Samla Capital

ASUNTOMARKKINAKATSAUS

# Asuntomarkkinakatsaus

Suomen asuntomarkkina kansainvälisessä vertailussa · 24.8.2026

Samla Capital

# Tiivistelmä

**Talous kasvaa, mutta raha on kallista.** Suomen talous on palannut kasvuun (BKT +1,4 % Q1/2026) ja inflaatio on tavoitetasolla (2,1 %). Korkoympäristössä kevään konsensus petti: 12 kuukauden euribor nousi 2,8 prosentin tasolle eikä laskua ole näköpiirissä. Laskelmat on perusteltua tehdä 2,5–3,0 prosentin euriborilla ilman oletusta korkoelvytyksestä.

**Asuntohintojen lasku syveni kesäkuussa.** Koko maan hintaindeksi oli kesäkuussa 3,9 prosenttia vuodentakaista alempana. Toisella neljänneksellä yksikään seuraamamme kaupunki ei ollut enää plussalla. Emme näe vielä käännettä hinnoissa.

**Suomi on hinnoiteltu uudelleen, naapurit eivät.** Kahdeksan Pohjolan ja Baltian maan vertailussa Suomi on ainoa, jossa asuntojen reaalihinnat ovat kymmenessä vuodessa laskeneet. Ero seuraavaksi heikoimpaan on runsaat 20 prosenttiyksikköä. Samalla palkalla saa tänään noin viidenneksen isomman asunnon kuin kymmenen vuotta sitten.

**Vuokratuotto on parantunut kolme vuotta molemmista suunnista.** Vuokrat ovat nousseet hintojen laskiessa. Suomi on kahdeksasta maasta ainoa, jossa vuokratuotto suhteessa hankintahintaan on kymmenessä vuodessa parantunut, mikä on sijoittajalle hyvä uutinen. Markkinaa kuvaava vapaarahoitteisten asuntojen vuokraindeksi on kuitenkin käytännössä paikallaan (+0,1 %). Vuokrankorotusvara odottaa vuosien 2023–2024 ennätysvalmistumisten sulamista.

**Niukkuus 2027–2028 on jo päätetty.** Asuntoaloitukset ovat mittaushistorian pohjalukemissa, eikä tuotantoa saa käyntiin alle puolentoista vuoden viiveellä. Vuosien 2027–2028 valmistumiset jäävät selvästi kasvukeskusten tarpeen alle. Odotamme vuokrakehityksen kiihtyvän vuodesta 2027 alkaen siellä, missä muuttovoitto säilyy. Tämä on katsauksen varmin yksittäinen ennuste.

**Asuntojen hintakäännettä ei ennusteta korkotason vaan työmarkkinan kautta.** Kahdeksan maan ja kahden aikakauden aineistossa työttömyyden ja asuntojen hintojen yhteys on negatiivinen jokaisessa kuudessatoista mittauksessa. Konkurssit puolestaan ennakoivat työttömyyttä. Nopein käytettävissä oleva merkki käänteestä on kauppamäärän kääntyminen nousuun kahtena peräkkäisenä neljänneksenä. Tätä ei ole Suomessa vielä tapahtunut. Päinvastoin.

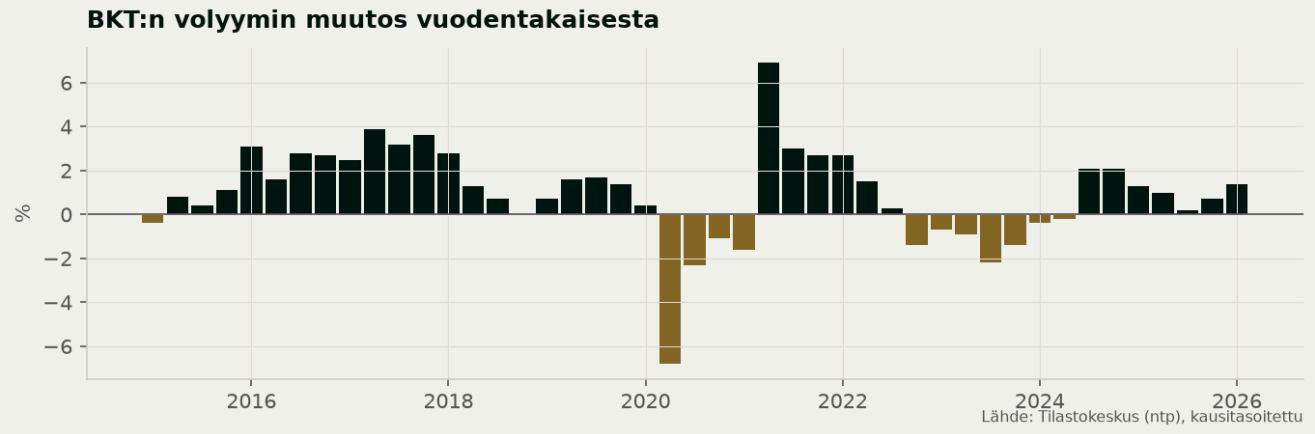
**Tallinna elää eri sykliä.** Kauppojen mediaanihinta nousi toukokuussa noin viisi prosenttia tarjonnan supistuessa, kun Suomi tekee vielä pohjaa. Kahden eri vaiheessa olevan markkinan yhdistelmä on salkkutason hajautusetu.

**Johtopäätöksemme:** hyvin pääomitetulle ostajalle nykyinen vaihe on mahdollisuuksien ikkuna. Ostajalla on neuvotteluvoimaa, kohteita on tarjolla runsaasti ja kilpailevat ostajat ovat rahoituksen hinnan vuoksi sivussa. Ikkuna sulkeutuu hintojen kääntyessä, ei ennen sitä. Näkemyksemme seuraavalle kahdelletoista kuukaudelle on, että asuntojen hinnat pysyvät ennallaan tai laskevat lievästi: lasku loivenee, mutta se ei käänny nousuksi tämän jakson aikana. Pidämme todennäköisenä, että käänne asuntojen hinnoissa tapahtuu vuonna 2027.

OSA 1

# Yleinen markkinatilanne

Suomen talous kasvaa jälleen. Bruttokansantuotteen volyymi oli vuoden ensimmäisellä neljänneksellä 1,4 prosenttia vuodentakaista korkeammalla ja riippumattomat ennustelaitokset odottavat kuluvasta vuodesta vahvinta kasvuvuotta viiteen vuoteen. Inflaatio on asettunut Euroopan keskuspankin tavoitteen tuntumaan: kuluttajahintaindeksin vuosimuutos oli kesäkuussa 2,1 prosenttia. Makrokuva on siis kiinteistömarkkinan kannalta perusterve ja markkinan hitaus selittyy enemmän rahoitusympäristöllä kuin reaalitaloudella.




Korkoympäristössä kevään konsensus osoittautui vääräksi. Vielä alkuvuonna 12 kuukauden euribor liikkui 2,2 prosentin tuntumassa ja markkina odotti liukua kohti kahta prosenttia. Toisin kävi: euribor nousi kevään ja alkukesän aikana tasolle 2,8 prosenttia ja eurooppalainen talousmedia käsittelee keskuspankin seuraavaa nostoa avoimena vaihtoehtona. Sijoittajan kannalta olennainen johtopäätös ei ole se, tuleeko yksittäinen nosto lisää, vaan se, että rahoituskustannusten pohja on tältä erää löytynyt. Laskelmat on perusteltua tehdä 2,5–3,0 prosentin euriborilla ilman oletusta korkoelvytyksestä.

Uusien asuntolainojen keskikorko oli kesäkuussa 3,2 prosenttia ja kotitalouksien asuntolainakanta on kääntynyt hienoiseen kasvuun. Rahoitusta on saatavilla, mutta sen hinta pitää tuottovaatimukset koholla ja karsii heikoimmin pääomitetut hankkeet markkinalta. Tämä on hyvin pääomitetun ostajan ympäristö: kilpailu kohteista on vähäisintä juuri silloin, kun rahoituksen hinta sulkee osan ostajista ulos.

Kuluttajien luottamus nousi kesäkuussa selvästi saldolukuun −5,3 toukokuun lukemasta −10,5. Se on yhä pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella: koko sarjan keskiarvo lokakuusta 1995 alkaen on −2,9. Asunnon ostoa seuraavan vuoden aikana suunnitteli kesäkuussa 12,4 prosenttia kuluttajista, mikä on lähellä sarjan pitkän aikavälin keskiarvoa 12,7 prosenttia [1].

Arviomme on, että kysyntäpotentiaali on patoutunut, mutta olemassa: kotitaloudet lykkäävät ostopäätöstä kuitenkaan hylkäämättä sitä. Aiemmissa sykleissä patoutunut kysyntä on purkautunut nopeasti, kun korko-odotukset tai hintanäkymä ovat kääntyneet.

