

# Raklin asuntomarkkinakatsaus

17.6.2026

- Suomen talouskasvu on piristynyt alkuvuoden aikana – kuluvan vuoden talousnäkömät hieman luultua paremmat
- Asuntokauppa oli miinuksella tammi-toukokuussa – kuluttajien asunnonostoaiheet historiallisen matalalla
- Asuntojen hinnat jäävät miinukselle kuluvana vuonna
- Vapaaehtoisuuden vuokra-asuntojen tarjontaa on hieman purkautunut markkinasta - toistaiseksi vuokrissa lähes nollakasvua
- Asuntosijoittamisessa vuosi on lähtenyt vauhdikkaasti käyntiin
- Pääkaupunkiseudun, Tampereen ja Turun asuntomarkkinat kehittyvät hieman eri tavoin



# Tiivistelmä:

- **Suomen talouskasvu piristyi alkuvuoden aikana ja tulevina vuosina talous piristyy asteittain.** Keskeisten tahojen tuoreimpien ennusteiden mukaan Suomen talous kasvaa kuluvana vuonna noin 0,7–1,1 prosenttia. Kohonnut inflaatio pakotti EKP:n nostamaan korkoja kesäkuussa. Raklin arvion mukaan EKP toteuttaa loppuvuodesta vielä yhden koronnoston. Korkojen nousu jarruttaa rakentamista, asuntokauppaa ja asuntohintojen käännettä. Toistaiseksi inflaatio- ja korkonäkymä ei ole yhtä synkkä kuin Ukrainan kriisin aikana.
- **Suurimpien kaupunkien omistus- ja vuokra-asuntojen liikatarjonta purkautuu Suomessa hitaasti.** Väestönkasvu on hidastunut ja se ei enää kasvata asuntojen kysyntää yhtä paljon kuin aikaisemmin. Tarjonnan purkautumista hidastaa myös se, että moneen kaupunkiin valmistuu edelleen kysyntään nähden liikaa asuntoja.
- **Omistusasuntomarkkinassa epävarmuus, huolet talous- ja työmarkkinatilanteesta sekä nousevat euriborit ovat hidastaneet asuntokauppaa.** Kuluttajien luottamus oli yhä vaisua toukokuussa ja asunnonostoaiheet saavuttivat tilastohistorian matalimman tasonsa. Asuntohintojen arvioidaan jäävän kokonaisuudessaan noin 1,5 prosenttia pakkaselle kuluvana vuonna verrattuna vuodentakaiseen. Kuitenkin, jos asuntokauppa vilkastuu loppuvuodesta, saatetaan myös hinnoissa nähdä pientä nousua.
- **Vuokra-asuntojen ylimääräistä tarjontaa on hieman purkautunut markkinalta.** Tarjontaa on kuitenkin edelleen paljon, varsinkin yksioista ja kaksioista. Vapaaohoitteisten asuntojen vuokrissa nähtiin lähes nollakasvua (0,1%) ensimmäisellä kvartaalilla. Vuokrien nousu oli koko maan tasoa nopeampaa esimerkiksi Rovaniemellä, Vaasassa, Joensuussa ja Tampereella. Asuntosijoitusmarkkinalla vuosi on lähtenyt vauhdikkaasti käyntiin. Asuntojen kauppavolyymi nousi tammi-kesäkuun aikana noin 54 prosenttia korkeammalle kuin viime vuonna yhteensä.
- **Kasvukolmion<sup>1</sup> kaupunkien alueelliset asuntomarkkinat kehittyvät hieman eri tavoin.** Helsingissä korkea omistusasuntojen tarjonta ja asuntokaupan heikko kehitys näkyvät asuntojen hinnoissa. Käytettyjen asuntojen reaalihinnoista on Helsingissä sulanut pois yli neljäsosa, Vantaalla jopa lähes kolmasosa ja Espoo-Kauniaisten alueella neljäsosa viidessä vuodessa. Pääkaupunkiseudun vuokrailmoitusten määrä lähti hienoiseen laskuun viime vuoden lopussa, varsinkin Espoo-Kauniaisten alueella ja Vantaalla. Tarjonnan korkea määrä on kuitenkin pitänyt vuokrien kehityksen miinuksella. Tampereella asuntokauppa ja asuntojen hinnat olivat alkuvuodesta tuntuvasti miinuksella. Toisaalta Tampereella vapaaohoitteisten asuntojen vuokrien kehitys on ollut selvästi muuta maata vahvempaa. Turussa asuntojen hinnat ovat kehittyneet muita kasvukolmion kaupunkeja vahvemmin. Turussa omistusasuntojen tarjontaa on huomattavasti vähemmän kuin Tampereella ja pääkaupunkiseudulla. Samalla Turussa asuntokaupan miinusmerkki ei ollut tammi-huhtikuussa yhtä syvä kuin muissa kasvukolmion kaupungeissa. Turun vanhojen osakeasuntojen hinnoissa nähtiin alkuvuodesta orastelevaa kasvua, kun muissa suurissa kaupungeissa hinnat pääsääntöisesti laskivat. Toisaalta vuokra-asuntojen tarjontaa on Turussa enemmän kuin Tampereella. Samalla vuokrien kehitys oli alkuvuodesta hieman Tamperetta vaisumpaa.

<sup>1</sup> Pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku.



## Lisätietoa:

**Julia Ruotsi**

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

## 1) Suomen talouskasvu on piristynyt alkuvuoden aikana – kuluvan vuoden talousnäkymät hieman odotettua paremmat

Suomen taloudessa nähtiin vahvaa kasvua kuluvan vuoden ensimmäisellä kvartaalilla (0,9%). Julkiset investoinnit lisääntyivät voimakkaasti. Kuitenkin yksityinen kulutus ja yksityiset investoinnit tukivat myös talouskasvua. Loppuvuodesta kasvun ennakoidaan jatkuvan, mutta selvästi ensimmäistä kvartaalia hitaampana.

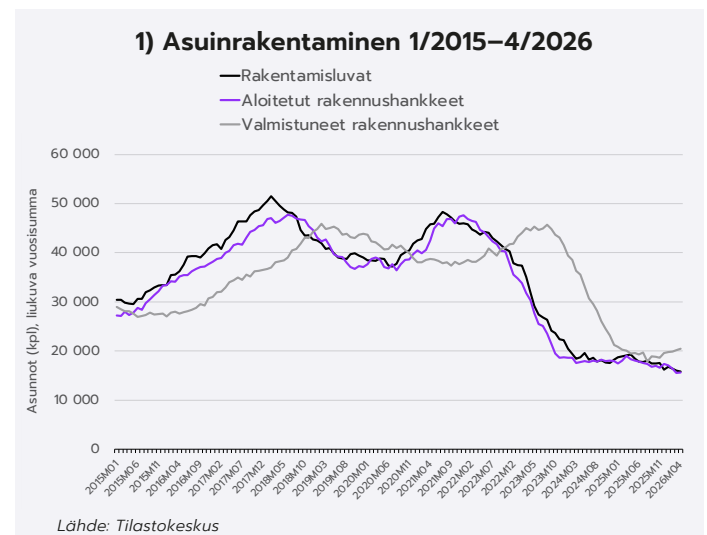
**Suomen talouskasvu piristyy asteittain tulevina vuosina.** Kuluvalla vuodelle ennakoidaan nyt noin 0,7–1,1 prosentin talouskasvua. Ensi vuonna talouskasvu kiihtyy noin 1,2–1,5 prosenttiin.<sup>2</sup> Yksityisen kulutuksen kasvun ennakoidaan jatkuvan loppuvuodesta, joskin ostovoiman kasvu jää hieman odotettua vaisummaksi. Inflaatio on kiihtynyt Suomessa kevään aikana johtuen Iranin kriisin aiheuttamasta öljyn ja energian hintojen noususta. Toukokuussa inflaatio nousi 3,0 prosenttiin. Kuitenkin palkkojen ennakoidaan nousevan keskimäärin inflaatiota nopeammin myös tulevina vuosina. Lisäksi yksityiset ja julkiset investoinnit tukevat talouskasvua ja viennin kasvun ennakoidaan jatkuvan positiivisena. Toisaalta Iranin sotaan, Ukrainan sotaan ja Yhdysvaltojen tullipolitiikkaan liittyvä epävarmuus sekä inflaation ja korkojen nousu ovat keskeisiä talouskasvua jarruttavia tekijöitä. Suomen keskeisten vientimarkkinoiden talouskasvun ja investointien väisä kehitys saattaa myös varjostaa Suomen viennin näkymiä.<sup>3</sup>

