



ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Kesäkuu 2026, Janne Ronkanen, ekonomisti, S-Pankki

SISÄLLYS

Huolet painavat yhä asuntomarkkinaa 1/3	4
Huolet painavat yhä asuntomarkkinaa 2/3.....	5
Huolet painavat yhä asuntomarkkinaa 3/3.....	6
Kauppamäärät kääntyneet laskuun 1/2.....	8
Kauppamäärät kääntyneet laskuun 2/2.....	9
Asuntojen hintakehitys pysyy vaimeana myös tänä vuonna 1/2.....	10
Asuntojen hintakehitys pysyy vaimeana myös tänä vuonna 2/2.....	11
Vuokramarkkinoilla orastaa käänne.....	12
Asuinrakentamisen määrä painui uudestaan	13
EKP aloitti koronnostot 1/2	14
EKP aloitti koronnostot 2/2.....	15
Suomen talouskasvu viriämässä 1/2	17
Suomen talouskasvu viriämässä 2/2.....	18
Tärkeää tietoa	20



”Kotitalouksien huolet omistusasumista kohtaan ovat alkuvuonna lisääntyneet, mikä on vähentänyt asuntokauppaa. Odotamme, että talouskasvun vahvistuminen ja korkotilanteen tasaantuminen alkavat kuitenkin loppuvuodesta asteittain tukea asuntomarkkinaa.”



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.

HUOLET PAINAVAT YHÄ ASUNTOMARKKINAA 1/3

Vuosi 2025 oli Suomen asuntomarkkinoilla kaksijakoinen. Asuntokauppa vilkastui vähitellen, mutta samaan aikaan myynissä oli paljon asuntoja, ja runsas tarjonta piti hintakehityksen edelleen laskusuunnassa. Vuoteen 2026 lähdettiin kuitenkin toiveikkaina ja markkinan laajempaa elpymistä odottaen.

Vuoden 2026 alku oli asuntomarkkinoilla kuitenkin haastava. Asuntokauppa kääntyi jälleen laskuun ja hintakehitys pysyi vaisuna. Tunnelmia on heikentänyt erityisesti euriborkorkojen selvä nousu sen jälkeen, kun Iranin sodan puhkeaminen nosti energiahintoja voimakkaasti ja lisäsi odotuksia Euroopan keskuspankin (EKP) koronnostoista. Ensimmäinen koronnosto nähtiinkin kesäkuun kokouksessa.

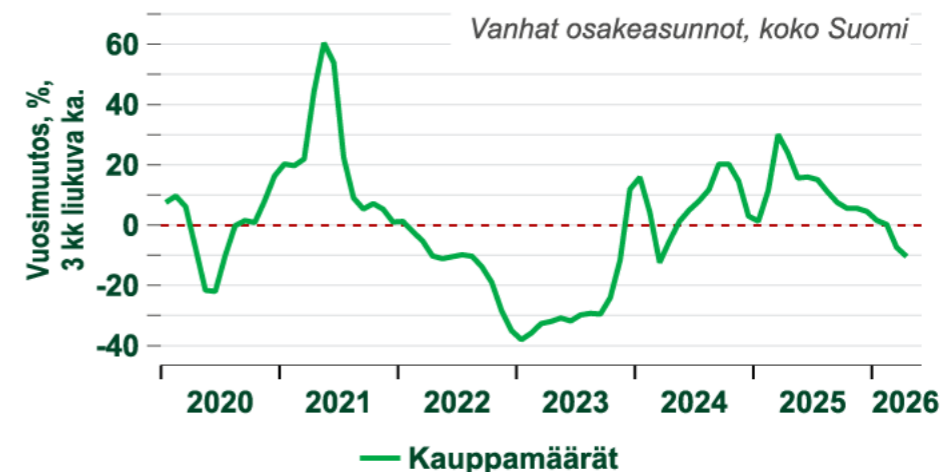
Kotitalouksien epävarmuus asunnon hankinnasta on kasvanut alkuvuonna. Tämä näkyy S-Pankin tuoreessa Kodin ja asumisen ilmiöt -kyselytutkimuksessa, jossa suomalaiset kertoivat asuntolainaan ja omistusasumiseen liittyvien huolien lisääntyneen selvästi viime vuodesta. Myöskään luottamusbarometrit eivät viittaa asuntokaupan piristymiseen lähiaikoina. Tilastokeskuksen

kuluttajien luottamus -kyselyssä asunnonostoaiheet painuivat toukokuussa mittaushistorian alimmalle tasolle. Kotitaloudet suhtautuvat nyt hyvin varovaisesti asunnon ostoon tai vaihtoon, ja näiden tunnelmien piristymisen edellyttäisi useampia myönteisiä uutisia. Suomen talouskasvun piristymisen alkuvuonna on yksi tällainen signaali, mutta asuntomarkkina tarvitsee niitä lisää.

Asuntomarkkinoilla vallitsee nyt kierre, jossa tarjontaa on runsaasti, mutta ostajia vähän. Näin ollen kysyntä ei tue hintojen nousua. Samalla myyjien ja ostajien hintanäkemykset saattavat erota toisistaan, mikä hidastaa kaupantekoa. Kun oma asunto ei käy kaupaksi, uuden hankinta lykkääntyy ja ostoketjut jäävät purkautumatta. Markkina tarvitsisi nyt enemmän ensiasunnon ostajia vauhdittamaan tätä ketjua.

Asuntojen hintojen lasku on jatkunut jo yhtä pitkään kuin 1990-luvun lamassa. Jos hinnat laskevat vielä vuoden 2026 toisella neljänneksellä, tästä jaksosta tulee tilastohistorian pisin. Neljännesvuositilastojen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat olivat vuoden 2026 ensimmäiseen neljännekseen mennessä

Kauppamäärät alkuvuonna laskussa



Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

Asunnonostoaiheet vähäisiä



Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

HUOLET PAINAVAT YHÄ ASUNTOMARKKINAA 2/3

laskeneet 16,3 prosenttia edellisestä huipusta. Pudotus on tilastohistorian toiseksi suurin: vain 1990-luvun lamassa hinnat laskivat enemmän, noin 39 prosenttia.

Vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat tänä keväänä kuitenkin hieman nousseet tammikuusta. Nousu on kuitenkin asuntohinnolle tyypillistä vuodenaikavaihtelua, joten pysyvää käänteestä on ennenaikaista vielä puhua. Huhtikuussa hinnat olivat koko maassa yhä 4,3 prosenttia alemmat kuin vuotta aiemmin. Etenkin ensiasunnon ostajille tilanne tarjoaa mahdollisuuden päästä omistusasumiseen kiinni aiempaa edullisemmin.

Vuokramarkkinoilla näkyy alkuvuonna käänne: vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien pari vuotta jatkunut lasku näyttää päättyneen, ja myös vuokrailmoitusten määrä on alkanut vähentyä. Silti vuokrien nousuvauhti oli vuoden alussa koko maassa vain 0,1 prosenttia vuodentakaisesta.

Sekä omistus- että vuokra-asuntojen kysyntää heikentää myös se, että asuntokuntien määrän kasvu hidastui viime vuonna matalimmalle tasolle vuoden 2005 alkavan tilastohistorian aikana. Asuntokuntien määrä kasvoi viime vuonna Suomessa

vain 0,3 prosenttia. Yksi selittävä tekijä voi olla opiskelijoiden kimppa-asumisen yleistymisen asumistukimuutosten seurauksena. Asuntokuntien määrän vaikea kasvu tarkoittaa, että tämänhetkinen runsas omistus- ja vuokra-asuntojen tarjonta vähenee vain hitaasti.

Asuntomarkkinoille tuo kuitenkin varovaista toivoa Suomen taloudesta alkuvuonna saatu myönteinen viesti. Ennakkotietojen mukaan BKT kasvoi vuoden 2026 ensimmäisellä neljänneksellä 0,9 prosenttia edellisestä neljänneksestä, mikä oli nopeinta kasvua sitten vuoden 2021 kolmannen neljänneksen. Rohkaisevaa oli myös se, että kotitaloudet lisäsivät kulutustaan huolista riippumatta ja yksityiset investoinnit jatkoivat kasvuaan.