## Kvartaalin avainluvut

| Mittari | Tuorein lukema | Suunta |
|---|---|---|
| BKT:n volyymi, vuosimuutos | +1,4 % (Q1/2026) | kasvu jatkuu |
| Inflaatio (KHI) | 2,1 % (6/2026) | tavoitetasolla |
| Euribor 12 kk | 2,8 % (6/2026, kk-keskiarvo) | nousi keväällä, ei laskua näköpiirissä |
| Uusien asuntolainojen keskikorko | 3,2 % (6/2026) | vakaa |
| Asuntojen hintaindeksi, koko maa | −3,9 % (6/2026) | lasku syveni kesäkuussa |
| Vuokraindeksi, koko maa | +0,6 % (Q2/2026) | maltillinen nousu |
| Asuntoaloitukset, 12 kk | 15 487 (6/2026) | uusi pohja, luku täydentyy vielä |
| Kuluttajien luottamus | −5,3 (6/2026) | nousi selvästi kesäkuussa |
| Tallinna, kauppojen mediaanihinta | 2 903 €/m², +5 % (5/2026) | nousee |

Sarjat, joista kukin luku on poimittu, on eritelty katsauksen lopussa kohdassa "Tietoa katsauksesta".

OSA 2

# Asuntomarkkina

Kuvituskuva. Tuotettu tekoälyllä (EU 2024/1689, 50 art.).

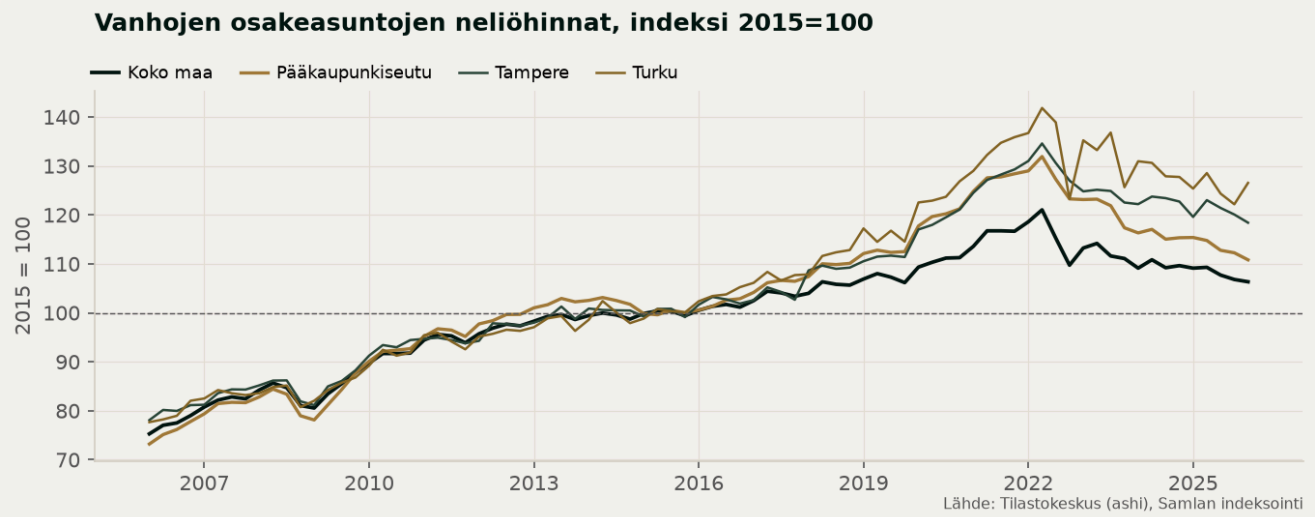
## Hinnat: lasku syveni kesäkuussa ja jakautuminen jatkuu

Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi oli kesäkuussa koko maassa 3,9 prosenttia vuodentakaista alempana. Lasku loiveni kevään mittaan maaliskuun lukemasta −3,7 toukokuun lukemaan −3,2, mutta kesäkuu käänsi suunnan ja on kuluvan vuoden syvin lukema.

Toisen neljänneksen kaupunkikohtaiset luvut muuttavat kevään kuvaa olennaisesti: **yksikään seurattu kaupunki ei ole enää plussalla.** Ensimmäisellä neljänneksellä Seinäjoki (+3,4 %) ja Vaasa (+1,4 %) olivat nousussa; toisella neljänneksellä Seinäjoki on −5,4 ja Vaasa −2,4 prosenttia.

Jakautuminen ei silti ole hävinnyt vaan vaihtanut suuntaa. Osassa kaupunkeja lasku syveni (Jyväskylä −2,8 → −6,0, Turku −1,5 → −3,4, Kuopio −1,1 → −3,1), osassa loiveni (Lahti −6,0 → −5,2, Joensuu −5,9 → −4,9, Tampere −4,5 → −3,3, Oulu −2,0 → −0,9). Pääkaupunkiseudulla lasku syveni maltillisesti −3,6 prosentista −4,2 prosenttiin.

Asuntohintojen suuren vaihtelun ja heikon kesäkuun kehityksen perusteella emme näe vielä käännettä hinnoissa asuntomarkkinoilla. Ennemminkin näyttää siltä, että heikkous on jatkunut.



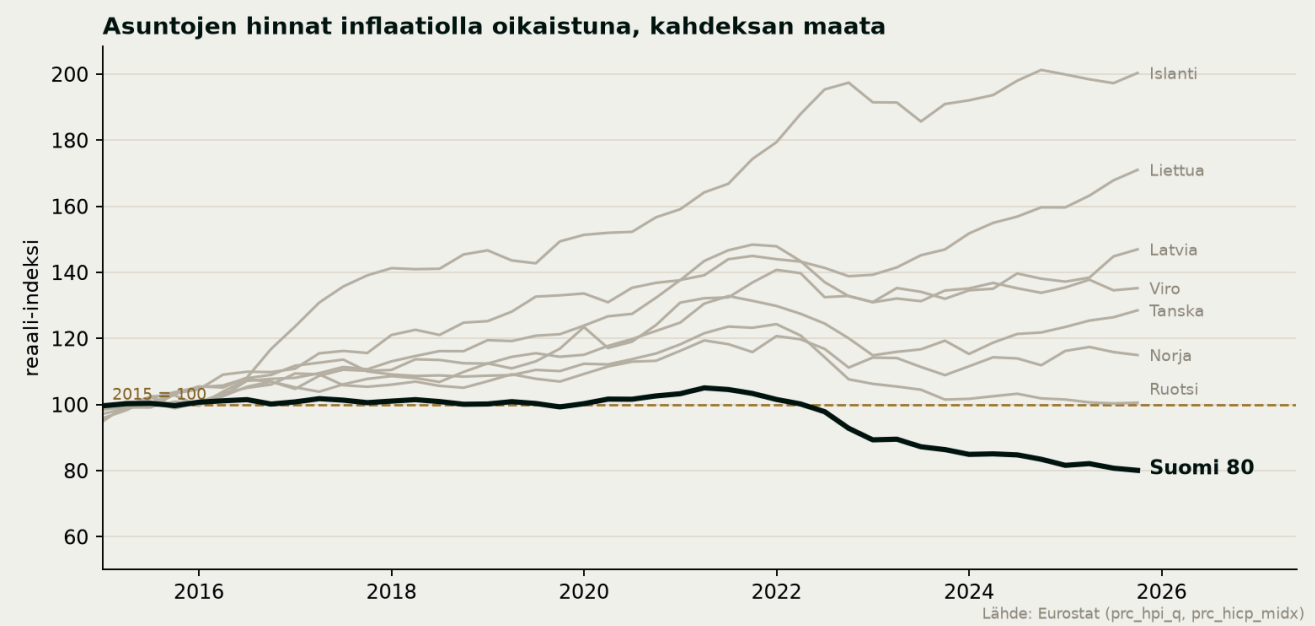

Pidempi sarja asettaa nykytason mittakaavaan: koko maan neliöhinnat ovat nimellisesti vain kuusi prosenttia vuoden 2015 tason yläpuolella ja reaalisesti selvästi sen alla.

Sijoittajan kannalta olennaisin pitkän sarjan luku on kuitenkin hinnan suhde ansiotasoon. Kun vuoden 2015 taso on sata, se on nyt 84. **Samalla palkalla saa tänään noin viidenneksen isomman asunnon kuin kymmenen vuotta sitten.** Muutos on tullut kahdesta suunnasta yhtä aikaa: hinnat ovat laskeneet vuodesta 2022, mutta yhtä suuri osa erosta tulee palkkojen noususta. Kotitalouksien ostovoima asuntomarkkinalla on siis poikkeuksellisen vahva juuri sillä hetkellä, kun ostopäätöksiä lykätään.

## Kymmenen vuotta ja kahdeksan maata

Yksi luku kertoo Suomen poikkeuksellisuuden, mutta kahdeksan maan vertailu kertoo sen selvemmin. Haimme kaikkien Pohjolan ja Baltian maiden asuntohinnat, vuokrat ja inflaation samasta lähteestä ja samalla määritelmällä [6].

