

ASUNTOMARKKINOIDEN SUUNTA

JOULUKUU 2025

Janne Ronkanen
ekonomisti, S-Pankki



” Asuntojen runsas tarjonta pitää hintojen kehityksen vaimeana vielä jonkin aikaa. Talousnäkymien vahvistumisen myötä asuntojen kauppamäärät jatkavat kasvussa ja vähitellen myös asuntojen hinnat kääntyvät maltilliseen nousuun vuoden 2026 aikana.



Janne Ronkanen

ekonomisti

010 767 9260

janne.ronkanen@s-pankki.fi

Janne Ronkanen on toiminut S-Pankin ekonomistina toukokuusta 2024 alkaen. Janne Ronkasella on pitkä työkokemus pankkialalta ja makrotaloudesta. Tehtävässään hän analysoi erityisesti Suomen taloutta, asuntomarkkinoita ja korkonäkymiä sekä erityisesti kotitalouksien taloustilanteeseen vaikuttavia tekijöitä.

ASUNTOMARKKINOIDEN ELPYMINEN KITULIASTA

Asuntomarkkinoiden kehitys on tänä vuonna pysynyt heikkona. Kauppamäärät ovat yhä elpyneet, mutta asuntojen hinnat eivät ole kääntyneet kohti parempaa. Keväällä osakeasuntojen hinnoissa näkyi pieniä nousukäänteiden merkkejä, mutta kesän ja syksyn hintatilastot tuottivat pettymyksiä odotuksiin nähden. Lokakuussa vanhojen osakeasuntojen hinnat pysyivät ennallaan syyskuuhun nähden ja olivat lähellä alkuvuoden pohjalukemia. Myös omakotitalojen hinnat luisuivat kolmannella vuosineljänneksellä takaisin alkuvuoden tasoille.

Asuntomarkkinoiden elpymistä jumiuttaa edelleen monien kotitalouksien kokemaa talousahdinko ja työttömyyden uhka. Yleinen kuluttajaluottamus on pysynyt heikkona ja se painaa vahvasti myös asunnonostoaikkeitä. Erityisesti keski-ikäiset, joilla myös asuntovelkamäärät ovat kaikkein suurimpia, kokevat oman taloustilanteensa muita ikäryhmiä haasteellisemmaksi, eikä asunnon vaihto siten houkuttele. Asunnonostoaikkeitä piristymisen vaatisikin parempia uutisia esimerkiksi työmarkkinoilta tai maailmanpolitiikasta. Kun yleisessä keskustelussa alkaa kuulua myönteisempiä merkkejä, on myös asuntomarkkinoilla edellytyksiä parempaan elpymiseen, sillä tarve asunnon vaihtamiseen tai ensiasunnon ostamiseen on S-Pankin syksyllä teettämän kyselyn mukaan edelleen voimissaan.

KAUPPAMÄÄRÄT LISÄÄNTYNEET TÄNÄ VUONNA

Vanhat osakeasunnot, kauppamäärät, kappaletta												
	Tammi	Helmi	Maalis	Huhti	Touko	Kesä	Heinä	Elo	Syys	Loka	Marras	Joulu
2016	2919	3671	4121	4079	4191	4196	3540	3983	4198	3977	4027	3124
2017	3163	3975	4384	3636	4120	4166	3743	4285	4199	4493	4112	2926
2018	3399	3773	3931	3928	4052	3684	3650	4023	3726	4246	3802	2720
2019	3240	3631	3778	3883	4365	3794	4176	4355	4352	4605	3966	3076
2020	3454	3986	3857	2584	2983	3825	4269	4201	4605	4620	4740	4166
2021	3696	4705	5375	4969	4772	4709	4085	4606	5077	4697	4925	4060
2022	3789	4466	4793	4245	4393	4293	3542	4180	4144	3323	3047	2510
2023	2349	3030	3402	2753	3133	2930	2519	3045	2795	2998	3500	3449
2024	2218	2572	2900	3229	3268	2758	3241	3494	3315	3814	3519	2912
2025	2853	3418	3728	3635	3501	3594	3567	3378	3856	3976		

Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

Korkokehitys on osaltaan tukenut asuntokaupan piristymistä. Asuntolainakorot laskivat vielä vuoden ensimmäisen puoliskon aikana, mutta kesällä asuntolainojen keskeiset viitekorot, eli euriborkorot tasaantuivat kahden prosentin tuntumaan. Syksyn aikana nähtiin koroissa jo hieman nousua, kun korkomarkkinoilla arvioitiin enenevissä määrin EKP:n koronlaskujen tulleen päätökseen.

Korkotason muutokset ovat perinteisesti heijastuneet pienellä viiveellä käänteisesti asuntojen hintoihin. Tällä kertaa korkojen lasku aiemmista huipuistaan ei ole yksistään riittänyt kääntämään asuntojen hintoja nousuun, vaan asuntomarkkinoilla ovat olleet merkittävämmässä roolissa muut kotitalouksissa huolta ja varovaisuutta herättävät tekijät.

Asuntoja on nyt myynnissä poikkeuksellisen suuri määrä. Tämä tarjonnan lisääntyminen on ollut voimakkainta Helsingissä ja se on kohdistunut etenkin kerrostaloasuntoihin. Runsas tarjonta ei tule poistumaan markkinoilta nopeasti, ja se todennäköisesti pitää asuntojen hintakehityksen vaimeana vielä lähiaikoina. Tarjonnan vaikutukset näkyvät myös vuokramarkkinoilla, missä pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat ovat muista suurista kaupungeista poiketen jo laskussa vuodentakaiseen verrattuna.

Tuleva korkokehitys näyttäytyy tällä hetkellä varsin vakaalta. Euroalueen talous- ja inflaationäkymät puoltavat Euroopan

ASUNTOJEN HINNAT NOUSUUN VUONNA 2026



keskuspankin korkojen pysymistä ennallaan pidemmän aikaa. Tämä tarkoittaisi myös euriborkorkojen liikkumista lähitulevaisuudessa lähellä nykyisiä hieman yli kahden prosentin lukemia. Korkomarkkinoilla onkin muodostunut varsin yksimielinen näkemys EKP:n korkojen pysymisestä ennallaan. Se, että näkemys muuttuisi nopeasti koron laskun tai noston suuntaan, vaatisi merkittävää muutosta euroalueen talousnäkymissä. Odotammekin euriborkorkojen pysyvän lähellä nykytasoa myös ensi vuoden alkupuoliskolla.

UUSIEN ASUNTOJEN MYYNTI EI OLE TOIPUNUT



Suomen talouden ja työmarkkinoiden käänne parempaan vuoden 2026 aikana on päivitetyn ennustemme mukaan jäämässä hieman aiempia odotuksia vaatimattomammaksi. Talous kuitenkin palaa kasvuun ja sillä tulee olemaan positiivisia heijastusvaikutuksia myös asuntojen hintoihin. Ensi vuonna asuntojen hinnat nousevat vihdoin pohjilta, mutta nousutahti jää alkuun vain maltilliseksi. Vähitellen myynnissä olevien asuntojen määrä supistuu, mikä tukee asuntojen hintojen voimakkaampaa nousua.

