Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

VARSINAIS-SUOMEN TALOYHTIÖPÄIVÄ

Asuntojen hinnat, remontit ja tulevaisuus – mitä taloyhtiöpäättäjän pitää tietää

Tuomas Viljamaa, toimitusjohtaja
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto KVKL

KVKL LYHYESTI

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto KVKL

Kiinteistönvälitysalan yhteinen äänitorvi vuodesta 2008 – jäsenistö kattaa yli 80 % alan toimijoista, edustaen yli 3 500 välittäjää

Aktia Kiinteistönvälitys | KM Kiinteistömaailma | OP Koti | ROOF LKV | Huoneistokeskus

Sp-Koti | Bo | RE/MAX | habita KIINTEISTÖNVÄLITYS | SUOMEN KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄT SKVL

Osaamisen kehittäminen

Alan toimijoiden osaamisen ja arvostuksen kehittäminen

Datapalvelut

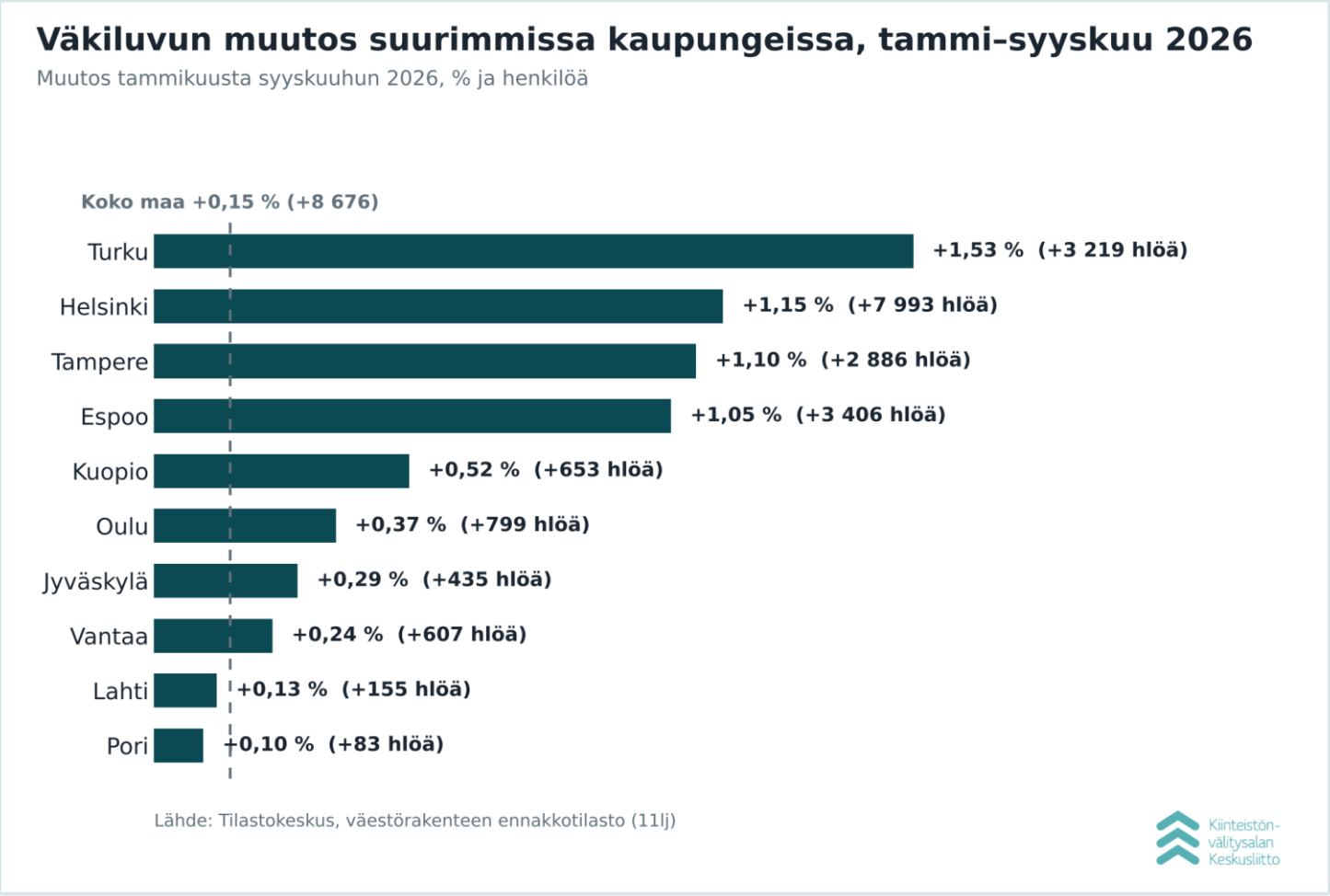
Liiton tuottamien datapalveluiden käyttäjien määrän kasvattaminen

Vaikuttaminen

Alan toimijoiden toimintamahdollisuuksien vahvistaminen

Lähde: KVKL

Väkiluvun muutos 2026 ja asuntokunnan keskikoko suurimmissa kaupungeissa



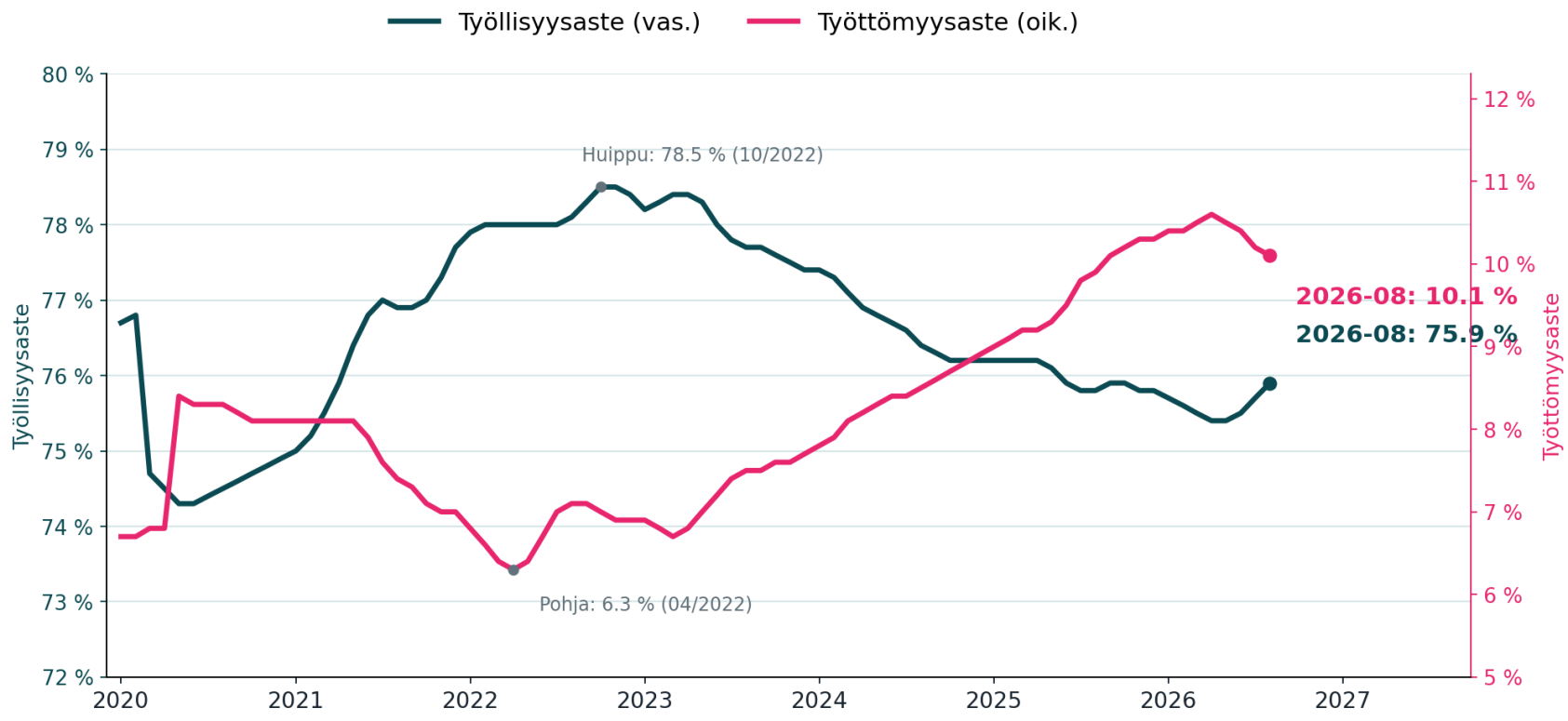
Asuntokunnan keskikoko 2025

Kaupunki	Henkilöä / asuntokunta
Espoo	2,11
Vantaa	2,02
Oulu	1,92
Helsinki	1,85
Kuopio	1,84
Pori	1,81
Jyväskylä	1,80
Lahti	1,78
Tampere	1,74
Turku	1,73
Koko maa	**1,92**