Suomen talouden pysyvämpi vahvistuminen olisi tärkeää myös työmarkkinoiden käänteen kannalta. Työmarkkinatilanteen heikkous on ollut yksi keskeisistä kotitalouksien huolista viime aikoina. Niin talous- kuin työmarkkinanäkymien piristymisen tukisivat samalla kotitalouksien luottamusta ja lisäksi rohkeutta ryhtyä asunnon ostoon tai vaihtoon. Toukokuussa kuluttajien luottamus pysyi yhä heikkona, vaikkakin se koheni hieman huhtikuusta.



HUOLET PAINAVAT YHÄ ASUNTOMARKKINAA 3/3

Kesäkuun alussa voimaan tulleet lakimuutokset voivat osaltaan tukea asuntomarkkinoiden piristymistä. Asuntolainan enimmäisaika piteni 40 vuoteen, mikä voi helpottaa asunnon ostoa pienentämällä maksettavaa kuukausierää. Pidempi laina-aika kasvattaa kuitenkin kokonaiskustannuksia ja sitoo taloutta pidemmäksi aikaa, mutta parantaa samalla myös mahdollisuuksia säästää ja sijoittaa lainan rinnalla. Lisäksi 1.6.2026 voimaan tullut ASP-uudistus madaltaa ensiasunnon ostamisen kynnyksiä, kun ASP-lainojen enimmäismääriä nostettiin ja säästämisen aloituksen yläikäraja poistui.

Euroopan keskuspankki aloitti koronnostot odotetusti kesäkuussa nostamalla talletuskorkoa 0,25 prosenttiyksiköllä 2,25 prosenttiin. Iranin sodan puhkeamisen jälkeen euroalueen inflaatio on kiihtynyt, ja hintapaineet ovat useiden mittarien mukaan leviämässä energiasektorin ulkopuolelle. EKP perustelikin koronnostoaan Lähi-idän sodan luomilla inflaatiopaineilla, jossa energiahintojen nousun odotetaan ruokkivan jossain määrin myös elintarvikkeiden, tavaroiden ja palvelujen inflaatiota.

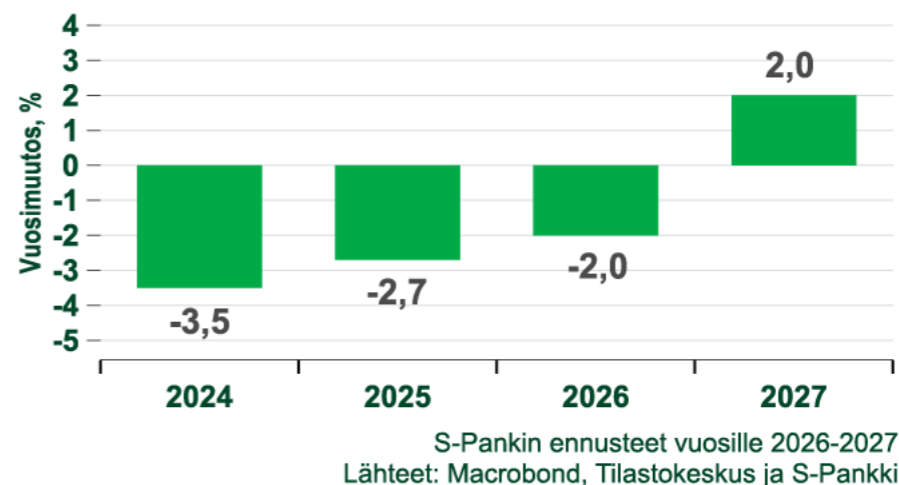
Odotamme EKP:n jatkavan koronnostojaan syyskuussa. Jos hintapaineet eivät voimistu selvästi, arvioimme keskuspankin pidättäytyvän tämän

jälkeen rahapolitiikan liiallisesta kiristämisestä pitäen korkonsa jonkin aikaa ennallaan. Euroalueen talousnäkökymät ovat jo heikentyneet kevään aikana, ja lisäkoronnostot jarruttaisivat sekä kasvua että tulevia hintapaineita. Odotamme EKP:n ensi vuonna jo keventävän rahapolitiikkaa koronlaskulla.

Jos koronnostot jäävät ennusteemme mukaisesti yhteensä kahteen nostokertaan ja talletuskorko asettuu 2,50 prosenttiin, keväällä nähty euriborkorkojen nousu rauhoittuu vähitellen etenkin 12 kuukauden euriborin osalta. Tällainen korkotilanteen tasaantuminen vahvistaisi vähitellen suomalaisten luottamusta asuntomarkkinoita kohtaan ja asunnonostoaikheet voisivat piristyä. Lähi-idän tapahtumat ohjaavat kuitenkin edelleen vahvasti hintapaineita ja korko-odotuksia. Epävarmuus on yhä suurta, ja EKP tekee myös tulevat korkopäätöksensä kokouskohtaisesti hintakehitykseen vaikuttavien tuoreimpien tapahtumien mukaan.

Asuntojen hintakehitys on pysynyt vaisuna, eikä korkojen viimeaikainen nousu enteile selvää piristymistä vielä tälle vuodelle. Ennustamme vanhojen osakeasuntojen hintojen laskevan tänä vuonna keskimäärin 2,0 prosenttia aiemmin ennustetun 1,5 prosentin sijaan. Odotamme

Asuntojen hintakehitys yhä heikkoa



Suomen talouskasvun kuitenkin vahvistuvan ja myös työmarkkinoilla nähdään sen myötä käänne parempaan. Kun vielä korkotilanne vakiintuu, on asuntojen hinnoilla hyvät edellytykset kääntyä pohjatasoiltaan nousuun. Ennustamme vanhojen osakeasuntojen hintojen nousevan 2,0 prosenttia vuonna 2027.

Korkojen viimeaikainen nousu ei viittaa siihen, että asuntojen hinnat piristyisivät selvästi vielä tänä vuonna. S-Pankki ennustaa vanhojen osakeasuntojen hintojen laskevan tänä vuonna keskimäärin 2,0 prosenttia. Ennustamme asuntojen hintojen kuitenkin nousevan ensi vuonna 2,0 prosenttia, kun asuntomarkkina saa tukea niin taloudesta kuin koroista.



KAUPPAMÄÄRÄT KÄÄNTYNEET LASKUUN 1/2

Vanhoiden osakeasuntojen kauppamäärät

kääntyivät vuoden 2026 alussa laskuun. Tammi–maaliskuussa kauppooja tehtiin hieman yli 7 prosenttia vähemmän kuin vuotta aiemmin, ja huhtikuussa pudotus syveni koko maassa lähes 15 prosenttiin. Pääkaupunkiseudulla laskua oli huhtikuussa 11,5 prosenttia ja muualla Suomessa runsaat 16 prosenttia. Lisäksi Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton asuntokauppakatsaus kertoi osakeasuntojen kauppamäärien pudonneen toukokuussa koko maassa peräti 17 prosenttia vuodentakaisesta. Näin pari vuotta jatkunut kauppamäärien elpyminen näyttää toistaiseksi katkenneen. Kauppamäärien vähenemiseen ovat epäilemättä vaikuttaneet euriborkorkojen nousu sekä yleisen epävarmuuden lisääntyminen. Kauppamäärät alkoivat kuitenkin heiketä jo ennen Iranin sodan puhkeamista.

Suurista kaupungeista vanhojen osakeasuntojen kauppamäärät laskivat tammi–huhtikuussa vuoden takaisesta eniten Oulussa, jossa pudotusta oli 23 prosenttia. Espoossa ja Tampereella laskua kertyi runsaat 10 prosenttia, ja Helsingissä sekä Turussa

noin 5 prosenttia. Vantaalla kauppamäärät vähenivät vain runsaan prosentin vuoden takaisesta.

