

Kiinteistömarkkinakatsaukset

Vuokra-asuntomarkkina 25Q3: Odotetun kovat luvut pöytään



Anton Takkavuori

Kiinteistöanalyttikko
anton.takkavuori@rettamanagement.fi
 0400 853 528

rettamanagement.fi/markkinakatsaukset

Pääkaupunkiseudun vuokra-asuntomarkkinoilla käyttöasteet ovat olleet nousussa jo useamman peräkkäisen kvartaalin ajan, ja Q3-luvut vahvistivat kehityksen käyttöasteiden noustessa 93,8 prosenttiin. Nousu Q3:lla oli odotettua, sillä loppukesä ja alkusyksy ovat perinteisesti vuokramarkkinoiden vilkkainta sesonkia. Merkittävämpää on kuitenkin se, että pääkaupunkiseutu on kuronut kiinni vuoden 2019 jälkeen syntynyttä käyttöasteiden notkahdusta sekä eroa muihin suuriin kaupunkeihin, joiden käyttöasteet eivät laskeneet yhtä voimakkaasti. Vaikka kurottavaa vielä on, kehitys viestii pk-seudun vuokramarkkinoiden pitkään jatkuneen suvantovaiheen olevan väistymässä hiljalleen. Esimerkiksi Helsingissä käyttöaste kipusi Q3:lla yli 94 prosenttiin ensimmäistä kertaa sitten 2020 H1:n.

Käyttöasteiden nousu on herättänyt optimismia myös osakesijoittajien keskuudessa. Kojamon osakekurssi on noussut noin 25 % viimeisen kuuden kuukauden aikana, ja useimmat osakeanalyttikot antavat yhtiölle tällä hetkellä selvästi positiivisia suosituksia (Lähde: » [Analyst Overview](#)). Listattu markkina reagoi tyypillisesti ensimmäisenä ja katsoo tulevaisuuteen, mikä viittaa siihen, että markkinatoimijat odottavat vuokra-asuntomarkkinoiden kohenevan entisestään lyhyellä aikavälillä.

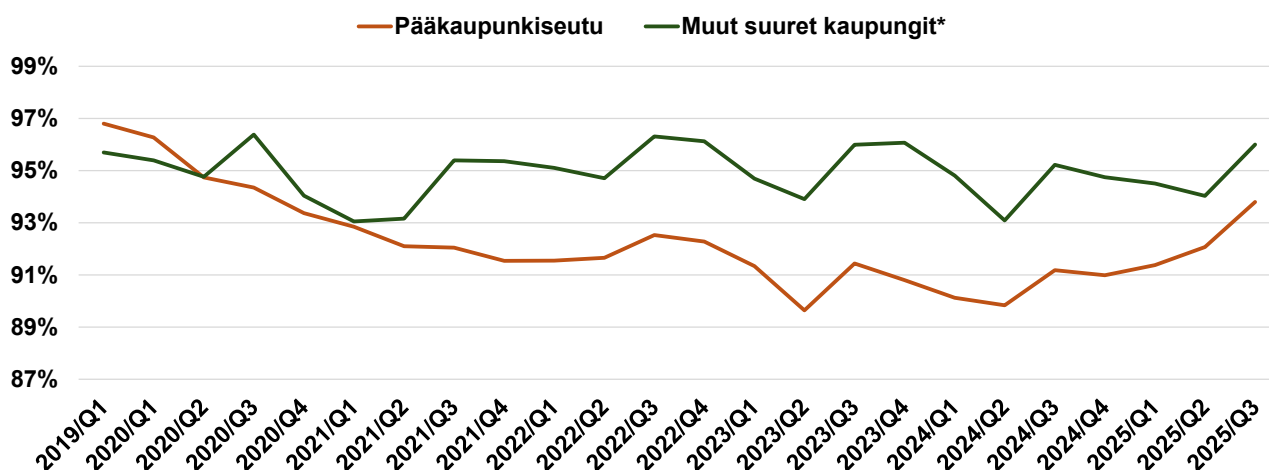
"Vuokra-asuntomarkkinan elpymisen ensimmäinen vaihe näkyy piristyneissä käyttöasteissa. OPn arvion mukaan vuokra-asuntojen yltärinta sulaa vuosina 2026–2027 muuttoliikkeen ja pysähtyneen rakentamisen seurauksena. Tällöin palattaisiin lähemmäs vuoden 2019 tilannetta, jolloin markkina oli melko tasapainoinen ja vuokrankorotukset helpommin toteutettavissa. Tällä hetkellä suurin haaste on, että vuokrat eivät ole vielä nousseet kulujen mukana, joten painopiste on ollut sijoittajilla käyttöasteiden vahvistamisessa. Asteittain kohenevat käyttöasteet tulevat mahdollistamaan vuokrankorotuksia, mutta vuokrien nousupaineen muodostuminen ottaa vielä aikaa erityisesti pääkaupunkiseudulla", summaa vuokra-asuntojen markkinatilannetta Retta Managementin kiinteistöanalyttikko **Anton Takkavuori**.

