

Raklin asuntomarkkinakatsaus

kevät 2025

- Suhdannenäkymä on heikentynyt – 2025 kasvuennuste edelleen hienoisesti positiivinen
- EKP laskee ohjauskoron alle 2 prosenttiin 2025
- Suomessa asuntokauppa on pirstynyt ja asuntohinnoissa nähdään orastelevaa nousua
- Asuinrakentamisessa ensimmäisiä heräämisen merkkejä, mutta ei vielä käännettä
- Vuokra-asuntomarkkinassa vuokriin ja käyttöasteisiin odotetaan kasvua 2025 eteenpäin
- Vuokra-asuntosijoittamisen houkuttelevuus kasvussa Raklin tilastoissa
- Raklin teema: Pohjoismaisessa vertailussa Suomessa asumiskustannukset pysyneet maltillisina



Tiivistelmä:

- **Raklin ennusteen mukaan EKP laskee ohjauskoron alle 2 prosenttiin kuluva vuoden aikana.** EKP päätti laskea ohjauskoron 2,00 prosenttiin kesäkuussa ja 3 kuukauden euribor painui alle 2,00 prosenttiin toukokuun lopussa. Odotamme vielä ainakin yhtä 25 peruspisteen koronaskua kuluvalle vuodelle. Matalampi korkotaso ja kuluttajien ostovoiman kohentuminen tukevat asuntomarkkinan elpymistä. Kääntöpuolella globaalien epävarmuuden lisääntyminen, Suomen talouden tahmea toipuminen ja työmarkkinatilanteen heikentyminen jarruttavat kuluttajien asunnonostoaikeita.
- **Asuntojen lyhyen ja pitkän aikavälin kysyntä näkymissä on valoa.** Asuntokauppa piristyy 2025 ja alkuvuoden tilastoissa nähdään kasvua vuodentakaisesta. Kuluttajilla on patoutuneita asunnon osto- ja vaihtotarpeita, jotka ovat jo lähteneet purkautumaan. Pitkällä aikavälillä suurten kaupunkien väestönkasvu ja asutuskuntien koon pieneneminen kasvattavat asuntojen kysyntää seuraavan 20 vuoden aikana.
- **Asuntohintojen toipuminen tulee Suomessa olemaan hidasta verrattuna muihin Pohjoismaihin.** Kuluvalle vuodelle ennustetaan maltillista, noin 1,5 prosentin, kasvua vanhojen kerrostaloasuntojen hintoihin. Asuntokaupan piristyminen on kääntänyt asuntojen hinnat hienoiseen kasvuun huhtikuussa verrattuna edelliseen kuukauteen. Asuntohintojen kehitys on kuitenkin riippuvainen siitä, jatkuuko positiivinen vire asuntokaupoilla. Kuluttajat kohtaavat tällä hetkellä useita epävarmuustekijöitä ja globaalit tapahtumat saattavat tuoda takapakkia asuntokauppaan. Ensi vuonna hintojen kasvu kiihtyy, kun ylimääräistä asuntotarjontaa poistuu markkinalta. Samalla uutta tarjontaa ei juuri synny, kun asuinrakentaminen toipuu hitaasti ja rakentamisen läpimenoajat ovat pitkiä.
- **Vuokra-asuntomarkkinassa käyttöasteiden ja vuokrien kasvu piristyy kuluva vuodesta eteenpäin, kun kasvava vuokra-asuntojen kysyntä alkaa syödä pois markkinan ylimääräistä tarjontaa.** Uudisrakentamisen alamäki alkaa näkyä vuokra-asuntotarjonnan vähentymisenä. Samalla väestönkasvu ylläpitää vuokra-asuntojen voimakasta kysyntää erityisesti kasvukeskuksissa. Nämä tekijät antavat nostetta vuokriin ja käyttöasteisiin. Vuokra-asuntomarkkinassa uudisrakentaminen käynnistyy hitaasti, mutta Raklin tilastot viittaavat siihen, että pohja-kosketus alkaa olla takana. Raklin vuokra-asunto-barometrin kevään 2025 tulosten perusteella vuokra-asuntotarjonnan saldoluku on kääntynyt pitkästä ajasta positiiviseksi ja suurempi osa vastaajista

uskoo nyt vuokra-asuntotarjonnan kasvuun seuraavan 12 kuukauden aikana. Vaparaahoitteisten vuokrien kasvu on ollut vaisua viime vuosina ja erityisesti pääkaupunkiseudun kehitys on ollut heikkoa. Pääkaupunkiseudun vuokramarkkinalla nähdään jo piristymisen merkkejä ja käyttöasteet ovat kasvussa.

- **Raklin teema: Suomen asuntomarkkina nähdään eurooppalaisessa vertailussa usein menestystarinana – asumiskustannusten kasvu on pysynyt kohtuullisina.** Asunnottomuus on Suomessa Euroopan alimmilla tasoilla, vuokra- ja omistusasuntoja on edelleen merkittävästi tarjolla myös suurissa kaupungeissa ja asumismenojen osuus käytettävissä olevista tuloista on eurooppalaisessa vertailussa alhaisella tasolla. Asuntojen hinnat ovat nousseet Suomessa huomattavasti maltillisemmin kuin muissa Pohjoismaissa. Hintojen nousun ennustetaan pysyvän Norjassa, Ruotsissa ja Tanskassa huomattavasti Suomea voimakkaampana myös tulevina vuosina.
- **Vahvat perustekijät tukevat asuntosektorin sijoittajakysyntää, mutta sijoitusaktiiviteetissa nähdään kasvua vasta loppuvuodesta.** Korkotason lasku, rahoituksen saatavuuden parantuminen ja kansainvälisten sijoittajien paluu markkinoille tukevat asuntosijoittamisen toipumista 2025 eteenpäin. Sijoituskysynnän palautuminen tulee kuitenkin olemaan hidasta, kun asuntomarkkina palautuu kohti normaalia ja asuntojen kysyntä elpyy. Alkuvuonna sijoittajakysyntä oli heikkoa ja odotamme, että kysynnän herääminen ajoittuu loppuvuodelle.



Lisätietoa:

Julia Ruotsi

Pääekonomisti
p. 050 327 3660
julia.ruotsi@rakli.fi

1) Suomen talous kääntyy odotettua hitaampaan kasvuun 2025 – asuntomarkkina alkaa saada tukea talouskasvusta, vaikka kasvu kiihtyy vasta 2026

Suomen talousennustetta on heikennetty, mutta kuluvalle vuodelle odotetaan edelleen hienoisesti positiivista kasvua. Yhdysvaltojen kauppapolitiikka, muiden maiden vastatoimet ja lisääntynyt epävarmuus heikentävät keskeisten talousalueiden talouskasvua. Maailmantalouden kasvun odotetaan nyt hidastuvan lähivuosina ja samalla euroalueen ja Suomen talouskasvu jää odotettua hitaammaksi. Suomen Pankin kesäkuun ennusteen mukaan Suomen talous kasvaa noin 0,5 prosenttia 2025. Kasvu vahvistuu noin 1,5 prosenttiin 2026 ja 1,6 prosenttiin 2027.¹ Suomen taloudessa alkaa olla aineksia positiiviseen kasvuun. Matalampi korkotaso tuo nostetta monen toimialan toipumiseen ja tukee investointien kasvua. Kuluttajien ostovoima kasvaa, kun palkat nousevat inflaatiota nopeammin ja lainanhoitokulut ovat pienentyneet. Kuitenkin globaalit jarrut siirtävät reippaamman kasvun ensi vuodelle. Kauppapoliittinen epävarmuus ja maailmantalouden kasvun hidastuminen jarruttavat viennin ja investointien toipumista ja pitävät kuluttajat ja yritykset varovaisina. Yksityisen kulutuksen kasvu jää vaisuksi, kun kuluttajien heikko luottamus ja työttömyyden kasvu heikentävät kulutushalukkuutta.²

Asuntomarkkinan näkökulmasta kauppasota ja epävarmuuden lisääntyminen vaikuttavat olennaisesti tulevaan kehitykseen. Epävarmuus ja Suomen odotettua hitaampi talouskasvu näkyvät esimerkiksi kuluttajaluottamuksen heikentymisenä ja heikon työmarkkinatilanteen pitkittymisenä. Geopoliittiset jännitteet, kauppapolitiikan kiristyminen ja kireät rahoitusolot ovat painaneet kuluttajien luottamusta (kuvio 1). Toukokuussa kuluttajien luottamus heikkeni aavistuksen edelliseen kuukauteen verrattuna³. Näkemykset Suomen talouskehityksestä tällä hetkellä ja 12 kuukauden päästä heikkenivät. Lisäksi näkemykset työttömyydestä heikkenivät omalla kohdalla. Vaikka kuluttajien asunonostoaikojen pohja nähtiin viime vuonna, olivat ne toukokuussa edelleen heikolla tasolla ja alle 10 vuoden keskiarvotason.

¹Suomen Pankki.

²Suomen Pankki, Nordea.

³Tilastokeskus.

Myös asunnon peruskorjausaikeet pysyivät vaisuina ja heikkenivät edelliseen kuukauteen verrattuna.

Työttömyysasteen trendi oli huhtikuussa yli 9 prosentissa (kuvio 2). Pitkään jatkunut heikko suhdannetilanne painaa yrityksiä ja näkyy työttömyystilastoissa viiveellä. Työmarkkinatilanne alkaa kohentua kuluva vuodesta eteenpäin suhdanteen kohentuessa. Yritysten vireille pantujen konkurssien määrä kasvaa edelleen ja on noussut jo yli finanssikriisin aikaisen tason. Rakentamisen konkurssien määrän pahin nousu vaikuttaa taittuneen, vaikka huhtikuun tilastoissa näkyy hienoista nousua edelliseen kuukauteen verrattuna.

Investointien kasvun odotetaan nyt jäävän pakkaselle 2025.

