

Samla Capital

ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Asuntomarkkinakatsaus

Suomen asuntomarkkina Q3/2026

Samla Capital

Tiivistelmä

Lasku loivenee, mutta käännettä ei vielä ole. Vanhojen osakeasuntojen hinnat olivat kolmannella neljänneksellä 3,2 prosenttia vuodentakaista alempana. Syyskuussa hinnat nousivat prosentin elokuusta, mikä on syyskuulle poikkeuksellista, ja vuosimuutos loiveni −2,2 prosenttiin. Tilastokeskuksen 10.11. korjaamien lukujen mukaan kiinteistönvälittäjien kautta tehtiin kolmannella neljänneksellä 0,7 prosenttia enemmän kauppoja kuin vuotta aiemmin, mutta tammi–syyskuussa kauppoja oli yhä 3,3 prosenttia vähemmän. Lokakuussa kuluttajien luottamus ja ostoaikomus heikkenivät.

Raha kallistui kesän jälkeen. EKP nosti ohjauskorkoja syyskuussa ja piti ne ennallaan lokakuussa. 12 kuukauden euribor on ollut syyskuusta yli kolmen prosentin, ja uusien asuntolainojen keskikorko nousi 3,5 prosenttiin.

Asunnot ovat suhteessa palkkoihin edullisempia kuin kertaakaan vertailujaksolla. Hintojen suhde ansiotasoon on noin 28 prosenttia vuoden 2015 tason alapuolella. Kahdeksan Pohjolan ja Baltian maan vertailussa Suomi on yhä ainoa, jossa asuntojen reaalihinnat ovat laskeneet kymmenessä vuodessa.

Vuokratuotto on parantunut, mutta korko on kaventanut etua. Vuokrat suhteessa hintoihin ovat sarjan korkeimmalla tasolla, 24 prosenttia vuoden 2015 yläpuolella. Euribor nousi kuitenkin nopeammin, ja vuokratuoton ero rahoituksen hintaan kapeni kaikilla seuraamillamme alueilla. Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat edelleen vain 0,1 prosenttia.

Niukkuus on pääosin päätetty, mutta se alkaa myöhemmin. Rakennuslupien 12 kuukauden määrä on tilastosarjan pienin, ja valtion tukema tuotanto supistuu voimakkaasti. Valmistumisia on kuitenkin yhä enemmän kuin vuosi sitten, ja väestönkasvu on hidastunut. Vuokrien nousu alkaa, kun valmistumisten lasku näkyy, ja ensimmäisenä siellä, missä muuttovoitto säilyy.

Työmarkkina ratkaisee käänteen. Työttömyysaste oli syyskuussa 10,4 prosenttia, ja konkurssien 12 kuukauden määrä on sarjan korkein. Mittauksissamme työttömyys on kulkenut hintojen kanssa yhtä matkaa johdonmukaisesti, ja konkurssit ennakoivat sitä. Siksi olemme vuoden 2027 hintojen osalta varovaisempia kuin pankkien ennusteet.

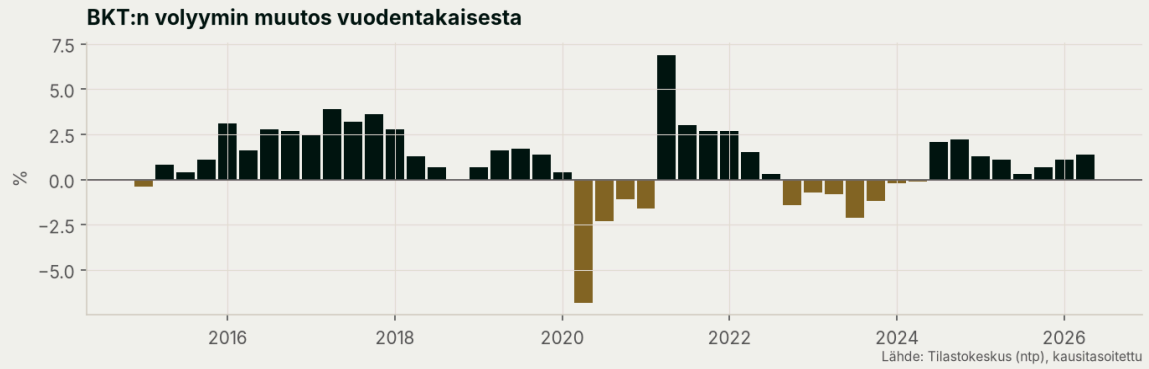
Tallinnan hinnat nousevat yhä, mutta hitaammin. Kauppojen mediaanihinta oli syyskuussa 2,5 prosenttia vuodentakaista korkeampi. Kahden eri vaiheessa olevan markkinan yhdistelmä on salkkutason hajautusetu.

Johtopäätöksemme: näkemyksemme pääsuunta on ennallaan. Seuraavan kahdentoista kuukauden aikana hinnat pysyvät ennallaan tai laskevat lievästi. Selkeimpänä riskinä käänteen tulemiselle näemme kaksoisiskun, joka on korkea työttömyys yhdistettynä kohonneeseen korkotasoon. Mikäli työttömyysaste pysyy nykytasolla tai jopa nousee, se voi pitää hintoja paikallaan tai jopa laskea niitä lisää. Hyvin pääomitetulle ostajalle nykyinen vaihe on mahdollisuuksien ikkuna. Ostajalla on neuvotteluvoimaa, kohteita on tarjolla runsaasti, ja vuokra-asuntojen nettovuokratuotto on euribor-korkoa korkeampi, pääkaupunkiseudun ulkopuolella selvästi. Ostoikkuna sulkeutuu hintojen kääntyessä, ei ennen sitä.

OSA 1

Yleinen markkinatilanne

Suomen talous kasvaa hitaasti. Bruttokansantuotteen volyymi oli toisella neljänneksellä 1,4 prosenttia vuodentakaista suurempi. Inflaatio on noussut keväästä. Kuluttajahintaindeksin vuosimuutos oli syyskuussa 2,5 prosenttia, kun se kesäkuussa oli 2,1. Työmarkkina on heikentynyt. Työttömyysaste oli syyskuussa 10,4 prosenttia, kun se vuotta aiemmin oli 9,1, ja työttömyyden trendi oli 10,5 prosenttia. Reaalitalous ei siis ole vielä asuntomarkkinan tuki vaan hidaste, ja juuri työmarkkina on se tekijä, jonka tulisi parantua, että hintakäänne voisi toteutua (Osa 5).



Korkoympäristö kiristyi kesän jälkeen. Euroopan keskuspankki nosti 10. syyskuuta kaikkia kolmea ohjauskorkoaan 0,25 prosenttiyksikköä, ja talletuskorko on 16. syyskuuta alkaen ollut 2,50 prosenttia. Perusteluna oli Lähi-idän konfliktin synnyttämä inflaatiopaine. Lokakuun kokouksessaan 29. lokakuuta EKP piti korot ennallaan. Sen mukaan energian hintojen nousu lisää sekä inflaation nopeutumisen että kasvun hidastumisen riskiä, eikä se sitoudu ennalta mihinkään korkouraan [11].

12 kuukauden euribor ylitti kolme prosenttia elokuun lopulla ja on pysynyt sen yläpuolella syyskuun alusta. Syyskuun keskiarvo oli 3,25 prosenttia, ja 28. lokakuuta noteeraus oli 3,29 prosenttia. Arvioimme Q2-katsauksessa euriborin pysyvän 2,5–3,0 prosentin haarukassa; korkotaso on nyt asettunut sen yläpuolelle.



Uusien asuntolainojen keskikorko nousi syyskuussa 3,54 prosenttiin, kun se kesäkuussa oli 3,2 prosenttia [12]. Kotitalouksien asuntolainakanta on pysynyt vakaana noin 105 miljardissa eurossa. Rahoitusta on saatavilla, mutta sen hinta on noussut juuri, kun kysyntä oli toipumassa.

Kuluttajien luottamus heikkeni lokakuussa selvästi. Luottamuksen saldoluku laski syyskuun −4,9:stä −9,7:ään, ja se on yhä pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella. Koko sarjan keskiarvo lokakuusta 1995 alkaen on −2,9. Asunnon ostoa seuraavan vuoden aikana suunnitteli lokakuussa 10,2

prosenttia kuluttajista, kun syyskuussa osuus oli 12,1 prosenttia. Myös lainanottoaikeet heikkenivät [1].

Arviomme on, että kysyntäpotentiaali on edelleen patoutunut eikä kadonnut. Syyskuun nousu ja lokakuun notkahdus osoittavat, että kotitalouksien ostopäätökset ovat herkkiä korko- ja työmarkkinauutisille.



Kvartaalin avainluvut

Mittari	Tuorein lukema	Suunta
BKT:n volyymi, vuosimuutos	+1,4 % (Q2/2026)	hidas kasvu
Inflaatio (KHI)	2,5 % (9/2026)	noussut kesästä
Työttömyysaste, trendi	10,5 % (9/2026)	heikentynyt
EKP:n talletuskorko	2,50 % (16.9.2026 alkaen)	nostettu syyskuussa, ennallaan lokakuussa
Euribor 12 kk	3,25 % (9/2026, kk-keskiarvo)	yli 3 % syyskuusta
Uusien asuntolainojen keskikorko	3,54 % (9/2026)	noussut
Asuntojen hintaindeksi, koko maa	−3,2 % (Q3/2026), −2,2 % (9/2026)	lasku loiveni syyskuussa
Vapaarahoitteiset vuokrat, koko maa	+0,1 % (Q3/2026)	paikallaan
Asuntoaloitukset, 12 kk	16 166 (8/2026)	pohjalukemissa
Kuluttajien luottamus	−9,7 (10/2026)	heikkeni lokakuussa
Tallinna, kauppojen mediaanihinta	2 978 €/m², +2,5 % (9/2026)	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.).