Vertailun ratkaiseva sarake on reaalinen muutos, koska sijoittajan tuotto ei näy ostovoimassa, jos inflaatio on syönyt sen. Nimellisvertailu Baltiaan olisi harhaanjohtava: sama nimellinen nousu tarkoittaa eri asiaa maassa, jonka hintataso nousi kymmenessä vuodessa 63 prosenttia, kuin maassa, jossa se nousi 22.




| Asuntojen hinnat 2015–2025 | Nimellinen muutos | Inflaatio | **Reaalinen muutos** |
|---|---|---|---|
| Liettua | +168 % | +57 % | **+71 %** |
| Islanti | +166 % | +33 % | **+100 %** |
| Latvia | +123 % | +52 % | **+47 %** |
| Viro | +121 % | +64 % | **+35 %** |
| Norja | +61 % | +40 % | **+15 %** |
| Tanska | +57 % | +22 % | **+29 %** |
| Ruotsi | +34 % | +33 % | **+1 %** |
| **Suomi** | **−2 %** | **+22 %** | **−20 %** |

Suomi on listan ainoa maa, jossa reaalihinta on kymmenessä vuodessa laskenut. Ero seuraavaksi heikoimpaan on runsaat 20 prosenttiyksikköä ja listan keskiarvoon lähes 55.

Helppo selitys olisi korko, mutta se ei kelpaa: sama korkosykli kulki jokaisen maan läpi. Ruotsi ja Tanska notkahtivat vuonna 2023 aivan kuten Suomi. Molemmat kääntyivät jo seuraavana vuonna.

Sijoittajan kannalta ratkaiseva on kuitenkin toinen taulukko. Siinä on sama jakso ja samat maat, mutta hintojen sijasta vuokrat.

| Vuokrat 2015–2025 | **Reaalinen muutos** |
|---|---|
| Islanti | +36 % |
| Liettua | +20 % |
| Viro | +1 % |
| Tanska | −3 % |
| **Suomi** | **−3 %** |

| Vuokrat 2015–2025 | Reaalinen muutos |
|---|---|
| Ruotsi | −5 % |
| Norja | −8 % |
| Latvia | −13 % |

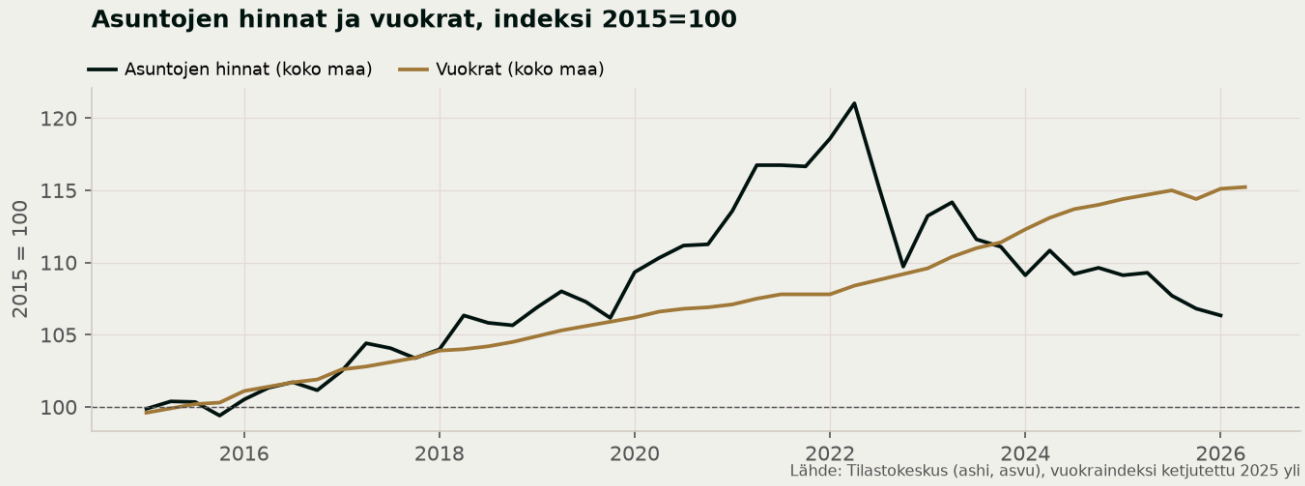
Suomen vuokrat ovat kestäneet inflaatiota yhtä hyvin kuin Tanskan ja paremmin kuin Ruotsin ja Norjan. Vuokralaiset eivät siis ole kadonneet mihinkään. Suomessa tapahtui jotain muuta: **hinta irtosi vuokrasta.**

Asuntojen hinnan suhde vuokraan on Suomessa 17 prosenttia matalampi kuin vuonna 2015, mikä tarkoittaa noin 21 prosenttia parempaa vuokratuottoa suhteessa hankintahintaan. Kaikissa seitsemässä muussa maassa suhde on noussut eli tuotto on heikentynyt. **Suomi on kahdeksasta maasta ainoa, jossa vuokratuotto on kymmenessä vuodessa parantunut.**

> **Mistä tämä tiedetään**
>
> Molemmat taulukot on laskettu Eurostatin sarjoista, jotka ovat kaikille maille samalla määritelmällä. Kaikki sarakkeet luetaan samalta hetkeltä, vuoden 2025 viimeiseltä neljännekseltä, koska reaaliluku syntyy vain jakamalla hinta saman hetken hintatasolla.

## Hinnat ja vuokrat: kahden käyrän käänne

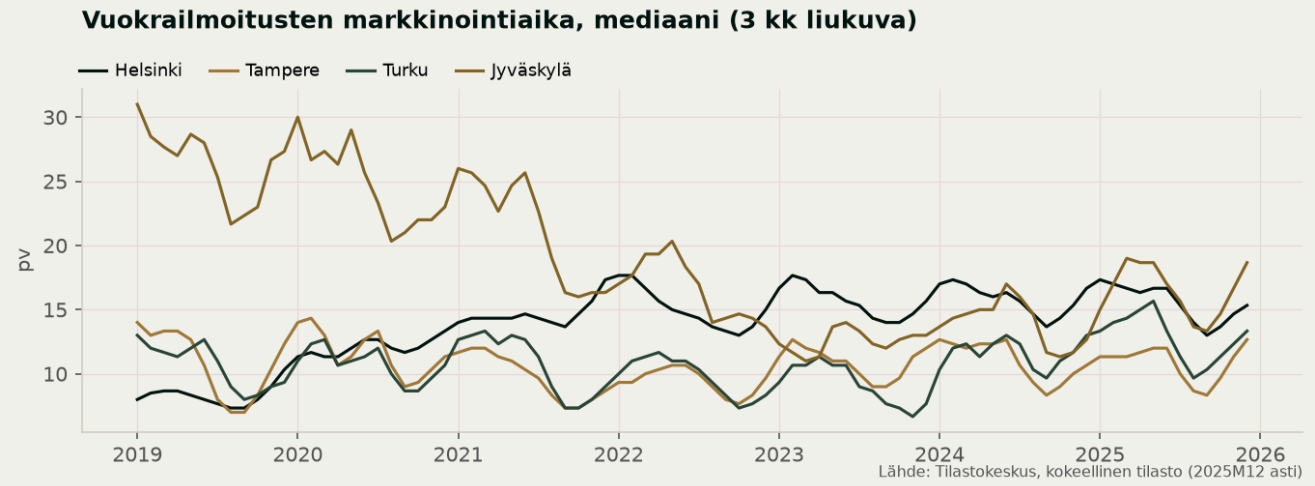
Vuoden 2023 jälkeen asuntomarkkinalla on tapahtunut rakenteellinen muutos, joka näkyy alla olevassa kuvassa: vuokrat ohittivat hinnat. Vuokraindeksi on noussut vuodesta 2015 noin 15 prosenttia hintojen noustessa kuusi, eli vuokratuotto on parantunut molemmista suunnista samanaikaisesti. Ammattimaiselle vuokranantajalle tämä on syklin merkittävin yksittäinen tunnusluku: kassavirta on vahvimmillaan juuri siinä vaiheessa, kun kohteita saa historiallisen edullisesti suhteessa vuokraan.




Vuokrakehityksessä on kaksi kerrosta ja niiden ero on suurempi kuin yksi luku antaa ymmärtää. Koko vuokrakannan indeksi nousi toisella neljänneksellä 0,6 prosenttia vuodentakaisesta, kärjessä Vaasa (+2,0 %), Joensuu (+1,8 %), Seinäjoki (+1,3 %) ja Tampere (+1,1 %). **Pelkkien vapaarahoitteisten asuntojen indeksi nousi samaan aikaan vain 0,1 prosenttia.** Ero johtuu siitä, että kokonaisindeksi sisältää valtion tukeman ARA-kannan, jonka vuokra määräytyy

omakustannusperiaatteella eikä markkinoilla. Ammattimaisen vuokranantajan kannalta vapaarahoitteinen sarja kuvaa markkinaa ja se on käytännössä paikallaan [2]. Uusien sopimusten markkinavuokrissa KTI raportoi kesäkuussa loivan laskun jatkuvan mutta pääkaupunkiseudun käyttöasteiden kohenevan [3]. Tulkintamme on, että vuokramarkkina käy läpi viimeistä ylitarjontavaihettaan: vuosien 2023–2024 ennätysvalmistumiset painavat vielä uusien sopimusten hintoja, mutta käyttöasteet paranevat jo ja tarjontaputki on tyhjenemässä.

