
Vuokranantaja-barometri

SYKSY 2025



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Mikä on vuokranantaja-barometri?

- Vuokranantaja-barometri on kyselytutkimus, joka kartoittaa yksityisten vuokranantajien ajankohtaisia näkemyksiä vuokramarkkinoista sekä muista ajankohtaisista kysymyksistä kaupunkikohtaisesti.
- Tutkimus toteutetaan kahdesti vuodessa – keväällä ja syksyllä.
- Barometri toteutettiin jo 11. kerran. Aikasarjan kertyminen mahdollistaa vertailun aiempiin kyselyihin.
- Syksyllä 2025 Vuokranantaja-barometriin saatiin yhteensä 2210 vastausta Suomen Vuokranantajien jäseniltä.
- Tutkimus toteutettiin aikavälillä 9.9.-24.9.2025.
- Kaupunkikohtaisessa raportoinnissa on mukana ensimmäistä kertaa Rovaniemi ja Seinäjoki. Kouvola puolestaan esiintyy raportissa viimeistä kertaa. Päätös muutoksista perustuu kunkin kaupungin vastaajamääriin.

Lisätietoja kyselystä:

Eemeli Karlsson

Ekonomisti, Suomen Vuokranantajat ry

eemeli.karlsson@vuokranantajat.fi

+358 44 283 6062



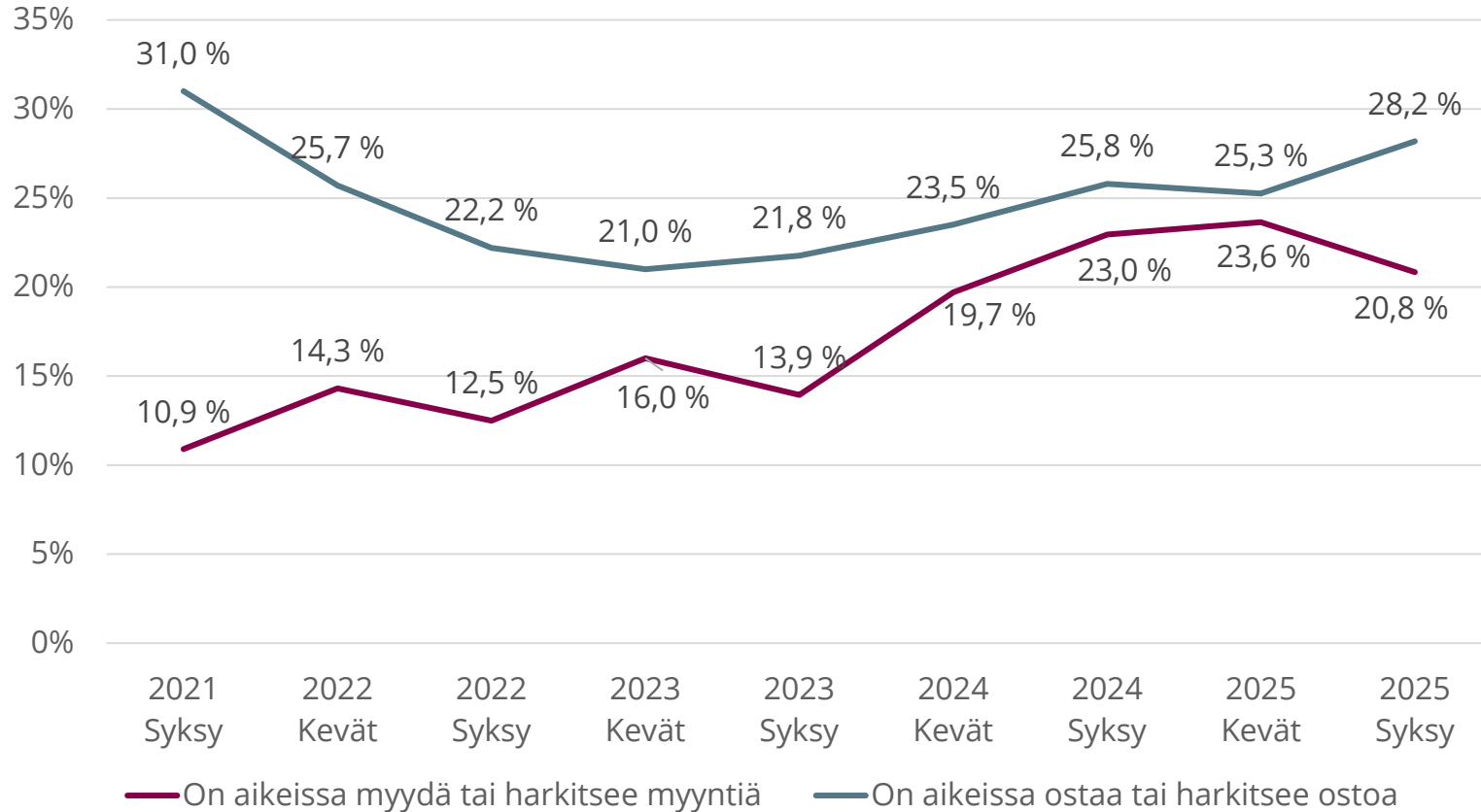


Nostot syksyn 2025 Vuokranantaja-barometrasta

- Ostoaikeet ovat nousseet selkeimmin sen jälkeen, kun käänne ylöspäin on alkanut. Suurimmat ostoaikeet ovat tällä hetkellä Porissa, Vaasassa ja Jyväskylässä.
- Riskeistä hoitokulujen kasvu pysyy selvästi merkittävimpänä, kun taas nykyinen korkotaso ei näyttäydä enää riskinä. Ainoa riski, jonka koetaan kasvaneen, on asunnon arvon lasku.
- Korkojen lasku on jo tuonut selvää helpotusta vuokranantajille, mutta tulevaisuuteen katsottaessa merkittävää lisähelpotusta ei enää odoteta.
- Vastikemaksuhaasteet ovat vähentyneet selvästi, kun taas vuokranmaksuhaasteiden ei nähdä kasvaneen. Kaupunkikohtaista vaihtelua on kuitenkin paljon, ja erityisesti Vantaalla vuokranmaksuongelmat ovat lisääntyneet.
- Vuokralaisten löytyminen näyttäytyy edelleen huomattavasti haastavampana kuin vastaavana ajankohtana viime vuosina.
- Sijoitusasuntolainaa hakeneista yhä suurempi osa (48 %) kokee lainansaannin vaikeutuneen. Keskimäärin lainalupauksen saaminen kestää 1–2 viikkoa.
- Ensimmäistä kertaa barometrin historiassa Tampere ei ole kehitysnäkymien kärjessä. Rovaniemi on ollut viime barometreissa vahvassa nousussa ja ottaa nyt kärkipaikan. Toisena on Vaasa ja Tampere kolmantena.