UUSIA ASUNTOLAINOJA NOSTETTU YHÄ MALTILLISESTI



Kuluvan vuoden odotettua heikompi hintakehitys vaikuttaa siten, että laskemme hintaennusteitamme. Ennustamme vanhojen osakeasuntojen hintojen laskevan vuonna 2025 keskimäärin 1,8 prosenttia, mutta nousevan vuonna 2026 1,5 prosenttia ja 2027 2,5 prosenttia.

Vanhojen osakeasuntojen kauppamäärät ovat tänä vuonna jatkaneet trendinomaista elpymistään vuosien 2022–2023 taantumisesta. Tammi-lokakuussa kauppamäärät lisääntyivät vajaalla 17 prosentilla vuoden 2024 vastaavasta ajanjaksosta.

ASUNNONOSTOAIKEET EDELLEEN VAIMEITA



Pääkaupunkiseudulla kauppamäärät kasvoivat 25 prosentilla ja muualla Suomessa 14 prosentilla.

Suurista kaupungeista kauppamäärät ovat lisääntyneet eniten Espoossa ja Vantaalla. Nousu on ollut maltillisinta Tampereella, mutta sielläkin on kasvua ollut tänä vuonna noin 16 prosenttia vuodentakaisesta, eli lähes saman verran kuin oli koko maan keskiarvo. Suurimmat kaupungit ovatkin olleet kärkipäässä kauppamäärien elpymisen osalta. Kuudessa suurimmassa kaupungissa kauppamäärät lisääntyivät tammi-lokakuussa 22

ASUNTOJA ON RUNSAASTI MYYNNISSÄ



prosentilla, kun muualla Suomessa nousu jäi 12,5 prosenttiin.

Vanhojen omakotitalojen kauppamäärät puolestaan kasvoivat kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen aikana 8,3 prosenttia vuodentakaisesta. Kolmannella neljänneksellä kauppamäärien kasvuvauhti kuitenkin maltillistui alkuvuoden lukemista.

Asuntokaupan vilkastumisesta huolimatta määrät ovat kokonaisuutena yhä hieman tavanomaista maltillisempia. Odotamme kauppamäärien kuitenkin kohoavan vuosien 2016–2018 tasolle ensi vuoden aikana.

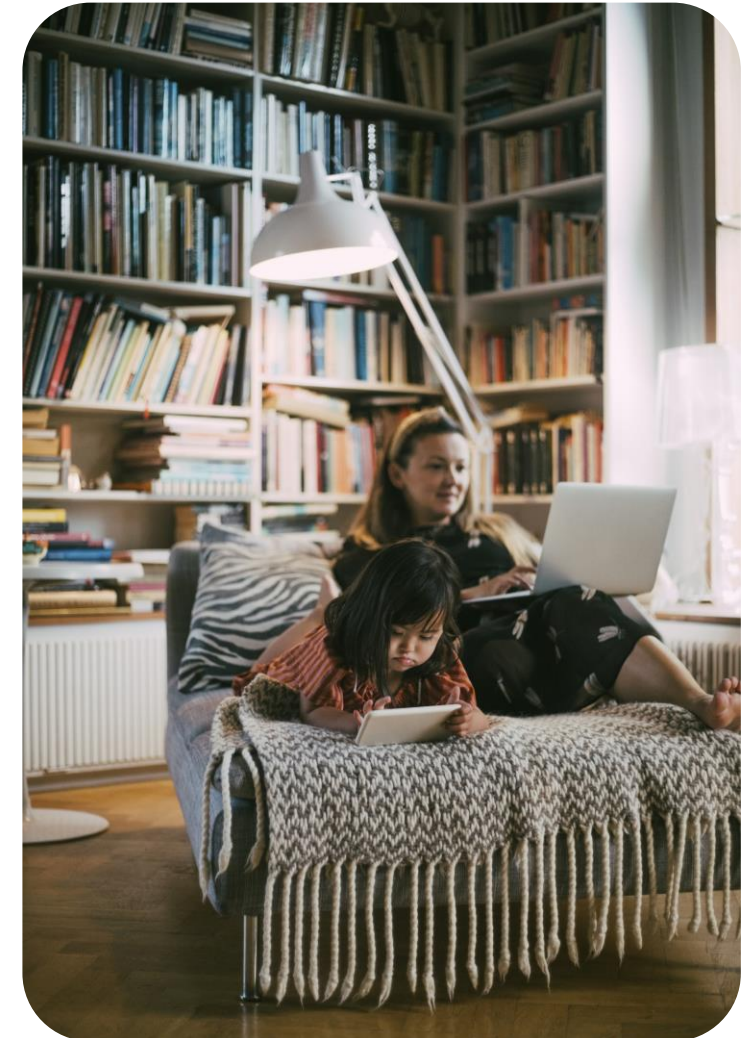
Uusien osakeasuntojen kauppamäärät ovat tämän vuoden kolmen ensimmäisen neljänneksen aikana puolestaan vähentyneet noin 10 prosentilla vuodentakaisesta. Tilastokeskuksen mukaan uusien osakeasuntojen kauppooja tehtiin tammi-syyskuussa 1 086 kappaletta, kun vastaavana ajankohtana vuotta aiemmin tehtiin 1 219 kauppaa. Vertailu huippuvuoteen 2021 kertoo huomattavasta muutoksesta. Vuoden 2021 tammi-syyskuussa uusien osakeasuntojen kauppooja tehtiin 8 205 kappaletta.

Uusien asuntolainojen nostomäärät ovat kasvaneet tammi-lokakuussa 15 prosenttia vuodentakaisesta. Luku heijastaa kauppamäärien lisääntymistä, mutta myös asuntojen hintojen pientä laskua vuodentakaisesta. Uusia asuntolainoja on tänä vuonna nostettu elo- ja lokakuuta lukuun ottamatta joka kuukausi vuodentakaisesta enemmän. Lokakuussa uusia asuntolainoja nostettiin yhteensä 1,36 miljardilla eurolla. Vuosien 2018–2022 nostomääristä on vielä oltu selvästi jäljessä. Myös S-Pankissa asuntolainahakemusten määrä on jatkanut kasvuaan. Tammi-syyskuussa 2025 S-Pankin asuntolainahakemusten kappalemäärä kasvoi noin 16 prosenttia vertailukaudesta.

