



18.8.2026

Asumismenot 2026



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.





vuokra **+1,1%**
(2025: +1,5 %)

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

tuetut vuokrat +1,5 %

Asumismenojen
ennustettu
kasvu 2026

asumismenojen
vuosikasvu
keskimäärin
+2,7 %

omistus
omakotitalo

+4,6%
(2025: -1,8 %)

korkomenot kääntyvät kasvuun

lämmitysenergian hinta nousee

kerrostalo

+3,0%
(2025: -0,9 %)

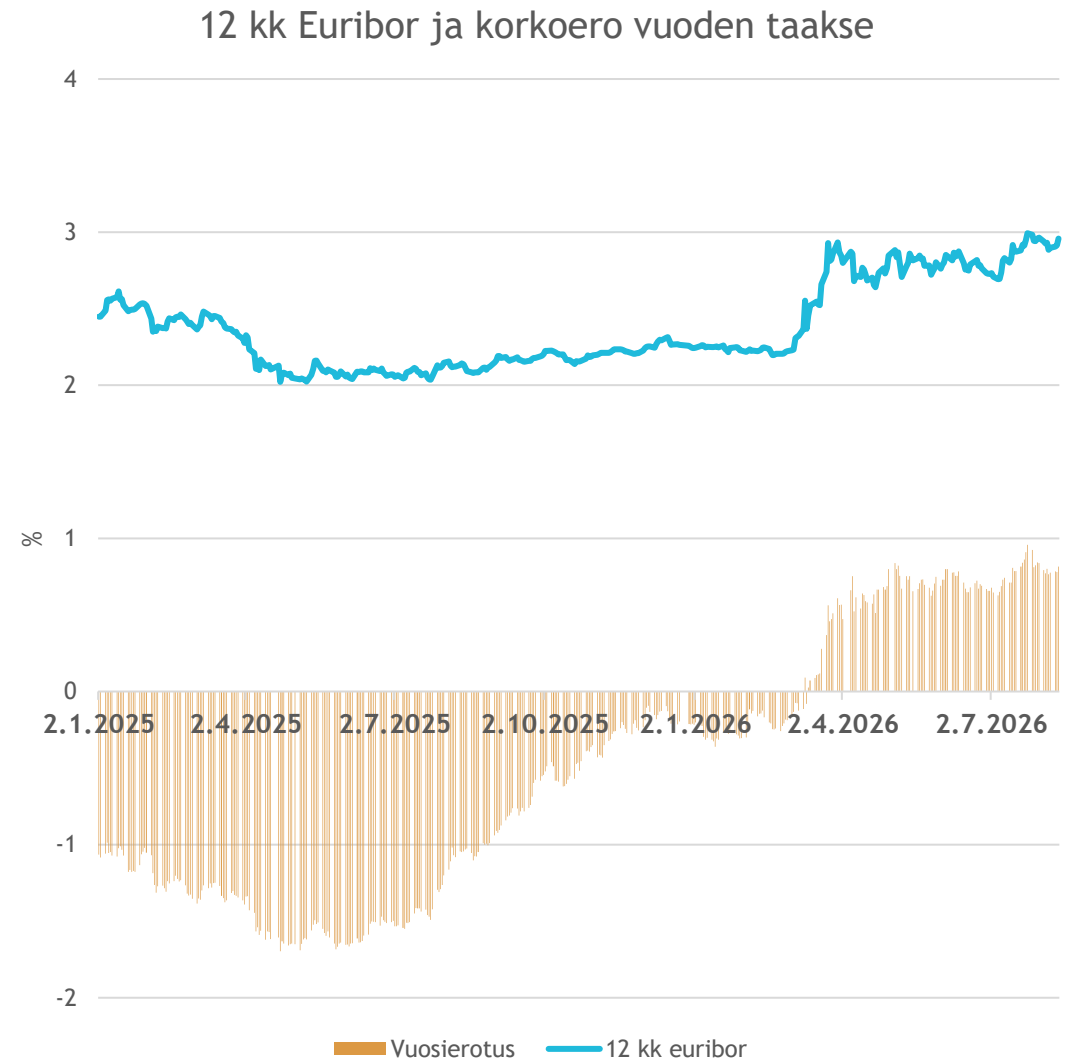
kerrostaloasuntojen hoitokulut +2,9 %

12 kk Euribor 2026 2,6 %

Velallisten kotitalouksien 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 %



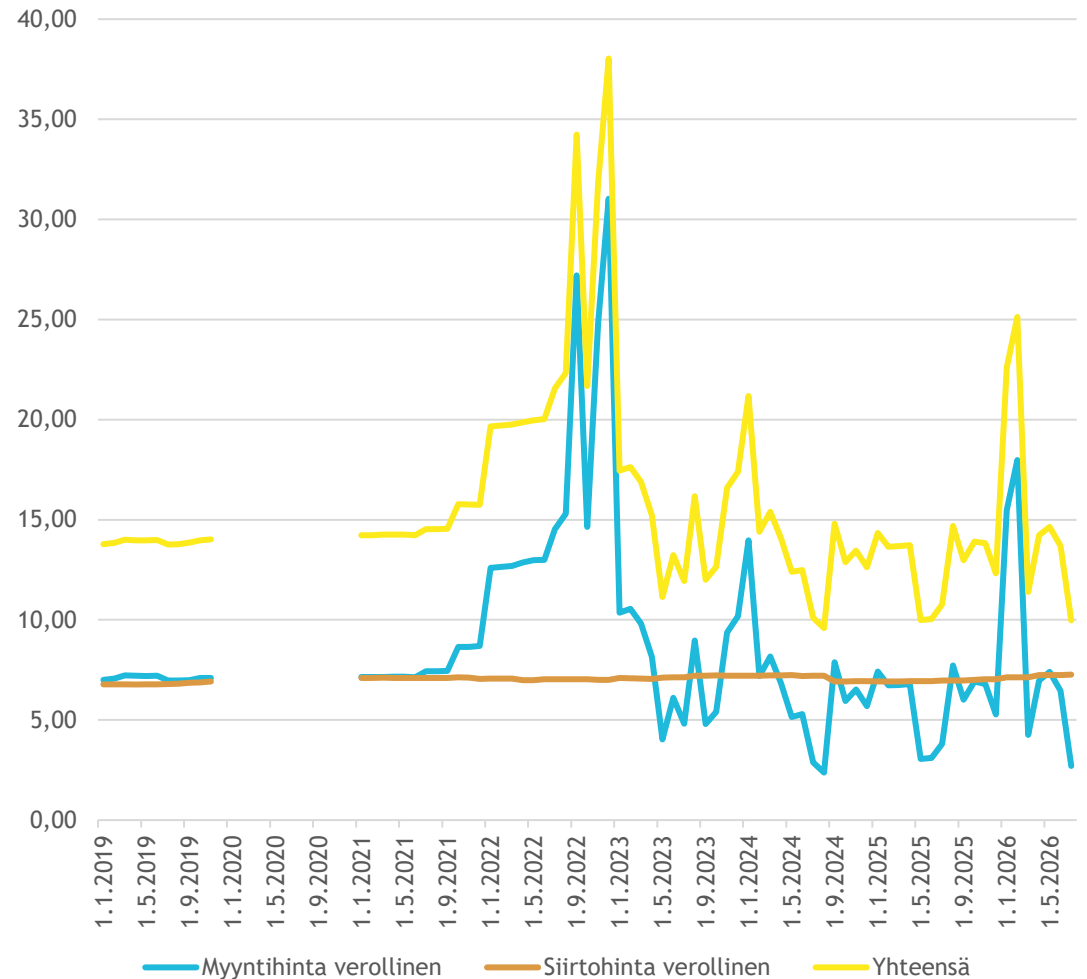
Sähkön keskimääräinen hinta kasvussa

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.