Myös vanhojen omakotitalojen kauppamäärät

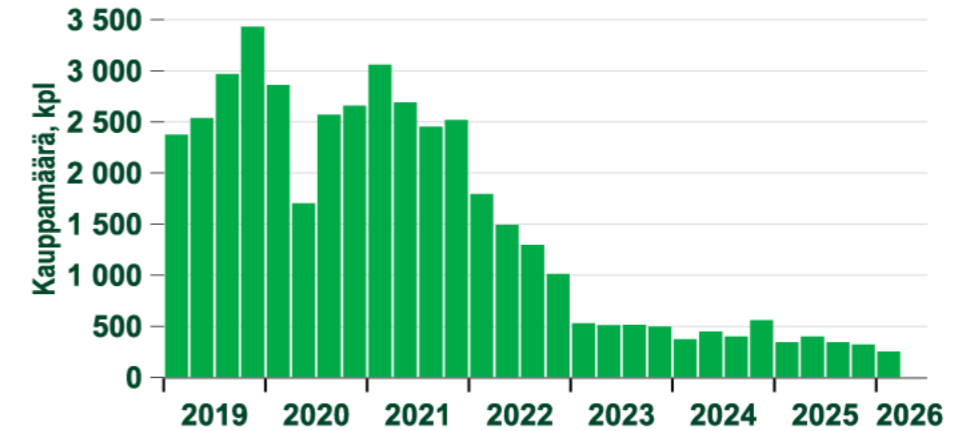
vähenevät vuoden alussa. Ensimmäisellä vuosineljänneksellä kauppooja tehtiin 6 prosenttia vähemmän kuin vuotta aiemmin, mutta määrä oli silti suurempi kuin vuosina 2023–2024.

Kotitalouksien poikkeuksellisen vähäiset asunnonostoaikeet eivät viittaa kauppamäärien selvään piristymiseen lähikuukausina. Myös korkonäkymän muutokset ovat ratkaisevia asuntokaupan elpymisen kannalta.

Uusien osakeasuntojen kauppamäärät vähenevät edelleen vuoden 2026 alussa. Vuonna 2025 kauppooja tehtiin koko maassa keskimäärin noin 350 kappaletta vuosineljännekseltä kohden, mutta vuoden 2026 ensimmäisellä neljänneksellä määrä jäi 253:een. Tämä on 27 prosenttia vähemmän kuin vuotta aiemmin. Kauppamäärien lasku selittyy kuitenkin kokonaan pääkaupunkiseudun ulkopuolisten

Uudet asunnot eivät käy kaupaksi

Uudet osakeasunnot, koko Suomi



Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

kauppojen vähenemisellä, sillä pääkaupunkiseudulla uusien asuntojen kauppa kävi vuoden alussa samaan tahtiin kuin vuonna 2025.

Uusien osakeasuntojen kauppamäärien romahdus on ollut poikkeuksellisen jyrkkä. Vuoden 2021 ensimmäisellä neljänneksellä kauppooja tehtiin yli 3 000 ja vuonna 2022 lähes 1 800, kun vuoden 2026 ensimmäisellä neljänneksellä niitä tehtiin enää 253.

KAUPPAMÄÄRÄT KÄÄNTYNEET LASKUUN

2/2

Kauppamäärien roima pudotus on koskettanut kaikkia uusien kerrostaloasuntojen kokoluokkia, mutta eniten ne ovat laskeneet yksiöissä. Viiden vuoden takaiseen verrattuna yksiöiden kauppamäärät ovat pudonneet 96 prosenttia, kaksioiden 94 prosenttia ja kolmioiden tai sitä suurempien asuntojen 89 prosenttia.

Uusien **asuntolainojen nostomäärät** vähenivät tammi–huhtikuussa 6 prosenttia vuodentakaisesta. Huhtikuussa uusia asuntolainoja nostettiin 1,2 miljardin euron edestä. Vuoden 2026 jokaisena kuukautena nostot ovat jääneet alle vuodentakaisen tason. Tätä laskua selittävät kauppamäärien väheneminen sekä asuntojen hintojen lasku.

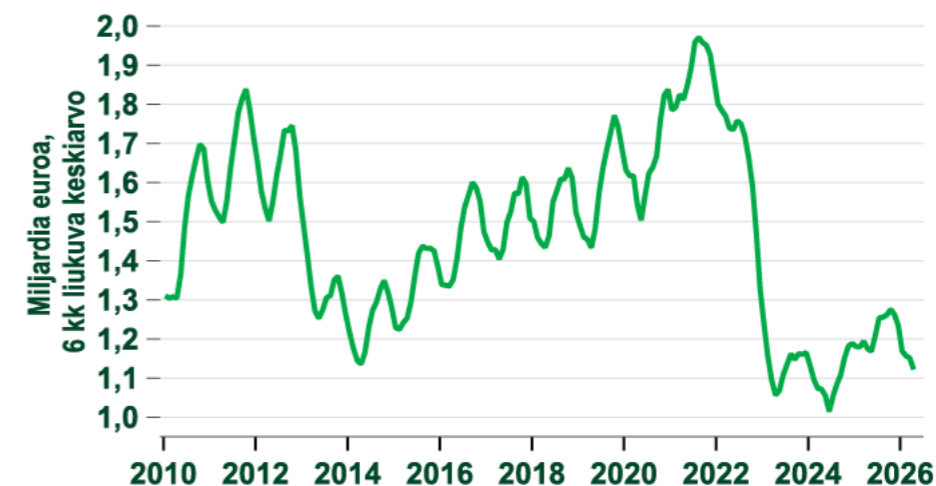
Tilastokeskuksen mukaan kotitalouksien **asunnonostoaikeet** painuivat toukokuussa alimmalle tasolle koko vuodesta 1998 alkavan tilastohistorian aikana. Vain runsaat 9 prosenttia kuluttajista arvioi ostavansa asunnon seuraavan 12 kuukauden kuluessa. Pitkän ajan keskiarvo on lähes 13 prosenttia, ja

huippuvuonna 2021 osuus oli noin 15–17 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla ostoaikeita oli 11 prosentilla kuluttajista, kun taas Itä-Suomessa osuus jäi vajaaseen 7 prosenttiin.

Asuntojen **myyntiajat** ovat jatkaneet pitenemistään. Tammi–huhtikuussa kerros- ja rivitaloasuntojen keskimääräinen myyntiaika oli koko maassa 135 päivää. Vuodentakaiseen verrattuna myyntiaika piteni kerrostaloasunnoissa 8 päivää ja rivitaloasunnoissa 12 päivää. Suurista kaupungeista kerrostaloasuntojen myyntiajat olivat pisimmät Vantaalla, jossa keskimääräinen myyntiaika oli 147 päivää. Lyhyin myyntiaika oli Tampereella, 115 päivää.

Tilastokeskuksen kokeellisen tilaston mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen **myynti-ilmoitusten määrä** kasvoi vielä vuoden 2025 lopulla. Joulukuussa Oikotiellä oli näitä ilmoituksia vajaat 35 000, mikä oli 8,5 prosenttia enemmän kuin vuotta aiemmin. Tilastokeskus ei ole päivittänyt myynti-ilmoitustilastoja alkuvuoden osalta.

Asuntolainojen nostomäärät pieniä



Lähteet: Macrobond, Suomen Pankki ja S-Pankki

ASUNTOJEN HINTAKEHITYS PYSYY VAIMEANA MYÖS TÄNÄ VUONNA 1/2

Asuntojen hintakehitys on pysynyt tänä vuonna yhä vaisuna, eikä pysyvää nousua ole korkojen nousun vuoksi odotuksissa myöskään lähikuukausille. Samaan aikaan kauppamäärät ovat kääntyneet laskuun ja kotitalouksien asunnonostoaiheet ovat erittäin vähäisiä. Keväällä 2026 vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat koko maassa hieman, mutta keväinen nousu on asuntohintoille tyypillistä, eikä kerro vielä pysyvistä käänteistä. Huhtikuussa vanhojen osakeasuntojen hinnat olivat koko maassa 4,3 prosenttia alemmat kuin vuotta aiemmin. Pääkaupunkiseudulla lasku oli yhä muuta maata voimakkaampaa: hinnat laskivat 5,2 prosenttia, kun muualla Suomessa pudotusta oli keskimäärin 3,4 prosenttia.

