
Vuokranantaja-barometri

SYKSY 2026

Yksityisten vuokranantajien näkemykset vuokramarkkinoista



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

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 13. kerran. Aikasarjan kertyminen mahdollistaa vertailun aiempiin kyselyihin.
- Syksyllä 2026 Vuokranantaja-barometriin saatiin yhteensä 2 203 vastausta Suomen Vuokranantajien jäseniltä.
- Tutkimus toteutettiin aikavälillä 8.9.-20.9.2026.

Lisätietoja kyselystä:

Eemeli Karlsson

Ekonomisti, Suomen Vuokranantajat ry

eemeli.karlsson@vuokranantajat.fi

+358 44 283 6062



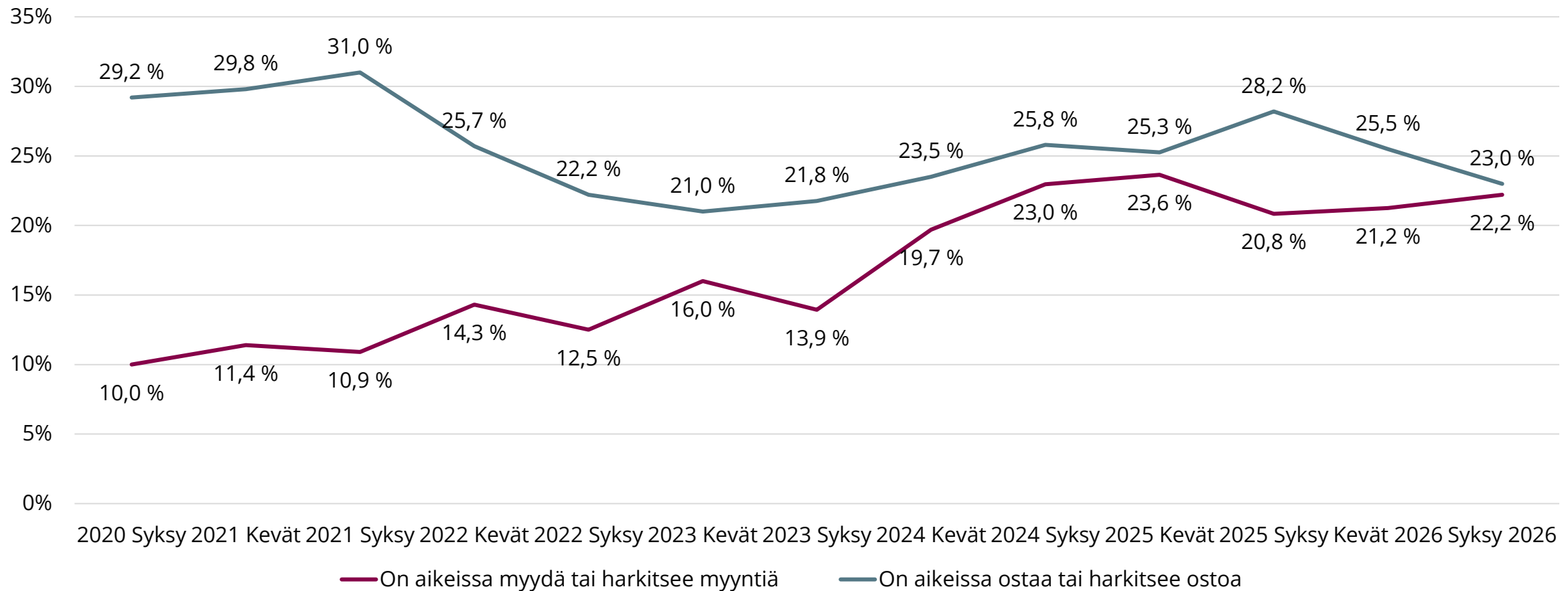
Nostot syksyn 2026 Vuokranantaja-barometrissa



- Vuokranantajien ostoaiheet heikkenivät edelleen ja ovat nyt laskeneet viime vuoden syksystä 5,2 prosenttiyksikköä. Vain kuudessa kaupungissa ostoaiheet ovat kasvaneet, eniten Vaasassa. Myyntiaikeissa on pientä nousua.
- Suhdannehuolen nähdään hellittävän, mutta kustannuspaineet pitävät riskit korkealla. Hoitokulujen ja korkojen nousu säilyvät suurimpina huolina, kun taas vuokralaisen löytämiseen ja rahoituksen saatavuuteen liittyvät riskit ovat hieman laskeneet.
- Vain 5 % kokee korkotason tai sen muutosten helpottaneen toimintaa, ja lähes neljännes kokee niiden vaikeuttaneen sitä. Seuraavalle puolelle vuodelle vaikeutumista ennakoiti 40 %.
- Kolmella neljästä vastaajasta vähintään puolet asunnoista tuottaa positiivista kassavirtaa. Enemmän asuntoja omistavilla kassavirrat ovat vahvempia.
- Vuokraaminen vaatii aiempaa enemmän työtä. Lähes puolet kokee vuokralaisen löytämiseen kuluvan ajan kasvaneen viimeisten kahden vuoden aikana. Samalla kilpailu vuokralaisista on kiristynyt ja vaatimustaso kasvanut.
- Vuokralaisen neuvotteluasema on vahva. Yli puolet arvioi neuvotteluvaran olevan enemmän vuokralaisella, ja neljännes saa vuokraamaansa asuntoon enintään kaksi hakemusta. Eniten hakemuksia tulee Vaasassa ja Rovaniemellä.
- Vuokranantajien tulevaisuudenusko vahvistuu: kehitysnäkymät paranevat keväästä lähes kaikissa kaupungeissa. Vaasa nousee ensimmäistä kertaa kärkeen, ja myös pääkaupungin kehitysnäkymissä on selkeä parannus.

