

ISÄNNÖINTIALAN
TOIMIALAKATSAUS

2026

Isännöinti muuttuvassa Suomessa

isännöintiliitto



Sisällys

1. Isännöintiala Suomessa	4
2. Isännöinnin toimintaympäristö nyt ja tulevaisuudessa	10
Dataliite: Keskeiset tulokset Isännöinnin ammattilaiset 2026 -tutkimuksesta	22

Ulkoasu ja valokuvat: Petri Koivisto Design 2026

ISÄNNÖINTIALAN TOIMIALAKATSAUS 2026

Isännöinti muuttuvassa Suomessa

Isännöinnin toimialakatsauksen tavoitteena on tehdä näkyväksi ajankohtaisia isännöintiin ja sen tulevaisuuteen vaikuttavia tekijöitä. Katsauksessa keskitytään käymään läpi asunto-osakeyhtiöiden ja isännöinnin tämänhetkistä tilannetta eri lähteistä kerätyn datan pohjalta. Tämä on viides kerta, kun Isännöintiliitto julkaisee toimialakatsauksen.

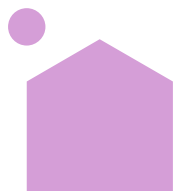
Tänä vuonna toimialakatsaus julkaistaan samaan aikaan kolmen vuoden välein toteutettavan, valtakunnallisen Isännöinnin ammattilaiset -tutkimuksen kanssa. Sen keskeiset tulokset ovat mukana tässä katsauksessa erillisenä dataliitteenä.

isännöintiliitto

1.

ISÄNNÖINTIALA SUOMESSA





Isännöintialalla toimii tällä hetkellä Isännöintiliiton arvion mukaan aktiivisesti noin 850–900 isännöintiyritystä, joissa työskentelee noin 6 000 henkilöä (kuvio 1). Heistä noin 3 500 on Isännöintiliiton laskelmien mukaan isännöitsijöitä ja 2 500 muuta henkilökuntaa. Isännöintiyrityksissä toimii siis isännöitsijöiden lisäksi laaja joukko muun muassa teknisiä isännöitsijöitä, kiinteistösihteereitä, kirjanpitäjiä ja asiakaspalvelijoita.

Alan kokonaisliikevaihto on Tilastokeskuksen mukaan ollut vuonna 2024 noin 685 miljoonaa euroa. Isännöintiliitto ennakoi alan kokonaisliikevaihdon kasvun jatkuvan. Kasvava korjausrakentamisen tarve, taloyhtiöiden lainansaannin vaikeutuminen, alueiden eriytyminen, väestön ikääntyminen ja kansainvälistyminen sekä muuttuva sääntely ovat taloyhtiöihin heijastuvia yhteiskunnallisia trendejä, jotka lisäävät tarvetta ammatti-isännöinnille. Isännöinti, joka pystyy johtamaan taloutta, tekniikkaa, hankkeita, juridiikkaa ja viestintää kokonaisuutena, on taloyhtiöille tulevaisuudessa yhä tärkeämpää.

Kuvio 1

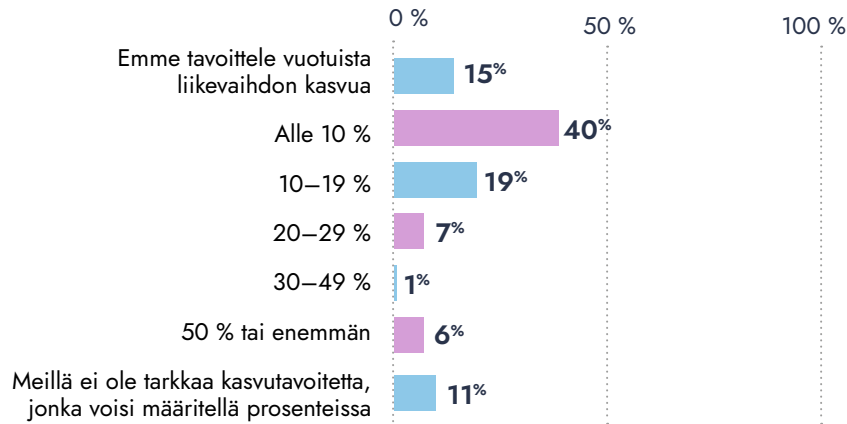
Isännöintialan henkilöstömäärä ja kokonaisliikevaihto

	 Yritysten toimipaikkojen henkilöstö	 Yritysten toimipaikkojen liikevaihto
Vuosi	(htv)	(milj. euroa)
2018	5 304	529
2019	5 236	564
2020	5 622	603
2021	5 330	553
2022	5 817	612
2023	5 990	655
2024	5 985	685

Lähde: Tilastokeskus

Kuvio 2

Mikä on yrityksenne vuotuinen liikevaihdon kasvutavoite tällä hetkellä?



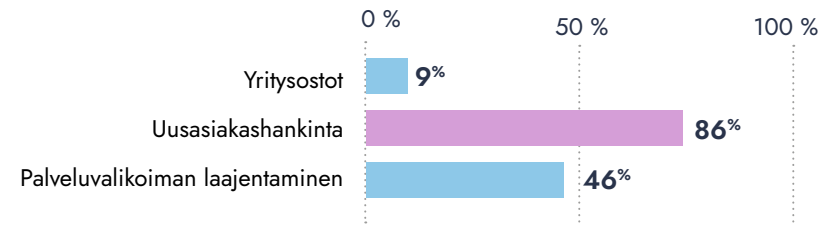
Lähde: Isännöinti- ja Isännöintiyritysbarometri, syyskuu 2025
(n=72 toimitusjohtajaa/yritystä)

Alan yritykset ovat edelleen pääosin hyvin pieniä, vaikka viime vuosina alalla on tehty paljon yrityskauppoja ja -fuusioita. Keskimääräisessä alan yrityksessä isännöinnin henkilöstömäärä on neljä henkilöä ja sen vuotuinen liikevaihto on noin 230 000 €¹ (vuotta aiemmin vastaava luku oli 220 000 €). Valtaosa alan yrityksistä tavoittelee lähivuosina maltillista alle 20 prosentin vuotuisen liikevaihdon kasvua (kuvio 2). Yrityskaupat alalla todennäköisesti jatkuvat, sillä noin joka kymmenes alan yritys suunnittelee kasvattavansa liikevaihtoaan yritysostoin seuraavan viiden vuoden aikana (kuvio 3).

¹ Luku on Isännöinti- ja Isännöintiyritysbarometrin raportoiduista tiedoista laskettu mediaani.

Kuvio 3

Millä seuraavista tavoista aiotte kasvattaa liikevaihtoa seuraavan 5 vuoden aikana?



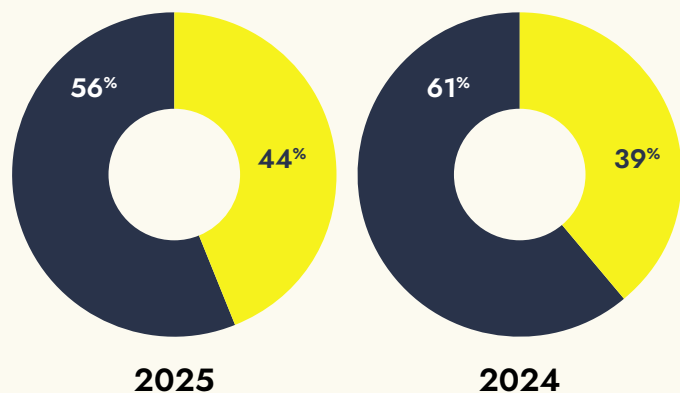
Lähde: Isännöinti- ja Isännöintiyritysbarometri, syyskuu 2025
(n=72 toimitusjohtajaa/yritystä)

Yksi isännöintialan suurimmista haasteista tällä hetkellä on osaajapulaa. Isännöintialalle on kyllä tarjolla vapaata työvoimaa. Syyskuun 2025 toteutetun Isännöintiyritysbarometrin mukaan alan yrityksiltä ei ollut edellisen 12 kuukauden aikana jäänyt juurikaan avoimia työpaikkoja täyttämättä sen takia, ettei niitä olisi haettu (kuvio 4). Sen sijaan peräti neljännes yrityksistä ilmoitti barometrissa, että avoimia työpaikkoja on jäänyt täyttämättä hakijoiden riittämättömän osaamisen vuoksi. Osuus on kasvanut vuoden 2024 mittauksesta.