Vuokrakysynnän vahvuudesta kertoo suoraan se, kuinka nopeasti vuokra-asunnot menevät: vuokrailmoituksen mediaanimarkkinointiaika oli vuoden 2025 lopussa Tampereella ja Turussa 14 päivää ja Helsingissä 16 päivää. Kasvukeskusten vuokra-asunnolle löytyy ottaja noin kahdessa viikossa [4].




Sama kehitys näkyy Samlan omassa asuntosalkussa. Samla Asunnot Ky:n vuokrausaste nousi alkuvuonna ennätystasolle: vuoden ensimmäisellä neljänneksellä vuokrattuna oli 97,3 prosenttia vuokrattavasta pinta-alasta ja taloudellinen vajaakäyttö painui 1,4 prosenttiin. Myös vuokralaisvaihtuvuus on laskenut selvästi viime kesästä. Kun valmistuvien asuntojen määrä supistuu lähivuosina voimakkaasti, vuokra-asuntojen kysynnän ja tarjonnan suhde tukee vuokranantajaa entisestään.

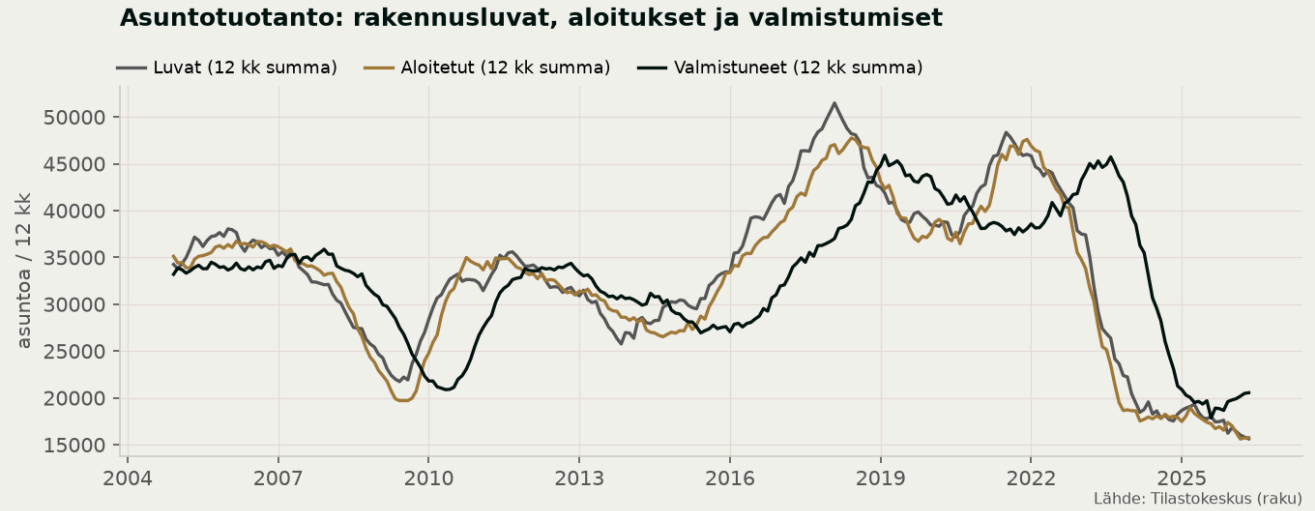
Ostajan näkökulmasta markkinatilanne on poikkeuksellinen: laadukkaita, valmiiksi vuokrattuja kohteita on ostettavissa selvästi alle uudistuotannon kustannusten. Samla arvioi aktiivisesti tällaisia mahdollisuuksia asuntosalkkunsa täydentämiseksi.

## Kauppa käy vaimeasti ja tarjonta on suurta

Toteutuneiden kauppojen määrä oli ensimmäisellä neljänneksellä matala: kiinteistönvälittäjien vanhojen osakeasuntojen kauppoja kirjattiin koko maassa noin 11 800, selvästi vähemmän kuin vuotta aiemmin (tuoreen neljänneksen luku tosin täydentyy vielä rekisteröintiviiveen vuoksi). Myynnissä olevien asuntojen määrä oli vuoden 2025 lopussa noin 53 500 ja vanhan kerros- tai rivitaloasunnon mediaanimarkkinointiaika 103 päivää [5]. Ostajalla on siis aikaa, valinnanvaraa ja neuvotteluvoimaa ja tämä ikkuna on auki niin kauan kuin patoutunut kysyntä pysyy sivussa.

## Tuotanto: niukkuus 2027–2028 on jo päätetty

Tarjontaketju on kiinteistömarkkinan ennustettavin osa, koska rakennuslupa edeltää aloitusta ja aloitus valmistumista käytännössä poikkeuksetta. Rakennuslupia myönnettiin viimeisen 12 kuukauden aikana noin 15 350 asunnolle ja aloituksia kirjattiin noin 15 500, molemmat koko mittaushistorian pohjalukemissa (kesäkuu 2026; luvut kuvaavat asuinrakennusten uusia asuntoja ja täydentyvät rekisterissä vielä hieman ylöspäin). Valmistumisia on samalla jaksolla vielä noin 20 500, koska vuosien 2023–2024 aloitukset valmistuvat nyt. Pudotuksen mittakaava näkyy vertailusta: vielä vuoden 2023 alussa 12 kuukauden aloitusmäärä oli noin 34 800 asuntoa eli yli kaksinkertainen nykyiseen verrattuna. Tämä puskuri pehmentää vuokramarkkinaa kuluvan vuoden, mutta sen jälkeen putki on ohut: valmistumiset kääntyvät laskuun loppuvuonna ja pohjaavat arviolta vuosina 2027–2028 selvästi kasvukeskusten tarpeen alle. Tuotannon käynnistysviive on 18–24 kuukautta, joten tätä niukkuutta ei voi enää nopeasti peruuttaa. Vajaus kohdistuu voimakkaimmin vuokramarkkinaan, koska vapaarahoitteinen vuokratuotanto on rahoituskustannuksille herkin tuotantomuoto.

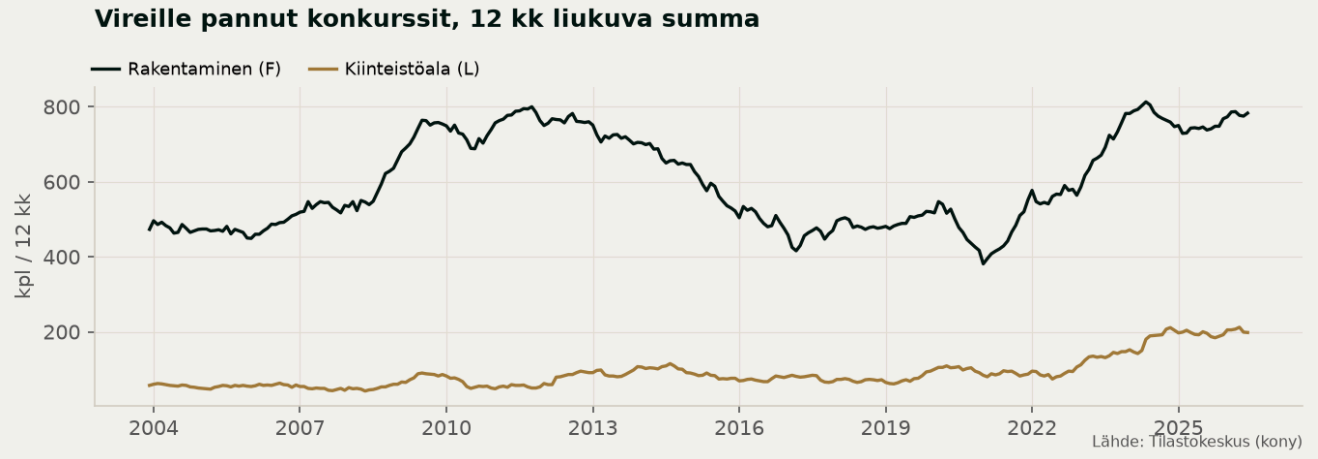



Kysyntäpuolella muuttoliike valikoi voittajat. Vuoden 2025 nettomuutossa Helsinki (+6 054), Turku (+1 688) ja Tampere (+1 347) keräsivät muuttovoittoa, mutta Tampereen voitto on puolittunut kahdessa vuodessa ja Jyväskylä kääntyi muuttotappiolle. Asuntopula ei realisoidu tasaisesti vaan kaupunkikohtaisesti: vuokrankorotusvara avautuu ensimmäisenä siellä, missä muuttovoitto säilyy ja

uudistuotanto on ajettu alas. Tällä hetkellä tämä yhdistelmä on vahvin Turussa: kaupunki saa yhä selvää muuttovoittoa samalla, kun uusia asuntoja valmistuu vähän, joten vuokra-asuntojen kysyntä kasvaa siellä nopeammin kuin tarjonta.

