

Raklin asuntomarkkinakatsaus

syksy 2025

- Suomi palasi tekniseen taantumaan – talouskasvu piristyykin vasta ensi vuonna
- Omistusasuntomarkkinassa asuntokauppa käy, mutta hinnat laahaavat
- Vuokra-asuntomarkkinan elpyminen on alkanut, mutta tarjontaa on yhä runsaasti
- Asuntosijoittamisessa nähtiin kasvua alkuvuoden aikana
- Tampereen, Turun ja Oulun asuntomarkkinat ovat piristyneet hieman 2025 – asuntohintoihin ja -vuokriin odotetaan kasvua 2026



Tiivistelmä:

- **Suomi on palannut tekniseen taantumaan kolmannella kvartaalilla.** Kaupapolitiittiset jännitteet ja taloudellinen epävarmuus heikensivät Suomen kasvunäkymiä alkuvuoden aikana ja hidastivat erityisesti viennin ja investointien elpymistä. Heikko kuluttajaluottamus ja haastava työmarkkinatilanne siirtävät yksityisen kulutuksen piristymisen ensi vuodelle. Talouden kasvupotentiaali alkaa realisoitua ensi vuoden puolella ja talouskasvu kiihtyy 1,3 prosenttiin 2026 ja 1,7 prosenttiin 2027.
- **Omistusasuntomarkkinassa kysyntä on piristynyt kuluvana vuonna, mutta tarjontapuolella kehitys on jäänyt odotettua heikommaksi.** Asuinrakentaminen ei ole kääntynyt kasvuun. Kysyntäpuolella asuntokauppa on piristynyt selvästi alkuvuoden aikana. Kuluttajien asunnon osto- ja vaihtotarpeet ovat lähteneet purkautumaan. Asunnon ostoa motivoi tällä hetkellä matalampi korkotaso, kuluttajien ostovoiman kohentuminen sekä se, että asuntohintojen pohjakosketus näyttää olevan käsillä. Asuntojen hinnat jäävät kuluvana vuonna miinukselle verrattuna vuodentakaiseen. Asuntotarjontaa riittää edelleen ja myyntiajat ovat pitkiä. Väestönkasvu kiihdyttää kasvukeskusten asuntohintojen kasvua ja asuinrakentamisen vähyys alkaa näkyä tarjonnan määrässä ensi vuodesta eteenpäin. Asuntohintojen ennustetaan kääntyvän noin 0,8–3,0 prosentin nousuun 2026.
- **Väestönkasvu on alkanut syömään vuokra-asuntojen tarjontaa suurissa kaupungeissa, vaikka tarjontaa on edelleen paljon.** Samalla Raklin vuokra-asuntobarometrin vastaajien näkemykset vuokra-asuntojen tarjonnan kehityksestä heikentyivät jälleen syksyllä. Vapaa- ja vuokra-asuntojen kasvun on jäämässä vaisuksi myös kuluvana vuonna. Vuokra-asuntojen runsas tarjonta on pitänyt vuokrankorotukset matalina suurissa kaupungeissa. Pääkaupunkiseudun vuokraomistusasuntomarkkinassa nähdään kuitenkin piristymisen merkkejä ja käyttöasteet ovat kääntyneet kasvuun. Vähenevä tarjonta ja voimakas kysyntä antavat nostetta suurten kaupunkien vuokriin ja käyttöasteisiin tulevina vuosina.
- **Tampereen, Turun ja Oulun asuntomarkkinat ovat piristyneet kuluvana vuonna.** Tampereella asuntojen kysyntää ja vuokra- ja hintakehitystä tukevat alueen vahva elinvoimaisuus ja voimakas väestönkasvu. Korkea tarjonta painaa edelleen Tampereen asuntohintojen kehitystä, vaikka asuntokauppa onkin piristynyt. Tampereella vuokra-asuntojen käyttöaste nousi yli muiden suurten kaupunkien (97%) ja vapaa- ja vuokra-asuntojen nousu on koko maata vahvempaa. Turussa tammi-lokakuun väestönkasvu on ylittänyt koko vuodelle ennustetun väestönkasvumäärän. Asuntotarjontaa on kuitenkin edelleen paljon jäljellä, mikä hidastaa Turun asuntohintojen ja -vuokrien nousua vielä kuluvana vuonna. Oulussa väestönkasvu on jäämässä odotettua vaisummaksi 2025. Omistusasuntojen tarjonta ja asuntojen hinnat ovat kehittyneet kasvukolmion kaupunkeja tasaisemmin viimeisen 10 vuoden aikana. Vuokra-asuntojen tarjonta nousee Oulussa edelleen vuodentakaisesta, mikä hidastaa vuokrien kasvua.



Lisätietoa:

Julia Ruotsi

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

1) Suomi palasi tekniseen taantumaan – talous kaipaisi yksityisen kulutuksen tukea

Suomi on palannut ennakkotietojen mukaan tekniseen taantumaan kolmannella kvartaalilla. Suomen talouskasvu on jäämässä negatiiviseksi tammi-syyskuussa. Alkuvuoden talouskasvu jäi euroalueen heikoimmaksi. Suomen Pankki ennusti syyskuussa Suomeen 0,3 prosentin talouskasvua kuluvalle vuodelle. Raklin arvion mukaan talouskasvu saattaa jäädä tätäkin alhaisemmaksi. Kaupapolitiittiset jännitteet ja taloudellinen epävarmuus heikensivät Suomen kasvunäkymiä alkuvuoden aikana. Heikko kuluttajaluottamus ja haastava työmarkkinatilanne siirtävät yksityisen kulutuksen kasvua ensi vuodelle. Samalla hallituksen tekemät leikkaukset jarruttavat osaltaan kulutuksen elpymistä.¹ Kuitenkin pankkien korttimaksudatan² perusteella kuluttajien korttimaksut ovat jo hieman lisääntyneet syksyllä.

Suomen talouden odotetaan kuitenkin piristyvän tulevina vuosina. Talouden kasvupotentiaali alkaa realisoitua ensi vuoden puolella ja talouskasvu kiihtyy 1,3 prosenttiin 2026 ja 1,7 prosenttiin 2027. Suomen vienti kasvaa, kun keskeisten vientimarkkinoiden talouskasvu elpyy. Yritysten ja kuluttajien luottamus paranee, mikä tukee investointien ja yksityisen kulutuksen kasvua. Kasvava tuotanto kääntyy lopulta työvoiman tarpeeksi ja työttömyys alkaa vähentyä.³

Kuluttajien ja yritysten luottamus on vahvistunut hitaasti alkuvuoden aikana. Kuluttajien luottamus kohentui hieman marraskuussa verrattuna edelliseen kuukauteen, vaikka luottamus on edelleen heikolla tasolla (kuvio 1). Näkemykset Suomen talouden tilasta ja työttömyystilanteesta kohentuivat hieman. Asunnon ostoaikeet nousivat marraskuussa hieman edellisestä kuukaudesta, vaikka indikaattori on edelleen alle pitkän aikavälin keskiarvotason. Elinkeinoelämän luottamus vahvistui hieman marraskuussa palvelujen, vähittäiskaupan ja rakentamisen osalta. Teollisuudessa luottamus heikkeni.⁴

Työmarkkinatilanne pysyi heikkona lokakuussa ja työttömyysasteen trendi nousi 10,3 prosenttiin. Konkurssien määrä kasvaa Suomessa edelleen ja avoimien työpaikkojen määrä vähentyi kolmannen kvartaalin aikana.

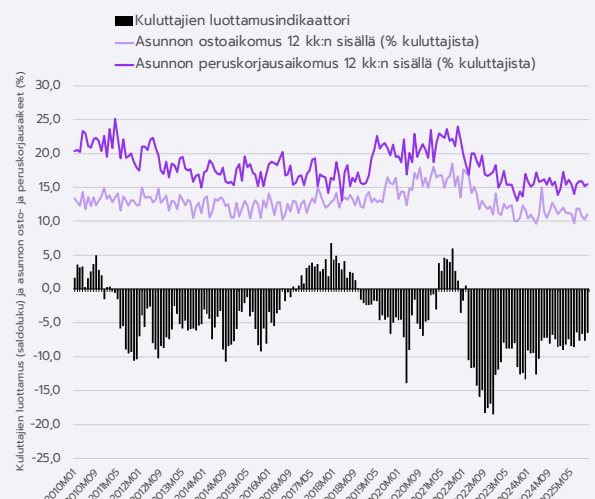
¹ Rakli, Suomen Pankki, VM, PTT.

² OP, Nordea.

³ Rakli, Suomen Pankki, Tilastokeskus.

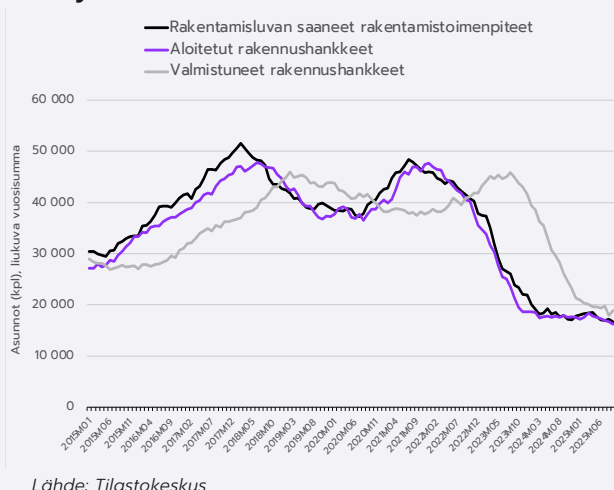
⁴ Tilastokeskus, Elinkeinoelämän keskusliitto (EK).

