

# Markkinakatsaukset

## Vuokra-asuntomarkkina 26Q1: Tekemistä vielä riittää



Anton Takkavuori

Kiinteistöanalytiikko  
anton.takkavuori@inna.fi  
0400 853 528

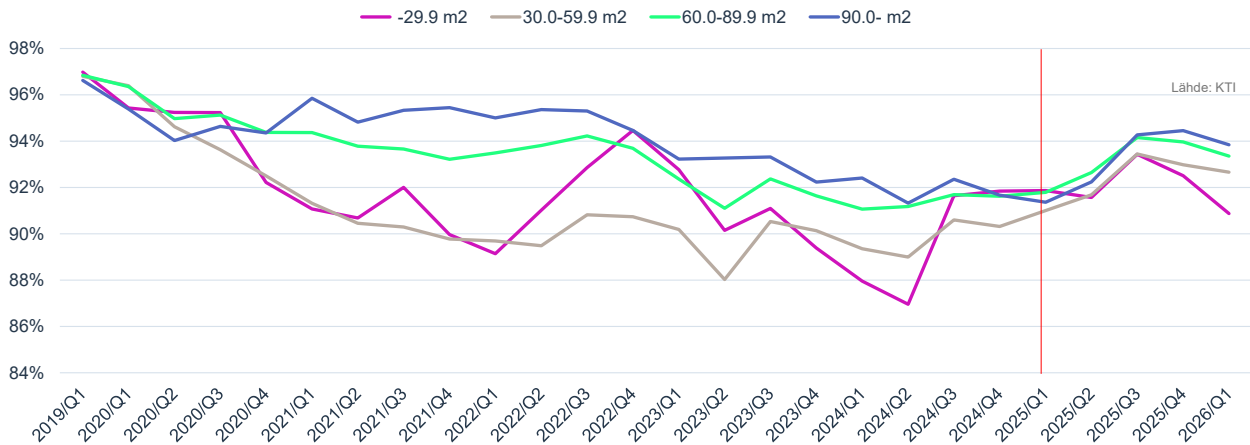
[inna.fi/markkinakatsaukset](https://inna.fi/markkinakatsaukset)

Valmistuneiden asuntojen määrä on yhä ylittänyt asutuskysynnän kasvun kasvukolmion kärjissä, kertoo Nordea. Pankin mukaan asuntotuotantoa on ylläpitänyt tuettu rakentaminen ja samalla tukileikkaukset ja heikko taloustilanne ovat saaneet kotitaloudet asumaan tiiviimmin. Esimerkiksi PKS:n väestönkasvu oli Nordean mukaan viime vuonna 2,8-kertainen asutuskuntien määrän kasvuun verrattuna. PKS:lla vuokra-asuntojen käyttöaste laski KTI:n mukaan 26Q1:llä 92,9 %, mikä on 0,5 prosenttiyksikköä vähemmän kuin Q4:llä.

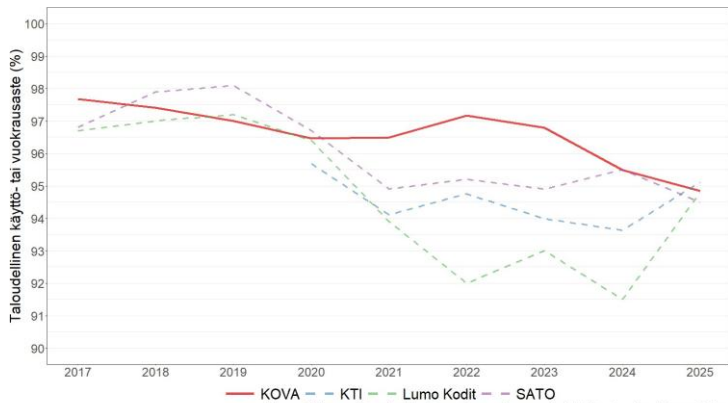
Viimeisen kahden vuoden aikana asutuskuntien keskikoko on kääntynyt kasvuun pitkän laskun jälkeen. Asumistrendin muutos näkyy nyt konkreettisesti markkinassa. 26Q1:llä PKS:lla käyttöaste oli n. 1,5 prosenttiyksikköä korkeampi kuin vuotta aiemmin. Kasvu selittyi ennen kaikkea suurempien vuokra-asuntojen kehityksellä. Yli 90 m<sup>2</sup> asunnoissa käyttöaste nousi peräti 2,5 prosenttiyksikköä viime vuodesta. Myös 30–89,9 m<sup>2</sup> asunnoissa käyttöaste on kasvanut pirteästi. Alle 30 m<sup>2</sup> vuokra-asunnot muodostavat poikkeuksen: niiden käyttöaste PKS-alueella laski vuodentakaisesta yhden prosenttiyksikön.

