

ASUNTO MARKKINOIDEN SUUNTA

KESÄKUU 2025

Janne Ronkanen
ekonomisti, S-Pankki



” Asuntomarkkinoiden elpyminen on hieman viivästynyt, kun kotitaloudet ovat vielä pysyneet varovaisina. Korkojen tuntuva lasku aiemmista huipuistaan lisää kuitenkin asteittain asuntokauppojen määriä ja odotamme asuntojen hintojen kääntyvän maltilliseen nousuun.



Janne Ronkanen

ekonomisti

010 767 9260

janne.ronkanen@s-pankki.fi

Janne Ronkanen on toiminut S-Pankin ekonomistina toukokuusta 2024 alkaen. Janne Ronkasella on pitkä työkokemus pankkialalta ja makrotaloudesta. Tehtävässään hän analysoi erityisesti Suomen taloutta, asuntomarkkinoita ja korkonäkymiä sekä erityisesti kotitalouksien taloustilanteeseen vaikuttavia tekijöitä.

ASUNTOMARKKINAT SUVANTOVAIHEESTA MALTILLISEEN NOUSUUN

Asuntomarkkinat ovat vuoden 2025 alussa olleet odottavalla kannalla. Paikoitellen piristymisen merkkejä on ollut ilmassa, mutta alkuvuodesta saatiin myös odotettua vaisumpia tilastoja, erityisesti asuntojen hintakehityksestä. Korkojen lasku huippulukemista on osaltaan piristänyt markkinaa, ja aiempaa matalampi korkotaso on jatkossakin keskeinen asuntomarkkinaa tukeva tekijä.

Kaupankäyntimäärien asteittainen elpyminen on jatkunut vuoden 2025 alussa. Kaupparamäärät ovat lähestyneet tavanomaisia tasoja, mutta jääneet koko maan osalta vielä keskimääräistä heikommiksi. Asuntojen hintakehitys alkuvuoden aikana on ollut pettymys. Vanhojen osakeasuntojen hinnat kävivät uusilla pohjatasoillaan helmikuussa 2025. Maalis-huhtikuun hintatilastot olivat puolestaan jälleen rohkaisevampia hintakäänteen odottajille.

Kotitaloudet ovat olleet edelleen varovaisia kaikessa kulutuksessaan, ja sitä on ilmentänyt heikkona pysynyt yleinen kuluttajien luottamus. Kuluttajien luottamuskykyssä myös asunnon ostoaikaiset ovat pysytelleet tavanomaisia tasoja heikompina. Vaikka korot ovat laskeneetkin tuntuvasti, kaipaavat kotitaloudet positiivisia merkkejä muun muassa työmarkkinoihin ja globaaleihin turvallisuusuuhkiin liittyen ennen kuin rohkaistutaan suuriin hankintoihin.

KAUPPAMÄÄRÄT JATKANEET ELPYMISTÄÄN

Vanhat osakeasunnot, kaupparamäärät, kappaletta

	Tammi	Helmi	Maalis	Huhti	Touko	Kesä	Heinä	Elo	Syys	Loka	Marras	Joulu
2016	2919	3671	4121	4079	4191	4196	3540	3983	4198	3977	4027	3124
2017	3163	3975	4384	3636	4120	4166	3743	4285	4199	4493	4112	2926
2018	3399	3773	3931	3928	4052	3684	3650	4023	3726	4246	3802	2720
2019	3240	3631	3778	3883	4365	3794	4176	4355	4352	4605	3966	3076
2020	3454	3986	3857	2584	2983	3825	4269	4201	4605	4620	4740	4186
2021	3696	4705	5375	4969	4772	4709	4085	4608	5077	4697	4925	4060
2022	3789	4466	4793	4245	4393	4293	3542	4180	4144	3323	3047	2519
2023	2349	3030	3402	2753	3133	2930	2519	3045	2795	2998	3500	3449
2024	2218	2572	2900	3229	3268	2758	3241	3494	3315	3814	3519	2912
2025	2853	3418	3728	3635								

Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

S-Pankki

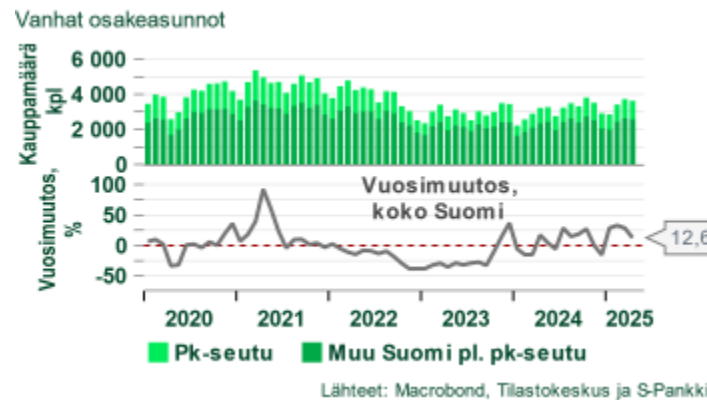
Asuntojen tarjonta on edelleen suurta, mikä heijastuu asuntojen vaimeaan hintakehitykseen, ja pitkien myyntiaikojen ja asuinrakentamisen vaikean tilanteen lisäksi myös vuokramarkkinoille. Vuokrien nousuvauhti on kääntynyt laskuun koko maassa, ja pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien nousu on muista alueista poiketen käytännössä olematonta tällä hetkellä.

Korkokehitys puoltaa asuntomarkkinoiden piristymisen jatkumista. Keskeiset viitekorot, eli euriborkorot ovat laskeneet yli kahdella prosenttiyksiköllä syksyn 2023 huipuistaan. Euriborkorkojen lasku alkaa pian kuitenkin olla ohitse ja odotamme niiden asettuvan hieman nykytasoja matalammalle.

Arvioimme asuntomarkkinoiden edelleen vahvistuvan maltillisessa tahdissa. Kauppamäärät jatkavat elpymistään tavanomaisille tasoille ja myyntiajat lyhenevät nykyisiltä tasoiltaan. Keskeisimmän riskin asuntomarkkinoiden näkymille luo maailmanpolitiikan arvaamattomat tapahtumat. Ennustamme vanhojen osakeasuntojen hintojen nousevan koko maassa 1,0 prosenttia vuonna 2025 ja 3,0 prosenttia vuonna 2026.

