18.8.2026

Asumismenot 2026

KIINTEISTÖ LIITTO

Omakotiliitto

Asumismenot – ennusteita jo 16. kertaa

Tutkimuksessa ennustetaan kotitalouksien asumismenojen kehitystä.

Asumismenoja tarkastellaan kotitalouksien tyypin, asumismuodon ja kaupungin suhteen.

Ennusteperiodina on kolme vuotta 2026-2028.

Tutkimuksessa kuvataan, kuinka paljon kotitalouksilla kuluu rahaa asumiseen kokonaisuudessaan lainanlyhennykset mukaan lukien.

Laskelmien oletukset

Omistusasumisessa huomioitu myös lainanlyhennykset.

Kotitalouksien velkamäärä on 50 % alueen asuntojen käyvästä hinnasta. Lainan lyhennystapana annuiteetti. Laina-aika 18 vuotta.

Bruttotulot paikkakunnittain samat. Verot ja maksut vaihtelevat.

Eläkeläiset asuvat velattomassa asunnossa.

Asumismenojen ennustettu kasvu 2026

vuokra +1,1 %

(2025: +1,5 %)

vapaarahoitteiset vuokrat
pk-seutu -0,3 %
muu Suomi +0,4 %

tuetut vuokrat +1,5 %

asumismenojen vuosikasvu keskimäärin +2,7 %

omistus

omakotitalo +4,6 %

(2025: -1,8 %)

korkomenot kääntyvät kasvuun

lämmitysenergian hinta nousee

kerrostalo +3,0 %

(2025: -0,9 %)

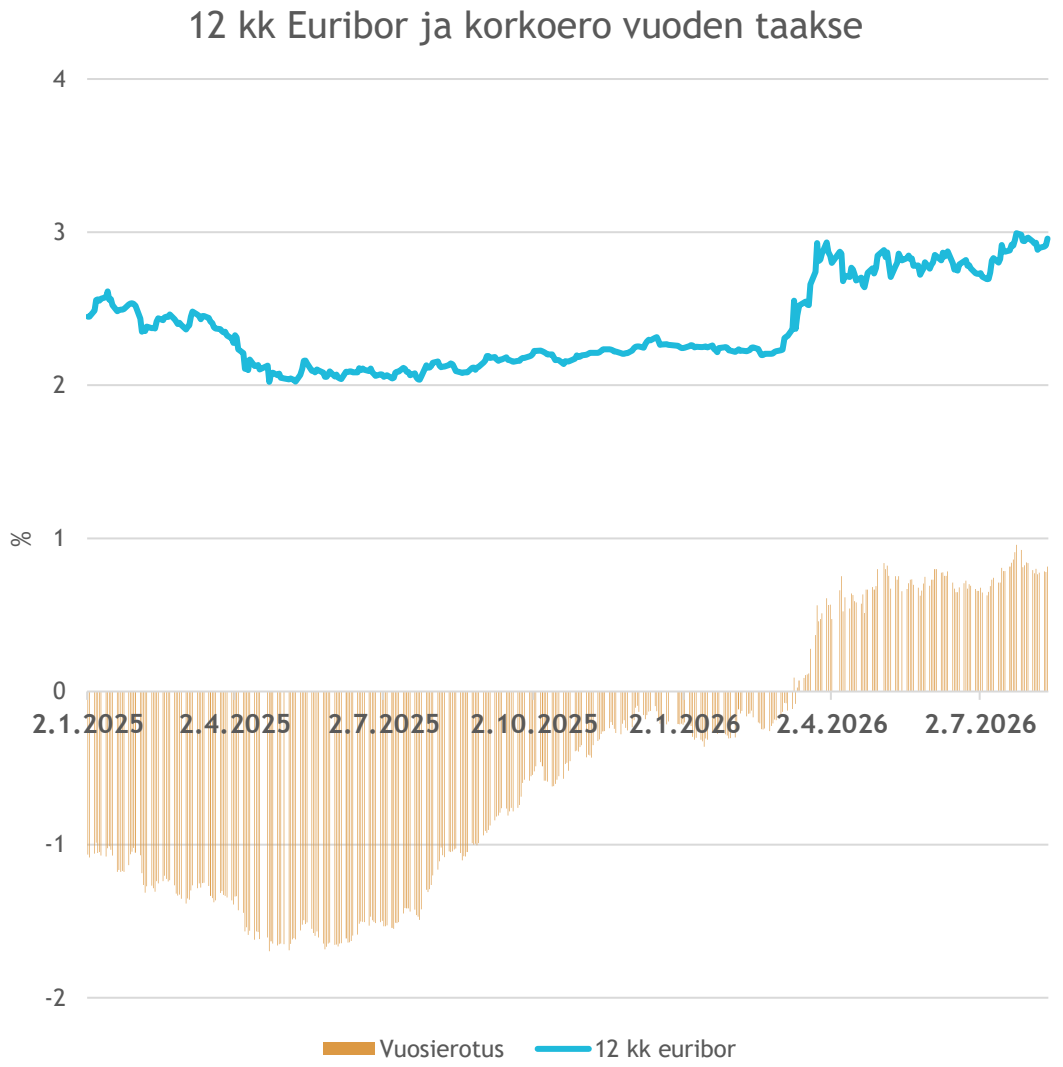
kerrostaloasuntojen hoitokulut +2,9 %

12 kk Euribor 2026 2,6 %

Velallisten korkokustannukset voivat olla noin 10 prosenttia suuremmat kuin viime vuonna.

Korkokehitys voi vielä olla vaihtelevaa Euroalueen inflaationäkymän ollessa epävarma. Markkinakorkojen nousupaineet laantuvat, kun inflaatiokehitys tasaantuu.

2027 2,4 %; 2028 2,3 %



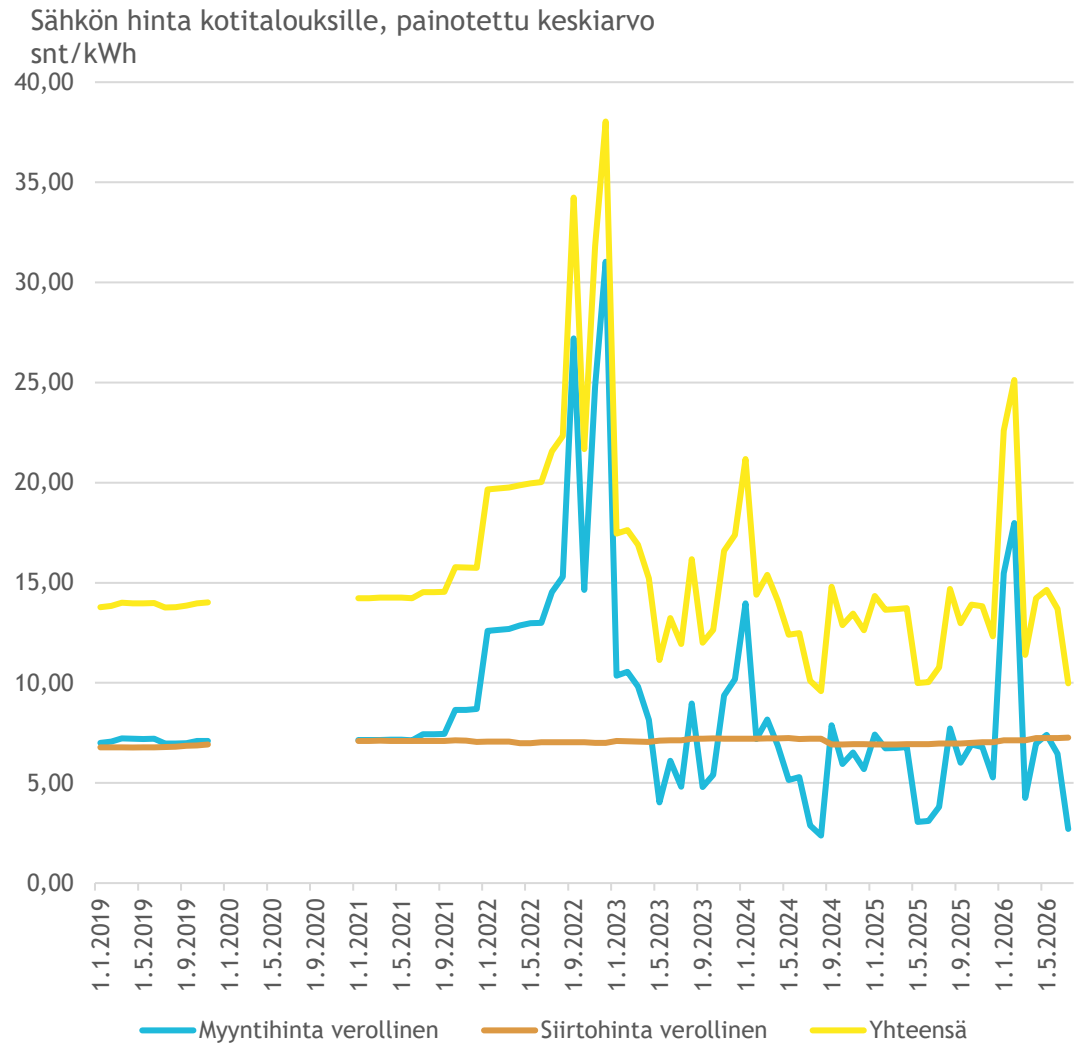
Lähde: Suomen Pankki ja PTT

Sähkön keskimääräinen hinta kasvussa

Kylmä alkuvuosi kasvatti sähkön kulutusta ja pörssisähkön hintaa.

Kiinteät sopimukset ovat suojanneet kotitalouksia suurimmilta hintapiikeiltä.

Jos sääolosuhteet eivät ole suotuisat sähkön tuotannon kannalta, voi vuoden loppupuolella olla sähkön hinnan nousupaineita.