Tilastokeskuksen mukaan **kotitalouksien asunnonostoaikheet** ovat edelleen pysyneet hyvin vaihtelevina Etelä-Suomea lukuun ottamatta. Ikäryhmittäin tarkasteltuna asunnonostoaikheet ovat syksyn 2025 aikana edelleen hiipuneet 30–49-vuotiailla. Odotamme asunnonostoaikheiden alkavan vuoden 2026 aikana vähitellen elpymään kohti tavanomaisia tasoja.

Asuntojen myyntiajat ovat tänä vuonna edelleen pidentyneet vuodentakaiseen verrattuna. Kerrostaloasuntojen myyntiaika oli lokakuussa koko maassa 130 päivää, kun se vuoden 2024 lokakuussa oli 108 päivää. Vuosina 2021 ja 2022 myyntiaika liikkui reilussa 80 päivässä. Myös rivitaloasuntojen myyntiajat pitenivät jälleen lokakuussa vuodentakaisesta ollen koko maassa keskimäärin 122 päivää. Samaan suuntaan ovat kehittyneet myös **asuntojen markkinointiajat** Oikotiellä. Syyskuussa 2025 vanhojen osakeasuntojen markkinointiaika oli koko maan osalta keskimäärin 133 päivää ja omakotitaloissa 142 päivää.

Myynnissä olevien asuntojen määrä on tällä hetkellä todella korkea. Tilastokeskuksen kokeellisen tilaston mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen myynti-ilmoituksia oli syyskuussa Oikotiellä yli 39 tuhatta. Vuodentakaiseen verrattuna kasvua oli noin 11 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla myynti-ilmoitusten määrät kasvoivat 14 prosentilla ja muualla Suomessa reilulla 9 prosentilla. Yli vuoden myynnissä olevien asuntojen osuus on aiemman nousun jälkeen tasaantunut noin 15 prosenttiin kaikista myynnissä olevista asunnoista. Myynnissä olevien vanhojen omakotitaloasuntojen määrät ovat puolestaan olleet kasvussa kesäkuusta 2022 lähtien. Viime aikoina määrässä on havaittavissa taittumista, sillä syyskuussa määrä oli enää 2 prosenttia vuodentakaisesta korkeampi.



ASUNTOJEN HINNAT EDELLEEN PÄÄOSIN LASKUSSA

Asuntojen hintakehitys on jatkunut vaisuna tänä vuonna, eikä kauppamäärien piristymisen myötä ole toistaiseksi tullut aiempien odotusten mukaista hintojen käännettä maltillisen nousun puolelle. Syksyn aikana asuntojen hinnat liikkuvat hieman edestakaisin lähellä pohjatasojaan. Asuntojen hintojen lasku 2022 toisen vuosineljänneksen huipuistaan on ollut huomattavaa, ja edellisen kerran näin suuri hintapudotus on Suomessa koettu reilut 30 vuotta sitten. Koko maan osalta vanhojen osakeasuntojen hinnat olivat vuoden 2025 kolmannella neljänneksellä 13,3 prosenttia hintahuippua matalammalla tasolla. Pääkaupunkiseudulla hintojen lasku edeltävistä huipuista on ollut hieman muuta maata voimakkaampaa. Pääkaupunkiseudulla myynnissä olevien asuntojen määrät ovat olleet tänä vuonna huomattavan suuria, mikä osaltaan selittää hintojen tuntuvampaa laskua. Ennen hintapudotuksen alkua pääkaupunkiseudun hinnat myös nousivat selvästi muuta maata enemmän.

Kuukausitilastojen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat tämän vuoden lokakuussa 2,3 prosenttia vuodentakaisesta. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 3,1 prosenttia ja muualla Suomessa 1,8 prosenttia. Mutta paikoittain on nähty parempaakin hintakehitystä. Esimerkiksi Turussa hinnat ovat kesäkuun jälkeen olleet orastavassa nousussa.

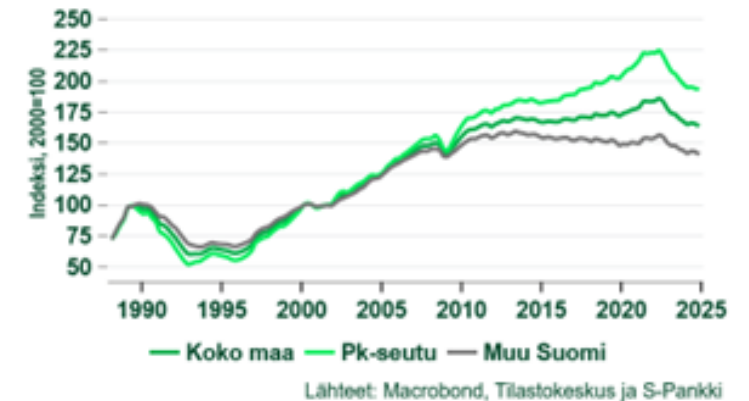
ASUNTOJEN HINNAT LASKENEET MYÖS TÄNÄ VUONNA



Vuodentakaiseen verrattuna vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat suurista kaupungeista laskeneet eniten Espoossa ja Vantaalla, joissa laskua oli lokakuussa noin 6,5 prosenttia. Helsingissä ja Oulussa hinnat laskivat noin 1,5 prosenttia ja Turussa noin 1 prosentin vuodentakaisesta. Tampereella hinnat olivat puolestaan lähes vuodentakaisella tasolla.

Keskisuurten kaupunkien osalta hintatilastot saadaan

HINTOJEN LASKU OLLUT TUNTUVAA



neljännesvuosittain. Vuoden 2025 kolmannella neljänneksellä vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat vuodentakaisesta eniten Kouvolassa (–15,4 %) ja Porissa (–11,4 %). Hinnat nousivat vain Joensuussa (1,9 %) ja Lappeenrannassa (1,6 %). Rovaniemellä hinnat olivat likipitään vuodentakaisilla tasoilla. On kuitenkin hyvä huomioida, että hintojen vaihtelu näissä kaupungeissa on kvartaaleittain usein varsin suurta.

Neljännesvuositilastojen mukaan pääkaupunkiseudulla kerrostaloasuntojen hinnat laskivat 2,4 prosenttia, kun taas rivitaloasuntojen hinnat jopa aavistuksen verran nousivat vuodentakaisesta. Omakotitalojen hinnat sen sijaan laskivat kolmannella vuosineljänneksellä 10,6 prosenttia vuodentakaisesta.