Sähkön hinta kotitalouksille, painotettu keskiarvo*
snt/kWh



*Sisältää kaikki sopimustyyppit

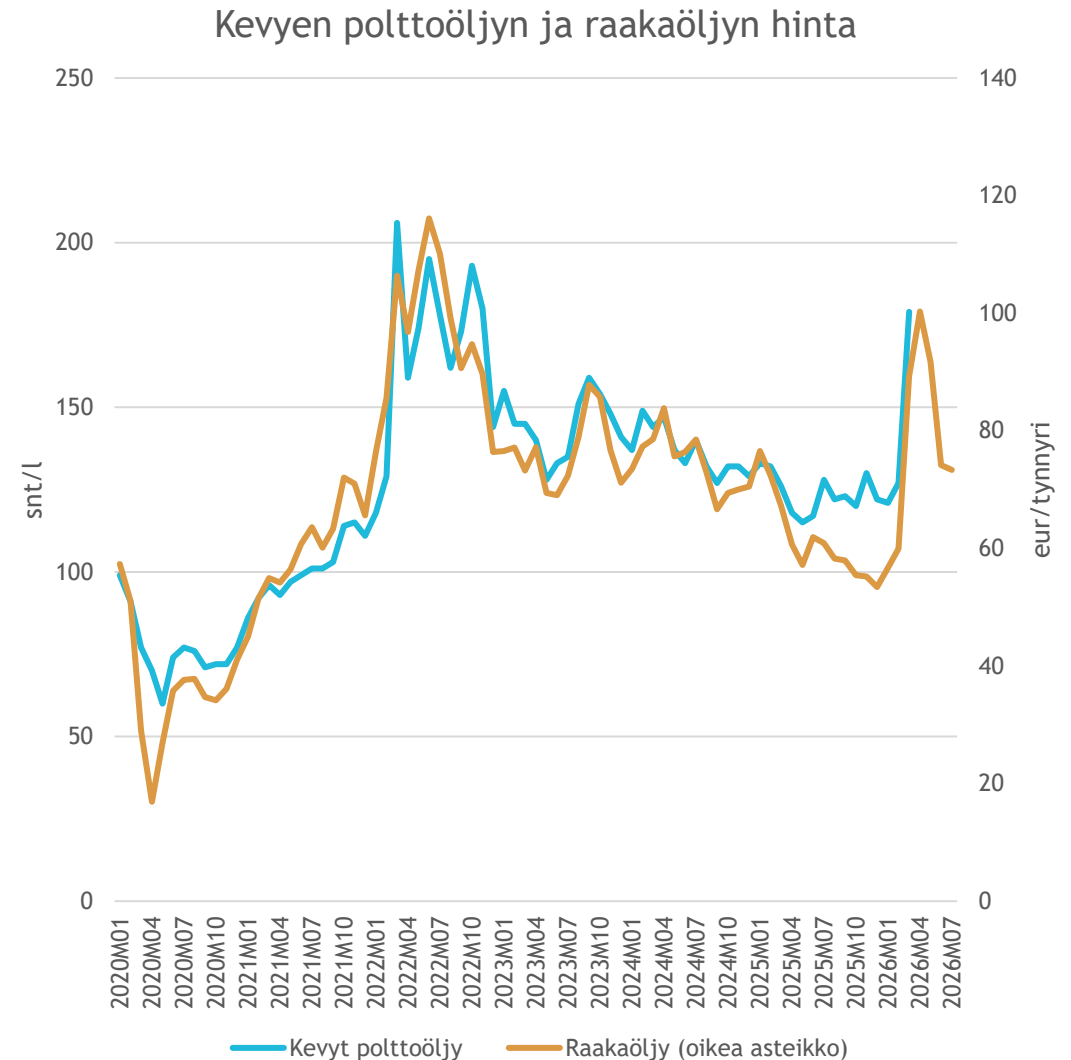
Lähde: Tilastokeskus ja PTT

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.



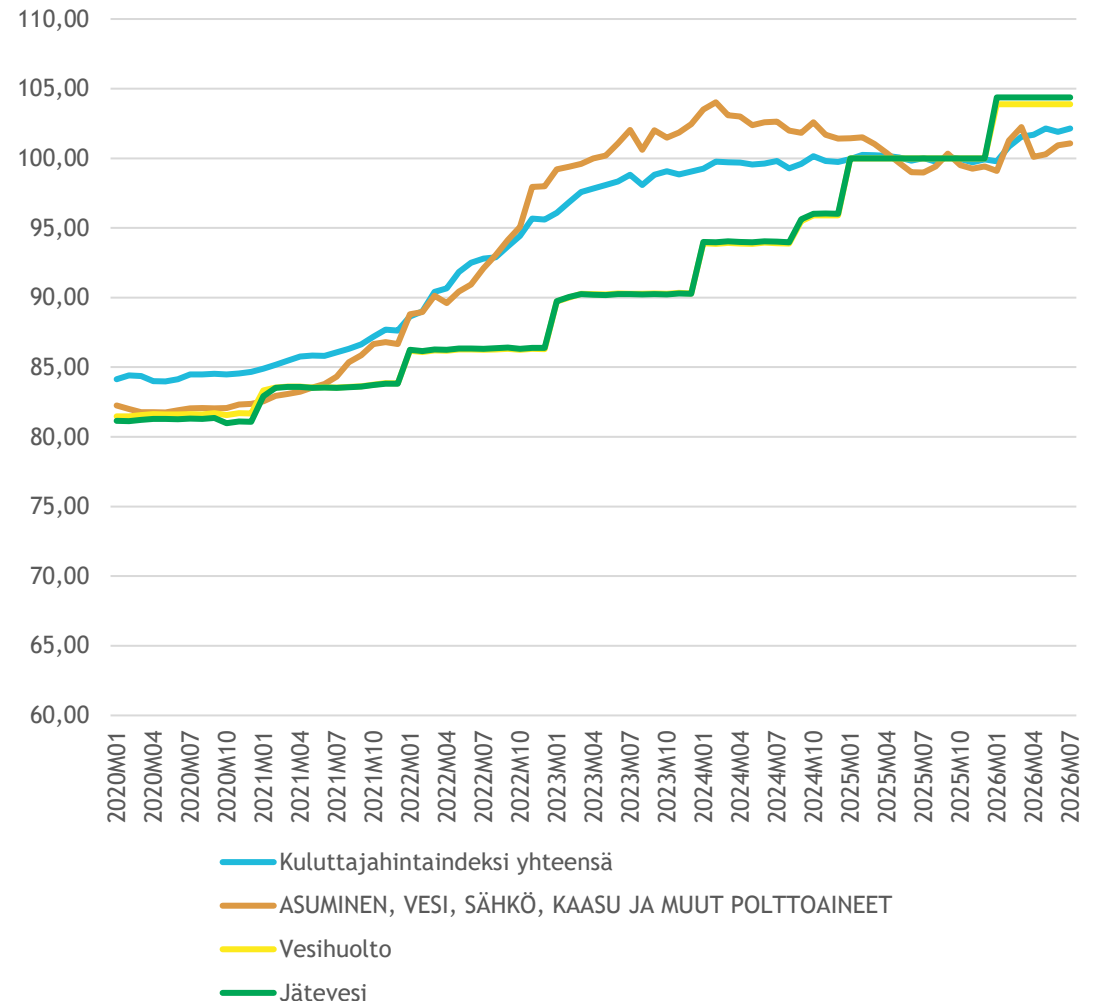
Veden hinnassa vahvat nousupaineet 2026 +7 %

Veden ja jäteveden maksujen korotukset kasvattavat kotitalouksien asumismenoja.

Korotusten taustalla ovat erityisesti vesihuoltoverkoston mittavat korjaus- ja investointitarpeet.