Ostoaikeiden kasvu pysähtyi ja kääntyi hienoiseen laskuun

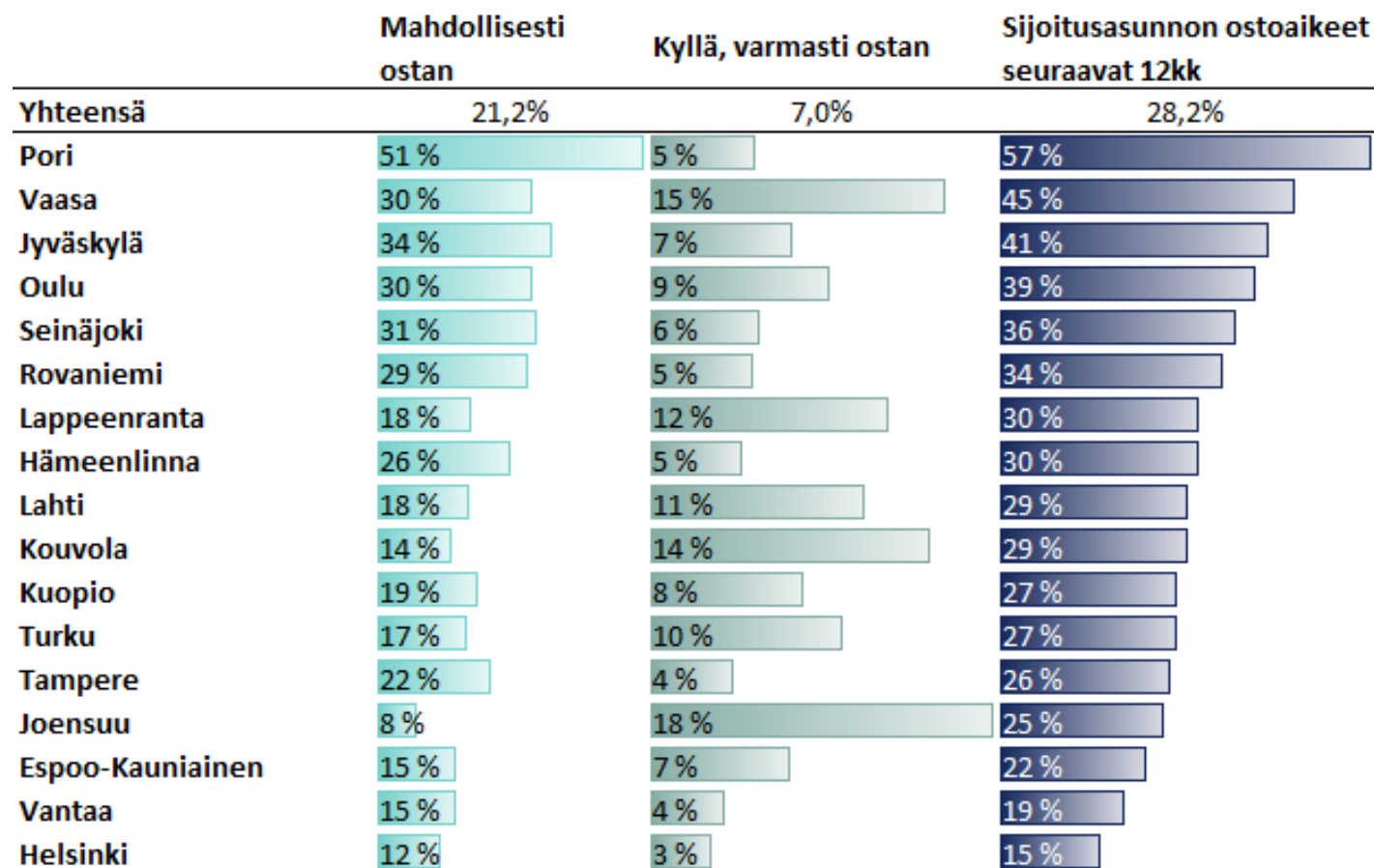
Miten aiot ensisijaisesti toimia sijoitusasunnon oston suhteen seuraavan 12kk aikana?



- Ostoaikeet ovat nousseet selkeimmin sen jälkeen, kun käänne ylöspäin on alkanut (+2,9 prosenttiyksikköä).
- Merkittävä kasvu näkyy kuitenkin vain 10–19 asunnon omistajilla, joilla ostoaikeet ovat nousseet peräti +13,3 prosenttiyksikköä. Suurimman joukon muodostavilla 2–3 asunnon omistajilla kasvu on ollut maltillisempaa (+3,3 prosenttiyksikköä).
- Myyntiaikeet* ovat laskeneet keväästä selvästi (–2,8 prosenttiyksikköä).
- Ainoastaan yhden asunnon omistajat suunnittelevat myyntiä kevättä enemmän (+2,2 prosenttiyksikköä). Eniten myyntihalukkuus on vähentynyt 10–19 asunnon (–10,3 prosenttiyksikköä) ja yli 30 asunnon (–8,1 prosenttiyksikköä) omistajilla.

* Myyntiaikeiden merkittävään muutokseen 2023 syksyn ja 2024 kevään välillä todennäköisesti vaikuttaa myös kyselytavan muutos. Kevät 2024 oli ensimmäinen kerta, kun barometrissä kysyttiin myyntiaikeita erillisenä kysymyksenä.

Pääkaupunkiseudulla selvästi pienemmät ostoaikeet kuin keskisuurissa kaupungeissa