Lähde: Tilastokeskus, väestörakenteen ennakkotilasto; Asuntokunnat ja asuntoväestö (15fh); KVKL:n laskelma

Työllisyysaste ja työttömyysaste 2020–2026

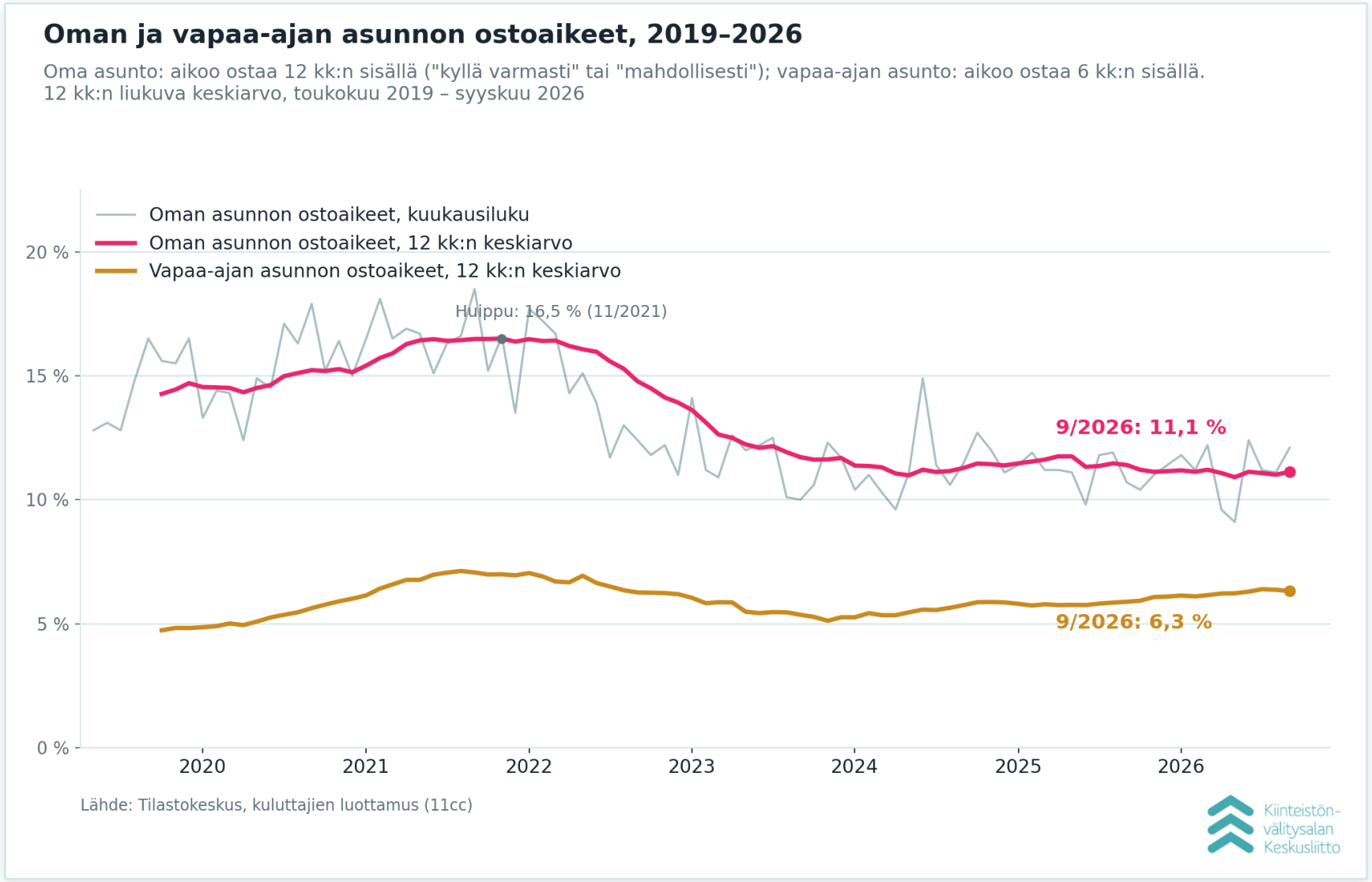
Trendisarjat, kuukausittain, 2020–2026



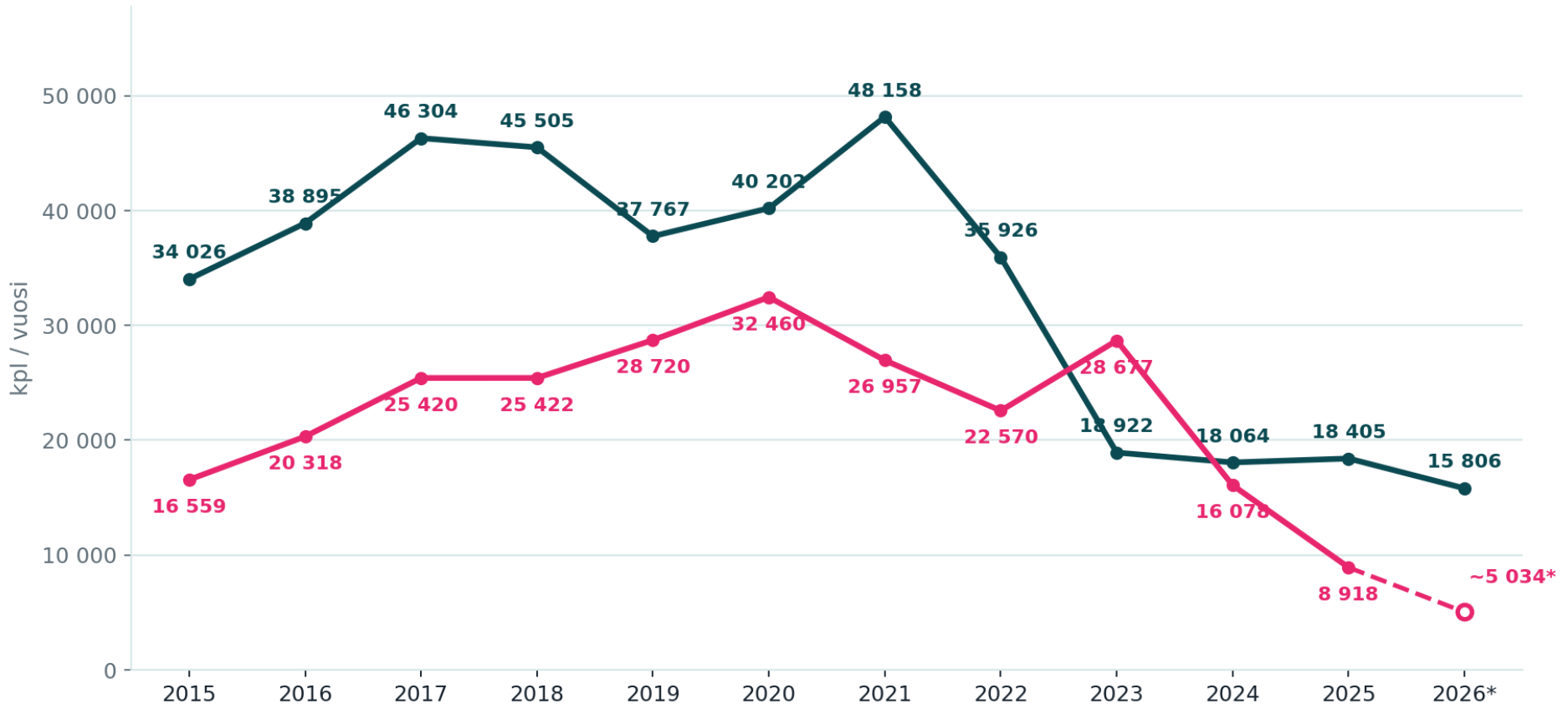
Lähde: Tilastokeskus, työvoimatutkimus (trendisarja)

Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

Oman ja vapaa-ajan asunnon ostoaikeet, toukokuu 2019 – syyskuu 2026



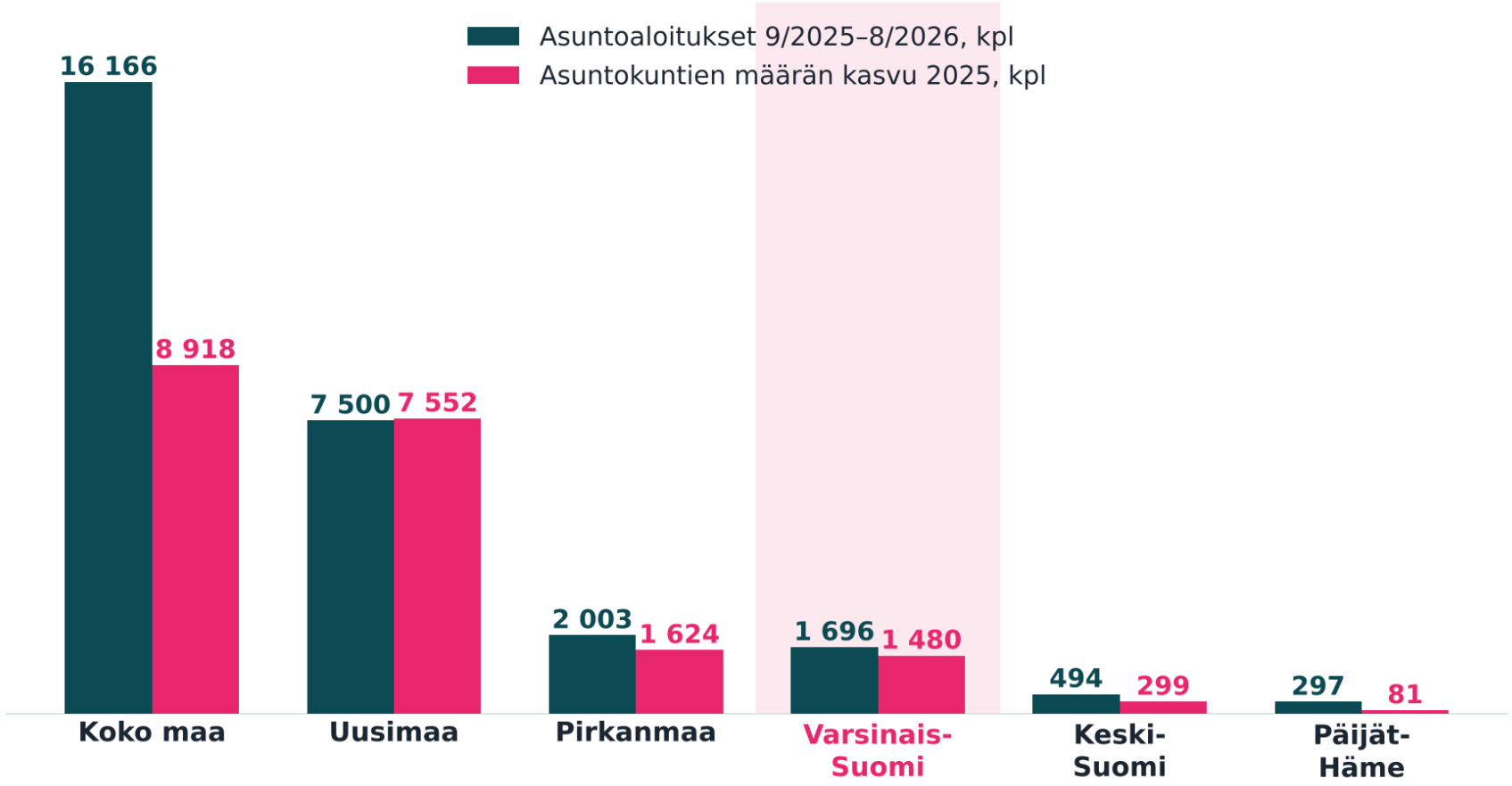
Asuntoaloitukset ja asuntokuntien kasvu koko maassa 2015–2026



Lähde: Tilastokeskus (rakennus- ja asuntotuotanto; asuntokunnat ja asuntoväestö; väestörakenne); KVKL:n laskelma

Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

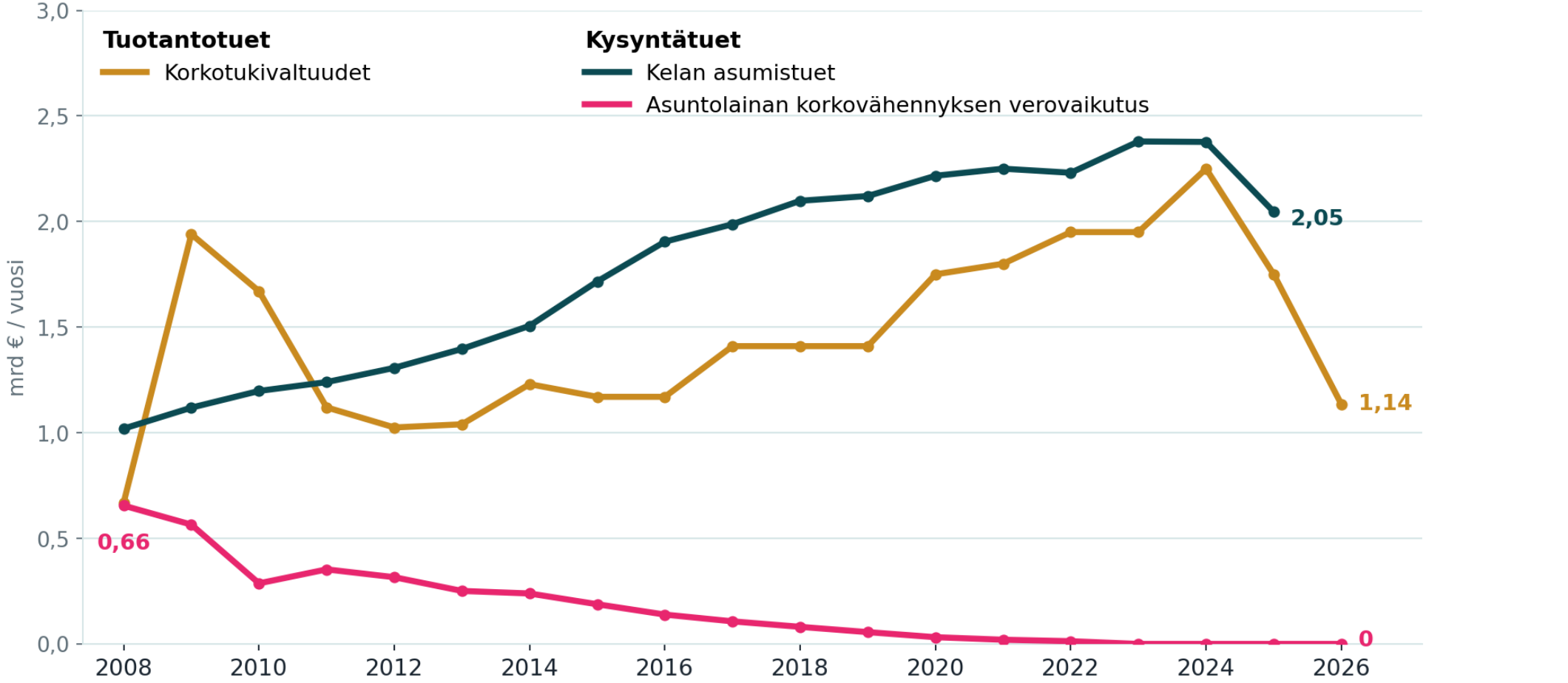
Asuntoaloitukset ja asuntokuntien kasvu maakunnittain, Varsinais-Suomi



Lähde: Tilastokeskus (rakennuskanta ja uudistuotanto 156f; asuntokunnat ja asuinolot 15fd)