Suomen Pankin kesäkuun ennusteen mukaan tuotannollisten investointien käänne siirtyy ensi vuoden puolelle, kun epävarmuus ja kauppasodan uhka heikentävät yritysten luottamusta. Kuluva vuodesta eteenpäin investointien kasvua tukee yritysten luottamuksen palautuminen, kohentunut suhdannetilanne ja matalampi korkotaso.⁴

Raklän näkemyksen mukaan rakentaminen alkaa hitaasti tuoda positiivista tukea talouskasvuun. Rakentamisen määrän ennustetaan kääntyvän noin 4 prosentin kasvuun 2025 ja kasvu kiihtyy 6 prosenttiin 2026⁵, kun viime vuonna rakentamisen tuotannon arvo väheni noin 5 prosentilla. Suhdannetilanteen parantuminen on ehto rakentamisen toipumiselle ja kuluva vuoden talouskasvu jää heikoksi. Talousnäkömät alkavat kuitenkin kohentua ja tuovat vetoapua suhdannevetoiselle rakennusallalle ensi vuodesta eteenpäin. Investointilukua erityisesti painanut asuinrakentaminen alkaa vähitellen kääntyä kasvuun kuluva vuoden loppupuolelta eteenpäin.

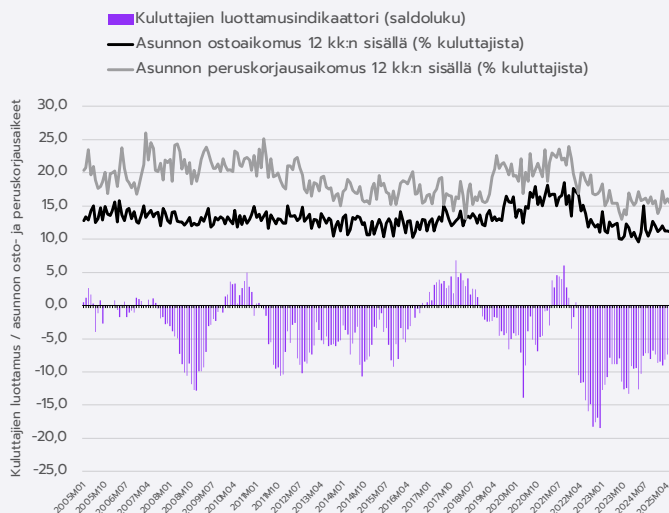
2) Piristynyt asuntokauppa sulattaa omistusasuntojen liikatarjontaa – asuinrakentamisessa ensimmäisiä heräämisen merkkejä, mutta ei käännettä

Asuntojen kysyntä heräilee, mutta tarjonnan toipuminen takaa. Tarjontapuolella asuinrakentaminen kääntyy hitaaseen kasvuun kuopan pohjalta loppuvuodesta eteenpäin. Omistus-asuntojen tarjontaa on paljon jäljellä ja myynti-ilmoitusten määrä

⁴Suomen Pankki, Nordea, OP.

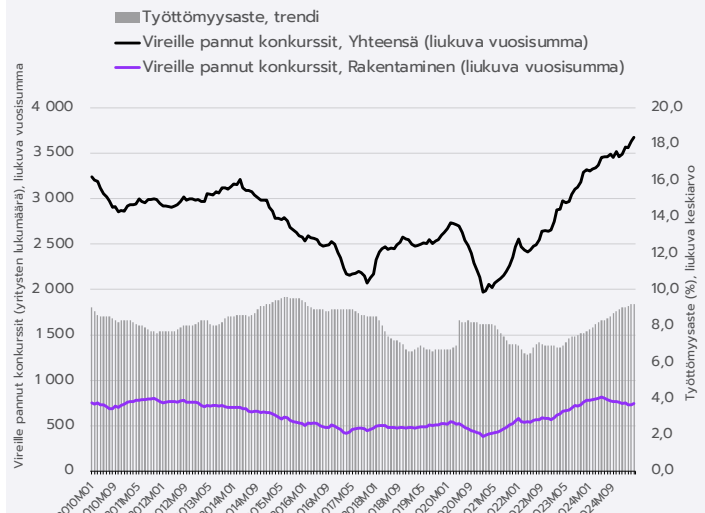
⁵Forecon, VM Raksu.

1) Kuluttajien luottamus, asunnon osto- ja peruskorjausaikeet 1/2005–5/2025



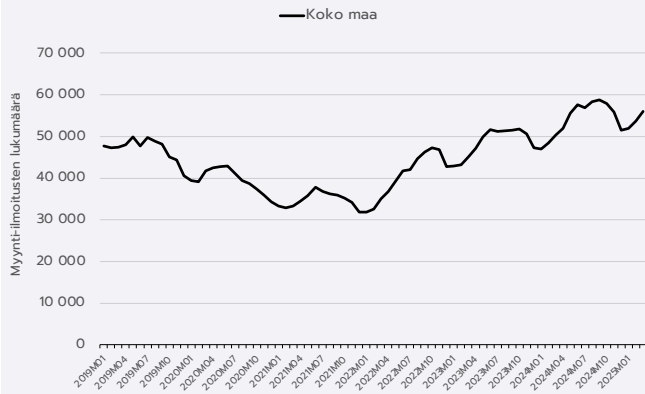
Lähde: Tilastokeskus

2) Vireille pantujen konkurssien määrä ja työttömyysaste 1/2010–4/2025



Lähde: Tilastokeskus

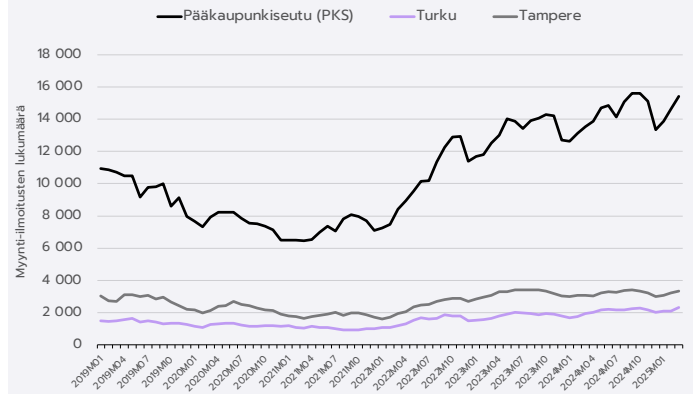
3) Myynti-ilmoitusten määrä – koko maa 1/2019–3/2025



Lähde: Tilastokeskus

Tilastokeskuksen aineisto perustuu Oikotien verkkopalvelun asuntojen myynti- ja vuokrailmoituksiin.

4) Myynti-ilmoitusten määrä – kasvukolmio 1/2019–3/2025



Lähde: Tilastokeskus

Tilastokeskuksen aineisto perustuu Oikotien verkkopalvelun asuntojen myynti- ja vuokrailmoituksiin.

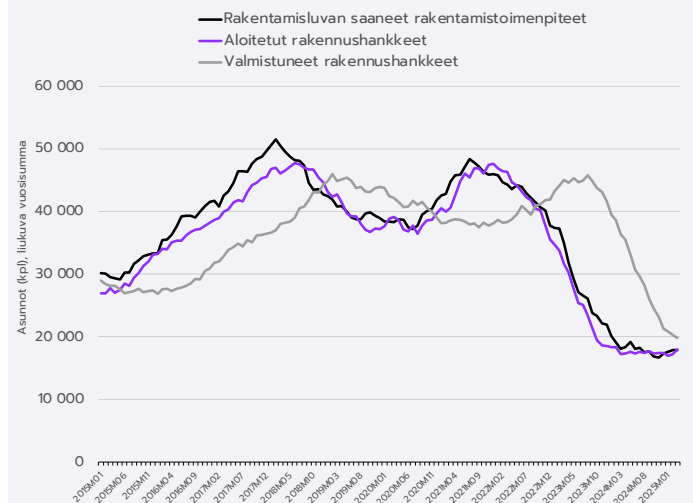
kasvoi tammi-maaliskuussa vuodentakaiseen verrattuna (kuvio 3). Kuitenkin liikatarjontatilanne koskee lähinnä pääkaupunkiseutua, kun muualla Suomessa vastaavaa ongelmaa ei juuri esiinny ja tarjontaa on paljon vähemmän suhteessa asuntojen kysyntään (kuvio 4). Omistus- ja vuokra-asuntojen liikatarjontatilanne jatkuu pitkälle kuluvan vuoden puolelle. Kuluvasta vuodesta eteenpäin kasvukeskusten voimakas väestönkasvu alkaa syödä asuntotarjontaa markkinalta. Asuntokauppa on piristynyt alkuvuoden aikana ja kauppamäärät lähestyvät pitkän aikavälin keskiarvotasoa. Kuitenkin kuluvan vuoden kauppamäärät jäävät alle nol-lakorkoajan epänormaalien tasojen ja asuntosijoittaminen alkaa toipua vasta loppuvuodesta, joten asuntojen liikatarjonta sulaa varsin hitaasti.

Asuinrakentamisen pohjakosketus on takanapäin ja rakentamisen toipuminen alkaa syvästä kuopasta. Viime vuonna asuinrakentamiselle myönnetty rakennusluvat ja aloitukset polkivat paikallaan (kuvio 5). Tilastoissa ei vielä nähdä käännettä, vaikka tuoreet tilastot viittaavat hienoiseen kasvuun alkuvuoden aikana⁶. Asuinrakentamiselle myönnetty rakennusluvat kääntyivät hienoiseen kasvuun viime vuoden joulukuussa ja tammi-maaliskuun tilastoissa nähdään kasvua edelliseen kuukauteen verrattuna. Edelliseen vuoteen verrattuna ollaan kuitenkin edelleen miinuksella. Aloituksissa nähtiin aavistus positiivista kasvua maaliskuussa sekä vuodentakaiseen että edelliseen kuukauteen verrattuna.

