
Kaupunkiranking ja tuottotutkimus

Suomen Vuokranantajat ja Pellervon taloustutkimus PTT
Julkaistu 24.6.2026



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Kaupunkiranking ja tuottotutkimus

- Suomen Vuokranantajat julkaisee yhteistyössä Pellervon taloustutkimuksen (PTT) kanssa vuosittain vuokratuottotutkimuksen, jossa kartoitetaan vuokratuoton ja asuntojen arvon kehitystä yhteensä 27 kaupungissa. Tutkimus on tehty vuodesta 2013 alkaen.
- Suomen Vuokranantajien kaupunkiranking perustuu Pellervon taloustutkimuskeskuksen (PTT) laskemiin kaupunkikohtaisiin tietoihin, asuntojen markkinointiaikoihin Vuokraovi.com-sivustolla sekä alueellisiin kehitystekijöihin, kuten esimerkiksi Tilastokeskuksen väestöennusteeseen ja Suomen Vuokranantajien Vuokranantaja-barometrin kaupunkikohtaisiin kehitysnäkymiin. Vertailussa on mukana 27 kaupunkia.
- Lisätiedot ekonomisti Eemeli Karlssonilta: eemeli.karlsson@vuokranantajat.fi
puh. 044 283 6062.



Suomen Vuokranantajien kaupunkiranking 2026

ALUEELLISET KEHITYSTEKIJÄT

Asuntosijoittamisen kannattavuutta voidaan tarkentaa huomioimalla tuottoarvioiden lisäksi kaupunkikohtaisia erityispiirteitä, kuten väestönkasvu ja markkinointiaika.

Väestönkasvu lisää asuntojen kysyntää ja lähtökohtaisesti opiskelijakaupungeissa vuokra-asuntoihin kohdistuu aina kysyntää.

Korkeampi tuotto vaatii usein suurempaa riskiä. Taantuvilla alueilla on usein hyvä vuokratuotto, mutta vaarana voi olla sijoituksen arvonalasku sekä riski tyhjistä kuukausista. Toisaalta nykyinen markkinatilanne on osoittanut, että myös isoissa kaupungeissa on riski tyhjistä kuukausista.

Kehitystekijät perustuvat tilasto- tai kyselydataan.

KAUPUNKIRANKINGIN KOKOAMINEN

Ranking-listaukseen vaikuttavat tekijät:

1. **Vuokrakehitys**, 5v ka. kasvu (paino 33%), Tilastokeskus
2. **Arvonnousu**, 5v ka. kasvu, Tilastokeskus
3. **Vuokratuotto**, 5v ka. kasvu
4. **Markkinointiaika**, 2021-2025 ka., Vuokraovi.com
5. **Väestönkasvu**, 10v väestöennuste 2026-2035 (painoarvo 33%) , Tilastokeskus
6. **Vuokralla asuvat***, osuus vuonna 2024 (painoarvo 33%) , Tilastokeskus
7. **Kehitysnäkymät**, Vuokranantajien barometri kevät 2026 (painoarvo 33%), Vuokranantajat

Osalla tekijöistä painoarvo 33%, muuten painoarvo 100%

- Tärkeimmät tekijät ovat arvonnousu, vuokratuotto ja markkinointiaika.
- *tarkasteltu markkinahintaisissa kerrostaloasunnoissa asuvien asuntokuntien osuutta.

KOKONAISPISTEET

Kokonaispisteet koostuvat osatekijöistä (7 kpl) saatavien pisteiden summana.