Pääkaupunkiseudulla hintakehitys oli heikointa Helsingissä, jossa hinnat laskivat 7,1 prosenttia vuodentakaisesta. Vantaalla hinnat olivat maaliskuussa vielä yli 9 prosentin laskussa, mutta huhtikuussa pudotus hidastui 2 prosenttiin. Espoossa hinnat laskivat huhtikuussa 1 prosentin. Muista suurista kaupungeista hinnat laskivat Turussa noin 4 prosenttia ja Tampereella runsaan prosentin. Oulussa hinnat sen sijaan nousivat prosentin

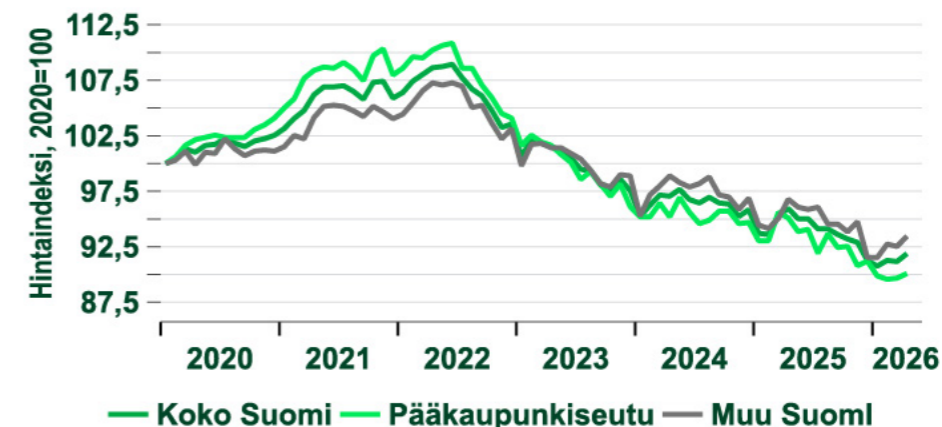
vuodentakaisesta. Oulun asuntomarkkinatilastoissa nousee esiin myös kauppamäärien tuntuva vähentyminen vuodentakaisesta, mikä saattaa heijastua hintakehitykseen.

Keskisuurten kaupunkien hintatiedot julkaistaan neljännesvuosittain. Vuoden 2026 ensimmäisellä neljänneksellä Rovaniemi erottui edukseen jo toista neljänestä peräkkäin, kun vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat 11,6 prosenttia vuodentakaisesta. Hinnat nousivat myös Seinäjoella 5,0 prosenttia ja Lappeenrannassa 1,8 prosenttia. Heikointa hintakehitys oli Kouvolassa, jossa hinnat laskivat 10,6 prosenttia, sekä Raumalla, jossa laskua oli 8,8 prosenttia.

Kerrostaloasunnot halpenivat vuoden 2026 alussa yhä eniten. Ensimmäisellä neljänneksellä niiden hinnat olivat 4,2 prosenttia alemmat kuin vuotta aiemmin. Vanhojen **rivi- ja omakotitalojen** hinnat laskivat sen sijaan vain 0,8 prosenttia, mikä viittaa hintalaskun loivenemiseen molemmissa talotyypeissä.

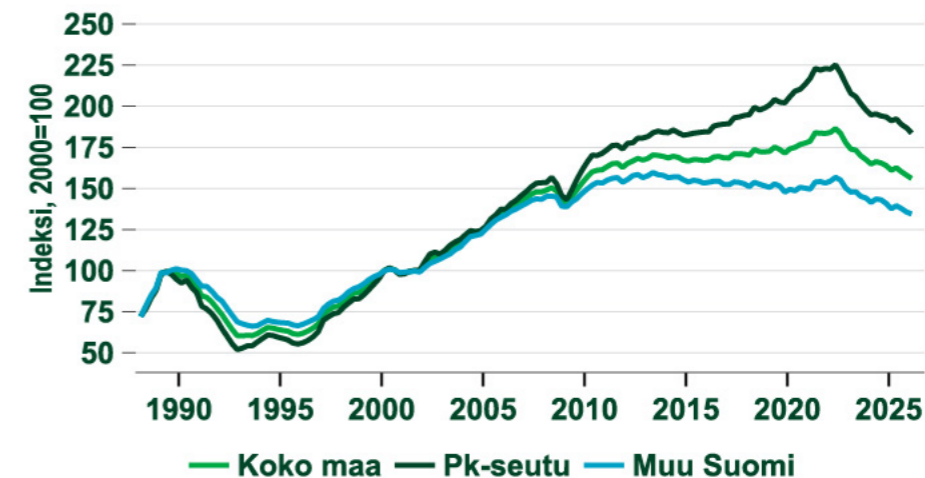
Asuntojen hinnat yhä laskutrendillä

Vanhat osakeasunnot



Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

Hintojen lasku ollut huomattava



Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

ASUNTOJEN HINTAKEHITYS PYSYY VAIMEANA MYÖS TÄNÄ VUONNA 2/2

Kerrostaloasuntojen hintojen vertailu koon mukaan osoittaa, että yksiöiden hinnat laskivat yhä eniten. Ensimmäisellä neljänneksellä hinnat alenivat koko maassa 6,0 prosenttia vuodentakaisesta ja pääkaupunkiseudulla 7,6 prosenttia. Suurista kaupungeista jyrkin pudotus nähtiin Turussa ja Espoossa, joissa hinnat laskivat lähes 10 prosenttia. Oulussa ja Kuopiossa hinnat sen sijaan olivat jo nousussa.

Kerrostalokaksioiden sekä kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen hinnat laskivat koko maassa 3,9 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat molemmissa asuntotyypeissä muuta maata enemmän. Kaksioiden hinnat putosivat eniten Porissa ja Vantaalla, lähes 8 prosenttia, kun taas Turussa, Lahdessa ja Oulussa hinnat nousivat hieman. Kolmioissa ja suuremmissa asunnoissa jyrkin lasku nähtiin Porissa, yli 13 prosenttia, sekä Lahdessa, 7 prosenttia. Näissä perheasunnoissa hinnat eivät nousseet yhdessäkään kymmenestä suurimmasta kaupungista.

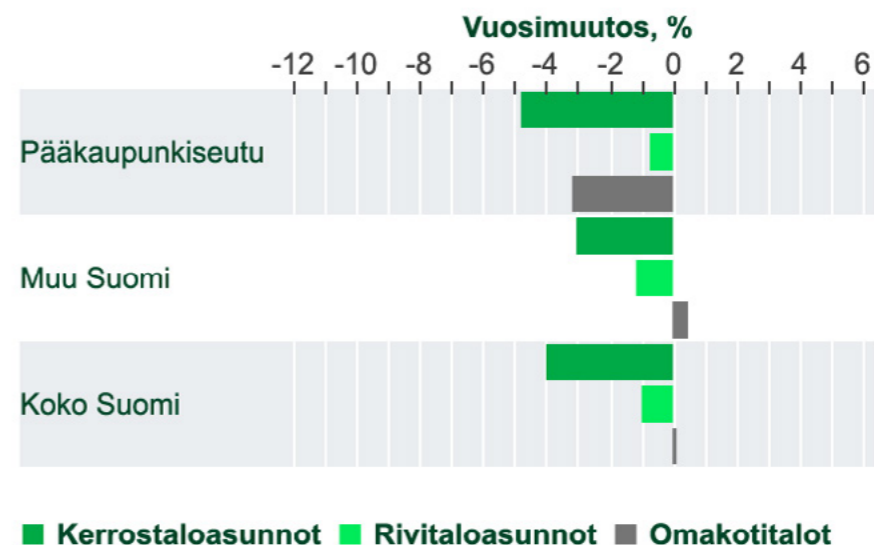
Uusien asuntojen hintakehitys eriytyi alkuvuonna selvästi pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä. Pääkaupunkiseudulla uusien osakeasuntojen hinnat

laskivat yli 12 prosenttia vuodentakaisesta, mikä on nykyisen laskumarkkinan jyrkin vuosimuutos. Muualla Suomessa hinnat puolestaan nousivat ensimmäisellä neljänneksellä yli 6 prosenttia. Lukuja on kuitenkin syytä tulkita varoen, sillä uusien asuntojen kauppamäärät jäivät vuoden 2026 alussa hyvin pieniksi eivätkä hintatilastot siksi välttämättä kuvaa markkinatilannetta täysin. Hintatasoon vaikuttavat lisäksi ajoittain käytettävät myynninedistämiskeinot.

