

Sijainti, sijainti ja sijainti... vai joku muu – miten asunnon hinta määräytyy

Keski-Suomen Taloyhtiöpäivä, Jyväskylä 11.11.2025

Tuomas Viljamaa, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto



Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton jäsenet edustavat yli 3 500 välittäjää

Aktia Kiinteistönvälitys

KM Kiinteistömaailma

OP Koti



Huoneistokeskus

Sp-Koti



SUOMEN
KIINTEISTÖN
VÄLITÄJÄT
SKVL

ROOF

Alan toimijoiden
osaamisen ja
arvostuksen
kehittäminen

Liiton tuottamien
datapalveluiden
käyttäjien
määrän
kasvattaminen

Alan toimijoiden
toiminta-
mahdollisuuksien
vahvistaminen

OSAAMISEN KEHITTÄMINEN

DATAPALVELUT

VAIKUTTAMINEN

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto



Asuntomarkkinoiden tunnuslukuja



Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

Rakennetun ympäristön osuus Suomessa

RAKENNUKSET

540 mrd €

Tekninen arvo yhteensä

109 mrd €	Asuinkerrostalot
170 mrd €	Erilliset pientalot
36 mrd €	Rivi- ja ketjutilat
52 mrd €	Teollisuus- ja varastorakennukset
66 mrd €	Julkiset rakennukset
50 mrd €	Liike- ja liikenteen rakennukset
23 mrd €	Muut rakennukset
22 mrd €	Toimistorakennukset
12 mrd €	Kesämökki

LIIKENNEVERKOT

69 mrd €

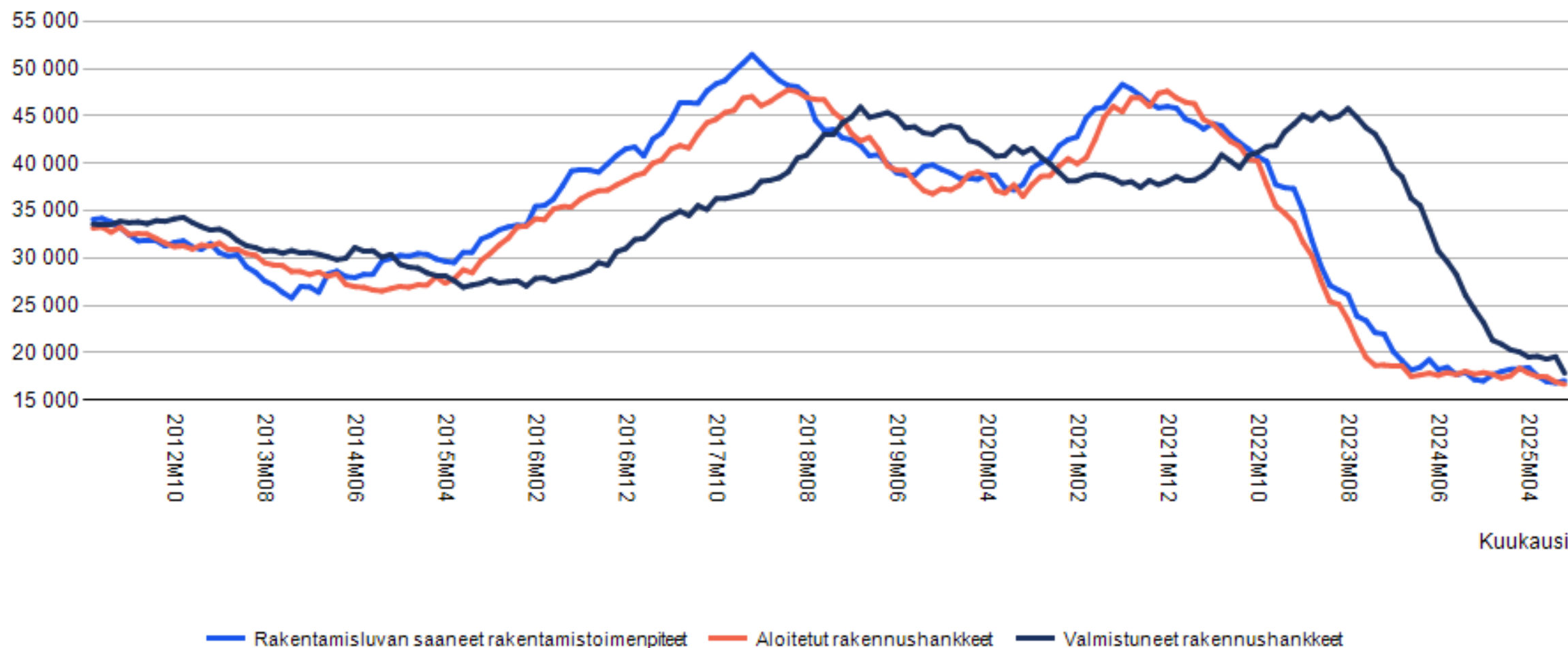
Arvo yhteensä

18 mrd €	Maantiet 78 000 km
18 mrd €	Yksityistiet 350 000 km
20 mrd €	Kuntien kadut 26 000 km
	metro, raitiotie 31 000 km
9 mrd €	Rautatiet 6000 km
2 mrd €	Merikuljetussatamat ja vesiväylät, väyliä 20 000 km, satamia 50 kpl
2 mrd €	Lentokentät, 24 kpl
	Pyörätiet 6 100 km
	Sillat 15 000 kpl