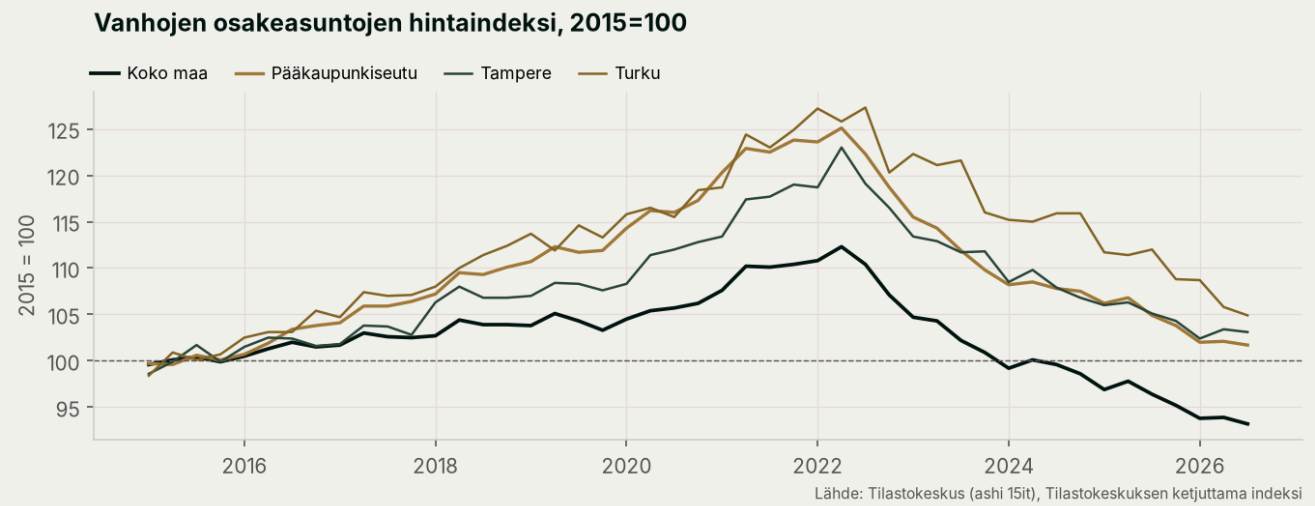
Hinnat: lasku loiveni syyskuussa

Vanhojen osakeasuntojen hinnat olivat heinä–syyskuussa koko maassa 3,2 prosenttia vuodentakaista alempana. Suurissa kaupungeissa lasku oli 3,0 ja niiden ulkopuolella 3,7 prosenttia. Syyskuussa hinnat olivat 2,2 prosenttia vuodentakaista alempana, ja ne nousivat prosentin elokuusta. Syyskuulle nousu on poikkeuksellinen, sillä vuosina 2015–2025 hinnat laskivat elokuusta syyskuuhun keskimäärin 0,4 prosenttia [3].

Yksi kuukausi ei vielä tee käännettä. Vuonna 2018 hinnat nousivat elokuusta syyskuuhun 0,8 prosenttia, mutta lokakuussa ne laskivat taas saman verran. Lisäksi kuukausiluvut tarkentuvat jälkikäteen.

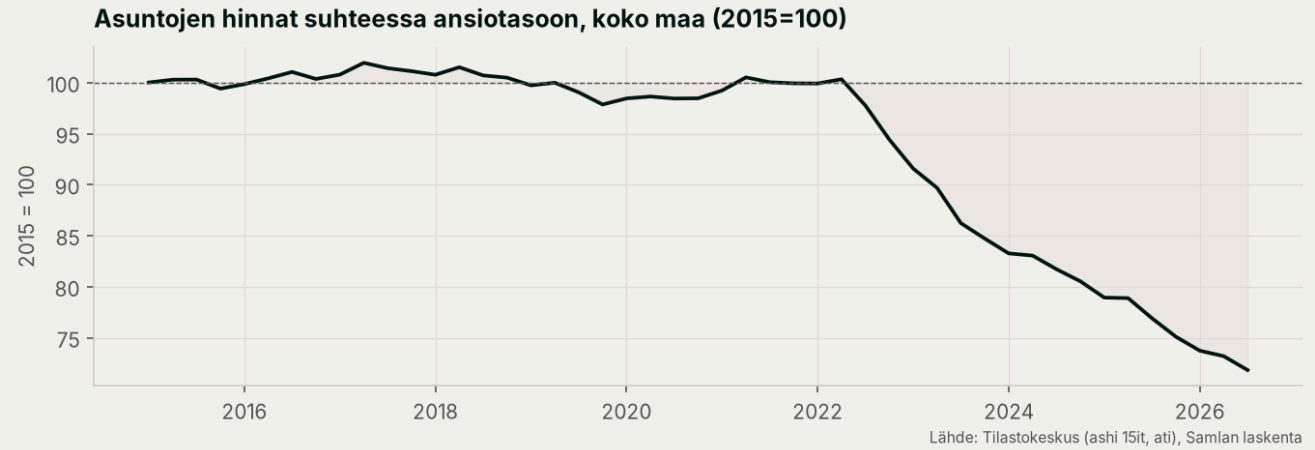
Kaupunkien väliset erot ovat suuria. Helsingissä ja Tampereella hinnat laskivat kolmannella neljänneksellä 2,2 prosenttia, Oulussa 0,8 ja Kuopiossa 1,8 prosenttia. Jyrkimmin hinnat laskivat Turussa (−5,8 %), Vantaalla ja Jyväskylässä (−4,4 %) sekä Espoossa (−4,1 %). Vaasassa hinnat nousivat 0,5 prosenttia. Porissa nousu oli 10,0 prosenttia, mutta kauppoja oli vain 215, eikä yhden neljänneksen lukua pidä lukea suunnaksi. Edellisellä neljänneksellä Porin hinnat laskivat 7,7 prosenttia.

Pääkaupunkiseudulla lasku loiveni toisen neljänneksen −4,2 prosentista −2,9 prosenttiin. Helsinki on nyt pääkaupunkiseudun vakain. Lasku loiveni −4,3 prosentista −2,2 prosenttiin, ja syyskuussa hinnat olivat enää 1,3 prosenttia vuodentakaista alempana.



Pitkä sarja asettaa nykytason mittakaavaan. Tilastokeskuksen hintaindeksillä mitattuna koko maan hinnat ovat nimellisesti noin seitsemän prosenttia vuoden 2015 tason alapuolella ja 17 prosenttia vuoden 2022 huipun alapuolella. Pääkaupunkiseudulla hinnat ovat noin vuoden 2015 tasolla, Tampereella ja Turussa muutaman prosentin sen yläpuolella.

Sijoittajan kannalta olennaisin pitkän sarjan luku on hinnan suhde ansiotasoon. Kun vuoden 2015 taso on sata, se on nyt 72 ja sarjan matalin. **Samalla palkalla saa tänään lähes 40 prosenttia enemmän neliöitä kuin kymmenen vuotta sitten.** Ero on syntynyt kahdesta suunnasta. Hinnat ovat laskeneet vuodesta 2022, ja ansiotaso on noussut koko jakson. Kotitalouksien ostovoima asuntomarkkinalla on siis vahva, vaikka ostopäätöksiä lykätään.



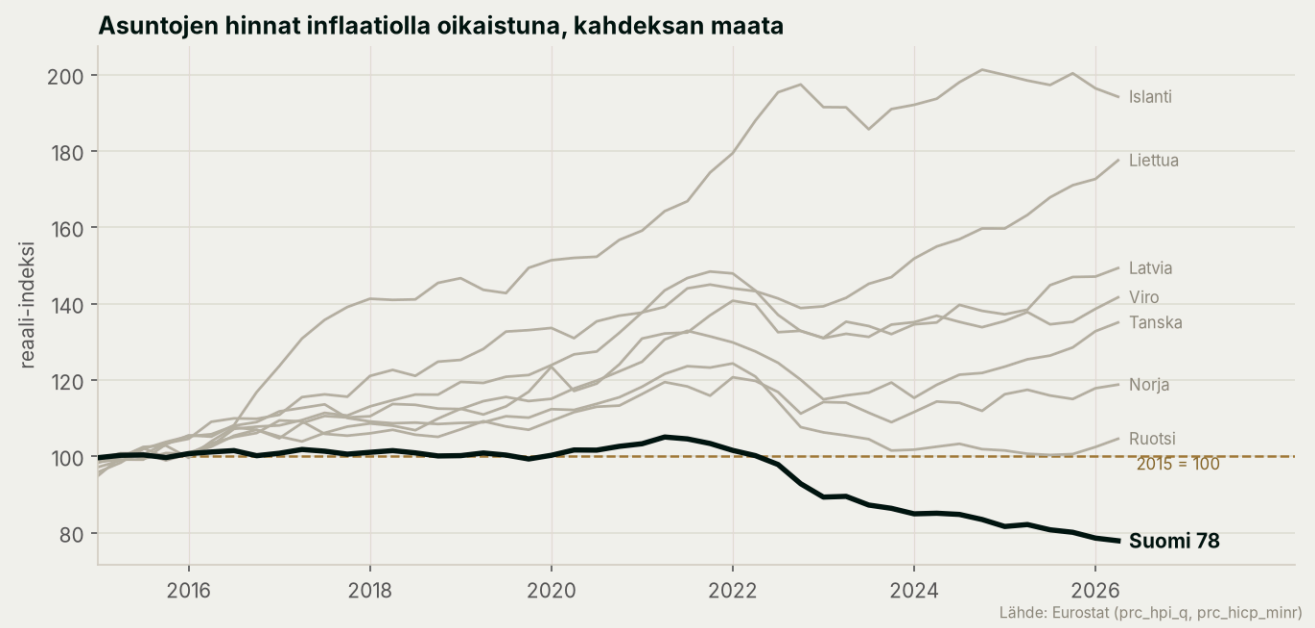
Mistä tämä tiedetään

Tilastokeskus uudisti asuntojen hintatilaston lokakuussa 2026. Kaupunkikohtaiset neliöhinnat ja kauppamäärät päättyvät vanhassa sarjassa ensimmäiseen neljännekseen 2026, ja uusi sarja alkaa perusvuodesta 2025. Uutta ja vanhaa sarjaa ei ole yhdistetty, koska niiden ero ei ole vakio. Pitkä hintasarja on tässä katsauksessa Tilastokeskuksen oma, laatuvakioitu vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi (2015 = 100). Q2-katsauksen pitkät vertailut laskettiin keskineliöhinnasta, joka sisältää myös sen, millaisia ja missä sijaitsevia asuntoja kulloinkin myydään. Siksi tämän katsauksen luvut eivät ole suoraan vertailukelpoisia Q2-katsauksen lukujen kanssa (hinnat suhteessa vuoteen 2015 ja hinnan suhde ansiotasoon). Kuvissa, joissa vanha ja uusi sarja ovat rinnakkain, katko on merkitty pystyviivalla.

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. Vertailun päätepiste on nyt vuoden 2026 toinen neljännes [6].

Vertailun ratkaiseva sarake on reaalinen muutos, koska sijoittajan tuotto ei näy ostovoimassa, jos inflaatio on syönyt sen.



Asuntojen hinnat 2015 – Q2/2026	Nimellinen muutos	Inflaatio	**Reaalinen muutos**
Islanti	+170 %	+39 %	**+94 %**
Liettua	+191 %	+64 %	**+78 %**
Latvia	+134 %	+56 %	**+49 %**
Viro	+137 %	+67 %	**+42 %**
Tanska	+66 %	+23 %	**+35 %**
Norja	+70 %	+43 %	**+19 %**
Ruotsi	+39 %	+33 %	**+5 %**
Suomi	**−3 %**	**+25 %**	**−22 %**

Suomi on listan ainoa maa, jossa reaalihinta on laskenut. Ero seuraavaksi heikoimpaan, Ruotsiin, on 27 prosenttiyksikköä. Ero on kasvanut puolessa vuodessa, koska muualla hinnat ovat jatkaneet nousua ja Suomessa inflaatio on kiihtynyt hintojen laskiessa.

