

Markkinakatsaukset

Vuokra-asuntomarkkina 26Q2: Karavaani kulkee pääkaupunkiseudulla



Anton Takkavuori

Kiinteistöanalytikko
anton.takkavuori@inna.fi
0400 853 528

inna.fi/markkinakatsaukset

PKS:n vapaarahoitteisen vuokramarkkinan Q2:n markkinakommenteissa korostui optimismi. Lumo kertoi puolivuotisraportissaan vuokraustoiminnan olleen Q2:lla erittäin vilkasta ja PKS:n vuokramarkkinatilanteessa olevan nähtävissä paranemisen merkkejä. Vuokra-asuntojen tarjonta on kääntynyt Lumon mukaan laskuun, mikä on heijastunut myös vuokrausasteiden paranemisena. Myös SATO kertoi tyhjien asuntojen määrän kääntyneen PKS:lla hitaaseen laskuun. Tarjontaa on kuitenkin edelleenkin runsaasti.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen runsas tarjonta heijastuu yhä selvemmin myös valtion tukemien vuokra-asuntojen kysyntään. Valtion tukemien vuokra-asuntojen hakijamäärät ovat laskeneet, tyhjien asuntojen määrä kasvanut ennätyslukemiin ja käyttöasteet heikentyneet. Valtion tukemien vuokra-asuntojen hakemusten määrä oli alkuvuonna koko maassa 22 % pienempi kuin vuotta aiemmin. Varken (ent. ARA) mukaan kehitykseen ovat vaikuttaneet erityisesti vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen runsas tarjonta sekä valtion tukemien asuntojen ja markkinavuokrien välisten erojen kaventuminen.

"Vuokraero vapaarahoitteisten ja valtion tukemien vuokra-asuntojen välillä on kaventunut jo kolmantena peräkkäisenä vuonna. Tämä on osaltaan heikentänyt valtion tukemien asuntojen kysyntää ja näkynyt myös niiden käyttöasteiden laskuna. Niiden kuntien määrä, joissa valtion tukemien vuokra-asuntojen käyttöaste on erinomainen tai hyvä, on vähentynyt jo usean vuoden ajan. Vuokraerojen kaventumisen ennakoidaan jatkuvan kuluvaan vuonna ja osaltaan siirtävän kysyntää markkinaehtoisten vuokra-asuntojen suuntaan. Pääkaupunkiseudulla Q2 olikin vankka suoritus vapaarahoitteisessa vuokramarkkinassa. Pääkaupunkiseudun ammattimaisten omistajien vuokra-asuntokannan käyttöaste onkin noussut vuodessa lähes 1,5 prosenttiyksikköä KTI:n mukaan. Odotamme vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen käyttöasteiden nousevan edelleen Q3:lla. Kaikki muu olisi ammattimaisen sijoittajan näkökulmasta pettymys", summaa **INNAn** kiinteistöanalytikko **Anton Takkavuori**.

- Vuokramarkkina on yhä pehmeä. PTT ennakoi 18.8. julkaistussa selvityksessä PKS:n markkinavuokrien laskevan tänä 0,3 %. PKS:lla vuokramarkkinassa näkyy kuitenkin jo käänteen merkkejä
- PKS:llä käyttöasteet ovatkin kohentuneet. PKS:n ja muiden suurten kaupunkien välinen käyttöaste-ero on kaventunut tasolle, jolla se on ollut viimeksi vuoden 2021 alussa.
- Ennusteet PKS:n käyttöasteiden tulevasta kehityksestä ovat varsin suotuisat. Kehityksen merkittävin kysymysmerkki liittyy väestönkasvun kulmakertoimeen. Uusin väestöennuste lupaa kuitenkin hyvää.