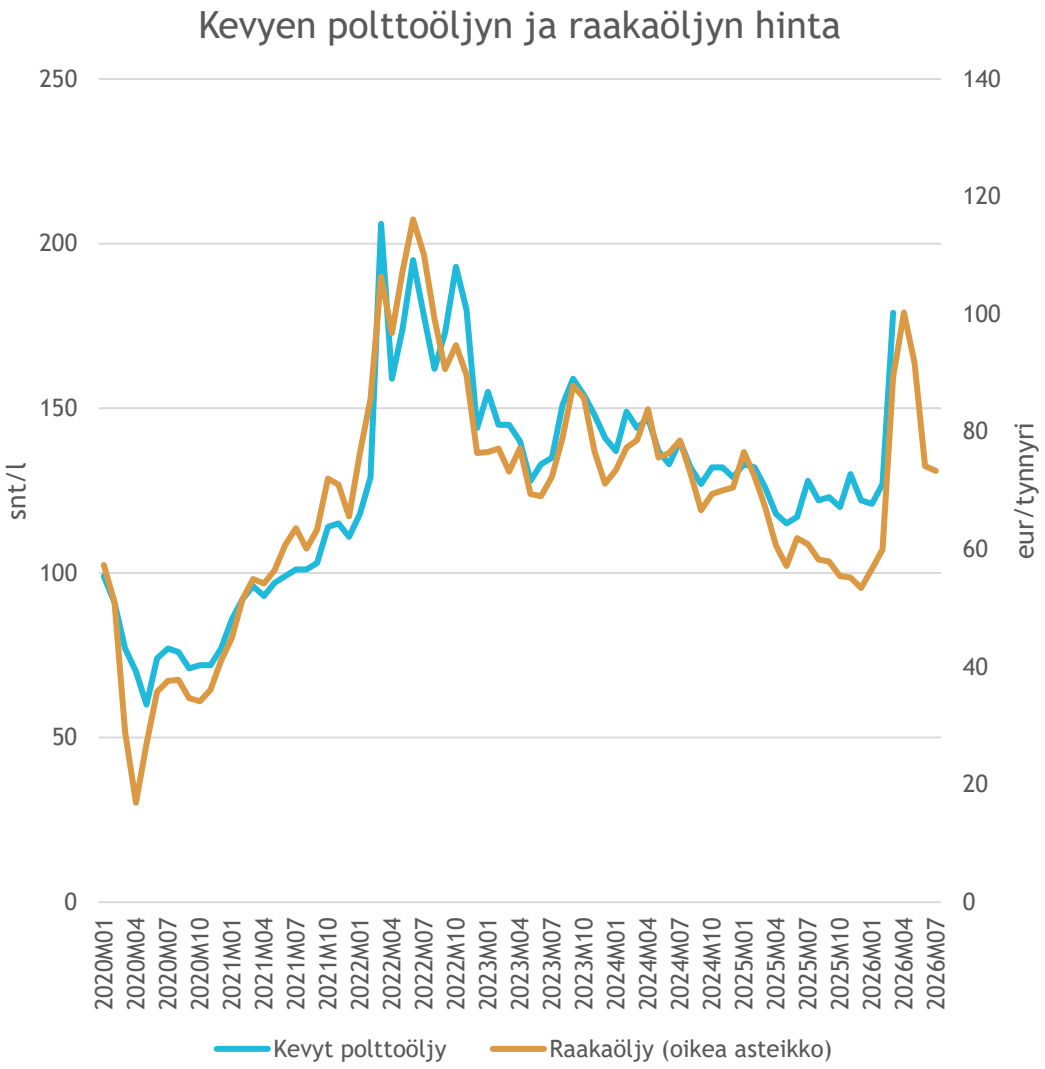
*Sisältää kaikki sopimustyypit
Lähde: Tilastokeskus ja PTT

Lämmitysöljyn hinnassa voimakas nousu 2026 +29 %

Iranin sota ja Hormuzinsalmen sulkeminen sai raakaöljyn hinnan nousemaan äkillisesti.

Hormuzinsalmen avaaminen on saanut öljyn hinnan laskuun, mutta on odotettavaa, että hintakehitys heiluu vielä loppuvuonna.

Kevyen polttoöljyn hinta reagoi maltillisemmin raakaöljyn laskuun.

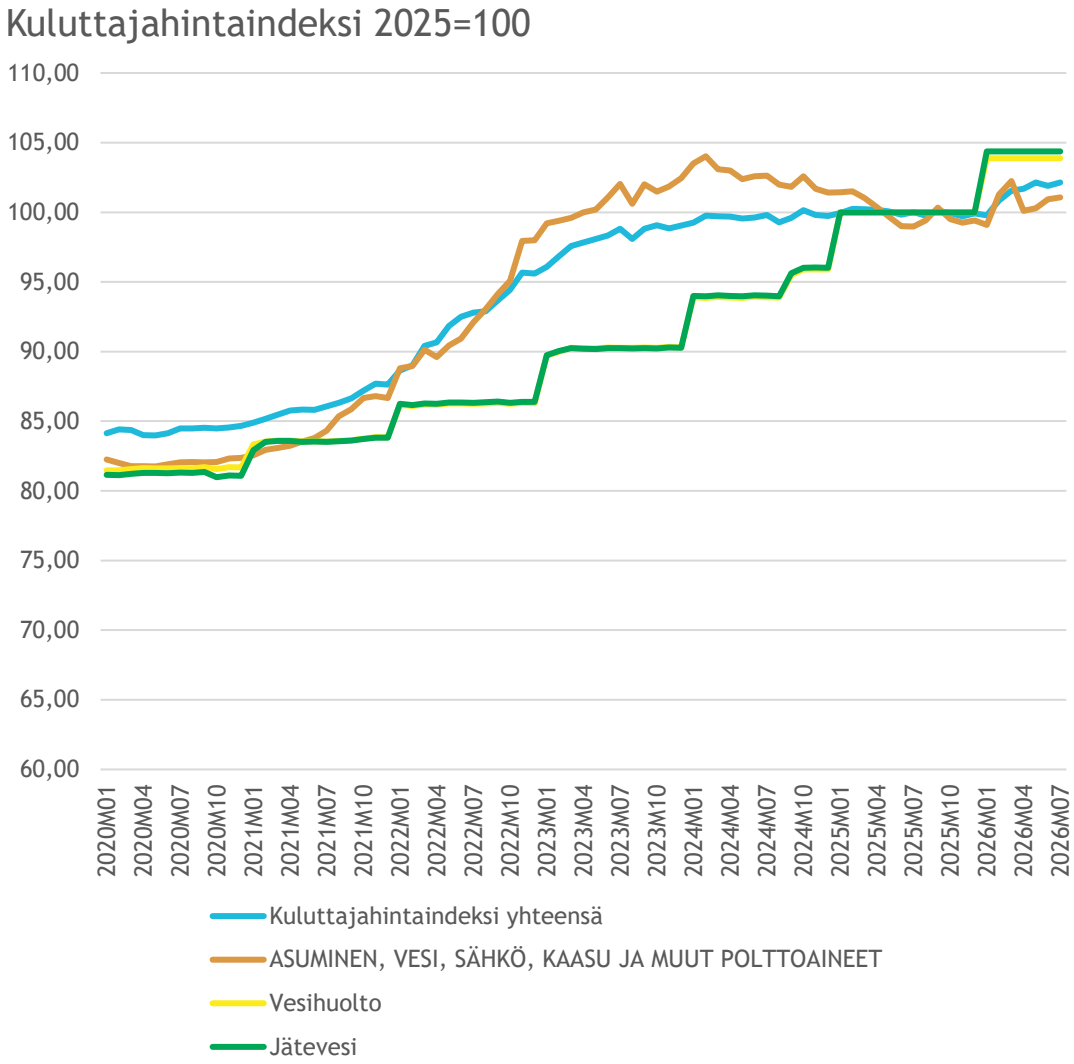


Lähde: Tilastokeskus, Eia ja PTT

Veden hinnassa vahvat nousupaineet 2026 +7 %

Veden ja jäteveden maksujen korotukset kasvattavat kotitalouksien asumismenoja. Korotusten taustalla ovat erityisesti vesihuoltoverkostojen mittavat korjaus- ja investointitarpeet.

Kasvu 2020m1-2026m7: Kuluttajahintaindeksi yhteensä 21 %, Asuminen 23 %, Vesihuolto 27 %, Jätevesi 29 %.



Lähde: Tilastokeskus ja PTT

Asumismenojen ennustettu kasvu 2026

- Asumismenojen kehitys riippuu paljon kotitalouden asumismuodosta.
- Vuonna 2025 asumismenot laskivat keskimäärin 0,2 prosenttia.