Ostoaikeiden lasku jatkuu, myyntiaikeissa hienoista nousua

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

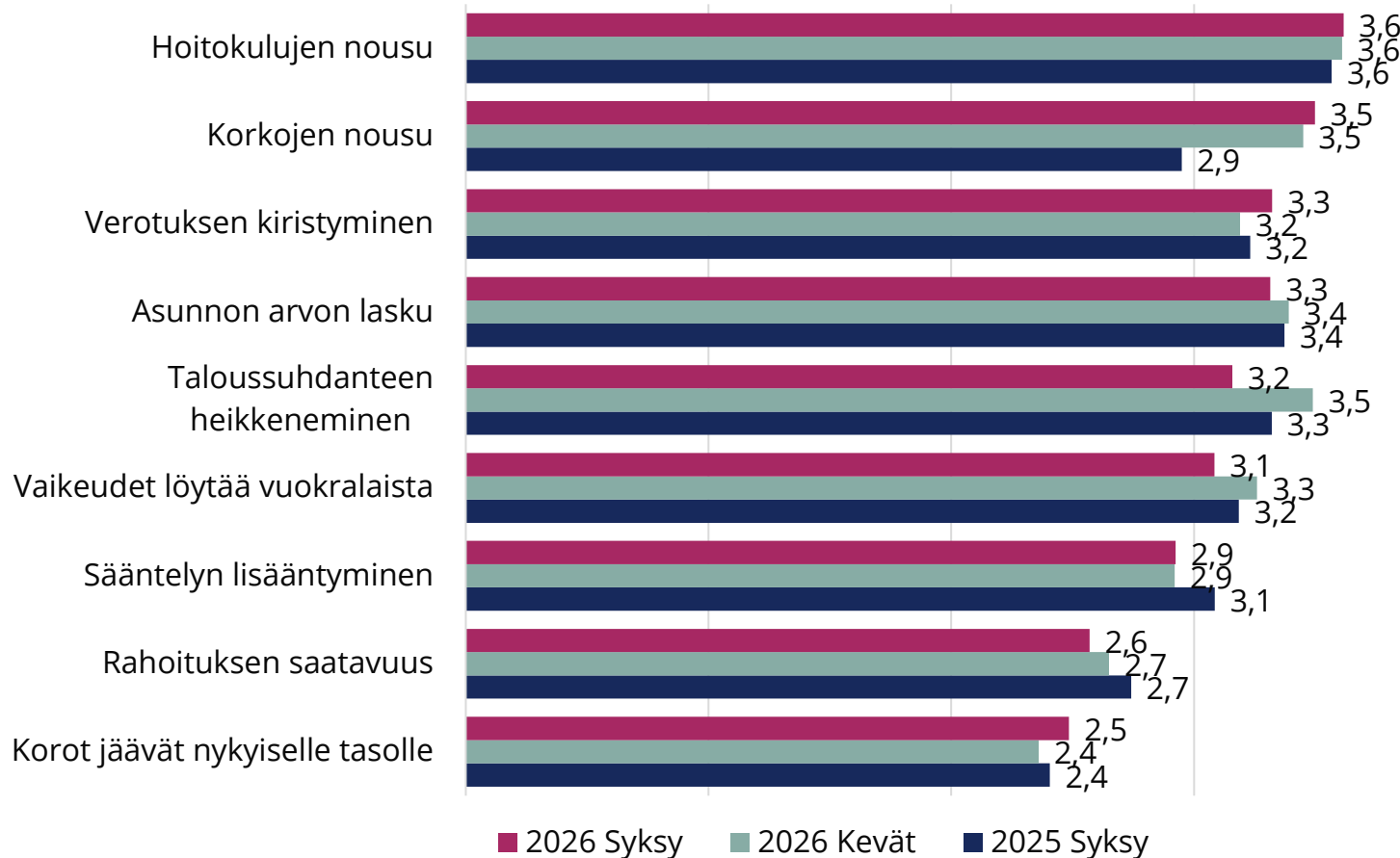


* Myyntiaikeiden merkittävään muutokseen 2023 syksyn ja 2024 kevään välillä todennäköisesti vaikuttaa myös kyselytavan muutos. Kevät 2024 oli ensimmäinen kerta, kun barometrissä kysyttiin myyntiaikeita erillisenä kysymyksenä.

