

# Raklin vuokra-asuntokatsaus

syksy 2024

- Suomen talouden elpyminen ja matalampi korkotaso tukevat asuntomarkkinan toipumista
- Asuntokauppa heräilee ja asuntojen hinnat kääntyvät nousuun ensi vuonna
- Suhdannetilanne, väestönkasvu ja kaupungistuminen tukevat vuokra-asuntomarkkinan kehitystä
- Suurten kaupunkien vuokriin ja käyttöasteisiin odotetaan kasvua
- Vuokra-asuntosijoittamisessa nähdään jo valopilkkuja – kasvua näköpiirissä tulevina kuukausina



# Tiivistelmä

- Suomen talouden elpyminen ja matalampi korkotaso tukevat asuntomarkkinan toipumista. Talous kääntyy ensi vuonna kasvuun yksityisen kulutuksen, viennin elpymisen ja investointien kasvun myötä.
- Asuntokaupoilla nähdään jo selkeitä piristymisen merkkejä. Lokakuun asuntokaupamäärä nousi korkeimmalle tasolle kahteen vuoteen. Kaupparamäärien piristymisen koskee erityisesti vanhoja asuntoja ja kasvukolmion vanhojen asuntojen kaupparamäärissä nähtiin selkeää kasvua lokakuussa. Kaupparamäärien perusteella vaikuttaa siltä, että pohjalukemat ovat jo vahvasti takanapäin.
- Asuntojen hinnat laskevat vielä tänä vuonna edellisvuoteen verrattuna. Ennakkotietojen perusteella vanhojen osakeasuntojen hinnat kääntyivät lokakuussa positiiviseen kasvuun. Asuntokaupan piristyminen lokakuussa tukee hintakehitystä ja hintojen nousua ajoi positiivinen käänne suurissa kaupungeissa edelliseen kuukauteen verrattuna. Ensi vuonna asuntotoimintaan povataan kasvua, kun asuntokauppa piristyy matalamman korkotason siivittämänä ja omistusasuntojen liikatarjontaa poistuu markkinalta. Nordean ennusteen mukaan ensi vuonna vanhojen osakeasuntojen hinnat nousevat koko maassa keskimäärin noin 2,5 prosenttia.
- Suhdanne-tilanne tukee vuokra-asuntomarkkinan kehitystä tulevina vuosina. Väestönkasvu ja kaupungistuminen ylläpitävät vuokra-asuntojen kysyntää. Uutta vuokra-asuntotarjontaa rakennetaan tällä hetkellä hyvin vähän ja vahvasta kysynnästä johtuen vuokra-asuntojen liikatarjonta alkaa sulaa pois. Sijoittajan näkökulmasta nämä tekijät johtavat lopulta käyttöasteiden kasvuun ja positiiviseen vuokrakehitykseen. Vuokrien kasvun ennustetaan voimistuvan ensi vuoden puolella johtuen vuokra-asuntojen vahvasta kysynnästä kasvukeskuksissa sekä vuokra-asuntotarjonnan vähentymisestä.
- Vapaarahoitteisten asuntovuokrien kasvu on ollut positiivista, mutta melko vaisua. Vuokra-asuntojen liikatarjonta on hidastanut vuokrien kasvua. Erityisesti pääkaupunkiseudun vapaarahoitteisten vuokrien kasvu on polkenut paikallaan inflaatiohuipun läpi. Turun ja Tampereen vuokrien kasvu on viime vuosina selkeästi ylittänyt koko maan ja pääkaupunkiseudun vuokrien kasvuvauhdin. Suurten kaupunkien pienten ja suurten asuntojen vuokriin odotetaan positiivista kasvua seuraavan 12 kuukauden aikana.
- Euroopassa kiinteistösijoitusmarkkina on jo kääntynyt kasvuun ja asuntosektorin odotetaan ajavan kiinteistösijoitusmarkkinan toipumista. Suomessa asuntosektorilla nähdään kasvun merkkejä ja asunnot oli kuluvana vuonna kaikkein vaihdetuin kiinteistösektori. Vuokra-markkinan piristyminen, matalat asuntohinnat ja keveämmät rahoitusolot tukevat sijoittajakysynnän palautumista. Raklin Vuokra-asuntobarometrin tulokset viittaavat siihen, että vuokra-asuntosijoittamisen houkuttelevuus kasvaa tulevina kuukausina.



## Lisätietoa:

**Julia Ruotsi**

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

## 1) Suomen talous kääntyy kasvuun ensi vuonna – asuntokauppa heräilee korkojen laskun myötä

**Talous elpyy hitaasti, mutta ensi vuonna Suomi kääntyy positiivisen kasvun puolelle.** Suomen talouskasvu on ollut viime vuosina euroalueen keskimääräistä tasoa heikompaa. Kuitenkin talous kääntyy ensi vuonna positiiviseen kasvuun yksityisen kulutuksen, viennin elpymisen ja investointien kasvun myötä. Alhainen inflaatio, alhaisempi korkotasoa ja palkkojen kasvu tukevat ostovoimaa ja yksityinen kulutus piristyy. Vienti alkaa elpyä maailmankaupan kasvun ja keskeisten vientimarkkinoiden vahvemman talouskasvun tukemana. Laskettava korkotasoa tuo nostetta monelle toimialalle ja yritysten ja kuluttajien luottamus alkaa palautua.

Pitkään kestänyt heikko talouskehitys painaa sekä kuluttajia että yrityksiä. Heikkenevä työllisyystilanne painaa kotitalouksien ostovoimaa ja kuluttajien luottamusta vielä kuluvana vuonna. Työllisyystilanteen ennustetaan kuitenkin kohentuvan ensi vuonna, kun talouskasvu piristyy.

Talouden aikaisempi heikko kehitys painaa yrityksiä. Tilastokeskuksen konkurssitilastoissa nähdään nouseva trendi yritysten konkurssissa vuoden 2021 puolivälistä eteenpäin. Investointien supistuminen jatkuu kuluvana vuoden jälkipuoliskolla ja suuri osa alamäestä selittyy asuinrakennusinvestointien vähenemisellä. Rakentaminen muodostaa merkittävän osan Suomen kiinteistä investoinneista ja asuinrakentamisen väheneminen näkyy investointiluvuissa ja talouskasvussa. Kireät rahoitusolot ja taloudellinen epävarmuus supistavat myös tuotannollisia investointeja kuluvana vuonna<sup>1</sup>. Kuitenkin investointien kasvu kääntyy positiiviseksi tulevina vuosina johtuen kevenevistä rahoitusoloista, paremmista talousnäkyistä sekä yritysten luottamuksen kohentumisesta.

**Asuinrakentamisen tilastoissa ei vielä nähdä positiivista käännettä** (kuvio 1). Asunnoille myönnetty rakennusluvut pysyivät matalalla tasolla ja hankealoituksissa<sup>2</sup> nähdään vain hienoisesti positiivinen trendi alkuvuoden aikana. Aloitusten kasvua ajaa kuitenkin suurelta osin ARA-tuotannon kasvu. Valmistuneiden rakennushankkeiden alamäki jyrkkenei syyskuussa verrattuna elo- tai heinäkuun tasoihin. Lupien ja aloitusten suhteen jyrkin alamäki vaikuttaa kuitenkin olemaan takanapäin.

Suomeen on valmistunut paljon asuntoja viime vuosien aikana. Asuntotarjonta nousi Suomessa jyrkästi nollakorkojen siivittämänä ja painoi asuntojen hinnat laskuun ja heikensi uudisrakentamisen kannustimia. Erityisesti pieniä asuntoja valmistui paljon. Kuitenkin kireät rahoitusolot, kohonneet rakentamisen kustannukset ja alhainen kysyntä painoivat asuntojen uudisrakentamisen alamäkeen 2022 lopusta eteenpäin. Asuntojen uudisrakentaminen pääsee kunnolla vauhtiin vasta, kun vuokra- ja omistusasuntojen liikatarjontaa poistuu markkinalta. Uudisasuntotuotannon hidastuminen saattaa lopulta johtaa asuntopulaan, koska väestönkasvu on edelleen voimakasta kasvukeskuksissa ja uusien hankkeiden käynnistäminen vie aikaa.

**Asuinrakentamisen ennustetaan kuitenkin kääntyvän kasvuun ensi vuonna**<sup>3</sup>. Talouskasvun kääntyminen positiiviseksi, kysynnän piristyminen ja keveämmät rahoitusolot tukevat rakentamisen toipumista. Asuntojen liikatarjontaa alkaa sulaa pois, tosin liikatarjontaa on vielä merkittävästi jäljellä ensi vuoden alussa. Lisäksi rakennuskustannusten pahin ylämäki alkaa olla takanapäin. Tilastokeskuksen rakennuskustannusindeksiin mukaan rakennuskustannusten nousu on taittunut ja rakennuskustannuksissa nähdään jo laskua kesän jälkeen verrattuna vuodentakaiseen. Raklin Vuokra-asuntobarometrin syksyn 2024 tulokset viittaavat kuitenkin siihen, että asuntorakentamisen kokonaiskustannusten odotetaan hieman nousevan seuraavan 12 kuukauden aikana. Vastaajien mukaan nousua ajaa työvoimakustannusten kasvu sekä tarvikkeiden ja materiaalien hintojen nousu.