1) Kuluttajien luottamus ja asunnon osto- ja peruskorjausaikomukset 1/2010–11/2025



Lähde: Tilastokeskus

2) Asuinrakentaminen – rakennusluvat, aloitukset ja valmistuneet hankkeet 1/2015–9/2025



Työllisyysaste on kuitenkin pysynyt tilastohistoriaan verrattuna kohtalaisella tasolla.⁵

Yksityiset investoinnit ovat kääntyneet kasvuun alkuvuoden aikana. T&K-investoinnit ovat kääntyneet kasvuun. Rakentamisen pohja on ohitettu. Kuitenkin rakentamisen kasvu on jäämässä lähelle nollaa vielä kuluva vuonna ja vasta ensi vuodelle odotetaan hienoista kasvua. Euroalueen ja Suomen julkisten puolustusinvestointien kasvu tukee osaltaan Suomen talouskasvua tulevina vuosina.

Asuinrakentaminen ei kääntynyt kasvuun 2025 ja tuoreet tilastot eivät lupaa kasvua lähikuukausille. Asunnoille myönnetty rakennusluvat, aloitukset ja valmistuneet rakennushankkeet ovat vähentyneet lähes koko alkuvuoden verrattuna vuodentakaiseen (kuvio 2). Asuinrakentamista jarruttavat edelleen asuntojen ylitarjonta, vaisu sijoittajakysyntä, korkeat rakennuskustannukset sekä uusien ja vanhojen asuntojen välinen korkea hintaero. Kuluvan vuoden asuntaloitismäärä on jäämässä noin 16 500–17 500 asuntoon. Ensi vuoden aloitusmääräennusteeseen liittyy paljon epävarmuutta. Tuettu rakentaminen supistuu. Vapaarahoitteen asuntorakentamisen pitäisi lähteä rivakkaan nousuun, jotta aloitusmäärä nousisi kokonaisuudessaan yli kuluvan vuoden tason. Samalla Raklin aineistot, asuntojen korkea tarjonta ja suhdanteen heikko veto eivät toistaiseksi lupaille käännettä vuoden 2026 ensimmäisille kuukausille. Toisaalta tuetun asuntorakentamisen väheneminen saattaa tukea vapaarahoitteen rakentamisen käynnistymistä, kun heikkoon markkinaan valmistuu vähemmän valtion tukemia asuntoja.⁶

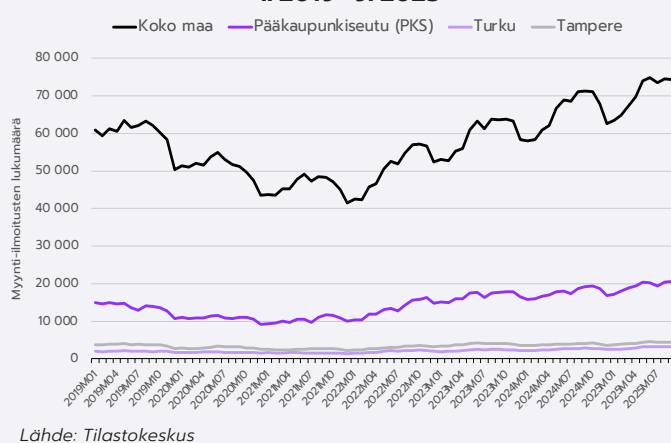
Alkuvuoden aikana väestönkasvu pysyi voimakkaana Suomen suurimmissa kaupungeissa, vaikka väestön kasvuvauhti on hidastunut Helsinkiä lukuun ottamatta. Tämä ylläpitää omistus- ja vuokra-asuntojen kysyntää. Kasvu-kolmion kaupungeissa väestö kasvoi sekä kuntien välisen nettomuuton että maahanmuuton kautta. Kasvukolmion ulkopuolisissa kaupungeissa väestönkasvu oli lähinnä maahanmuuton varassa. Maahanmuutto Suomeen on hidastunut viime vuoden elokuun jälkeen, vaikka maahanmuutto ajaa edelleen väestönkasvua. Erityisesti EU:n ulkopuolelta, mutta myös EU-maista, tuleva maahanmuutto on vähentynyt johtuen osittain Suomen heikosta työmarkkinatilanteesta. Pitkällä aikavälillä maahanmuutto ja kaupungistuminen pitävät kuitenkin Suomen suurimpien kaupunkien väestönkasvun voimakkaana. Väestönkasvu ja asutuskuntien koon pieneminen kasvattavat asuntojen tarvetta seuraavan 20 vuoden aikana. Tällä hetkellä asuntoja rakennetaan huomattavasti alle asuntotarpeen mukaisen määrän.⁷

2) Omistusasuntomarkkinassa asuntokauppa käy, mutta hinnat vielä laahaavat

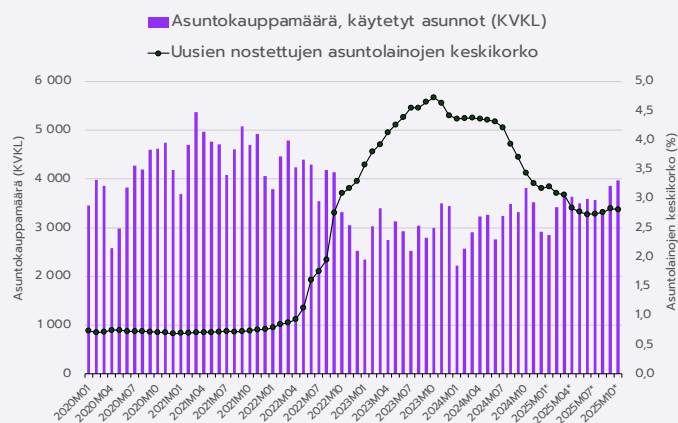
Omistusasuntojen kysyntä on piristynyt kuluva vuonna, mutta tarjontapuolella kehitys on jäänyt odotettua heikommaksi. Asuinrakentaminen ei ole kääntynyt kasvuun. Omistusasuntojen tarjontaa kuvaava myynti-ilmoitusten määrä nousee Suomessa edelleen vuodentakaiseen verrattuna (kuvio 3). Kuitenkin liikatarjontatilanne koskee lähinnä pääkaupunkiseutua ja muualla Suomessa tarjontaa on paljon vähemmän suhteessa asuntojen kysyntään. Omistus- ja vuokra-asuntojen liikatarjontatilanne jatkuu pitkälle ensi vuoden puolelle. Kuitenkin kasvukeskusten voimakas väestönkasvu alkaa syödä asuntotarjontaa markkinalta ja vähäinen rakentaminen alkaa näkyä tarjonnan määrässä ensi vuonna.

Kysyntäpuolella asuntokauppa on piristynyt selvästi alkuvuoden aikana (kuvio 4). Tammi-lokakuussa asuntokauppa oli 12 prosenttia korkeammalla kuin vuosi sitten. Vanhojen asuntojen

3) Myynti-ilmoitusten määrä 1/2019–9/2025



4) Asuntokauppamäärä ja uusien asuntolainojen keskikorko 1/2020–10/2025



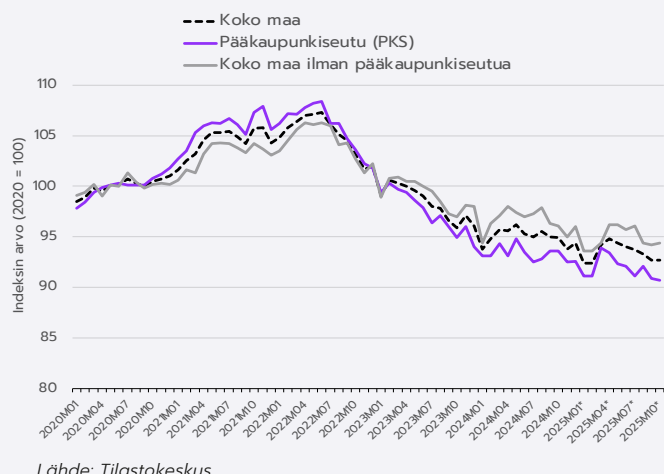
*Kuukausittain julkaistavat kiinteistönvälittäjien kautta tehtyjen asuntokauppamäärien lukumäärätiedot perustuvat Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton hintaseurantapalvelun aineistoon. Tilasto kattaa vanhojen asuntojen asunto-osakeyhtiömuotoiset kaupat.

⁵ Rakli, Tilastokeskus.

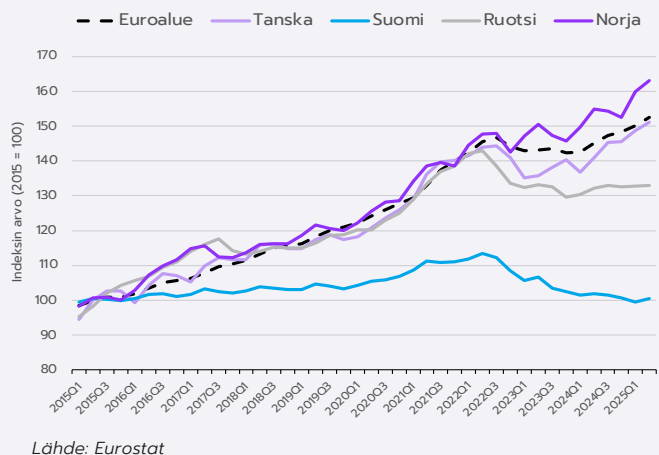
⁶ Rakli, Tilastokeskus, VM Raksu, Nordea.