On tärkeää, että tilanteeseen viitataan osaajapulana ja kohtaanto-ongelmana eikä varsinaisena työvoimapulana. Vapaata työvoimaa on saatavilla, mutta työnantajat näkevät monessa tapauksessa, ettei hakijoiden osaaminen vastaa yrityksen tarpeita. Tilanteeseen ei ole yksittäistä helppoa ratkaisua, ja toimia tarvitaan niin alan yrityksiltä, oppilaitoksilta kuin Isännöinti- ja Isännöintiyritysbarometrin. Oppisopimuksia pitäisi hyödyntää enemmän, alan työnantajamielikuvaa

Kuvio 4

Onko yrityksessänne ollut avoimia työpaikkoja edellisen 12 kuukauden aikana?



■ Kyllä
■ Ei

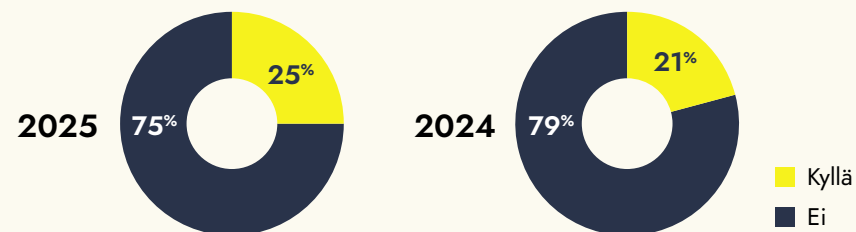
Lähde: Isännöintiiliiton Isännöintiyritysbarometri

Onko yritykseltänne jäänyt avoimia työpaikkoja täyttämättä edellisen 12 kuukauden aikana sen takia, ettette ole saaneet hakemuksia?



■ Kyllä
■ Ei

Onko yritykseltänne jäänyt avoimia työpaikkoja täyttämättä edellisen 12 kuukauden aikana hakijoiden riittämättömän osaamisen vuoksi?



■ Kyllä
■ Ei

pitäisi selkeyttää ja parantaa, minkä lisäksi isännöinnin koulutustarjonnan pitäisi olla tasalaatuisempaa.

Koulutuspolut isännöintialalle kuitenkin kehittyvät ja paranevat koko ajan. Isännöinnin ammatti- ja erikoisammattitutkintoja uudistetaan parhaillaan. Uudet tutkintojen perusteet tulevat voimaan vuoden 2027 alusta. Lisäksi

ammattikorkeakoulu Metropoliasissa on nykyisin mahdollista opiskella isännöinnin korkeakouludiplomi. 60 opintopisteen koulutuksessa käydään läpi muun muassa asunto-osakeyhtiötä koskevaa lainsäädäntöä, kiinteistön elinkaaren hallintaa, työssä tarvittavia digitaalisia työkaluja, viestinnän roolia sekä verkostoissa ja sidosryhmien kanssa toimimista.

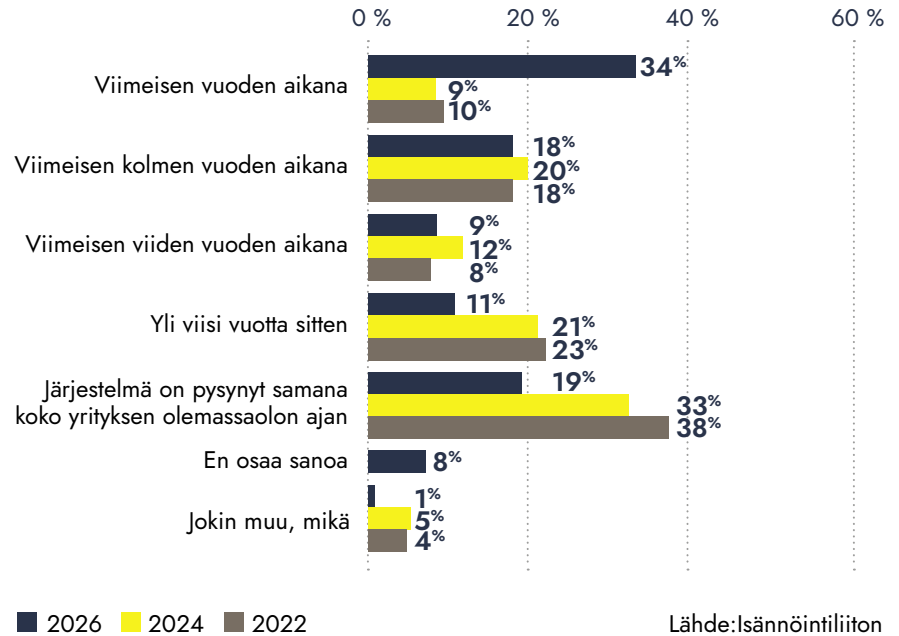
Digitalisaatio ja huoneistotietojärjestelmä muuttavat isännöinnin työtä

Kevät 2026 konkretisoi sen, miten uudet lakisääteiset velvoitteet ja digitalisaatio muuttavat isännöinnin työtä. Huoneistotietojärjestelmän perustamisvaiheen määräaika 30.6.2026 osui ajallisesti yhteen isännöinnin muutenkin kii-reisen yhtiökokouskauden kanssa. Taloyhtiöiden tuli ilmoittaa järjestelmään muun muassa kunnossapito- ja muutostyöt sekä yhtiölainoihin ja vastikkeisiin liittyviä tietoja. Heinäkuun 2026 alusta siirryttiin tietojen jatkuvan ylläpidon vaiheeseen. Ammattimaisesti isännöidyissä taloyhtiöissä tietojen ilmoittamisesta ja ylläpitämisestä huolehtii käytännössä suurelta osin isännöinti.

Huoneistotietojärjestelmä on esimerkki siitä, että digitalisaatio ei tarkoita isännöintialalla vain uusien teknisten työkalujen käyttöönottoa. Uudistus on vaatinut yrityksiltä tietojen kokoamista ja muokkaamista, henkilöstön koulut-tamista, toimintaprosessien uudelleenrakentamista sekä muutoksia käytös-sä oleviin tietojärjestelmiin. Isännöintialan järjestelmäselvityksen mukaan huoneistotietojärjestelmä on lisännyt sekä isännöintialan työmäärää että järjestelmäkustannuksia. Järjestelmämuutos on ollut alalla muutenkin suuri: hieman yli puolet selvityksen vastaajista oli vaihtanut pääasiallista isännöinti-järjestelmäänsä edellisen kolmen vuoden aikana (kuvio 5) ja noin viidennes suunnitteli järjestelmän vaihtamista (kuvio 6).