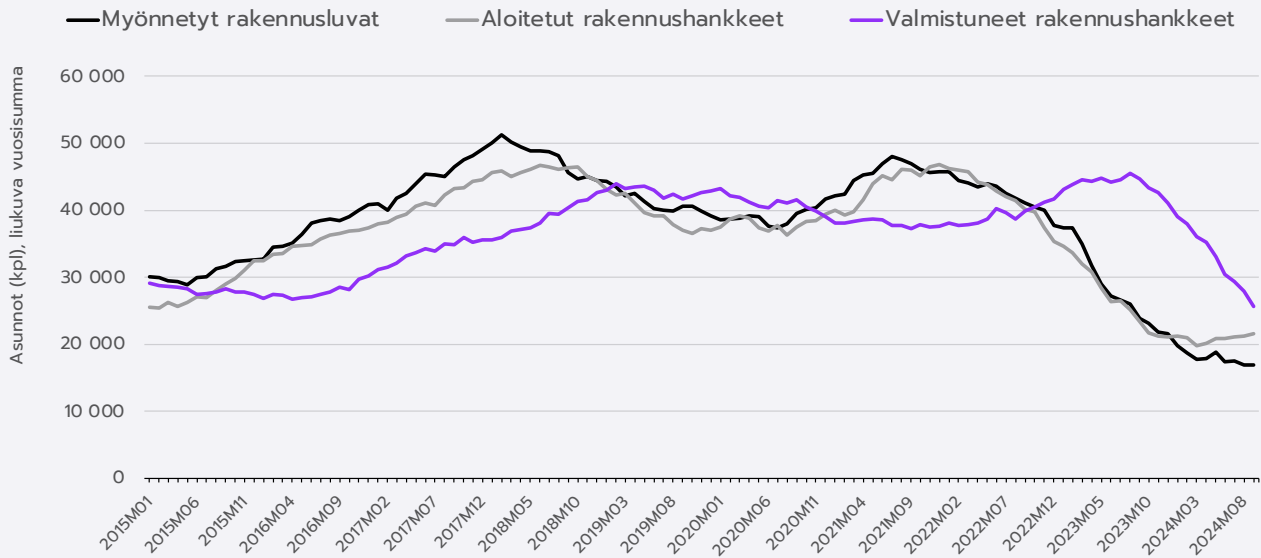
**Suomen talouden elpyminen tukee asuntomarkkinan toipumista.** Talousnäkyvät, korkotasoa, inflaatio, työllisyystilanne

<sup>1</sup>Suomen Pankki.

<sup>2</sup>Tilastokeskuksen rakennushankkeiden aloitustilastoon liittyy myös tilastollista epävarmuutta ja tilasto saattaa tarkentua jälkikäteen.

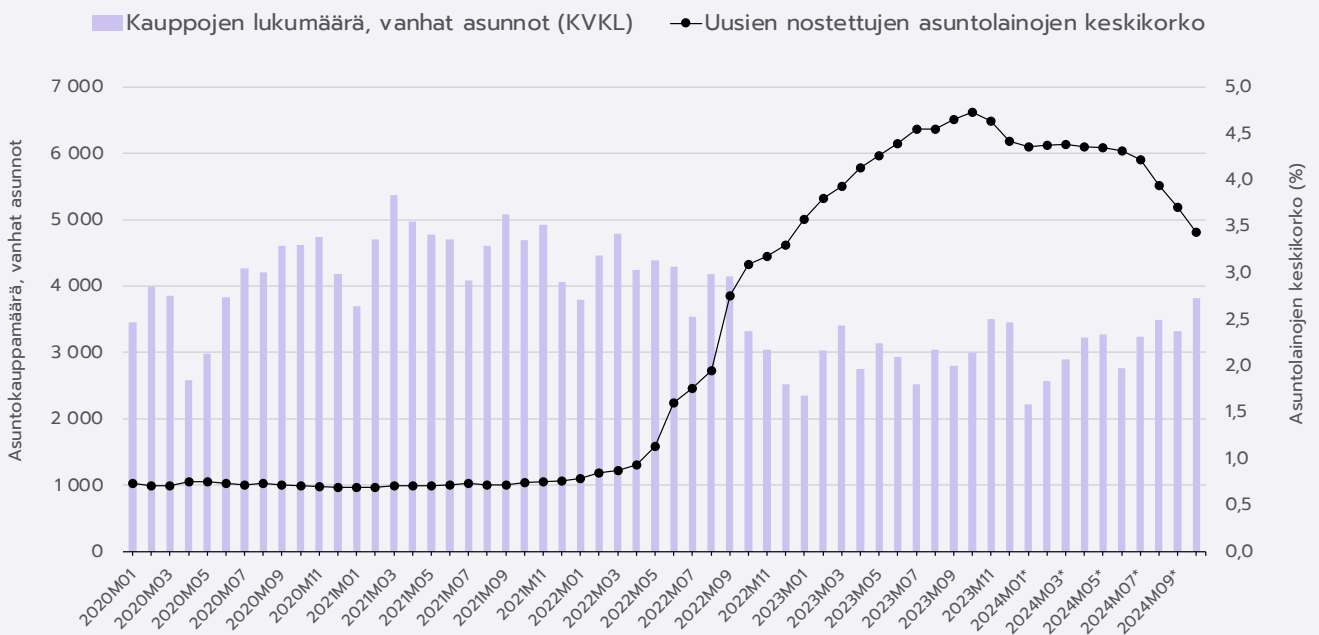
<sup>3</sup>Forecon.

## 1) Asuinrakentaminen - Luvat, aloitukset ja valmistuneet hankkeet 1/2015-9/2024



Lähde: Tilastokeskus

## 2) Asuntokaupamäärät ja uusien asuntolainojen keskipörssi 1/2020-10/2024



Lähde: Tilastokeskus, KVKL, Suomen Pankki

\*Ennakkotieto.

ja kuluttajien luottamus vaikuttavat olennaisesti asuntokaupan toipumiseen. Kohentunut taloustilanne tukee asuntokaupan elpymistä. Korkea korkotaso oli keskeinen tekijä asuntokaupan hyytymiselle viime vuonna (kuvio 2). Lisäksi kuluttajien ostovoimalle alkaa jo pikkuhiljaa kuulua hyvää. Kuluttajien reaalityulojen kasvu on ollut hidasta jo nollakorkoaikana ja viime vuosien kohonnut inflaatio painoi reaalityuloja laskuun (kuvio 3). Kuitenkin reaalityulojen kasvun vuoden 2023 toiselta neljännekseltä eteenpäin. Inflaatio on maltillistunut Suomessa merkittävästi. Suomessa inflaatio on pysytellyt tammi-syyskuun aikana lähellä 0,4–1,1 prosentin välillä. Inflaatio kiihtyi marraskuussa 1,9 prosenttiin ennakkotietojen perusteella, kun vastaava luku oli euroalueella 2,3 prosenttia<sup>4</sup>. Lisäksi palkkojen korotukset ovat PTT:n ennusteen mukaan noin 3,3 prosenttia kuluvana vuonna. Kuluttajien reaalityuloja kasvavat positiivisesti kuluvana

vuonna ja 2025, mikä tukee kuluttajien asunnonostohalukkuuden ja luottamuksen piristymistä.

Toisaalta heikompi työllisyystilanne vähentää kuluttajien asunnonostohalukkuutta ja tekee kuluttajista varovaisia vielä tänä vuonna. Työllisyystilanne näkyy myös kuluttajien luottamuksen heikentymisenä. Suomessa työttömyysaste on merkittävästi euroalueen keskimääräistä tasoa korkeammalla. Euroalueen kuluva vuoden työttömyysasteeksi ennustetaan 6,5 prosenttia<sup>5</sup>, kun taas Suomessa kuluva vuoden työttömyysaste nousee 8,3 prosenttiin viime vuoden 7,2 prosentista<sup>6</sup>. Taustalla on ennen kaikkea se, että Suomen talouskasvu on ollut euroalueen keskimääräistä tasoa heikompaa viime vuosien aikana. Kuitenkin työllisyystilanne kohentuu Suomessa tulevina vuosina, kun talouskasvu piristyy. Suomen Pankin mukaan työttömyyden ennustetaan laskevan 8,1 prosenttiin 2025 ja 7,8 prosenttiin 2026.

<sup>4</sup>Yhdenmukaistetun kuluttajahintaindeksin mukainen inflaatio.

<sup>5</sup>EKP.

<sup>6</sup>Suomen Pankki.

Kuluttajien luottamusindikaattorit pysyivät matalalla tasolla marraskuussa (kuvio 4). Asunnon ostoaikeet heikkenivät hie- man edelliseen kuukauteen verrattuna, mutta pysyivät kuiten- kin alkuvuotta korkeammalla tasolla. Näkemykset sekä oman että Suomen talouden tilasta heikkenivät edelliskuukaudesta ja työttömyys nähtiin edelliskuukaudesta suurempana uhkana.

**Asuntokaupoilla nähdään jo selkeitä piristymisen mer- kejä.** Lokakuun asuntokauppmäärä nousi korkeimmalle tasolle kahteen vuoteen (kuvio 2). Kiinteistönvälitysalan Kes- kusliiton (KVKL) aineistojen perusteella Helsingin, Tampereen ja Turun vanhojen asuntojen kauppamäärissä nähtiin selkeää kasvua lokakuussa verrattuna vastaavaan ajankohtaan 2023. Koko maan tasolla vanhojen asuntojen kaupassa nähtiin posi- tiivista kasvua sekä edelliseen kuukauteen että vuodenta- kaiseen verrattuna. Toisaalta uudisasuntojen kauppamäärä väheni lokakuussa vuodentakaiseen ja edelliseen kuukau- teen verrattuna. Kokonaisuudessaan kauppamäärät ovat kui- tenkin edelleen selkeästi alle viiden vuoden keskimääräisen tason. Kauppamäärien perusteella vaikuttaa siltä, että poh- jalukemat ovat jo vahvasti takanapäin. Suomen Pankin loka- kuun tilastojen<sup>7</sup> perusteella asuntolainojen kysynnän odote- taan kasvavan tulevina kuukausina.

