



PÄIJÄT-HÄMEEN TALOYHTIÖPÄIVÄ

Asuntojen arvon kehitys tulevaisuudessa

Tuomas Viljamaa, toimitusjohtaja
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto KVKL



Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto KVKL

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

Aktia Kiinteistönvälitys

KM Kiinteistömaailma



ROOF
L K V

Huoneistokeskus

Sp-Koti



SUOMEN
KIINTEISTÖN-
VÄLITTÄJÄT
SKVL A

Osaamisen kehittäminen

Alan toimijoiden osaamisen ja arvostuksen kehittäminen

Datapalvelut

Liiton tuottamien datapalveluiden käyttäjien määrän kasvattaminen

Vaikuttaminen

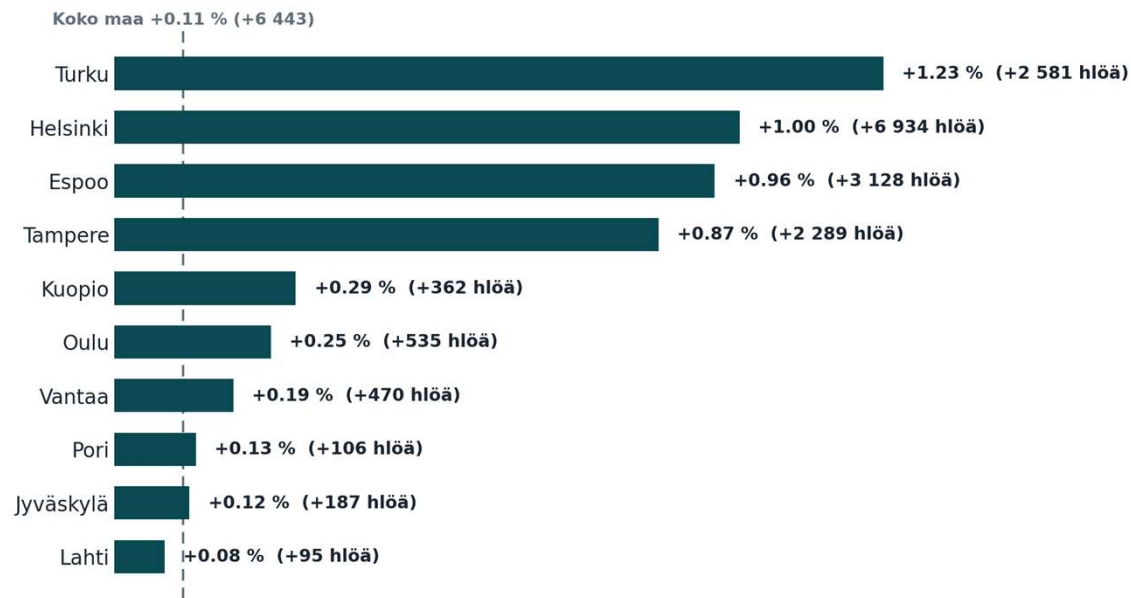
Alan toimijoiden toimintamahdollisuuksien vahvistaminen



