

---

# Vuokranantaja-barometri

KEVÄT 2026

Yksityisten vuokranantajien näkemykset vuokramarkkinoista

# Mikä on vuokranantaja-barometri?

- Vuokranantaja-barometri on kyselytutkimus, joka kartoittaa yksityisten vuokranantajien ajankohtaisia näkemyksiä vuokramarkkinoista sekä muista ajankohtaisista kysymyksistä kaupunkikohtaisesti.
- Tutkimus toteutetaan kahdesti vuodessa – keväällä ja syksyllä.
- Barometri toteutettiin jo 12. kerran. Aikasarjan kertyminen mahdollistaa vertailun aiempiin kyselyihin.
- Keväällä 2026 Vuokranantaja-barometriin saatiin yhteensä 2184 vastausta Suomen Vuokranantajien jäseniltä.
- Tutkimus toteutettiin aikavälillä 18.3.-6.4.2026.



Lisätietoja kyselystä:

Eemeli Karlsson

Ekonomisti, Suomen Vuokranantajat ry

[eemeli.karlsson@vuokranantajat.fi](mailto:eemeli.karlsson@vuokranantajat.fi)

+358 44 283 6062

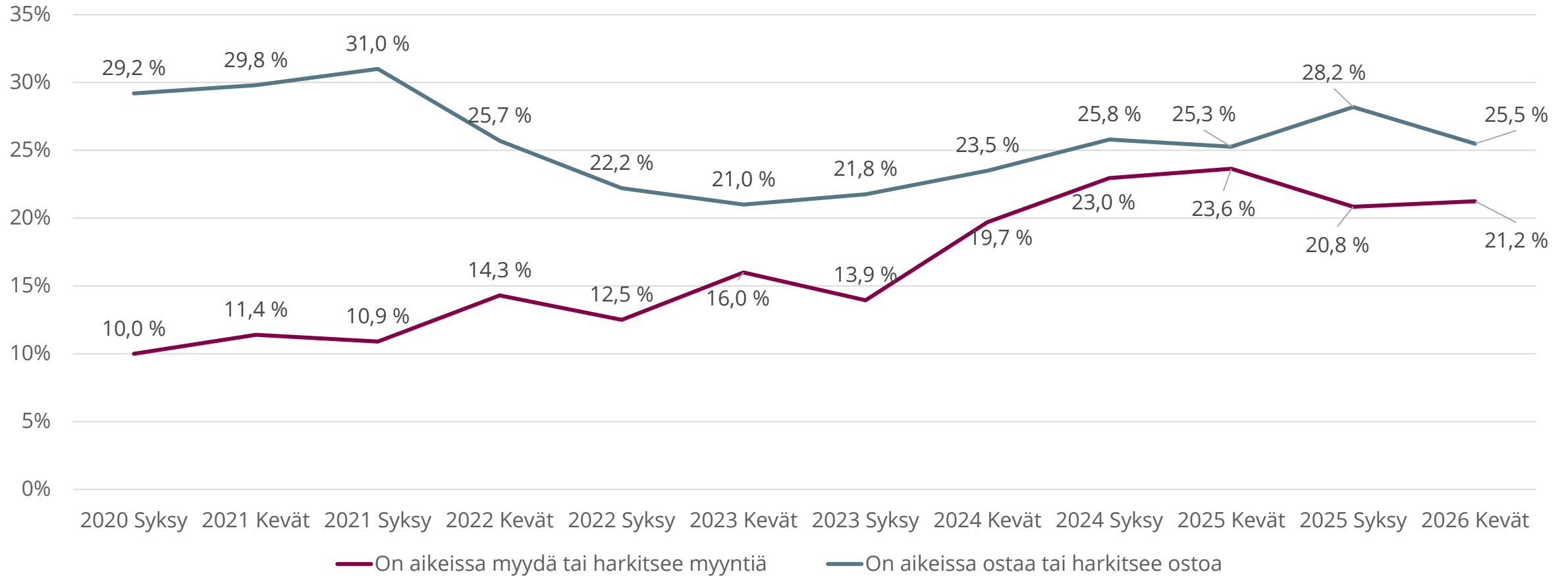


# Nostot kevään 2026 Vuokranantaja-barometrissa

- Vuokranantajien ostoaikeet ovat heikentyneet selvästi. Suurimmat ostohalukkuudet löytyvät tällä hetkellä Rovaniemeltä, Kuopiosta ja Joensuusta, kun taas monilla suuremmilla markkinoilla tunnelma on aiempaa varovaisempi.
- Samaan aikaan riskikuvassa korostuvat yhä enemmän makrotaloudelliset tekijät. Taloussuhdanteen heikkenemiseen ja korkojen nousuun liittyvät huolet ovat nousseet lähes hoitokulujen kasvun tasolle, jota pidetään edelleen suurimpana yksittäisenä riskinä.
- Jopa 40 % vuokranantajista arvioi korkojen muutosten vaikeuttavan vuokraustoimintaa seuraavan puolen vuoden aikana.
- Taloyhtiövastikkeisiin liittyvät maksuhaasteet ovat jatkaneet vähenemistään, mutta vuokrien maksamiseen liittyvät haasteet ovat samalla kasvaneet hienoisesti. Vuokralaisten löytäminen näyttäyty edelleen monilla alueilla haastavana.
- Kaupunkikohtaisissa kehitysnäkymissä Rovaniemi pitää kärkipaikkaa jo toista kertaa peräkkäin. Tampere ja Vaasa seuraavat perässä, mutta yleisellä tasolla kehitysnäkymät ovat heikentyneet useimmissa kaupungeissa.
- Vanhojen asuntojen vuokratuottovaateet painottuvat kaupunkikohtaisesti noin 5,7–8,6 prosentin välille, kun taas uudiskohteissa vaihteluväli on noin 5,3–6,9 %.
- Kyselyn tulosten perusteella pienissä asunnoissa kysynnän kasvun odotukset ovat melko maltillisia, ja lähiöyksiöissä näkymä on paikoin jopa negatiivinen. Kaksiot näyttäytyvät tuloksissa vakaimpana segmenttinä, kun taas kolmioihin ja suurempiin asuntoihin kohdistuu suhteellisesti vahvimpia kysyntäodotuksia erityisesti lähiöissä.

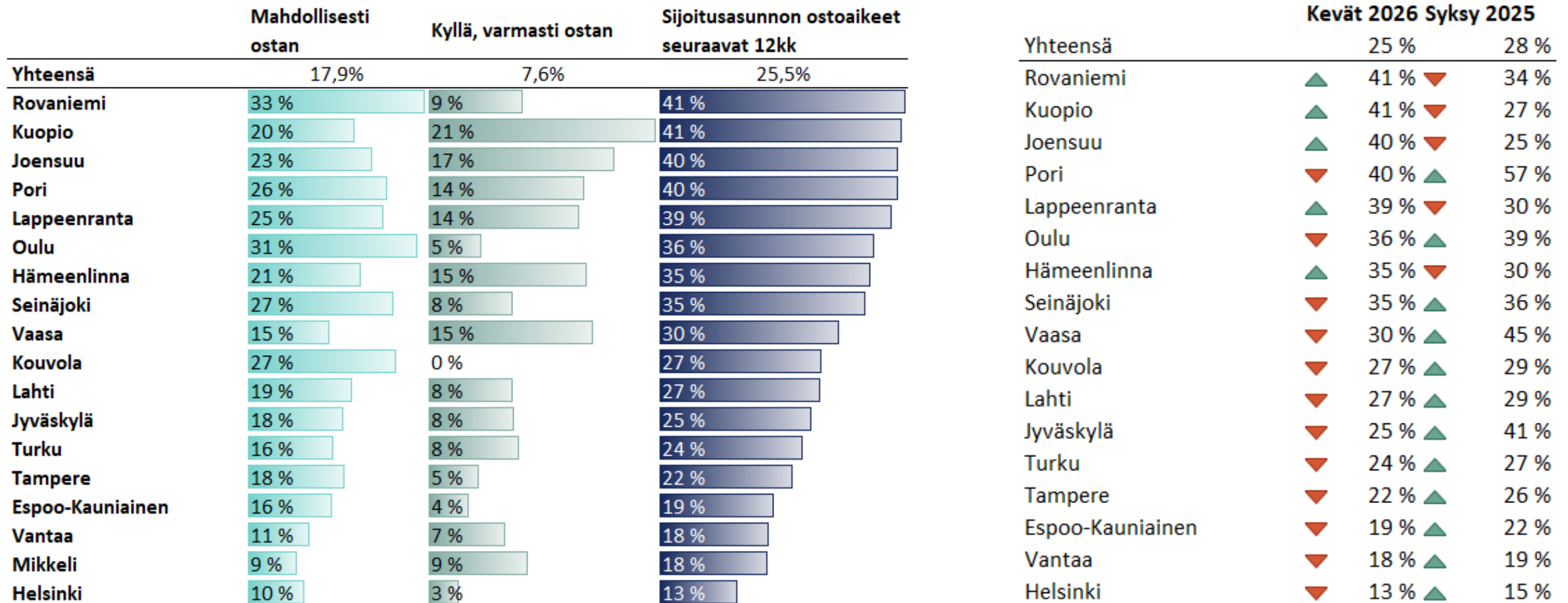
# Ostoaikeiden kasvu pysähtyi ja kääntyi hienoiseen laskuun

Miten aiot ensisijaisesti toimia sijoitusasunnon oston suhteen seuraavan 12kk aikana?