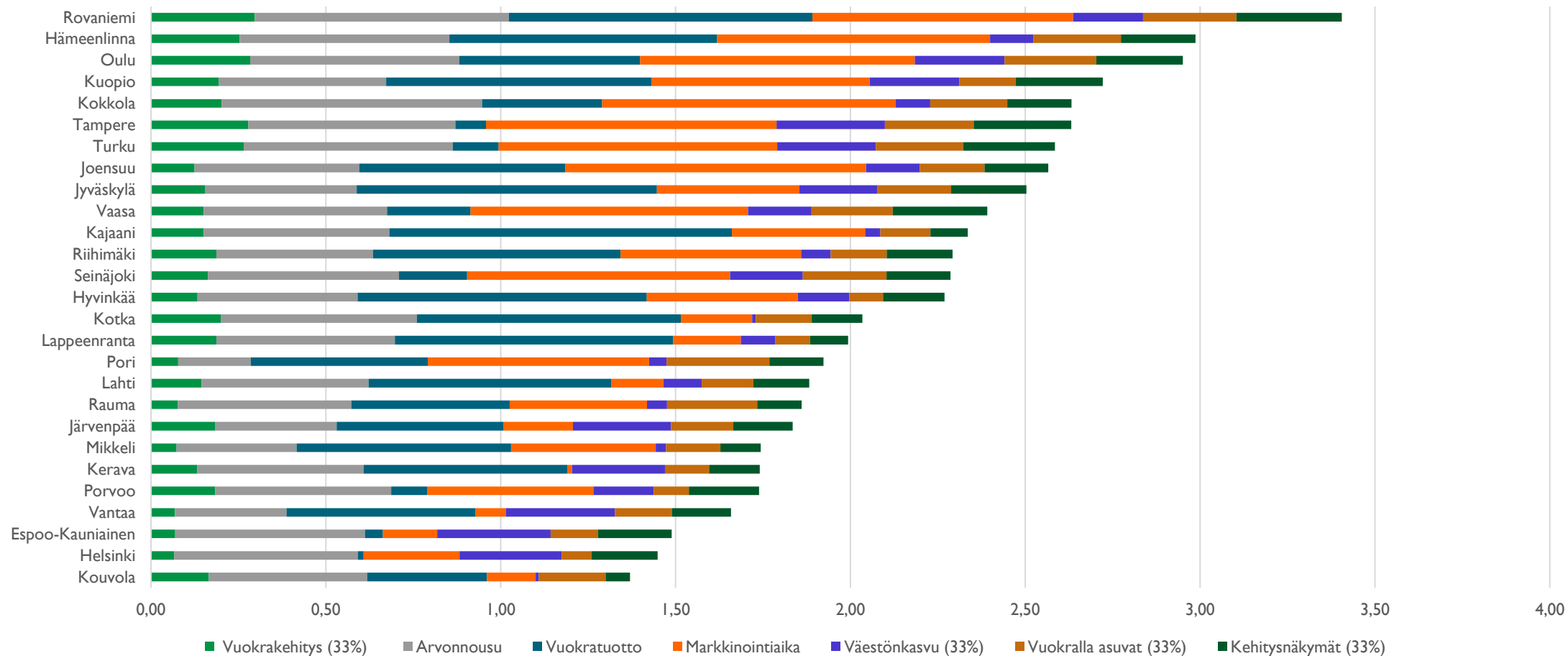
Kaikilla osatekijöillä **ei ole** samaa painoarvoa.

Pisteet kerrotaan tekijäkohtaisilla painoarvoilla.

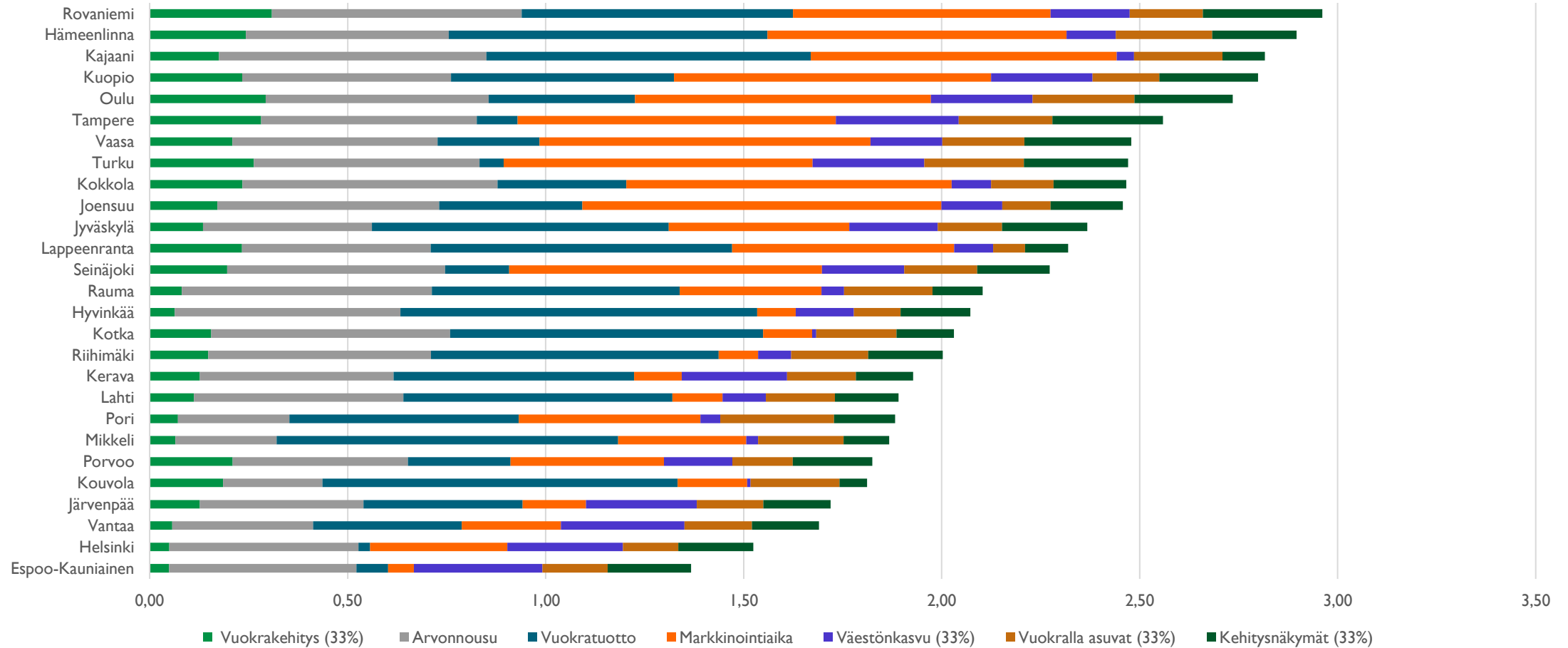
- 3 tekijälle 100% painoarvo ja 4 tekijälle 33%