Väkiluvun muutos 2026 ja asuntokunnan keskikoko suurimmissa kaupungeissa

Väkiluvun muutos suurimmissa kaupungeissa, tammi-elokuu 2026

Muutos tammikuusta elokuuhun 2026, % ja henkilöä



Lähde: Tilastokeskus, väestörakenteen ennakkotilasto



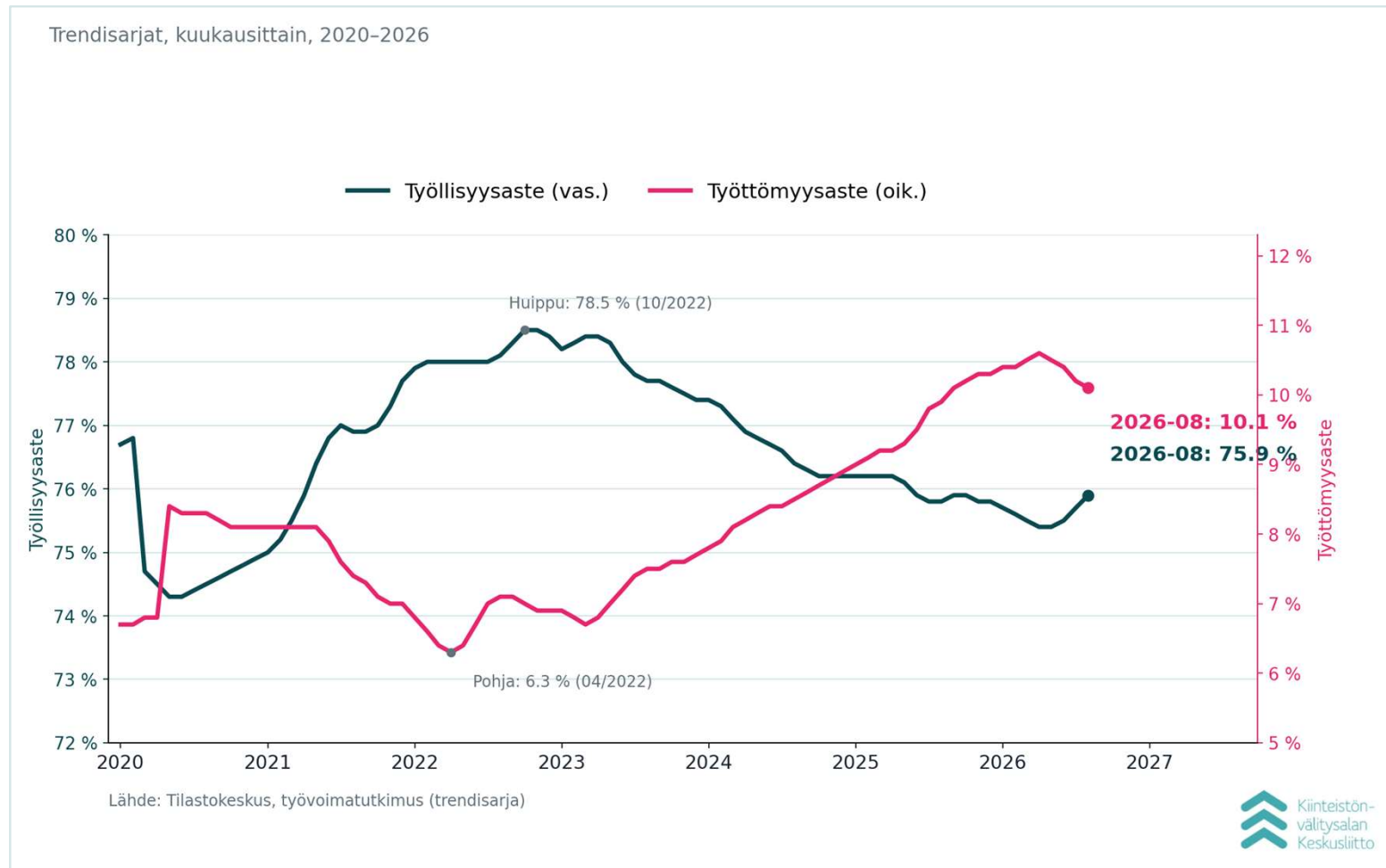
Asuntokunnan keskikoko 2025

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

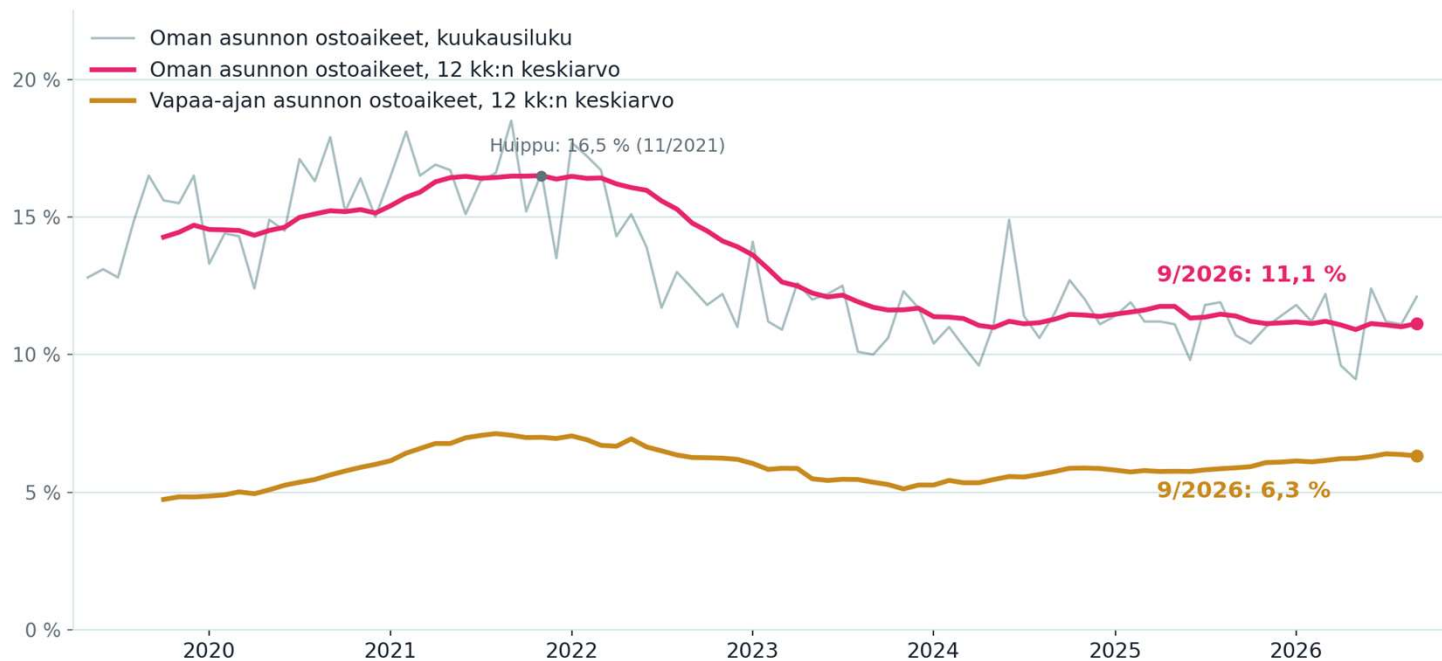




Oman ja vapaa-ajan asunnon ostoaikeet, toukokuu 2019 – syyskuu 2026

Oman ja vapaa-ajan asunnon ostoaikeet, 2019-2026

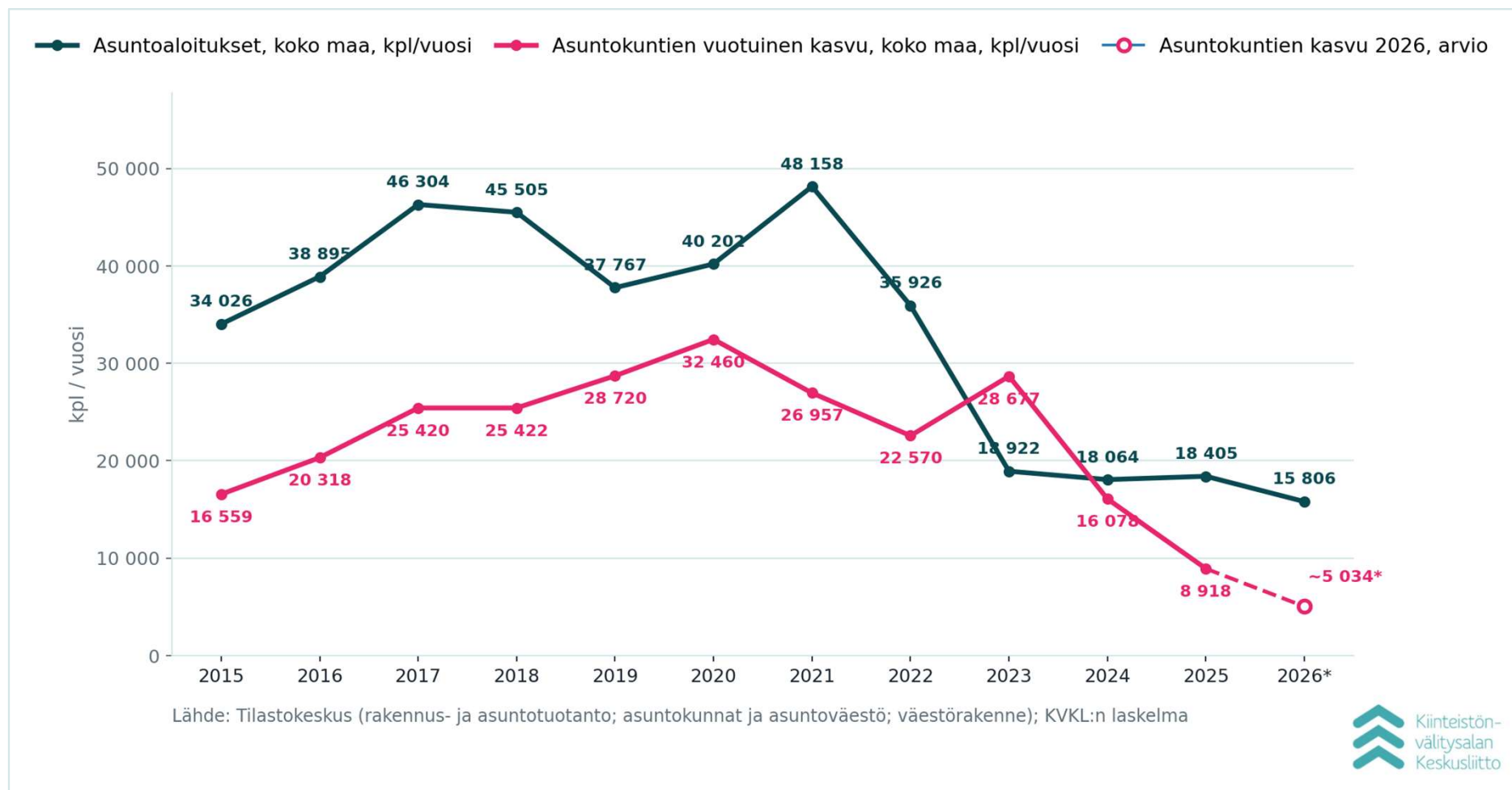
Oma asunto: aikoo ostaa 12 kk:n sisällä ("kyllä varmasti" tai "mahdollisesti"); vapaa-ajan asunto: aikoo ostaa 6 kk:n sisällä.
12 kk:n liukuva keskiarvo, toukokuu 2019 – syyskuu 2026



Lähde: Tilastokeskus, kuluttajien luottamus (11cc)

