



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Vuokramarkkinakatsaus 2025

Sisällysluettelo

Johdanto.....	3
Asunto- ja vuokramarkkinoiden vuosi 2024.....	4
Asuntomarkkinoiden näkymät vuodelle 2025.....	12
Taustat ja erityishuomiot vuokramarkkinakatsauksen tiedoista.....	14
Helsinki.....	15
Espoo.....	20
Vantaa.....	25
Kerava.....	30
Järvenpää.....	34
Hyvinkää.....	38
Porvoo.....	42
Tampere.....	46
Turku.....	51
Oulu.....	56
Lahti.....	61
Jyväskylä.....	66
Hämeenlinna.....	71
Kuopio.....	76
Lappeenranta.....	81
Kotka.....	86
Kouvola.....	91
Mikkeli.....	95
Joensuu.....	99
Pori.....	104
Rauma.....	109
Seinäjoki.....	113
Vaasa.....	117
Kokkola.....	122
Rovaniemi.....	126
Kajaani.....	130

Johdanto

Suomen Vuokranantajien yhteistyössä Vuokraovi.comin kanssa tekemä markkinakatsaus paneutuu jälleen vuokra-asuntomarkkinoiden viimeaikaiseen kehitykseen. Alun yleinen analyysi on vapaasti kaikkien luettavissa. Tarkemmat tilastokoonnit 26 suurimman suomalaisen kaupungin asunto- ja vuokramarkkinoista sekä muista tunnusluvuista ovat vain Suomen Vuokranantajien jäsenten käytettävissä. Julkisessa versiossa on kuitenkin nähtävissä tiedot Espoosta esimerkkaikaupunkina.

Tänä vuonna uutena tietona on lisätty asuntokauppamäärät ja -myyntiajat kaupungeittain ja vuosineljänneksittäin. Kuten aiemminkin, katsauksesta löytyvät tiedot eri kaupunkien keskimääräisistä vuokrapyyntöistä ja markkinointiajoista sekä vuokra-asuntojen ilmoitusmääristä huoneistotyyteittäin Vuokraovi.com-datan perusteella. Vuokrien ja hintojen kehitystä kuvaavat tiedot perustuvat Tilastokeskuksen indekseihin, ja väkilukujen muutokset Tilastokeskuksen ennakkotietoihin. Tarkempaa taustatietoa eri tietosisältöjen lähteistä on saatavilla katsauksen sivulla 14.

Suomen Vuokranantajien jäsenenä saat käyttöösi kaiken tietosisällön. Jäsenyyden myötä avautuu mahdollisuus hyödyntää myös muita tarjoamiamme työkaluja vuokra-asuntomarkkinan seurantaan. Esimerkiksi vuonna 2022 esitelty Vuokrapuntari, joka perustuu Vuokraoven, Etuoven ja Tilastokeskuksen laajaan data-aineistoon, mahdollistaa vuokra- ja hinta-arviot eri asuntotyypeille valtakunnallisesti.

Vuokrapuntari on käytössä maksutta jäsenille ja se on käytettävissä rajattomasti jäsenensivuilla.
www.vuokranantajat.fi/puntari

Lisäksi kaikkien saatavilla on Vuokramarkkinatutka. Tutkassa voi tarkastella eri huonetyyppien vuokrakehitystä eri kaupunkialueilla, kuten esimerkiksi Helsinki 3 -alueella.
www.vuokranantajat.fi/vuokramarkkinatutka

Median edustajilla on mahdollisuus pyytää ja hyödyntää kaupunkikohtaisia tietoja:

Eemeli Karlsson

Ekonomisti, Suomen Vuokranantajat ry
p. 044 283 6062
eemeli.karlsson@vuokranantajat.fi



Asunto- ja vuokramarkkinoiden vuosi 2024: Asuntokaupparamäärät edelleen alhaisella tasolla, mutta hintojen pudotus tasaantui – muun maan vuokrakehitys päihitti selvästi pääkaupunkiseudun

Vuokramarkkina on aloittanut palautumisen kohti normaaleja aikoja pääkaupunkiseutua lukuun ottamatta

Viime vuoden vuokramarkkinakatsauksessa todettiin, että vuokramarkkinat olivat palautuneet koronaa edeltävään aikaan, lukuun ottamatta kahta merkittävää muutosta: kysyntä oli saavuttanut ennätystason, ja samalla vuokra-asuntotarjonta oli erittäin runsasta. Vuonna 2024 markkinatilanne on pitkälti samanlainen, mutta jälleen pienin muutoksin.

Vuokra-asuntojen kysyntä on edelleen voimakasta vuokralla asumisen yleistyessä entistä voimakkaammin. Aktiivisten koh- teiden määrä on kuitenkin hieman pienentynyt verrattuna vuoteen 2023, ja myös kuukausittain markkinoilta poistuneiden asuntojen määrä on vähentynyt. Kun koko maan tasolla vuokra-asuntojen tarjonnan keskiarvo kasvoi noin neljällä tuhannella vuodesta 2022 vuoteen 2023, kehitys on nyt tasaantunut ja jopa aavistuksen kääntynyt. Vuosi 2023 näyttää siis olleen huip- puvuosi, sillä 2024 tarjonta oli jo vuositasolla hieman pienempi, joskin vain marginaalisesti.

Vuosi 2024 oli kuitenkin kaksijakoinen vuokra-asuntotarjonnan osalta: alkuvuonna tarjonta oli ennätysuurta, mutta toisen vuosipuoliskon aikana tarjonnassa nähtiin huomattava pudotus. Asuntoaloitusten romahtaminen on ollut puheenaiheena jo pitkään, mutta on syytä muistaa, että vielä vuonna 2023 valmistui lähes 41 000 asuntoa. Vasta viime vuonna valmistusmäärät alkoivat vähentyä, mikä alkoi näkyä tarjonnassa loppuvuoden aikana.

Vuokranantajille viime vuodet ovat olleet haastavia. Hoitovastikkeet ovat monin paikoin nousseet yli 20 % 2020-luvulla, korot ovat nousseet nolasta neljään prosenttiin, rakennuskustannukset kohonneet yli 20 %, inflaatio ylitti 9 %, asuntojen hinnat laskivat – ja ennen kaikkea monilla paikkakunnilla vuokralaisten löytäminen on ollut haasteellista. Näin ollen myös tulopuoli on vaarantunut.

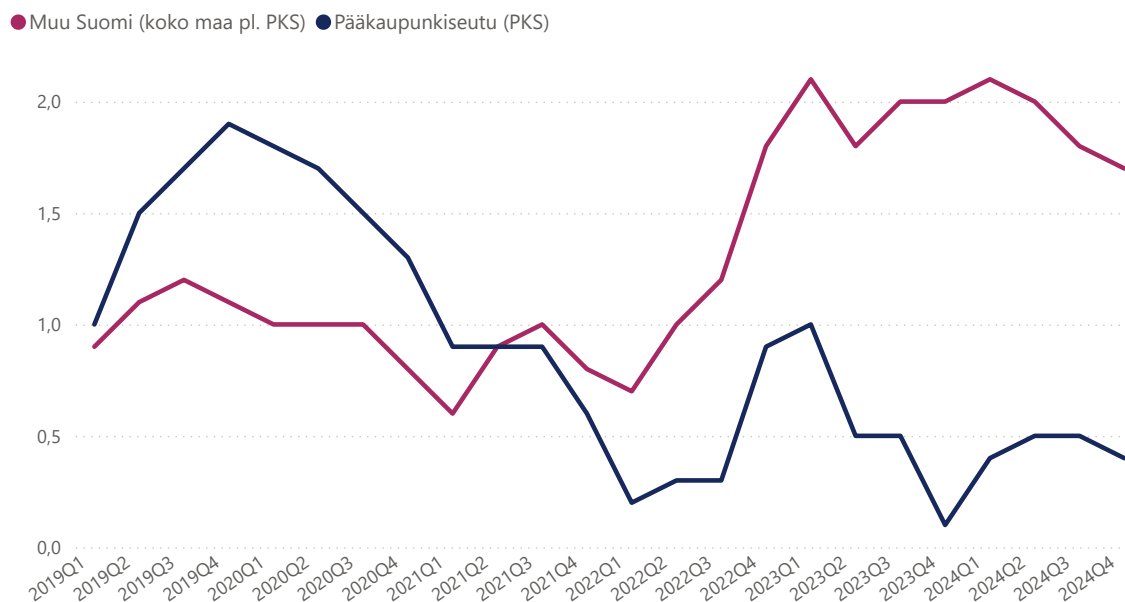
Viimeisimmät Vuokranantajien kyselyt osoittavat, että vuokralaisen löytäminen on alkanut helpottua. Samalla kaikki edellä mainitut taloudelliset indikaattorit ovat joko kehittyneet myönteiseen suuntaan tai ainakin vakiintuneet. Näyttääkin siltä, että vuokranantajien vaikeimmat vuodet ovat takanapäin.

Vuonna 2024 voimaan astuneet asumistukimuutokset jatkuvat myös vuonna 2025. Jo nyt lähes viidennes vuokranantajista on raportoinut Vuokranantajabarometrissä, että muutokset ovat vaikuttaneet vuokraustilanteeseen jollain tavalla. Lisäksi alustavat havainnot viittaavat pienempien asuntojen kysynnän kasvuun.

Vuonna 2024 vapaarahoitteiset vuokrat nousivat koko maassa keskimäärin 1,3 % (2023: 1,4 %). Pääkaupunkiseudulla vuokrien nousu oli selvästi maltillisempaa (0,5 %) verrattuna muuhun Suomeen, jossa vuokrat nousivat 1,9 %. Vuoden 2023 kehitys oli samankaltainen, sillä tuolloin pääkaupunkiseudun vuokrat nousivat 0,5 % ja muun maan vuokrat 2,0 %.

Asuntotyypeittäin tarkasteltuna kolmioiden vuokrat nousivat eniten, 1,6 % (2023: 1,7 %), kun taas kaksioiden vuokrat nousi- vat 1,3 % (1,4 %) ja yksiöiden 1,2 % (1,2 %). Suurinta vuokrien vuosikasvu oli Rovaniemellä (2,8 %), Oulussa (2,7 %) ja Hämeen- linnassa (2,6 %). Pienintä vuokrien nousu oli Vantaalla (0,2 %), Raumalla (0,3 %) sekä Helsingissä ja Espoossa (0,5 %).