Q3:lla käyttöasteet nousivat odotetusti pääkaupunkiseudulla parantaen sijoittajien sentimenttiä. Optimismin kasvu näkyy myös pörssilistatun kiinteistösektorin selkeänä piristymisenä viimeisen puolen vuoden aikana.

ARA-rakentaminen on historiallisesti tasoittanut rakentamisen syklejä, mutta nyt sekin on jyrkässä laskussa. Vähäinen uudistuotanto, muuttoliike kasvukeskuksiin sekä vapaarahoitteisen vuokra-asumisen suosio normalisoivat käyttöasteita.

PKS:lla käyttöasteet nousivat Q3:lla lähes 94 prosenttiin, ja tilanne näyttää nyt huomattavasti paremmalta kuin vuosi sitten. Suurista kaupungeista PKS:n ulkopuolella matalimmat käyttöasteet olivat Turussa ja Oulussa, mutta nekin pysyivät noin 95 prosentissa.

Käyttöasteiden kehitys suurissa kaupungeissa



Lähde: KTI

*=Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä, Lahti ja Kuopio

Suurkaupungeissa parempi näkyvyys – pienemmissä mahdollisuuksia, mutta myös riskejä

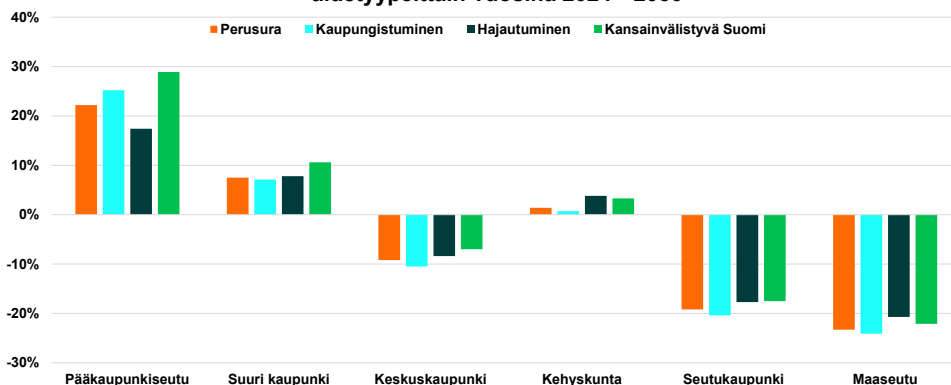
Suurimmassa osassa Suomen kuntia väestö tulee vähenemään seuraavien vuosikymmenten aikana. Toisin sanoen: vaikka suuri osa maasta näivetty, kasvukeskuksissa tarve uusille asunnoille vain kasvaa, mutta asuntoja tarvitaan toki kaikkialla.

Väestönkasvu luo vahvan pohjan vuokra-asuntomarkkinoille erityisesti pääkaupunkiseudulla. MDI:n syyskuun 2025 väestöennuste vahvistaa kuvan: nopeimmin kasvavia kuntia vuosina 2024–2050 ovat Espoo (+30,2 %), Luoto (+28,3 %), Vantaa (+24,9 %), Helsinki (+17,6 %) ja Tampere (+16,7 %), ja muut suuret kaupungit seuraavat perässä. Fundamentit tukevat selvästi kasvukeskusten vuokramarkkinoita.