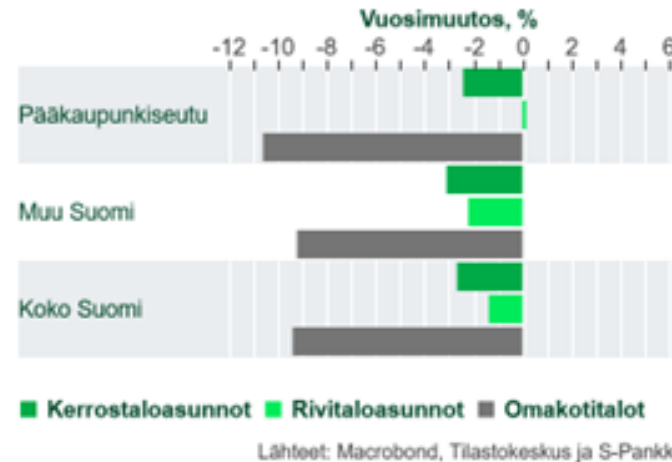
Mualla Suomessa kerrostaloasuntojen hinnat laskivat 3,1 prosenttia ja rivitaloasuntojen hinnat 2,2 prosenttia vuodentakaisesta vuoden kolmannella neljänneksellä. Omakotitalojen hinnoissa oli laskua 9,2 prosenttia vuodentakaisesta. Koko maan osalta omakotitalojen hinnat ovat nyt laskeneet noin 22 prosenttia aiemmista huipuistaan ja nimellishinnat olivat kolmannella vuosineljänneksellä vuoden 2005 tasolla.

Kerrostaloasuntojen hintojen vertailu koon mukaan osoittaa, että yksiöiden hinnat ovat edelleen kärsineet eniten hintapudotuksen aikana. 10 suurimman kaupungin joukossa kerrostaloyksiöiden hinnat laskivat vuoden kolmannella neljänneksellä eniten Porissa, Lahdessa ja Helsingissä. Hinnat olivat kuitenkin aavistuksenomaisessa nousussa Kuopiossa, Espoossa, Tampereella ja Oulussa.

Kaksioiden hinnat laskivat eniten Kuopiossa, Jyväskylässä ja Espoossa. Hinnat nousivat puolestaan Tampereella ja Lahdessa. Kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen hinnat laskivat eniten Porissa ja Oulussa. Hinnat nousivat vain Turussa ja hieman myös Jyväskylässä ja Oulussa.

OMAKOTITALOJEN HINNAT VAJONNEET VUODEN AIKANA

3. vuosineljännes, 2025



Uusien osakeasuntojen kauppamäärät ovat tänä vuonna olleet vähäisiä ja hintatilastot eivät täysin kuvasta todellisuutta esimerkiksi erilaisten myynninedistämiskeinojen vuoksi. Tilastot osoittavatkin, että uusien osakeasuntojen hinnat laskivat vuoden kolmannella neljänneksellä vain kaksi prosenttia vuodentakaisesta. Pääkaupunkiseudulla hintojen lasku oli hieman muuta maata voimakkaampaa.

Vanhoiden osakeasuntojen hintakehitys on ollut odotettua

ALUEELLISESTI SUURTA HINTAVAIHTELUA



vaimeampaa tänä vuonna. Laskemme tästä syystä vuosien 2025 ja 2026 hintaennusteitamme. Vanhojen asuntojen tarjonta on yhä suurta ja sen purkautuminen tulee kestämaan aiempia odotuksia pidempään. Tämä pitää hintojen nousun maltillisena lähivuodet. Ennustamme vanhojen osakeasuntojen hintojen laskevan tänä vuonna keskimäärin 1,8 prosenttia. Vuonna 2026 asuntojen hinnat kääntyvät 1,5 prosentin nousuun ja hintanousu kiihtyy vuonna 2027 2,5 prosenttiin.

PÄÄKAUPUNKISEUDUN VUOKRAT PUDOTUKSESSA

Vuokramarkkinoilla on tänä vuonna tapahtunut silmiinpistävä muutos, kun vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien nousuvauhti on painunut tuntuvasti alas. Pääkaupunkiseudulla sekä joissakin muissa Uudenmaan kaupungeissa vuokrataso on jo vuodentakaisesta matalampi. Pääkaupunkiseudulla vuokrat laskivat vuoden kolmannella neljänneksellä 0,5 prosenttia vuodentakaisesta. Muuallakin Suomessa vuokrien nousuvauhti on tuntuvasti maltillistunut, mutta nousua oli yhä 0,6 prosenttia. Koko maan osalta vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat vain 0,1 prosenttia vuodentakaisesta. Tämä kehitys heijastaa erityisesti vuokra-asuntojen lisääntyntä tarjontaa, mutta myös esimerkiksi asumistukeen tehtyjä muutoksia.

Huomattavia eroja näkyy myös kaupunkikohtaisessa tarkastelussa. Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat laskivat eniten Vantaalla, jossa vuokrataso oli jo 1,3 prosenttia vuodentakaisesta matalampi. Myös Espoossa, Helsingissä ja Lappeenrannassa vuokrat laskivat vuodentakaisesta. Suurimmista kaupungeista hienoista nousua oli Tampereella, Oulussa ja Turussa. Voimakkainta vuokrien nousu oli Vaasassa, jossa ne nousivat kahden prosentin vauhdilla. Yhden prosentin nousuvauhti ylittyi myös Mikkelissä, Seinäjoella ja Kokkolassa.

Myös valtion tuella rakennettujen asuntojen vuokrien eli ARA-vuokrien nousuvauhti on tänä vuonna maltillistunut, mutta

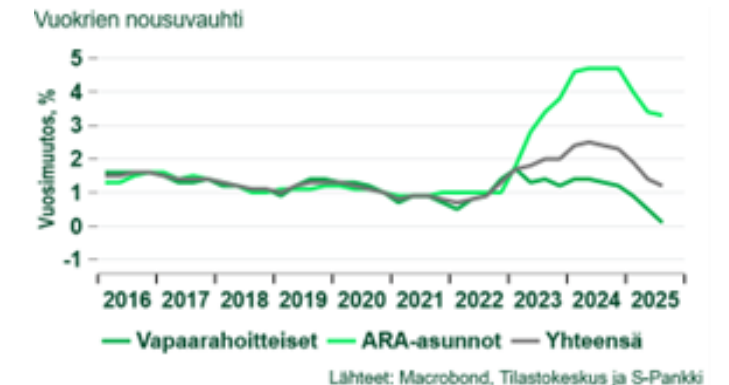
VUOKRAT TUNTUVASTI ALAS



niissä nousuvauhti on yhä huomattavasti vapaarahoitteisia asuntoja nopeampaa. Kolmannella vuosineljänneksellä ARA-vuokrat nousivat koko maassa 3,3 prosenttia vuodentakaisesta. Pääkaupunkiseudulla nousuvauhti oli muuta maata nopeampaa, ollen 3,7 prosenttia. Muualla Suomessa ARA-vuokrat nousivat 3,0 prosenttia vuodentakaisesta.

Vuokrailmoitusten, eli Oikotien verkkopalvelussa tarjolla olevien vuokra-asuntojen määrät laskivat vuodenajalle ominaiseen

ARA-VUOKRAT NOUSSEET YHÄ SELVÄSTI



tapaan syksyllä, kun opiskelijat hakivat silloin vuokra-asuntoja. Vuodentakaiseen verrattuna vuokrailmoitusten määrät olivat kuitenkin pääkaupunkiseudulla laskussa. Sen sijaan muualla Suomessa määrät vielä lisääntyivät vuodentakaisesta.