⁷ Rakli, Tilastokeskus, MDI, VTT, Forecon.

5) Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit 1/2020–10/2025



6) Maavertailu – asuntojen hintaindeksit Q1/2015–Q2/2025



vaikka työmarkkinatilanne ja heikko kuluttajaluottamus jarruttavat edelleen asuntokauppaa.

Asuntojen hinnat jäävät kuluvaan vuonna miinukselle vuodentakaiseen verrattuna. Asuntotarjontaa riittää edelleen ja myyntiajat ovat pitkiä. Kokonaisuudessaan vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys jää Raklin arvion mukaan noin 1–2 prosenttia pakkaselle 2025 verrattuna vuodentakaiseen. Lokakuun tuoreissa tilastoissa asuntojen hinnat olivat koko maassa miinuksella vuodentakaisesta (kuvio 5). Käytettyjen yksiöiden ja kaksioiden hintojen lasku on edelleen voimakkaampaa verrattuna kolmioihin ja suurempiin asuntoihin. Voimakas nollakorkoajan uudisrakentaminen sekä hitaasti heräilevä kuluttaja- ja sijoittajakysyntä näkyvät erityisesti pienten asuntojen hinnoissa. Uusien ja vanhojen asuntojen välinen hintaero on edelleen suuri. Uusien asuntojen hinnat olivat laskussa kuluvan vuoden toisen ja kolmannen kvartaalin aikana. Pääkaupunkiseudulla uusien asuntojen hintojen lasku oli muuta maata voimakkaampaa.⁹

Suomen asuntohintojen ero muuhun euroalueeseen ja Pohjoismaihin verrattuna kasvaa edelleen (kuvio 6). Suomessa asuntohintojen alamäki jatkuu, kun euroalueella ja Pohjoismaissa verrokkeissa asuntohinnat ovat jo pääsääntöisesti kääntyneet nousuun. Asuntohintojen toipuminen tulee Suomessa olemaan hidasta. Asuntokauppa käynnistyy vähitellen, omistusasuntojen tarjontaa on vielä paljon jäljellä ja asuntosijoittajat palaavat markkinalle hitaasti. Kuitenkin asuntokaupan käynnistyminen kääntää asuntohinnat kasvuun ensi vuonna. Kasvukeskusten väestönkasvu alkaa syödä asuntojen ylitarjontaa ja uusia asuntoja valmistuu toistaiseksi vähän. Asuntohintojen ennustetaan kääntyvän ensi vuonna noin 0,8–3,0 prosentin nousuun.¹⁰

3) Vuokra-asuntomarkkinan elpyminen on alkanut, mutta korkea tarjonta pitää vapaarahoitteisten vuokrien kasvun toistaiseksi vaisuna

Väestönkasvu on alkanut syömään vuokra-asuntojen tarjontaa suurissa kaupungeissa. Tarjontaa on edelleen paljon, mutta alkuvuoden aikana vuokrailmoitusten määrä on ollut keskimäärin laskussa verrattuna vuodentakaiseen (kuvio 7). Samalla tarjontaan ei enää odoteta merkittävää kasvua, koska asuinrakentaminen

⁹ Rakli, Tilastokeskus, KVKL.

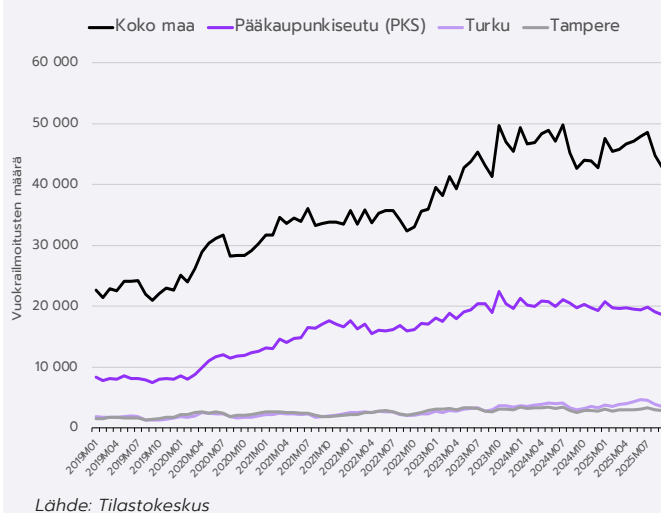
¹⁰ Rakli, Nordea, OP, Danske Bank, Hypo.

kaupassa nähdään kasvua, mutta uudisasuntojen kauppa on edelleen miinuksella. Kuluttajien asunnon osto- ja vaihtotarpeet ovat lähteneet purkautumaan. Kuluttajien kiinnostus kohdistuu eniten käytettyihin, hyväkuntoisiin asuntoihin halutuilta sijainneilta. Maltillisesti hinnoitellut, alle 25 vuotta vanhat, perheasunnot käyvät kaupaksi. Omakoti- sekä rivi- ja paritalojen kaupassa nähtiin kasvua alkuvuoden aikana. Myös kerrostaloasuntojen kauppa on piristynyt selvästi syys-lokakuussa. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) tuoreiden tietojen mukaan marraskuussa asuntokaupan veto hieman hidastui koko maan tasolla verrattuna vuodentakaiseen.⁸

Asunnon ostoa motivoi tällä hetkellä matalampi korkotaso, kuluttajien ostovoiman kohentuminen sekä käsillä oleva asuntohintojen pohjakoetus. Matalampi korkotaso motivoi asuntokauppoja. EKP:ltä ei odoteta enempää koronlaskuja lähiaikoina, koska euroalueen hidastunut inflaatio ja odotettua pirteämpi talouskasvu eivät anna aihetta jatkaa rahapolitiikan sopeuttamista pidemmälle. Markkina odottaa korkojen nousevan hieman seuraavan 5 vuoden aikana, mutta pysyvän 2–3 prosentin välillä. Lisäksi kuluttajilla on motivaatiota tarttua mataliin asuntohintoihin, koska hintojen uskotaan kääntyvän nousuun ensi vuonna. Samalla kohtuulliset palkankorotukset, matala inflaatio ja matalampi korkotaso tukevat kuluttajien asunnonostopäätöksiä,

⁸ Rakli, Tilastokeskus, KVKL, Nordea.

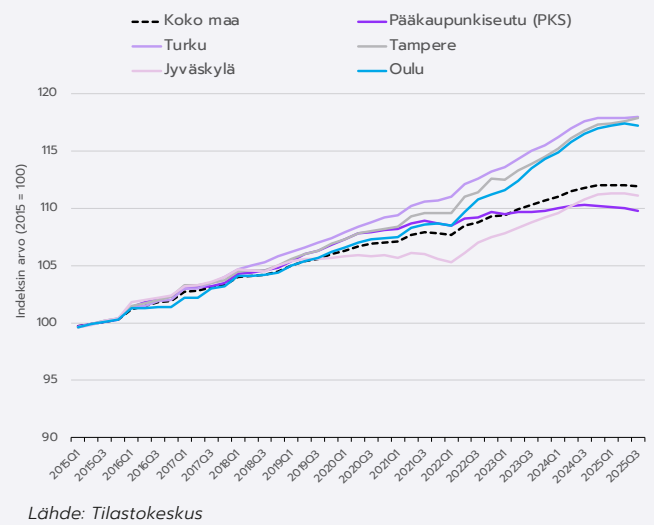
7) Vuokrailmoitusten määrä 1/2019–9/2025