Kiinteistön-välitysalan Keskusliitto

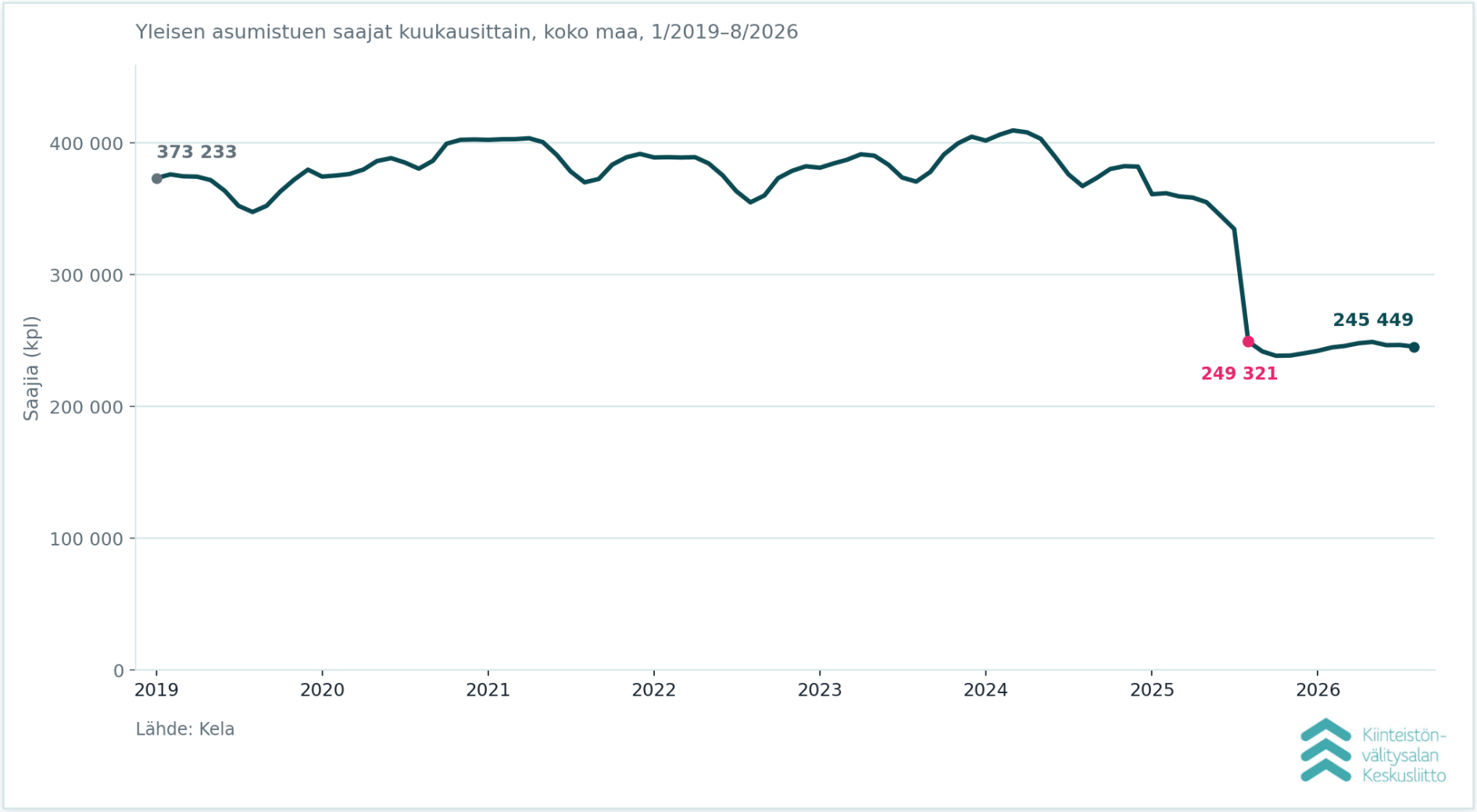
Asumisen tuotanto- ja kysyntätuet 2008–2026



* Korkovähennyksen verovaikutus 2008–2013 arvio. Kelan asumistuet 2026 ei vielä tiedossa.
Lähde: Kela; Verohallinto; valtion talousarviot (mom. 35.20.60); KVKL:n laskelma

Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

Yleisen asumistuen saajat 2019–2026



Asuntolainan korkovähennys kotitaloudelle kuukaudessa

Laina	Ruotsi korko / kk	Ruotsi vähennys / kk	Tanska korko / kk	Tanska vähennys / kk	Suomi korko / kk	Suomi vähennys / kk	Suomi, laskennallinen 30 %:n vähennys / kk
150 000 €	341 €	**102 €**	488 €	**161 €**	372 €	**0 €**	*112 €*
250 000 €	569 €	**171 €**	812 €	**268 €**	621 €	**0 €**	*186 €*
350 000 €	796 €	**239 €**	1 138 €	**374 €**	869 €	**0 €**	*261 €*

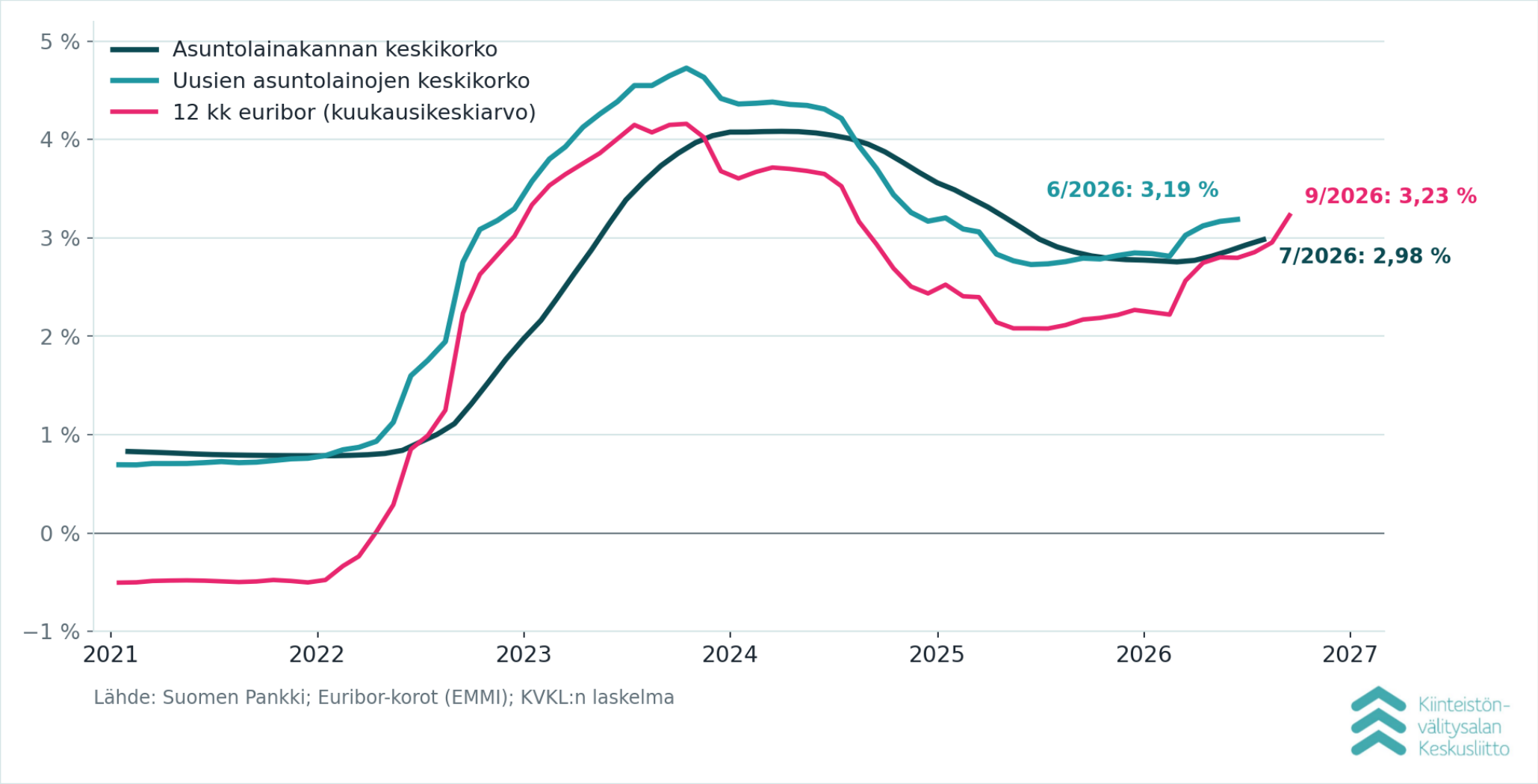
Asuntolainojen korkovähennyksen arvo vuonna 2026

Ruotsi: noin 3,2 mrd € vuodessa (noin 265 milj. € kuukaudessa). Tanska: noin 2,5 mrd € vuodessa, arviohaarukka 2,2–3,1 mrd € (noin 210 milj. € kuukaudessa). Suomi: 0 €.