Vanhojen osakeasuntojen kauppamäärät ovat jatkaneet trendinomaista kasvuaan vuoden 2023 ja alkuvuoden 2024 pohjatasoiltaan. Tammi-huhtikuussa 2025 vanhojen osakeasuntojen kauppamäärät lisääntyivät noin 25 prosenttia vuodentakaisesta. Kauppa onkin piristymään päin, mutta näin suuria kasvuprosentteja selittää osaltaan myös vuodentakaiset

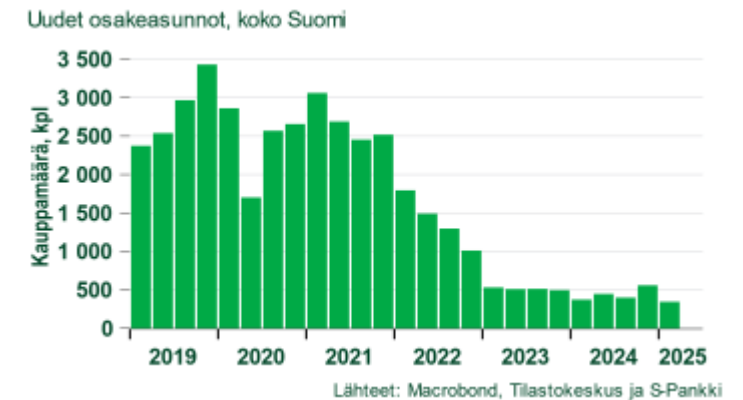
ASUNTOKAUPPA VILKASTUNUT KOKO SUOMESSA



heikot vertailuluvut. Vuoden 2024 alussa asuntokauppojen mataliin määriin vaikuttivat ensiasunnon ostojen vähyys vuoden 2024 alussa toteutuneen varainsiirtoveromuutoksen seurauksena. Elpymisestä huolimatta kauppamäärät ovat edelleen tavanomaisia tasoja matalampia.

Kiinteistövälittäjien tietojen mukaan kauppamäärät ovat suurimmista kaupungeista kasvaneet eniten Oulussa, Vantaalla ja Espoossa. Koko maan osalta ennustamme vanhojen

UUSIEN ASUNTOJEN MYYNTI VÄHÄISTÄ



asuntojen kauppamäärien jatkavan palautumistaan pidemmän ajan keskimääräisille tasoilleen.

Uusien osakeasuntojen kauppamäärät ovat edelleen olleet heikkoja. Vuoden 2025 ensimmäisellä neljänneksellä tehtiin Tilastokeskuksen mukaan vain 345 uuden osakeasunnon kauppaa. Tämä on pienin lukema nykyisen laskumarkkinan aikana. Tilastokeskuksen mukaan uusien asuntojen kauppamääräaineisto kattaa noin 70 prosenttia kaikista uusien

ASUNTOLAINOJEN UUDET NOSTOT YHÄ VÄHÄISIÄ



asuntojen kaupoista.

Uusien asuntolainojen nostomäärät ovat vastaavasti kasvaneet vuodentakaiseen verrattuna, mutta nostot ovat edelleen olleet pidemmän ajan keskiarvotasoa maltillisempia. Alimmillaan tammikuussa 2024 uusia asuntolainoja nostettiin vain reilun 800 miljoonan euron arvosta, kun taas vuosien 2015–2022 välisenä aikana, uusia asuntolainoja nostettiin keskimäärin vajaalla 1,6 miljardilla eurolla kuukaudessa. Nyt tammi-huhtikuussa uusia asuntolainoja nostettiin keskimäärin 1,1 miljardilla eurolla kuukaudessa, missä on kasvua

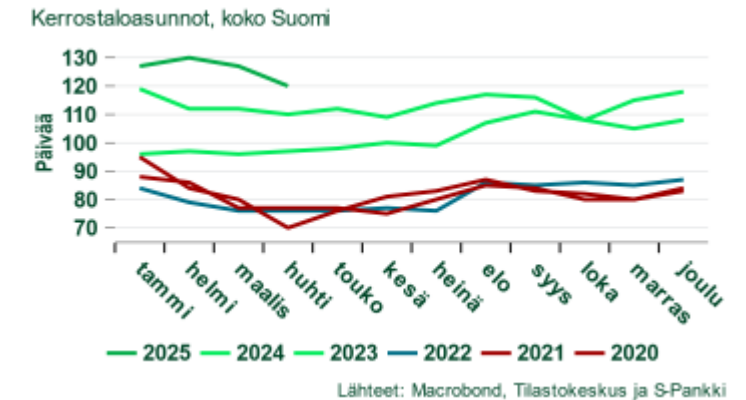
ASUNNONOSTOAIKEET VAROVAISIA



vuodentakaiseen verrattuna noin 22 prosenttia. Kaupparamäärät ovat siis lisääntyneet reilusti vuodentakaisesta, mutta samaan aikaan asuntojen hintojen lasku on pitänyt asuntolainojen nostomäärien kasvuprosentit hieman kaupparamäärien kasvua maltillisempina.

Myös S-Pankissa asuntolainahakemusten määrä jatkoi alkuvuoden aikana kasvuaan. Tammi–maaliskuussa 2025 S-Pankin asuntolainahakemusten kappalemäärä kasvoi 14,6 prosenttia vuoden takaisesta vertailukaudesta.

ASUNTOJEN MYYNATAJAT PITKIÄ



Kotitalouksien asunnonostoaikkeit ovat pysyneet yhä varsin maltillisina, heijastellen siten kuluttajien vaimeana jatkanutta yleistä luottamusta. Alkuvuoden aikana ostoaikkeit on ollut kuitenkin pientä elpymistäkin, mikä on koskenut 18–29-vuotiaiden ikäryhmää. Ostoaikkeit ovat kokonaisuudessaan kuitenkin edelleen korona-aikaa edeltäviäkin vuosia maltillisemmilla tasoilla. Odotamme niin yleisen kuluttajaluottamuksen kuin myös asunnonostoaikkeitden vähitellen alkavan vahvistumaan.

Asuntojen myyntiajat ovat olleet pitkiä vuoden 2025 alussa. Tätä selittää paljolti se, että monet pitkään myynnissä olleet asunnot ovat nyt löytäneet ostajansa, ja ne ovat siten tulleet myyntiaikojen tilastoja pidentämään. Huhtikuussa kerrostaloasuntojen myyntiaika oli koko maassa 120 päivää, kun se vuoden 2024 huhtikuussa oli 110 päivää ja vuoden 2023 huhtikuussa 97 päivää. Myös rivitaloasuntojen myyntiajat ovat jatkaneet pidentymistään. Huhtikuussa myynti kesti koko maassa keskimäärin 125 päivää.

Myös **asuntojen markkinointiajat** ovat Oikotien ylläpitämien tilastojen mukaan pidentyneet entisestään vuodentakaiseen verrattuna. Maaliskuussa 2025 koko maan osalta markkinointiaika oli 131 päivää.

Vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen tarjonta kasvaa edelleen voimakkaasti. Tilastokeskuksen kokeellisen tilaston mukaan Oikotiellä esillä olevat **vanhojen osakeasuntojen myynti-ilmoitukset** kasvoivat vuoden 1. neljänneksellä pääkaupunkiseudulla vajaa 25 prosenttia ja muualla Suomessa noin 17 prosenttia vuoden takaisesta. Myynti-ilmoitusten määrät ovat olleet trendinomaisessa kasvussa keväästä 2022 lähtien. Yli vuoden myynnissä olevien asuntojen osuus on noussut tammi-maaliskuussa pääkaupunkiseudulla 13 prosenttiin ja muualla Suomessa reiluun 16 prosenttiin kaikista vanhoista osakeasunnoista.