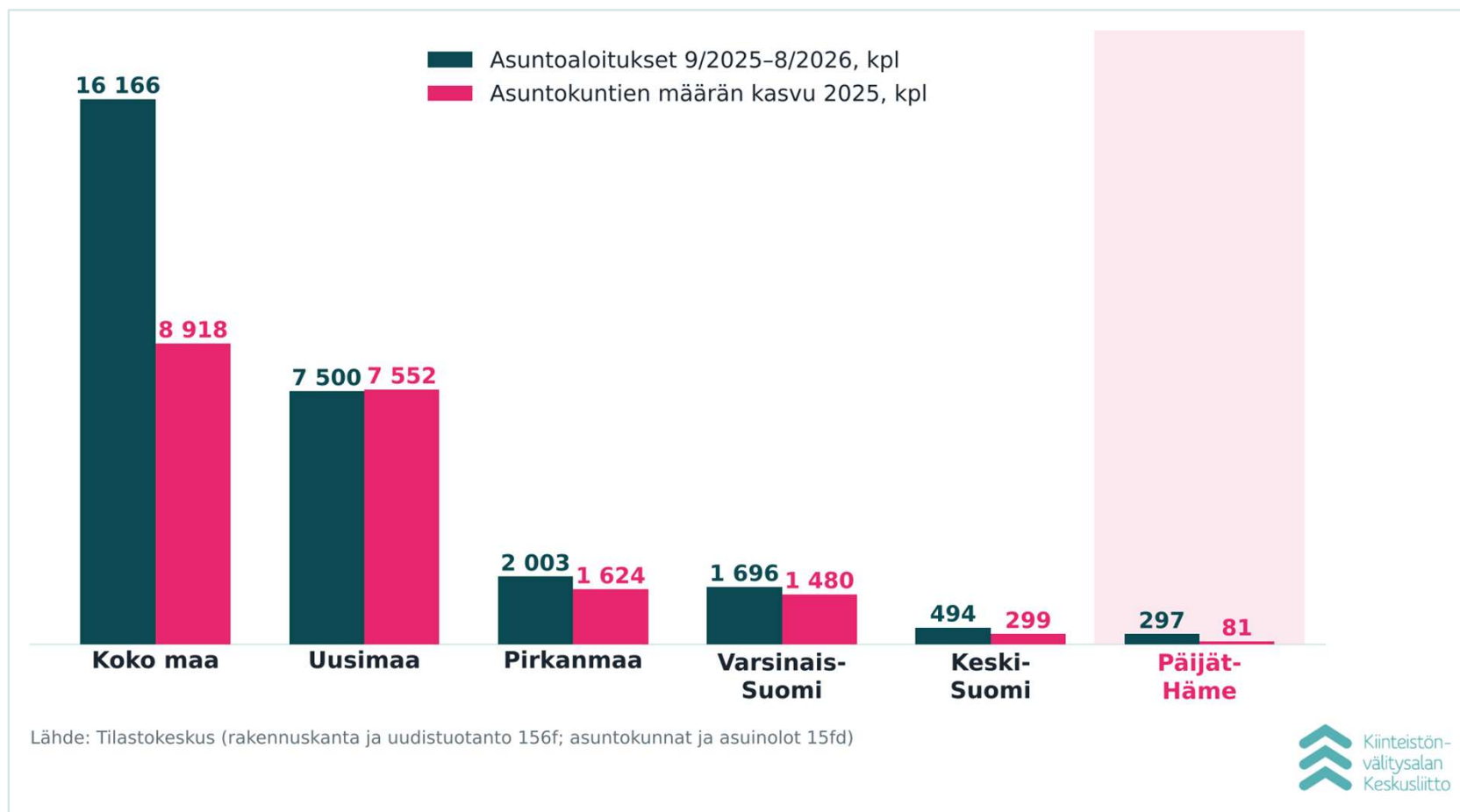


Asuntoaloitukset ja asuntokuntien kasvu koko maassa 2015–2026



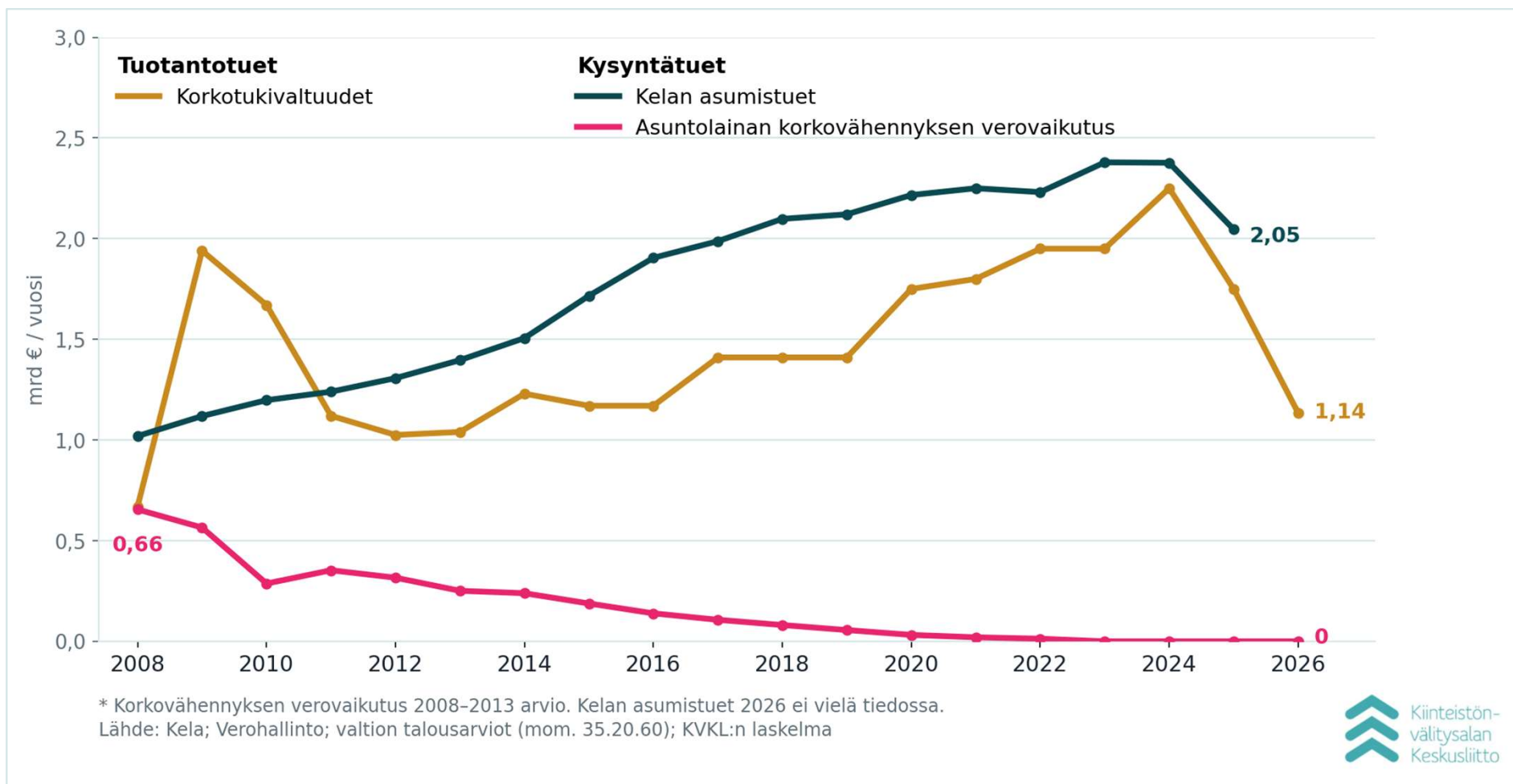


Asuntoaloitukset ja asuntokuntien kasvu maakunnittain, Päijät-Häme