Asuntojen hintakehitys on pysynyt vaisuna, emmekä S-Pankissa odota selvää piristymistä vielä tälle vuodelle. Ennustamme vanhojen osakeasuntojen hintojen laskevan tänä vuonna keskimäärin 2,0 prosenttia aiemmin ennustetun 1,5 prosentin sijaan. Suomen taloudesta saatavien myönteisempien uutisten myötä myös asuntomarkkinoilla on edellytyksiä asteittaiselle piristymiselle. Vuodelle 2027 ennustamme 2,0 prosentin hintanousua aiemman 2,5 prosentin ennusteen sijaan.

Kerrostaloasuntojen hinnat laskeneet yhä eniten

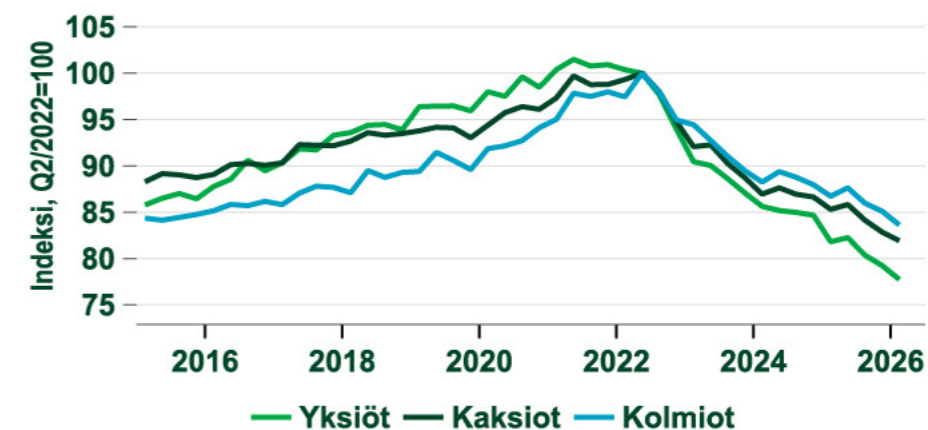
1. vuosineljännes, 2026



Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

Yksiöiden hinnat laskeneet eniten

Kerrostaloasunnot, koko maa



Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

VUOKRAMARKKINOILLA ORASTAA KÄÄNNE

Vuokramarkkinoilla näkyi alkuvuonna käänne. Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien pari vuotta jatkunut lasku näyttää päättyneen, ja myös aiemmin nousussa olleet vuokrailmoitusten määrät ovat alkaneet nyt vähentyä. Vuoden 2026 ensimmäisellä neljänneksellä vapaarahoitteiset vuokrat nousivat koko maassa 0,1 prosenttia vuodentakaisesta, kun vielä vuoden 2025 viimeisellä neljänneksellä ne laskivat 0,8 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vuokrat olivat silti yhä 0,4 prosenttia alempana kuin vuotta aiemmin, vaikka lasku hidastui selvästi edellisen neljänneksen 1,3 prosentista. Muualla Suomessa vuokrat nousivat 0,4 prosenttia, kun edellisellä neljänneksellä ne vielä laskivat 0,5 prosenttia.

Tuoreimmat tilastot viittaavat siihen, että pääkaupunkiseudun vuokrien jyrkin laskuvaihe on jo ohi. Vuoden alussa vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat olivat kuitenkin Vantaalla yhä 1,3 prosenttia, Helsingissä 0,2 prosenttia ja Espoossa 0,1 prosenttia vuodentakaista alempana. Suurista kaupungeista vuokrat nousivat Tampereella 1,0 prosenttia ja Turussa 0,6 prosenttia, kun taas Oulussa ne laskivat vielä 0,2 prosenttia, vaikka lasku hidastui. Voimakkainta nousu oli Rovaniemellä (1,7%), Vaasassa (1,4%) ja Joensuussa

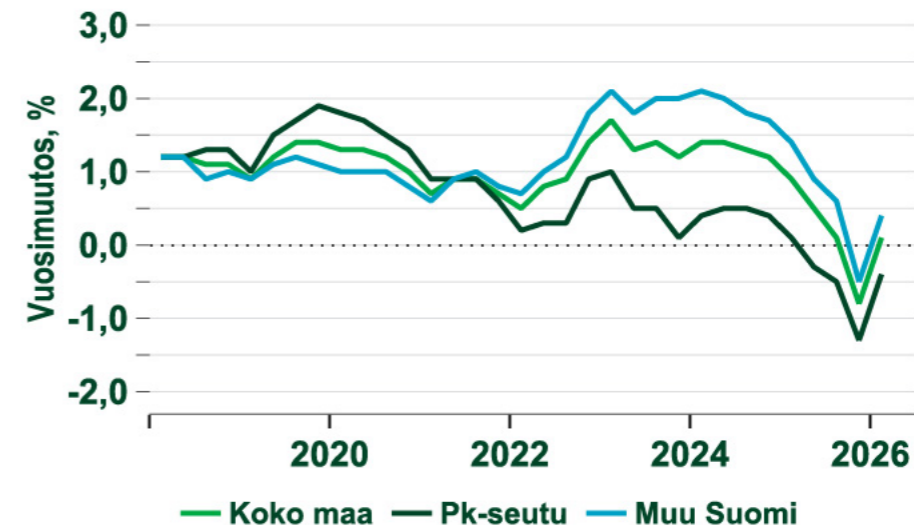
(1,2%). Vuokrien vuosimuutoksissa ei myöskään enää näy merkittäviä eroja asuntojen koon mukaan.

Valtion tukemien ARA-asuntojen vuokrien nousu on hidastunut, mutta alkuvuonna ne kallistuivat edelleen selvästi vapaarahoitteisia vuokria nopeammin. Koko maassa ARA-vuokrat nousivat 2,2 prosenttia vuodentakaisesta, pääkaupunkiseudulla 2,5 prosenttia ja muualla Suomessa 2,0 prosenttia.

Oikotien vuokrailmoitusten mukaan vuokra-asuntojen tarjonta väheni vuoden 2025 lopulla pääkaupunkiseudulla, mutta kasvoi yhä hieman muualla Suomessa. Vaikka ilmoitusmäärät ovat edelleen korkeita, ne ovat pääkaupunkiseudun vetäminä kääntyneet loivaan laskuun. Tämä todennäköisesti selittää osaltaan vuokrien lievää nousua pääkaupunkiseudulla vuoden alussa. Muutos etenee kuitenkin hitaasti, joten vuokrien vuosinousu pysyy lähiaikoina maltillisena.