Myös vanhojen omakotitalojen myynti-ilmoitusten määrät ovat olleet vuositasolla kasvussa heinäkuusta 2022 lähtien. Vuoden 2025 1. neljänneksellä myynti-ilmoitusten määrät kasvoivat reilun 20 prosentin vuosivauhtia.



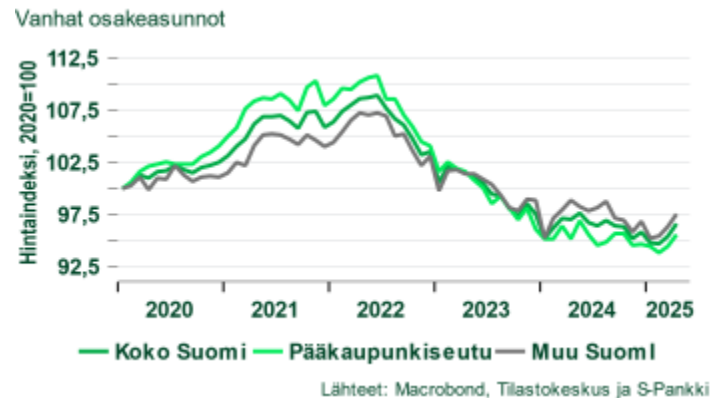
ASUNTOJEN HINTAKÄÄNNE VIIVÄSTYNYT

Asuntojen hintakehitys oli vuoden 2025 alussa hienoinen pettymys, ja odotuksissa ollut käänne maltilliseen nousuun on viivästynyt. Kuukausitason hintatilastot enteivät jo syksyllä 2024 pohjien jääneen taakse ja hintojen alkaneen asteittain elpyä. Käänne ei ollut kuitenkaan pysyvä, vaan asuntojen hinnat laskivat uudelleen vuoden 2024 lopulla. Vuonna 2024 vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat koko maassa keskimäärin 3,3 prosenttia. Asuntojen hinnat saavuttivat uudet pohjat vielä tämän jälkeen helmikuussa 2025. Näin ollen aiemmat hintaennusteet ovat osoittautuneet liian optimistisiksi. Maalis-huhtikuun 2025 hintatilastot olivat puolestaan jälleen hieman positiivisempia.

Koko maan osalta vanhojen osakeasuntojen hinnat olivat 2025 ensimmäisellä vuosineljänneksellä 12,8 prosenttia vuoden 2022 toisen neljänneksen hintahuippua matalammalla.

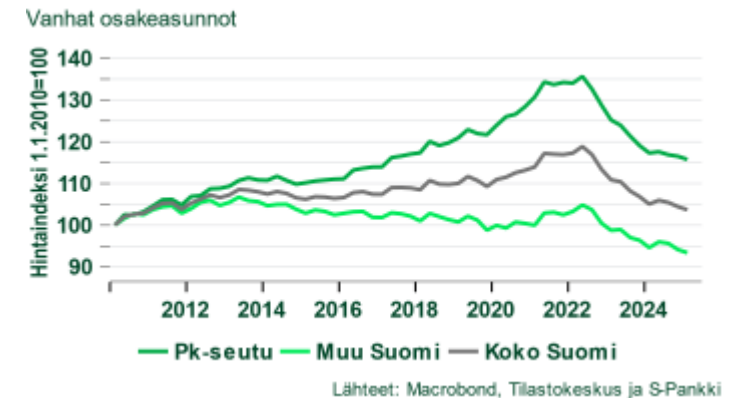
Pääkaupunkiseudulla hinnat ovat laskeneet muuta maata enemmän. Pääkaupunkiseudulla hintojen lasku edeltävistä huipuista oli 14,7 prosenttia ja muualla Suomessa keskimäärin 10,9 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hintojen nousu vuodesta 2010 vuoteen 2022 oli ollut huomattavasti muuta maata nopeampaa, mikä osittain myös selittää jyrkempää laskua viime vuosien aikana. Myös asuntotarjonta on 2020-luvulla kasvanut pääkaupunkiseudulla muuta maata enemmän.

ASUNTOJEN HINTAKEHITYS YHÄ VAISUA ALKUVUONNA



Reaalisesti, eli inflaatiokorjattuna, asuntojen hintakehitys on Suomessa ollut vaikeaa jo useiden vuosikymmenten ajan. Reaaliset asuntojen hinnat olivat vuoden 2025 ensimmäisellä neljänneksellä koko maassa vuoden 2003 tasolla. Pääkaupunkiseudulla hinnat olivat vuoden 2005 tasolla ja muualla Suomessa vuoden 1997 tasolla. Ansiotason kehitys huomioituna asuntojen hinnat ovat kehittyneet vielä tätäkin heikommin.

HINNAT LUISUSSA LÄHES KOLME VUOTTA



Kuukausitilastojen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat huhtikuussa 2025 0,4 prosenttia vuodentakaisesta. Pääkaupunkiseudulla hinnat olivat jo 0,4 prosentin nousussa, mutta muualla Suomessa hinnat laskivat 1,3 prosenttia vuodentakaisesta. Kuuden suurimman kaupungin osalta hinnat nousivat Vantaalla 3,1 prosenttia ja Helsingissä, Espoossa, Tampereella sekä Oulussa hinnat nousivat 0,1 prosenttia viime vuodesta. Turussa hinnat puolestaan laskivat 2 prosenttia.

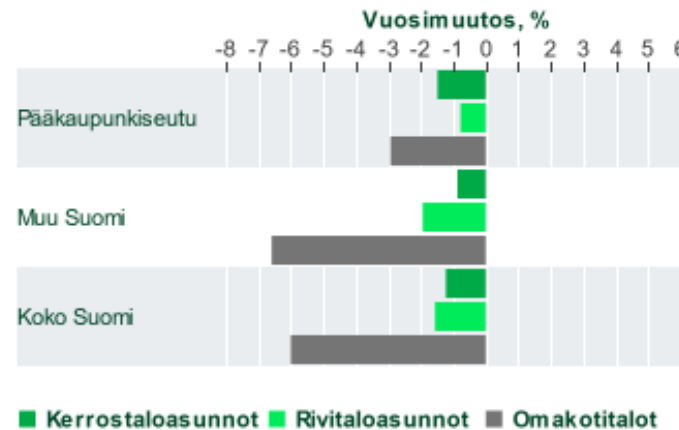
Keskisuurten kaupunkien osalta hintatilastot saadaan neljännesvuosittain. Vuoden 2025 ensimmäisellä neljänneksellä vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat mm. Porissa (+5,1 %), Lahdessa (+1,0 %) ja Jyväskylässä (+0,4 %), mutta hinnat laskivat yhä Kuopiossa (-4,3 %) ja Lappeenrannassa (-1,5 %). Näissä kaupungeissa hintatilastot kuitenkin jo heiluvat runsaasti ajankohdasta toiseen, joten vuosimuutokset eivät välttämättä anna oikeaa kuvaa hintojen trendikehityksestä. Esimerkiksi Porin kohdalla asuntojen hinnat ovat laskeneet 2020-luvulla näistä kaupungeista kaikkein eniten, mutta viimeisen vuoden aikana on tapahtunut elpymistä. Erityisesti Lappeenrannan ja Lahden osalta on hintatilastoissa puolestaan ollut suurta heiluntaa vuosineljänneksestä toiseen.