- ARA-tuotanto on ylläpitänyt tarjontaa vapaarahoitteen tuotannon romahduksesta huolimatta asumisen tiivistymisen jatkuessa. Kasvukolmion kärjissä asuntojen valmistuminen on yhä ylittänyt kysynnän kasvun.
- Ammattisijoittajat ovat optimoineet käyttöasteita dynaamisella vuokrahinnoinnilla, mikä on auttanut sopeutumaan markkinatilanteeseen. Samalla ARA-kohteiden käyttöasteissa on havaittu laskutrendiä.
- Viime vuoden asuntojen kokonaistuotto (3,3 %) oli korkein sitten vuoden 2021 (12,3 %). Taso on yhä matala suhteessa 20 vuoden keskiarvoon (n. 7,2 %).

### Käyttöasteiden kehitys huoneiston kokoluokan mukaan pääkaupunkiseudulla



"Viime vuosina vuokratasot ovat erityisesti PKS:lla polkeneet paikallaan inflaatiosta huolimatta. Sen sijaan käyttöasteissa on jo havaittu käänne parempaan ammattisijoittajien hyväksi, vaikka korkotuettu ARA-rakentaminen onkin ylläpitänyt asuntotarjontaa vapaarahoitteen tuotannon romahduksesta huolimatta. Tuetun asuntotuotannon merkittävä volyyymi on hidastanut vuokramarkkinan tasapainottumista, sillä ARA-kohteet kilpailevat osin samoista vuokralaisista vapaarahoitteisten asuntojen kanssa. Vajaakäytön hillitsemiseksi institutionaaliset sijoittajat ovat ottaneet käyttöön dynaamista vuokrahinnoinnittelua, mikä on edesauttanut käyttöasteiden nousussa. Samaan aikaan ARA-kohteiden käyttöasteet ovat laskeneet. Tästä kertoo KOVA:n jäsenyhteisöjen käyttöasteen painuminen viime vuonna 94,8 prosenttiin. Runsaan tarjonnan markkinassa dynaaminen hinnoittelu on noussut keskeiseksi työkaluksi, jonka avulla ammattisijoittajat ovat pystyneet parantamaan käyttöasteitaan ja sopeutumaan muuttuneisiin markkinaolosuhteisiin", summaa INNA:n kiinteistöanalytiikko **Anton Takkavuori**.



Huom. KTI:n osalta esitetään 9 suurimman kaupungin käyttöasteen keskiarvo Q3:ltä  
Lähde: KOVA ry:n tilastokysely jäsenistölle (2018-2026), Lumo Kodit Oyj:n vuosikertomukset (2017-2025), SATO Oyj:n vuosikertomukset (2017-2025) sekä KTI Kiinteistöieto Oy:n markkinakatsaukset

Lähde ja kuva: Kova ry

## Taloustilanne heijastuu häätöinä

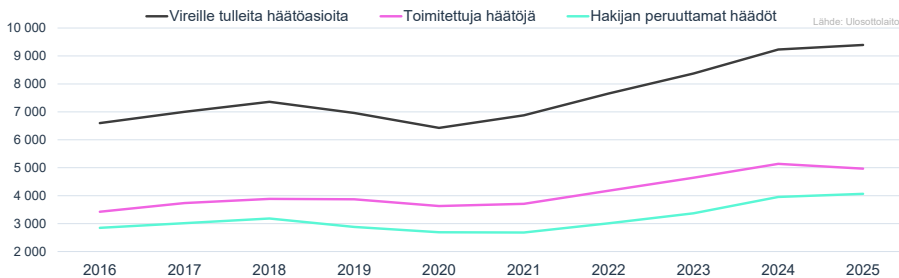
Runsas tarjonnan rinnalla vuokriin vaikuttaa myös heikentynyt taloustilanne: tukileikkaukset ja yleinen talouden epävarmuus ovat saaneet kotitaloudet tiivistämään asumistaan, mikä on vähentänyt asuntokysyntää. Taloustilanne heijastuu myös ammattimaisten vuokranantajien arkeen häätöasioiden kautta. Viime kvartaalikatsauksessa esiin nostamamme maksuhäiriöt heijastuivat odotetusti myös uusissa häätötilastoissa.