## Rakentamisen ahdinko tasaantuu korkealle tasolle

Rakennusalan konkursseja pantiin vireille viimeisen 12 kuukauden aikana 783 ja kiinteistöalan 198. Taso on korkea mutta ei enää kasvussa ja kuukausitasolla rakentamisen vireillepanot ovat laskeneet kevään mittaan. Kuva sopii sykliin, jossa pahin on ohi mutta jälkihoito kesken. Sijoittajalle tämä vaihe on kaksijakoinen: urakoitsijariski on yhä todellinen ja se pitää hinnoitella hankkeisiin, mutta samalla konkurssipesistä ja pakkomyynneistä löytyvät tyypillisesti syklin parhaat yksittäiset ostot.

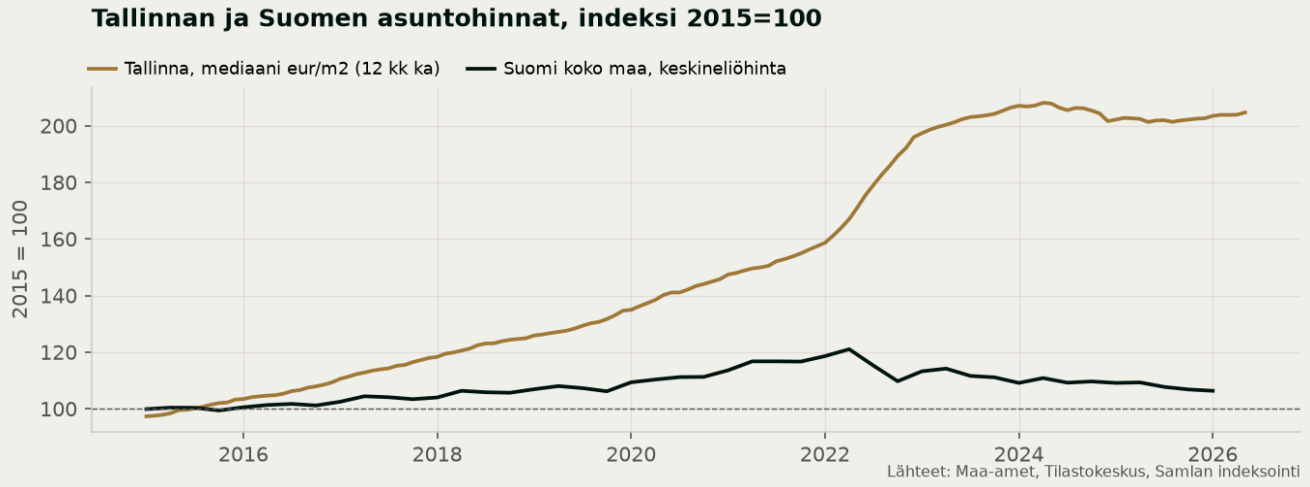


OSA 3

# Viron markkina ja Tallinna

Kuvituskuva. Tuotettu tekoälyllä (EU 2024/1689, 50 art.).

Tallinnan asuntomarkkina elää eri syklivaihetta kuin Suomi. Toteutuneiden kauppojen mediaanihinta oli toukokuussa 2 903 euroa neliöltä, kasvua noin viisi prosenttia vuodentakaisesta [7]. Viron virallinen asuntohintaindeksi nousi ensimmäisellä neljänneksellä 6,9 prosenttia [8]. Jälkimmäinen on kerrostaloasuntojen sarja; kaikkien asuntojen indeksi nousi 5,9 ja omakotitalojen 3,9 prosenttia. Samaan aikaan Suomen hintaindeksi laski kesäkuussa 3,9 prosenttia. Kahden markkinan syklit ovat selvästi eri vaiheissa, mikä on salkkutasolla hajautusetu ja ajoitustasolla mahdollisuus.




Samla Asunnot Ky hyödynsi Tallinnan markkinan hintojen nousun ostamalla korona-aikaan 43 uutta asuntoa Tallinnan keskustasta. Nyt kaikki on kahta asuntoa lukuun ottamatta myyty. Huomio kohdistuu tulevaisuuden sijoitusmahdollisuuksien tutkimiseen.

Tarjontapuolella Tallinna kiristyy samaan tapaan kuin Suomi: asuinvalmistumisia oli toisella neljänneksellä 270 ja ensimmäisellä 386, eli molemmat selvästi alle vuodentakaisen (laskua 42 ja 36 prosenttia). Lupamäärät ovat matalalla [10]. Tuoreimman neljänneksen luku voi vielä tarkentua ylöspäin, koska rakennusrekisterin tiedot täydentyvät takautuvasti. Hinnat nousevat ja tarjonta supistuu samanaikaisesti, mikä tukee sekä vuokrakysyntää että arvostustasoja. Virolainen media

vahvistaa kuvaa: eurooppalaisissa vertailuissa Viron vuokrataso on noussut kalleimpien joukkoon suhteessa tulotasoon ja hallitus valmistelee vuokranantajan oikeusasemaa parantavia sekä lyhytaikaisvuokrausta selkeyttäviä uudistuksia. Sääntelysuunta on vuokranantajalle myönteinen molemmilla kotimarkkinoilla.

OSA 4

# Sääntely-ympäristö liikkeessä

Kiinteistösijoittamisen pelisääntöjä kirjoitetaan Suomessa parhaillaan uusiksi poikkeuksellisen monesta suunnasta samanaikaisesti. Seuraamme valtioneuvoston säädöshankkeita järjestelmällisesti: hankkeet näkyvät valmistelussa 1–3 vuotta ennen voimaantuloa, joten muutoksiin ehtii varautua. Kesä 2026 oli tässä virrassa tiheimpiä jaksoihin vuosiin. Poimimme alle sijoittajan kannalta olennaisimmat.

**Vuokralain kokonaisuudistus on eduskunnassa.** Hallituksen esitys (HE 33/2026 vp) annettiin maaliskuussa ja voimaantulotavoite on syksyllä 2026. Uudistus on sopimustekniikan ja menettelyjen päivitys, ei vuokrasääntelyä: esitykseen ei sisälly vuokrakattoja eikä korotusrajoituksia, mikä on toimialan kannalta sen tärkein yksittäinen ominaisuus. Ammattimaisen vuokranantajan asema paranee maltillisesti: irtisanomisaika lyhenee kuudesta neljään kuukauteen vähintään kaksi vuotta kestäneissä suhteissa, tupakointiolettama kääntyy vuokranantajan eduksi, purkuperusteet laajenevat ja kuolintapausten sekä jäämistöomaisuuden menettelyt selkeytyvät. Vastapainona vuokravakuus on joko palautettava eriteltynä 14 päivässä tai sen käyttämisestä on ilmoitettava 14 päivän kuluessa vuokrasuhteen päätyttyä, mikä on prosessivaatimus suurelle salkulle. Kokonaisuutena uudistus parantaa vuokranantoliiketoiminnan ennustettavuutta juuri siinä vaiheessa, kun tarjontaniukkuus alkaa tukea vuokrakehitystä.

**Taloyhtiölainojen rajoituksia lievennettiin.** Valtioneuvoston asetus asuntoyhteisöluotoista (VM/2026/116) tuli voimaan 1.7.2026. Enimmäisluototussuhde nousi 60 prosentista 70 prosenttiin, enimmäistakaisinmaksuaika 30 vuodesta 40 vuoteen ja lyhennysvapaa 12 kuukaudesta enintään 24 kuukauteen. Tarkoituksena on helpottaa pitkittynyttä asuntomarkkinoiden laskusuhdannetta. Sijoittajan kannalta muutos palauttaa taloyhtiölainavipuun nojaavaa piensijoittajakysyntää uudiskohdemarkkinaan, eli kilpailu uudiskohteista voi kiristyä samalla kun uudistuotannon käynnistysedellytykset paranevat.

**Kaavoitusjärjestelmän ydin uudistuu.** Yhdyskuntarakentamislaki, uusi alueidenkäyttölaki ja kaavojen toteuttamisen lainsäädäntö ovat kaikki edenneet vuoden 2026 aikana. Ne vaikuttavat kehityshankkeiden luvitusaikoihin ja valituskäytäntöihin, joskin lopputulokseen vaikuttavat myös soveltamiskäytäntö ja lupaviranomaisten resurssit. Rinnalla MAL-sopimusneuvottelut määrittävät suurimpien kaupunkiseutujen asuntotuotantotavoitteet tuleville vuosille.

