		455 558	309 067
Lappeenranta		548 088	331 948
Hämeenlinna		409 484	267 240
Vaasa		526 803	416 509
Rovaniemi		394 116	264 008
Seinäjoki		274 063	179 109
Mikkeli		339 031	220 600
Kotka		439 195	273 209
Salo		213 453	125 309
Yhteensä	6 029 886	22 373 640	16 293 733

Taulukko 1 Segmenttien neliömäärät

Neliömäärät perustuvat Tilastokeskuksesta saatuihin vuoden 2014 tilastoihin. Segmentin pinta-alapaino Orava 20 indeksissä saadaan jakamalla segmentin pinta-ala kaikkien segmenttien pinta-alojen summalla. Seuraavissa taulukoissa on esitelty segmenttien pinta-alapainot ja markkina-arvot.

Kaupunki	Yksiöt	Kaksiot	Kolmiot
Helsinki	0,053521201	0,138731057	0,105912065
Espoo-Kauniainen	0,008963078	0,036379949	0,033648708
Tampere	0,018603982	0,049649666	0,032032210
Vantaa	0,008239834	0,034512228	0,028147431
Oulu	0,009143961	0,029522929	0,019545471
Turku	0,014212863	0,042020295	0,030799003
Jyväskylä	0,007469138	0,025110846	0,016399126
Lahti	0,006578032	0,023184956	0,016410648
Kuopio	0,005158079	0,019446852	0,013608866
Kouvola	0,003014883	0,010153218	0,006862367
Pori		0,011310380	0,007765801
Joensuu		0,010192079	0,006914675
Lappeenranta		0,012262228	0,007426585
Hämeenlinna		0,009161278	0,005978890
Vaasa		0,011786025	0,009318446
Rovaniemi		0,008817453	0,005906581
Seinäjoki		0,006131539	0,004007158
Mikkeli		0,007585051	0,004935426
Kotka		0,009825994	0,006112433
Salo		0,004775528	0,002803505

Taulukko 2 Segmenttien pinta-alapainot.

Kaupunki	Yksiöt	Kaksiot	Kolmiot	Yhteensä
Helsinki	14 837	29 410	20 604	64 851
Espoo-Kauniainen	1 810	6 263	4 941	13 014
Tampere	2 407	5 458	3 094	10 959
Vantaa	1 290	4 047	2 826	8 163
Oulu	920	2 531	1 600	5 051
Turku	2 294	4 106	2 511	8 910
Jyväskylä	681	2 267	1 297	4 245
Lahti	674	1 832	1 335	3 841
Kuopio	499	1 785	1 218	3 502
Kouvola	148	469	304	921
Pori		710	525	1 235
Joensuu		1 041	657	1 698
Lappeenranta		1 004	598	1 602
Hämeenlinna		817	457	1 275
Vaasa		1 051	818	1 868
Rovaniemi		589	457	1 047
Seinäjoki		567	326	893
Mikkeli		632	365	997
Kotka		425	248	673
Salo		254	131	385
	25 561	65 258	44 311	135 130

Taulukko 3 Segmenttien markkina-arvot (miljoonaa euroa) 28.11.2016 klo 10 pisteluvuilla.

Kaupunki	Yksiöt	Kaksiot	Kolmiot	Yhteensä
Helsinki	11,0 %	21,8 %	15,2 %	48,0 %
Espoo-Kauniainen	1,3 %	4,6 %	3,7 %	9,6 %
Tampere	1,8 %	4,0 %	2,3 %	8,1 %
Vantaa	1,0 %	3,0 %	2,1 %	6,0 %
Oulu	0,7 %	1,9 %	1,2 %	3,7 %
Turku	1,7 %	3,0 %	1,9 %	6,6 %
Jyväskylä	0,5 %	1,7 %	1,0 %	3,1 %
Lahti	0,5 %	1,4 %	1,0 %	2,8 %
Kuopio	0,4 %	1,3 %	0,9 %	2,6 %
Kouvola	0,1 %	0,3 %	0,2 %	0,7 %
Pori		0,5 %	0,4 %	0,9 %
Joensuu		0,8 %	0,5 %	1,3 %
Lappeenranta		0,7 %	0,4 %	1,2 %
Hämeenlinna		0,6 %	0,3 %	0,9 %
Vaasa		0,8 %	0,6 %	1,4 %
Rovaniemi		0,4 %	0,3 %	0,8 %
Seinäjoki		0,4 %	0,2 %	0,7 %
Mikkeli		0,5 %	0,3 %	0,7 %
Kotka		0,3 %	0,2 %	0,5 %
Salo		0,2 %	0,1 %	0,3 %
	18,9 %	48,3 %	32,8 %	100,0 %

Taulukko 4 Segmenttien markkina-arvopainot 28.11.2016 klo 10 pisteluvuilla.





ORAVA

Orava Rahastot

Fabianinkatu 14 B

00100 Helsinki

info@oravarahastot.fi

www.oravarahastot.fi

puh. 010 420 3100