



19.8.2025

Asumismenot 2025



Asumismenot - ennusteita jo 15. kertaa

Tutkimuksessa ennustetaan kotitalouksien asumismenojen kehitystä.

Asumismenoja tarkastellaan kotitalouksien tyypin, asumismuotojen ja kaupunkien suhteen

Ennusteperiodina on kolme vuotta 2025-2027.

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



Laskelmien oletukset

Omistusasumisessa huomioitu myös lainan lyhennykset.

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.





vuokra +1,7 %
(2024: +1,3 %)

vapaarahoitteiset vuokrat
pk-seutu +0,5 %
muu Suomi +1,5 %

ARA-vuokrat +3,5 %

Asumismenojen
ennustettu
kasvu 2025

asumismenojen
vuosikasvu
keskimäärin
-0,9 %

4



omistus
omakotitalo **-2,5 %**
(-3,6 %)

korkomenot laskevat selvästi

lämmitysenergian hinta laskee

kerrostalo **-0,8 %**
(+0,8 %)

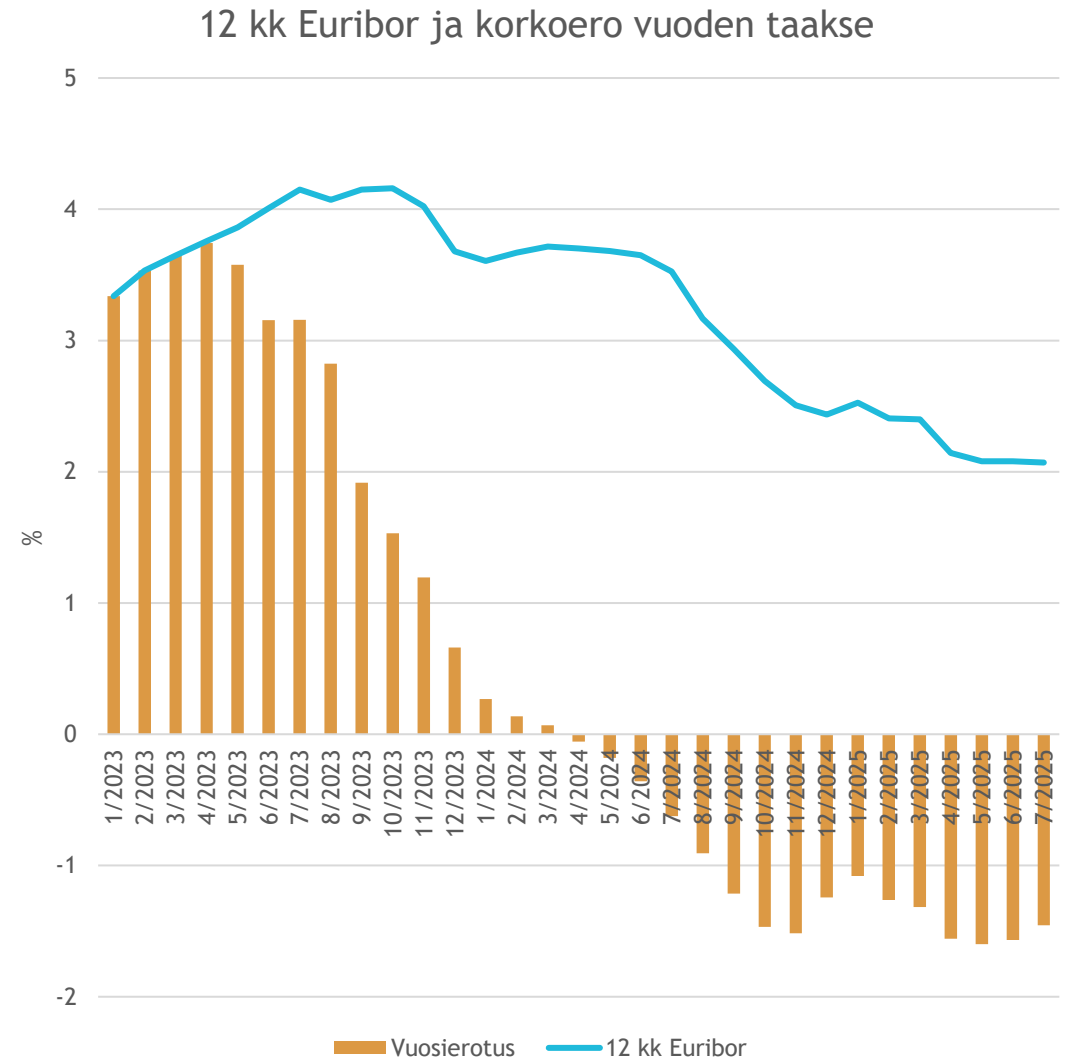
kerrostaloasuntojen hoitokulut +3,1 %

12 kk Euribor 2025 2,2 %

Velallisten korkokustannukset voivat olla jopa 30 prosenttia pienemmät kuin viime vuonna.

Ensi vuonna Euriboriin kohdistuu jo nousupaineita.

2026 2,4 %; 2027 2,3 %



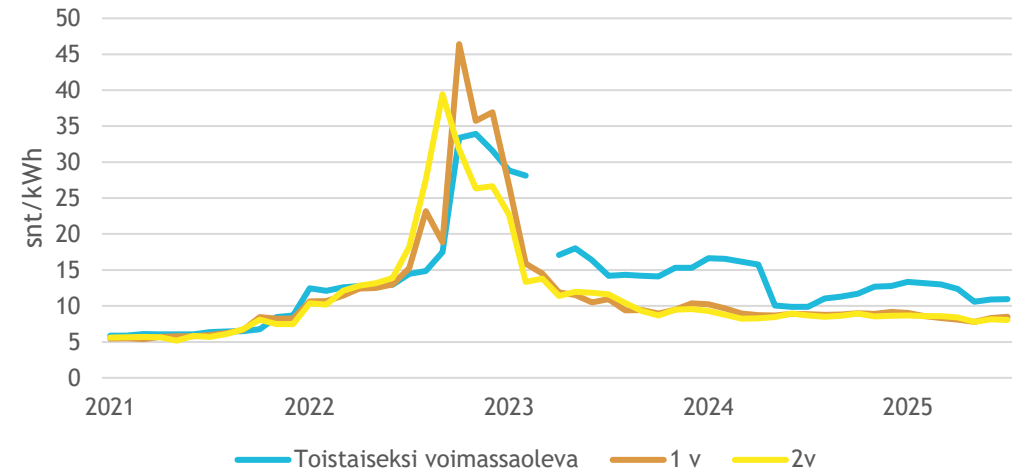
Sähkö 2025 -2 %

Sähkön hintaan ei enää ennusteta merkittävää laskua, vaikka tuotantokapasiteetti on kasvanut. Muun muassa konesalit nostavat kysyntää, mikä kasvattaa hinnan nousupaineita.

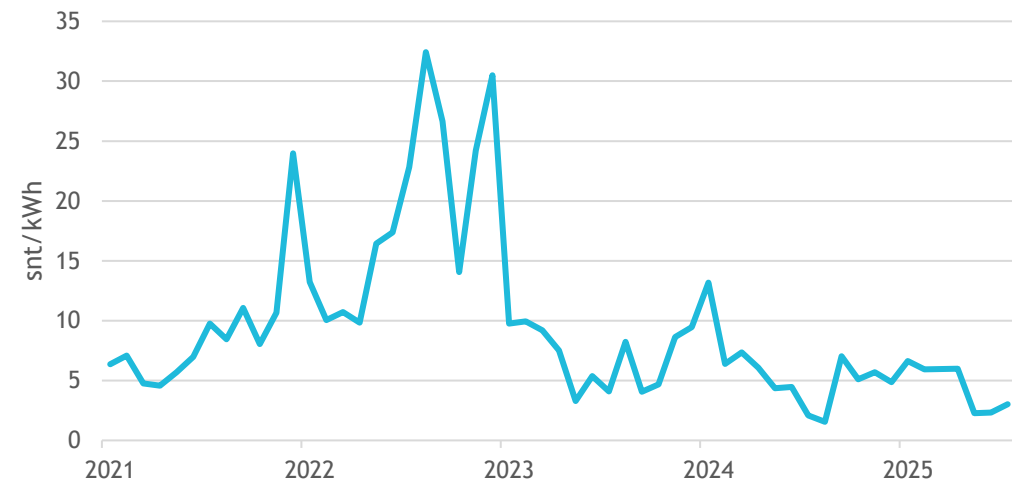
Kotitalouksien panostukset energiatehokkuuteen vähentävät lämmitysenergian kulutusta.