Laina kahden hengen nimissä. Korko: Ruotsi 2,73 %, Tanska 3,9 % (sis. hoitomaksu 0,8 %), Suomi 2,98 %.

Lähde: SCB; Danmarks Nationalbank; Suomen Pankki; ESV/SVT; Skatteministeriet; Finanstidningen; Riksbanken; KVKL:n laskelma

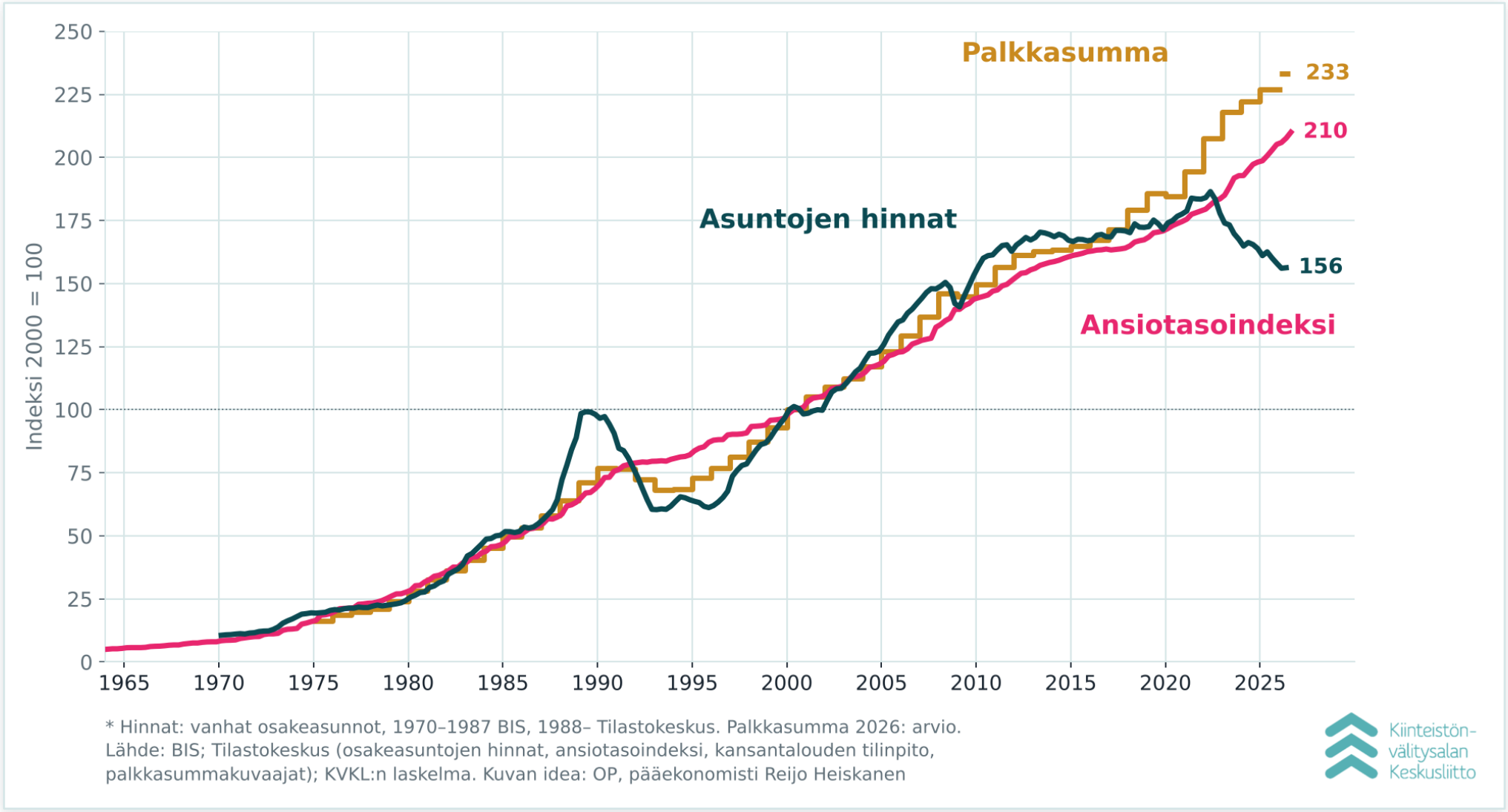
12 kk euribor sekä uusien ja kannan asuntolainojen keskikorko 2021–2026



Lähde: Suomen Pankki; Euribor-korot (EMMI); KVKL:n laskelma

Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

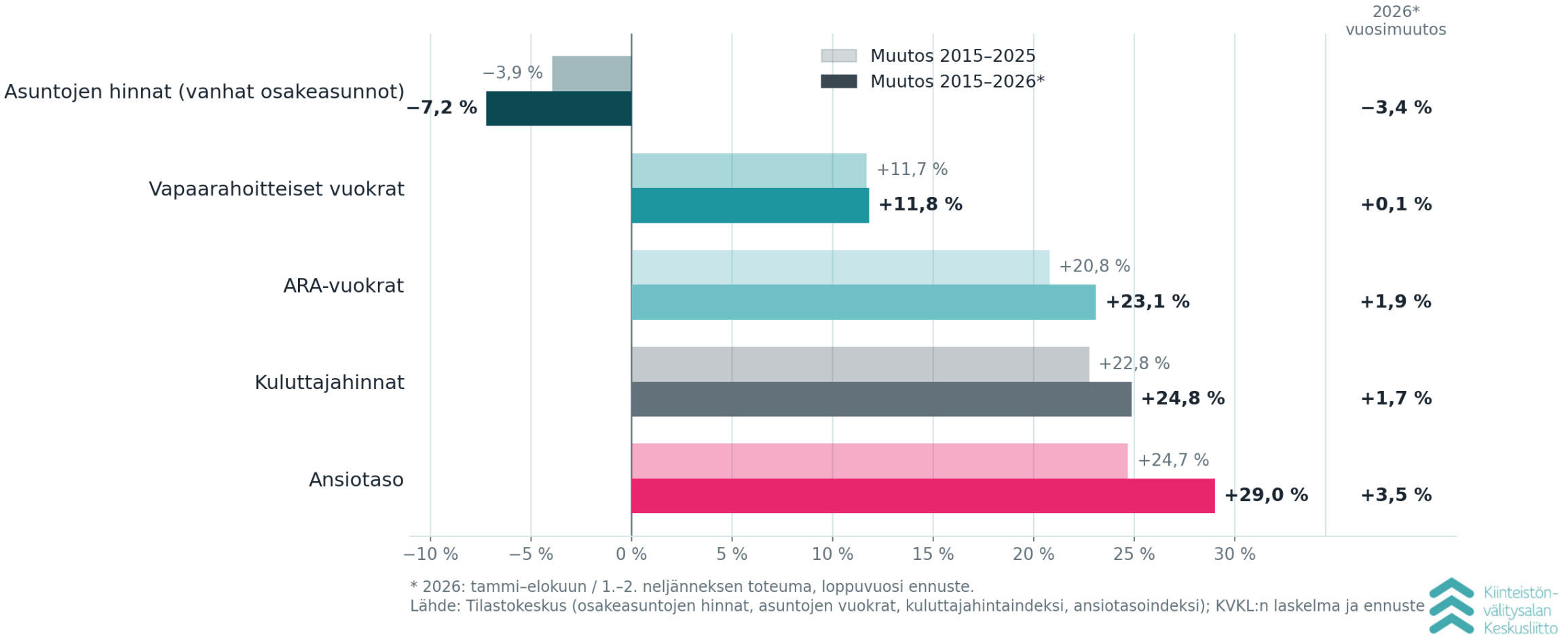
Asuntojen hinnat, ansiotaso ja palkkasumma 1965–2026



