

# KOVA ry:n Q1/2026 suhdanne-ennuste

10.3.2026  
Eetu Kauria  
Pääekonomisti  
KOVA ry



# Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry

- Yleishyödyllisten ja omakustannusperiaatteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden toimialajärjestö.
- 139 jäsenyhteisöä, jotka toimivat noin 150 kunnassa.
  - Omistavat noin 85 % rajoituksenalaisista normaaleista valtion tukemista vuokra-asunnoista,
  - 70 % kaikista rajoituksenalaisista valtion tukemista vuokra-asunnoista ja
  - 85 % asumisoikeusasunnoista Suomessa.
- KOVAN jäsenet vastaavat noin 3/4 kohtuuhintaisten asuntojen uudistuotannosta – eli noin 25 %:sta vuoden 2025 ja noin 20 %:sta vuoden 2026 kaikesta asuntotuotannosta.

# Vuosille 2026 ja 2027 – jälleen – lupa odottaa edellisvuosia parempaa talouskehitystä

- **BKT-kasvu** nopeutuu jonkin verran ostovoiman parannuttua ja kauppakumppanien vauhdittamana, joskin epävarmuutta on edelleen paljon.
- **Työttömyyden** kasvu taittuu hiljalleen talouskasvun vanavedessä.
- Ilman mullistuksia **inflaatio** pysyy vakaana, joskin korkojen hidastava vaikutus poistumassa.
- Myöskään **koroissa** ei nähdä suuria muutoksia.
- **Vaparaohitteinen asuinrakentaminen** edelleen vaisua hintakuilun sekä suhteellisen korkeiden kustannusten takia, **valtion tukema asuntotuotanto** vähenee valtuuksien laskun myötä.
- **Valtion tukemien vuokrien ja asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden** nousu hidastuu entisestään kustannusmuutosten pienentyessä.
- **Asuntojen hinnoissa ja vaparaohitteisissa vuokrissa** orastavaa kasvua markkinatilanteen pikkuhiljaa kiristyessä.

# Suhdannenäkymät

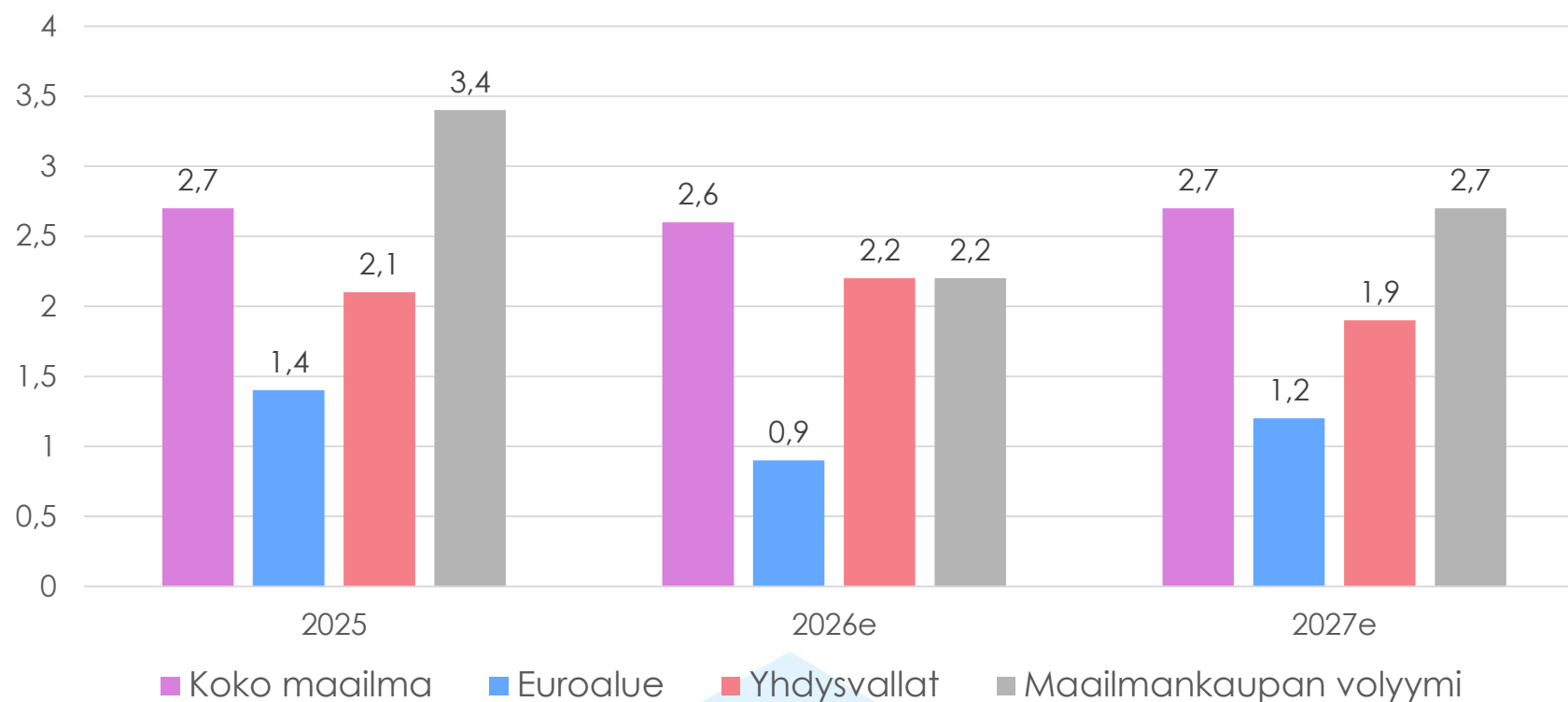
# Suhdanne-ennusteen keskeiset luvut: makrotalous

<i>Vuosimuutos (%) ellei toisin mainittu</i>	<b>2025</b>	<b>2026e</b>	<b>2027e</b>
<b>BKT (volyymi)</b>	0,2	0,8 ↓	1,2
<b>Kuluttajahinnat</b>	0,3	0,9 ↓	1,3
<b>12 kuukauden euribor (% vuoden lopussa)</b>	2,3	2,0 →	2,0
<b>Työttömyysaste (%)</b>	9,7	9,7 ↑	9,2

*Huom. Nuolet kertovat muutoksen suunnan KOVA:n Q3/2025 ennusteeseen verrattuna.*