Lämmitysöljyn hinta laskee tänä vuonna 5 prosenttia.

Sähkösopimusten tarjoushinnat, verollinen



Sähkön pörssihinta, verollinen



Hoitokulut 2025 3,1 %

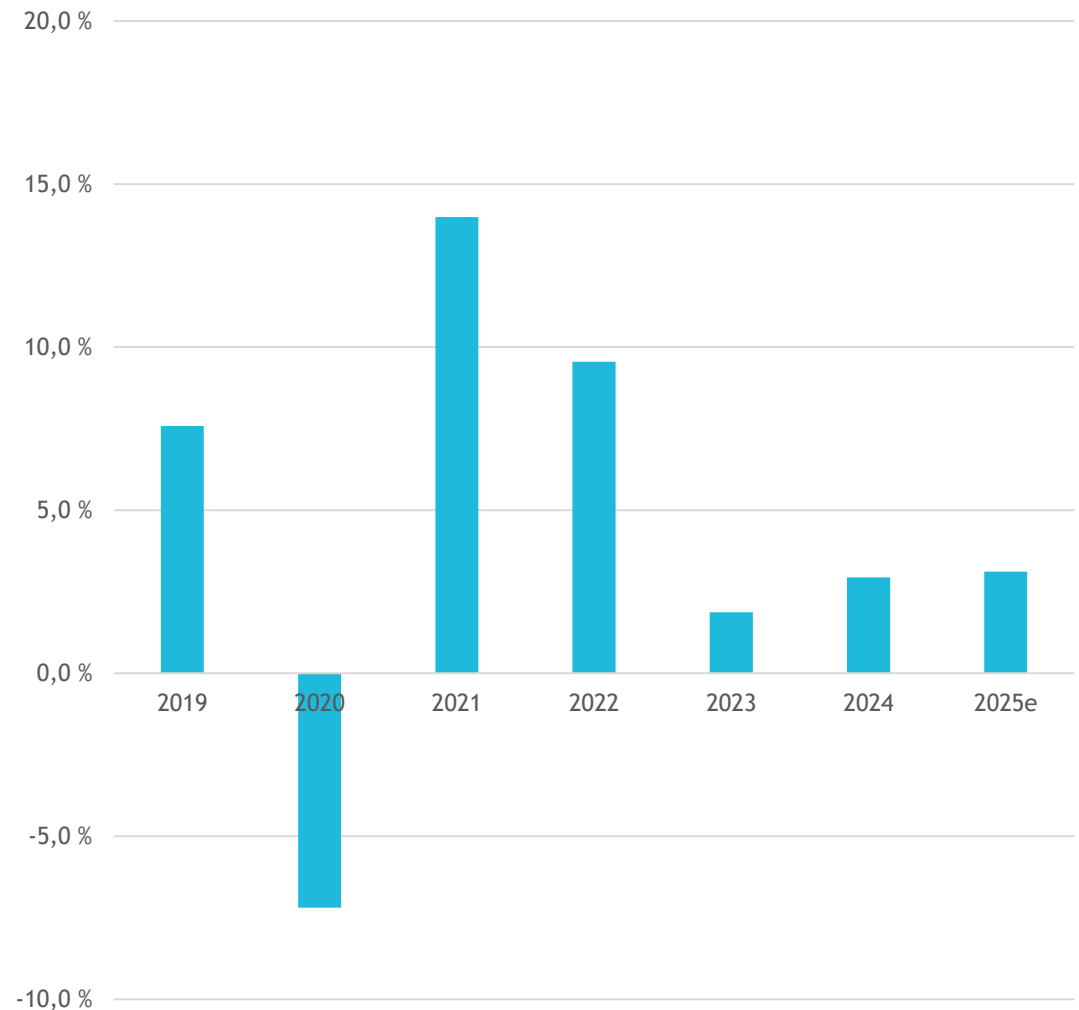
Euromääräiset hoitokulut voivat vaihdella paljon vuodesta toiseen. Esimerkiksi sääolosuhteet vaikuttavat kerrostaloyhtiöiden hoitokuluihin.

Sekä tänä että ensi vuonna kaukolämmön hinnan sekä vesi- ja jätemaksujen nousu kasvattavat hoitomenoja eniten.

Korjauksiin ennustetaan hienoista kasvua.

Omakotitalon hoitokulut kasvavat 3,6 prosenttia vuonna 2025.

Hoitokulujen vuosikasvu



Asumismenojen ennustettu kasvu 2025

- Asumismenojen kehitys riippuu paljon kotitalouden asumismuodosta.
- Vuonna 2024 asumismenot laskivat keskimäärin yhden prosentin.