Neljännesvuositilastojen mukaan pääkaupunkiseudun kerrostaloasuntojen hintojen laskuvauhti on rauhoittunut. Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä niiden hinnat olivat 1,5 prosenttia vuodentakaisista matalammalla. Rivitaloasunnoissa hinnat laskivat keskimäärin 0,8 prosenttia ja omakotitaloissa laskua oli 2,9 prosenttia. Muualla Suomessa kerrostaloasuntojen hinnat laskivat 0,9 prosenttia, rivitaloasuntojen hinnat 1,9 prosenttia ja omakotitalojen hinnat laskivat peräti 6,6 prosenttia vuodentakaisesta.

Kerrostaloasuntojen koon mukaiset tilastot osoittavat, että yksiöiden hintojen lasku on yhä jatkunut Helsingissä. Sen sijaan Espoossa on yksiöiden hinnoissa jo pieniä käänneen merkkejä. Vantaalla puolestaan pitkä laskuperiodi päättyi vuoden 2025 ensimmäisellä neljänneksellä, ainakin toistaiseksi.

HINTOJEN LASKUVAUHTI MALTILLISTUNUT

1. vuosineljännes, 2025

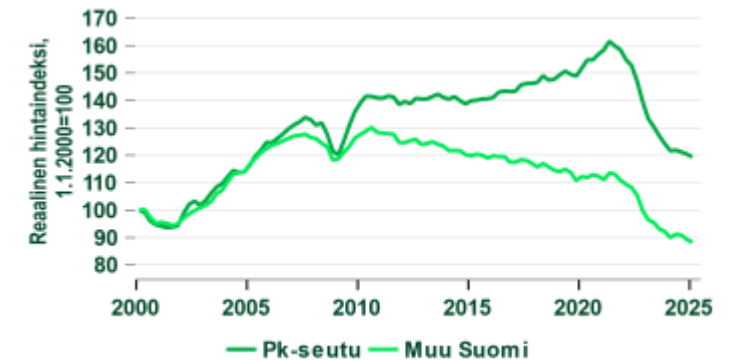


Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

Muualla Suomessa kerrostaloyksiiöiden hinnat ovat kuitenkin hieman nousseet Turussa ja pienemmissä määriin myös Jyväskylässä.

Kaksiiöiden hinnat ovat jatkaneet laskussa Helsingissä ja Espoossa, mutta Vantaalla ovat hinnat tasaantuneet. Silti Vantaalla kaksiiöiden hinnat ovat laskeneet pk-seudulla eniten viimeisen vajaan kolmen vuoden aikana.

REAALISESTI HINTAKEHITYS VAIMEAA



Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

Muissa suurimmissa kaupungeissa ovat kerrostalokaksiiöiden hinnat olleet pääosin vielä maltillisessa laskussa. Orastavaa nousua on kuitenkin nähty Tampereella, Vaasassa ja Lahdessa.

Uusien asuntojen hintavertailua vaikeuttaa edelleen mukaan liitetyt monet kylkiäiset ja hintatilastointi on suppeaa. Tilastokeskuksen tilastojen mukaan hinnat nousivat vuoden 2025 ensimmäisellä neljänneksellä koko maassa 1,6 prosenttia



vuodentakaisesta. Pääkaupunkiseudulla hintojen nousu oli muuta maata nopeampaa.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen vuosimuutos on koko maan osalta kääntymässä lähikuukausina positiiviseksi. Edellisen kerran näin on ollut syksyllä 2022. On siis merkkejä siitä, että viimeaikainen alho vanhojen asuntojen hintakehityksessä on pian tulossa päätökseen. Keskeisen ajuri tälle muutokselle on korkojen lasku.

Viime vuonna vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat lopulta jopa 3,3 prosenttia. Arvioimme hintojen kääntyvän tänä vuonna maltilliseen nousuun. Ennustamme vanhojen osakeasuntojen hintojen nousevan koko maassa keskimäärin 1,0 prosenttia. Vuonna 2026 hintojen nousu vauhdittuu 3,0 prosenttiin.

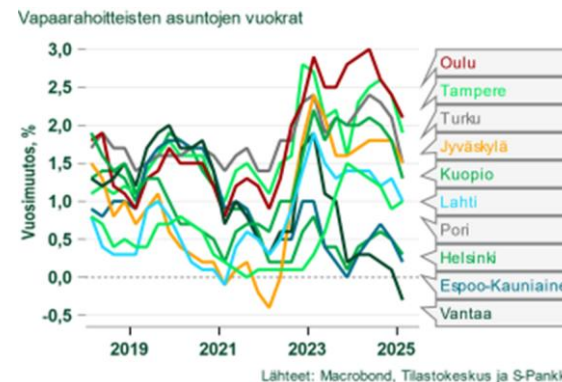
VUOKRIEN NOUSU HIEMAN MALTILLISEMPAA

Vuokrien nousuvauhti on maltillistunut viime kesästä lähtien. Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat vuoden 2025 ensimmäisellä neljänneksellä koko maassa 0,9 prosenttia vuodentakaisesta. Huomattava ero nousuvauhteissa pääkaupunkiseudun ja muun Suomen osalta on kuitenkin jatkunut. Pääkaupunkiseudulla vuokrat nousivat ainoastaan 0,1 prosenttia kun muualla Suomessa nousua oli 1,4 prosenttia. Kaupunkitasolla tarkasteltuna vuokrat nousivat Helsingissä vain 0,3 prosenttia ja Espoossa 0,2 prosenttia ensimmäisen vuosineljänneksen aikana, ja lisäksi Vantaalla vuokrat jopa laskivat 0,3 prosenttia vuodentakaisesta. Pääkaupunkiseudun suurena pysynyt vuokra-asuntotarjonta pitää edelleen vapaarahoitteisten asuntojen vuokria selvästi muita kaupunkeja maltillisempina.

Pääkaupunkiseudun ulkopuolella vuokrien nousuvauhti on suurista kaupungeista ollut ripeintä Oulussa ja Tampereella. Korkeimpiin yli 2,5 prosentin vuokrien nousuvauhteihin päästiin vuoden alussa vielä Rovaniemellä, Vaasassa, Kouvolassa, Kotkassa ja Kokkolassa, mutta niissäkin alkoi jo maltillistuminen aiempiin vuokrien nousuvauhteihin nähden.