	Pienituloinen kerrostalo ARA vuokra 30 m2	Keskituloinen kerrostalo vr. vuokra 60 m2	Keskituloinen kerrostalo omistus 60 m2	Lapsiperhe kerrostalo vr. vuokra 90 m2	Lapsiperhe kerrostalo omistus 90 m2	Lapsiperhe omakotitalo (öljy) 120 m2	Lapsiperhe omakotitalo (sähkö) 120 m2	Eläkeläiset kerrostalo omistus 60 m2	Eläkeläiset omakotitalo (öljy) 120 m2	Eläkeläiset omakotitalo (sähkö) 120 m2	Eläkeläinen nainen omakotitalo (öljy) 120 m2
Asumismenojen vuosikasvu 2026 %	**1,7**	**0,5**	**3,0**	**0,7**	**3,1**	**8,7**	**3,6**	**2,7**	**14,0**	**3,9**	**14,0**
Asumismenot 2026 (€/kk)	533	910	928	1277	1444	1354	1161	540	718	526	718
Asumismenojen keskimääräinen vuosikasvu 2026-2028 %	1,7	1,2	1,6	1,3	1,7	1,4	1,5	2,5	2,5	2,7	2,5

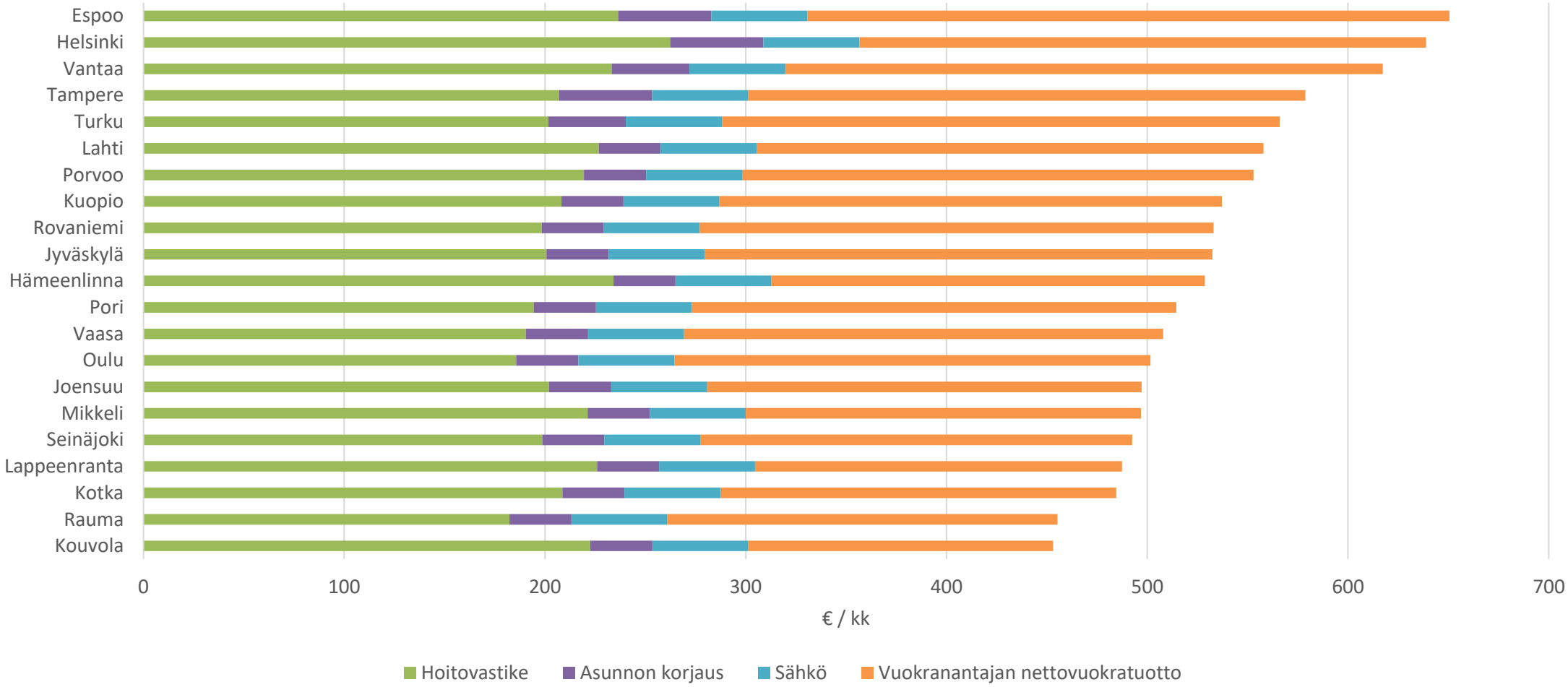
Asumismenojen osuus nettotuloista pysyy keskimäärin ennallaan

- Vuonna 2026 asumismenojen keskimääräinen tulo-osuus on 23 prosenttia.

	Pienituloinen kerrostalo tuettu vuokra 30 m2	Keskituloinen kerrostalo vr. vuokra 60 m2	Keskituloinen kerrostalo omistus 60 m2	Lapsiperhe kerrostalo vr. vuokra 90 m2	Lapsiperhe kerrostalo omistus 90 m2	Lapsiperhe omakotitalo (öljy) 120 m2	Lapsiperhe omakotitalo (sähkö) 120 m2	Eläkeläiset kerrostalo omistus 60 m2	Eläkeläiset omakotitalo (öljy) 120 m2	Eläkeläiset omakotitalo (sähkö) 120 m2	Eläkeläinen nainen omakotitalo (öljy) 120 m2
	Osuus nettotuloista, %										
2025	29,8	29,8	29,7	20,2	22,3	19,8	17,8	13,6	16,4	13,1	36,6
2026	**29,1**	**29,1**	**29,6**	**19,6**	**22,2**	**20,8**	**17,8**	**13,9**	**18,5**	**13,5**	**41,4**
2027	28,9	28,9	29,2	19,5	21,9	19,4	17,5	13,9	16,7	13,6	37,5
2028	28,8	28,8	29,0	19,5	21,8	19,1	17,3	14,0	16,6	13,6	37,2