Lähde: Rakennetun omaisuuden tila ROTI 2025, RIL ry

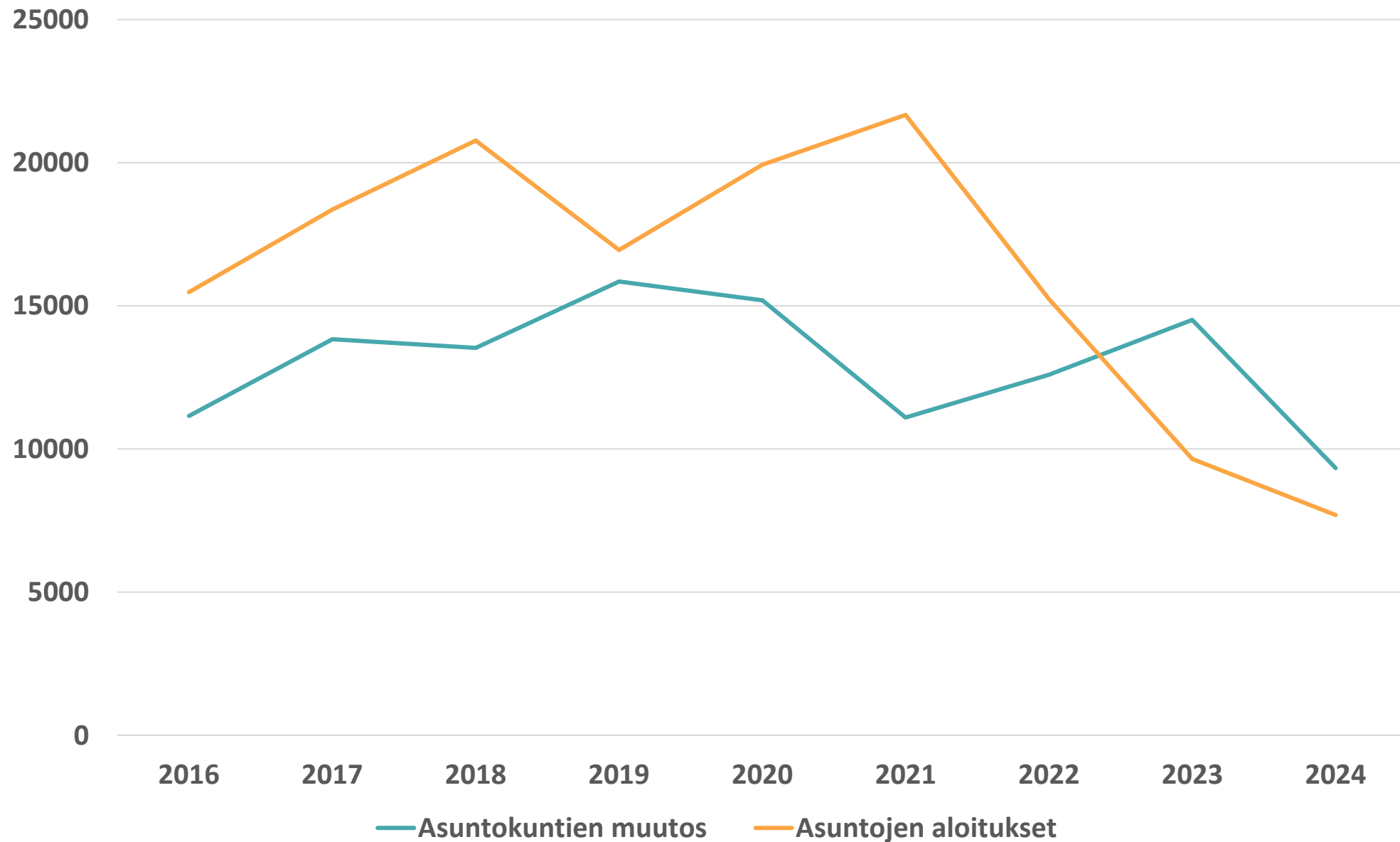
Rakennusten ja asuntojen uudistuotanto muuttujina Rakennusvaihe ja Kuukausi. KOKO MAA, 01

Asuinrakennukset, Uudet asunnot (kpl), liukuva vuosisumma.



Uudenmaan asuntoaloitukset ja asuntokuntien muutos 2016-2024

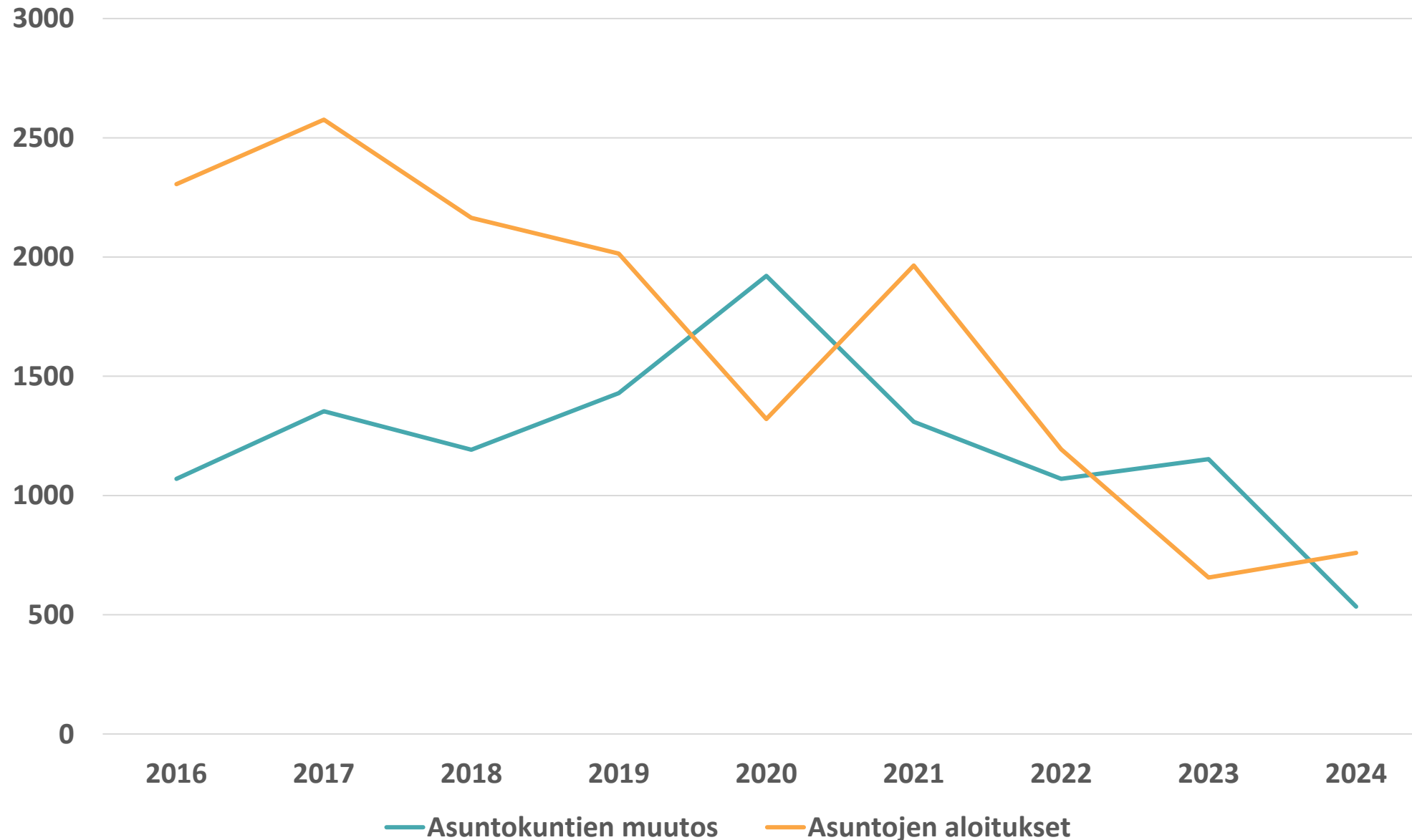
Lähde: Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto ja Asuntokunnat ja asuntoväestö