Kuvio 5

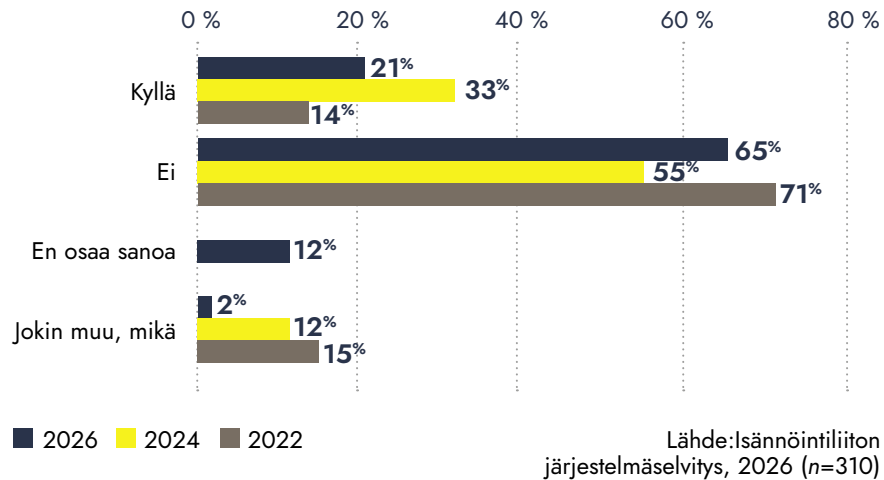
Onko pääasiallista isännöinnin järjestelmää vaihdettu?



Lähde: Isännöintiliiton järjestelmäselvitys, 2026 (n=310)

Kuvio 6

Suunnitellaanko pääasiallisen isännöintijärjestelmän vaihtamista?



Pitkällä aikavälillä huoneistotietojärjestelmän tavoitteena on parantaa asunto-osakeyhtiöitä koskevan tiedon laatua, saatavuutta ja läpinäkyvyyttä sekä vähentää päällekkäistä tiedonhallintaa. Kevään 2026 kokemukset kuitenkin osoittavat, että digitalisaation hyödyt edellyttävät toimivia järjestelmiä ja rajapintoja, riittävää käyttöönottoaikaa sekä sujuvaa yhteistyötä isännöinnin, viranomaisten, luottolaitosten ja järjestelmätoimittajien välillä.



2.

ISÄNNÖINNIN TOIMINTAYMPÄRISTÖ NYT JA TULEVAISUUDESSA



Kuvio 7

Asunto-osakeyhtiöitä Suomessa



9.1.2026	10.1.2025	3.1.2024	2.1.2023	3.1.2022	4.1.2021	2.1.2020
92 287	92 040	91 831	91 568	90 521	89 679	89 008

Lähde: PRH

Isännöintialan tehtävä on auttaa taloyhtiöitä. Potentiaalisesti isännöintiä ostavien taloyhtiöiden määrä Suomessa asettaa isossa kuvassa rajat isännöintiyritysten markkinoille. Suomessa on tällä hetkellä 92 000 asunto-osakeyhtiötä (kuvio 7). Kiinteistöliitto on arvioinut, että niistä reilut 80 000 on kotitalouksien omistamia ns. hajautetun omistuksen taloyhtiöitä ja loput ovat yritysten, esimerkiksi vuokrataloyhtiöiden ja kiinteistösijoittajien, omistamia asunto-osakeyhtiöitä. Uusimman arvion mukaan noin 55 000 asunto-osakeyhtiötä ostaa ammattimaisia isännöintipalveluita. Yksi isännöitsijä hallinnoi keskimäärin 15–20 kohdetta.

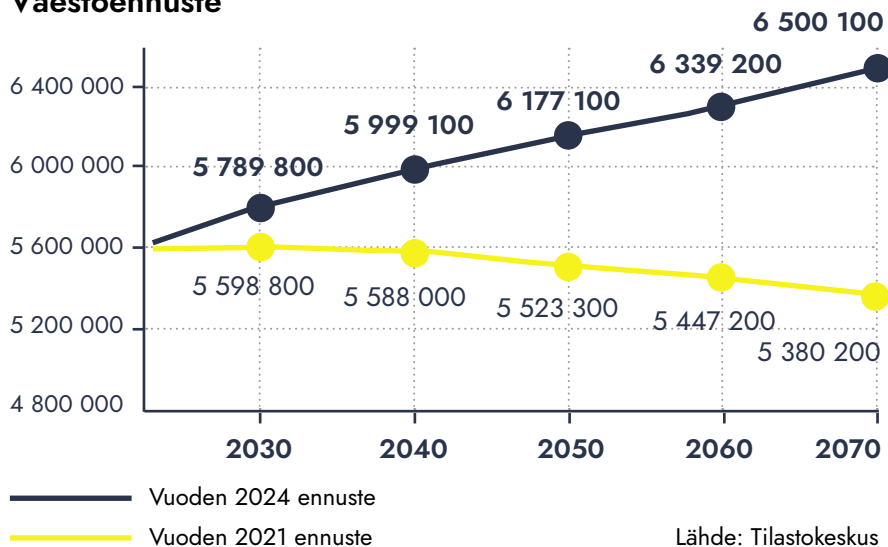
Yli 10 huoneiston asunto-osakeyhtiöistä lähes kaikilla on ammatti-isännöinti. Niitä on 40 000–45 000. Suomessa on kuitenkin myös paljon pieniä asunto-osakeyhtiöitä, jotka hyödyntävät ammatti-isännöintiä vaihtelevasti. 1–4 huoneiston asunto-osakeyhtiöt eivät juurikaan osta isännöintipalvelua, ja 5–9 huoneiston yhtiöistä arviolta noin puolet hyödyntää ammatti-isännöintiä. Pienissä asunto-osakeyhtiöissä ammatti-isännöinnin hankkiminen mielletään usein liian kalliiksi. Tämän vuoksi monet isännöintiyritykset tarjoavatkin pienemmille taloyhtiöille kevyempiä palvelukokonaisuuksia.

Demografiset muutokset vaikuttavat myös isännöintiin

Jo vuoden 2024 toimialakatsauksessa tuotiin esille, että isännöintiyrityksen liiketoiminnan tulevaisuus ja kasvupotentiaali riippuvat hyvin paljon siitä, missä yritys maantieteellisesti toimii ja että liiketoiminnan kasvu hankaloituu monilla alueilla Suomen väkiluvun kääntyessä laskuun jo 2030-luvulla. Ajatukset pohjautuivat monilta osin Tilastokeskuksen vuoden 2021 väestöennusteeseen.

Kuvio 8

Väestöennuste



Sittemmin Tilastokeskus on kuitenkin julkaissut päivitetyn väestöennusteen, joka on aiempaa positiivisempi, ja jossa nähdään, että Suomen väkiluku nousee 6,5 miljoonaan henkilöön vuoteen 2070 mennessä laskuun kääntymisen sijasta (kuvio 8). Tämänkin ennusteen mukaan alueet tulevat kuitenkin eriytymään toisistaan. Sen mukaan väestö keskittyy entisestään ja yli kolme neljäsosaa Suomen kunnista on väkiluvultaan nykyistä pienempiä vuonna 2045.

Ennuste olettaa, että Suomi saa muuttovoittoa ulkomailta 40 000 henkilöä vuosittain. Vuonna 2025 nettomaahanmuutto kuitenkin laski vuodesta 2024 ja oli ainoastaan 31 233 henkilöä, ja tammi–kesäkuussa 2026 vain 5 226. Tilastokeskuksen ennustetta ei tietenkään voi täysin kumota yhden vuoden ja yhden puolivuotiskauden perusteella, mutta tämänhetkisellä nettomaahanmuuton tasolla 6,5 miljoonan henkilön väestöura näyttää aiempaa epävarmemmalta. Väkiluku kasvoi vuoden 2025 aikana 16 910 henkilöllä. Kasvu oli lähes puolet pienempää kuin edeltävänä vuotena.