**Valtion tuetun asuntotuotannon järjestelmä remontoidaan.** ARA eli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on lakkautettu ja tilalle on perustettu Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke); asukasvalinnan tulorajat ja tukijärjestelmän rakenne ovat selvityksessä. Kokonaisuus vaikuttaa merkittävästi vapaarahoitteisen vuokra-asumisen kilpailuasetelmaan 2030-luvulla.

**Energiatehokkuusvaatimukset etenevät.** EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD 2024) kansallinen toimeenpano tuo energiatodistusuudistuksen, latauspistevaatimukset ja uudisrakentamista koskevia päästöttömän rakennuksen vaatimuksia. Vanhan kannan korjauskustannuspaine kasvaa ja energiatehokkaan kannan arvopreemio vahvistuu; vastapainona valtio valmistelee korjausrakentamisen energia-avustuksia vuosille 2026–2027.

**Myös rahastotoimialan oma sääntely päivittyy.** Vaihtoehtorahastonhoitajia koskeva lainsäädäntö uudistui EU:n AIFMD II -direktiivin kansallisen toimeenpanon myötä. Muutokset koskevat muun muassa likviditeetinhallintaa, raportointia ja ulkoistamista. EU:n rahanpesupaketti uudistaa

asiakkaan tuntemisen velvoitteita ja muuta rahanpesun estämistä koskevaa sääntelyä vaiheittain vuodesta 2027 alkaen. Nämä ovat ennakoitavaa prosessityötä, joka on aikataulutettu hyvissä ajoin.

Sääntelymuutokset eivät ole Samlalle vain seurattava ilmiö vaan käytännön työtä. Samla Capital sai Finanssivalvonnalta vaihtoehtorahastojen hoitajan rekisteröinnin maaliskuussa 2026.

Sääntelyseurannan arvo ei ole yksittäisessä hankkeessa vaan kokonaiskuvassa ja ennakkoajassa. Perusnäkymämme on, että vuosina 2027–2028 voimaan tuleva sääntely-ympäristö suosii vahvataseista ammattimaista vuokranantajaa mutta nostaa vanhan kannan korjauskustannuksia. Pitkien valmistelu- ja siirtymäaikojen ansiosta sääntelymuutosten vaikutukset voidaan arvioida ja huomioida yhtiön prosesseissa hyvissä ajoin ennen niiden voimaantuloa.

© Samla Capital Oy · Hannikaisenkatu 39, 40100 Jyväskylä

OSA 5

# Mikä ennakoi käännettä

Edellisissä luvuissa todetaan, ettemme näe vielä käännettä hinnoissa. Se herättää seuraavan kysymyksen: mistä käänteen ylipäätään tunnistaisi? Kävimme läpi ne suureet, joiden voisi kuvitella ennakoivan asuntojen hintoja. Mittasimme, millä niistä on aito yhteys hintoihin.

Vertailu tehtiin kaikissa kahdeksassa Pohjolan ja Baltian maassa ja erikseen finanssikriisin molemmin puolin. Syy on se, ettei yhden maan historiasta näe onko yhteys aito vai sattumaa: Suomen euroajasta löytyy vasta yksi kunnollinen korkosykli, joten yhden maan aineisto ei riitä erottamaan pysyvää yhteyttä yhden syklin sattumasta. Sarjoja ei verrattu samalta hetkeltä vaan siirtäen niitä ajassa, koska koko harjoituksen idea on löytää se, mikä liikkuu ennen hintoja.

**Aikomus ostaa asunto liikkuu ennen hintoja.** Kuluttajabarometri kysyy joka kuukausi, aikooko vastaaja ostaa asunnon seuraavan vuoden aikana. Tämä osuus on aineistossamme selkein yksittäinen hintoja ennakoiva suure: se liikkuu noin puoli vuotta ennen hintoja, ja yhteys on samansuuntainen kaikilla mittaamillamme viiveillä ja molemmilla aikakausilla. Selitys on suoraviivainen. Ostoaikomus on kysyntää siinä vaiheessa, kun se on vielä harkintaa eikä vasta allekirjoitettu kauppakirja.

Kesäkuussa 2026 osuus oli 12,4 prosenttia ja heinäkuussa 11,2. Sarjan pitkän aikavälin keskiarvo on 12,7 prosenttia, joten kesäkuu osui sen tuntumaan ja heinäkuu jäi hieman alle. Kevään pohja oli selvästi matalampi: toukokuussa osuus kävi 9,1 prosentissa, eikä sitä matalampaa lukemaa ole sarjassa vuoden 1998 jälkeen. Mittari ei siis kerro käänteestä, mutta se on noussut pohjalta.

**Mistä tämä tiedetään**

Ostoaikomuksen ja asuntojen hintojen yhteys mitattiin Suomen neljännesaineistosta vuodesta 2006 alkaen samalla menetelmällä kuin tämän luvun muut mittaukset: molemmat sarjat vuosimuutoksina ja toinen siirrettynä ajassa. Vahvin yhteys on kahden neljänneksen viiveellä ($r = +0{,}60$, $n = 75$, $t = 6{,}4$). Yhteys on samansuuntainen kaikilla viiveillä nollasta kahdeksaan neljännekseen, ja se voimistuu jälkimmäisellä aikakaudella: vuosina 2006–2014 vahvin arvo on +0,63 ja vuosina 2015–2026 +0,74. Vertailun vuoksi samalla menetelmällä mitattuna työttömyyden vahvin arvo on +0,31 ja lyhyen koron −0,60 [1] [9].

Rajaus: ostoaikomus tulee Tilastokeskuksen kuluttajabarometristä eikä Eurostatista, joten sitä ei voi mitata kahdeksassa maassa niin kuin työttömyyttä. Tulos koskee Suomea.

**Työpaikka ratkaisee, mutta se ei varoita etukäteen.** Työttömyyden ja asuntojen hintojen yhteys on negatiivinen jokaisessa mittauksessa, jonka teimme, eikä yhtään poikkeusta löytynyt kahdeksasta maasta eikä kummaltakaan aikakaudelta. Yhteys ei siis riipu maasta eikä suhdannevaiheesta. Se on kuitenkin samanaikainen eikä ennakoiva: kun sarjoja siirretään ajassa, vuoden viiveellä merkki kääntyy positiiviseksi seitsemässä maassa kahdeksasta. Työttömyys kertoo siis nykytilan eikä suuntaa. Selitys on arkinen. Pankki katsoo ensin sitä onko hakijalla tuloja ja vasta sitten sitä mitä laina maksaa. Työttömäksi jäänyt ei saa asuntolainaa, vaikka korko olisi nolla.

**Mistä tämä tiedetään**

Työttömyyden ja asuntojen hintojen yhteys mitattiin kahdeksassa maassa ja erikseen kahdella aikakaudella, finanssikriisiä edeltävällä ja sen jälkeisellä. Yhteys on negatiivinen kaikissa kuudessatoista mittauksessa, ilman poikkeusta. Suomen aineistossa prosenttiyksikön nousu työttömyysasteessa vastasi keskimäärin 1,1 prosentin laskua asuntojen hinnoissa [9].

Kuusitoista mittausta on tehty samalta hetkeltä eli ilman viivettä. Vuoden viiveellä sama mittaus antaa positiivisen arvon seitsemässä maassa kahdeksasta, joten työttömyyttä ei pidä lukea ennakoivana mittarina vaan samanaikaisena.

Vertailua korkotasoon ei esitetä. Vertailukelpoista lyhyttä korkosarjaa ei ole kaikille kuudelle maalle. Euroaikana korko on euroalueen jäsenille yhteinen. Omalta valuutta-ajaltaan Latvialla ja Liettualla on oma sarjansa, mutta se on eri maturiteetilla kuin vertailun muut sarjat; Virolla omaa sarjaa ei ole lainkaan.

**Korkojen nousu ei paina vuokria vaan tukee niitä.** Kun omistusasuminen kallistuu, osa ostajista jää vuokralle ja vuokrakysyntä kasvaa juuri silloin kun asuntokauppa hyytyy. Sijoittajalle tämä on analyysin tärkein havainto: vuokrakassavirta on suojattu samalta ilmiöltä, joka painaa arvoja.

**Mistä tämä tiedetään**

Suomen neljännesaineistossa prosenttiyksikön koronnousu nosti vuokria keskimäärin 0,15 prosenttia kolmea neljännestä myöhemmin. Sama koronnousu laski asuntojen hintoja 1,2 prosenttia samalla viiveellä. Vaikutus on siis vastakkaissuuntainen [9].

**Konkurssit kertovat käänteestä ennen työttömyyslukua.** Yritys kaatuu ennen kuin sen henkilökunta näkyy työttömyystilastossa. Yrittäjän kohdalla se ei näy siellä välttämättä koskaan. Suomessa on noin 200 000 yksinyrittäjää, joiden lainansaantikyky katoaa konkurssissa yhtä lailla kuin palkansaajan irtisanomisessa. Sijoittajalle tämä on nopein käytettävissä oleva varoitusmerkki, koska konkurssiluku päivittyy kuukausittain ja työttömyysluku tulee viiveellä.