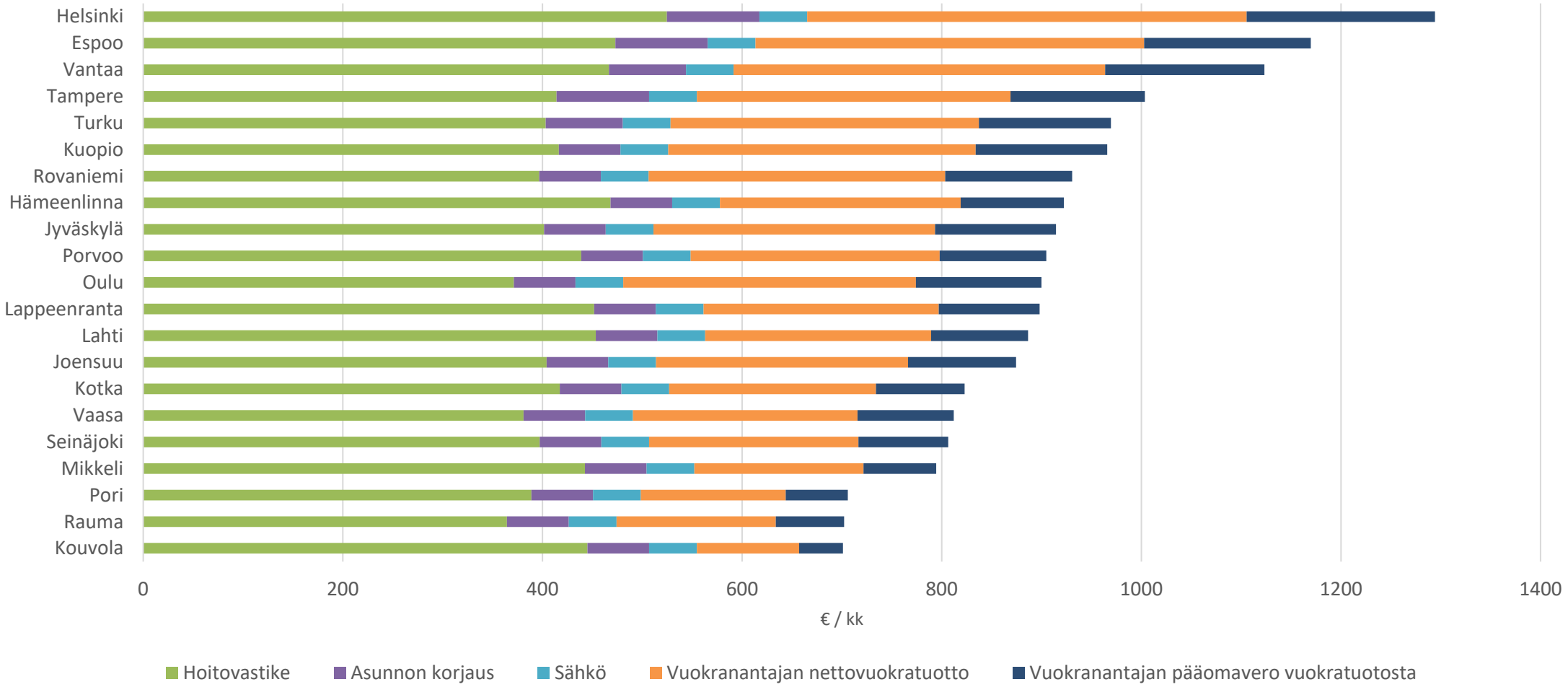
Kaupunkivertailu 2026

Kerrostalo, 30 m2, ARA



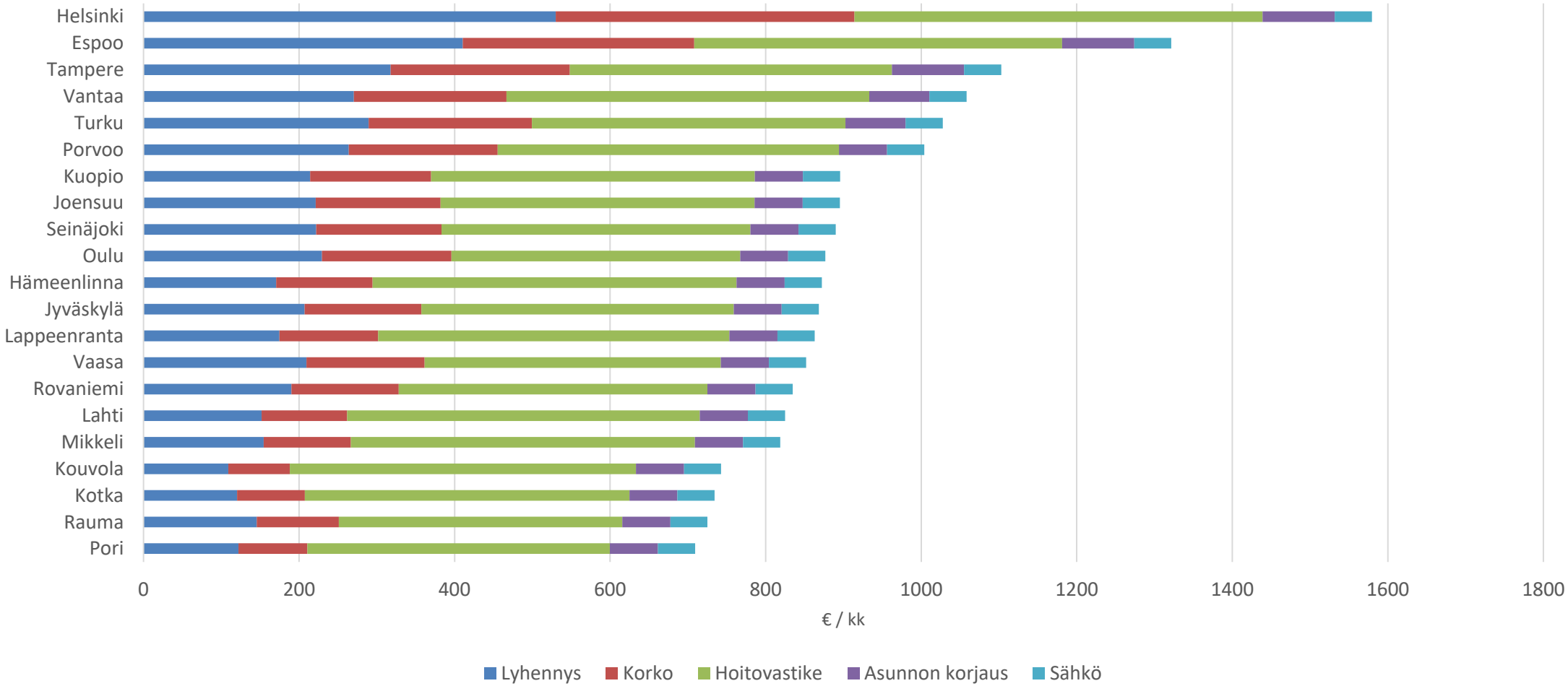
Kaupunkivertailu 2026

Kerrostalo, 60 m2, vuokra-asunto



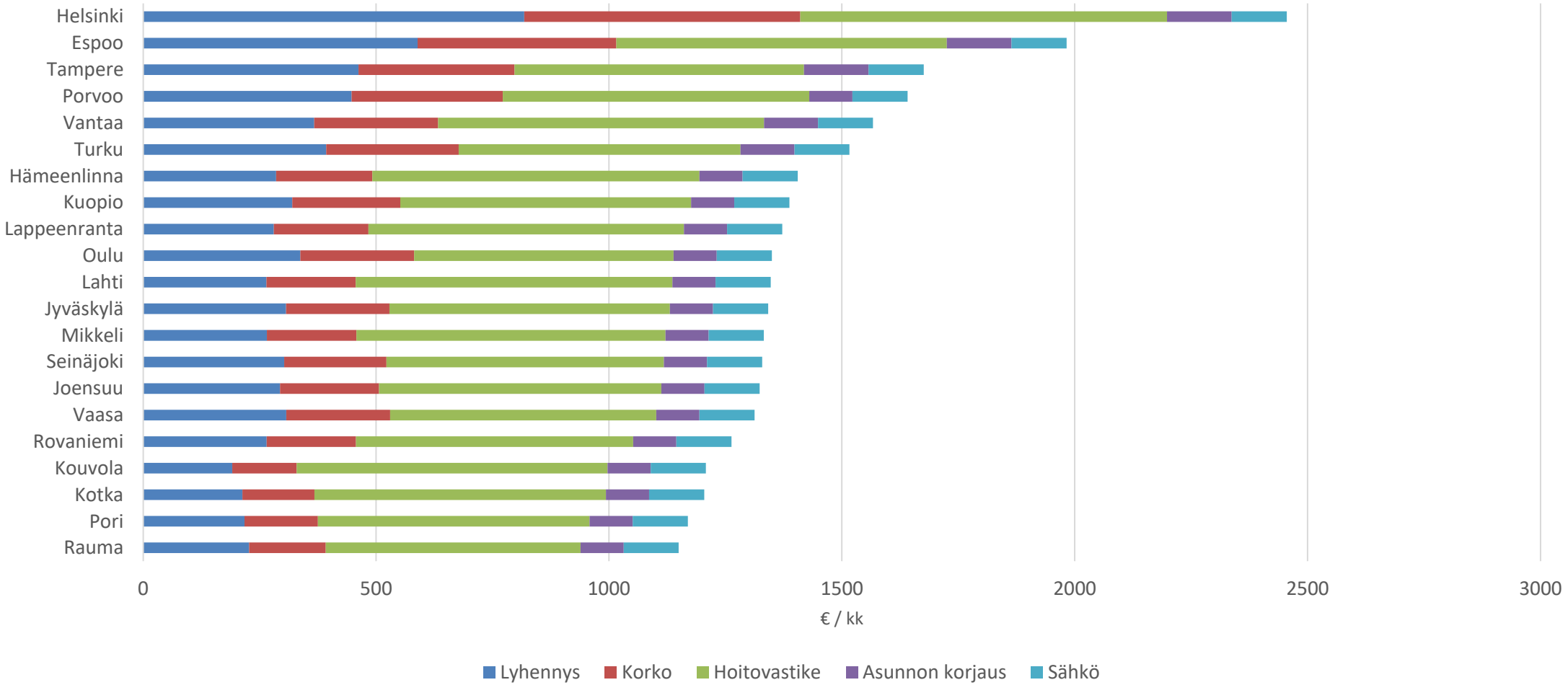
Kaupunkivertailu 2026

Kerrostalo, 60 m2, omistusasunto



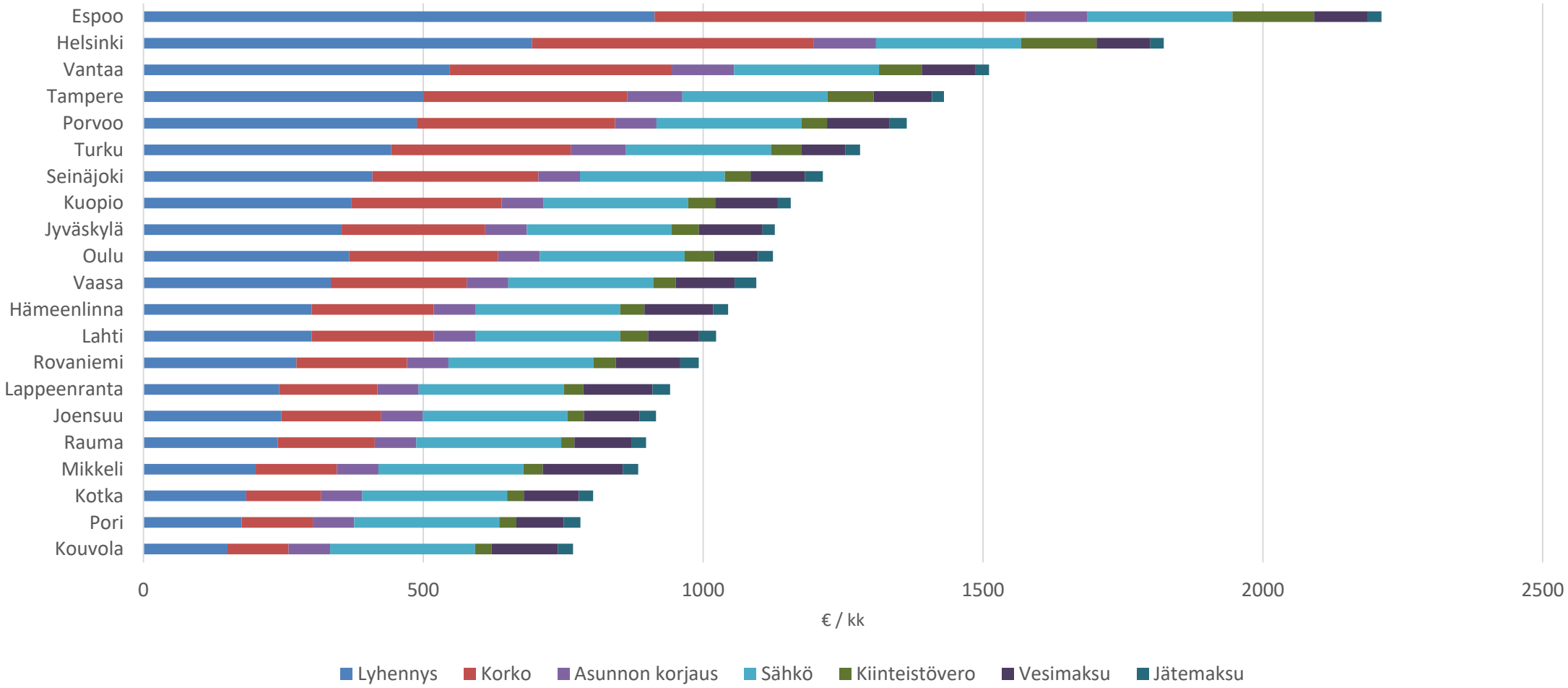