Se, kasvaako vai väheneekö Suomen väkiluku, riippuu siis hyvin vahvasti siitä, muuttaako tänne ihmisiä ulkomailta. Tilastokeskuksen mukaan vieraskielisten määrä kasvoi vuoden 2025 aikana 36 244 henkilöllä. Äidinkielenään suomea, ruotsia tai saamea puhuvien määrä väheni 19 334 henkilöllä. Äidinkieleltään vieraskielisiä henkilöitä oli Suomessa vuoden 2025 lopussa jo yli 640 000. Ulkomaista syntyperää olevien osuus väestöstä oli korkein Uudenmaan maakunnassa, 20,1 prosenttia. Kaikista ulkomaalaistaustaisista henkilöistä lähes puolet asuu Tilastokeskuksen mukaan pääkaupunkiseudulla.

Suomessa syntyneiden eli toisen polven ulkomaalaistaustaisten määrä ylitti vuonna 2025 ensimmäistä kertaa 100 000 henkilön rajan. Lisäksi 18 prosenttia vuonna 2025 syntyneistä lapsista syntyi vieraskielisille äideille.

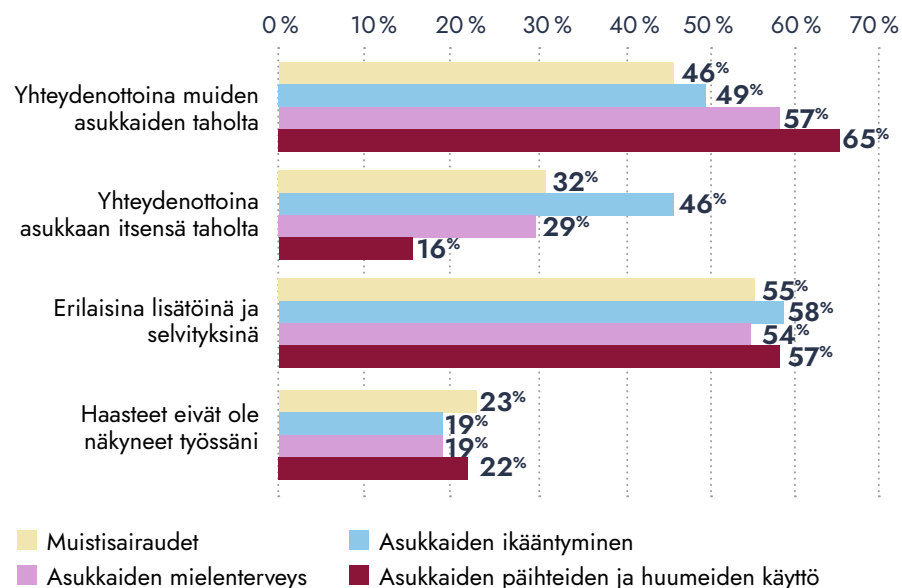
Tämänkin tiedon valossa voisi sanoa, että esimerkiksi Uudenmaan kasvavissa kaupungeissa isännöinnin ei kannata kehittää maahanmuuttajille tarkoitettuja erityispalveluita, vaan rakentaa lähtökohtaisesti saavutettavaa, selkeää ja monikieliseen asiakaskuntaan sopivaa palvelua. Englanninkielinen palvelu, selkokieli, visuaaliset ohjeet ja digitaalisten palvelujen kieliversiot alkavat olla joillakin alueilla peruspalvelun laatutekijöitä. Menestyvän isännöintiyrityksen salaisuutena voi olla myös se, kuinka hyvin se saa houkuteltua eritaustaisia osaajia työntekijöikseen ja miten monimuotoisuus huomioidaan työpaikalla.

Kärjistäen voidaan sanoa, että erityisesti kerrostalojen asukaskunta kaupungeissa kasvaa ja kansainvälistyy, kun taas muuttotappiopaiakkakunnilla taloyhtiöiden väki ikääntyy ja vähenee.

Vuoden 2025 lopussa 65 vuotta täyttäneitä oli Suomessa jo 1,35 miljoonaa eli 24 prosenttia väestöstä. Tilastokeskuksen vuoden 2024 ennusteissa heidän määränsä ylittää 1,5 miljoonaa 2040-luvun alussa ja nousee noin kahteen miljoonaan vuoteen 2070 mennessä. Osuus väestöstä kasvaisi silloin 31 prosenttiin. Vielä olennaisempaa asumisen kannalta on kaikkien vanhimpien ikäryhmien nopea kasvu: ympäristöministeriön mukaan yli 85-vuotiaiden määrä kaksinkertaistuu seuraavien 20 vuoden aikana. Ikääntyneille sopivia asuntoja ja asuinympäristöjä tarvitaan yhä enemmän, sillä kansallinen tavoite on, että iäkkäät ihmiset voivat asua kotona pitkään ja saada sinne tarvitsemansa palvelut. Väestön ikääntymiseen ja muistisairauksien lisääntymiseen liittyvät haasteet työllistävät jo nyt isännöintiä varsin runsaasti muun muassa erilaisina lisätöinä ja selvityksinä sekä yhteydenottoina asukkaiden taholta (kuvio 9). Tarve tällaiselle niin sanotulle sosiaaliselle isännöinnille todennäköisesti vain kasvaa tulevaisuudessa.

Kuvio 9

Millä tavoin seuraaviin asioihin liittyvät haasteet ovat näkyneet työssäsi edellisen 12 kuukauden aikana? Voit valita useita vaihtoehtoja.



Lähde: Isännöintiliiton Putkiremonttibarometri (ajankohtaisosio), kevät 2026 (n=131)



Taloyhtiöiden korjaustarve kasvaa, mutta hankkeita lykätään

Tarve taloyhtiöiden korjaamiselle on Suomessa tällä hetkellä suuri ja kasvaa koko ajan. 1970- ja 1980-luvuilla Suomeen on rakennettu paljon rivi- ja kerrostaloja, jotka tulevat nyt peruskorjausikänsä. Korjausvelkaa Suomen rakennuskannassa on runsaasti, ja se kasvaa koko ajan. Yli 40 prosenttia isännöitsijöistä näkee, että heidän hallinnoimissaan taloyhtiöissä korjauksia on tehty liian vähän (kuvio 10). Pelkästään taantuvilla alueilla² taloyhtiöitä hallinnoivien isännöitsijöiden keskuudessa osuus on yli 50 prosenttia.

Taloyhtiöiden remontit kallistuivat Suomessa nopeasti vuosina 2021 ja 2022 johtuen erityisesti kallistuneista rakennustarvikkeista ja -aineista (Kuvio 11). Tilanne on kuitenkin sittemmin rauhoittunut ja rakennuskustannusten taso on pysynyt stabiilina jo parin vuoden ajan. Tästä huolimatta korjaushankkeita on ollut monin paikoin hankalaa saada taloyhtiöissä käyntiin. Valtaosa isännöinnin ammattilaisista hallinnoi taloyhtiöitä, joissa korjaushankkeita on taloudellisista syistä lykätty, peruttu tai tehty pienempänä kuin alun perin suunniteltiin. Ongelmat korostuvat taantuvilla ja väestöään menettävillä maantieteellisillä alueilla.

² Taantuviksi on tutkimuksessa määritelty kunnat, jotka eivät elin-, veto- ja pitovoimaltaan kuulu parhaiten menestyvään viidennekseen kunnista. Elin-, veto- ja pitovoiman mittarina on käytetty EVP-indeksiä. Tiedot on poimittu julkaisusta Alueiden väliset elinvoima-, vetovoima- ja pitovoimaerot (Aro, Aro, Hanhela & Laesterä 2023).

Kuvio 10

Miten korjaustarpeisiin on hallinnoimissasi taloyhtiöissä yleisesti ottaen vastattu?