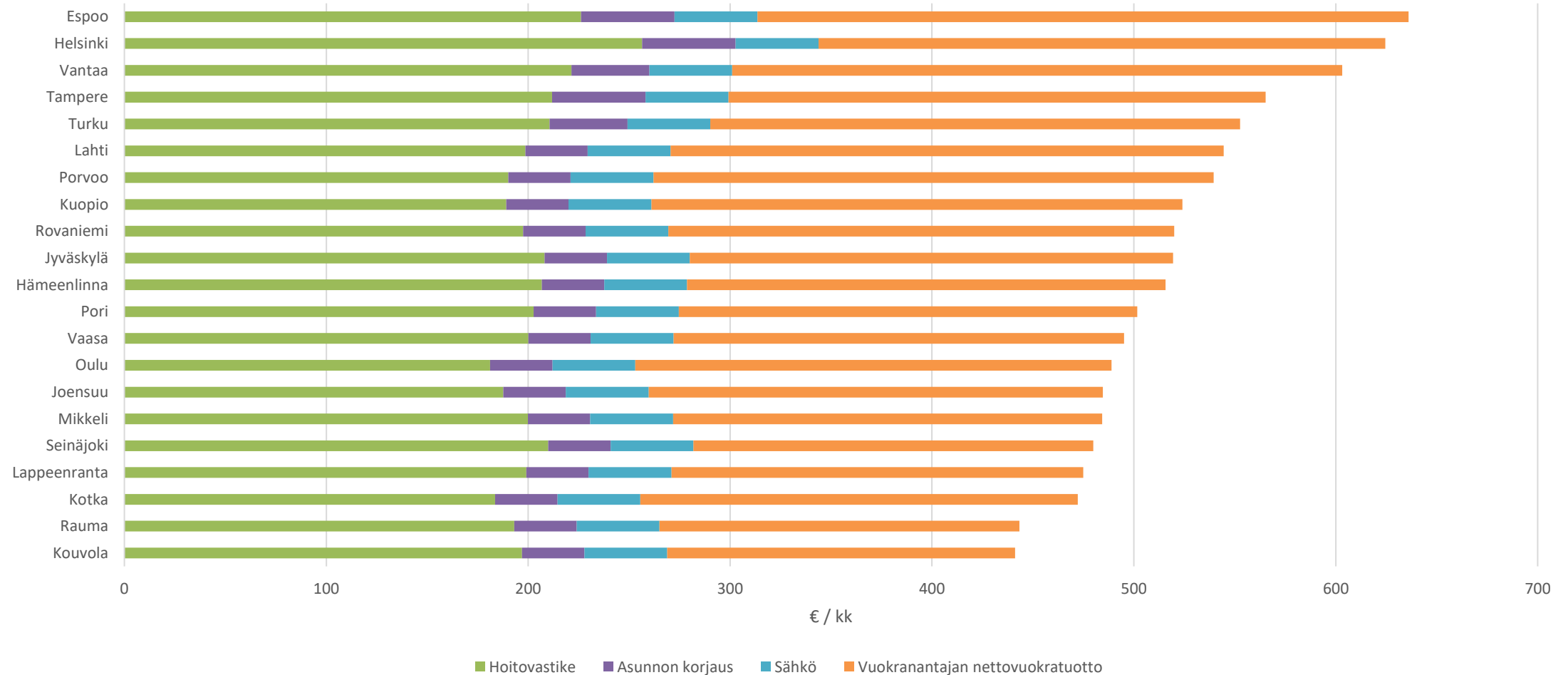
											
	Pienituloinen kerrostalo ARA vuokra 30 m2	Keskituloinen kerrostalo vr. vuokra 60 m2	Keskituloinen kerrostalo omistus 60 m2	Lapsiperhe kerrostalo vr. vuokra 90 m2	Lapsiperhe kerrostalo omistus 90 m2	Lapsiperhe omakotitalo (öljy) 120 m2	Lapsiperhe omakotitalo (sähkö) 120 m2	Eläkeläiset kerrostalo omistus 60 m2	Eläkeläiset omakotitalo (öljy) 120 m2	Eläkeläiset omakotitalo (sähkö) 120 m2	Eläkeläinen nainen omakotitalo (öljy) 120 m2
Asumismenojen vuosikasvu 2025 %	2,8	1,2	-2,3	1,0	-2,4	-4,9	-4,5	2,3	-1,6	0,3	-1,6
Asumismenot 2025 (€/kk)	520	908	904	1268	1401	1292	1161	515	633	502	633
Asumismenojen keskimääräinen vuosikasvu 2005-2007 %	2,0	1,4	0,2	1,4	0,2	-1,2	-0,9	2,2	0,2	1,2	0,2

Asumismenojen osuus nettotuloista laskee hieman

											
	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
	Osuus nettotuloista, %										
2024	23,8	30,7	31,6	20,7	23,7	22,4	20,0	13,3	17,0	13,2	38,0
2025	23,2	29,6	29,4	19,9	22,0	20,3	18,2	13,4	16,5	13,1	37,0
2026	23,0	29,2	29,1	19,7	21,8	20,0	18,0	13,5	16,4	13,1	36,8
2027	22,9	29,1	28,9	19,7	21,7	19,7	17,8	13,6	16,3	13,1	36,5