Vuosina 2016-2022 aloitettiin siis noin 35000 asuntoa enemmän kuin syntyi uusia asuntokuntia.

Keski-Suomen asuntoaloitukset ja asuntokuntien muutos 2016-2024

Lähde: Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto ja Asuntokunnat ja asuntoväestö



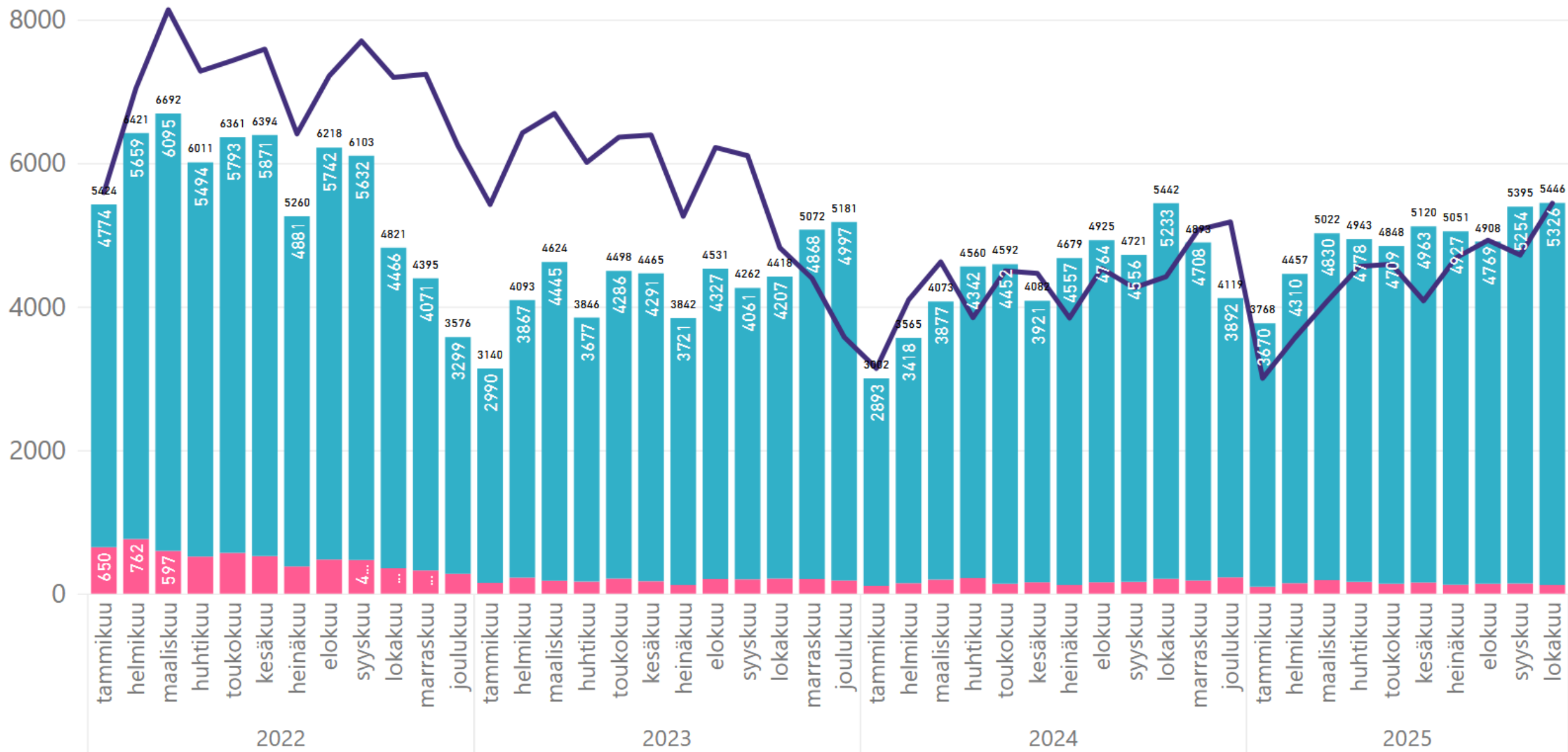
Vuosina 2016-2022 aloitettiin siis reilu 4000 asuntoa enemmän kuin syntyi uusia asuntokuntia.

Lainat ja talletukset Suomeen, ennakkotietoja

	Heinäkuu, milj. euroa	Elokuu, milj. euroa	Syyskuu, milj. euroa	Syyskuu, 12 kk:n muutos ¹ , %	Keskikorko, %
Lainat kotitalouksille, kanta	140 946	141 142	141 073	0,1	3,37
- niistä asuntolainat	105 698	105 769	105 720	0,0	2,82
- niistä sijoitusasuntolainat	8 951	8 981	8 998		2,92
Lainat yrityksille², kanta	107 532	107 898	107 949	0,3	3,30
Kotitalouksien talletukset, kanta	114 681	115 396	115 443	4,3	0,80
Kotitalouksien uudet nostetut asuntolainat	1 270	1 113	1 270		2,82
- niistä sijoitusasuntolainat	119	114	115		2,93