Vuokrien nousuvauhteissa on edelleen merkittävä ero vapaarahoitteisten vuokrien ja valtion tuella rakennettujen asuntojen vuokrien eli ARA-vuokrien välillä. Vuoden 2025 ensimmäisellä neljänneksellä ARA-vuokrat nousivat koko

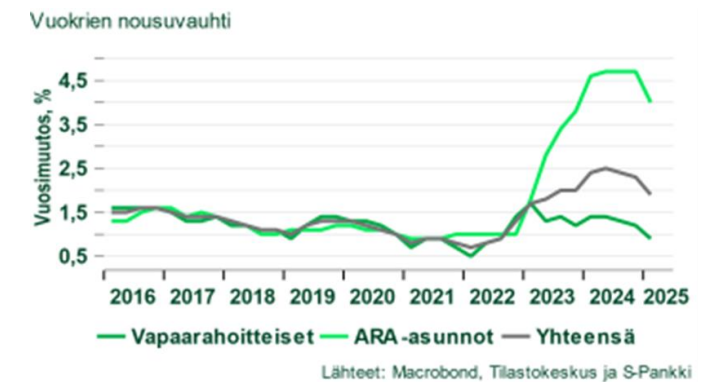
VUOKRIEN NOUSUVAUHTI HIDASTUNUT



maassa 4,0 prosenttia vuodentakaisesta, kun vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien nousu jäi 0,9 prosenttiin.

Vuokrailmoitusten, eli Oikotien verkkopalvelussa tarjolla olevien vuokra-asuntojen määrät ovat kääntyneet hienoiseen laskuun vuoden aikana. Laskua on erityisesti pääkaupunkiseudun ulkopuolella, kun taas pääkaupunkiseudulla vuokrailmoitusten määrät ovat pysyneet lähes ennallaan parin vuoden ajan. Kokonaisuutena määrät ovat kuitenkin edelleen pitkän ajan keskimääräisiä tasoja korkeammalla. Vuokra-asuntojen runsas

MERKITTÄVÄ ERO VUOKRAMARKKINOILLA



tarjonta kohdistuukin tällä hetkellä muuta maata enemmän pääkaupunkiseudulle.

Pääkaupunkiseudun vuokratilanne vaimentaa vuokrien nousuvauhtia koko maan osalta vielä kuluvan vuoden ajan. Vähitellen liikatarjonta kuitenkin vähenee ja vuokrien nousuvauhti kiihtyy pääkaupunkiseudulla. Poikkeuksellisen suuresta vuokra-asuntojen tarjonnasta johtuen tämä kehityskulku saattaa kuitenkin toteutua maltillisessa tahdissa.

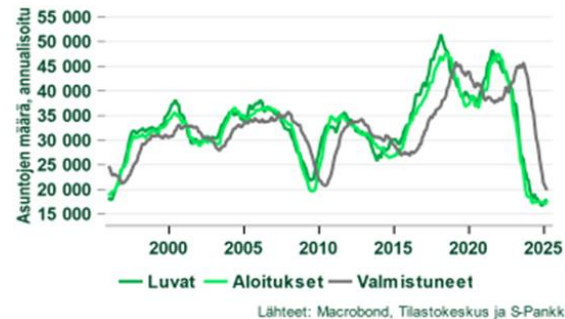
ASUINRAKENTAMISESSA POSITIIVISEMPIÄ MERKKEJÄ ILMASSA

Asuinrakentaminen on odotusten mukaisesti jatkunut vaisuna. Käännettä parempaan alkaa kuitenkin jo näkyä esimerkiksi uudisrakentamisen volyyymi-indeksissä. Asuinrakentamisen indeksi oli nousussa syksystä 2024 lähtien helmikuuhun 2025, mutta kääntyi maaliskuussa uudestaan pieneen laskuun. Silti volyyymi-indeksin trendilukema oli maaliskuussa kivunnut jo 0,2 prosentin vuosikasvuun.

Asuinrakentamisen määrä on kuitenkin pudonnut kesästä 2022 lähtien siinä määrin, että vuoden 2024 viimeisellä neljänneksellä asuinrakentaminen vastasi enää vajaasta neljäsosasta kokonaisinvestoinneista. Asuinrakentamisen osuus koko BKT:stä oli enää 4,6 prosenttia vuoden 2025 ensimmäisellä neljänneksellä. Edellisen kerran osuus oli näin pieni vuonna 1996.

Tulevaa volyymin kehitystä voidaan ennakoida asuinrakentamisen luvista ja aloituksista, ja niistäkin havaitaan jo positiivisempia merkkejä käännteestä pohjilta ylöspäin. Asuinrakentamisen aloitukset kääntyivät maaliskuussa kasvuun vuosimuutoksella mitattuna. Nämä ovat suuntautuneet erityisesti kerrostaloasuntoihin, kun taas rivitaloasuntojen aloituksissa ei vielä näy merkittävää muutosta parempaan. Aloitusten tasot ovat kuitenkin edelleen poikkeuksellisen matalat. Myös asuinrakentamisen luvissa kehitys on

ASUINRAKENTAMISEN ALOITUKSET NOUSSEET



parempaan päin. Valmistuneissa asuinrakennuksissa nähdään vielä luisua alaspäin, mutta yleensä ne reagoivat vasta noin vuoden viiveellä aloituksiin nähden. Myös rakentamisen luottamus on elpynyt pohjalukemistaan, mutta se on edelleen heikolla tasolla.

Suomessa on vuosina 2023 ja 2024 aloitettu rakentamaan vain alle 20 000 uutta asuntoa. Lukemat jäävät selvästi jälkeen vuosittaisesta uusien asuntojen arvioidusta tarpeesta, joka on noin 30 000–35 000 asuntoa. Toisaalta useina aiempina

RAKENTAMISEN LUOTTAMUS ELPYMÄSSÄ



vuosina Suomessa aloitettiin yli 40 000 uuden asunnon rakentaminen, mikä on pitkälti johtanut nykyisiin ylitarjontaongelmiin monilla paikkakunnilla. Tämän ylituotannon sulattaminen kestää vielä hetken aikaa.

Arvioimme asuinrakentamisen määrän alkavan kasvamaan tämän vuoden aikana. Rakentamisen tasot pysyvät silti vielä selvästi tavanomaista matalampina, kun myymätön uudistuotantokanta jarruttaa vielä jonkin aikaa tukevamman kasvun käynnistymistä

VELKAANTUMISEN LASKU SALLII SÄÄNTELYMUUTOKSET

Asuntomarkkinoiden sääntely tulee muuttumaan Suomen hallituksen huhtikuussa 2025 puoliväliriihessään tekemien päätösten seurauksena. Hallitus perusteli muutoksia asuntomarkkinoiden toimivuuden sujuvoittamisella. Ajankohdasta, jolloin päätökset tulisivat voimaan ei ole vielä tarkempaa tietoa. Sääntelyn keventämispäätöksiä on ilmiselvästi puoltanut se, että kotitalouksien velkaantumisaste on parin viime vuoden aikana pienentynyt.

Keskeisiä sääntelymuutoksia ovat asuntolainojen enimmäiskeston nostaminen 30 vuodesta 35 vuoteen ja Finanssivalvonnalle annettu mahdollisuus asettaa asuntolainakatto kaikille enimmillään 95 prosenttiin asunnon arvosta nykyisen 90 prosentin sijaan. 95 prosentin asuntolainakatto on nykyisin ollut voimassa vain ensiasunnonostajilla. Taloyhtiölainojen osalta mahdollistetaan enimmäisluotto-osuuden muuttaminen 60–70 prosentin välillä asuntojen arvosta, lyhennysvapaan kesto 1–2 vuoden välillä ja enimmäiskesto aika 30–35 vuoden välillä.