Asuntokauppa on lähtenyt liikkeelle hyväkuntoisista asu- noista halutuilla sijainneilla. Asuntokaupoilla korostuu asun- tojen kohtuullinen hintataso sekä hyvä kunto. Uudiskohteiden kauppa on hidasta, mutta vanhemmissa kohteissa ostajia kiin- nostavat uudemmat, peruskorjatut asunnot. Lähes muutto- valmiita kohteita ja erityisesti suurempia, perheille soveltuvia asuntoja on mennyt enemmän kaupaksi. Pienten asuntojen kauppa on edelleen hidasta, vaikkakin pieniä elpymisen mer- kejä on näkyvissä.<sup>8</sup>

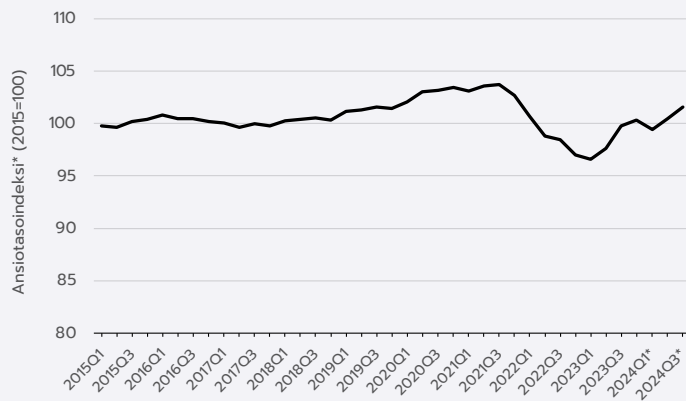
**Suomessa asuntohintojen kehitys poikkeaa merkittävästi muista Pohjoismaista.** Suomen heikon hintakehityksen taus- talla on sekä tarjonta- että kysyntätekijöitä. Suomeen valmistui nollakorkoaikana muiden Pohjoismaiden tapaan erittäin paljon asuntoja. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla kerrostaloasun- toaloiusten määrä on reippaasti ylittänyt kerrostaloissa asu- vien uusien asuntokuntien määrän 2016–2022<sup>9</sup>. Suomessa on tällä hetkellä merkittävästi liikatarjontaa asunnoista ja vapaiden asuntojen määrä on kasvanut erityisesti viime vuoden aikana

<sup>7</sup>Suomen Pankki: Pankkien luotonannon seurantakysely N3/2024.

<sup>8</sup>SKVL, KVKL, Helsingin Sanomat 22.9.2024.

<sup>9</sup>Tilastokeskus ja Forecon.

### 3) Kuluttajien reaaliensioiden kehitys



Lähde: Tilastokeskus, Eurostat

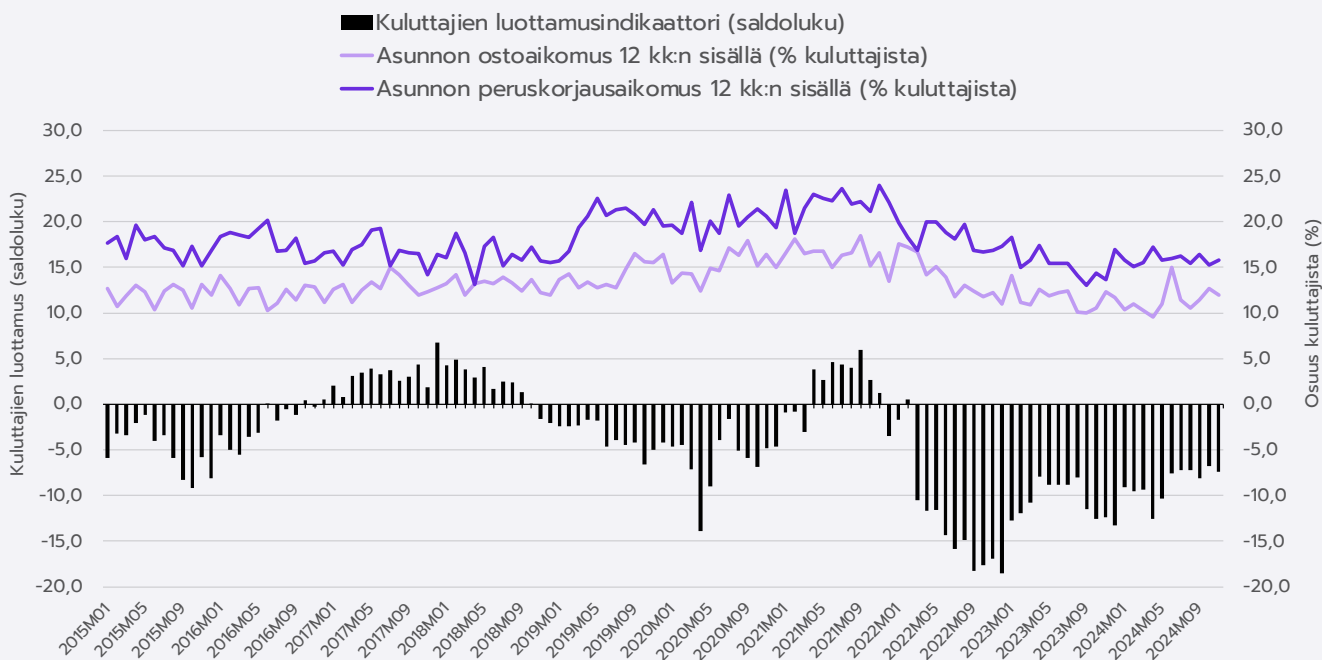
\*Yhdenmukaistetulla kuluttajahintaindeksillä defloitu aikasarja.

(kuviot 5 ja 6). Muissa Pohjoismaissa vapaiden asuntojen määrä on Suomeen verrattuna matalalla tasolla. Kuitenkin vuokra-asuntoil- moitusten määrä on kääntynyt Suomessa laskuun elo-syyskuun aikana. Myynti-ilmoituksissa ei vielä nähdä käännettä, vaikkakin myymättömien asuntojen määrän kasvu on hidastunut syyskuussa.

Suomessa väestönkasvu on ollut voimakasta, mutta selvästi muita Pohjoismaita hitaampaa, joten asuntojen liikatarjonnan sulat- teleminen vie kotimaassa enemmän aikaa. Lisäksi alueelliset tekijät ajavat asuntojen kysyntää ja siten hintakehitystä. Suomessa on suurempi alueellinen vaihtelu väestönkasvussa verrattuna muihin Pohjoismaihin. Väestönkasvu kohdistuu voimakkaasti kasvukeskuk- siin, kun taas suuressa osassa kuntia väestö vähenee ja siten asun- tojen kysyntä laskee. Suomessa asuntojen hintakehitys on eriyty- nyt alueiden välillä ja suuressa osassa maata asuntojen hinnat ovat olleet laskussa tai polkeneet paikallaan jo nollakorkoajan alusta asti. Muissa Pohjoismaissa ei juuri ole alueita, joilla asuntojen hin- nat olisivat laskeneet 2010-luvulla<sup>10</sup>. Lisäksi Suomessa kuluttajien reaalitytot ovat nousseet verrattain hitaasti jo nollakorkoaikana, mikä hidastaa asuntojen hintojen kasvua. Myös viime vuosien

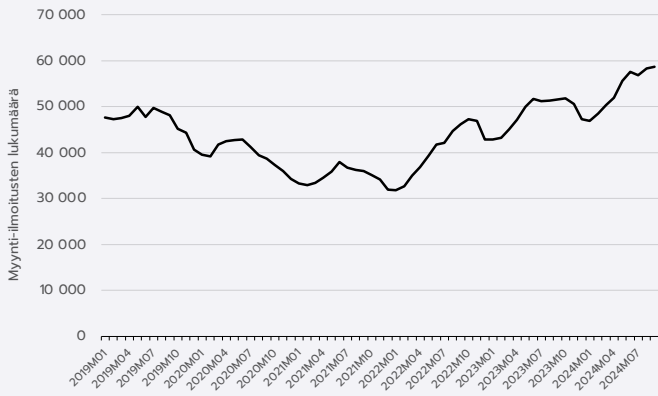
<sup>10</sup>Tilastokeskus.

### 4) Kuluttajien luottamus ja asunnon osto- ja peruskorjausaikomukset 1/2015-11/2024



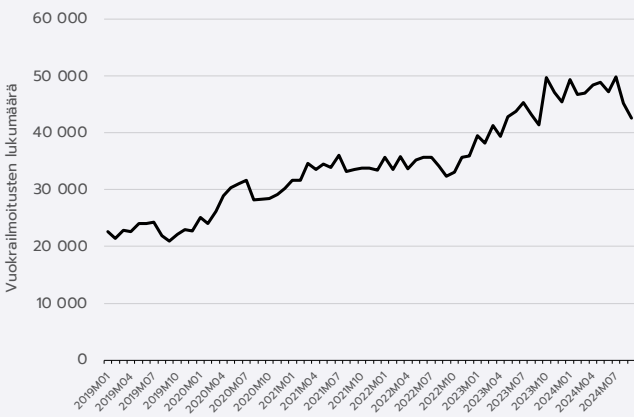
Lähde: Tilastokeskus

### 5) Myynti-ilmoitusten määrä 1/2019–9/2024



Lähde: Tilastokeskus

### 6) Vuokrailmoitusten määrä 1/2019–9/2024



Lähde: Tilastokeskus

heikko talouskehitys, korkea inflaatio, kireät rahoitusolot sekä työttömyyden kasvu erityisesti kuluvana vuonna ovat painaneet kuluttajien halukkuutta lähteä asuntokaupoille.

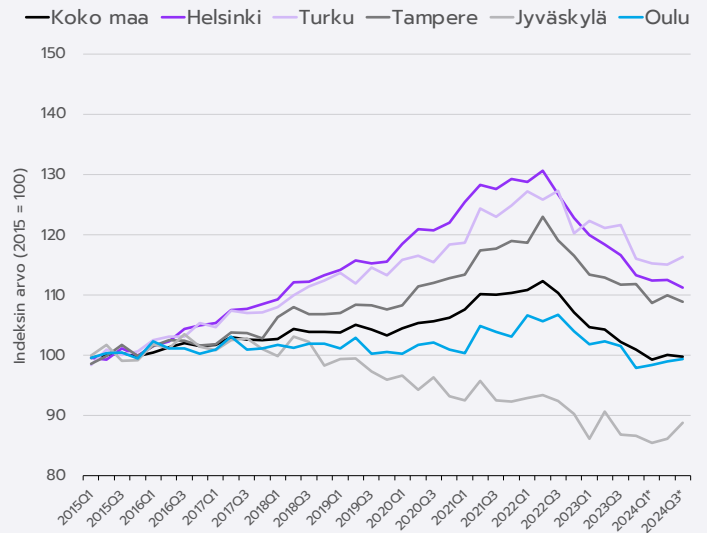
**Asuntojen hinnoissa nähdään kasvua vasta, kun asuntokauppa pääsee kunnolla käyntiin.** Korkojen nousu hyyydytti asuntokaupan ja painoi asuntohinnat laskuun. Kuluvan vuoden kolmannen kvartaalin tilastojen perusteella vanhojen osakeasuntojen hinnoissa ei vielä nähdä positiivista käännettä, mutta asuntohintojen alamäki on suurelta osin hidastunut (kuvio 7). Kasvukolmio, eli Helsinki, Turku ja Tampere, on pitkään ajanut asuntohintojen kasvua, kun taas muualla Suomessa kehitys on ollut paljon heikompaa jo nollakorkoaikana. Koko maan tasolla vanhojen osakeasuntojen hinnat olivat kolmannella kvartaalilla 2,3 prosenttia alle viime vuoden vastaavan ajankohdan. Suurempaa miinusta nähtiin erityisesti Helsingissä ja Turussa (-4,6 % ja -4,4 %). Edelliseen kvartaaliin verrattuna hintojen lasku on kuitenkin maltillistunut. Turussa vanhojen osakeasuntohintojen kvartaalimuutos kääntyi kolmannella kvartaalilla positiiviseksi toiseen kvartaaliin verrattuna. Tampereella ja pääkaupunkiseudulla nähtiin hienoisesti negatiivista kehitystä.