Maksimipisteet ovat 4,32 (= $3p*1 + 4p*0.33$)

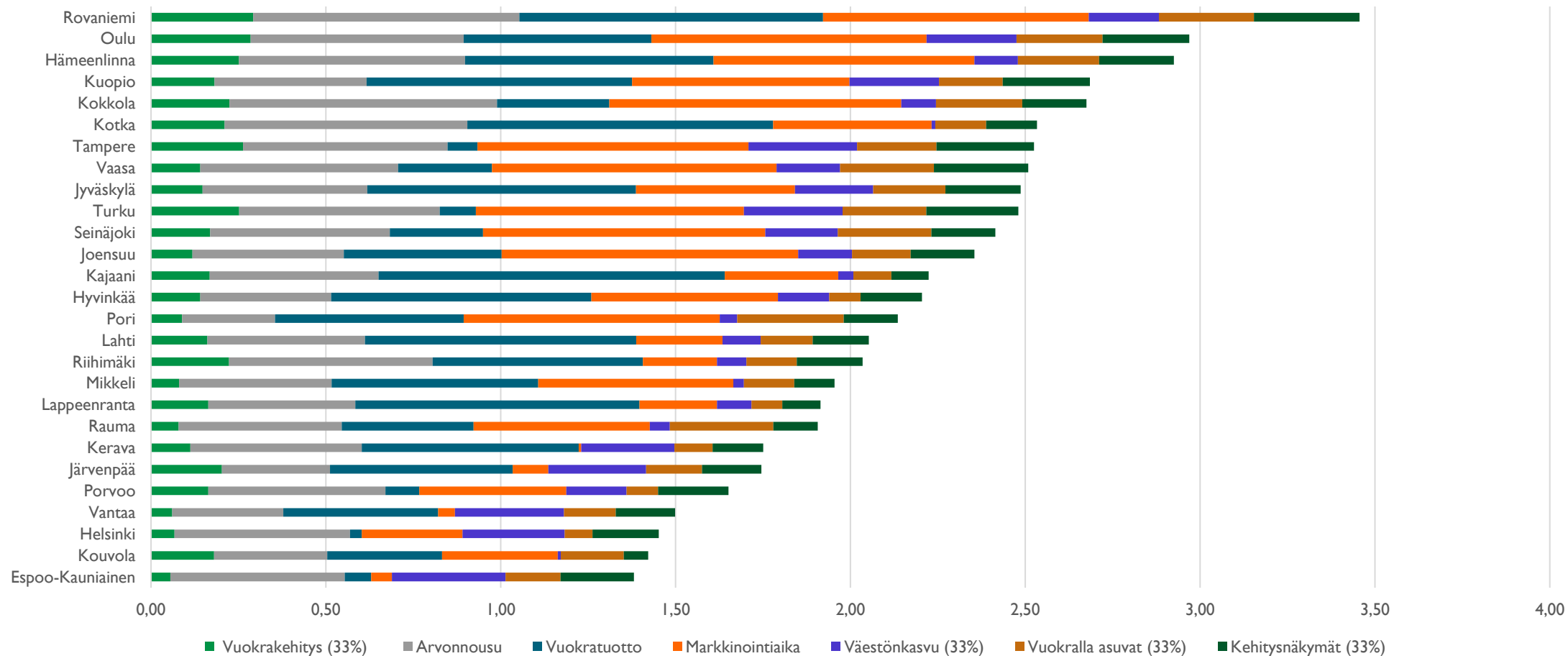
KAUPUNKIRANKING, KAIKKI ASUNNOT



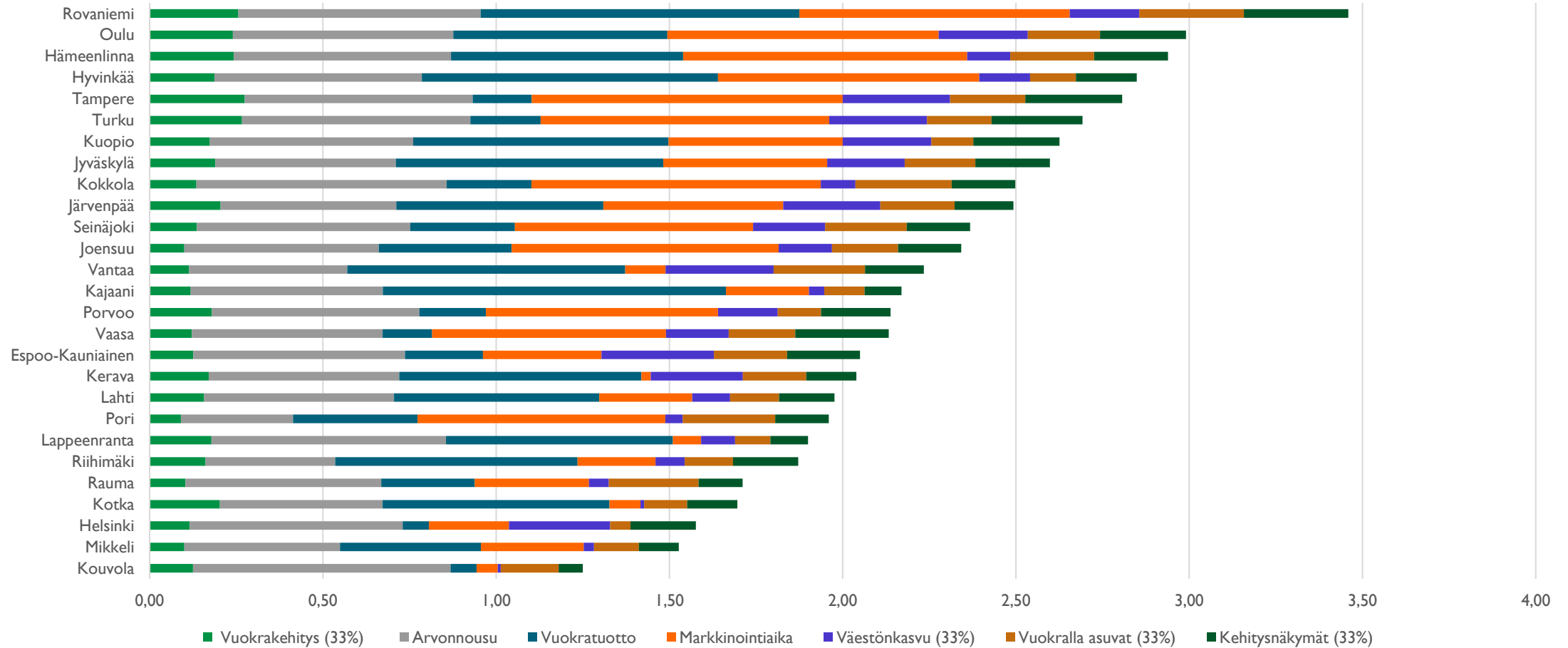
KAUPUNKIRANKING, YKSIÖT



KAUPUNKIRANKING, KAKSIOT



KAUPUNKIRANKING, KOLMIOT+





SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

TUOTTOTUTKIMUS 2026

Asuntosijoittamisen alueelliset tuotot
2021-2025

MARKKINATILANNE

Suomen taloudesta saatiin hyvin positiivisia kasvulukuja tämän vuoden ensimmäisellä kvartaalilla. Kuitenkin huomattavan reippaan kasvun takana oli ennen kaikkea voimakkaasti kasvaneet julkiset investoinnit puolustusvoimien hävittäjähankintojen vuoksi. Investoinnin talousvaikutukset tulevat tasaantumaan loppu vuotta kohti, kun hävittäjiä aletaan lentää Suomeen.

Vaikka ensimmäisen kvartaalin kasvuluvun perusteet ovat suurelta osin teknisluonteisia, on taloudessa pinnan alla myös laaja-alaisempaa positiivista virettä, vienti on vetänyt ja yksityinen kulutus on kääntynyt kasvuun. Voidaankin olettaa, että talous saa yhä vahvemman otteen toipumisesta. Iranin sota ja Hormuzinsalmen sulkeminen heittivät kuitenkin kapuloita niin maailman- kuin Suomenkin talouden rattaisiin. Jos Yhdysvaltojen ja Iranin välinen rauhansopimus pitää, sodan taloudelliset vaikutukset jäävät suhteellisen rajallisiksi. Vaikka Suomen talous onkin päässyt toipumisen uralle, on talouskasvu vielä tänä vuonna melko maltillista.