Asumisen tuotanto- ja kysyntätuet 2008–2026





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 €

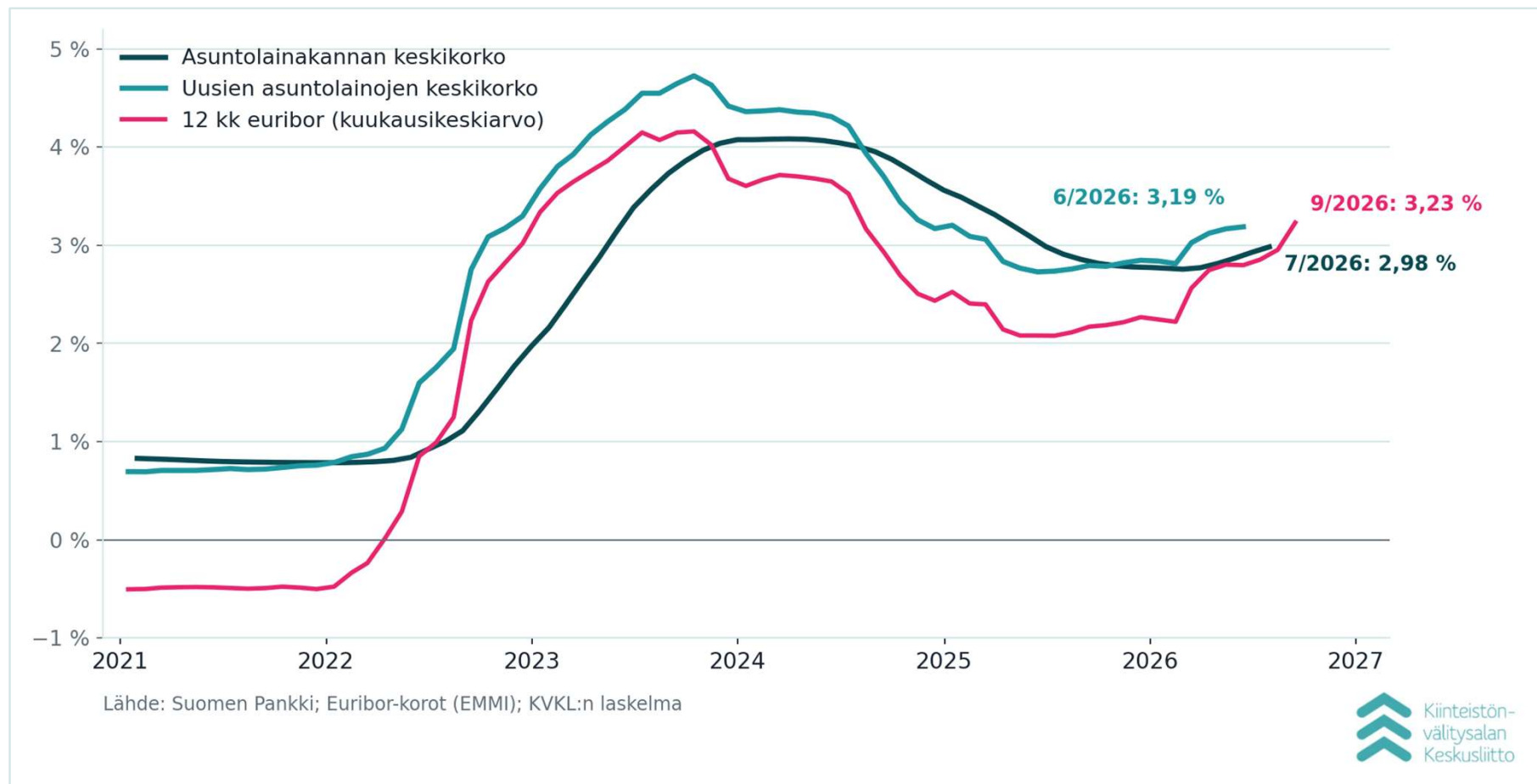
Asuntolainojen korkovähennyksen arvo vuonna 2026

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 %.