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

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

Vuokrat 2015 – Q2/2026	Reaalinen muutos
Liettua	+17 %
Viro	−1 %
Tanska	−2 %
Ruotsi	−2 %
Suomi	**−5 %**
Norja	−8 %
Latvia	−16 %

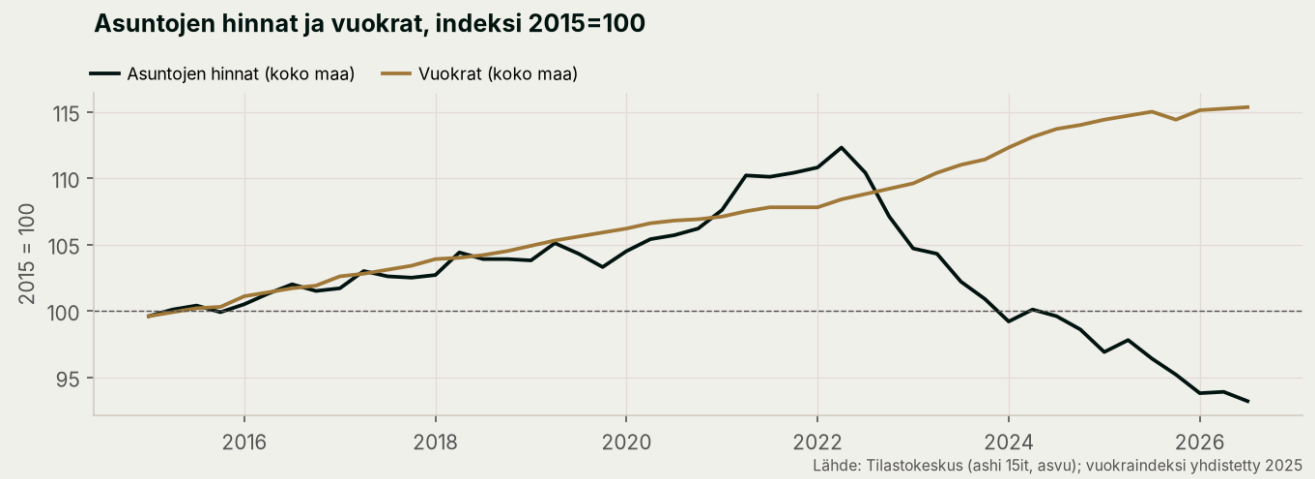
Suomen vuokrat ovat nousseet nimellisesti noin 19 prosenttia, ja reaalisesti ne ovat jääneet hieman jälkeen inflaatiosta, kuten useimmissa verrokkimaissa. Vuokralaiset eivät siis ole kadonneet mihinkään. Suomessa tapahtui jotain muuta. **Hinta irtosi vuokrasta.**

Asuntojen hinnan suhde vuokraan on Suomessa noin 18 prosenttia matalampi kuin vuonna 2015, mikä tarkoittaa noin 21 prosenttia parempaa vuokratuottoa suhteessa hankintahintaan. Kaikissa niissä muissa maissa, joista vertailukelpoinen vuokrasarja on saatavilla, suhde on noussut eli tuotto on heikentynyt. **Suomi on vertailun ainoa maa, jossa vuokratuotto on kymmenessä vuodessa parantunut.**

> **Mistä tämä tiedetään**
>
> Molemmat taulukot on laskettu Eurostatin sarjoista, jotka ovat kaikille maille samalla määritelmällä, eli asuntohintaindeksi ja yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi, vuokrat sen asuntovuokra-alaeränä. Kaikki sarakkeet luetaan samalta hetkeltä, vuoden 2026 toiselta neljännekseltä, koska reaaliluku syntyy vain jakamalla hinta saman hetken hintatasolla. Vertailukohta on vuoden 2015 neljännesten keskiarvo. Islannin vuokrasarja alkaa uudessa luokituksessa vasta joulukuusta 2015, joten Islanti puuttuu vuokrataulukosta. Eurostatin Suomen hintasarja kattaa kaikki asunnot, ja se on eri sarja kuin edellisen luvun osakeasuntojen indeksi.

Hinnat ja vuokrat: kahden käyrän käänne

Vuoden 2022 jälkeen asuntomarkkinalla on tapahtunut rakenteellinen muutos, joka näkyy alla olevassa kuvassa. Vuokrat ohittivat hinnat. Vuokraindeksi on noussut vuodesta 2015 noin 15 prosenttia, kun hintaindeksi on laskenut noin seitsemän. Vuokratuotto on siis 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. Koko vuokrakannan indeksi nousi kolmannella neljänneksellä 0,5 prosenttia vuodentakaisesta. **Pelkkien vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat samaan aikaan vain 0,1 prosenttia,** kuten jo kahdella edellisellä neljänneksellä. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteiset vuokrat laskivat 0,3 prosenttia, ja muualla Suomessa ne nousivat 0,4 prosenttia. Valtion tukemien asuntojen vuokrat nousivat pääkaupunkiseudulla 1,7 ja muualla 1,4 prosenttia. Ero johtuu siitä, että valtion tukeman kannan vuokra määräytyy omakustannusperiaatteella eikä markkinoilla. Ammattimaisen vuokranantajan kannalta vapaarahoitteinen sarja kuvaa markkinaa, ja se on käytännössä paikallaan [2].

Tulkintamme on ennallaan. Vuokramarkkina käy läpi viimeistä ylitarjontavaihettaan. Valmistumisia on yhä paljon, koska vuosien 2023–2024 aloitukset valmistuvat nyt, ja ne painavat uusien sopimusten hintoja. Tarjontaputki kuitenkin ohenee (ks. Tuotanto).

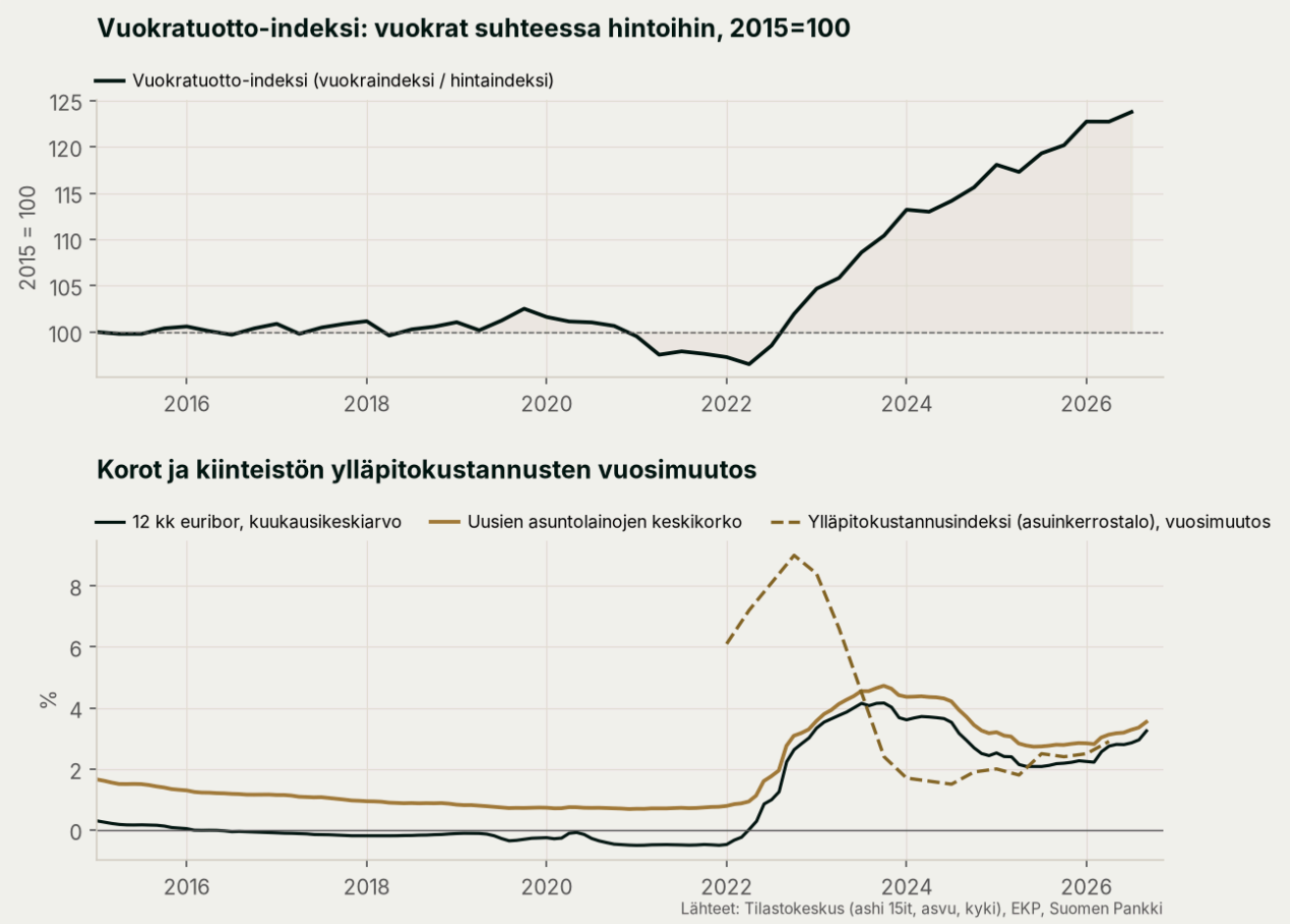
Ammattimaisten vuokranantajien kannassa käänne näkyy jo. KTI:n mukaan vuokra-asuntojen käyttöaste nousi syyskuusta 2025 syyskuuhun 2026 viidessä seitsemästä suurimmasta kaupungista, pääkaupunkiseudulla 1–2 prosenttiyksikköä, ja uusissa sopimuksissa vuokrat nousivat Helsingissä noin 3 ja Tampereella noin 4 prosenttia. Voimassa olevien sopimusten vuokrat ovat KTI:n aineistossakin lähes ennallaan [16].

Sama kehitys näkyy Samlan omassa asuntosalkussa. Samla Asunnot Ky:n vuokrausaste oli syyskuun lopussa 98,8 prosenttia vuokrattavasta pinta-alasta, kun se kesäkuun lopussa oli 96,3 prosenttia. Taloudellinen vajaakäyttö laski samalla 3,7 prosentista 3,3 prosenttiin. Luvut eivät sisällä remontissa, myynnissä tai valmistumassa olevia asuntoja.

Korko, vuokratuotto ja hinta: miten sijoittajan laskelma on muuttunut

Vuokratuoton paraneminen on sijoittajalle hyvä uutinen vain, jos se pysyy rahoituksen hinnan edellä. Siksi vertaamme vuokratuottoa korkoon.