Kestää kauan ennen kuin uudisasuntorakentamisessa päästään takaisin pitkän aikavälin keskiarvotasolle. Ennusteiden mukaan asuinrakentamisen pohja nähtiin viime vuonna, jolloin Suomessa aloitettiin vain noin 17 700 asuntoa. Aloitusmäärä nousi 2025 noin 22 000 asuntoon ja 2026 noin 27 400 asuntoon.⁷ Kuluvasta vuodesta eteenpäin matalampi korkotaso tukee asuinrakentamisen toipumista. Suhdannetilanne alkaa myös hitaasti tukea asuinrakentamisen käynnistymistä, mutta kuluvan vuoden heikko talouskasvu ei vielä tuo suurta vetoapua rakentamiseen. Asuinrakentamisen käynnistymistä jarruttaa myös se, että liikatarjontaa on edelleen paljon jäljellä, rakennuskustannukset ovat korkealla tasolla, asuntohintojen nousu on vaisua ja uusien ja vanhojen asuntojen hintaero korkealla.

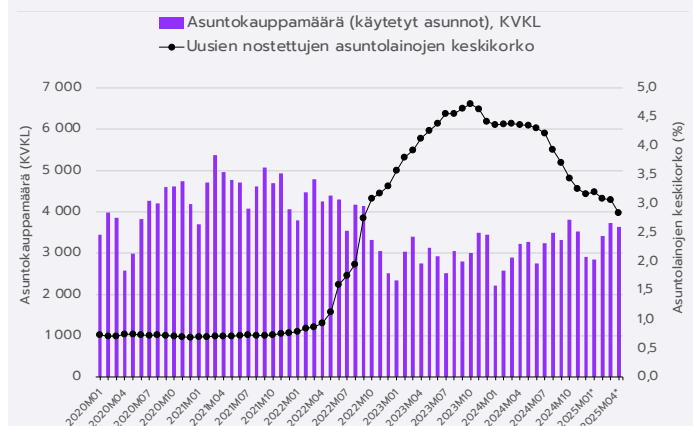
Kysyntäpuolella asuntokauppa on piristynyt alkuvuodesta ja hyvän vireen odotetaan jatkuvan loppuvuodesta. Kuluttajilla on patoutuneita asunnon osto- ja vaihtotarpeita, jotka ovat jo lähteneet purkautumaan alkuvuoden aikana. Lisäksi asunnon ostoa motivoi tällä hetkellä matalampi korkotaso sekä se, että asuntohintojen pohjakosketus näyttää olevan käsillä. Alkuvuoden tilastoissa nähdään positiivinen käänne asuntokauppamäärissä vuodentakaiseen verrattuna (kuvio 6). Huhtikuussa uusien asuntolainojen keskikorko painui alle 3 prosentin ensimmäistä kertaa sitten vuoden 2022. Asuntokauppoja tehtiin enemmän

5) Asuinrakentaminen 1/2015–3/2025



Lähde: Tilastokeskus

6) Asuntokauppamäärä ja uusien asuntolainojen keskikorko 1/2020–4/2025



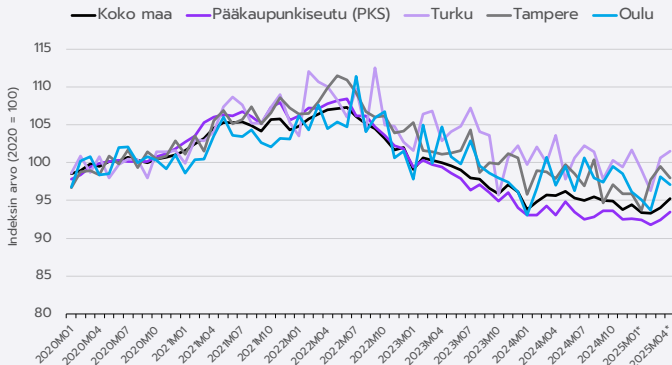
Lähde: Tilastokeskus, KVQL, Suomen Pankki

*Kuukausittain julkaistavat kiinteistönvälittäjien kautta tehtyjen asuntokauppamäärien lukumäärätiedot perustuvat Kiinteistönvälitysalan keskusliiton hintaseurantapalvelun aineistoon. Tilasto kattaa vanhojen asuntojen asunto-osakeyhtiömuotoiset kaupat.

⁶Tilastokeskuksen rakennushankkeiden aloitustilastoon saattaa liittyä tilastolista epävarmuutta ja tilasto voi tarkentua jälkikäteen.

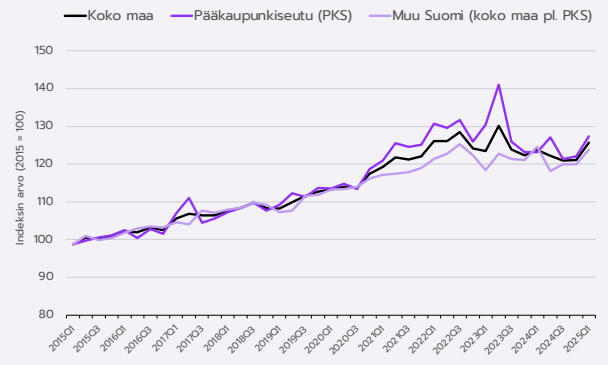
⁷Forecon.

7) Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit 1/2020–4/2025



Lähde: Tilastokeskus

8) Uusien osakeasuntojen hintaindeksit Q1/2015–Q1/2025



Lähde: Tilastokeskus

verrattuna vuodentakaiseen ja vastaavaan ajankohtaan vuonna 2023. Vaikka kauppamäärä laski edellisestä kuukaudesta, asuntokaupan kokonaisarvo oli kuitenkin plussan puolella maaliskuuhun verrattuna. Kokonaisuudessaan asuntokauppa käynnistyy hitaasti korkeaan asuntotarjontamäärään nähden. Käytettyjen asuntojen kauppa oli selvässä kasvussa huhtikuussa, mutta uusien asuntojen kauppa pysyi pohjalukemissa. Uudisasuntojen kauppamäärä oli 29,8 prosenttia miinuksella huhtikuussa verrattuna vuodentakaiseen ja merkittävästi alle 5 vuoden keskiarvotason. Keskeinen syy on käytettyjen asuntojen hintojen voimakas lasku, mikä on kasvattanut uusien ja vanhojen asuntojen välisen hintaeron historiallisen suureksi.⁸

Asuntokaupoilla kaupaksi menevät erityisesti käytetyt, hyväkuntoiset asunnot turvallisilta ja viihtyisiltä asuinalueilta. Kotitaloudet etsivät erityisesti maltillisesti hinnoiteltuja perheasuntoja halutuilta sijainneilta. Käytettyjen kerrostaloasuntojen kauppa on hiljalleen piristynyt alkuvuoden aikana. Huhti-toukokuussa erityisesti omakoti- ja erillistalojen sekä rivi- ja paritalojen kaupassa nähdään kasvua vuodentakaisesta. Kuluttajien kiinnostus keskittyy uudempiin, alle 25 vuotta vanhoihin käytettyihin asuntoihin.⁹

Asuntojen hinnoissa nähdään nousun merkkejä, mutta käänteestä on aikaista puhua. Asuntokaupan piristyminen on kääntänyt asuntojen hinnat kasvuun. Asuntohintojen kasvu on kuitenkin toistaiseksi hataralla pohjalla ja vahvasti riippuvainen siitä, jatkuuko positiivinen vire asuntokaupoilla. Kuluttajat kohtaavat tällä hetkellä useita epävarmuustekijöitä ja globaalit tapahtumat saattavat tuoda jarrua asuntokauppaan. Vanhojen osakeasuntojen hinnat olivat laskussa vielä kuluvan vuoden ensimmäisellä kvartaalilla, mutta kuukausitason tilastoissa nähdään jo positiivista kasvua huhtikuussa edelliskuukauteen verrattuna. Huhtikuussa vanhojen osakeasuntojen hinnat olivat edelleen hienoisesti miinuksella verrattuna vuodentakaiseen, mutta edelliseen kuukauteen verrattuna päästiin jo kasvun puolelle koko maan tasolla, pääkaupunkiseudulla ja Turussa (kuvio 7). Tampereella ja Oulussa hinnoissa nähtiin laskua myös edelliseen kuukauteen verrattuna. Kuitenkin Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton tilastot viittaavat siihen, että vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat saattoivat taas ottaa takapakkia toukokuussa.

Pienten ja suurten asuntojen välinen hintaero on noussut historiallisen suureksi. Yksiöiden ja kaksioiden hintojen lasku on edelleen huomattavasti voimakkaampaa verrattuna kolmioihin ja suurempiin asuntoihin. Lisäksi uusien ja vanhojen asuntojen välinen hintaero on kasvanut suureksi. Myös uudisasuntojen hinnat kääntyivät nousuun kuluvan vuoden ensimmäisellä kvartaalilla sekä vuodentakaiseen että edelliseen kvartaaliin verrattuna (kuvio 8).

Asuntohintojen toipuminen tulee Suomessa olemaan hidasta verrattuna muihin Pohjoismaihin. Kuluvana vuonna asuntokaupan käynnistyminen kääntää asuntohinnat maltilliseen kasvuun. Kasvukeskusten väestönkasvu alkaa syödä asuntojen ylitarjontaa. Asuntokauppa käynnistyy kuitenkin vähitellen, omistusasuntojen tarjontaa on vielä paljon jäljellä ja asuntosijoittajat palaavat markkinalle hitaasti. Nämä tekijät jarruttavat asuntohintojen nousua 2025. Kuluvana vuonna vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen ennustetaan kääntyvän keskimäärin noin 1,5 prosentin

nousuun (taulukko 9)¹⁰. Ensi vuonna asuntohintojen nousu kiihtyy, kun ylimääräistä asuntotarjontaa poistuu markkinalta ja asuinrakentamisen vähyys alkaa näkyä tarjonnan määrässä¹¹.