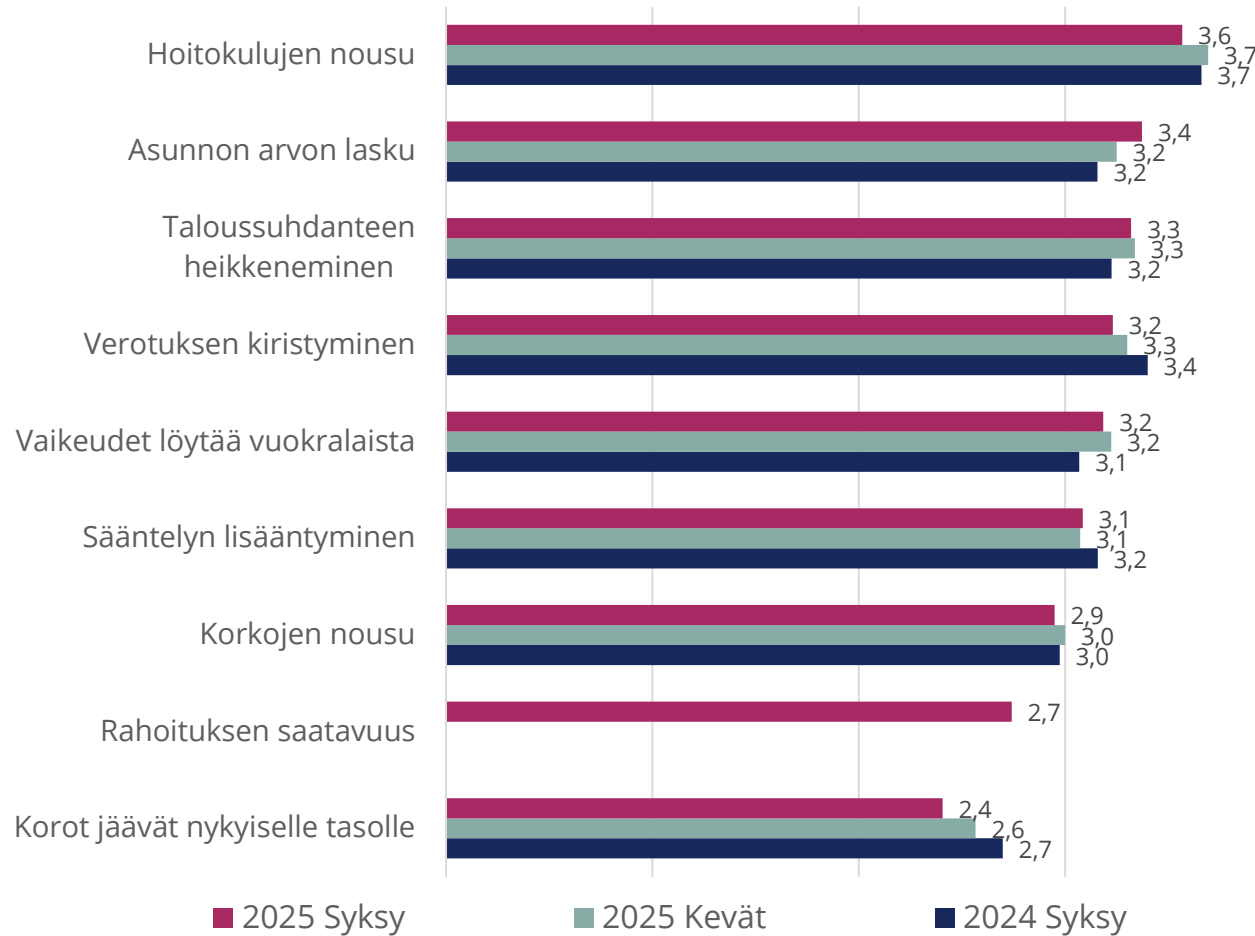


	SYKSY 2025		KEVÄT 2025	
Yhteensä	28 %		25 %	
Pori	▲	57 %	▼	29 %
Vaasa	▲	45 %	▼	44 %
Jyväskylä	▲	41 %	▼	39 %
Oulu	▲	39 %	▼	35 %
Seinäjoki		36 %		
Rovaniemi		34 %		
Lappeenranta	▼	30 %	▲	31 %
Hämeenlinna	▼	30 %	▲	41 %
Lahti	▼	29 %	▲	35 %
Kouvola	▲	29 %	▼	17 %
Kuopio	▲	27 %	▼	25 %
Turku	▲	27 %	▼	21 %
Tampere	▲	26 %	▼	24 %
Joensuu	▲	25 %	▼	24 %
Espoo-Kauniainen	▼	22 %	▲	23 %
Vantaa	▼	19 %	▲	22 %
Helsinki	▲	15 %	▼	15 %

▲ Syksy 2025 kohdalla tämä merkki tarkoittaa, että kaupungin ostoaikeet ovat nousseet kevästä.

Asuntosijoittamisen riskeissä ei merkittäviä muutoksia, mutta riski asunnon arvon laskusta jatkaa nousussa

Millaisiksi arvioit seuraavat riskit asuntosijoittamisen kannalta?*

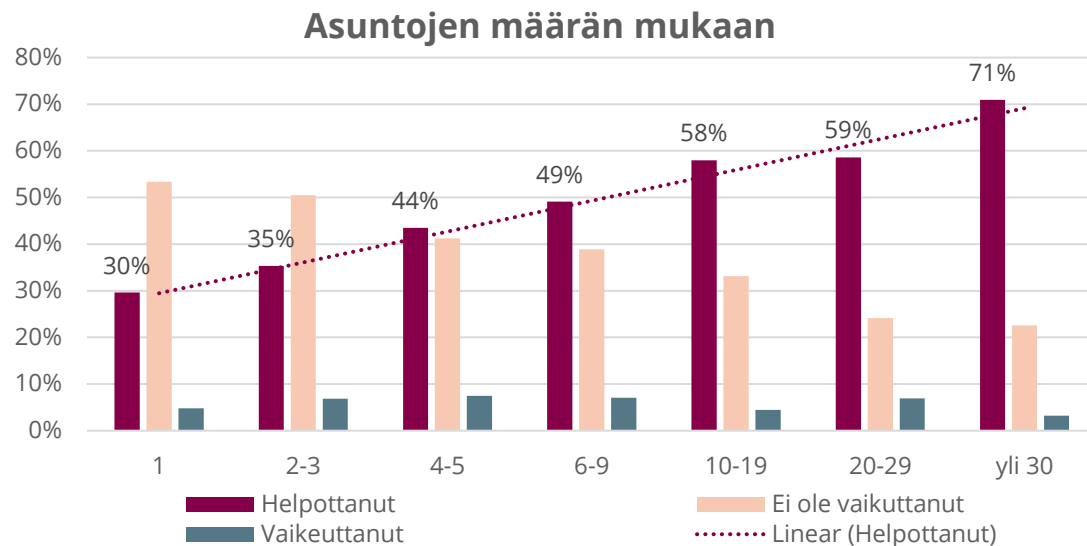


- Hoitokulujen nousu nähdään edelleen suurimpana riskinä vuokranantajille. Sen rinnalla huoli asunnon arvon laskusta on selvästi kasvanut, kun taas korkojen pysymistä nykyisellä tasollaan ei juurikaan pidetä riskinä.
- Rahoituksen saatavuus ei näytä muodostavan merkittävää riskiä valtaosalle vuokranantajista. Kokonaisriskitaso oli keväällä 3,18 ja on nyt hieman matalampi, 3,14 (rahoituksen saatavuus mukaan lukien 3,1), eli kokonaisriskin arvioidaan pientyneen aavistuksen.
- Seuraavalla dialla tarkastellaan riskejä asuntojen määrän mukaan. Siinä nähdään, että:
 - 20–29 asuntoa omistavat kokevat riskit keskimääräistä suurempina.
 - Yli 30 asuntoa omistavilla rahoituksen saatavuus erottuu selvästi muista riskeistä.
 - Säätelyyn liittyvät riskit korostuvat erityisesti niillä, joilla on yli 20 asuntoa.