Vuokrissa käännettä ylös

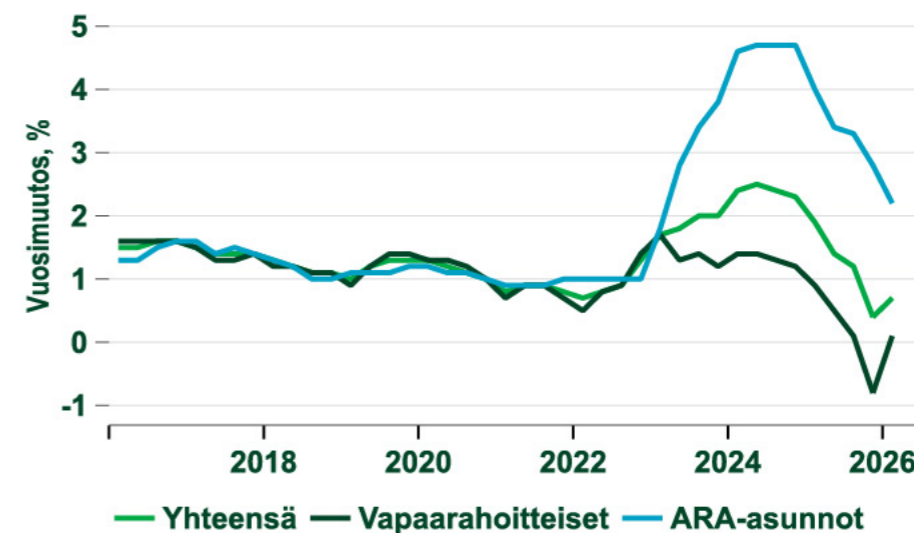
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat



Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

ARA-vuokrissa nousu yhä suurinta

Vuokrien nousuvauhti



Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

ASUINRAKENTAMISEN MÄÄRÄ PAINUI UUDESTAAN

Asuinrakentaminen on ollut jo kolme vuotta poikkeuksellisen matalalla tasolla, eikä rakennuslupien kehitys viittaa lähiajan piristymiseen. Hetkellisen tasaantumisen jälkeen tuoreimmat BKT-tiedot osoittivat, että asuinrakentamisen volyyymi supistui jälleen vuoden 2026 ensimmäisellä neljänneksellä. Asuinrakentamisen määrä on nyt yli 40 prosenttia alempana kuin huipussaan vuoden 2022 alussa. Myös uudisrakentamisen volyyymi-indeksin trendi kääntyi vuoden 2026 aikana uudelleen laskuun, vaikka vuonna 2025 nähtiin parhaimmillaan noin 10 prosentin vuosikasvua. Tämäkin mittari kertoo asuinrakentamisen määrän jääneen hieman yli puolet vuoden 2022 kesän huipputasosta. Asuinrakentamisen heikkoutta on osin tasapainottanut muu rakentaminen, kuten asuinrakentamisen ulkopuolinen rakentaminen sekä maa- ja vesirakentaminen, jotka ovat olleet kasvussa jo jonkin aikaa.

Asuinrakentamisen lupa- ja aloitustilastot maalaavat lähiajoille synkän kuvan. Alkuvuonna sekä luvat että aloitukset painuivat entistä alemmaksi ja ovat nyt matalimmillaan koko 1996 alkaneen tilastohistoriansa aikana. Asuntojen määrällä mitattuna

asuinrakentamisen lupia ja aloituksia on enää noin kolmannes vuoden 2022 tasosta.

Aloitettavan asuntotuotannon määrä jää tänä vuonna jo neljättä vuotta peräkkäin alle 20 000 asunnon, ja suunta on edelleen alaspäin. Valtion tukema ARA-tuotanto on toistaiseksi pitänyt asuntoaloituksia yllä, mutta korkotukilainojen valtuuksien pieneneminen tulee jatkossa vähentämään myös ARA-tuotantoa. Vapaarahoitteinen asuntotuotanto ei nykyisessä suhdanteessa vielä kykene paikkaamaan tätä. Rakennusalan kannalta myönteistä on kuitenkin se, että muu rakentaminen kuin asuinrakentaminen, on kääntynyt kasvuun. Samaa viestii rakentamisen luottamuksen varovainen elpyminen kesästä 2025 lähtien, vaikka huhti–toukokuussa 2026 nähtiin pieni notkahdus.

Odotamme asuinrakentamisen pysyvän tänä vuonna edelleen erittäin matalalla tasolla. Käänte parempaan edellyttää, että myymättömien uusien asuntojen määrä vähenee ja asuntokaupasta saadaan selvempiä merkkejä kysynnän elpymisestä. Pidemmällä aikavälillä keskeinen kysymys on, johtavatko nykyiset ja pitkään jatkuneet matalat rakentamismäärät niukkuuteen asuntojen tarjonnassa.

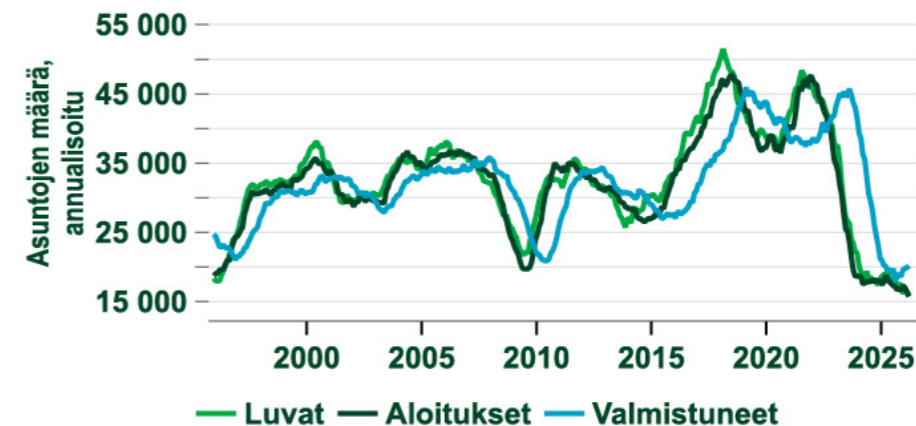
Asuinrakentamisessa ei piristymistä



Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

Asuinrakentamisen aloitukset vaihtelevia

Asuinrakentaminen



Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

EKP ALOITTI KORONNOSTOT 1/2

Asuntomarkkinoiden näkymät ovat tänä vuonna heikentyneet ennen kaikkea korkojen nousun ja lisääntyneen epävarmuuden vuoksi. Iranin sodan alkamista seurannut energiahintojen nousu on kiihdyttänyt euroalueen inflaatiota. Tämä on vahvistanut odotuksia EKP:n koronnostoista, ja siten nostanut myös euriborkorkoja. Ennen kevättä euriborit pysyivät pitkälti muuttumattomina kahden prosentin tuntumassa lähes vuoden. Kesäkuun alussa 12 kuukauden euribor oli noin 2,85 prosenttia ja 3 kuukauden euribor 2,40 prosenttia.

EKP nosti odotetusti keskeisiä korkojaan 0,25 prosenttiyksikköä kesäkuun kokouksessaan, jolloin talletuskorko nousi 2,25 prosenttiin. Koronnostoa perusteltiin Lähi-idän sodan luomilla inflaatiopaineilla, jossa energiahintojen nousun odotetaan ruokkivan jossain määrin myös elintarvikkeiden, tavaroiden ja palvelujen inflaatiota.

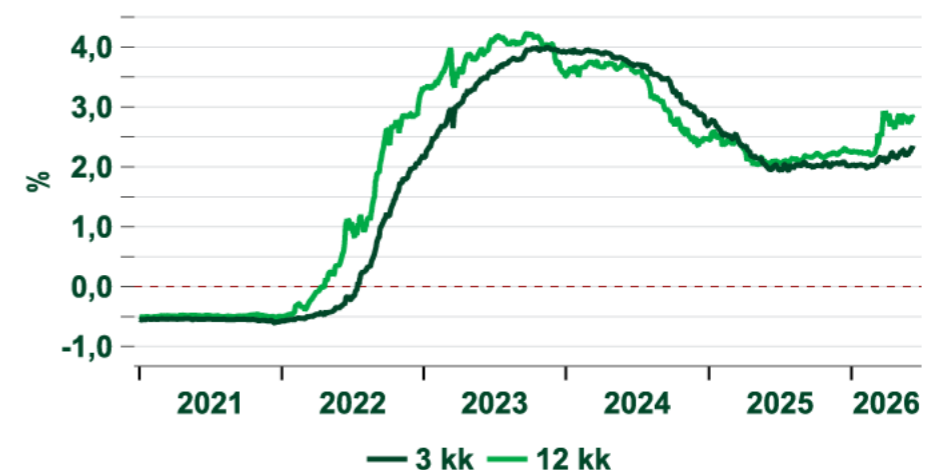
Euroalueen inflaatio on Iranin sodan alettua jo selvästi kiihtynyt. Helmikuussa inflaatio oli alle 2 prosenttia, mutta toukokuussa se kiihtyi jo 3,2 prosenttiin. Maalis- ja huhtikuussa nousua selitti ennen kaikkea energian kallistuminen, mutta toukokuussa

hintapaineet levisivät aiempaa laajemmin myös muihin hyödykkeisiin. Pohjainflaatio, josta energian ja ruoan vaikutus on poistettu, kiihtyi toukokuussa 2,5 prosenttiin, erityisesti palveluinflaation kohoamisen myötä. Tämä laaja-alaisemman korkean inflaation riski on myös keskuspankin tärkein huoli.

