

Markkinakatsaukset

Vuokra-asuntomarkkina 26Q3: Kärsivällisyys palkitaan



Anton Takkavuori

Kiinteistöanalytikko
anton.takkavuori@inna.fi
0400 853 528

inna.fi/markkinakatsaukset

Q3:n käyttöasteilta odotimme nousua, emme vähempää. Pettyä ei 26Q3:lla tarvinnut. Huippusesonki siivitti käyttöasteet selvään nousuun kaikissa suurissa kaupungeissa. Pääkaupunkiseudulla ammattimaisten sijoittajien vuokra-asuntojen käyttöaste ylitti KTI:n mukaan 95 % ensimmäistä kertaa sitten 2020 alun. Muissa suurissa kaupungeissa käyttöasteet nousivat vielä korkeammiksi. Yksiöiden käyttöasteet nousivat PKS:lla yli odotusten, nousten Q3:n kirkkaimmaksi valopilkuksi.

Käyttöasteiden noususta huolimatta vuokrien lähiaikojen kasvunäkymät ovat pysyneet vaisuina. Lumon mukaan vuokrankorotusten odotetaan edelleen olevan lyhyellä aikavälillä maltillisia, mutta näkymä vuokramarkkinoiden kehityksestä kohti vuotta 2027 on aiempaa myönteisempi. KOVA ry ennustaa vapaarahoitteisten vuokrien nousevan 2027 noin 1,0 %. Nordean 20.10. julkaiseman katsauksen mukaan vuokrankorotukset tuskin yltyvät ensi vuonna inflaation tasolle. Odotamme markkinan myönteisen kehityksen näkyvän etenkin käyttöasteiden nousuna, vaikka kausivaihtelu aiheuttaakin heilahtelua.

- Huippusesonki siivitti käyttöasteet selvään nousuun Q3:lla. Pk-seudulla käyttöaste ylitti KTI:n mukaan 95 % ensimmäistä kertaa sitten 2020 alun.
- Institutionaaliset toimijat tarjoavat kuitenkin vain noin 28 % vuokra-asunnoista. Vaikka tarjontahuippu on jo takana, vuokralaisilla riittää edelleen valinnanvaraa ja kilpailu hyvistä vuokralaisista jatkuu.
- Opiskelijapiireissä yksiö vie ja solu vikisee. Opiskelija-asuntoja oli tyhjiällä koko maassa vain 1,5 %. Soluasunnoissa vajaakäyttö on selvästi yleisempää.

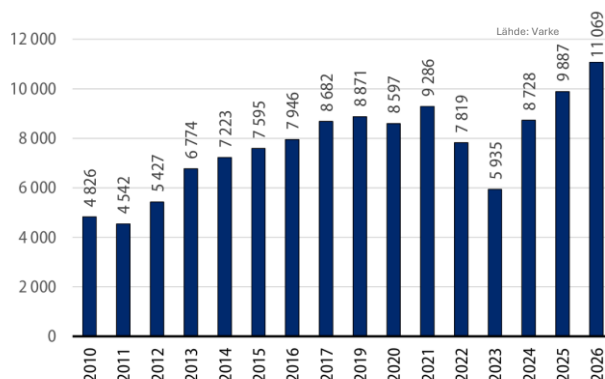
KOVA ry:n 8.9. suhdanne-ennusteen keskeiset luvut:

Vuosimuutos (%) ellei toisin mainittu	2025	2026e	2027e
Vuoden alkava uudisasuntotuotanto (kpl)	17 600	15 000 →	15 000 ↓
Valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrat	3,4	1,5 →	2,0 ↑
Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat	0,2	0,5 →	1,0 →
Vanhon osakeasuntojen hinnat	-2,7	-2,5 ↓	1,0 →

Nuolet kertovat muutoksen suunnan KOVA:n Q1/2026 ennusteeseen verrattuna.

”Vuokramarkkinoiden tarjontahuippu on taakse jäänyttä elämää, ja ammattimaisten sijoittajien käyttöasteet ovat palautuneet 2020-luvun alun tasolle. Vuokrasuunnusteet ovat silti edelleen varovaisia, sillä vuokraportaalin runsas tarjonta jättää vuokralaisille yhä valinnanvaraa. Suomen Vuokranantajien mukaan institutionaaliset toimijat tarjoavat vain noin 28 % Suomen vuokra-asunnoista, joten kilpailua vuokralaisista käydään myös yksityisten vuokranantajien ja valtion tukeman asuntokannan kanssa. Ammattimaisten sijoittajien käyttöasteiden elpyminen ei poista kilpailua hyvistä vuokralaisista, vaan heidän löytämisensä ja pitämisensä on edelleen avainasemassa. Markkinatilanne vaatii yhä pitkäjänteisyyttä, mutta käyttöasteiden nousu ja odotukset sen myönteisen kehityksen jatkumisesta viestivät, että kärsivällisyys palkitaan”, summaa **INNA:n** kiinteistöanalytikko **Anton Takkavuori**.