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

Kuluttajahintaindeksi 2025=100



Asumismenojen ennustettu kasvu 2026

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

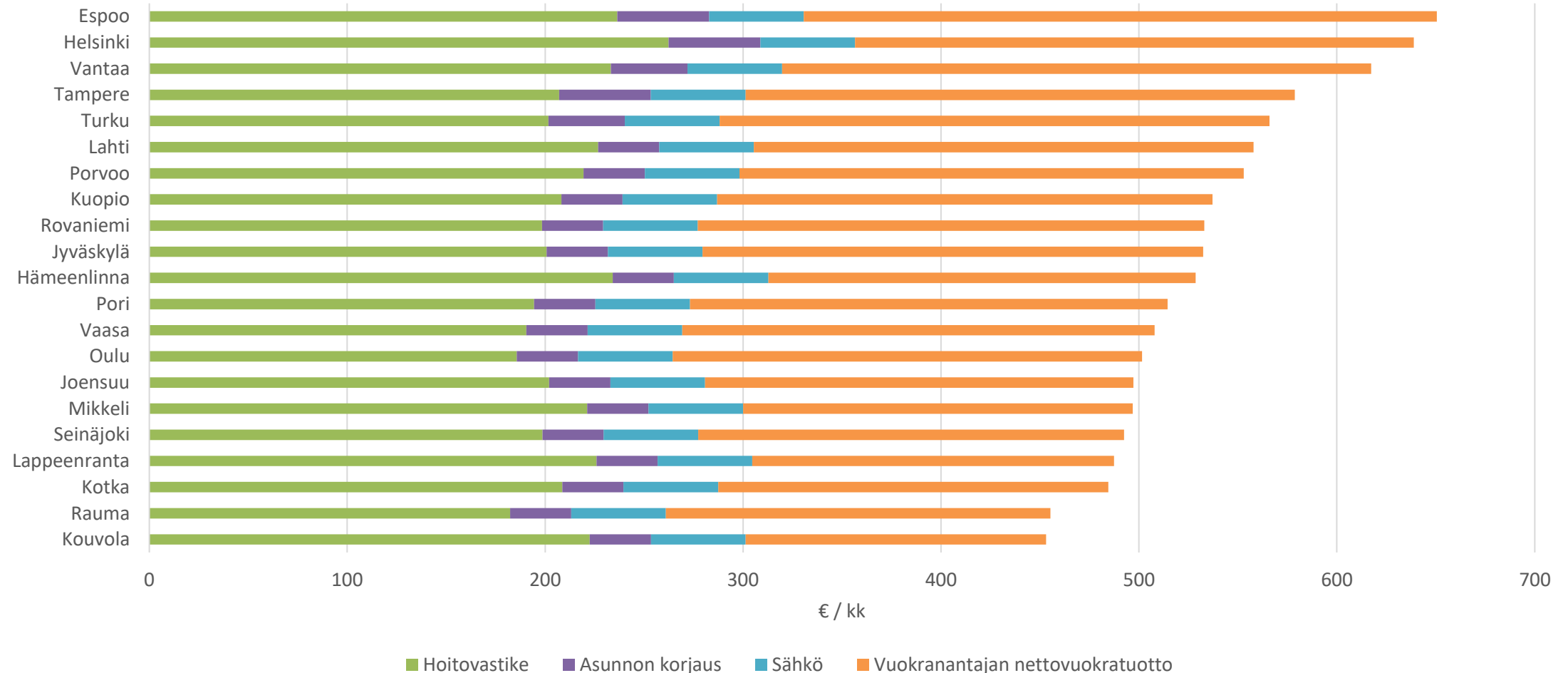
Asumismenojen osuus nettotuloista pysyy keskimäärin ennallaan

- 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

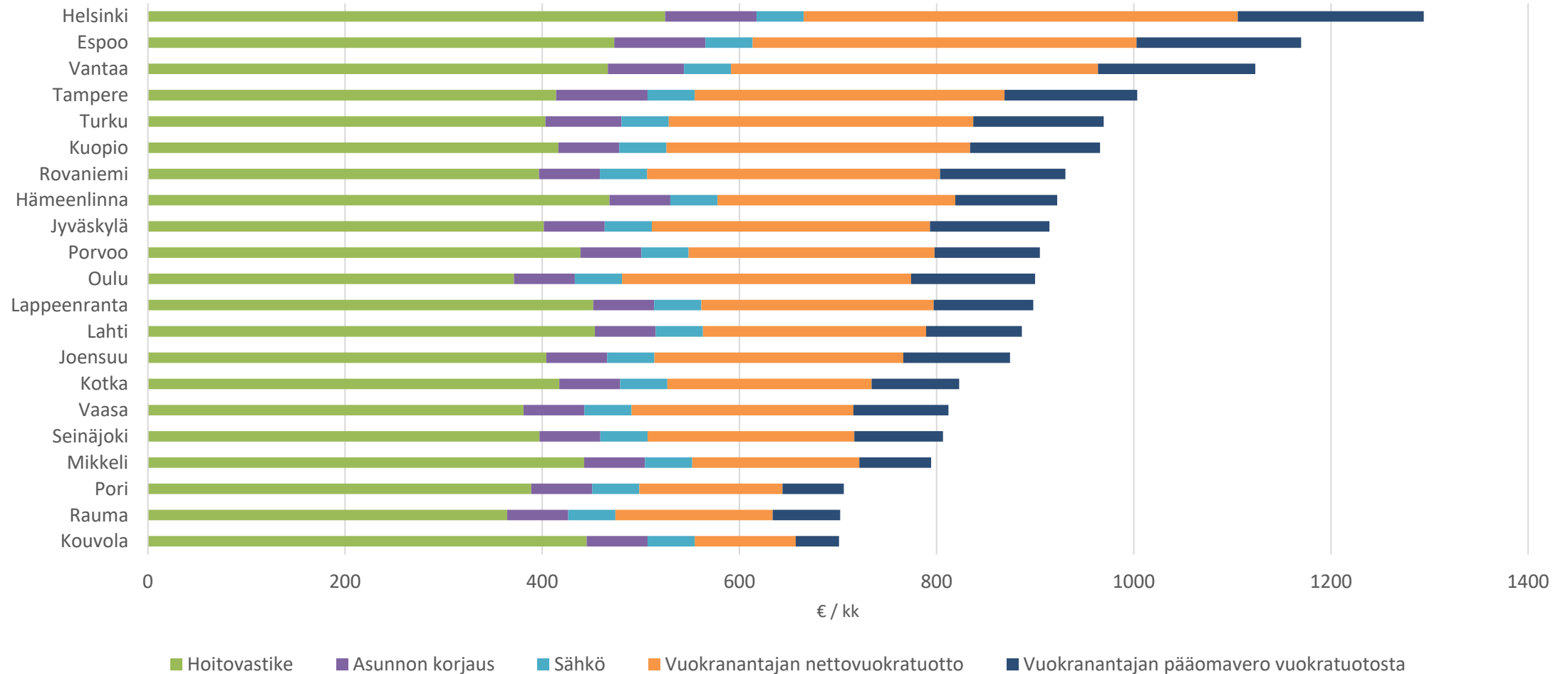
Kerrostalo, 30 m2, tuettu vuokra-asunto



Kuukausivuokra on jaettu osiin vuokran määräytymisen havainnollistamiseksi. Vuokranantajan nettovuokratuotto on määritelty kuukausivuokran ja hoitovastikkeen sekä asunnon korjausten välisenä erotuksena. Tuetuissa vuokra-asunnoissa vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteella, joten tässä laskennassa määritelty vuokranantajan nettovuokratuotto kattaa tämän periaatteen mukaisia menoja.