Vuokrien ja hintojen suhde, eli vuokratuotto suhteessa vuoden 2015 tasoon, on noussut joka vuosi vuodesta 2022. Kolmannella neljänneksellä se oli 24 prosenttia vuoden 2015 tason yläpuolella ja sarjan korkein. Samaan aikaan korot ovat nousseet. Vuoden 2021 alussa 12 kuukauden euribor oli vielä −0,5 prosenttia ja on nyt runsaat 3 prosenttia, ja uusien asuntolainojen keskikorko on 3,5 prosenttia.



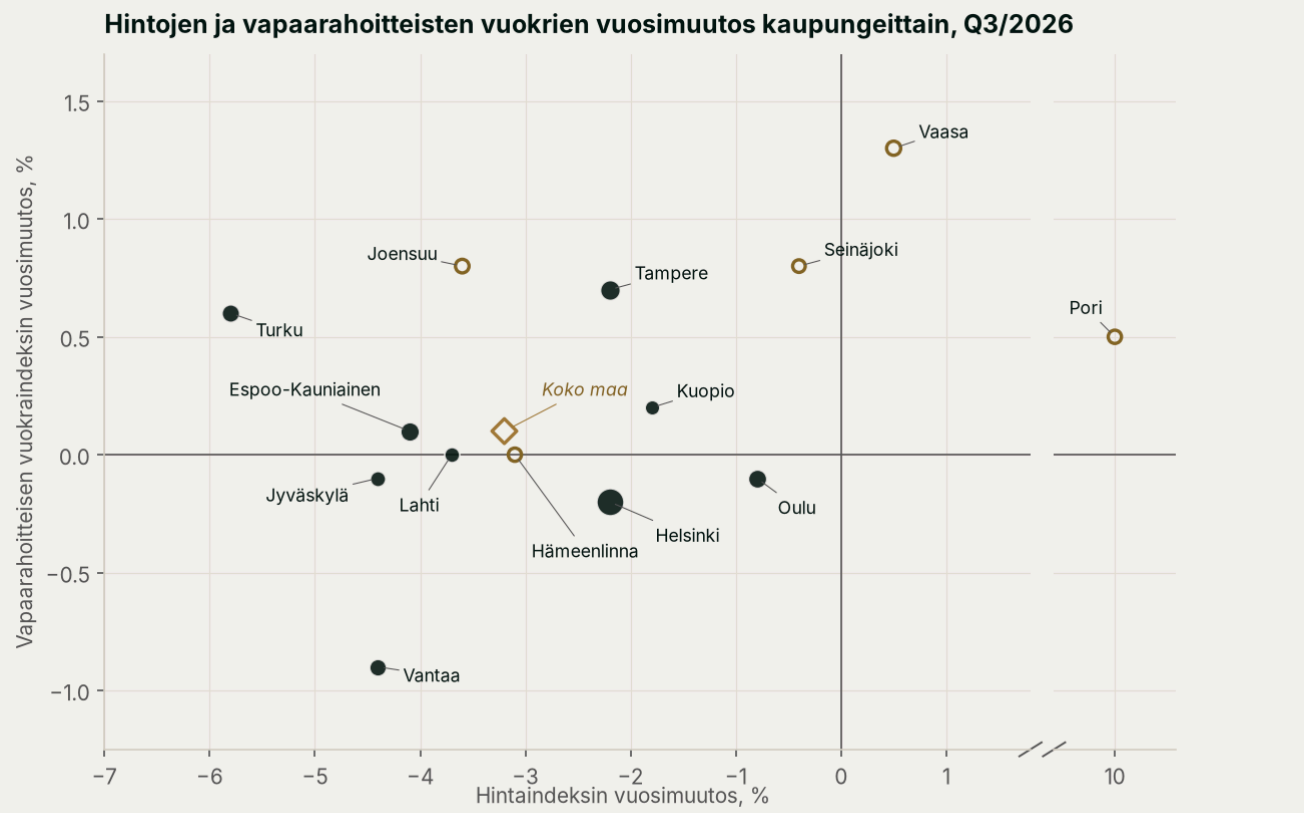
Tasona nettovuokratuotto eli vuokratuotto hoitovastikkeen jälkeen oli arviomme mukaan kolmannella neljänneksellä Helsingissä noin 3,8 prosenttia, pääkaupunkiseudulla 4,2, Tampereella 4,9, Turussa 5,2 ja Oulussa 5,6 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla nettotuotto on noin 0,9 prosenttiyksikköä ja Helsingissä noin 0,6 prosenttiyksikköä 12 kuukauden euriborin yläpuolella. Tampereella, Turussa ja Oulussa ero on 1,6–2,3 prosenttiyksikköä. Ero kapeni toisesta neljänneksestä kaikilla seuraamillamme alueilla, koska euribor nousi nopeammin kuin vuokrat suhteessa hintoihin.

Johtopäätös on kaksiosainen. Nettovuokratuotto on edelleen euribor-korkoa korkeampi, ja kasvukeskuksissa ero on selvä. Pääkaupunkiseudulla ero on kapea, ja lainamarginaalin jälkeen se kapenee edelleen, mutta kasvukeskuksissa kassavirtaan perustuva sijoittaminen voi olla kannattavaa ilman arvonnousuoletusta. Korkojen nousu on kuitenkin syönyt osan siitä edusta, jonka hintojen lasku on tuonut. Myös kiinteistöjen ylläpitokustannukset ovat olleet nousussa. Asuinkerrostalojen ylläpitokustannusindeksi oli toisella neljänneksellä 2,9 prosenttia vuodentakaista korkeammalla. Nettotuotto ratkeaa siis kohteittain, ja kulukontrollin merkitys kasvaa.

Mistä tämä tiedetään

Nettovuokratuotto on laskettu Tilastokeskuksen vapaarahoitteisten asuntojen keskineliövuokrasta, Kiinteistöliiton hoitovastikekyselyn kerrostalojen hoitovastikkeesta [15] ja vanhojen osakeasuntojen neliöhinnasta kaavalla (vuokra − hoitovastike) × 12 / neliöhinta. Luku on arvio: se on ennen vajaakäyttöä, korjauksia, rahoitusvastikkeita ja rahoituskuluja, joten sijoittajan todellinen nettotuotto on tätä pienempi. Ilman hoitovastiketta laskettu bruttovuokratuotto oli Helsingissä 5,2, pääkaupunkiseudulla 5,7, Tampereella 6,8, Turussa 7,0 ja Oulussa 7,9 prosenttia. Vuokra-asunnot ovat keskimäärin pienempiä ja keskeisemmin sijaitsevia kuin myytävät asunnot, joten taso on suuntaa antava. Siksi tekstissä painotetaan muutosta ja alueiden välistä eroa. Vuokratuotto suhteessa vuoden 2015 tasoon on vuokraindeksin ja hintaindeksin suhde. Ylläpitokustannusindeksi on Tilastokeskuksen kiinteistön ylläpitokustannusindeksi [5].

Kaupungit: hinnat ja vuokrat samassa kuvassa



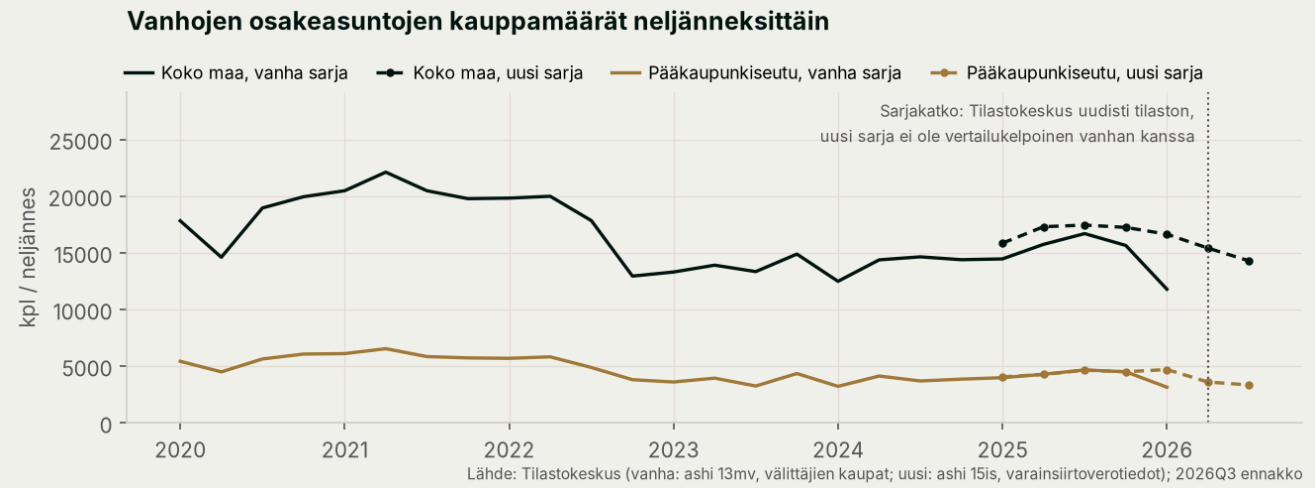
Lähde: Tilastokeskus (ashi 15is, asvu 15fa), 2026Q3 ennakko. Pisteen koko = kauppojen lukumäärä Q3/2026; avoin piste = pieni otos (alle 300 kauppaa)

Kuvassa kunkin kaupungin hintojen ja vapaarahoitteisten vuokrien vuosimuutos on samassa pisteessä. Kuvan kaupungeista vuokrat nousivat eniten Vaasassa (+1,3 %), Joensuussa ja Seinäjoella (+0,8 %) sekä Tampereella (+0,7 %). Pääkaupunkiseudulla vuokrat ovat paikallaan tai laskevat, ja Vantaalla ne laskivat 0,9 prosenttia. Turussa vuokrat nousivat 0,6 prosenttia, vaikka hinnat laskivat siellä seuratuista kaupungeista eniten. Pienet otokset on merkitty kuvaan avoimella pisteellä.

Korjattu kauppamäärä palasi vuodentakaiselle tasolle

Tilastokeskus korjasi 10.11.2026 vanhojen osakeasuntojen kauppamäärät, koska kiinteistönvälittäjien kautta tehtyjä kauppoja oli puuttunut tämän vuoden lähdeaineistosta. Korjaus lisäsi tammi–syyskuun kauppoja 9,2 prosenttia, eikä se vaikuttanut hintatietoihin [3]. Korjattujen lukujen mukaan välittäjien kautta tehtiin kolmannella neljänneksellä 0,7 prosenttia ja syyskuussa 0,1 prosenttia enemmän kauppoja kuin vuotta aiemmin, kun ennen korjausta julkaistu lasku oli runsas kymmenesosa. Toisella neljänneksellä kauppoja oli 6,2 ja tammi–syyskuussa 3,3 prosenttia vuodentakaista vähemmän. Varainsiirtoverotietojen mukaan kauppoja oli tammi–syyskuussa 8 ja kolmannella neljänneksellä 18 prosenttia vuodentakaista vähemmän, mutta näiden tuoreimmat luvut ovat ennakollisia ja täydentyvät vielä.