Kotitalouksien epävarmuus hellittää hitaasti ja Iranin sota lisäsi varovaisuutta entisestään, erityisesti asunnon ostohalut ovat pohjalukemissa. Ostovoiman kasvu tukee kotitalouksien kulutuskysynnän kasvua.

12 kuukauden Euribor nousi nopeasti Iranin sodan alettu ja raaka-aineiden hintojen noustua. Euroalueen inflaatio on noussut jo yli 3 prosenttiin, mutta Euroalueen talous ei ole vielä saavuttanut vahvaa ja kestävästä kasvua, mikä lisää rahapolitiikan tasapainottamisen haastavuutta. Euroopan keskuspankin ennakoimaan olevan varovainen tulevien koronnostojen suhteen. 12 kuukauden Euriborin ennakoimaan olevan tänä vuonna 2,6 prosenttia ja ensi vuonna 2,4 prosenttia.

Työttömyys on kasvanut ennätyslukemiin. Jos talouden kehitys pysyy riittävän positiivisena tänä vuonna, kääntyy myös työttömyys laskuun loppuvuonna. Talouskasvu on kuitenkin vielä sen verran vaatimatonta, että työllisyyden koheneminen tulee olemaan maltillista.

ASUNTOMARKKINOIDEN TILANNE

Asuntomarkkinoiden alakulo on jatkunut vielä tänäkin vuonna.

Kauppamäärät eivät ole nousseet sitten viime vuoden lopun. Monet kotitaloudet ovat edelleen varovaisia asuntokaupan suhteen ja sijoittajakysynnän kasvu on ollut maltillista. Kotitalouksien asuntokauppaa voi myös rajoittaa se, että kysyntä ja tarjonta eivät kohtaa alueellisesti ja laadullisesti, vaikka asuntoja olisikin edullisesti saatavilla.