Core-strategiaa painottavalle sijoittajalle luontevin fokus ovat suuret kaupungit kehyskuntineen. Sen sijaan näkemyksellisempi value-add -sijoittaja voi löytää houkuttelevia mahdollisuuksia pienemmistä kaupungeista, joissa on omat voittajansa. Esimerkiksi MDI:n mukaan elinvoima, vetovoima ja pitovoiman osalta maantieteellisesti sata parhaiten sijoittunutta kuntaa painottuivat rypääksi odotetusti Helsingin ja Kokkolan välisen viivan länsipuolelle ja yllättäen Lapin maakuntaan.

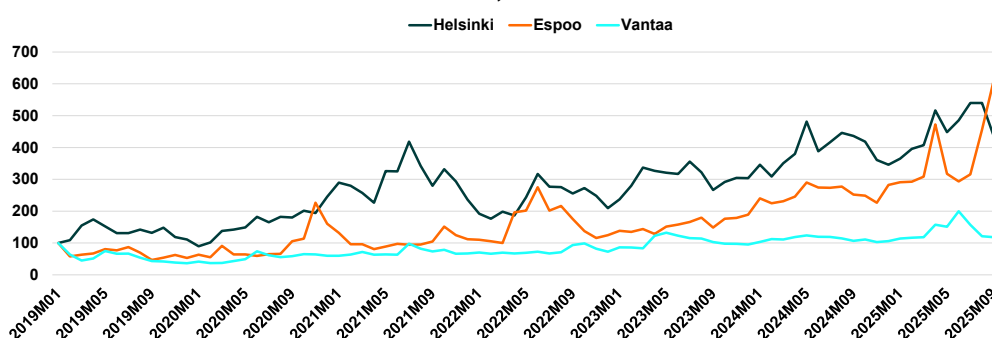
Useat suuret toimijat ovat julkisesti ilmoittaneet keskittyvänsä kasvukolmion alueelle, mikä jättää tilaa muille sijoittajille pienemmillä paikkakunnilla. Näillä alueilla kaupunkien omat päätökset ja kehitystoimet nousevat ratkaisevaan rooliin, mikä korostaa sijoittajan kykyä tunnistaa potentiaali ajoissa. Samalla sijoittamiseen liittyvät riskit ovat kuitenkin korkeammat, mikä vaatii huolellista arviointia ja aktiivista seurantaa.

Tiivistetty kuva väestönkehityksestä aluetyypeittäin vuosina 2024–2050



VTT arvioi, että Suomessa tarvittaisiin vuosittain 31 000–35 000 uutta asuntoa, jotta väestönkasvun ja kaupungistumisen luomaan kysyntään voitaisiin vastata. Todellisuus on tästä kaukana: uusia asuntoja aloitettiin alle 20 000 vuosittain vuosina 2023 ja 2024, ja ennusteiden mukaan aloituksia tehdään edelleen alle tämän tason vuonna 2025. Vuodelle 2026 ennustetaan noin 20 000 aloitusta. Kokonaisrakentamisen romahduksesta huolimatta ARA-tuotanto on pidellyt rakentamista yllä lisäten markkinoille kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Tämä on kiristänyt kilpailua erityisesti edullisimmissa vapaarahoitteisissa kohteissa, sillä ARA-vuokrat ovat keskimäärin 15–45 % markkinavuokria alemmat. Espoossa ja Helsingissä ARA-vuokratarjonta on Vuokraovi.comissa moninkertaistunut verrattuna vuoden 2019 alkuun.

Vuokrailmoitukset kerrostaloasunnoista (Arava/Korkotuettu)
Indeksi, 2019M01=100



Lähde: Vuokraovi.com

Valtion tukema rakentaminen on aiemmin tasoittanut markkinoiden syklejä, mutta sekin on jyrkässä laskussa. Vielä 2020-luvun alussa korkotuen avulla rakennettiin noin 8 000 asuntoa vuosittain, mutta vuoteen 2027 mennessä määrän arvioidaan putoavan vain 2 000–2 300:aan. Viime vuonna aloitettiin 5 800 vuokra-asunnon ja 2 500 asumisoikeusasunnon rakentaminen, joten pudotus on merkittävä.