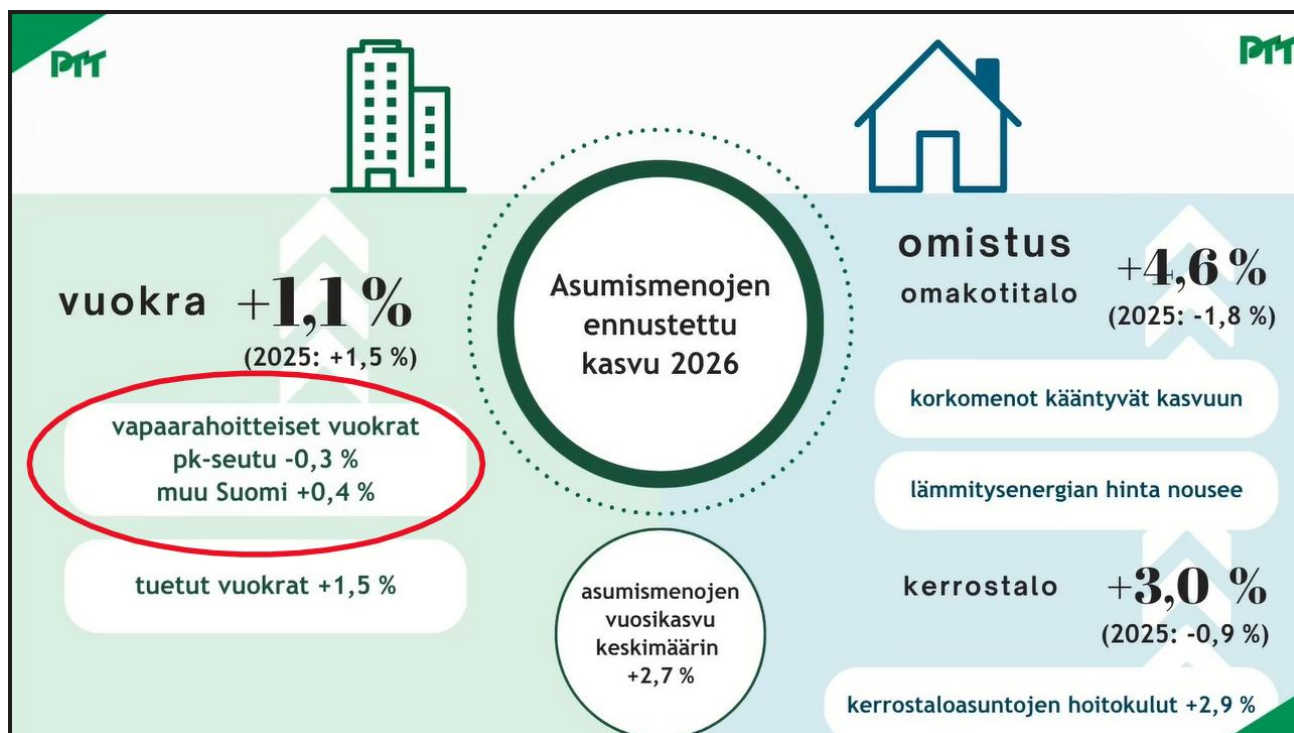
Kuntien jakauma valtion tukemien vuokra-asuntojen käyttöasteen (%) mukaan

Luokittelu	Käyttöaste (%)	2022	2023	2024	2025
Erinomainen	≥ 98,0	32	25	17	10
Hyvä	95,0–97,9	72	67	52	48
Tyydyttävä	90,0–94,9	61	62	60	60
Heikko	< 90,0	79	84	106	115
Ei tietoa	-	49	55	57	59
Kuntia yht.	-	293	293	292	292
Mediaani	-	93,3	93,1	90,9	90,0
Keskiarvo	-	91,2	91,0	89,2	88,0

Lähde: Varke

Vuokrissa näkyy mennyt, käyttöasteissa tuleva

Vaikka käyttöasteet ovat pääkaupunkiseudulla kohentyneet, orastava käänne on vasta alkumetreillä. Myös pääkaupunkiseudun ulkopuolella markkina on yhä pehmeä: SATO:n mukaan yhtiön keskeisillä markkina-alueilla Tampereella ja Turussa tyhjiä asuntojen määrä on jatkanut kasvuaan. Markkinan nykytilanne näkyy myös kuluvaan vuoteen vuokraennusteissa. PTT:n 18.8. julkaiseman ennusteen mukaan pääkaupunkiseudun vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen runsas tarjonta painaa vuokrien kehityksen tänä vuonna vielä 0,3 prosenttia pakkaselle, kun taas muualla Suomessa vuokrien ennakkoidaan nousevan maltillisesti noin 0,4 prosenttia.