\* Myyntiaikeiden merkittävään muutokseen 2023 syksyn ja 2024 kevään välillä todennäköisesti vaikuttaa myös kyselytavan muutos. Kevät 2024 oli ensimmäinen kerta, kun barometrissä kysyttiin myyntiaikeita erillisenä kysymyksenä.

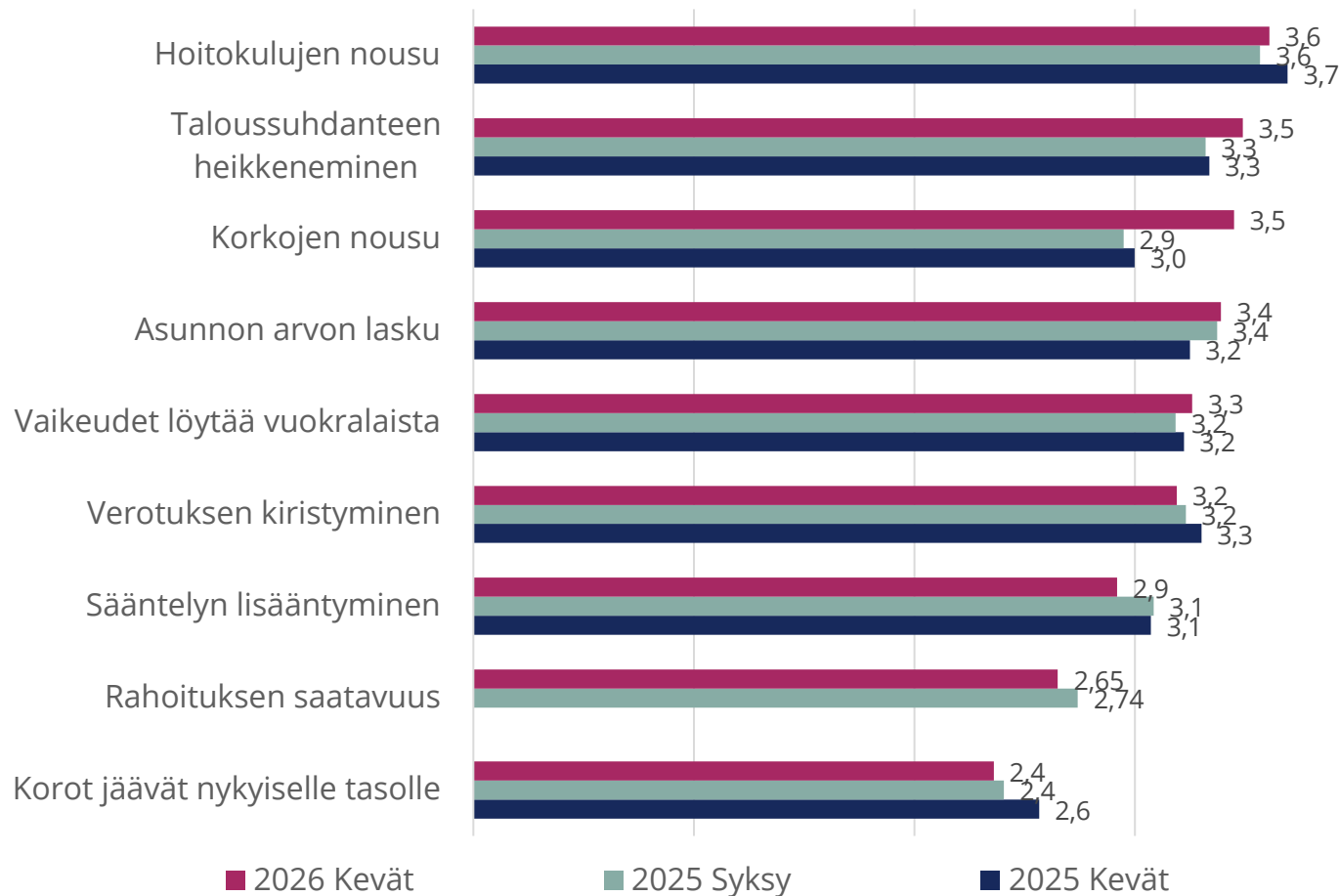
# Kasvukolmion ostoaikeet jatkavat laskuaan Helsingin johdolla - kolmen kärjessä selkeää nousua



▲ Kevät 2026 kohdalla tämä merkki tarkoittaa, että kaupungin ostoaikeet ovat nousseet kevästä.

# Asuntosijoittamisen riskeissä ei merkittäviä muutoksia, mutta riski asunnon arvon laskusta jatkaa nousussa

## Millaisiksi arvioit seuraavat riskit asuntosijoittamisen kannalta?\*

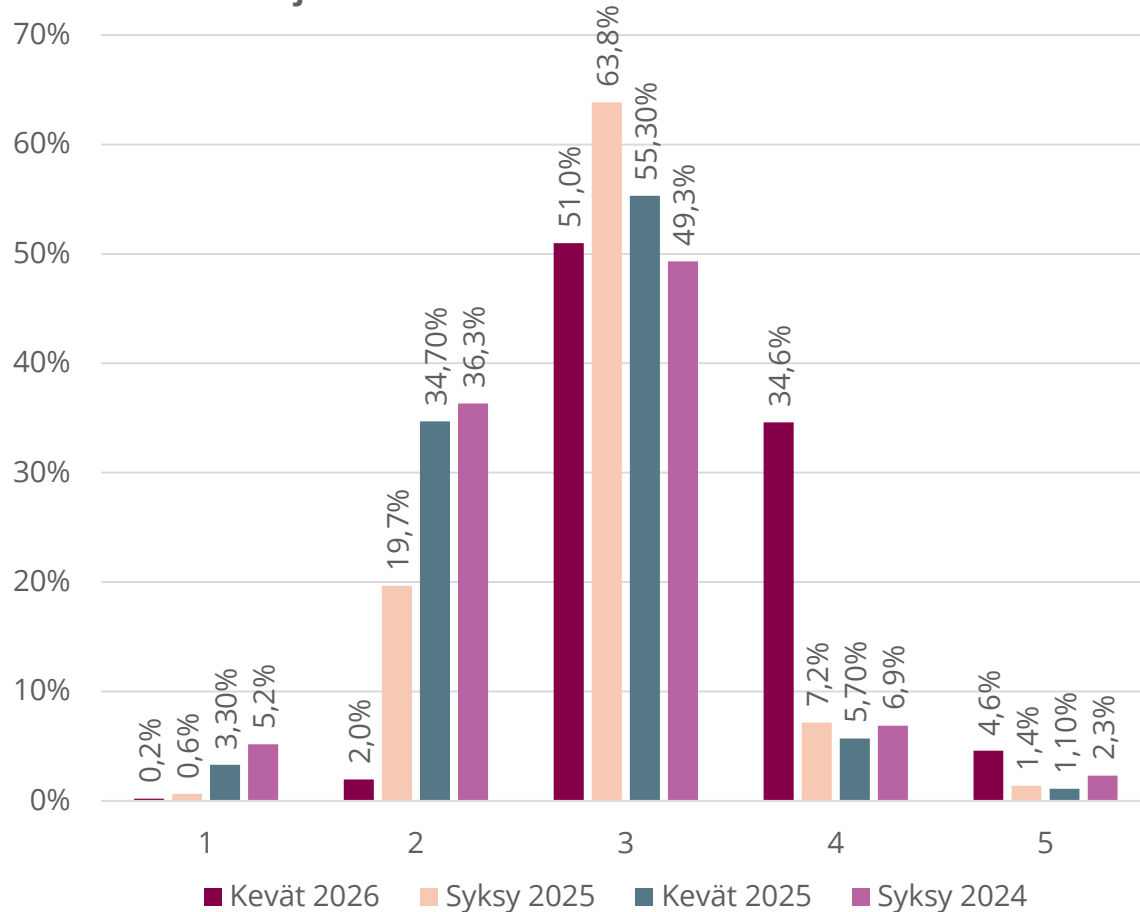


- Hoitokulujen nousu nähdään edelleen suurimpana riskinä vuokranantajille, mutta riski taloussuhdanteen heikkenemisestä on noussut (+0,2) jo lähellä merkittävintä riskiä.
- Selkein muutos liittyy korkoihin. Eniten kasvanut riski (+0,5) on huoli korkojen noususta, ja kyselyn aikana korot olivat poikkeuksellisen voimakkaassa nousussa (kyselyn 1. päivä eb12 oli 2,53 % ja päättyessä 2,88 %).
- Verotuksen kiristymiseen, sääntelyn lisääntymiseen, rahoituksen saatavuuteen sekä korkojen nykyiselle tasolle jäämiseen liittyvät riskit nähdään hieman pienentyneinä.