Häätöjen määrä on kasvanut vuosittain koronavuosien jälkeen, selviää Ulosottolaitoksen tilastoista. Viime vuonna kasvu näytti jo taittuvan, mutta loppuvuoden kehitys nosti määrän uuteen ennätykseen. Myönteistä kehityksessä Ulosottolaitos kertoi olevan se, että yhä useammin hädön hakija peruutti hakemuksensa vuokralaisen muutettua vapaaehtoisesti pois.

Häätöasioiden määrä kasvoi vuonna 2025 edellisvuodesta 1,8 prosenttia ja häätöjä tuli vireille lähes 9400 kappaletta. Toimitettujen häätöjen määrä puolestaan laski vuoden 2024 tasosta lähes 3,4 prosenttia ja häätöjä toimitettiin liki 5000 kappaletta.

Tilanteita, joissa vuokranantaja peruutti hädön, oli 2,8 prosenttia enemmän kuin vuonna 2024, hieman yli 4000 kappaletta. Kokonaisuudessaan häätöjen määrä on kuitenkin edelleen korkealla tasolla. Yleisin hädön syy on vuokravelka.

### Häädöt Suomessa



Lähde: Ulosottolaitos

## Asuntorakentamisen Via Dolorosa

Korkotuettu ARA-rakentaminen on pitänyt asuntotarjontaa yllä vapaarahoitteisen tuotannon voimakkaasta supistumisesta huolimatta. Nordean mukaan tuetun asuntotuotannon osuus nousi esimerkiksi Helsingissä viime vuonna jopa 70 prosenttiin. ARA-valtuuksien merkittävä supistuminen kuluvana ja ensi vuonna sekä HITAS- ja asumisoikeustuen loppuminen tulevat selvästi vähentämään tuettua asuntotuotantoa tulevina vuosina, mikä osaltaan antaa tilaa yksityisen rakentamisen käynnistymiselle. Nyt vuokra-asuntojen uudisrakentaminen on oikeasti vähenemässä merkittävästi myös pääkaupunkiseudulla, kun tuettua ARA-rakentamista vähennetään, mikä alkaa ajan kanssa purkamaan tarjontaa.

Rakennusteollisuus RT on puolivuotisessa suhdannekatsauksessaan laskenut asuntorakentamisen aloitusennusteita kuluvalla vuodelle merkittävästi. Nyt asuntorakentamisen ennustetaan laskevan 3 prosenttia tänä vuonna, kun aiempi arvio odotti vielä 12 prosentin kasvua vuodelle 2026. Aloitusten määrän arvioidaan jäävän noin 15 000 asuntoon (2025: 16 200), kun aiempi ennuste oli noin 20 000 asuntoa. Rakennusteollisuus RT:n mukaan heikomman kehityksen riski on edelleen huomattava. Kokonaisuudessaan asuntotuotanto on painunut Rakennusteollisuus RT:n mukaan 1950-luvun tasolle, mikä ei heidän arvionsa mukaan riitä vastaamaan kaupungistumisen tarpeisiin. Kuluvasta vuodesta on tulossa neljäs peräkkäinen vuosi, jolloin asuntotuotanto jää selvästi alle 20 000 asunnon tason.

Asuntoaloitukset, asuntoja kpl	2021	2022	2025	2026e	2027e
Kerrostalot	35 500	26 500	10 597	8 900	8 000
Vapaaarahoitteiset asunnot	26 611	20 881	2 697	3 400	5 500
ARA-asunnot	8 889	5 619	7 903	5 500	2 500
Rivitalot	3 400	3 100	1 395	1 900	2 500
Omakotitalot	8 000	6 800	3 740	3 800	4 500
Muut rakennukset	400	800	500	400	500
<b>Yhteensä</b>	<b>47 300</b>	<b>37 200</b>	<b>16 235</b>	<b>15 000</b>	<b>15 500</b>