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin - Pk-seutu vs. muu Suomi



Vuoden 2023 kehitys jatkui myös 2024 ja muun maan vuokrat kehittyivät pääkaupunkiseutua vauhdikkaammin

Vuokrat ovat jatkaneet nopeampaa kasvua muualla Suomessa (+1,9 %) kuin pääkaupunkiseudulla (+0,5 %). Graafista on nähtävissä, kuinka kehitys on viiden vuoden aikana kääntynyt päällelleen, ja pääkaupunkiseutu on jäänyt selvästi jälkeen muusta maasta. Pääkaupunkiseudulla tarjonta on pysynyt erittäin runsaana koko vuoden 2024, mikä on rajoittanut vuokrien nousua. Nyt näyttää kuitenkin siltä, että tarjonnan huippu on jo ohitettu, ainakin kvartaalitasolla. Muualla Suomessa tarjonnan ja kysynnän tasapaino on terveempi, vaikka suurissa, yli 80 000 asukkaan kaupungeissa on paikoin edelleen paljon vuokratarjontaa.

Viime vuosien trendi jatkuu, ja perheasuntojen vuokrat ovat nousseet eniten. Vuonna 2024 vuokrat nousivat koko maassa kolmioissa ja suuremmissa asunnoissa keskimäärin 1,6 %, kaksioissa 1,3 % ja yksiöissä 1,2 %. Kriisien aikana vuokra-asumisen kysyntä kasvaa tavanomaista nopeammin, ja sama ilmiö on ollut nähtävissä meneillään olevassa ostovoima- ja luottamuskriisissä. Epävarmuus ajaa ennemminkin vuokratotiin kuin kodin ostoon. Kysyntä on pysynyt erittäin vahvana sekä pienissä että suurissa vuokra-asunnoissa, mutta perheasunnoissa tarjonta ja kysyntä ovat kääntynyt aiemmin vahvemmin kysynnän puolelle kuin pienemmissä asunnoissa.

Lisäksi koko maan suurempien asuntojen vuokrakehitystä nostavat pääkaupunkiseudun erot. Pienempien asuntojen vuokrien nousu on ollut hyvin maltillista, ja joillain alueilla vuokrat ovat jopa laskeneet. Perheasuntojen vuokrat sen sijaan ovat nousseet selvästi nopeammin. Esimerkiksi Helsingissä yksiöiden vuokrat nousivat 0,3 %, kun taas kolmioissa nousua oli 0,9 %. Espoossa ero on vielä suurempi: yksiöiden vuokrat nousivat vain 0,1 %, mutta kolmioiden peräti 1,3 %.

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin - Koko maa

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot+



Tarjonta ja rakentaminen – vähäisten asuntoaloitusten määrä alkoi näkyä vuoden toisella puoliskolla

Tarjonta vaikuttaa merkittävästi vuokramarkkinaan ja vuokrakehitykseen, minkä vuoksi on tärkeää tarkastella rakentamisen tilannetta. Suomen asuinrakentaminen oli erittäin vilkasta vuosina 2017–2021, jolloin rakennusyhtiöt aloittivat keskimäärin noin 42 000 asunnon rakentamisen vuosittain. Sen sijaan kahden viime vuoden aikana asuntoaloitukset ovat jääneet alle 20 000, ja näyttää vahvasti siltä, että sama taso säilyy myös tänä vuonna.

Vaikka gryndirakentaminen on vähentynyt merkittävästi, valtion tukemaa ARA-tuotantoa valmistuu edelleen runsaasti. Viime vuonna kerrostaloasuntojen aloituksista jopa noin 60–70 % oli ARA-tuotantoa. Lisäksi vuonna 2023 valmistui vielä noin 41 000 asuntoa, ja vasta viime vuonna määrä laski alle 20 000:n. Tämä tarkoittaa, että vähäisen rakentamisen vaikutukset alkoi näkyä vasta vuoden 2023 jälkimmäisellä puoliskolla. Vaikutusten odotetaan voimistuvan tänä vuonna ja näkyvän vielä selvemmin vuonna 2026. Tarjonnan väheneminen ei kuitenkaan ole lineaarista, ja vaihtelut kaupunkien välillä ovat merkittäviä.

Kysyntään vahvasti vaikuttava väestönkasvu on jatkunut kaupungeissa vahvana, joskin hieman hidastuen vuodesta 2023. Kuudessa suurimmassa kaupungissa kehitys oli seuraava (vuoden 2023 luvut suluissa): Helsinki kasvoi 10 089 hengellä (10 472), Espoo 7 007 (8 750), Tampere 5 308 (6 041), Vantaa 3 962 (4 624), Oulu 1 561 (2 785) ja Turku 4 172 (3 963). Näistä vain Turun kasvu kiihtyi edellisvuoteen verrattuna. Myös keskisuurten kaupunkien väestönkasvu jatkui, ja erityisesti Vaasa kasvoi vahvasti 1 418 hengellä (968).

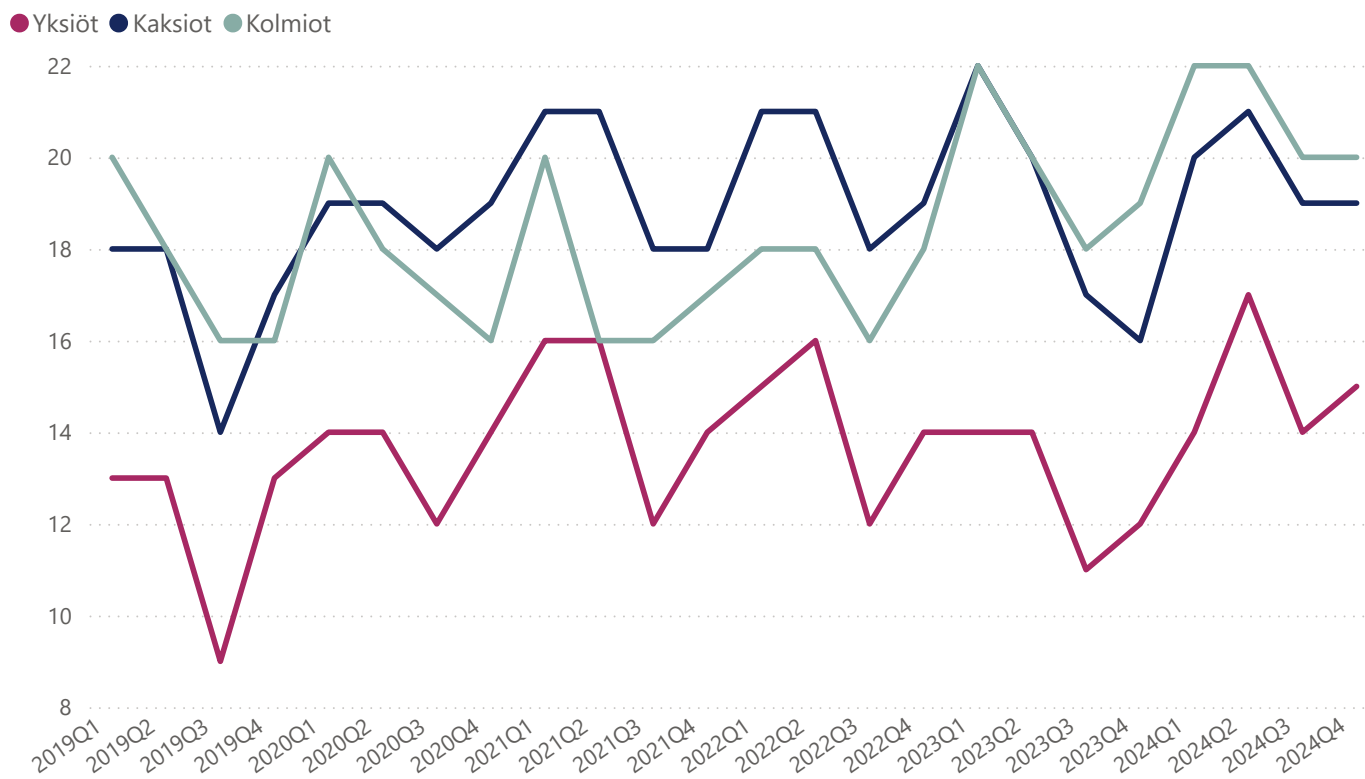
Vuokra-asuntojen markkinointiajoissa ei merkittävää muutosta koko maan tasolla

Vuokra-asuntojen markkinointiaikojen mediaanit pysyivät koko maan tasolla lähes ennallaan vuoteen 2023 verrattuna, mutta pitenevät hieman (keskimäärin 1 päivä). Yksiöiden keskimääräinen markkinointiaika oli 15 päivää (2023: 13 päivää), kaksioiden 20 päivää (19 päivää) ja kolmioiden 21 päivää (20 päivää). Alueellinen vaihtelu on kuitenkin merkittävää, kuten alla olevasta taulukosta ilmenee.

Nopeimmin vuokra-asunnot vuokrataan pohjalaismaakunnissa, joissa mediaanimarkkinointiaika on lyhyt: Kokkola 8 päivää, Vaasa 10 päivää ja Oulu 11 päivää. Sen sijaan Uudellamaalla markkinointiajat ovat selvästi pidempiä: Keravalla 32 päivää, Vantaalla 30 päivää ja Espoossa 29 päivää. Tämä tarkoittaa, että näissä kaupungeissa tyhjä kuukausi tulee keskimäärin lähes aina.