\*(1= Ei lainkaan merkittävä riski, 5= Erittäin merkittävä riski)

# 40 % odottaa korkojen vaikeuttavan jälleen toimintaa seuraavan puolen vuoden aikana

Miten uskot korkotason tai sen muutoksen vaikuttavan asentosijoitustoimintaasi SEURAAVAN 6 kk aikana?\*



- Vuokranantajien odotukset korkojen vaikutuksesta ovat muuttuneet selvästi varovaisemmiksi viime syksyyn verrattuna. Positiivisia vaikutuksia odottavien osuus on käytännössä kadonnut, ja enää vain hyvin pieni osa näkee korkotason helpottavan asentosijoitustoimintaa.
- Samaan aikaan negatiivisten vaikutusten osuus on kasvanut selvästi. Jo lähes 40 % arvioi korkojen vaikuttavan toimintaan heikentävästi seuraavan kuuden kuukauden aikana, kun vielä aiemmin suurin osa piti vaikutusta neutraalina.
- Markkinat hinnoittelevat tällä hetkellä, että korko tulee säilymään suunnilleen tällä tasolla. On kuitenkin hyvä muistaa, että epävarmuustekijöitä riittää, ja tilanteet voivat muuttua nopeasti. Alla on Nordean 12 kuukauden Euriborin ennuste\*\*.

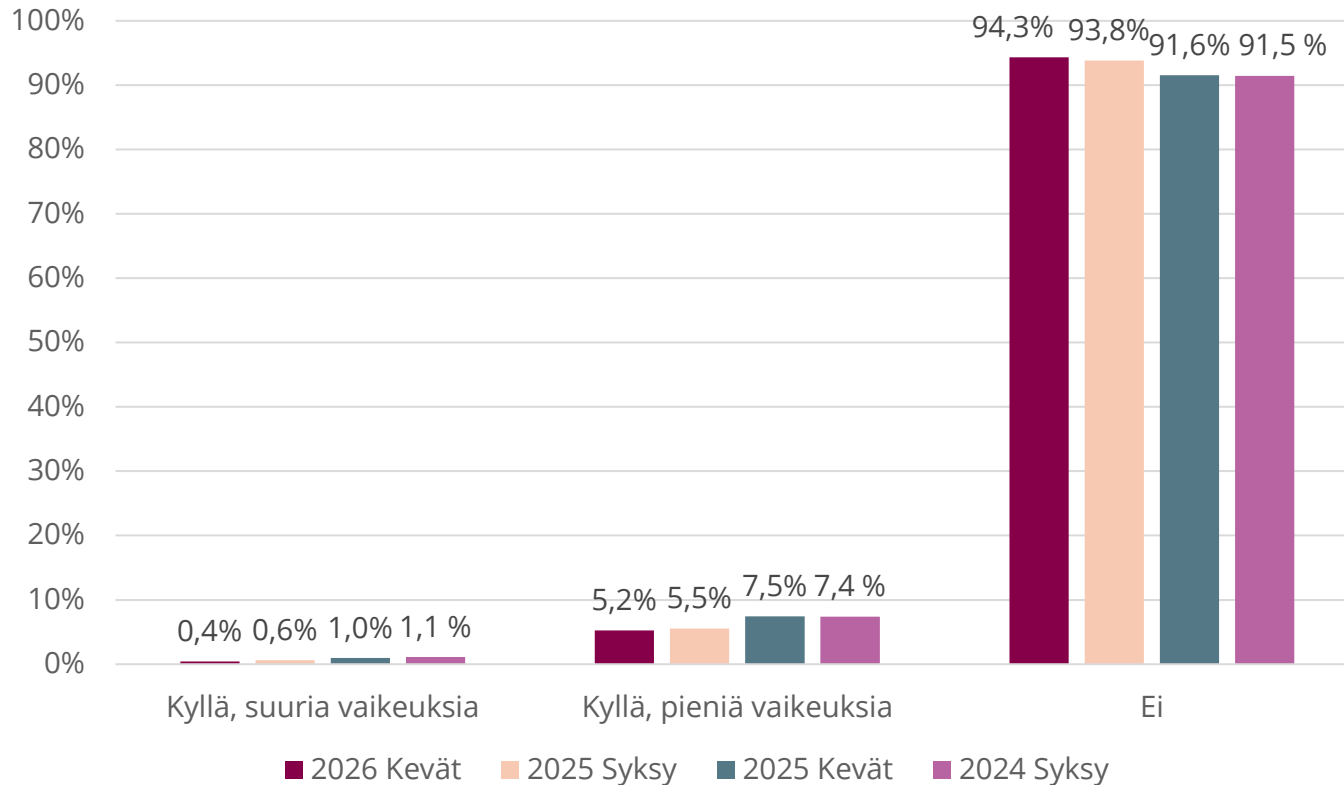


\*(1=helpottaa merkittävästi, 2=helpottaa hieman, 3=ei vaikutuksia, 4=vaikeuttaa hieman, 5=vaikeuttaa merkittävästi)

\*\*12.5.2026

# Vastikemaksuhaasteet edelleen laskussa

Onko sinulla ollut vaikeuksia maksaa viimeisen 6 kuukauden aikana taloyhtiölle hoito- tai rahoitusvastikkeita?

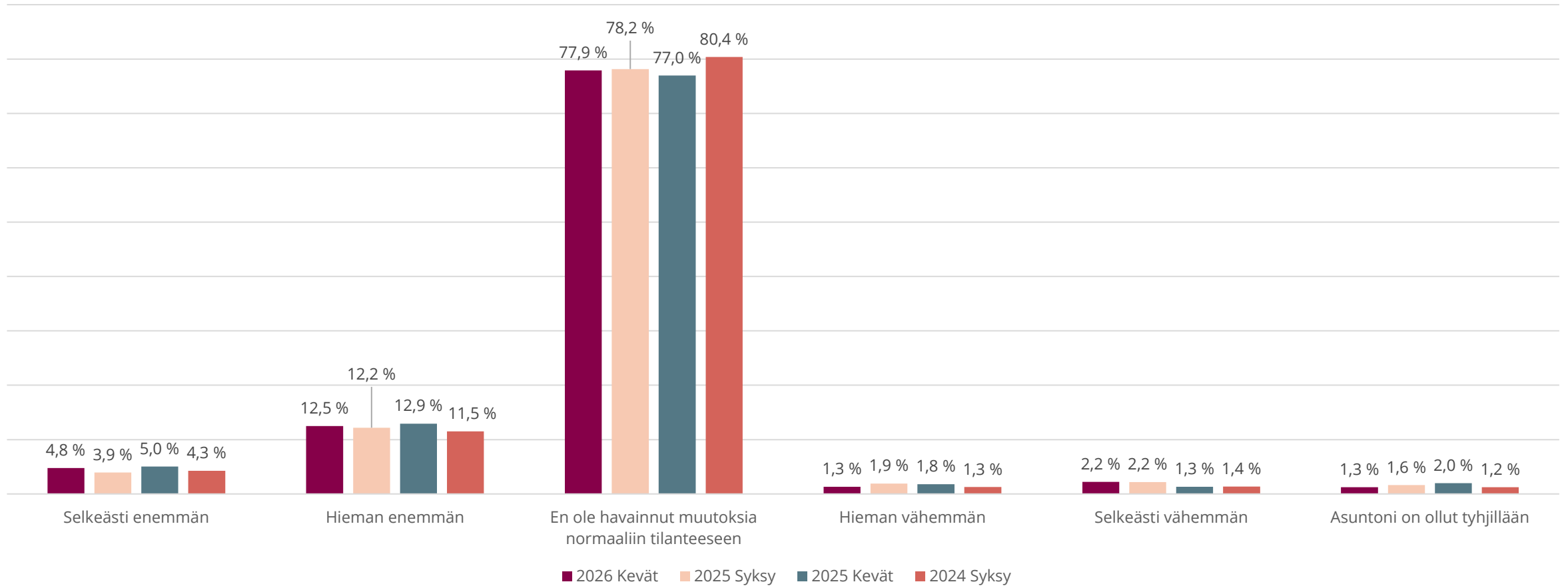


- Syksyllä 2022 kasvaneet vastikemaksuhaasteet ovat jatkaneet vähenemistään. Tällä hetkellä 5,6 % kokee vielä haasteita, ja vain 0,4 % raportoi suuria vaikeuksia.
- Alla tarkastellaan, miten vastikemaksuhaasteet vaihtelevat sen mukaan, kuinka monta asuntoa vuokranantaja omistaa.