Hoitokulut ja korkojen nousu suurimmat riskit, suhdannehuoli vähentynyt

Millaisiksi arvioit seuraavat riskit asuntosijoittamisen kannalta?*

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

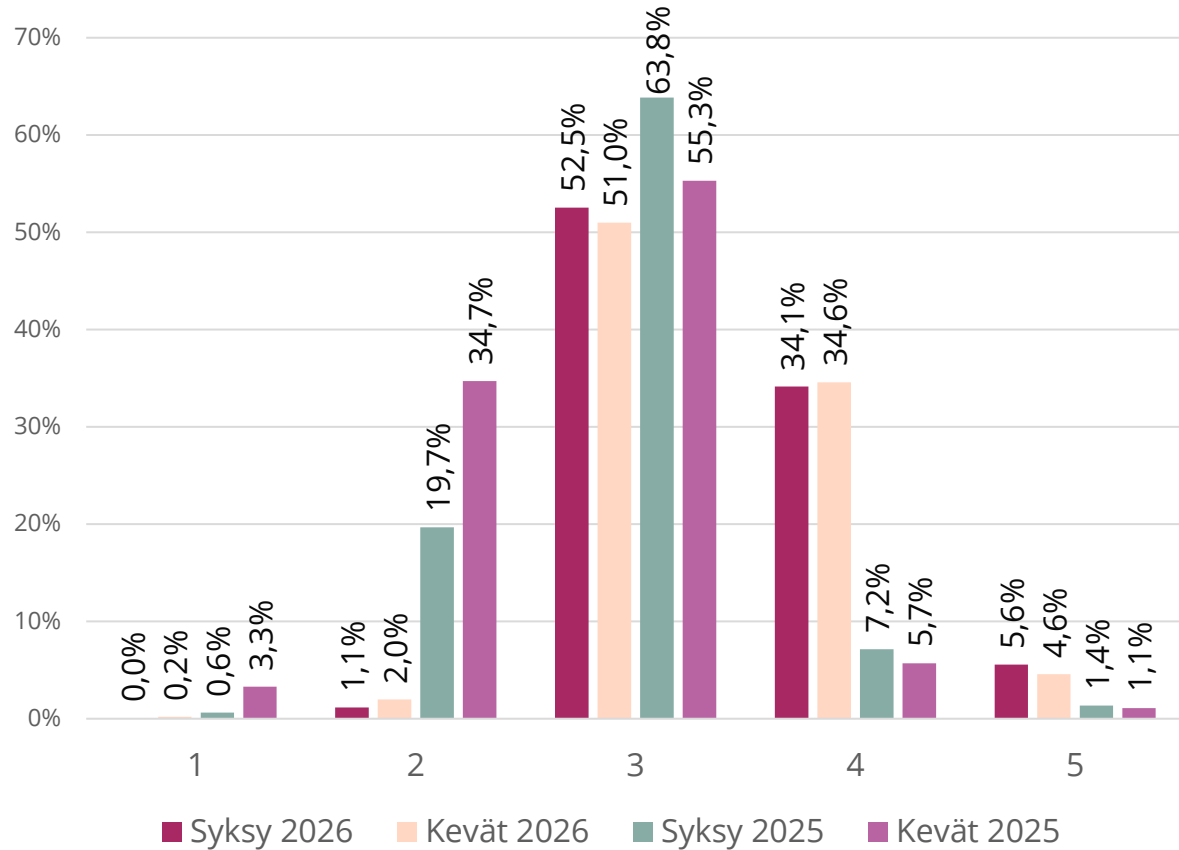


- Hoitokulujen nousu säilyy vuokranantajien suurimpana riskinä (3,6), mutta korkojen nousu on lähes yhtä merkittävä huolenaihe (3,5) nousten hieman keväästä.
- Selvin muutos kevääseen on suhdannehuolen väheneminen: taloussuhdanteen heikkenemisen riskin nähtiin laskeneen 0,3. Myös vuokralaisen löytämiseen liittyvä riskin nähdään hieman vähentyneen, kuten myös rahoituksen saatavuus.
- Tilanne on osin kaksijakoinen. Kustannuksiin liittyvät riskit korostuvat, mutta toisaalta suhdannehuolien vähentyminen ja vuokralaisten löytymisen haasteet kulkevat oikeaan suuntaan.

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

40 % odottaa korkojen vaikeuttavan toimintaa, odotukset ennallaan kevästä

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



- 40 % odottaa korkojen vaikeuttavan toimintaa, odotukset ennallaan kevästä
- Noin 40 % vastaajista arvioi korkotason tai sen muutosten vaikeuttavan asuntosiointustoimintaa seuraavan kuuden kuukauden aikana. Osuus on lähes sama kuin keväällä (39 %), mutta selvästi suurempi kuin vuotta aiemmin (9 %) korkojen nousun seurauksena.
- Yhdessä edellisen dian kanssa tulos viittaa siihen, että yhä useammalla korkojen aiheuttama paine on siirtynyt odotuksista käytännön kokemukseksi.
- Alla kuva, josta näkyy miten korot ovat kehittyneet selvästi ylöspäin vuonna 2026. Myös pidemmät korot ovat nousseet merkittävästi, esim. 10 v swap on noussut vuoden alusta n. 0,7 % prosenttiyksikköä. Markkina hinnoittelee tällä hetkellä, että 12kk euribor jatkaa nousuaan ja päättyisi noin 3,5-prosenttiin.

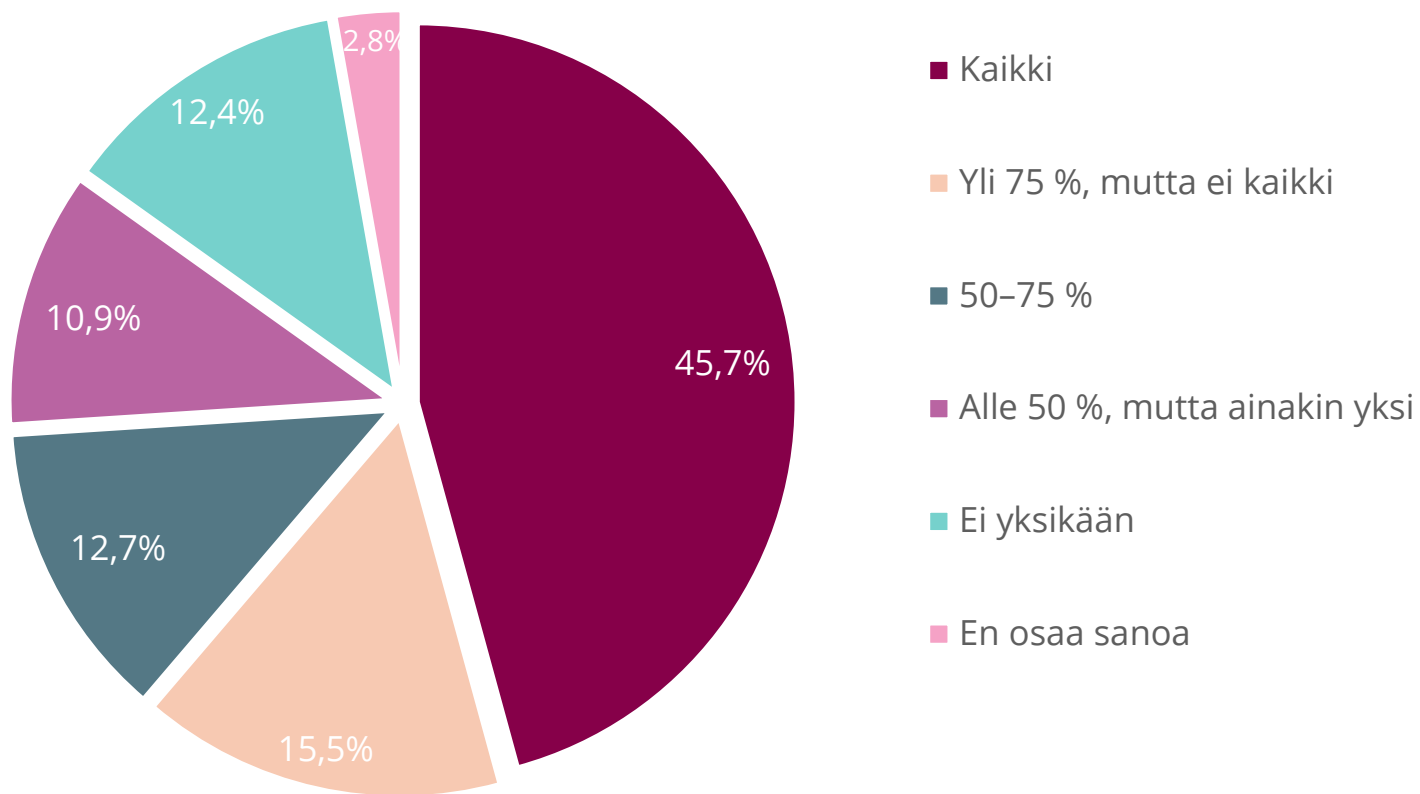


*(1=helpottaa merkittävästi, 2=helpottaa hieman, 3=ei vaikutuksia, 4=vaikeuttaa hieman, 5=vaikeuttaa merkittävästi)

**6.10.2026

Yli 60 prosentilla yli 75 % asunnoista kassavirtaposiitiivisia

Kuinka suuri osuus sijoitusasunnoistasi tuottaa tällä hetkellä positiivista kassavirtaa ennen veroja?