Uusien ja vanhojen osakeasuntojen hintaero on tällä hetkellä historiallisen suuri, vaikkakin uusien osakeasuntojen hintakehitys kääntyi negatiiviseksi koko maan tasolla (kuvio 8). Pääkaupunkiseudulla uusien asuntojen hinnat laskivat 4,5 prosenttia kuluvan vuoden kolmannella kvartaalilla edelliseen kvartaaliin verrattuna.

**Pienten ja suurten asuntojen hintakehityksen eriytyminen jatkuu** (kuvio 9). Vuodesta 2021 eteenpäin vanhojen yksiöiden ja kaksioiden hintojen alamäki on huomattavasti jyrkempää kuin suurten asuntojen<sup>11</sup>. Vastaavaa hintojen eriytymistä nähdään

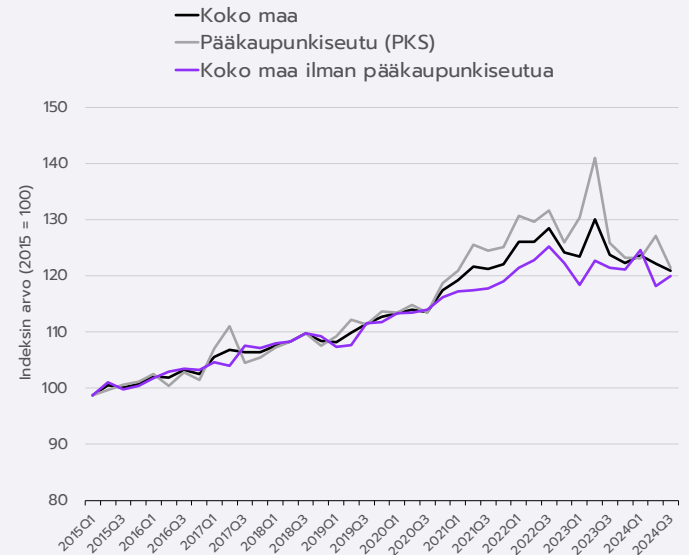
<sup>11</sup>Tilastokeskus.

### 7) Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit Q1/2015–Q3/2024



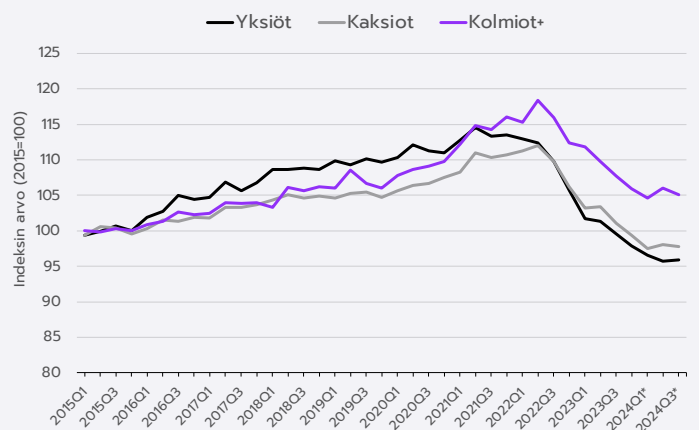
Lähde: Tilastokeskus

### 8) Uusien osakeasuntojen hintaindeksit Q1/2015–Q3/2024



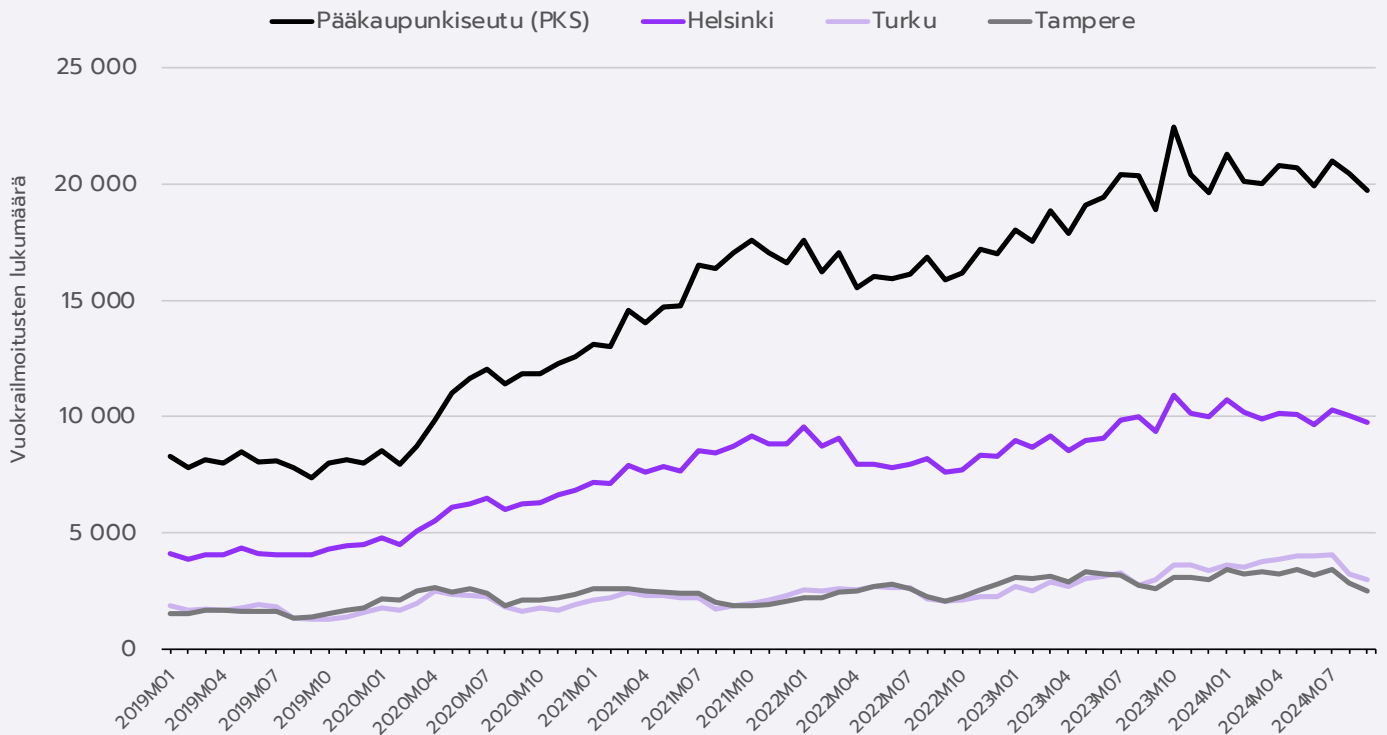
Lähde: Tilastokeskus

### 9) Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit - Asunnon koon mukaan Q1/2015–Q3/2024



Lähde: Tilastokeskus

## 10) Vuokrailmoitusten määrä – Pääkaupunkiseutu, Turku ja Tampere 1/2019-9/2024



Lähde: Tilastokeskus

pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Pienten asuntojen hintakehitystä painaa korkea tarjonta, heikko kysyntä ja sijoittajien poistuminen markkinoilta. Nollakorkoaikana kasvukeskuksiin rakennettiin paljon pieniä asuntoja johtuen korkeasta kysynnästä ja tarjonnan puutteesta. Viime aikoina heikompi kysyntä ja pienten asuntojen korkea tarjonta painaa hintakehitystä. Korkeiden nousu ja talouden epävarmuus heikensi asuntojen kysyntää ja asuntosijoittajien poistuminen markkinoilta painaa pienten asuntojen hintakehitystä erityisesti pääkaupunkiseudulla. Kuitenkin viimeisimpien tilastojen mukaan hintojen suurin alamäki on takanapäin. Yksiöiden hintojen lasku pysähtyi kolmannen kvartaalin aikana ja kaksioiden hinnat eivät myöskään juuri enää laskeneet. Kolmioiden ja suurempien asuntojen hintojen lasku on hidastunut, vaikkakin näiden asuntojen hinnoissa nähtiin edelleen hienoista laskua kolmannen kvartaalin aikana edelliseen kvartaaliin verrattuna.

**Asuntokaupan piristymisen lupaa kuitenkin positiivisempaa hintakehitystä loppuvuodelle.** Kuukausitasoennakkotietojen perusteella vanhojen osakeasuntojen hinnat kääntyivät lokakuussa positiiviseen kasvuun koko maan tasolla verrattuna edelliseen kuukauteen<sup>12</sup>. Asuntokaupan piristymisen tuki lokakuun hintakehitystä ja hintojen nousua ajoi positiivinen käänne suurissa kaupungeissa edelliseen kuukauteen verrattuna. Suuren kaupunkien ulkopuolella vanhojen osakeasuntojen hinnat laskevat hieman lokakuussa syyskuuhun verrattuna.

Kokonaisuudessaan asuntojen hinnat laskevat vielä tänä vuonna. Ensi vuonna asuntohinnat kääntyvät kasvuun, kun asuntokauppa käynnistyy matalamman korkotason siivittämänä ja asuntojen liikatarjontaa poistuu markkinalta. Nordean ennusteen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat nousevat koko maassa keskimäärin noin 2,5 prosenttia 2025. Vuonna 2026 asuntohintojen odotetaan eriytyvän siten, että kasvukeskuksissa vanhojen asuntojen hinnat nousevat 4 prosenttia, kun taas muualla Suomessa hintojen nousu pysähtyy. Koko maan tasolla vanhojen osakeasuntojen odotetaan nousevan noin 2,2 prosenttia 2026. Asuntojen runsaan tarjonnan oletetaan hidastavan asuntohintojen kasvua vielä seuraavan kahden vuoden ajan<sup>13</sup>.