Kokonaisuutena vuokrailmoitusten määrät ovat vielä korkeita, mutta pientä taittumista on havaittavissa pääkaupunkiseudun johdolla. Vuokra-asuntojen tarjonta pysynee vielä lähiaikoina korkeana, mikä pitää myös vuokrakehityksen maltillisena.

ASUINRAKENTAMISEN MÄÄRÄ POIKKEUKSELLISEN MATALALLA

Asuinrakentamisen määrä on tällä hetkellä poikkeuksellisen vähäistä. Tuoreimmat BKT-tilastot kertoivat asuinrakentamisen volyymin kuitenkin olleen hienoisessa kasvussa kolmannella vuosineljänneksellä. Myös uudisrakentamisen volyymi-indeksin trendiluku osoittaa asuinrakentamisen määrän kääntyneen tänä vuonna kasvuun, ja syyskuussa trendiluku oli jo 10,1 prosenttia vuodentakaisa korkeampi. BKT-tilastojen mukaan asuinrakentamisen määrä on kuitenkin yhä lähes 40 prosenttia kesän 2022 huippuja matalammalla tasolla.

Asuinrakentamisen lupien ja aloitusten kehitys enteilee vaimeutta asuinrakentamiseen myös lähiaikoina. Alkuvuoden hieman parempien lukemien jälkeen ovat asuinrakentamisen luvat ja aloitukset kuutiometreinä mitattuna painuneet taas heikommiksi. Mitään merkittävää käännettä parempaan ei siten ole vielä näköpiirissä. Aloitusten määrät ovat tänä vuonna olleet noin puolet vuosien 2015–2022 keskimääräisistä tasoista. Asuinrakentamisen määrä on toisaalta nyt niin matala, että isoihin kasvulukemiin voitaisiin päästä jo maltillisellakin uudistuotannon piristymisellä.

Tänä vuonna aloitettavan asuntotuotannon määrä on jo kolmatta vuotta peräkkäin jäämässä alle 20 000 asuntoon. Asuinrakentaminen on nyt myös poikkeuksellisen paljon valtion tukeman ARA-tuotannon varassa. ARA-tuotannon aloitusten

ASUINRAKENTAMISEN TASO MATALA



Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

määrät ovat tänä vuonna liikkuneet noin 8 500 asunnon määrässä liukuvalla vuosisummalla mitattuna. ARA-tuotannon määrä tulee kuitenkin laskemaan tulevina vuosina, kun asuntorakentamista tukevia korkotukilainavaltuuksia on pienennetty. Samaan aikaan vapaarahoitteinen asuntojen tuotanto elpyy vain niukasti.

Rakentamisen luottamus on elpynyt pohjiltaan, mutta se on edelleen heikolla tasolla. On kuitenkin oletettavaa, että elpyminen kohdistuu enemmän muuhun rakentamiseen kuin

LUPAKEHITYS EI ENTEILE ELPYMISTÄ



Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

asuinrakentamiseen.

Odotamme asuinrakentamisen määrien pysyvän maltillisesta kasvusta huolimatta erittäin matalilla tasoilla myös vuonna 2026, koska myymätön uustuotanto on yhä varsin suurta. Vähitellen uusien asuinrakennusprojektien käynnistämistä kuitenkin tunnustellaan ja myös aloitellaan. Asuinrakentamisen heikko nykymäärä voi tarkoittaa sitä, että kysynnän vilkastuessa voi riittävästä asuntojen tarjonnasta alkaa muutamien vuosien päästä esiintyä jo niukkuutta.

KESKI-IKÄISILLÄ ENITEN TALOUSHUOLIA

Keski-ikäiset erottuvat tällä hetkellä monissa kyselytutkimuksissa kokemansa oman talouden ahdingon osalta. Esimerkiksi Tilastokeskuksen kuluttajien luottamus – kyselyssä 30–49-vuotiaat kokevat nykyisen rahatilanteensa poikkeuksellisen haastavaksi, vaikka muut ikäryhmät arvioivat oman rahatilanteensa jo kohentuneen.

Yksi selittävä tekijä keski-ikäisten ahdingolle ovat olleet asuntolainat. Keski-ikäisillä (35–44-vuotiaat) oli asuntovelkaa vuonna 2024 keskimäärin hieman yli 90 tuhatta euroa ja kaikkiaan hieman yli 50 prosentilla ikäryhmästä oli asuntovelkaa. Nämä määrät ja osuudet ovat luonnollisesti suurimmat kaikista ikäryhmistä. Muutamien viime vuosien aikana koetut korkeammat asuntolainakorot ovat vieneet keski-ikäisten kotitalouksissa muita ikäryhmiä suuremman osuuden kuukausittain käytettävissä olevista tuloista.

Vaikka korot ovat laskeneet selvästi huipuistaan, ovat ne edelleen korkeammalla kuin mihin oli 2010-luvulla totuttu. Näiden seikkojen perusteella ei ole yllättävää, että kuluttajien luottamus – kyselyssä myös asunnonostoaiheet ovat 30–49-vuotiailla laskeneet selvästi eniten niiden tavanomaisista tasoista. Myös S-Pankin syksyllä julkaisema Kodin ja asumisen ilmiöt 2025 – kyselytutkimus kertoo samaa. Kyselyn mukaan keski-ikäisillä talouden epävarmuus tai korkotasoa hidastavat

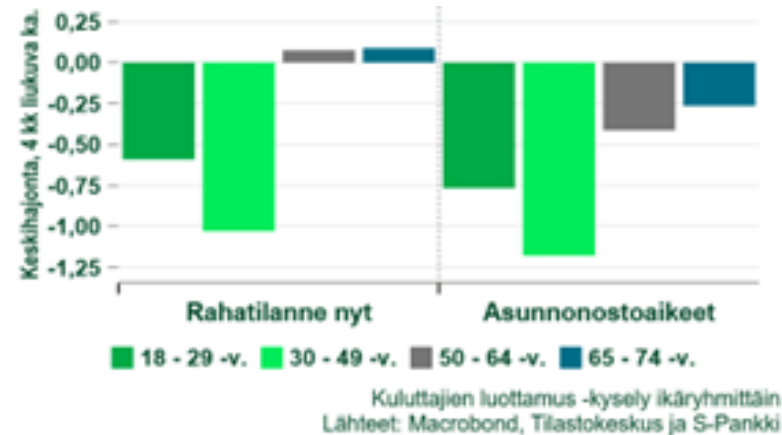


asunnon ostoa tai vaihtoa, vaikka tarvetta asunnon hankinnalle olisi. On oletettavaa, että myös asuntovarallisuuden arvon lasku parin viime vuoden aikana on lisännyt haluttomuutta myydä nykyinen asunto, jos siitä saatava myyntihinta uhkaa jäädä joidenkin vuosien takaista ostohintaa matalammaksi.