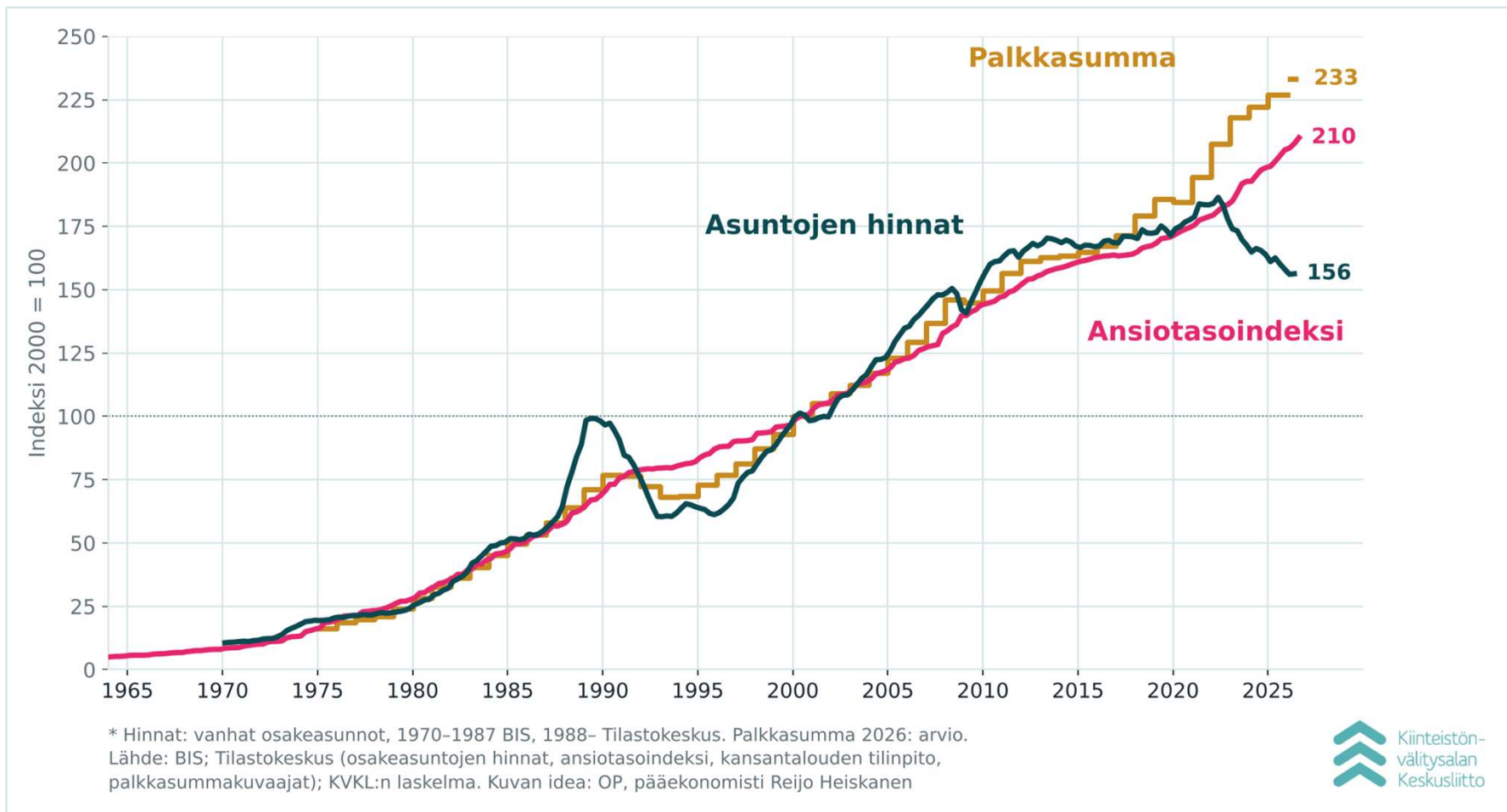


12 kk euribor sekä uusien ja kannan asuntolainojen keskikorko 2021–2026



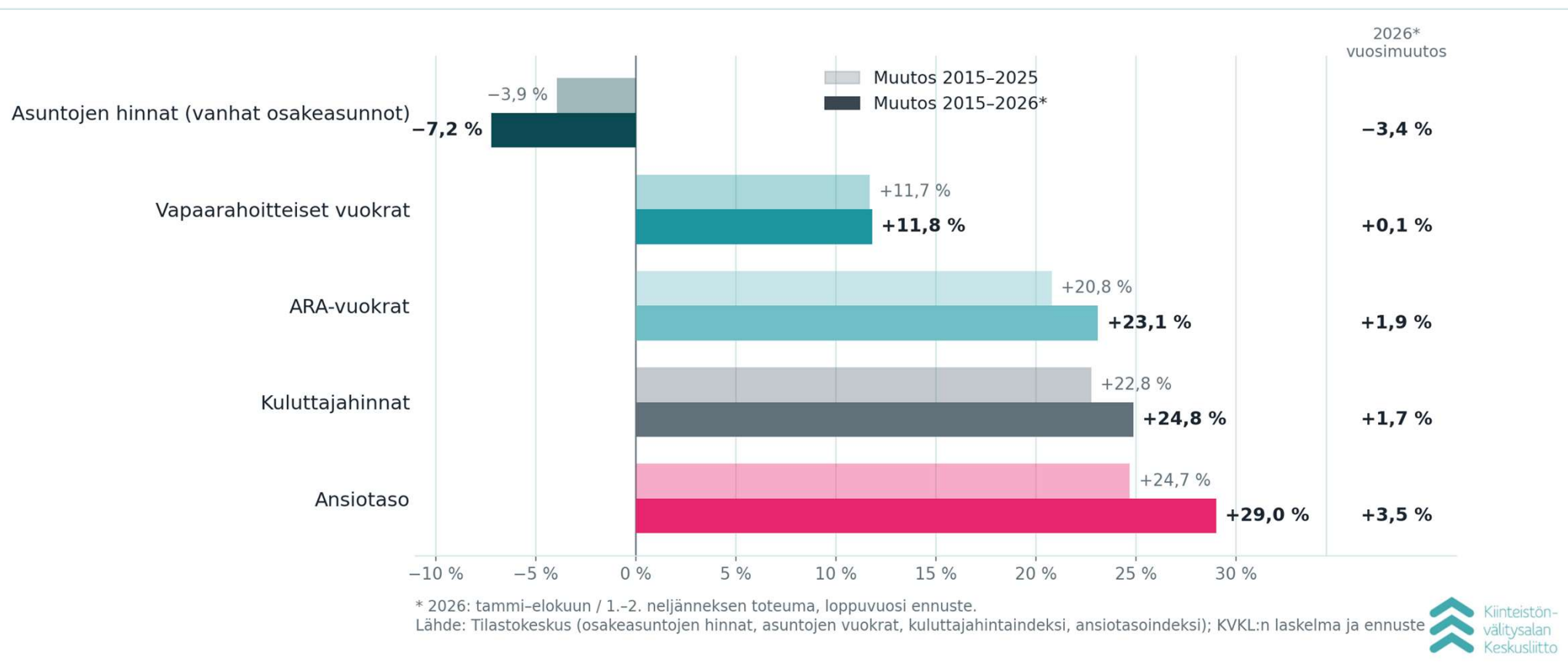


Asuntojen hinnat, ansiotaso ja palkkasumma 1965–2026



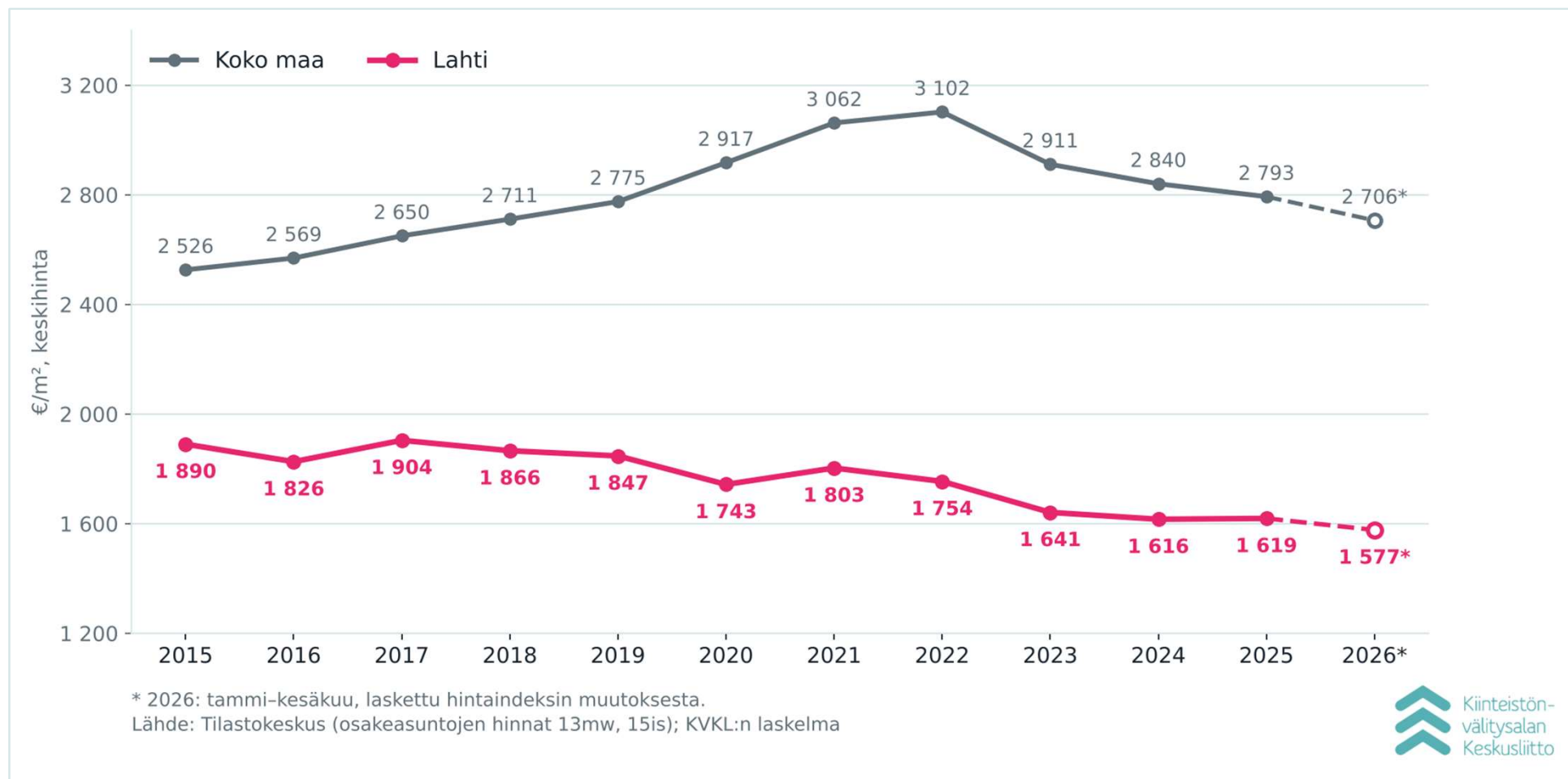


Asuntojen hintojen, vuokrien, kuluttajahintojen ja ansiotason muutos 2015–2026





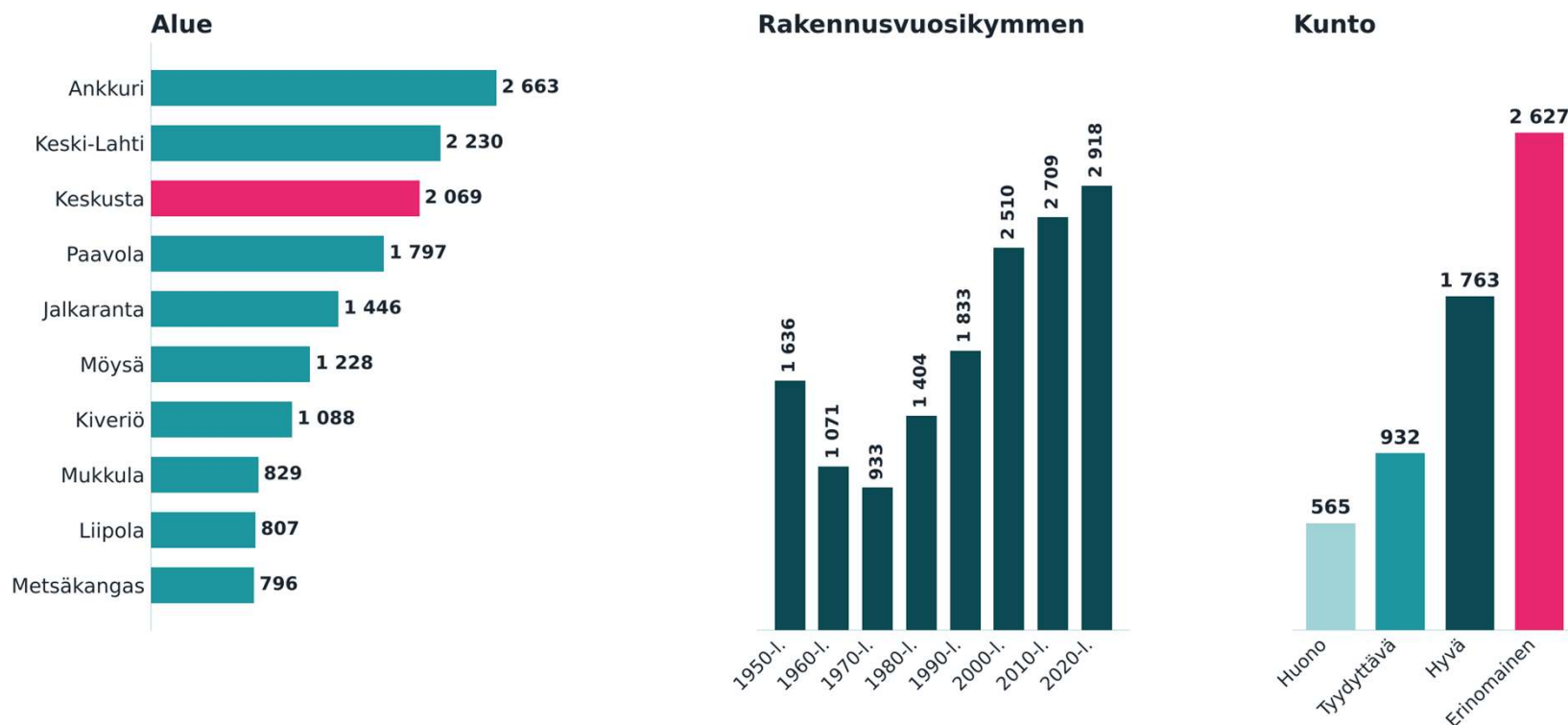
Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinta: Lahti ja koko maa 2015–2026





Neliöhinta Lahdessa alueen, rakennusvuosikymmenen ja kunnon mukaan

Vanhojen osakeasuntojen mediaanineliöhinta Lahdessa, €/m² (velaton hinta), kaupat 1-9/2026



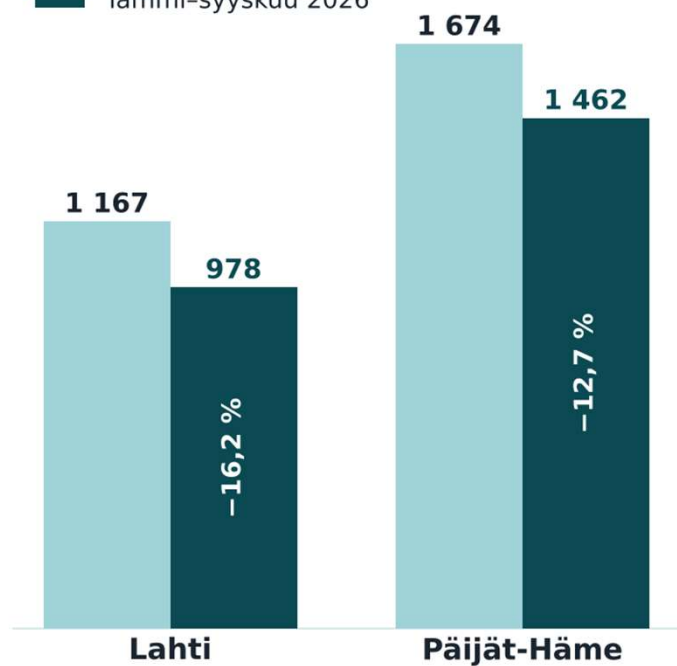
* Alueet, joilla vähintään 20 kauppaa.
Lähde: KVKL Hintaseurantapalvelu