## 2) Vuokra-asuntomarkkina on piristynyt – vahvat perustekijät tukevat vuokrien ja käyttöasteiden kasvua pitkällä aikavälillä

Suomen vuokramarkkinan kehitys on ollut poikkeavaa moniin muihin Euroopan maihin verrattuna. Suomeen valmistui erittäin paljon asuntoja nollakorkoaikana ja kuitenkin esimerkiksi Pohjoismaihin verrattuna Suomessa väestönkasvu on ollut huomattavasti maltillisempaa<sup>14</sup>. Väestönkasvu ei ole ollut tarpeeksi nopeaa, jotta valmistuneita vuokra-asuntoja olisi poistunut markkinoilta. Vuokra-asuntojen runsas tarjonta on hidastanut vuokrien kasvua. Esimerkiksi pääkaupunkiseudun vuokrakehitys on ollut vaisua jo nollakorkoaikana, ja vuokrien kasvu ei vahvistunut merkittävästi edes inflaatiohuipun aikana<sup>15</sup>.

Kuitenkin uudisasuntojen rakentamisen romahtaminen tuo nostetta lyhyen aikavälin vuokrakehitykseen ja käyttöasteisiin. Kesän jälkeen vuokrailmoitusten määrä on kääntynyt laskuun koko maassa (kuvio 6). Kehitys johtuu osittain kausivaihtelusta eli siitä, että opiskelijat hakeutuvat vuokra-asuntoihin kesän jälkeen. Kuitenkin vuokra-asuntojen liikatarjontaa on alkanut sulaa pois ja jopa uudiskohteille on alkanut löytyä vuokralaisia<sup>16</sup>. Tampereella ja Turussa vuokra-asuntojen liikatarjonta on huomattavasti pääkaupunkiseutua lievempää. Vapaana olevien vuokra-asuntojen määrän lasku on ollut nopeampaa Tampereella ja Turussa verrattuna pääkaupunkiseutuun tai koko maahan (kuvio 10). Myös pääkaupunkiseudulla liikatarjonnan purkautuminen on alkanut, mutta vuokra-asuntojen liikatarjonta tulee sulamaan muita suuria kaupunkeja hitaammin.

Vuokramarkkinan perustekijät lupaavat piristymistä. Kasvukeskusten voimakas väestönkasvu ja kaupungistuminen ylläpitävät vuokra-asuntojen kysyntää suurissa kaupungeissa. Liikatarjonnan poistuessa myös vuokrien kasvu kiihtyy. Tampereella ja Turussa vuokra-asuntojen liikatarjontatilanne on huomatta-

<sup>14</sup>Tilastokeskus.

<sup>15</sup>Rakli, Forecon, Retta.

<sup>16</sup>Newsec.

<sup>12</sup>Tilastokeskuksen ennakkotieto.

<sup>13</sup>Nordea.

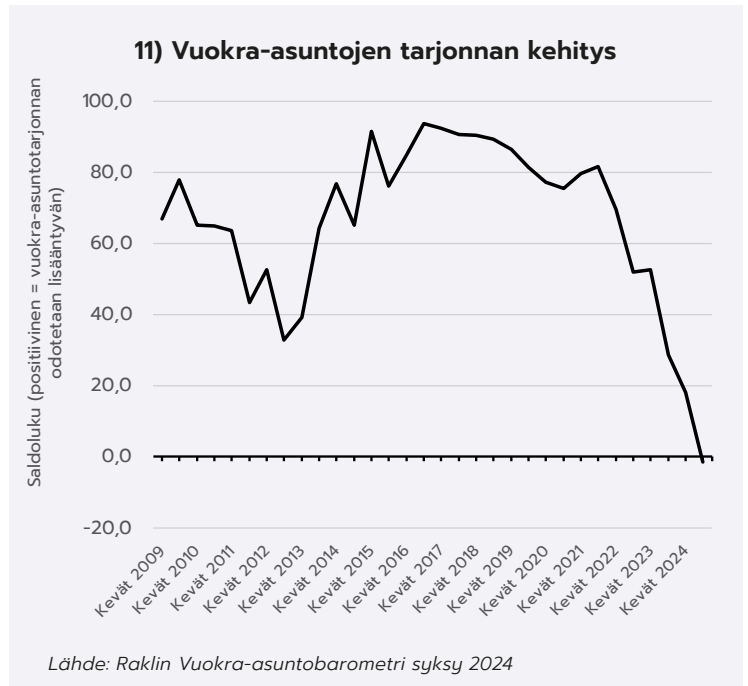
vasti pääkaupunkiseutua lievempi, mikä tukee käyttöasteiden kohentamista ja vuokrakehitystä tulevina kuukausina. Myös vuokra-asuntorakentamisen odotetaan kääntyvän kasvuun, mutta käännettä saamme odottaa ensi vuoteen. Positiivisemmat talousnäköymät ja keveämmät rahoitusolot tukevat vuokra-asuntorakentamisen toipumista.

**Suhdannetilanteen nähdään tulevina vuosina tukevan vuokra-asuntomarkkinan kehitystä.** Raklin Vuokra-asuntobarometrin vastaajat näkevät vuokra-asuntomarkkinan tulevaisuudennäkymissä sekä haasteita että valopilkkuja. Vuokra-asuntojen liikatarjontatilanne jatkuu ensi vuoden puolelle, mikä pitää vuokrien kasvun maltillisena. Samalla uutta vuokra-asuntotarjontaa rakennetaan tällä hetkellä hyvin vähän ja vahvasta kysynnästä johtuen vuokra-asuntojen liikatarjonta alkaa sulaa pois. Väestönkasvu ja kaupungistuminen ylläpitävät vuokra-asuntojen kysyntää tulevina vuosina. Yksityinen vuokra-asuntotuotanto on vähäistä ja nettomuutto pysyy positiivisena kasvukeskuksissa. Lisäksi kaupungistumisen, maahanmuuton lisääntymisen sekä taloudellisen epävarmuuden odotetaan lisäävän vuokra-asumisen suosiota. Sijoittajan näkökulmasta nämä tekijät johtavat lopulta käyttöasteiden kasvuun ja positiiviseen vuokrakehitykseen. Vuokrien kasvun ennustetaan kiihtyvän ja sijoittajakysynnän lisääntyvän tulevina kuukausina.

**Kysyntäpuolella väestönkasvu ja kaupungistuminen lisäävät vuokra-asuntojen tarvetta ja pitävät käyttöasteet korkealla tulevina vuosina.** Raklin Vuokra-asuntobarometrin tulosten perusteella vastaajien vuokra-asuntosalkkujen keskimääräinen käyttöaste nousi kevään tilastohistorian alhaisimmasta 94,7 prosentista syksyn 95,5 prosenttiin. Newsecin aineistojen perusteella pääkaupunkiseudun vuokra-asuntojen käyttöasteet ovat parantuneet merkittävästi vuoden 2023 pohjalukemien jälkeen. Tampereella vuokra-asuntojen käyttöasteet ovat korkealla johtuen tarjonnan niukkuudesta. Turussa vuokra-asuntojen tarjonta ylittää edelleen kysynnän ja vuokraus kehittyy hieman hitaammin kuin Tampereella.<sup>17</sup> Raklin Vuokra-asuntobarometrin vastaajien näkemykset käyttöasteiden tulevasta kehityksestä ovat muuttuneet huomattavasti positiivisemmiksi. Nyt 64 prosenttia vastaajista odottaa käyttöasteisiin kasvua seuraavan 12 kuukauden aikana, kun vastaava luku oli keväällä vain 51 prosenttia. Vain 2 prosenttia vastaajista uskoo käyttöasteiden hieman laskevan.

Vuokra-asumisen suosio on kasvanut suhteessa omistusasumiseen ja suosion kasvun odotetaan myös jatkuvan tulevina kuukausina. Yli 66 prosenttia Raklin Vuokra-asuntobarometrin vastaajista arvioi, että vuokra-asumisen suosio lisääntyy seuraavan 12 kuukauden aikana, kun lähes 32 prosenttia uskoo suosion pysyvän ennallaan ja vain 1,5 prosenttia uskoo vuokra-asumisen suosion heikkenevän jonkin verran.

Tämä johtuu taloudellisen epävarmuuden aiheuttamista väliaikaisista tekijöistä sekä omistusasumisen kustannusten kasvusta. Epävarmoina talousaikoina vuokra-asuminen saa-