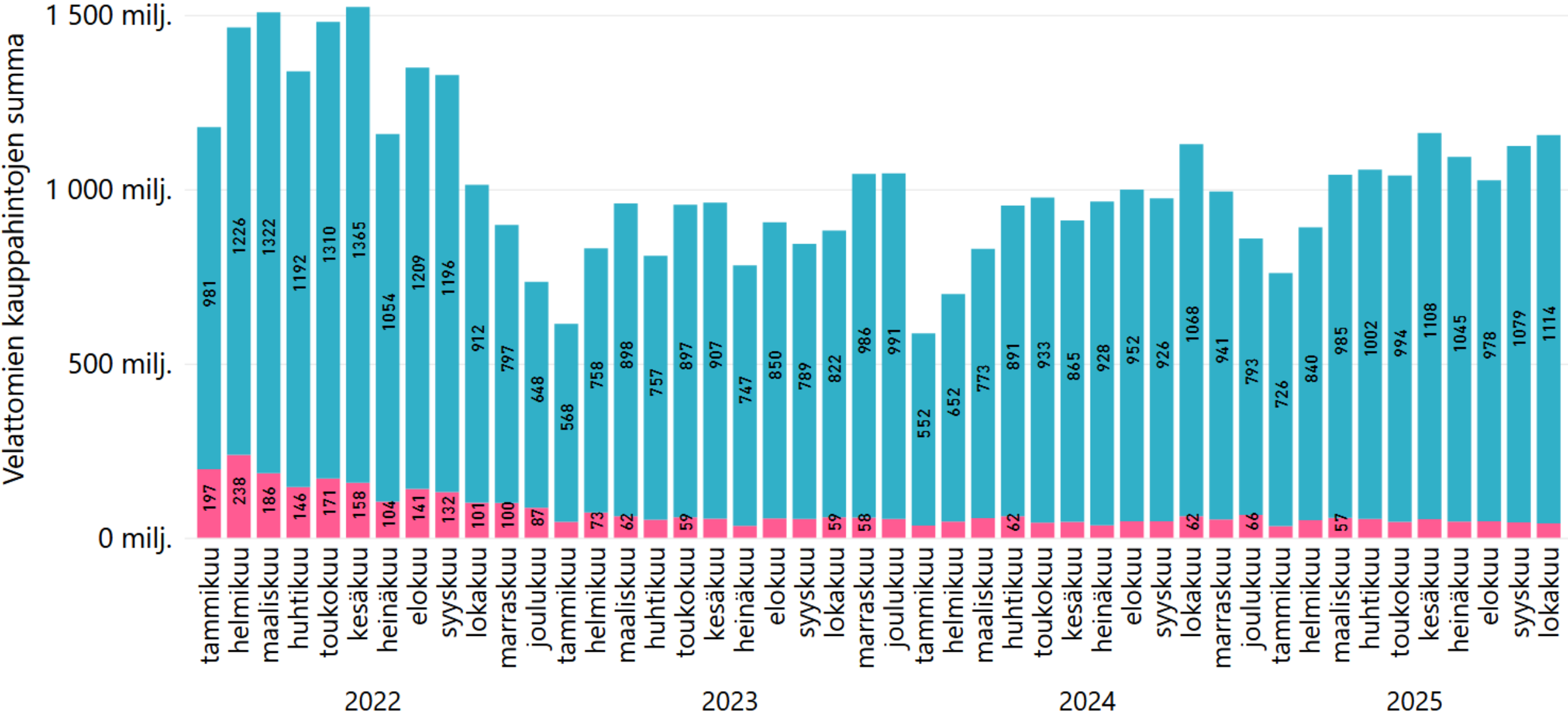
Kauppamäärät koko Suomessa kuukausittain 2022-2025

