



Tilastokeskus 

Toimitilamarkkinoita kuvaavien suhdanne- indikaattoreiden kehittäminen

Tekijät:

Johanna Kaila

Paavo Kokkonen

Ville Auno

Ulla Virtanen

Vastaava osastopäällikkö Hannele Orjala

asuminen.hinnat@stat.fi

Kansikuva: Shutterstock

Kannen suunnittelu: Riikka Turunen

Taitto: Riikka Turunen

Tietoja lainattaessa lähteenä on mainittava Tilastokeskus.

© 2021 Tilastokeskus

ISSN 2323-1998

= Työpaperi

ISBN 978-952-244-692-3 (pdf)

Helsinki 2021

Sisällys

1	Alkusanat	4
2	Määritelmät	5
3	Rakennushanketiedon laadunparannus	5
4	Toimisto- ja liiketilojen vuokraindexi	7
5	Toimitilojen hintaindeksi	9
5.1	Aineistot	9
5.2	Indeksimenetelmät	10
5.3	Kokeelliset hintaindeksit	12
6	Yhteenveto	16
	Lähteet	17

1 Alkusanat

Kaupalliset kiinteistöt ja niiden markkinat vaikuttavat kansantalouteen monin tavoin. Ne ovat myös merkittävä sijoituskohde. Merkitykseen nähden niistä on kuitenkin tarjolla vain vähän virallista tietoa. Tämä johtuu pääasiassa siitä, että kattavan ja luotettavan tilastotiedon tuottaminen tästä markkinasta on hyvin haasteellista. Erityisesti finanssikriisin yhteydessä havahduttiin siihen, että kansainvälisesti vertailukelpoista suhdannetietoa toimitilamarkkinoista on heikosti saatavilla, vaikka sitä tarvittaisiin esimerkiksi makrovakauserävalvonnan tarpeisiin.

Euroopan järjestelmäriskikomitean suositusten (ESRB/2019/3) mukaisesti Euroopan unionin tilastotoimisto Eurostat on ryhtynyt työhön muun muassa yhteisten määritelmien ja menetelmien asettamiseksi ja parhaiden käytäntöjen kartoittamiseksi. Myös Tilastokeskus on ollut mukana tässä työssä jo useamman vuoden ajan. Eurostatin vetämien työryhmien tarkoituksena on selvittää mahdollisuuksia tuottaa virallista suhdannetietoa toimitilarakennushankkeiden vaiheista, toimitilojen hinnoista, vuokrasta, tuotoista ja käyttöasteesta.

Tähän liittyen Tilastokeskus käynnisti kaksi EU-rahoitteista projektia vuoden 2019 elokuussa. Niiden tarkoituksena oli kehittää edelleen jo tarjolla olevaa tietoa ja selvittää mahdollisuuksia uuden tiedon tarjoamiseen. Tilastokeskus on tarjonnut jo vuodesta 1995 lähtien kattavasti tietoa rakennushankkeiden osalta. Lisäksi liike- ja toimistotilojen vuokria on tuotettu osana palvelualojen tuottajahintaindeksiä. Näiden tilastojen lisäksi tietoa Suomen toimitilamarkkinoista on saatavilla yksityisten toimijoiden tarjoamana. Eurostatin pitkän aikavälin tavoitteena on tuottaa myös virallisia tilastoja toimitilamarkkinoista, minkä vuoksi Tilastokeskus on lähtenyt kehittämään suhdanneindikaattoreita tähän liittyen.

Tässä raportissa kuvataan projektien tavoitteina olleiden toimitiloihin liittyvien indikaattorien kehittämistä ja laadunparannusta. Aluksi avataan lyhyesti projekteissa käytössä ollut toimitilojen määritelmä. Kolmannessa luvussa kuvataan rakennushankkeisiin liittyvien lupa-, aloitus- ja valmistumistietojen laadunparannusta. Luvussa 4 kuvataan toimistojen ja liiketilojen vuokraindeksin menetelmä uudistusta. Luku 5 käsittelee toimitilojen hintaindeksin kokeellisia laskelmia niin aineistojen kuin menetelmienkin näkökulmasta. Kuudennessa luvussa on tiivis yhteenveto projektien aikaansaannoksista ja suunnitelmista työn jatkamiseksi.

2 Määritelmät

Toimitilat voidaan määritellä monin tavoin. EU:n puitteissa ei ole sovittu vielä tarkasta määritelmästä, jota EU:n tilastoissa tulisi noudattaa. Tässä projektissa toimitilat on määritelty laajasti eli sisältäen kaikki tuloa tuottavat kiinteistöt. Tämä määritelmä kattaa myös ammattimaisten sijoittajien omistamat vuokra-asunnot, joita ei välttämättä mielletä toimitiloiksi. Käytännössä tässä projektissa ei kuitenkaan ole pystytty noudattamaan tätä määritelmää joka suhteessa, sillä aineistot eivät ole täysin kattavia eikä toimitilaksi luokiteltavia tiloja ole kaikissa tapauksissa tunnistettavissa muusta rakennuskannasta. Lisäksi rakennukset on luokiteltu kokonaisuudessaan vain yhdelle käyttötarkoitukseluokalle rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaan, vaikka todellisuudessa rakennusta saatettaisiin käyttää samanaikaisesti useaan eri tarkoitukseen.