Asuntojen kysyntänäkymät ovat valoisat sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä. Lyhyellä aikavälillä hitaasti elpyvä suhdanne, kuluttajien kohentunut ostovoima ja matalampi korkotaso tukevat asuntokaupan elpymistä. 3 kuukauden euribor painui toukokuun lopussa alle 2 prosenttiin. Euroalueen inflaatio alitti 2 prosentin tavoitetason toukokuun ennakkotietojen perusteella ja EKP päätti laskea ohjauskoron 2,00 prosenttiin kesäkuussa. Tuleva inflaatiokehitys ja euroalueen talouskasvunäkymät motivoivat EKP:n tulevia korkopäätöksiä. Raklin ennusteen mukaan EKP laskee korkotason alle 2 prosentin kuluvan vuoden aikana. Odotamme vielä ainakin yhtä 25 peruspisteen koronlaskua kuluvalle vuodelle. Suomessa inflaatio pysyy keskimäärin alle 2 prosentissa 2025–2027¹², kuluvan vuoden palkkojen nousuvauhdiksi ennustetaan reilua 3 prosenttia¹³ ja matalamman korkotason ansiosta lainanhoitokustannukset ovat aikaisempaa matalammalla tasolla. Nämä tekijät tukevat kuluttajien ostovoiman kasvua ja asuntokaupan piristymistä. Kääntöpuolella kuluttajien luottamus palautuu hitaasti ja nouseva työttömyys voi hidastaa asunnonostoaikeita. Globaalin epävarmuuden lisääntyminen, Suomen talouden tahmea toipuminen ja epävarmuus työpaikan menettämisestä jarruttavat asuntokauppaa.

Suurten kaupunkien voimakas väestönkasvu ylläpitää asuntojen kysyntää. Alkuvuoden aikana väestönkasvu pysyi melko voimakkaana suurissa kaupungeissa. Tammi-huhtikuun aikana pääkaupunkiseudun väestönkasvu ajoi sekä kuntien välinen nettomuutto että nettomaahanmuutto, kun muiden suurten kaupunkien väestönkasvu oli yksinomaan maahanmuuton varassa. Nettomaahanmuutto on hidastunut Suomessa vuoden 2023

¹⁰PTT.

¹¹Rakli, Nordea.

¹²Suomen Pankki.

¹³PTT, Nordea, OP.

9) Alueelliset vanhojen kerrostaloasuntojen hintaennusteet vuodelle 2025

Muutos (%)	2024	2025e
Koko maa	-3,7	1,5
Helsinki	-4,3	1,5
Espoo-Kauniainen	-3,6	2,7
Vantaa	-6,9	0,4
Turku	-3,3	1,4
Tampere	-4,0	1,0
Lahti	0,3	0,8
Kuopio	-1,7	1,9
Jyväskylä	-2,2	0,2
Oulu	-1,8	2,6

Lähde: PTT

⁸KVKL.

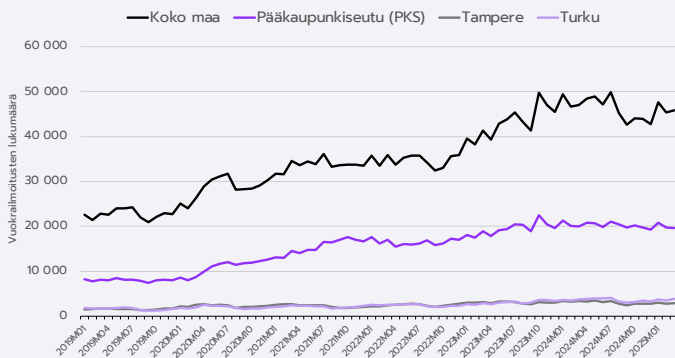
⁹Rakli, KVKL, Nordea.

10) Väestöennuste 2025–2045: Suomen 10 suurinta kaupunkia

	KOKO MAA	Espoo	Helsinki	Jyväskylä	Oulu	Tampere	Turku	Vantaa	Kuopio	Lahti	Pori
Väestöennuste 2025	5 670 224	329 135	697 135	150 839	219 918	264 721	208 059	257 560	127 119	121 590	82 821
Väestönmuutos 2025 --> 2035	229 362	55 648	82 069	10 716	19 965	36 925	22 746	36 638	11 451	1 580	-2 112
Väestönmuutos 2025 --> 2045	420 578	96 980	139 115	15 460	32 105	58 908	35 639	63 680	17 650	2 395	-3 738

Lähde: Tilastokeskus

11) Vuokrailmoitusten määrä 1/2019–3/2025



Lähde: Tilastokeskus

Tilastokeskuksen aineisto perustuu Oikotien verkkopalvelun asuntojen myynti- ja vuokrailmoituksiin.

huippulukumista, vaikka edelleen ollaan melko korkealla tasolla. Pitkällä aikavälillä Suomen suurimpien kaupunkien väestönkasvun ennustetaan pysyvän voimakkaana (taulukko 10). Maahanmuutto ja kaupungistuminen ajavat suurten kaupunkien väestönkasvua. Väestönkasvu ja asutokuntien koon pieneneminen kasvattavat asuntojen tarvetta seuraavan 20 vuoden aikana. VTT:n asuntotuotantotarve-ennusteen mukaan Suomeen tarvittaisiin 31 000–35 800 uutta asuntoa vuosittain vuoteen 2045 mennessä skenaariosta riippuen. Ennusteiden mukaan Suomeen valmistuu huomattavasti asuntotarpeen mukaista määrää vähemmän asuntoja ainakin vielä 2025 ja 2026.¹⁴

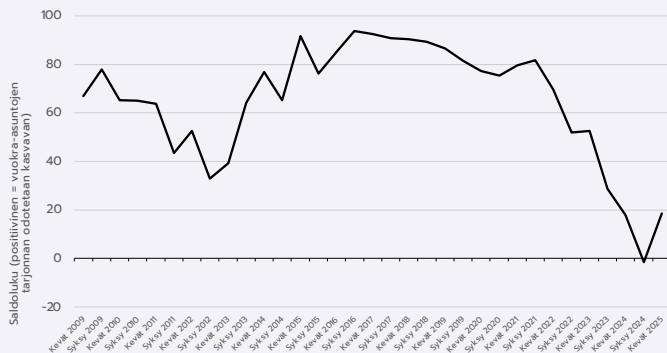
3) Vuokramarkkinassa voimakas kysyntä ylläpitää tulevien vuosien vuokrien ja käyttöasteiden kasvua

Vuokra-asuntomarkkinassa tilankysyntä, käyttöasteet ja vuokrat piristyvät kuluvasta vuodesta eteenpäin. Vuokra-asuntojen tarjontaa on edelleen paljon markkinassa. Kuitenkin maaliskuussa vuokrailmoitusten määrä laski verrattuna vuodentakaiseen, vaikka edelliskuukauteen verrattuna nähtiin hienoista kasvua (kuvio 11). Vuokra-asuntojen tarjonnan nousutrendi vaikuttaa tasoittuneen ja vuokrailmoitukset ovat olleet pitkään laskussa vuodentakaisesta. Väestönkasvu on alkanut syödä kasvukeskusten vuokra-asuntotarjontaa. Samalla tarjontaan ei enää odoteta merkittävää kasvua, koska asuinrakentaminen on ollut pitkään jäissä. Vuokra-asuntojen liikatarjontatilanne koskee lähinnä pääkaupunkiseutua, jonne rakennettiin nollakorkoaikana valtava määrä asuntoja, joita markkina sulattelee edelleen. Muissa suurissa kaupungeissa tarjontaa on huomattavasti vähemmän.

Raklin vuokra-asuntobarometrin vastaajien näkemykset vuokra-asuntojen tarjonnasta ovat muuttuneet hieman positiivisemmiksi keväällä 2025 (kuvio 12). Vuokra-asuntotarjonnan saldoluku kääntyi kevään tuloksissa positiiviseksi, vaikka edelleen ollaan historiallisen matalalla tasolla. Suurempi osa vastaajista uskoo nyt vuokra-asuntotarjonnan kasvavan seuraavan 12 kuukauden aikana. Optimistisempia näkemyksiä nähdään kuitenkin lähinnä julkisten toimijoiden ja kansainvälisten sijoittajien keskuudessa (kuvio 13). Samalla kotimaisten kiinteistösiirtäjäyhtiöiden, kotimaisten asuntosiirtäjärahastojen, yksityisten sijoittajien ja instituutiosijoittajien näkemykset ovat hieman

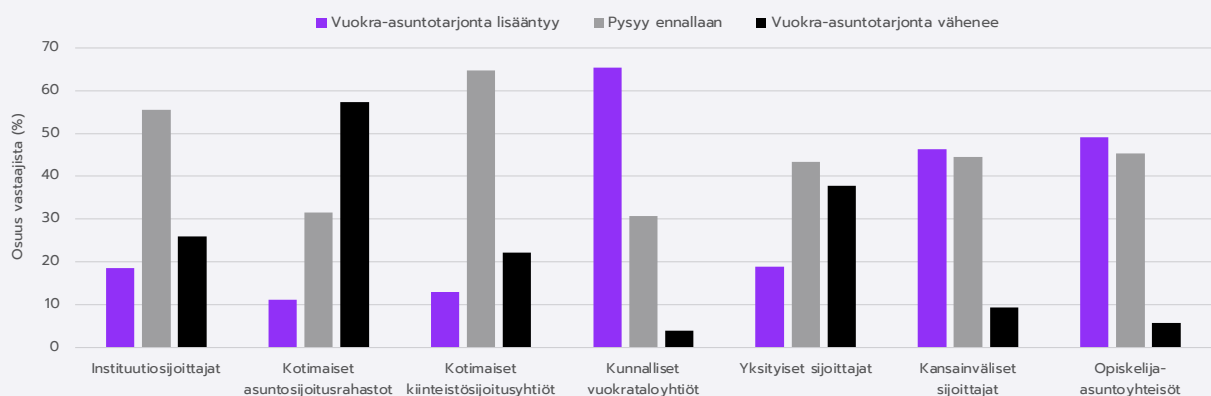
¹⁴Rakli, Tilastokeskus, MDI, VTT, Forecon.