● uudet ● vanhat — edellisvuosi



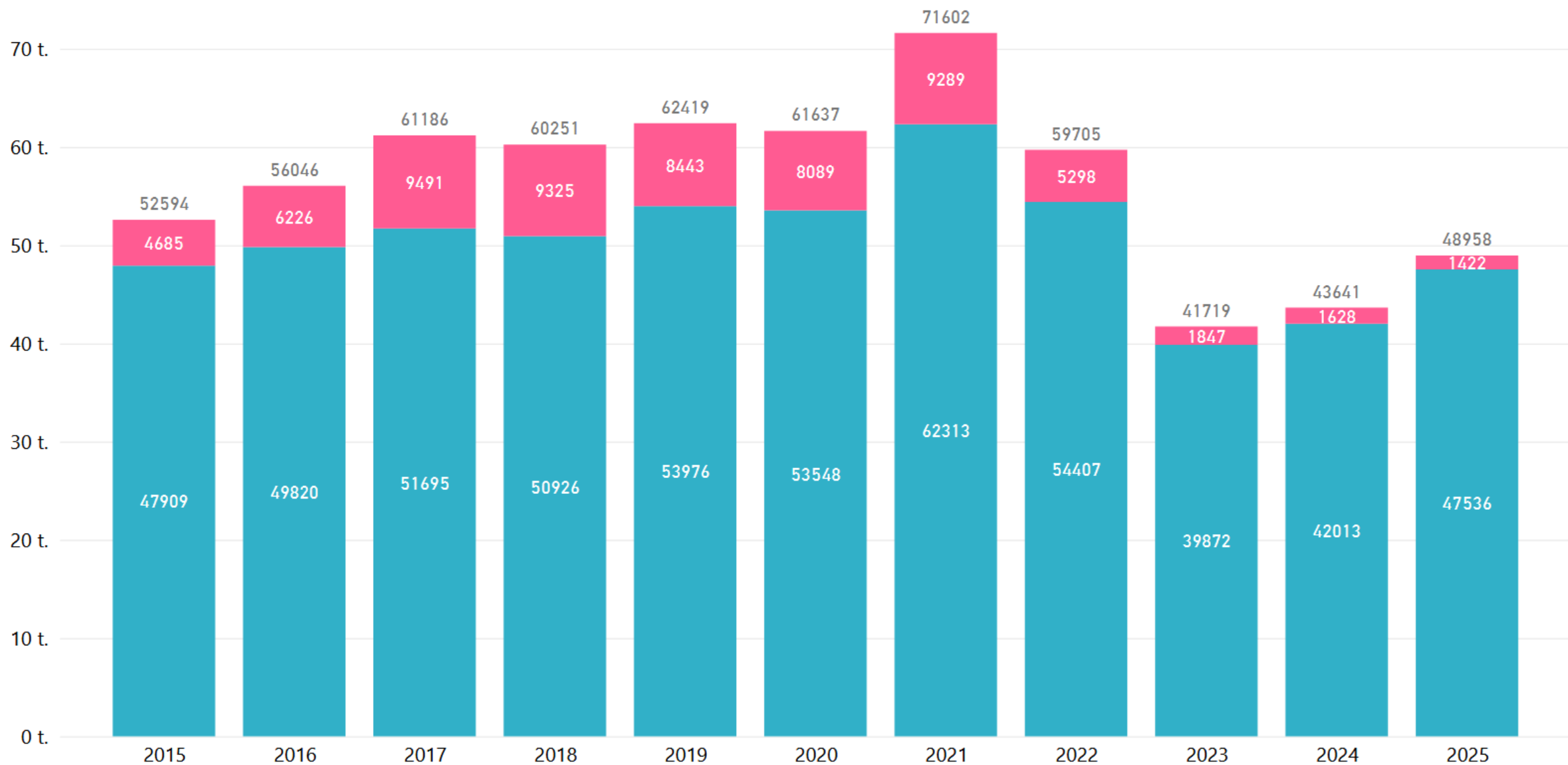
Asuntokaupan arvo Suomessa

● uudet ● vanhat



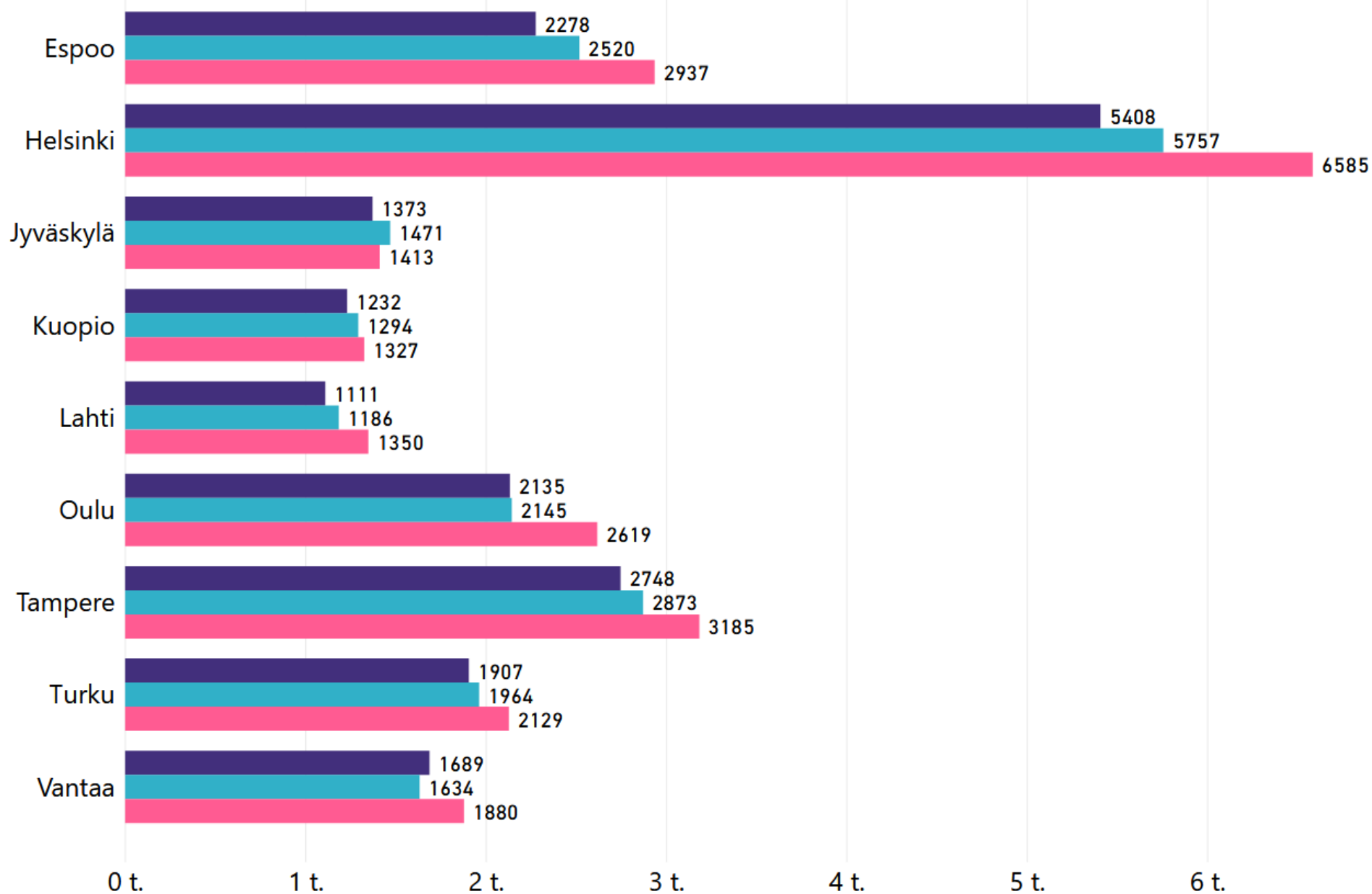
Asuntokauppojen määrä tammi-lokakuu 2015-2025