Kaupunkivertailu 2026

Kerrostalo, 90 m2, omistusasunto



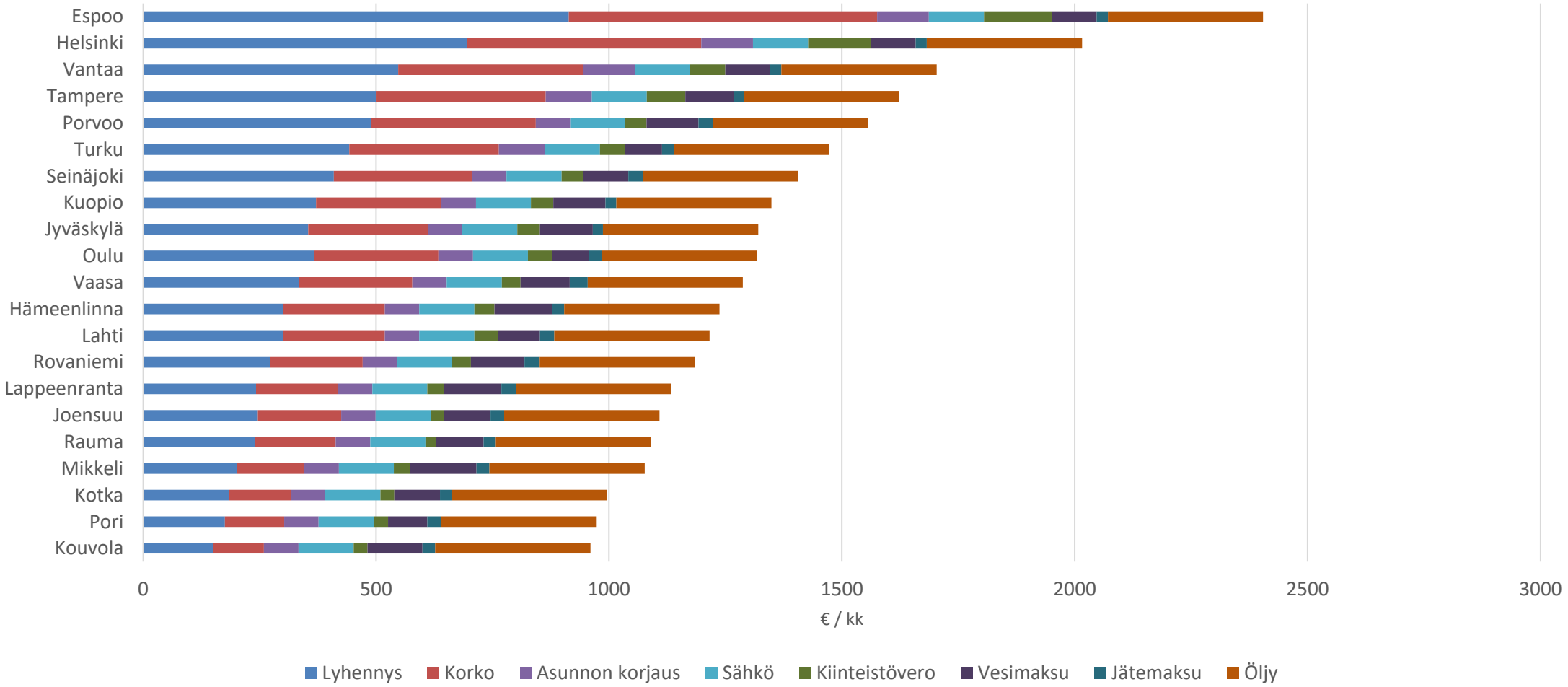
Kaupunkivertailu 2026

Omakotitalo (sähkö), 120 m2



Kaupunkivertailu 2026

Omakotitalo (öljy), 120 m2

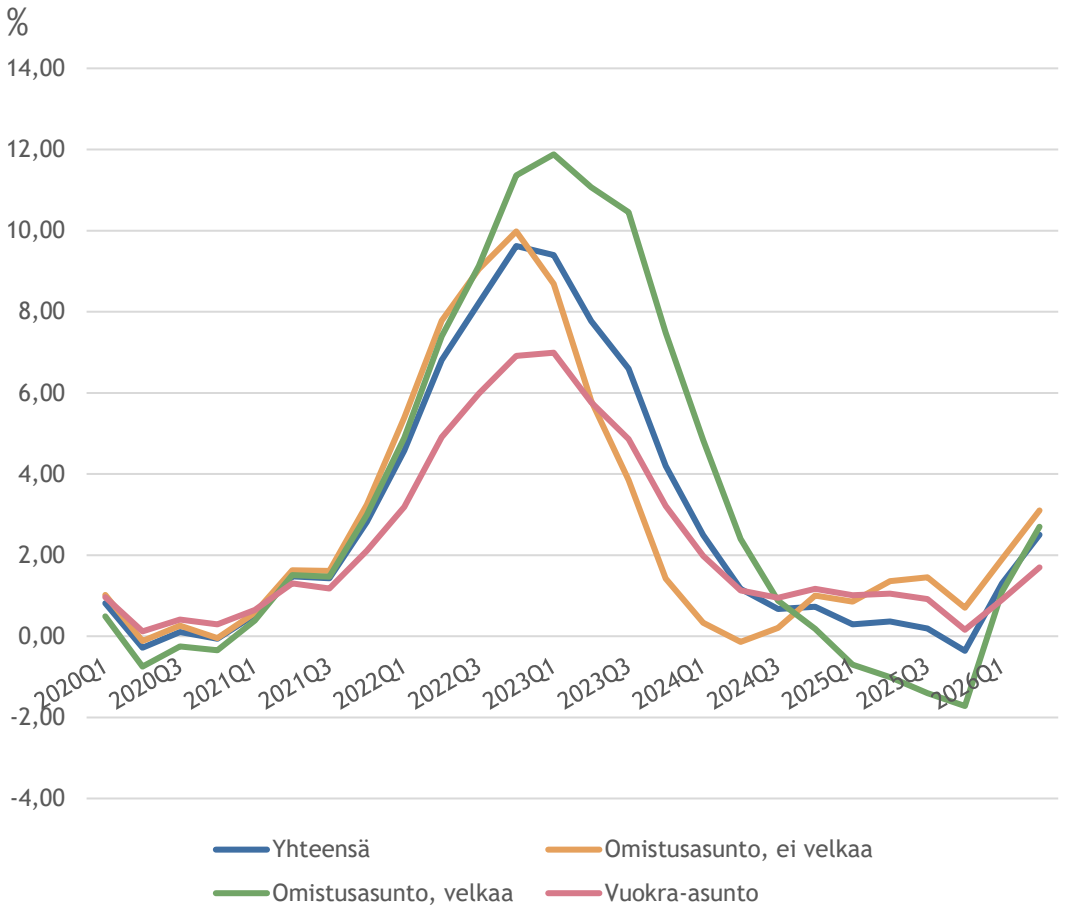


Ostovoiman romahdus söi kotitalouksien kulutusvaraa, mutta nyt taloustilanne alkaa hellittää.