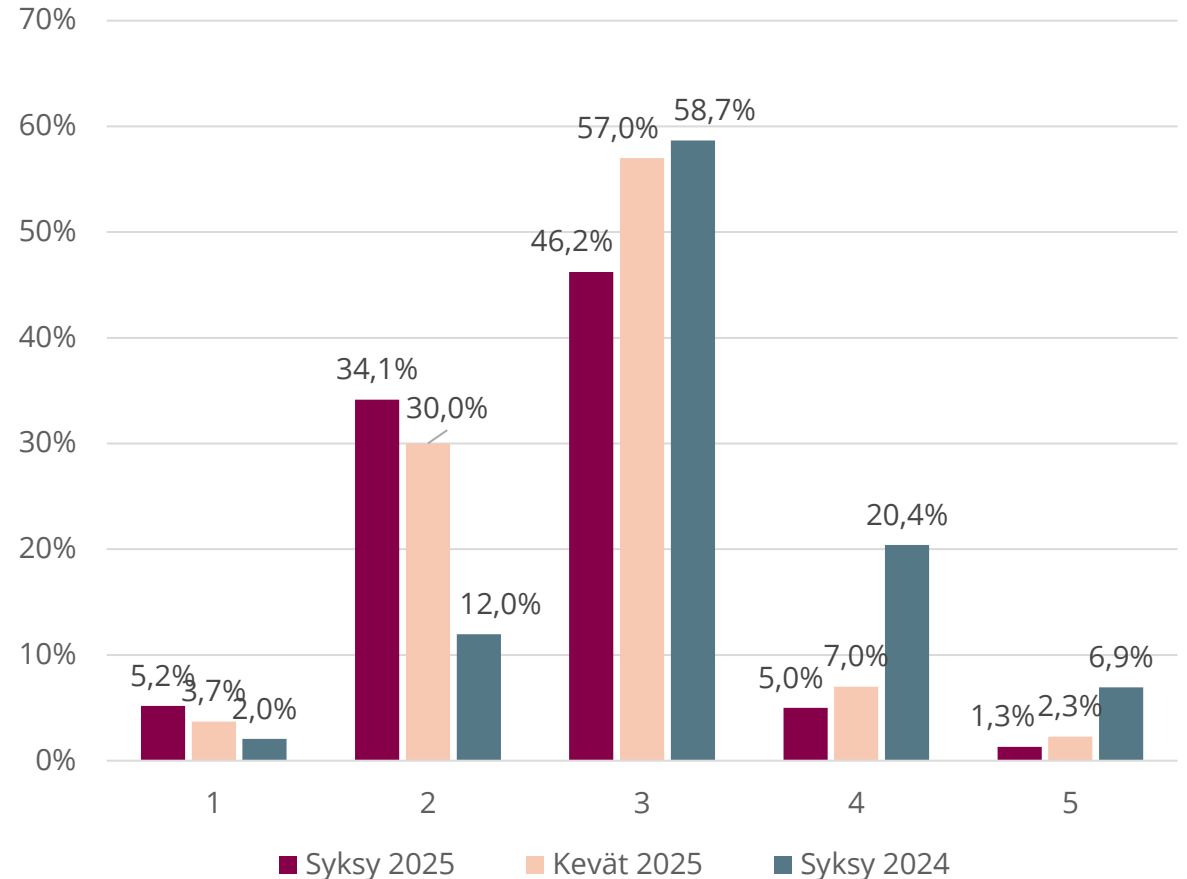
*(1=Ei lainkaan merkittävä riski, 5=Erittäin merkittävä riski)

Korot ovat tarkistuneet vuoden 2025 aikana pääsääntöisesti vielä selvästi alemmalle tasolla tuoden helpotusta vuokranantajille

- Kevään barometri tarkasteli aikaväliä lokakuu 2024 – maaliskuu 2025, jolloin 12 kuukauden Euribor oli keskimäärin noin 2,5 %. Viimeisen puolen vuoden aikana keskiarvo on kuitenkin laskenut 2,1 prosenttiin. Korontarkistuspäivien vuoksi vaikutukset ovat näkyneet selvästi vielä syksyyn asti.
- Keväällä 34 % vuokranantajista kertoi, että korkojen lasku on tuonut helpotusta. Nyt osuus on noussut jo 39,3 prosenttiin.
- Alla olevasta kuvaajasta näkyy, että helpotus korostuu sitä enemmän, mitä useamman asunnon vuokranantaja on kyseessä.



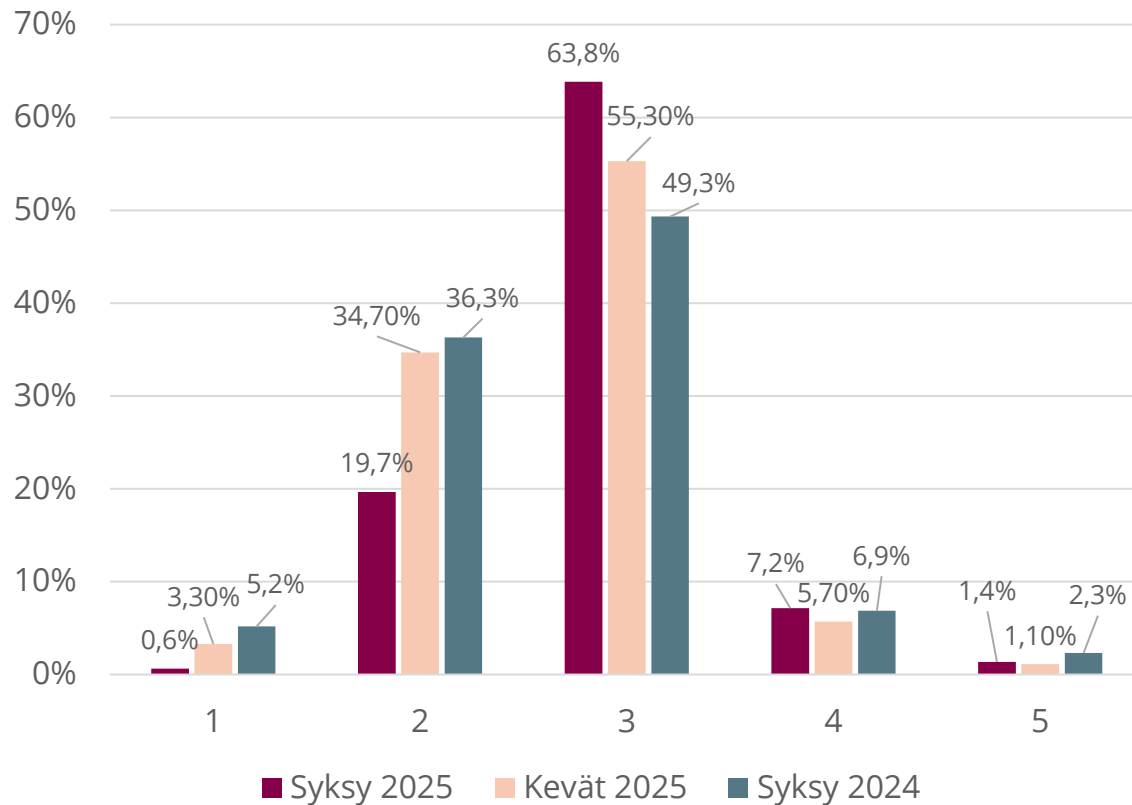
Miten korkotaso tai sen muutos ovat vaikuttaneet asuntosijoitustoimintaan VIIMEISEN 6 kk aikana?*



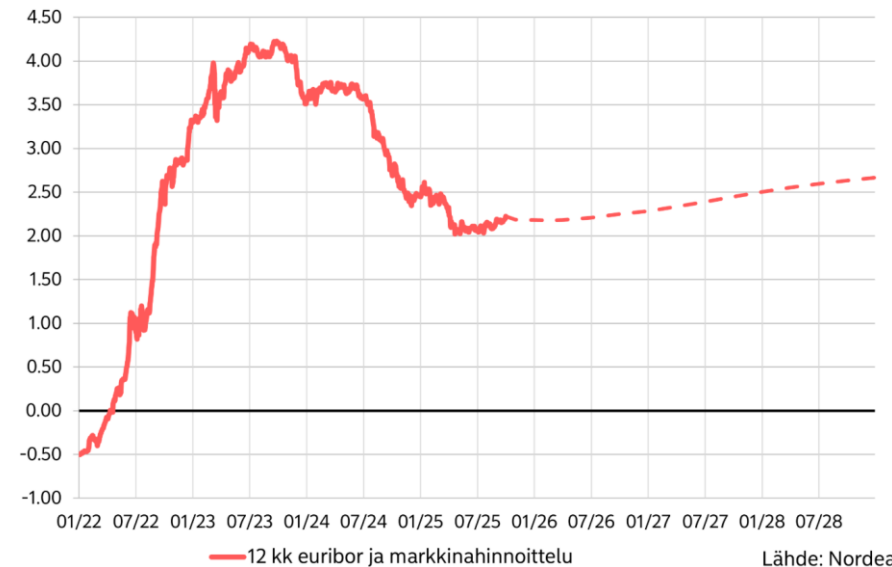
* (1=helpottanut merkittävästi, 2=helpottanut hieman, 3=ei ole vaikuttanut, 4=vaikeuttanut hieman, 5=vaikeuttanut merkittävästi)