Kaupunkivertailu 2026

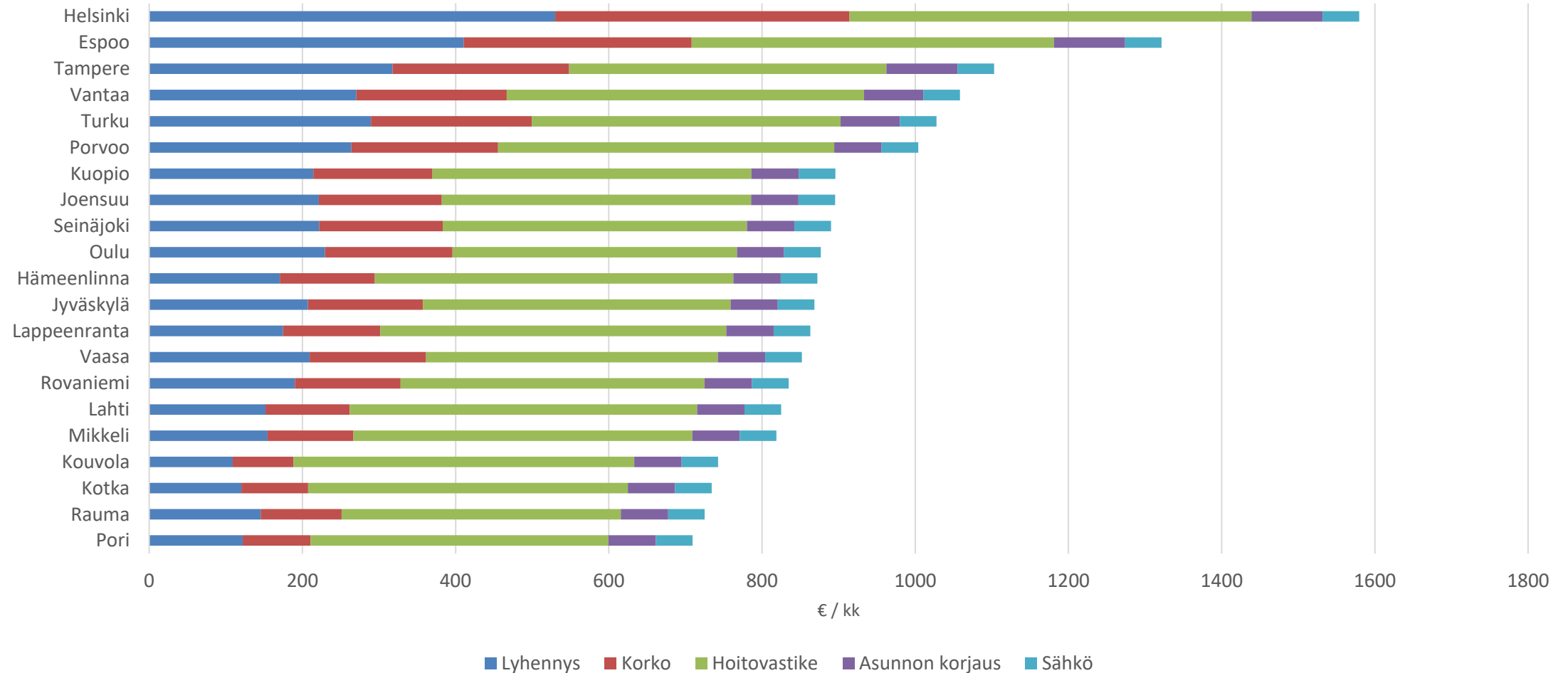
Kerrostalo, 60 m2, vapaarah. vuokra-asunto



Kuukausivuokra on jaettu osiin vuokran määräytymisen havainnollistamiseksi. Vuokranantajan nettovuokratuotto on määritelty kuukausivuokran ja hoitovastikkeen, asunnon korjauksen ja pääomaveron välisenä erotuksena. Nettovuokratuotosta vuokranantaja maksaa esimerkiksi asunnon hankintaan otettua lainaa ja sen korkokustannuksia.

