

Asumismenot 2025

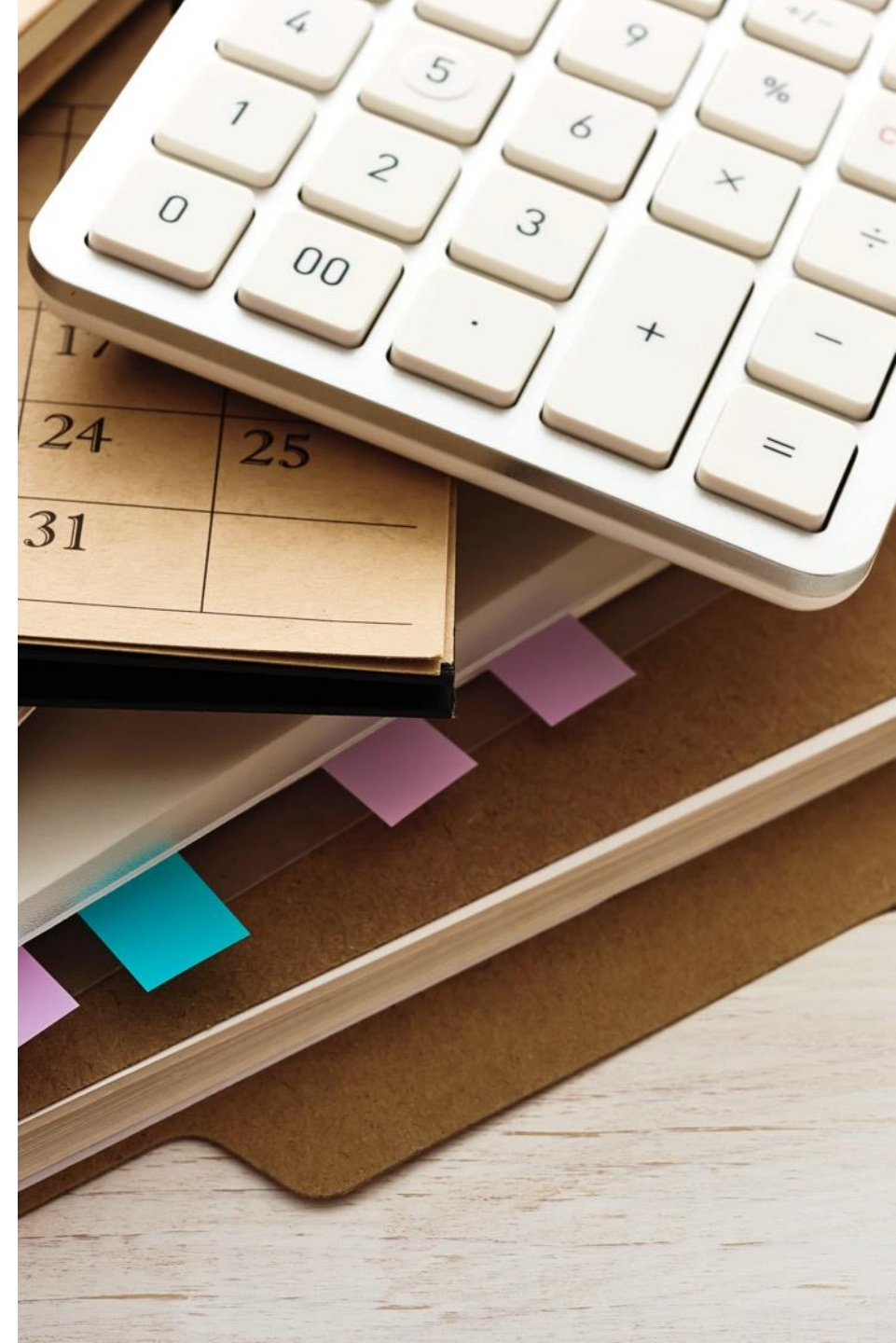
Kommenttipuheenvuoro
Mediatilaisuus 19.8.2025

Jukka Kero, Pääekonomisti, Suomen Kiinteistöliitto



Sisältö

- 1) Yleisiä havaintoja Suomen asuntomarkkinoilla
- 2) Pitkän ajan kehityskulkuja
- 3) Poliittikkakommentit
- 4) Keskustelua
- 5) Tulevia julkistuksia taloudesta



1) Yleisiä havaintoja asuntomarkkinoilla 2025: Mikä muuttunut vuodesta 2024?