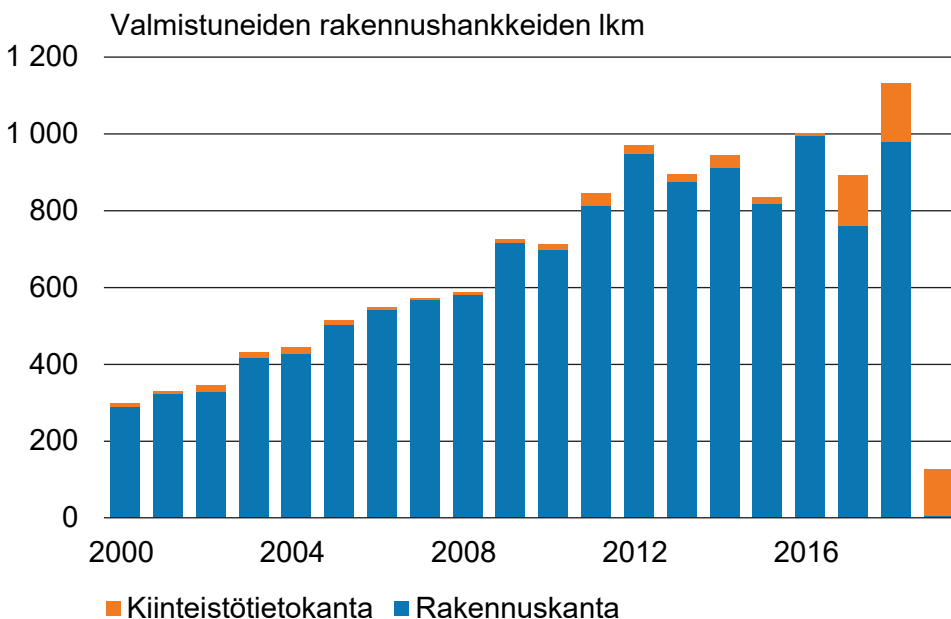
3 Rakennushanketiedon laadunparannus

Tilastokeskus on tarjonnut virallisia toimitiloja koskevia suhdannetietoja rakennushankkeiden osalta omilla sivuillaan. Näillä tarkoitetaan tässä tekstissä rakennushankkeiden lupa-, aloitus- ja valmistumistietoja, jotka kulkevat kuntien rakennusvalvonnasta Digi- ja väestötietoviraston kautta Tilastokeskukselle. Näiden tietojen saamisessa on ollut vaihtelevaa viivettä, ja tiedot ovat usein täydentyneet paljon ajan kuluessa. Siksi tietojen täydentämistä uusilla aineistoilla oli tarpeen tutkia.

Projektin aikana Tilastokeskus selvitti uusia aineistoja tiedon ajan-tasaisuuden ja laadun parantamiseksi. Uusien aineistojen kartuttamista tukivat rakennuksiin liittyvien aineistojen välisten yhteyksien käsittemallit, jotka tehtiin samaan aikaan toisessa projektissa. Niiden avulla aineistojen välisiä yhteyksiä oli helppo huomata. Selvitystyön jälkeen projektissa otettiin lopulta käyttöön Tilastokeskuksen rakennuskantaan päätelty tiedot sekä Verohallinnon kiinteistötietokannan tiedot. Rakennuskanta päätellään rakennukset ja kesämökit -tilastossa, joka kuvaa olemassa olevaa rakennus- ja kesämökkikantaa vuoden viimeisen päivän tilanteen mukaan. Veron kiinteistötietokannan tiedot pohjautuvat kiinteistöverotuksessa käytettäviin tietoihin. Näiden tietojen avulla saatiin osalle rakennushankkeista aiempaa nopeammin tieto

rakennustöiden aloituksesta ja valmistumisesta. Kuvassa 1 on esitetty valmistuneiden rakennushankkeiden täydennys uusilla aineistoilla vuosittain. Vertailun vuoksi uusien rakennuksien rakentamishankkeita on valmistunut viime vuosina noin 25 000–30 000 vuosittain.

Kuvio 1. Valmistuneiden rakennushankkeiden täydennys uusilla aineistoilla vuosittain 2000–2019



Lähde: Tilastokeskus

Projektin aikana aloitettiin säännölliset tietotoimitukset Eurostatille rakennushankkeiden aloitus- ja valmistumistietojen osalta. Uusien tietotoimitusten ohessa otettiin käyttöön Eurostatin uusi luokitus, joka on tarkempi toimitilojen osalta. Aikaisemmassa [Classification of Types of Construction](#) (1998) -luokitukseen pohjautuvassa jaottelussa muista kuin asuinrakennuksista oli eroteltuna vain toimistorakennukset. Uudessa [CPA 2008](#) -luokitukseen pohjautuvassa jaottelussa eritellään teollisuus- ja varastorakennukset sekä liikerakennukset omiksi alaluokikseen. Uusien tietojen ja tarkemman jaottelun ansiosta rakentamisen suhdannetta voidaan tulevaisuudessa vertailla maiden välillä luotettavammin toimitilojen osalta. Suomi on ensimmäisiä EU-maita, jotka toimittavat Eurostatille näitä tietoja.

4 Toimisto- ja liiketilojen vuokraindexi

Toimitilojen vuokria on seurattu Tilastokeskuksessa osana palvelujen tuottajahintaindeksiä hedonisen menetelmän avulla useiden vuosien ajan. Vanhassa hedonisessa menetelmässä on havaittu parannettavia osa-alueita. Vuokraindexin osalta projektin tavoitteena olikin pyrkiä parantamaan olemassa olevan indeksin laatua ja suoraviivaistamaan menetelmiä. Indeksien lähdeaineistoina toimivat KTI Kiinteistötieto Oy:n tuottama aineisto toimistojen ja liiketilojen vuokrista sekä elinkustannusindexi.

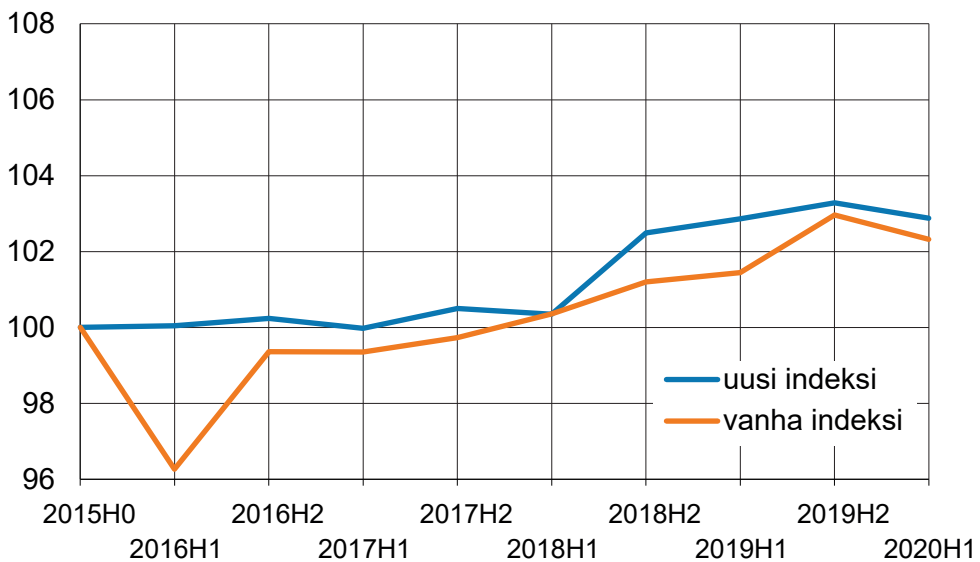
Vanhassa menetelmässä vuokratasoa selittävinä muuttujina oli käytössä kohteen pinta-ala ja perusparannusvuosi. Ositteena käytössä on ollut karkea kaupunginosaluokitus. Valitut ositteet ovat olleet ongelmallisia, sillä vuokrakohteet eivät olleet riittävän samankaltaisia saman ositteen sisällä. Vuokrattavien tilojen koko voi vaihdella kaupunginosan sisällä huomattavasti. Lisäksi indexi on laskettu ketjuindeximenetelmällä ja sen on todettu johtavan ns. ketjuharhaan. Ketjuharhasta (chain drift bias) puhutaan, kun indexi indikoi hinnanmuutosta perusajankohtaan verrattuna, vaikka hinnat ja määrät olisivatkin palautuneet perusajankohdan tasolle. Menetelmä uudistusta tehdessä tutkittiin kolmea eri tapaa osittaa aineisto. Lisäksi tutkittiin eri keskiarvojen käyttöä aggregoinnissa sekä vertailtiin kahdeksaa eri indeksikaavaa. Tutkimus ja menetelmät on kuvattu yksityiskohtaisemmin niistä kirjoitetussa paperissa Hedonic Index Numbers for Rents of Office and Shop Premises in Finland (Suoperä, Auno, 2021).

Projektin aikana määriteltiin uudet ositteet. Jako tehtiin nyt alueen lisäksi myös vuokrakohteen pinta-alan perusteella. Tämä osoittautui tärkeäksi muutokseksi. Lisäositusta hyödyntämällä määrien eli tässä tapauksessa vuokrattavien neliöiden vaihtelu saatiin poistettua todellisten hintojen keskimääräisestä vaihtelusta.

Ositteen lisäksi uuden hedonisen menetelmän pohjalla olevaa puoli-logaritmista pienimmän neliösumman regressiomallia päivitettiin siten, että vuokrakohteen etäisyys keskustasta lisättiin uudeksi selittäväksi muuttujaksi. Myös aiemmasta ketjuindeximenetelmästä luovuttiin. Uudistetussa menetelmässä käytetään ositetasolla painotettua aritmeettista keskiarvoa ja ylätasoindeksit lasketaan käyttäen Törnqvistin indeksikaavaa. Uuden ja vanhan menetelmän

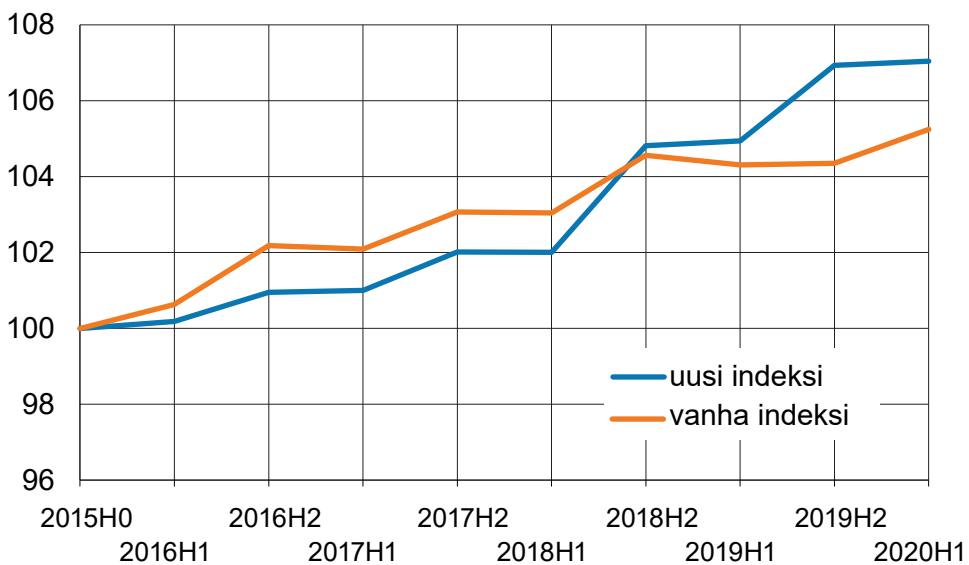
mukaiiset indeksit on esitetty liiketilojen osalta kuvassa 2 ja toimitilojen osalta kuvassa 3. Koko maan tasolla erot menetelmien välillä eivät ole dramaattisia. Uudella menetelmällä lasketut indeksit käyttäytyvät kuitenkin huomattavasti vakaammin ositetasolla kuin vanhan menetelmän mukaiset indeksit.

Kuvio 2. Liiketilojen vuokraindexi koko maan tasolla (2015=100)



Lähde: Tilastokeskus

Kuvio 3. Toimistojen vuokraindexi koko maan tasolla (2015=100)



Lähde: Tilastokeskus

5 Toimitilojen hintaindeksi

Toimitilojen hintaindeksin tarkoituksena on kuvata toimitilojen hintojen kehittymistä ajassa. Asunnoille ja omakotitaloille tuotetaan virallisia hintaindeksejä, mutta toimitilojen hintakehitystä ei ole virallisista tilastoista saatavilla. Projektissa asetettiin tavoitteeksi laatuvakioitujen, kauppahintoihin perustuvien kokeellisten indeksien laskeminen vuokra-asunnoille, toimistoille ja liiketiloille.

5.1 Aineistot

Toimitilakauppoja tehdään Suomessa useammalla eri tavalla, joten tehdyt kaupat eivät löydy yhdestä aineistosta. Tilastokeskuksella oli jo ennestään asuntojen hintatilastoissa käytettäviä aineistoja, joista on hyötyä myös toimitilamarkkinoiden kuvaamiseen. Kiinteistökauppojen osalta käytettiin Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintarekisteriä. Verohallinnon huoneistotietoja ja varainsiirtoveroaineistoja taas käytettiin osakehuoneistokauppojen osalta. Verohallinnon huoneistotiedot koskevat huoneistokauppoja, jolloin niistä selviävät ainoastaan asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöissä tehdyt osakekaupat, mutta ei muunlaisten yhtiöiden osakekaupat. Nämä kuitenkin kuuluvat mukaan toimitilojen hintaindeksiin, mikäli kaupan kohteena todellisuudessa on toimitila. Hallinnolliset aineistot ovat siis toimitilakauppojen osalta osin puutteellisia, minkä vuoksi projekti hankki kaupallisten toimijoiden aineistoja. Näitä aineistoja ovat Datschan ja KTI Kiinteistötiedon transaktioaineistot. Indeksilaskennassa käytettiin hallinnollisten aineistojen lisäksi Datschan aineistoa.

Tilastokeskuksen käytössä olevissa transaktioita kuvaavissa aineistoissa ei ole juurikaan rakennusten tai huoneistojen ominaisuuksia kuvaavia tietoja, joita tarvitaan laatuvakioitujen hintaindeksien laskemisessa. Tämän vuoksi transaktioaineistot yhdistettiin useampiin eri aineistoihin. Rakennuksiin ja huoneistoihin liittyvien ominaisuustietojen vuoksi aineisto yhdistettiin Digi- ja väestötietoviraston rakennus- ja huoneistorekisteriin¹, josta käytettiin mm. rakennuksen pinta-alaa, sijaintia (koordinaatit ja postinumero), rakennusvuotta sekä rakennuksen käyttötarkoitusta. Rakennustietojen lisäksi hyödynnettiin Suomen

1 <https://dvv.fi/kiinteisto-rakennus-ja-paikkatiedot>

Ympäristökeskuksen (SYKE) tekemää kaupunki-maaseutu-luokitusta² sekä SYKE:n määrittelemiä keskustoja³, joihin haettiin matka-ajat rakennuksilta. Ominaisuustietona käytettiin lisäksi postinumeroalueen mediaanitulotietoja, jotka ovat Verohallinnon julkaisemia tilastoja⁴.

5.2 Indeksimenetelmät

Hintaindeksien kokeelliset laskelmat toteutettiin kahdella eri laatuero huomioivalla menetelmällä sekä vertailun vuoksi myös keskiarvoihin perustuvalla indeksillä. Laatuvaikionnin ideana on saada eri aikoina myytyjen kohteiden joukot vertailukelpoisiksi keskenään, jotta aitoa hintakehitystä voidaan seurata, vaikka eri aikoina myydään erilaisia kiinteistöjä ja huoneistoja.

Hedoninen indeksi oli luonnollinen valinta toiseksi menetelmäksi, koska Eurostat suosittelee sitä laatuvaikioitujen kiinteistöhintaindeksien laskemiseen (Eurostat 2013, Eurostat 2017) ja lisäksi kyseisestä menetelmästä on aiempaa kokemusta Tilastokeskuksessa. Hedonisen menetelmän taustalla on ajatus, että huoneisto tai kiinteistö voidaan kuvata sen ominaisuuksien avulla. Kun hinnoitellaan myydyin kohteen ominaisuudet hedonisella regressiomenetelmällä, pystytään erottamaan aito hintojen muutos huoneiston tai kiinteistön ominaisuuksista johtuvista syistä.

Hedonisesta indeksistä on olemassa useampia eri versioita. Tilastokeskuksessa asuntojen hintaindekseissä on käytetty Eugen Koevin lisensiaatintyöhön (2003) perustuvaa menetelmää, jossa yhdistetään luokittelu ja hedoninen uudelleenhinnoittelu. Toimitilojen hintaindeksien kokeellisissa laskelmissa menetelmänä on käytetty samankaltaista hedonista indeksii kuin Tilastokeskuksen virallisessa vanhojen osakeasuntojen hintaindeksissä.

2 <https://www.ymparisto.fi/kaupunkimaaseutuluokitus>

3 <https://ckan.ymparisto.fi/dataset/%7B79B6DD92-3448-402D-95A9-D56B484CD6A1%7D>

4 http://vero2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Vero/Vero_Henkiloasiakkaiden_tuloverot_lopulliset_postinum_Verovuosi%202019/postinum_101_2019.px/

Menetelmän ideana on ensin luokitella aineisto eniten hintaan vaikuttavien tekijöiden perusteella ja sen jälkeen soveltaa hedonista regressiota luokkien sisäisen hintavaihtelun vakioimiseen. Toimitilakauppojen pienestä määrästä johtuen osituksena käytetään kullakin sektorilla vain aluetta eikä huonelukua, kuten asuntojen virallisissa jo julkaistavissa indekseissä. Asuinsektorilla aluejakona käytetään uusien osakeasuntojen tilastoissa käytössä olevaa aluejakoa, jossa Suomi on jaettu 12 alueeseen. Näistä on lisäksi muodostettu indeksit pääkaupunkiseudulle ja muulle Suomelle. Kokeellisissa laskelmissa liiketilojen osituksena on käytetty kolmea alueluokkaa: pääkaupunkiseutu, muut suuret kaupungit ja muu Suomi. Toimistoille luokkia on vain kaksi, suuret kaupungit ja muu Suomi.

Laatuvakioinnissa käytettävien ominaisuuksien huomioimisessa ollaan riippuvaisia aineistojen tietosisällöstä. Kokeellisissa laskelmissa selittäviksi tekijöiksi valittiin kiinteistösektorista riippuen mm. sijaintia kuvaavia muuttujia, pinta-ala, rakennuksen ikä sekä sijaitseeko rakennus vuokratontilla vai omalla tontilla. Asuinsektorilla alueellinen ositus on huomattavasti tarkempi kuin liike- ja toimistosektoreilla. Tämän vuoksi etenkin toimisto- ja liiketilojen kohdalla pyrittiin kuvaamaan alueen vaikutusta hintaan useilla eri muuttujilla. Taulukossa 1 on kuvattu käytetyt muuttujat sektoreittain.

Taulukko 1. Hedonisen indeksin selittävät muuttujat

Muuttuja	Asuintilat	Liiketilat	Toimistotilat
Pinta-ala ja sen neliöjuuri	X	X	X
Ikä ja sen neliöjuuri	X	X	X
Matka-aika lähimpään paikalliseen keskustaan	X	X	X
Tontin omistus (oma vai vuokra)	X		
Asukkaiden mediaanitulot postinumeroalueella		X	X
Etäisyys lähimpään suureen kaupunkiin		X	X
Sisempi kaupunkialue -dummy (kaupunki-maaseutu -luokitus)		X	X

Lähde: Tilastokeskus

Hedonisen indeksin lisäksi toinen käytetty menetelmä oli arvostuksiin ja kauppahintoihin perustuva SPAR-menetelmä (**sale price appraisal ratio**). Kiinteistöverouudistukseen liittyen Maanmittauslaitos on tehnyt

maapohjan arvostamisjärjestelmää⁵, minkä myötä Tilastokeskukselle tarjoutui tilaisuus saada arvostusaineistoa käyttöön. Tämä mahdollistaa myös arvostuksiin perustuvan menetelmän käyttämisen, minkä vuoksi toiseksi menetelmäksi valittiin SPAR. Menetelmää varten tarvitaan arvostukset myydyistä kohteista aikasarjan alusta alkaen, eikä takautuvia aineistoja ollut saatavilla, joten projektia varten hankittiin aineistoa maan arvon alueellisista muutoksista Haahtela-kehitys Oy:ltä. Tätä aineistoa käytettiin kiinteistöjen arvostuksien laskemiseen vuodesta 2015 lähtien.

SPAR-menetelmässä erot kulloinkin kaupattujen kohteiden välillä vakioidaan kiinteistöjen arvostusten avulla ominaisuustietojen sijaan. Oletuksena on, että myyntihinnat ja arvostukset ovat verrannollisia keskenään. Tästä syystä indeksilaskentaan otetaan mukaan vain ne havainnot, joilla hinnat eivät ole yli kaksinkertaiset tai alle puolet arvostukseen nähden. Menetelmän käytettävyyttä riippuukin vahvasti käytettyjen arvostusten laadusta. SPAR-menetelmän osalta Tilastokeskus teki tiivistä yhteistyötä Hollannin tilastoviraston kanssa, jolla on pidempi kokemus toimitilojen hintaindeksin kehittämisestä ja SPAR-menetelmästä.

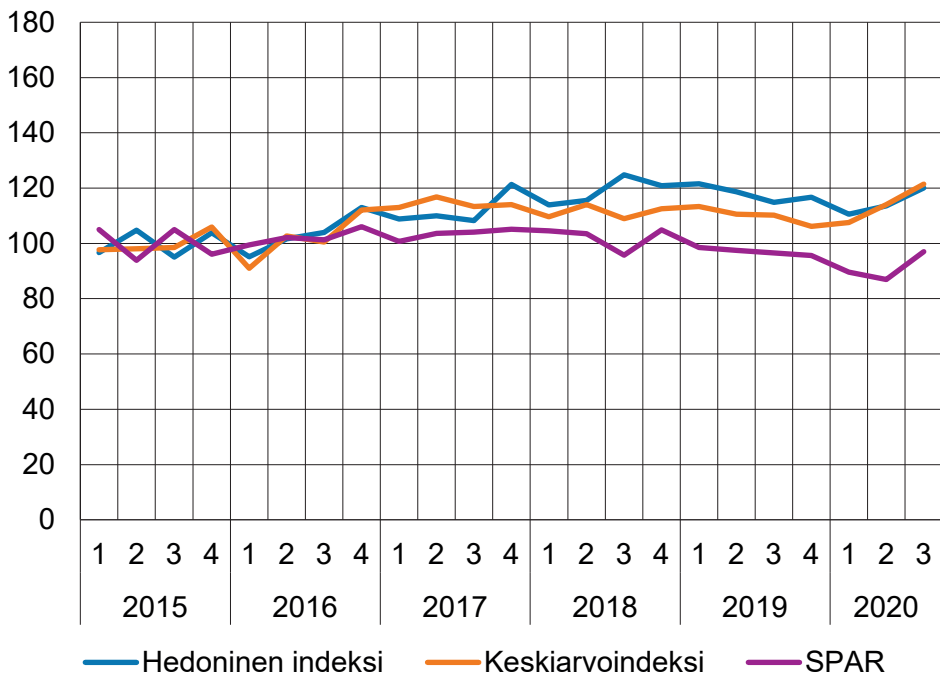
Toimitilojen kohdalla indeksilaskennan haasteena asuntojen tilastointiin verrattuna ovat kauppohenki pieni määrä ja suuret erot myytyjen kohteiden välillä. Lisähaasteen tuovat usean kiinteistön portfoliokaupat, joista tiedossa on kauppahinta, mutta ei myytyjen kohteiden osuutta kauppahinnasta. Laatuvakiointia varten tarvitaan kauppahinta jokaiselle kohteelle erikseen. Tämän vuoksi suurin osa portfoliokaupoista jouduttiin tässä vaiheessa jättämään pois indeksilaskennasta. Indeksilaskennasta jäi pois muistakin syistä paljon havaintoja, esimerkiksi puutteellisten hinta- tai ominaisuustietojen vuoksi.

5.3 Kokeelliset hintaindeksit

Vuokra-asunnoille laskettiin hintaindeksit 12 alueluokalle ja aggregoitiin näistä lisäksi pääkaupunkiseudulle ja muulle Suomelle omat luokat. Alla olevassa kuviossa 4 on kuvattu hedoninen indeksi, keskiarvoindeksi sekä SPAR-indeksi pääkaupunkiseudulle.

⁵ <http://www.maanmittauslaitos.fi/maavero>

Kuvio 4. Hintaindeksi eri menetelmillä pääkaupunkiseudun asuinsektorille

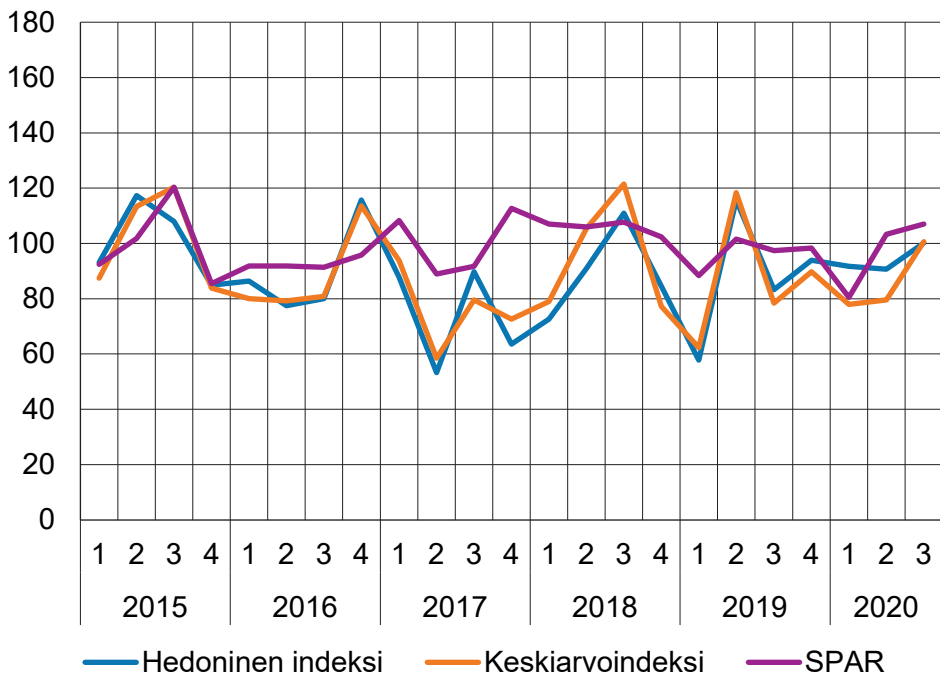


Lähde: Tilastokeskus

Kokeellinen SPAR-indeksi antaa erilaisen kuvan hintakehityksestä kuin hedoninen indeksi ja keskiarvoindeksi. Laatuvaikointi korjaa keskiarvoindeksiä ylöspäin 2017 loppuvuodesta alkaen, mutta ei kovin merkittävästi. Kaupunkitasolla tilanne on eri: indeksit ovat volatiilisemmat ja laatuvaikoinnilla on suurempi vaikutus. SPAR-indeksin ja hedonisen indeksin antamien erilaisten hintakehitysten taustalla ovat ainakin erilaisten havaintojen joukot. Hedonisessa indeksissä on ajankohdasta riippuen enemmän havaintoja pääkaupunkiseudulla SPAR-indeksiin nähden, sillä hinnat ovat joissain tapauksissa huomattavasti arvoja korkeammat ja näin ollen nämä havainnot rajautuvat SPAR-indeksin laskennasta pois. Hedonisen indeksin laskennasta taas havaintoja rajautuu pois, mikäli tarvittavia ominaisuustietoja ei löydy.

Liiketilojen hintaindeksit laskettiin kolmelle alueluokalle: pääkaupunkiseudulle, muille suurille kaupungeille ja muulle Suomelle. Alla olevassa kuviossa 5 on pääkaupunkiseudun hedoninen indeksi, keskiarvoindeksi ja SPAR-indeksi.

Kuvio 5. Hintaindeksi eri menetelmillä pääkaupunkiseudun liiketiloille

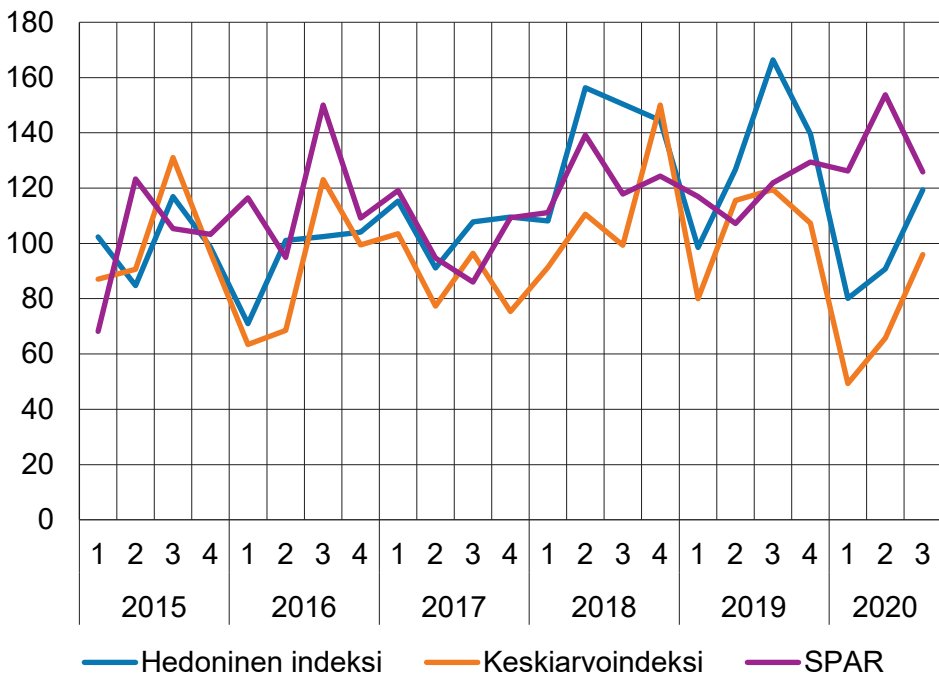


Lähde: Tilastokeskus

Sekä hedoninen indeksi että laatuakioimaton keskiarvoindeksi ovat hyvin volatiilisia. Liikehuoneistokaupat ovatkin heterogeenisempia ja kauppvoja on huomattavasti vähemmän kuin vuokra-asuntojen kohdalla, joten tulos ei ole yllättävä. Hedoninen indeksi ja keskiarvoindeksi ovat suurimmalla osalla neljänneksistä lähes samat, mikä tarkoittaa, ettei laatuakiointi korjaa laatueroja kovinkaan paljoa. SPAR-indeksi sen sijaan poikkeaa kahdesta muusta, ja vaihtelut neljännesten välillä ovat pienemmät.

Toimistoille indeksit laskettiin kahdelle alueluokalle: suurille kaupungeille ja muulle Suomelle. Havaintoja tuli mukaan indeksilaskentaan niin vähän, ettei pääkaupunkiseudulle voitu laskea omaa indeksiä, vaan se sisällytettiin suuriin kaupunkiin. Alla olevassa kuviossa on esitetty suurten kaupunkien SPAR-indeksi, hedoninen indeksi ja keskiarvoindeksi.

Kuvio 6. Hintaindeksi eri menetelmillä suurten kaupunkien toimistoille



Lähde: Tilastokeskus

Kuten kuviosta 6 nähdään, hintakehitys vaihtelee neljännesten välillä voimakkaasti kunkin kolmen indeksin perusteella. Hedoninen laatuvaikointi korjaa keskiarvoindeksiä enemmän kuin esimerkiksi liiketilojen kohdalla, mutta indeksi jää tästä huolimatta hyvin volatiiliseksi eikä trendiä ole havaittavissa. Toimistojen havaintomäärät ovat huomattavasti matalammat kuin muiden sektorien kohdalla ja havainnot ovat hyvin heterogeenisiä.

Kokeellisten laskelmien tulokset ovat etenkin liiketiloilla ja toimistoilla hyvin volatiiliset, eikä laskelmista tulla julkaisemaan tilastoja. Aineistojen kattavuus ja indeksilaskentaan tähän mennessä mukaan saatujen havaintojen määrä on pieni eikä edusta koko markkinaa esimerkiksi portfoliokauppojen puuttumisen vuoksi.

Ennen kuin toimitilojen hintaindeksejä voidaan alkaa julkaisemaan, työtä on vielä jatkettava niin aineiston kattavuuden parantamiseksi kuin laskentamenetelmän kehittämiseksi. Kansainvälinen yhteistyö jatkuu Eurostatin työryhmässä, jossa esimerkiksi määritelmiä ja menetelmiä toimitilojen hintaindeksien suhteen työstetään. Tilastokeskus on hakenut Eurostatilta rahoitusta jatkoprojektille, jossa keskitytään toimitilojen hintaindeksien kehittämiseen niin aineistojen kuin menetelmienkin osalta. Jos hakemus hyväksytään, niin kehittämistyötä jatketaan näillä näkymin kesäkuussa 2022.

6 Yhteenveto

Toimitilamarkkinoita kuvaavien indikaattoreiden tilastoinnissa on aukkoja, minkä vuoksi Tilastokeskus käynnisti vuoden 2019 elokuussa kaksi EU-rahoitteista projektia toimitiloja kuvaavien suhdanneindikaattoreiden kehittämiseksi. Projekteissa tavoitteena oli niin parantaa jo olemassa olevia tilastoja kuin selvittää uusienkin indikaattoreiden tuottamismahdollisuuksia.

Jo ennestään tuotannossa olevista tilastoista projekteissa onnistuttiin parantamaan sekä rakennushanketietojen että osana palvelujen tuottajahintoja julkistettavien toimitilojen vuokraindexin laatua. Rakennushanketietoja täydennettiin uusilla aineistoilla, joiden avulla pystyttiin korjaamaan ongelmaa rakennushankkeiden etenemistä koskevan tiedon osittain hitaasta välittymisestä Tilastokeskukselle.

Liike- ja toimistotilojen vuokraindexiä kehitettiin niin aineiston kuin menetelmänkin osalta. Vuokraindexin kehittäminen onnistui hyvin käytettävissä olevan aineiston puitteissa. Uudessa menetelmässä huomioidaan määrien muutokset, minkä ansiosta hinnan muutoksia pystytään kuvaamaan aiempaa luotettavammin. Samalla parannettiin vuokra-aineiston laatua yhdessä aineiston kerääjän ja omistajan kanssa.

Uusien indikaattorien osalta projektissa laskettiin kokeelliset hintaindeksit vuokra-asunnoille, liiketiloille ja toimistoille vuosilta 2015–2020 keskiarvo-, hedonisella ja SPAR-menetelmällä. Käytössä olleita aineistoja ei saatu vielä tarpeeksi kattaviksi luotettavien hintaindeksien laskemiseen, sillä esimerkiksi portfoliokaupat jouduttiin suurelta osin jättämään pois laskelmista. Hintaindeksien suhteen työ jatkuu sekä aineistojen kattavuuden parantamisen että menetelmien kehittämisen merkeissä. Pitkän aikavälin tavoitteena on tuottaa kansainvälisesti vertailukelpoisia suhdanneindikaattoreita virallisina tilastoina. Työtä niin hintaindeksin kuin muidenkin indikaattorien kehittämiseksi tehdään yhteistyössä muiden EU-maiden kanssa.

Lähteet

[Commercial property price indicators: sources, methods and issues](#)

Eurostat (2017)

[Handbook on Residential Property Price Indices \(RPPIs\)](#) Eurostat

(2013)

Koev, Eugen (2003) [Combining Classification and Hedonic Quality](#)

[Adjustment in Constructing a House Price Index](#). Lisensiaatintutkielma,

Helsingin yliopisto, Helsinki.

[Recommendation of the European Systemic Risk Board of 21 March](#)

[2019 amending Recommendation ESRB/2016/14 on closing real estate](#)

[data gaps \(ESRB/2019/3\)](#)

Suoperä, Antti and Auno, Ville (2021) Hedonic Index Numbers for

Rents of Office and Shop Premises in Finland. Available at SSRN:

<https://ssrn.com/abstract=3801652> or [http://dx.doi.org/10.2139/](http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3801652)

[ssrn.3801652](https://ssrn.com/abstract=3801652)

Tilastokeskus 

www.tilastokeskus.fi

www.facebook.com/Tilastotohtori

www.twitter.com/tilastokeskus