Korkojen viimeaikainen nousu ei varsinaisesti tue asuntokysyntää, mutta tällä hetkellä korkonäkymä on kuitenkin melko maltillinen. Korkojen nousu siis tuskin muodostuu asuntokaupan tiukimmaksi jarruksi. Työllisyystilanteen täytyy parantua selvästi ennen kuin kotitalouksien epävarmuus alkaa hellittää.

Vuokramarkkinoiden ongelmat laajenivat viime vuoden lopulla pääkaupunkiseudulta myös muihin suuriin kaupunkeihin ja vuokrat kääntyivät laskuun. Tämän vuoden ensimmäisellä neljänneksellä osassa suuria kaupunkeja päästiin jälleen varovaisesti plussalle.

Vuokra-asuntojen tarjonta on edelleen hyvin runsasta, mikä hillitsee vuokrien nousua.

Väestönkasvu on suurimmissa kaupungeissa ollut verrattain voimakasta. Kuitenkin asuntokuntien määrän kasvu on ollut suhteellisesti vaisumpaa, mikä hidastaa asuntokysynnän kasvua. Väestönkasvu ja maan sisäinen muuttoliike on suurelta osin seurausta maahanmuuttajien muutoista. Lisäksi suuri osa maahanmuutosta tapahtuu perhesyistä, jolloin uudelle asunnolle ei ole tarvetta.

Maahanmuuttajat asuvat kantaväestöä tyypillisemmin vuokralla, joten vuokra-asumisen suhteellinen osuus kasvaa tulevaisuudessa.

Asuntomarkkinoiden toipuminen voi käynnistyä hiljalleen loppuvuodesta, jos talouskasvu pysyy reippaana ja työmarkkinoilla alkaa näkyä positiivisia merkkejä.

VUOKRATUOTTO LASKELMAN AINEISTO

Yhteensä 27 kaupunkia, suurimmista kaupungeista mukana lisäksi alueluokitukset (esim. Helsinki-1, Helsinki-2 jne.)

Laskelmat perustuvat menneeseen historiadaan, jonka perusteella on arvioitu tietyillä oletuksilla vuokratuottoja eri kaupungeissa.