	Ei	Kyllä, pieniä vaikeuksia	Kyllä, suuria vaikeuksia
<b>Yhteensä</b>	94,3%	5,2%	0,4%
<b>1</b>	94,9%	4,5%	0,6%
<b>2-3</b>	96,0%	3,7%	0,3%
<b>4-5</b>	94,0%	5,4%	0,7%
<b>6-9</b>	91,1%	8,9%	0,0%
<b>10-19</b>	90,6%	8,5%	0,9%
<b>20-29</b>	89,5%	10,5%	0,0%
<b>yli 30</b>	92,3%	7,7%	0,0%

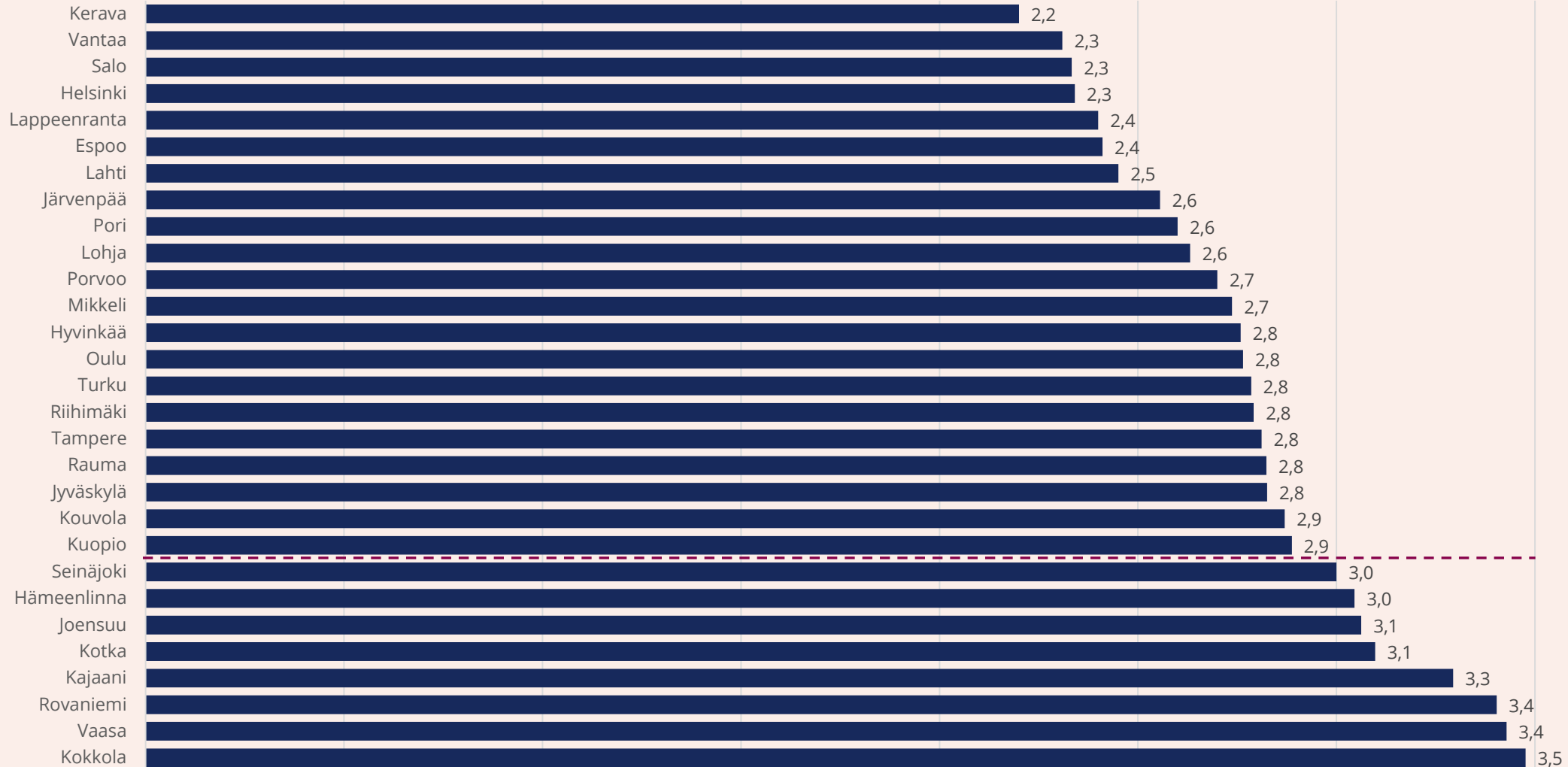
# Vuokranmaksuhaasteet hienoisessa kasvussa

Onko sijoitusasuntosi/asuntojesi vuokranmaksussa ollut viimeisen 6 kuukauden aikana ongelmia?



# Vuokralaisen löytäminen on keskimäärin jatkanut vaikeutumistaan

Jos olet vuokrannut sijoitusasuntosi viimeisen 6 kuukauden aikana, millaista vuokralaisen löytäminen on ollut viime vuosien vastaavaan ajankohtaan verrattuna?\*



\*1 = Selkeästi vaikeampaa, 2 = Hieman vaikeampaa, 3 = Ei muutosta, 4 = Hieman helpompaa, 5 = Selkeästi helpompaa

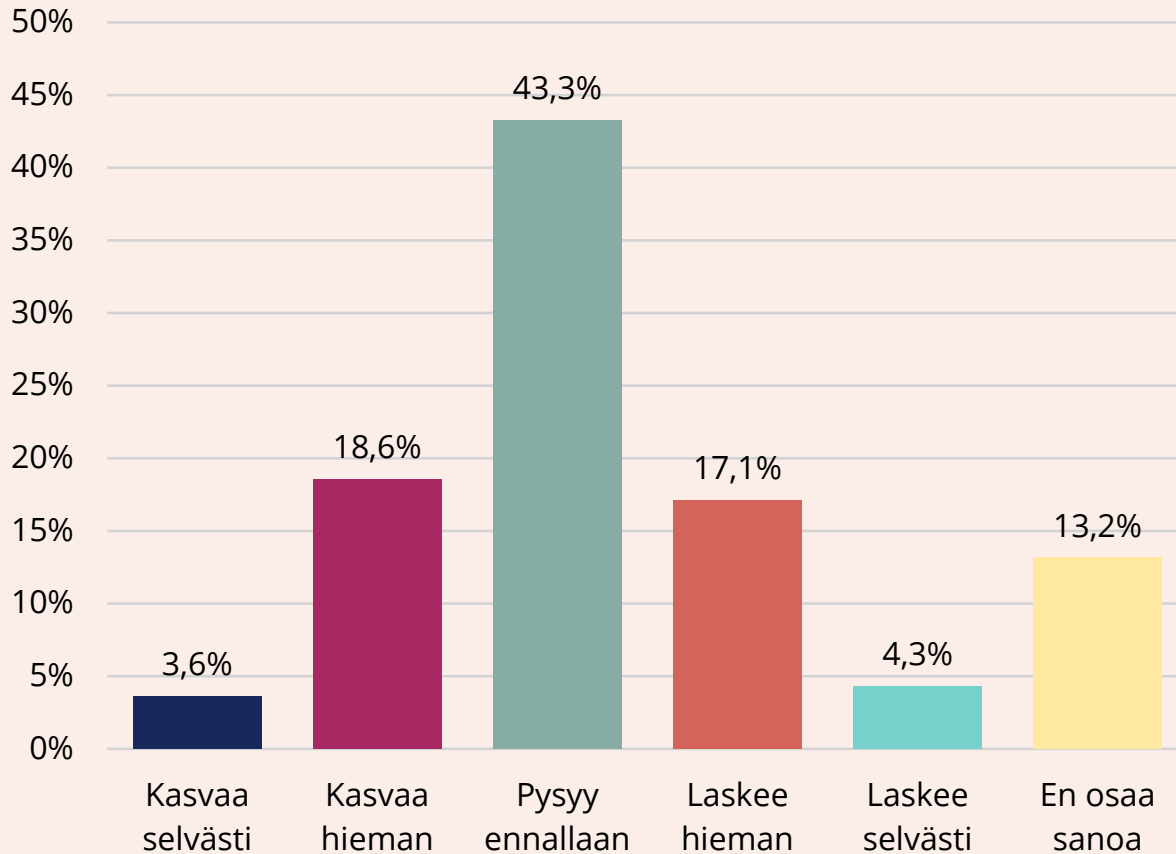
# Kehitysnäkymien kärjessä toistamiseen Rovaniemi – yleisesti kehitysnäkymät ovat heikentyneet