Selvästi harvempi uskoo korkotason tuovan enää helpotusta

Miten uskot korkotason tai sen muutoksen vaikuttavan asuntosijoitustoimintaasi SEURAAVAN 6 kk aikana?*



- Vuokranantajien odotukset korkojen laskun tuomasta helpotuksesta ovat heikentyneet merkittävästi viime syksyyn verrattuna. Tuolloin 41,5 % uskoi korkotason laskun helpottavan tilannetta, kun nyt vastaava osuus on puolittunut 20,3 prosenttiin.
- Samalla kun 6,3 % ilmoittaa korkotason vaikeuttaneen toimintaa viimeisen puolen vuoden aikana, jo suurempi osuus (8,5 %) ennakoi tilanteen vaikeutuvan seuraavien kuuden kuukauden aikana.
- Markkinat hinnoittelevat tällä hetkellä, että korkotason pohja olisi jo saavutettu ja seuraava liike olisi ylöspäin. On kuitenkin hyvä muistaa, että epävarmuustekijöitä riittää, ja tilanteet voivat muuttua nopeasti. Alla on 12 kuukauden Euriborin markkinahinnoittelu**.

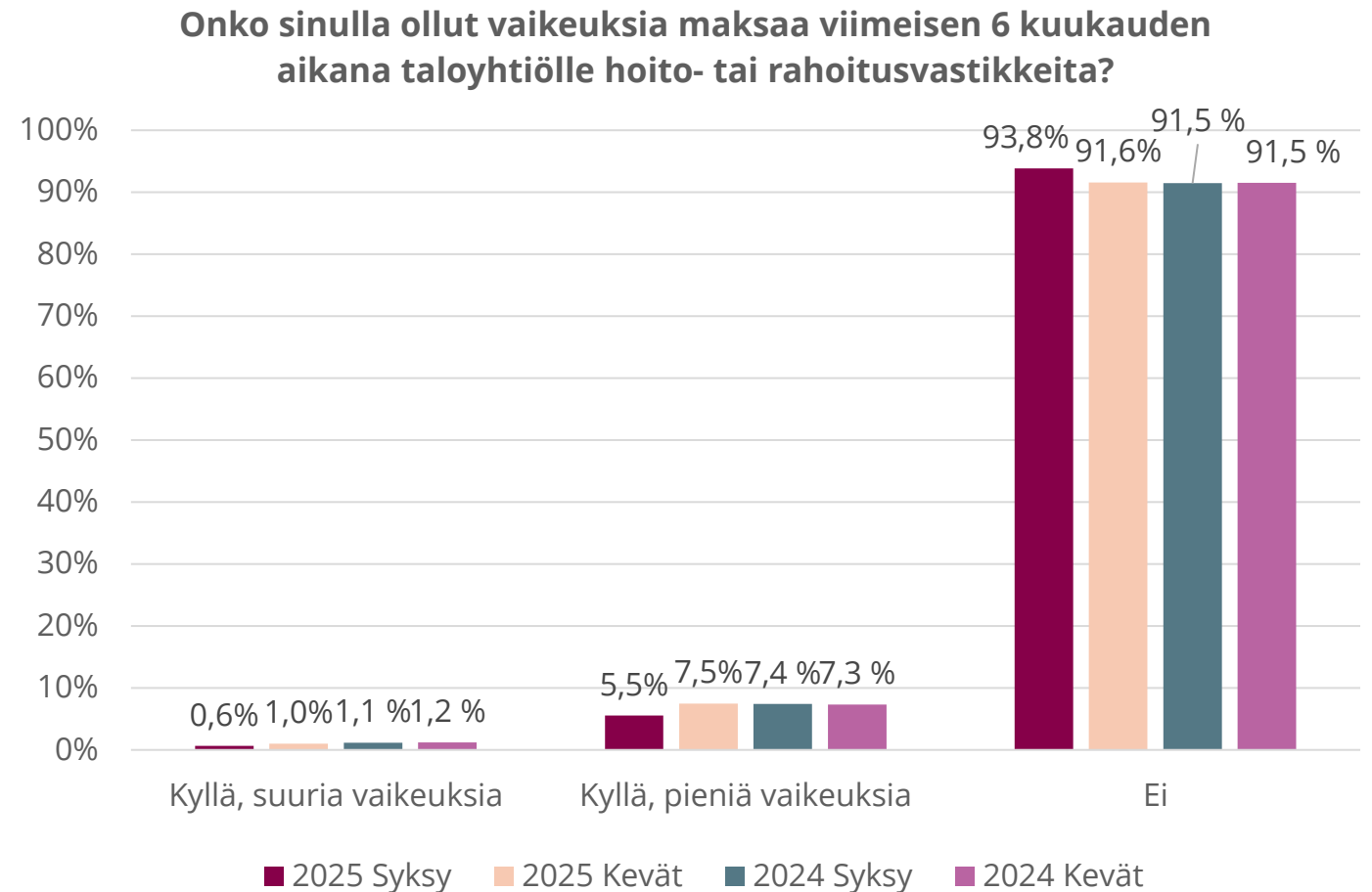


*(1=helpottaa merkittävästi, 2=helpottaa hieman, 3=ei vaikutuksia, 4=vaikeuttaa hieman, 5=vaikeuttaa merkittävästi)