2025 (n=308)



Kohteita vain taantuvilla alueilla 2025



2024 (n=343)

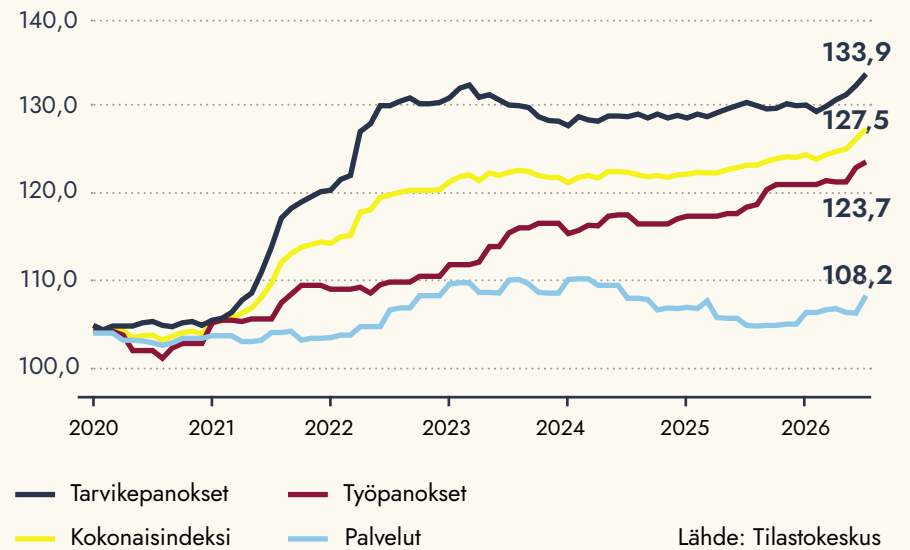


■ Korjauksia on tehty liikaa ■ Korjauksia on tehty liian vähän
■ Korjauksia on tehty sopivasti ■ En osaa sanoa

Lähde: Isännöintiliiton Talousbarometri, syksy 2025

Kuvio 11

Rakennuskustannusindeksi



Lähde: Tilastokeskus

Alhainen kuluttajaluottamus heijastuu edelleen myös taloyhtiöiden remonteihin

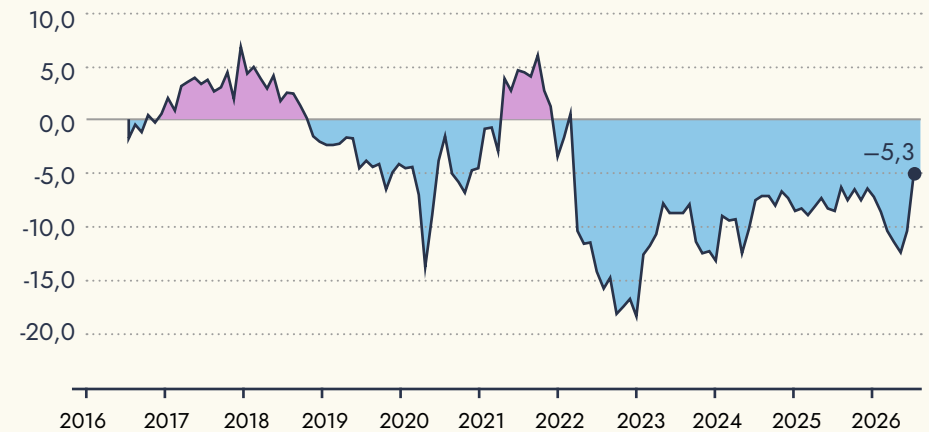
Yksi syy korjausten lykkäämiseen on alhainen kuluttajaluottamus³, joka heijastuu myös taloyhtiöiden päätöksentekoon. Tilastokeskuksen mukaan kuluttajien talousluottamus on pysynyt pitkän aikavälin keskiarvoa alempana jo useamman vuoden romahdettuaan maaliskuussa 2022 Venäjän aloitettua laittoman hyökkäyssodan Ukrainassa (kuvio 12). Luottamus on edelleen varsin heikkoa kaikkialla maassa. Eri sosioekonomisista ryhmistä kuluttajaluottamus on heikointa työttömien ja eläkeläisten keskuudessa. Tämä varmasti heijastuu myös taloyhtiöiden hallitusten tahtotilaan, sillä taloyhtiöiden hallitusten jäsenistä yli puolet on eläkeläisiä.

³ Tilastokeskuksen kuluttajien luottamusindikaattori tiivistää kuluttajien näkemykset taloudesta ja sen pitkän ajan keskiarvo on -2,9. Luottamusindikaattori on neljän saldoluvun aritmeettinen keskiarvo:

- kuluttajan oma talous nyt
- kuluttajan oma talous 12 kuukauden kuluttua
- Suomen talous 12 kuukauden kuluttua
- kuluttajan rahankäyttö kestotavaroihin seuraavan 12 kuukauden aikana verrattuna edelliseen 12 kuukauteen

Kuvio 12

Kuluttajien luottamusindikaattorin saldoluku 2016–2026



Lähde: Tilastokeskus



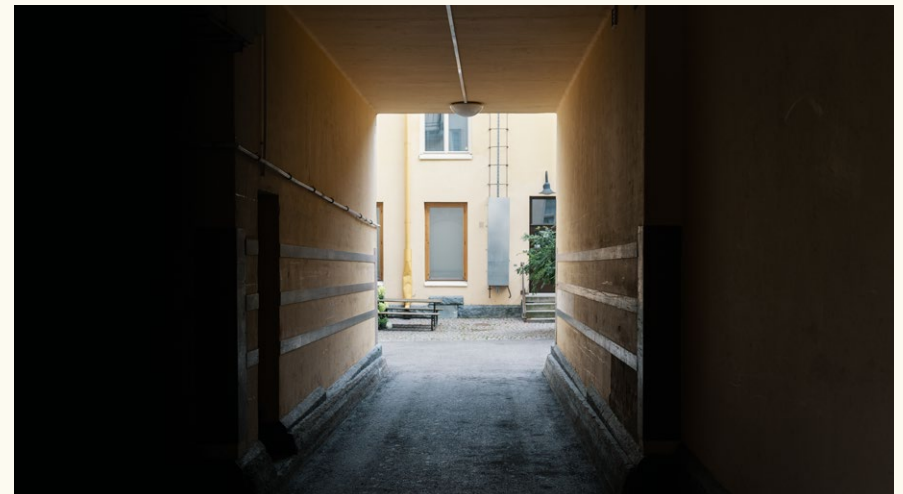
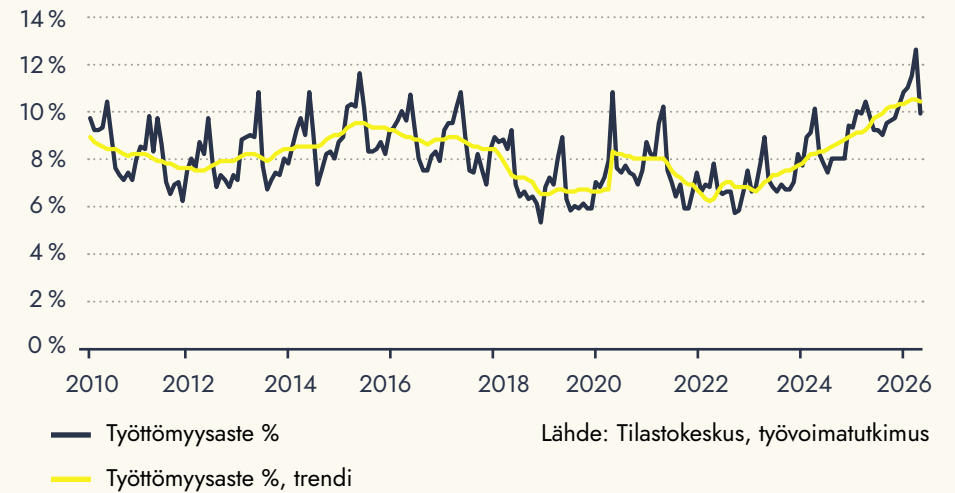
Myös kuluttajien odotus yleisen työttömyystilanteen kehityksestä Suomessa pysyi heinäkuussa 2026 pessimistisenä. Kuluttajista vain viidesosa odotti, että työttömyys vähenee seuraavan vuoden aikana, ja puolet arvioi työttömyyden lisääntyvän. Taustalla on myös todellinen heikko työmarkkinatilanne. Vuoden 2026 toisella neljänneksellä työttömiä oli 39 000 enemmän kuin vuotta aiemmin. Työttömyysasteen trendiluku⁴ kohosi syksyllä 2025 historiallisen korkeaksi, yli 10 prosenttiin, ja on siitä lähtien pysynyt sillä tasolla (kuvio 13).