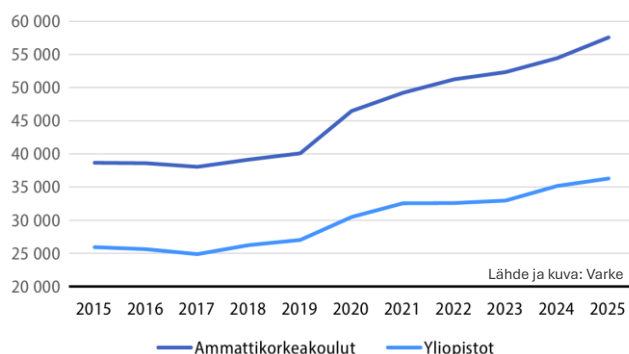
Vähintään 2 kk tyhjiällä olleiden valtion tukemien asuntojen määrä



Yksiö vie, solu vikisee

Vuodesta 2020 korkeakouluopiskelijoiden määrä on noussut 18 %. Kasvua on ajanut erityisesti ulkomaalaistaustaisten opiskelijoiden määrän ripeä kasvu. Q3:lla vuokramarkkinoiden huomio kohdistuu syystäkin opiskelijoiden muuttosesonkiin.

Uusien opiskelijoiden määrä korkeakouluissa 2015–2025



Opiskelijoiden asumistoiveita selvittivät keväällä 2026 Suomen opiskelija-asunnot SOA ja Suomen ylioppilaskuntien liitto SYL yhteisessä kyselyssään. Tulosten perusteella opiskelijoiden toimeentuloon kohdistuneet leikkaukset eivät ole katkaisseet pitkään jatkunutta yksinasumisen ja yksiöiden suosion kasvua. Vastaajien yleisin ensisijainen asumistoive oli opiskelijayksiö. Jos sen ovi ei aukea, katse kääntyy useammin markkinahintaiseen yksiöön kuin solu- tai kimppa-asuntoon.

Asumistoiveet näkyvät myös toteutuneessa kysynnässä. Varken mukaan suurten kaupunkien opiskelija-asuntojen käyttöasteet ovat tyypillisesti 95–99 prosenttia, ja huhtikuussa 2026 tyhjillään oli koko maassa vain 1,5 % opiskelija-asunnoista. Tarkasteluajankohta on hyvä huomioida: kesää lähestyttäessä asuntoja vapautuu opiskelijoiden valmistuessa ja muuttaessa pois paikkakunnalta, kun taas kysyntä voimistuu loppukesällä ja syyskuussa. Opiskelija-asuntomarkkina kiristyy siten tyypillisesti syksyn muuttosesongissa ja pehmenee jälleen kevättä kohti.

Soluasunnoissa tilanne on kuitenkin selvästi toinen. Niiden asukaspaikoista 7,8 % oli tyhjillään, ja alueelliset erot tavallisiin opiskelija-asuntoihin olivat paikoin huomattavia. Esimerkiksi Joensuussa ei ollut yhtään tavallista opiskelija-asuntoa vapaana, mutta soluasuntojen asukaspaikoista yli kolmannes oli tyhjillään. Myös Tampereella, Jyväskylässä ja Vaasassa tavallisten opiskelija-asuntojen vajaakäyttö jäi vähäiseksi mutta soluasunnoissa vapaita asukaspaikkoja oli selvästi enemmän. Varken vuoden 2026 asuntomarkkinakyselyssä opiskelija-asuntoyhteisöt nostivatkin soluasuntojen heikon kysynnän merkittävimäksi opiskelija-asuntojen vajaakäyttöä selittäväksi tekijäksi.

Tyhjät opiskelija-asunnot ja soluasuntojen asukaspaikat kunnittain 15.4.2026

Kaupunki	Asunnot	Osuus	Asukaspaikat	Osuus
Pääkaupunkiseutu	126	1,1 %	116	2,1 %
Tampere	47	0,8 %	171	9,9 %
Turku	7	0,1 %	6	1,1 %
Jyväskylä	76	2,2 %	111	10,2 %
Oulu	25	0,8 %	20	1,8 %
Joensuu	0	0,0 %	340	34,6 %
Lappeenranta	88	4,2 %	86	6,0 %
Kuopio	2	0,1 %	76	8,4 %
Vaasa	14	1,0 %	156	18,2 %
Rovaniemi	9	0,9 %	19	3,4 %
Seinäjohti	8	1,1 %	8	2,6 %
Lahti	17	2,4 %	1	0,7 %
Savonlinna	64	16,1 %	66	21,4 %
Mikkeli	80	20,6 %	61	20,5 %
Kajaani	6	1,8 %	24	10,3 %
Kokkola	0	0,0 %	26	11,2 %
Pori	8	4,1 %	0	0,0 %
Koko maa	577	1,5 %	1 287	7,8 %

