

Markkinakatsaukset

Vuokra-asuntomarkkina 25Q4: Kausivaihtelu ja taloustilanne heijastuivat Q4:llä – odotukset vuodelle 2026 varovaisen nousujohteiset



Anton Takkavuori

Kiinteistöanalyttikko
anton.takkavuori@inna.fi
0400 853 528

inna.fi/markkinakatsaukset

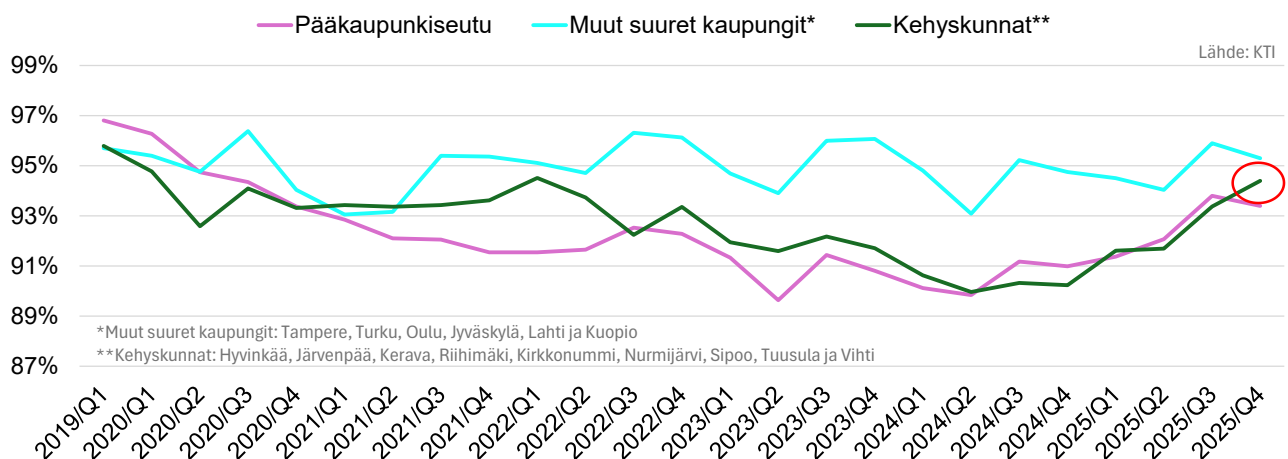
Syksyn jälkeen vuokramarkkina on pysynyt varsin vakaana suurissa kaupungeissa. Sekä maahanmuuton että kuntien välisen nettomuuton huiput ajoittuvat vuosittain Q3:lle. Talvikuukausina muuttoliike hidastuu, ja tämä heijastui Q4:llä käyttöasteiden laskuna. KTI:n mukaan vuokra-asuntojen käyttöasteet laskivat Q4:llä Q3:een verrattuna sekä PKS:lla että muissa suurissa kaupungeissa kokonaisuutena tarkasteltuna. PKS:lla lasku painottui Vantaalle, kun taas Helsingissä ja Espoossa käyttöaste säilyi vakaana noin 94 prosentissa.

PKS:n ulkopuolisissa suurissa kaupungeissa käyttöasteet vaihtelivat Q4:llä Turun 94,4 prosentin ja Kuopion 96,5 prosentin välillä. Vaikka käyttöasteet pysyivät paikoitellen jopa korkealla tasolla, vapaarahoitteiset vuokrat laskivat kaikissa suurissa kaupungeissa – myös niissä, joissa vuokrausaste oli vahva. Tämä ilmentää sitä tosi asiaa, ettei vuokrakehitystä selitä yksin tarjonnan määrä, vaan taustalla vaikuttavat myös muutokset vuokralaisten maksukyvyssä.

- PTT arvioi 26H1:n vuokrakehityksen pysyvän vaimeana, mutta kääntyvän H2:lla nousuun. Lyhyellä aikavälillä vuokramarkkinoiden kehitys on riippuvainen talouden kohentumisesta
- Laskevaa vuokrakehitystä ei selitä yksin tarjonnan määrä, vaan taustalla vaikuttavat myös muutokset vuokralaisten maksukyvyssä
- Kiinteistöihin sijoittavien erikoissijoitusrahastojen arvot stabiloituivat 25H2:lla, kun keskim. arvonnmuutostuotto oli 0,0 %. Iossa kuvassa arvojen vakautuminen luo edellytyksiä transaktiomarkkinan elpymisen seuraavalle vaiheelle