Uusien osakeasuntojen kauppoja tehtiin 23 prosenttia vähemmän, vaikka niiden hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 7,2 ja muualla 3,0 prosenttia. Korjaus ei koskenut niitä, koska virheen vaikutus uusiin asuntoihin oli Tilastokeskuksen mukaan vähäinen [3]. Tarjontaa on runsaasti, joten ostajalla on aikaa, valinnanvaraa ja neuvotteluvoimaa.



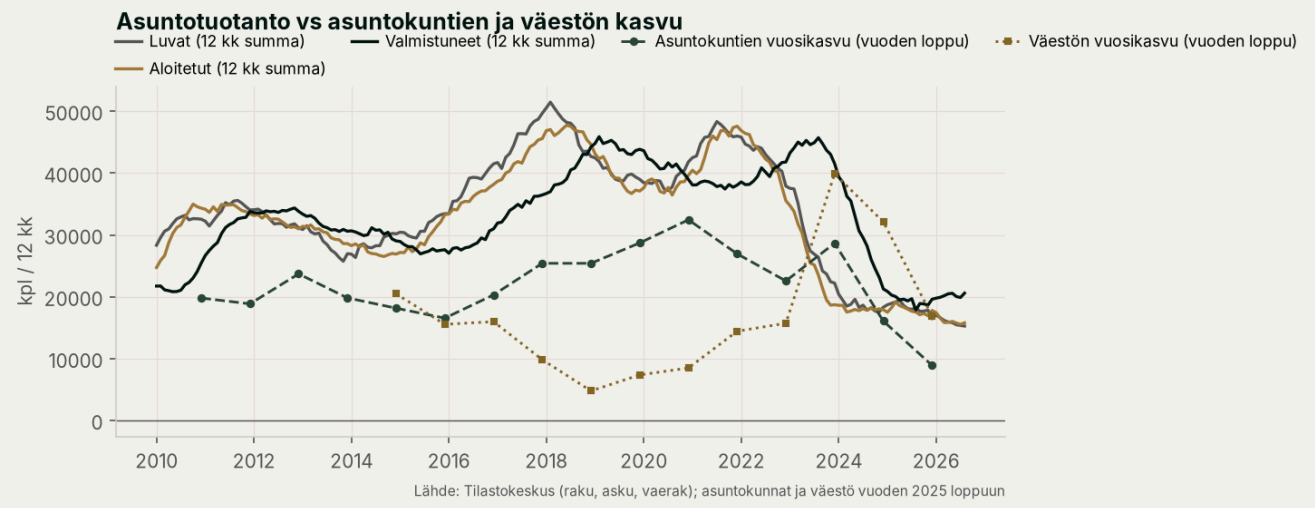
Kauppamäärien kuvassa on vanha ja uusi sarja rinnakkain. Uusi sarja perustuu varainsiirtoverotietoihin, ja se on tasoltaan vanhaa sarjaa korkeampi. Uudessa sarjassa ensimmäisen neljänneksen kauppamäärä on tarkentunut vuodentakaista suuremmaksi, kun ensijulkaisu näytti selvää laskua. Ennakkoluvut tarkentuvat, ja siksi suuntaa kannattaa arvioida usean neljänneksen ajalta. Myös kuvan vuoden 2026 luvut voivat vielä muuttua.

Tuotanto ja kysyntä: niukkuus siirtyy, mutta ei katoa

Tarjontaketju on kiinteistömarkkinan ennustettavin osa, koska rakennuslupa edeltää aloitusta ja aloitus valmistumista käytännössä poikkeuksetta. Rakennuslupia myönnettiin viimeisen 12 kuukauden aikana noin 15 600 asunnolle, mikä on sarjan matalin lukema. Aloituksia kirjattiin noin 16 200. Tammi–elokuussa aloituksia oli 18 prosenttia vähemmän kuin vuotta aiemmin. Vielä vuoden 2023 alussa 12 kuukauden aloitusmäärä oli noin 35 200 asuntoa eli yli kaksinkertainen nykyiseen verrattuna.

Valmistumisia on samalla jaksolla vielä noin 20 700, ja niiden määrä kasvaa yhä. Tammi–elokuussa valmistui 9 prosenttia enemmän asuntoja kuin vuotta aiemmin. Q2-katsauksessa arvioimme valmistumisten kääntyvän laskuun loppuvuonna. Elokuun lukemissa käännettä ei vielä näy, mikä

selittää osaltaan, miksi vuokrat polkevat paikallaan. Kun aloitukset ovat olleet pitkään pohjalukemissa ja tuotannon käynnistysviive on 18–24 kuukautta, valmistumisten lasku on kuitenkin jo päätetty.

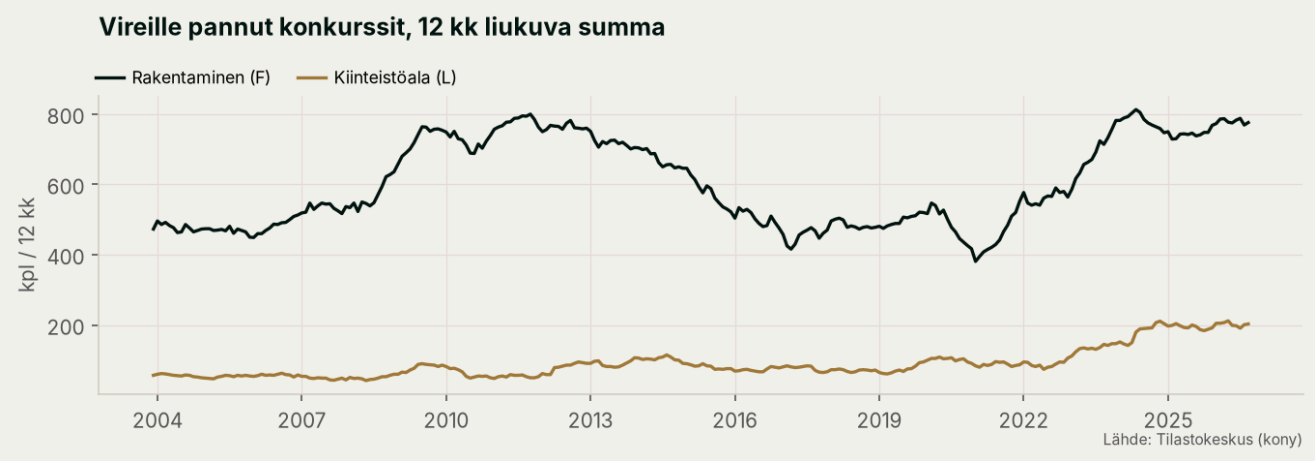


Kysyntäpuolella väestönkasvu on hidastunut. Väkiluku kasvoi tammi–syyskuussa noin 9 200 hengellä, ja kasvu tuli kokonaan nettomaahanmuutosta. Vuonna 2025 asuntokuntien määrä kasvoi noin 8 900:lla, kun kasvu vuonna 2024 oli noin 16 100 ja vuonna 2020 yli 32 000. Valmistuvien asuntojen määrä ylittää siis tällä hetkellä selvästi asuntokuntien kasvun. Siksi tarjontaniukkuus ei ole koko maan ilmiö vaan kasvukeskusten. Vuoden 2025 kuntien välisessä nettomuutossa Helsinki (+6 054), Turku (+1 688), Espoo (+1 395) ja Tampere (+1 347) keräsivät muuttovoittoa, kun useimmat muut seuraamamme kaupungit menettivät asukkaita muille kunnille [4].

> **Mistä tämä tiedetään**
> Tekstin luvat, aloitukset ja valmistumiset ovat Tilastokeskuksen rakennus- ja asuntotuotantotilaston kaikkien rakennusten uusia asuntoja, 12 kuukauden liukuvina summina. Kuvan sarjat ovat asuinrakennusten uusia asuntoja, ja ne ovat elokuussa 1–2 prosenttia pienempiä. Tuoreimpien kuukausien luvut täydentyvät rakennusrekisterissä ylöspäin. Asuinrakennusten kesäkuun 12 kuukauden aloitusmäärä on tarkentunut Q2-katsauksen 15 487:stä 15 767:ään. Asuntokuntien ja väestön muutos on laskettu vuositilastoista. Asuntokuntien neljännesvuosittainen ennakkotilasto on eri perusjoukolla, eikä sitä ole yhdistetty vuositilastoon.

Rakentamisen ahdinko pysyy korkealla tasolla

Rakennusalan konkursseja pantiin vireille viimeisen 12 kuukauden aikana 776 ja kiinteistöalan 203. Rakennusalan konkurssien määrä on korkea, mutta se ei ole enää päähuolenaihe, koska määrä ei ole enää kasvussa. Huolestuttavampaa on, että kun mukaan otetaan kaikki toimialat, konkurssit ovat kasvussa. Niiden 12 kuukauden summa on sarjan korkein, 4 076, ja yli 8 prosenttia vuodentakaista suurempi. Konkurssit ennakoivat työttömyyttä (Osa 5), ja työttömyys heijastuu asuntomarkkinaan. Sijoittajalle tilanne on kaksijakoinen. Urakoitsijariski on yhä todellinen, mutta konkurssipesistä ja pakkomyynneistä löytyvät tyypillisesti syklin parhaat yksittäiset ostot.