Suomalaiset hankkivat ensimmäisen omistusasunnon koko ajan aiempaa vanhempana. Viimeisimpien tilastojen mukaan ensiasunto hankitaan keskimäärin noin 30-vuotiaana. Myös ensiasunnon ostajien määrä on jatkuvasti laskenut. Tämä kehitys tuntuu voimistuneen vuonna 2022 alkaneen korkojen nousun ja sitä edeltäneen asuntojen hintojen tuntevan kallistumisen myötä. Ensiasunnon ostajien vähentymisen lisäksi myös viime vuosien muut oman talouden epävarmuudet ovat johtaneet siihen, että asuntovelallisten määrät ovat laskeneet vuodesta 2021 vuoteen 2024 noin 30 tuhannella henkilöllä niin 25–34-vuotiaiden kuin myös 35–44-vuotiaiden ikäryhmissä.

Asunnon vaihtamisen tai ensiasunnon oston tarve ei ole kuitenkaan kyselyiden mukaan kadonnut, vaan nyt on enemmänkin lykätty ostoaikaa epävarman taloustilanteen seurauksena. S-Pankin syksyn kyselytutkimuksen mukaan omistusasujista tai jo joskus asunnon omistaneista uutta asuntoa harkitsee lähes neljä kymmenestä. Vastaavasti ensiasunnon ostoa seuraavan 1–5 vuoden aikana harkitsee 18–25-vuotiaista yli puolet ja 26–35-vuotiaista vielä hieman suurempi osuus. Lisäksi oman asunnon omistamista yhä myös arvostetaan. S-Pankin kyselyssä 30 prosenttia vastaajista piti

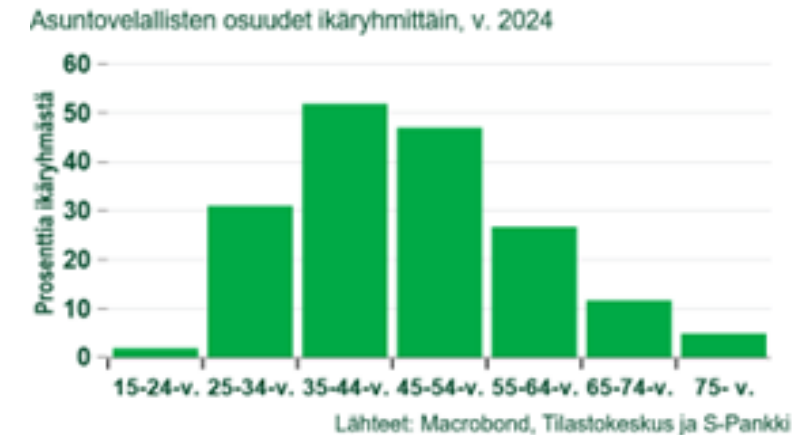
KESKI-ikäiset selvästi huolissaan



oman asunnon omistamista erittäin tärkeänä ja 36 prosenttia melko tärkeänä. Erityisesti arvostetaan omistusasumisen tuomaa vakautta sekä turvallisuutta, ja se nähdään myös varallisuutta kasvattavana sijoituksena.

Asuntomarkkinoilla on moni tekijä kääntynyt kuitenkin jo parempaan suuntaan. Esimerkiksi korot ovat laskeneet tuntuvasti aiemmista huipuistaan ja asuntojen hinnat ovat laskeneet houkuttelevimpiin tasoihin, mikä on erityisen hyvä

KESKI-ikäisissä asuntovelallisten osuus on suurin



uutinen ensiasunnon ostajille, jotka ovat siis keskimäärin iältään jo lähellä keski-ikää. Kun Suomen talous palaa kasvurallalle ja kuluttajien luottamus elpyy, on keski-ikäisten kokemalla oman talouden tilanteella sekä asunnonostoaikalla hyvät edellytykset piristyä. Näin erityisesti, kun tarve asunnon vaihtamiseen tai ensiasunnon ostolle ei ole mihinkään kadonnut.

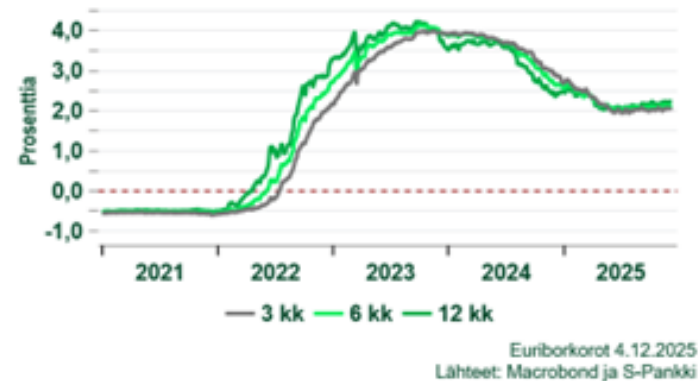
EURIBORKORKKOHIN EI ODOTETTAVISSA ISOJA LIIKKEITÄ

Asuntolainojen keskeisten viitekorkojen eli euriborkorkojen laskutrendi päättyi kesällä 2025. Tätä ennen korot laskivat puolentoista vuoden aikana yhteensä noin 2 prosenttiyksiköllä aiemmista huipuistaan. Syksyn aikana euriborit jo hieman nousivat kesän tasoiltaan, kun korkomarkkinoilla yleistyi näkemys siitä, että Euroopan keskuspankin (EKP) koronlaskut ovat tulleet päätökseen. Joulukuun alussa 12 kuukauden euribor liikkui noin 2,25 prosentissa ja 3 sekä 6 kuukauden euriborit hieman yli kahdessa prosentissa.

Korkonäkymä on kesän jälkeen hieman selkiytynyt, kun markkinoihin vaikuttaneet epävarmuudet – esimerkiksi USA:n tullikorotuksiin liittyen – ovat hellittäneet. EKP on kesäkuun kokouksensa jälkeen pitänyt talletuskorkonsa ennallaan 2,0 prosentissa ja keskuspankin päättäjiltä on syksyn aikana kuultu tyytyväisyyttä korkojen nykytasoon suhteessa euroalueen talous- ja inflaationäkymään.