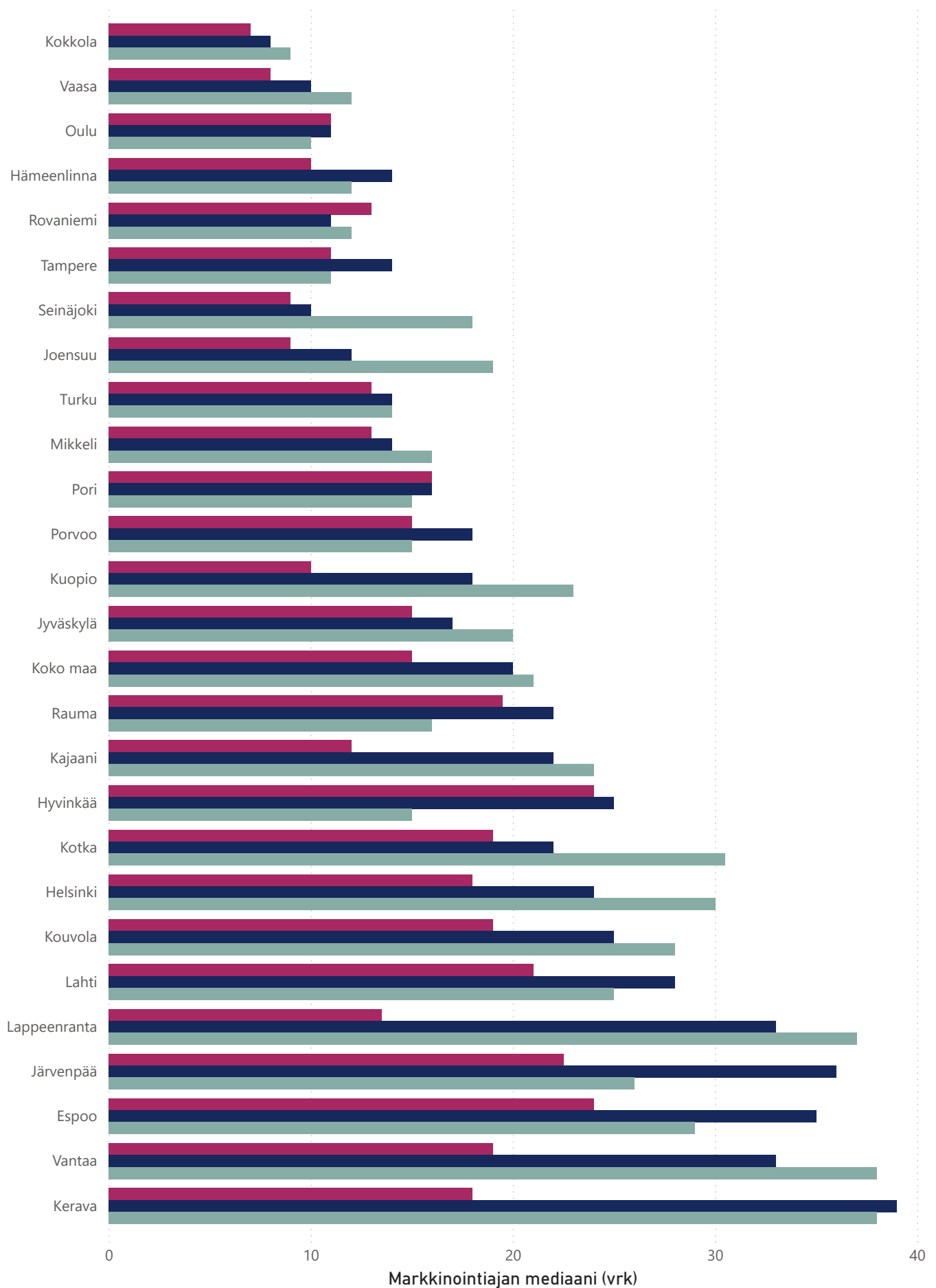
Kaikkein eniten vuokra-asuntojen markkinointiajat lyhentyivät sen sijaan Mikkelissä (-6 pv), Vaasassa (-6 pv) ja Kokkolassa (-4 pv). Eniten markkinointiajat sen sijaan pitenevät Järvenpäässä (+7 pv), Vantaalla (+5 pv) ja Keravalla (+5 pv).

Markkinointiajan mediaani (vrk) koko maa - Vuokraovi.com



Vuonna 2024 julkaistujen vuokrailmoitusten markkinointiajan mediaani (Vuokraovi.com)

Huoneluku ● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot



Kuluttajien alhaisella tasolla pysyvät luottamus heijastui edelleen asuntokauppaan

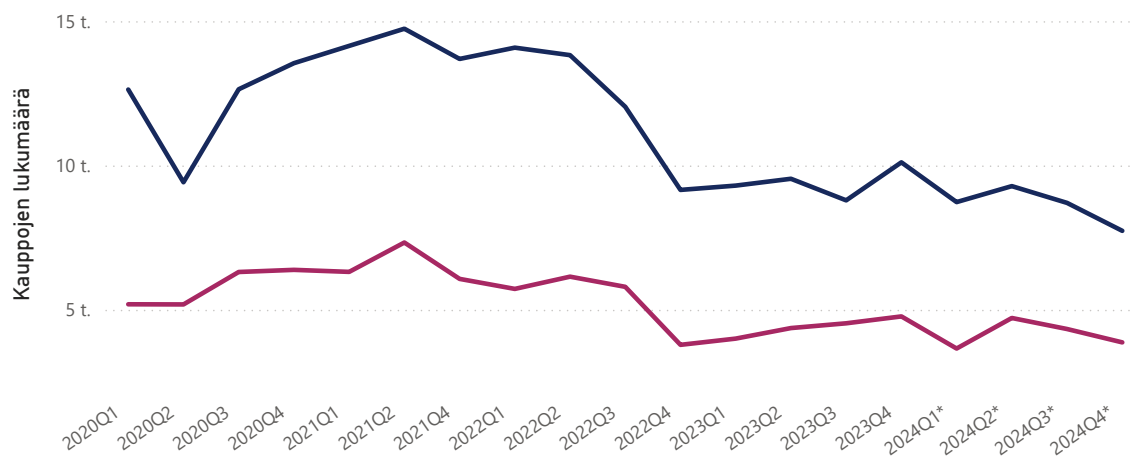
Vuonna 2022 jyrkkään nousuun lähtenyt euribor oli keskimäärin 3,9 % vuonna 2023 ja viime vuonna 3,3 %, eli keskimääräinen taso ei ollut vielä oleellisesti alhaisempi. Sen sijaan inflaatio hidastui huomattavasti, 1,6-prosenttiin (2023: 6,1 %) ja samalla käytettävissä olevat nimellistulot kasvoivat 3,5 % (3,9 %) mikä tarkoitti reaalitulojen nousua. Vaikka ostovoima kasvoi, on se edelleen oleellisesti alemmalla tasolla kuin ennen ostovoimakriisin alkua. Samalla koettu inflaatio ja todellinen inflaatio eroavat merkittävästi, sillä kuluttajat arvioivat inflaation edelleen olevan noin 5-prosentissa. Työttömyysaste puolestaan nousi 8,4-prosenttiin (7,2 %). Kaikkien edellä mainittujen vaikutus näkyy säästämisasteessa, joka on edelleen nousussa heijastellen taloudellista epävarmuutta. Samaa epävarmuutta vahvistaa se, että lähes kaikki luottamusindikaattorit pysyvät edelleen matalalla tasolla.

Koska kuluttajilta puuttuu luottamus ja asuntomarkkinat tarvitsevat luottamusta, heijastuu se myös kauppamääriin. Varainsiirtoverotietojen perusteella vuonna 2023 tehtiin 55 486 asuntokauppaa, ja ennakkotiedot viime vuodelta viittaavat yhä alhaisempaan määrään (51 080). Luvut tarkentuvat kuitenkin todennäköisesti myöhemmin hieman ylöspäin.

Kiinteistönvälittäjien raportointien lukujen perusteella kauppamäärät näyttivät loppuvuodesta jo hieman paremmilta. Viimeisellä vuosineljänneksellä vanhojen asuntojen kauppamäärät olivat noin 10 % pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella, kun taas uudiskauppa on yhä lähes pysähdyksissä – kauppamäärät ovat noin 75 % alle 10 vuoden keskiarvon.

Kauppojen lukumäärä, Vanhat kerros- ja rivitaloasunnot (varainsiirtoverotiedot) - Koko maa

Talotyyppi ● Kerrostalot ● Rivitalot

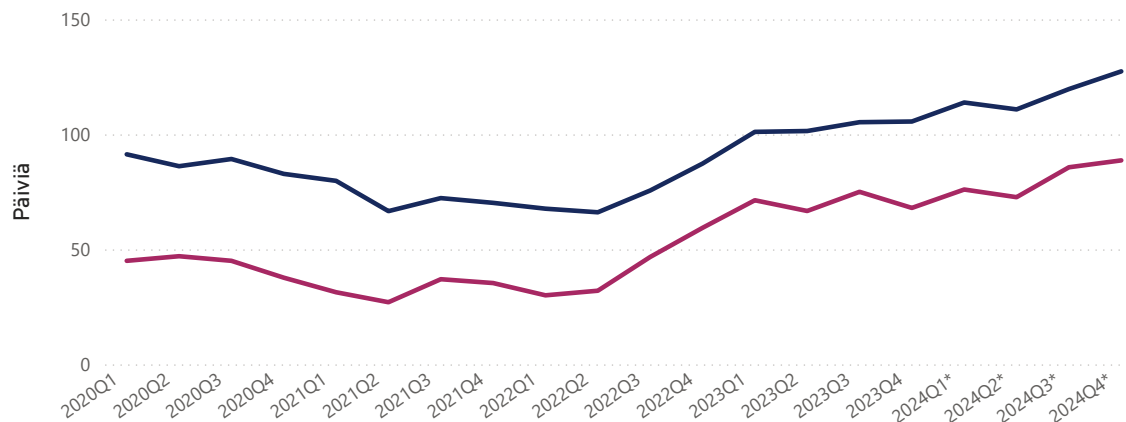


Myytävien asuntojen markkinointiajat jatkoivat pidentymistään, mikä yhdessä heikkojen kauppamäärien kanssa vahvistaa käsitystä siitä, ettei asuntomarkkinoiden käännettä voida vuoden lopun tietojen perusteella sanoa vielä täysin varmasti tapahtuneen. Samalla kauppamäärien ja myyntiaikojen yhteisvaikutus näkyy myös hintakehityksessä, joka on edelleen vaisua, vaikkakin tasaantui viime vuonna.

Markkinointiaikojen pidentyminen johtuu käytännössä siitä, että myyjien ja ostajien näkemykset hinnasta eivät kohtaa, jolloin asunnot jäävät yhä useammin ostamatta. Osittain loppuvuoden pidemmät markkinointiajat voivat kuitenkin selittyä sillä, että markkinoilta on poistunut myös pitkään myynnissä olleita kohteita – kaupan toteutuessa, ne nostavat keskimääräistä myyntiaikaa. Kuitenkin suurimmat syyt ovat myytävien asuntojen runsas tarjonta sekä myyjien ja ostajien edelleen eriävät hintanäkemykset.