8) Vuokra-asuntojen tarjonnan kehitys – Raklin vuokra-asuntobarometri syksy 2025



10) Vaparaahoitteisten asuntojen vuokraindeksit Q1/2015–Q3/2025



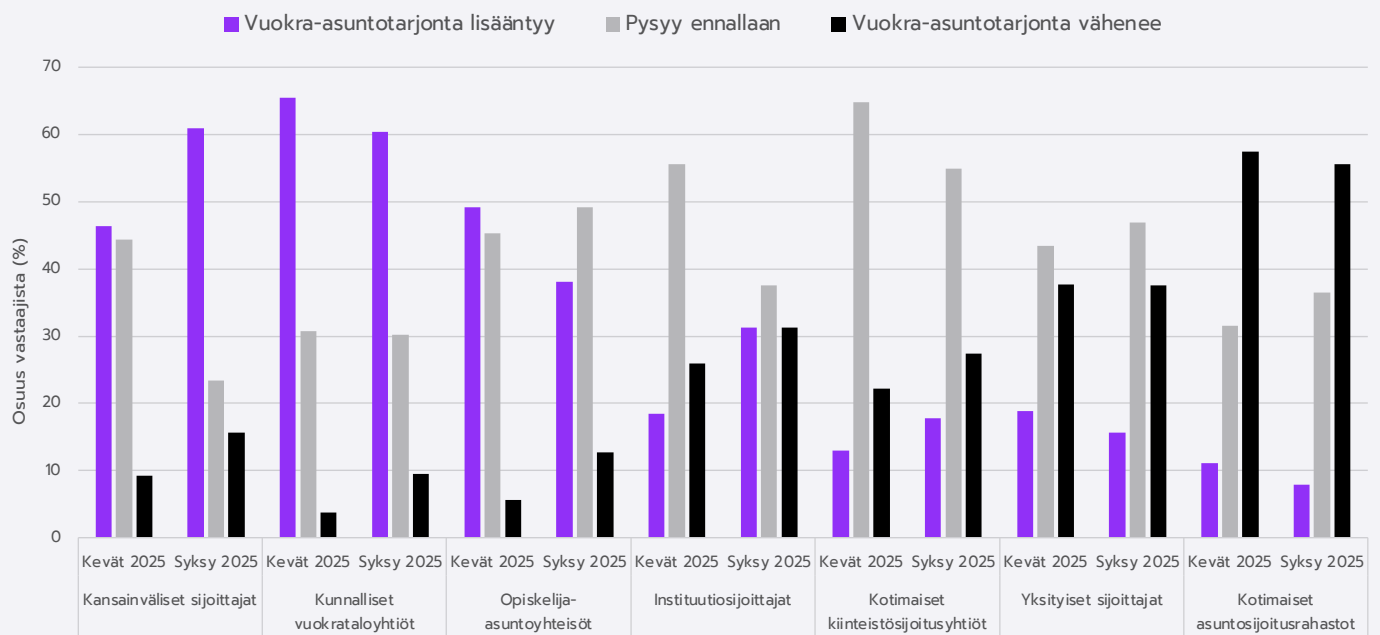
on ollut pitkään jäissä. Vuokra-asuntojen liikatarjontatilanne koskee lähinnä pääkaupunkiseutua, jonne rakennettiin nollakorkoaikana valtava määrä asuntoja, joita markkina sulattelee edelleen.

Raklin tilastot eivät lupaille vuokra-asuntojen tarjonnan kasvua lähikuukausille. Raklin vuokra-asuntobarometrin tuoreiden tilastojen mukaan vastaajien näkemykset tulevien kuukausien vuokra-asuntotarjonnan kehityksestä heikentyivät jälleen syksyllä (kuvio 8). Vuokra-asuntotarjonnan saldoluku kääntyi jälleen negatiiviseksi ja saavutti tilastohistorian alhaisimman tasonsa. Kansainväliset sijoittajat ovat optimistisimpia asuntotarjonnan kehityksestä verrattuna muihin sijoittajaryhmiin (kuvio 9). Samalla

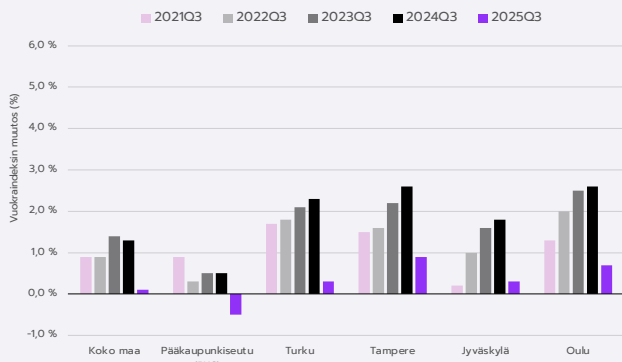
kotimaisten asuntosijoitusrahastojen ja yksityisten sijoittajien näkemykset pysyivät heikkoina. Raklin vuokra-asuntobarometrin tulosten perusteella julkiset rahoitus- ja tukimuodot, vähäinen sijoittajakysyntä, rahoituksen saatavuus sekä kaavamääräykset ja niihin liittyvä sääntely ovat keskeisiä vuokra-asuntojen rakentamista vaikeuttavia tekijöitä seuraavan 12 kuukauden aikana. Rakentamista puolestaan edistävät lähinnä työvoiman ja tonttien saatavuus.

Vaparaahoitteisten vuokrien kasvu on jäämässä vaisuksi myös kuluvana vuonna (kuvio 10). Viime vuosien voimakas inflaatio ei juuri näy vuokrien nousussa. Vuokra-asuntojen runsas tarjonta on pitänyt vuokrankorotukset matalina suurissa

9) Vuokra-asuntojen tarjonnan kehitys sijoittajaryhmittäin – Raklin vuokra-asuntobarometri kevät & syksy 2025

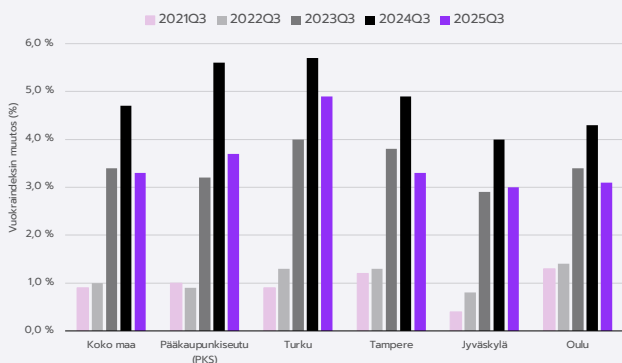


11) Vapaarahoitteisten vuokrien muutos vuoden takaisesta Q3/2021–Q3/2025



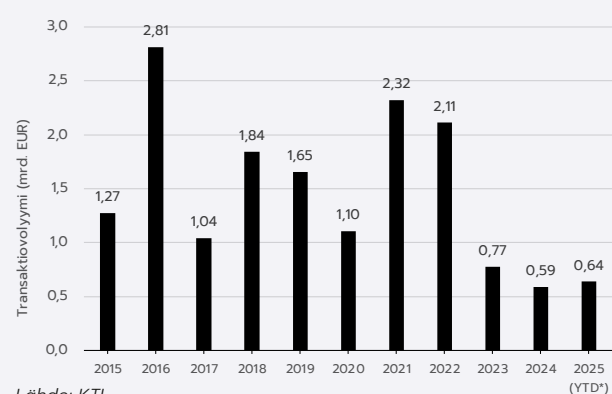
Lähde: Tilastokeskus

12) Valtion tukemien asuntojen vuokrien muutos vuoden takaisesta Q3/2021–Q3/2025



Lähde: Tilastokeskus

13) Ammattimaisen kiinteistösiirtomarkkinan transaktiiovolyymi 2015–2025 – asunnot



Lähde: KTI

*Kuluvan vuoden kauppavolyymissä mukana kaikki KTI:n palveluun 1.12.2025 mennessä kirjatut kiinteistökaupat.

kaupungeissa (kuvio 11). Samalla inflaation hidastuminen ja indeksikorotusten pienentyminen hillitsee olemassa olevien vuokrasopimusten vuokrien nousua. Vapaarahoitteisten vuokrien nousu jäi koko maan tasolla kuluvan vuoden kolmen ensimmäisen kvartaalin aikana 0,1–0,9 prosentin välille verrattuna vuodentakaiseen. Pääkaupunkiseudulla vuokrien kasvu on ollut poikkeuksellisen heikkoa ja aavistuksen miinuksella toisen ja kolmannen kvartaalin aikana. Muualla Suomessa ylimääräistä tarjontaa on vähemmän ja vuokrissa nähtiin hienoisia nousua Tampereella, Turussa, Oulussa ja Jyväskylässä.¹¹

Pääkaupunkiseudun vuokrausmarkkinassa nähdään kuitenkin jo piristymisen merkkejä ja vuokra-asuntojen käyttöasteet ovat kääntyneet kasvuun. KTI:n tilastojen mukaan pääkaupunkiseudulla käyttöasteet nousivat 93,8 prosenttiin syyskuussa eli 2,5 prosenttiyksikköä korkeammalle kuin vastaavana

ajankohtana vuosi sitten. Korkeimmat käyttöasteet löytyvät Tampereelta ja Kuopiosta, joissa molemmissa käyttöaste oli noin 97 prosenttia. Vastaava luku oli Turussa ja Oulussa lähes 95 prosenttia. Myös uudiskohteiden vuokraus on helpottunut johtuen kasvukeskusten voimakkaasta väestönkasvusta ja siitä, että markkinan tarjonta on vihdoinkin alkanut vähentyä. Newsecin aineistojen mukaan uusien vuokra-asuntojen käyttöasteet ovat pääkaupunkiseudulla pitkältä aikaa lähes vanhojen vuokra-asuntojen tasolla. Kuitenkin uusien asuntojen vuokraus on edelleen käytettyä asuntoja haasteellisempaa.¹²

Vähenevä tarjonta ja vuokra-asuntojen voimakas kysyntä antavat nostetta vuokrien ja käyttöasteiden kasvuun tulevina vuosina. Asuinrakentaminen käynnistyy hitaasti ja uudisrakentamisen alamäki alkaa näkyä vuokra-asuntotarjonnan vähentymisenä. Samalla väestönkasvu ylläpitää vuokra-asuntojen voimakasta kysyntää erityisesti kasvukeskuksissa.

Raklin vuokra-asuntobarometrin vastaajat odottavat sekä pienten että suurten asuntojen vuokrien nousevan seuraavan 12 kuukauden aikana, vaikka saldoluvut ovat yleisesti laskussa verrattuna kevääseen 2025. Pienten asuntojen vuokrien nousuun uskotaan eniten Tampereella ja Oulussa, vaikka Vantaata lukuun ottamatta kaikkien suurten kaupunkien vuokraodotusten saldoluvut ovat positiivisella puolella. Suurten asuntojen vuokrien nousuun uskotaan eniten Tampereella, Helsingissä, Turussa ja Jyväskylässä. Vastaajien asuntosalikkujen käyttöasteet ovat aavistuksen parantuneet kevääseen verrattuna ja suurin osa vastaajista uskoo käyttöasteiden paranevan myös seuraavan 12 kuukauden aikana.