KOVAn Q3/2025 suhdanne-ennusteen keskeiset tunnusluvut

Vuosimuutos (%) ellei toisin mainittu	2024	2025e	2026e
Vuoden alkava uudisasuntotuotanto (kpl)	18 000	18 000	20 000
- josta valtion tukemia asuntoja (kpl)	8 500	6 500	4 000
Valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrat	4,7	3,0	2,0
Vapaa- ja vuokra-asuntojen vuokrat	1,3	1,0	2,0
Vanhon osakeasuntojen hinnat	-3,3	0,0	1,5

Lähde: KOVA ry

Samaan aikaan kasvukeskusten väestö lisääntyy ja kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarve kasvaa. Talouskasvun, kaupungistumisen ja maahanmuuton myötä uusia vuokratoteja tarvitaan erityisesti suurissa kaupungeissa, mikä luo sijoittajille pitkän aikavälin perustan optimismille. 2000-luvulla valtion tukeman tuotannon keskimääräinen osuus kaikesta asuntotuotannosta on ollut 21,7 %, mutta vuosina 2023–2024 se nousi jo noin 40 prosenttiin vapaa- ja vuokra-asuntojen tuotannon romahtaessa. Jotta ensi vuodeksi ennustettu 20 000 asuntaloitusta toteutuisi, vapaa- ja vuokra-asuntojen tuotannon pitäisi kaksinkertaistua tästä vuodesta.

Miten opiskelijat valitsevat tukimuutosten jälkeen?

Elokuusta alkaen opiskelijoiden asumistukea jälleen tiukennettiin. Opiskelija-asuntoyhteisöjen mukaan opiskelijoiden asumismielityksissä ei ole tapahtunut suuria muutoksia, eikä soluasuntojen kysyntä ole ennakoidusta huolimatta kasvanut. Opiskelija-asuntosäätiöt eivät aio myöskään lisätä soluasuntojen rakentamista. Leikkaukset erityisryhmien investointiavustukseen uhkaavat lisäksi pysäyttää uusien opiskelija-asumishankkeiden toteutumista.

Soluasuntojen suosio ei siis kerrota kasvaneen, eikä yksioiden kysynnän vähentyneen. Koska ”vanhoja edullisia yksioitä” ei enää rakenneta, opiskelijakodit käytännössä pienenevät, kun käytettävissä oleva raha vähenee.

Tilastojen valossa vuoden 2017 asumistukimuutoksen jälkeen yksinasuminen lisääntyi nopeasti, kun opiskelijat siirtyivät yleisen asumistuen piiriin ja yksiötarjonta kasvoi. Tilastokeskuksen mukaan yksinasuvien 18–29-vuotiaiden osuus nousi selvästi vuodesta 2017 lähtien. Nyt kehityksessä on käänne opiskelijoiden palatessa opintotuen asumislisän piiriin. Vaikka suurten kaupunkien väestö jatkaa kasvuaan, tukipolitiikan kiristykset hidastavat asuntokuntien määrän kasvua ja siten osaltaan hidastaa vuokratarjonnan sulamista.