**2.10.2025

Vastikemaksuhaasteet selvässä laskussa

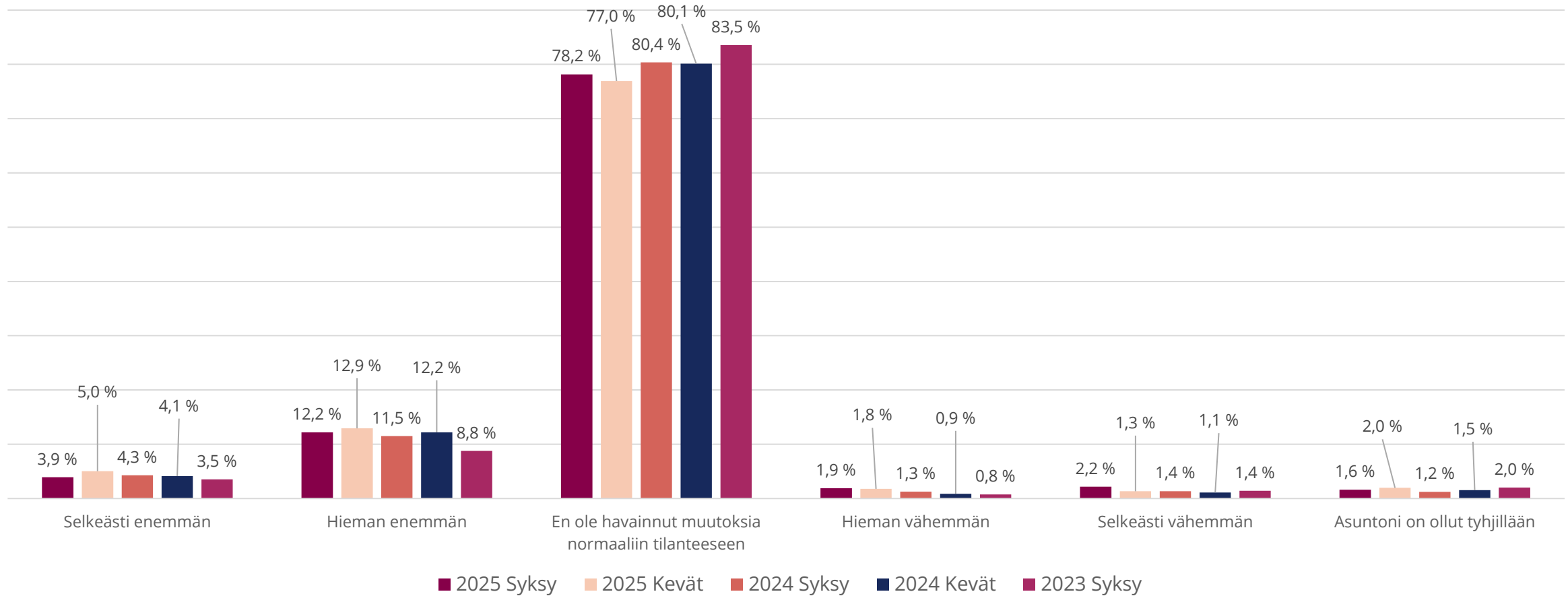
- Syksynä 2022 kasvaneet haasteet vastikemaksuissa ovat nyt vähentyneet ensimmäistä kertaa selvemmin. Heikoimmillaan 8,5 % koki maksuhaasteita, kun luku on nyt laskenut 6,1-prosenttiin.
- Sillä, omistaako vuokranantaja yhden vai kymmeniä asuntoja, ei näytä enää olevan enää merkittävää eroa vastikemaksuhaasteisiin.
 - Vähiten haasteita (4,6 %) on yhden asunnon omistavilla ja eniten (7,6 %) 10-19 asuntoa omistavilla.
- Myös esimerkiksi yhteistyökumppanimme Danske Bank on tiedottanut taloyhtiöiden talouden vahvistuneen - lainarästien määrä on vähentynyt, ja talletustaseet ovat palautumassa entisille tasoilleen*.
- Seuraavalla dialla näkyy kaupunkikohtaiset haasteet.



*<https://danskebank.fi/sinulle/artikkelit/2025/09/taloyhtioeiden-talous-on-vahvistunut>

Vuokranmaksuhaasteet eivät ole lisääntyneet kevään barometristä

Onko sijoitusasuntosi/asuntojesi vuokranmaksussa ollut viimeisen 6 kuukauden aikana ongelmia?



Asumistukimuutokset vaikuttavat yhä vahvemmin

Ovatko asumistukimuutoksen vaikutukset nousseet esille vuokraustoiminnassasi?



- Eivät ole nousseet esille
- Kyllä, uudelleenvuokraustilanteessa vuokralainen ilmoitti hakevansa edullisempaa asuntoa
- Kyllä, vuokranmaksun laiminlyönnit ovat lisääntyneet
- Kyllä, vuokralaiseni irtisanoutui
- Kyllä, vuokralaiseni pyysi vuokranalennusta
- Muu, mikä?

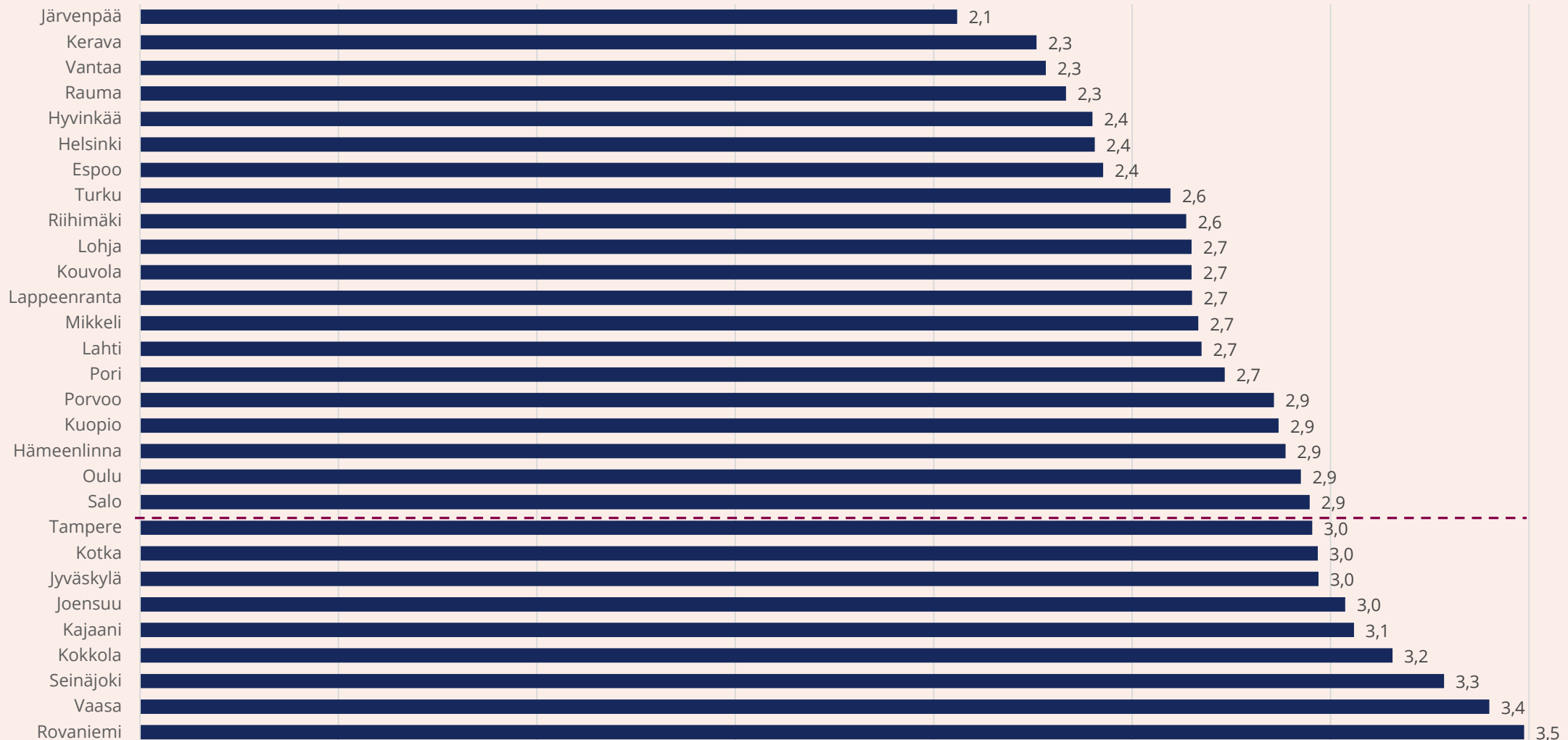


■ Syksy 2025 ■ Kevät 2025 ■ Syksy 2024

- Vuokranantajat ilmoittavat, että asumistukimuutokset ovat tilanteessa tai toisessa nousseet ilmi 25,8 % vastaajista eli lähes sama kuin keväällä (25,7 %), mutta nousua on selkeästi syksyyn 2024 (21,8 %).
- Kyselyt vuokranalennuksesta ovat selkeästi lisääntyneet.