PKS:n ulkopuolisten suurten kaupunkien vuokra-asuntojen käyttöasteet ovat tällä vuosikymmenellä pysytelleet selvästi pääkaupunkiseutua korkeampina. KTL:n mukaan pääkaupunkiseudun ulkopuolisten suurten kaupunkien keskimääräinen käyttöaste oli 26Q2:n lopussa 93,9 %, kun PKS:lla vastaava luku oli 93,5 %. Ero oli näin pieni viimeksi 21Q1:llä. Tämä heijastelee PKS:n käyttöasteiden viimeaikaisesta vahvistumisesta. Lyhyen aikavälin vuokrakehitys ei siis aina kerro, mihin suuntaan markkina on menossa.

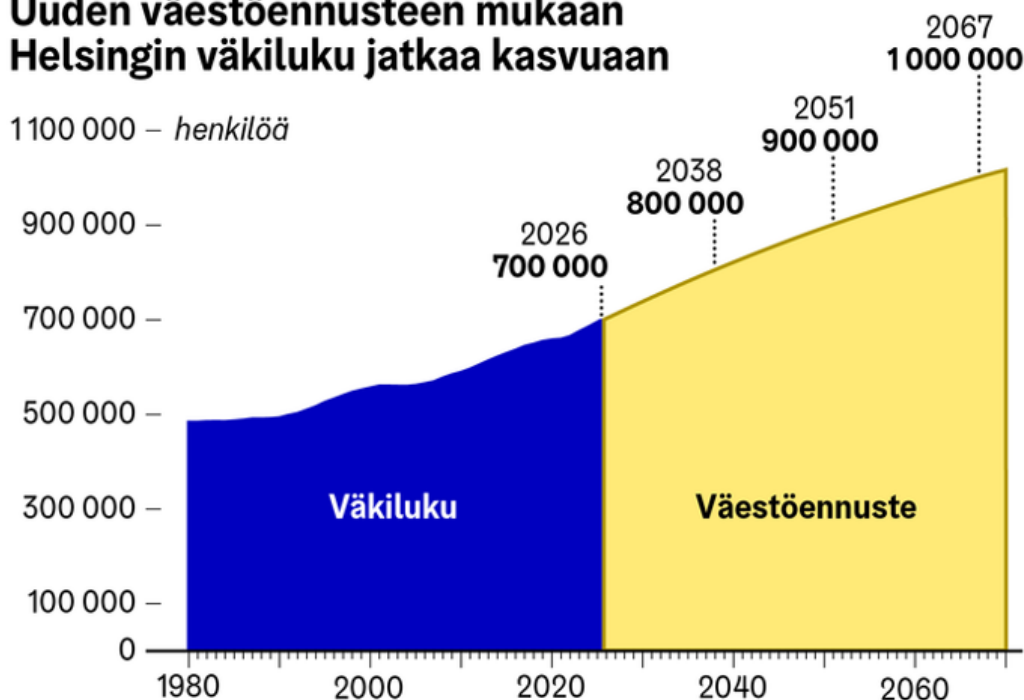
Nykyisen vajaakäytön odotamme jäävän väliaikaiseksi, sillä uusia asuntoja on tulossa markkinoille poikkeuksellisen vähän. Rakennusluvut ja asuntoaloitukset ovat lähellä mittaushistorian alhaisinta tasoa. Rakentamisen nopeasta elpymisestä tai kasvukeskusten muuttoliikkeen tyrehtymisestä ei tällä hetkellä ole merkkejä. Nykyisen vajaakäytön odotetaan vähitellen purkautuvan, kun uusien asuntojen valmistuminen jatkaa laskuaan. Saman suuntaiseen kehitykseen viittaavat myös alan konsulttitalojen ennusteet pääkaupunkiseudun käyttöasteista seuraaville vuosille. Yksi esimerkki eri skenaarioista on esitetty Helsingin Sanomien artikkelissa: [Vuokra-asuntojen ylitarjonta pääkaupunkiseudulla on alkanut hellittää | HS.fi](#)

Artikkelin sisältämä ennuste on yksi esimerkki siitä, millaiseksi vuokrausasteiden kehityksen arvioidaan lähivuosina muodostuvan eri skenaarioissa pääkaupunkiseudulla. Myös ennusteen pessimistisimmässä skenaariossa käyttöasteet kehittyvät ammattisijoittajan näkökulmasta varsin suotuisasti, kun aika tekee tehtävänsä.