**Mistä tämä tiedetään**

Ilman konkursseja malli selittää hintojen vuosivaihtelusta 30 prosenttia, konkurssit mukaan lukien 41. Lisäys tulee työttömyyden päälle eikä sen tilalle, eli konkurssit mittaavat jotain mitä työttömyysaste ei mittaa. Konkurssien muutos edeltää työttömyyden muutosta kolmesta kuuteen neljännestä [9].

## Näkemyksemme seuraaville vuosille

Asunnot ovat nyt edullisempia suhteessa palkkoihin kuin kertaakaan vertailujaksolla. Silti näkemyksemme seuraavalle kahdelletoista kuukaudelle on, että hinnat pysyvät ennallaan tai laskevat lievästi: lasku loivenee, mutta se ei käänny nousuksi tämän jakson aikana. Myös vuokrat polkevat lähes paikallaan ja niiden nousu käynnistyy vasta, kun valmistumisvaje alkaa purra.

| Vuosi | Asuntojen hinnat | Vuokrat, vapaarahoitteiset | Tila |
|---|---|---|---|
| 2024 | −3,1 % | +1,4 % | toteuma |
| 2025 | −2,3 % | +0,1 % | toteuma |
| 2026 | noin −2,5 % | +0,1 % | alkuvuosi toteumaa |

| Vuosi | Asuntojen hinnat | Vuokrat, vapaarahoitteiset | Tila |
|---|---|---|---|
| 2027 | −1…+1 % | +1…+2 % | ennuste |
| 2028 | +2…+4 % | +2…+3,5 % | ennuste |

Taulukko päättyy vuoteen 2028 tarkoituksella. Siihen asti tarjonta on jo päätetty, koska aloitukset on tehty ja valmistumiset seuraavat niistä. Sen jälkeen kehitys riippuu siitä milloin rakentaminen käynnistyy uudelleen, eikä sitä tiedä kukaan.

Kaksi asiaa seuraa tästä. Ensimmäinen on ajoitus: hintakäänne ei ole tässä näkemyksessä ensi vuoden asia, mutta tarjontaniukkuus on. Kun valmistumiset putoavat samaan aikaan, kun väestö kasvukeskuksissa kasvaa, paine kohdistuu ensin vuokriin ja vasta sitten hintoihin. Ostajan markkina on siis auki pidempään kuin vuokralaisen.

Toinen on se, mikä sijoittajan kannalta ratkaisee. Näkemys hinnoista on epävarma ja sanomme sen suoraan. Näkemys vuokrista on selvästi varmempi ja se on kaikissa laskemissamme poluissa positiivinen. Sijoittaja, jonka tuotto tulee kassavirrasta eikä arvonnoususta, kestää hintojen lievän laskun ilman, että se osuu tuottoon.

> **Mistä tämä tiedetään**
>
> Vuositaulukon hintaluku on Tilastokeskuksen Eurostatille raportoima kaikkien asuntojen hintaindeksi. Vanhojen osakeasuntojen indeksi, jota tämän katsauksen muissa luvuissa käytetään, on laskenut hieman jyrkemmin ja oli kesäkuussa 3,9 prosenttia vuodentakaista matalampi. Ennusteen taustalla oleva malli selittää hintojen vuosivaihtelusta noin kolmanneksen, joten luvut ovat haarukoita eivätkä pisteitä. Vuoden 2028 luku nojaa tarjontaputkeen ja korkouraan. Sen epävarmuus on selvästi suurempi kuin lähivuosien.

## Mistä käänne näkyy ensimmäisenä

Kahta mittaria kannattaa seurata muita tarkemmin, ja ne kertovat eri asian. Ostoaikomus kertoo aikeesta, kauppamäärä toteutuneesta. Samalta jaksolta mitattuna molemmat liikkuvat noin kolme neljännestä ennen hintoja, joten kumpikaan ei ole selvästi toista aikaisempi. Ero on siinä, mihin kumpikin kelpaa.

Ostoaikomus on varmistettu pidemmällä aineistolla, mutta se on kyselytieto: aikeen ja kauppakirjan väliin mahtuu paljon. Kauppamäärä on kova luku, mutta Suomen sarja kattaa vain yhden syklin. Viron aineistossa kaupankäynnin elpyminen edelsi hintakäännettä noin puolellatoista vuodella.

Kumpikaan ei kerro käänteestä juuri nyt. Osakeasuntojen kauppamäärä oli vuoden 2026 ensimmäisellä neljänneksellä 18 prosenttia vuodentakaista pienempi, ja ostoaikomus on vaihdellut alkuvuonna 9,1 ja 12,4 prosentin välillä ilman selvää suuntaa. Kun molemmat kääntyvät nousuun kahtena peräkkäisenä neljänneksenä, se on ensimmäinen luotettava merkki siitä, että tämän katsauksen näkemys on vanhentumassa. Kerromme sen silloin.

**Mistä tämä tiedetään**

Vertailu tehtiin samalta jaksolta (2020–2026), koska kauppamääräsarja alkaa kannassa vasta vuodesta 2020. Kauppamäärän vahvin yhteys hintoihin on kolmen neljänneksen viiveellä (r = +0,77) ja ostoaikomuksen samalla viiveellä (r = +0,82); havaintoja on kummassakin 18. Luvut kertovat siis järjestyksestä eivätkä ennusteen tarkkuudesta [1].

OSA 6

# Johtopäätökset

> **Tämän luvun sisältö on näkemystä, ei mittaustulos.** Edellisten lukujen luvut ovat julkisista tilastolähteistä ja jäljitettävissä. Tässä luvussa esitetyt arviot markkinan suunnasta ovat Samla Capitalin omia tulkintoja ja ne on kirjoitettu niin, että jokaisen kohdalla kerrotaan mihin havaintoon se nojaa ja mikä sen kumoaisi. Katsaus ei ole sijoitusneuvontaa.

Erittäin hiljainen kaupankäynti, suuri myyntitarjonta ja edelleen laskevat hinnat kertovat markkinasta, jossa sopeutuminen on loppusuoralla mutta kesken. Nähdäksemme tilanne tarjoaa poikkeuksellisen yhdistelmän: asunnot ovat suhteessa ansiotasoon edullisempia kuin kertaakaan vertailuhistoriassa, vuokratuotto on parantunut kahdesta suunnasta kolme vuotta peräkkäin ja ostajalla on markkinalla neuvotteluvoimaa, jollaista näkee harvemmin kuin kerran syklissä. Houkuttelevasti hinnoiteltujen kohteiden tarjonta on runsainta juuri nyt, kun kilpailevat ostajat ovat rahoituksen hinnan vuoksi sivussa.

Tarjontaniukkuus vuosina 2027–2028 on arviomme mukaan tämän katsauksen varmin yksittäinen ennuste, koska sen syöte on jo tapahtunut: aloitusten 12 kuukauden liukuva summa on ollut mittaushistorian pohjalukemissa koko alkuvuoden 2026 ja kesäkuussa se painui alimmilleen lukemaan 15 487 asuntoa, eikä tuotantoa saa käyntiin alle puolentoista vuoden viiveellä. Kevään aikana summa nousi hetkellisesti (maaliskuu 15 658, huhtikuu 15 774, toukokuu 15 828), mutta kesäkuu vei sen takaisin alas. Tuoreimman kuukauden luku täydentyy rakennusrekisterissä vielä ylöspäin, joten sitä ei pidä lukea käänteenä alaspäin sen enempää kuin kevättä oli syytä lukea käänteenä ylöspäin. Johtopäätös ei muutu kumpaankaan suuntaan: vuosien 2025 ja 2026 alhainen aloitusmäärä on jo lukittu vuosien 2027 ja 2028 valmistumiin. Vajaus kohdistuu voimakkaimmin kasvukeskusten vuokramarkkinaan. Odotamme vuokrakehityksen kiihtyvän vuodesta 2027 alkaen ensimmäisenä kaupungeissa, joissa muuttovoitto säilyy ja tuotanto on ajettu alas. Ennuste kumoutuisi, jos aloitukset kääntyisivät nopeasti yli 20 000 asunnon vuositasolle tai muuttoliike kasvukeskuksiin tyrehtyisi; kumpaakaan ei toistaiseksi ole näköpiirissä.

Korkoympäristössä emme odota nopeaa helpotusta. Markkinahinnoittelu, keskuspankin oma viestintä ja eurooppalaisen talousmedian narratiivi tukevat kaikki samaa perusuraa: euribor pysyy seuraavat 6–12 kuukautta välillä 2,5–3,0 prosenttia. Korkojen myötä hyvän kassavirran merkitys korostuu. Nähdäksemme korkeaa ja indeksisidonnaista kassavirtaa tuottavat kiinteistösijoitukset menestyvät tässä ympäristössä ja niiden arvostuksiin kohdistuva paine on olennaisesti pienempi kuin matalan tuottovaatimuksen kohteissa. Aktiivisen vuokraustyön ja kulukontrollin merkitys on nyt tärkeää tuottojen tekemisen näkökulmasta.