Espoo-Kauniainen

Helsinki

Hyvinkää

Hämeenlinna

Joensuu

Jyväskylä

Järvenpää

Kajaani

Kerava

Kokkola

Kotka

Kouvola

Kuopio

Lahti

Lappeenranta

Mikkeli

Oulu

Pori

Porvoo

Rauma

Riihimäki

Rovaniemi

Seinäjoki

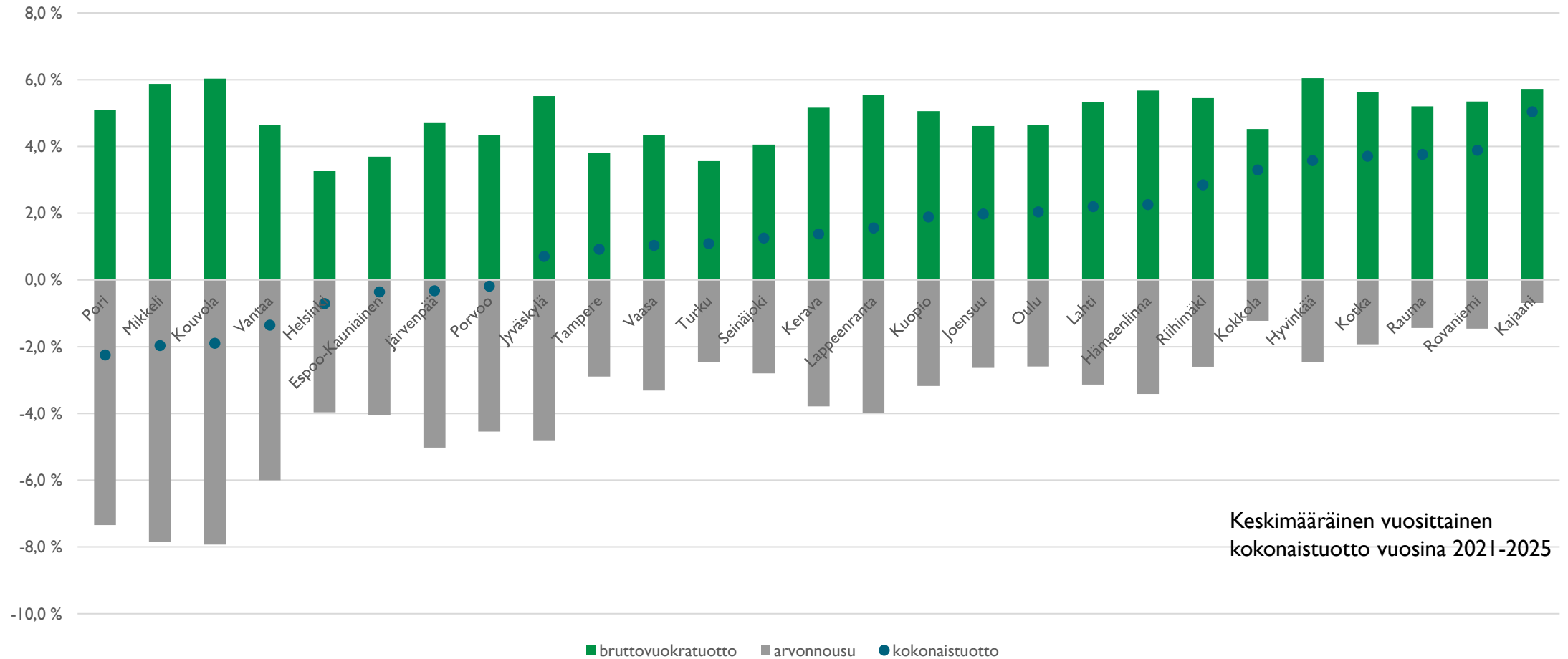
Tampere

Turku

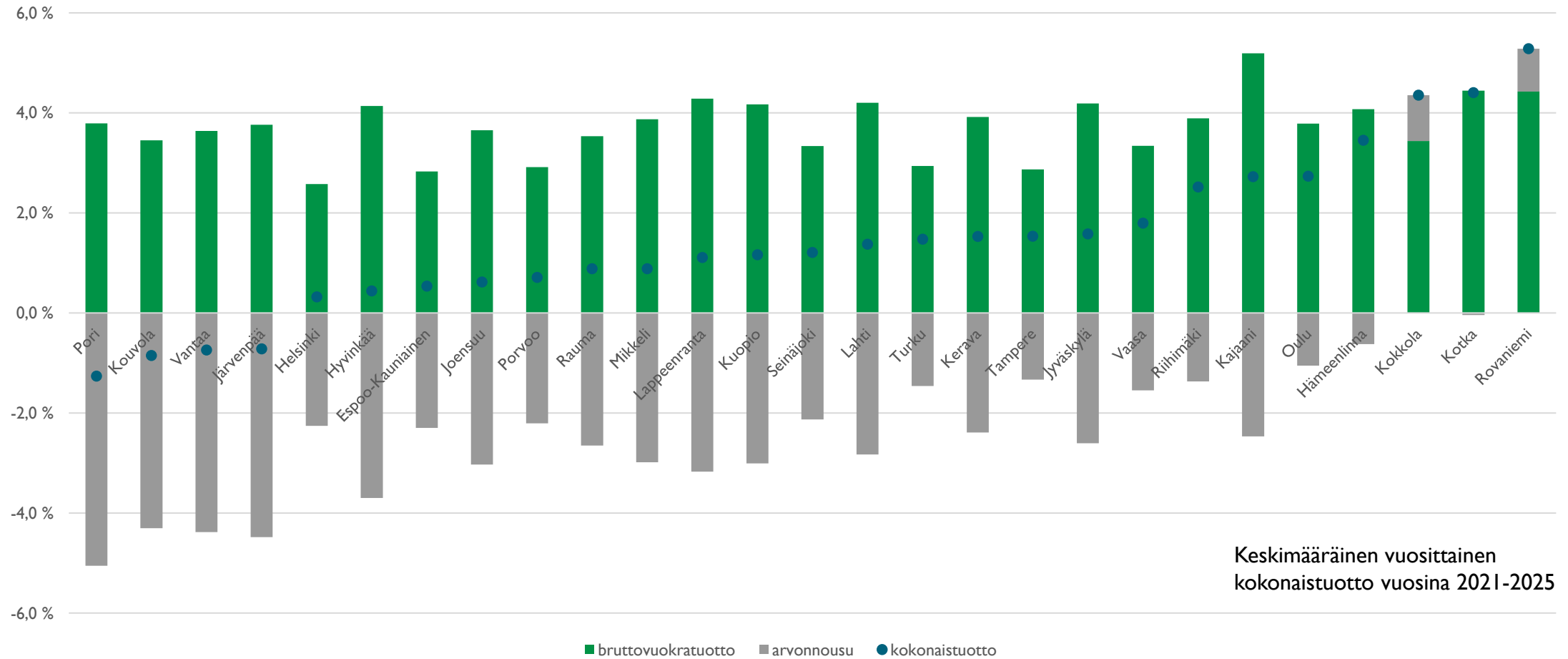
Vaasa

Vantaa