**Korkojen nousu jarruttaa rakentamisen kehitystä, asuntokauppaa ja asuntohintojen käännettä.** Toistaiseksi euroalueen inflaatio- ja korkonäkymä ei ole yhtä synkkä kuin Ukrainan kriisin aikana. Toukokuussa euroalueen inflaatio kiihtyi 3,2 prosenttiin. Energian hintojen nousu ajoi inflaation kiihtymistä, mutta myös muiden hyödykkeiden hinnoissa nähtiin pientä nousua. Kohonnut inflaatio pakotti EKP:n nostamaan korkoja kesäkuussa. Raklin arvion mukaan EKP toteuttaa loppuvuodesta vielä yhden koronnoston, mikäli inflaatio pysyy koholla. Kestävä, rauhanomainen ratkaisu Iranin tilanteeseen vähentäisi inflaatio- ja korkonäkymään liittyvää epävarmuutta ja vähentäisi koronnoston tarvetta loppuvuodesta eteenpäin. Euroalueen talouskasvu jäi miinukselle (-0,2%) ensimmäisellä kvartaalilla, mikä osaltaan rajoittaa EKP:n koronnostohalukkuutta.

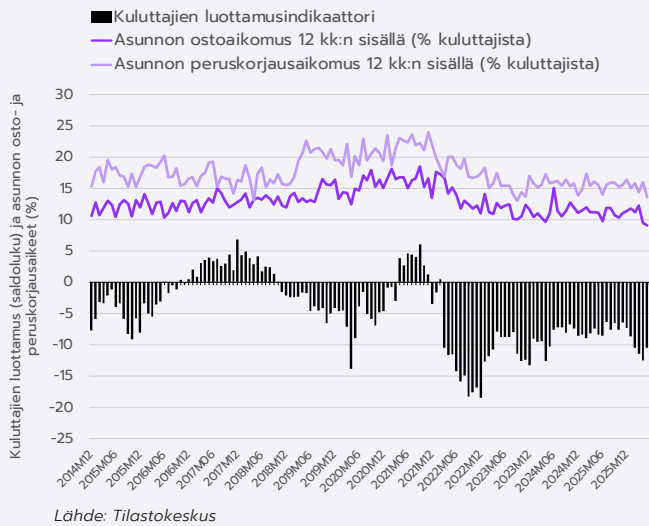
**Rakentaminen tukee hienoisesti talouskasvua kuluvana vuonna, mutta asuinrakentaminen jää miinukselle.** Rakennusinvestoinnit kääntyivät hienoiseen kasvuun alkuvuoden aikana toimitila- ja infrarakentamisen ajamana. Samalla asuinrakentaminen oli ensimmäisen kvartaalin aikana edelleen miinuksella. Ennakoimme asuinrakentamisen kokonaisuudessaan supistuvan kuluvana vuonna ja ensi vuonna kehitys jää vaisuksi. Huhtikuussa asunnoille myönnetty rakentamisluvat ja aloitukset olivat yhä laskussa verrattuna vuodentakaiseen (kuvio 1). Varsinkin kerrostalorakentamisen tilanne oli synkkä. Pientalorakentamisen rakentamisluvat olivat huhtikuussa miinuksella verrattuna vuodentakaiseen

<sup>2</sup> Keskeisten tahojen tuoreimmat eli touko-kesäkuussa julkaistut ennusteet: Suomen Pankki, Euroopan komissio, Nordea, OP, Etlä.

<sup>3</sup> Rakli, Suomen Pankki, Nordea.



## 2) Kuluttajien luottamus ja asunnon osto- ja peruskorjausaikomukset 1/2015–5/2026



(-6,1%), mutta aloituksissa nähtiin kasvua (10,2%). Asuinrakentamista jarruttavat Suomessa edelleen asuntojen ylitarjonta, vaisu kuluttaja- ja sijoittajakysyntä sekä uusien ja vanhojen asuntojen välinen korkea hintaero. Lisäksi kohonnut epävarmuus, koronnostot ja rakennuskustannusten nousu saattavat vähentää investointihalukkuutta 2026. Rakennuskustannuksissa nähtiin selvää nousua toukokuussa verrattuna vuodentakaiseen (1,8%).<sup>4</sup>

**Kuluttajaluottamus pysyi matalalla toukokuussa, vaikka huhtikuuhun verrattuna nähtiinkin pientä nousua** (kuvio 2). Globaalit tapahtumat ovat heikentäneet kuluttajien mielialoja kuluvana vuonna. Näkemykset Suomen talouden ja työmarkkinan tilanteesta pysyivät heikolla tasolla. Asunnonostoaikheet tippuivat tilastohistorian matalimmalle tasolle toukokuussa. Asunnon peruskorjausaikeet heikkenivät myös edelliskuukauteen verrattuna. Kuitenkin näkemykset kotitalouksien oman talouden tilasta kohentuivat selvästi.

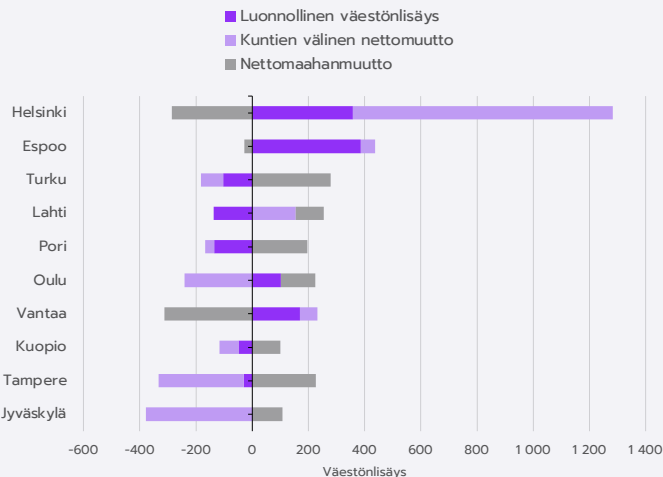
**Työmarkkinatilanne heikkeni jälleen huhtikuussa.** Työttömyysasteen trendiluku nousi 10,6 prosenttiin, kun vastaava luku oli 9,2 prosenttia vuosi sitten. Työllisten määrä väheni 31 000 vuodentakaisesta ja työttömien määrä lisääntyi 48 000. Työllisyysaste on edelleen tilastohistoriaan verrattuna varsin korkealla.<sup>5</sup>

**Suomen väestönkasvu kääntyi negatiiviseksi tammi-huhtikuussa.** Maahanmuutto Suomeen on hidastunut, vaikkakin viime kuukausina Tilastokeskuksen virolaisten kotipaikkakuntiin liittyvät kirjausmuutokset selittävät osaltaan alhaisia maahanmuuttolukuja. Helsingissä väestönkasvu oli kuitenkin vahvaa kuluva vuoden ensimmäisellä kvartaalilla (kuvio 3).

<sup>4</sup> Rakli, Suomen Pankki, Tilastokeskus, OP.

<sup>5</sup> Tilastokeskus, Suomen Pankki.