- Rovaniemi on toista kertaa peräkkäin barometrin kehitysnäkymien kärjessä selvästi korkeimmalla lukemalla.
- Tampere ja Vaasa muodostavat seuraavat paikat. Tampereen lukema on kuitenkin laskenut selvästi kevään 2025 huippulukemasta (0,9).
- Turku erottuu suurista kaupungeista vakaimpana. Sen kehitysnäkymät ovat pysyneet samalla tasolla kuin edellisessä barometrissa (0,3).
- Yleisellä tasolla kehitysnäkymät ovat heikentyneet lähes kaikissa kaupungeissa. Useiden kaupunkien indeksit ovat laskeneet edelliseen mittaukseen verrattuna, eikä nousuja nähdä käytännössä missään.
- Suurimmat pudotukset nähtiin erityisesti Seinäjoella, Kotkassa ja Kokkolassa
- Positiivisen kehitysnäkymän kaupunkien joukko on kaventunut. Selvästi positiivisia lukemia nähdään enää lähinnä Rovaniemellä, Tampereella, Vaasassa, Turussa ja Kuopiossa.

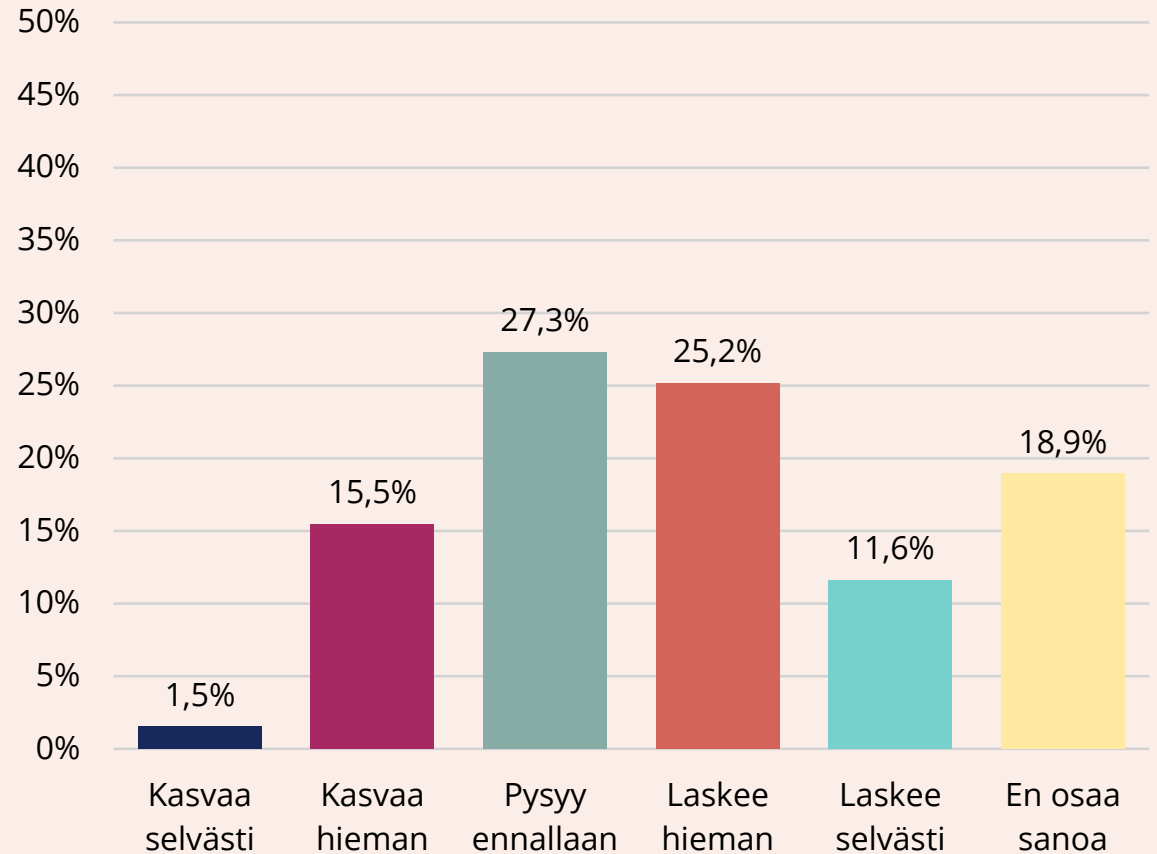
	Kevät 2026	Syksy 2025	Kevät 2025
Rovaniemi	0,7 (112)	0,8 (87)	0,5 (98)
Tampere	0,4 (273)	0,6 (301)	0,9 (295)
Vaasa	0,4 (115)	0,6 (90)	0,6 (87)
Turku	0,3 (218)	0,3 (211)	0,5 (196)
Kuopio	0,3 (159)	0,5 (176)	0,4 (126)
Oulu	0,2 (217)	0,5 (224)	0,4 (175)
Jyväskylä	0,1 (184)	0,2 (172)	0,2 (169)
Hämeenlinna	0,1 (116)	0,2 (110)	0,2 (105)
Espoo	0 (265)	0,2 (302)	0,3 (257)
Porvoo	0 (65)	0 (53)	0,1 (45)
Helsinki	-0,1 (727)	0,1 (768)	0,2 (716)
Riihimäki	-0,1 (65)	-0,1 (57)	-0,2 (53)
Kokkola	-0,1 (60)	0,3 (55)	0,1 (44)
Seinäjoki	-0,1 (81)	0,4 (78)	0,2 (73)
Joensuu	-0,1 (101)	0,2 (100)	0,1 (88)
Hyvinkää	-0,1 (92)	0 (83)	0,1 (77)
Järvenpää	-0,1 (81)	0 (77)	-0,1 (76)
Vantaa	-0,1 (228)	-0,1 (233)	0,1 (217)
Lahti	-0,2 (146)	0,1 (142)	0 (125)
Pori	-0,2 (91)	-0,2 (86)	-0,2 (77)
Kotka	-0,3 (95)	0,1 (68)	-0,1 (68)
Kerava	-0,3 (79)	0 (65)	-0,1 (57)
Lohja	-0,3 (61)	-0,1 (47)	-0,1 (49)
Rauma	-0,4 (60)	-0,3 (43)	-0,4 (49)
Mikkeli	-0,4 (71)	-0,4 (67)	-0,6 (56)
Lappeenranta	-0,4 (93)	-0,1 (82)	-0,1 (79)
Kajaani	-0,5 (62)	-0,3 (50)	-0,4 (41)
Salo	-0,5 (56)	-0,4 (44)	-0,3 (38)
Kouvola	-0,7 (86)	-0,5 (47)	-0,5 (53)

# Keskustayksiöiden näkymä epävakaa, lähiöyksiöiden kysynnän odotetaan laskevan

## Keskustayksiöt

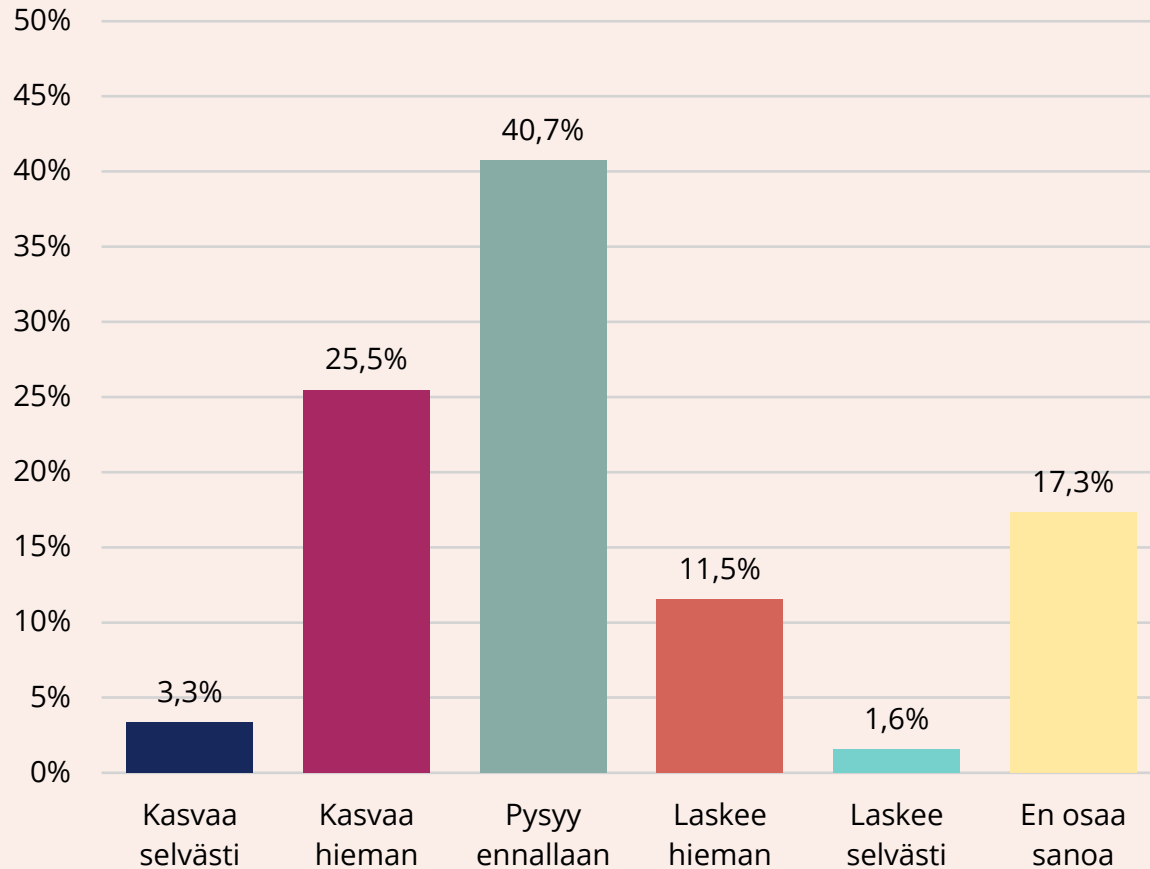


## Lähiöyksiöt

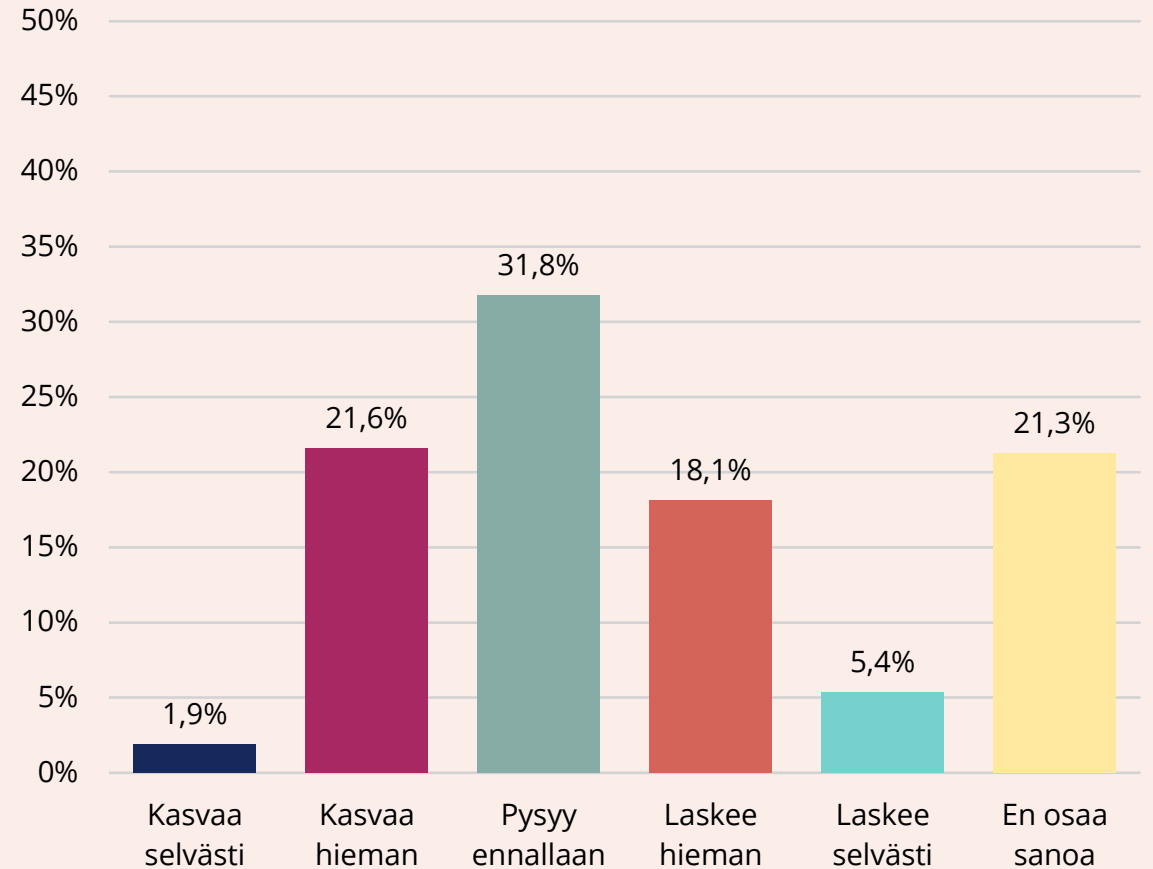


# Keskustakaksioden kysynnän odotetaan kasvavan, lähiökaksioden osalta tilanne kaksijakoinen

## Keskustakaksiot

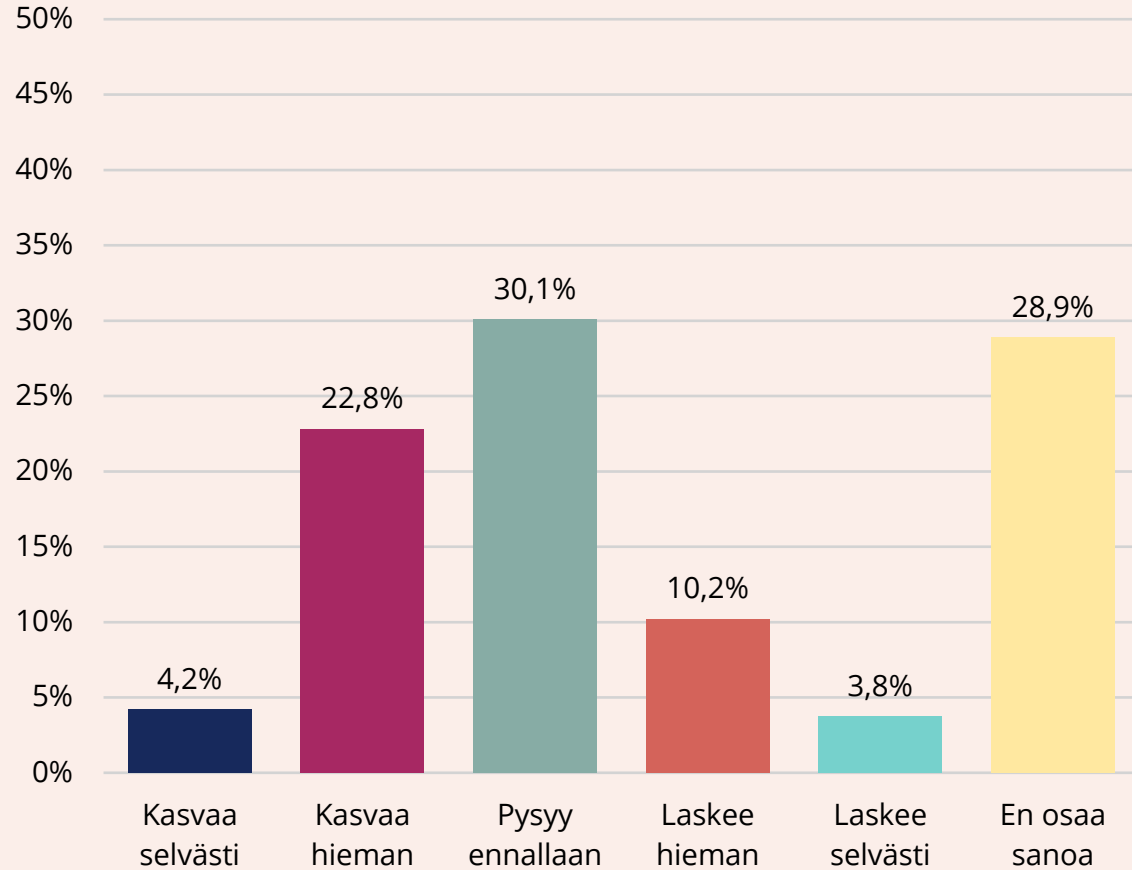


## Lähiökaksiot

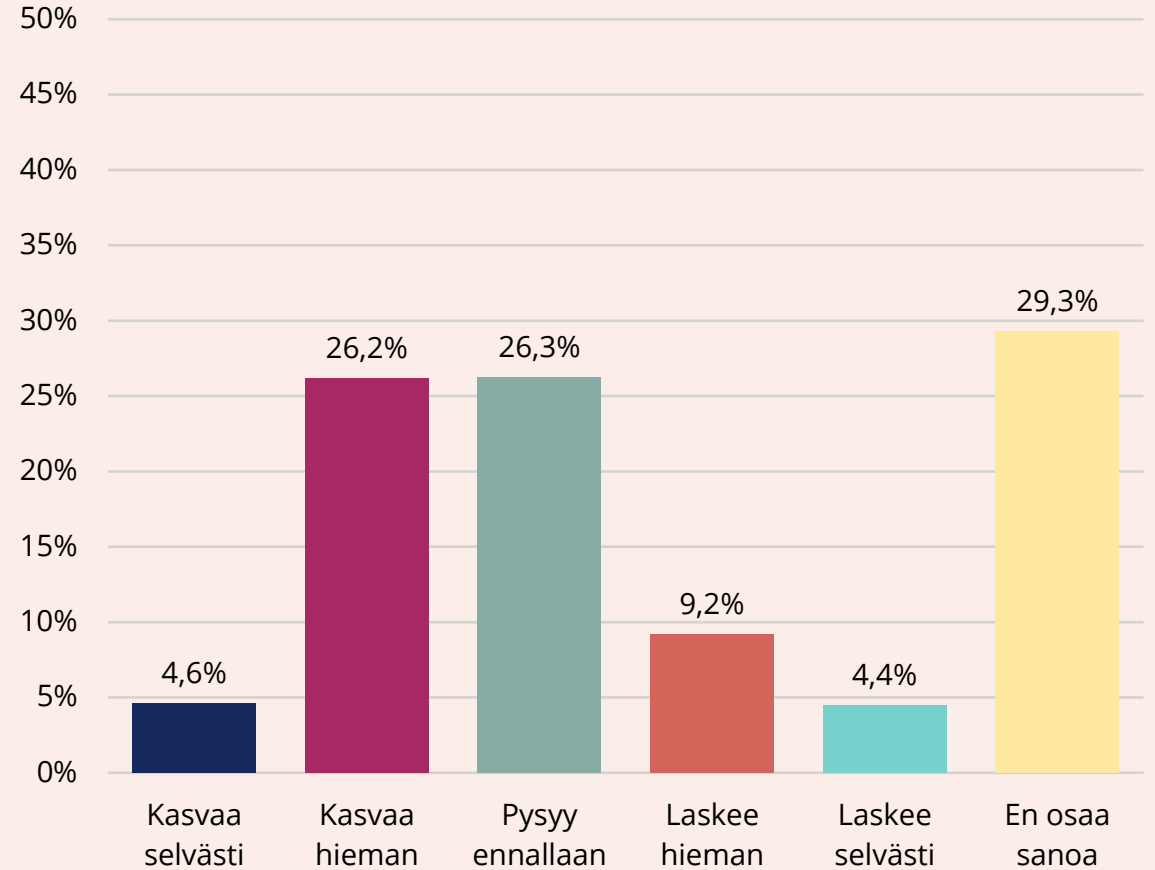


# Kolmioiden kysynnän odotetaan kasvavan – erityisesti lähiöissä

Keskustakolmiot

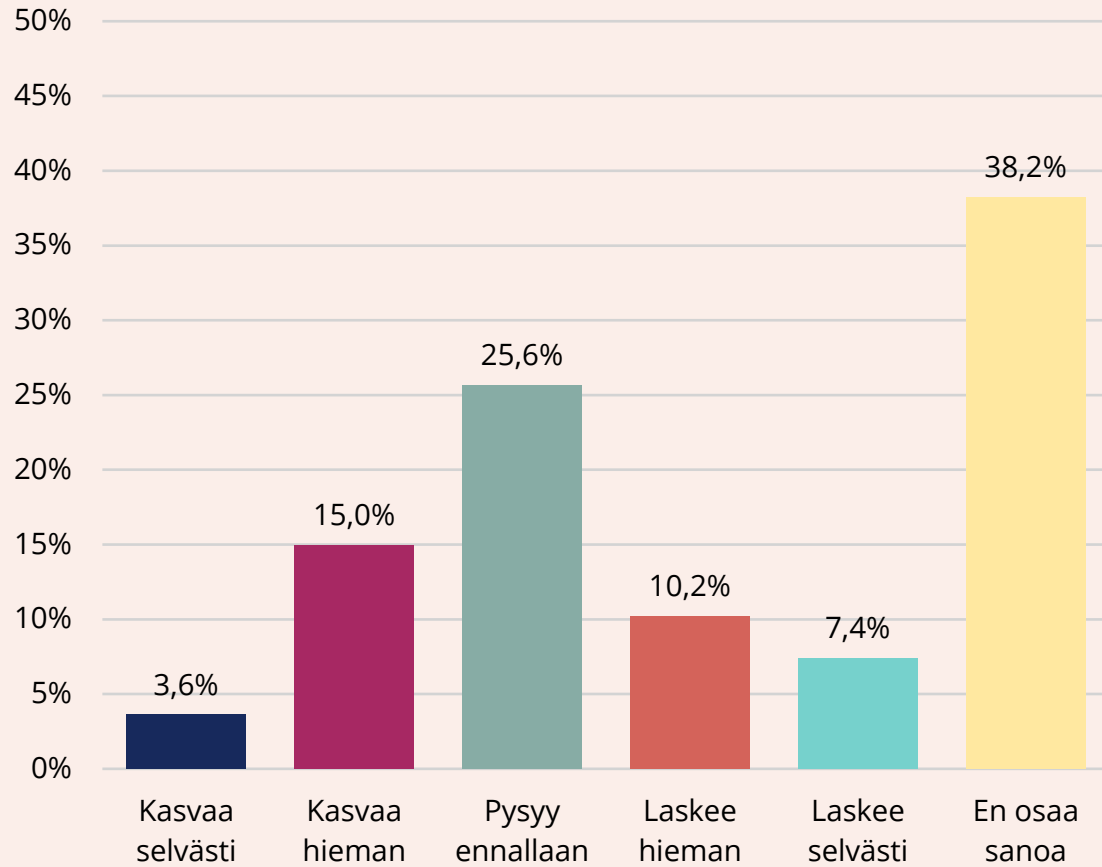


Lähiökolmiot

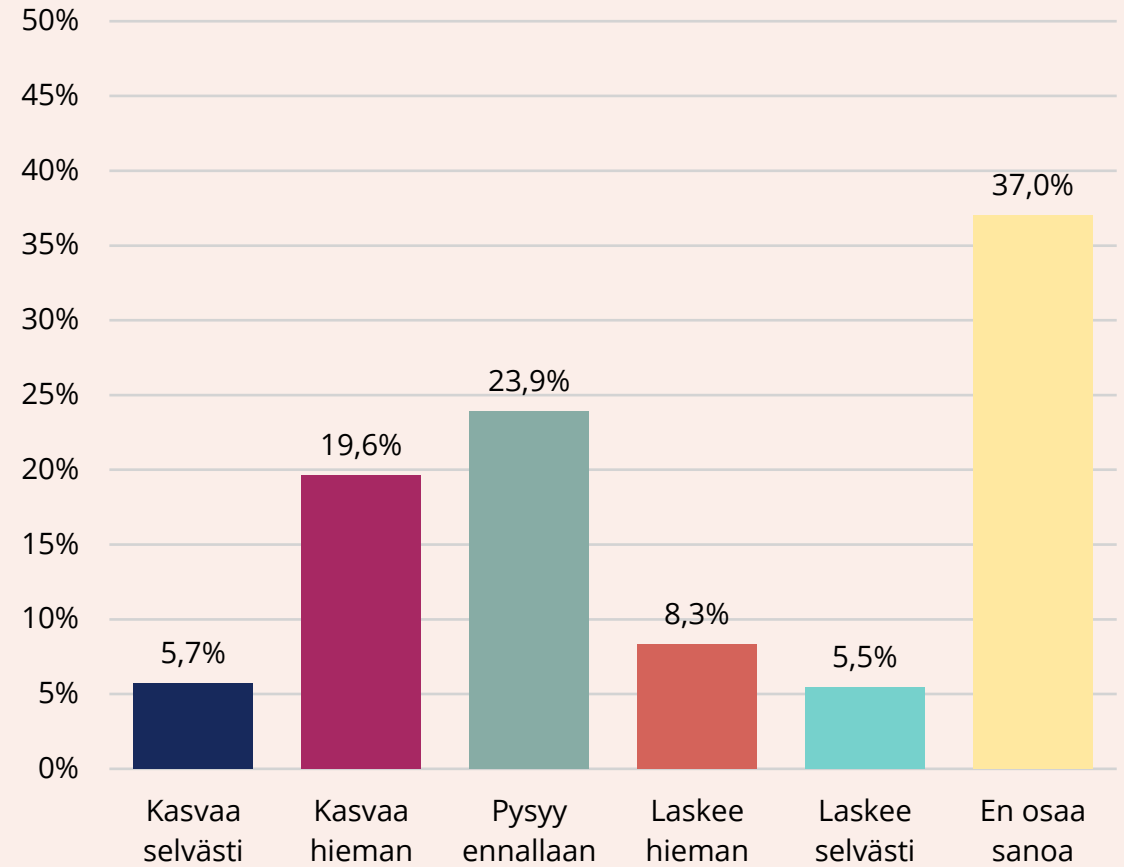


# Suurempien asuntojen osalta kysynnän odotettu kasvu painottuu lähiöihin

Keskustan suuremmat asunnot (4h+)



Lähiöiden suuremmat asunnot (4h+)



# Yhteenveto asuntojen odotetusta kysynnästä - valtakunnallinen kuva

## Yksiöt: keskustat kestävät, lähiöt heikkenevät

- Keskustayksiöissä näkymä on melko neutraali. Vastaajista noin 43 % arvioi kysynnän pysyvän ennallaan, noin 22 % odottaa kasvua ja noin 21 % laskua. Tämä kertoo, että keskustayksiöt eivät ole enää selkeä kasvukategoria, mutta niiden asema on edelleen suhteellisen vakaa.
- Lähiöyksiöissä kuva on selvästi heikompi. Vain noin 17 % odottaa kasvua, kun taas noin 37 % odottaa laskua. Lähiöyksiöiden kysyntä nähdään heikompana suhteessa muihin asuntotyyppeihin.
- Kokonaisuutena yksiöiden kysyntä ei näyttäisi olevan katoamassa, mutta se ei myöskään toimi enää samalla tavalla "varmana" ja tasaisesti kasvavana segmenttinä kuin aiemmin. Yksiöt ovat perinteisesti olleet vahvasti sidoksissa tiettyihin kohderyhmiin, kuten opiskelijoihin ja yksinasuviin, mutta näiden ryhmien asumistarpeet (mm. palvelut, etätyö ja osin asumistuen vaikutukset) voivat olla muuttumassa.