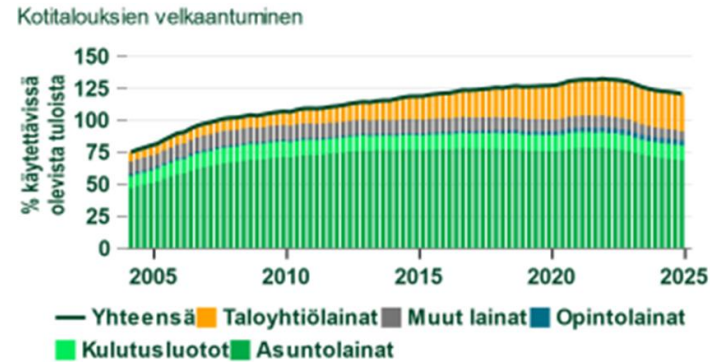
Sääntelymuutokset tulevat osaltaan tukemaan kotitalouksien lainanottomahdollisuuksia. Taaksepäin tarkastellessa muutoksissa voidaan kuitenkin havaita tempoilevuutta, sillä vasta vuonna 2023 asuntolainojen enimmäiskesto aika lyheni 30 vuoteen. Vastaavasti enimmäisluototussuhde laskettiin vuonna



2021 85 prosenttiin, kun kotitalouksien velkaantumisen kasvu herätti viranomaisissa huolia. Vuonna 2023 tämä enimmäisluototussuhde nostettiin kuitenkin nykytasolleen 90 prosenttiin ja nyt aiotaan mahdollistaa sen nosto jälleen 95 prosenttiin. Sääntelymuutoksia puoltaakin kotitalouksien velkaantumistasen lasku aiemmista huipuistaan. Velkaantumistasen saavutti 134 prosentin huippulukemansa vuonna 2022 lopussa oltuaan sitä ennen nousussa usean vuosikymmenen ajan. Mutta vuoden 2024 lopussa velkaantumistasen oli laskenut 122 prosenttiin sen myötä, kun kotitaloudet olivat lyhentäneet olemassa olevia lainoja ja uusien lainojen nostot olivat tavanomaista vaikeampia. Velkaantumistasen tarkoittaa kotitalouksien lainavelkojen määrää suhteessa edeltävien neljän vuosineljänneksen yhteenlaskettuihin käytettävissä oleviin tuloihin.

Velkaantumistasetta on vajaan kolmen vuoden aikana alentanut erityisesti asuntolainakannan supistuminen. Huhtikuussa 2025 asuntolainakanta oli vajaa 106 miljardia euroa, mikä oli yhä 0,3 prosenttia vuodentakaisista vähemmän. Sen sijaan asuntoyhtiöiden lainakanta on koko ajan jatkanut kasvua ja huhtikuussa kanta oli 2,5 prosenttia vuodentakaisista suurempi. Yksityisten kotimaisten asunto-osakeyhtiöiden eli taloyhtiöiden lainakanta on kuitenkin Suomen Pankin mukaan viime aikoina supistunut. Asuntolainoilla on merkittävä osuus kotitalouksien kokonaisvelasta, sillä suorat asuntolainat sekä taloyhtiölainat käsittävät noin 80 prosenttia kotitalouksien velasta.

VELKAANTUMISASTE LASKUSSA



Lähteet: Macrobond, Suomen Pankki, Tilastokeskus ja S-Pankki

LAINAKORKOJEN LASKU HELPOTTAA LAINANHOITORASITUSTA



Lähteet: Macrobond, BIS, Suomen Pankki ja S-Pankki

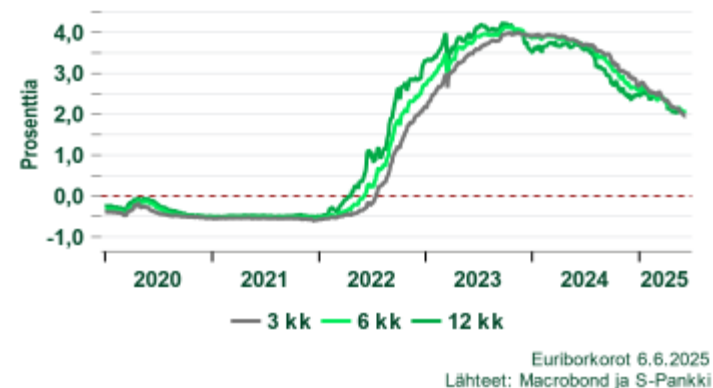
KORKOJEN LASKUTRENDI PIAN LOPUILLAAN

Asuntolainojen keskeisten viitekorkojen eli euriborkorkojen lasku on jatkunut lähes yhtämittaisena vuoden 2023 lopulta lähtien. Tämä kehitys on jatkunut aivan viimepäiviin asti, kun korkomarkkinoilla kevään aikana arvioitiin jatkoa Euroopan keskuspankin koronlaskuille. Korkonäkymä on kuitenkin hieman muuttunut sen jälkeen, kun Yhdysvaltojen presidentti Trump ilmoitti huhtikuun alussa merkittävästä korotuksista USA:n tuontitulleihin. Tämä on luonut epävarmuutta talouden ja inflaation näkymiin myös euroalueella, ja siten se on vaikuttanut EKP:tä koskettaviin korko-odotuksiin.

EKP on heinäkuun 2024 jälkeen laskenut keskeisiä korkojaan yhteensä kahdeksan kertaa. Viimeisin koronlasku tehtiin kesäkuun 2025 alussa, jolloin talletuskorko laskettiin 2,00 prosenttiin. Korkojen laskua on puoltanut euroalueen inflaation trendinomainen hidastuminen lähelle keskuspankin kahden prosentin tavoitetta. Toukokuussa inflaatio hidastui jo sen alle, 1,9 prosenttiin energiahintojen painamana. Myös pitkään korkeana ollut palveluinflaatio hidastui tuntuvammin, ja palkkaindikaattorit enteilevät jatkoa tälle kehitykselle.

Talletuskorko on nyt ns. neutraalilla tasolla, mikä tarkoittaa sitä, ettei rahapolitiikka ole talouden toimeliaisuutta rajoittavaa, mutta ei myöskään elvyttävää. Jatkon määrittää kuitenkin pitkälti muutama vastakkaisiin suuntiin vaikuttava tekijä.

EURIBORIT LASKENEET TUNTUVASTI



EKP:LTÄ ENÄÄ YKSI KORONLASKU





Jos tullimuutokset heikentävät merkittävästi lisää euroalueen talousnäkyviä ja siten maltillistavat tulevaisuuden inflaatio-odotuksia, ovat lisäkoronlaskut vielä mahdollisia. Mutta mikäli euroalueen talousnäkyvä pysyy kohtuullisena, se voi saada EKP:n tyytyväiseksi talletuskoron nykytasoon. Tärkeässä roolissa lähiajan näkymien osalta ovat EU:n ja Yhdysvaltojen väliset kauppaneuvottelut. Pidemmällä aikavälillä euroalueen inflaationäkymään voi vaikuttaa muun muassa puolustus- ja infrastruktuurimenojen tuntuva kasvu monessa maassa.