## 3) Väestönmuutokset kaupungeittain Q1/2026



## 2) Omistusasuntomarkkinassa asuntokauppa takkuua ja tarjontaa riittää - asuntojen hintoihin ennakoidaan jälleen miinusta kuluvalle vuodelle

**Globaalit epävarmuustekijät, huolet talous- ja työmarkkinatilanteesta sekä nousevat euriborit ovat painaneet kuluttajien tunnelmia ja hidastaneet asuntokauppaa alkuvuodesta.** Ylimääräistä tarjontaa ei ole päässyt purkautumaan markkinalta. Koko maan tasolla myynti-ilmoitusten määrä kasvoi edelleen viime vuoden lopussa<sup>6</sup> verrattuna vuodentakaiseen. Käytettyjen asuntojen kauppa oli tammi-huhtikuussa noin 9 prosenttia miinuksella verrattuna vuodentakaiseen (kuvio 4). Suurimmista kaupungeista erityisesti Oulussa, Tampereella ja Espoo-Kauniainen alueella käytettyjen asuntojen kauppa kävi viime vuotta heikommin. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton tuoreiden tilastojen mukaan asuntokaupan heikko kehitys jatkui myös toukokuussa. Käytettyjen asuntojen kauppa oli koko maan tasolla selvästi miinuksella (-20,0%) verrattuna vuodentakaiseen, mutta uudisasunnoissa nähtiin jälleen vielä suurempaa miinusta (-44,5%).

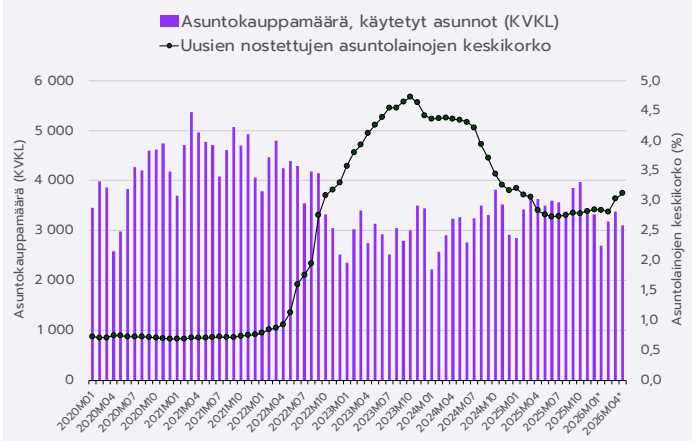
**Kaikkien asuntojen myyntinäykät eivät kuitenkaan näytä huonolta.** Hyväkuntoiset käytetyt asunnot, joissa hinta on kohdallaan, menevät tällä hetkellä kaupaksi. Kuluttajien kiinnostus keskittyy muuttovalmiisiin tai lähes muuttovalmiisiin kohteisiin halutuilla sijainneilla. Perheasunnoista alkaa olla jo paikoittain pulaa, kun taas pienemmissä kerrostaloasunnoissa riittää myytävää. Vaisu sijoittajakysyntä heikentää erityisesti pienten asuntojen kysyntää ja hintakehitystä. Vahvoja hinnannousupaineita ei kuitenkaan nähdä missään asuntotyypeissä kasvukolmion alueella. Asuntomarkkinatilanne suosii edelleen ostajaa. Asuntojen hinnat ovat Suomessa historiallisen matalalla tasolla käytävissä oleviin tuloihin suhteutettuna. Valinnanvaraa on paljon suurimmissa kaupungeissa niille, joilla on mahdollisuus ja halukkuutta ostaa asunto.<sup>7</sup>

**Käytettyjen asuntojen hinnoissa nähtiin aavistus plussaa huhtikuussa edelliskuukauteen verrattuna, mutta vuodentakaiseen verrattuna hinnat olivat yhä reilu 4 prosenttia miinuksella.** Helsingissä hintojen alamäki oli poikkeuksellisen syvää (-7,1%), mutta myös esimerkiksi Turussa (-4,2%) hinnat olivat tuntuvasti viime vuotta alempana. Asuntokaupan vaisu kehitys ei anna tukea hintojen nousulle. Samalla omistusasuntojen tarjontaa on vielä niin paljon jäljellä, että asuntojen hinnoille ei synny nousupaineita. Erityisesti yksiöiden, mutta myös kaksioiden, hintakehitys on edelleen kolmioita ja sitä suurempia asuntoja heikompaa.

<sup>6</sup> Uudempia tilastoja ei ollut saatavilla raportin kirjoittamishetkellä.

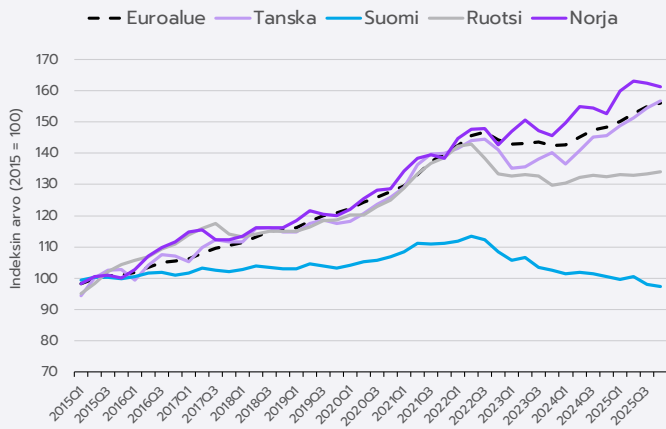
<sup>7</sup> KVVL, PTT, OP, Kiinteistömaailma, SKVL.

## 4) Asuntokauppan määrä ja uusien asuntolainojen keskipörssi 1/2020–4/2026



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

## 5) Maavertailu – Asuntojen hintaindeksit Q1/2015–Q4/2025



Lähde: Eurostat

## 6) Vuokra-asuntojen tarjonnan kehitys seuraavan 12kk aikana



Lähde: Raklin vuokra-asuntobarometri keuhä 2026

Uusien osakeasuntojen hinnat ovat merkittävästi käytettyjen osakeasuntojen hintoja korkeammalla. Ero uusien ja vanhojen kiinteistöjen hintojen välillä suureni myös entisestään kuluvan vuoden ensimmäisen kvartaalin aikana. Kuitenkin uusien myymättömien asuntojen kanta on alkanut hieman vähentyä viime vuoden lopusta eteenpäin<sup>8</sup>.

**Suomen asuntohintojen kehitys eriytyy yhä selvemmin muista Pohjoismaista ja euroalueesta** (kuvio 5). Euroalueella

<sup>8</sup> Elinkeinoelämän Keskusliitto.

asuntojen hinnat nousivat keskimäärin reilun 5 prosentin vauhtia viime vuonna, kun Suomessa oltiin selvästi miinuksella. Kuluvana vuonna Suomessa asuntohintojen arvioidaan jäävän noin 1,5 prosenttia pakkaselle verrattuna vuodentakaiseen. Jos asuntokauppa vilkastuu loppuvuodesta, saatetaan myös hinnoissa nähdä pientä nousua. Tanskassa asuntohintojen ennakoitaan nousevan 6,0 prosenttia, Ruotsissa 5,0 prosenttia ja Norjassa 3,0 prosenttia kuluvana vuonna.<sup>9</sup>

**Suomen talouden pirstyminen alkaa hitaasti tukea asuntomarkkinan kehitystä tulevina vuosina.** Suomessa asuntohintojen ennakoitaan kääntyvän ensi vuonna noin 1,5–2,0 prosentin nousuun, kun asuntokauppa vilkastuu, asuntojen uudisrakentaminen on vähäistä ja liikatarjontaa alkaa sulaa markkinalta. Paremmat talousuutiset ja hitaasti kohentuva työmarkkinatilanne antavat tukea asuntokauppaan. Kuluttajaluottamus alkaa hitaasti kohentua loppuvuodesta eteenpäin, jos talouskasvu pysyy positiivisena, Iranin tilanne rauhoittuu ja epävarmuus hävenee. Samalla kuluttajien käytettävissä olevien tulojen kasvu tukee asuntokaupan pirstymistä ja asuntohintojen kehitystä. Tulevina vuosina väestönkasvu kasvattaa sekä omistus- että vuokra-asuntojen kysyntää suurissa kaupungeissa.<sup>10</sup>

## 3) Vuokra-asuntomarkkinan nykytilanne on edelleen haastava – tulevina vuosina väestönkasvu ja kaupungistuminen tukevat vuokrien ja käyttöasteiden nousua suurissa kaupungeissa