Väestöennuste laittaa hymyn huulille

Helsingin väkiluku oli vuoden 2025 lopussa 694 392 henkeä. Ennusteen ja kaupungin arvion mukaan 700 000 asukkaan raja ylittyi elokuussa 2026. Helsingin väkiluku on muutamia poikkeusvuosia lukuun ottamatta kasvanut koko 2000-luvun ajan keskimäärin noin 5 500 hengellä vuodessa. Uuden väestöennusteen mukaan kasvu jatkuu lähivuosina tätä selvästi nopeampana: väkiluvun ennakkoidaan kasvavan noin 8 000–9 000 hengellä vuodessa. Kasvu painottuu työikäiseen väestöön, mikä tukee osaltaan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kysyntää.

Uuden väestöennusteen mukaan Helsingin väkiluku jatkaa kasvuaan



Lähde: Kaupunkitietopalvelut / Helsingin kaupunki. Aineistolähde: Tilastokeskus, Kaupunkitietopalvelut

Helsingin väestönkasvun tärkeimmäksi ajuriksi nousee odotetusti ulkomailta suuntautuva muuttoliike. Ulkomailta saatavan muuttovoiton arvioidaan asettuvan noin 5 000 henkeen vuodessa. Puolestaan kotimaisen muuttovoiton ennakoidaan laskevan asteittain noin 1 800 henkeen vuoteen 2040 mennessä. Vertailuksi todettakoon, että vuonna 2025 Helsingin muuttovoitto ulkomailta oli noin 3 200 henkeä. Kotimainen muuttovoitto on puolestaan ollut viimeisen kymmenen vuoden aikana pääsääntöisesti positiivinen, keskimäärin noin 2 000 henkeä vuodessa.

Väestöennusteen alkuvuoteen 2026 vaikuttaa Viron kansalaisten väestörekisteritietojen korjaus, joka pienentää väliaikaisesti tilastoitua muuttovoittoa*. Korjauksen vaikutus näkyy erityisesti pääkaupunkiseudun kunnissa, minkä vuoksi vuoden 2026 maahanmuuttotilastoja on syytä tulkita tavallista tarkemmin. Kokonaiskuva on kuitenkin selvä: ulkomailta Helsinkiin suuntautuva muutto on kasvanut viime vuosina, ja sen ennakoidaan pysyvän vahvana myös tulevaisuudessa.

"Sijoittajan näkökulmasta pääkaupunkiseudun vuokramarkkinaa on parjattu, osin syystäkin. Tilastokeskuksen mukaan vuokrat laskivat pääkaupunkiseudulla Q2:lla 0,3 prosenttia. Ammattimaiset sijoittajat eivät ole toistaiseksi pystyneet toteuttamaan indeksikorotuksia täysimääräisesti, vaan korotuksia on voitu tehdä lähinnä tapauskohtaisesti. Vuokratilastot katsovat kuitenkin peräpeiliin eivätkä aina kerro markkinan suuntaa", summaa Takkavuori.

"Ammattimaisen sijoittajan kannalta käyttöasteet ovat pk-seudulla kehittyneet suotuisasti, ja myös vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen käyttöasteiden ennusteet lähivuosille ovat noususuuntaisia. Ennustekuva muuttuisi olennaisesti, jos asuntoaloitukset kääntyisivät nopeasti voimakkaaseen nousuun tai muuttoliike kasvukeskuksiin tyrehtyisi. Nykyiset rakennusluvut ja aloitukset antavat kuitenkin jo varsin hyvän kuvan siitä, kuinka paljon uutta asuntotarjontaa lähivuosina on tulossa. Pääkaupunkiseudun käyttöasteiden suotuisan kehityksen suurin kysymysmerkki liittyykin väestönkasvun kulmakertoihin. Jos nykyiset väestöennusteet toteutuvat, asetelma näyttää ammattisijoittajan näkökulmasta varsin selkeältä. Pääkaupunkiseudun vuokramarkkinoilla koirat haukkuvat, mutta karavaani kulkee", Takkavuori jatkaa.

Lähteet: Varke, PTT, KTI ja Helsingin kaupunki

*Tarkemmin lisätietoa virolaisten tietojen korjaamisesta esimerkiksi täältä: [Maastamuutot Viroon laskivat Suomen väkilukua helmikuussa 2026 – kyse on tietojen korjauksesta väestötietojärjestelmässä | Tilastokeskus](#)

Voit tilata myös räätälöityjä markkinakatsauksia!

www.inna.fi/markkinakatsaukset



Anton Takkavuori

Kiinteistöanalyttikko
anton.takkavuori@inna.fi
0400 853 528