● uudet ● vanhat



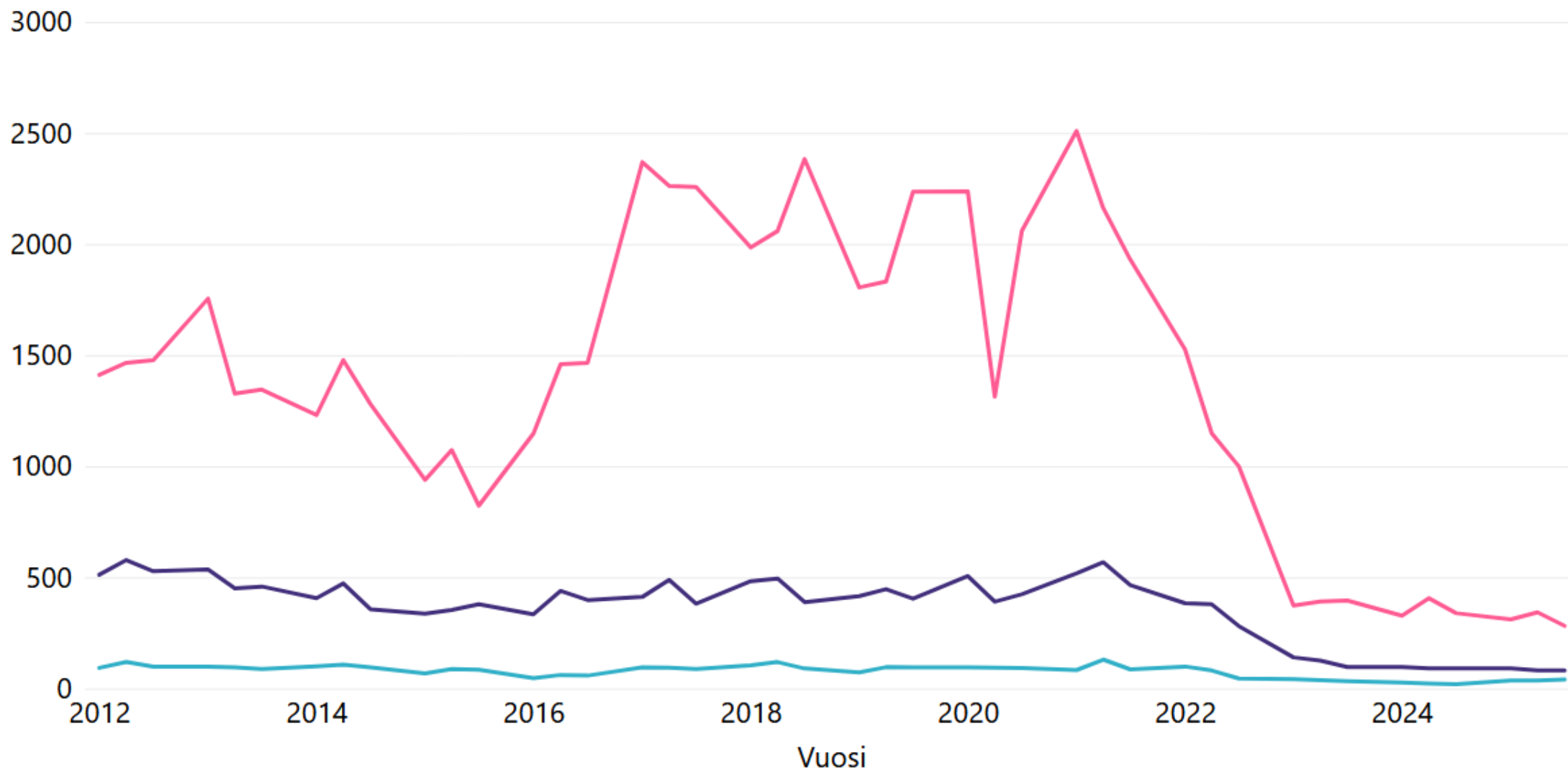
Vanhojen ja uusien asuntojen myyntimäärät suurimmissa kaupungeissa

Vuosi ● 2023 ● 2024 ● 2025 Tammi-lokakuu



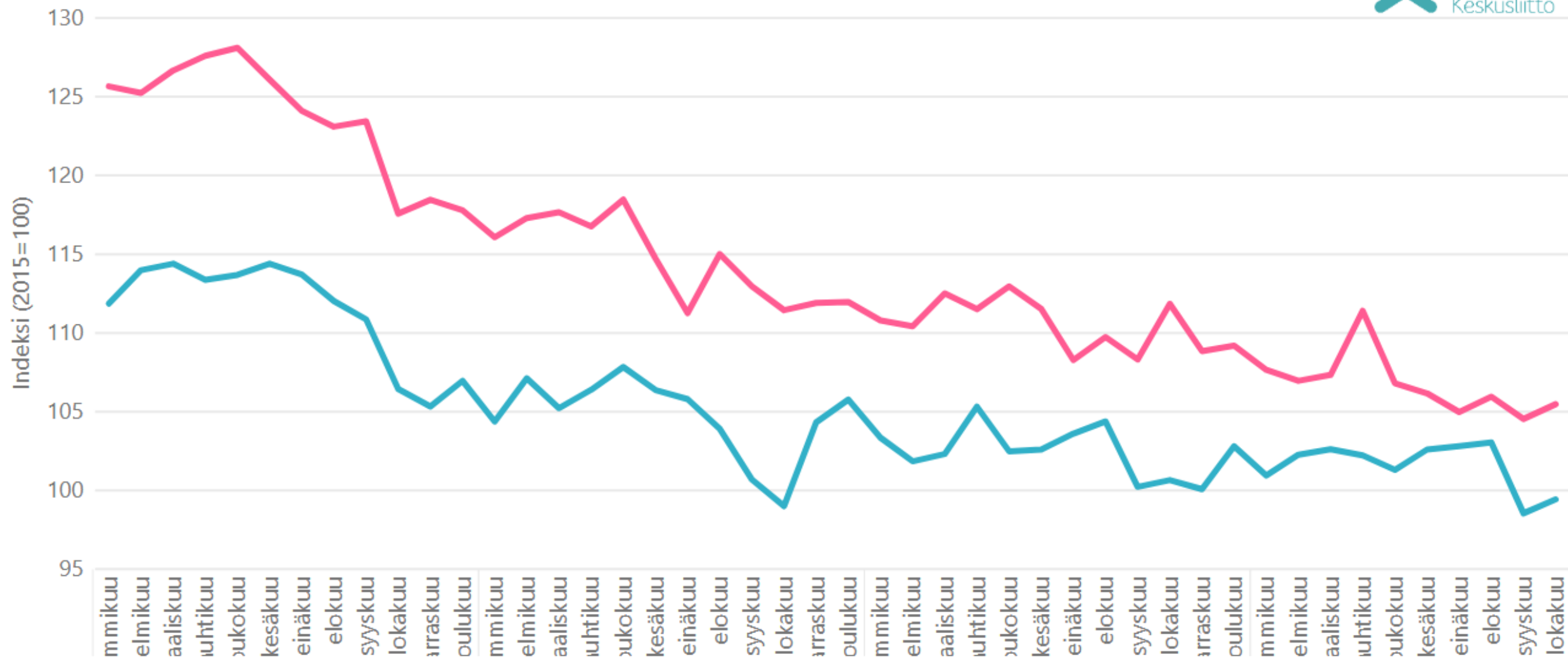
Uudiskohteiden kauppamäärien kehitys (kvartaaleittain)