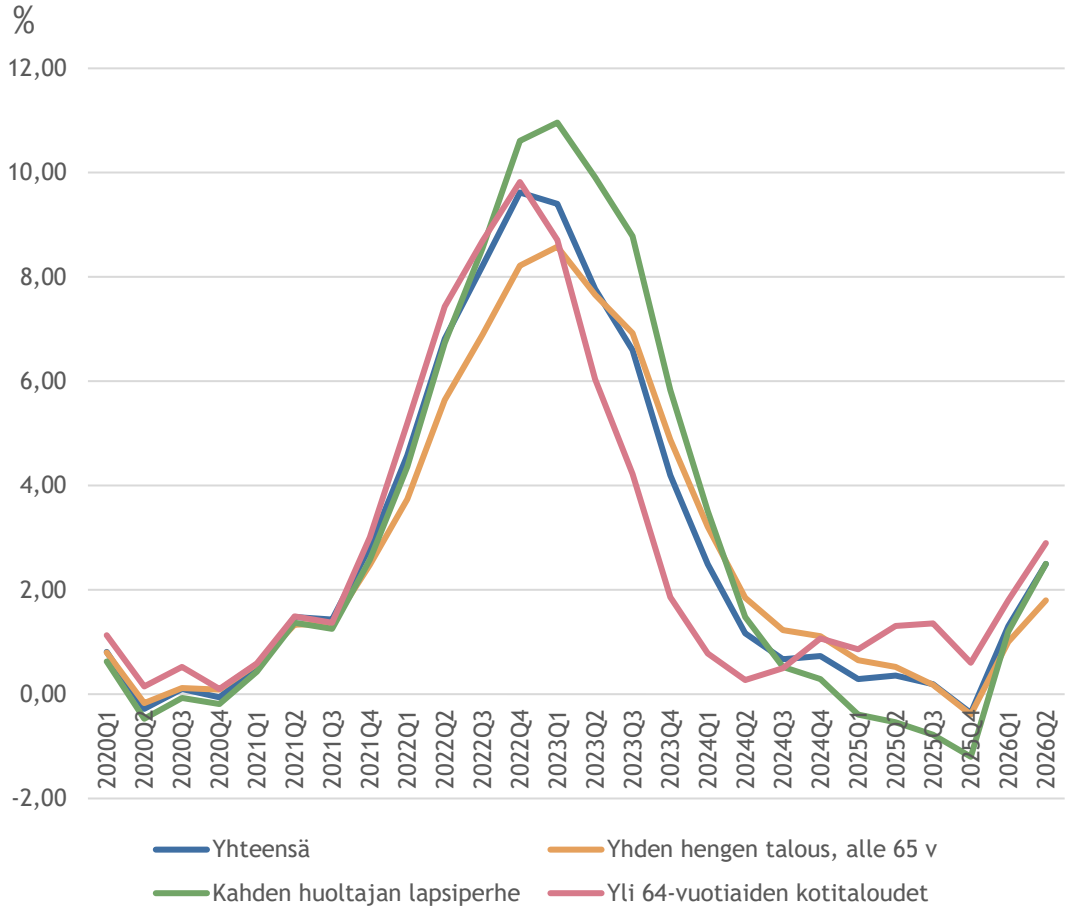
Inflaatio, ostovoima ja säästäminen

Kuluttajahintojen nousu ei ole kohdellut kaikkia kotitalouksia samalla tavalla

Kuluttajahintainflaatio asunnon hallinnan mukaan



Kuluttajahintainflaatio kotitaloustyypin mukaan



Lähde: Tilastokeskus ja PTT

Ostovoiman kehitys kotitaloustyypin mukaan

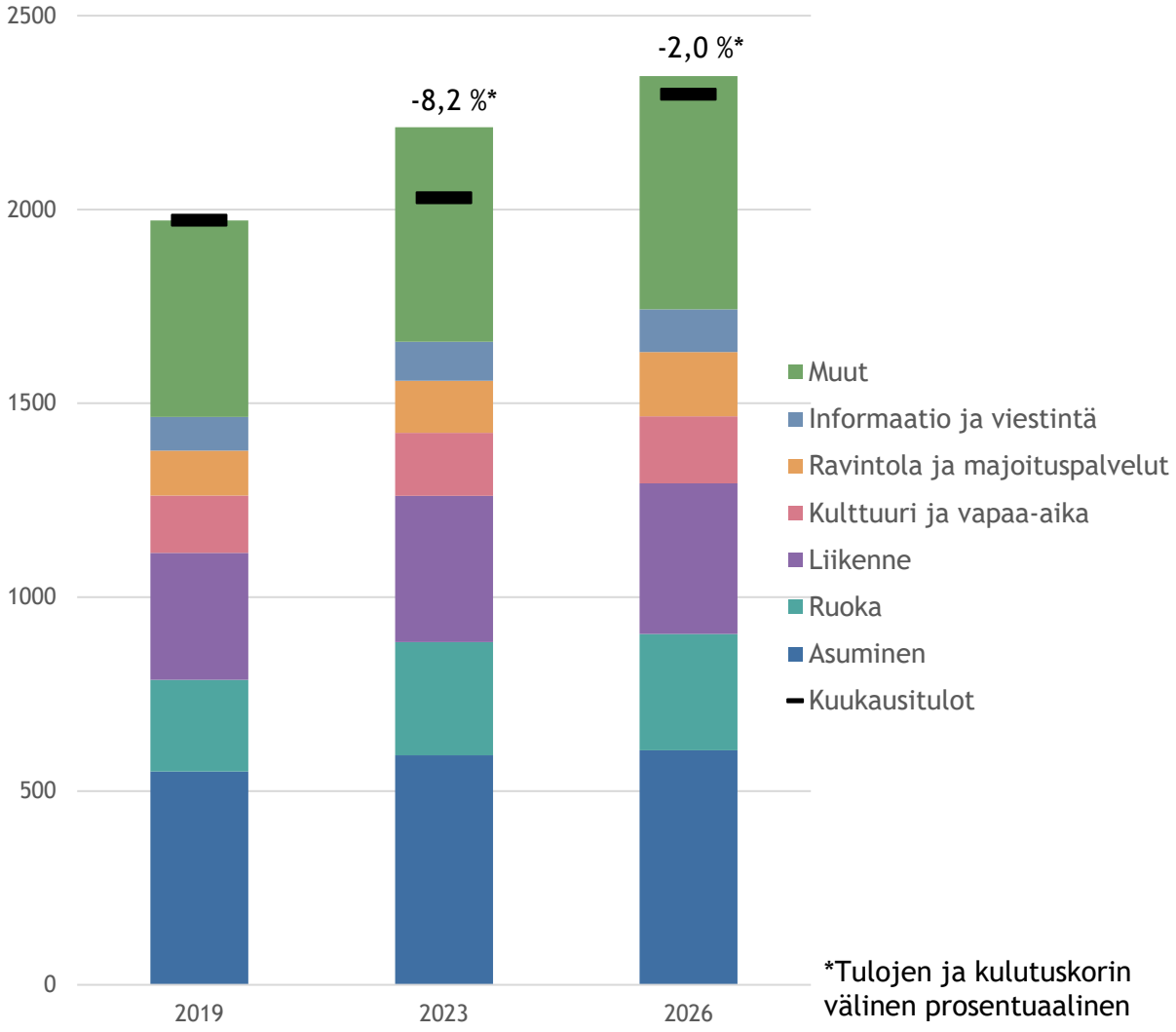
Tilastokeskuksen kulutustutkimuksen perusteella määritelty kotitalouden kulutuskori vuonna 2019.

Toteutuneen inflaatiokehityksen perusteella määritelty vuoden 2019 kulutuskorin hinta vuosina 2023 ja 2026.

Kulutuskorin hintaa on verrattu kotitalouden käytettävissä oleviin kuukausituloihin.

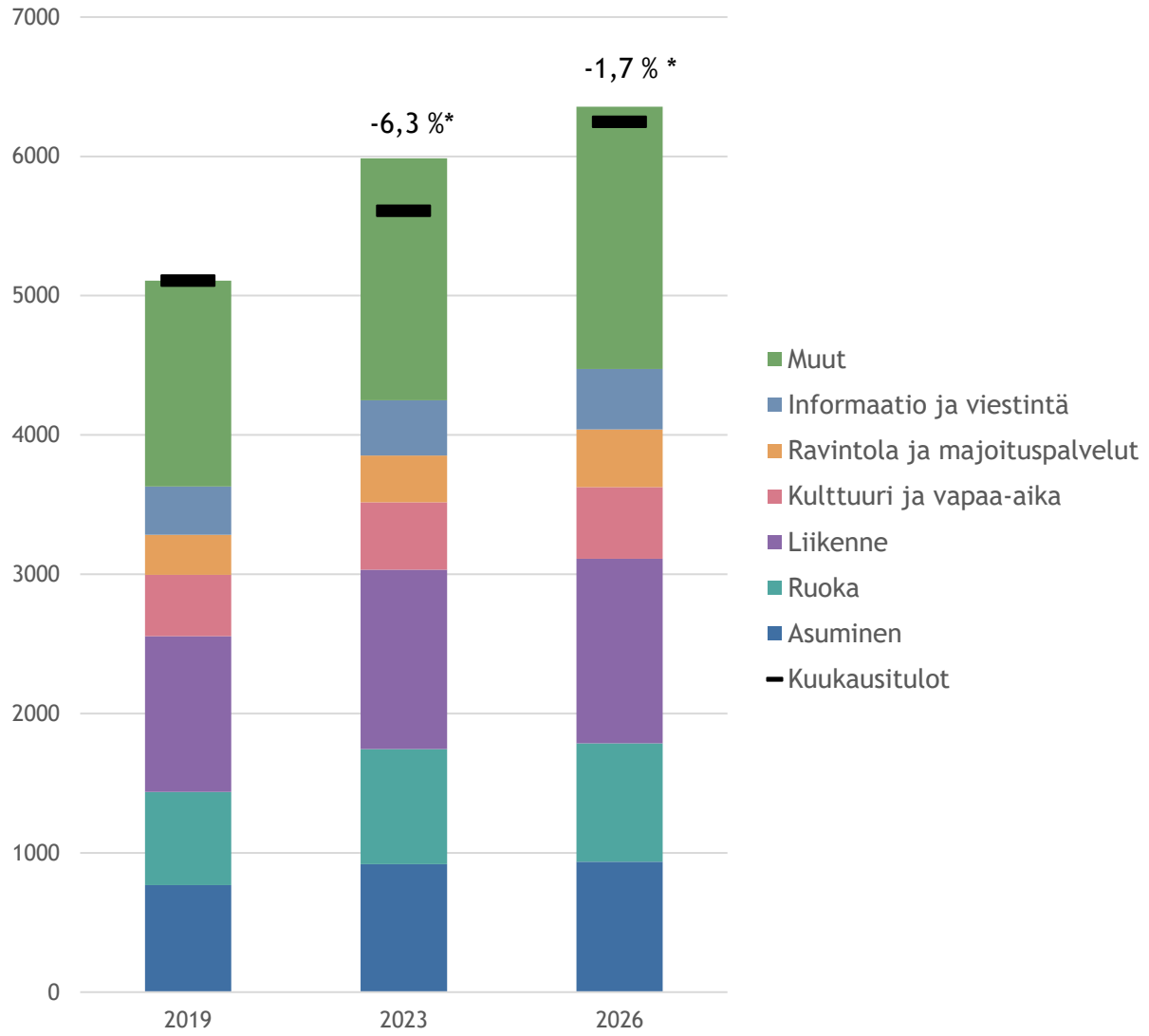
Kotitaloudet: yhden hengen talous vuokra-asunnossa, lapseton pariskunta omistusasunnossa, lapsiperhe sähkölämmitteisessä omakotitalossa, eläkeläispariskunta öljylämmitteisessä omakotitalossa.