Asuntokaupat ja myyntiajat Lahdessa ja Päijät-Hämeessä

Käytettyjen asuntojen kaupat, kpl

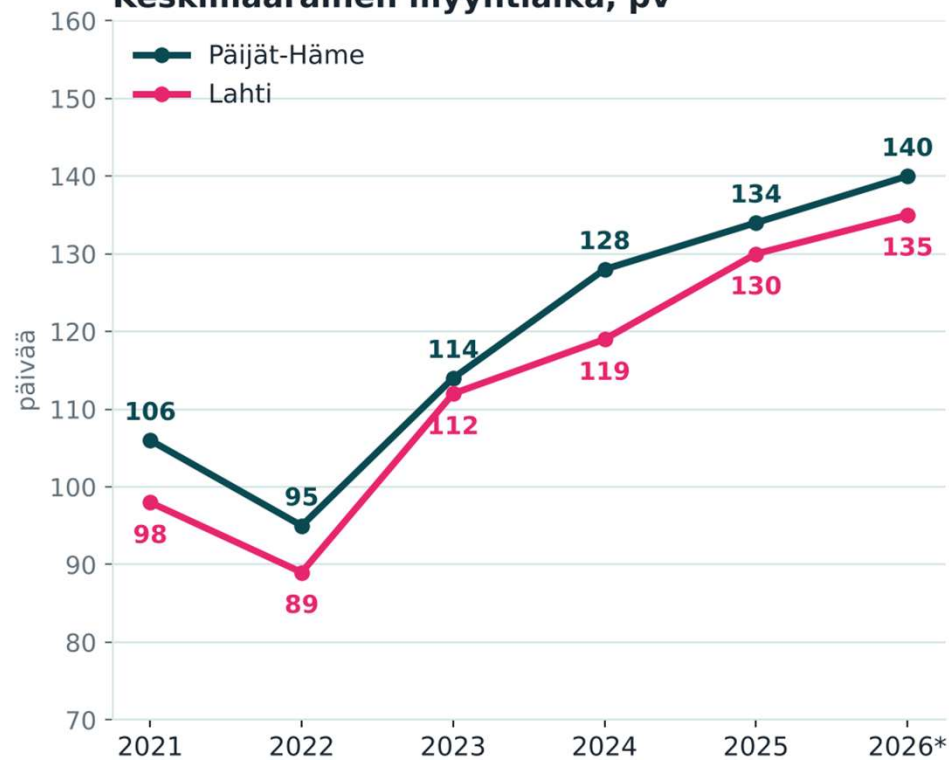
Tammi-syyskuu 2025
Tammi-syyskuu 2026



* 2026: tammi-syyskuu.

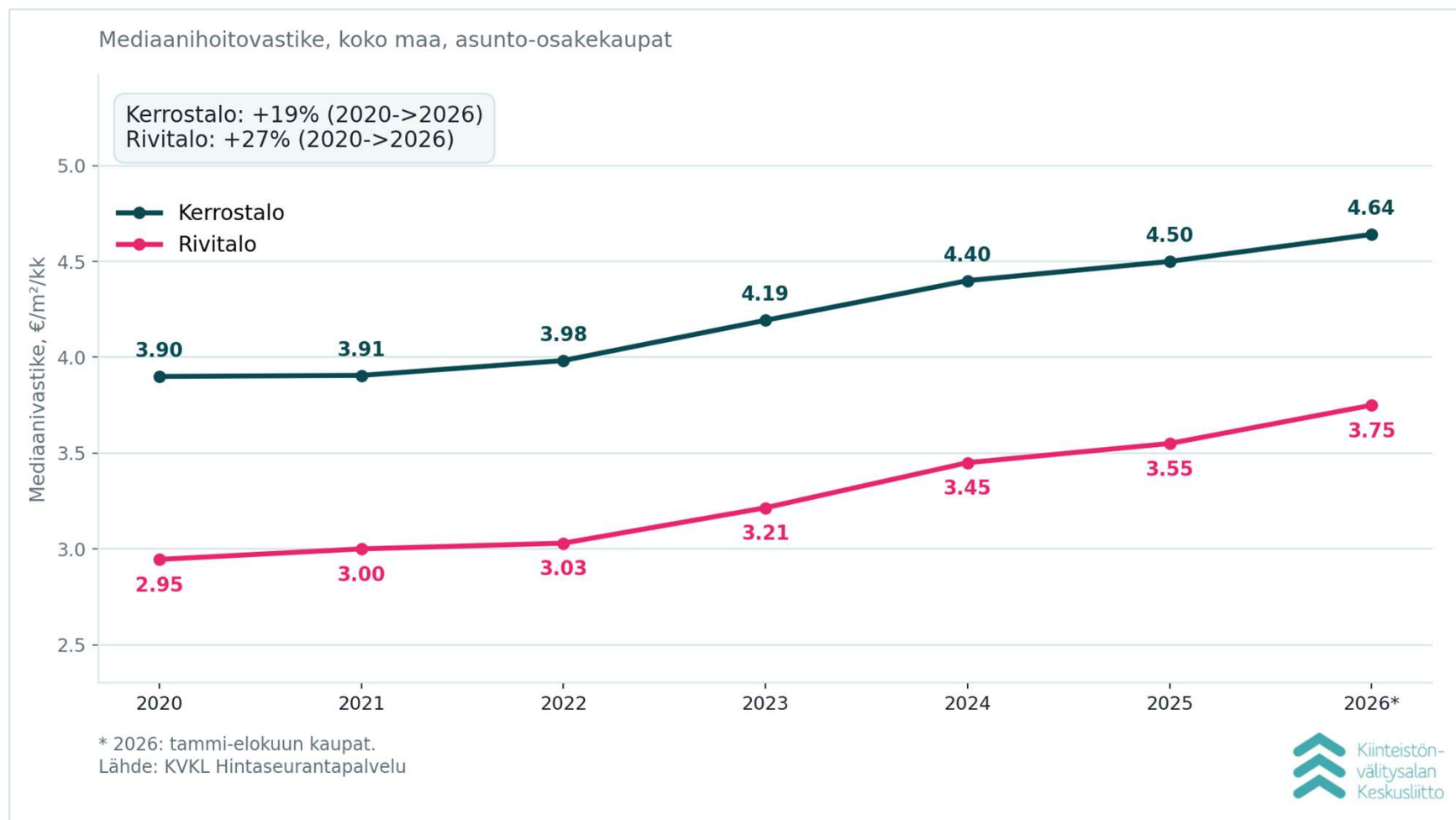
Lähde: KVKL Hintaseurantapalvelu, asuntokaupparaportti 9/2026