Markkinointiaika keskiarvo (pv) ja mediaani (pv), Vanhat kerros- ja rivitaloasunnot - Koko maa

● Markkinointiaika keskiarvo, pv ● Markkinointiaika mediaani, pv

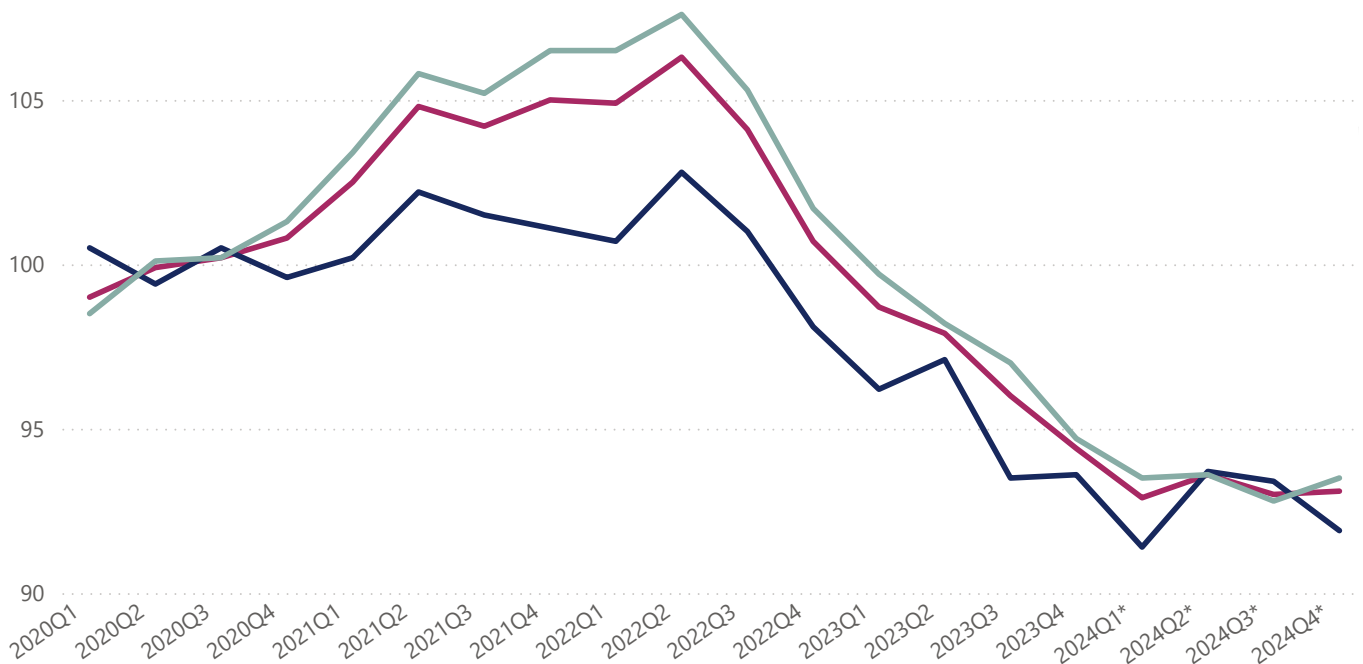


Koko maan osalta hintalasku loiveni, mutta hintapohjien ei voida sanoa olevan varmasti takanapäin

Koko maan tasolla vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat vuonna 2024 keskimäärin 3,7-prosenttia (2023: -7 %), eli hintojen lasku loiveni. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat muuta maata jyrkemmin, 4,4-prosenttia (-8,1 %), kun taas muualla Suomessa lasku oli 2,9-prosenttia (-5,5 %). Ilman suuria kaupunkeja hintojen lasku jäi 2,6-prosenttiin (-5,5 %), kun taas suurissa kaupungeissa hinnat putosivat keskimäärin 4,1 prosenttia (-7,5 %). Kuten alla olevasta graafista näkyy, yhden kvartaalin perusteella ei kannata tehdä johtopäätöksiä hintakäänteestä. Seuraava kvartaali voi, erityisesti alhaisten kauppamäärien aikana, olla hyvinkin taas miinusmerkkinen.

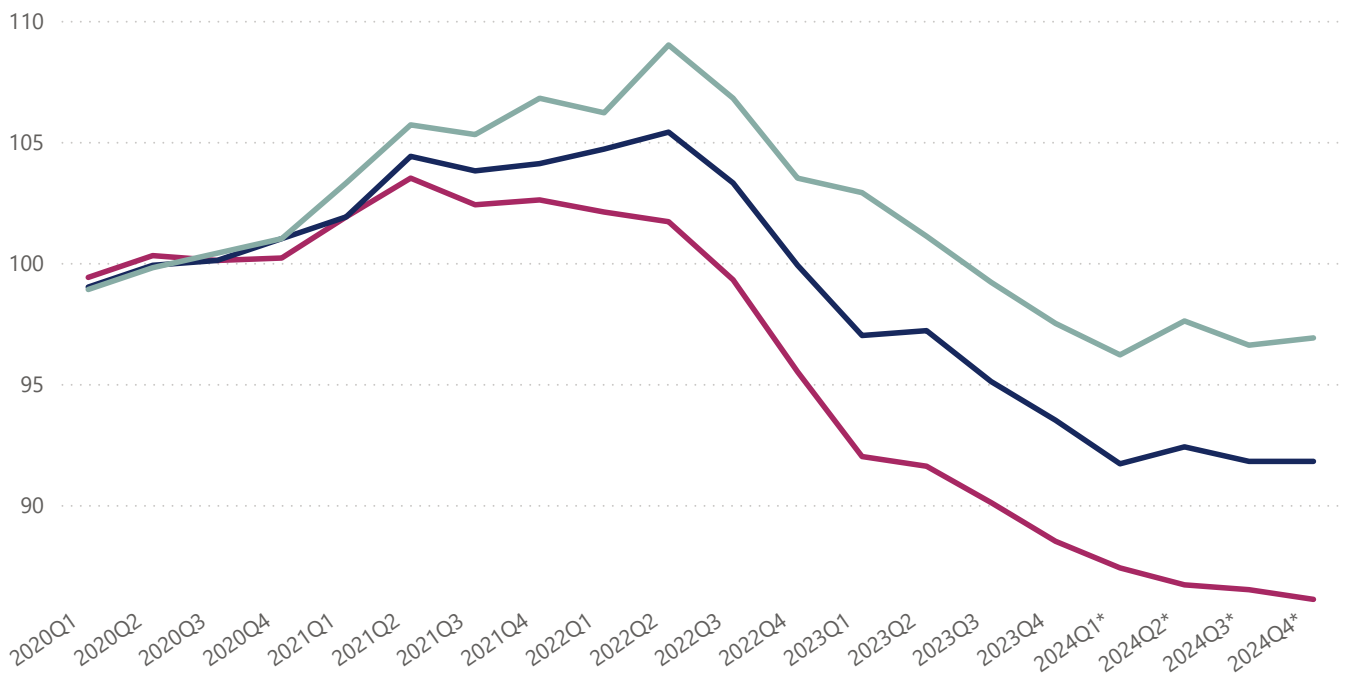
Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys (indeksi 2020=100)

● Koko maa ● Koko maa ilman suuria kaupunkeja ● Suuret kaupungit (yhteensä)



Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys huoneistotyypeittäin (indeksi 2020=100) - Koko maa

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot+



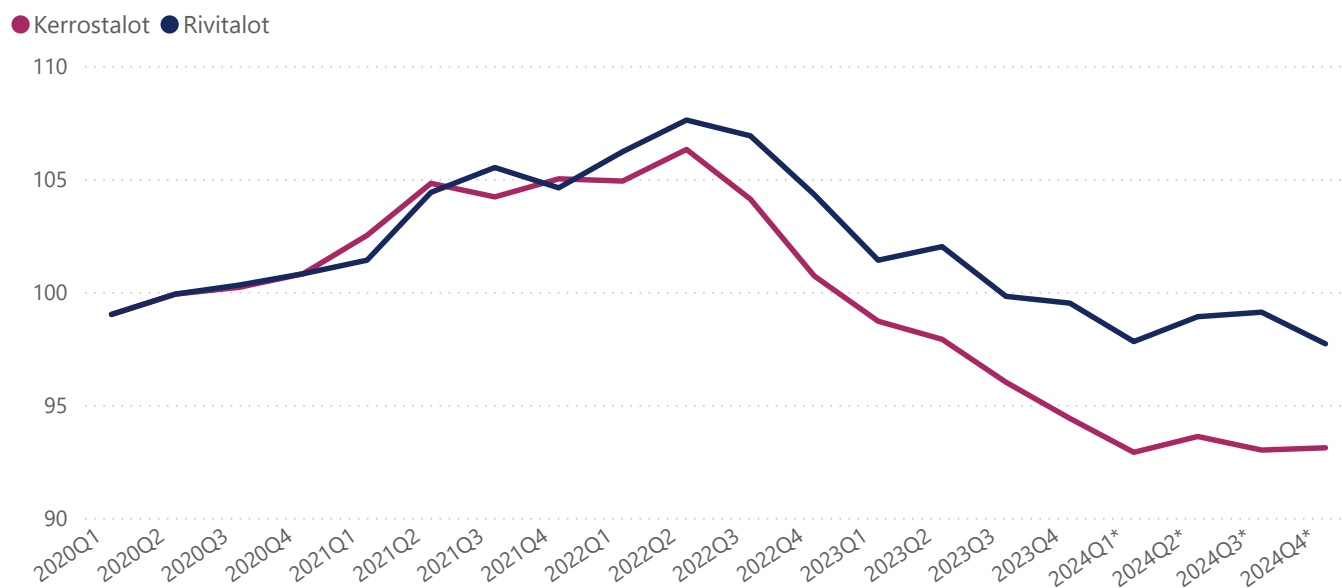
Suuremmat asunnot pitivät paremmin pintansa hintojen laskussa

Kerrostaloxyksiöiden hinnat laskivat edelleen eniten, pudoten 4,3-prosenttia (2023: -9,1 %). Kaksiot halpenivat 3,9-prosenttia (-7,3 %), kun taas kolmioiden ja suurempien kerrostaloasuntojen hinnat laskivat 3,3-prosenttia (-5,8 %). Rivitaloasuntojen hintojen lasku jäi maltillisemmaksi, 2,3-prosenttiin (-5,2 %), eli yleisesti ottaen suurempien asuntojen hinnat pitivät paremmin pintansa.

Suurimmat hintapudotukset nähtiin Järvenpäässä (-8 %), Kajaanissa (-7,7 %) ja Vantaalla (-6,9 %). Sen sijaan hinnat kestivät parhaiten ja jopa nousivat Kotkassa (+1,8 %), Rovaniemellä (+1,7 %) ja Seinäjoella (+1,3 %).

Kerros- ja rivitaloasuntojen hintakehityksen ero ei ollut enää yhtä merkittävä kuin vuonna 2023. Vaikka molemmat olivat edelleen laskusuunnassa, rivitalojen hinnat laskivat lähes kaikissa kaupungeissa vähemmän kuin kerrostaloasuntojen. Kuitenkin kauppamäärien laskussa ei ollut koko maan tasolla suurta eroa: varainsiirtoverotietojen perusteella kerrostaloasuntojen kauppamäärät vähenivät 9 prosenttia (-33 %) ja rivitaloasuntojen 6 prosenttia (-30 %).

Vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hintakehitys (indeksi 2020=100) - Koko maa



Asuntolainakanta supistuu oman kodin ostajien joukossa, mutta kasvaa asuntosijoittajien keskuudessa

Suomen Pankin tilastojen mukaan asuntolainakanta kääntyi laskuun loppuvuodesta 2022 ensimmäistä kertaa sitten vuoden 1997 ja on jatkanut supistumistaan myös viime vuonna. Vuoden 2022 lopussa asuntolainakanta oli 109,3 miljardia euroa, 2023 lopussa 107,5 miljardia ja vuoden 2024 lopussa 106,2 miljardia. Viime vuonna asuntolainakanta pieneni 1,2 prosenttia, mutta lasku loiveni verrattuna vuoteen 2023, jolloin se supistui 1,7 prosenttia.

Sen sijaan sijoitusasuntolainakanta kasvoi. Joulukuussa 2023 se oli 8,62 miljardia euroa ja joulukuussa 2024 jo 8,8 miljardia, mikä tarkoittaa 2,1 prosentin kasvua.

Uusien nostettujen asuntolainojen keskiporkko oli joulukuussa 2023 vielä 4,42 prosenttia, mutta vuoden 2024 loppuun mennessä se oli laskenut 3,12 prosenttiin, eli pudotusta kertyi peräti 1,25 prosenttiyksikköä. Sijoitusasuntolainojen keskiporkko oli joulukuussa 2024 puolestaan 3,71 prosenttia.

Sijoitusasuntolainakannan kasvu korreloi hyvin Vuokranantajabarometrin ostoaikeiden kanssa. Ostoaiheet olivat pienimillään kevään 2023 barometrissä, mutta nousivat 2,5 % kevään 2024 barometrissä. Syksyn 2024 barometrissä jo 25,8 % vuokranantajista aikoi ostaa sijoitusasunnon seuraavan 12 kuukauden aikana. Tämä on linjassa sijoitusasuntolainakannan kasvun kanssa, joka kääntyi nousuun vuoden 2024 jälkimmäisellä puoliskolla.

Ostoaikeissa on kuitenkin suurta vaihtelua. Suurimmat ostoaiheet näkyvät alle 80 000 asukkaan kaupungeissa, kun taas pienimmät ostoaiheet ovat Vantaalla ja Helsingissä.

Kuten Suomen Vuokranantajat on aiemmin todennut, ”pakkomyyntiaalto” ei ole luvassa yksityisten asuntosijoittajien osalta. Korkovaikutus on viiveellinen, ja vaikka suhteellisesti pieni määrä pakkomyyntejä on varmasti vielä odotettavissa, iso kuva tulee pysymään samana eli ei merkittävää määrää pakkomyyntejä. Vuokranantajista lähes 60 prosenttia on vastannut, ettei korkotaso tai sen muutos ole vaikuttanut heidän asuntosijoitustoimintaansa viimeisen kuuden kuukauden aikana. Samalla noin 56 prosentilla vuokranantajista on velkaa alle 50 prosenttia sijoitusasuntojen arvosta (Vuokranantajakysely 2025). Kun toimintaa harjoitetaan maltillisella velkatasolla pienentäen korkoriskiä, vuokranantaja ajautuu epätodennäköisemmin pakkomyynteihin.

Asuntojen vuokrat ja hinnat kaupungeittain

Kaupunki	Vuokrien vuosimuutos (%) 2024	Neliövuokra (€/m ²) 2024	Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen vuosimuutos (%) 2023Q4-2024Q4	Neliöhinta (€/m ²) vanhat kerrostaloasunnot 2024Q4
Rovaniemi	2,8	14,7	1,7	1 847
Oulu	2,7	14,7	-1,8	2 249
Hämeenlinna	2,6	15,2	-1,9	1 842
Tampere	2,5	16,8	-4	3 164
Turku	2,3	16,4	-3,3	2 729
Kuopio	2	15,6	-1,7	2 197
Jyväskylä	1,8	15,4	-2,2	2 074
Kokkola	1,7	12,7	0	1 639
Kotka	1,7	12,8	1,8	1 225
Porvoo	1,6	15,3	-1,5	2 721
Vaasa	1,6	13,2	-0,9	1 991
Kajaani	1,5	12,6	-7,7	1 275
Lappeenranta	1,5	14,6	-6,3	1 698
Hyvinkää	1,4	15,3	-4,4	1 746
Järvenpää	1,4	16,9	-8	2 224
Seinäjoki	1,4	12,8	1,3	2 087
Koko maa	1,3	16,7	-3,7	2 883
Kouvola	1,3	11,3	-5	1 051
Lahti	1,3	14,3	0,3	1 650
Joensuu	1,2	14,7	-2,5	2 126
Pori	0,8	11,5	-5,7	1 320
Kerava	0,7	16,6	-6,5	2 131
Mikkeli	0,6	12,7	-5,6	1 609
Espoo-Kauniainen	0,5	19,5	-3,6	3 935
Helsinki	0,5	22,3	-4,3	5 250
Rauma	0,3	11,4	-5,8	1 421
Vantaa	0,2	19,0	-6,9	2 641

Asuntomarkkinoiden näkymät vuodelle 2025

PTT:n 12.2. julkaistussa asuntomarkkinaennusteessa², asuntojen hintojen ennustetaan kääntyvän varovaiseen nousuun tänä vuonna. Vuositasolla kasvun ennakoidaan olevan kuitenkin varsin maltillista koko maan tasolla hintaennusteen asettuen 1,5 % tasolle. Suurista kaupungeista eniten kasvua ennakoidaan Espooseen (2,7 %), Ouluun (2,6 %) ja Kuopioon (1,9 %). Vähiten nousua odotetaan vastaavasti Jyväskylään (0,2 %), Vantaalle (0,4 %) sekä Lahteen (0,8 %).

PTT:n ennusteessa todetaan, että korkotasoa on edelleen laskusuuntainen ja kotitalouksien käytettävissä olevat nimellistulot kehittyvät hyvin, mikä tukee asunnonostopäätöksiä. Mikäli maailmantilanteen yleinen epävarmuus ei riistädy käsistä, talouskasvun virkoaminen ja työllisyyskehityksen taittuminen kirkastavat kotitalouksien tulevaisuudennäkymiä ja vilkastuttavat asuntokauppaa. PTT:n ennusteen mukaan kaupankäynnin vilkastuminen kääntää myös hinnat nousuun, vaikkakin samalla asuntotarjontaa on edelleen runsaasti mikä rajoittaa hintakehitystä. Asuntokysynnän vilkastuminen on pääasiassa seurausta kotitalouksien patoutuneiden asunnon hankinta- ja vaihtotarpeiden purkautumisesta.

Samalla on kuitenkin todettava, että asuntomarkkinat normalisoituvat vasta, kun kotitalouksien usko tulevaisuuteen vahvistuu. Kansantalouden kasvunäkymiin liittyy monia riskejä ja haasteita, mitkä heijastuvat työllisyys- ja tulokehityksen kautta kotitalouksille. Vähäinen rakentamisen määrä ei vielä näy asuntohinnoissa, koska kysyntä on ollut niin vaisua.

PTT arvioi vapaarahoitteisten vuokrien kasvun kiihtyvän hieman viime vuodesta. Vuokra-asuntotarjonnan huiput ovat useassa kaupungissa takanapäin mikä helpottaa vuokranantajien tilannetta. PTT ennakoi, että koko maan tasolla vapaarahoitteiset vuokrat nousevat 1,6 prosenttia. Suurinta nousua ennakoidaan Tampereelle (2,5 %), Ouluun (2,4 %) ja Turkuun (2,4 %).

Omakustanneperiaatteella määräytyvien ARA vuokrien PTT ennustaa nousevan koko maassa huomattavasti viime vuotta (4,7 %) vähemmän eli 2,7 prosenttia. Kaikkein suurimmat nousut nähdään jälleen Helsingissä ennustuksien asettuvan 4,2-prosenttiin. Näin ollen PTT ennakoi ARA-vuokrien ja vapaarahoitteisen vuokrien eron kaventuvan edelleen.

Miltä vuokra-asuntomarkkina näyttää markkinapaikan vinkkelistä? – Vuokraovi.com

Vuokramarkkinoilla on tapahtunut nopeaan tahtiin muutoksia viime vuosina, ja kysyntä ja tarjonta ovat nousseet uudelle tasolle. Vuokra-asumisen suosio on ollut kovassa kasvussa, ja vuokralla asuvien asuntokuntien määrä on jo yli miljoona kotitaloutta. Nykyinen epävarma tilanne vaikuttaa toki edelleen myös vuokra-asuntojen etsimiseen, vaikkakin kysyntä itsessään on ollut edelleen vahvaa. Vuokraoven marraskuussa teettämän Markkinapulssi-kyselyn mukaan erityisesti nuoret kokevat maailmantilanteen vaikuttavan asunnonvaihtosuunnitelmiin. Yleisesti ottaen vuokra-asuminen koetaan tässä hetkessä kustannusten hallinnan näkökulmasta omistamista turvallisemmaksi vaihtoehdoksi, ja vuokra-asunnon kiinnostavuus on kasvanut selvästi vuoden 2024 aikana.

On hyvä muistaa, että kiinnostus on riippuvaista myös tarjonnan kehityksestä. Mitä enemmän on erilaista vuokra-asuntoa tarjolla, sitä useamman kotitalouden elämäntilanteita tarjonta palvelee, ja tämä lisää myös kiinnostusta. Vuokra-asuntojen tarjonta pysyi edelleen viime vuonna hyvällä tasolla, mutta vuoden 2024 aikana kokonaistarjonta ei enää kasvanut ja vuokralle vapautuvien asuntojen määrä jäi hiukan vuoden 2023 tasosta. Tämä trendi tulee kiihtymään, koska uudistuotannon vähyys vaikuttaa suoraan myös vuokra-asuntojen tarjontaan.

Asumisen preferensseissä ei ole tapahtunut suurempia muutoksia, mutta Vuokraoven Markkinapulssi-kyselyn mukaan myös 63 % asunnon etsijöistä joutuu tinkimään kriteereistään asuntoa etsiessään. Yleisimmin tingitään asunnon koosta tai sijainnista, joilla on tietenkin suora vaikutus myös vuokran suuruuteen. Edelleen eniten etsitään kaksioita, ja isompien huoneistojen osalta tarjonta ei vastaa kysyntää. Pienemmät asunnot ovat kokonaisuudessaan haetumpia, mutta kysyntäpaine on kovempi isoissa asunnoissa, koska tarjontaakin on vähemmän.