Keskeinen kysymys on nyt se, nostaako EKP korkoja vielä lisää ja kuinka monta kertaa. Koronnostojen jatkumista puoltaa se, että euroalueelta on kesän alla saatu yhä enemmän merkkejä hintapaineiden leviämisestä energiasektorin ulkopuolelle. Euroalueen yritykset raportoivat sekä panos- että myyntihintojen noususta, ja myös tuottajahintojen kehitys viittaa kuluttajahintojen nousupaineiden voimistumiseen.

Toisaalta euroalueen talousnäkymät ovat heikentyneet viime kuukausina, ja EKP:n koronnostot laskevat näkymiä entisestään. Ostopäällikkökyselyt viittaavat erityisesti palvelualan aktiviteetin supistumiseen, ja myös euroalueen kuluttajaluottamus painui keväällä alimmilleen sitten alkuvuoden 2023. Talousaktiviteetin heikkeneminen osaltaan vaimentaa tulevia hintapaineita, ja hillitsee EKP:n halua kiristää liiallisesti rahapolitiikkaa.

Euriborit nousseet alkuvuonna



Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

EKP tekee syksyllä toisen koronnoston



Lähteet: Macrobond, EKP ja S-Pankki

EKP ALOITTI KORONNOSTOT 2/2

EKP joutui kesäkuun kokouksessaan nostamaan lisää myös euroalueen inflaatioennustettaan. Perusskenaariossa kokonaisinflaation arvioitiin olevan tänä vuonna 3,0 prosenttia, kun maaliskuussa ennuste oli 2,6 prosenttia. Samalla EKP päivitti maaliskuussa julkistamansa vaihtoehtoiset skenaariot. Epäsuotuisassa skenaariossa inflaation arvioidaan kiihtyvän tänä vuonna keskimäärin 3,3 prosenttiin ja nousevan huipussaan yli 4 prosentin. Vakavassa skenaariossa inflaatio olisi keskimäärin 4 prosenttia tänä vuonna, ja kiihtyisi ensi vuonna lisää 5,3 prosenttiin. Uutena skenaariona EKP toi nyt mukaan myös miedomman skenaarion, jossa hintavaikutukset jäävät perusskenaariota maltillisemmaksi. Sen mukaan inflaatio olisi tänä vuonna 2,9 prosenttia, mutta hidastuisi ensi vuonna jo alle kahden prosentin.

EKP tarkisti myös euroalueen talouskasvu-ennusteitaan hieman alaspäin: kuluvan vuoden ennuste laskettiin 0,8 prosenttiin ja vuoden 2027 ennuste 1,2 prosenttiin.

Ennustamme EKP:n nostavan talletuskorkoa seuraavan kerran syyskuun kokouksessa 2,50 prosenttiin. Ennakoimme noston olevan tarpeen, sillä hintapaineet todennäköisesti vielä jatkavat

laajentumistaan kesän aikana. Seuraavassa heinäkuun kokouksessaan EKP:n päättäjät pysyvät tarkkailevalla linjalla. Syyskuun kokouksessa EKP julkistaa jälleen uudet ennusteensa, ja tämä on luonteva hetki päättää myös seuraavasta koronnostosta. Tämän jälkeen odotamme EKP:n pitävän korot ennallaan ja siirtyvän koronlaskun puolelle kesällä 2027, kun hintapaineet hellittävät ja talouskasvu on heikentynyt.

Korkonäkymä riippuu kuitenkin edelleen vahvasti Lähi-idän tapahtumista ja niiden vaikutuksista erityisesti energiahintoihin sekä välillisesti muiden hyödykkeiden hintoihin. Jos hintapaineet euroalueella laajenevat voimakkaasti vielä kesän jälkeen, myös EKP:n kolmas koronnosto on mahdollinen. Tämä kuitenkin vaarantaisi euroalueen talouden ajautumisen taantumaan. Tämän vuoksi uskomme EKP:n pyrkivän välttämään liiallisia koronnostoja, vaikka hintavakauden turvaaminen onkin sen ensisijainen tavoite.

Jos EKP:n koronnostot jäävät ennusteemme mukaisesti kahteen, ja korkomarkkinoilla nykyinen kolmen koronnoston odotus alkaa vähitellen hiipumaan kahden noston puolelle, kohdistuu

12 kuukauden euriboriin enää vain vähän nousupainetta. Sen sijaan 3 kuukauden euribor tulee nousemaan kesän ja syksyn aikana lähemmäksi 12 kuukauden euriborin tasoa. Jos hintapaineet hellittävät kesän jälkeen ja vuodelle 2027 aletaan hinnoitella asteittaisia koronlaskuja, 12 kuukauden euribor voi loppuvuodesta jo vähitellen laskea. Keväällä alkanut euriborkorkojen nousutrendi jatkuisi selvänä vain, jos energiahinnat nousevat kesän ja syksyn aikana vielä merkittävästi lisää.

Ennustamme EKP:n nostavan talletuskoron syyskuun kokouksessaan 2,50 prosenttiin. Koronnosto on arviomme mukaan tarpeen, sillä hintapaineet todennäköisesti laajenevat edelleen kesän aikana. Euroalueen heikentyvien talousnäkömien vuoksi ennakoimme, että EKP pidättäytyy kuitenkin rahapolitiikan liiallisesta kiristämisestä ja pitää siten korot ennallaan, kunnes korkoa lasketaan kesällä 2027.



SUOMEN TALOUSKASVU VIRIÄMÄSSÄ

1/2

Suomen taloutta ovat viime aikoina rasittaneet monet haasteet, joten vuoden alun vahva BKT-kasvu oli myönteinen yllätys. Bruttokansantuote kasvoi ennakkotietojen mukaan ensimmäisellä neljänneksellä 0,9 prosenttia edellisestä neljänneksestä, mikä oli nopeinta kvartaalikasvua lähes viiteen vuoteen. Kasvu oli laaja-alaista ja sitä kertyi investoinneista, yksityisestä kulutuksesta sekä ulkomaankaupasta. Hyvää kvartaalikasvua tuki osaltaan hävittäjätoimitusten alkaminen, mikä lisäsi BKT:n kasvua tuoteverokertymän kautta. Vuodentakaisesta BKT kasvoi 1,0 prosenttia, eli nopeimmin yli vuoteen. Tuoreimmat luvut voivat vielä tarkentua 17. kesäkuuta julkaistavissa tilastoissa.

Yksityisessä kulutuksessa nähtiin pitkään odotettu piristyminen. Kulutus kasvoi 0,9 prosenttia edellisestä neljänneksestä, mikä oli vahvinta kasvua sitten vuoden 2023 viimeisen neljänneksen. Kotitaloudet lisäsivät erityisesti lyhytikäisten ja puolikestävien tavaroiden kulutusta, joita ovat esimerkiksi elintarvikkeet ja juomat, sähkö, polttoaineet, vaatteet, jalkineet, kodinkoneet ja vapaa-ajan välineet.

Investoinnit kasvoivat kokonaisuudessaan 6,5 prosenttia edellisestä neljänneksestä.