Keskimääräinen myyntiaika, pv



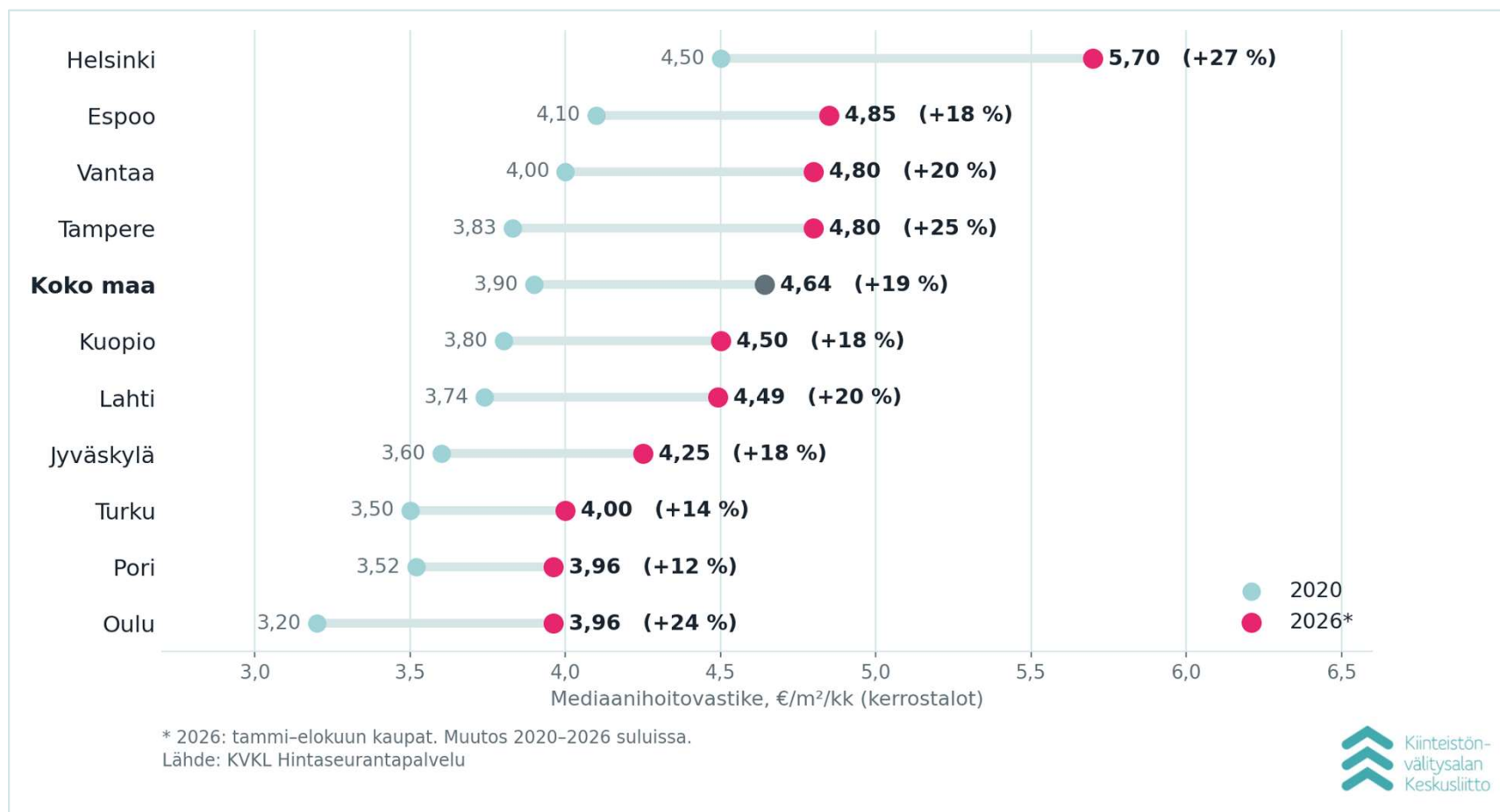


Mediaanihoitovastike koko maassa 2020–2026





Kerrostalojen mediaanihoitovastike suurimmissa kaupungeissa 2020 ja 2026

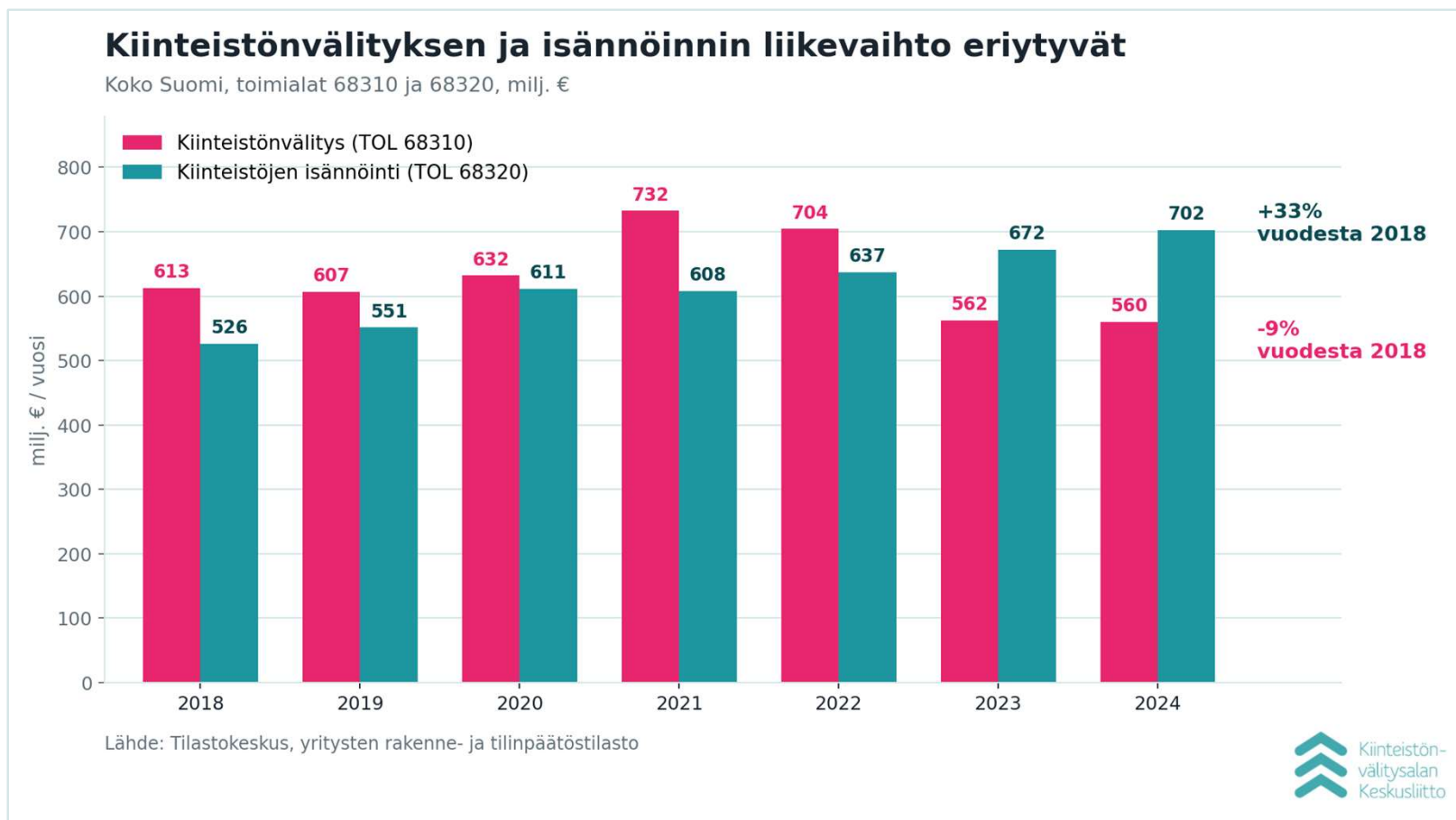


Taloyhtiön strategia

- 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

LASKU

Päivämäärä
13.06.2024

Numero
[REDACTED]

Viitteenne
[REDACTED]

Asiakasnumero
[REDACTED]

Toimitus
[REDACTED]

Maksuehdot
7 päivää netto

Huomautusaika
5 päivää

Viitteemme
[REDACTED]

Toimituspäivä
13.06.2024

Viivästyskorko
13,00 %

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	1	kpl	10,000	24,00		12,40
pitkän tähtäimen suunnitelma						
00384 Energiatodistus 2015 std	1	kpl	20,000	24,00		24,80
isännöitsijän todistuksen liitteenä						
00074 Piirrustukset	1	kpl	10,000	24,00		12,40
Pohja-, leikkaus tms						
00213 Yhtiökokouspöytäkirja	1	kpl	10,000	24,00		12,40
00230 Kuntoarvio	1	kpl	20,000	24,00		24,80
isännöitsijän todistuksen liitteenä						
00602 Asbestilabran todistus	1,000		10,000	24,00		12,40
00167 Sähköposti toimitus	1	kpl	7,500	24,00		9,30

197,50
47,40

24,00 %

veroton hinta
arvonlisävero

197,50
47,40

Pankki
Tilinumero [REDACTED]

VIITENUMERO [REDACTED]

YHTEENSÄ euro 244,90

Eräpäivä 20.06.2024

Puh.
Faksi [REDACTED]

Sähköposti
Internet [REDACTED]

Y-tunnus
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