* Hinnat: vanhat osakeasunnot, 1970–1987 BIS, 1988– Tilastokeskus. Palkkasumma 2026: arvio.
Lähde: BIS; Tilastokeskus (osakeasuntojen hinnat, ansiotasoindeksi, kansantalouden tilinpito, palkkasummakuvaajat); KVKL:n laskelma. Kuvan idea: OP, pääekonomisti Reijo Heiskanen

Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

Asuntojen hintojen, vuokrien, kuluttajahintojen ja ansiotason muutos 2015–2026



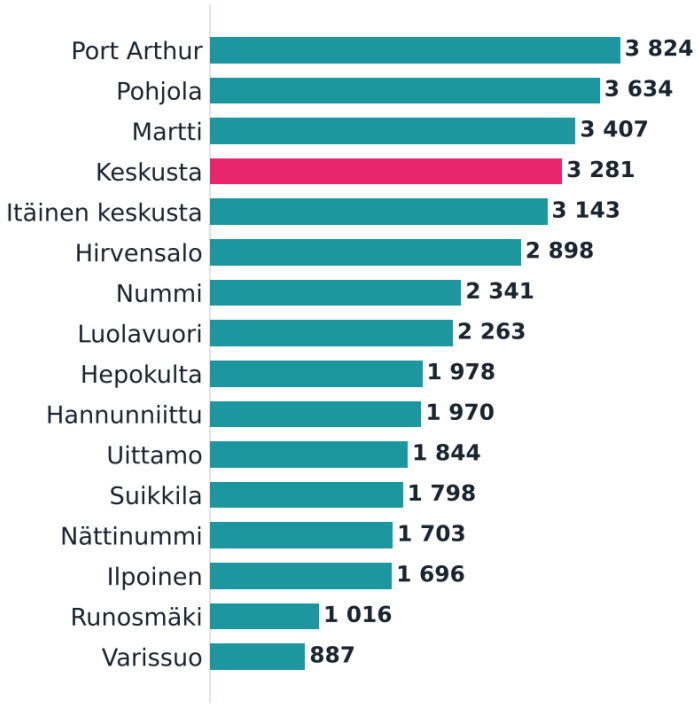
* 2026: tammi–elokuun / 1.–2. neljänneksen toteuma, loppuvuosi ennuste.
Lähde: Tilastokeskus (osakeasuntojen hinnat, asuntojen vuokrat, kuluttajahintaindeksi, ansiotasoindeksi); KVKL:n laskelma ja ennuste

Kiinteistön-välitysalan Keskusliitto

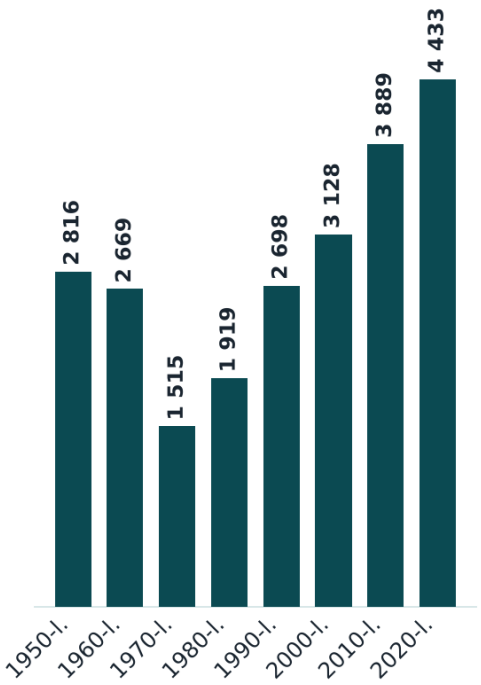
Neliöhinta Turussa alueen, rakennusvuosikymmenen ja kunnon mukaan

Vanhojen osakeasuntojen mediaanineliöhinta Turussa, €/m² (velaton hinta), kaupat 1–9/2026