Kansainvälinen vertailu antaa tälle vielä yhden mittakaavan. Suomi on kahdeksan maan joukossa ainoa, jossa asunnon reaalihinta on kymmenessä vuodessa laskenut. Se on samalla ainoa, jossa vuokratuotto suhteessa hankintahintaan on parantunut. Se on sijoittajan kannalta sama asia sanottuna kahdesta suunnasta: kassavirtaa tuottavaa kantaa saa nyt halvemmalla suhteessa sen tuottamaan vuokraan kuin missään verrokkimaassa.

Viron markkina tarjoaa salkkuun syklihajautusta, jota kotimainen markkina ei tällä hetkellä anna: Tallinnan kauppahinnat nousevat noin viiden prosentin vuosivauhtia tarjonnan supistuessa, kun Suomi tekee vielä pohjaa. Kahden eri vaiheessa olevan kotimarkkinan yhdistelmä tasaa rahastotason kehitystä ja antaa ajoitusetua molempiin suuntiin.

Kokonaisuutena pidämme todennäköisenä, että vuosi 2026 osoittautuu jälkikäteen syklin pohjaksi. Se ei tarkoita, että hinnat kääntyisivät nousuun tänä vuonna: näkemyksemme on, että lasku loivenee vuonna 2027 ja että nousu alkaa vasta sen jälkeen. Volyymi elpyy ennen hintoja, ja tämän katsauksen indikaattoreista kaksi on jo kääntynyt: rakennusalan konkurssitrendi on taittunut, ja pientalokiinteistöjen kauppamäärä kääntyi nousuun vuonna 2025. Osakeasuntojen kauppamäärä on sen sijaan yhä laskussa, joten käänne ei ole vielä laaja. Ammattimaiselle, hyvin pääomitetulle kiinteistösijoittajalle nykyinen markkinavaihe on mahdollisuuksien ikkuna, joka sulkeutuu hintojen kääntyessä, ei ennen sitä.

## Tekijät

**Samppa Lajunen**
Salkunhoitaja, Samla Capital

**Samuel Kovanen**
Toimisto- ja talousassistentti, Samla Capital

## Lähteet

Numeroidut viitteet tekstissä viittaavat tähän luetteloon.

1. Tilastokeskus, kuluttajien luottamus ja asunnon ostoaikomus (kbar/13ai).
2. Tilastokeskus, vuokraindeksi (asvu/15fa); koko vuokrakannan sarja ja vapaarahoitteisten asuntojen sarja samasta taulukosta.
3. KTI Kiinteistötieto, markkinavuokra- ja käyttöastetiedot, kesäkuu 2026.
4. Tilastokeskus, kokeellinen ilmoitustilasto (ilmo/12sq), vuokrailmoitusten markkinointiajat. Tilastoa ei ole päivitetty joulukuun 2025 jälkeen, joten luvut ovat tuoreimmat julkaistut.
5. Tilastokeskus, kokeellinen ilmoitustilasto (ilmo/12si), myynti-ilmoitusten määrä ja markkinointiajat. Sama päivitystilanne kuin kohdassa 4.
6. Eurostat, asuntohintaindeksi (prc_hpi_q) ja yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi (prc_hicp_midx); vuokrat kuluttajahintaindeksin asuntovuokra-alaeränä. Kaikki kahdeksan maata samasta lähteestä ja samalla määritelmällä.
7. Maa-amet (Viron maanmittauslaitos), toteutuneiden kauppojen kauppahintatietokanta. Tuorein julkaistu kuukausi on toukokuu 2026; tuoreimpien kuukausien luvut täydentyvät takautuvasti sitä mukaa, kun notaarivahvistukset saapuvat.
8. Statistikaamet (Viron tilastovirasto), asuntohintaindeksi. Tuorein julkaistu neljännes on Q1/2026.
9. Samla Capitalin oma analyysi Eurostatin ja Tilastokeskuksen sarjoista: asuntojen hinnat, vuokrat, työttömyysaste, lyhyet korot ja konkurssien vireillepanot, kahdeksan maata ja kaksi osajaksoa finanssikriisin molemmin puolin.
10. Statistikaamet, myönnetyt rakennusluvat ja valmistuneet asunnot rakentamisen lajin mukaan (EH045), Tallinnan uudisrakentaminen neljänneksittäin. Q2/2026: 270 valmistunutta asuntoa (Q2/2025: 467); Q1/2026: 386 (Q1/2025: 602). Tuorein neljännes voi täydentyä takautuvasti.

## Tietoa katsauksesta

Katsaus perustuu julkisiin tilastolähteisiin (Tilastokeskus, Eurostat, Suomen Pankki, Maanmittauslaitos sekä Viron maanmittauslaitos ja tilastovirasto) ja Samlan markkinaseurantaan, joka kattaa myös valtioneuvoston säädöshankkeet sekä kotimaisen ja eurooppalaisen

talousmedian. Katsaus ei ole sijoitusneuvontaa.

**Kuvitus.** Katsauksen kansikuva ja osioiden avauskuvat on tuotettu tekoälyllä. Ne ovat kuvitusta eivätkä esitä Samlan omia kohteita. Merkintä perustuu EU:n tekoälyasetuksen (2024/1689) 50 artiklaan. Graafit on piirretty tilastodatasta, eivätkä ne ole tekoälyn tuottamia.

**Sarjat, joista avainluvut on poimittu.** BKT: neljännesvuositilinpito ntp/132h, taloustoimi B1GMH, kausitasoitetun ja työpäiväkorjatun sarjan volyymin muutos vuodentakaisesta; saman taulukon alkuperäinen sarja antaa muille neljänneksille eri luvut. Inflaatio: khi/11xs, pisteluvusta laskettu vuosimuutos. Vuokraindeksi: asvu/15fa, koko vuokrakanta; vapaarahoitteisten asuntojen sarja on eritelty vuokraluvussa. Asuntojen hintaindeksi: ashi/15iq, koko maa, vuosimuutos. Kaupunkikohtaiset hintaluvut: ashi/15is, neljännesvuosisarja. Hinnat suhteessa ansiotasoon: asuntojen hintaindeksi ja ansiotasoindeksi, molemmat 2015 = 100. Euribor: 12 kuukauden noteerausten kuukausikeskiarvo. Kuluttajien luottamus ja asunnon ostoaikomus: kbar/13ai; ostoaikomus on niiden vastaajien osuus, jotka aikovat ostaa asunnon seuraavan 12 kuukauden aikana. Asuntoaloitukset: rakennus- ja asuntotuotanto raku/156f, aloitetut asuinrakennukset, asuntojen lukumäärä, koko maa, 12 kuukauden liukuva summa. Tallinnan kauppojen mediaanihinta: Maa-ametin kauppahintatietokanta (tehingute andmebaas), asunto-osakekauppojen pintayksikköhinnan mediaani, Tallinna; tuoreimpien kuukausien luvut täydentyvät takautuvasti notaarivahvistusten saapuessa. Viron hintaindeksi: Statistikaamet, asuntohintaindeksin kerrostaloasuntojen alaindeksi, koko maa.

**Kahdeksan maan vertailun päätepiste.** Maavertailun sarakkeet luetaan kaikki samalta hetkeltä, vuoden 2025 viimeiseltä neljännekseltä. Syy on menetelmällinen: reaaliluku syntyy jakamalla hinta saman hetken hintatasolla, joten hintojen lukeminen tuoreemmalta jaksolta kuin inflaation vääristäisi tulosta, eri maissa eri verran. Katsauksen muut luvut ovat kunkin sarjan tuoreimpia julkaistuja, joten ne ulottuvat pidemmälle kuin maavertailu.

**Lukujen ajantasaisuus.** Tekstin luvut on tarkistettu 22.8.2026. Ne ovat kunkin sarjan tuoreimpia julkaistuja. Graafit on piirretty 18.8.2026, jolloin korkokäyrä päivittyi tuoreimpaan noteeraukseen 14.8.2026; tekstin luvut ovat ennallaan, koska jokainen niistä on merkitty omalla jaksollaan. Julkaisuviiveet vaihtelevat lähteittäin, joten tuorein saatavilla oleva jakso ei ole kaikilla sama: neljännesvuositilinpito ulottuu ensimmäiseen neljännekseen, kuukausitilastot kesäkuuhun, kuluttajabarometri heinäkuuhun ja korkonoteeraukset elokuuhun. Jakso on merkitty jokaisen luvun yhteyteen.

Kaksi lähdettä ei ole päivittynyt joulukuun 2025 jälkeen: Tilastokeskuksen kokeelliset ilmoitustilastot (ilmo/12si ja ilmo/12sq), joista tulevat markkinointiajat ja myynnissä olevien asuntojen määrä. Ne on merkitty tekstissä erikseen, jotta lukija ei oleta niitä tuoreemmiksi kuin ne ovat.