Valtion tukemien asuntojen vuokrat ovat nousseet huomattavasti vapaarahoitteisia voimakkaammin viime vuosina. Pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa valtion tukemien asuntojen vuokrien kasvu ylsi keskimäärin 3–5 prosenttiin kolmannella kvartaalilla verrattuna vastaavaan ajankohtaan vuosi sitten (kuvio 12). Esimerkiksi Mikkelissä, Raumalla ja Seinäjoella valtion tukemien asuntojen ja vapaarahoitteisten asuntojen keskineliövuokrat ovat jo varsin lähellä toisiaan. Valtion tukemien asuntojen vuokrat olivat jopa vapaarahoitteisia korkeampia Porissa ja Kouvolassa.¹³ Kehitys johtuu suurelta osin siitä, että valtion tukemien asuntojen tarjoajat joutuvat siirtämään esimerkiksi rakennusten ylläpitokustannusten noususta aiheutuvat lisäkustannukset asuntojen vuokriin omakustannusperiaatteen mukaisesti.¹⁴

Kiinteistösiirtomarkkina on kääntynyt kasvuun ja asunnot kiinnostavat sijoittajia. Kiinteistösiirtomarkkinan transaktiiovolyymi nousi 3,1 miljardiin euroon marraskuun loppuun mennessä, kun viime vuoden kauppavolyymi jäi kokonaisuudessaan 2,2 miljardiin euroon. Eniten kauppaa tehtiin asunto-, yhteiskunta- ja liikekiinteistöistä.¹⁵ Geopolitiikka ja muu toimintaympäristön epävarmuus ohjaavat sijoittajakysyntää vakaamman tilakysynnän sektoreille. Asuntojen kiinteistökauppavolyymi nousi tammi-marraskuun aikana noin 640 miljoonaan euroon eli hieman korkeammalle kuin viime vuonna yhteensä (kuvio 13). Matalampi korkotaso sekä rahoituksen saatavuuden ja ehtojen parantuminen tukevat asuntosiirtomarkkinan piristymistä. Sijoittajien kysyntä painottuu kasvukolmion alueelle, mutta myös muihin yliopistokaupunkeihin. Raklin vuokra-asuntobarometrin syksyn 2025 tulosten mukaan vuokra-asuntosiirtomarkkinan houkuttelevuuden uskotaan kasvavan seuraavan 12 kuukauden aikana, vaikka saldoluku heikkeni hieman kevääseen verrattuna.¹⁶

Vuokra-asuntomarkkinan lyhyen ja pitkän aikavälin näkymät ovat valoisat. Vuokralla asuvien osuus kaikista asutokunnista on kasvanut selvästi suurissa kaupungeissa vuosien 2011 ja 2024 välillä. Lyhyellä aikavälillä lisääntynyt taloudellinen epävarmuus saattaa lisätä vuokra-asuntojen kysyntää, koska vuokra-asunto koetaan joustavamaksi vaihtoehdoksi omistusasumiseen verrattuna. Raklin alkukesästä 2025 toteutetun mielikuvatutkimuksen mukaan vuokra-asumisen mielikuva on pysynyt positiivisena¹⁷. Erityisesti nuorten näkemykset vuokra-asumisesta ovat muuttuneet positiivisemmiksi verrattuna vuoteen 2021. Raklin vuokra-asuntobarometrin syksyn tulosten perusteella vastaajat odottavat vuokra-asumisen suosion ja yleisen imagon parantuvan edelleen seuraavan 12 kuukauden aikana. Samalla väestönkasvu ja kaupungistuminen ylläpitävät kasvukeskusten vuokra-asuntojen lyhyen ja pitkän aikavälin kysyntää.¹⁸

¹² KTI, Newsec.

¹³ Tilastokeskus.

¹⁴ PTT.

¹⁵ KTI Markkinakatsaus syyskuu 2025.

¹⁶ KTI, Newsec, Raklin vuokra-asuntobarometri syyskuu 2025.

¹⁷ Raklin vuokra-asumisen mielikuvatutkimus toteutettiin touko-kesäkuussa 2025.

¹⁸ Kyselyyn osallistui yhteensä 2 003 vastaajaa.

¹⁹ VTT, PTT, Raklin vuokra-asuntobarometri syyskuu 2025.

¹¹ Rakli, Tilastokeskus, Nordea.

4) Raklin teema – alueellinen asuntomarkkinatarkastelu: Tampereen, Turun ja Oulun asuntomarkkinat heräilevät – elinvoimaisuustekijät selittävät asuntomarkkinoiden kehitystä eri postinumeroalueilla

Tampere

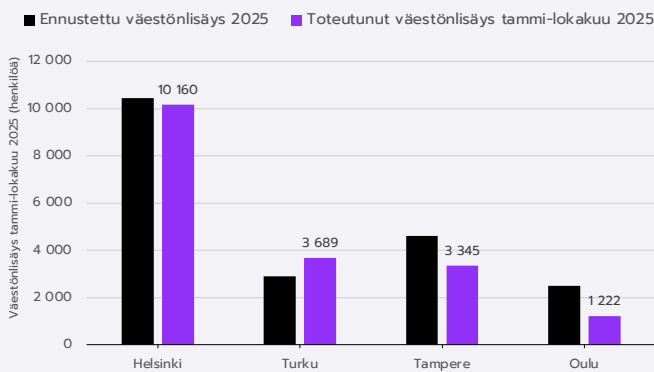
Tampereella asuntojen kysyntää sekä vuokra- ja hintakehitystä tukevat alueen elinvoimaisuus ja voimakas väestönkasvu. Tampereella väestönkasvu jatkui voimakkaana tammi-lokakuun aikana (kuvio 14). Väestönkasvua ajoivat sekä kuntien välinen nettomuutto että nettomaahanmuutto (kuvio 15). Raklin elinvoimaindeksin¹⁹ tietojen mukaan Tampereen elinvoimaisuus on korkealla tasolla ja tukee asuntomarkkinan kehitystä. Korkea-koulutettujen määrän osuus väestöstä on noussut Tampereella korkeammalle kuin Oulussa ja Turussa vuodesta 2018 eteenpäin. Samalla asuntomarkkinan kehitystä jarruttaa heikko työmarkkinatilanne. Raklin elinvoimaindeksin tietojen mukaan Tampereen työllisten osuus 18-vuotta täyttäneestä väestöstä²⁰ on pysynyt Helsinkiä ja Oulua alhaisempana 2014–2023. Tampereen työttömyysaste nousi lokakuussa 14,7 prosenttiin.²¹

¹⁹ Raklin elinvoimaindeksissä tarkastellaan seuraavien muuttujien kehitystä: julkisen liikenteen pysäkit, koulutettujen osuus väestöstä, ostovoimakertymä, palveluiden määrä, rakennusten pohja-pinta-alan osuus, risteysten määrä, työllisten määrä, työpaikkojen määrä, väestön määrä.

²⁰ 18-vuotta täyttäneiden työllisten osuus 18-vuotta täyttäneestä väestöstä.

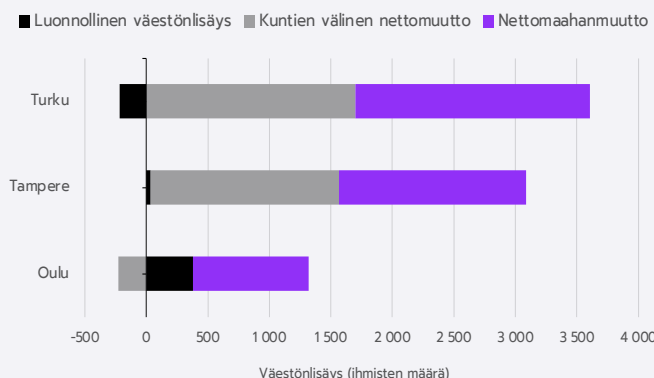
²¹ Tilastokeskus, Ely, Raklin elinvoimaindeksi, Tilastokeskuksen Paavo-tietokanta, OpenStreetMap.