Tilastokeskuksen mukaan myös kodin peruskorjausaikomukset ovat historiaan peilattuna edelleen matalalla. Tämä varmasti heijastuu myös siihen, kuinka osakkaat suhtautuvat taloyhtiöiden peruskorjauksiin.

⁴ Trendisarjan luvut, joista on poistettu kausi- ja satunnaisvaihtelu, ovat keskenään vertailukelpoisia, ja näin aikasarjan trendistä on helpompi havaita pitkän aikavälin kehitykseen ja suhdannevaihteluihin liittyviä ilmiöitä.

Kuvio 13

15–74-vuotiaiden työttömyysaste ja työttömyysasteen trendi 2010–2026

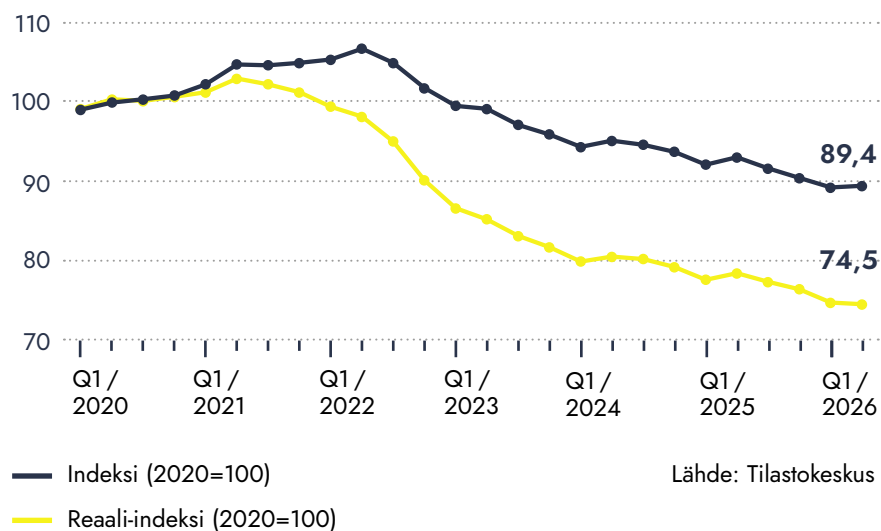


Taloyhtiöiden rahoitusvaikeudet jarruttavat välttämättömiä korjauksia

Se, että taloyhtiöiden korjaushankkeita ei saada liikkeelle tarpeista huolimatta, selittyy myös taloyhtiöiden heikentyneillä lainansaantimahdollisuuksilla. Viime vuosina koettu taloyhtiöiden remonttihinnojen kasvu on tarkoittanut myös taloyhtiöiden rahoitustarpeiden kasvua. Hankkeita varten tarvitaan aiempaa enemmän lainaa pankista.

Kuvio 14

Vanhojen osakeasuntojen ketjutetut hintaindeksit



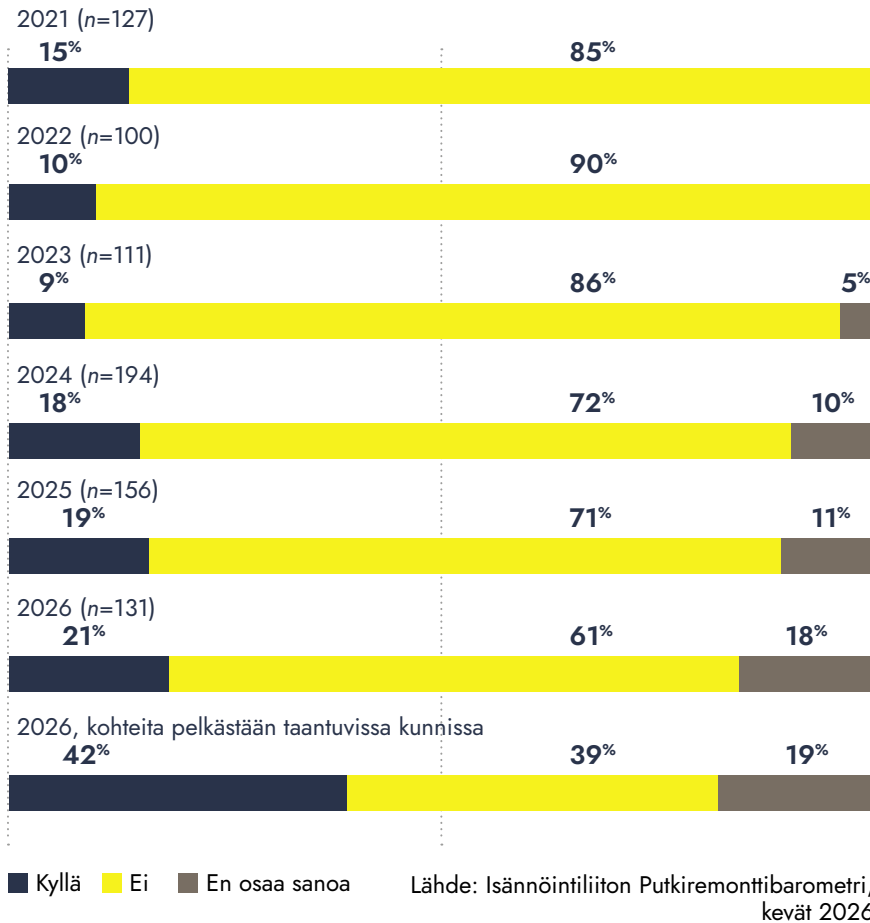
Samaan aikaan tämän kehityskulun kanssa osakeasuntojen hinnat ovat kuitenkin laskeneet. Koko maan tasolla lasku on alkanut vuoden 2022 jälkipuoliskolla ja vuoden 2026 toiselle neljännekselle tultaessa hinnat olivat jo yli 11 prosenttia alemmalla tasolla kuin vuonna 2020 (kuvio 14). Reaalisesti hinnat ovat laskeneet peräti yli neljänneksen verrattuna vuoteen 2020.

Asuntojen hintojen laskun myötä myös kiinteistöjen vakuusarvot ovat laskeneet. Kun taloyhtiöiden rahoitustarpeet ovat jääneet suuriksi korjauskustannusten aiemmin noustua, yhä useammalla taloyhtiöllä on ollut hankaluuksia saada lainaa pankista. Ongelma korostuu väestöään menettävillä alueilla, jotka sijaitsevat syrjässä suurista kaupungeista. Kasvukeskuksissa sijaitsevat taloyhtiökään eivät kuitenkaan ole täysin immuuneja rahoitusongelmille. Jos taloyhtiö yrittää kerralla hoitaa kuntoon huomattavan määrän korjausvelkaa, voi keskeisellä paikalla sijaitsevan taloyhtiön rahoitustarve olla pankin näkökulmasta niin korkea suhteessa taloyhtiön vakuusarvoon ja osakkaiden tulevaan lainanhoitokykyyn, ettei se pysty myöntämään tarvittavaa määrää rahoitusta taloyhtiölle.