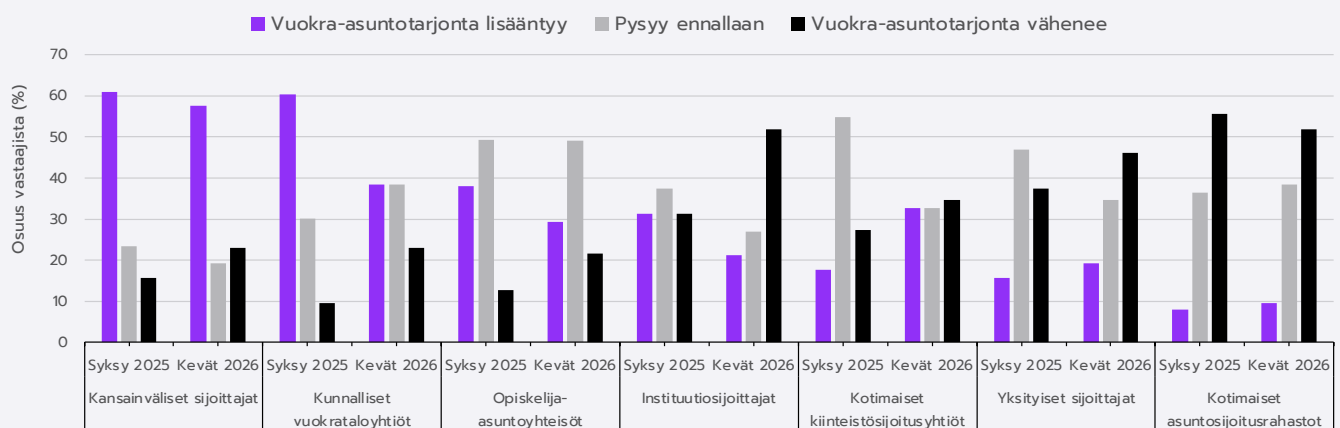
**Viime vuonna vuokra-asuntojen ylimääräistä tarjontaa alkoi hieman purkautumaan markkinalta.** Tarjontaa on kuitenkin edelleen paljon jäljellä, varsinkin yksioista ja kaksioista. Kolmioita ja suurempia vuokra-asuntoja on suurissa kaupungeissa huomattavasti vähemmän tarjolla. Vuokra-asuntojen liikatarjontatilanne koskee lähinnä pääkaupunkiseutua. Kuitenkin myös pääkaupunkiseudun vuokrailmoitusten määrä väheni selvästi viime vuoden lopussa verrattuna vuodentakaiseen.

**Vuokra-asuntojen tarjonta ei enää kasva merkittävästi.** Asuinrakentaminen on ollut pitkään jäissä. Samalla Raklin vuokra-asuntobarometrin tuoreiden tilastojen mukaan vastaajien näkemykset tulevien kuukausien vuokra-asuntotarjonnan kehityksestä ovat vaisut (kuvio 6). Vuokra-asuntotarjonnan saldoluku kääntyi aavistuksen positiiviseksi, mutta luku on edelleen historiallisen matala. Kansainväliset sijoittajat ovat optimistisempia asuntotarjonnan kehityksestä verrattuna muihin sijoittajaryhmiin (kuvio 7). Samalla kotimaisten asuntosijoitusrahastojen, yksityisten sijoittajien ja instituutiosijoittajien näkemykset olivat varsin negatiiviset. Raklin vuokra-asuntobarometrin tulosten perusteella

<sup>9</sup> Rakli, Nordea, SEB (Ruotsin asuntohintojen ennuste).

<sup>10</sup> Rakli, Eurostat, PTT, Nordea, Hypo.

## 7) Vuokra-asuntojen tarjonnan kehitys sijoittajaryhmittäin



Lähde: Raklin vuokra-asuntobarometri syyskuu 2025 & keuhä 2026

julkiset rahoitus- ja tukimuodot, vähäinen sijoittajakysyntä sekä vuokra-asuntojen heikko kysyntä ovat keskeisiä vuokra-asuntojen rakentamista vaikeuttavia tekijöitä seuraavan 12 kuukauden aikana. Rakentamista puolestaan edistävät lähinnä työvoiman ja tonttien saatavuus.

**Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrissa nähtiin lähes nol-lakasvua (0,1%) kuluvan vuoden ensimmäisellä kvartaalilla.** Vuokra-asuntojen runsas tarjonta on pitänyt vuokrankorotukset matalina suurissa kaupungeissa. Pääkaupunkiseudulla vuokrien kasvu on ollut poikkeuksellisen heikkoa ja ensimmäisen kvartaalin aikana vuokrat supistuivat 0,4 prosenttia verrattuna vastaavaan ajankohtaan vuosi sitten. Muualla Suomessa ylimääräistä tarjontaa on vähemmän ja vuokrien kehitys on hieman vahvempaa. Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat koko maan tasoa nopeammin esimerkiksi Rovaniemellä (1,7%), Vaasassa (1,3%), Joensuussa (1,2%) ja Tampereella (1,0%).<sup>11</sup>

**Pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntojen käyttöasteet ovat hieman heikentyneet.** KTI:n tilastojen mukaan pääkaupunkiseudulla käyttöaste oli maaliskuussa keskimäärin 92,9 prosenttia eli hieman heikompi kuin viime vuoden joulukuussa (93,4%), mutta selvästi paremmalla tasolla kuin vuosi sitten (91,4%). Käyttöasteiden heikentymistä ajoivat kaikkein pienimmät asunnot. Vuodentakaiseen nähden erityisesti suurempien asuntojen käyttöasteet ovat parantuneet. Korkeimmat käyttöasteet löytyivät Kuopiosta (96,1%), Tampereelta (95,0%) ja Lahdesta (95,0%). Raklin vuokra-asuntobarometrin vastaajien asuntosalkkujen käyttöasteet laskivat keväällä tilastohistorian matalimmalle tasolle.<sup>12</sup>

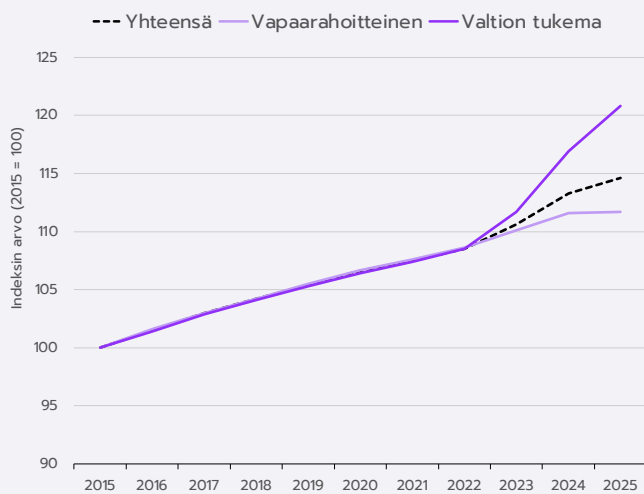
**Raklin vuokra-asuntobarometrin vastaajat uskovat lähinnä suurten kaupunkien suurten asuntojen vuokrien nousevan seuraavan 12 kuukauden aikana,** vaikka saldoluvut ovat yleisesti laskussa verrattuna syksyyn 2025. Suurten asuntojen vuokrien nousuun uskotaan eniten Tampereella, Espoossa, Helsingissä ja Oulussa. Pienten asuntojen vuokrien nousuun uskotaan eniten Tampereella, kun muissa suurissa kaupungeissa vuokrien odotetaan lähinnä laskevan tai pysyvän nykytasolla.

**Valtion tukemien asuntojen vuokrat ovat nousseet huomattavasti vapaarahoitteisia voimakkaammin viime vuosina** (kuvio 8). Kuluvan vuoden ensimmäisellä kvartaalilla valtion tukemien asuntojen vuokrat nousivat koko maan tasolla noin 2,2 prosenttia vuodentakaisesta. Suurinta nousua nähtiin Turussa (2,9%), pääkaupunkiseudulla (2,5%) ja Tampereella (2,1%). Valtion

<sup>11</sup> Rakli, Tilastokeskus.