# Maailmantalous odotetaan kasvavan tasaisesti, joskin euroalueella nousu on hitaampaa

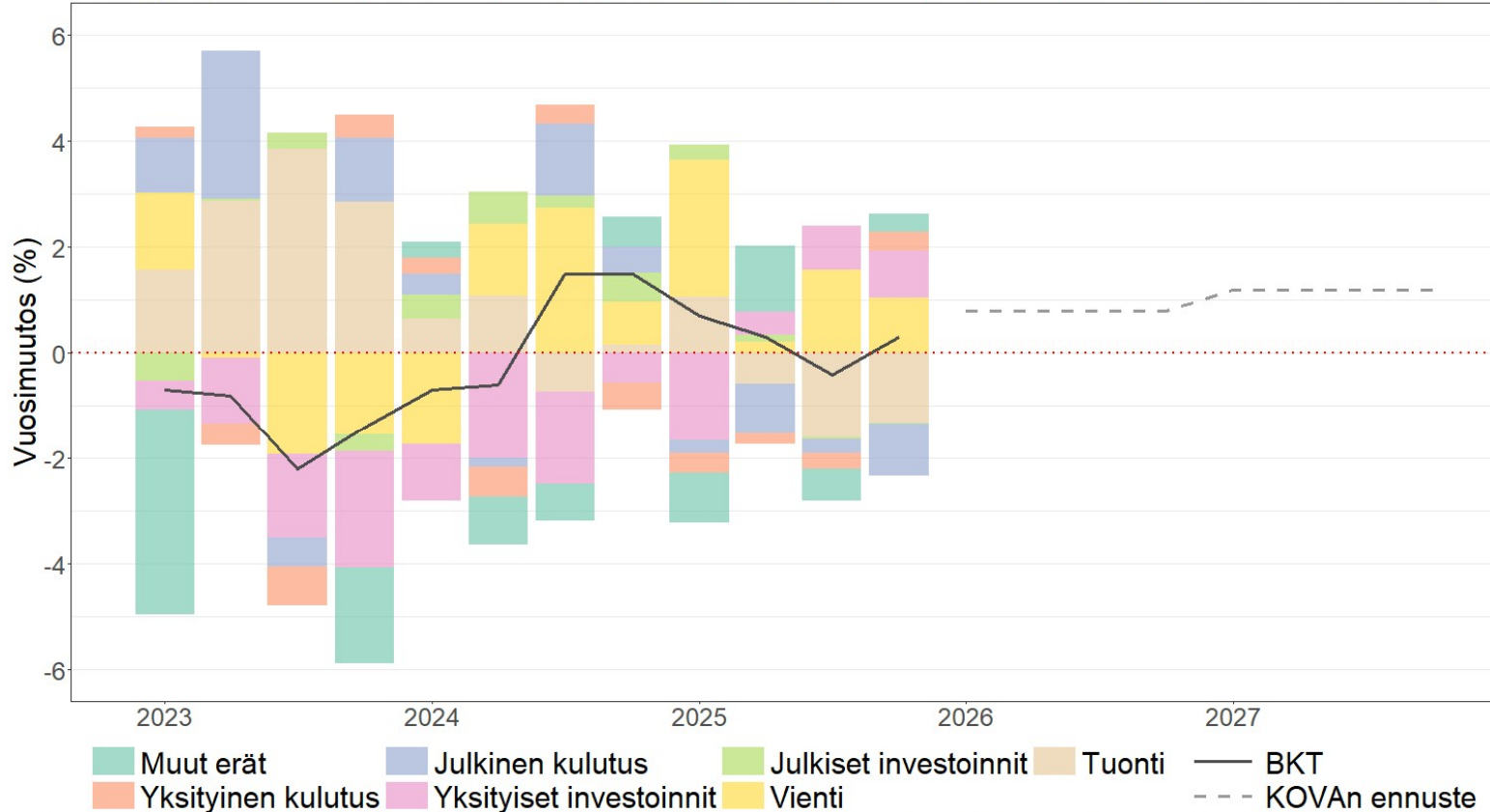
Maailman, euroalueen ja Yhdysvaltojen ennakoitu talouskasvu sekä maailmankaupan volyymin muutos vuosina 2025-2027



Lähde: Maailmanpankki, Global Economic Prospects, 01/2026

# Investoinneissa on nähty selvää pirstymistä ja yksityinen kulutuskin virkosi viimeisellä kvartaalilla

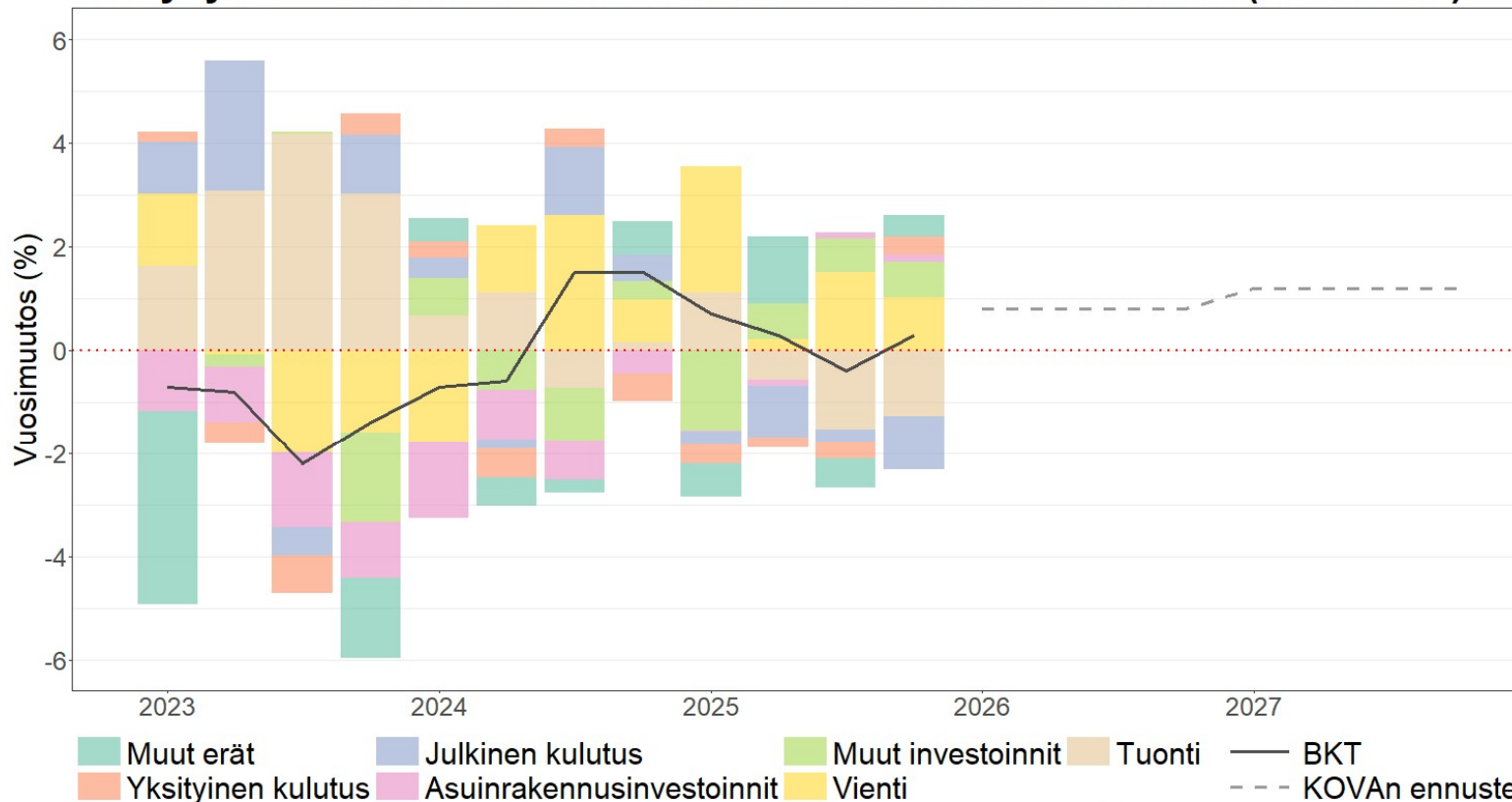
Eri kysyntäerien vaikutus BKT:n vuosikasvuun kvartaaleittain (2023-2025)



Huom. Bruttokansantuotteen osatekijöiden vaikutus suuntaa antava. 'Muut erät' sisältää varastojen muutoksen ja tilastollisen eron. Tuonnin vaikutus negatiivisena. Bruttokansantuotteen (markkinahintaan) volyymin kausitasoitettu ja työpäiväkorjattu sarja. Lähde: Tilastokeskus, kansantalouden neljännesvuositilinpito (Q4/2025), KOVA ry (Q1/2026) sekä omat laskelmat