Vuokralaisen löytäminen on keskimäärin jatkanut vaikeutumistaan

Jos olet vuokrannut sijoitusasuntosi viimeisen 6 kuukauden aikana, millaista vuokralaisen löytäminen on ollut viime vuosien vastaavaan ajankohtaan verrattuna?*



*1 = Selkeästi vaikeampaa, 2 = Hieman vaikeampaa, 3 = Ei muutosta, 4 = Hieman helpompaa, 5 = Selkeästi helpompaa

Tampere on joutunut väistymään kärkisijoilta ensimmäistä kertaa barometrin historiassa – kehitysnäkymien kärjessä Rovaniemi

- Keväällä Rovaniemi oli parantanut sijoitustaan eniten kaikista kaupungeista ja nyt kaupunki on noussut barometrin kehitysnäkymien kärkeen. Tampere oli ollut kärkisijalla 10 barometriä putkeen.
 - Vaasa on pysytellyt viime barometrit varsin samoissa lukemissa sijalla kaksi, ja samalla Tampereen kehitysnäkymissä koettiin selkeämpi heikentyminen (-0,3) tiputtaen sen sijalle kolme.
 - Kuopio on nostanut tasaisesti asemiaan ja esimerkiksi tällä hetkellä vuokramarkkinan tasapaino on siellä selkeästi parempi mitä sitä suuremmissa seitsemässä kaupungissa.
- Rovaniemi paransi näkymiään eniten (0,3), kun taas muutoin positiiviset muutokset olivat maltillisia (0,1) kaupungeissa: Kuopio, Lahti, Lappeenranta, Kotka ja Pori.
- Eniten näkymien nähdään heikentyneen Mikkelissä (-0,4), Järvenpäässä (-0,3) sekä Kajaanissa, Keravalla, Vantaalla ja Seinäjoella (-0,2).
- Vantaa on ainoa suurista kaupungeista, jossa näkymät ovat selvästi heikentyneet viime barometreissä.

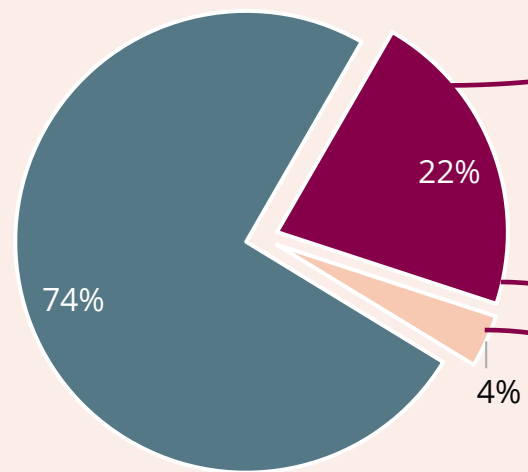
	Syksy 2025	Kevät 2025	Syksy 2024
Rovaniemi	0,8 (87)	0,5 (98)	0,2 (80)
Vaasa	0,6 (90)	0,6 (87)	0,7 (81)
Tampere	0,6 (301)	0,9 (295)	0,9 (307)
Kuopio	0,5 (176)	0,4 (126)	0,3 (133)
Oulu	0,5 (224)	0,4 (175)	0,5 (190)
Seinäjoki	0,4 (78)	0,2 (73)	0,4 (70)
Kokkola	0,3 (55)	0,1 (44)	0,1 (39)
Turku	0,3 (211)	0,5 (196)	0,6 (220)
Jyväskylä	0,2 (172)	0,2 (169)	0,2 (183)
Hämeenlinna	0,2 (110)	0,2 (105)	0,2 (105)
Joensuu	0,2 (100)	0,1 (88)	0,1 (89)
Espoo	0,2 (302)	0,3 (257)	0,4 (275)
Lahti	0,1 (142)	0 (125)	-0,1 (162)
Helsinki	0,1 (768)	0,2 (716)	0,2 (781)
Kotka	0,1 (68)	-0,1 (68)	-0,2 (58)
Järvenpää	0 (77)	-0,1 (76)	0,2 (66)
Hyvinkää	0 (83)	0,1 (77)	0,1 (82)
Porvoo	0 (53)	0,1 (45)	0,1 (35)
Kerava	0 (65)	-0,1 (57)	0,1 (58)
Vantaa	-0,1 (233)	0,1 (217)	0,3 (234)
Lappeenranta	-0,1 (82)	-0,1 (79)	-0,2 (71)
Riihimäki	-0,1 (57)	-0,2 (53)	-0,1 (49)
Lohja	-0,1 (47)	-0,1 (49)	0,1 (54)
Pori	-0,2 (86)	-0,2 (77)	-0,3 (76)
Rauma	-0,3 (43)	-0,4 (49)	-0,4 (49)
Kajaani	-0,3 (50)	-0,4 (41)	-0,2 (42)
Mikkeli	-0,4 (67)	-0,6 (56)	-0,2 (63)
Salo	-0,4 (44)	-0,3 (38)	-0,2 (37)
Kouvola	-0,5 (47)	-0,5 (53)	-0,5 (48)

Huom. suluissa vastaajamäärä.

Teema: Asuntosijoittajan rahoitus

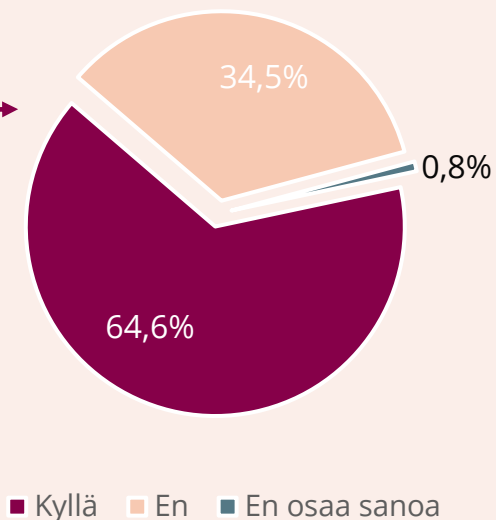
Tulohankkimislainaa haki 22 %, joista suurin osa (65 %) myös nosti sen – lainalupauksen saaminen kestää keskimäärin 1–2 viikkoa

Oletko hakenut pankista lainaa
asuntosijoitustoimintaa varten
viimeisen 12kk aikana?



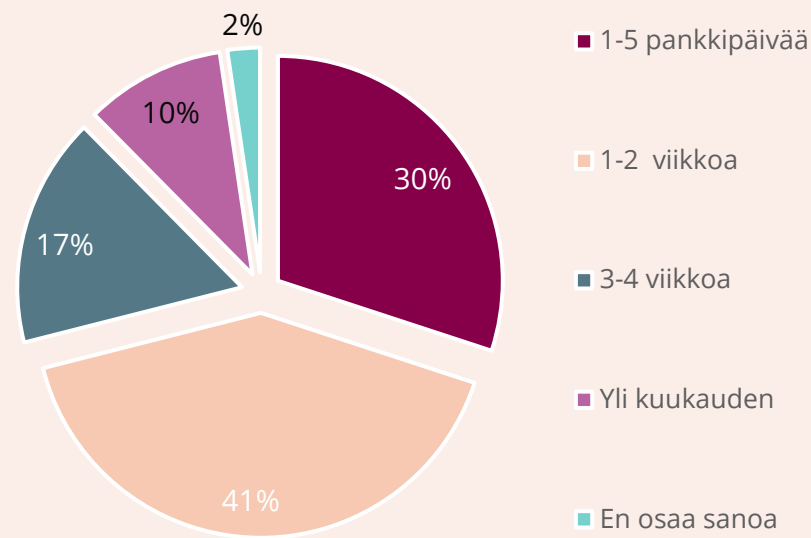
■ Kyllä olen ja sain lainalupauksen
■ Kyllä, mutta en saanut lainalupausta
■ En ole hakenut

Oletko nostanut tulohankkimislainaa
viimeisen 12kk aikana?