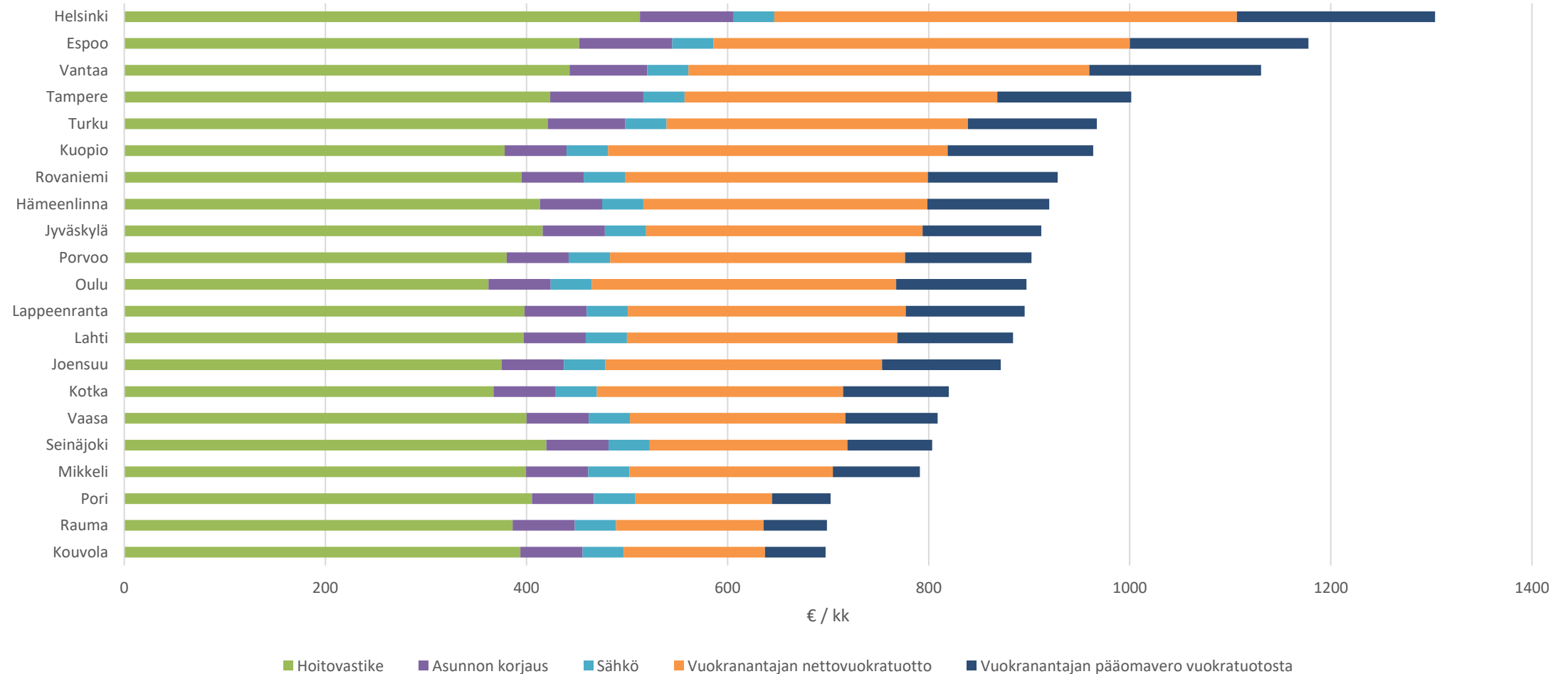
Kaupunkivertailu 2025

Kerrostalo, 30 m2, ARA



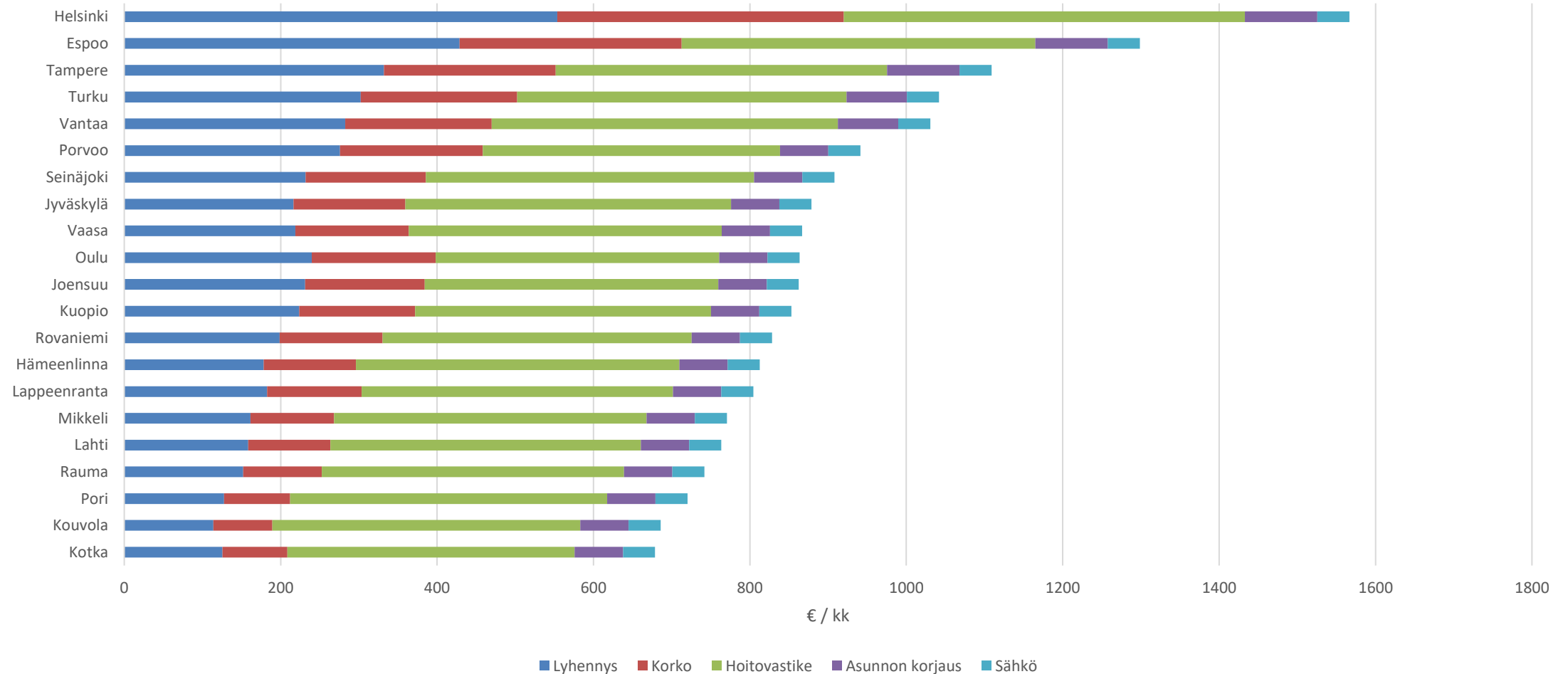
Kaupunkivertailu 2025

Kerrostalo, 60 m2, vuokra-asunto



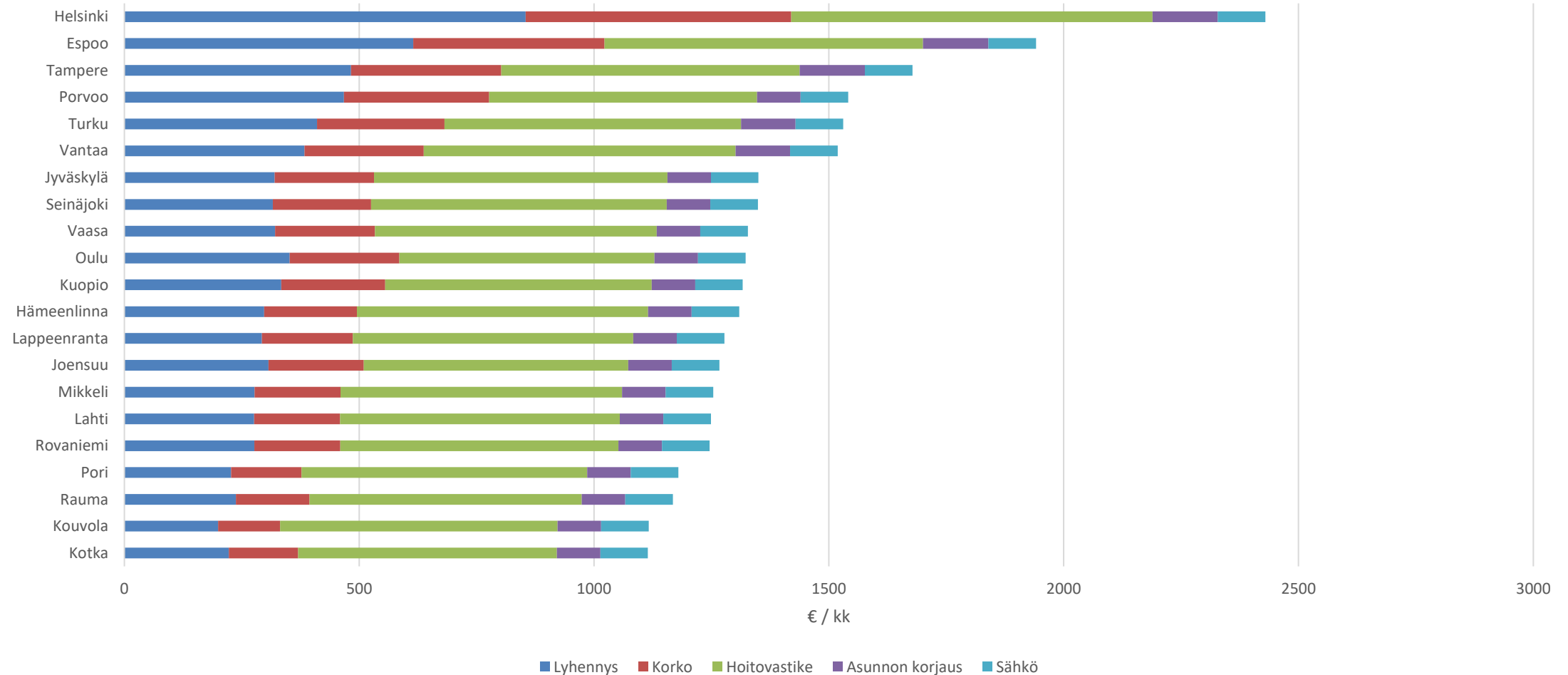
Kaupunkivertailu 2025

Kerrostalo, 60 m2, omistusasunto



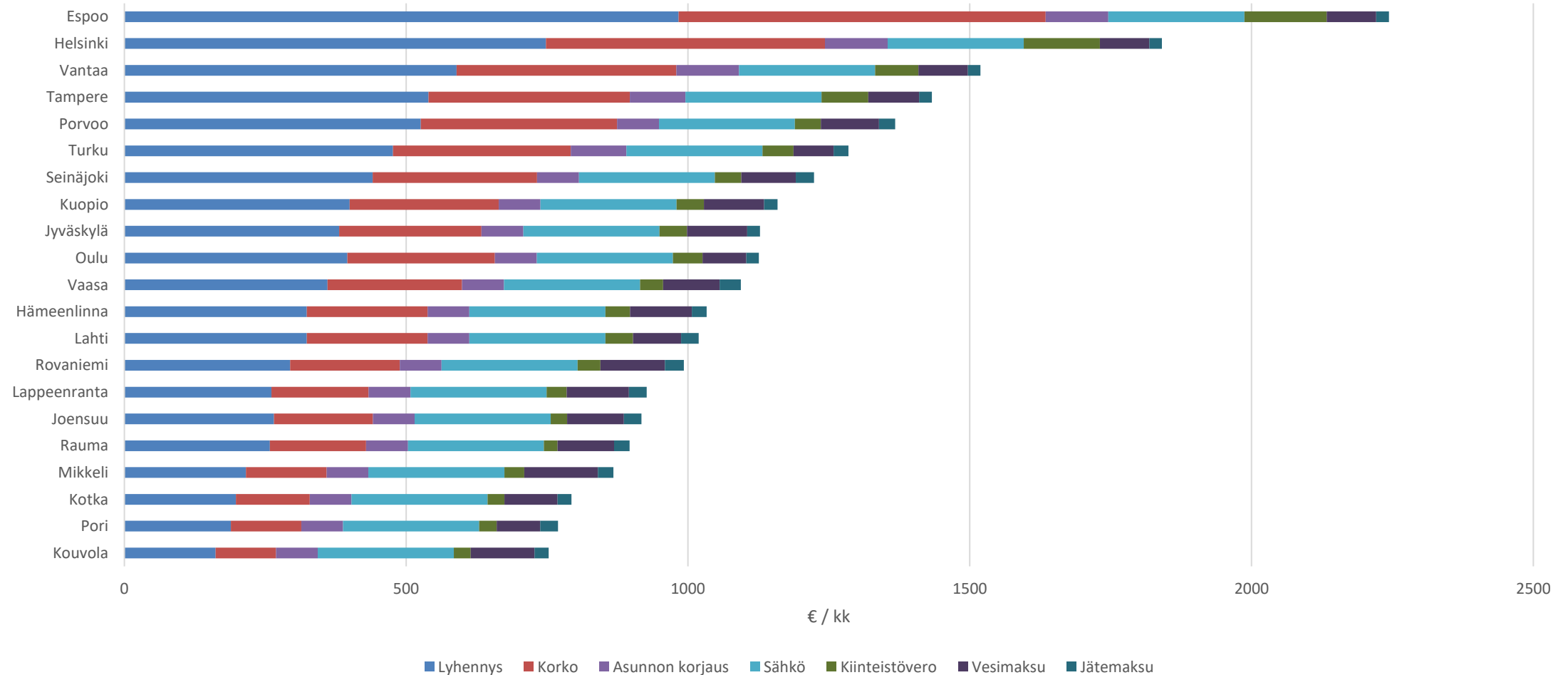
Kaupunkivertailu 2025

Kerrostalo, 90 m2, omistusasunto