# Asuinrakentamisen lama on kuitenkin ollut merkittävä tekijä Suomen heikkoon talouskasvuun

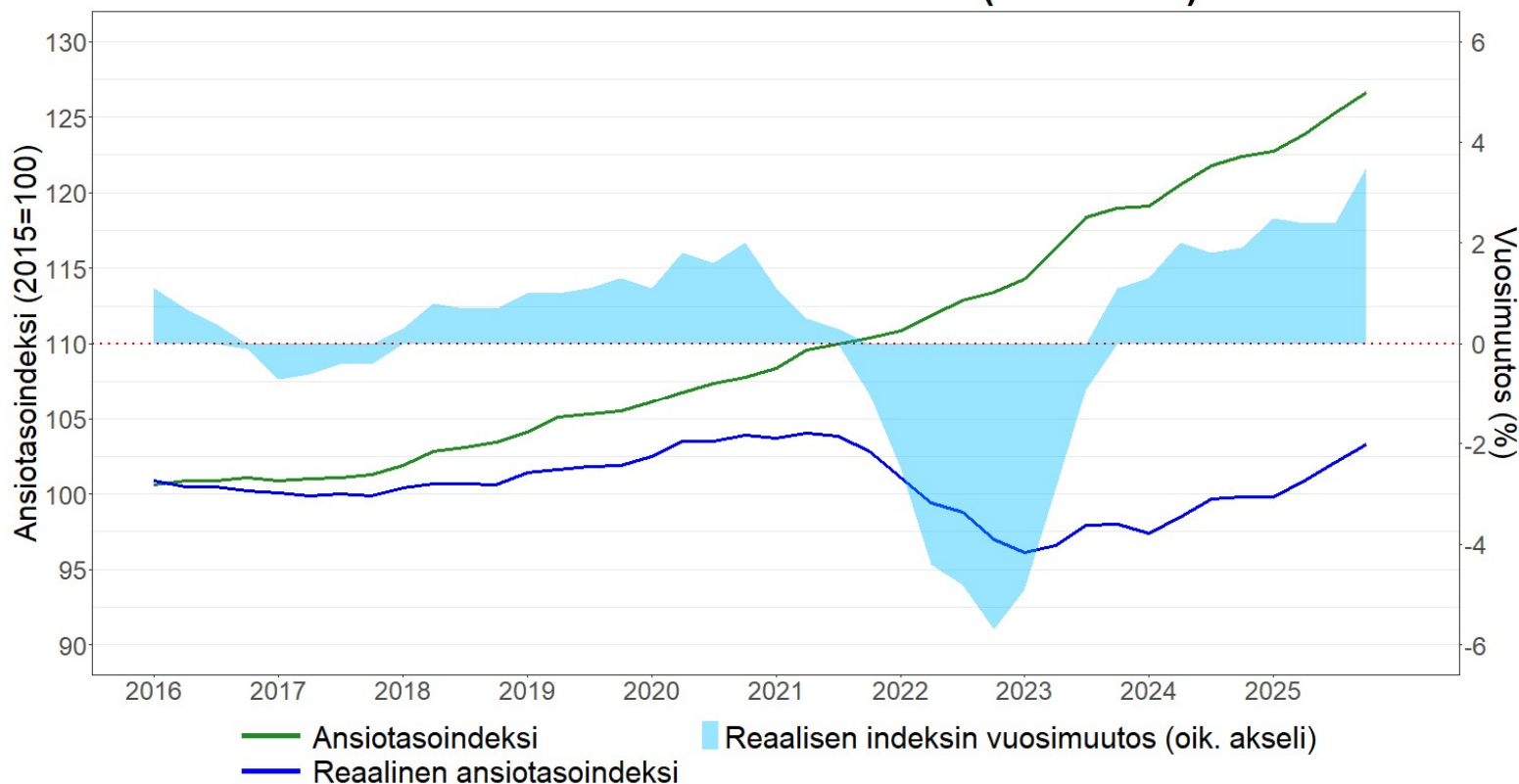
Eri kysyntäerien vaikutus BKT:n vuosikasvuun kvartaaleittain (2023-2025)



Huom. Bruttokansantuotteen osatekijöiden vaikutus suuntaa antava. 'Muut investoinnit' tarkoittaa kaikkia muita (yksityisiä ja julkisia) investointeja paitsi investointeja asuinrakennuksiin. 'Muut erät' sisältää varastojen muutoksen ja tilastollisen eron. Tuonnin vaikutus negatiivisena. Bruttokansantuotteen (markkinahintaan) volyymin kausitasoitettu ja työpäiväkorjattu sarja (2015 hinnoin).  
Lähde: Tilastokeskus, kansantalouden neljännesvuositilinpito (Q4/2025), KOVA ry (Q1/2026) sekä omat laskelmat

# Palkansaajien ansiotasokehitys on ollut poikkeuksellisen hyvää

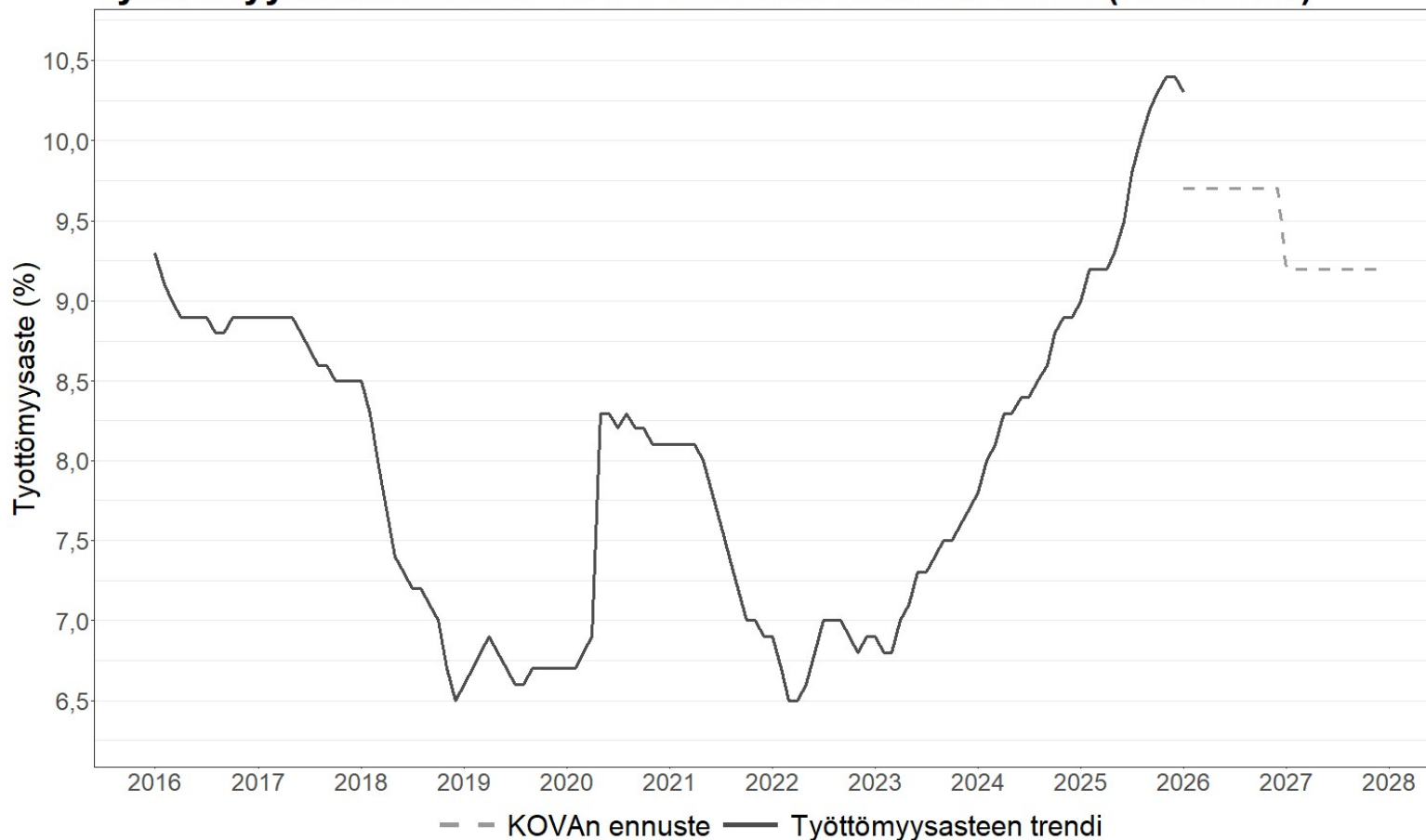
Nimellinen ja reaalin ansiotasoindeksi sekä reaalin indeksin vuosimuutos kvartaaleittain (2016-2026)