Isännöintiliiton kevään 2026 Putkiremonttibarometrin mukaan 21 prosentilla isännöitsijöistä on hallinnoinnissaan taloyhtiöitä, joissa putkiremontteja on jäänyt rahoitusvaikeuksien takia toteutumatta (kuvio 15). Taantuvilla alueilla tämä osuus on peräti kaksinkertainen. Niistäkin taloyhtiöistä, jotka ovat saaneet remontin toteutettua, yhä useampi joutuukin tekemään pankille lisäselvityksiä rahoituksen hakemisen jälkeen saadakseen rahoitusta tai kattamaan ainakin osan korjaushankkeen kustannuksista osakkaiden henkilökohtaisilla lainoilla.

Kuvio 15

Onko isännöimissäsi kohteissa jäänyt putkiremontteja toteutumatta rahoitusvaikeuksien takia?



Taloyhtiöiden rahoitusongelmat on vuonna 2026 tunnistettu myös valtion tasolla. Hallitus päätti kevään kehysriihessä uudesta määräaikaisesta asuinrakennusten energia-avustuksesta sekä asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksen kehittämisestä. Energia-avustukseen ja sen hallinnointiin on varattu yhteensä 110 miljoonaa euroa vuosille 2026–2027. Toimien vaikutuksia taloyhtiöiden lainansaantiin voidaan kuitenkin arvioida vasta myöhemmin.

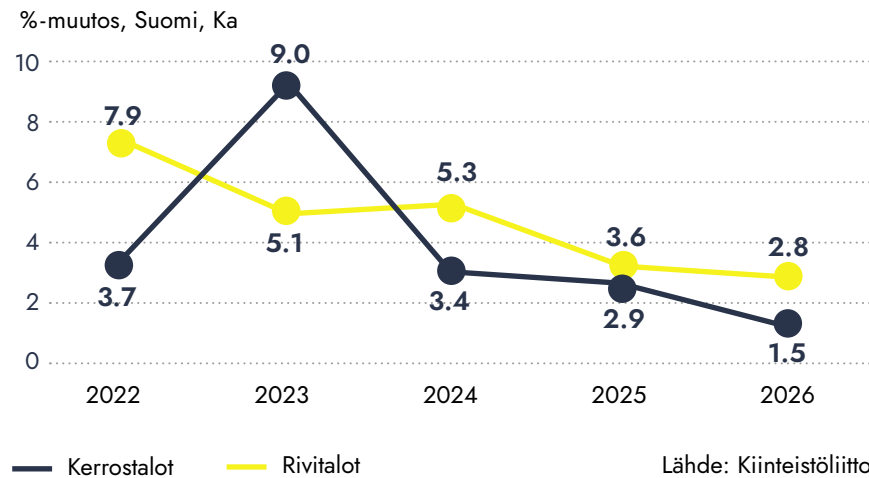


Hoitovastikkeiden nousu on rauhoittunut entisestään

Taloyhtiöiden taloutta on kuormittanut viime vuosina myös hoitokulujen kasvu. Vuonna 2026 hoitovastikkeiden nousuvauhti on kuitenkin rauhoittunut entisestään (kuvio 16). Kiinteistöliiton kyselyn perusteella kerrostaloissa keskimääräinen nousu on 1,5 prosenttia ja rivitaloissa 2,8 prosenttia vuonna 2026. Yksi syy tähän on se, että monilla alueilla kaukolämmön hintakehitys on rauhoittunut. Myös Isännöintiliiton tutkimusdata tukee tätä tilannekuvaa.

Kuvio 16

Hoitovastikkeen keskimuutos 2022–2026



Lähde: Kiinteistöliitto,
Hoitovastikekyselyt 2023–2026

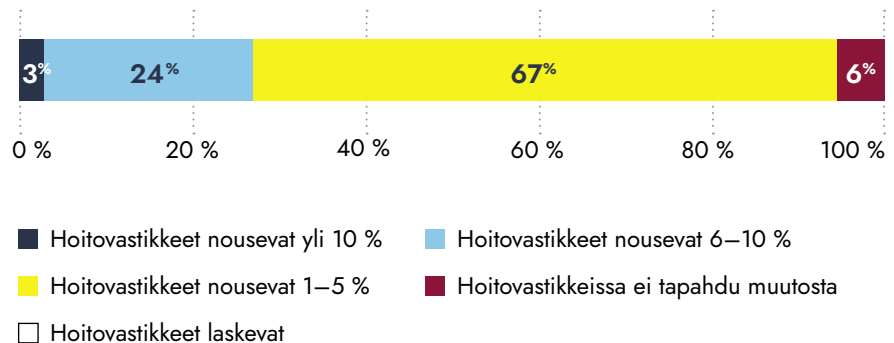
Kaksi kolmasosaa isännöintialan ammattilaisista arvioi syksyllä 2025, että hoitovastikkeet (pois lukien isännöinnin kulut) tulevat kasvamaan kevään 2026 yhtiökokouskaudella 1–5 prosentilla (kuvio 17).

Kuvio 17

Miten arvioit taloyhtiöiden hoitovastikkeiden keskimäärin kehittyvän kevään 2026 yhtiökokouskaudella?

Isännöintiä ei tule tässä yhteydessä huomioida taloyhtiöiden hoitovastikkeella katettaviin kuluihin.

2025 (n=308)



Lähde: Isännöintiliiton Talousbarometri

Kunta- ja kiinteistökohtaiset erot ovat kuitenkin suuria. Kun katsotaan kerrostalojen kuntakohtaisia kiinteistökustannuksia, kalleimman kaupungin Järvenpään kustannukset ovat yli 1,5-kertaiset verrattuna edullisimpaan Kokkolaan (kuvio 18). Taloyhtiöiden isännöinnissä onkin aina tärkeää tuntea paikallinen toimintaympäristö.

Kustannusten tasaantuminen on ehdottomasti tervetullutta, sillä tilintarkastajat ovat raportoineet, että monien asunto-osakeyhtiöiden toiminnan jatkuvuus on vaarantunut. Tuoreimman Suomen Tilintarkastajat ry:n tilintarkastajabarometrin mukaan jopa puolella tilintarkastajista on asiakkaana tällaisia asunto-osakeyhtiöitä. Maltillisempi kustannuskehitys kuitenkin lisää taloyhtiöiden taloudellista liikkumavaraa tulevia remontteja, investointeja ja ennakoimattomia menoja ajatellen. Tilanne mahdollistaa keskittymisen suunnitelmallisempaan kiinteistönpitoon ja talouden hallintaan.

Kuvio 18

Indeksitalo 2025

Kiinteistökustannukset* kaikissa vertailun kaupungeissa

TOP 5 edullisimmat kiinteistökustannukset

1. Kokkola	2,81 €/m ² /kk
2. Pietarsaari	2,90 €/m ² /kk
3. Kempele	2,91 €/m ² /kk
4. Rauma	2,91 €/m ² /kk
5. Salo	2,94 €/m ² /kk

TOP 5 kalleimmat kiinteistökustannukset

1. Järvenpää	4,35 €/m ² /kk
2. Helsinki	4,28 €/m ² /kk
3. Tuusula	4,19 €/m ² /kk
4. Vihti	4,11 €/m ² /kk
5. Hämeenlinna	4,09 €/m ² /kk

Kiinteistökustannukset keskimäärin 3,51 €/m²/kk

Helsinki	4,28 €/m ² /kk
Tampere	3,63 €/m ² /kk
Turku	3,47 €/m ² /kk

* Vakiomuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot, kaukolämpö-, vesi-, sähkö- ja jätehuoltokulut