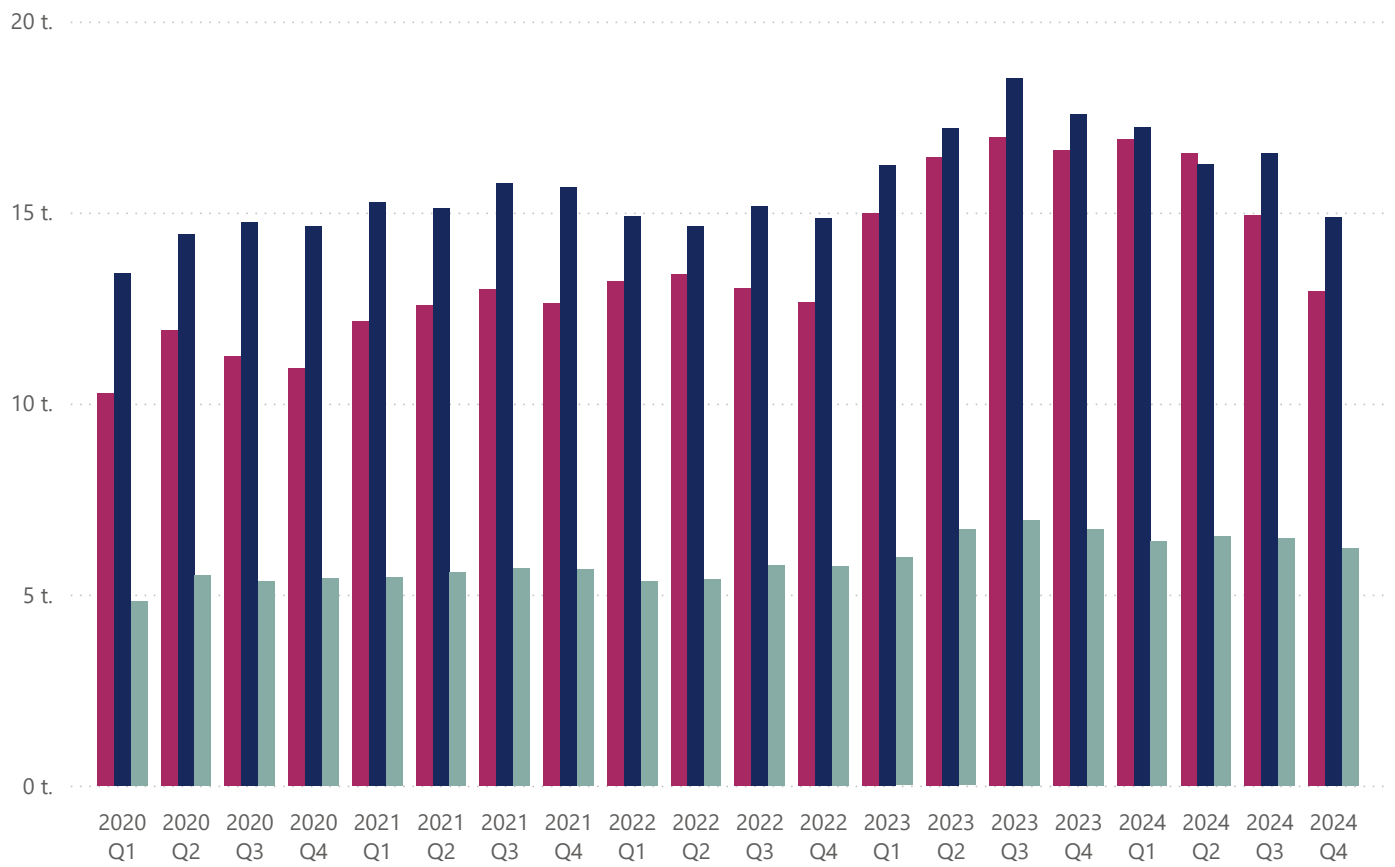
Vuokraoven Markkinapulssi-kyselyyn vastanneista marraskuussa 2024 yhteensä 44 % koki asunnon löytämisen hankalaksi ja vain alle 10 % piti sitä helppona. Mielenkiintoista on se, että pääkaupunkiseudulla asunnon löytäminen koettiin hankalaksi harvemmin kuin muualla Suomessa. Tämä on aikamoinen muutos viiden vuoden takaiseen verrattuna. Tiivistettynä voisi sanoa kuitenkin, että kysyntä on ollut vuokramarkkinassa vahvaa, mutta pieniä merkkejä tarjonnan hiipumisesta on nähtävissä. Alueelliset vaihtelut ovat toki isoja, ja tähän vaikuttaa eniten kysynnän ja tarjonnan tasapaino, jossa on eroja sekä alueellisesti että asuntotyypin liittyen.

Henrik Laakkonen

Vuokraovi.com liiketoimintapäällikkö

Ilmoitusmäärät huoneistotyypeittäin koko maassa - Vuokraovi.com

● 1h ● 2h ● 3h



Taustat ja erityishuomiot vuokramarkkinakatsauksen tiedoista

Vuokramarkkinakatsauksessa tarkastellaan kaupungeittain vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokratason ja -kehitystä. Tiedot perustuvat Tilastokeskuksen vuokrien neljännesvuosittilaston tuoreimman julkistuksen (16.1.2025) tietoihin vuoden 2024 viimeiseltä vuosineljännekseltä.

Vuokrien muutokset perustuvat Tilastokeskuksen vuokraindeksiin muutoksiin. Kaupunkikohtaisissa grafiikoissa vuokrakehitystä tarkastellaan vuokrien vuosimuutoksina. Vuosimuutos on laskettu neljännesvuosittain vertaamalla Tilastokeskuksen vuokraindeksiin muutosta edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan. Nollatason yläpuolella laskeva käyrä kuvaa vuokratason nousun hidastumista ja nouseva käyrä taas kiihtymistä. Vaakasuora kehitys tarkoittaa vuokrakehityksen pysyvän ennallaan. Jos käyrä on nollatason alapuolella, on vuokrataso laskenut kaupungissa vuodentakaiseen verrattuna.

Tilaston vuokrakäsite sisältää erikseen maksettavat vesimaksut ja lämmityskustannukset. Vuokra-asuntojen keskimääräiset neliövuokrat ovat painotettuja neliövuokrien geometrisia keskiarvoja ja ne kuvaavat käypää vuokratason. Uudella vuokrasuhteella tarkoitetaan vuokrasuhdetta, joka on alkanut kuusi kuukautta tilaston julkistuksen mukaisen viiteajankohdan päätyttyä. Tarkemmin Tilastokeskuksen vuokratilastoja avataan [tilaston dokumentaatiossa](#).

Kaupunkien sisäinen aluejako perustuu vanhojen osakeasuntojen hintatason vaihteluun postinumeroalueiden välillä. Kaupunkikohtaisen aluejaon voi [tarkistaa Tilastokeskuksen sivuilta](#). Kun kirjoitat hakuun esimerkiksi "Hämeenlinna 1", näet alueeseen lukeutuvat postinumerot.

Laskennallinen vuokratuotto kuvaa vuokratulon ja hintojen suhdetta kaupungissa. Tuottoarvion laskennassa on käytetty tietoja kaikenkokoisten vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen neliövuokrasta sekä kaikenkokoisten vanhojen osakeasuntojen neliöhinnasta vuoden 2024 viimeiseltä vuosineljännekseltä. Hoitovastikearviot perustuvat kaupunkikohtaisesti kiinteistöliiton toteuttamaan Taloyhtiöiden hoitovastikekysely 2024 – tietoihin, joka on julkaistu 20.6.2024. Hoitovastikkeet vaihtelevat kaupunkikohtaisesti välillä 3,82 (Oulu) –5,49 (Helsinki) (e/m²/kk). Lisäksi laskelmassa on huomioitu varainsiirtovero, mutta ei remonttivaraa. Oletuksena laskelmassa on, että vuokrat saadaan 12 kuukautena vuodessa. Yksityinen vuokranantaja voi kuitenkin pohtia omissa laskemissaan, josko hän käyttäisi 12 kuukauden sijaan 11 tai 11,5 kuukautta huomioidakseen vuokraustoiminnan riskejä.

Kaupunkien neliöhintatietojen ja hintaindeksiin lähde on Tilastokeskuksen vanhojen osakeasuntojen hintojen neljännesvuosittilaston ennakkotiedot vuoden 2024 viimeiseltä vuosineljännekseltä. Tiedot voivat siis tarkentua vielä myöhemmin. Joidenkin kaupunkien tai kaupunkien osa-alueiden osalta tiedot voivat puuttua tai olla saatavilla vain osasta huoneistotyypeistä. Tämä johtuu lähtöaineiston rajoituksista ja riittämättömistä tietomääristä.

Tiedot keskimääräisistä markkinointiajoista (mediaani), asuntoilmoitusten määrästä ja kokonaisvuokrista perustuvat Vuokraovi.com-sivuston ilmoituksiin. Mukana ovat ilmoitukset vapaarahoitteisista ja kalustamattomista kerrostaloasunnoista, joiden vuokranmaksukausi on kuukausittainen.

Asuntokauppamäärät perustuvat tilastokeskuksen raportoimiin määriin, joiden perusteena käytetään verottajan varainsiirtoverotietoja. Myyntiajat puolestaan perustuvat tilastokeskuksen raportoimaan dataan, jonka lähteenä käytetään Oikotie-palvelun ilmoituksia. Mukana ovat siis sekä kiinteistövälittäjien että yksityisten ilmoittajien tiedot. Markkinointiaikojen vertailuun on valittu tiedotteessa ne alueet, joilla on ollut vähintään 100 poistunutta ilmoitusta tarkasteluukauden aikana. Markkinointiajan keskiarvolla tarkoitetaan aikaa, kuinka monta päivää ilmoitus on ollut keskimäärin näkyvillä verkkopalvelussa ennen poistumista (aritmeettinen keskiarvo poistuneiden ilmoitusten aidosta markkinointiajasta laskettuna). Tieto on näytetty, mikäli poistuneiden ilmoitusten määrä on alueella vähintään 10. Markkinointiajan mediaani puolestaan viittaa vastaavaan mediaanitietoon (=suuruusjärjestykseen asetettujen havaintojen keskimäistä arvoa). Tässä datapisteiden kriteeri on suurempi ja tieto näytetään ainoastaan, mikäli poistuneita ilmoituksia on ollut alueella vähintään 100.

Väestötiedot perustuvat Tilastokeskuksen väestötilaston ennakkotietoihin viime vuodelta. Tiedot voivat siis tarkentua vielä myöhemmin.