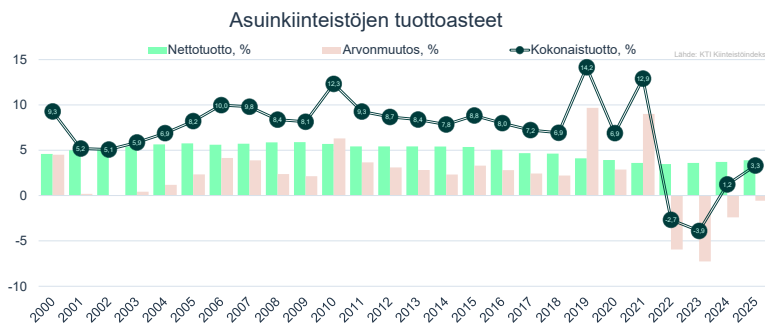
Lähde: Rakennusteollisuus RT

Asuntorakentamisen ennusteiden lasku selittyi lähes kokonaan vapaaarahoitteisten kerrostalojen odotettua heikommalla kehityksellä. Rakennusteollisuus RT arvioi nyt vapaaarahoitteisten kerrostalojen aloitusten jäävän noin 3 400 asuntoon vuonna 2026, kun aiempi ennuste oli peräti 9 000 aloitusta. Asuntorakentamisen huippuvuosina vapaaarahoitteisia vuokra-asuntoja rakennettiin runsaasti erityisesti rahastojen toimesta voimakkaan kysynnän siivittämänä. Ne olivat keskeisiä uusien vuokratilahankkeiden rahoittajia ja toteuttajia, joten niiden vetäytyminen markkinoilta on jättänyt selkeän aukon.

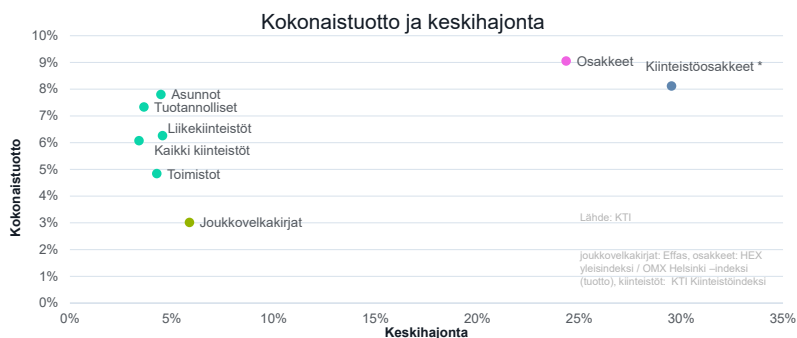
## Myrskyn jälkeen tulee poutasää

Asuntokiinteistöjen markkina-arvot laskivat selvästi vuosina 2022–2024. Vaikka arvonmuutoksen etumerkki jäi negatiiviseksi KTI:n Kiinteistöindeksiin myös vuonna 2025, päästiin arvonmuutoksessa jo lähelle nollassa. Helsingissä sekä Tampereella markkina-arvot kääntyivät jopa hienoisesti positiiviseksi.

Asuntokiinteistöjen kokonaistuotto nousi 3,3 %:iin (2024: 1,2 %). Taso on edelleen matala suhteessa pitkän aikavälin keskiarvoon, joka on noin 7,2 % viimeisen 20 vuoden ajalta. Viime vuoden kokonaistuotto oli kuitenkin korkein asuntoporfolioiden osalta vuoden 2021, jolloin vastaava luku oli 12,9 %. Nykyisestä maltillisesta tuottotasosta huolimatta markkinan asteittainen elpyminen on tukenut sijoittajasantimentin vahvistumista.



"Ennen koronaa ammattisijoittajien käyttöasteet olivat noin 97 prosentin tasolla. Tätä taustaa vasten viime vuodet ovat olleet vuokramarkkinassa varsin poikkeuksellisia, myös tuottojen osalta. Historiallisesti Suomessa suorien asuntosijoitusten kokonaistuotot ovat olleet kilpailukykyisiä jopa osakemarkkinoihin nähden, mutta asuntosalokkujen keskeinen etu on ollut tuottojen matala volatilitteetti. Nordean arvion mukaan, mikäli asuntokuntien keskikoko pysyy ennallaan ja muuttovoitto jatkuu vahvana, ylitarjonta voisi alkaa purkautua jo vuonna 2027, mikä myös helpottaisi asuntosijoittajan toimintaympäristöä. Jo nyt vuokramarkkinan asteittainen kohentuminen heijastuu asuntoporfolioiden transaktiomarkkinaan vilkastuneena aktiviteettina", summaa **Takkavuori**.



Katsauksessa käytetyt lähteet: Inderes, Kova ry, KTI, Nordea, Rakennusteollisuus RT ja Ulosottolaitos

**Voit tilata myös räätälöityjä markkinakatsauksia!**

[www.inna.fi/markkinakatsaukset](http://www.inna.fi/markkinakatsaukset)



**Anton Takkavuori**

Kiinteistöanalyttikko  
anton.takkavuori@inna.fi  
0400 853 528