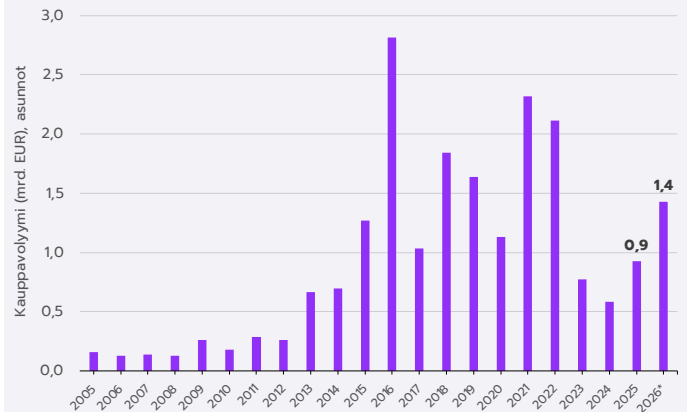
<sup>12</sup> KTI, INNA, Raklin vuokra-asuntobarometri kevät 2026.

## 8) Vuokraindeksit – Vapaarahoitteinen vs. valtion tukema 2015–2025



Lähde: Tilastokeskus

## 9) Ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan transaktiovolyymi 2005–2026\*: Asunnot



Lähde: KTI

\*Kuluvan vuoden kauppavolyymissä mukana kaikki KTI:n palveluun 5.6.2026 mennessä kirjatut kiinteistökaupat.

tukemien asuntojen vuokrat olivat jopa vapaarahoitteisia korkeammalla tasolla Porissa, Lahdessa, Kotkassa ja Kouvolassa.<sup>13</sup> Viime vuonna Suomessa aloitettiin noin 10 200 kerrostaloasuntoa, joista lähes 80 prosenttia oli valtion tukemia asuntoja.<sup>14</sup> Vielä alkuvuoden aikana moneen suureen kaupunkiin on valmistunut asuntokuntien määrän kasvun ylittämä määrä uusia asuntoja. Tämä on hidastanut vuokramarkkinan tasapainottumista, koska markkinassa on liikatarjontaa vuokra-asunnoista ja valtion tukemat asunnot kilpailevat osittain samoista vuokralaisista vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kanssa.<sup>15</sup>

**Asuntosijoitusmarkkinalla vuosi on lähtenyt vauhdikkaasti käyntiin** (kuvio 9). Asuntojen kiinteistökauppavolyymi nousi tammi-kesäkuun<sup>16</sup> aikana noin 1,4 miljardiin euroon eli noin 54 prosenttia korkeammalle kuin viime vuonna yhteensä. Geopolitiikka ja muu toimintaympäristön epävarmuus ohjaavat sijoittajakysyntää vakaamman tilakysynnän sektoreille. Asuntomarkkinan pitkän aikavälin positiiviset kysyntänäkymät houkuttelevat sijoittajia. Kuitenkin sijoittajien kiinnostus kohdistuu tällä hetkellä pääosin suurempiin, käytettyjen asuntojen kokonaisuuksiin. Raklin vuokra-asuntobarometrin kevään 2026 tulosten mukaan vuokra-asuntosijoittamisen houkuttelevuuden uskotaan edelleen hienoisesti kasvavan seuraavan 12 kuukauden aikana, vaikka saldoluku heikkeni hieman syksyyn 2025 verrattuna.<sup>17</sup>

**Vuokra-asuntomarkkinan näkymät ovat kuitenkin valoisat.** Lyhyellä aikavälillä lisääntynyt taloudellinen epävarmuus saattaa lisätä vuokra-asuntojen kysyntää, koska vuokra-asunto koetaan usein joustavammaksi vaihtoehdoksi omistusasumiseen verrattuna. Raklin vuokra-asuntobarometrin kevään tulosten perusteella vastaajat odottavat vuokra-asumisen yleisen suosion ja imagon edelleen parantuvan seuraavan 12 kuukauden aikana. Samalla väestönkasvu ja kaupungistuminen ylläpitävät kasvukeskusten vuokra-asuntojen lyhyen ja pitkän aikavälin kysyntää. Asuinrakentaminen käynnistyy hitaasti ja uudisrakentamisen alamäki alkaa näkyä vuokra-asuntotarjonnan vähentymisenä. Vähenevä tarjonta ja voimakas kysyntä antavat nos-tetta vuokrien ja käyttöasteiden kasvuun tulevina vuosina.<sup>18</sup>

<sup>13</sup> Tilastokeskus. Luvut on laskettu keskimääräisten neliövuokrien perusteella Q1 2026.

<sup>14</sup> PTT.

<sup>15</sup> INNA, Nordea, Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu.

<sup>16</sup> Kuluvan vuoden kauppavolyymissä mukana kaikki KTI:n palveluun 5.6.2026 mennessä kirjatut kiinteistökaupat.

<sup>17</sup> KTI, Newsec, Raklin vuokra-asuntobarometri kevät 2026.

<sup>18</sup> Rakli, Raklin vuokra-asuntobarometri kevät 2026.

## 4) Raklin teema – alueellinen asuntomarkkinatarkastelu: Pääkaupunkiseudulla ylimääräinen asuntotarjonta varjostaa edelleen näkymiä – Tampereen ja Turun asuntohintojen ja vapaarahoitteisten vuokrien kehitys pääkaupunkiseutua vahvempaa

**Omistus- ja vuokra-asuntojen liikatarjonta purkautuu Suomessa hitaasti.** Kehitystä selittää osaltaan se, että väestönkasvu on hidastunut Suomessa viimeisen kahden vuoden aikana. Samalla väestönkasvu ei enää kasvata uusien asutokuntien määrää yhtä paljon kuin aikaisemmin, mikä vaikuttaa asuntojen kysyntään. Uusien asutokuntien määrän kasvu romahti viime vuonna (kuvio 10). Kehitykseen ovat vaikuttaneet erityisesti kuluttajien vaikea taloustilanne, muutokset asumistukeen ja opiskelijoiden asumislisään sekä maahanmuuttajien asutokuntien suurempi koko. Asuminen tiivistyy Suomessa, vaikkakin kehityssuunta saattaa olla osittain tilapäinen. Asutokuntien keskikoko on kääntynyt nousuun monissa suurissa kaupungeissa ja samalla asumispinta-ala per asukas on lähtenyt laskuun. Asuntotarjonnan purkautumista hidastaa myös se, että moneen kaupunkiin valmistuu edelleen liikaa asuntoja asutokuntien määrän kasvun. Valmistuvista asunnoista valtaosa on valtion tukemia asuntoja. Kuitenkin kasvukolmion kaupunkien vahvat elinvoimaisuustekijät, kuten väestökehitys, työpaikkojen määrä,

palveluiden määrä ja ostovoiman kehitys, tukevat sekä omistusta että vuokra-asuntojen kysyntää tulevina vuosina.

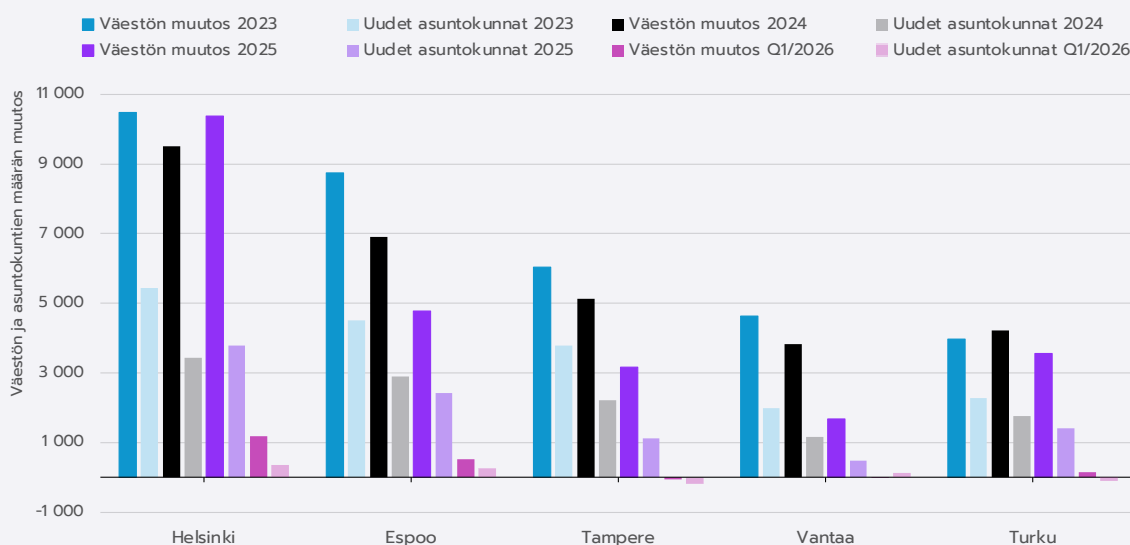
### Helsinki, Espoo & Vantaa

**Helsinki on edelleen suurista kaupungeista vahvin väestönkasvun veturi Suomessa.** Helsingissä ja Espoossa väestönkasvu ja asutokuntien määrän kasvu pysyivät hienoisesti positiivisena ensimmäisellä kvartaalilla, kun taas Vantaalla väestönmuutos oli aavistuksen negatiivinen. Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla väestö kasvoi kuntien välisen nettomuuton ja luonnollisen väestönlisäyksen kautta, mutta nettomaahanmuutto oli negatiivinen.

Asuinrakentaminen on pysynyt matalalla tasolla pääkaupunkiseudulla. Kuitenkin varsinkin Helsinkiin, mutta myös Espooseen valmistui yhä liikaa asuntoja kuluvan vuoden ensimmäisellä kvartaalilla (kuvio 11).<sup>19</sup> Viime vuonna Helsinkiin valmistuneista

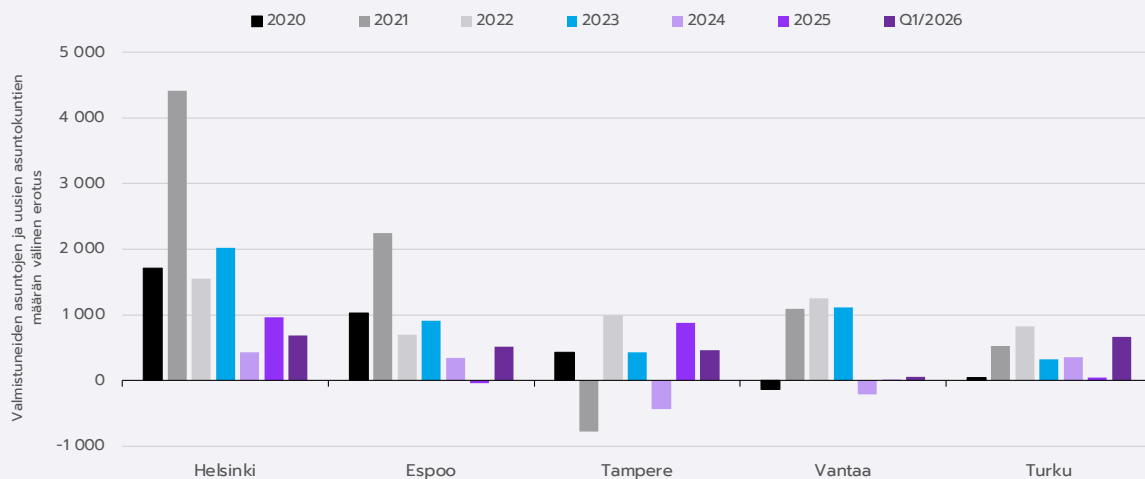
<sup>19</sup> Rakli, Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu.

10) Väestönkasvu ja uudet asutokunnat 2023–2026



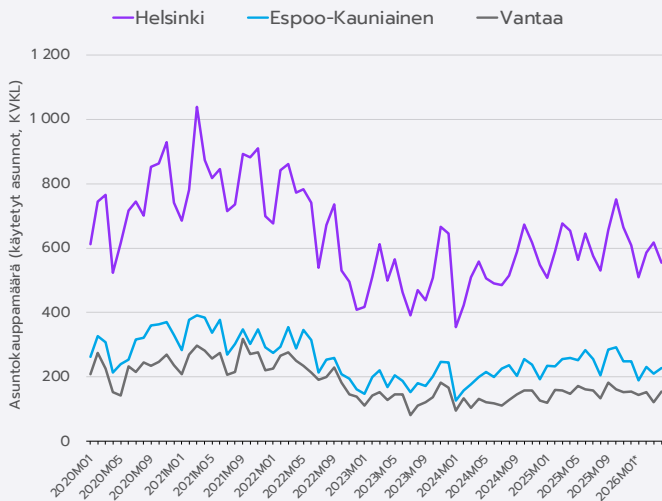
Lähde: Tilastokeskus

11) Valmistuneiden asuntojen ja uusien asutokuntien välinen ero 2020-luvulla



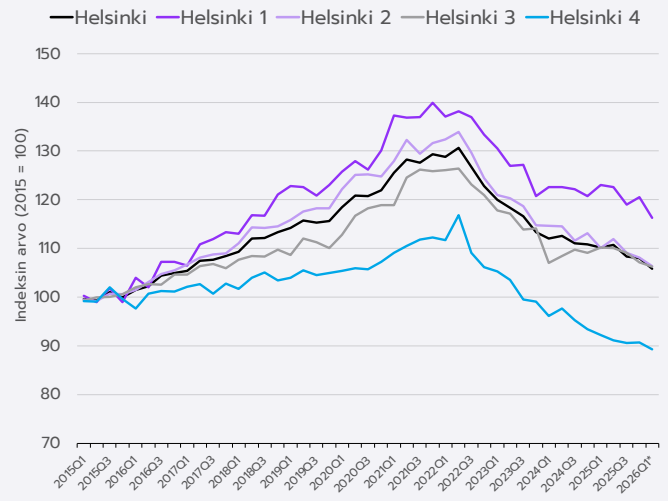
Lähde: Rakli, Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu.

## 12) Pääkaupunkiseutu – Vanhojen asuntojen kauppamäärät 1/2020–4/2026



Lähde: Tilastokeskus, KVKL

## 14) Helsinki – Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit osa-alueittain Q1/2015 – Q1/2026



Lähde: Tilastokeskus

asunnoista jopa 70 prosenttia oli valtion tukemia asuntoja<sup>20</sup>. Vantaalla rakentaminen on vähentynyt muuta pääkaupunkiseutua nopeammin viime vuosina eli Vantaalla on rakennettu asuntojen kysyntään nähden sopivampi määrä uusia asuntoja viimeisen muutaman vuoden aikana.

**Helsingissä on suurista kaupungeista ylivoimaisesti eniten asuntoja myynissä.** Myynissä olevien asuntojen trendi oli edelleen nouseva viime vuoden lopussa. Valtaosa myynissä olevista omistusasunnoista on kerrostaloasuntoja. Samalla pääkaupunkiseudun kauppamäärät olivat miinuksella tammi-toukokuussa. Varsinkin Espoo-Kauniaisten alueella asuntokauppamäärät pienentyivät alkuvuoden aikana vuodentakaiseen verrattuna (kuvio 12).<sup>21</sup>

**Helsingin käytettyjen asuntojen reaalihinnoista<sup>22</sup> on sulanut pois yli neljäsosa viidessä vuodessa.** Vantaalla reaalihin-