Vireille pannut konkurssit, 12 kk liukuva summa
Rakentaminen (F)
Kiinteistöala (L)
kpl / 12 kk
800
600
400
200
2004
2007
2010
2013
2016
2019
2022
2025
Lähde: Tilastokeskus (kony)

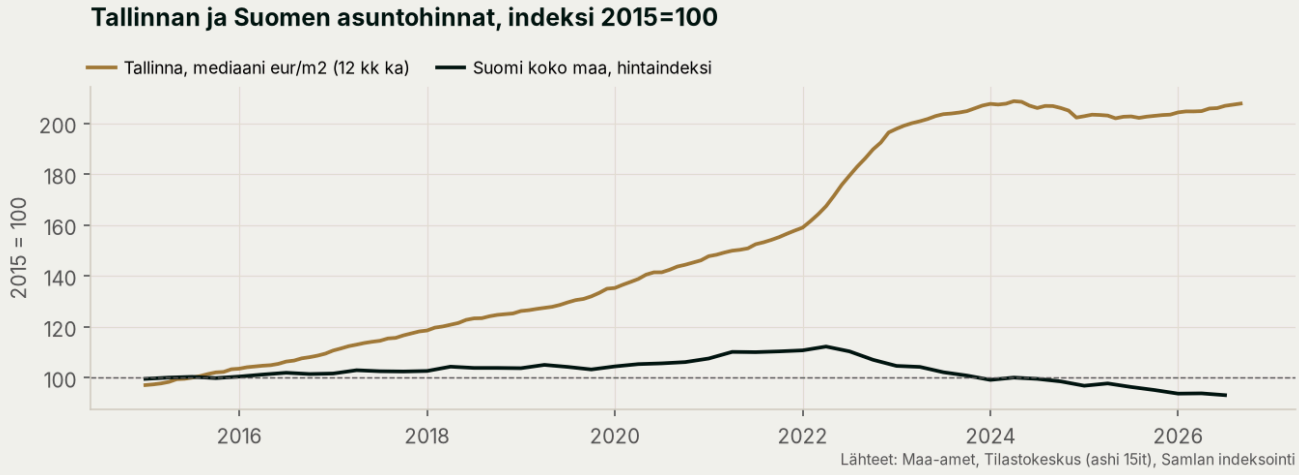
OSA 3

Viron markkina ja Tallinna



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

Tallinnan asuntomarkkina elää edelleen eri syklivaihetta kuin Suomi, mutta hinnannousu on hidastunut. Toteutuneiden kauppojen mediaanihinta oli syyskuussa 2 978 euroa neliöltä, 2,5 prosenttia enemmän kuin vuotta aiemmin. Keväällä vuosinousu oli vielä noin viisi prosenttia [7]. Viron virallinen asuntohintaindeksi nousi toisella neljänneksellä 5,8 prosenttia vuodentakaisesta, ja kerrostaloasuntojen alaindeksi 5,3 prosenttia [8]. Samaan aikaan Suomen hinnat laskivat. Kahden markkinan syklit ovat yhä eri vaiheissa, mikä on salkkutasolla hajautusetu.



Tarjontapuolella kuva on muuttunut. Tallinnassa valmistui kolmannella neljänneksellä 493 asuntoa, 18 prosenttia enemmän kuin vuotta aiemmin, kun kahdella edellisellä neljänneksellä valmistumiset olivat selvästi vuodentakaista vähemmän. Koko vuoden kolmella ensimmäisellä neljänneksellä valmistumisia oli silti 23 prosenttia vähemmän kuin vuotta aiemmin. Myönnettyjen lupien määrä oli kolmannella neljänneksellä selvästi vuodentakaista pienempi, mutta tuoreimman neljänneksen luvut täydentyvät takautuvasti [10]. Tarjonnan niukkeneminen jatkuu siis vuositasolla, mutta ei suoraviivaisesti. Kolmannen neljänneksen valmistumisten kasvu voi osaltaan selittää hintojen nousun hidastumista.

OSA 4

Sääntely-ympäristö liikkeessä

Kiinteistösijoittamisen pelisääntöjä kirjoitetaan Suomessa uusiksi monesta suunnasta samanaikaisesti. Seuraamme valtioneuvoston ja eduskunnan säädöshankkeita järjestelmällisesti. Hankkeet näkyvät valmistelussa 1–3 vuotta ennen voimaantuloa, joten muutoksiin ehtii varautua. Kolmannella neljänneksellä osa kesän hankkeista tuli voimaan, ja syksyn esityksistä tärkeimmät koskevat valtion tukemaa asuntotuotantoa, kaavoitusta ja energiatehokkuutta [14].

Vuokralain muutokset ovat voimassa. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain muutokset tulivat voimaan 1.10.2026. Uudistus on sopimustekniikan ja menettelyjen päivitys, ei vuokrasääntelyä. Siinä ei ole vuokrakattoja eikä korotusrajoituksia. Vuokranantajan irtisanomisaika lyhenee neljään kuukauteen vähintään kaksi vuotta kestäneissä vuokrasuhteissa ja on muuten kolme kuukautta, mutta muutos koskee vain lain voimaantulon jälkeen tehtyjä sopimuksia. Tupakointi huoneistossa on kielletty, ellei vuokranantaja anna lupaa, ja tämä koskee myös vanhoja sopimuksia. Vuokravakuus on palautettava, tai sen pidättämisestä on ilmoitettava 14 päivän kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä, mikä on prosessivaatimus suurelle salkulle. Samaan aikaan tuli voimaan asunto-osakeyhtiölain muutos, joka täydentää taloyhtiön hallintaanoton perusteita lyhytaikaisen vuokrauksen ongelmilla.

Rahoitusta kevennettiin. Taloyhtiölainojen enimmäisosuus nousi 70 prosenttiin ja takaisinmaksuaika 40 vuoteen heinäkuun alusta. Finanssivalvonta nosti kesäkuun lopussa myös muiden kuin ensiasuntojen lainakaton 95 prosenttiin, ja asuntolainan enimmäispituus on ollut 40 vuotta kesäkuun alusta. Muutokset tukevat omistusasuntokauppaa ja uudistuotannon käynnistymistä. Syyskuun budjettiriihessä ei esitetty muutoksia asuntojen varainsiirtoverokantoihin eikä oman asunnon asuntolainojen korkovähennyksen palauttamista. Valtiovarainministeriön hanketietojen mukaan hallitus jatkaa kiinteistöverouudistuksen selvittämistä, mutta uudistusta ei viedä eteenpäin tällä vaalikaudella.

Valtion tukema asuntotuotanto supistuu voimakkaasti. Hallitus antoi syyskuussa esityksen valtion tukeman asuntotuotannon lakien uudistuksesta. Siinä poistetaan kunnan jäsenen etusija asukasvalinnassa ja kielletään tuettujen asuntojen lyhytvuokraus. Lait on tarkoitettu tulemaan voimaan vuoden 2027 alusta. Samalla tuetun tuotannon määrä laskee. Alan arvioiden mukaan valtion tukemia asuntoja aloitetaan tänä vuonna noin 4 800–6 000 ja ensi vuonna vain 2 000–3 000, kun vuonna 2025 niitä aloitettiin lähes 7 900. Vapaarahoitteiselle vuokranantajalle tämä on merkittävin syksyn muutos, koska tuettu tuotanto on viime vuosina pitänyt aloitusmääriä yllä ja se vähentää kokonaistarjontaa vuosina 2028–2029.

Kaavoitusjärjestelmän uudistus etenee eduskunnassa. Uusi alueidenkäyttölaki on ympäristövaliokunnassa, ja sen voimaantulotavoite on vuoden 2027 alku. Uudistus rajaisi muutoksenhakuoikeutta asemakaavasta tietyissä tilanteissa. Kaavojen toteuttamista koskeva hallituksen esitys yhdyskuntakehittämislaiksi annettiin eduskunnalle syyskuussa, ja lakien on tarkoitus tulla voimaan vuoden 2028 alussa. Vaikutukset luvitus- ja valitusaikoihin näkyvät siis aikaisintaan vuosina 2027–2028.

Lyhytvuokraukselle 90 päivän raja. Ympäristövaliokunnan 5.11.2026 antaman mietinnön mukaan asuntoa voisi lyhytvuokrata 90 päivää vuodessa ilman lupaa, ja pidemmän vuokrauksen luvantarve arvioitaisiin tapauskohtaisesti. Alkuperäisessä esityksessä se olisi aina vaatinut rakentamisluvan. Kunta voisi nostaa rajan 180 päivään. Sääntely koskisi esimerkiksi kakkos- ja sijoitusasuntoja, mutta

ei omia koteja eikä loma-asuntoja. Mallia on haettu Euroopasta, jossa päiväraja on yksi tyypillinen tapa säännellä lyhytvuokrausta. Valiokunta esittää myös rekisteröintivelvollisuutta. Kohdat tulisivat voimaan aikaisintaan vuoden 2027 alussa. Lisäksi hallitus linjasi budjettiriihessä matkailijaverosta. Puitelain on tarkoitus tulla voimaan keväällä 2027, ja kunnat voisivat ottaa majoituksiin kohdistuvan veron käyttöön vuodesta 2028.

Energiatehokkuusvaatimukset etenevät. EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpano etenee usean lain kautta. Eduskunnassa ovat esitykset rakentamislain, energiatodistuslain sekä automaatio- ja latauspistelain muuttamisesta ja uudesta laista rakennusten energiatehokkuudesta. Energiatodistustietojärjestelmälain muutos oli lokakuun lopussa vielä valmistelussa. Uusi energiatehokkuuslaki toisi rakennuksiin aurinkoenergiavelvoitteita vaiheittain vuosina 2027–2031, uusiin asuinrakennuksiin vuodesta 2030, ja muiden kuin asuinrakennusten vähimmäisvaatimusten olisi täytyttävä viimeistään vuoden 2033 lopussa. Asuinrakennusten korjausrakentamisen energia-avustuksen haku avattiin syyskuun lopussa. Avustusta voi saada enintään 4 000 euroa asuntoa kohden ja enintään puolet avustuspäätöksessä hyväksytyistä ja toteutuneista kustannuksista. Avustus on määräaikainen. Se koskee vuosia 2026–2027, ja siihen sekä sen hallintokustannuksiin voidaan käyttää yhteensä 110 miljoonaa euroa. Avustusta voivat saada asunto-osakeyhtiöt sekä valtion tuella rahoitettuja vuokra- ja asumisoikeustaloja omistavat yhteisöt.

Rahastotoimialan sääntely. Vaihtoehtorahastojen hoitajia koskevat uudistukset ovat olleet voimassa huhtikuusta 2026, ja osa Finanssivalvonnalle tehtävästä raportoinnista alkaa huhtikuussa 2027. Uusi rahanpesulaki on talousvaliokunnassa, ja se on tarkoitettu tulemaan voimaan pääosin heinäkuussa 2027. Nämä ovat ennakoitavaa prosessityötä, joka on aikataulutettu hyvissä ajoin.

Perusnäkymämme on ennallaan. Arviomme mukaan vuosina 2027–2028 voimaan tuleva sääntely-ympäristö suosii vahvataseista ammattimaista vuokranantajaa. Valtion tukeman tuotannon supistuminen vahvistaa vapaarahoitteisen vuokra-asumisen asemaa kasvukeskuksissa.

OSA 5

Mikä ennakoi käännettä

Edellisissä luvuissa todetaan, ettemme näe vielä käännettä hinnoissa. Se herättää seuraavan kysymyksen. Mistä käänteen ylipäätään tunnistaisi? Kävimme Q2-katsauksessa läpi ne suureet, joiden voisi kuvitella ennakoivan asuntojen hintoja, ja mittasimme, millä niistä on aito yhteys hintoihin. Mittaukset ovat ennallaan, ja tässä luvussa päivitämme niiden tämänhetkiset lukemat.

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. 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. Ostoaikomus on kysyntää siinä vaiheessa, kun se on vielä harkintaa eikä vasta allekirjoitettu kauppakirja.