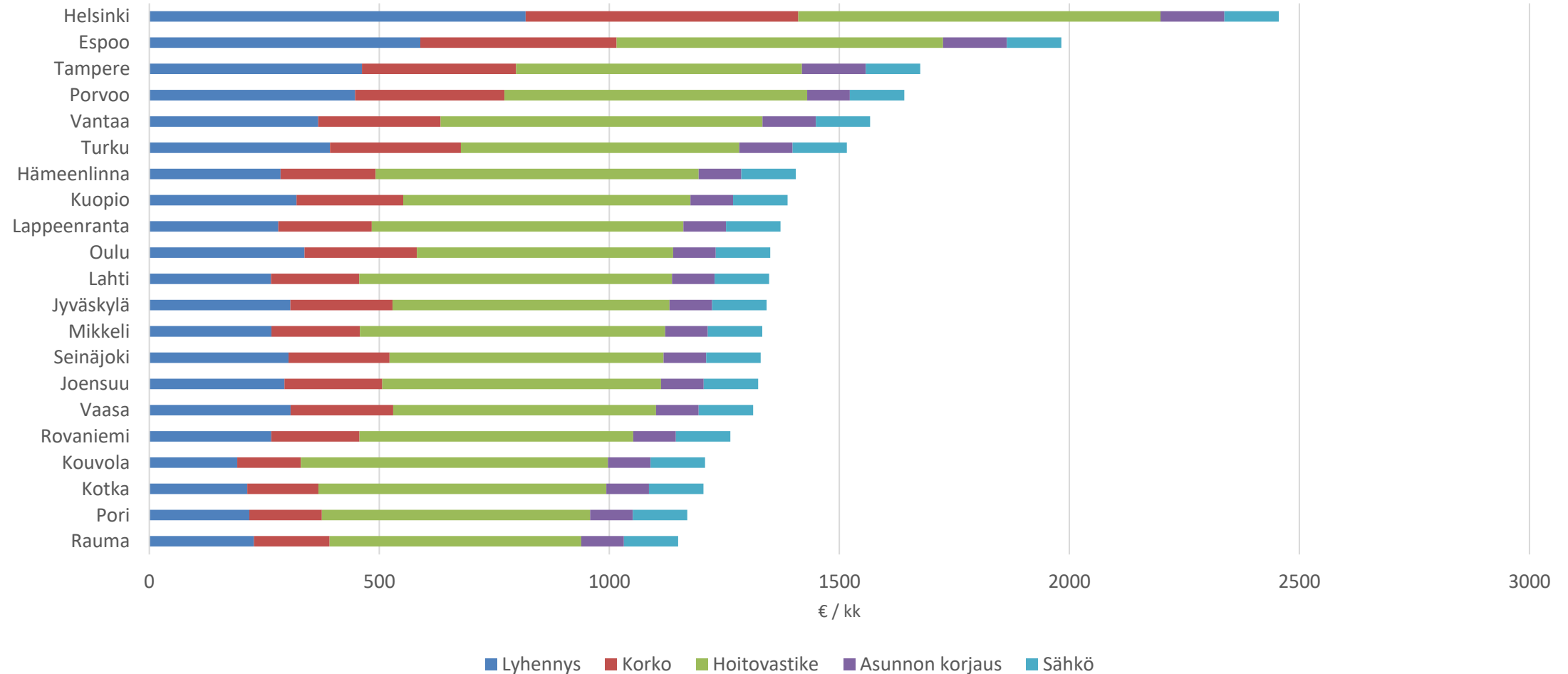
Kaupunkivertailu 2026

Kerrostalo, 60 m2, omistusasunto



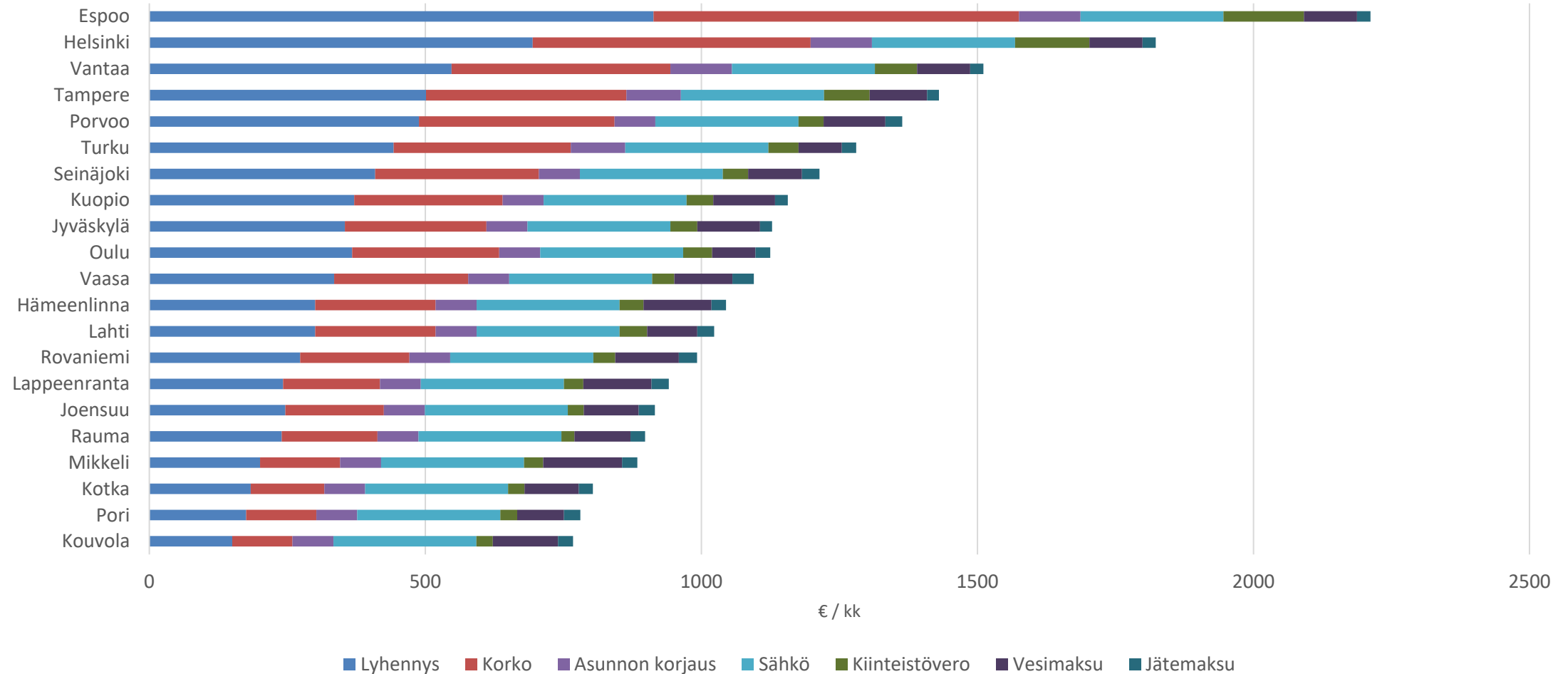
Kaupunkivertailu 2026

Kerrostalo, 90 m2, omistusasunto



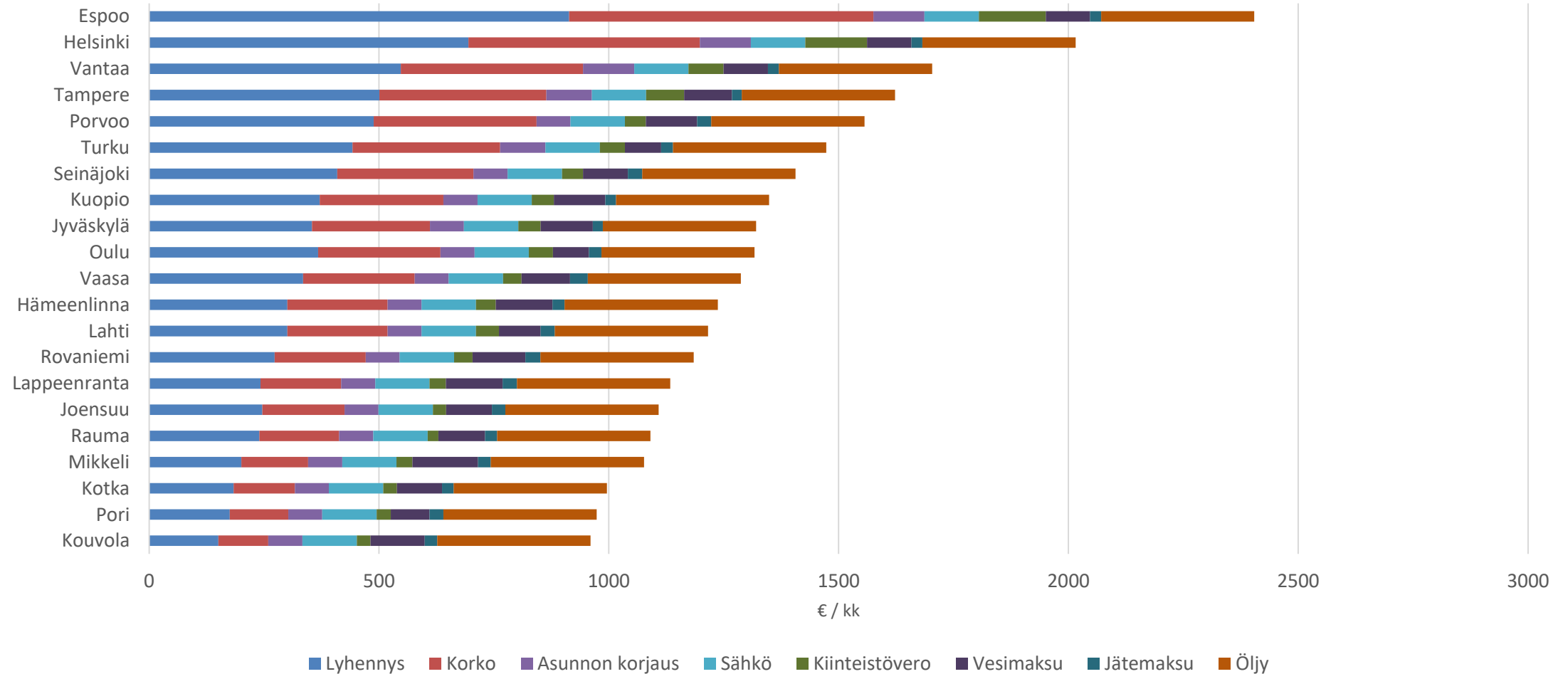
Kaupunkivertailu 2026

Omakotitalo (sähkö), 120 m2



Kaupunkivertailu 2026

Omakotitalo (öljy), 120 m2



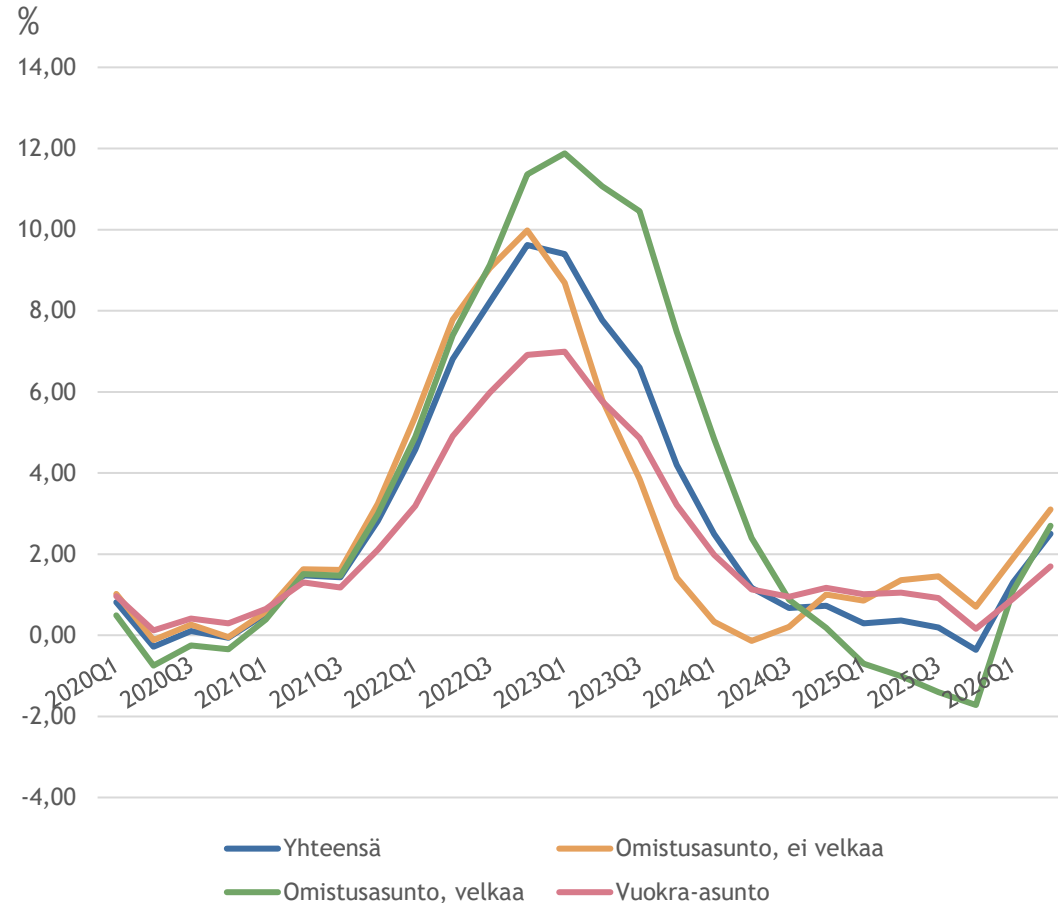


Ostovoiman romahdus söi
kotitalouksien kulutusvaraa,
mutta nyt taloustilanne alkaa
hellittää.

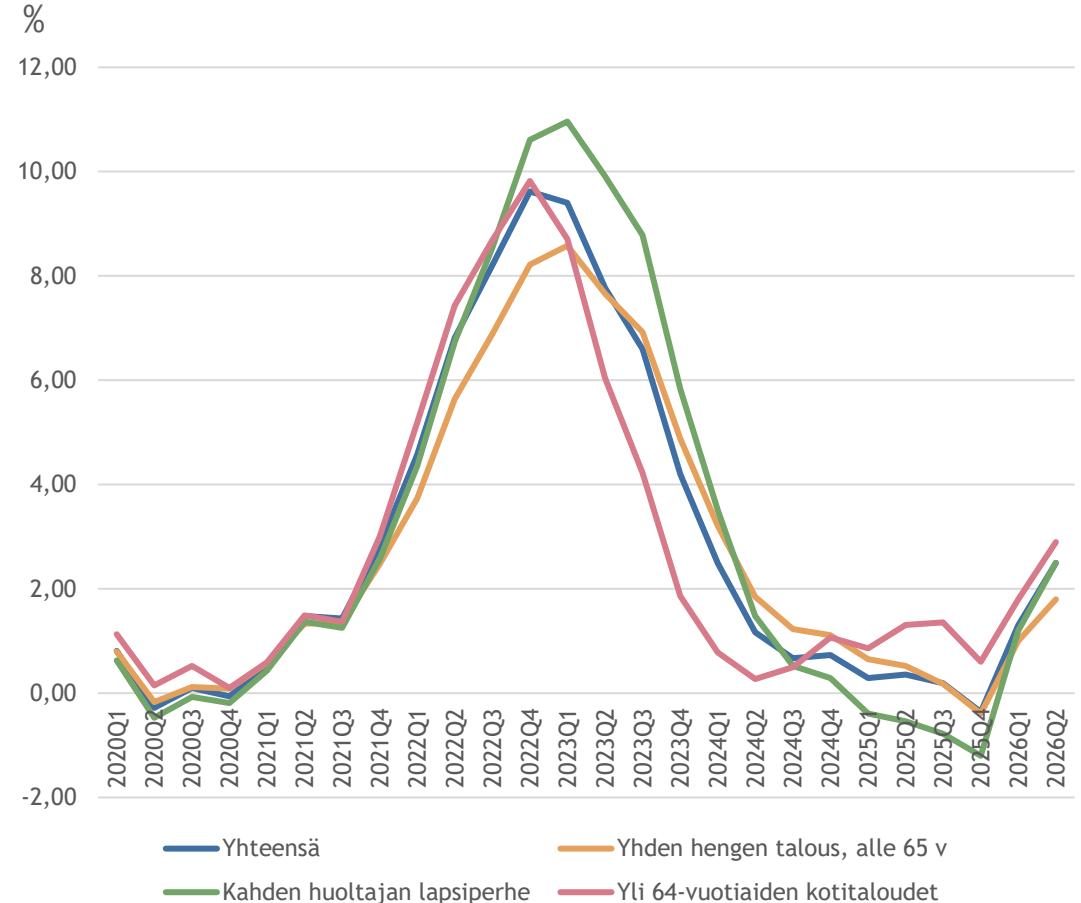
Inflaatio, ostovoima ja säästäminen