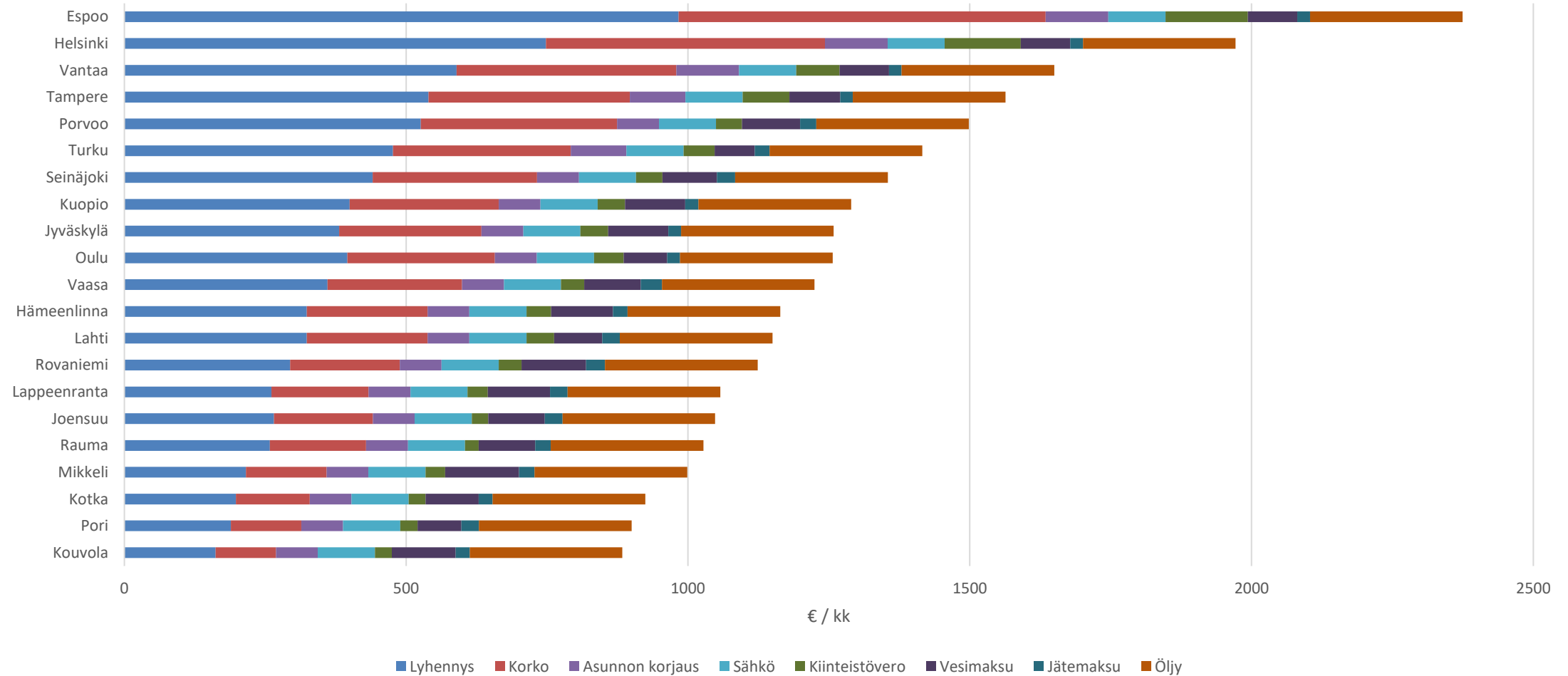
Kaupunkivertailu 2025

Omakotitalo (sähkö), 120 m2



Kaupunkivertailu 2025

Omakotitalo (öljy), 120 m2



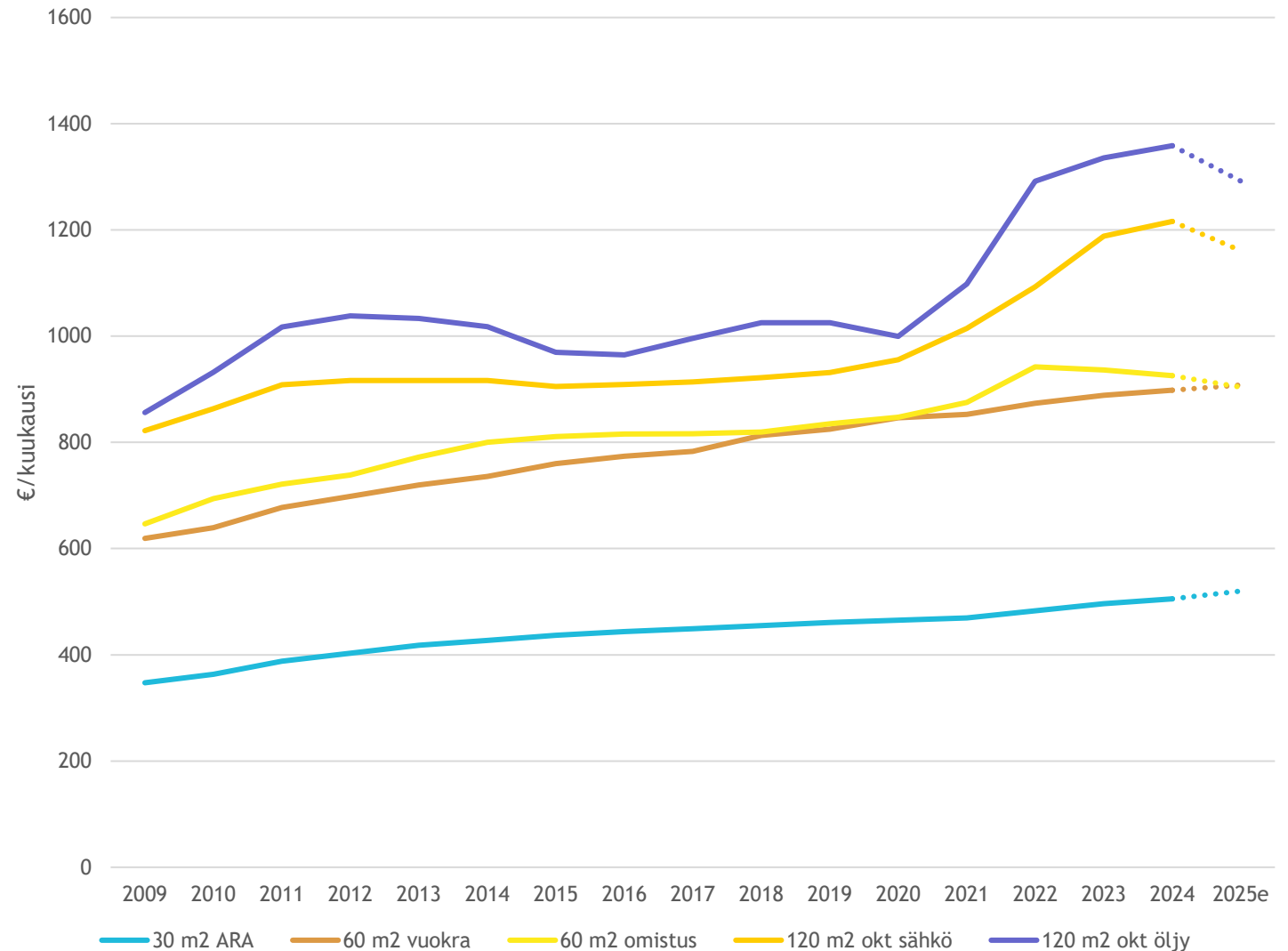


Asumismenojen kehitys pitkällä aikavälillä

Tarkastellaan asumismenojen kehitystä vuosina 2009-2024.
Asuntolaina määritellään joka vuoden alussa (lainan määrä
50 % asunnon käyvästä arvosta ja laina-aika 18 vuotta).