- 45,7 %:lla kaikki sijoitusasunnot ovat kassavirtaposiitiivisia.
- Yhteensä 61,2 %:lla vähintään kolme neljästä asunnosta tuottaa positiivista kassavirtaa.
- Toisaalta lähes neljänneksellä (23,3 %) alle puolet asunnoista on kassavirtaposiitiivisia tai yksikään asunto ei ole kassavirtaposiitiivinen.
- Korkojen ja kustannusten noususta huolimatta enemmistön asuntosalkku on kassavirran näkökulmasta toimivalla pohjalla.

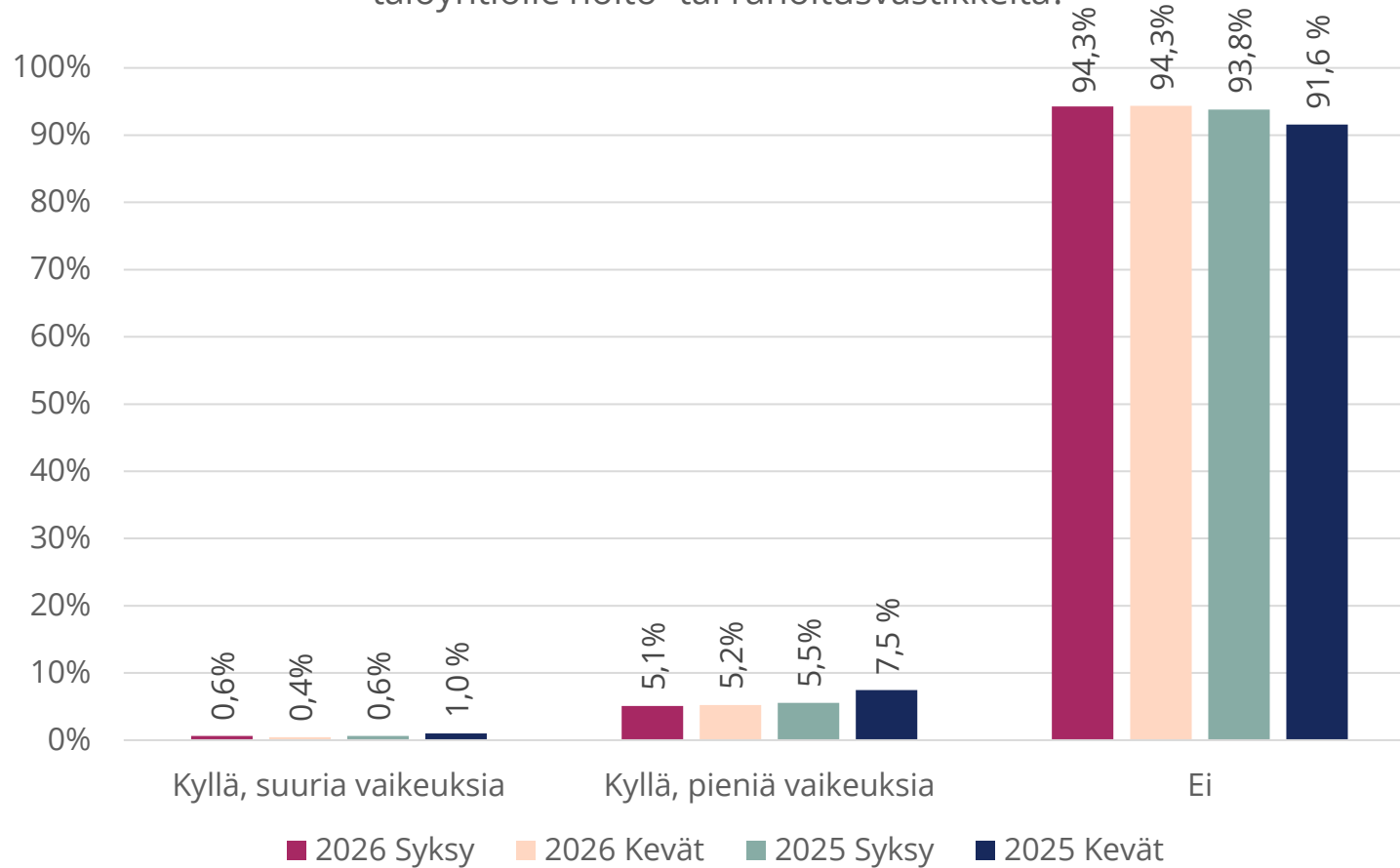
Suuremmilla vuokranantajilla selvä enemmistö asunnoista tuottaa positiivista kassavirtaa

Kuinka suuri osuus sijoitusasunnoistasi tuottaa tällä hetkellä positiivista kassavirtaa ennen veroja?

Asuntojen määrä	Vähintään 3/4 asunnoista	Vähintään puolet asunnoista	Kaikki	Yli 75 %, mutta ei kaikki	50–75 %	Alle 50 %, mutta ainakin yksi	Ei yksikään	En osaa sanoa	(n)
Yhteensä	61,3%	74,0%	45,7%	15,5%	12,7%	10,9%	12,4%	2,8%	2186
1	56 %	58 %	55 %	1 %	2 %	5 %	30 %	6,5%	567
2-3	58 %	73 %	49 %	9 %	15 %	14 %	10 %	2,1%	828
4-5	67 %	85 %	40 %	27 %	18 %	12 %	3 %	0,0%	316
6-9	66 %	85 %	33 %	33 %	19 %	12 %	1 %	1,5%	267
10-19	71 %	88 %	32 %	39 %	17 %	10 %	0 %	1,9%	159
20-29	86 %	95 %	27 %	59 %	9 %	5 %	0 %	0,0%	22
yli 30	78 %	96 %	41 %	37 %	19 %	4 %	0 %	0,0%	27

Vastikemaksuhaasteiden lasku pysähtyi

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

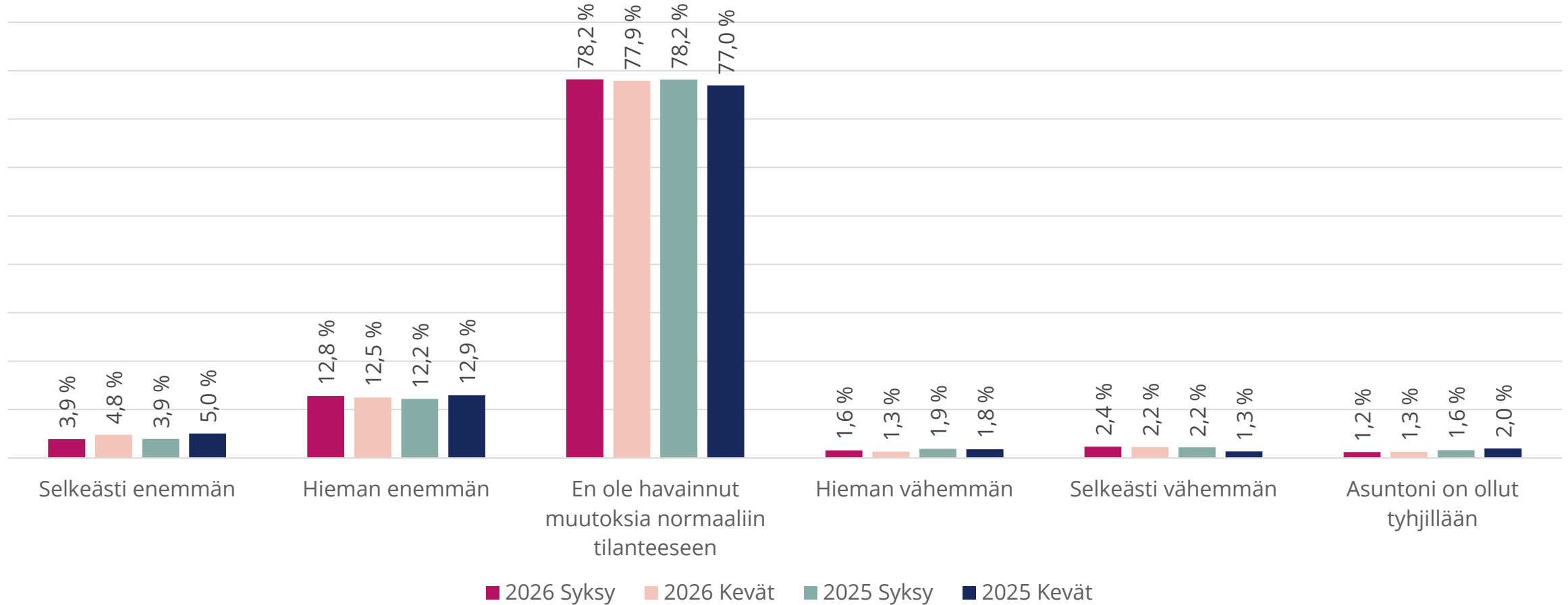


- Vastikkeiden maksamisessa on ollut vaikeuksia 5,7 % vastaajista, lähes yhtä monella kuin keväällä. Kevään 2025 noin 8,4 % osuus on kuitenkin laskenut selvästi.
- Vastikemaksuvaikeuksien väheneminen on pysähtynyt samalla, kun yhä useampi kokee korkojen vaikeuttaneen toimintaansa. Rahoituspaine ei siis ainakaan vielä näy vastikemaksuvaikeuksien yleistymisenä, mutta aiempi kehitys parempaan on katkennut.
- Yhden asunnon omistajista maksuvaikeuksia raportoi noin 4 %, yli 30 asunnon omistajista 12 %. Haasteet eivät kuitenkaan lisäänty tasaisesti asuntomäärän kasvaessa. Alla tarkemmin:

	Ei	Kyllä, pieniä vaikeuksia	Kyllä, suuria vaikeuksia
Yhteensä	94,3%	5,1%	0,6%
1	95,9%	3,4%	0,7%
2-3	94,4%	5,0%	0,6%
4-5	94,0%	5,1%	1,0%
6-9	93,3%	6,3%	0,4%
10-19	90,6%	8,8%	0,6%
20-29	95,7%	4,3%	0,0%
yli 30	88,0%	12,0%	0,0%

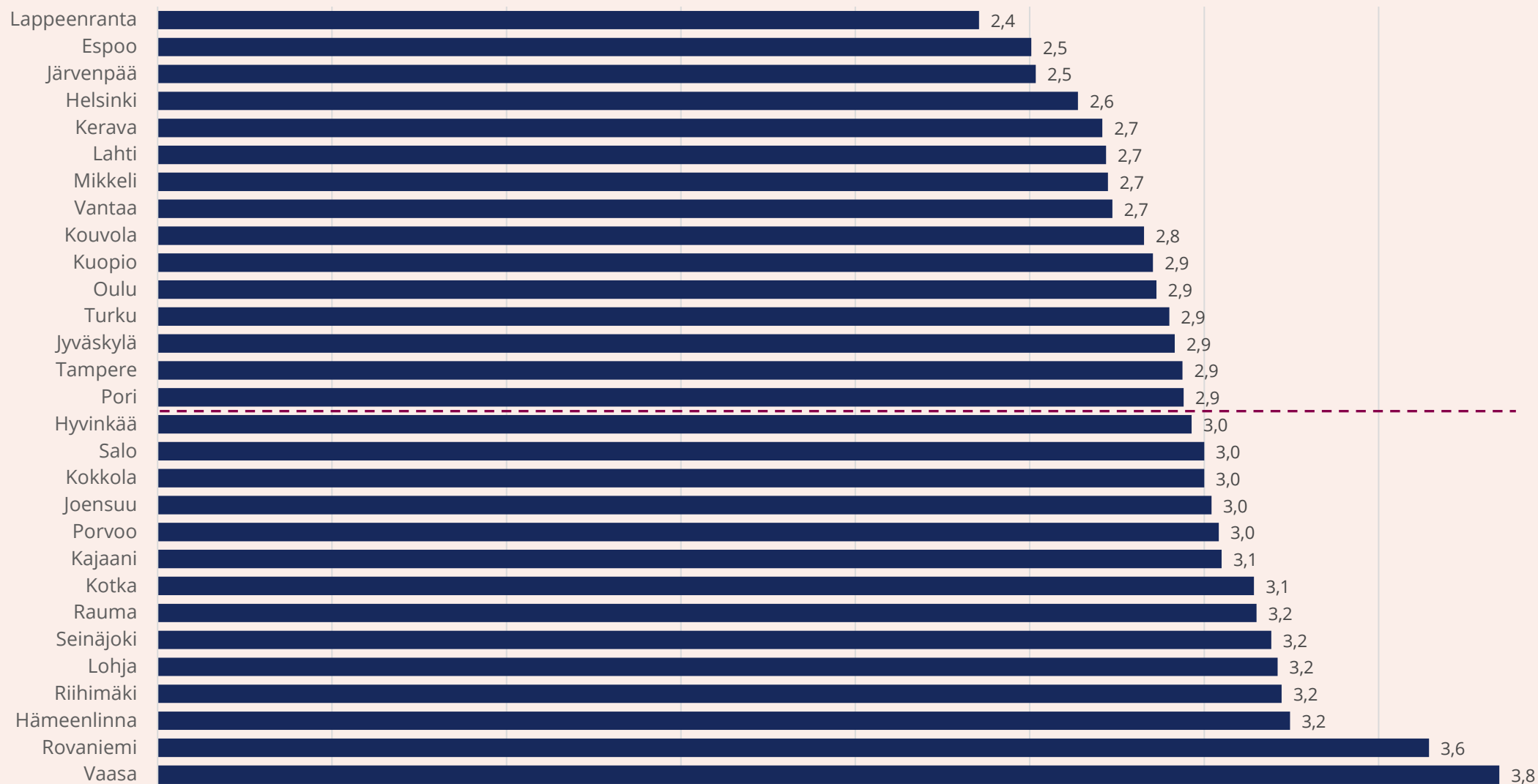
Vuokranmaksuhaasteet eivät ole isossa kuvassa kasvaneet, mutta lähes 17 prosentin osuus on silti suuri

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



Vuokralaisen löytäminen on keskimäärin helpottanut hieman

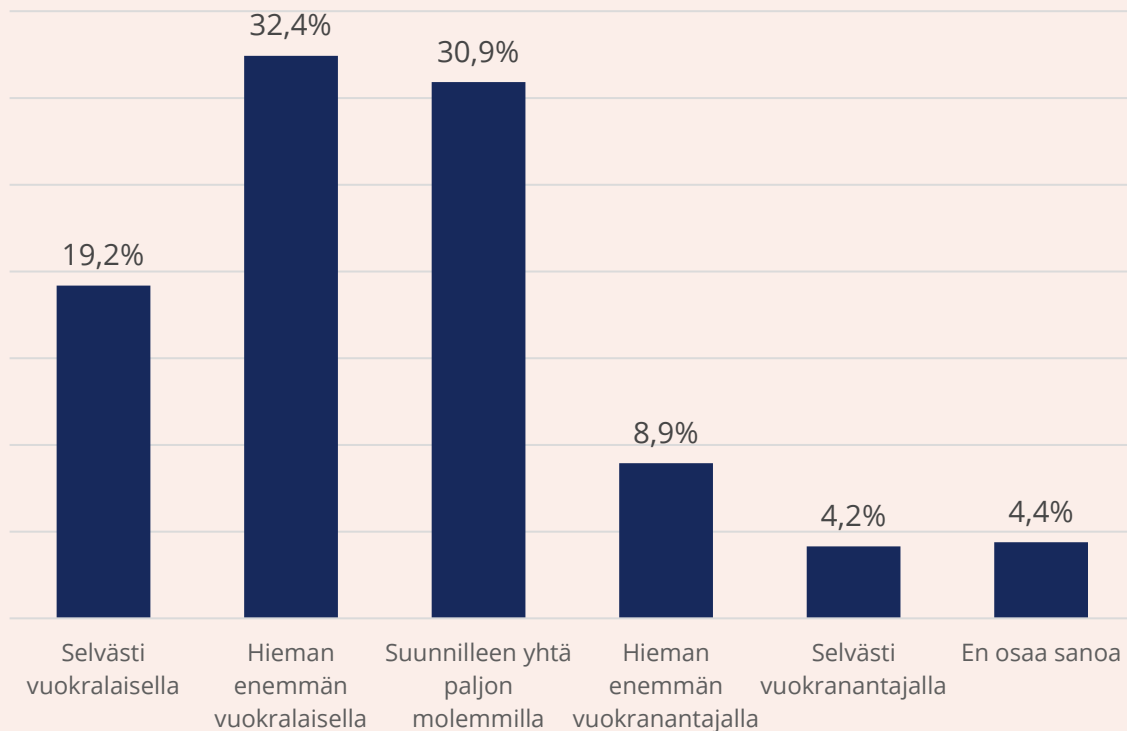
Jos olet vuokrannut sijoitusasuntosi viimeisen 6 kuukauden aikana, millaista vuokralaisen löytäminen on ollut viime vuosien vastaavaan ajankohtaan verrattuna?*



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

52 % arvioi vuokralaisella olevan enemmän neuvotteluvaraa – vain neljässä kaupungissa neuvotteluvoima selvästi vuokranantajalla

Kummalla osapuolella arvioit tällä hetkellä olevan enemmän neuvotteluvaraa vuokramarkkinoilla ensisijaisella vuokraustoimintapaikkakunnallasi?



	Vuokralaisella	Suunnilleen yhtä paljon molemmilla	Vuokranantajalla
Yhteensä	51,6%	30,9%	13,1%
Espoo-Kauniainen	68,1%	21,2%	2,7%
Lappeenranta	68,0%	28,0%	4,0%
Helsinki	66,8%	23,7%	6,4%
Lahti	65,4%	22,2%	7,4%
Vantaa	65,4%	24,3%	4,7%
Pori	62,1%	31,0%	3,4%
Mikkeli	55,2%	41,4%	3,4%
Turku	49,6%	34,6%	10,5%
Jyväskylä	48,1%	42,0%	6,2%
Tampere	45,7%	39,3%	12,1%
Kouvola	45,5%	40,9%	13,6%
Oulu	44,2%	35,7%	14,0%
Kuopio	43,9%	39,0%	14,6%
Joensuu	40,5%	16,7%	38,1%
Hämeenlinna	37,5%	39,3%	16,1%
Seinäjoki	28,6%	25,0%	46,4%
Vaasa	12,2%	12,2%	70,7%
Rovaniemi	10,8%	13,5%	73,0%

Kaupunkien kehitysnäkymät parantuneet kevästä – Vaasa on uusi kultamitalisti

- Kehitysnäkymät ovat parantuneet kevästä lähes kaikissa kaupungeissa. Suurimmat nousut nähdään Vaasassa, Helsingissä, Kokkolassa ja Kajaanissa (+0,4). Ainoastaan Porvoon arvio heikkenee.
- Rovaniemi ehti olla kahden barometrin verran kärjessä, mutta nyt Vaasasta tulee barometrin historian kolmas kärkikaupunki. Vaasan työllisten määrä on kasvanut vuodesta 2022 6,3 %* ja elinkeinoelämällä on vahva veto. Myös väkimäärä on lisääntynyt viimeisen neljän vuoden aikana lähes 4000:lla, joka painottuu pitkälti 20-34-vuotiaisiin. Vuokra-asunnoista on pulaa.
- Helsingin nousu negatiivisesta positiiviseksi (-0,1 → 0,3) on merkittävä muutos: pääkaupungissa toimivat vuokranantajat odottavat jälleen markkinan kehittyvän parempaan suuntaan. Viimeksi Helsingin arvio oli vastaava vuonna 2021. Espoon näkymät vahvistuvat myös, mutta Vantaa yltää vasta neutraaliin arvioon.
- Esimerkiksi Tampereen, Kuopion ja Oulun näkymät ovat parantuneet kevästä, mutta jäävät vielä hieman vuoden takaisesta. Odotukset ovat siis vahvistuneet viime kuukausina, vaikka viime syksyn tasoa ei ole täysin saavutettu.
- Kaupunkien välinen ero säilyy suurena. Kajaanin näkymät paranevat selvästi mutta jäävät edelleen negatiivisiksi, ja Kouvola pitää viimeistä sijaa. Odotusten elpyminen ulottuu laajalle, mutta kehittymistä odottavaan markkinaan on osassa kaupungeista vielä reilusti matkaa.

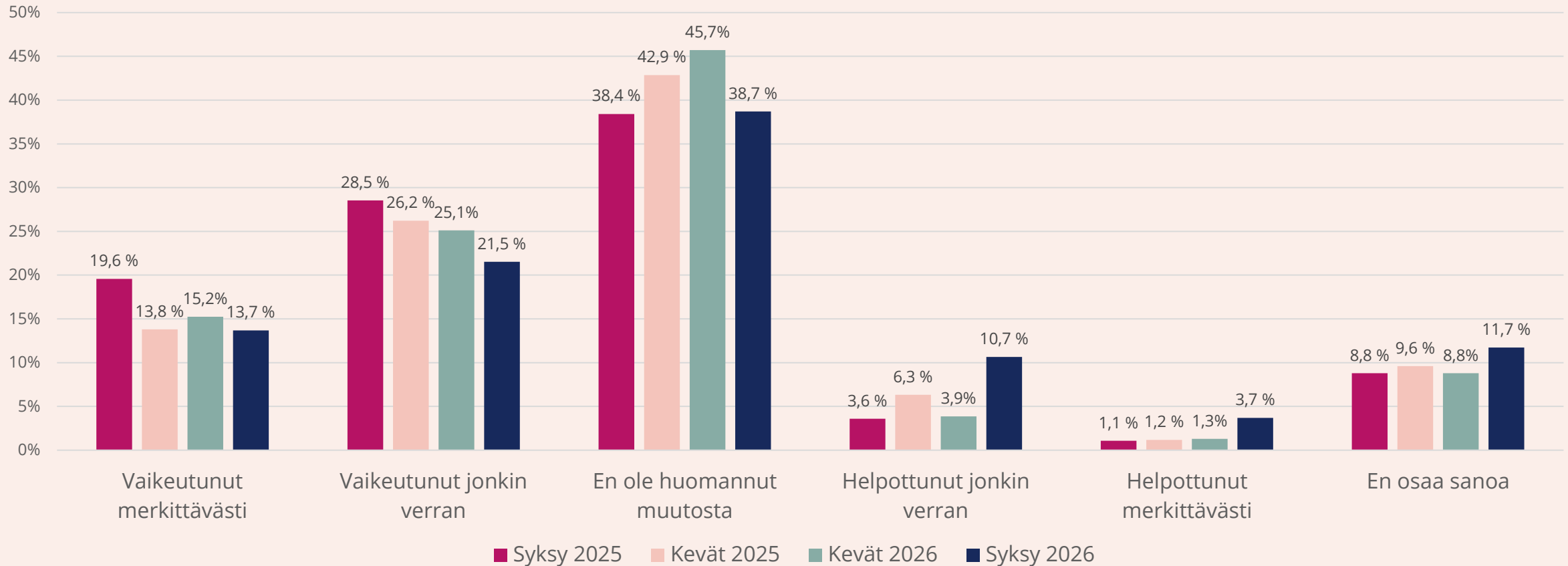
	Syksy 2026	Kevät 2026	Syksy 2025
Vaasa	0,8 (107)	0,4 (115)	0,6 (90)
Rovaniemi	0,8 (111)	0,7 (112)	0,8 (87)
Tampere	0,5 (291)	0,4 (273)	0,6 (301)
Turku	0,4 (227)	0,3 (218)	0,3 (211)
Kuopio	0,4 (160)	0,3 (159)	0,5 (176)
Oulu	0,4 (207)	0,2 (217)	0,5 (224)
Helsinki	0,3 (697)	-0,1 (727)	0,1 (768)
Kokkola	0,3 (69)	-0,1 (60)	0,3 (55)
Hämeenlinna	0,3 (140)	0,1 (116)	0,2 (110)
Espoo	0,2 (272)	0 (265)	0,2 (302)
Hyvinkää	0,1 (101)	-0,1 (92)	0 (83)
Joensuu	0,1 (116)	-0,1 (101)	0,2 (100)
Jyväskylä	0,1 (190)	0,1 (184)	0,2 (172)
Lahti	0,1 (177)	-0,2 (146)	0,1 (142)
Seinäjoki	0 (79)	-0,1 (81)	0,4 (78)
Vantaa	0 (227)	-0,1 (228)	-0,1 (233)
Järvenpää	0 (92)	-0,1 (81)	0 (77)
Lohja	-0,1 (69)	-0,3 (61)	-0,1 (47)
Riihimäki	-0,1 (68)	-0,1 (65)	-0,1 (57)
Kajaani	-0,1 (61)	-0,5 (62)	-0,3 (50)
Kerava	-0,1 (72)	-0,3 (79)	0 (65)
Porvoo	-0,2 (63)	0 (65)	0 (53)
Pori	-0,2 (88)	-0,2 (91)	-0,2 (86)
Rauma	-0,2 (63)	-0,4 (60)	-0,3 (43)
Kotka	-0,2 (85)	-0,3 (95)	0,1 (68)
Lappeenranta	-0,3 (94)	-0,4 (93)	-0,1 (82)
Mikkeli	-0,3 (82)	-0,4 (71)	-0,4 (67)
Salo	-0,4 (61)	-0,5 (56)	-0,4 (44)
Kouvola	-0,6 (80)	-0,7 (86)	-0,5 (47)