12) Vuokra-asuntojen tarjonnan kehitys – Raklin vuokra-asuntobarometri keväät 2025



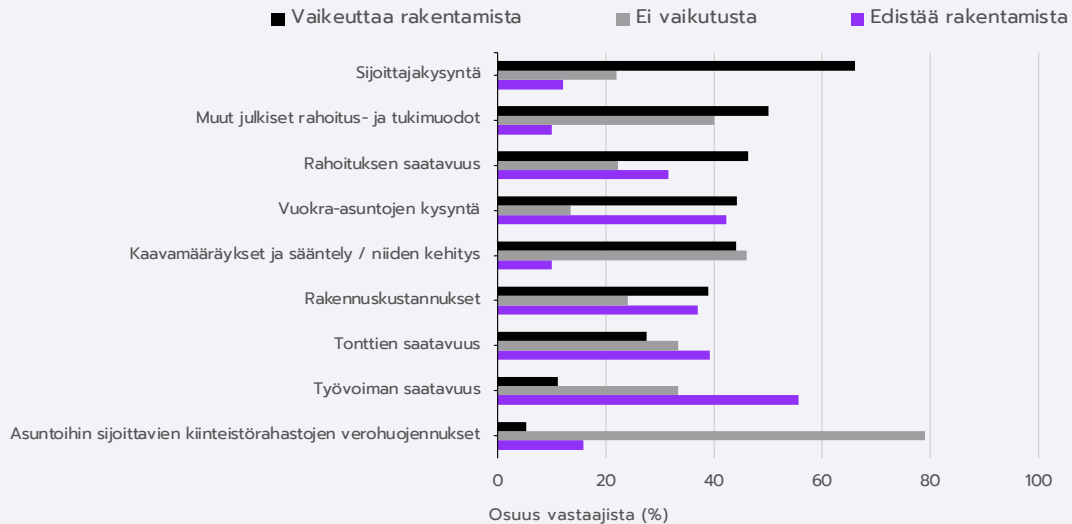
Lähde: Raklin vuokra-asuntobarometri keväät 2025

13) Vuokra-asuntojen tarjonnan kehitys ryhmittäin – Raklin vuokra-asuntobarometri keväät 2025



Lähde: Raklin vuokra-asuntobarometri keväät 2025

14) Vuokra-asuntojen rakentamiseen vaikuttavia tekijöitä – Raklin vuokra-asuntobarometri kevät 2025



Lähde: Raklin vuokra-asuntobarometri kevät 2025

heikentyneet keväällä 2025 verrattuna syksyyn 2024. Raklin vuokra-asuntobarometrin tulosten perusteella vähäinen sijoittajakysyntä, julkiset rahoitus- ja tukimuodot, rahoituksen saatavuus sekä kaavamääräykset ja niihin liittyvä sääntely ovat keskeisiä vuokra-asuntojen rakentamista vaikeuttavia tekijöitä seuraavan 12 kuukauden aikana (kuvio 14). Rakentamista puolestaan edistää lähinnä työvoiman ja tonttien saatavuus.

Vapaarahoitteisten vuokrien kasvu on ollut vaisua viime vuosina (kuvio 15). Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat kuluvan vuoden ensimmäisellä kvartaalilla vain 0,9 prosenttia vuodentakaisesta ja edelliseen kvartaaliin verrattuna nähtiin nollakasvua. Pääkaupunkiseudulla vuokrien kasvu on ollut poikkeuksellisen heikkoa ja lähellä nollaa jo useamman kvartaalin johtuen lähinnä vuokra-asuntojen liikatarjontatilanteesta. Muualla Suomessa tarjonta on ollut vähäisempää. Esimerkiksi Tampereen, Turun, Oulun ja muiden kasvavien kaupunkien vuokrien kehitys on ollut vahvempaa, vaikka viimeisimpien kvartaalien aikana vuokrien kasvu on pysynyt vaisuna.

Pääkaupunkiseudun vuokrausmarkkinassa nähdään kuitenkin jo piristymisen merkkejä ja vuokra-asuntojen käyttöasteet ovat kääntyneet kasvuun. KTI:n tilastojen mukaan pääkaupunkiseudulla käyttöasteet nousivat 91,4 prosenttiin kuluvan vuoden ensimmäisellä kvartaalilla, kun vastaava luku oli edellisellä kvartaalilla 90,9 prosenttia ja vuosi sitten 90,0 prosenttia. Muissa suurissa kaupungeissa käyttöasteet ovat pääkaupunkiseutua korkeammalla ja käyttöasteissa nähtiin nousua verrat-

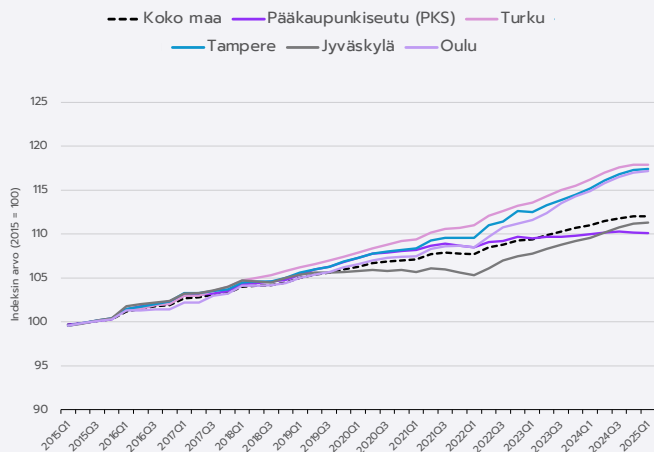
tuna edelliseen kvartaaliin. Ensimmäisellä kvartaalilla Tampereen käyttöaste kohosi muita suuria kaupunkeja korkeammaksi (yli 96 prosenttia), kun vastaava luku oli Turussa, Oulussa ja Lahdessa alle 94 prosenttia. Myös uudiskohteiden vuokraus on helpottunut johtuen kasvukeskusten voimakkaasta väestönkasvusta ja siitä, että markkinan tarjonta on vihdoin alkanut vähentyä. Kuitenkin uusien asuntojen vuokraus on edelleen käytettyjä asuntoja haasteellisempaa. Vuokratasot ovat uusissa asunnoissa käytettyjä asuntoja korkeammalla. Pienempien, kalliimpien asuntojen sijaan valitaan usein käytetty, suurempi asunto.¹⁵

Asuinrakentaminen käynnistyy hitaasti ja uudisrakentamisen alamäki alkaa näkyä vuokra-asuntotarjonnan vähentymisenä. Samalla väestönkasvu ylläpitää vuokra-asuntojen voimakasta kysyntää erityisesti kasvukeskuksissa. Nämä tekijät antavat nostetta vuokriin ja käyttöasteiden kasvu jatkuu. Vapaarahoitteisten vuokrien kasvun ennakoidaan piristyvän hieman 2025 (taulukko 16). Koko maan tasolla vuokrat nousevat keskimäärin noin 1,6 prosenttia¹⁶. Markkinassa on edelleen paljon tarjontaa, mikä hillitsee erityisesti pääkaupunkiseudun vuokrien kasvua. Muissa suurissa kaupungeissa vuokrausmarkkina kiristyy. Tampereelle, Turkuun, Ouluun, Kuopioon ja Jyväskylään ennustetaan keskimääräistä voimakkaampaa vuokrien kasvua.

¹⁵Newsec, KTI.

¹⁶PTT.

15) Vapaarahoitteisten asuntojen vuokraindeksit Q1/2015–Q1/2025



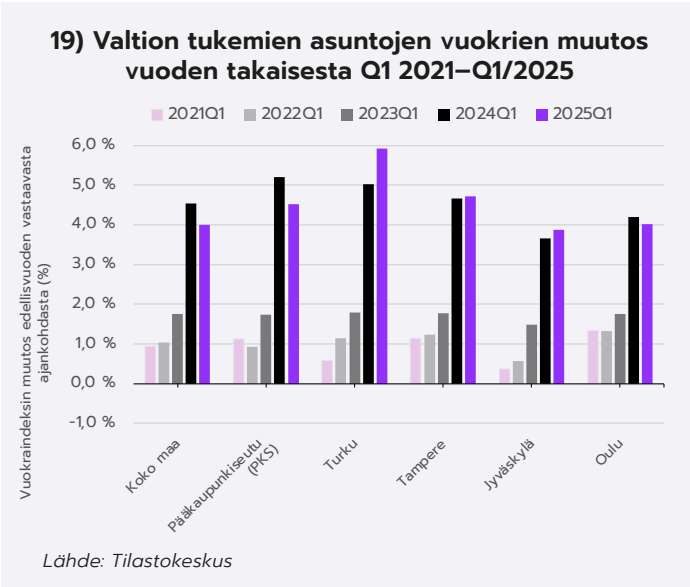
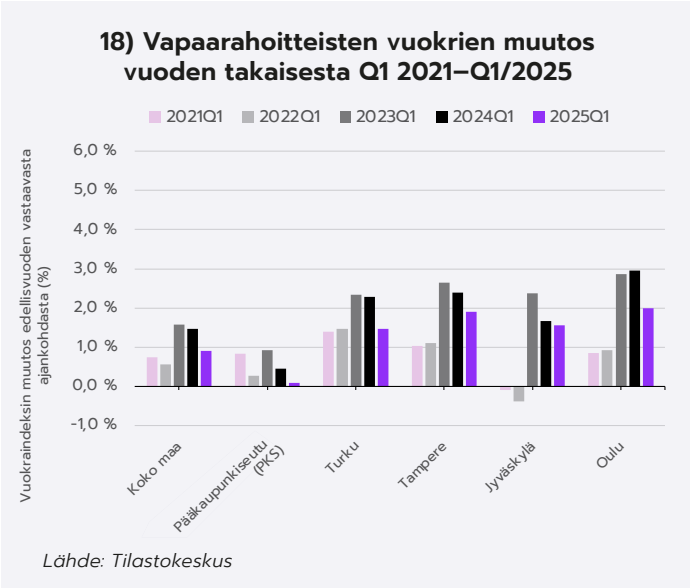
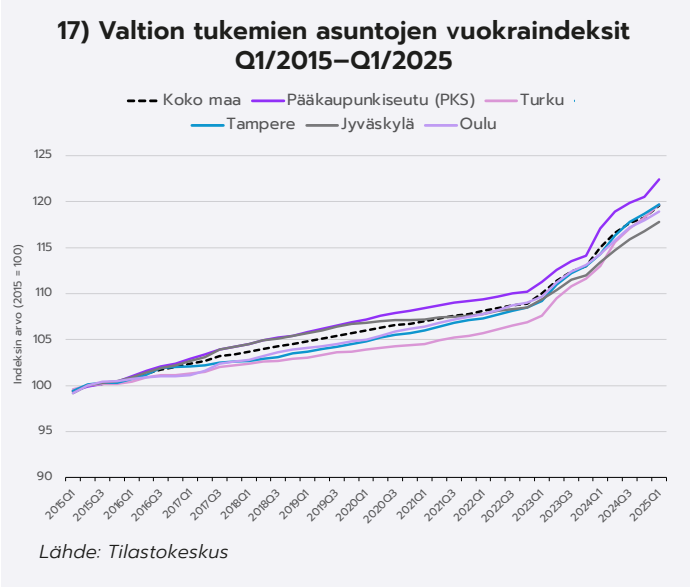
Lähde: Tilastokeskus

