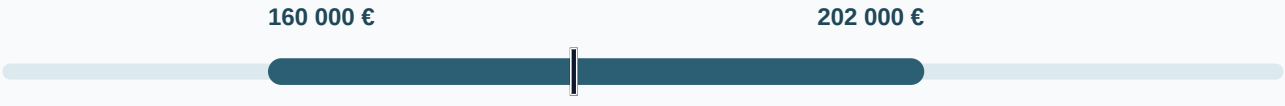
Hinta-arvio

Esimerkkiraportti – kuvitteellinen kaksio · 33540 · Kaleva · Tampere

ARVIOMME · ARVIOITU VELATON HINTA

179 571 €

3 265 €/m²



Todennäköisin hinta-alue 160 000–202 000 €: noin puolet vastaavista kaupoista osui tälle välille.

Laajempi haarukka 143 000–225 000 €: noin 8 kauppaa 10:stä.

Pistearvio 179 571 €

Velaton hinta sisältää huoneiston yhtiölainaosuuden. Myyntihinta saadaan vähentämällä jäljellä oleva lainaosuus.

Hintavaikutukset

Postinumeroalueen lähtöhinta	–	+3 597 €/m²
Rakennusvuosi 1975 suhteessa alueella myytyihin kerrostaloasuntoihin: -12,8 %	-12,8 %	-461 €/m²
Parveke +0,4 % (osuus kannassa ~85 %, marginaali)	+0,5 %	+16 €/m²
Koko 55 m² (+1,3 % neliöhintaan, elastisuus 0,85)	+1,3 %	+47 €/m²
Hintakehitys 2025–9/2026: -2,9 % (Tilastokeskus, Tampere; kaksioiden hinnat ovat kehittyneet 1,6 % heikommin kuin asuntojen keskimäärin)	-2,9 %	-105 €/m²
Oma tontti +2,3 % (kerrostalo marginaali; Tampere: 55 % kerrostalokaupoista omalla tontilla (Tilastokeskus 2025))	+2,3 %	+82 €/m²
Hissi (3. krs) +0,1 % (marginaali)	+0,1 %	+2 €/m²
Putkiremontti tehty (2018, 8 v sitten) +3 %	+3 %	+108 €/m²
Yhteensä (arvio)		**179 571 €**

Tämä on viitteellinen arvio, ei sitova. Arvio olettaa ilmoitetun kunnon — kuntotarkastus tai välittäjän katselmus voi muuttaa arviota. Älä tee taloudellisia päätöksiä pelkän arvion pohjalta.

Lähteet: Tilastokeskus (vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kauppahinnat, Paavo-väestötiedot), © OpenStreetMap contributors. Asuntomaatti — Sonodo Oy. Käyttöehdot: asuntomaatti.fi/kayttoehdot

Asuntomaatti

Hinta-arvioraportti
24.11.2026

Asunnon tiedot

TYYPPI
Kerrostalo

PINTA-ALA
55 m²

HUONEITA
2

RAKENNUSVUOSI
1975

KERROS
3.

TONTTI
Oma tontti

KUNTO
Hyvä

LÄMMITYS
Kaukolämpö

Ominaisuudet: Parveke

Remontit: Putket uusittu 2018

Mikroalue ja sijainti

Asuntosi sijaitsee Kaleva (33540) -postinumeroalueella, noin 0,72 km alueen keskustasta. Mikroalueellasi on tiheästi palveluita, joka ei vaikuta arvioon merkittävästi.

Naapurusto

ALUEEN KESKIHINTA
3 597 €/m²
vuoden 2025 kaupoista · vanhat kerros- ja rivitaloasunnot (Tilastokeskus)

HINTAKEHITYS 5 V
+2,2 %

MEDIAANITULO
22 485 €/v

KESKITULO
24 631 €/v

KORKEASTI KOULUTETTUJA
43 %

ASUKASLUKU
12 298

PALVELUT 3 KM SÄTEELLÄ
1 165 kpl
51 koulua · 78 terveyspalvelua · 141 kauppaa · 517 ravintolaa · 378 joukkoliikennepysäkkiä — © OpenStreetMap contributors

Vertailukaupat

Raportti ei sisällä yksittäisten asuntojen kauppahintoja. Arvio perustuu postinumeroalueen kauppahintatilastoihin ja asuntosi ominaisuuksiin.

Tämä on viitteellinen arvio, ei sitova. Arvio olettaa ilmoitetun kunnon — kuntotarkastus tai välittäjän katselmus voi muuttaa arviota. Älä tee taloudellisia päätöksiä pelkän arvion pohjalta.

Lähteet: Tilastokeskus (vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kauppahinnat, Paavo-väestötiedot), © OpenStreetMap contributors. Asuntomaatti — Sonodo Oy. Käyttöehdot: asuntomaatti.fi/kayttoehdot

Kuinka varmoja olemme

Testasimme arviomallia 379 toteutuneella kerros- ja rivitalokaupalla, jotka tehtiin joulukuun 2023 ja maaliskuun 2026 välillä. Kauppoja oli eniten Helsingistä, Espoosta, Jyväskylästä ja Tampereelta. Laskimme jokaiselle kaupalle arvion perustiedoista (postinumero, koko, rakennusvuosi, kunto, kerros, hissi, tontti ja energialuokka) ja vertasimme sitä toteutuneeseen hintaan. Tarkka osoite, varusteet ja hoitovastike eivät olleet testissä mukana.