321 031 7 007 1 887 3 538 1664

Väkiluku 31.12.2024*
(*ennakkotieto)

Muutos

Nettomuutto kuntien välillä

Nettomaaahanmuutto

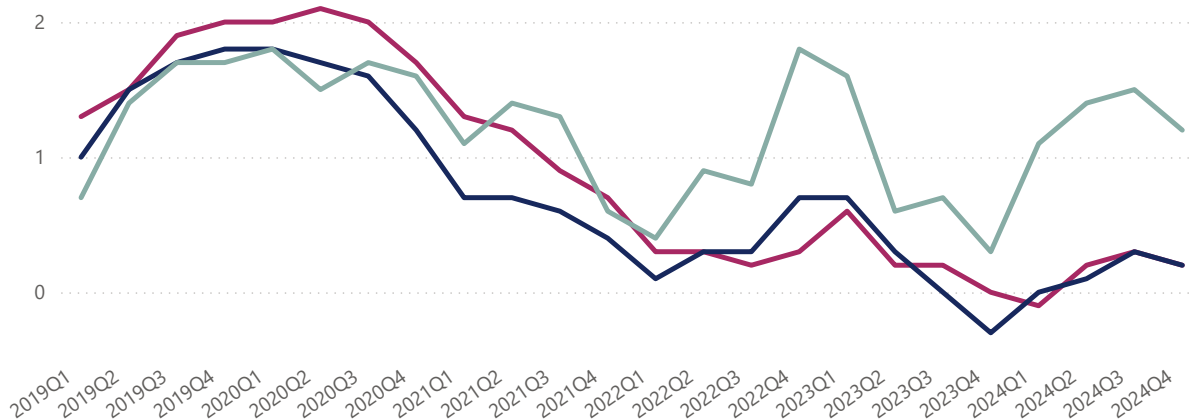
Luonnollinen väestönlisäys

Tilastokeskuksen vuokratilastot (2024 Q4)

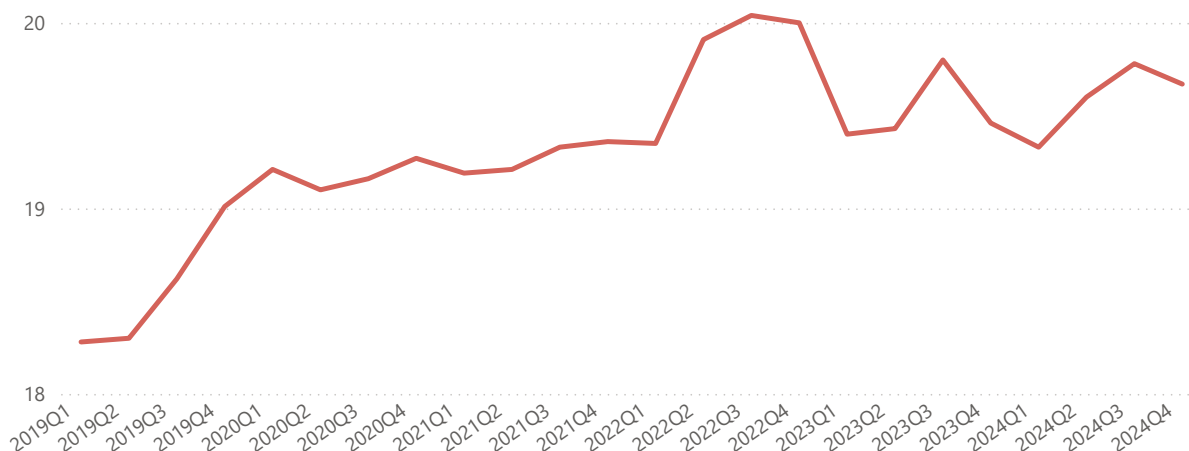
Huoneluku	Neliövuokra (€/m ²)	Neliövuokra uusille vuokrasuhteille (€/m ²)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)
Yhteensä	19,5	19,7	0,5	-0,1	9,5
Yksiöt	24,0	23,7	0,2	-0,2	10,6
Kaksiot	18,9	18,7	0,2	-0,2	7,8
Kolmiot+	17,7	17,7	1,2	0,0	11,2

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot+



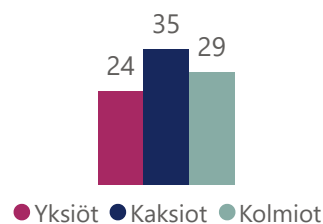
Neliövuokra uusille vuokrasuhteille (€/m²)- Kaikki asunnot



Vuokrailmoitusten kokonaisvuokra (€/kk) 2024 (Vuokraovi.com)

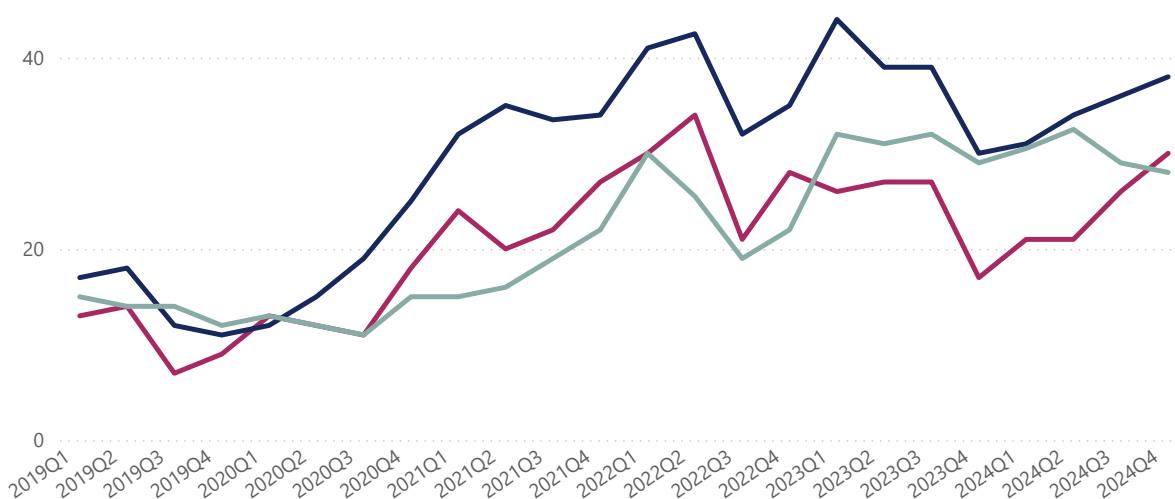
Huoneluokka	Mediaanivuokra (€)	Keskimäärin välillä (€)
Yksiöt	709	659-749
Kaksiot	875	820-940
Kolmiot	1099	1099-1285

Markkinointiajan mediaani (vrk) 2024 (Vuokraovi.com)

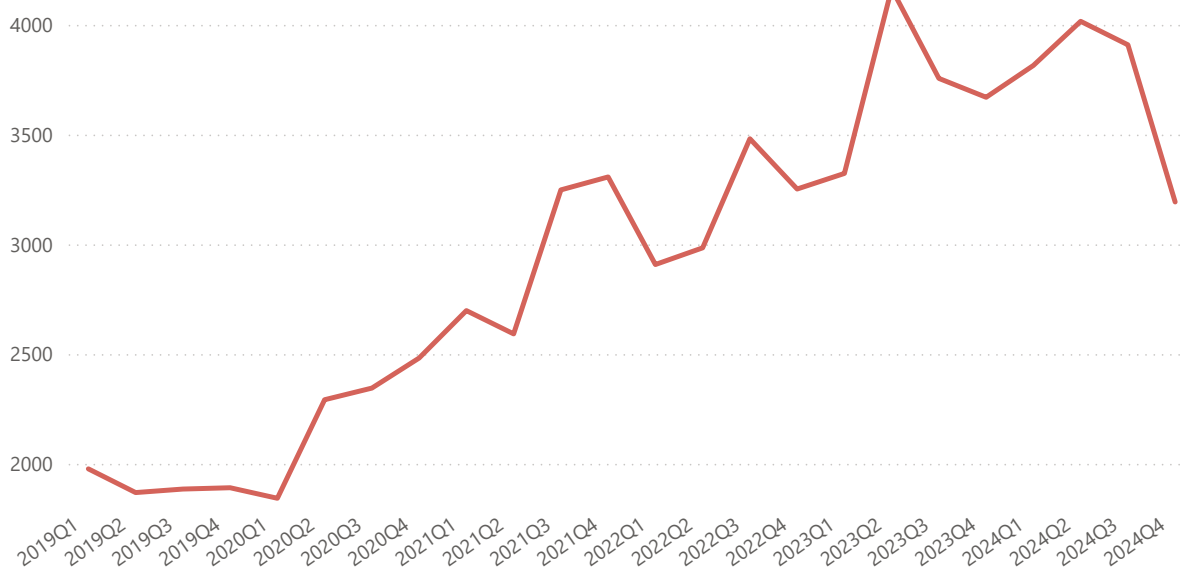


Markkinointiajan mediaani (vrk) - Vuokraovi.com

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot



Vuokra-asuntoilmoitukset (kpl) - Vuokraovi.com



Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat (2024 Q4)

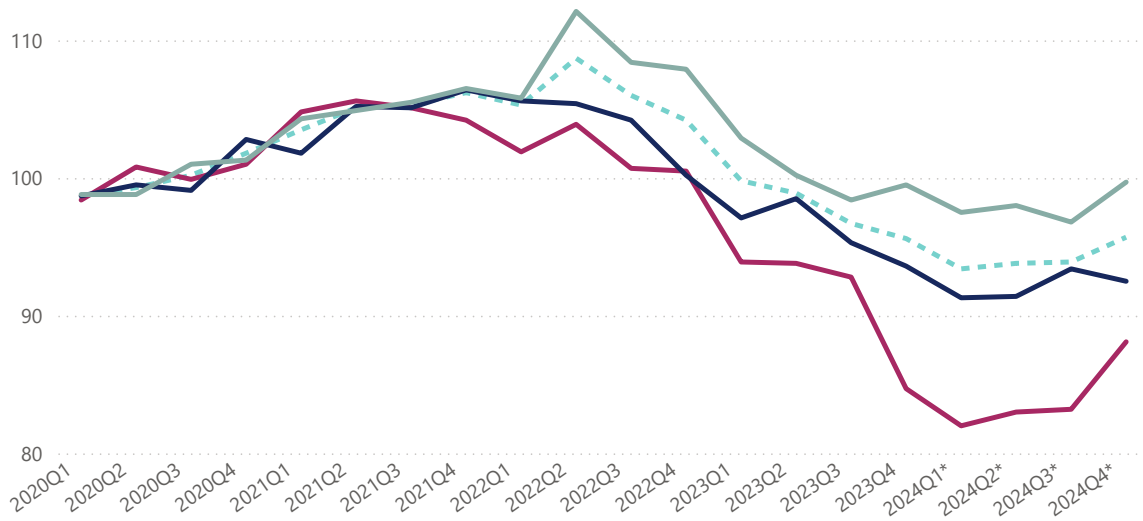
Huoneluku	Neliöhinta (€/m ²)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuoteen 2020 (%)
Yhteensä	3935	0,1	-4,3
Yksiöt	4534	4,1	-11,9
Kaksiot	4040	-1,1	-7,5
Kolmiot+	3781	0,2	-0,3