Yhden hengen talous, 30 m2 markkinavuokra euroa kuukaudessa



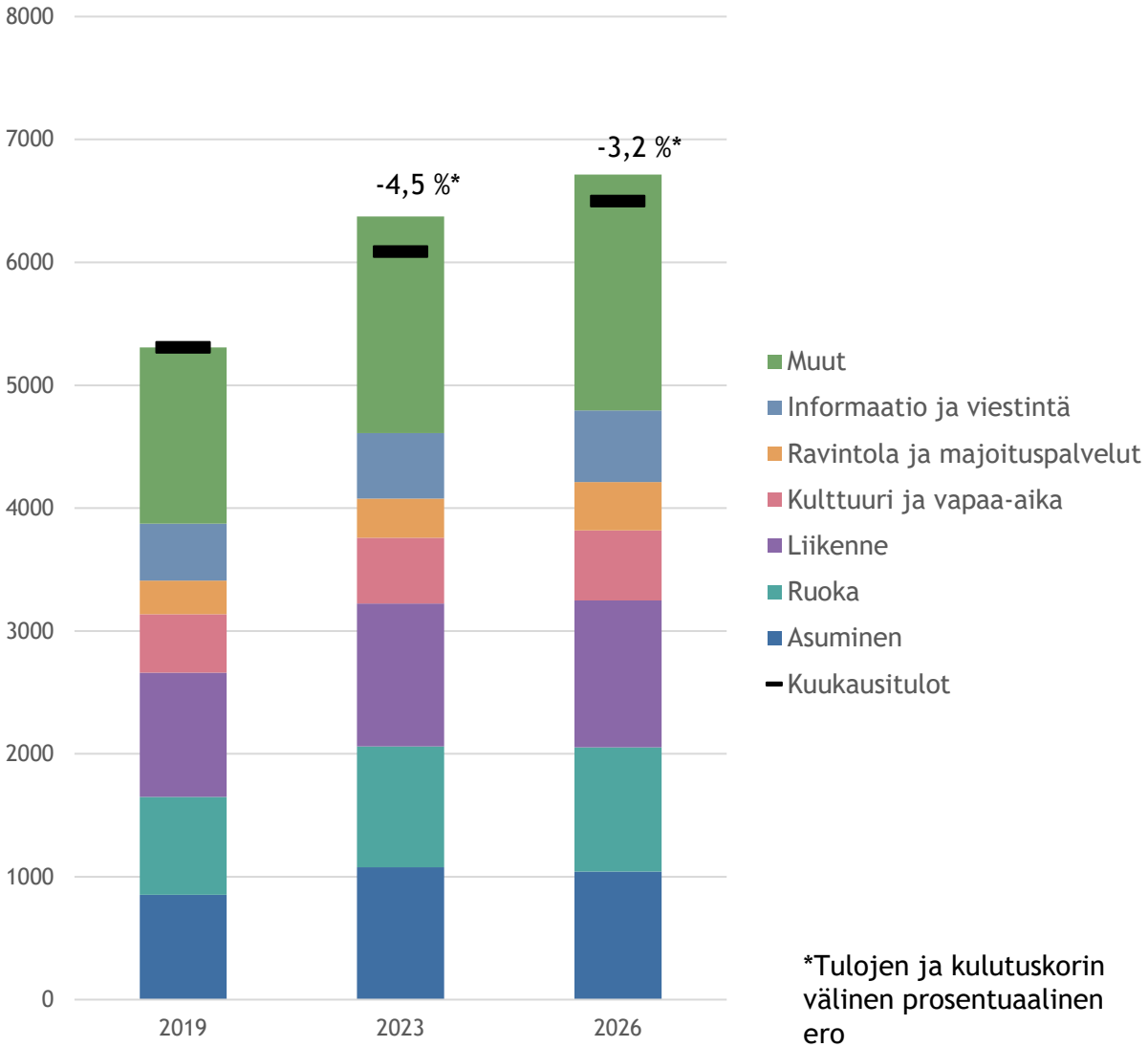
*Tulojen ja kulutuskorin välinen prosentuaalinen ero

Lapseton pari, 60 m2 omistusosake euroa kuukaudessa



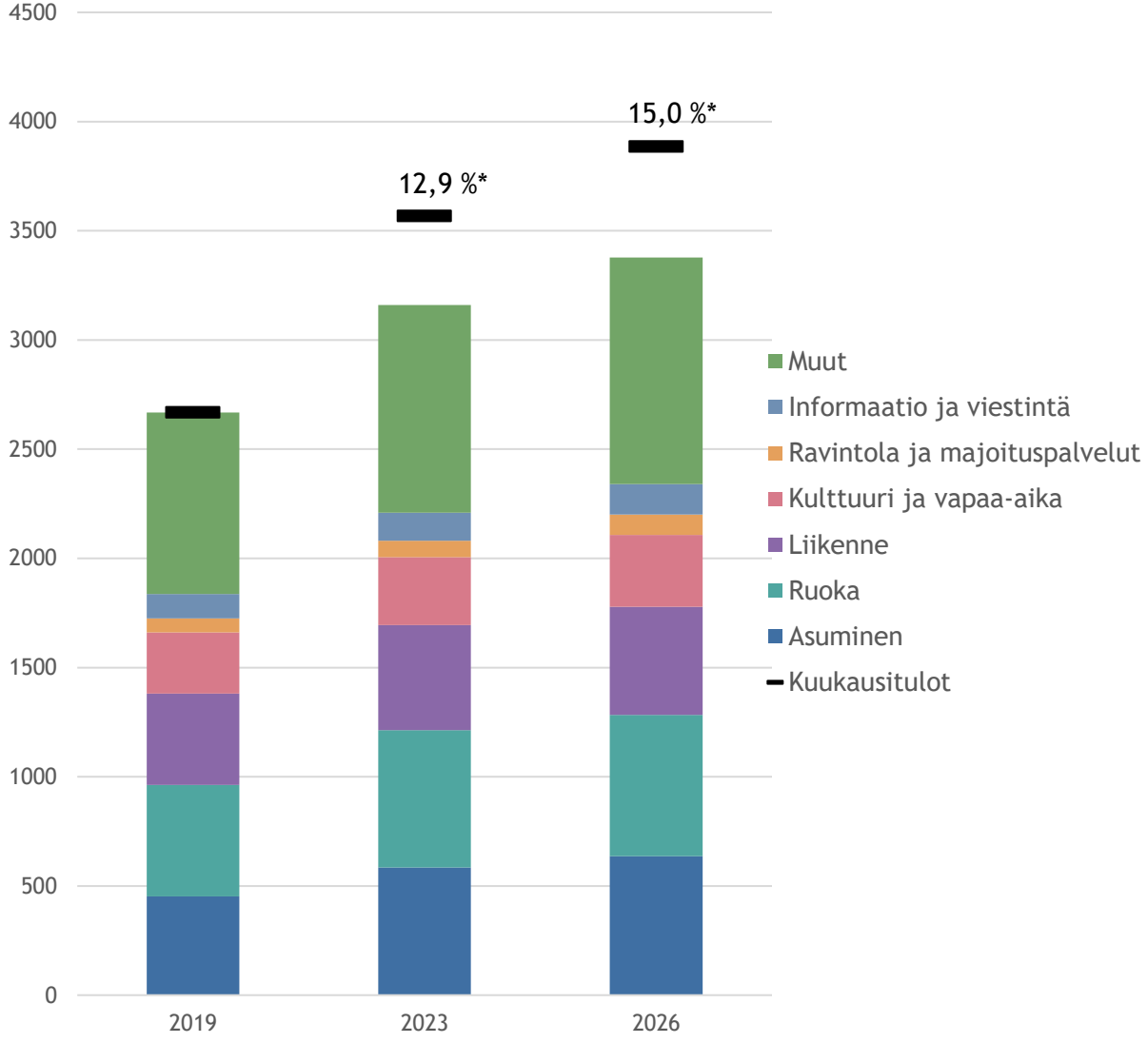
Lähde: Tilastokeskus ja PTT

Kahden huoltajan lapsiperhe, 120 m2 okt sähkö euroa kuukaudessa



*Tulojen ja kulutuskorin välinen prosentuaalinen ero

Eläkeläispariskunta, 120 m2 velaton okt öljy euroa kuukaudessa



Lähde: Tilastokeskus ja PTT

Kotitalouksien ostovoiman romahdus alkaa pian olla kurottu umpeen

Kotitalouksien palkkatulot ovat nousseet keskimäärin 20 prosenttia vuosina 2019-2026.

Samaan aikaan kuluttajahinnat ovat nousseet 21 prosenttia ja asumisen hinnat 23 prosenttia.

Tilanne poikkeaa kuitenkin paljon kotitalouden tilanteen mukaan. Esimerkiksi yksinasuvilla eläkeläisillä ja työttömiksi jääneillä tilanne on huomattavasti heikompi.

Vuosina 2019-2026 työttömyys on kasvanut 6,6 prosentista 10,5 prosenttiin.

Mistä kotitaloudet ovat säästäneet?

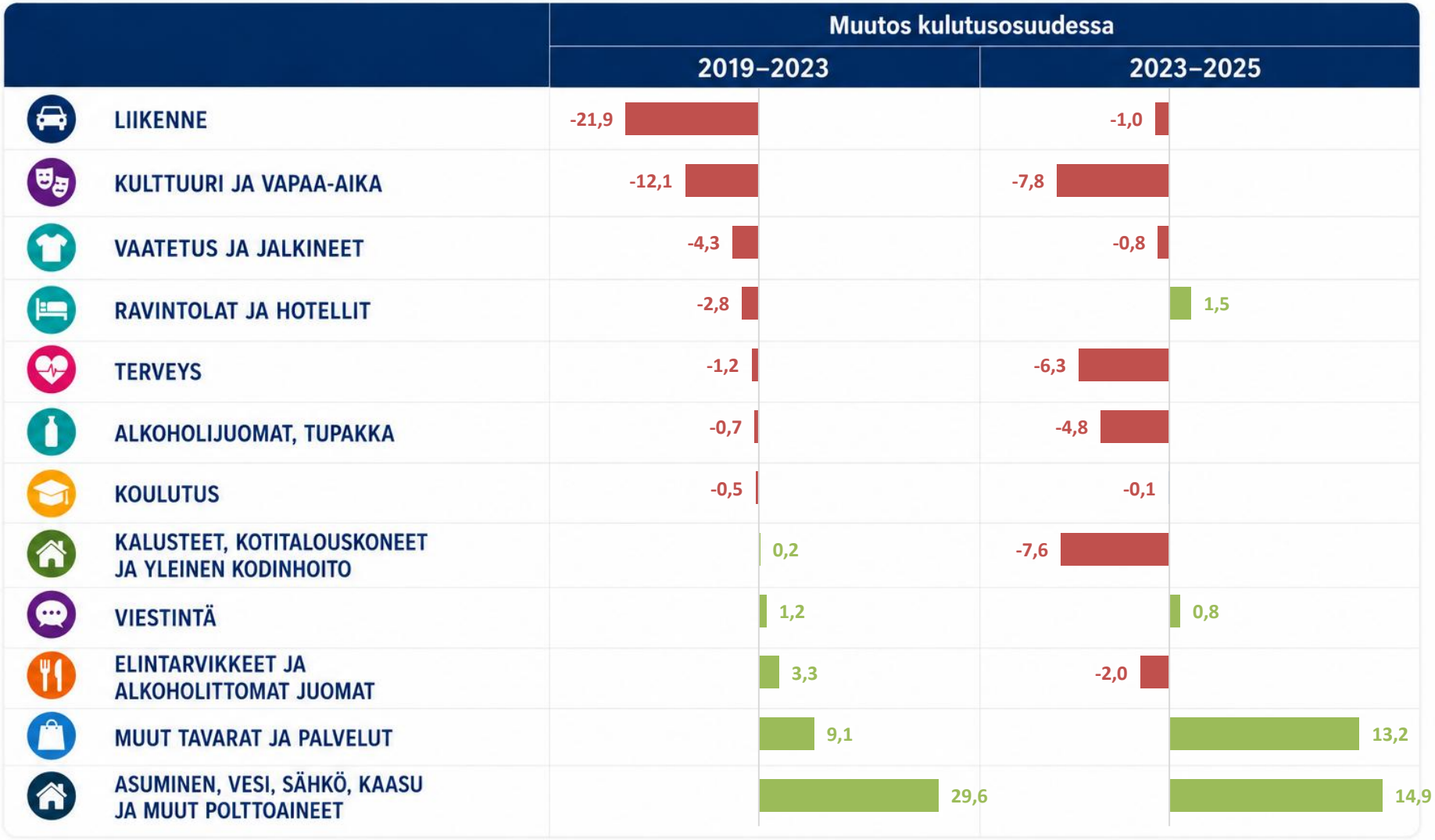
Tavoitteena määrittää, mistä kotitaloudet ovat säästäneet, kompensoidakseen voimakkaasti nousseita asumismenoja.