14) Toteutunut väestönkasvu vs. väestöennuste 2025



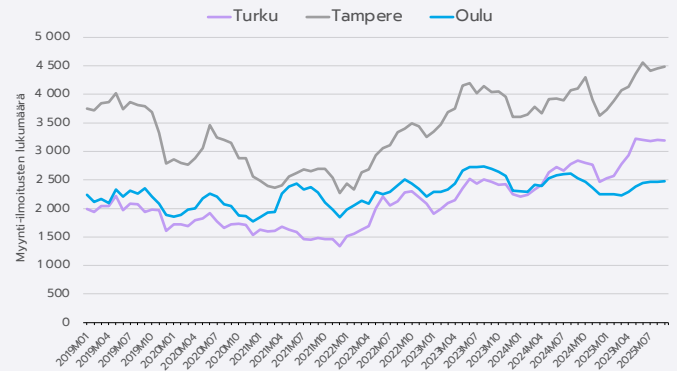
Lähde: Tilastokeskus

15) Väestönkasvun ajurit – Tampere, Turku ja Oulu Q1/2025–Q3/2025



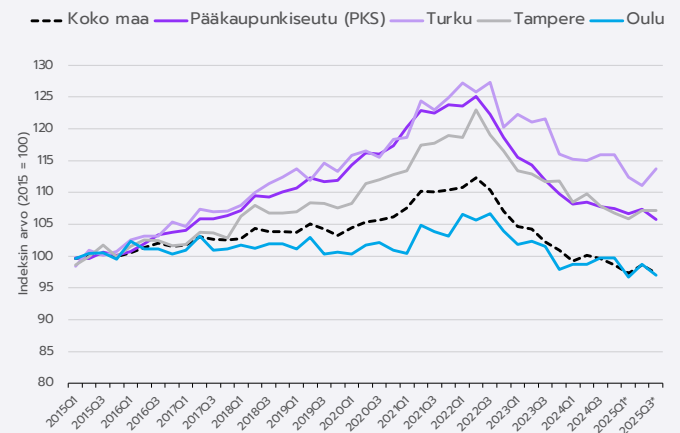
Lähde: Tilastokeskus

16) Myynti-ilmoitusten määrä – Tampere, Turku ja Oulu 1/2019–9/2025



Lähde: Tilastokeskus

17) Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit Q1/2020–Q3/2025



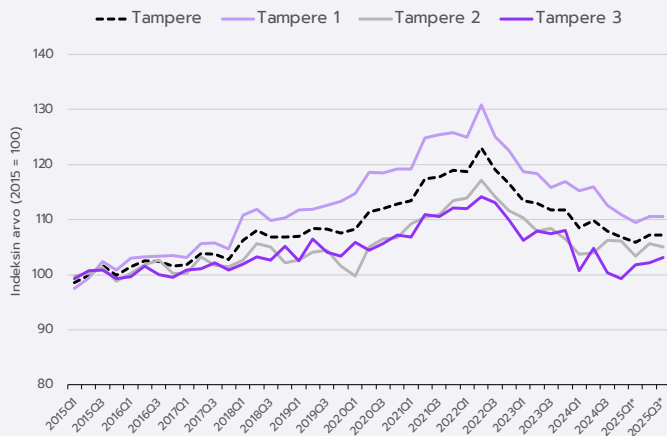
Lähde: Tilastokeskus

Omistusasuntomarkkinassa korkea tarjonta painaa edelleen Tampereen asuntohintojen kehitystä, vaikka asuntokauppa onkin piristynyt. Pirkanmaalle valmistui nollakorkoaikana paljon asuntoja. Asuntoja valmistui esimerkiksi Varsinais-Suomeen verrattuna enemmän suhteessa asutokuntien määrään kasvuun, mutta maltillisemmin kuin pääkaupunkiseudulle.²² Tarjontatilannetta kuvaava myynti-ilmoitusten määrä nousee Tampereella edelleen, kun Turussa ja Oulussa tarjonnan kasvu on pysähtynyt (kuvio 16). Ylimääräinen tarjonta hidastaa edelleen asuntohintojen nousua ja pidentää asuntojen myyntiaikoja. Kysyntäpuolella asuntokauppa on piristynyt. Tampereella on tehty pääkaupunkiseudun jälkeen eniten asuntokauppoja alkuvuoden aikana²³. Kauppaa tehdään eniten hyväkuntoisista perheasunnoista, kun taas yksiöiden ja kaksioiden kauppa on käynnistynyt hitaammin. Tampereen hintakehitys on ollut muuta maata ja pääkaupunkiseutua vahvempaa läpi asuntomarkkinan alamäen (kuvio 17). Asuntohintojen nousu on voimakkaampaa Tampere

²² Rakli, Tilastokeskus.

²³ KVKL.

18) Tampere – vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit Q1/2015–Q3/2025

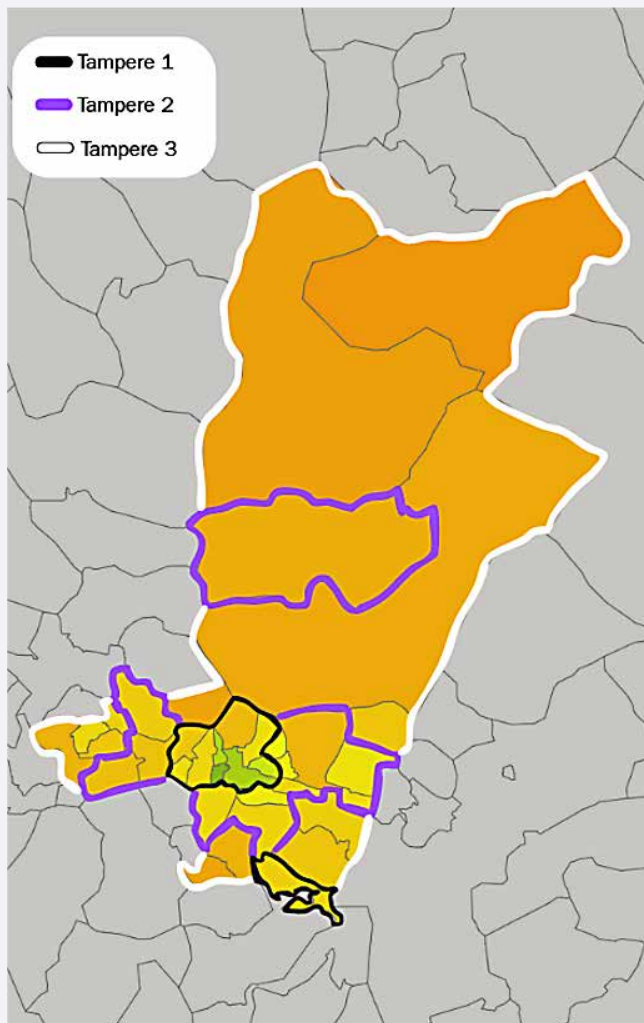


Lähde: Tilastokeskus

1 postinumeroalueilla²⁴ ja heikompaa Tampere 2 ja 3 postinumeroalueilla (kuvio 18). Postinumeroalueiden elinvoimaisuustekijät selittävät asuntohintojen kehitystä (kuvio 19). Raklin elinvoimaindeksin tulosten perusteella tiettyjen postinumeroalueiden

²⁴ Tampere 1: 33100, 33180, 33200, 33210, 33230, 33240, 33250, 33500, 33540, 33870; Tampere 2: 33270, 33300, 33400, 33520, 33530, 33560, 33580, 33700, 33730, 33800, 33820, 33900, 34240; Tampere 3: 33310, 33330, 33340, 33410, 33420, 33610, 33680, 33710, 33720, 33840, 33850, 34260, 34270

19) Raklin elinvoimaindeksi – Tampere



Lähde: Raklin elinvoimaindeksi, Tilastokeskuksen Paavo-tietokanta, OpenStreetMap

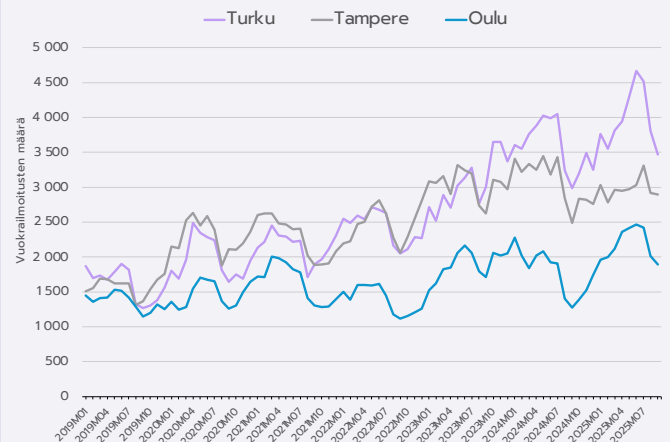
vahvempaa asuntohintojen kasvua ajavat suurelta osin voimakas väestönkasvu sekä korkeampi työpaikkojen, palveluiden ja julkisen liikenteen pysäkkien määrä. Tampereen asuntohintojen kasvun odotetaan kiihtyvän tulevina vuosina.

Tampereella voimakas väestönkasvu ja vuokra-asuntojen korkeat käyttöasteet ovat pitäneet vuokrien kehityksen selvästi koko maan keskimääräistä tasoa vahvempaan. Vuokrailmoitusten määrä oli keskimäärin laskussa tammi-syyskuussa verrattuna vuodentakaiseen, vaikka alkusyksystä nähtiinkin kasvua vuodentakaisesta (kuvio 20). Tarjontaa on edelleen paljon jäljellä, mikä painaa vapaarahoitteisten vuokrien kehitystä. Kuitenkin Tampereella ylimääräistä vuokra-asuntotarjontaa on esimerkiksi pääkaupunkiseutua rajallisempi määrä, ja vuokrien kehitys on ollut viime vuosina koko maan tasoa ja pääkaupunkiseutua selvästi voimakkaampaa. Tampereella vuokra-asuntojen käyttöaste nousi syyskuussa noin 97 prosenttiin eli yli muiden suurten kaupunkien. Vapaarahoitteisten vuokrien nousu on ollut voimakkaampaa Tampere 3 postinumeroalueilla ja vaisumpaa Tampere 1 alueella (kuvio 21). Kuitenkin neliövuokrat ovat pysyneet Tampere 1 alueella korkeammalla kuin Tampere 2 ja 3 alueilla. Raklin arvion mukaan Tampereen vapaarahoitteisten vuokrien kasvu kiihtyy hieman 2026.