Asuntotyyppi ● kerrostalot ● omakotitalot ● rivitalot



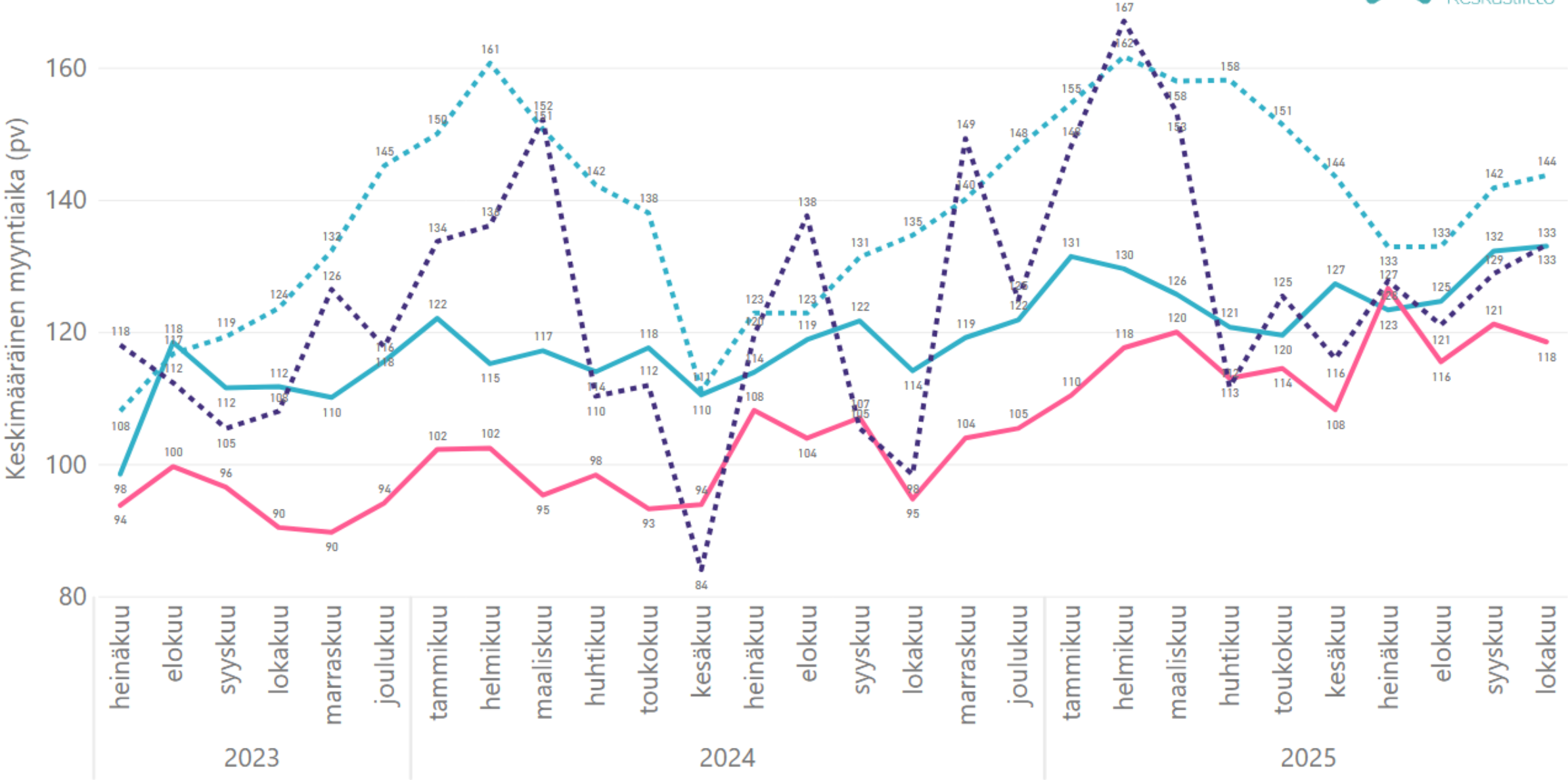
Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys PK-seutu ja muut suuret kaupungit (indeksi 2015=100)