SUURISSA KAUPUNGEISSA (107 TESTIKAUPPAA)

Todennäköisin hinta-alue osui	Laajempi haarukka osui	Arvion tyypillinen ero toteutuneeseen hintaan
51 % kaupoista	**82 % kaupoista**	**12 %**

Käytännössä noin puolet vastaavista kaupoista osuu todennäköisimmälle hinta-alueelle ja noin 8 kauppaa 10:stä laajemmalle haarukalle. Loput jäävät haarukan ulkopuolelle, suunnilleen yhtä usein ala- kuin yläpuolelle.

Tämän arvion datan vahvuus on vahva. Se kuvaa lähtöaineiston laatua (kauppamäärä, tilastovuosi ja tarvittavat korjaukset), ei osumatarkkuutta.

Miksi haarukka on tämän levyinen

Arvion lähtökohta on alueen kerrostaloasuntojen kauppahintatilasto postinumeroalueelta 33540 (Kaleva): tilastovuosi 2025, 274 kauppaa.

Tilasto kertoo alueen keskihinnan. Saman alueen asuntojen hinnat vaihtelevat paljon talon, kunnon ja tarkan sijainnin mukaan, ja suurin osa arvion virheestä syntyy juuri tästä vaihtelusta, ei alueen hintatason virheestä.

Haarukan leveys on mitattu, ei arvioitu: se on asetettu niin, että testikaupoista noin 8 kauppaa 10:stä osui sille suurissa kaupungeissa. Tämän arvion laajempi haarukka ulottuu 20 % pistearvion alle ja 25 % sen yli.

Lähtöhintaan tehtiin 7 korjausta asunnon tietojen, sijainnin ja hintakehityksen perusteella. Ne näet kohdasta Hintaan vaikuttaneet tekijät.

Tarkin yksittäinen tieto olisi saman taloyhtiön viimeaikaiset kauppahinnat. Niitä meillä ei ole. Testissä ne olisivat lähes puolittaneet arvion virheen.

Sijaintikorjaus käyttää etäisyyttä postinumeroalueen asutuksen keskipisteestä; se ei mittaa osoitteen lähipalveluja.

Mitä arvio ei tiedä

Nämä asiat vaikuttavat hintaan, mutta emme kysyneet niitä tai emme voi tietää niitä. Ne ovat suurin syy siihen, miksi toteutunut hinta voi poiketa arviosta.

Taloyhtiön talous ja tulevat remontit
Putkiremontin tilanteen kysyimme, mutta emme muita tulevia remontteja. Tiedossa oleva iso remontti, kuten julkisivu-, katto- tai ikkunaremontti, laskee hintaa. Hyvin hoidettu yhtiö, jolla on vähän lainaa, tukee sitä.

Saman talon viimeaikaiset kaupat
Ne kertovat talon hintatason alueen tilastoa tarkemmin. Suunta voi olla kumpi tahansa.

Tämä on viitteellinen arvio, ei sitova. Arvio olettaa ilmoitetun kunnon — kuntotarkastus tai välittäjän katselmus voi muuttaa arviota. Älä tee taloudellisia päätöksiä pelkän arvion pohjalta.

Lähteet: Tilastokeskus (vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kauppahinnat, Paavo-väestötiedot), © OpenStreetMap contributors. Asuntomaatti — Sonodo Oy. Käyttöehdot: asuntomaatti.fi/kayttoehdot

Pohjaratkaisu
Pinta-alan ja huoneluvun tiedämme, tilankäyttöä emme. Toimiva pohja nostaa hintaa, hankala laskee sitä.

Ilmansuunta, valoisuus ja näkymät
Aurinkoinen parveke tai avara näkymä nostaa hintaa, pimeä tai suljettu näkymä laskee sitä.

Asunnon yksityiskohtainen kunto
Kysyimme kunnon neljällä tasolla. Pintamateriaalit, kosteusvauriot ja kuntotarkastuksen havainnot voivat siirtää hintaa kumpaan suuntaan tahansa.

Lähiympäristö
Sijaintikorjaus perustuu postinumeroalueen tietoihin, ei osoitteen ympäristöön. Vilkas katu laskee hintaa, rauhallinen piha tai puisto vieressä nostaa sitä.

Kysyntä myyntihetkellä
Vuodenaika, alueella samaan aikaan myynnissä olevat asunnot ja korkotaso. Ne voivat siirtää hintaa kumpaan suuntaan tahansa.

Nämä asiat selviävät asuntoa katsomalla ja taloyhtiön asiakirjoista.

Tämä on viitteellinen arvio, ei sitova. Arvio olettaa ilmoitetun kunnon — kuntotarkastus tai välittäjän katselmus voi muuttaa arviota. Älä tee taloudellisia päätöksiä pelkän arvion pohjalta.

Lähteet: Tilastokeskus (vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kauppahinnat, Paavo-väestötiedot), © OpenStreetMap contributors. Asuntomaatti — Sonodo Oy. Käyttöehdot: asuntomaatti.fi/kayttoehdot