16) Vapaarahoitteisten vuokrasopimusten ennuste vuodelle 2025

Muutos (%)	2024	2025e
Koko maa	1,3	1,6
Helsinki	0,5	1,3
Espoo-Kauniainen	0,5	1,3
Vantaa	0,2	0,6
Turku	2,3	2,4
Tampere	2,5	2,5
Lahti	1,3	1,0
Kuopio	2,0	2,0
Jyväskylä	1,8	1,9
Oulu	2,7	2,4

Lähde: PTT

Raklin vuokra-asuntobarometrin vastaajat odottavat kasvua sekä pienten että suurten asuntojen vuokriin seuraavan 12 kuukauden aikana. Pienten asuntojen vuokrien nousuun uskotaan eniten Tampereella ja Oulussa, vaikka kaikkien suurten kaupunkien vuokraodotusten saldoluvut ovat positiivisella puolella. Suurten asuntojen vuokrien nousuun uskotaan eniten Tampereella, Helsingissä, Oulussa ja Espoossa. Kasvukeskusten ulkopuolella pienten ja suurten asuntojen vuokrien odotetaan pysyvän lähes



muuttumattomana seuraavan 12 kuukauden aikana. Lisäksi yhä suurempi osuus vastaajista uskoo oman vuokra-asuntosalkkunsu käyttöasteen paranevan seuraavan 12 kuukauden aikana.

Valtion tukemien asuntojen vuokrat ovat nousseet huomattavasti vapaarahoitteisia voimakkaammin viime vuosina (kuvio 17). Valtion tukemien asuntojen vuokrien edullisuus suhteessa vapaarahoitteisiin vuokriin laski edelleen 2024.¹⁷ Vapaarahoitteisten vuokrien kasvu on pysynyt maltillisena inflaatiohuipun läpi samalla, kun valtion tukemien asuntojen vuokrissa nähdään merkittävää nousua (kuviot 18 ja 19). Pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa keskimääräinen valtion tukemien asuntojen vuokrien kasvu ylsi 4–6 prosenttiin kuluvan vuoden ensimmäisellä kvartaalilla verrattuna vastaavaan ajankohtaan vuosi sitten. Esimerkiksi Kouvolan, Kotkan, Mikkelin ja Seinäjoen valtion tukemien asuntojen ja vapaarahoitteisten asuntojen keskineliövuokrat ovat jo varsin lähellä toisiaan. Porissa valtion tukemien asuntojen vuokrat olivat jopa vapaarahoitteisia kalliimpia kuluvan vuoden ensimmäisellä kvartaalilla. Valtion tukemien asuntojen vuokrien kasvu on ollut voimakkainta yksiosissa ja kaksiosissa, vaikka myös suurempien asuntojen vuokrien vuosikasvu on pysynyt pitempään yli 4 prosentissa. Vastaavasti vapaarahoitteisissa asunnoissa sekä pienten että suurempien asuntojen vuokrien kasvu on pysynyt reilusti alle 2 prosentissa viimeisen kahden vuoden aikana.¹⁸

Kehitys johtuu suurelta osin siitä, että valtion tukemien asuntojen tarjoajat joutuvat siirtämään esimerkiksi rakennusten ylläpitokustannusten noususta sekä korkojen noususta aiheutuvat lisäkustannukset asuntojen vuokriin omakustannuseriaatteen mukaisesti. Monilla valtion tukemien asuntojen tarjoajilla on edelleen merkittäviä vuokrankorotuspaineita, mikä saa valtion tukemien asuntojen vuokrat nousemaan vapaarahoitteisia voimakkaammin myös kuluvana vuonna (taulukko 20)¹⁹. Koko maan tasolla valtion tukemien asuntojen vuokrat nousevat keskimäärin 2,7 prosenttia 2025. Helsingin, Espoo-Kauniaisen ja Turun alueilla vuokrien kasvu on huomattavasti keskimääräistä voimakkaampaa, kun taas Lahdessa valtion tukemien asuntojen vuokriin odotetaan laskua.

Vuokra-asuntomarkkinan lyhyen ja pitkän aikavälin kysyntänäkymät ovat valoisat. Lyhyellä aikavälillä lisääntynyt taloudellinen epävarmuus voi lisätä vuokra-asuntojen kysyntää, koska vuokra-asunto koetaan joustavammaksi vaihtoehdoksi omistusasumiseen verrattuna. Samalla väestönkasvu ja kaupungistuminen ylläpitävät kasvukeskusten vuokra-asuntojen lähivuosien ja pitkän aikavälin kysyntää. Suurten kaupunkien väestönkasvun ennustetaan pysyvän vahvana nykyhetkestä vuoteen 2045 (taulukko 6). Väestönkasvu ja maahanmuutto kohdistuvat usein suuriin kaupunkeihin ja kaupungistuminen osaltaan lisää vuokra-asuntojen kysyntää. Maaseutuun verrattuna kaupungeissa asutaan todennäköisemmin vuokralla ja väestön siirtyessä maalta kaupunkeihin myös vuokra-asumisen suosio kasvaa.²⁰

¹⁷Tilastokeskus, PTT.

¹⁸Tilastokeskus.

¹⁹PTT.

²⁰VTT, PTT, Raklin vuokra-asuntobarometri kevät 2025.

20) Valtion tukemien asuntojen vuokrien ennuste vuodelle 2025

Muutos (%)	2024	2025e
Koko maa	4,7	2,7
Helsinki	6,5	4,2
Espoo-Kauniainen	4,4	3,8
Vantaa	3,0	1,7
Turku	5,6	3,3
Tampere	4,9	2,0
Lahti	4,6	-3,8
Kuopio	3,5	1,0
Jyväskylä	3,9	2,0
Oulu	4,2	1,9

Lähde: PTT

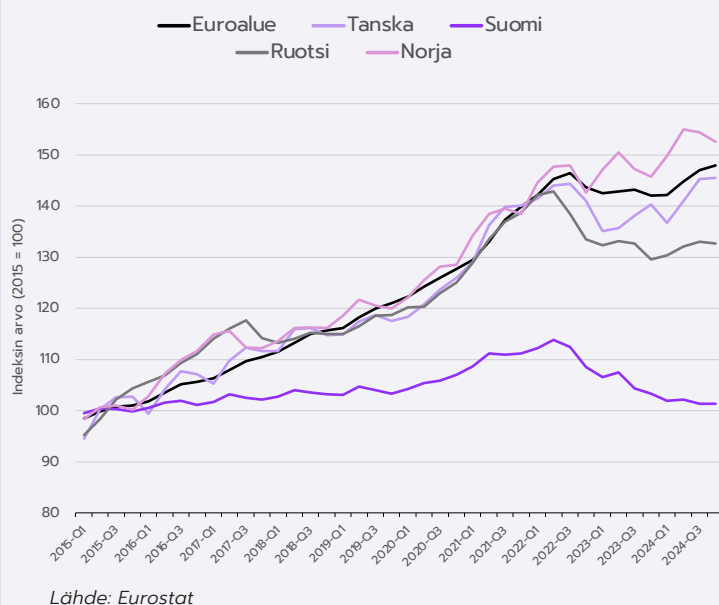
Suomessa asumiskustannusten kasvu on pysynyt maltillisena muuhun Eurooppaan ja Pohjoismaihin verrattuna

Suomen asuntomarkkina nähdään eurooppalaisessa vertailussa usein menestystarinana. Vuokramarkkinan sääntely on verrattain kevyttä, asuntojen hintojen nousu on ollut maltillista ja asunnottomuus on Euroopan alimmilla tasoilla²¹. Lisäksi eurooppalaisessa vertailussa pienempi osuus Suomen väestöstä asuu liian ahtaissa asunnoissa, kodit pysyvät tarpeeksi lämpiminä talven yli ja asuntojen lämmitys- ja viilennyskustannuksista aiheutuvat päästöt ovat merkittävästi alle EU:n keskimääräisen tason²². Toisin kuin muissa Pohjoismaissa, sekä omistus- että vuokra-asuntoja on edelleen merkittävästi tarjolla Suomen markkinassa, myös suurissa kaupungeissa. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla myynti- ja vuokrailmoitustilastojen perustella tarjontaa riittää runsaasti kuluvalle ja seuraavalle vuodellekin.