Euroalueen inflaatio on tänä vuonna hidastunut lähelle kahden prosentin tavoitetasoa. Marraskuussa inflaatio oli 2,2 prosenttia. Palveluinflaatio on sen sijaan kiihtynyt kolme kuukautta peräkkäin, ja se oli marraskuussa ennakkotietojen mukaan 3,5 prosenttia. Monet palkkaindikaattorit enteilevät sen kuitenkin hidastuvan vuoden 2026 aikana. Syyskuussa

EURIBORIT TASAANTUNEET KESÄN JÄLKEEN



julkaistuissa talousennusteissaan EKP odottikin kokonaisinflaation hidastuvan vuoden 2026 alussa keskimäärin 1,6 prosenttiin. Viimeaikainen talouskehitys enteilee kuitenkin sitä, ettei inflaatio hidastuisi aivan näin paljon. EKP:ltä saadaan tuoreet inflaatio- ja talousennusteet 18. joulukuuta kokouksensa yhteydessä. Euroalueen inflaatioennustetta saatetaankin silloin hieman nostaa etenkin alkuvuoden 2026 osalta.

TALLETUSKORKO PYSYY ENNALLAAN 2026



Euroalueen talouden kehitystä ennakoivat ostopääällikköindeksit ovat kesän 2025 jälkeen piristyneet etenkin teollisuussektorin siivittämänä. Hieman kohentuneesta talouden näkymästä huolimatta euroalueen BKT:n kasvun odotetaan pysyvän vain maltillisena reilussa yhdessä prosentissa vuosien 2026 ja 2027 aikana. Inflaatio-odotuksille tämä on merkityksellistä siltä osin, että varsin vaimeana pysyvä euroalueen talouden kasvuvauhti ei synnytä kysyntäpuolelta liiallisia hintapaineita.

Euroalueen talous- ja inflaationäkymä puoltaa tällä hetkellä sitä, että EKP pitää talletuskorkonsa nykytasollaan 2,0 prosentissa pidemmän aikaa.

Ennustammekin talletuskoron pysyvän tällä tasolla vuoden 2027 alkuun asti. Tämän seurauksena myös euriborkorot liikkuvat lähellä niiden nykytasoja pitkälle ensi vuoteen. Maailmanpolitiikassa on kuitenkin edelleen runsaasti avoimia kysymyksiä geopolittista jännitteistä ja kauppatalleista lähtien, mitkä voivat vaikuttaa myös euroalueen talous- ja inflaationäkymiin.



YKSITYINEN SEKTORI VETÄÄ SUOMEN TALOUDEN KASVUUN

Suomen taloudella on tällä hetkellä monia haasteita. Kokonaistuotanto on tänä vuonna supistunut, työttömyys on noussut korkeimmilleen 2000-luvulla ja julkisen talouden tilanne on vakava. Talouden uutiset ovat loppuvuodesta olleet synkemmän puoleisia, mutta myönteisempiä käänteen merkkejäkin jo löytyy erityisesti yrityselämän puolelta.

Tuoreimmat BKT-tilastot osoittivat bruttokansantuotteen supistuneen Suomessa kolmannella vuosineljänneksellä 0,3 prosenttia edellisestä neljänneksestä ja 0,6 prosenttia vuodentakaisesta. Valitettavaa on, että lukemat olivat vielä pikaennakkoakin heikompia. Näihin tilastoihin saadaan mahdollisesti tarkentumisia jo 18. joulukuuta.

BKT-tilastoissa myönteistä oli kuitenkin yksityisen sektorin kasvulukemat. Yksityinen kulutus ponnisti heikon toisen vuosineljänneksen jälkeen hienoiseen kasvuun ja yksityiset investoinnit tukevoittivat käännettään parempaan ollen kasvun puolella jo neljättä vuosineljännestä peräkkäin. Sen sijaan julkinen kulutus sekä julkiset investoinnit supistuivat edellisestä neljänneksestä.

Kokonaisinvestoinneista voi nostaa hyväksi merkiksi sen, että asuinrakentamisen volyymi kasvoi edellisestä neljänneksestä.

TALOUSLUOTTAMUS INDIKOI BKT:N KASVUA

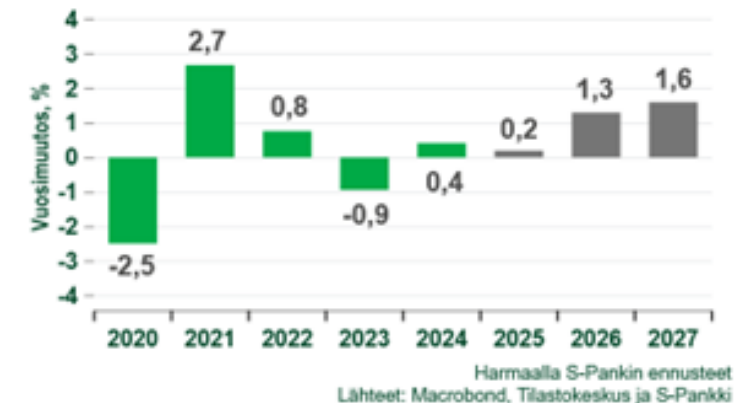


Lähteet: Macrobond, DG ECFIN ja S-Pankki

Ulkomaankaupassa tavaravienti kasvoi odotetusti reilusti, kun Suomesta luovutettiin kvartaalin aikana iso risteilyalus. Palveluvienti kuitenkin supistui huomattavasti, ja kun myös tuonti kasvoi kokonaisviennin tapaan, niin nettovienti ei tuonut BKT:hen kasvua. Sen sijaan vahvistuneen viennin seurauksena varastot vähenivät, mikä vaikutti negatiivisesti BKT:hen kolmannella vuosineljänneksellä.

Luottamusbarometrit antavat hyvin suuntaa tuleville talousnäkyville. Suomalaisten yritysten luottamus on ollut

BKT:N KASVU VAUHDITTUU 2026



vuoden mittaan nousutrendillä, etenkin teollisuussektorilla. Marraskuussa teollisuuden luottamus kuitenkin hieman notkahti muiden toimialojen vahvistuessa hienoisesti. Vähittäiskaupassa luottamus on pitkän ajan keskiarvoa vahvempaa, teollisuudessa ja palvelualoilla hieman sitä heikompaa, ja rakentamisessa yhä selvästi keskiarvotasoa vaimeampaa. Kokonaisuutena yritysluottamus on noussut trendinomaisesti jo kahden vuoden ajan, ja yksityiset investoinnit ovat sitä seuraten piristyneet. Näemmekin



yrittäjälämän olevan Suomen talouden käännteessä avainasemassa ja johdattavan Suomen talouden parempaan kasvuun ensi vuonna.

Kuluttajaluottamus on sen sijaan edelleen liikkunut heikolla tasolla, eikä piristymisen merkkejä ole edelleenkaan saatu. Kuluttajien mielialoja painavat etenkin työttömyys tai sen uhka, turvallisuushuolet sekä tehty ja jatkossa tarvittavat julkisen talouden sopeutustoimet. Kotitalouksissa säästäminen onkin ollut yhä suosiossa ja kuluttaminen on pysynyt varovaisena. Käytettävissä olevien tulojen kasvu onkin näkynyt niin talletuskannan nousuna uusiin ennätyksiin kuin syksyn ennätysmäisinä sijoituksina kotimaisiin sijoitusrahastoihin.

Kotitalouksien reaalin ostovoima on vuoden aikana kuitenkin kasvanut nimellispalkkojen nousun ja vähäisen inflaation seurauksena, mutta tämä ei ole välittynyt kulutukseen. Kuluttajien luottamuksen elpyminen ja siten myös kulutuksen piristyminen näyttävätkin vaativan positiivisempaa uutisvirtaa esimerkiksi työmarkkinoilta sekä maailmanpolitiikasta. Kun nämä huolta aiheuttavat seikat alkavat hälvenemään, luovat kertyneet säästöt hyvät edellytykset kotitalouksien kulutuksen vahvistumiselle. Tämän myötä koko taloudelle tärkeä yksityinen kulutus alkaisi vihdoin virkoamaan.

Suomen talouden käänne kasvuun on lykkääntynyt. Yksityiseltä sektorilta saadut valoisammat merkit, kuten työllisyyden kasvu sekä yritysluottamuksen vahvistuminen, ennakoivat kuitenkin kasvun käynnistymistä. Tämän vuoden heikon suhdannekehityksen seurauksena S-Pankki laskee vuosien 2025 ja 2026 BKT-ennusteita. Ennustamme Suomen talouden kasvun jäävän tänä vuonna 0,2 prosenttiin aiemman 0,7 prosentin kasvuennusteen sijaan. Heikompi lähtötilanne, eli niin sanottu kasvuperintö vaikuttaa myös vuoden 2026 BKT-ennusteeseen laskevasti. Ennustamme BKT:n kasvavan ensi vuonna 1,3 prosenttia, kun aiempi ennuste oli 1,8 prosenttia. Vuodelle 2027 ennustamme 1,6 prosentin kasvua.

Työmarkkinakehitys on syksyn aikana ollut iso pettymys, kun työttömyysasteen trendiluku jatkoi lokakuussa kohoamistaan jo 10,3 prosenttiin. Suomi on syksyn aikana jatkanut kulkuaan työmarkkinoilla muun euroalueen kanssa eri suuntaan. Toisaalta erittäin huolestuttavilta alkujaan näyttäneet tilastot osoittivat kuitenkin myös pieniä positiivisuuden merkkejä. Esimerkiksi työllisyysaste oli kolmatta kuukautta nousussa, kun työllisyys on etenkin yksityisellä sektorilla ollut viime kuukausina kasvussa. Mutta lokakuussa nähtiin myös julkisen sektorin työllisyydessä poikkeuksellisen suuri kasvu edelliskuusta, vaikka muutoin julkisen sektorin työllisyys on tänä vuonna selvästi heikentynyt. Myös työvoiman osuus oli korkeimmillaan 20 vuoteen, eli työmarkkinat vetävät nyt paremmin kuin pitkään aikaan.

Ennustamme työttömyysasteen nousevan tänä vuonna keskimäärin 9,7 prosenttiin. Yksityisen sektorin paranevan työllisyyden myötä työttömyysaste kääntyy kuitenkin ensi vuonna pieneen laskuun. Ennustamme työttömyysasteen olevan vuonna 2026 9,5 prosenttia ja laskevan edelleen 8,6 prosenttiin vuonna 2027.

Kuluttajahintojen nousu on tänä vuonna varsin maltillista kansallisen kulutuskorin mukaisella kuluttajahintaindeksillä (KHI) mitattuna. Lokakuussa kuluttajahintojen vuosimuutos painui jo -0,2 prosenttiin erityisesti korkojen laskun seurauksena. Sen sijaan yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi (YKHI), jossa korkojen vaikutukset eivät ole mukana, osoitti 1,4 prosentin inflaatiovauhtia.

S-Pankki ennustaa KHI-inflaatiota ja siinä korkojen inflaatiota hidastava vaikutus alkoi syksyllä jo pienenemään,. Tämän myötä inflaatiovauhti kääntyy vähitellen maltilliseen nousuun. Ennustamme inflaation olevan vuonna 2025 keskimäärin 0,3 prosenttia, vuonna 2026 1,0 prosenttia ja kiihtyvän vuonna 2027 2,0 prosenttiin.

BKT:N ENNUSTELUVUT REAALINEN VUOSIMUUTOS, PROSENTTIA

	2024	2025E	2026E	2027E
BKT	0,4	0,2	1,3	1,6
Kulutus	0,3	-0,7	0,4	1,0
Yksityinen kulutus	-0,4	-0,1	1,1	1,5
Julkinen kulutus	1,7	-2,0	-1,0	0,0
Investoinnit	-5,0	0,4	4,4	3,8
Vienti	1,8	3,5	2,4	3,0
Tuonti	-0,8	1,5	2,6	2,8

MUUT KESKEISET ENNUSTEET PROSENTTIA

	2024	2025E	2026E	2027E
Kuluttajahintaindeksi	1,6	0,3	1,0	2,0
Ansiotasoindeksi	3,1	2,9	3,0	2,7
Työttömyysaste*	8,4	9,7	9,5	8,6
Asuntojen hinnat	-3,5	-1,8	1,5	2,5
EKP:n talletuskorko	3,25	2,00	2,00	2,25
Vaihtotase**	-0,7	0,4	0,2	0,3
Julkisyhteisöjen rahoitusjäämä**	-4,4	-4,4	-3,8	-3,2
Julkisyhteisöjen velka**	82,4	89,0	90,2	91,5

* prosenttia työvoimasta ** prosenttia BKT:sta

TÄRKEÄÄ TIETOA

Tämä markkinakatsaus on laadittu S-Pankki-konsernin toimesta ja sen tarkoituksena on tarjota yleistä tietoa markkinoiden kehityksestä. Katsauksen tiedot perustuvat luotettavina pidettyihin lähteisiin ja ajankohtaiseen markkinatietoon. Vaikka S-Pankki-konserni pyrkii varmistamaan tietojen oikeellisuuden ja ajantasaisuuden, emme voi taata niiden täydellisyyttä tai virheettömyyttä.

S-Pankki-konserni ei vastaa mistään suorista tai epäsuorista vahingoista, jotka voivat aiheutua tämän katsauksen tietojen käytöstä. Suosittelemme aina tarkistamaan tiedot ja harkitsemaan huolellisesti ennen taloudellisten päätösten tekemistä. Tämä katsaus ei ole sijoitussuositus eikä sitä tule pitää sellaisena. Asiakkaan tulee ennen mahdollisten sijoituspäätöksen tekemistä tutustua sijoitustuotetta tai -palvelua koskeviin materiaaleihin.

Tätä esitystä tai sen osaa ei saa jäljentää tai siirtää elektronisesti, kopioimalla, nauhoittamalla tai muuten tallentaa ilman julkaisijan kirjallista lupaa. Esitystä siteerattaessa on lähteenä mainittava S-Pankki. Kaikki oikeudet pidätetään.