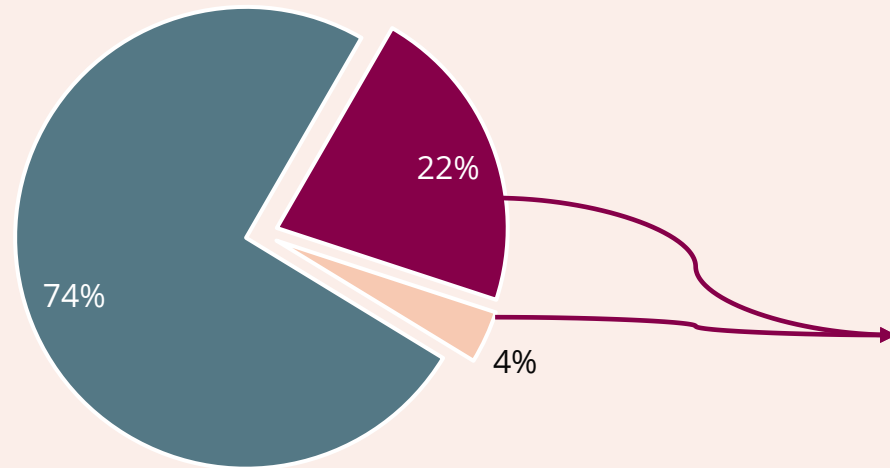
■ Kyllä ■ En ■ En osaa sanoa

Kuinka kauan lainalupauspäätöksen
saaminen kesti?



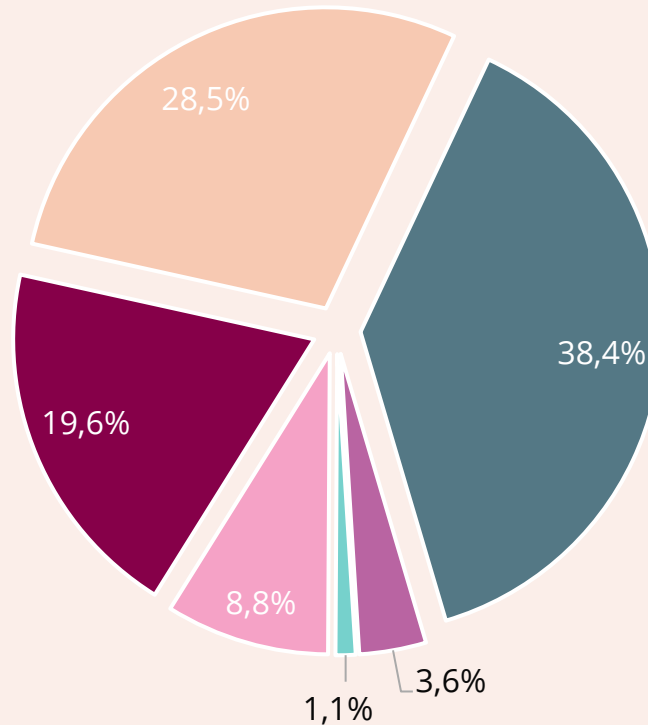
Tulohankkimislainaa viimeisen 12kk aikana hakeneista 48 % koee lainan saannin vaikeutuneen

Oletko hakenut pankista lainaa
asuntosijoitustoimintaa varten viimeisen
12kk aikana?



- Kyllä olen ja sain lainalupauksen
- Kyllä, mutta en saanut lainalupausta
- En ole hakenut

Onko pankkirahoituksen saaminen sijoitusasuntolainaa
varten mielestäsi vaikeutunut vai helpottunut viimeisen 12kk
aikana verrattuna aikaisempiin vuosiin?*



- Vaikeutunut merkittävästi
- Vaikeutunut jonkin verran
- En ole huomannut muutosta
- Helpottunut jonkin verran
- Helpottunut merkittävästi
- En osaa sanoa

Poimintoja asuntosijoittajien rahoitusta käsittelevistä avoimista vastauksista

- "Toimivilla kassavirroilla yhä vähemmän merkitystä ja ansiotuloillaan yhä enemmän. Samalla Suomen talous taas ei tue ansiotulojen vahvaa kehitystä, eli olemme ajautumassa pikkuhiljaa rahoituksellisiin haasteisiin. Itsenäni jännittää enemmän oma työllisyystilanne ja ansiotuloni, kuin asuntosijoitussalkkuni kassavirta. Jälkimmäinen on rakennettu huolellisesti, ensimmäiselle voi tapahtua periaatteessa koska vain mitä vain.., ja samalla omistusasuntolainani pitää maksaa ansiotuloilla. Pankit hoi - kassavirrat ovat vakaita!! Miten tuntuu että vuosien lähes 100% käyttöasteella ei mitään merkitystä. Kuulemma pks hyvät vakuudet, josta pankit kostuu. Noh, ostin yhden sieltä. On muuten selkeästi vaikeampaa vuokraustoimintaa ja tätäkö sitten pitäisi arvostaa? Spekulointi pois, sijoittaminen kunniaan."
- "Omakohteisessa kokemuksessa muutamat keskustellut pankit eivät ole yleisesti tällä hetkellä innostuneita. Asuntolainakeskustelut (oma asunto) sujuvat erittäin suopeissa merkeissä ja toimijoiden välillä kilpailua, mutta sijoitusasuntolainakyselyn osalta pyrkivät luikertelemaan pois keskustelun aiheesta. En tunne taustalla olevia säätelijä, mutta oletan heidän tällä hetkellä arvottavan olemassa olevat vakuudet heikoiksi ja siten haluavat merkittävän määrän pääomaa (esim 50% velkavipu) sijoitusasunnon ostamiseksi."
- "Pankit ovat hyvin varovaisia. Pyrimme hankkimaan edullisia asuntoja, joissa vuokratuotto on korkea suhteessa asunnon hintaan. Pankin näkökulmasta tällainen edullinen asunto on riski, sillä sen hinnan romahdus prosentuaalisesti saattaa olla suuri. Jos asunnon ostohinta on alle 15k€, ei summamääräinen riski kuitenkaan ole kovin suuri, varsinkin kun asunnon kulut ovat vuokraan nähden pieniä."



Lisätietoja:

Eemeli Karlsson

Ekonomisti

eemeli.karlsson@vuokranantajat.fi

Suomen Vuokranantajat ry

Annankatu 24, 00100 Helsinki

+358 44 283 6062

X: [@eemeli_karlsson](https://twitter.com/eemeli_karlsson)

LinkedIn: [Eemeli Karlsson](#)

www.vuokranantajat.fi