Huom. Ansiotasoindeksi kertoo kokoaikaisten palkansaajien keskiansioiden (säännöllisen työajan ansiotulot, tulospalkkiot sekä työehtosopimusten kertaerät) kehityksestä. Reaalinen indeksi on deflatoitu kuluttajahintaindeksillä.  
Lähde: Tilastokeskus, ansiotasoindeksi (Q4/2025)

# Työttömyys on korkealla tasolla, mutta nousu päättyy tänä vuonna

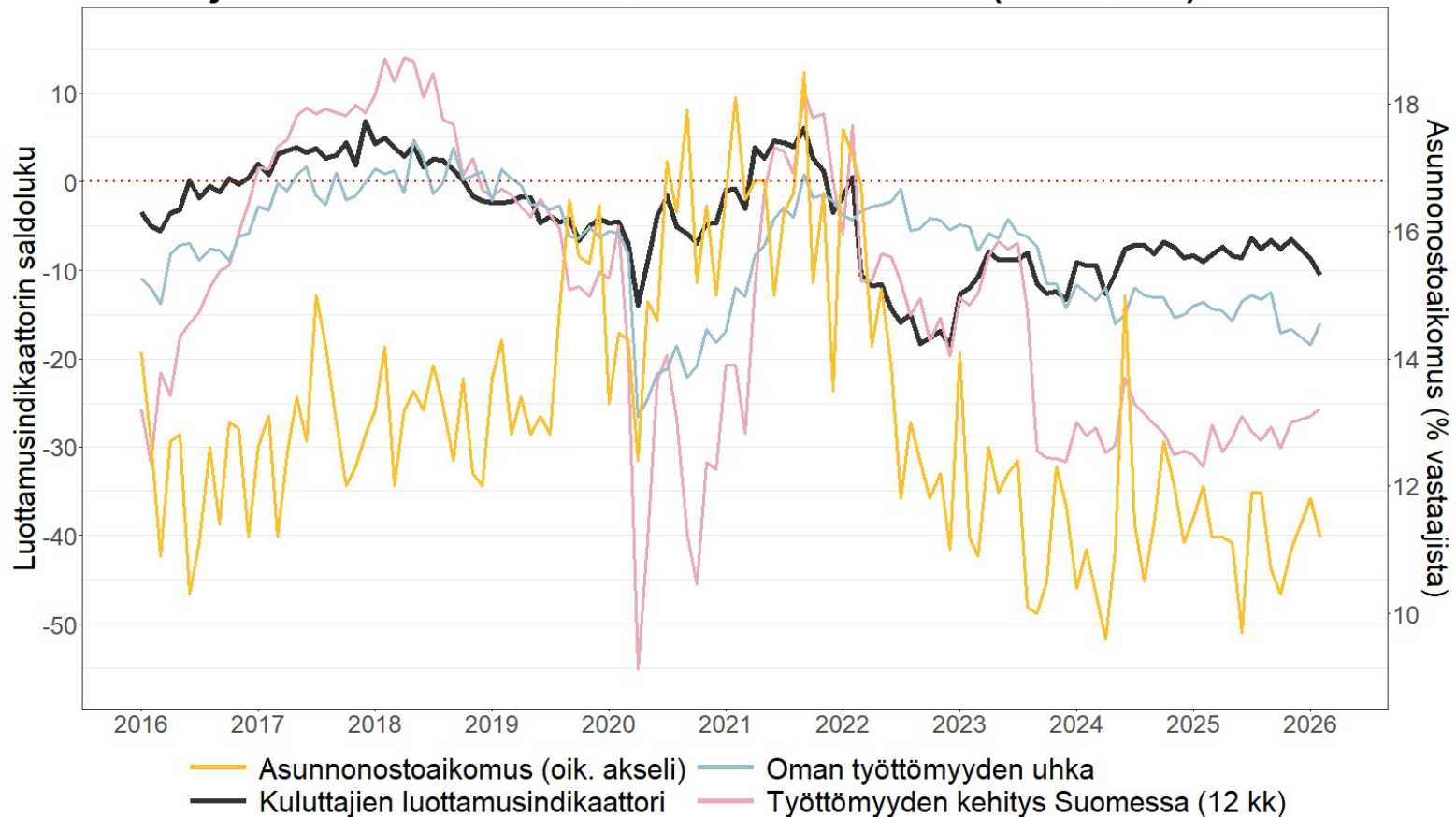
Työttömyysasteen trendi 15-74-vuotiaissa kuukausittain (2016-2026)



Lähde: Tilastokeskus, työvoimatutkimus (01/2026) sekä KOVA ry (Q1/2026)

# Kuluttajien luottamus on viime aikoina jälleen laskenut, erityisesti työttömyyden pelko on suurta

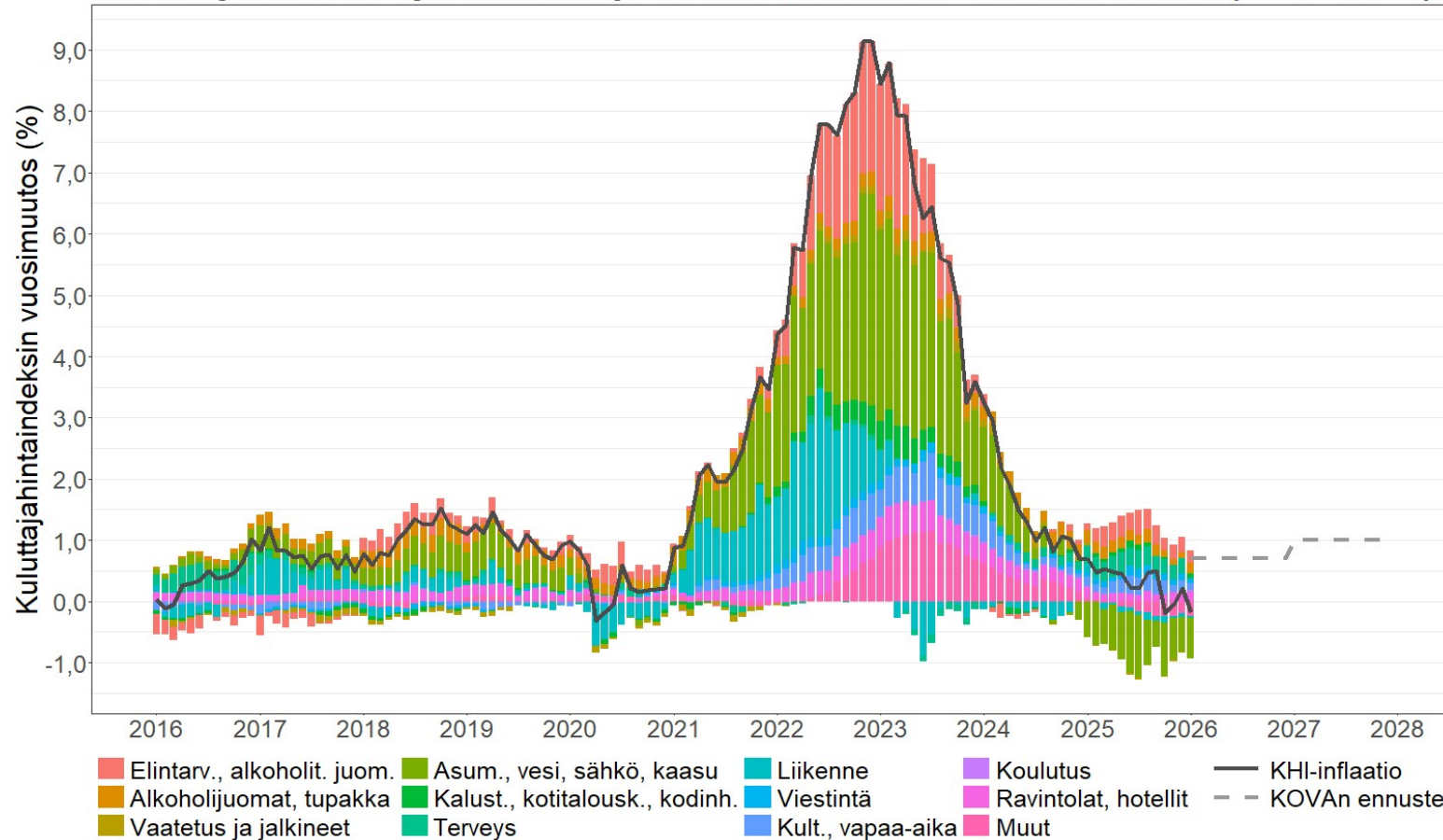
## Kuluttajien luottamusindikaattoreita kuukausittain (2016-2026)