Yksinasuvien alle 29-vuotiaiden asuntokuntien määrä



Lähde: Tilastokeskus

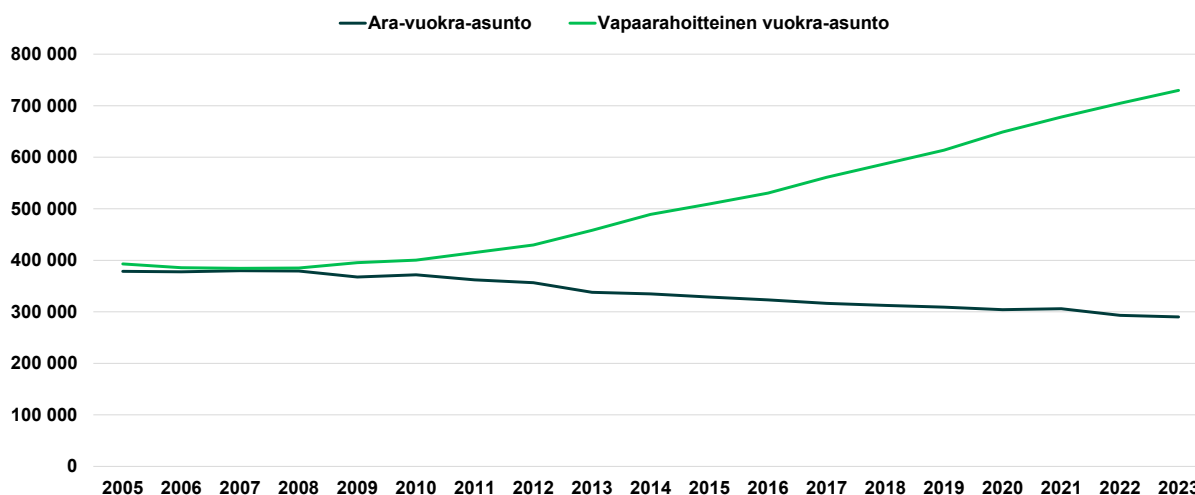
Pitkä peli ratkaisee

Olipa asuntosijoittamisen strategia suorat sijoitukset, rahastot tai listatut yhtiöt, vuokra-asuntomarkkinoiden tunnelma on kääntynyt positiivisemmaksi. Käyttöasteiden vahvistuminen on lisännyt sijoittajien luottamusta tulevaan. Lyhyellä aikavälillä vuokrien odotetaan yhä nousevan maltillisesti, ja KOVA ry ennustaa syyskuun suhdannekatsauksessaan noin kahden prosentin korotusta vapaarahoitteisiin vuokriin ensi vuonna.

On hyvä muistaa, että vaikka käyttöasteet ovat parantuneet, vuokratarjontaa on suurissa kaupungeissa edelleen runsaasti, mikä hidastaa vuokrien nousupaineen muodostumista – erityisesti pääkaupunkiseudulla. Käyttöasteiden pohjat on kuitenkin nähty jo muutama vuosi sitten, ja pitkän aikavälin fundamentit tukevat edelleen vuokrien kasvua suurissa kaupungeissa. Odotuksiin vaikuttavat paitsi muuttoliike suuriin kaupunkeihin ja vähäinen uudistuotanto myös vapaarahoitteisen vuokra-asumisen kasvava suosio.

”Suurin muutos Suomen asuntorakenteessa kahden viime vuosikymmenen aikana on ollut vuokra-asumisen siirtyminen vapaarahoitteiseen suuntaan. Vielä vuonna 2007 vapaarahoitteisissa ja valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asui suunnilleen yhtä paljon kotitalouksia, noin 380 000 kummassakin. Sittenmin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvien kotitalouksien määrä on kasvanut 90 %, kun taas valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuvien määrä on vähentynyt 23 % (Lähde: KOVA ry). Muutos kuvastaa vuokra-asuntomarkkinan painopisteen siirtymistä vapaarahoitteisiin kohteisiin, ja kehityksen ennakoidaan jatkuvan myös tulevaisuudessa”, summaa Takkavuori.

Asuntokunnat asunnon hallintaperusteen mukaan vuosittain



Lähde: Tilastokeskus

Lähteet: Salkunrakentaja, OP, KTI, Tilastokeskus ja Kova ry

Lisätietoja:

Anton Takkavuori
 Kiinteistöanalyttikko
 Retta Management
anton.takkavuori@rettamanagement.fi
 Puh. 0400 853 528

**Voit tilata myös räätälöityjä
 markkinakatsauksia!**

www.rettamanagement.fi/markkinakatsaukset



Anton Takkavuori

Kiinteistöanalyttikko
anton.takkavuori@rettamanagement.fi
 0400 853 528