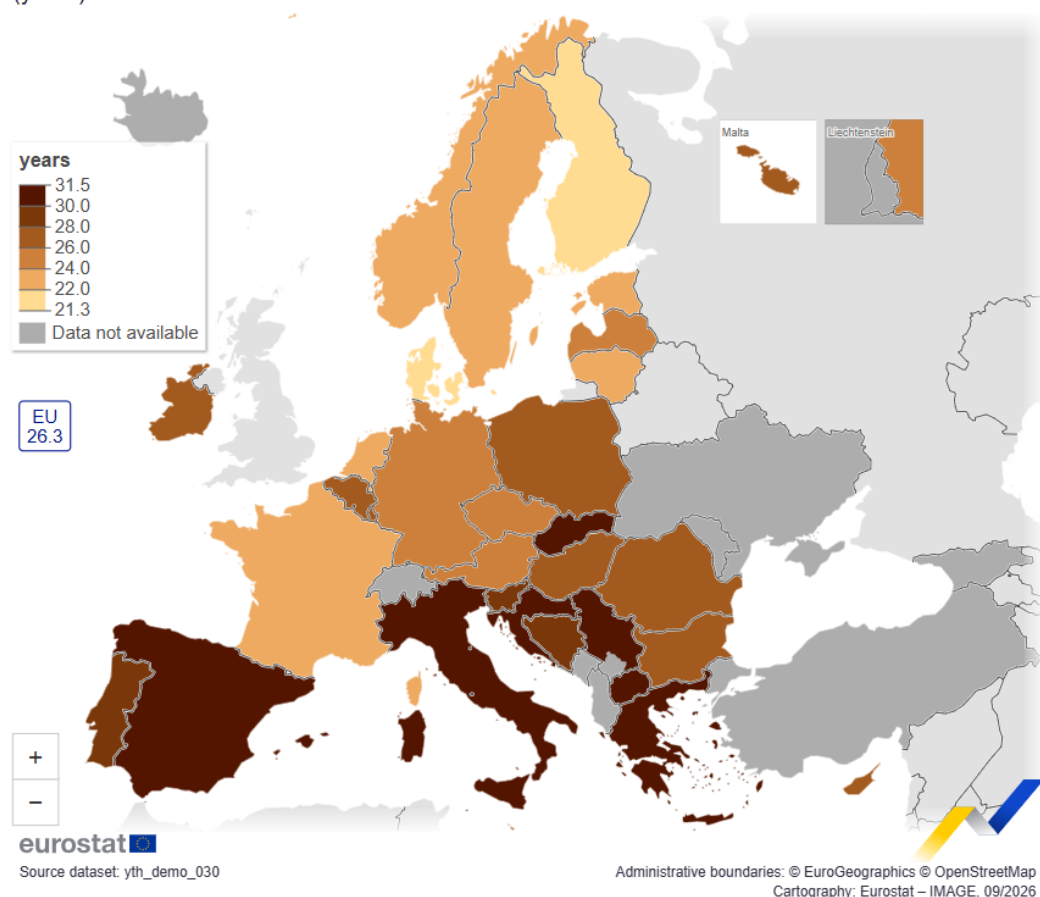
Suomalainen lentää pesästä varhain

Monelle opiskelijalle opiskelupaikka avaa samalla oven ensimmäiseen vuokra-asuntoon. Suomessa nuorten itsenäistyminen tapahtuu eurooppalaisittain varhain, sillä nuoret muuttavat omilleen nuorimpina koko EU:ssa.

Eurostatin 15.9.2026 julkaisemien tietojen mukaan suomalaiset nuoret muuttavat pois vanhempiensa luota keskimäärin 21,3-vuotiaina. Se on noin viisi vuotta aikaisemmin kuin EU:ssa keskimäärin, ja ero Etelä-Euroopan maihin on vielä selvästi suurempi.

Estimated average age of people leaving their parental home, 2025

(years)



Nuorten varhainen itsenäistyminen on kuitenkin vain yksi vuokramarkkinoiden rakenteellisista kysyntätekijöistä. KOVA ry:n 9.10.2026 julkaiseman analyysin mukaan yksinasumisen, vapaarahoitteisen vuokra-asumisen ja kerrostaloasumisen trendi jatkuu (Lähde: [Pääekonomistin analyysi: Vuokra-asumisen, kerrostalojen ja yksinasumisen trendi jatkuu - KOVA ry](#)).

Pitkällä aikavälillä nämä trendit tukevat vuokra-asuntomarkkinaa. Lyhyellä aikavälillä vuokramarkkinan vahvempi elpyminen edellyttää kuitenkin myös suhdanteen kääntymistä. Pellervon taloustutkimus PTT:n mukaan talouskasvun vahvistuminen, työllisyystilanteen kohentuminen ja kuluttajien luottamuksen palautuminen ovat keskeisiä edellytyksiä vuokramarkkinoiden kestäväälle elpymiselle.

Lähteet: Varke, Lumo, PTT, KTI ja Kova ry

**Voit tilata myös räätälöityjä
markkinakatsauksia!**

www.inna.fi/markkinakatsaukset



Anton Takkavuori

Kiinteistöanalyttikko
anton.takkavuori@inna.fi
0400 853 528