Huom. Luottamusindikaattori = (Oma talous nyt + Oma talous 12 kk + Suomen talous 12 kk + Rahankäyttö kestotavaroihin)/4.  
Lähde: Tilastokeskus, kuluttajien luottamus (02/2026)

# Korkojen lasku hidastaa edelleen inflaatiota, elintarvikkeiden hinnoissa eniten kasvua

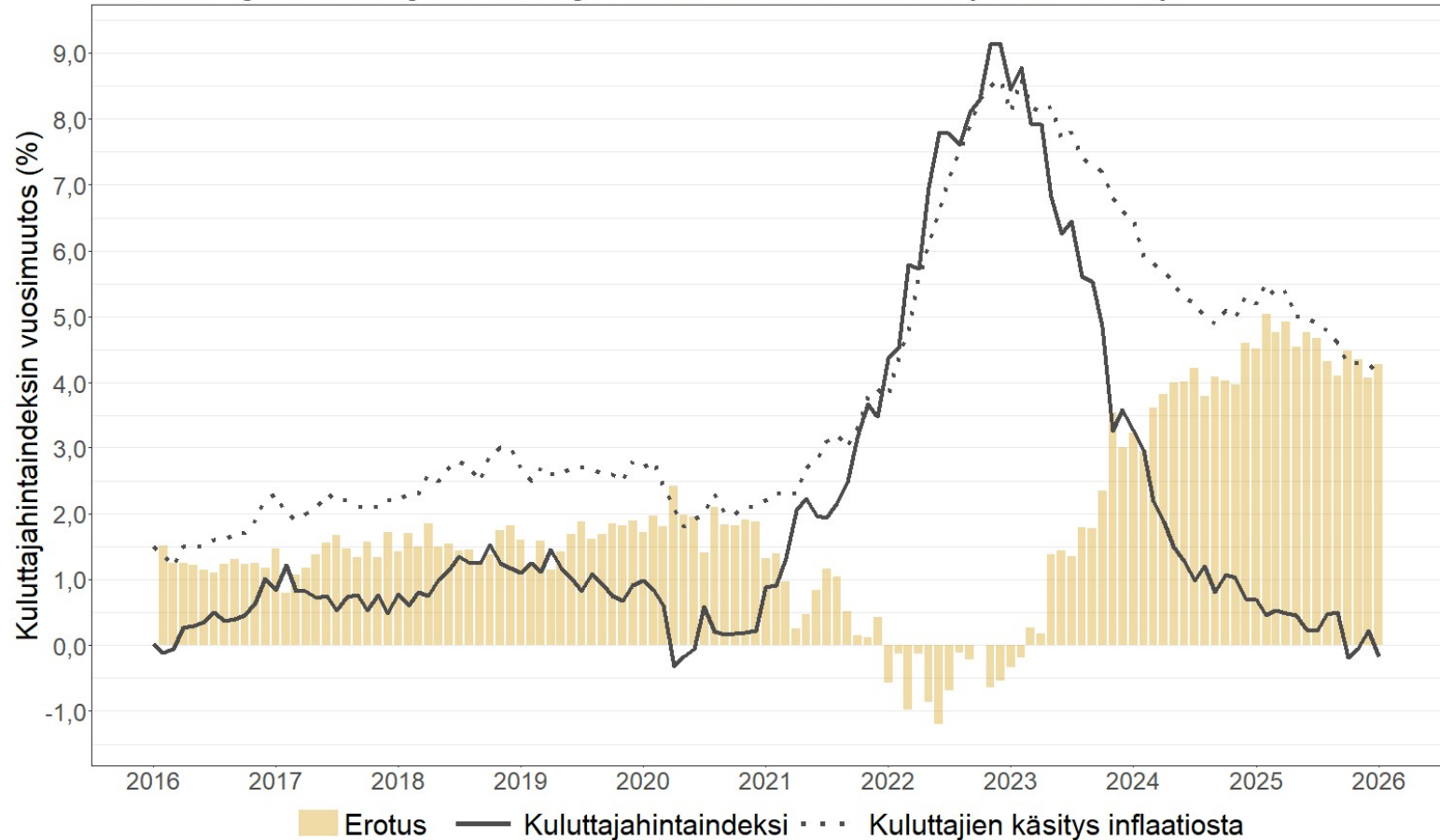
Kuluttajahindeksi ja sen komponenttien vaikutus kuukausittain (2016-2026)



Lähde: Tilastokeskus, kuluttajahintaindeksi (01/2026) sekä KOVA ry (Q1/2026)

# Kuluttajien kokeman ja tilastollisen inflaation välillä edelleen suuri juopa – käsitettä ei välttämättä ymmärretä

## Inflaatio ja kuluttajien käsitys siitä kuukausittain (2016-2026)



Lähde: Tilastokeskus, kuluttajahintaindeksi (01/2026) sekä Tilastokeskus, kuluttajien luottamus (01/2026)

# Asuinrakentaminen

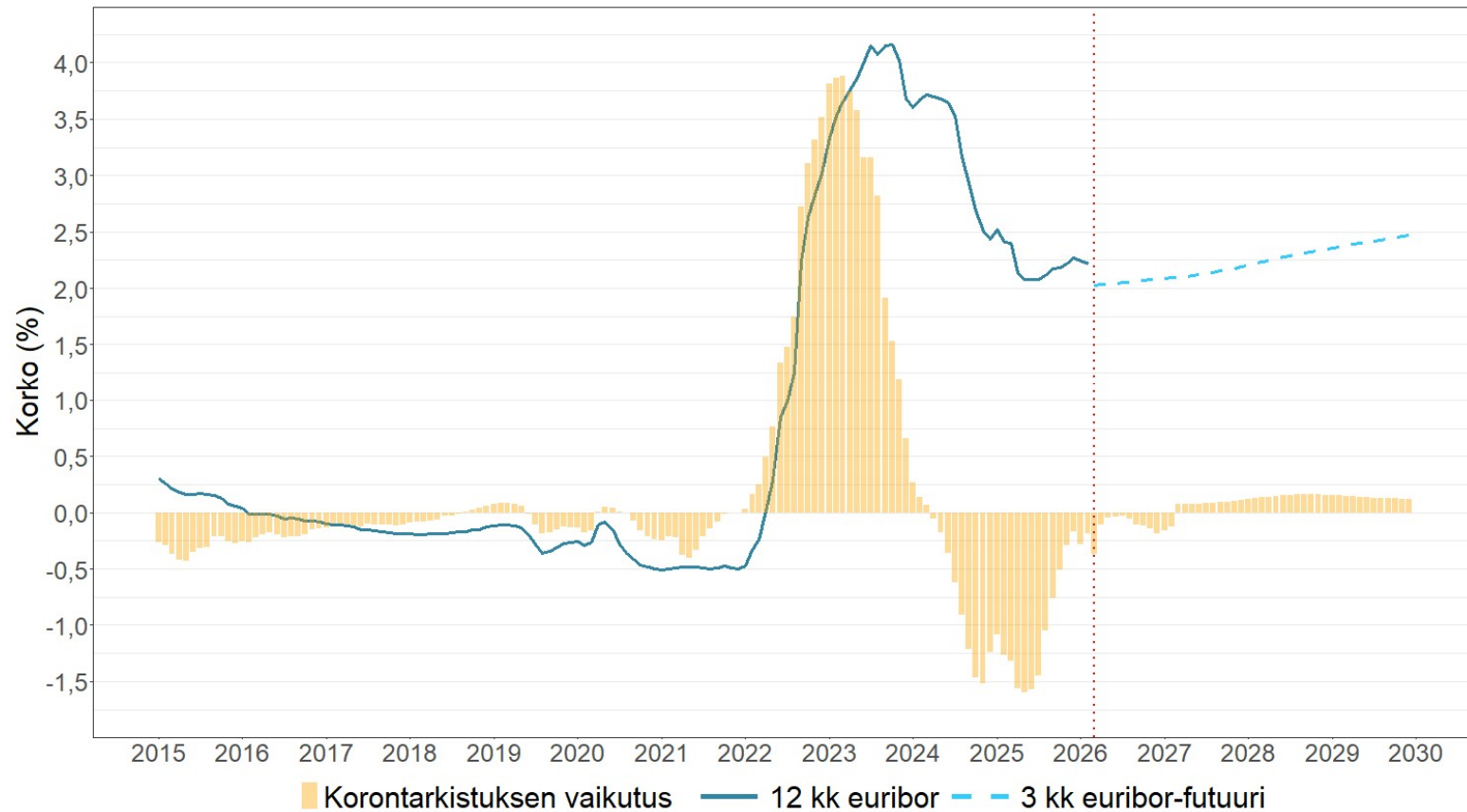
# Suhdanne-ennusteen keskeiset luvut: rakennusala ja asuntomarkkinat

