

Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet

Tilastokäsitteet

Keskiarvo (Mean)

Aritmeettinen keskiarvo saadaan jakamalla muuttujan arvojen summa arvojen lukumäärällä.

Painotettu keskiarvo saadaan, kun muuttujien arvot kerrotaan painokertoimilla ennen summausta ja saatu summa jaetaan painokertoimien summalla.

Mediaani (Median)

Tunnusluku, joka jakaa aineiston kahteen osaan siten, että puolet aineiston arvoista on mediaania suurempia ja puolet sitä pienempiä. Mediaani voidaan käytännössä määrittää siten, että etsitään suuruusjärjestykseen asetetuista muuttujan arvoista keskimäinen.

Toimitilamarkkinoilla mediaania käytetään yleisesti esimerkiksi vuokratason kuvaajana, koska tällöin aineiston poikkeukselliset vuokrat eivät vääristä tunnuslukua ylös- tai alaspäin, kuten voi käydä keskiarvoa käytettäessä.

Tyyppiarvo, Moodi (Mode)

Muuttujan arvo, joka esiintyy useimmin havainnoissa, tai se luokka, jonka frekvenssi on suurin.

Vaihteluväli

Aineiston suurimman ja pienimmän havainnon erotusta.

Alakvartiili

Tunnusluku, joka jakaa aineiston kahteen osaan siten, että 25 % arvoista on pienempiä kuin alakvartiili ja 75 % arvoista sitä suurempia (vrt. yläkvartiili).

Yläkvartiili

Tunnusluku, joka jakaa aineiston kahteen osaan siten, että 75% arvoista on pienempiä kuin yläkvartiili ja 25% arvoista sitä suurempia.

Kvartiiliväli

Ylä- ja alakvartiilin erotus. Kvartiiliväli sisältää 50% aineistosta siten, että sekä välin ylä- että alapuolelle jää 25% arvoista. Kvartiiliväliä käytetään esimerkiksi osamarkkinoiden vuokrahajontaa kuvaavana tunnuslukuna toimitilamarkkinoilla. Kvartiilivälin suuruudesta voidaan päätellä, kuinka heterogeenistä aineisto tietyillä osamarkkinoilla on.

Keskihajonta (Standard Deviation)

Tilastollinen hajonnan tunnusluku, jota taloustieteessä käytetään kuvaamaan esimerkiksi sijoituksen tuottoon liittyvää riskiä. Keskihajonta on varianssin neliöjuuri, joten sen mittayksikkö on sama kuin havaintoyksiköiden. Keskihajontaa kutsutaan myös standardipoikkeamaksi.

Varianssi (Variance)

Aineiston hajonnan tunnusluku, joka lasketaan määrittämällä keskiarvo havaintojen ja niiden keskiarvon erotusten neliöstä, joten se ilmaisee hajontaa havaintoyksiköiden neliössä. Varianssia voidaan käyttää kuvaamaan esimerkiksi



tuoton saavuttamiseen liittyvää riskiä.

Korrelaatio, riippuvuus (Correlation)

Tunnusluku, joka kuvaa kahden muuttujan välillä vallitsevaa riippuvuutta. Korrelaatiokertoimen arvo on aina välillä -1 ... +1. Mitä suurempi korrelaatiokertoimen itseisarvo on, sen voimakkaammasta (negatiivisesta/positiivisesta) riippuvuudesta on kyse. Riippumattomien muuttujien korrelaatio on nolla. Korrelaation avulla voidaan mm. tutkia eri sijoitusmuotojen välistä riippuvuutta, esim. miten sijoituksia tulisi hajauttaa eri sijoitusmuotoihin.