Kuluttajahintojen nousu ei ole kohdellut kaikkia kotitalouksia samalla tavalla

Kuluttajahintainflaatio asunnon hallinnan mukaan



Kuluttajahintainflaatio kotitaloustyyppin mukaan



Ostovoiman kehitys kotitaloustyyppin mukaan



Tilastokeskuksen kulutustutkimuksen perusteella määritelty kotitalouden kulutuskori vuonna 2019.

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

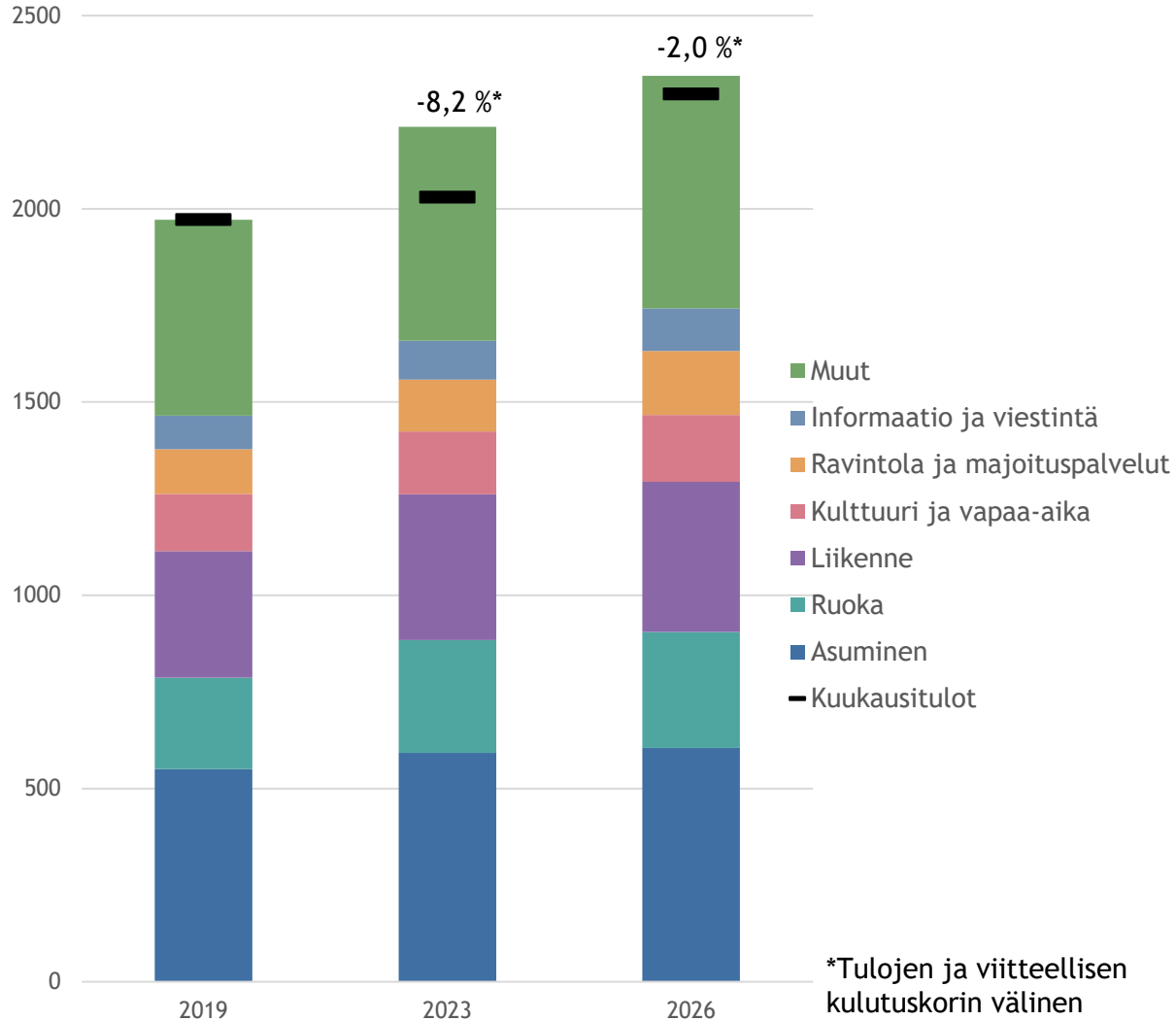
Nämä hypoteettiset kulutuskorit kuvaavat sitä, kuinka paljon vuonna 2019 määritelty kulutuskori maksaisi vuonna 2023 ja 2026.