<i>Vuosimuutos (%) ellei toisin mainittu</i>	<b>2025</b>	<b>2026e</b>	<b>2027e</b>
<b>Vuoden alkava uudisasuntotuotanto (kpl)</b>	16 400	15 000 ↓	16 000
<i>- josta valtion tukemia asuntoja (kpl)</i>	7 800	4 800 ↑	2 000
<b>Valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrat</b>	3,4	1,5 ↓	1,0
<b>Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet</b>	4,0	2,0 ↓	1,0
<b>Vapaa-rahoidteisten vuokra-asuntojen vuokrat</b>	0,2	0,5 ↓	1,0
<b>Vanhoiden osakeasuntojen hinnat</b>	-2,5	-1,0 ↓	1,0

*Huom. Nuolet kertovat muutoksen suunnan KOVA:n Q3/2025 ennusteeseen verrattuna.*

# Korontarkistusten markkinoita kiihdyttävä päättyy pian – geopolitiikasta yläsuuntaisia riskejä

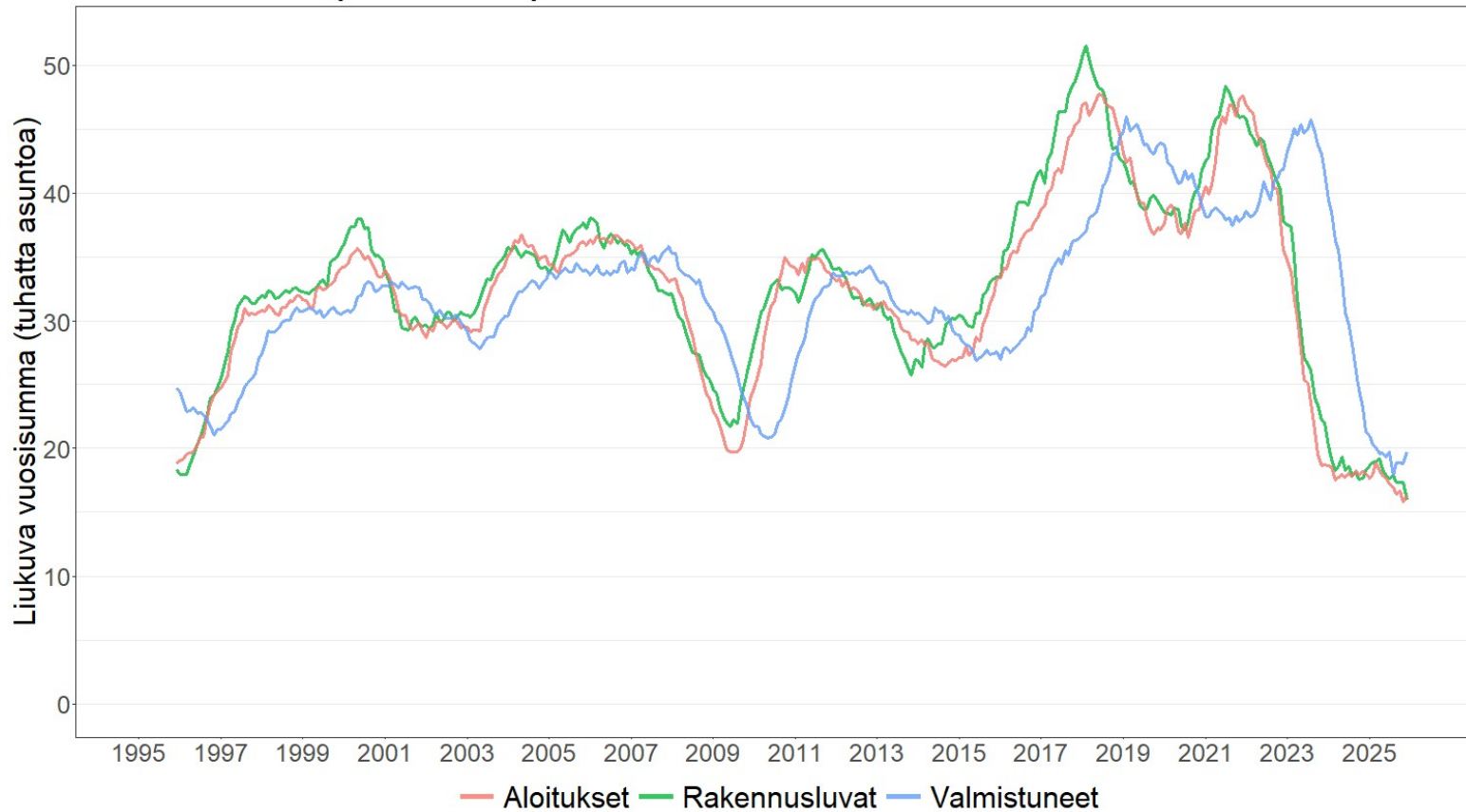
Keskimääräinen 12 kk euribor (2015-2026), 3 kk euribor-futuuri (2026-2029) sekä korontarkistuksen vaikutus kuukausittain



Lähde: Suomen Pankki (02/2026) sekä Chatham Financial (03/2026)

# 2025 aloitettiin alle 16 400 asunnon rakentaminen ja lupia myönnettiin alle 16 000 asunnolle – molemmat 30 vuoden pohjia