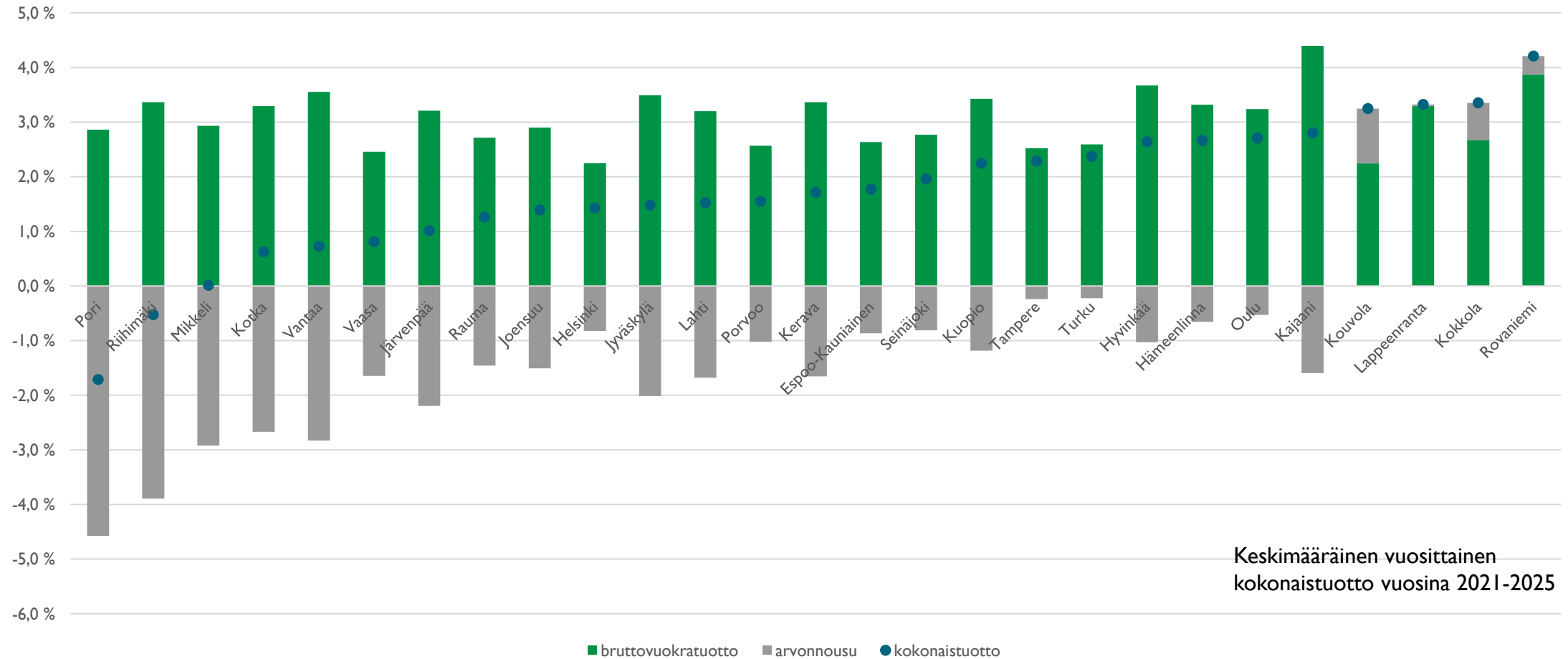
KESKIMÄÄRÄINEN KOKONAISTUOTTO, YKSIÖT



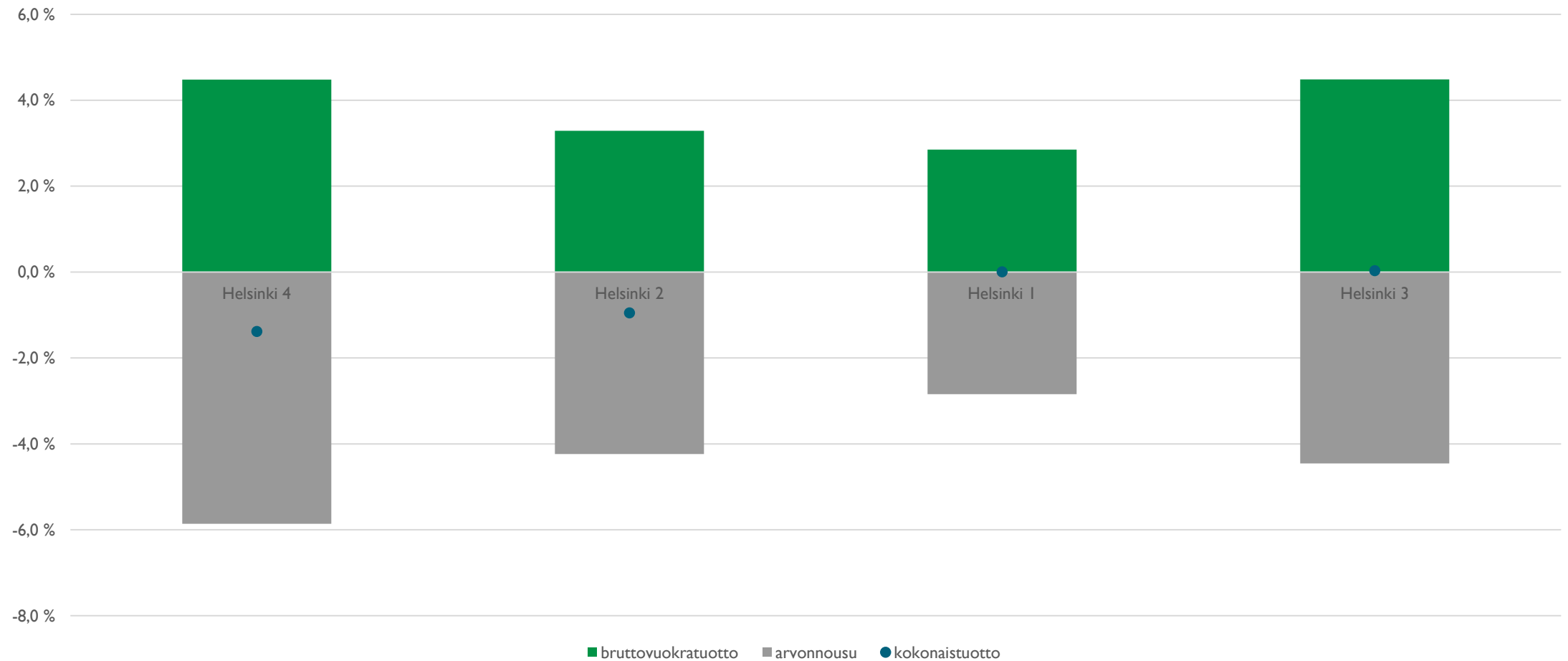
KESKIMÄÄRÄINEN KOKONAISTUOTTO, KAKSIOT



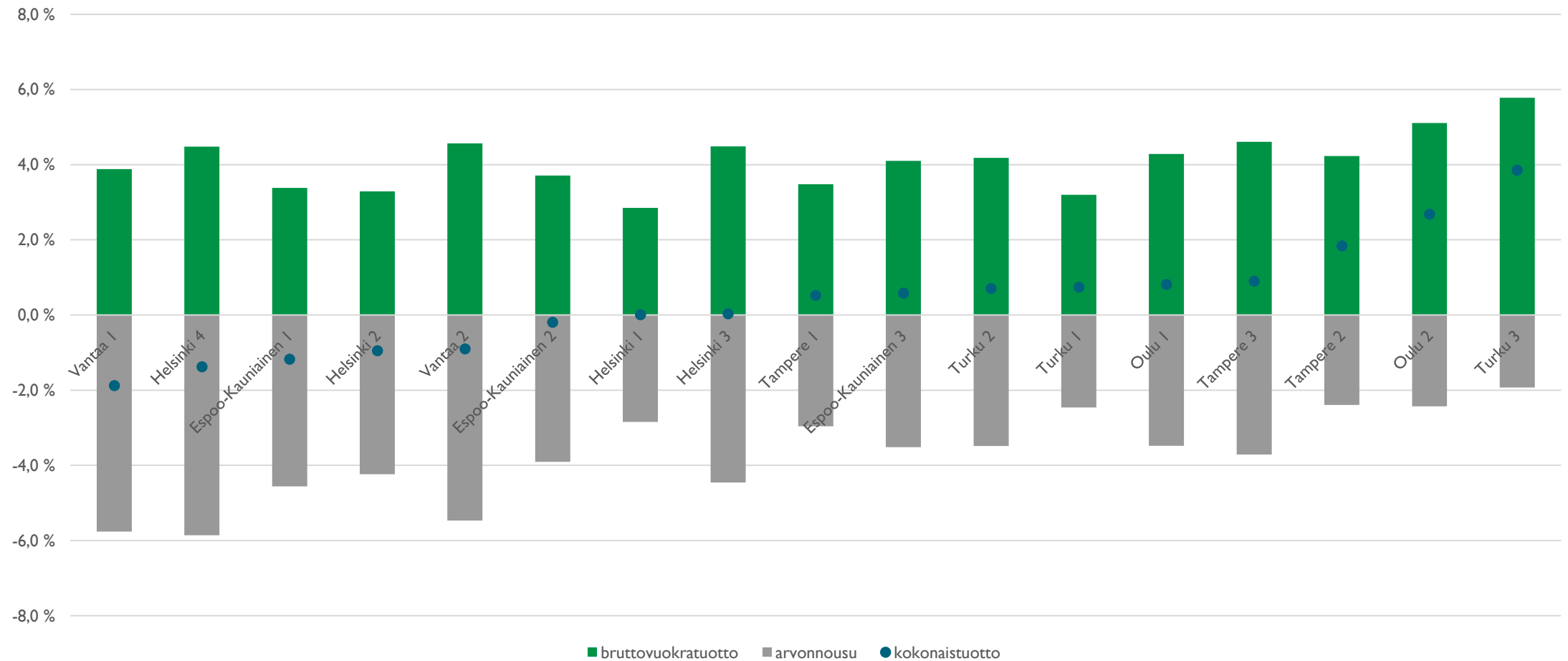
KESKIMÄÄRÄINEN KOKONAISTUOTTO, KOLMIOT+



KESKIMÄÄRÄINEN KOKONAISTUOTTO, HELSINKI, YKSIÖT



KESKIMÄÄRÄINEN KOKONAISTUOTTO, SUURIMMAT KAUPUNGIT, YKSIÖT





Veera Holappa
vanhempi ekonomisti, PTT
+358 40 631 7217
veera.holappa@ptt.fi
twitter: @VeeraHolappa
www.ptt.fi

Lisätiedot

Eemeli Karlsson
Ekonomisti
eemeli.karlsson@vuokranantajat.fi
044 283 6062
X: [@eemeli_karlsson](#)
[LinkedIn](#)

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24, 00100 Helsinki