Lähde: Kiinteistöliitto

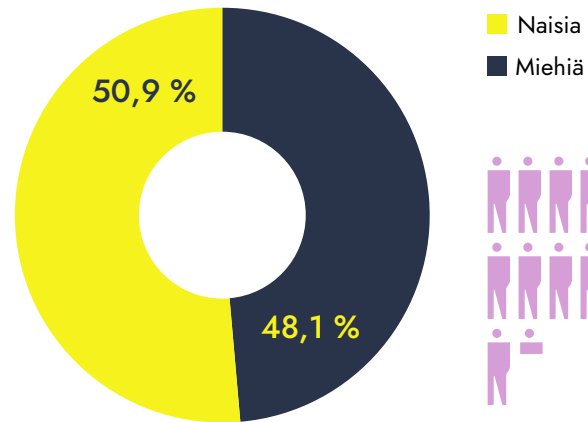
DATALIITE:

KESKEISET TULOKSET

ISÄNNÖINNIN AMMATTILAISET 2026 -TUTKIMUKSESTA

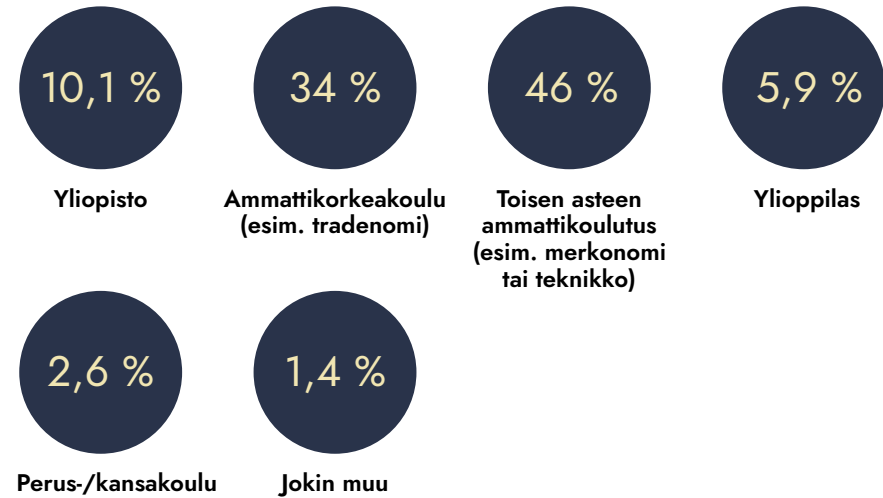


Isännöinnin ammattilainen



11,2
 Alan ammattilaisilla keskimäärin kokemusta alalta vuosina

Koulutustaso



Lähde: Isännöinti- ja Isännöinnin ammattilaiset -kyselytutkimus 2026, n=434

Vuosiansiot eri taustaryhmillä

	Keskiarvo 2026	Mediaani 2026
Helsinki-Uusimaa	63 690	58 300
Länsi-Suomi	50 093	48 170
Etelä-Suomi	50 333	45 420
Pohjois- ja Itä-Suomi	50 188	45 500
Isännöitsijä	55 711	51 800
Tekninen isännöitsijä/asiantuntija	58 331	56 520
Kiinteistösihteeri	34 727	33 600
Kirjanpitäjä/vuokralvoja	38 084	39 640
Johtaja	74 859	72 464
Nainen	50 761	45 600
Mies	59 368	56 183
Isännöinnin ammattitutkinto IAT	55 861	51 840
Isännöinnin erikoisammattitutkinto IEAT	60 465	57 000
ITS	67 044	60 240
AIT	70 581	67 000
Teknisen isännöinnin koulutus	64 626	60 928
Ei isännöintialan koulutusta	45 202	37 200

Lähde: Isännöintiliiton Isännöinnin ammattilaiset -kyselytutkimus 2026, n=434

Keskimääräiset viikkotyöajat viimeisen vuoden aikana (sisältäen kokoukset)

	2020	2023	2026
Isännöitsijä	43,9	44	43,9
Tekninen isännöitsijä/asiantuntija	40,5	41,1	39,2
Kiinteistösihteeri	37,5	38,4	38,6
Kirjanpitäjä/vuokralvoja	36,5	38,1	37,8
Johtaja	43,2	43,3	43,6

Lähde: Isännöintiliiton Isännöinnin ammattilaiset -kyselytutkimus 2026, n=434

Keskimääräiset viikkotyöajat viimeisen vuoden aikana (sisältäen kokoukset)

Isännöitsijät, tekniset isännöitsijät/asiantuntijat, johtajat						
2006	2009	2014	2017	2020	2023	2026
41,4	42,6	43,3	43	43,5	43,6	43,7

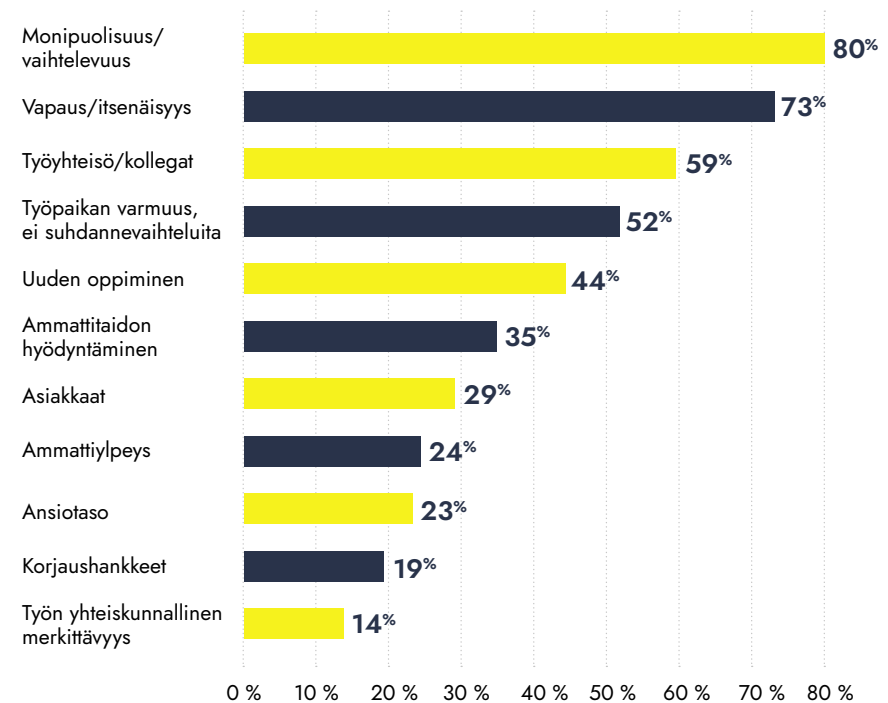
Lähde: Isännöintiliiton Isännöinnin ammattilaiset -kyselytutkimus 2026, n=434

Työajan jakautuminen eri tehtäviin viimeisen 12 kuukauden aikana

Isännöitsijät, tekniset isännöitsijät/asiantuntijat, johtajat	
Kontaktit asiakasyhtiöiden hallitusten, osakkaiden ja asukkaiden/käyttäjien kanssa (puhelut, sähköpostit, tapaamiset)	22 %
Hallinnolliset kokoukset kokonaisuutena (valmistelu, osallistuminen, pöytäkirjat)	15 %
Korjaushankkeiden johtaminen ja läpivienti	11 %
Muiden palvelujen hankinta asiakkaille ja niiden johtaminen (esim. huolto ja pienet korjaustoimet)	10 %
Asiakkaiden muiden hallinnollisten tehtävien hoitaminen	9 %
Asiakkaiden talouden johtaminen (mm. talouden suunnittelu, seuranta/raportointi)	9 %
Työnantajan sisäiset tehtävät (muut kuin suoraan asiakkaalle tehtävät työt)	9 %
Kontaktit muiden tahojen kanssa (kiinteistönvälittäjät, pankit, viranomaiset)	7 %
Muut tehtävät	8 %

Lähde: Isännöintiliiton Isännöinnin ammattilaiset -kyselytutkimus 2026, n=434

Mikä nykyisessä työssäsi on parasta?



Lähde: Isännöintiliiton Isännöinnin ammattilaiset -kyselytutkimus 2026, n=434

isännöinti