Kasvua vauhditti erityisesti julkisten investointien lähes 31 prosentin lisäys, mikä johtui puolustusinvestointeihin kuuluvien hävittäjätoimitusten käynnistymisestä. Varsinaisesti BKT:n kasvuun nämä hävittäjähankinnat vaikuttivat vain tuoteverokertymän kautta, sillä investointien lisäystä vastaava kirjaus tehtiin myös tuontiin. Myös yksityiset investoinnit kasvoivat maltillisesti. Rakentamisinvestointeja tuki muu kuin asuinrakentaminen, kun taas asuinrakentaminen vajosi jälleen pohjalukemiin volyymin supistuttua lähes 7 prosenttia edellisestä neljänneksestä.

Ulkomaankauppa tuki BKT:n kasvua, sillä vienti kasvoi vahvan tavaraviennin ansiosta tuontia nopeammin. Näin oli siitä huolimatta, että julkisiin investointeihin kirjatut ensimmäiset hävittäjätoimitukset näkyivät vastakirjauksena myös tavaratuonnissa.

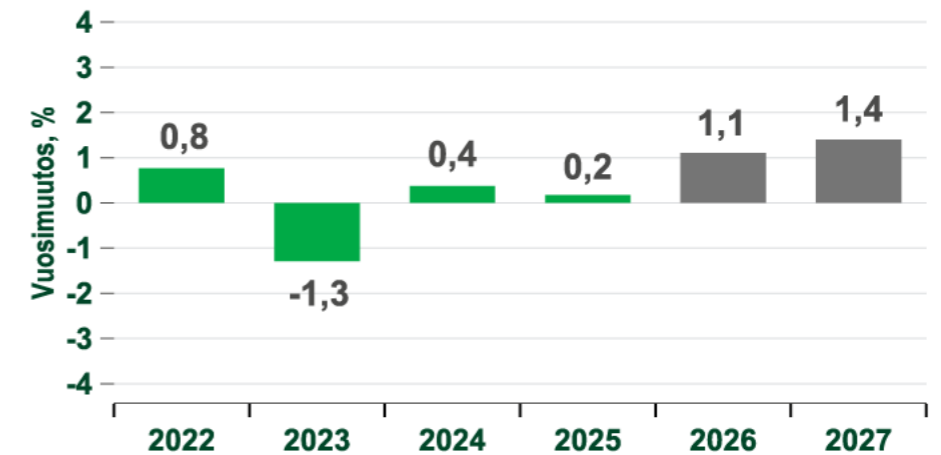
Yritysten ja kuluttajien luottamus ovat jatkaneet eriytymistään. Yritysluottamus on ollut nousussa jo yli vuoden, ja toukokuussa se nousi korkeimmalle tasolle sitten heinäkuun 2022. Iranin sodan puhkeaminen aiheutti maaliskuussa vain lyhyen notkahduksen, joka korjaantui huhti–toukokuussa. Toimialoista vähittäiskaupan luottamus nousi

Talouskasvu ja luottamus vahvistuneet



Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

Suomen talouskasvu voimistuu



Harmaalla S-Pankin ennusteet
Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

SUOMEN TALOUSKASVU VIRIÄMÄSSÄ

2/2

korkeimmilleen sitten marraskuun 2021, ja myös teollisuudessa luottamus ylitti pitkän ajan keskiarvon. Sen sijaan palveluissa ja rakentamisessa luottamus jäi yhä keskiarvon alle. Yksityiset investoinnit ovat vuoden alussa jatkaneet piristymistään yritysluottamuksen vahvistumisen rinnalla.

Kuluttajien tunnelmat ovat kulkeneet eri suuntaan kuin yritysten, eikä selvää elpymistä ole nähty kahteen vuoteen. Toukokuussa kuluttajaluottamus toipui hieman helmi–huhtikuun laskusta, mutta jäi edelleen heikolle tasolle ja selvästi pitkän ajan keskiarvon alapuolelle. Heikosta luottamuksesta huolimatta kotitalouksien kulutus piristyi vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Kulutuksen lisäelpymiselle on edellytyksiä, sillä reaalin ostovoima vahvistuu yhä, vaikka inflaation lievä kiihtyminen hidastaa kehitystä jonkin verran.

Suomen taloudessa on edellytyksiä hyvään kasvuun, mutta Lähi-idän tilanteen aiheuttama korkojen nousu ja epävarmuus varjostavat näkymiä. Myönteiset uutiset alueelta voisivat vauhdittaa kasvua odotettua enemmän, kun taas tilanteen uusi kärjistyminen heikentäisi näkymiä erityisesti, jos korkotasoa jäisi pysyvästi korkeaksi.

Ennustamme Suomen BKT:n kasvavan tänä vuonna 1,1 prosenttia ja kiihtyvän vuonna 2027 hieman lisää 1,4 prosenttiin. Vuoden 2026 ennustetta on hieman nostettu ja vuoden 2027 ennustetta laskettu maaliskuun ennusteisiin verrattuna.

Työmarkkinatilanne on pysynyt keväällä vaikeana, ja työttömyysaste nousi huhtikuussa 10,6 prosenttiin, korkeimmalle tasolle sitten vuoden 1998. Talven aikana nähdyt orastavat myönteiset merkit ovat keväällä taas hiipuneet, kun yksityisen sektorin työllisyys kääntyi uudelleen laskuun. Sen sijaan julkisen sektorin työllisyys on alkuvuonna kasvanut. Haasteita lisää pitkäaikaistyöttömyyden nousu sekä se, että suuri osa uusista työpaikoista on ollut osa-aikaisia. Työmarkkinoiden selvempi elpyminen edellyttääkin kokoaikaisten työpaikkojen lisääntymistä ja ennen kaikkea Suomen talouskasvun vahvistumista entisestään.

Ennustamme työttömyysasteen nousevan tänä vuonna keskimäärin 10,3 prosenttiin viime vuoden 9,7 prosentista. Odotamme työttömyysasteen kääntyvän laskuun jo vuoden loppupuoliskolla, ja sen myötä työttömyysaste laskee vuonna 2027 9,5 prosenttiin.

Suomessa kansallisella kulutuskorilla mitattu kuluttajahintainflaatio oli viime syksyn ja talven aikana nollan tuntumassa, ja joinakin kuukausina vuosimuutos painui jopa miinukselle. Tilanne muuttui maaliskuussa Iranin sodan nostettua energiahintoja, ja huhtikuussa inflaatio kiihtyi jo 1,5 prosenttiin. Sen sijaan yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi, josta korkojen vaikutus puuttuu, jatkoi toukokuussa kiihtymistään ollen jo 3,0 prosenttia.

Inflaatio kiihtyy tänä vuonna etenkin polttoaineiden kallistumisen vuoksi. Jo huhtikuussa polttoaineiden hinnat olivat kuluttajahintaindeksissä yli 20 prosenttia vuodentakaisista korkeammat, ja niiden vaikutus kokonaisinflaatioon oli 0,63 prosenttiyksikköä. Inflaatiota vauhdittavat vuoden mittaan myös korkojen nousu ja lisäksi on riskiä siitä, että kustannuspaineet leviävät muihin hyödykkeisiin esimerkiksi kuljetuskustannusten kautta.

Ennustamme kansallisen kuluttajahintaindeksin mukaisen inflaation olevan tänä vuonna keskimäärin 2,1 prosenttia ja 1,9 prosenttia vuonna 2027.

BKT:n ennusteluvut

Reaalinen vuosimuutos, prosenttia

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

Muut keskeiset ennusteet

Prosenttia

	2024	2025	2026E	2027E
Kuluttajaindeksi	1,6	0,3	2,1	1,9
Ansiotasoindeksi	3,4	3,0	3,3	3,0
Työttömyysaste*	8,4	9,7	10,3	9,5
Asuntojen hinnat	-3,5	-2,7	-2,0	2,0
EKP:n talletuskorko	3,25	2,00	2,50	2,25
Vaihtotase**	-0,4	1,3	0,5	0,5
Julkisyhteisöjen rahoitusjäämä**	-4,4	-3,4	-4,0	-3,9
Julkisyhteisöjen velka**	82,5	88,5	91,0	92,5

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 sijoitustuotettai -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.