● Isot kaupungit (ei PKS) ● Pääkaupunkiseutu



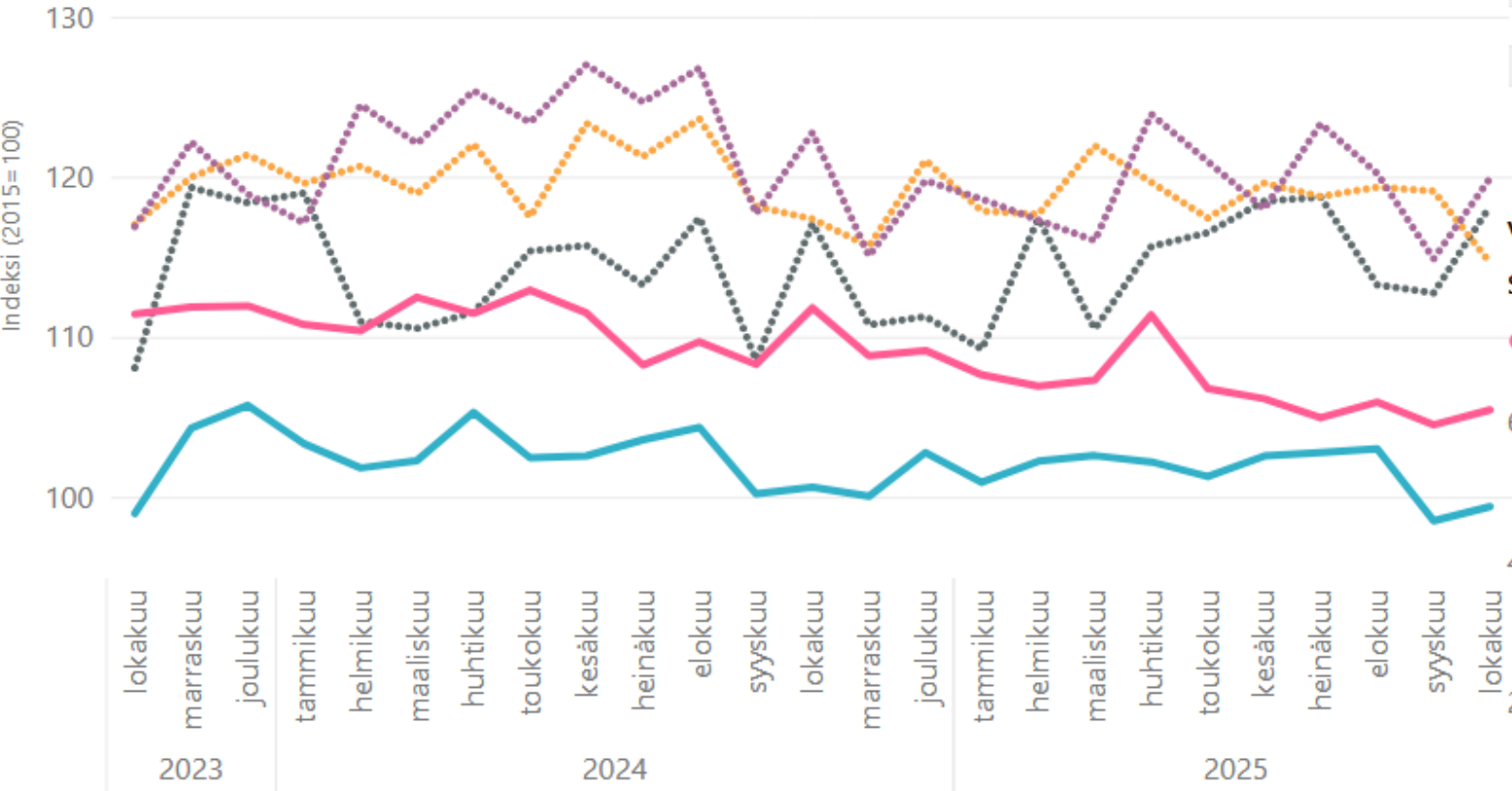
Vanhojen asuntojen keskimääräiset myyntiajat pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa

— kerrostalot, muu Suomi — kerrostalot, pääkaupunkiseutu - - - omakotitalot, muu Suomi - - - omakotitalot, pääkaupunkiseutu



Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys suurimmissa kaupungeissa (indeksi 2015=100)

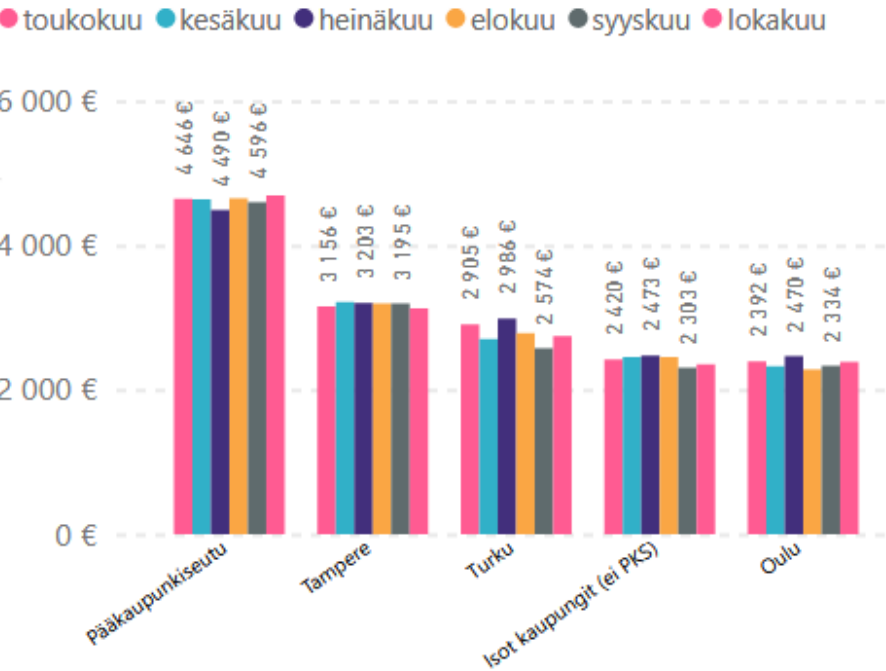
Isot kaupungit (ei PKS) Oulu Pääkaupunkiseutu Tampere Turku



Neliöhinnan kehitys lokakuu

Kaupunki	Indeksi	Keskiarvo	Muutos 12kk	1kk	Vuoden alku
Pääkaupunkiseutu	105,4	4 693 €	-6,4 %	0,9 %	-2,2 %
Tampere	114,6	3 131 €	-2,7 %	-4,5 %	-3,2 %
Turku	119,9	2 742 €	-2,8 %	5,1 %	1,3 %
Oulu	118,2	2 390 €	1,1 %	5,4 %	8,9 %
Isot kaupungit (ei PKS)	99,4	2 352 €	-1,2 %	0,9 %	-1,5 %

Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhintojen kehitys suurimmissa kaupungeissa 2025



*) Isot kaupungit (ei PKS) = 10 PK-seudun ulkopuolista suurinta kaupunkia.

Hoitovastikkeiden muutos Jyväskylässä ja koko maassa 2021-2024

Lähde: KVKL Hintaseurantapalvelu

	Jyväskylä			
	Hoitovastike vuokra (€/m2)	Hoitovastike oma tontti (€/m2)	muutos vuokratontti (%)	muutos oma tontti (%)
2021	3,69	3,53		
2022	3,84	3,59	4,1 %	1,7 %
2023	3,84	3,69	0,0 %	2,8 %
2024	3,99	3,82	3,9 %	3,5 %

	Koko maa			
	Hoitovastike vuokra (€/m2)	Hoitovastike oma tontti (€/m2)	muutos vuokratontti (%)	muutos oma tontti (%)
2021	3,93	3,39		
2022	3,86	3,41	-1,9 %	0,8 %
2023	4,09	3,59	6,0 %	5,3 %
2024	4,42	3,78	8,1 %	5,2 %

Tuomas Viljamaa

0407235821

tuomas.viljamaa@kiinteistonvalitysala.fi



Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto