

Vuosikertomus 2025

Sisällys

VUOSI 2025	2
VUOKRAMARKKINAT 2025.....	4
SUOMEN VUOKRANANTAJIEN STRATEGIA	5
JÄSENKEHITYS.....	7
LAKIPALVELUT	8
MUUT JÄSENEDET JA PALVELUT	9
KOULUTUKSET, MUUT TILAISUUDET JA ALUEELLINEN TOIMINTA.....	10
VAIKUTTAMINEN	11
TUTKIMUSTOIMINTA.....	12
VIESTINTÄ JA MARKKINOINTI	14
TALOUS.....	15
HENKILÖSTÖ.....	15
HALLINTO	15
ANSIOMERKIT	18
EDUSTUKSET JA JÄSENYEDET	18

Suomen Vuokranantajat ry on yksityisten vuokranantajien ja asuntosijoittajien palvelu- ja edunvalvontajärjestö, joka toimii hyvän vuokranantajuuden puolesta.



2025

@vuokranantajat
#hyvävuokranantaja
www.vuokranantajat.fi

 SUOMEN VUOKRANANTAJAT

VUOSI 2025

Vuosi 2025 merkitsi yhdistyksessä uuden vaiheen alkua. Uutena toiminnanjohtajana aloitti elokuussa Eeva Tammissalo pitkäaikaisen toiminnanjohtajan Sanna Hughesin siirryttyä toisen työnantajan palvelukseen.

Yhdistyksen näkökulmasta 26. toimintavuosi oli onnistunut. Tarjosimme laajasti asiantuntemustamme vaikuttamalla lainsäädäntöhankkeisiin, kouluttamalla jäsenistöämme ja vahvistamalla asemaamme toimialan suunnannäyttäjänä sekä vuoropuhelun edistäjänä erilaisten tapahtumien kautta.

Yhdistyksen jäsenmäärä jatkoi kasvuaan ja vuoden lopussa jäseniä oli jo yli 36 700. Myös palveluitamme käytettiin ahkerasti: lakineuvonnassa vastattiin vuoden aikana yli 12 055 yhteydenottoon, tapahtumat olivat ennätysellisen suosittuja ja webinaareja sekä livetapahtumia järjestettiin lähes 150. Yhdistys tuotti tietoa vuokramarkkinoista niin jäsenille kuin medialle ja päättäjillekin. Lukuisat mediahaastattelut vuokra-asuntomarkkinoista ovat hyvä esimerkki onnistuneesta tiedonjaosta ja vaikuttamisesta.

Asunto- ja vuokramarkkinoilla ei vuonna 2025 tapahtunut merkittäviä muutoksia aiempaan. Asuntorakentaminen pysyi historiallisen matalalla tasolla, viitekorko laski alkuvuonna ja sen kehitys oli loppuvuotta kohden maltillista. Samanaikaisesti asuntoja oli myynnissä ja vuokramarkkinoilla tarjolla ennätysmäärä.

Vuokra-asuntojen tarjonta pysyi runsaana erityisesti suurissa kaupungeissa. Pitkään jatkunut ylitarjonta johti pääkaupunkiseudulla poikkeukselliseen tilanteeseen, jossa vuokrat laskivat useilla alueilla.

Vuokramarkkinoiden paikallisuus korostuu entisestään. Samaan aikaan kun tarjonta on monin paikoin runsasta, tietyillä alueilla, kuten Pohjanmaalla ja Lapissa, vuokra-asunnoista on pulaa.

Vuoden merkittävin muutos oli opiskelijoiden siirtäminen yleiseltä asumistueltä opintotuen asumislisälle. Muutoksen vaikutusten arvioidaan näkyvän erityisesti seuraavan kesän aikana sekä pidemmällä aikavälillä.

Vaikuttamistyössä korostui Petteri Orpon hallitusohjelmaan kirjattuihin lainsäädäntöhankkeisiin vaikuttaminen sekä kuntavaalikiertue. Suomen vuokralainsäädäntö on uudistumassa ensimmäistä kertaa 30 vuoteen, mikä merkitsee merkittävää muutosta käytännössä kaikille jäsenillemme. Yhdistyksen tärkein tehtävä on ollut vaikuttaa aktiivisesti eri tavoin tulevaan lainsäädäntöön sekä käydä vuoropuhelua eri sidosryhmien kanssa.

Suomen Vuokranantajat on saavuttanut vankan ja merkittävän aseman asuntosijoittajien ja yksityisten vuokranantajien etujärjestönä. Yhdistyksen ja sen jäsenistön aseman säilyttäminen ja vahvistaminen edellyttää jatkossakin määrätietoista työtä. Haluamme jatkossakin olla jäsenistömme luotettavin kumppani ja tarjota vahvaa tukea asuntosijoittamiseen sekä vuokranantajana toimimiseen.

Heikki Karu
Hallituksen puheenjohtaja

Eeva Tammissalo
Toiminnanjohtaja

VUOKRAMARKKINAT 2025

Vuokramarkkinoilla jatkui vuonna 2025 poikkeuksellisen haastava tilanne. Vuokra-asuntojen tarjonta kasvoi edelleen vuodesta 2024 samalla, kun vuokrien nousu hidastui merkittävästi ja useissa kaupungeissa vuokrat kääntyivät historiallisesti laskuun.

Kysyntä vuokra-asunnoille pysyi monilla alueilla vahvana, mutta kysynnän ja tarjonnan tasapaino oli edelleen tarjonnan puolella erityisesti suurissa kaupungeissa. Ylitarjonta painottui seitsemään suurimpaan kaupunkiin, kun taas muualla maassa markkinatilanne oli pääosin tasapainoisempi. Väestönkasvun hidastuminen ja asutokuntien keskikoon hienoinen kasvu vaimensivat vuokra-asuntojen määrällistä kysyntää useilla paikkakunnilla.

Vaparaahoitteiset vuokrat nousivat koko maassa vuonna 2025 keskimäärin 0,2 prosenttia, kun vuotta aiemmin nousua oli 1,3 prosenttia. Alue-erot olivat merkittäviä: muualla Suomessa vuokrat nousivat keskimäärin 0,6 prosenttia, kun taas pääkaupunkiseudulla vuokrat laskivat 0,5 prosenttia. Vuokrien nousu oli suurinta Rovaniemellä (+1,8 %), Tampereella ja Kokkolassa (+0,9 %). Selvintä laskua nähtiin Vantaalla (-1,0 %), Hyvinkäällä (-0,6 %) sekä Espoo–Kauniaisten alueella (-0,5 %). Vuokra-asuntojen markkinointijat pysyivät lähellä edellisvuosien tasoa.

Huoneistotyyppien väliset erot vuokrakehityksessä tasoittuivat. Vuonna 2025 vuokrat nousivat kolmioissa ja sitä suuremmissa asunnoissa 0,2 prosenttia, yksiöissä 0,2 prosenttia ja kaksioissa 0,1 prosenttia. Vuotta aiemmin nousu oli kaikissa asuntotyypeissä selvästi nopeampaa.

Vuonna 2022 jyrkkään nousuun lähtenyt Euribor kääntyi laskuun ja tasaantui hieman 2-prosentin päälle. Keskimääräinen korkotaso oli noin 2,2 prosenttia, kun vuotta aiemmin se oli 3,3 prosenttia. Asuntokauppamäärät kasvoivat noin 58 000 kauppaan, mikä oli lähes 11 prosenttia enemmän kuin vuonna 2024, mutta edelleen noin 13 prosenttia alle viiden vuoden keskiarvon.

Asuntojen hintojen lasku jatkui vuonna 2025 laajasti eri puolilla maata. PTT:n (Pellervon taloustutkimus) ennusteen mukaan hintojen lasku voi jatkua myös vuonna 2026. Suomen Vuokranantajat osallistuu ennustetyöhön ohjausryhmän jäsenenä.

SUOMEN VUOKRANANTAJIEN STRATEGIA

Suomen Vuokranantajien strategian mukaan Suomen Vuokranantajat on yksityisten vuokranantajien ja asuntosijoittajien palvelu- ja edunvalvontajärjestö, joka toimii hyvän vuokranantajuuden puolesta. Yhdistyksen tahtotilana on, että yksityiset vuokranantajat ovat valtakunnallisesti tärkein ja arvostetuin vuokra-asuntojen tarjoaja.

Yhdistyksellä on kolme strategista päämäärää ja tavoitteet niiden saavuttamiseksi:

SUOMEN VUOKRANANTAJAT

TAHTOTILA
Yksityiset vuokranantajat ovat valtakunnallisesti tärkein ja arvostetuin vuokra-asuntojen tarjoaja.

1. PALVELEMME ASiantuntevasti

- Olemme vuokramarkkinoiden ajatusjohtaja ja johtava asiantuntija
- Olemme vuokranantajien ja asuntosijoittajien paras kumppani
- Nykyiset tai potentiaaliset jäsenet kokevat yhteisömme vetovoimaiseksi
- Panostamme palveluihin ja koulutuksiin, joita jäsenemme arvostavat ja tarvitsevat
- Jäsenemme tuntevat paremmin palvelumme
- Toimimme valtakunnallisesti

Olemme yksityisten vuokranantajien ja asuntosijoittajien palvelu- ja edunvalvontajärjestö.

Toimimme hyvän vuokranantajuuden puolesta.

2. VAIKUTAMME VASTUULLISESTI

- Toimintaympäristö kehittyy yksityisille vuokranantajille ja asuntosijoittajille suotuisammaksi, houkuttelevammaksi ja kannattavamaksi
- Tuomme esille yksityisen vuokranantajuuden yhteis-kunnallisen ja taloudellisen merkityksen
- Vaihtamismme on yhteis-kunnallisesti perusteltua ja uskottavaa
- Päättäjäkijät tuntevat järjestön ja sen tavoitteet
- Olemme luotettava ja arvostettu kumppani päätöksentekijöille, keskeisille sidosryhmille ja medialle

3. KASVAMME KESTÄVÄSTI

- Jäsenmäärämme kasvaa selvästi vuosittain (5-10% vuodessa)
- Eroavien jäsenten suhteellinen osuus vähenee (jäsenpito paranee)
- Taloutemme on vahva ja tasapainoinen
- Olemme hyvä ja vetovoimainen työnantaja
- Olemme houkutteleva järjestö aluepäälliköille ja hallituksen jäsenille

1. Palvelemme asiantuntevasti

- Olemme vuokramarkkinoiden ajatusjohtaja ja johtava asiantuntija
- Olemme vuokranantajien ja asuntosijoittajien paras kumppani
- Nykyiset tai potentiaaliset jäsenet kokevat yhteisömme vetovoimaiseksi
- Panostamme palveluihin ja koulutuksiin, joita jäsenemme arvostavat ja tarvitsevat
- Jäsenemme tuntevat paremmin palvelumme
- Toimimme valtakunnallisesti

2. Vaikutamme vastuullisesti

- Toimintaympäristö kehittyy yksityisille vuokranantajille ja asuntosijoittajille suotuisammaksi, houkuttelevammaksi ja kannattavammaksi
- Tuomme esille yksityisen vuokranantajuuden yhteiskunnallisen ja taloudellisen merkityksen
- Vaikuttamisemme on yhteiskunnallisesti perusteltua ja uskottavaa
- Päätöksentekijät tuntevat järjestön ja sen tavoitteet
- Olemme luotettava ja arvostettu kumppani päätöksentekijöille, keskeisille sidosryhmille ja medialle

3. Kasvamme kestävästi

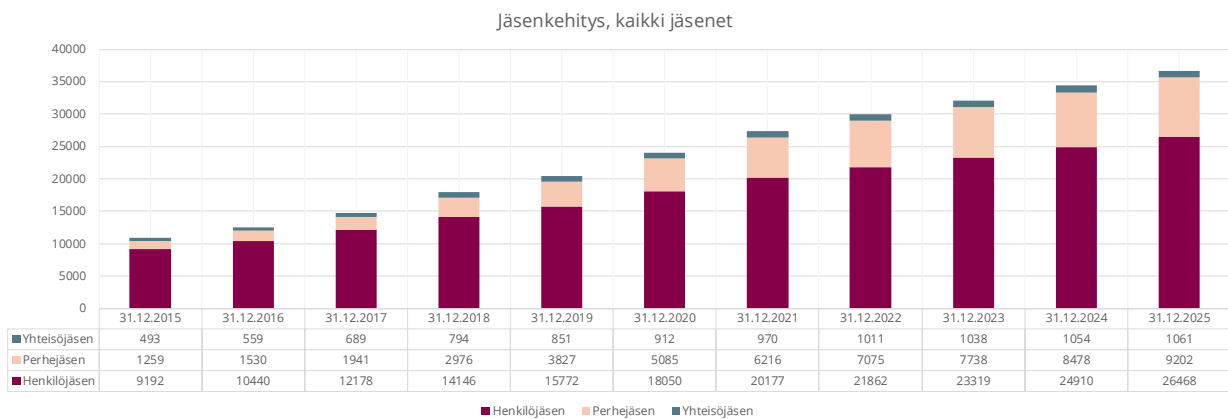
- Jäsenmäärämme kasvaa selvästi vuosittain (5-10% vuodessa)
- Eroavien jäsenten suhteellinen osuus vähenee (jäsenpito paranee)
- Taloutemme on vahva ja tasapainoinen
- Olemme hyvä ja vetovoimainen työnantaja
- Olemme houkutteleva järjestö aluepäälliköille ja hallituksen jäsenille

JÄSENKEHITYS

Yhdistyksen jäsenmäärä jatkoi vahvaa kasvuun myös vuonna 2025. Vuoden lopussa yhdistyksellä oli varsinaisia jäseniä yhteensä 27 529. Perhejäsenet mukaan lukien yhdistyksen jäsenmäärä vuoden 2025 lopussa oli yhteensä 36 731.

Yhdistykseen liittyi vuoden 2025 aikana 3 608 uutta varsinaista jäsentä ja jäsenyytensä päätti vuoden 2025 loppuun 1 978 varsinaista jäsentä. Luvussa ovat mukana myös tammikuun 2025 aikana ennen jäsenmaksulaskun eräpäivää jäsenyytensä irtisanoneet. Yleisin ilmoitettu peruste jäsenyyden päättämiseksi oli vuokraustoiminnan lopettaminen.

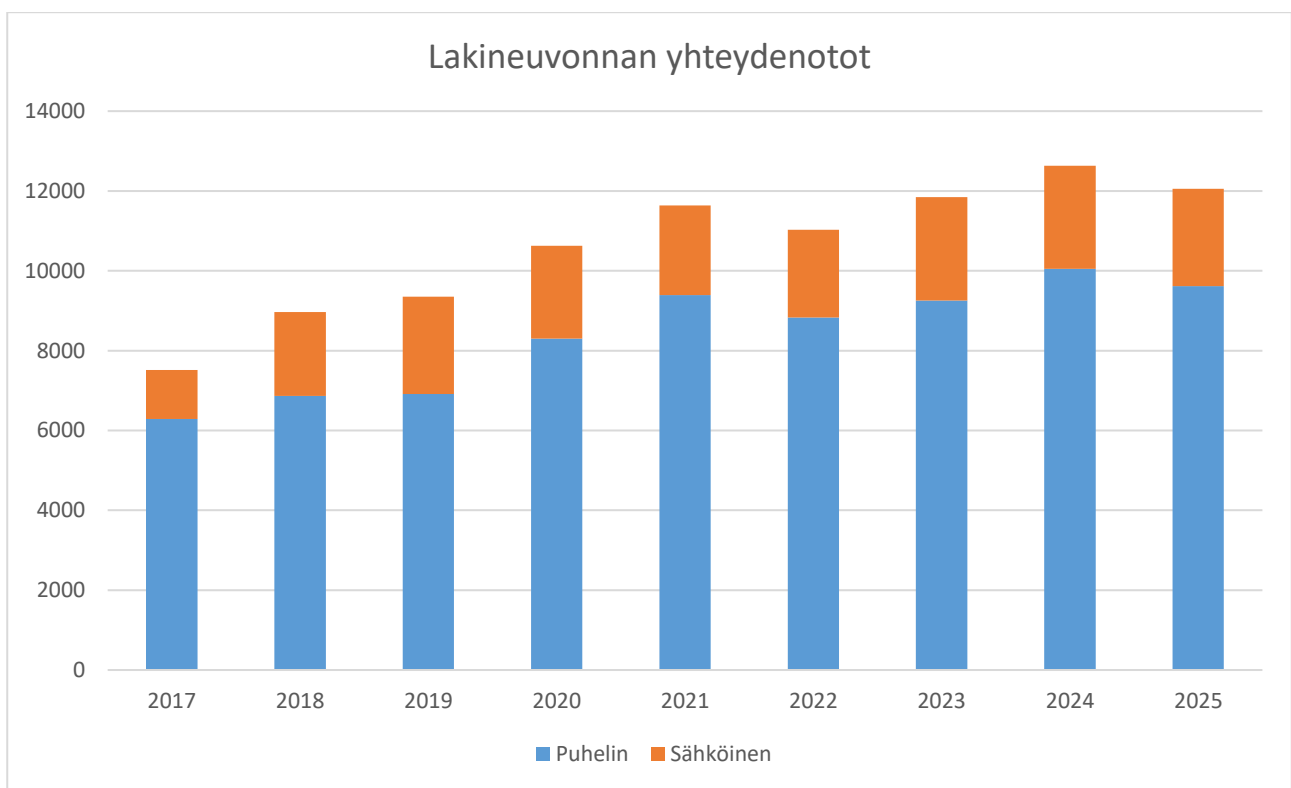
Jäsenkehitys



LAKIPALVELUT

Yhdistyksen tarjoamassa neuvonnassa ja koulutuksissa on keskitytty aiempien vuosien tapaan ensisijaisesti asuntojen vuokraukseen ja asuntosijoittamiseen, mutta suuri osa kysymyksistä on koskenut myös taloyhtiöasioita, verotusta ja asuntokauppaa.

Yhdistyksen lakineuvontaan tuli vuoden aikana yhteensä 12 055 yhteydenottoa. Neuvonnassa vastattiin jäsenten kysymyksiin puhelimitse 9 619 kertaa ja sähköpostitse 2 436 kertaa. Jäsensivujen tekoälypohjainen chatbot kävi lisäksi 5 396 keskustelua. Keskimääräinen jonotusaika puhelinneuvontaan oli noin kaksi ja puoli minuuttia.



Vuonna 2025 jatkettiin aktiivisesti myös oikeudellisten toimeksiantojen tarjoamista jäsenille. Toimeksiantopalveluiden liikevaihto oli tilikaudella noin 66 000 euroa. Toimeksiantopalveluihin kuului muun muassa taloyhtiöasioita, asuntokaupan reklaamatioita sekä vuokrasuhteisiin liittyviä riitaoikeudenkäyntejä.

MUUT JÄSENEDET JA PALVELUT

Jäsenille tarjottavat palvelut ja jäsenedet on suunniteltu luomaan edellytyksiä vuokraustoiminnan kannattavuudelle. Yhteistyökumppaneiden tarjoamia jäsenetuja ovat olleet:

Vuokraustoiminnan työkalut:

- Alennus Vuokraovi.com:n ja Oikotie.fi:n ilmoituksista ja näkyvyydestä
- Dun & Bradstreetin luottotietotarkistukset alennettuun hintaan
- Suomen Vuokranantajien sähköiset sopimus pohjat Docuena palvelussa sekä 5 maksutonta sähköistä allekirjoitusta
- KTI Laskutus Oy:n perintäpalvelut ja oikeudellinen perintä alennettuun hintaan
- Alennus vuokraustoiminnan dokumentoinnin Rentfol.io-sovellukseen
- Alennus Vuokratilin vuokraustoiminnan hallinnan ERP-ohjelmistoon

Rahoitus ja vakuutukset:

- Laajoja etuja Danske Bankin palveluista
- Kaksi ensimmäistä kuukautta maksutta IF:n vuokranantajan vakuutuksesta sekä ensimmäinen kuukausi maksutta henkivakuutukseen
- Alennus LähiTapiolan huoneistoturvavakuutuksesta
- Omavastuuetu Pohjola Vakuutuksen vuokranantajan vakuutuksesta

Tieto ja analyysit:

- Alma Talentin Vuokrapuntari-verkkopalvelu maksutta
- Kiinteistömedian Taloyhtiön vastuunjako- ja Vuokra-asunnon vastuunjako -verkkopalvelut maksutta

Lisäksi yhdistys tuotti neljä kertaa vuodessa sijoitusasuntolainojen korkovertailun Suomen Rahatiedon kanssa sekä teetti Söderberg & Partners Oy:llä kattavan vertailun eri yhtiöiden tarjoamista vuokranantajavakuutuksista.

Koulutus, julkaisut ja kirjallisuus:

- Alennus Kiinteistölehdessä
- Alennus KiinkoAkatemian LKV-kurssista ja muista verkkokursseista
- Alennus Kiinteistöalan kustannuksen kirjoista ja Vuokra-asunnon vastuunjakotaulukosta
- Kirjaetuja asuntosijoittamiseen liittyvistä kirjoista

Lisäksi jäsenillä oli mahdollisuus tilata käyntikortit maksuttomasti (50 kpl/vuodessa).

KOULUTUKSET, MUUT TILAISUUDET JA ALUEELLINEN TOIMINTA

Yhdistys järjesti vuoden 2025 aikana yhteensä 149 tapahtumaa. Näistä vain jäsenille tarkoitettuja tapahtumia oli yhteensä 123 kpl ja kaikille avoimia tapahtumia 26 kpl. Kaikkiin vuoden aikana järjestettyihin tapahtumiin ilmoittautuneita oli yli 10 000.

Tapahtumat

Vuoden 2025 aikana yhdistys järjesti kaksi merkittävää valtakunnallista tapahtumaa: perinteisen Vuokranantajaristeilyn toukokuussa sekä suuren Vuokranantaja 2025 -tapahtuman marraskuussa. Tapahtumien keskeisenä teemana olivat alan muuttuvat näkymät, joita vireillä olevat lakihankkeet ja tulevaisuuden kehityssuunnat värjivät. Tapahtumat vahvistivat yhdistyksen roolia alan keskustelun suunnannäyttäjänä sekä tarjosivat jäsenille arvokkaita verkostoitumismahdollisuuksia ja ajantasaista tietoa muuttuvasta toimintaympäristöstä.

Alkuvuoden suurin tapahtuma oli Vuokranantajan talvipäivä -seminaari Tahkolla, jossa osallistujia oli noin 150. Toukokuinen risteily kokosi yhteen 200 henkeä. Marraskuun Vuokranantaja 2025 -tapahtuma järjestettiin Messukeskuksessa hybriditapahtumana. Osallistujia oli paikan päällä noin 900, ja lisäksi noin 100 henkilöä seurasi tapahtumaa etäyhteyden välityksellä.

Webinaarit ja muut koulutukset

Vuoden aikana järjestettiin yhteensä 14 webinaaria, joihin oli ilmoittautunut yhteensä noin 5 000 henkilöä. Osa webinaareista oli avoimia kaikille, osa vain jäsenille. Kaikki webinaarit tallennettiin ja tallenteita on katsottu jälkikäteen yli 2 000 kertaa. Lisäksi yhdistys markkinoi jäsenilleen Kiinteistöliiton kaikille avoimia webinaareja.

Suomen Vuokranantajien ensimmäinen mentorointiohjelma käynnistyi vuonna 2024, ja siihen valittiin yhteensä 25 mentorointiparia eri puolilta Suomea. Ohjelma tuli päätökseen vuonna 2025. Uuden mentorointiohjelman valmistelu aloitettiin loppuvuodesta 2025.

Muiden koulutusten lisäksi jäsenille oli tarjolla Hyvä Vuokranantaja -verkkokurssi maksuttomana jäsenetuna. Kurssilla käydään itseopiskeluna läpi vuokrasuhteisiin liittyvä keskeinen lainsäädäntö, ja se tarjoaa eväitä vuokranantajana kehittymiseen aina aloittelevasta asuntosijoittajasta konkariin. Kurssin suorittamisesta saa todistuksen.

Alueellinen toiminta

Yhdistyksen alueellinen toiminta oli vuoden aikana aktiivista. Yhdistyksellä oli toimintavuoden lopussa aluepäälliköt Uudellamaalla Helsingissä (2), Espoossa (2), Vantaalla (2) ja Keski-Uusimaalla (1) sekä Varsinais-Suomessa (2), Satakunnassa (1), Kanta-Hämeessä (1), Pirkanmaalla (2), Päijät-Hämeessä (2), Kaakkois-Suomessa (1), Pohjois-Savossa (1), Pohjois-Karjalassa (1), Keski-Suomessa (2), Etelä-Pohjanmaalla (1), Pohjanmaalla (1), Pohjois-Suomessa (2) ja Lapissa (1).

Aluepäälliköiden tehtävänä on suunnitella, kehittää ja ylläpitää vuokranantajien paikallista koulutustoimintaa, huolehtia jäsenistön sitouttamisesta ja verkostoitumisesta sekä toimia yhdistyksen yhteyshenkilönä alueen vuokramarkkinoilla.

Yhdistyksen tapahtumista yhteensä 130 oli aluepäälliköiden järjestämiä vuokranantajailtoja tai muita alueellisia tapahtumia. Kaikille jäsenille kohdennettujen tapahtumien lisäksi vuoden aikana järjestettiin useita tapahtumia nuorille, naisille ja konkareille.

Omien tapahtumien lisäksi yhdistyksen asiantuntijat ja aluepäälliköt kävivät puhumassa messuilla sekä yhteistyökumppaneiden tilaisuuksissa jäsenyyden hyödyistä ja asuntosijoittamiseen ja vuokraamiseen liittyvistä aiheista. Lisäksi yhdistys järjesti yhteistyössä Turun kesäyliopiston kanssa verkkotapahtumana Asuntosijoittamisen peruskurssin. Marraskuussa yhdistys osallistui näytteilleasettajana Sijoittajamessuille.

VAIKUTTAMINEN

Yhteiskuntavaikuttamista tehtiin aktiivisesti julkisuuden, lainsäädäntövaikuttamisen, henkilökohtaisten tapaamisten ja sidosryhmäyhteistyön kautta. Pääpainona olivat merkittävimpään lainsäädäntöhankkeisiin vaikuttaminen sekä keväällä järjestetyt kuntavaalit.

Vuokralainsäädännön uudistuminen

Merkittävimmät lainsäädäntöhankkeet järjestölle olivat huoneenvuokralain (asuinhuoneiston vuokrauksesta annettu laki), asunto-osakeyhtiölain sekä rakentamislain päivitystyö erityisesti lyhytaikaisen vuokrauksen lainsäädännön selkiyttämiseksi.

Huoneenvuokralain päivitystyön aikana yhdistys järjesti eri eduskuntaryhmille muun muassa keskustelutilaisuuksia, joissa esiteltiin kansanedustajille ja eduskuntaryhmien työntekijöille tulevan lainsäädännön erityispiirteitä sekä senhetkisiä muutostarpeita. Alkuvuodesta yhdistys jätti myös lausuntonsa tulevasta lainsäädännöstä oikeusministeriölle.

Lyhytaikaisen vuokrauksen osalta yhdistys vaikutti aktiivisesti ympäristöministeriön valmistelemaan lainsäädäntöesitykseen monin eri tavoin. Yhdistys antoi muun muassa lausuntonsa lausuntokierroksella, jonka yhteydessä esitetty lainsäädännön sisältö muuttui merkittävästi alkuperäisestä. Lisäksi yhdistys tapasi asian tiimoilta vastuuministeri Sari Multalan yhdessä Airbnb sekä Kalustettujen asuntojen toimijat ry kanssa. Lainsäädäntö etenee eduskuntakäsittelyyn vuoden 2026 keväällä.

Yhdistys antoi vuoden aikana kaikkiaan 19 lausuntoa valiokunnille ja ministeriöille. Lausuntoja annettiin muun muassa lyhytaikaisesta vuokrauksesta, valtion asuntorahaston tulevaisuudesta sekä valtion talousarviosta. Eduskunnan valiokuntien kuultavana yhdistys oli yhteensä neljä kertaa.

Kuntavaalit

Alkuvuonna yhdistys järjesti yhdessä Kiinteistöliiton kanssa valtakunnallisen Kuntavaalikiertueen 14 paikkakunnalla ympäri Suomen. Paneelikiertueella keskusteltiin asuntopolitiikan, rakentamisen ja kaupunkikehityksen ajankohtaisteemoista ja vahvistettiin vuoropuhelua tulevien päättäjien kanssa. Kiertueella tavoitettiin satoja ehdokkaita ja alueellisia vaikuttajia, ja heille tarjottiin konkreettisia työkaluja päätöksenteon tueksi.

Noin sata yhdistyksen jäsentä oli ehdolla kuntavaaleissa. Heistä noin neljäsosa myös valittiin valtuustoihin.

Muu sidosryhmäyhteistyö

Yhdistys osallistui kesäkuussa Porin SuomiAreenaan järjestämällä oman verkostoitumistapahtuman. Tilaisuuteen kutsuttiin etukäteen noin 200 yhteiskunnallista vaikuttajaa, ja lisäksi kutsuja jaettiin SuomiAreenan muissa tilaisuuksissa. Tilaisuudessa kävi yli 100 sidosryhmien ja yhteistyökumppaneiden edustajaa.

Yhdistys on rekisteröitynyt avoimuusrekisteriin ja tehnyt lain edellyttämät toimintailmoitukset eduskuntaan ja ministeriöihin kohdistuvasta vaikuttamistoiminnastaan.

TUTKIMUSTOIMINTA

Vuonna 2025 yhdistyksen tutkimustoiminta jatkui aktiivisena, ja ekonomistivetoinen analyysityö oli keskeisessä roolissa sekä tutkimusten sisällöissä että yhteiskunnallisessa vaikuttavuudessa.

Tutkimustoiminnan tavoitteena on tarjota jäsenille luotettavaa ja ajantasaista markkinatietoa sekä tuoda päättäjien ja median käyttöön tutkittua tietoa vuokra-asuntomarkkinoista ja yksityisistä vuokranantajista. Analyysityö on ollut keskeistä tiedon tulkinnessa, taustoittamisessa ja johtopäätösten muodostamisessa, jotta tutkimustulokset kytkeytyvät laajempaan talous- ja asuntomarkkinakehitykseen.

Tutkimukset ja analyysit

Yhdistys julkaisi vuoden aikana viisi laajaa tutkimuskokonaisuutta sekä neljä tiiviimpää analyysiä Tilastokeskuksen vuokrajulkistusten yhteydessä.

Tammikuussa julkaistuun Vuokranantajakyselyyn 2025 vastasi 2 390 jäsentä (vertailuna edellisvuoden 2 041 vastaajaa). Kyselyn pohjalta laadituissa tiedotteissa painotettiin vuokranantajien kohtuullista velkamäärää, pitkäjänteisyyttä ja toisaalta sitä, miten vuokranantajat näkevät asuntosijoittamisen houkuttelevuuden tulevaisuudessa.

Kaksi kertaa vuodessa julkaistavan Vuokranantaja-barometrin kevään kyselyyn vastasi 2 029 (2 495) jäsentä. Yhdistys oli tunnistanut rahoituksen yhdeksi merkittävistä teemoista, ja barometrissä selvisi,

että jopa 40 prosenttia oli kokenut lainansaannin vaikeutuneen. Tiedotekärkenä taas toimi vuokranantajien ostoaikeiden kääntyminen hienoiseen laskuun samalla, kun nämä kokivat riskin taloussuhdanteen heikkenemisestä kasvaneen. Raportin latauksia oli yhteensä 330 (122).

Syksyn barometriin vastasi 2 210 jäsentä (2 205), ja sen keskeinen viesti oli vuokraukseen sopivien asuntojen ostoaikeiden selvä kasvu sekä se, että vuokranantajat ovat isossa kuvassa selvinneet hyvin korkojen ja kustannusten noususta. Lisäksi kaupunkien kehitysnäkymissä nähtiin merkittävä muutos, kun Rovaniemi nousi kärkeen Tampereen ohi. Syksyn raportilla oli 393 latausta (99).

26 suomalaisen kaupungin vuokramarkkinoita tarkasteleva Vuokramarkkinakatsaus julkaistiin helmikuussa. Sitä on ladattu 449 (525) kertaa. Vuokramarkkinakatsaus laajeni jo yli 130-sivuiseksi, kun siihen lisättiin kaupunkikohtaiset kauppamäärät ja myyntiajat. Kesällä puolestaan julkaistiin Suomen Vuokranantajien kaupunkiranking, johon kuuluu Pellervon taloustutkimuksen (PTT) tuottama tuottotutkimus. Kaupunkirankingin ykköskaupunki oli ensimmäistä kertaa Rovaniemi. Tuottotutkimuksen latauksia oli 186 ja sivuvierailuita 1 698.

Tilastokeskuksen neljännesvuosittaisten vuokratilastojen yhteydessä yhdistys julkaisi aina oman analyysinsä tunnin sisällä tilastojen julkistuksesta. Samalla tiedot päivitettiin Vuokramarkkinatutkaan jäsenten käyttöön viimeistään 48 tunnin sisällä. Nopea reagointi ja ekonomistin tuottama tulkinta ovat vahvistaneet yhdistyksen asemaa ajankohtaisen markkinatiedon lähteenä.

Omien tutkimusten lisäksi jäsenille on tarjottu yhteistyökumppaneiden tuottama vuosittainen vakuutusvertailu sekä neljä kertaa vuodessa julkaistavat lainakorkovertailut.

Asuntosijoittajan työkalut

Tutkimustoiminnan rinnalla yhdistys tarjoaa jäsenilleen konkreettisia työkaluja päätöksenteon tueksi. Vuonna 2024 tehtyjen kehityspanostusten jälkeen uusia työkaluja ei pystytty vuonna 2025 lanseeraamaan resurssisyistä, mutta olemassa olevien työkalujen käyttö jatkui vilkkaana. Elokuussa 2024 julkaistu asuntosijoittajan Excel-muotoinen tuottolaskuri keräsi vuoden 2025 aikana yhteensä 2 118 latausta (elo-joulukuu 2024: 600). Viivästyskorkolaskuria käytettiin 582 kertaa.

Vuoropuhelua vuokramarkkinoiden kehityksestä

Markkinatietoa on käsitelty webinaareissa sekä paikallisissa tilaisuuksissa, joissa on esitelty myös kaupunkikohtaisia analyyseja. Ekonomisti on toiminut asiantuntijana myös ulkopuolisissa tilaisuuksissa, kuten sijoitusmessuilla ja yhteistyökumppaneiden, esimerkiksi Danske Bankin, tapahtumissa.

Vuonna 2024 lanseerattu Markkinakompassi-konseptia ehdittiin vuonna 2025 julkaista ainoastaan yksi jakso, joka keskittyi asuntosijoittamisen myytteihin. Vuoden ensimmäisen jakson jälkeen Markkinakompassi jouduttiin jättämään resurssisyistä pois.

Tutkimukset ovat saaneet vahvaa näkyvyyttä, ja yhdistykseltä on aktiivisesti pyydetty kommentteja ja näkemyksiä vuokramarkkinoiden kehityksestä. Yhdistyksen rooli vuokramarkkinoiden asiantuntijana on jatkanut vahvistumistaan, ja vuokramarkkinoista sekä asuntosijoittamisesta on keskusteltu niin verkko- ja printtimediassa kuin televisiossakin.

VIESTINTÄ JA MARKKINOINTI

Vuonna 2025 Suomen Vuokranantajien viestinnässä korostuivat ajankohtaiset markkina-aiheet ja tutkimukset sekä keskeiset vaikuttamisteemat, kuten vuokralainsäädännön uudistus ja lyhytvuokraus. Vuoden aikana panostettiin monipuoliseen ja eri jäsenryhmille räätälöityyn viestintään, uusjäsenhankintaa tukevaan viestintään ja markkinointiin sekä vaikuttavaan mediaviestintään.

Vuokranantaja-lehti ilmestyi suunnitellusti neljä kertaa vuoden aikana – tammi-, maaliskuu-, syys- ja marraskuussa. Teemoina olivat taloyhtiöt, monien alueiden Suomi, asuntosijoittamisen strategiat ja lakimuutokset. Artikkeleita julkaistiin myös yhdistyksen verkkosivuilla, ja vuonna 2025 lehden jutut keräsivät verkkosivuilla yli 10 000 lukukertaa.

Verkkosivuvierailuja oli vuoden aikana noin 203 000. Verkkosivuilla julkaistiin yhteensä 80 uutista, artikkelia tai blogia. Yhdistyksen asiantuntijat kirjoittivat toimintavuoden aikana lukuisia tekstejä yhdistyksen omiin viestintäkanaviin sekä muun muassa Suomen Kiinteistölehteen ja Viisas raha -verkkoalustalle. Yhdistyksen verkkosivu-uudistus käynnistettiin loppuvuodesta 2024 ja kehitystyötä tehtiin vuoden 2025 aikana. Uusi verkkosivusto julkaistaan kesällä 2026.

Sosiaalisen median seuraajamäärä kasvoi yhteensä 10 prosenttia. Vuoden lopussa seuraajia oli Facebookissa 8 240, Instagramissa 6 020, LinkedInissä 3 200, X:ssä 3 167, YouTubessa 548, Threadsissa 870 ja yhdistyksen ylläpitämässä Vuokranantajapalsta-ryhmässä 26 000. Sosiaalisessa mediassa julkaisujen näytökertoja oli noin 2,9 miljoonaa.

Jäsenyyttä markkinoitiin aktiivisesti eri kanavissa. Google-mainonnan ja sosiaalisen median mainonnan kautta saatiin vuoden aikana yli 960 uutta jäsentä. Nykyjäsenille suunnatun suosittelukampanjan kautta saatiin vuoden aikana noin 120 uutta jäsentä.

Jäsenhankinnassa, tapahtumamarkkinoinnissa ja ajankohtaisviestinnässä hyödynnettiin myös vaikuttajamarkkinointia sekä mainos- ja sisältöyhteistyötä asuntosijoittamiseen keskittyvien podcastien kanssa. Yhteistyötä tehtiin muun muassa mainostamalla Ostan asuntoja -podcastissa sekä yhteistyöjaksoin ja mainoksin Asuntosalkku kasvussa -mediassa. Vaikuttajayhteistyötä tehtiin muun muassa @SuviLiving-tilin kanssa Instagramissa ja TikTokissa.

Yhdistyksen medianäkyvyys oli hyvällä tasolla. Yhdistys mainittiin vuoden aikana yli 1 000 uutisessa (2024 n. 950 uutisessa), joihin lukeutui myös TV-ohjelmia kuten Ylen aamu, Yle Nyheter ja radion Ykkösaamu. Yhdistyksen asiantuntijat nähtiin usein uutisissa erilaisissa vuokra-asumiseen liittyvissä kysymyksissä ja kommentoimassa markkinatilannetta. Vuoden aikana tehtiin yhteensä 33 mediatiedotetta (37 tiedotetta vuonna 2024) ja järjestettiin taustoittavia tapaamisia median edustajille.

Erilaisia uutiskirjeitä ja kutsuja lähetettiin yli 170 kappaletta. Jäsenille lähetettiin kuukausittain sähköinen uutiskirje, joka kokosi ajankohtaiset asiat koko yhdistyksen toiminnasta. Lisäksi jäsenistölle lähetettiin sähköpostitse koulutuskutsuja ja tietoa jäseneduista. Kaikille uusille jäsenille lähetettiin oma uutiskirjeensä pian liittymisen jälkeen, ja uutiskirjeellä kerrottiin myös jäsensivuilta löytyvistä työkaluista omalla kirjeellään niille, jotka eivät olleet vuoteen kirjautuneet sivuille.

Yhteistyökumppaneiden tarjouksia hyödyntävä Asuntolista (yli 1 300 tilaajalle) on ollut aktiivisessa käytössä. Säännöllisiä uutiskirjeitä lähetettiin myös noin kuusi kertaa vuodessa sidosryhmien edustajille, sisäisinä uutiskirjeinä henkilöstölle, hallitukselle ja aluepäälliköille sekä jäsenyydestä kiinnostuneille Sisäpiirin uutiskirjeessä (460 tilaajaa, vuoden 2024 lopussa 367).

TALOUS

Yhdistyksen taloushallintoa on hoitanut Talenom Oy. Yhdistyksen vuoden 2025 tilinpäätös oli 290 601 euroa ylijäämäinen (budjetoitu ylijäämä 2 900 €).

Yhdistys kattoi toimintansa yli 90 prosenttisesti perusjäsenmaksutuloilla. Vuoden 2025 aikana jäsen- ja kannatusjäsenmaksuja kerättiin yhteensä 2 715 708 euroa, mikä oli 6,2 prosenttia enemmän kuin edellisellä vuonna. Tilikauden tuloksen ylijäämäisyys koostuu useista seikoista: palkkakulut ja yleiset toimintakulut ovat olleet budjetoitua pienemmät, kun taas tulopuolella varainhankinta ja sijoitusten myyntivoitot ovat olleet arvioitua suuremmat.

Tilikauden aikana syntynyt ylijäämä kirjataan taseeseen vahvistamaan yhdistyksen omaa pääomaa ja turvaamaan tulevien vuosien taloudellista tukijalkaa. Tavoitteena on pitää oma pääoma sellaisella tasolla, että yhdistys selviää juoksevista kuluista myös epäsuotuisammassa markkinatilanteessa.

Yhdistys on toimintavuoden aikana jatkanut myös hallituksen hyväksymän sijoitussuunnitelman toimeenpanoa.

HENKILÖSTÖ

Yhdistyksessä on toimintavuoden aikana työskennellyt keskimäärin viisitoista henkilöä.

Yhdistyksen toiminnanjohtajana on toiminut Sanna Hughes 31.7.2025 saakka ja Eeva Tammissalo 4.8.2025 alkaen. Yhdistyksen lakitiimin toiminnasta on vastannut lakiasiainjohtaja Tarik Ahsanullah, jäsenpalveluista jäsenpalvelupäällikkö Kati Alatalo ja viestintä- ja vaikuttamistiimistä viestintäjohtaja Kiia Etelävuori toukokuuhun 2025 asti.

HALLINTO

Yhdistyksen puheenjohtajana toimi 13.5.2025 asti Heikki Karu ja varapuheenjohtajana Katja Pesonen. Vuosikokouksen 13.5.2025 jälkeen Heikki Karu valittiin jatkamaan yhdistyksen puheenjohtajana ja varapuheenjohtajana Katja Pesonen. Hallitus kokoontui vuoden 2025 aikana 19 kertaa.

Yhdistyksen vuosikokous pidettiin 13.5.2025. Sääntöjen mukaan kokoukseen oli mahdollista osallistua myös etäyhteyden välityksellä. Vuosikokouksessa erovuorossa olivat Markus Grahn, Katja Pesonen, Daniel Sazonov ja Joonatan Voltti. Äänestyksessä hallitukseen tulivat valituksi kolmen vuoden kaudelle Markus Grahn, Elisa Havusela, Katja Pesonen ja Elena Stenholm. Muut hallituksen jäsenet vuoden 2025 aikana olivat Heikki Karu, Kimmo Jyrkkä, Marko Kaarto, Juha Kauhanen, Jouni Lehtinen, Tiina Lilja, Helena Reinilä, Katja Savolainen, Daniel Sazonov (13.5.2025 saakka) ja Joonatan Voltti (13.5.2025 saakka). Lisäksi hallituksen kokouksissa on ollut puhe- ja läsnäolo-oikeus aluepäälliköiden puheenjohtaja Hanna-Leena Jokisella.

Yhdistyksen työvaliokunnan jäseniä olivat toiminnanjohtajan lisäksi 13.5.2025 asti Heikki Karu, Katja Pesonen, Juha Kauhanen ja Joonatan Voltti ja 13.5.2025 lähtien Heikki Karu, Katja Pesonen, Helena Reinilä ja Juha Kauhanen. Työvaliokunta kokoontui vuoden aikana 36 kertaa.

Toimikunnat

Yhdistyksellä on toimikuntia, joiden tehtävä on tukea yhdistyksen toimintaa asiantuntemuksellaan ja valmistella käsiteltäviä asioita.

Vuokranantaja-lehden toimitusneuvosto vastaa lehden suunnittelusta, toteutuksesta ja sisällöstä kokonaisuudessaan. Vuokranantaja-lehden toimitusneuvoston jäseniä olivat vuonna 2025 Suomen Vuokranantajien puolelta Katja Pesonen, Heikki Karu, Pia Helkiö, Kiia Etelävuori (18.5.2025 saakka), Sanna Hughes (31.7.2025 saakka) ja Eeva Tammissalo (4.8.2025 alkaen). Toimitusneuvoston kokouksiin on osallistunut Legendiumin edustajina Jouni Törrönen, Marja Tikka ja Susanna Haanpää. Tarpeen mukaan toimitusneuvoston kokouksiin on osallistunut myös muita asiantuntijoita.

Nettitoimikunta tukee nettisivu-uudistusprojektia ja tuottaa siihen näkemyksiä.

Nettisivutoimikunnan jäseniä olivat vuonna 2025 Suomen Vuokranantajien puolelta Markus Grahn (pj.), Sanna Hughes (7/25 asti), Eeva Tammissalo (8/25 alkaen), Kia Etelävuori (5/25 asti), Markus Timonen, Eemeli Karlsson, Saara Penttilä, Essi Ravantti, Niklas Suominen, Kati Alatalo ja Sami Keijonen.

Sijoitustoimikunnan jäseniä olivat vuonna 2025 Heikki Karu (pj.) Sanna Hughes (7/25 asti), Eeva Tammissalo (8/25 alkaen), Matti Koivumäki, Tapio Piittari ja Antti Lahtinen. Toimikunta kokoontui kerran kuluneen vuoden aikana.

Aluepäälliköt

Aluepäälliköt toimivat ja kokoontuivat vuoden 2025 aikana omana toimintaryhmänään.

Aluepäällikköinä ovat toimineet seuraavat henkilöt:

Espoossa: Sami Keijonen ja Hanna-Leena Jokinen

Etelä-Pohjanmaalla: Elisa Havusela

Helsingissä: Heikki Karu ja Karri Salonen

Kaakkois-Suomessa: Ville Vesterinen, joka luopui tehtävästä 06/2025. Hänen tilalleen aluepäälliköksi nimitettiin Eeva Multisilta.

Kanta-Hämeessä: Heidi Siivonen

Keski-Suomessa: Niklas Suominen ja Satu Viitala

Keski-Uudellamaalla: Päivi Suomela-Lyyski

Lapissa: Marko Pulkkinen

Pirkanmaalla: Kimmo Jyrkkä ja Milla Lahti

Pohjanmaalla: Tapio Piittari

Pohjois-Karjalassa: Markku Pennanen

Pohjois-Savossa: Pia Helkiö

Pohjois-Suomessa: Pasi Orava ja Helena Reinilä

Päijät-Hämeessä: Markus Grahn ja Päivi Pasanen

Satakunnassa: Timo Harjunpää

Vantaalla: Katja Pesonen ja hänen rinnallaan Matti Koivumäki, joka luopui tehtävästä 12/2025. Matti Koivumäen tilalle aluepäälliköksi nimitettiin Joona Vihervaara.

Varsinais-Suomessa: Katja Kurkinen ja Essi Ravantti

Tilintarkastus ja toiminnantarkastus

Yhdistyksen tilintarkastajana tilikaudella 2024 on toiminut Nexia tilintarkastusyhteisö, toiminnantarkastajana Risto Rautava ja varatoiminnantarkastajana Heikki Ulvila.

ANSIOMERKIT

Vuonna 2025 yhdistyksen hallitus myönsi kolme hopeista ansiomerkkiä tunnustuksena henkilöille, jotka ovat erityisen aktiivisesti, ansiokkaasti ja pitkään osallistuneet Suomen Vuokranantajien toimintaan tai edistäneet yhdistyksen tarkoituksen toteutumista. Ansiomerkit jaettiin yhdistyksen vuosikokouksessa toukokuussa 2025.

Suomen Vuokranantajien hopeinen ansiomerkki tunnustuksena ansiokkaasta toiminnasta yhdistyksen hyväksi myönnettiin pitkäaikaisille ja aktiivisille aluepäälliköille Timo Harjunpäälle, Katja Kurkiselälle ja Markku Pennaselle.

EDUSTUKSET JA JÄSENYYYDET

Edustukset ja jäsenyydet Kiinteistöliiton toiminnassa ja yhteisöissä sekä alan muussa toiminnassa

Heikki Karu, yhdistyksen hallituksen jäsen, puheenjohtaja ja aluepäällikkö

- Kiinteistöliiton Verotoimikunnan jäsen
- Kiinteistöliiton hallituksen ja työvaliokunnan jäsen (4/25 alkaen)

Jouni Lehtinen, yhdistyksen hallituksen jäsen

- Kiinteistöliiton hallituksen ja työvaliokunnan jäsen (4/25 saakka)

Katja Pesonen, yhdistyksen hallituksen jäsen ja varapuheenjohtaja ja aluepäällikkö

- Kiinteistöliiton Isännöintipalvelut-toimikunnan puheenjohtaja

Juha Kauhanen, yhdistyksen hallituksen ja työvaliokunnan jäsen

- Kiinteistöliitto Lapin hallituksen jäsen
- Kiinteistöliiton Asunto-osakeyhtiötoimikunnan jäsen

Kimmo Jyrkkä, hallituksen jäsen

- Kiinteistöliitto Pirkanmaa hallituksen jäsen

Helena Reinilä

- Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen hallituksen jäsen
- Asunto-osakeyhtiötoimikunnan jäsen

Tiina Lilja, hallituksen jäsen

Katja Savolainen

- Kiinteistöliiton Asunto-osakeyhtiötoimikunnan jäsen

Joonatan Voltti

- Kiinteistöliiton Digitaaliset palvelut -toimikunnan jäsen

Markus Grahn

- Kiinteistöliitto Päijät-Häme hallituksen jäsen
- Kiinteistöliitto Päijät-Häme Tutkimus ja kehittämistoimikunnan jäsen

Elisa Havusela

- Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaan jäsen

Eeva Tammisalo, toiminnanjohtaja

- Kiinteistöliiton Järjestötoimikunnan jäsen (4.8.2025 alkaen)

Sanna Hughes, toiminnanjohtaja (31.7.2025 saakka)

- Kiinteistöliiton Järjestötoimikunnan jäsen (31.7.2025 saakka)
- Kuluttajariitalautakunnan täysistunnon varajäsen
- Asuntoreformiyhdistyksen hallituksen varajäsen
- Ympäristöministeriön asuin-, majoitus- ja työtiloja koskevan asetuksen valmistelutyöryhmän jäsen

Tarik Ahsanullah, lakiasiaintoiminnanjohtaja

- Kuluttajariitalautakunnan huoneenvuokraajaoston jäsen
- Oikeusministeriön asunto-osakeyhtiölakityöryhmän jäsen (Saara Penttilä sijaistanut 04-06/2025)
- Oikeusministeriön pienriitamenettelyä koskevan seurantaryhmän jäsen

Susanna-Maria Aarnivuo, juristi

- Kuluttajariitalautakunnan huoneenvuokraajaoston varajäsen
- Oikeusministeriön asuntokauppalain seurantaryhmän jäsen
- Kiinteistömedian ja Kiinteistöliiton välisen vastuunjako -asiantuntijaryhmän jäsen
- Kiinteistöalan koulutuskeskuksen (Kiinko) Talousfoorumin ohjausryhmän jäsen

Eemeli Karlsson, ekonomisti

- Valtiovarainministeriön Rakentamisen suhdannetyöryhmän jäsen
- Pellervon taloustutkimuksen asuntomarkkinaennustus 2025 -ohjaustyöryhmän jäsen
- Pellervon taloustutkimuksen asumismenot 2025 -ohjaustyöryhmän jäsen

Juho Kärkkäinen, yhteiskuntasuhdepäällikkö

- YM asumisneuvonnan seurantaryhmän jäsen