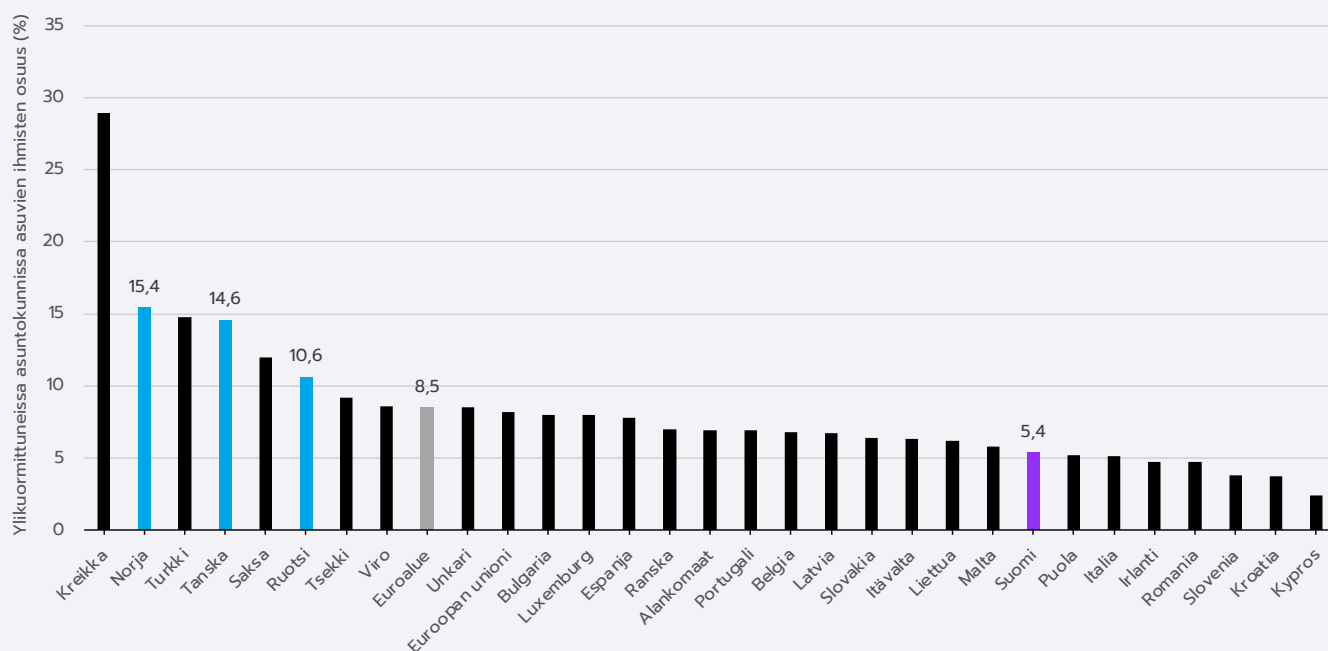
Asumiskustannukset ovat pysyneet Suomessa hyvin maltillisina eurooppalaisessa vertailussa. Muihin Euroopan maihin verrattuna Suomessa asumismenojen osuus käytettävistä ovelista tuloista on alhaisella tasolla (kuvio 21). Vain 5,4 prosenttia Suomen asutokunnista käytti käytettävissä olevista tuloista enemmän kuin 40 prosenttia asumiseen vuonna 2024, kun vastaava luku vaihtelee muissa Pohjoismaissa 10–16 prosentin välillä.

Suomessa asuntojen hinnat ovat nousseet huomattavasti maltillisemmin euroalueeseen verrattuna (kuvio 22). Suomessa hinnat nousivat vain vajaat 2 prosenttia viimeisen 10 vuoden aikana (2015–2024), kun euroalueella vastaava hinnannousu oli keskimäärin noin 45 prosenttia ja EU:ssa 52

22) Maavertailu – asuntojen hintaindeksit Q1/2015–Q4/2024

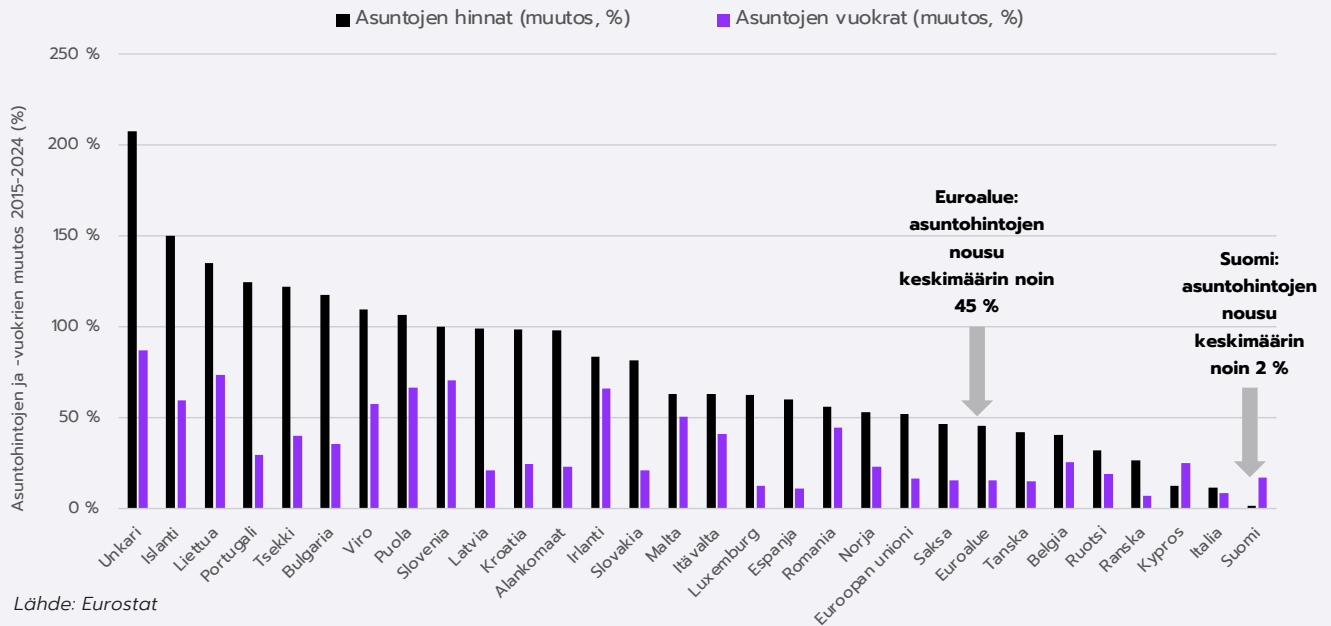


21) Maavertailu – asumiskustannusten ylikuormitus Euroopassa 2024 (asutokunnan asumiskustannukset yli 40 % käytettävissä olevista tuloista)



Lähde: Eurostat

23) Maavertailu – Suomen ja EU-maiden asuntojen hintojen ja vuokrien muutos viimeisen 10 vuoden aikana



prosenttia (kuvio 23). Euroalueella asuntojen hinnat ovat toipuneet nopeasti asuntomarkkinan viimeisimmän alamäen jälkeen ja asuntohinnat kääntyivät melko nopeasti uuteen nousuun. Viime vuoden lopussa euroalueen keskimääräiset asuntojen hinnat ja kuluttajien asunnonostoaiheet olivat jo nousussa. Asuntohintojen lasku oli vähäisempää ja toipuminen nopeampaa kuin esimerkiksi finanssikriisin jälkeen.²³ Pohjoismaisessa vertailussa Norjassa, Ruotsissa ja Tanskassa asuntohintojen nousu on ollut huomattavasti nopeampaa kuin Suomessa viimeisen 10 vuoden aikana. Suomen maltillinen asuntohintojen kasvu johtuu osittain väliaikaisista ja osittain pidemmän aikavälin tekijöistä.

Pidemmällä aikavälillä asuntohintojen maltillista nousua selittää se, että Suomessa osassa maata asuntojen hinnat ovat polkeneet paikallaan tai jopa laskeneet jo 2010-luvulla. Koko maan tarkastelussa tämä vetää keskimääräistä asuntohintojen kehitystä alaspäin, vaikka kasvukeskusten hintakehitys onkin ollut voimakkaampaa. Esimerkiksi muissa Pohjoismaissa ei juuri ole alueita, joissa asuntojen hinnat olisivat selkeästi laskeneet 2010-luvulla. Myös suurten kaupunkien osalta Suomen asuntohintojen nousu on ollut maltillisempaa. Jos esimerkiksi vertaillaan pohjoismaisten pääkaupunkien omakotitalojen hintojen kehitystä, nähdään Helsingissä hintojen nousun olleen huomattavasti maltillisempaa kuin Oslolla, Tukholmassa ja Kööpenhaminassa. Suomen heikompaa hintakehitystä selittävät alueelliset tekijät, kuten väestönkasvu ja käytettävissä olevien tulojen kehitys. Suomessa väestönkasvu on ollut voimakasta, mutta prosentuaalisesti huomattavasti muita Pohjoismaita heikompaa 2015–2024 (kuvio 24). Tästä syystä asuntojen kysyntä ja siten asuntohintojen nousupaineet ovat olleet muita verrokkeimaita heikommalla tasolla. Suomessa alueelliset vaihtelut väestönkasvussa ovat myös huomattavasti muita Pohjoismaita suurempia. Lisäksi muissa Poh-

joismaissa käytettävissä olevien tulojen kehitys on ollut Suomea voimakkaampaa²⁴. Suomessa käytettävissä olevat tulot ovat vähentyneet lähes puolissa Suomen kunnissa 2010-luvulla, kun ne ovat kasvaneet suurimmassa osassa muiden Pohjoismaiden kuntia.²⁵

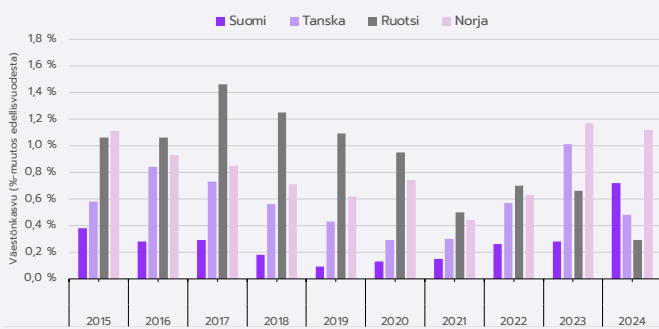
Lyhyemmällä aikavälillä Suomessa nollakorkoajan voimakas uudisrakentaminen on pitänyt asumiskustannukset kurissa. Kuten monessa muussa Pohjoismaassa, Suomeen rakennettiin nollakorkoaikana paljon asuntoja. Asuntokauppa tyssäsi korkojen noustessa, sijoittajia poistui markkinoilta ja asuntojen hinnat kääntyivät laskuun. Viime vuonna asuntojen heikko kysyntä, asuntojen liikatarjonta sekä vähäinen sijoittajakysyntä ovat hidastaneet asuntohintojen nousua erityisesti pääkaupunkiseudulla. Monessa muussa maassa asuntomarkkinan alamäki jäi lyhyemmäksi. Suurten kaupunkien voimakas asuntojen kysyntä imaisi nollakorkoaikana rakennetut asunnot, eikä markkinalle syntynyt vastaavaa myymättömien tai vuokraamattomien asuntojen massaa.