Kulutuskorin hintaa on verrattu kotitalouden käytettävissä oleviin kuukausituloihin.

Seuraaviin kuvioihin on kuvattu kunkin vuoden käytettävissä olevat tulot ja vuoden 2019 todellinen sekä vuosien 2023 ja 2026 viitteelliset kulutuskorit.

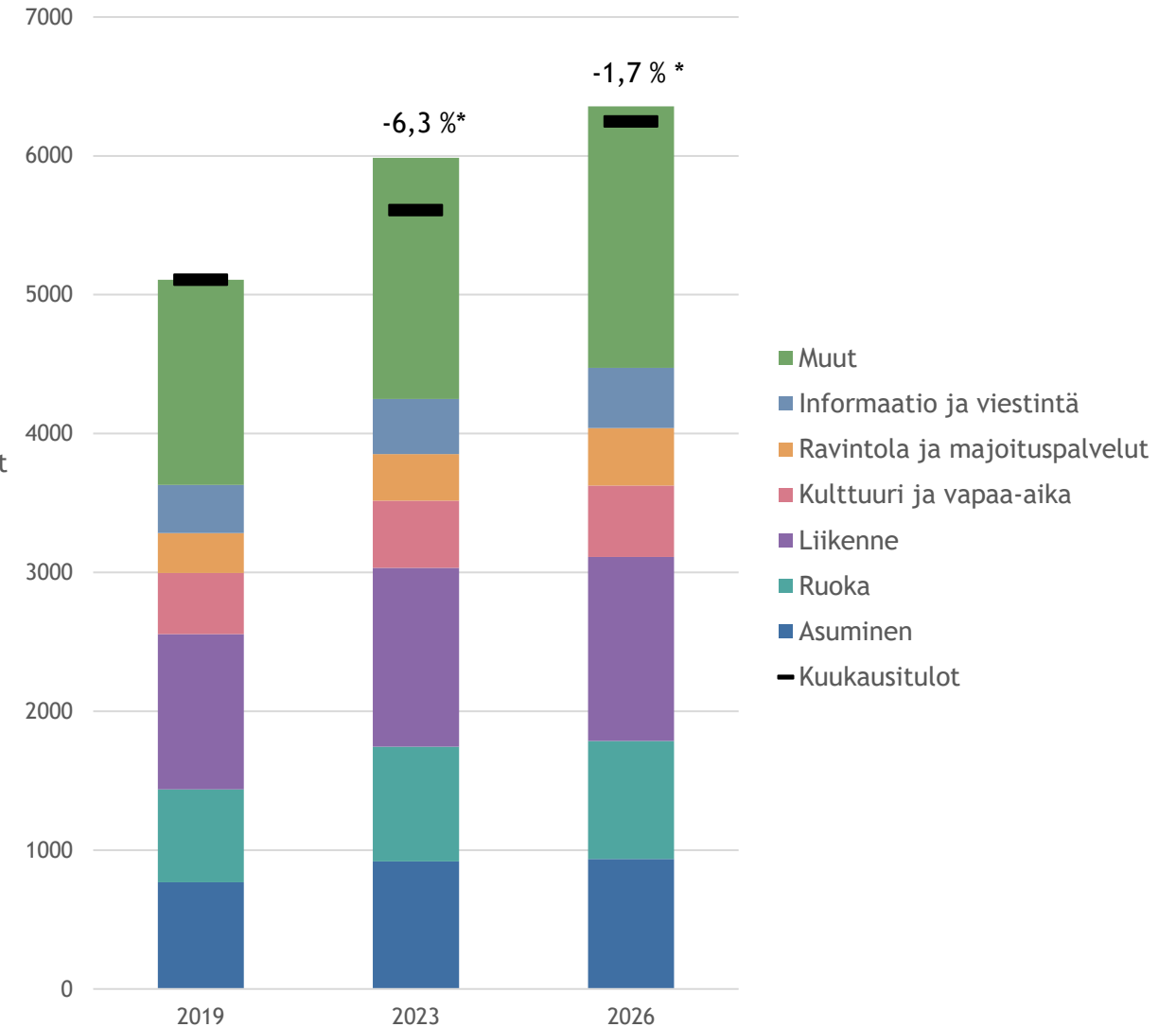
Tulojen ja kulutuskorin välinen prosentuaalinen ero kuvastaa ostovoiman heikentymistä tai parantumista.