Asuntojen
hintojen lasku
jatkunut,
hidastuen



Hoitokulujen
nousu
hidastunut



Ara-vuokrien
nousu yhä
tuntuva, vaikka
hidastuvaa



Vapaa-
rahoitteiset
vuokrat
maltillisessa
nousussa

Vaihtelevaa
kustannus-
nousua
aluetasolla



Korot
maltillisilla
tasoilla



Talous kärsii kv.
epävarmuudesta
– Kasvu pysynyt
lähtötelineissä

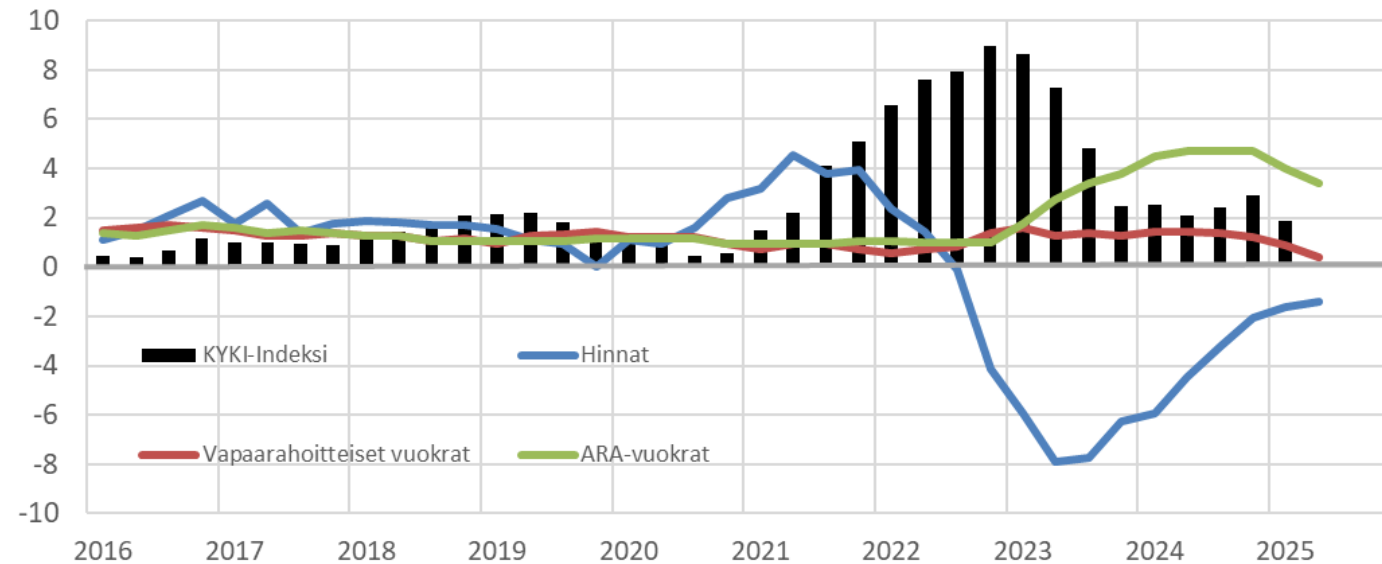


Työttömyys
yhä kasvussa

Kustannuspaine edelleen päällä, vapaarahoitteisten vuokrien nousu maltillista, Ara-vuokrat nousseet merkittävästi yhä / Osakeasuntojen hinnat edelleen edellisvuotta alempia

Kiinteistökustannukset, vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat ja asuntojen vuokrat Q1/2016 - Q2/2025

%-muutos edellisvuodesta



Lähde: Tilastokeskus

Kerrostalojen hoitovastikkeiden nousu hidastunut, mutta yhä merkittävää vuonna 2025

Kerrostalo-oyhtiöiden hoitovastikkeiden keskiarvot ja niiden muutos 2024 ja 2025 / 10 suurinta ja kaupunkien keskiarvot

Järjestetty vuoden 2025 muutoksen mukaiseen järjestykseen

	2023	2024	2025	2024, %-muutos	2025, %-muutos
Oulu/kt	3.65	3.80	3.96	4.1 %	4.2 %
Tampere/kt	4.49	4.55	4.72	1.3 %	3.8 %
Lahti/kt	4.22	4.31	4.45	2.1 %	3.3 %
Jyväskylä/kt	3.85	4.03	4.16	4.6 %	3.3 %
Kuopio/kt	4.27	4.60	4.72	7.7 %	2.5 %
Kerrostalot	4.45	4.60	4.72	3.4 %	2.5 %
Pori/kt	3.77	4.11	4.19	8.9 %	2.0 %
Helsinki/kt	5.25	5.46	5.57	4.1 %	2.0 %
Espoo/kt	4.44	4.72	4.80	6.2 %	1.7 %
Vantaa/kt	4.56	4.67	4.74	2.5 %	1.4 %
Turku/kt	3.90	3.96	3.99	1.5 %	0.8 %