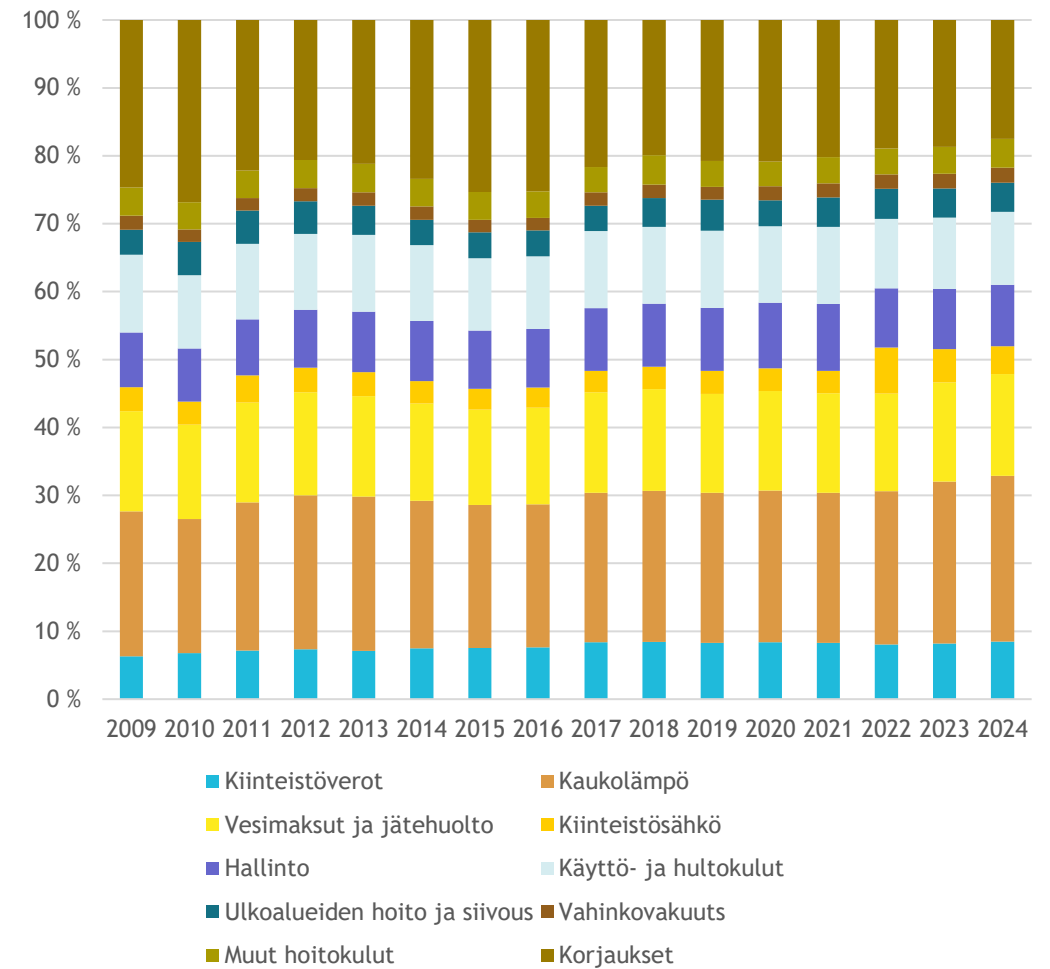
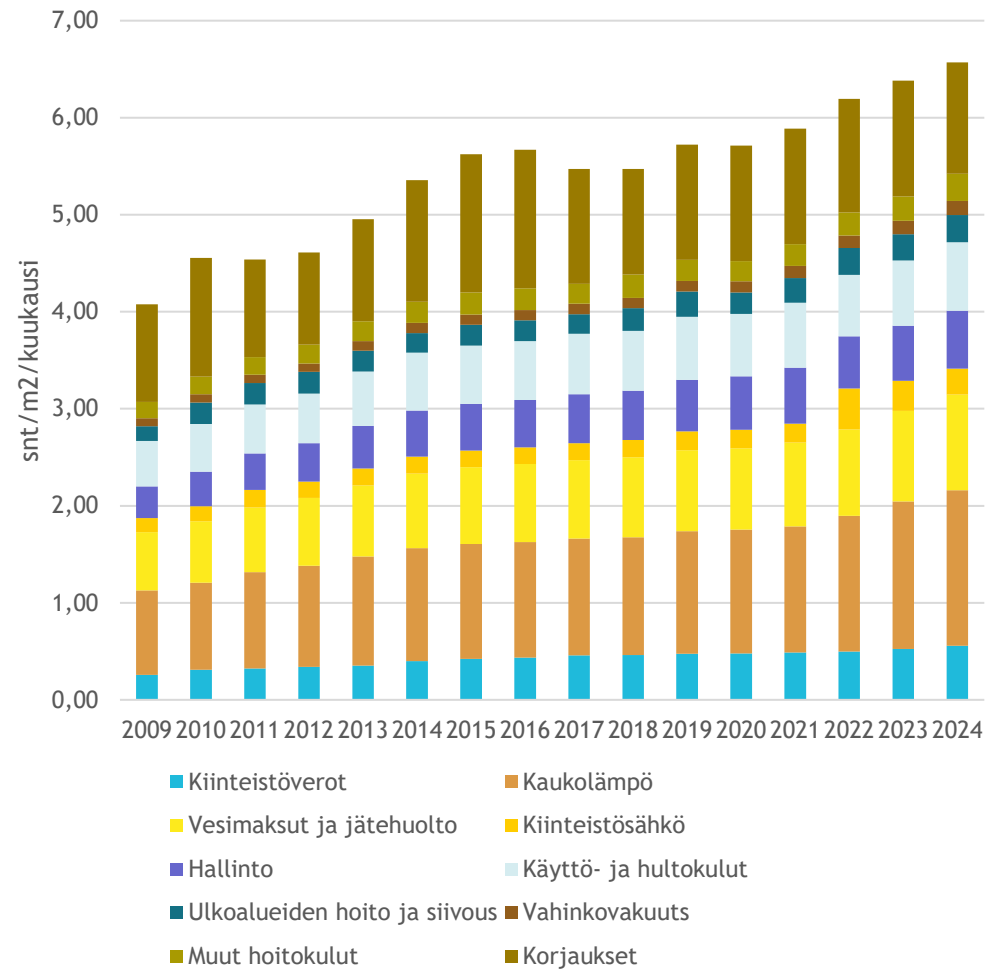
Asumismenojen kehitys pitkällä aikavälillä

	Keskimääräinen vuosikasvu 2009-2024	Kasvu 2009-2024
30 m2 ARA	2,5 %	45 %
60 m2 vuokra	2,5 %	45 %
60 m2 omistus	2,5 %	43 %
120 m2 okt sähkö	2,7 %	48 %
120 m2 okt öljy	3,3 %	59 %
Ansiotasoindeksi	2,3 %	38 %



Sisältää vuokran, lainan lyhennyksen, koron ja vastikkeen.