Tarkasteltiin muutoksia Tilastokeskuksen kuluttajahintaindeksin painopromilleissa.

Painopromillet kuvaavat, mikä merkitys kullakin indeksiin kuuluvalla hyödykkeellä on kokonaisindeksin kannalta.

Kuluttajahintaindeksin painot määritellään sen mukaan, kuinka paljon kotitaloudet käyttävät rahaa erilaisiin tavaroihin ja palveluihin. Tilastokeskus laskee painot kansantalouden tilinpidon yksityisten kulutusmenojen tietojen pohjalta. Painorakennetta päivitetään vuosittain, jotta se vastaa aina tuoreimpia kulutustottumuksia.

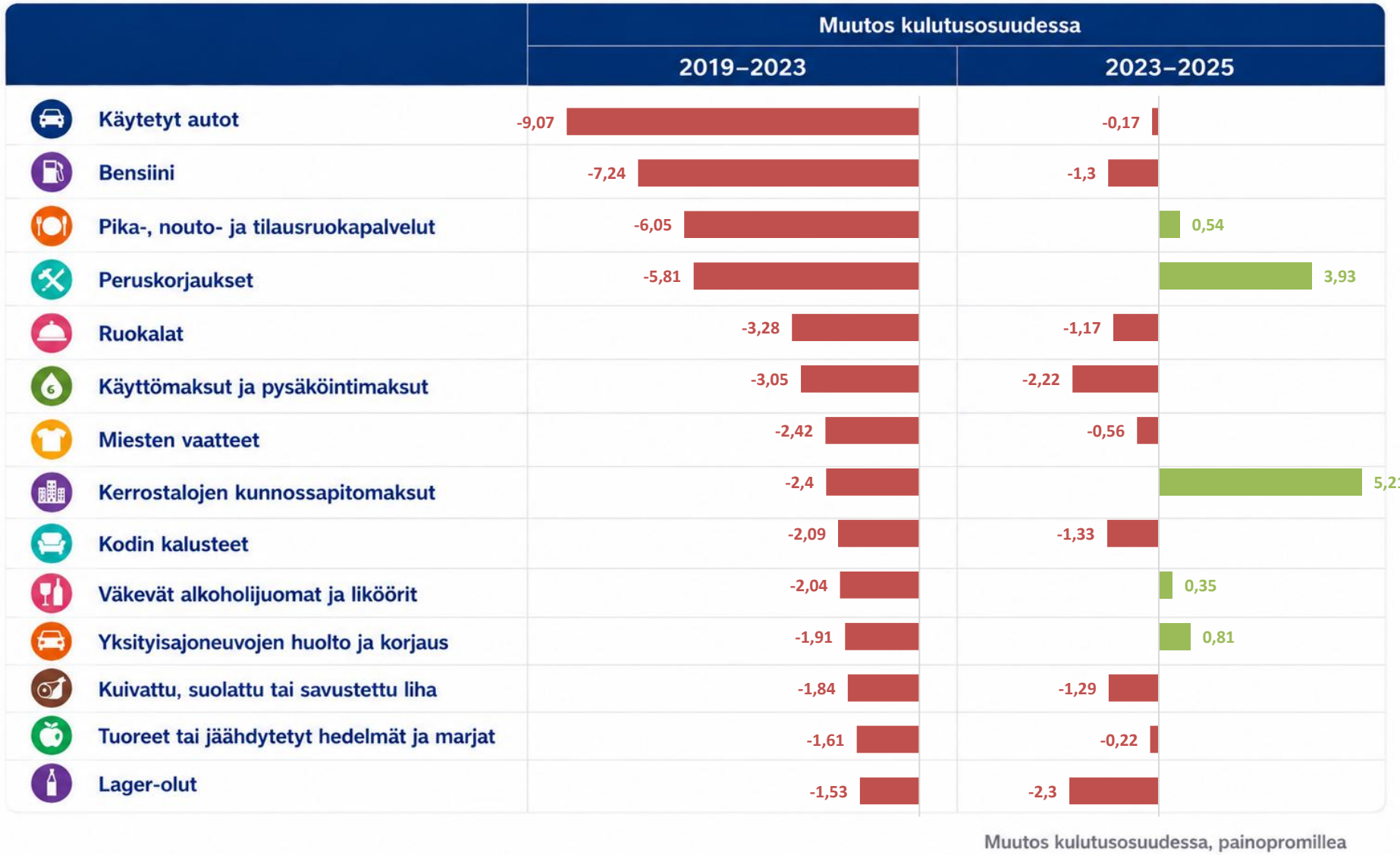
Muutos kuluttajahintaindeksin kulutusosuudessa



Muutos kulutusosuudessa, painopromillea

Lähde: Tilastokeskus ja PTT

Muutos kuluttajahintaindeksin kulutusosuudessa



Lähde: Tilastokeskus ja PTT

Johtopäätökset

1.

Asumismenot kääntyvät jälleen kasvuun.

Vuokralla asuvien asumismenot kasvavat maltillisesti.

Korkojen nousu kasvattaa omistusasujien asumismenoja.

Lämmitysenergian kallistuminen lisää erityisesti omakotitaloissa asuvien asumismenoja.

2.

Asumismenot vievät keskimäärin 23 prosenttia kotitalouksien käyttävissä olevista tuloista.

Tulojen kasvu vahvistaa kotitalouksien ostovoimaa ja helpottaa asumismenojen kasvun vaikutuksia talouteen.

3.

Ensi vuonna asumismenojen kasvun ennakoidaan hieman hidastuvan energian hintojen nousun tasaantuessa.

Kiitos!

Lisätietoja:

Veera Holappa

vanhempi ekonomisti

+358 40 631 7217

veera.holappa@ptt.fi

X: @VeeraHolappa

Markus Lahtinen

toimitusjohtaja

+358 050 491 3842

markus.lahtinen@ptt.fi

X: @MarkusLahtinen2

Laskelmien oletukset

Omistusasumisessa on **huomioitu myös lainanlyhennykset**, mikä nostaa asumismenojen osuutta käytettävissä olevista tuloista.

Asuntolainan lyhennys kerryttää velallisen varallisuutta, mikä asettaa omistusasujan ja vuokra-asujan eri asemaan. Lainan lyhennys on kuitenkin huomioitu, koska laskelmissa halutaan tarkastella kotitalouksien kuukausittain asumiseen käyttämää rahamäärää.

Lyhennystapana annuiteetti eli muuttuva tasaerä. Korkotason muuttuessa kuukausierät muuttuvat ja laina-aika on muuttumaton.

Kotitalouksien **velkamäärä on 50 prosenttia asunnon käyvästä hinnasta**. Velassa on **huomioitu sekä asunnon koko että sijaintipaikka**. Lainan takaisinmaksuaika on 18 vuotta.

Bruttotulot ovat paikkakunnittain **samat**. Verot ja maksut **eroavat** paikkakunnittain.

Eläkeläiset asuvat **velattomassa** asunnossa.

Omakotitalossa **ei huomioida** pihatöistä aiheutuvia kustannuksia. Myöskään kaikkia korjausrakentamisen kustannuksia ei ole huomioitu omakotitalojen osalta.

Esimerkkikotitaloudet

	Asumismuoto			
	Kerrostalo		Omakotitalo	
Kotitalous	Neliöt	Asumistapa	Neliöt	Asumistapa
Pienituloinen	30	vuokra (ARA)		
Keskituloinen	60	vuokra, omistus		
Lapsiperhe	90	vuokra, omistus	120	omistus
Eläkeläiset	60	omistus	120	omistus
Eläkeläinen, nainen	60	omistus	120	omistus

Indeksitalo

30 vuotta vanha kivitalo kaupungin keskustassa.

Omistustontti 1200 m^2. 4 kerrosta. 40 huoneistoa. 75 asukasta.

Kaukolämpö 450 MWh/vuosi.

Vesi 155 l/hlö/vrk.

Rakennuksen kiinteistöveron perusarvo 626,31 €/m^2.

Tyyppiomakotitalo

120 neliötä.

30 vuotta vanha puutalo.

Oma tontti, 1200 neliötä.

Lämmitysmuotoina öljy (2 500 l/v) ja käyttösähkö (5 000 kWh/v) tai sähkölämmitys (20 000 kWh/v sis. käyttösähkön).

Ulkotyöt yms. on jätetty laskelmien ulkopuolelle.