Ostoaikomus nousi kesän jälkeen. Syyskuussa osuus oli 12,1 prosenttia, lähellä sarjan pitkän aikavälin keskiarvoa 12,6 prosenttia. Lokakuussa se laski 10,2 prosenttiin. Neljännesvuoden keskiarvona ostoaikomus nousi toisen neljänneksen 10,3 prosentista kolmannen neljänneksen 11,5 prosenttiin. Mittari on siis noussut kevään pohjalta, mutta lokakuu katkaisi nousun.

> **Mistä tämä tiedetään**
>
> Ostoaikomuksen ja asuntojen hintojen yhteys mitattiin Suomen neljännesaineistosta vuodesta 2006 alkaen. Molemmat sarjat olivat vuosimuutoksina, ja toinen oli siirretty 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]. Mittaukset tehtiin Q2-katsausta varten, eikä niitä ole laskettu uudelleen.
>
> 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 on kuitenkin samanaikainen eikä ennakoiva. Vuoden viiveellä merkki kääntyy positiiviseksi seitsemässä maassa kahdeksasta. Työttömyys kertoo siis nykytilan eikä suuntaa. Pankki katsoo ensin, onko hakijalla tuloja, ja vasta sitten, mitä laina maksaa. Työttömäksi jäänyt ei saa asuntolainaa, vaikka korko olisi nolla.

Työttömyysaste oli syyskuussa 10,4 prosenttia ja työttömiä oli 39 000 enemmän kuin vuotta aiemmin. Tämä on asuntomarkkinan kannalta katsauksen huolestuttavin yksittäinen luku, koska työttömyys on se tekijä, joka on mittauksissamme ollut hintojen kanssa yhtä matkaa johdonmukaisesti.

> **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.

Korkojen nousu ei ole painanut vuokria. Kun omistusasuminen kallistuu, osa ostajista jää vuokralle, ja vuokrakysyntä voi kasvaa juuri silloin, kun asuntokauppa hyytyy. Sijoittajalle tämä tarkoittaa, että vuokrakysyntä voi osittain tasata korkojen asuntoarvoihin kohdistamaa kielteistä vaikutusta. Vaikutus on kuitenkin pieni, eikä se poista korkoriskiä. Korkojen nousu kasvattaa velallisen vuokranantajan rahoituskuluja, eivätkä vuokrat välttämättä nouse yhtä nopeasti kuin korot ja ylläpitokustannukset. Syyskuun koronnosto on siis vuokranantajalle kaksiteräinen, koska se painaa hintoja mutta voi tukea vuokrakysyntää.

> **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. Konkurssilukua päivitetään kuukausittain, ja sen muutos on aineistossamme edeltänyt työttömyyden muutosta, joten konkurssit ovat yksi nopeista varoitusmerkeistä. Kaikkien toimialojen konkurssien 12 kuukauden summa on nyt sarjan korkein. Se ennakoi, ettei työttömyyden nousu ole vielä taittumassa.

> **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].

Käännetesti: ennakoivien mittareiden tila

Q2-katsauksessa nimesimme käänteen ensimmäiseksi luotettavaksi merkiksi sen, että ostoaikomus ja kauppamäärä kääntyvät nousuun kahtena peräkkäisenä neljänneksenä. Testi ei täyty vielä. Korjattu kauppamäärä nousi kolmannella neljänneksellä vuodentakaiselle tasolle, ja ostoaikomus nousi, mutta kumpikin vasta yhden neljänneksen ajan.

Mittari	Q2/2026	Q3/2026	Tuorein	Suunta käänteen kannalta
Ostoaikomus, % (neljänneksen keskiarvo)	10,3	11,5	10,2 (10/2026)	nousi Q3:lla, lokakuu heikompi

Mittari	Q2/2026	Q3/2026	Tuorein	Suunta käänteen kannalta
Kauppamäärä välittäjien kautta, vuosimuutos [3]	−6,2 %	+0,7 %	+0,1 % (9/2026)	nousi Q3:lla vuodentakaiselle tasolle (korjattu 10.11.)
Kuluttajien luottamus (neljänneksen keskiarvo)	−9,4	−4,4	−9,7 (10/2026)	parani Q3:lla, lokakuu heikompi
Työttömyysaste, trendi %	10,4 (6/2026)	10,5 (9/2026)	10,5	heikkenee
Konkurssit, kaikki toimialat, 12 kk	4 007 (6/2026)	4 076 (9/2026)	4 076 (9/2026)	heikkenee, korkein vuodesta 2003 alkavassa sarjassa

Kolmas neljännes toi yhden askeleen oikeaan suuntaan, mutta lokakuun kuluttajabarometri ja työmarkkina kertovat, ettei käänne ole vielä alkanut. Seuraamme testiä neljännesvuosittain.

Näkemyksemme seuraaville vuosille

Näkemyksemme pääsuunta on ennallaan. Seuraavan kahdentoista kuukauden aikana hinnat pysyvät ennallaan tai laskevat lievästi. Lasku loivenee, mutta se ei käänny selväksi nousuksi tämän jakson aikana. Vuokrat polkevat lähes paikallaan, ja niiden nousu käynnistyy, kun valmistumisvaje alkaa purra.

Vuosi	Vanhojen osakeasuntojen hinnat	Vuokrat, vapaarahoitteiset	Tila
2024	−3,5 %	+1,4 %	toteuma
2025	−2,7 %	+0,2 %	toteuma
2026	noin −3 %	+0,1 %	kolme neljännestä toteumaa
2027	−1…+1 %	+1…+2 %	ennuste
2028	+2…+4 %	+2…+3,5 %	ennuste

Tuoreet tiedot tukevat vuoden 2026 arviota. Vanhojen osakeasuntojen hinnat olivat vuoden kolmella ensimmäisellä neljänneksellä keskimäärin 3,5 prosenttia vuodentakaista alempana, ja vapaarahoitteisten vuokrien vuosimuutos oli jokaisella neljänneksellä +0,1 prosenttia. Korkotaso on asettunut arvioimaamme korkeammalle, mutta tarjonnan ja työmarkkinan kautta kulkeva perusura on ennallaan.

Missä olemme muiden ennusteiden joukossa

Ennustaja	Julkaistu	Hinnat 2026	Hinnat 2027	Hinnat 2028
OP	syyskuu 2026	−2,0 %	+3,0 %	–
KOVA ry	8.9.2026	−2,5 %	+1,0 %	–
S-Pankki	6.10.2026	−2,6 %	maltillinen nousu	–
Danske Bank	16.9.2026	−2,7 %	+1,3 %	–
Nordea	21.10.2026	−3,0 %	+1,0 %	+2,5 %

Ennustaja	Julkaistu	Hinnat 2026	Hinnat 2027	Hinnat 2028
Samla Capital	**10/2026**	**noin −3 %**	**−1…+1 %**	**+2…+4 %**

Vuoden 2026 arviomme on ennustajien alapäässä. Vuodelle 2027 kaikki julkaistut ennusteet odottavat hintojen nousevan 1–3 prosenttia, ja oma haarukkamme on niitä varovaisempi. Syitä on kolme. Ensinnäkin korkotaso on noussut, ja moni ennuste nojaa korkojen tasaantumiseen, jota EKP ei ole luvannut. Toiseksi työttömyys nousee yhä, ja konkurssit ennakoivat sen jatkuvan, kun työmarkkina on mittauksissamme ollut hintojen kanssa yhtä matkaa johdonmukaisesti. Kolmanneksi valmistumisia on yhä enemmän kuin vuosi sitten, joten tarjontaniukkuus alkaa myöhemmin kuin arvioimme. Vuokrista vain harva ennustaja julkaisee lukua. KOVA ry odottaa vapaarahoitteisten vuokrien nousevan 0,5 prosenttia tänä vuonna ja prosentin ensi vuonna [13].

Kolme polkua

Perusura. Euribor pysyy 3,0–3,5 prosentissa, työttömyys tasaantuu vuoden 2027 aikana ja kauppamäärät kääntyvät nousuun ennen hintoja. Hinnat ovat vuonna 2027 lähellä nykytasoa ja nousevat vuonna 2028, kun valmistumisten lasku alkaa näkyä vuokrissa ja hinnoissa.

Nopeampi käänne. Energian hintojen nousu jää lyhytaikaiseksi, inflaatio hidastuu ja korot kääntyvät laskuun vuoden 2027 alkupuolella. Työllisyys paranee, ja patoutunut kysyntä purkautuu. Hinnat nousisivat jo vuonna 2027 pankkien ennusteiden ylemmän pään mukaisesti. Tämän polun ensimmäinen merkki olisi ostoaikomuksen ja kauppamäärän samanaikainen nousu kahtena neljänneksenä (Osa 5).

Pitkittyvä sopeutus. Energiahintojen nousu pitkittyy, EKP nostaa korkoja vielä, ja työttömyys jatkaa nousuaan. Hintojen lasku jatkuisi myös vuonna 2027, ja käänne siirtyisi vuoteen 2028. Tämän polun ensimmäinen merkki olisi konkurssien ja työttömyyden nousun jatkuminen yhä vuoden 2027 alussa.

Kaikissa poluissa lähivuosien tarjonta on jo pääosin päätetty, koska aloitukset on tehty ja valmistumiset seuraavat niistä. Siksi näkemys vuokrista on selvästi varmempi kuin näkemys hinnoista. Se on kaikissa poluissa positiivinen viimeistään vuodesta 2028, mutta kehitys riippuu myös työllisyydestä, muuttoliikkeestä ja vapaarahoitteisen tuotannon elpymisestä.

Kassavirtaan keskittyvä sijoittaja kestää lievän arvonlaskun paremmin kuin nopeaan jälleenmyyntiin nojaava sijoittaja, jos vuokrausaste ja nettokassavirta säilyvät. Arvonlasku heikentää silti kokonaistuottoa ja vakuusarvoa sekä voi lisätä jälleenrahoitusriskiä.

> **Mistä tämä tiedetään**
>
> Vuositaulukon hintaluku on Tilastokeskuksen vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi, jota käytetään myös katsauksen muissa luvuissa. Edellisen katsauksen taulukossa oli kaikkien asuntojen indeksi, jonka lasku on ollut loivempi. Siksi vuosien luvut poikkeavat edellisestä katsauksesta, ja vuoden 2026 arvion muutos −2,5 prosentista noin −3 prosenttiin johtuu pääosin sarjan vaihdosta. Ennusteiden vertailutaulukon luvut ovat kunkin ennustajan julkaisemia, ja niiden kohde vaihtelee (vanhat osakeasunnot tai kaikki asunnot), joten vertailu on suuntaa antava. Ennusteen taustalla oleva malli selittää hintojen vuosivaihtelusta noin kolmanneksen, joten luvut ovat haarukoita eivätkä pisteitä. Vuoden 2028 luku nojaa tarjontaputkeen ja korkouraan, ja sen epävarmuus on selvästi suurempi kuin lähivuosien.

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.