Odotamme EKP:n laskevan keskeisiä korkojaan vielä syyskuun kokouksessaan, jolloin talletuskorko asettuisi 1,75 prosenttiin. Korkonäkymään kohdistuu kuitenkin suurta epävarmuutta ja talous- ja inflaationäkymät saattavat muuttua nopeastikin, mikäli kansainvälisessä kauppapolitiikassa tapahtuu merkittäviä muutoksia nykyodotuksiin nähden.

Euriborkorot ovat laskeneet kesäkuun alkuun mennessä noin kahden prosentin tuntumaan, ja 3 kuukauden euribor on jo laskenut alle kahteen prosenttiin. Korkojen lasku on ollut merkittävää, sillä esimerkiksi 12 kuukauden euribor oli korkeimmillaan syksyllä 2023 yli 4,2 prosentissa. Odotamme euriborkorkojen laskevan enää hieman nykytasoiltaan ja pysyvän vuoden lopun ajan hieman kahden prosentin alapuolella.

Asuntolainojen keskikorko on jatkanut laskuaan euriborkoroissa nähdyn laskun myötä. Asuntolainakannan keskikorko muuttuu asuntolainojen viitekorkoja maltillisemmassa tahdissa, koska kotitalouksilla korontarkistukset ajoittuvat pidemmälle ajalle. Asuntolainakannan keskikorko oli huhtikuussa 3,21 prosenttia.

KOTIMAINEN KYSYNTÄ TUKEE SUOMEN TALOUSKASVUA

Suomen talous putosi tuntuvasti vuoden 2023 loppupuoliskolla, mutta tuoreimpien tilastojen mukaan talous elpyi kvartaalitasolla koko vuoden 2024 ajan. Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan tämä maltillinen kasvu kuitenkin seisahtui vuoden 2025 alussa, kun Suomen BKT pysyi vuoden 2025 ensimmäisellä neljänneksellä lähes ennallaan edellisen neljänneksen tasolla. Vuodentakaisesta kasvua oli kuitenkin 0,8 prosenttia. Nämä lukemat mahdollisesti tarkentuvat jo 18. kesäkuuta.

Tuoreimmissa BKT-tilastoissa oli positiivista ja jo pidempään kaivattua se, että kotimainen kysyntä näyttää hieman elpyneen. Yksityinen kulutus oli kasvussa lähinnä puolikestävien (mm. vaatteet, jalkineet, kodinkoneet, kalusteet ja vapaa-ajan tarvikkeet) sekä lyhytikäisten tavaroiden (mm. elintarvikkeet, alkoholiuomat, sähkö ja polttoaineet) vahvistuneen kysynnän myötä. Myös yksityiset investoinnit ovat jättäneet taakseen aiemmat pohjansa, kun ne olivat hienoisessa kasvussa jo toista vuosineljännestä peräkkäin. Julkiset investoinnit kasvoivat tuntuvammin. Kokonaisinvestointeja tukivat vuoden alussa erityisesti kone- laite ja kuljetusvälineinvestoinnit sekä henkiset omaisuustuotteet, kuten ohjelmistot ja T&K-investoinnit. Sen sijaan asuinrakentaminen sekä muu talonrakentaminen supistuivat vuoden alussa.

Ulkomaankaupassa ei vielä vuoden ensimmäisellä neljänneksellä nähty merkittäviä muutoksia. Tuonti kasvoi hieman edellisestä neljänneksestä tavaratuonnin piristymisen ansiosta. Vienti sen sijaan hieman supistui, kun tavaraviennin hienoinen kasvu ei riittänyt kompensoimaan palveluviennin tuntuvamman vähenemisen vaikutusta. Mahdolliset Yhdysvaltain tullipolitiikan muutosten vaikutukset ulkomaankaupalle nähdään konkreettisesti vasta vuoden toisesta neljänneksestä eteenpäin.

Yhdysvaltain huhtikuun alussa julkistamat ja odotettua suuremmat tullikorotukset muuttivat myös talouden näkymiä epävarmemmiksi. Tämän jälkeen tullien osalta on ollut Yhdysvalloista kuultavissa sovittalevampia sävyjä, mikä on jonkin verran palauttanut luottamusta myös talouteen. Toistaiseksi luottamusbarometrit ovat globaalisti heiluneet vain vähän Yhdysvaltojen ulkopuolella. Näin on käynyt myös Suomessa.

Suomalaisten yritysten suhdannebarometrit jatkoivat vuoden ensimmäisten kuukausien aikana toipumistaan, mutta huhti- ja toukokuussa ne kokonaisuutena hieman taantuivat. Toimialoittain tarkasteltuna vähittäiskaupan luottamus on jo kivunnut pitkän aikavälin keskiarvoaan vahvemmaksi, kun taas rakentamisen toimialalla luottamus on yhä heikointa.

SUOMEN BKT JA LUOTTAMUS ELPYNEET



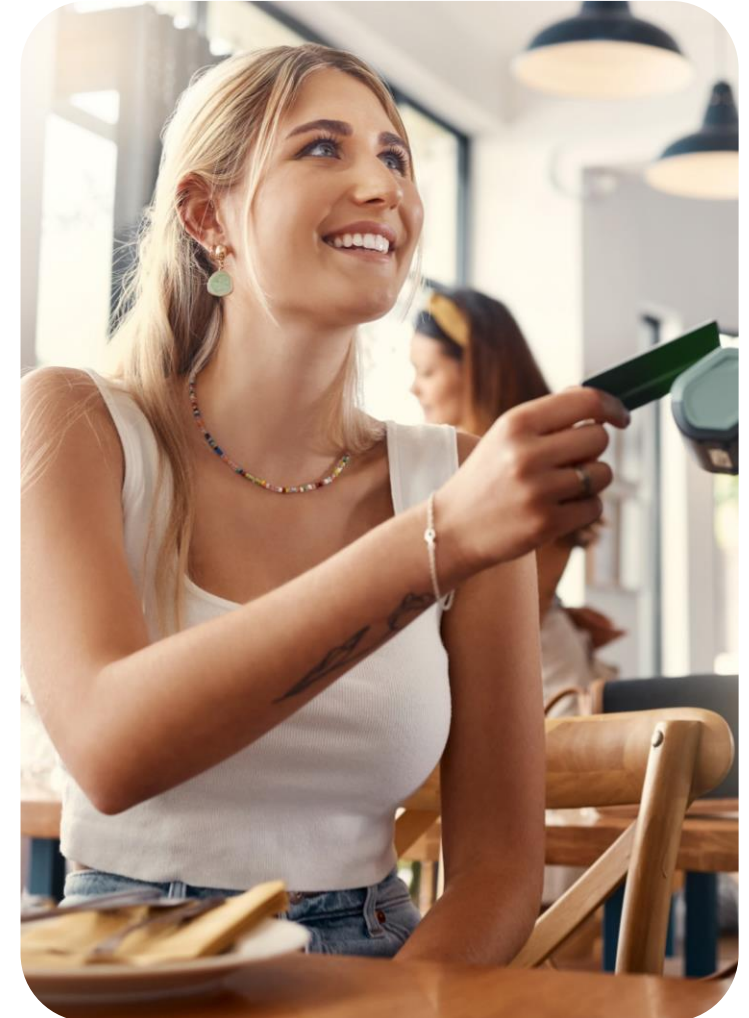
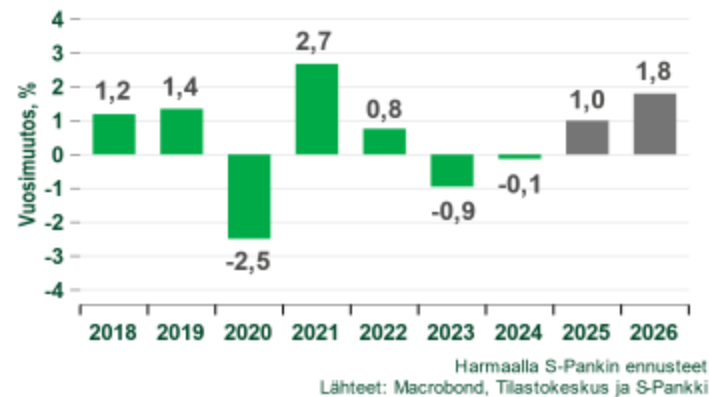
Teollisuudessa luottamus on hieman heikentynyt Yhdysvaltojen huhtikuun alussa tekemien tullipäätösten jälkeen.