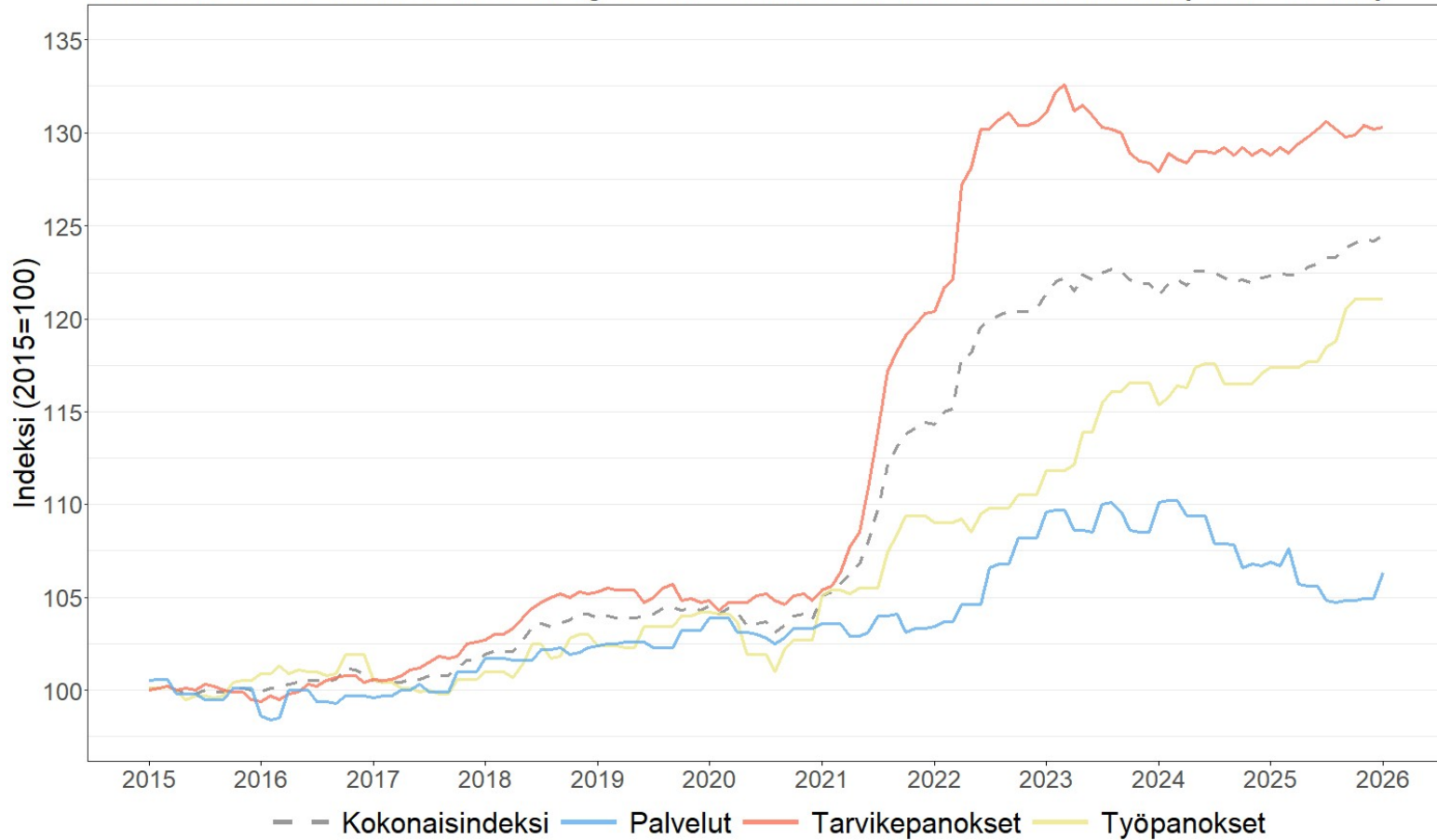
## Myönnetyt rakennusluvut, aloitukset ja valmistuneet asunot kuukausittain (1996-2025)



Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto (12/2025)

# Rakennuskustannukset nousivat tammikuussa 1,5 % vuoden takaisesta – työ +3,1 %, materiaalit +1,0 %

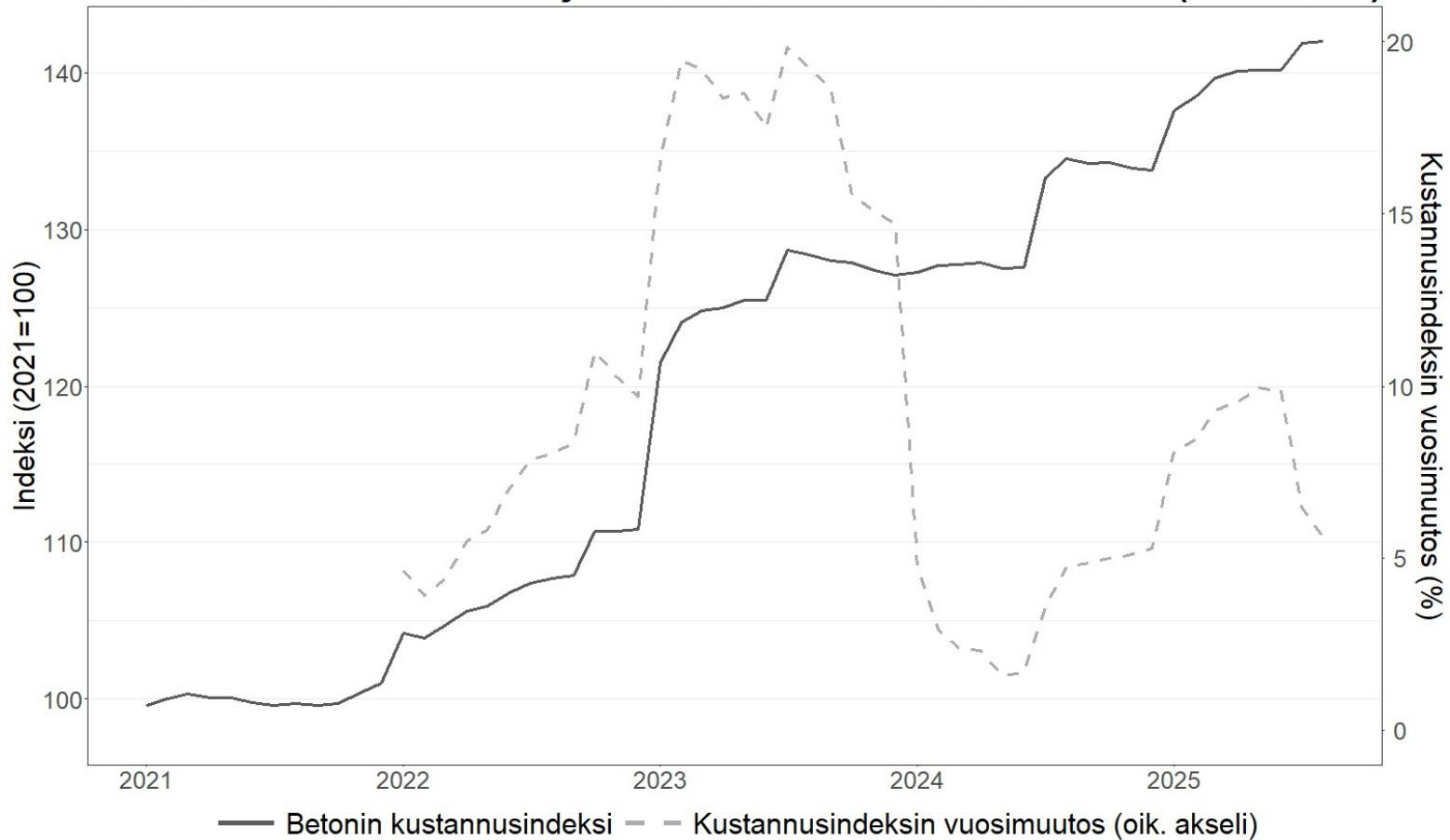
Rakennuskustannusindeksi ja sen osaindeksit kuukausittain (2015-2026)



Lähde: Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi (01/2026)

# Rakennuskustannuksissa nousupainetta: urakkatarjouskilpailutilanteen viileneminen ja patoutunut tuotantokysynnän kasvun ajureina