Asuntomarkkina on sopeutumisen loppuvaiheessa, mutta kolmas neljännes ei vielä tuonut käännettä. Hintojen lasku loiveni, syyskuu oli vuodenaikaan nähden poikkeuksellisen vahva, ja korjattu kauppamäärä palasi kolmannella neljänneksellä vuodentakaiselle tasolle, mutta lokakuun kuluttajabarometri heikkeni. Asunnot ovat suhteessa ansiotasoon edullisempia kuin kertaakaan vertailujaksolla, vuokratuotto suhteessa hintaan on sarjan korkeimmalla tasolla, ja ostajalla on neuvotteluvoimaa. Houkuttelevasti hinnoiteltujen kohteiden tarjonta on runsasta juuri nyt, kun moni kilpaileva ostaja on rahoituksen hinnan vuoksi sivussa.

Korkoympäristö on kiristynyt arvioimastamme. Euribor on asettunut runsaan kolmen prosentin tasolle, ja EKP pitää korkonsa ennallaan energian hintojen nostaman inflaatioriskin vuoksi. Siksi hyvän kassavirran merkitys korostuu. Bruttovuokratuotto on edelleen selvästi euribor-korkoa korkeampi, mutta ero on kaventunut, ja kulujen ja lainamarginaalin jälkeen sitä on vähemmän. Nähdäksemme korkeaa ja indeksisidonnaista kassavirtaa tuottavat kohteet menestyvät tässä ympäristössä, ja aktiivisen vuokraustyön ja kulukontrollin merkitys kasvaa.

Tarjontaniukkuus on edelleen katsauksen varmin yksittäinen ennuste, mutta sen ajoitus on siirtynyt. Aloitukset ja luvat ovat mittaushistorian pohjalukemissa, ja valtion tukeman tuotannon supistuminen vähentää tarjontaa entisestään. Valmistumisia on kuitenkin yhä enemmän kuin vuosi sitten, joten vuokrien nousu alkaa todennäköisesti vasta, kun niiden lasku näkyy, ja ensimmäisenä kaupungeissa, joissa muuttovoitto säilyy. Ennuste kumoutuisi, jos aloitukset kääntyisivät nopeasti yli 20 000 asunnon vuositasolle tai muuttoliike kasvukeskuksiin tyrehtyisi. Kumpaakaan ei ole näköpiirissä.

Kansainvälinen vertailu antaa tälle mittakaavan. Suomi on kahdeksan maan joukossa ainoa, jossa asunnon reaalihinta on kymmenessä vuodessa laskenut, ja ainoa, jossa vuokratuotto suhteessa hankintahintaan on parantunut. Kassavirtaa tuottavaa kantaa saa nyt halvemmalla suhteessa sen tuottamaan vuokraan kuin missään verrokkimaassa.

Viron markkina tarjoaa salkkuun syklihajautusta. Tallinnan hinnat nousevat yhä, vaikka nousu on hidastunut, kun Suomi tekee vielä pohjaa.

Kokonaisuutena selkeimpänä riskinä käänteen tulemiselle näemme kaksoisiskun, joka on korkea työttömyys yhdistettynä kohonneeseen korkotasoon. Mikäli työttömyysaste pysyy nykytasolla tai jopa nousee, se voi pitää hintoja paikallaan tai jopa laskea niitä lisää. Näkemyksemme on, että hinnat ovat vuonna 2027 lähellä nykytasoa ja että nousu alkaa sen jälkeen. Volyymi elpyy ennen hintoja, ja käännettä kannattaa seurata kauppamääristä, ostoaikomuksesta ja työmarkkinasta. Ammattimaiselle, hyvin pääomitetulle kiinteistösijoittajalle nykyinen markkinavaihe on mahdollisuuksien ikkuna, joka sulkeutuu hintojen kääntyessä, ei ennen sitä. Hintariski ei silti poistu, joten ratkaisevaa on, että kohteen kassavirta ja rahoitus kestävät myös pidempään jatkuvan laskun.

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; Asuntojen vuokrat, 3. neljännes 2026 (15.10.2026).
3. Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat (ashi/15iq, 15is ja 15it); Osakeasuntojen hinnat, syyskuu ja 3. neljännes 2026 (28.10.2026); Osakeasuntojen hinnat, 2. neljännes 2026 (28.7.2026); Osakeasuntojen hinnat: Tilaston lähdeaineistossa havaitut virheet on korjattu (10.11.2026); kauppamäärät taulusta 15iq (päivitetty 11.11.2026).
4. Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto (raku/156f), väestörakenne ja väestönmuutokset, asuntokunnat (asku/15fd) sekä kuntien välinen muuttoliike.
5. Tilastokeskus, kiinteistön ylläpitokustannusindeksi (kyki).
6. Eurostat, asuntohintaindeksi (prc_hpi_q) ja yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi (prc_hicp_minr); vuokrat kuluttajahintaindeksin asuntovuokra-alaeränä. Kaikki kahdeksan maata samasta lähteestä ja samalla määritelmällä.
7. Maa-amet (Viron maanmittauslaitos), toteutuneiden kauppojen kauppahintatietokanta. Tuoreimpien kuukausien luvut täydentyvät takautuvasti sitä mukaa, kun notaarivahvistukset saapuvat.
8. Statistikaamet (Viron tilastovirasto), asuntohintaindeksi. Tuorein julkaistu neljännes on Q2/2026.
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 (Q2/2026-katsaus).
10. Statistikaamet, myönnetyt rakennusluvat ja valmistuneet asunnot rakentamisen lajin mukaan (EH045), Tallinna neljänneksittäin. Q3/2026: 493 valmistunutta asuntoa (Q3/2025: 418). Tuorein neljännes voi täydentyä takautuvasti.
11. Euroopan keskuspankki, rahapoliittiset päätökset 10.9.2026 ja 29.10.2026; talletuskorko ja 12 kuukauden euribor.
12. Suomen Pankki, uusien asuntolainojen keskikorko ja asuntolainakanta.

13. Ennusteet: Nordea, Asuntomarkkinakatsaus 21.10.2026; Danske Bank, Asuntomarkkinakatsaus 16.9.2026; OP, Asuntomarkkinakatsaus 2026/Q3; S-Pankki, Talousennuste 6.10.2026; KOVA ry, Suhdanne-ennuste 8.9.2026; Rakennusteollisuus RT, Suhdannekatsaus syksy 2026 (7.10.2026).
14. Säädökset ja hallituksen esitykset: laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (531/2026); asunto-osakeyhtiölain muutos (535/2026); HE 70/2026 vp, HE 83/2026 vp, HE 105/2026 vp, HE 155/2026 vp, HE 164/2026 vp, HE 170/2026 vp, HE 201/2026 vp ja HE 258/2026 vp; valtioneuvoston asetus asuinrakennusten korjausrakentamisen avustuksesta; Finanssivalvonnan makrovakauspäätös 30.6.2026; valtioneuvoston budjettiriihi 1.9.2026.
15. Kiinteistöliitto, Hoitovastikekysely 2026 (jäsenkysely 5.–19.5.2026): kerrostalojen hoitovastike, €/m² kuukaudessa, kaupungeittain ja suuralueittain.
16. KTI Kiinteistötieto Oy, asuntovuokrat: vuokra-asuntojen käyttöaste ja vuokrien mediaani (voimassa olevat ja alle 6 kuukauden ikäiset sopimukset), kaikki huoneistotyypit, syyskuu 2025 ja syyskuu 2026. Aineisto kattaa ammattimaisten vuokranantajien kannan.

Tietoa katsauksesta

Katsaus perustuu julkisiin tilastolähteisiin (Tilastokeskus, Eurostat, Euroopan keskuspankki, Suomen Pankki sekä Viron maanmittauslaitos ja tilastovirasto), julkaistuihin ennusteisiin ja Samlan markkinaseurantaan, joka kattaa myös valtioneuvoston ja eduskunnan säädöshankkeet. 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, volyymin muutos vuodentakaisesta. Inflaatio: khi/11xs, pisteluvusta laskettu vuosimuutos. Työttömyysaste: työvoimatutkimus, alkuperäinen ja trendisarja. Vuokraindeksi: asvu/15fa, koko vuokrakanta ja vapaarahoitteiset asunnot. Asuntojen hintaindeksi: ashi/15iq (kuukausi) ja ashi/15is (neljännes, kaupungit), koko maa, vuosimuutos. Pitkä hintasarja ja hinnat suhteessa ansiotasoon: ashi/15it (2015 = 100) ja ansiotasoindeksi. Euribor: 12 kuukauden noteeraus ja kuukausikeskiarvo. Kuluttajien luottamus ja asunnon ostoaikomus: kbar/13ai. Asuntoaloitukset: raku/156f, aloitetut asunnot, kaikki rakennukset, koko maa, 12 kuukauden liukuva summa. Tallinnan kauppojen mediaanihinta: Maa-ametin kauppahintatietokanta, asunto-osakekauppojen neliöhinnan mediaani. Viron hintaindeksi: Statistikaamet, asuntohintaindeksi. Samla Asunnot Ky:n vuokrausaste: rahaston oma raportointi 30.9.2026.

Sarjakatko. Tilastokeskus uudisti osakeasuntojen hintatilaston lokakuussa 2026. Kaupunkikohtaiset neliöhinnat ja kauppamäärät jatkuvat uudessa sarjassa perusvuodesta 2025, eikä uutta ja vanhaa sarjaa ole yhdistetty. Pitkät hintavertailut on laskettu Tilastokeskuksen jatkuvasta hintaindeksistä, ja siksi ne eivät ole suoraan vertailukelpoisia Q2/2026-katsauksen keskineliöhintaan perustuneiden lukujen kanssa.

Lukujen ajantasaisuus. Tekstin luvut on tarkistettu 29.10.2026, ja ne ovat kunkin sarjan tuoreimpia julkaistuja. Julkaisuviiveet vaihtelevat lähteittäin. Neljännesvuositilinpito ulottuu toiseen neljännekseen, rakentamisen kuukausitilastot elokuuhun, hinnat, vuokrat, konkurssit ja työttömyys syyskuuhun, kuluttajabarometri lokakuuhun ja korkonoteeraukset lokakuun loppuun. Tilastokeskuksen kolmannen neljänneksen luvut ovat ennakkoja ja tarkentuvat. Kiinteistönvälittäjien kautta tehtyjen kauppojen määrät on päivitetty 13.11.2026 Tilastokeskuksen 10.11.2026 korjaamiin

lukuihin. Jakso on merkitty jokaisen luvun yhteyteen. Tilastokeskuksen kokeelliset ilmoitustilastot (myynnissä olevat asunnot ja markkinointiajat) eivät ole päivittyneet joulukuun 2025 jälkeen, joten ne on jätetty tästä katsauksesta pois.

Haluatko keskustella?

Haluatko keskustella asuntomarkkinasta tai sijoittamisesta kanssamme? Pyydä yhteydenottoa osoitteessa samlacapital.fi/yhteys, niin olemme sinuun yhteydessä.