Kuluttajien luottamus on pysynyt ennallaan heikolla tasolla koko kevään ajan. Kuluttajien tunnelmia painavat edelleen heikko työmarkkinatilanne, kokemukset korkeana jylläävästä inflaatiosta sekä turvallisuushuolet. Kuluttajien luottamuksella on kuitenkin edellytyksiä alkaa elpyä sen jälkeen, kun työmarkkinatilanne kääntyy parempaan päin. Luottamuksen vahvistumista tukevat korkojen lasku huippulukemistaan sekä kotitalouksien ostovoiman paraneminen. Maailmanpolitiikan tämänhetkinen arvaamattomuus on puolestaan keskeinen negatiivinen riski luottamuksen elpymiselle.

Suomen talouskasvu vauhdittuu tänä vuonna kotimaisen kysynnän, eli kulutuksen ja investointien elpessä. Ulkomaankaupassa vientinäköymät ovat pitkälti riippuvaisia EU:n ja Yhdysvaltojen välisten tullineuvotteluiden lopputulemasta. Korkeammat tullimaksut Yhdysvaltoihin suuntautuvalla viennillä synkistäisivät vientinäköymiä tuntuvasti. Sen sijaan niiden asettuminen jatkossa 10 prosenttiin olisi vielä siedettävissä. S-Pankki ennustaa Suomen BKT:n kasvavan 1,0 prosenttia tänä vuonna ja 1,8 prosenttia vuonna 2026.

Suomen työmarkkina osoittaa jo käänteen merkkejä yksityisen sektorin työllisyyden osalta. Sen sijaan julkisen sektorin työllisyystilanne on heikentynyt tänä vuonna. Työttömyys on vastaavasti pysynyt varsin korkeana.

BKT VUOSITASOLLA KASVUSSA VUOSINA 2025-2026



Yksityisen sektorin työllisyys on noin kolminkertainen julkiseen sektoriin verrattuna. Odotammekin, että yksityisen sektorin valoisampi näkymä kääntää pian työttömyysasteen laskuun. Työttömyysasteen trendiluku oli maalís- ja huhtikuussa 9,2 prosenttia, mikä on korkein lukema sitten tammikuun 2016. Odotamme työttömyysasteen olevan jo lähellä huippuaan ja kääntyvän lähikuukausina maltilliseen laskuun. Ennustamme työttömyysasteen olevan tänä vuonna keskimäärin 8,8 prosenttia ja laskevan 8,1 prosenttiin vuonna 2026.

Kuluttajahintojen nousuvauhti on vuoden alussa ollut Suomessa varsin maltillista. Huhtikuussa kansallisen kuluttajahintaindeksin (KHI) mukainen inflaatiovauhti oli 0,5 prosenttia. Inflaatiovauhti pysyy hyvin hitaana vielä kesän ajan, mutta alkaa sen jälkeen hieman kiihtymään. Ennustamme inflaation olevan tänä vuonna keskimäärin 0,8 prosenttia ja 1,9 prosenttia vuonna 2026.

BKT:N ENNUSTELUVUT REAALINEN VUOSIMUUTOS, PROSENTTIA

	2023	2024	2025E	2026E
BKT	-0,9	-0,1	1,0	1,8
Kulutus	1,1	0,2	0,9	1,2
Yksityinen kulutus	0,0	-0,1	1,2	1,6
Julkinen kulutus	3,4	0,7	0,2	0,4
Investoinnit	-7,4	-7,1	1,5	5,0
Vienti	0,2	0,1	1,0	2,8
Tuonti	-6,7	-2,4	0,8	3,2

MUUT KESKEISET ENNUSTEET PROSENTTIA

	2023	2024	2025E	2026E
Kuluttajahintaindeksi	6,2	1,6	0,8	1,9
Ansiotasoindeksi	4,2	3,0	3,3	3,2
Työttömyysaste*	7,2	8,4	8,8	8,1
Asuntojen hinnat	-6,4	-3,3	1,0	3,0
EKP:n talletuskorko	4,00	3,25	1,75	2,00
Vaihtotase**	-0,5	0,3	0,2	0,1
Julkisyhteisöjen rahoitusjäämä**	-3,0	-4,4	-3,8	-2,7
Julkisyhteisöjen velka**	77,5	82,1	85,1	85,8

* prosenttia työvoimasta ** prosenttia BKT:sta

TÄRKEÄÄ TIETOA

Tämä markkinakatsaus on laadittu S-Pankki-konsernin toimesta ja sen tarkoituksena on tarjota yleistä tietoa markkinoiden kehityksestä. Katsauksen tiedot perustuvat luotettavina pidettyihin lähteisiin ja ajankohtaiseen markkinatietoon. Vaikka S-Pankki-konserni pyrkii varmistamaan tietojen oikeellisuuden ja ajantasaisuuden, emme voi taata niiden täydellisyyttä tai virheettömyyttä.

S-Pankki-konserni ei vastaa mistään suorista tai epäsuorista vahingoista, jotka voivat aiheutua tämän katsauksen tietojen käytöstä. Suosittelemme aina tarkistamaan tiedot ja harkitsemaan huolellisesti ennen taloudellisten päätösten tekemistä. Tämä katsaus ei ole sijoitussuositus eikä sitä tule pitää sellaisena. Asiakkaan tulee ennen mahdollisten sijoituspäätöksen tekemistä tutustua sijoitustuotetta tai -palvelua koskeviin materiaaleihin.

Tätä esitystä tai sen osaa ei saa jäljentää tai siirtää elektronisesti, kopioimalla, nauhoittamalla tai muuten tallentaa ilman julkaisijan kirjallista lupaa. Esitystä siteerattaessa on lähteenä mainittava S-Pankki. Kaikki oikeudet pidätetään.