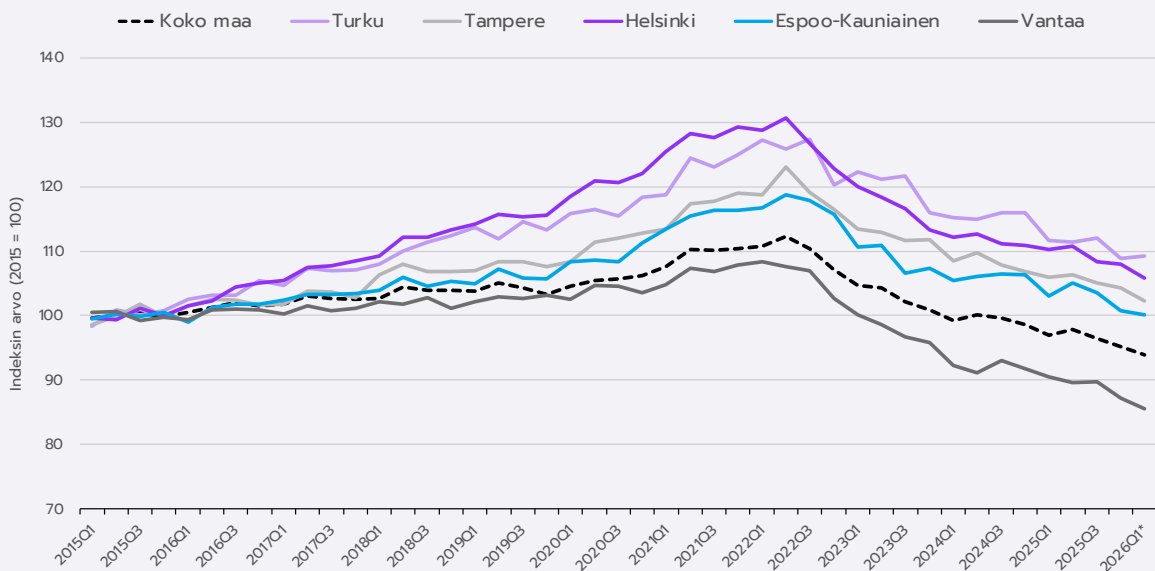
noista on sulanut jopa lähes kolmasosa ja Espoo-Kauniaisten alueella neljäsosa. Heikko kaupankäynti näkyy omistusasuntojen hinnoissa. Vanhojen osakeasuntojen hinnat olivat Helsingissä, Espoo-Kauniaisten alueella ja Vantaalla tuntuvasti alamäessä (-4,0%; -2,8%; -5,4%) kuluvan vuoden ensimmäisellä kvartaalilla verrattuna vuodentakaiseen (kuvio 13). Helsingissä eri postinumeroalueiden hintojen kehitys on eriytynyt voimakkaammin kuin muissa suurissa kaupungeissa (kuvio 14). Vantaalla hintakehitys on ollut huomattavasti muita kasvukolmion kaupunkeja heikompaa. Huhtikuussa Espoon vanhojen osakeasuntojen hinnoissa nähtiin pientä indikaatiivista nousua. Myös Vantaalla nähtiin aavistus nousua ja Helsingissä hieman miinusta. Uusien asuntojen hinnat olivat kuluvan vuoden ensimmäisellä kvartaalilla jyrkässä alamäessä pääkaupunkiseudulla (-12,3%), mutta muualla Suomessa nähtiin paljon vahvempaa kehitystä (6,4%)

<sup>20</sup> Nordea.

<sup>21</sup> Tilastokeskus, KVKL.

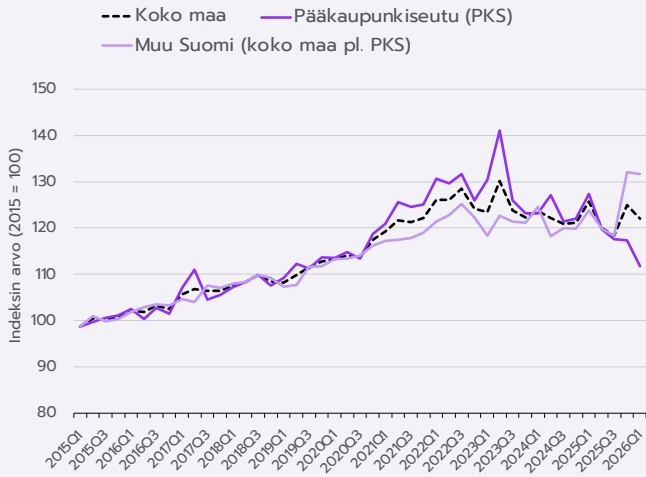
<sup>22</sup> Kuluttajahintaindeksillä korjatut asuntojen hinnat.

## 13) Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit – Kasvukolmio Q1/2015–Q1/2026



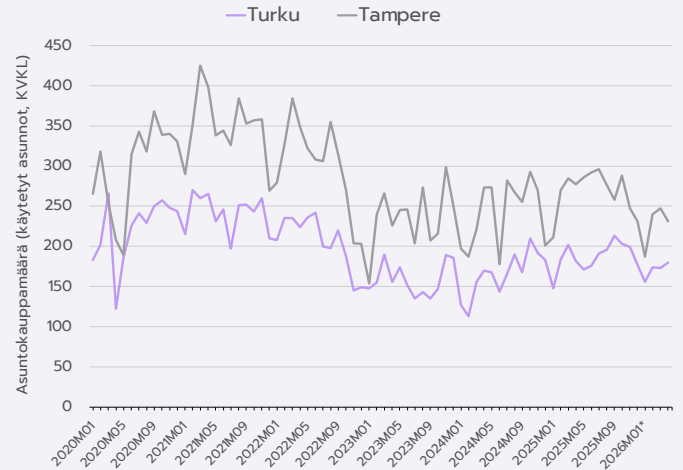
Lähde: Tilastokeskus

## 15) Uusien osakeasuntojen hintaindeksit Q1/2015–Q1/2026



Lähde: Tilastokeskus

## 16) Tampere & Turku – Vanhojen asuntojen kauppamäärät 1/2020–4/2026



Lähde: Tilastokeskus, KVKL

(kuvio 15). Kokonaisuudessaan pääkaupunkiseudun asuntohintojen ennakoitaan jäävän noin 2,5 prosenttia miinukselle kuluvana vuonna. Ensi vuoden näkymä on jo huomattavasti parempi ja asuntohintoihin ennakoitaan nousua.<sup>23</sup>

**Pääkaupunkiseudulla vuokrailmoitusten määrä lähti laskuun viime vuoden lopussa.** Varsinkin Espoo-Kauniaisten alueella ja Vantaalla vuokrailmoituksissa nähtiin tuntuva miinusta, mutta aavistuksen myös Helsingissä. Samalla kuluvan vuoden kesäkuun alussa erityisesti yksioista ja kaksioista oli edelleen paljon tarjontaa Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla, kun taas kolmioita ja sitä suurempia asuntoja oli huomattavasti vähemmän. Liikatarjonta koskee lähinnä kerrostaloasuntoja.<sup>24</sup> Vuokra-asuntojen liikatarjonta pitää vuokrien kehityksen vaisuna pääkaupunkiseudulla. Helsingissä vapaarahoitteiset vuokrat laskivat 0,2 prosenttia kuluvan vuoden ensimmäisellä kvartaalilla verrattuna vuodentakaiseen. Espoo-Kauniaisten alueella ja Vantaalla vastaavat luvut olivat -0,1 ja -1,3 prosenttia. Samalla vuokra-asuntojen keskimääräinen käyttöaste heikentyi hieman alkuvuoden aikana. Raklin vuokra-asuntobarometrin vastaajat odottavat pääkaupunkiseudun pienten asuntojen vuokriin laskua seuraavan 12 kuukauden aikana. Suurten asuntojen vuokrien odotetaan yhä nousevan. Rakli ennakoii pääkaupunkiseudun asuntovuokrien jäävän aavistuksen miinukselle kuluvana vuonna.

<sup>23</sup> Rakli, Tilastokeskus, KVKL, PTT, Hypo.

<sup>24</sup> Rakli, Tilastokeskus, Oikotie.

## Tampere

**Väestönkasvu jäi Tampereella miinukselle alkuvuoden aikana.** Väestönkasvu oli ainoastaan maahanmuuton varassa ensimmäisellä kvartaalilla. Kuntien välinen nettomuutto ja luonnollinen väestönlisäys olivat miinuksella. Tampereen asuinrakentamisen luvissa ja aloituksissa nähdään edelleen hienoisesti laskeva trendi. Uusia asuntoja valmistui kuitenkin edelleen yli tarpeen (283) ensimmäisen kvartaalin aikana, kun uusien asuntokuntien määrä oli miinuksella (-179).