## Kaksiot: tasapainoisin segmentti

- Keskustakaksiot näyttävät aineistossa vahvalta ja vakaalta segmentiltä. Noin 29 % arvioi kysynnän kasvavan, noin 41 % pysyvän ennallaan ja vain noin 13 % laskevan.
- Lähiökaksioissa näkymä on myös kohtuullinen, mutta keskustakaksioita epävarmempi. Kasvua odottaa noin 23 %, ennallaan pysymistä noin 32 % ja laskua noin 24 %.
- Kaksiot ovat perinteisesti olleet vuokramarkkinan "perusvarmaa tavaraa", sillä ne palvelevat laajempaa asiakaskuntaa. Keskustakaksioiden vahvuus saattaa indikoida siitä, että kysyntä painottuu edelleen hyvään sijaintiin palveluiden lähelle. Kysyntää voi myös tukea ajatus, jossa vuokranmaksajina saattaa yhä useammin olla kaksi, asumiskustannus per henkilö jää tyypillisesti matalammaksi kuin yksiöissä.

## Kolmiot: vahva kysyntäodotus

- Kolmiot nousevat aineistossa selvästi kiinnostavimmaksi segmentiksi, mikä poikkeaa aiemmasta yksiöpainotteisesta sijoittajakysynnästä. Keskustakolmioissa kasvua odottaa noin 27 %, ennallaan pysymistä noin 30 % ja laskua noin 14 %. "En osaa sanoa" -osuus on kuitenkin suuri, lähes 29 %, mikä kertoo, että tätä segmenttiä on vaikeampi arvioida.
- Lähiökolmiot näyttävät erittäin vahvoilta: kasvua odottaa noin 31 %, ennallaan pysymistä noin 26 % ja laskua vain noin 14 %. Tämä on selvä signaali siitä, että isompien asuntojen kysyntää odotetaan myös keskustojen ulkopuolella. Lähiökolmiot voivat hyötyä erityisesti siitä, että ne tarjoavat enemmän tilaa kohtuullisemmalla hinnalla.
- Lisäksi "en osaa sanoa" -osuus on lähiökaksioissa melko korkea, mikä kertoo epävarmuudesta tai osin murrosvaiheesta. Toisaalta selittävä tekijä voi myös olla vuokraustoimintaa harjoittavien perinteisesti suurempi kiinnostus pienempiin asuntoihin, mihin toki voi olla tulossa muutoksia.