Vuokramarkkinassa Suomen vuokrien nousuvauhti on ollut hieman euroalueen keskimääräistä tasoa nopeampaa, mutta kuitenkin verrattain maltillista 2015–2024. Euroalueella ja Suomessa asuntovuokrien kasvu on pysynyt maltillisena inflaatiohuipun läpi. Suomessa vuokrien kasvu on pysynyt hitaampana kuin valtaosassa Euroopan maita. Esimerkiksi Ruotsin ja Norjan vuokrien kasvuvauhti on ylittänyt Suomen vuokrien kasvuvauhdin viime vuosien aikana. Myös Suomessa vuokrien nousu kiihtyi hieman, kun inflaatio alkoi nousta 2023–2024. Vapaaehtoisien vuokrien kasvu on pysynyt maltillisena, mutta valtion tukemien asuntojen vuokrat ovat nousseet huomattavasti voimakkaammin vuoden 2022 jälkeen. Kuitenkin vapaaehtoisien vuokrien maltillinen nousu on pitänyt vuokrien keskimääräisen nousun kohtuullisena.

Kuluttajan kannalta Suomessa asuntohintojen nousu tulee pysymään maltillisena tulevina vuosina. Asuntohintojen nousun ennustetaan pysyvän Norjassa, Ruotsissa ja Tanskassa huomattavasti voimakkaampana kuin Suomessa. Tanskassa asuntohintoihin odotetaan 4,6 prosentin nousua 2025 ja 3,6 prosentin nousua 2026²⁶. Ruotsissa asuntohintoihin odotetaan vuosittain noin 5 prosentin nousua 2025 ja 2026²⁷. Norjassa räjähdysmäinen hintojen nousu jatkuu ja asuntohinnat nousevat tänä vuonna peräti 10 prosenttia²⁸. Vastaavasti Suomessa asuntohintojen ja -vuokrien odotetaan kasvavan maltillisesti. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintoihin ennustetaan 1,5 prosentin kasvua 2025²⁹. Hintojen nousu kiihtyy hieman ensi vuonna, kun väestönkasvu sulattaa asuntotarjontaa markkinalta³⁰.

²³Eurostat, EKP.

24) Pohjoismaiden väestönkasvuvertailu 2015–2024



²⁴ Eurostat

²⁵Tilastokeskus, Eurostat.

²⁶Nordea.

²⁷Danske Bank.

²⁸Nordea, Real Estate Norway.

²⁹PTT.

³⁰Nordea.

4) Asuntosijoittamisessa vaisu alkuvuosi – sijoittajakysyntä elpyy loppuvuodesta, kun asuntomarkkina palautuu kohti normaalia

Sijoittajakysynnän odotetaan elpyvän ja paremmat suhdanne-näkymät vetävät muun Euroopan tapaan myös Suomen kiinteistösijoitusmarkkinan kasvuun 2025. Suomen vuoden 2024 kiinteistökauppavolyymi jäi miinukselle edellisvuoteen verrattuna. Kireä rahoitusmarkkinatilanne, ostajien ja myyjien hintanäkemyserot sekä ostajien vähäinen määrä hidastivat transaktiovolyymien kasvua. Kansainvälisten sijoittajien aktiviteetti jäi odotettua heikommaksi. Kuluvasta vuodesta eteenpäin matalampi korkotaso ja rahoituksen parempi saatavuus, hintanäkemyserojen kaventuminen sekä kansainvälisen sijoittajakysynnän lisääntyminen tukevat elpymistä. Alhaisempi korkotaso lisää kiinteistösijoitusten houkuttelevuutta verrattuna korkosijoituksiin ja kaventaa myyjien ja ostajien välisiä hintanäkemyseroja.³¹

Kiinteistökauppavolyymiin odotetaan kasvua 2025 ja 2026. Newsecin ennusteen mukaan kuluvan vuoden transaktiovolyymi nousee 3,0 miljardia euroon ja ensi vuonna nousee 3,75 miljardiin euroon, kun viime vuoden vastaava volyyymi jäi alle 2,3 miljardiin euroon³². Alkuvuonna nähtiin jo ensimmäinen heräämisen merkki, kun ensimmäisen kvartaalin transaktiovolyymi nousi noin 630 miljoonaan euroon eli 33 prosenttia korkeammaksi verrattuna vuodentakaiseen³³. Newsecin aineistojen perusteella ensimmäisellä kvartaalilla nähty kasvu jatkui myös huhtikuussa, jolloin transaktiovolyymi kasvoi jälleen vuodentakaiseen verrattuna.

Asuntojen sijoituskysynnän palautuminen tulee olemaan hidasta, kun asuntomarkkina palaa hitaasti kohti normaalia ja asuntojen kysyntä elpyy. Viime vuonna asunnot olivat edelleen suosittu sektori Suomen kiinteistösijoitusmarkkinalla, vaikka kiinteistökauppavolyymi laski yleisen alamäen mukana³⁴. Vuokra-asuntojen transaktiovolyymi laski alle 600 miljoonaan euroon 2024 (kuvio 25). Asunnot olivat markkinan toiseksi suosituin sektori tuotannollisten kiinteistöjen jälkeen. Alkuvuoden tilastojen perusteella asuntojen transaktiovolyymi on jäänyt vaisuksi tammi-toukokuussa.

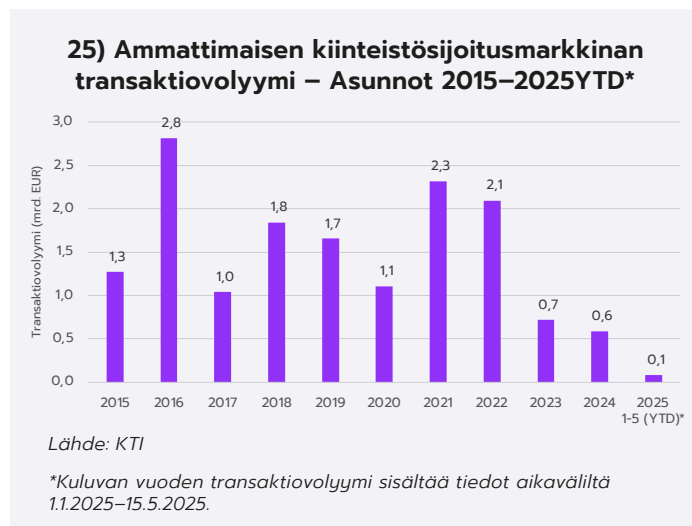
Vahvat perustekijät tukevat asuntosektorin sijoittajakysyntää ja asuntojen transaktiovolyymien ennustetaan kääntyvän kasvuun. Alkuvuonna sijoittajakysyntä oli heikkoa ja odotamme, että kysynnän herääminen ajoittuu loppuvuodelle. Markkinassa nähdään jo merkkejä siitä, että sijoittajien kysyntä asuntoja kohtaan on heräämässä. Ammattimaisten sijoittajien kysyntä alkaa heräillä, kun asuntomarkkina alkaa palautua kohti normaalia. Korkotason lasku, rahoituksen saatavuuden parantuminen ja kansainvälisten sijoittajien paluu markkinoille tukevat asuntosijoittamisen toipumista 2025 eteenpäin. Sijoittajakysynnän kasvu kääntää myös tuottovaatimukset hienoiseen laskuun. Kansainvälisiä

³¹Rakli, CBRE, Catella.

³²Newsec.

³³KTI.

³⁴KTI.



Raklin vuokra-asuntobarometrikysely lähetettiin vuokra-asuntomarkkinan asiantuntijoille. Kysely toteutettiin toukokuussa 2025 ja kyselyyn vastasi yhteensä 55 vuokra-asuntotoimijaa. Vastaajat omistavat yhteensä noin 220 000 vuokra-asuntoa eri puolilla Suomea.

sijoittajia houkuttelee pääkaupunkiseudun voimakas väestönkasvu ja Suomen markkinan verrattain matala sääntely. Pääkaupunkiseudulla asuntojen liikatarjonta hidastaa vuokrien ja siten myös sijoittajakysynnän kasvua. Kuitenkin pääkaupunkiseudun vuokra-asuntojen kysynnässä nähdään jo elpymisen merkkejä ja käyttöasteiden kasvu tukee sijoittajien paluuta. Kotimaisia sijoittajia houkuttelee myös Tampereen seutu, jossa vuokrien kasvu on pääkaupunkiseutua vahvempaa, ja jossa ei ole vastaavaa asuntojen liikatarjontatilannetta. Myös muiden kasvavien kaupunkien sijoittajakysyntään odotetaan kasvua.³⁵

Raklin vuokra-asuntobarometrin kevään 2025 tulokset ennakkoivat vuokra-asuntojen sijoittajakysynnän kasvua seuraavan 12 kuukauden aikana (kuvio 26). Vuokra-asuntosijoittamisen houkuttelevuus oli keväällä edelleen kasvussa viime syksyyn ja vuodentakaiseen verrattuna. Asuntojen vahvat pitkän aikavälin kysyntänäkymät tukevat asuntojen sijoittajakysyntää tulevana vuosina. Väestönkasvu ja asutokuntien koon pienentyminen ylläpitävät vuokra-asuntojen kysyntää ja sijoittajan näkökulmasta myös vuokrien ja käyttöasteiden kasvua.³⁶

³⁵Rakli, Newsec, CBRE, PTT.

³⁶Raklin vuokra-asuntobarometri kevät 2025, MDI, VTT.