"Q3:n jälkeen ammattisijoittajien vuokrausasteiden kehitys on nojannut vuokranantajien omiin toimiin, sillä Q4 on kausiluonteisesti vuokramarkkinalla kysynnän osalta hiljaisempi ajanjakso. Tosin myös poikkeuksia nähtiin loppuvuonna. Pk-seudun kehyskunnissa käyttöasteet ovat jatkaneet tasaista nousuaan, ja Q4:llä ne ylittivät pääkaupunkiseudun tason, lähestyen muiden suurten kaupunkien keskimääräistä tasoa. Kehyskuntien vuokramarkkinaa tukee muuttoliikkeen lisäksi myös pk-seutua alhaisempi työttömyys, mikä parantaa vuokralaisten maksukykyä ja vähentää vuokranantajan riskejä. Tämä yhdistettynä nouseviin käyttöasteisiin vahvistaa kehyskuntien houkuttelevuutta sijoittajien näkökulmasta", summaa **INNAn** kiinteistöanalyttikko **Anton Takkavuori**.

Käyttöasteiden kehitys suurissa kaupungeissa



Ennustamisen vaikeudesta

Vaikka käyttöasteet laskivat suurissa kaupungeissa loppuvuonna, ne olivat 25Q4:llä jo selvästi toipuneet pohjalukemistaan. Tämä kehitys pienentää sijoittajien riskiä ja viittaa markkinan asteittaiseen tasapainottumiseen. Samalla vuokra-asuntojen kysynnän odotetaan kasvavan kuluvaan vuoden aikana suurissa kaupungeissa asuntokuntien määrän lisääntyessä.

Keskipitkällä aikavälillä vuokrien kehitykseen kohdistuu nousupaineita, kun nykyinen ylitarjonta imeytyy vähitellen markkinoilta. Lyhyellä aikavälillä näkymä on kuitenkin edelleen sumuinen. Tätä konkretisoivat vuokraennusteet, jotka ovat viime vuosina ylittäneet toteutuneen kehityksen.

PTT:n vapaarahoitteisten vuokraennusteiden osumatarkkuus

	Vuokraennuste vuodelle 2025 (PTT 12.2.2025)	Vuokrien kehitys vuonna 2025 (Tilastokeskus 15.1.2026)	Ero, %-yksikköä
Helsinki	1,3	-0,4	X-1,7
Espoo-Kauniainen	1,3	-0,5	X-1,8
Vantaa	0,6	-1,0	X-1,6
Turku	2,4	0,3	X-2,1
Tampere	2,5	0,9	X-1,6
Lahti	1,0	0,3	X-0,7
Kuopio	2,0	0,1	X-1,9
Jyväskylä	1,9	0,3	X-1,6
Oulu	2,4	0,8	X-1,6

Pellervon taloustutkimus PTT ennusti alkuvuonna 2025, että vuokrien nousu pääkaupunkiseudulla kiihtyisi kasvavan asuntokysynnän myötä. Ennusteiden osumatarkkuus jäi kuitenkin heikoksi, sillä vuokrakehitys oli odotettua vaisumpaa. Vaikka fundamentit viittaavat pidemmän aikavälin vuokrien positiiviseen kehitykseen, lyhyen aikavälin ennustettavuus on edelleen heikko.

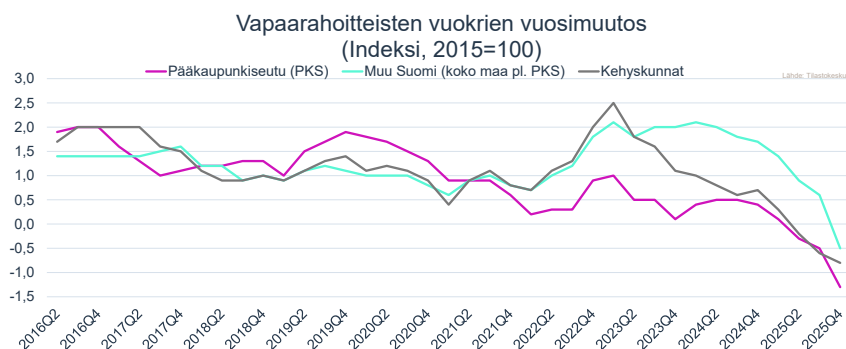
Uusimmassa, 12.2.2026 ilmestyneessä ennusteessaan PTT arvioi 2026 alkuvuoden vuokrakehityksen pysyvän vaimeana, mutta ennakoii loppuvuotta kohti vuokrien kääntyvän maltilliseen nousuun. Vuosikeskiarvo olisi jäämässä PTT:n ennusteen mukaan kuitenkin viime vuotta heikommaksi.

PTT:n vapaarahoitteisten vuokrasopimusten ennuste vuodelle 2026	2026e, %
Helsinki	-0,6
Espoo-Kauniainen	-0,4
Vantaa	-0,5
Turku	-0,7
Tampere	-0,4
Lahti	-0,3
Kuopio	-0,8
Jyväskylä	-1,0
Oulu	-0,9

PTT:n mukaan suurissa kaupungeissa vuokramarkkinoiden kehitys on tällä hetkellä sidoksissa yleisen taloustilanteen virkoamiseen. Vuokrien nousu-uran keskeisiä edellytyksiä ovatkin täten talouskasvun vahvistuminen, työllisyystilanteen kohentuminen ja kuluttajien luottamuksen palautuminen.