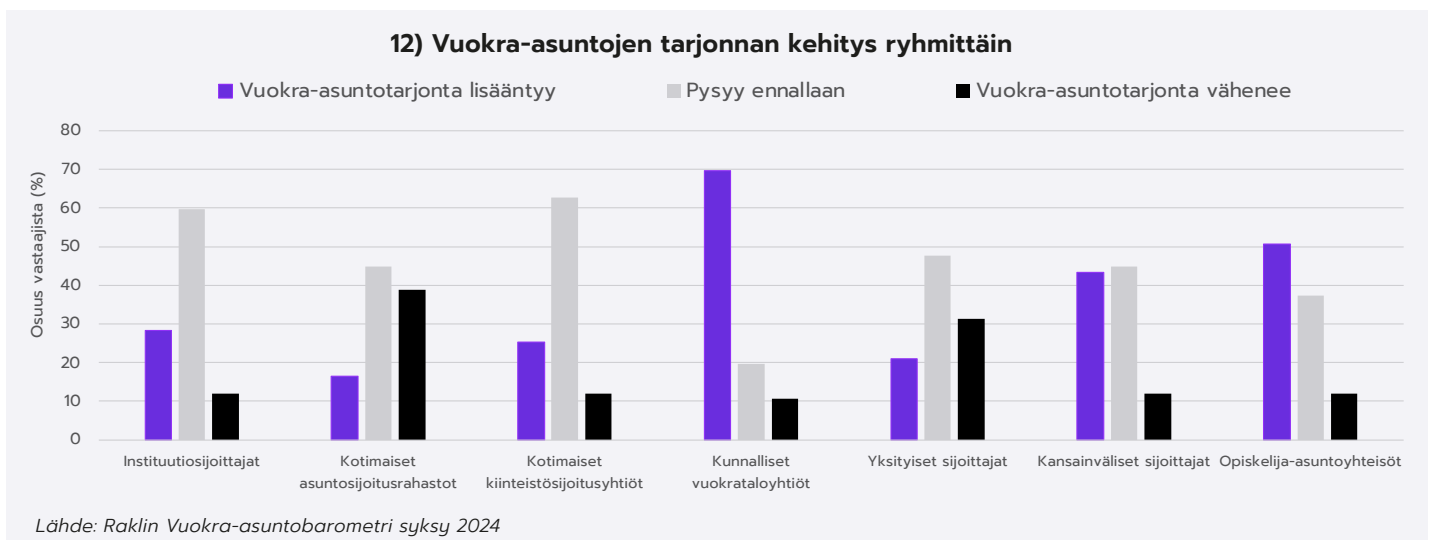


tetaan kokea turvallisemmaksi vaihtoehdoksi omistusasumiseen verrattuna. Kuitenkin talousnäköymät alkavat jo ensi vuoden puolella näyttää valoisammilta. Samalla väestönkasvu ja maahanmuutto kohdistuu usein suuriin kaupunkeihin ja kaupungistuminen osaltaan lisää vuokra-asuntojen kysyntää. Maaseutuun verrattuna kaupungeissa asutaan todennäköisemmin vuokralla ja väestön siirtyessä maalta kaupunkeihin myös vuokra-asumisen suosio kasvaa. Omistusasuminen on ollut nollakorkoaikana edullista verrattuna vuokra-asumiseen. Korjojen noustessa omistusasujien korko- ja vastikemenot kasvovat. Samalla vapaarahoitteisten vuokrien kasvu on ollut Suomessa hidasta. Kotitalouksien maksamien vuokrien suhde käytettävissä oleviin tuloihin on kääntynyt laskuun 2023. Viime vuonna korko- ja vastikemenojen kasvu jatkui ja samalla vuokrakehitys oli maltillista, jolloin omistusasumisen edullisuus laski suhteessa vuokra-asumiseen. Kuitenkin omistusasumisen hinta tulee laskemaan, kun korotaso maltillistuu, jolloin kuluttajien korkomenot vähenevät. Samalla asuntojen hintojen nousu on kuluvana vuonna heikompaa kuin vuokrien kasvu.<sup>18</sup>

**Tarjontapuolella näkemykset vuokra-asuntotarjonnan kehityksestä ovat heikentyneet edelleen** (kuvio 11). Vuokra-asuntotarjonnan saldoluku kääntyi syksyllä ensimmäistä kertaa negatiiviseksi sitten tilaston aloittamisen vuonna 2009. Saldoluku kuvaa koko maan vuokra-asuntotarjonnan odotettua kehitystä. Ainoastaan valtion tukemien vuokra-asuntojen tarjonnan kehityksessä nähdään kasvua seuraavan 12 kuukauden aikana. Lisäksi jonkin verran myymättä olevia asuntokohteita arvioidaan muutettavan vuokra-asunnoiksi. Vapaarahoit-

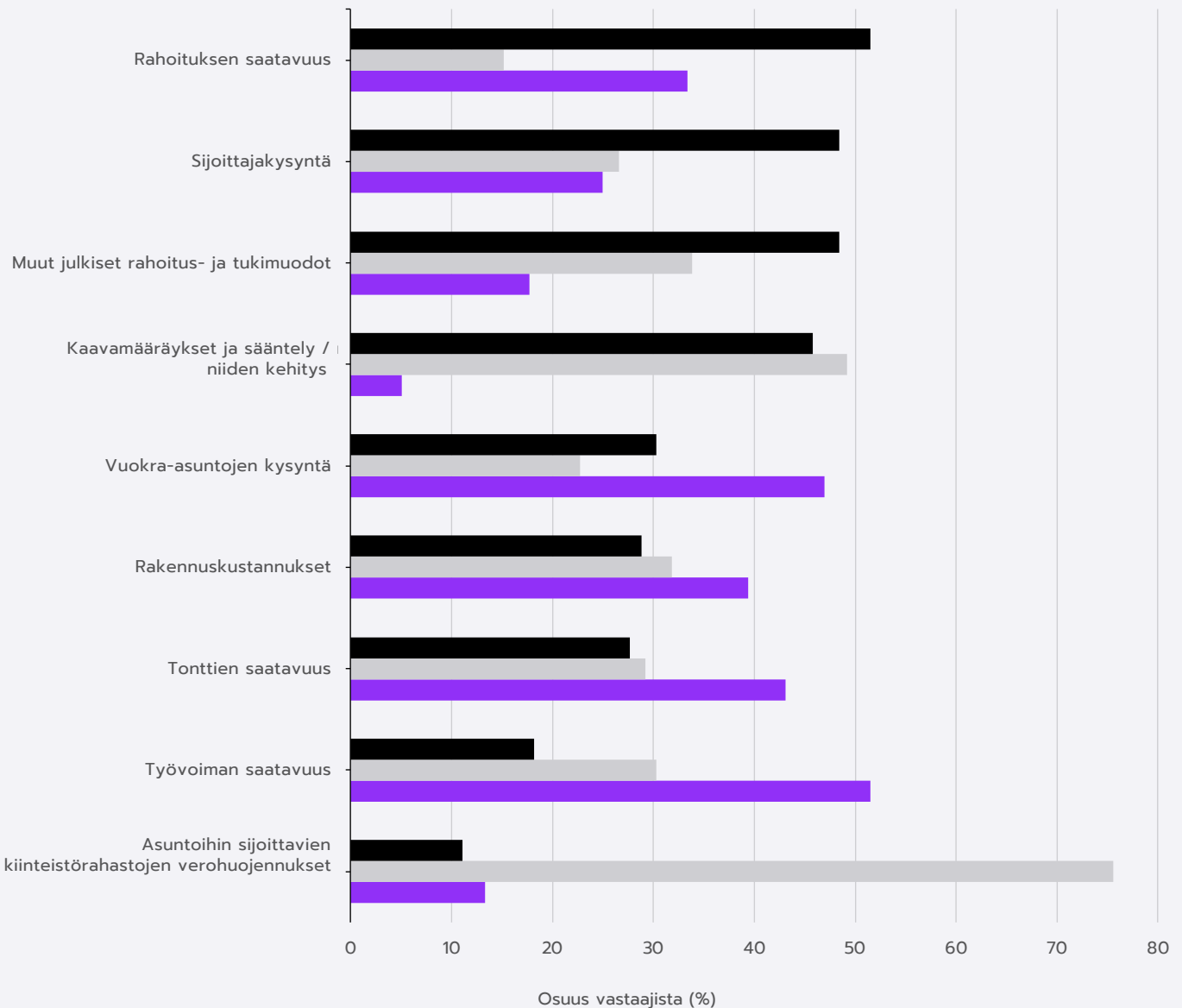
<sup>17</sup>Newsec.

<sup>18</sup>PTT, Nordea, Rakli Vuokra-asuntobarometri syksy 2024.



### 13) Vuokra-asuntojen rakentamiseen vaikuttavia tekijöitä

■ Vaikeuttaa rakentamista   ■ Ei vaikutusta   ■ Edistää rakentamista



Lähde: Raklin Vuokra-asuntobarometri syyskuu 2024

teisten asuntojen uudisrakentamisessa ei nähdä kasvua. Vastaava kehitys näkyy myös kuviossa 12, jossa kuvataan vuokra-asuntotarjonnan kehitystä sijoittajatyypeittäin. Kuitenkin näkemykset esimerkiksi instituutiosijoittajien, kotimaisten asuntosijoitusrahastojen, kotimaisten kiinteistösijoitusyhtiöiden sekä yksityisten ja kansainvälisten sijoittajien tarjonnan kehityksestä ovat hieman piristyneet syksyllä sitten kevään 2024.

Vuokra-asuntojen rakentamiseen vaikuttavia tekijöitä havainnollistetaan kuviossa 13. Rahoituksen heikko saatavuus sekä sijoittajakysynnän ja julkisten rahoitus- ja tukimuotojen puute ovat keskeisiä vuokra-asuntorakentamista jarruttavia tekijöitä seuraavan 12 kuukauden aikana. Toisaalta työvoiman saatavuuden ja vuokra-asuntojen kysynnän nähdään tukevan vuokra-asuntorakentamista.

Tulevaisuudennäkymät ovat valoisammat, sillä vaikka koko maan tasolla vuokra-asuntotarjontatilanne näyttää haasteelliselta, vastaajat näkevät kasvua omien vuokra-asuntoinvestointiensä kehityksessä seuraavan 12 kuukauden aikana. Investointien kasvua ajaa pääsääntöisesti se, että vastaajat aikovat rakentuttaa uusia asuntoja. Lisäksi vastaajat aikovat myydä omistamiaan kohteita ja ostaa valmiita asuntoja vanhasta asuntokannasta.

**Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien kasvu on ollut positiivista, mutta melko vaisua.** Vuokramarkkinalla vuokra-asuntojen liikatarjonta on hidastanut vuokrien kasvua. Erityisesti pää-

kaupunkiseudun vapaarahoitteisten vuokrien kasvu on polkenut paikallaan inflaatiohuipun läpi (kuviot 14 ja 15). Esimerkiksi asuinrakennusten ylläpitokustannusten<sup>19</sup> kasvuvauhti on ollut huomattavasti voimakkaampaa kuin vapaarahoitteisten vuokrien kasvu vuosina 2021–2024. Toisaalta vapaarahoitteisten asuntovuokrien kasvu on kuitenkin pysynyt selkeästi positiivisella puolella haastavassa taloustilanteessa.