4,5 %

Laskennallinen vuokratuotto

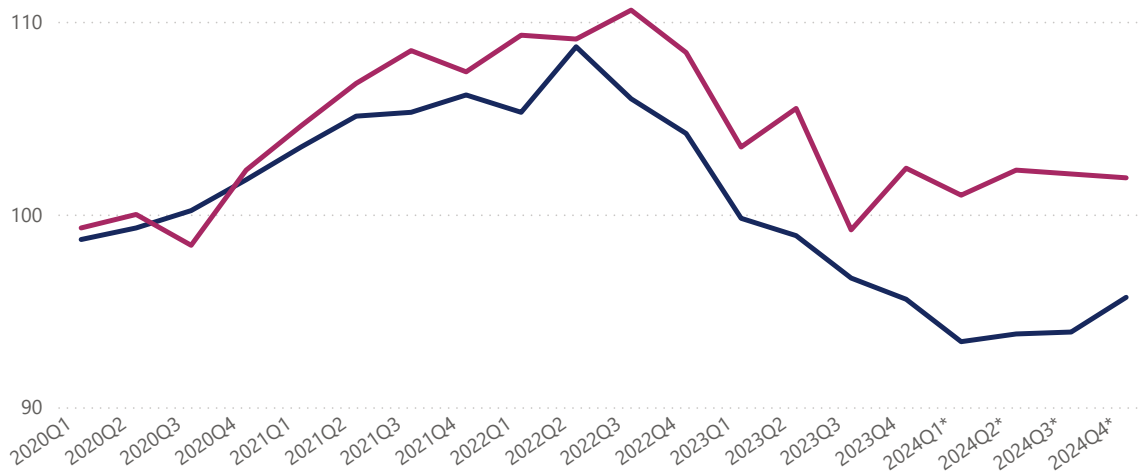
Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys (Indeksi 2020=100)

Huoneluku ● Yhteensä ● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot+



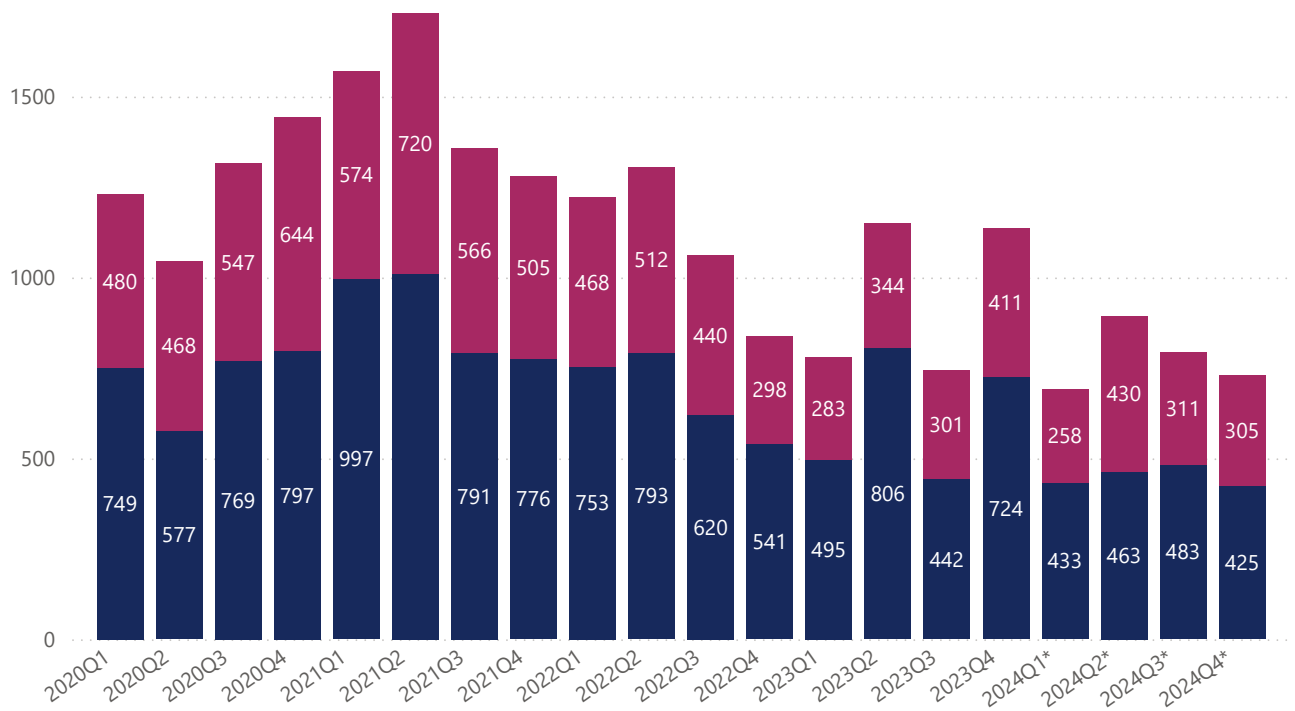
Vanhojen kerrostalo- ja rivitaloasuntojen hintakehitys (Indeksi 2020=100)

Talotyyppi ● Kerrostalot ● Rivitalot



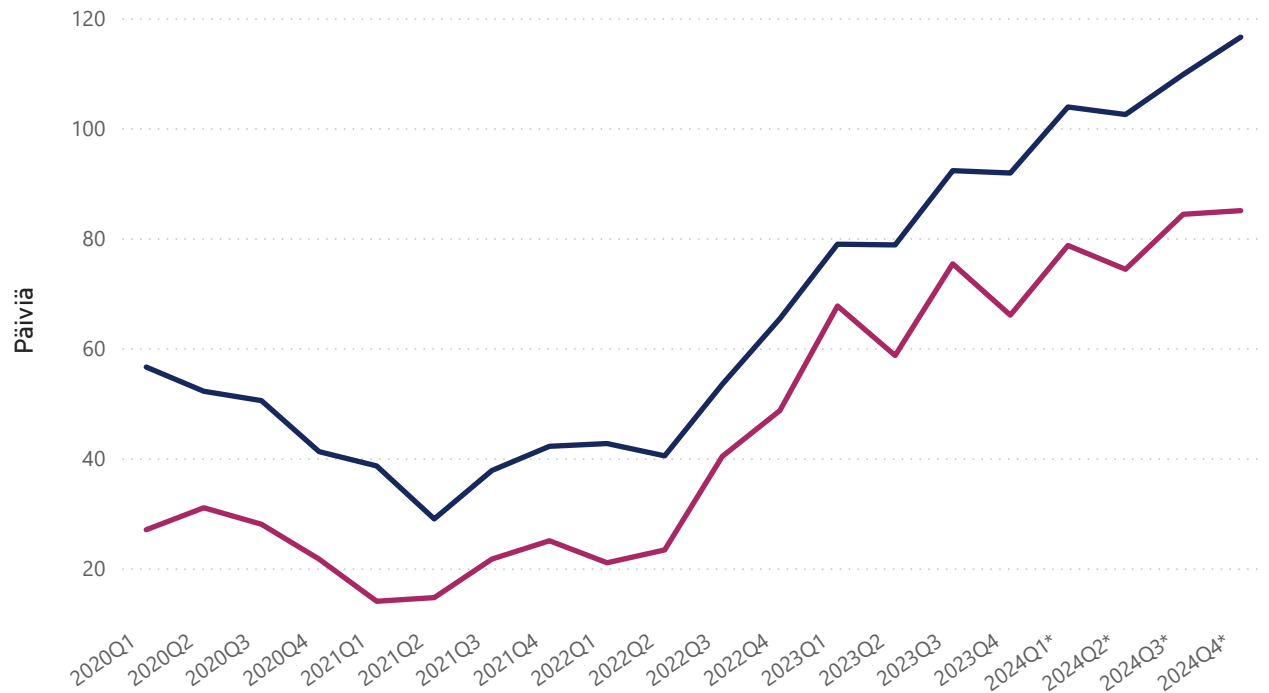
Kauppojen lukumäärä, Vanhat kerros- ja rivitaloasunnot (varainsiirtoverotiedot)

Talotyyppi ● Kerrostalot ● Rivitalot



Markkinointiaika keskiarvo (pv) ja mediaani (pv), Vanhat kerros- ja rivitaloasunnot

● Markkinointiaika keskiarvo, pv ● Markkinointiaika mediaani, pv



Vuokra- ja hintatiedot Tilastokeskuksen kaupungin osa-alueuokituksen mukaan

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat (2024 Q4*) - Yhteensä

Alue	Neliöhinta (€/m ²)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuoteen 2020 (%)
Espoo-Kauniainen 1	4983	1,9	-3,7
Espoo-Kauniainen 2	3900	-1,6	-7,7
Espoo-Kauniainen 3	3049	-0,5	-1,7

Vuokrien vuosimuutos (%) alueittain ja vuosineljänneksittäin

Alue ● Espoo-Kauniainen 1 ● Espoo-Kauniainen 2 ● Espoo-Kauniainen 3



Tilastokeskuksen vuokratilastot (2024 Q4)

Alue	Neliövuokra (€/m ²)	Neliövuokra uusille vuokrasuhteille (€/m ²)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)
Espoo-Kauniainen 1					
Yhteensä	20,8	21,1	0,6	-0,1	9,2
Yksiöt	25,6	25,0	0,1	-0,3	11,6
Kaksiot	20,4	20,3	0,2	-0,1	8,3
Kolmiot+	18,4			1,4	9,3
Espoo-Kauniainen 2					
Yhteensä	19,9	20,0	0,7	-0,1	9,8
Yksiöt	24,1	23,9	0,1	-0,3	8,4
Kaksiot	19,3	19,0	0,1	-0,2	7,4
Kolmiot+	18,3	18,1	1,7	0,1	13,9
Espoo-Kauniainen 3					
Yhteensä	18,1	18,1	0,4	-0,2	9,4
Yksiöt	22,6	22,0	0,4	-0,1	11,9
Kaksiot	17,3	17,1	0,2	-0,3	8,0
Kolmiot+	16,4	16,4	0,6	-0,2	9,5

Katsaus on tehty yhteistyössä Vuokraovi.comin kanssa