Kuluttajien tilanne laittaa vielä jäitä hattuun

Q4:llä vapaarahoitteiset vuokrat laskivat kaikissa kymmenessä suurimmassa kaupungissa vuodentakaiseen verrattuna Tilastokeskuksen mukaan. Vuokrien laskua ilmeni myös alueilla, joilla vuokramarkkinalla käyttöasteet ovat korkeita. Yhtenä keskeisenä selittäjänä on tukien heikentyminen. Lisäksi elinkustannusten nousu ja heikentynyt työllisyystilanne ovat alkaneet näkyä yhä selvemmin vuokralaisten maksukyvyssä. Nämä tekijät selittävät osaltaan vuokrien nykyistä laskua.



Laskevien vuokrien ympäristössä vuokranantajien tarve pitää kiinni hyvistä vuokralaisista korostuu. Uuden vuokralaisen löytäminen ei tilastollisesti välttämättä enää onnistu samalla vuokratasolla, mikä tekee asiakastytytyväisyyden parantamisesta perusteltua sijoittajien portfolioissa.

Kotitalouksien talousvaikeuksien syvenemistä kuvastaa häätöjen määrän kehitys: häätöjen vuosittainen määrä pysyi suhteellisen vakaana vuosina 2015–2021, mutta vuodesta 2022 lähtien häätömäärät ovat kasvaneet selkeästi. Yleisin häätöjen syy on maksamattomat vuokrat.

Suomen Asiakastieto Oy:n mukaan maksuhäiriöisten kuluttajien kokonaismäärä oli viime vuonna edelleen kasvussa, mutta kasvuvauhti hidastui lähes 30 prosenttia vihjaten, että pahin kiihtymisvaihe olisi takana. Yhtiö arvioi, että työllisyystilanteen mahdollinen kohentuminen voisi hidastaa maksuhäiriöisten kokonaismäärän kasvuvauhtia tänä vuonna.



Odotamme kokonaisuudessaan nousujohteista asutussijoitusvuotta

Sijoitusmarkkina katsoo aina eteenpäin. Kansainvälisten sijoittajien vahvistunut kiinnostus Suomea kohtaan tukee markkinan positiivisia näkymiä. KTI:n mukaan kokonaistransaktiiovolyymien kasvu vuonna 2025 perustui juuri ulkomaisen sijoituskysynnän elpymiseen: ulkomaisten sijoittajien osuus koko vuoden kauppavolyymista nousi 60 prosenttiin, ja he hankkivat kiinteistöjä Suomesta noin 2,6 miljardilla eurolla, kun vuotta aiemmin ostot jäivät noin miljardiin euroon. Transaktiiovolyymien piristyminen asuntoportfolioiden osalta jatkuu myös vuonna 2026. 26Q1:n merkittävimpiä salkkukauppoja ovat olleet Storebrandin Ilmariselta ostamat 999 asuntoa (Inderesin arvio 180–200 milj. euroa) sekä Varman 4 761 asunnon omistuskannan myynti pörssi-yhtiö Kojamolle (noin 900 milj. euroa). Nämä kaupat tukevat näkemystä, että vuoden 2025 asuntoportfolioiden 950 milj. euron transaktiiovolyymi (lähde: KTI) ylitetään vuonna 2026 selvästi.

”Likviditeetti suurissa asuntoportfolioissa on selvästi parantunut, mikä osoittaa sijoittajien luottamusta kasvukolmion vuokramarkkinoihin lyhyen aikavälin epävarmuuksista huolimatta. Lisäksi konkreettinen osoitus likviditeetin lisääntymisestä on OP:n päätös avata kiinteistörahastonsa lunastuksille vuoden sulun jälkeen. Likviditeetin kohentumista tukee myös arvostustason vakautuminen: KTI:n Erikoissijoitusrahastokatsaus 2025:n mukaan kiinteistöjen arvot stabiloituivat 25H2:lla, jolloin arvonmuutostuotto oli keskimäärin 0,0 prosenttia. Isossa kuvassa arvojen vakautuminen luo edellytyksiä transaktiomarkkinan elpymisen seuraavalle vaiheelle”, summaa **Takkavuori**.

Lähteet: KTI, PTT ja Tilastokeskus

Voit tilata myös räätälöityjä markkinakatsauksia!

www.inna.fi/markkinakatsaukset



Anton Takkavuori

Kiinteistöanalyttikko
anton.takkavuori@inna.fi
0400 853 528