*<https://www.vaasa.fi/tietoa-vaasasta-ja-seudusta/tilastoja-vaasan-seudusta/tilastot-tyollisyys/>

Huom. Kaaviossa on ilmaistu kaupungeittain kehitysarvioiden keskiarvo suhteessa neutraaliin ("ei muutosta") arvioon (3), ja suluissa on vastaajamäärä.

Lainansaanti koetaan edelleen vaikeaksi, mutta haasteet eivät enää ole lisääntyneet

Onko pankkirahoituksen saaminen sijoitusasuntolainaa varten mielestäsi vaikeutunut vai helpottunut viimeisen 12kk aikana verrattuna aikaisempiin vuosiin?

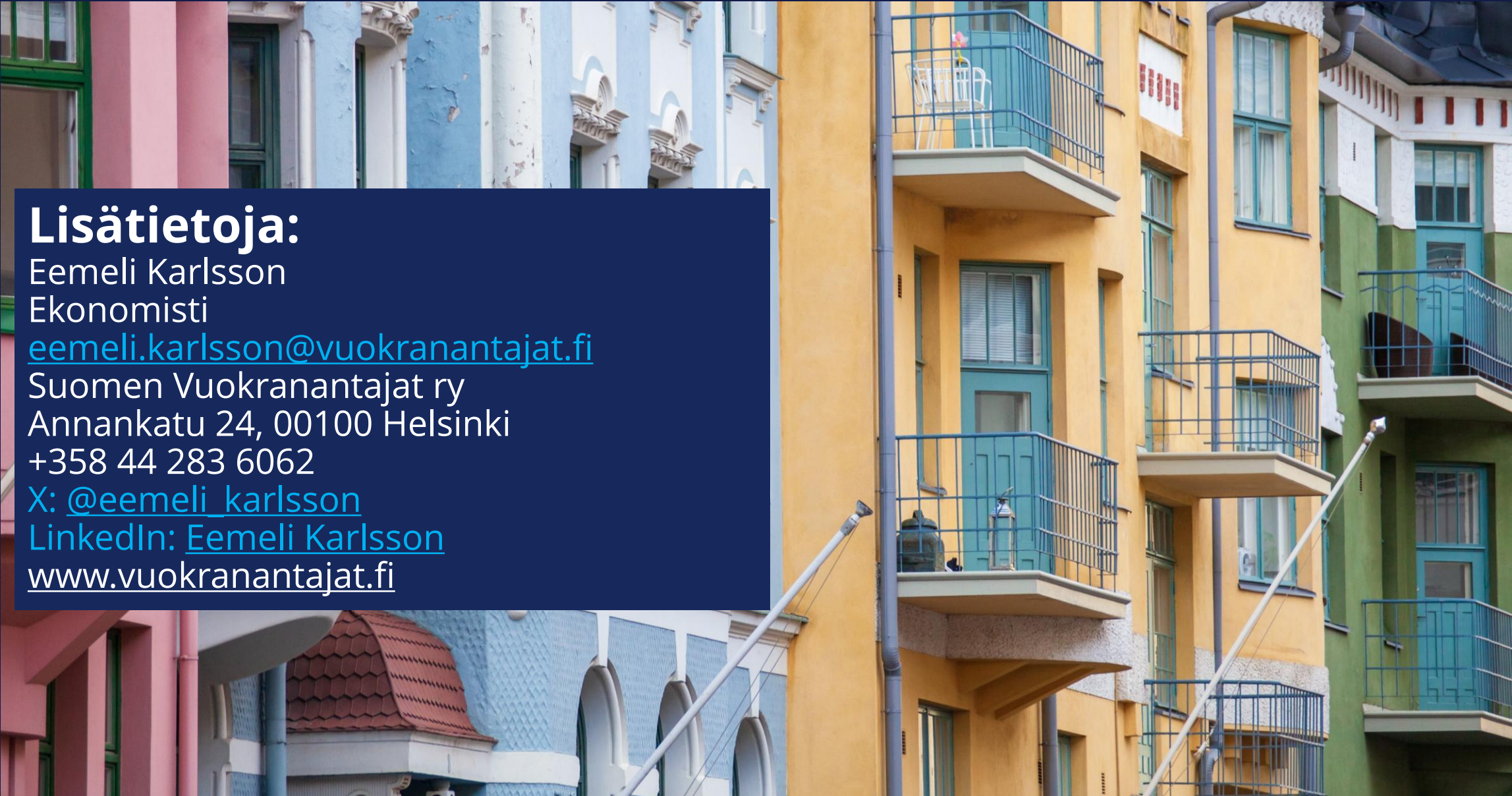


*Kysymykseen (onko lainan saaminen vaikeutunut vai helpottunut) vastasi henkilöt, jotka olivat hakenneet lainaa viimeisen 12kk aikana.

Vuokramarkkinan muutos: kilpailu vuokralaisista kiristynyt & vuokraamisen työmäärä kasvanut

Miten koet seuraavien asioiden muuttuneen eniten vuokraamisessa viimeisten kahden vuoden aikana?





Lisätietoja:

Eemeli Karlsson

Ekonomisti

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