Yhden hengen talous, 30 m2 markkinavuokra euroa kuukaudessa

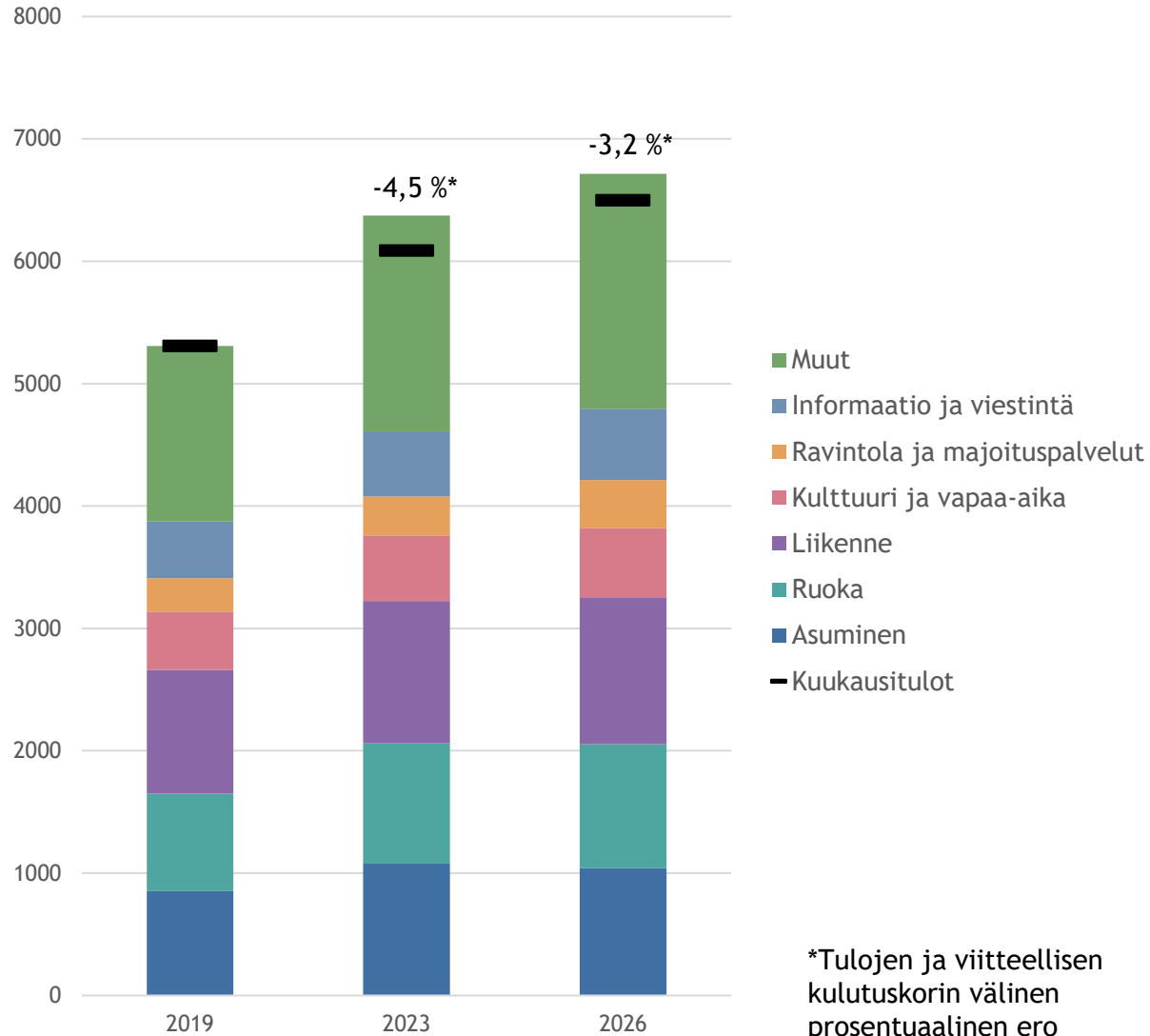


*Tulojen ja viitteellisen
kulutuskorin välinen
prosentuaalinen ero

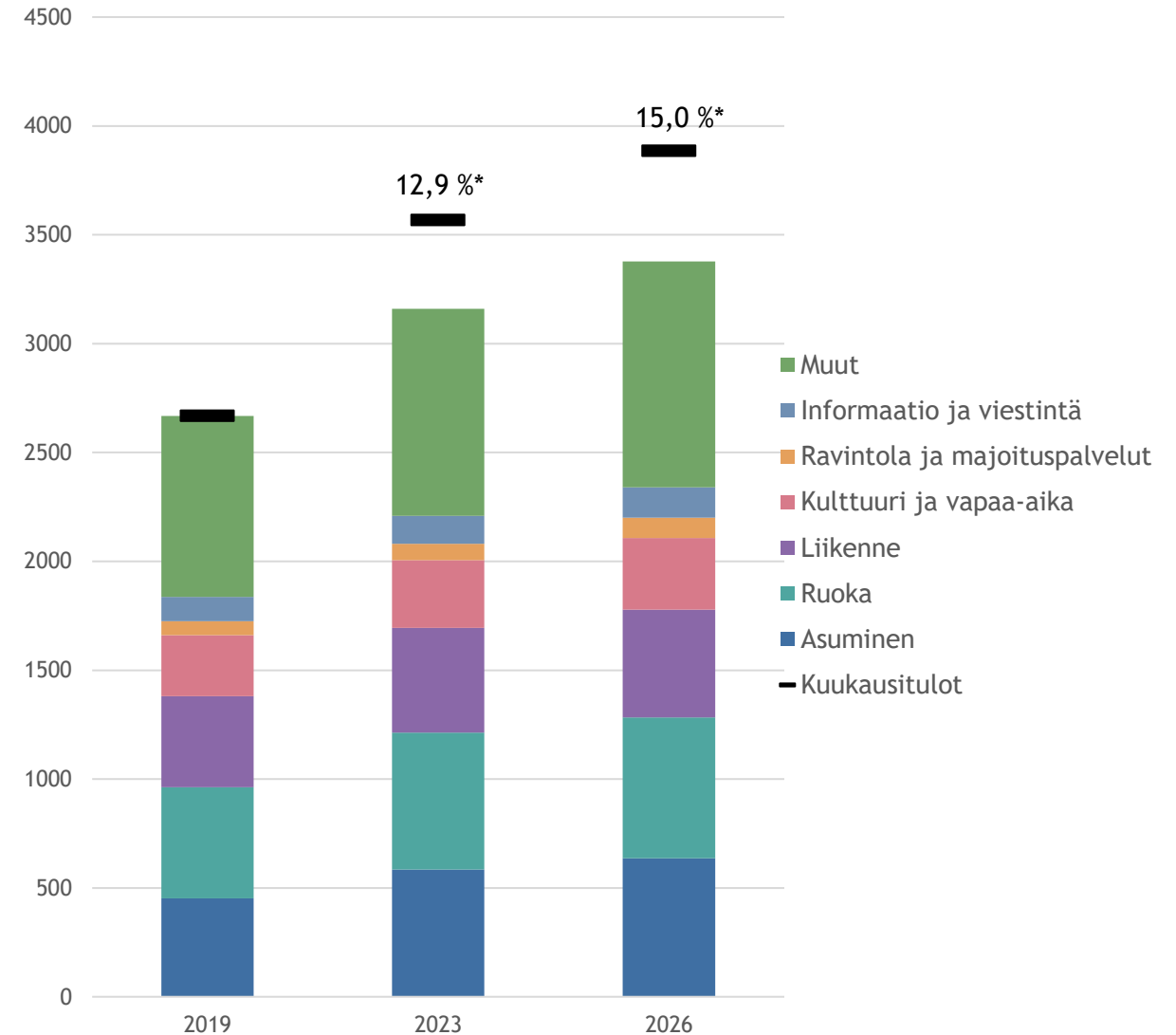
Lapseton pari, 60 m2 omistuosake euroa kuukaudessa



Kahden huoltajan lapsiperhe, 120 m2 okt sähkö euroa kuukaudessa



Eläkeläispariskunta, 120 m2 velaton okt öljy euroa kuukaudessa



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	
		2019–2023	2023–2025
	LIIKENNE	-21,9	-1,0
	KULTTUURI JA VAPAA-AIKA	-12,1	-7,8
	VAATETUS JA JALKINEET	-4,3	-0,8
	RAVINTOLAT JA HOTELLIT	-2,8	1,5
	TERVEYS	-1,2	-6,3
	ALKOHOLIJUOMAT, TUPAKKA	-0,7	-4,8
	KOULUTUS	-0,5	-0,1
	KALUSTEET, KOTITALOUSKONEET JA YLEINEN KODINHOITO	0,2	-7,6
	VIESTINTÄ	1,2	0,8
	ELINTARVIKKEET JA ALKOHOLITTOMAT JUOMAT	3,3	-2,0
	MUUT TAVARAT JA PALVELUT	9,1	13,2
	ASUMINEN, VESI, SÄHKÖ, KAASU JA MUUT POLTTOAINEET	29,6	14,9

Muutos kulutusosuudessa, painopromillea

Muutos kuluttajahintaindeksin kulutusosuudessa

	Muutos kulutusosuudessa	
	2019–2023	2023–2025
 Käytetyt autot	-9,07	-0,17
 Bensiini	-7,24	-1,3
 Pika-, nouto- ja tilausruokapalvelut	-6,05	0,54
 Peruskorjaukset	-5,81	3,93
 Ruokalat	-3,28	-1,17
 Käyttömaksut ja pysäköintimaksut	-3,05	-2,22
 Miesten vaatteet	-2,42	-0,56
 Kerrostalojen kunnossapitomaksut	-2,4	5,21
 Kodin kalusteet	-2,09	-1,33
 Väkevät alkoholijuomat ja liköörit	-2,04	0,35
 Yksityisajoneuvojen huolto ja korjaus	-1,91	0,81
 Kuivattu, suolattu tai savustettu liha	-1,84	-1,29
 Tuoreet tai jäähdtytetyt hedelmät ja marjat	-1,61	-0,22
 Lager-olut	-1,53	-2,3

Muutos kulutusosuudessa, painopromillea

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 (tuettu)		
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.