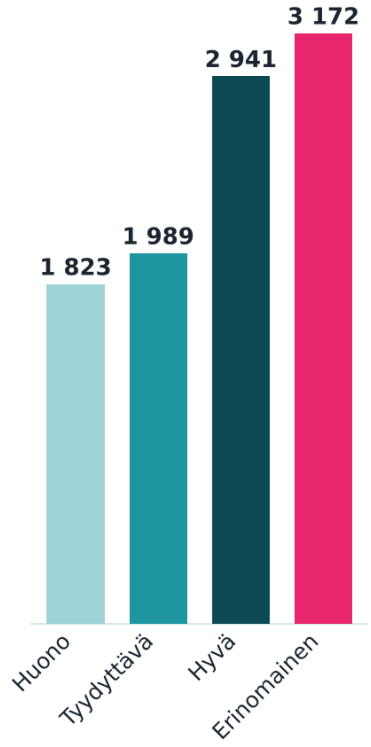
Alue



Rakennusvuosikymmen



Kunto

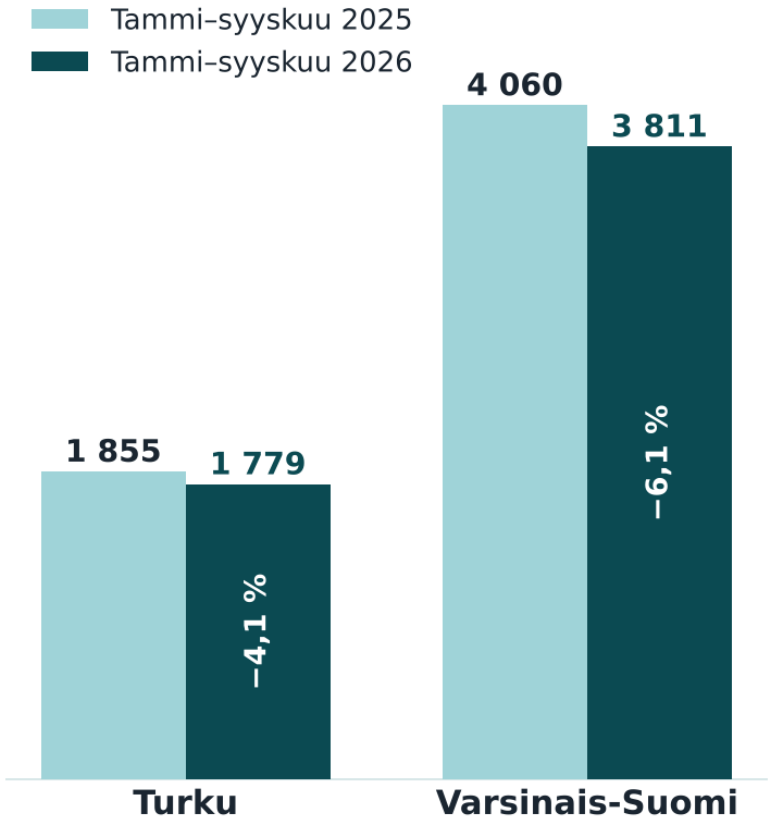


* Alueet, joilla vähintään 20 kauppaa.
Lähde: KVKL Hintaseurantapalvelu

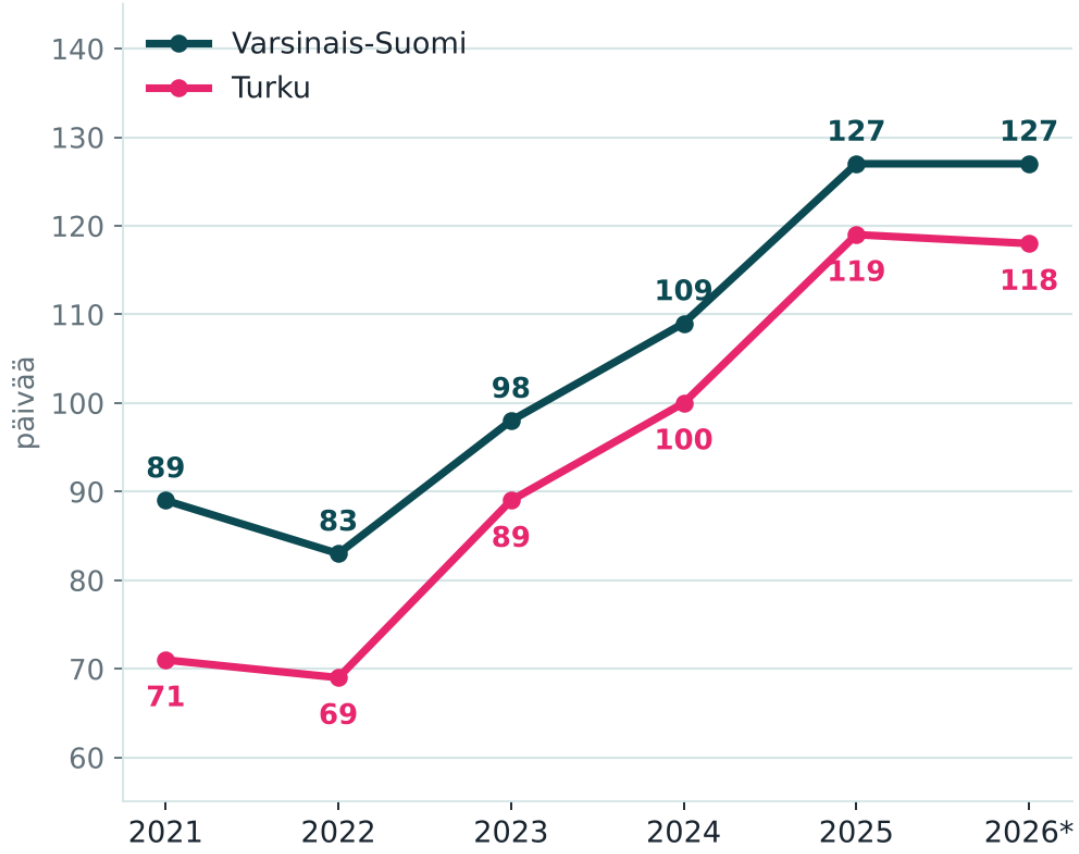
Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

Asuntokaupat ja myyntiajat Turussa ja Varsinais-Suomessa

Käytettyjen asuntojen kaupat, kpl



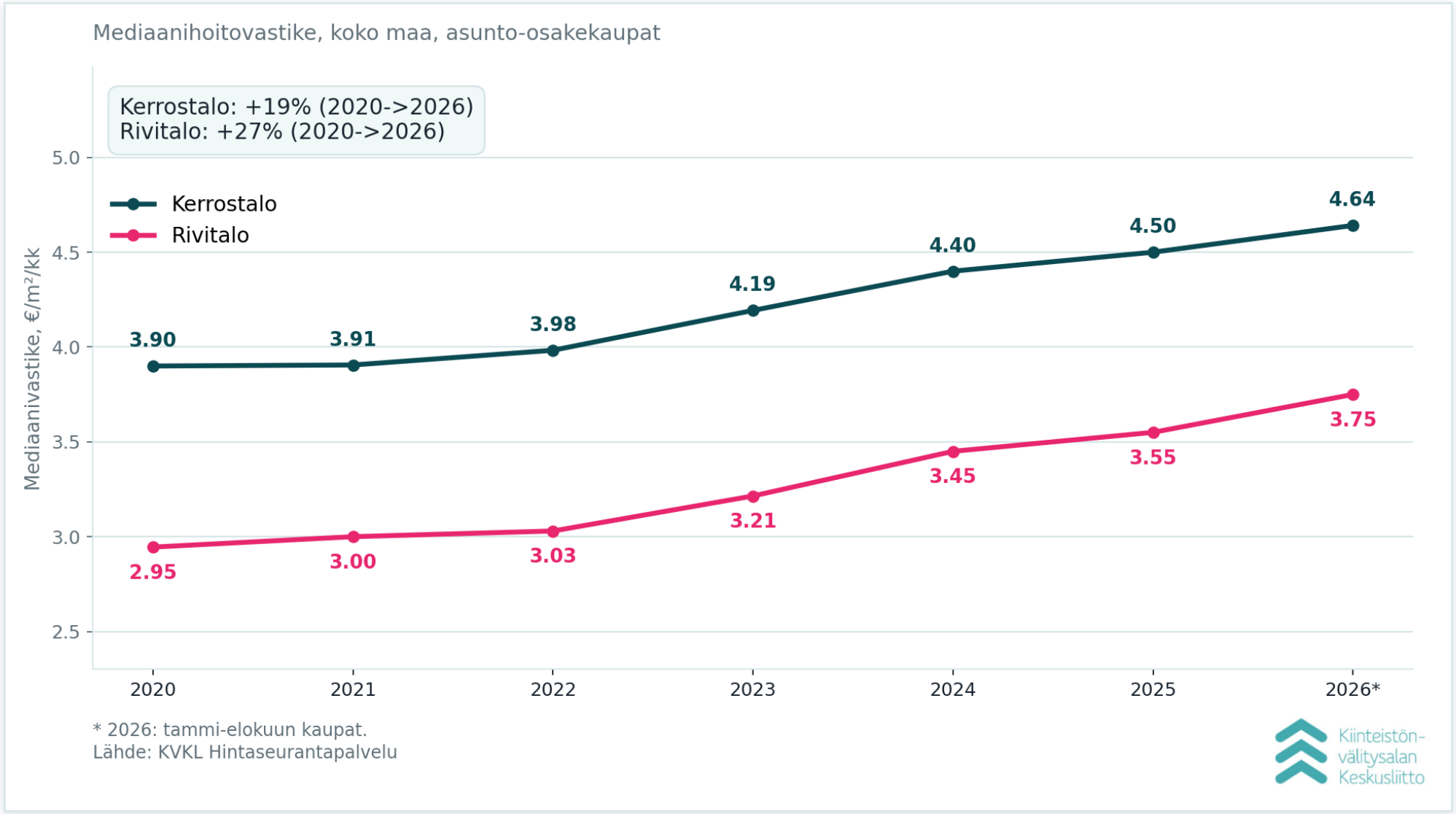
Keskimääräinen myyntiaika, pv



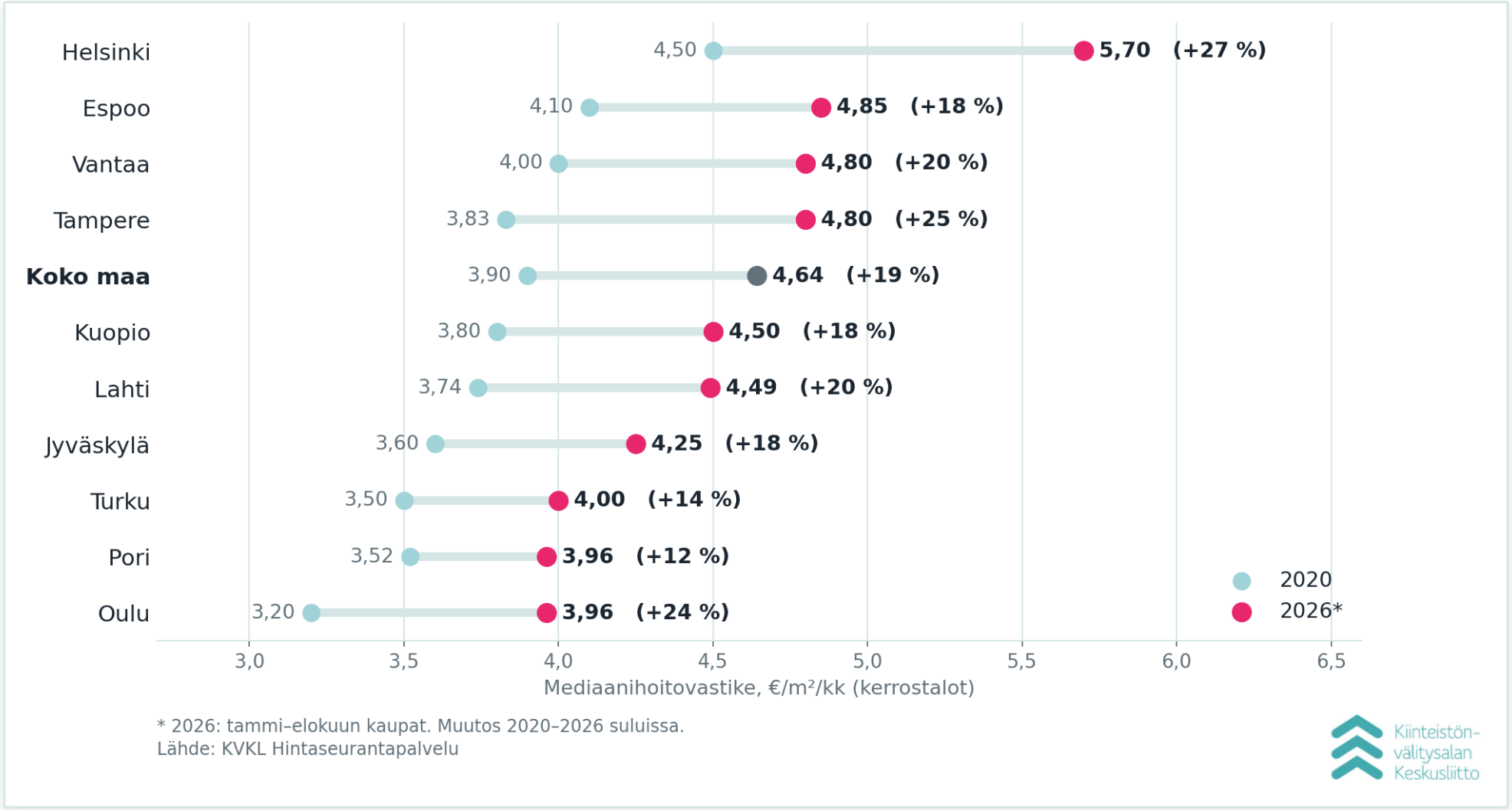
* 2026: tammi–syyskuu.
Lähde: KVKL Hintaseurantapalvelu, asuntokaupparaportti 9/2026 (päivitetty 22.10.2026)

Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

Mediaanihoitovastike koko maassa 2020–2026



Kerrostalojen mediaanihoitovastike suurimmissa kaupungeissa 2020 ja 2026



* 2026: tammi–elokuun kaupat. Muutos 2020–2026 suluissa.
Lähde: KVKL Hintaseurantapalvelu

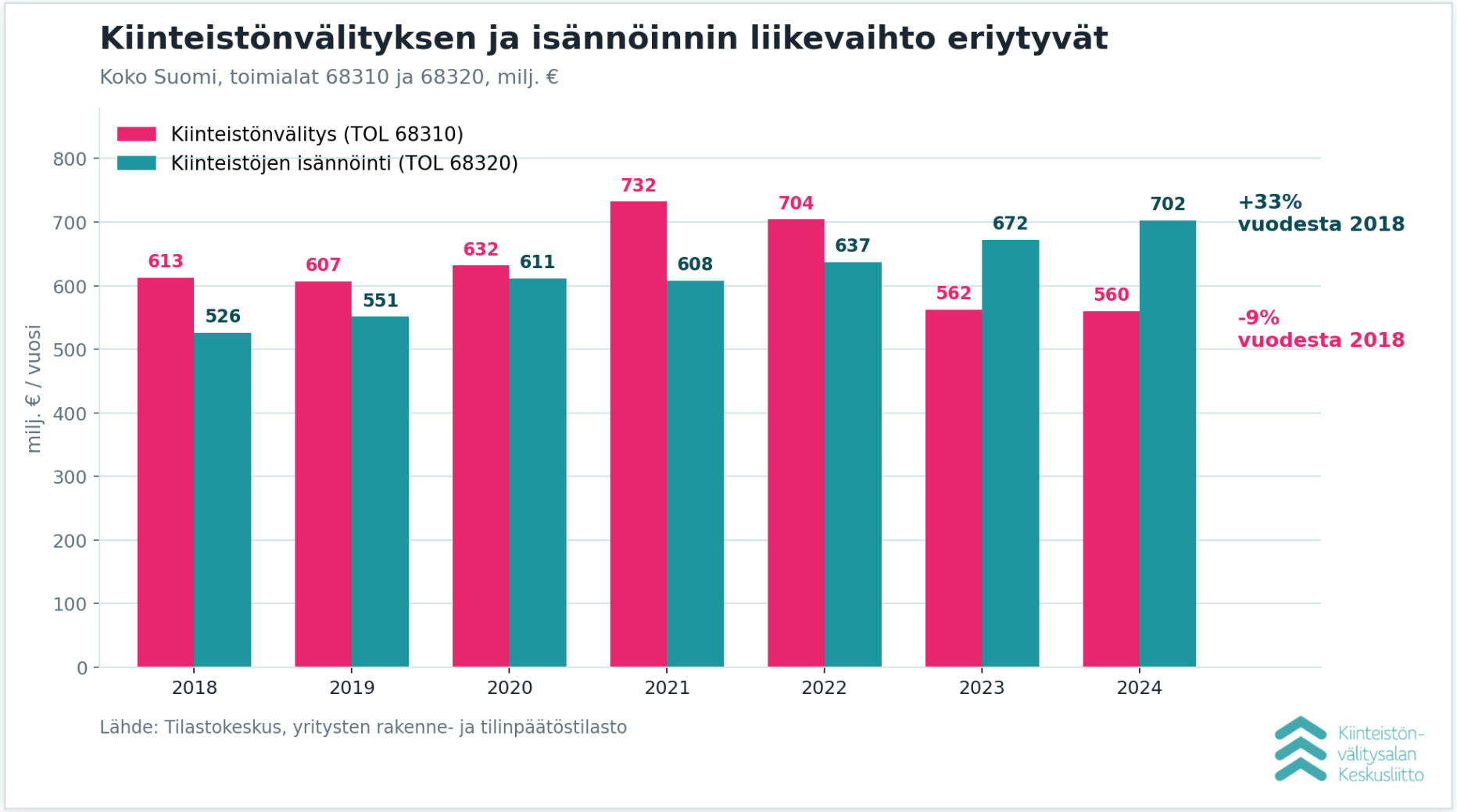
Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

Taloyhtiön strategia

- Mikä se on?
- Kenelle se tehdään?
- Kuka sitä käyttää?
- Kuka sen tekee?

Kiinteistönvälityksen ja isännöinnin liikevaihto 2018–2024



Esimerkki: isännöitsijäntodistuksen ja liiteasiakirjojen lasku asuntokaupassa, 6/2024

[redacted]

LASKU

Päivämäärä 13.06.2024

Numero [redacted]

Viitteenne [redacted]

Asiakasnumero [redacted]

Viitteemme

Toimitus

Toimituspäivä 13.06.2024

Maksuehdot 7 päivää netto

Huomautusaika 5 päivää

Viivästyskorko 13,00 %

[redacted]

Nimike	*Määrä*	*Yksikkö*	*Yks.hinta*	*Alv-%*	*Ale-%*	*Yhteensä*
00009 a Isännöitsijän todistus	1	kpl	75,000	24,00		93,00
00382 Yhtiöjärjestys	1	kpl	10,000	24,00		12,40
00136 Talousarvio	1	kpl	10,000	24,00		12,40
00137 Tasekirja	1	kpl	15,000	24,00		18,60
00146 PTS pitkän tähtäimen suunnnitelma	1	kpl	10,000	24,00		12,40
00384 Energiatodistus 2015 std isännöitsijän todistuksen liitteenä	1	kpl	20,000	24,00		24,80
00074 Piirrustukset Pohja-, leikkaus tms	1	kpl	10,000	24,00		12,40
00213 Yhtiökokouspöytäkirja	1	kpl	10,000	24,00		12,40
00230 Kuntoarvio isännöitsijän todistuksen liitteenä	1	kpl	20,000	24,00		24,80
00602 Asbestilabran todistus	1,000		10,000	24,00		12,40
00167 Sähköposti toimitus	1	kpl	7,500	24,00		9,30

197,50 *24,00 %* *veroton hinta* 197,50
47,40 *arvonlisävero* 47,40

Pankki
Tilinumero [redacted]

VIITENUMERO [redacted]

YHTEENSÄ euro **244,90**

Eräpäivä 20.06.2024

Puh. [redacted]
Faksi

Sähköposti [redacted]
Internet

Y-tunnus [redacted]
Kotipaikka

[redacted]

Lähde: Isännöintitoimiston lasku kiinteistönvälitysliikkeelle 13.6.2024; tunniste- ja yhteystiedot poistettu

Yhteenveto

1. Asunnon markkinahinta on hinta, josta myyjä ja ostaja ovat samaa mieltä.

2. Taloyhtiöstrategian pitää olla omistajastrategia.

3. Taloyhtiöiden merkitys asuntojen hintakehityksessä on kasvanut ja kasvaa jatkossa entisestään.

Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

Kiitos

Tuomas Viljamaa

Toimitusjohtaja, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto KVKL
tuomas.viljamaa@kvkl.fi