**Tampereella asuntokauppa ja asuntojen hinnat olivat alkuvuodesta tuntuvasti miinuksella.** Tampereella tehtiin tammi-huhtikuussa selvästi vähemmän (-13%) käytettyjen asuntojen kauppaa kuin vuosi sitten (kuvio 16). Kuluvan vuoden ensimmäisellä kvartaalilla asuntohintojen alamäki jatkui myös Tampereella. Asuntojen hintakehitys on kuitenkin ollut Tampereella kokonaisuudessaan muuta maata vahvempaa. Tampereen keskustan ja sen lähialueiden postinumeroalueilla<sup>25</sup> asuntohintojen kehitys on ollut huomattavasti kaukaisempia postinumeroalueita vahvempaa. Elinvoimainen keskusta tukee asuntojen kysyntää ja siten hintojen kehitystä. Huhtikuussa Tampereen käytettyjen asuntojen hinnoissa nähtiin pientä indikaatiivista nousua, vaikkakin kyseinen indikaattori saattaa merkittävästi kuukausien välillä. Kokonaisuudessaan Tampereen asuntohintojen ennakoitaan jäävän 1,5 prosenttia miinukselle kuluvana vuonna.<sup>26</sup>

**Tampereella vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien kehitys on ollut selvästi muuta maata vahvempaa.** Tampereen vuokrailmoitusten määrä kasvoi edelleen viime vuoden lopussa verrattuna vuodentakaiseen. Vuokra-asuntojen tarjontaa on kuitenkin Tampereella huomattavasti vähemmän kuin pääkaupunkiseudulla ja Turussa. Tämä näkyy vapaarahoitteisten vuokrien hieman vahvempaan kehityksenä (taulukko 17). Tampereen vapaarahoitteiset vuokrat nousivat 1,0 prosenttia ensimmäisen kvartaalin aikana verrattuna vuodentakaiseen. Raklin vuokra-asuntobarometrin tulosten perusteella Tampereen pienten ja suurten asuntojen vuokrien odotetaan nousevan seuraavan 12 kuukauden aikana.

<sup>25</sup> Tampere 1: 33100, 33180, 33200, 33210, 33230, 33240, 33250, 33500, 33540, 33870.

<sup>26</sup> Rakli, Tilastokeskus, KVKL, PTT.

## 17) Kasvukolmion kaupunkien vapaarahoitteisten ja valtion tukemien asuntojen vuokrien muutos Q1 2026

Muutos vuodentakaisesta (%)	Vapaarahoitteiset vuokrat	Valtion tukemien asuntojen vuokrat
<b>Koko maa</b>	0,1 %	2,2 %
<b>Turku</b>	0,6 %	2,9 %
<b>Tampere</b>	1,0 %	2,1 %
<b>Helsinki</b>	-0,2 %	2,7 %
<b>Espoo-Kauniainen</b>	-0,1 %	2,7 %
<b>Vantaa</b>	-1,3 %	1,4 %

Lähde: Tilastokeskus

## Turku

**Turun väestönkasvu jäi vaisuksi, mutta aavistuksen positiiviseksi kuluvan vuoden ensimmäisellä kvartaalilla.** Kasvua ajoi nettomaahanmuutto, kun taas kuntien välinen nettomuutto ja luonnollinen väestönlisäys olivat miinuksella. Turussa asuinrakentamisen sykli on hieman muita suuria kaupunkeja jäljessä (kuviot 18 ja 19). Rakentamisen huippu nähtiin Turussa vasta vuoden 2023 alussa ja asuinrakentamisen alamäki alkoi myös hieman myöhemmin. Turkuun valmistuu yhä paljon asuntoja suhteessa asuntojen kysyntään. Uusia asuntoja valmistui ensimmäisen kvartaalin aikana 566, kun väestö kasvoi vain 118 henkilöllä ja uusien asuntokuntien määrän muutos oli negatiivinen (-95).

**Turun asuntojen hinnat ovat kehittyneet muita kasvukolmion kaupunkeja vahvemmin.** Tämä johtuu osittain siitä, että Turussa omistusasuntojen tarjontaa on huomattavasti vähemmän kuin Tampereella ja pääkaupunkiseudulla. Samalla Turussa asuntokaupan miinusmerkki ei ollut alkuvuodesta yhtä syvä kuin muissa kasvukolmion kaupungeissa. Turun vanhojen osakeasuntojen hinnoissa nähtiin alkuvuodesta orastelevia nousun merkkejä, mutta selvää käännettä hinnoissa ei vielä nähdä. Turun keskustan ja sen lähialueiden postinumeroalueiden<sup>27</sup> asuntohintojen kehitys on ollut huomattavasti kaukaisempia postinumeroalueita vahvempaa. Elinvoimainen keskusta tukee asuntojen kysyntää ja siten hintojen kehitystä. Kokonaisuudessaan Turun asuntohintojen ennakoidaan jäävän miinukselle (-1,0%) kuluvana vuonna, mutta hintojen alamäki on esimerkiksi pääkaupunkiseutuun verrattuna loivempaa.<sup>28</sup>

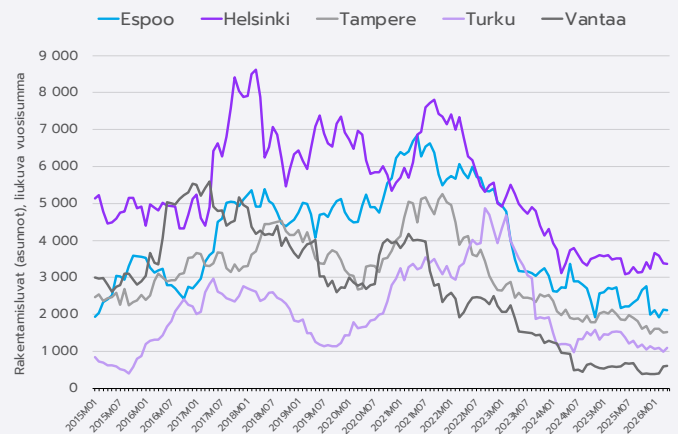
**Vuokra-asuntojen tarjontaa on Turussa enemmän kuin Tampereella, mutta kuitenkin vähemmän kuin pääkaupunkiseudun kaupungeissa<sup>29</sup>.** Samalla vuokrien kehitys oli alkuvuodesta hieman Tamperetta vaisumpaa, mutta selvästi vahvempaa kuin pääkaupunkiseudulla. Turussa vapaarahoitteiset vuokrat nousivat 0,6 prosenttia ensimmäisellä kvartaalilla verrattuna vuodentakaiseen. Raklin vuokra-asuntobarometrin tulosten perusteella Turun pienten asuntojen vuokriin odotetaan lähinnä laskua seuraavan 12 kuukauden aikana, kun taas suurten asuntojen vuokrien odotetaan nousevan.

<sup>27</sup> Turku 1: 20100, 20500, 20520, 20700, 20810.

<sup>28</sup> Rakli, Tilastokeskus, PTT.

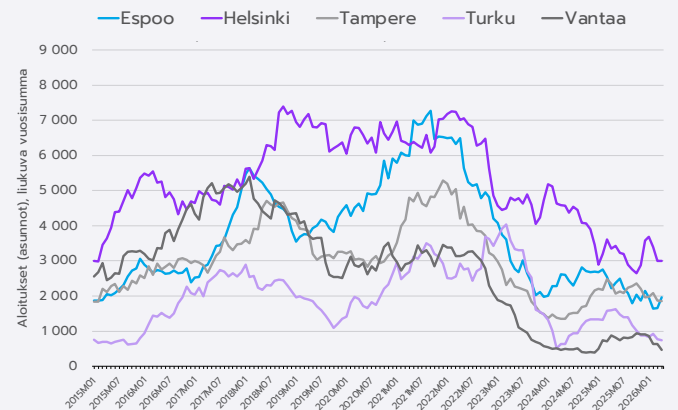
<sup>29</sup> Tilastokeskus, Oikotie.

### 18) Asuinrakentamisen rakentamisluvat – Kasvukolmion kaupungit



Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu.

### 19) Asuinrakentamisen aloitukset – Kasvukolmion kaupungit



Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu.

Raklin vuokra-asuntobarometrikysely lähetettiin vuokra-asuntomarkkinan asiantuntijoille. Kysely toteutettiin toukokuussa 2026 ja kyselyyn vastasi yhteensä 54 vuokra-asuntotoimijaa. Vastaajat omistavat yhteensä noin 235 000 vuokra-asuntoa eri puolilla Suomea.