## Suuremmat asunnot 4h+: lähiöt vahvempia kuin keskustat

- Keskustan suuremmissa asunnoissa näkymä on epävarma. Kasvua odottaa noin 19 %, ennallaan pysymistä noin 26 %, laskua noin 18 %, mutta "en osaa sanoa" -osuus on peräti 38 %. Tämä kertoo, että keskustan suurten asuntojen kysyntä on monelle vaikeasti ennakoitava ja kysyntämarkkina voi olla ohuehko (toisaalta usein myös tarjonta on pientä).
- Lähiöiden suuremmissa asunnoissa näkymä on selvästi parempi: kasvua odottaa noin 25 %, ennallaan pysymistä noin 24 % ja laskua noin 14 %. Myös tässä epävarmuus on suuri, mutta kasvuodotus on keskustaa vahvempi.
- Suurempien asuntojen kysyntä painottuu yhä enemmän sijainteihin, joissa tilaa saa kohtuullisemmalla hinnalla. Keskustojen suuret asunnot voivat kärsiä korkeasta vuokratasosta ja kapeammasta kohderyhmästä, kun taas lähiöiden perheasunnot hyötyvät tilantarpeesta.

**Aineiston tiivistys ylätasolla:** Aineisto kertoo, että vuokramarkkinan kysyntä ei ole yksinkertaisesti "kasvussa" tai "laskussa", vaan kysynnän rakenteessa saattaa olla tapahtumassa muutoksia. Pienet asunnot, etenkin lähiöyksiöt, näyttävät tuloksien perusteella heikoimmalta segmentiltä. Kaksiot ovat vakaimpia. Kolmiot ja suuremmat lähiöasunnot näyttävät suhteellisesti vahvimmilta. Tämä tukee ajatusta, että vuokramarkkinalla painopiste voi siirtyä pois perinteisestä "yksiö on varmin sijoitus" -ajattelusta kohti tilavampia asuntoja. Taustalla saattaa myös olla maksukykyseikat eli esimerkiksi asumistukien muutokset ja epävarmuus omistusasumisesta.



## Lisätietoja:

Eemeli Karlsson  
Ekonomisti

[eemeli.karlsson@vuokranantajat.fi](mailto:eemeli.karlsson@vuokranantajat.fi)

Suomen Vuokranantajat ry  
Annankatu 24, 00100 Helsinki  
+358 44 283 6062

X: [@eemeli\\_karlsson](https://twitter.com/eemeli_karlsson)

LinkedIn: [Eemeli Karlsson](#)

[www.vuokranantajat.fi](http://www.vuokranantajat.fi)