Vastike-erien kehitys 2009-2024



Vastike-erien kasvu 2009-2024

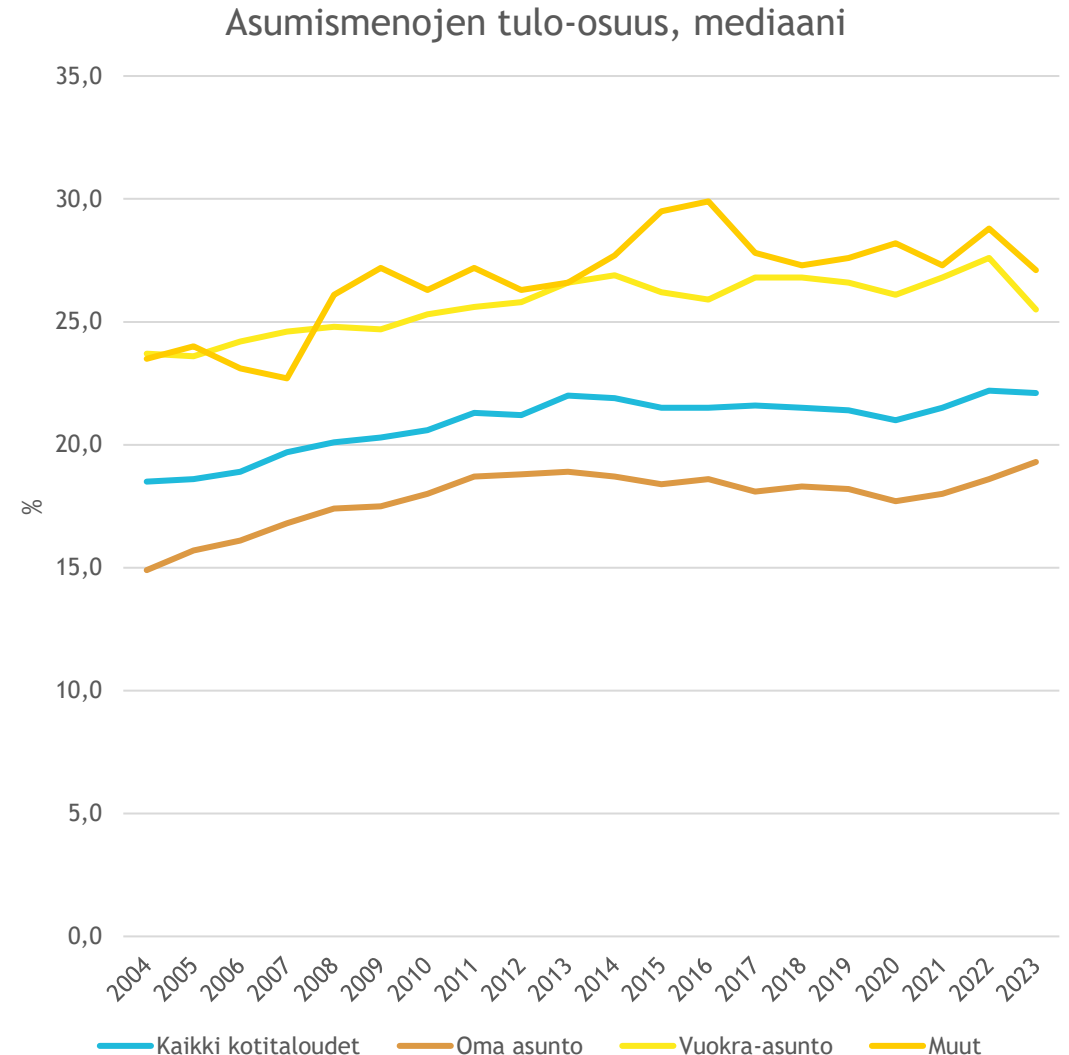
	Keskimääräinen vuosikasvu 2009-2024	Kasvu yhteensä 2009-2024
Kiinteistöverot	5,4 %	116 %
Kaukolämpö	4,2 %	84 %
Vesimaksut ja jätehuolto	3,4 %	65 %
Kiinteistösähkö	7,3 %	86 %
Hallinto	4,1 %	81 %
Käyttö- ja huoltokulut	2,9 %	51 %
Ulkoalueiden hoito ja siivous	5,0 %	86 %
Vahinkovakuutus	3,8 %	73 %
Muut hoitokulut	3,7 %	66 %
Korjaukset	1,5 %	14 %
Yhteensä	3,3 %	61 %
Yhteensä ilman korjauksia	3,9 %	76 %
Ansiotasoindeksi	2,3 %	38 %

	Muutos osuudessa 2009-2024
Kiinteistöverot	2,17 %-yks.
Kaukolämpö	3,03 %-yks.
Vesimaksut ja jätehuolto	0,31 %-yks.
Kiinteistösähkö	0,54 %-yks.
Hallinto	0,98 %-yks.
Käyttö- ja huoltokulut	-0,69 %-yks.
Ulkoalueiden hoito ja siivous	0,56 %-yks.
Vahinkovakuutus	0,15 %-yks.
Muut hoitokulut	0,12 %-yks.
Korjaukset	-7,16 %-yks.

Asumismenojen tulo-osuus

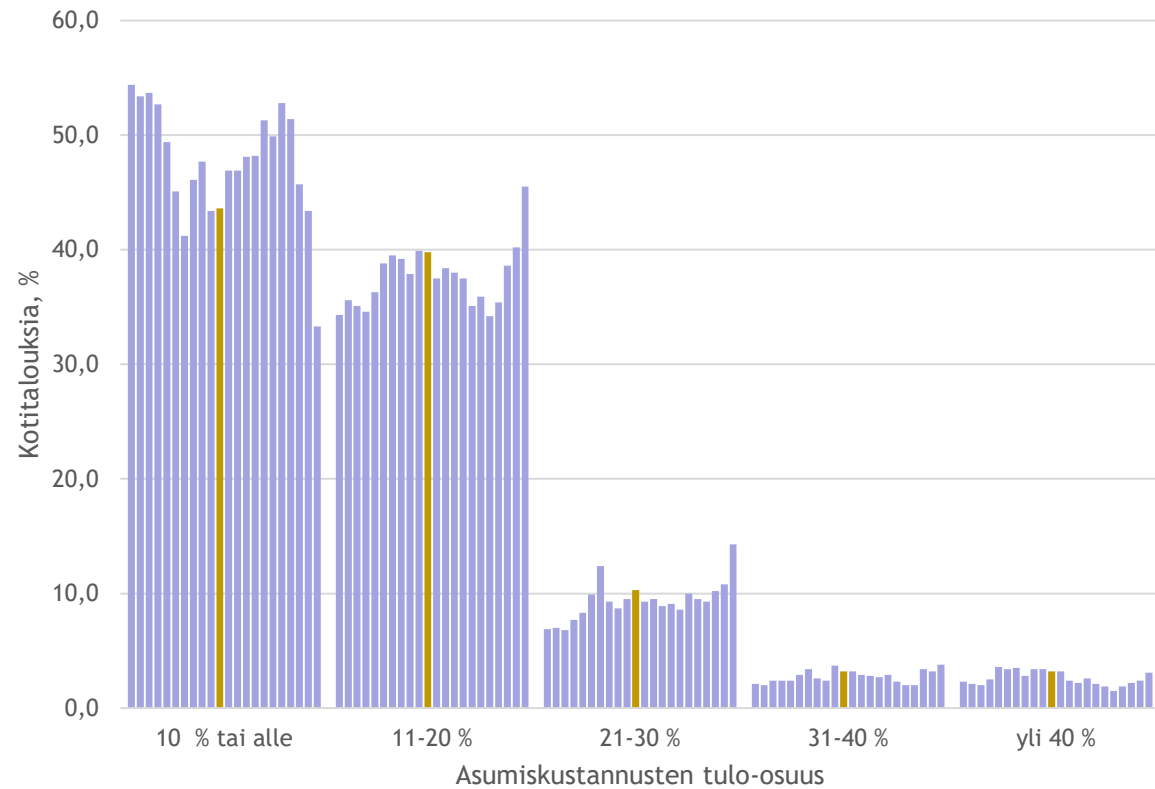
Vuosina 2004-2023 asumismenojen mediaani on kasvanut 42 % ja käytettävissä olevien tulojen 19 %.

Asumismenoihin luetaan kotitalouden varsinaisen asunnon käyttömenot, asuntolainan korot ja lyhennykset, yhtiövastikkeen rahoitusvastikkeet ja kiinteistövero.