Turku

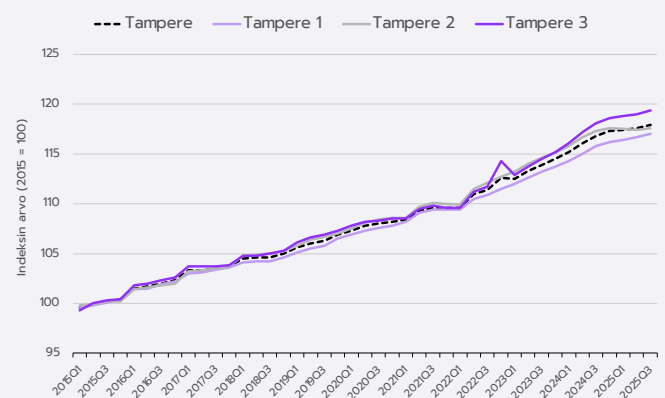
Turussa odotettua voimakkaampi väestönkasvu ja vahvat elinvoimaisuustekijät tukevat asuntojen kysyntää. Kuluva vuoden väestönkasvu on ylittänyt koko vuodelle ennustetun väestönkasvumäärän. Turun väestönkasvua ajoivat kuluvana vuonna sekä kuntien välinen nettomuutto että nettomaahanmuutto. Koko maan tasoa heikompaa työmarkkinatilanne jarruttaa osaltaan Turun asuntomarkkinan toipumista. Raklin elinvoimaindeksin tietojen mukaan Turussa työllisten osuus 18-vuotta täyttäneestä väes-

20) Vuokrailmoitusten määrä – Tampere, Turku ja Oulu 1/2019–9/2025



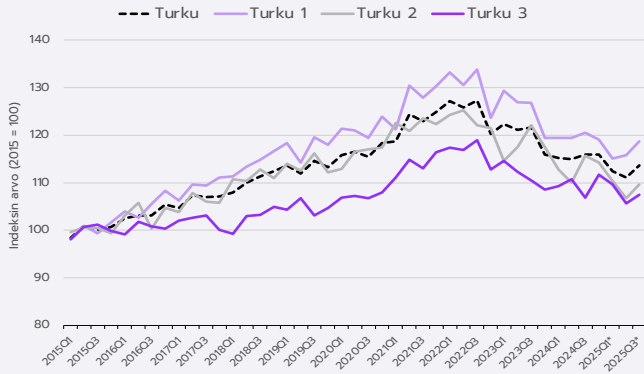
Lähde: Tilastokeskus

21) Tampere – vapaarahoitteisten asuntojen vuokraindeksit Q1/2015–Q3/2025



Lähde: Tilastokeskus

22) Turku – vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit Q1/2015–Q3/2025



Lähde: Tilastokeskus

töstä ja ostovoimakertymä ovat pysyneet Helsinkiä, Oulua ja Tamperetta alhaisempina 2014–2023. Turun työttömyysaste oli 14,4 prosenttia lokakuussa.²⁵

Turussa asuntohintojen kehitys on muita suuria kaupunkia vahvempaa. Varsinais-Suomeen rakennettiin nollakorko-aikana paljon asuntoja. Kuitenkin Varsinais-Suomeen rakennettiin Uudenmaan ja Pirkanmaan alueisiin verrattuna maltillisempi määrä asuntoja suhteessa asuntokuntien määrän kasvuun.²⁶ Myynti-ilmoitusten määrä ei enää kasvanut Turussa kesän ja alkusyksyn aikana, vaikka vuodentakaiseen verrattuna myynti-ilmoitusten määrä on yhä korkeammalla tasolla. Kysyntäpuolella asuntokauppa on vilkastunut tammi-lokakuun aikana. Asuntohintojen tiputus on ollut Turussa huomattavasti muuta maata ja pääkaupunkiseutua loivempaa. Asuntohintojen kehitys on voimakkainta Turku 1 postinumeroalueilla²⁷ ja heikompaa Turku 2 ja 3 postinumeroalueilla (kuvio 22). Karttatarkastelussa Turun postinumeroalueiden elinvoimaisuus selittää asuntohintojen kehitystä. Raklin elinvoimaindeksin tulosten perusteella asuntohinnat ovat kehittyneet Turussa pääsääntöisesti voimakkaimmin postinumeroalueilla, joilla väestön määrä, työpaikkojen määrä, palveluiden määrä ja julkisen liikenteen pysäkkien määrä ovat korkealla tasolla (kuvio 23). Voimakas väestönkasvu ja asuntokaupan pirstyminen antavat nostetta Turun asuntohintojen nousuun tulevina vuosina.

Turussa voimakas väestönkasvu on alkanut syödä ylimääräistä vuokra-asuntojen tarjontaa. Vuokrailmoitusten määrä on kuitenkin hieman Tamperetta ja Oulua korkeammalla tasolla. Viime vuosina vuokrien kehitys on ollut Turussa muuta maata ja pääkaupunkiseutua voimakkaampaa. Korkeasta tarjonnasta johtuen kuluvan vuoden vuokrien kasvu on kuitenkin jäämässä vaisuksi. Vapaarahoitteisten vuokrien nousu on ollut voimakkaampaa Turku 3 postinumeroalueilla ja vaisumpaa Turku 1 postinumeroalueilla (kuvio 24). Turussa vuokrien kasvun odotetaan kiihtyvän 2026.

Oulu

Oulussa väestönkasvu on jäämässä odotettua vaisummaksi, mikä näkyy omistus- ja vuokra-asuntojen heikommassa kysynnässä. Oulussa väestönkasvu on jäämässä alle ennustetun määrän kuluvana vuonna. Toisin kuin kasvukolmion kaupungeissa, Oulun väestönkasvu oli alkuvuodesta lähinnä maahanmuuton varassa. Myös Oulussa työmarkkinatilanne on heikko. Kuitenkin työllisten osuus 18-vuotta täytäneestä väestöstä on pysynyt Oulussa Tamperetta ja Turkuä korkeammalla 2014–2023 ja työttömyysaste hieman alhaisempaa. Oulun työttömyysaste nousi kuluvan vuoden lokakuussa 13,4 prosenttiin.²⁸

Oulussa omistusasuntojen tarjonta ja asuntohinnat ovat kehittyneet muita suuria kaupunkeja tasaisemmin. Pohjois-Poh-

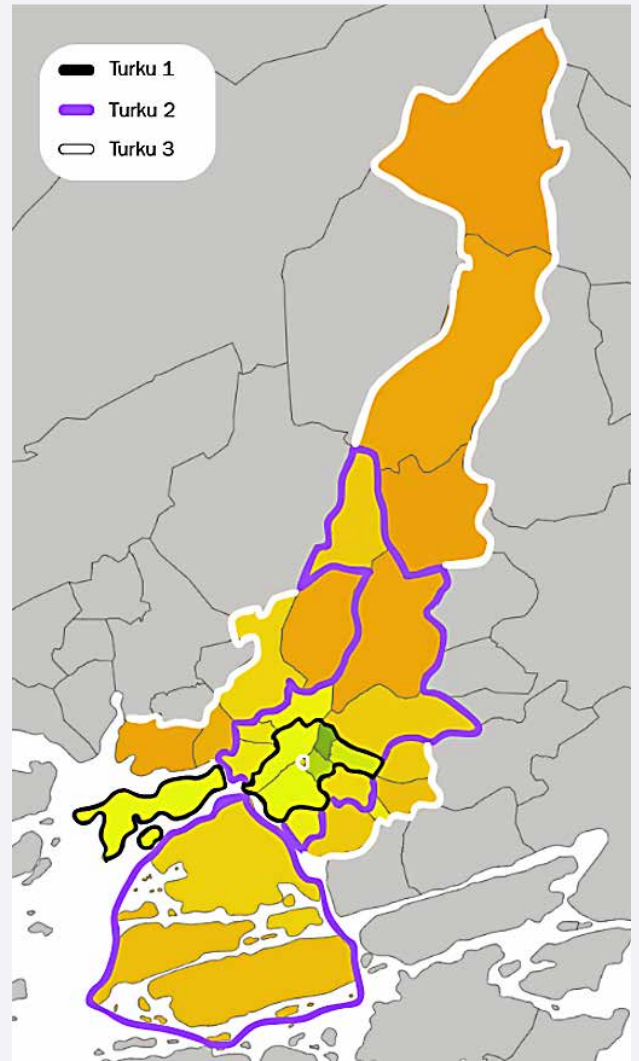
²⁵ Tilastokeskus, Raklin elinvoimaindeksi, Tilastokeskuksen Paavo-tietokanta, OpenStreetMap.

²⁶ Rakli, Tilastokeskus.

²⁷ Turku 1: 20100, 20500, 20520, 20700, 20810; Turku 2: 20200, 20250, 20300, 20380, 20400, 20540, 20720, 20880, 20900, 20960; Turku 3: 20210, 20240, 20320, 20360, 20460, 20610, 20730, 20740, 20750, 20800, 21330, 21340

²⁸ Tilastokeskus, Oulun kaupunki, Raklin elinvoimaindeksi, Tilastokeskuksen Paavo-tietokanta, OpenStreetMap.