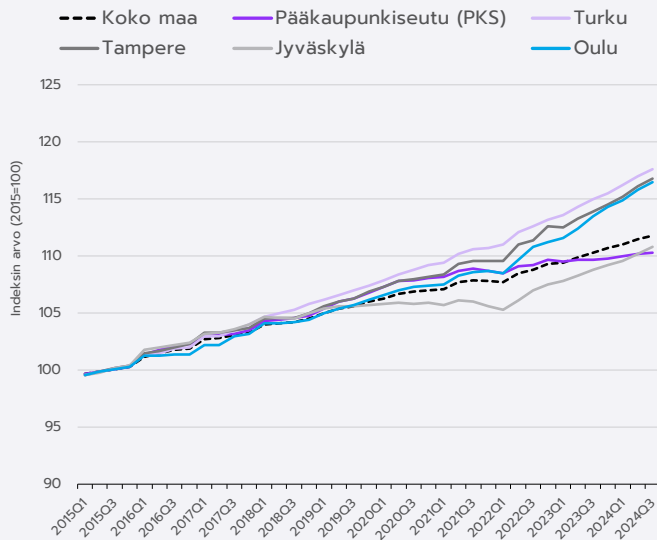
Kuviot 16 ja 17 havainnollistavat vapaarahoitteisten ja ARA-vuokraindeksien vuosimuutosta suurissa kaupungeissa. Vapaarahoitteisten vuokrien kasvu vaihtelee merkittävästi alueittain. Turun ja Tampereen vuokrien kasvu on viime vuosina selkeästi ylittänyt koko maan ja pääkaupunkiseudun vuokrien kasvuvauhdin. Pääkaupunkiseudun asuntovuokrien kasvu on pysynyt lähellä nolaa 2023 ja 2024.

ARA-vuokrat ovat nousseet huomattavasti vapaarahoitteisia vuokria voimakkaammin inflaation noustessa sekä koko maassa että suurimmissa kaupungeissa 2023 ja 2024. ARA-vuokrien edullisuus suhteessa vapaarahoitteisiin vuokriin alkoi heikentyä jo viime vuonna ja ero kaventuu tänä vuonna edelleen<sup>20</sup>. Esimerkiksi Mikkelin, Lahden ja Vaasan ARA- ja vapaarahoitteisten asuntojen keskineliövuokrat ovat jo varsin lähellä toisiaan.

<sup>19</sup>Tilastokeskus: Asuinkerrostalojen ylläpidon kustannusindeksi.  
<sup>20</sup>PTT, ARA.

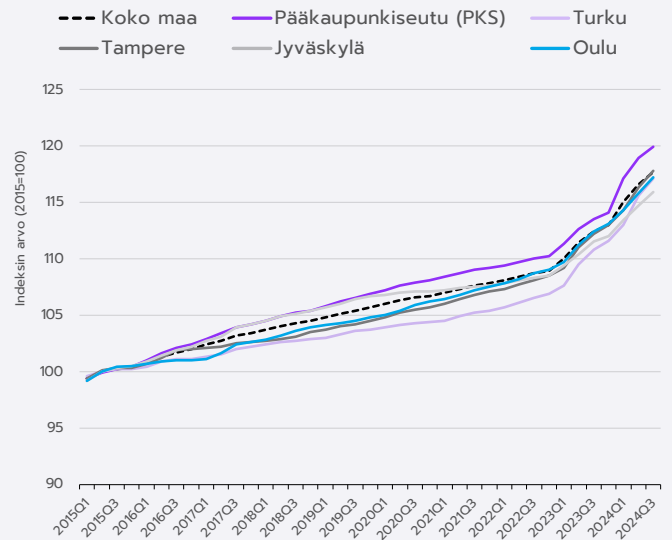


#### 14) Vapaarahoitteisten asuntojen vuokraindeksit Q1/2015–Q3/2024



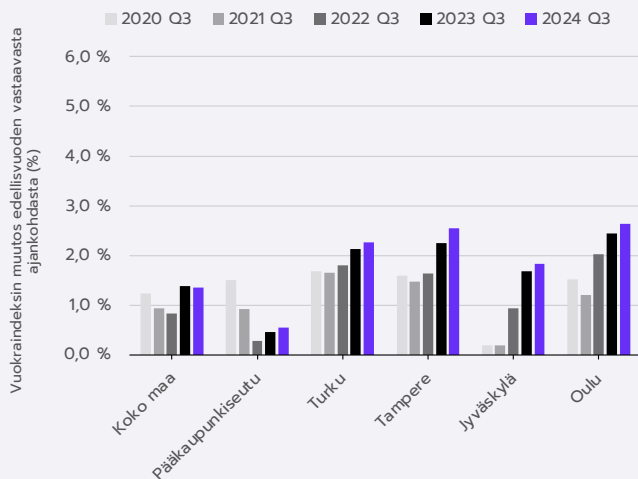
Lähde: Tilastokeskus

#### 15) ARA-asuntojen vuokraindeksit Q1/2015–Q3/2024



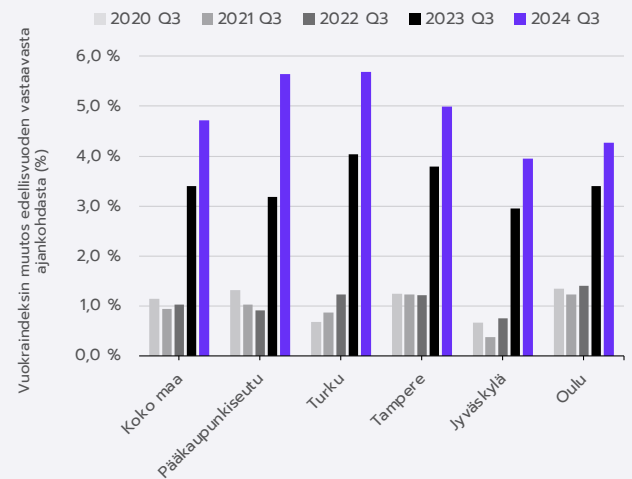
Lähde: Tilastokeskus

#### 16) Vapaarahoitteisten vuokrien kasvu Q3/2020–Q3/2024



Lähde: Tilastokeskus

#### 17) ARA-vuokrien kasvu Q3/2020–Q3/2024



Lähde: Tilastokeskus

Porissa ARA-vuokrat olivat jopa kalliimpia kuin vapaarahoitteiset vuokrat kuluvan vuoden kolmannella kvartaalilla.<sup>21</sup> Kehitys johtuu suurelta osin siitä, että ARA-yhtiöiden omistajat joutuvat siirtämään esimerkiksi rakennusten ylläpitokustannusten noususta sekä korkojen noususta aiheutuvat lisäkustannukset ARA-asuntojen vuokriin omakustannuseriaatteen mukaisesti.

Suomen suurimmissa kaupungeissa pienten ja suurten asuntojen vuokriin odotetaan positiivista kasvua seuraavan 12 kuukauden aikana. Raklin Vuokra-asuntobarometrin syksyn 2024 tulosten perusteella vastaajat odottavat positiivisinta kehitystä erityisesti Tampereen, Oulun ja Jyväskylän pienten asuntojen vuokriin. Suurissa asunnoissa vuokrien odotetaan kehittyvän voimakkaimmin Tampereella, Oulussa, Helsingissä ja Espoossa. Kokonaisuudessaan suurten asuntojen vuokrien odotetaan kehittyvän positiivisemmin kuin pienten seuraavan 12 kuukauden aikana.

Väestönkasvun ja kaupungistumisen aiheuttama vahva kysyntä ja vuokra-asuntojen uudisrakentamisen hidastuminen tukevat vuokrakehitystä tulevana vuosina. Lyhyellä aikavälillä vuokra-asuntojen liikatarjontatilanne jatkuu ensi vuoden puolelle, mikä hidastaa vuokrien kasvua. Vuokra-asuntoilmoitusten määrä on edelleen korkealla, vaikkakin ilmoitusten määrä kääntyi laskuun syyskuussa. Kuitenkin ensi vuoden loppua kohden liikatarjonta

alkaa sulaa pois. Vuokrien kasvun ennustetaan voimistuvan 2025 johtuen vuokra-asuntotarjonnan vähentymisestä ja vuokra-asuntojen vahvasta kysynnästä kasvukeskuksissa.

### 3) Asuntosijoittaminen heräilee

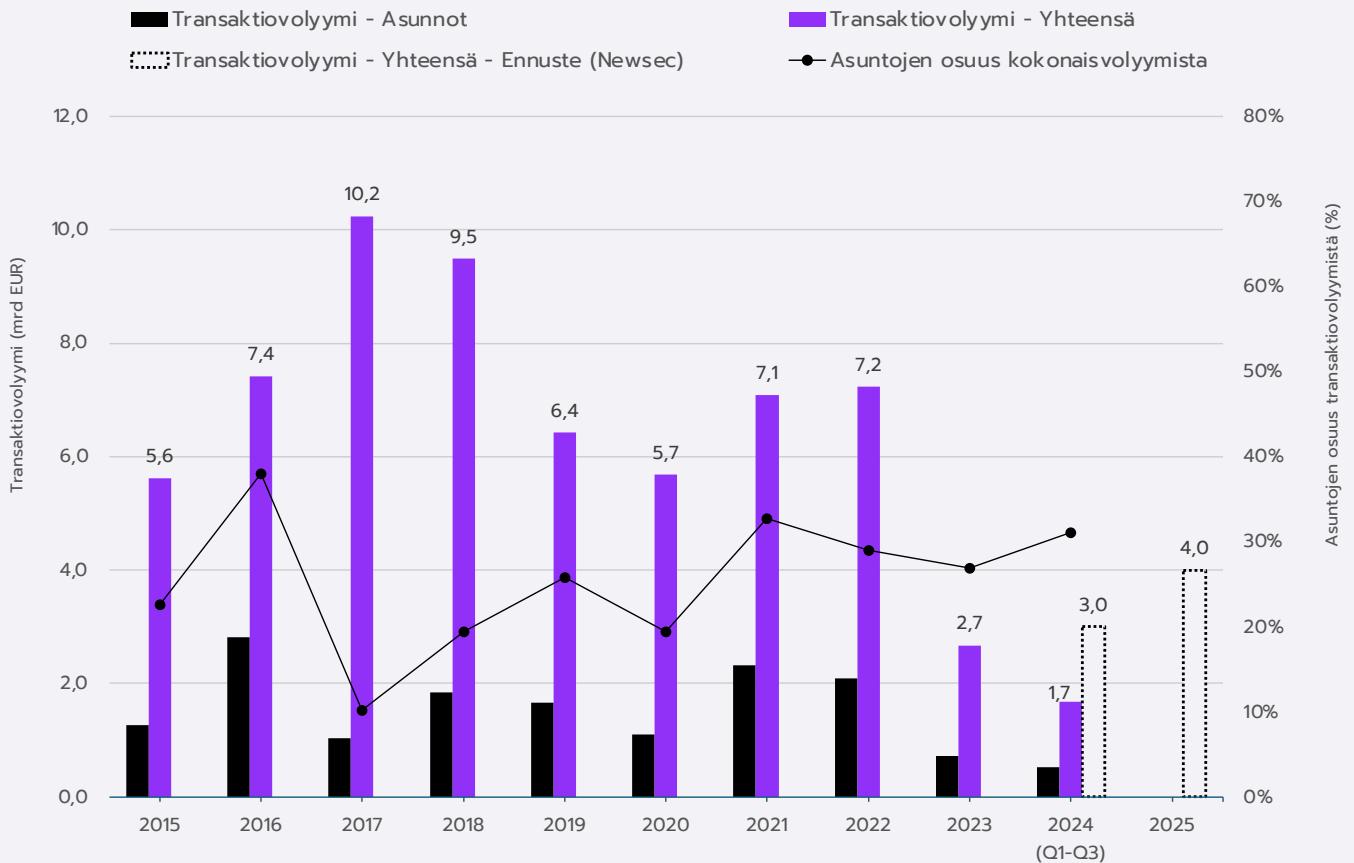
#### – ensi vuonna sijoitusaktiiviteetin kasvu kiihtyy