Lähde: Kiinteistöliitto, Hoitovastikekyselyt 2023-2025 ja Talous- ja rahoituskysely 2023

2) Pitkän ajan kehityskulkuja

Suomen asumiseen vaikuttaneita ulkoisia tekijöitä 2010 – 2025 (Päivittyvä listaus:)

Energia ja ilmastosääntely	Rahoituksen sääntely ja rahoitushaasteet	Nolla- ja miinuskorkojakso, ja sen päättymisen 2022	Sota Ukrainassa, ja globaali levottomuus	Pandemia	Uusiutuvan energian läpimurto
Kustannusten ja hintojen nousu 2020-l alussa	Jakamistalous	Väestön ikääntyminen	Julkisen talouden kriisi	Yksityisen sektorin velkaantuminen 2022 saakka	Suomen heikko talouskehitys 2009 - 2025
	Asuntojen runsas uudistuotanto 2015-2023	Kasvava korjaustarve asuinkiinteistöissä	Aluekohtaisten erojen korostuminen	Asuntopolitiikan uudistaminen 2023 lähtien	

3) Poliittikkakommentit

Historia-kommentit:

1. Asuntopoliittinen keskustelu vuonna 2011 oli joiltain osin toisessa asennossa kuin vuonna 2025.
2. Joiltain osin on kuitenkin palattu samoihin teemoihin hiljaisemman jakson jälkeen: Esim. eläkeläisten korjaushankkeiden rahoitus-problematiikka asunto-osakeyhtiöissä.
3. Korjausrakentaminen ja sen merkitys talouskehityksessä oli agendalla Finanssikriisin jälkeisessä elvytyspaketissa, ja 2010-luvun puolivälin Euro-kriisin aikoihin, sekä Korona- ja Ukraina-kriisin alkuvaiheissa....
4. Ja nyt 2020-luvun puolivälissä päähkäillään, mitä korjausrakentamiselle pitäisi mahdollisesti tehdä, tai sitten ei. Toisaalta korjausrakentamisen kontolle on jo pitkään soviteltu kaikenlaista oheisvastuuta, ml. Ilmasto- ja energiatehokkuustavoitteita.

3) Poliittikkakommentit

Ajankohtaiset-tyyppiset kommentit:

- 5) Kustannusnousu on keskimäärin hidastunut, mutta edelleen monissa kunnissa kiinteistö-kustannuksissa isoja nousuja, ja paikoitellen kustannusnousu jopa kiihtynyt 2025.
- 6) Lyhyet markkinakorot laskeneet, mutta pitkät pysytelleet 2023-2024 tasoilla: Vetoapua kovin paljon täältä ei tiedossa, ja riskit koholla globaalisti.
- 7) Tarvittaisiin kasvua ja uudistumista. Korjausrakentaminen olisi tässä avainasioita. Mitä tehtävissä? Ainakin ennustettavuutta, ja tuuppausta korjaustoimintaan.
- 8) Valtion täytetäkaus kuntoon (YM) + Asuintalovarauksen päivitys (VM).
- 9) Vältettävä: Kustannusten nostoja + Kiinteistöveron uudistus.
- 10) Säädosrintamalla EPBD:n lopulliset kansallisten säädös-päätökset = Kriittisen tärkeitä 2025-2026!

4) Keskustelua

5) Kiinteistöliiton tulevia julkistuksia 2025

- Indeksitalo 2025: 11.9.2025
- Isännöinnin laatu 2025: Syyskuun puoliväli 2025
- Talous- ja rahoituskysely 2025: Syyskuun loppupuoli
- Talousarvio-ohje 2026: n. 14.10.2025 ja Tammikuun alku 2026
- Korjausrakentamisbarometri, Syksy 2025: Marraskuun alku

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO
Palvelu Oy

KIINTEISTÖ-
MEDIA 

SUOMEN

Kiinteistölehti



Kiinko



talokeskus Est. 1923



KIINTEISTÖ
LIITTO