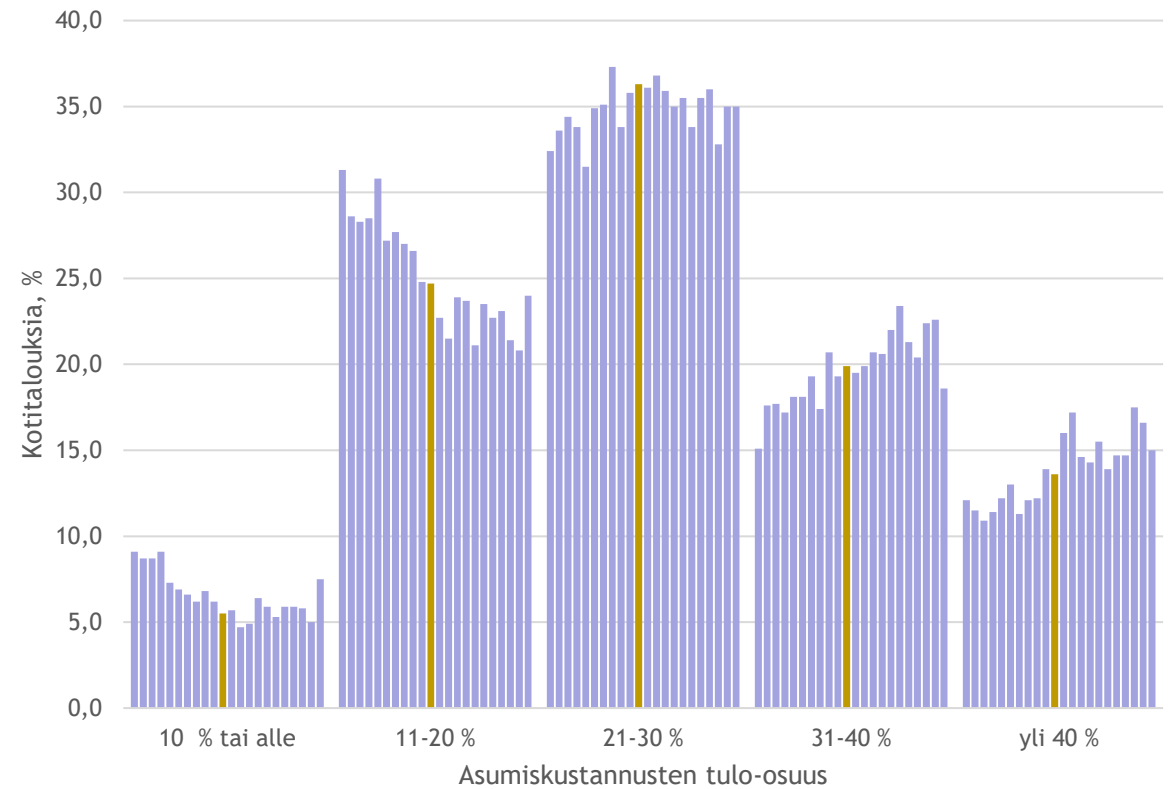
Kotitalouksien osuus asumiskustannusten tulo-osuuden suhteen

Omistusasujat



■ 2002 ■ 2003 ■ 2004 ■ 2005 ■ 2006 ■ 2007 ■ 2008 ■ 2009 ■ 2010 ■ 2011 ■ 2012
 ■ 2013 ■ 2014 ■ 2015 ■ 2016 ■ 2017 ■ 2018 ■ 2019 ■ 2020 ■ 2021 ■ 2022 ■ 2023

Vuokra-asujat



■ 2002 ■ 2003 ■ 2004 ■ 2005 ■ 2006 ■ 2007 ■ 2008 ■ 2009 ■ 2010 ■ 2011 ■ 2012
 ■ 2013 ■ 2014 ■ 2015 ■ 2016 ■ 2017 ■ 2018 ■ 2019 ■ 2020 ■ 2021 ■ 2022 ■ 2023

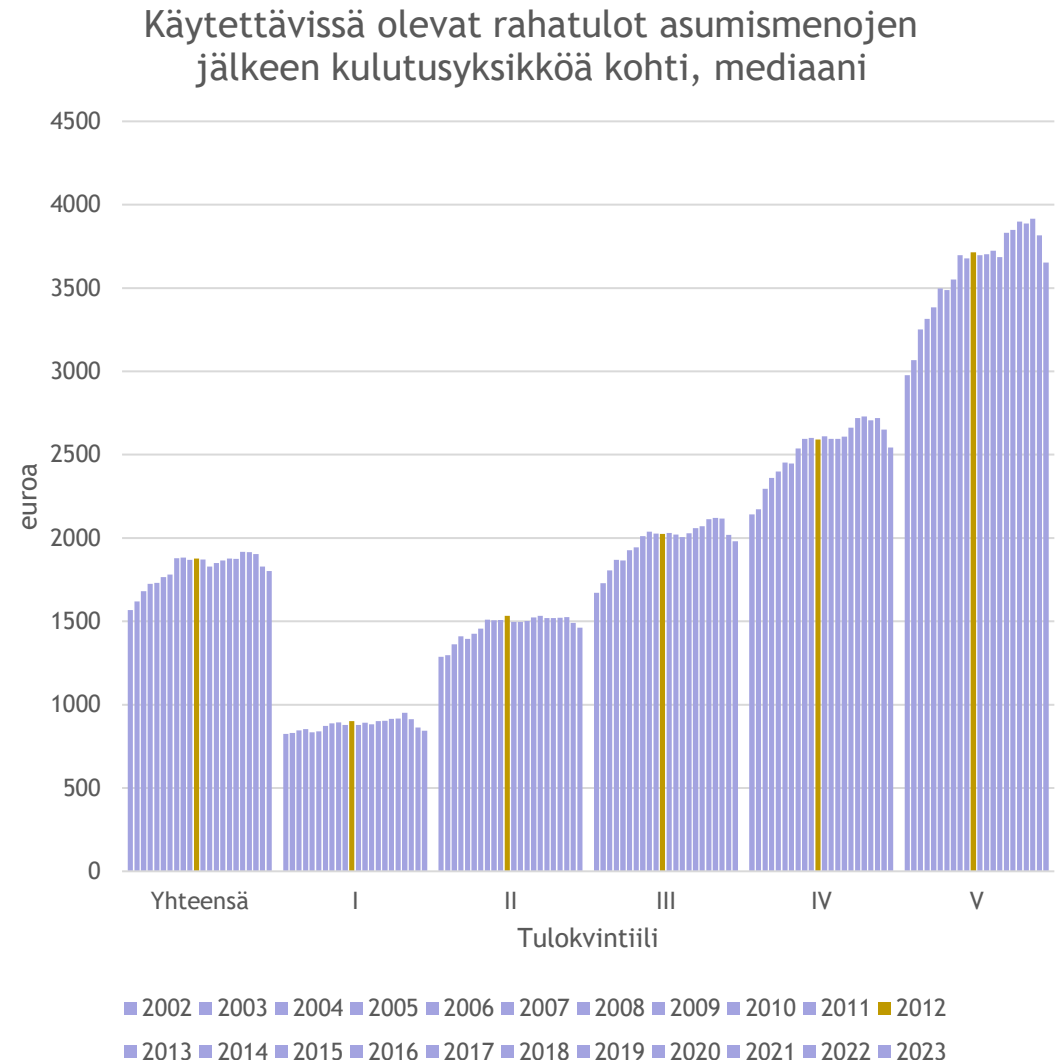
Käytettävissä olevat tulot asumismenojen jälkeen

Kotitalouksien käytettävissä olevat rahatulot asumismenojen jälkeen eivät ole kasvaneet merkittävästi vuoden 2012 jälkeen.

Erityisen heikkoa kehitys on ollut pienituloisilla.

Suomalaiset kotitaloudet ovat tunnollisia asumismenojen hoitajia.

Asumismenojen kehitys määrittää muun kulutusvaran.



Johtopäätökset

1.

Tänä vuonna omistusasujien asumismenot kevenevät korkokustannusten laskun myötä.

Vuokralla asuvien asumismenot kasvavat maltillisesti.

Kaukolämmön ja veden hinnankorotukset nostavat hoitokuluja.

2.

Asumismenot vievät keskimäärin 22 prosenttia kotitalouksien käyttävissä olevista tuloista.

Tyypillisesti vuokra-asujilla asumismenojen tulo-osuus on suurempi.

3.

Ensi vuonna korkojen laskun pysähtyminen kääntää myös asumismenojen kehityksen.

Hoitomenoihin kohdistuu yhä merkittäviä korotuspaineita.



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 m². 4 kerrosta. 40 huoneistoa. 75 asukasta.

Kaukolämpö 450 MWh/vuosi.

Vesi 155 l/hlö/vrk.

Rakennuksen kiinteistöveron perusarvo 626,31 €/m².

Tyypiomakotitalo

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.