23) Raklin elinvoimaindeksi – Turku

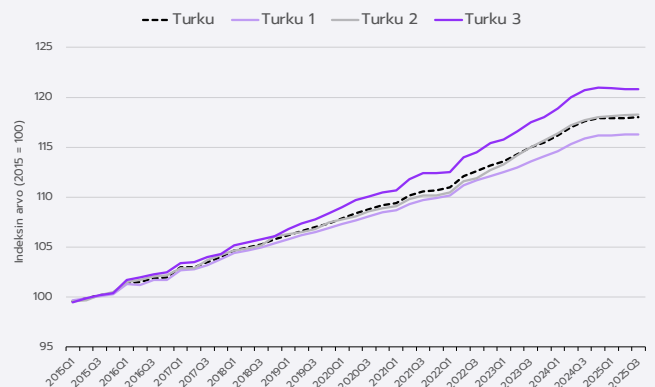


Lähde: Raklin elinvoimaindeksi, Tilastokeskuksen Paavo-tietokanta, OpenStreetMap

janmaalle valmistui nollakorko-aikana asuntokuntien määrän kasvuun verrattuna paljon asuntoja. Pohjois-Pohjanmaalle valmistui enemmän ylimääräistä asuntotarjontaa kuin Varsinais-Suomeen, mutta maltillisemmin kuin Pirkanmaan tai Uudenmaan alueille. Kysyntään suhteutettuna erityisesti omistusasuntoja valmistui paljon.²⁹ Oulussa myynti-ilmoitusten määrä on pysynyt muita kaupunkeja vakaampana. Toisin kuin kasvukolmion kaupungeissa, Oulussa myynti-ilmoitusten määrä on laskenut

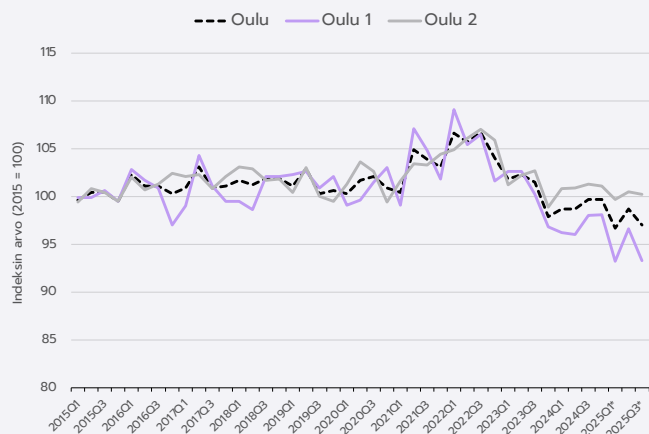
²⁹ Rakli, Tilastokeskus, KTI.

24) Turku – vapaarahoitteisten asuntojen vuokraindeksit Q1/2015–Q3/2025



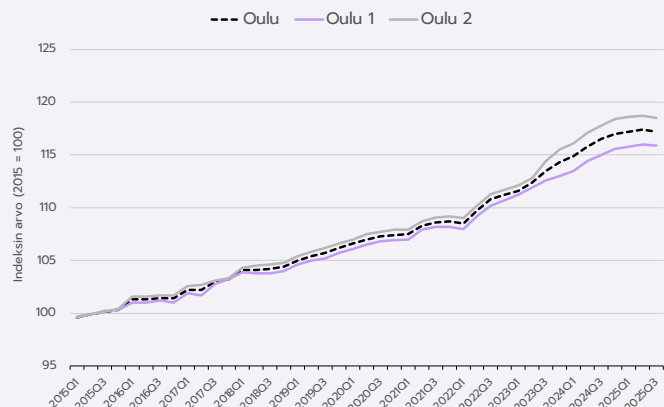
Lähde: Tilastokeskus

25) Oulu – vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit Q1/2015–Q3/2025



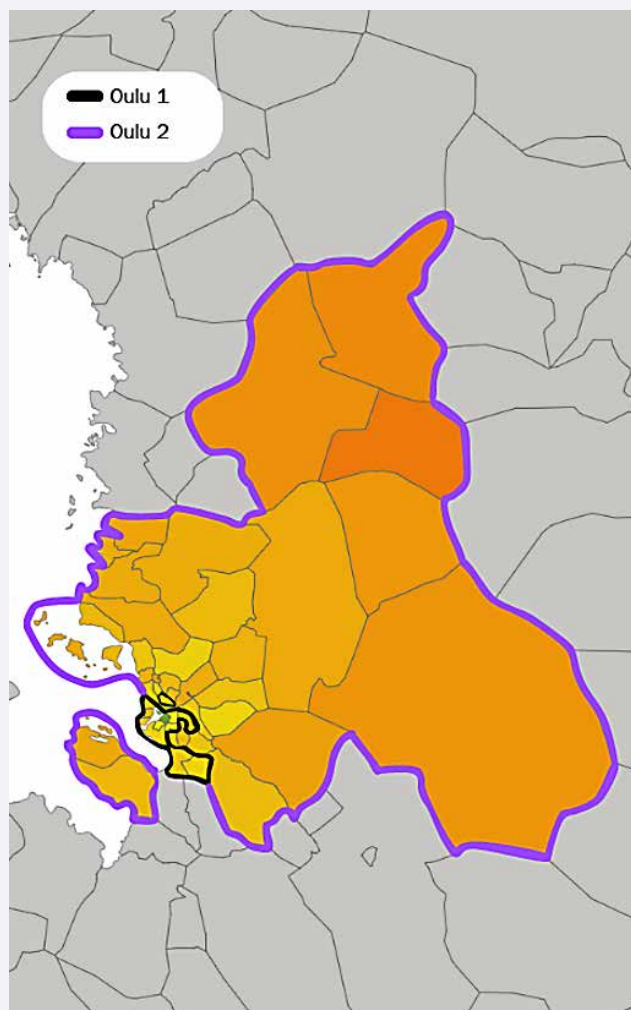
Lähde: Tilastokeskus

26) Oulu – vapaarahoitteisten asuntojen vuokraindeksit Q1/2015–Q3/2025



Lähde: Tilastokeskus

27) Raklin elinvoimaindeksi – Oulu



Lähde: Raklin elinvoimaindeksi, Tilastokeskuksen Paavo-tietokanta, OpenStreetMap

alkuvuoden aikana vuodentakaisesta. Vähäinen rakentaminen ja vähenevä asuntotarjonta alkavat tukea Oulun asuntohintojen kehitystä. Lisäksi Oulussa asuntokauppa on piristynyt muita suuria kaupunkeja ripeämmin kuluvana vuonna. Ostovoimaker-
tymä³⁰ on kehittynyt Oulussa Tampereä ja Turku voimakkaam-
min, mikä osaltaan tukee asuntohintojen nousua. Oulussa asunto-
jen keskimääräisten neliöhinnat ovat pysyneet koko maan tasoa
ja kasvukolmion kaupunkeja alhaisempina viimeisen 10 vuoden

³⁰ Euroa / asukas.

aikana. Kuitenkin neliöhinnat ovat nousseet verrokkikaupunkeja
Jyväskylää ja Kuopiota korkeammalle tasolle. Asuntohintojen
nousu on ollut voimakkaampaa Oulu 2 postinumeroalueilla³¹ ja
heikompaa Oulu 1 postinumeroalueilla viime vuosina (kuvio 25).
Kuitenkin asuntojen neliöhinnat ovat edelleen korkeammalla
Oulu 1 alueella kuin Oulu 2. Vähäinen tarjonta ja asuntokau-
pan piristymisen antavat nostetta Oulun asuntohintoihin 2026.

Oulussa vuokra-asuntojen tarjonta nousee edelleen vuodentakaisesta, mikä hidastaa vuokrien kasvua. Samalla väes-
tönkasvu on jäämässä odotettua vaisummaksi 2025, mikä hillit-
see osaltaan vuokrien nousupaineita. Oulussa vapaarahoitteisten
vuokrien kasvuvauhti hidastuu kuluvana vuonna, mutta vuok-
rien kasvu pysyy koko maan ja pääkaupunkiseudun tasoa voi-
makkaampana. Oulussa vuokra-asuntojen käyttöaste nousi syys-
kuussa lähes 95 prosenttiin. Oulu 1 postinumeroalueilla vuokrien
nousu on ollut vaisumpaa kuin Oulu 2 postinumeroalueilla (kuvio
26). Vuokrien kasvun odotetaan kiihtyvän Oulussa 2026.

**Raklin elinvoimaindeksin tulosten mukaan Oulun elinvoi-
maisuus on hieman Tampereä ja Turku heikommalla tasolla,
mutta verrokkikaupunkeja Kuopiota ja Jyväskylää korkeam-
malla tasolla** (kuvio 27). Oulussa koulutetun työvoiman määrä
ja työllisyysaste ovat olleet Kuopioon ja Jyväskylään verrattuna
korkeammalla tasolla 2014–2023. Myös ostovoimaker-
tymä on kasvanut Oulussa voimakkaammin.

³¹ Oulu 1: 90100, 90120, 90130, 90140, 90230, 90400, 90410, 90420, 90510, 90530; Oulu 2: 90150, 90220, 90240, 90250, 90310, 90460, 90470, 90500, 90520, 90540, 90550, 90560, 90570, 90580, 90590, 90620, 90630, 90650, 90660, 90670, 90800, 90810, 90820, 90830, 90840, 90850, 90860, 90900, 90910, 90940, 91200, 91210, 91240, 91260, 91300, 91310

Raklin vuokra-asuntobarometrikysely lähetettiin
vuokra-asuntomarkkinan asiantuntijoille.
Kysely toteutettiin marraskuussa 2025 ja kyselyyn
vastasi yhteensä 64 vuokra-asuntotoimijaa.
Vastaajat omistavat yhteensä noin 220 000
vuokra-asuntoa eri puolilla Suomea.