**Euroopassa kiinteistösijoitusmarkkinan käänne on tapahtunut.** Kiinteistösijoitusvolyyymi piristyi vuoden ensimmäisellä puoliskolla ja sijoitusaktiiviteetti on kasvanut suuressa osassa Eurooppaa. Vuoden alkupuoliskon sijoitusvolyyymi kasvoi 7 prosenttia verrattuna vastaavaan ajanjaksoon 2023. Asuntosektorin odotetaan ajavan kiinteistösijoitusmarkkinan toipumista Euroopassa. Asuntosektorin vahvat perustekijät, kuten väestönkasvu ja asuntokuntien lukumäärän kasvu, ylläpitävät asuntojen ja siten myös sijoittajien kysyntää. Transaktioaktiiviteetin odotetaan kasvavan myös loppuvuoden aikana.<sup>22</sup> Eurooppalaisen kiinteistösijoitusmarkkinan käänne povaa positiivisempaa kehitystä myös Suomeen, vaikkakin käänne tapahtuu viiveellä Suomen kaltaisella pienemmällä ja kaukaisemmalla markkinalla.

<sup>21</sup>Tilastokeskus.

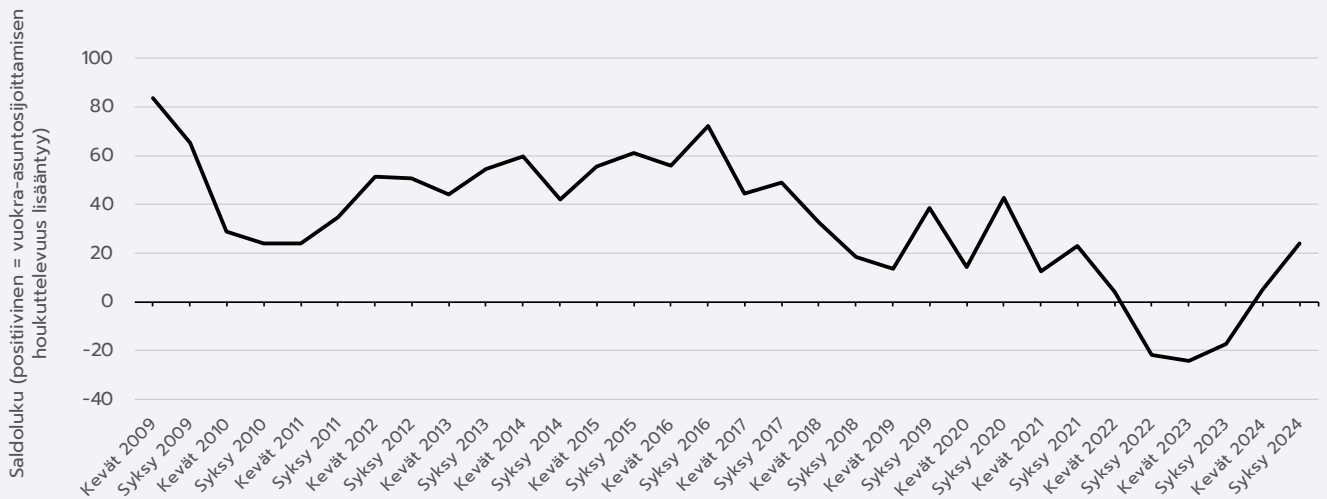
<sup>22</sup>BNP Paribas, CBRE.

## 18) Ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan transaktiiovolyymi



Lähde: KTI, Newsec (ennuste)

## 19) Vuokra-asuntosijoittamisen houkuttelevuus



Lähde: Raklin Vuokra-asuntobarometri syky 2024

**Suomessa asuntosijoituksissa nähdään jo valopilkkuja.** Viime vuonna korkea korkotaso ja kireä pääomamarkkinatilanne painoivat Suomen kiinteistösijoitusmarkkinan kauppavolyymin laskuun. Korkojen nousu yhdistettynä vuokramarkkinan haasteisiin, kuten kohonneisiin kustannuksiin ja laahaavan vuokrakehitykseen, heikensi asuntosijoittamisen kannattavuutta. Asuntosijoittaja poistui markkinoilta ja markkinan likviditeetti laski. Kuitenkin asuntopuolen sijoitusaktiiviteetissa nähdään heräilyä kesän jälkeen. Vuokrakehityksen ja käyttöasteiden kohentuminen, matalat asuntohinnat ja keveämmät rahoitusolot tukevat sijoittajakäynnän palautumista.

KTI:n tilastojen perusteella Suomen kiinteistösijoitusmarkkinassa ei vielä nähty käännettä alkuvuoden aikana. Kuvio 18 havainnollistaa ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan transaktiiovolyymien kehitystä yleisesti sekä asuntosektorin osalta 2015–2025. Kuluvan vuoden kolmen ensimmäisen kvartaalin transaktiiovolyymi jäi 1,7 miljardiin euroon, kun vastaava volyyymi oli viime vuonna 1,8 miljardia euroa. Asunnot oli kuluvana vuonna kaikkein vaihdetuin kiinteistösektori ja kolmen ensimmäisen kvartaalin aikana kauppoja tehtiin lähes 520 miljoonan euron edestä. Newsecin ennusteen mukaan kiinteistösijoitusmarkkina alkaa piristyä kuluvan vuoden viimeisestä kvartaalista eteenpäin. Kuluvan

vuoden transaktiovolyymi nousee noin 3 miljardiin euroon viime vuoden 2,7 miljardista eurosta. Kääntekehditys pääosin ensi vuodelle, jolloin transaktiovolyymiksi ennustetaan noin 4 miljardia euroa eli noin 33 prosentin kasvua kuluvaan vuoteen verrattuna.

**Vahvat perustekijät tukevat asuntosijoitusten kasvua.** Väestökehitys ja maan sisäinen muuttoliike tukevat asuntojen tarpeen kasvua pitkällä aikavälillä<sup>23</sup>. Vahvojen perustekijöiden ansiosta prime-asuntokohteiden rahoituksen saatavuus ja rahoitusehdot ovat paremmat verrattuna moneen muuhun kiinteistösektoriin. Asuntosektori on pärjännyt kiinteistösektoreista parhaiten kireän rahapolitiikan läpi ja korkotason laskiessa kauppamääriin odotetaan kasvua. Myös uudiskohteiden kysynnän odotetaan piristyvän, vaikkakin sijoittajan näkökulmasta rahoituksen hinta on edelleen liian korkealla uudiskohteiden osalta. Asuntojen nettotuottovaatimukset ovat selvästi muita sektoreita alhaisemmat. Asuntojen tuottovaatimukset ovat laskeneet kuluvana vuonna, toisin kuin muilla kiinteistösektoreilla, joilla tuottovaatimusten kasvu on pääsääntöisesti jatkunut. Asuntojen tuottovaatimusten laskun odotetaan jatkuvan myös 2025. Kotimaisten ja ulkomaisten sijoittajien asuntokohteiden kysyntä on kasvanut kuluvaan vuoden kolmannen kvartaalin aikana ja sijoittajakysynnän odotetaan edelleen kasvavan ensi vuoden puolella.<sup>24</sup>

Raklin Vuokra-asuntobarometrin tulokset viittaavat siihen, että vuokra-asuntosijoittamisen odotetaan kehittyvän positiivisesti tulevina kuukausina (kuvio 19). Vuokra-asuntosijoittamisen houkuttelevuutta kuvaava saldoluku kääntyi alkuvuodesta positiiviseksi ja saldoluku on noussut edelleen syksyllä 2024. Asuntosijoittajia on aktivoitunut erityisesti kasvukeskuksissa ja nostetuissa sijoitusasuntolainoissa nähdään myös kasvua<sup>25</sup>. Vuokramarkkinan piristyminen, matalat asuntohinnat, keveämmät rahoitusolot ja taloustilanteen kohentuminen tukevat sijoittajakysynnän piristymistä. Asuntomarkkinan ja siten myös asuntosijoittamisen pitkän aikavälin näkymät ovat valoisat. Väestönkasvu, kaupungistuminen ja asuntokuntien lukumäärän kasvu kasvattavat asuntojen tarvetta suurissa kaupungeissa vuoteen 2040 mennessä<sup>26</sup>.

<sup>23</sup>MDI:n Suomi 2040 -selvitys.

<sup>24</sup>Newsec, CBRE, Catella.

<sup>25</sup>Nordea, SKVL.

<sup>26</sup>MDI:n Suomi 2040 -selvitys.

Raklin Vuokra-asuntobarometrikysely lähetettiin vuokra-asuntomarkkinan asiantuntijoille. Kysely toteutettiin loka-marraskuussa 2024 ja kyselyyn vastasi yhteensä 68 vuokra-asuntotoimijaa. Vastaajat omistavat yhteensä yli 235 000 vuokra-asuntoa eri puolilla Suomea.