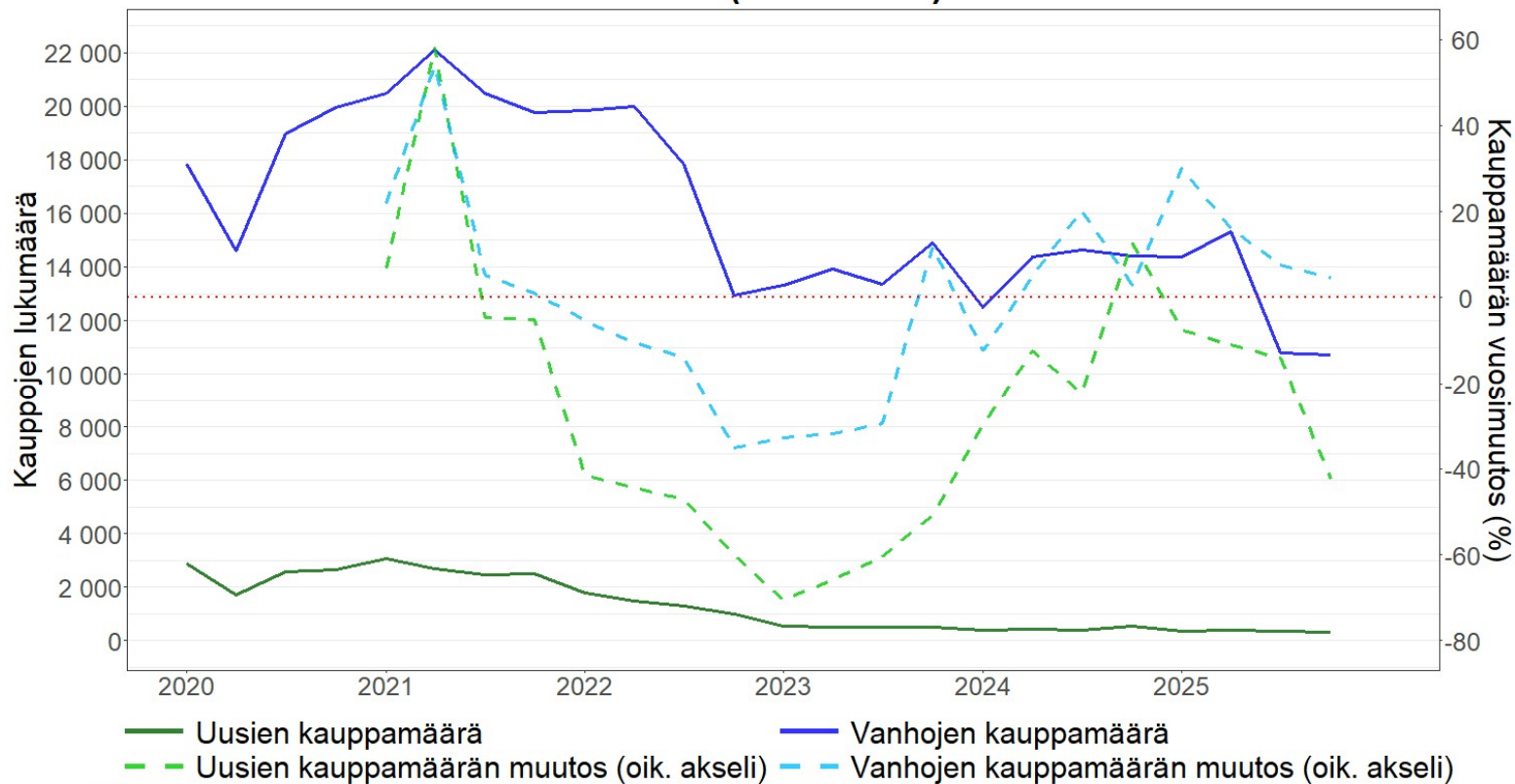
**Betonin kustannusindeksi ja sen vuosimuutos kuukausittain (2021-2026)**



Lähde: Forecon, betonin kustannusindeksi (01/2026)

# Vanhojen osakeasuntojen kauppa käy hieman vilkkaammin, mutta uusissa lasku jatkuu

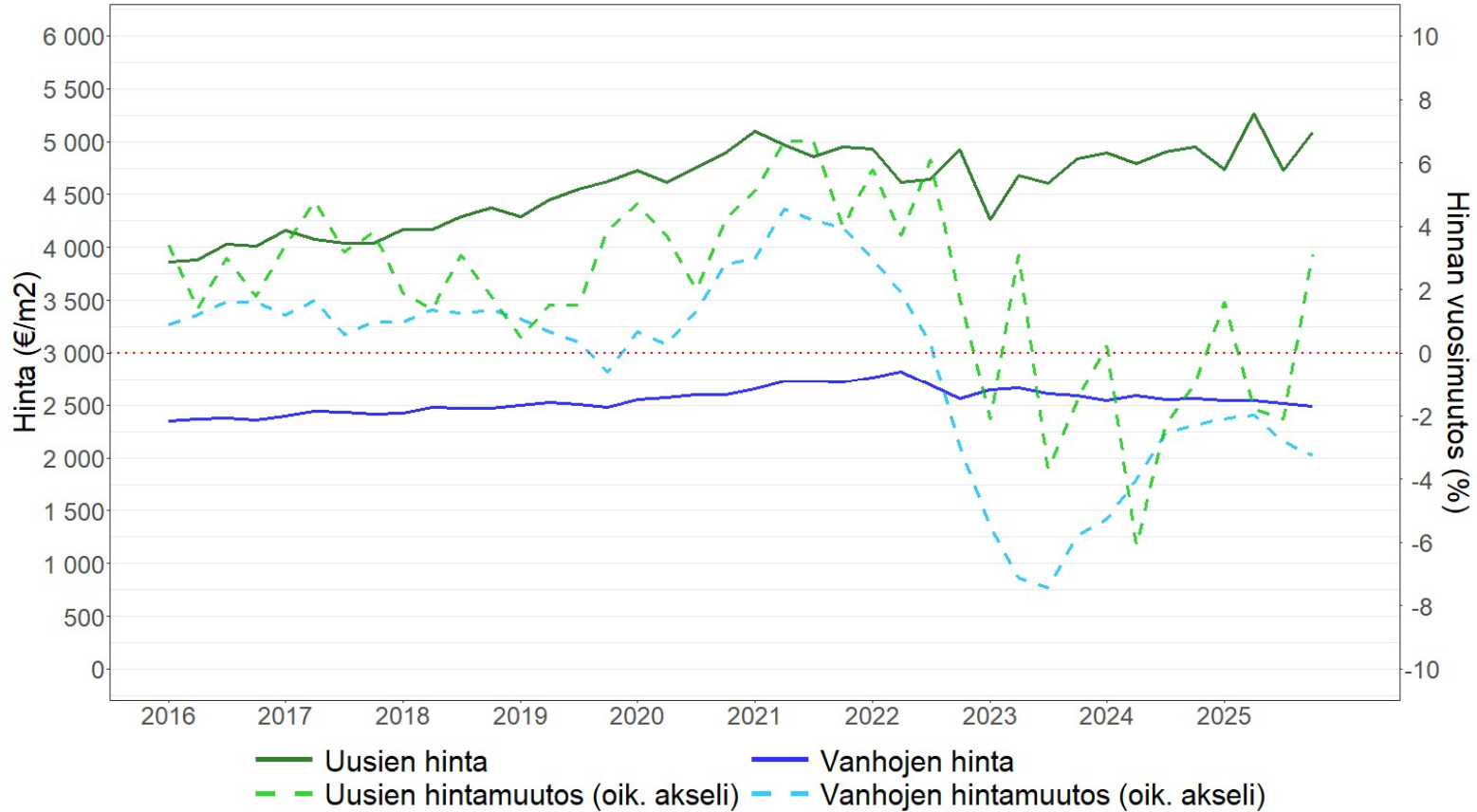
Vanhojen ja uusien osakeasuntojen kauppamäärät sekä näiden vuosimuutokset kvartaaleittain (2020-2025)



Huom. Asuntojen kauppamäärät perustuvat varainsiirtoverotietoihin pois lukien viimeisimmät kaksi kvartaalia vanhoille asunnoille; näille on käytetty kiinteistönvälittäjien kauppalukuja. Vanhojen kauppamäärien muutos laskettu välittäjien luvuilla.  
Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat (Q4/2025)

# Uusien ja vanhojen asuntojen hintaero edelleen merkittävä asuntomarkkinoita hidastava tekijä

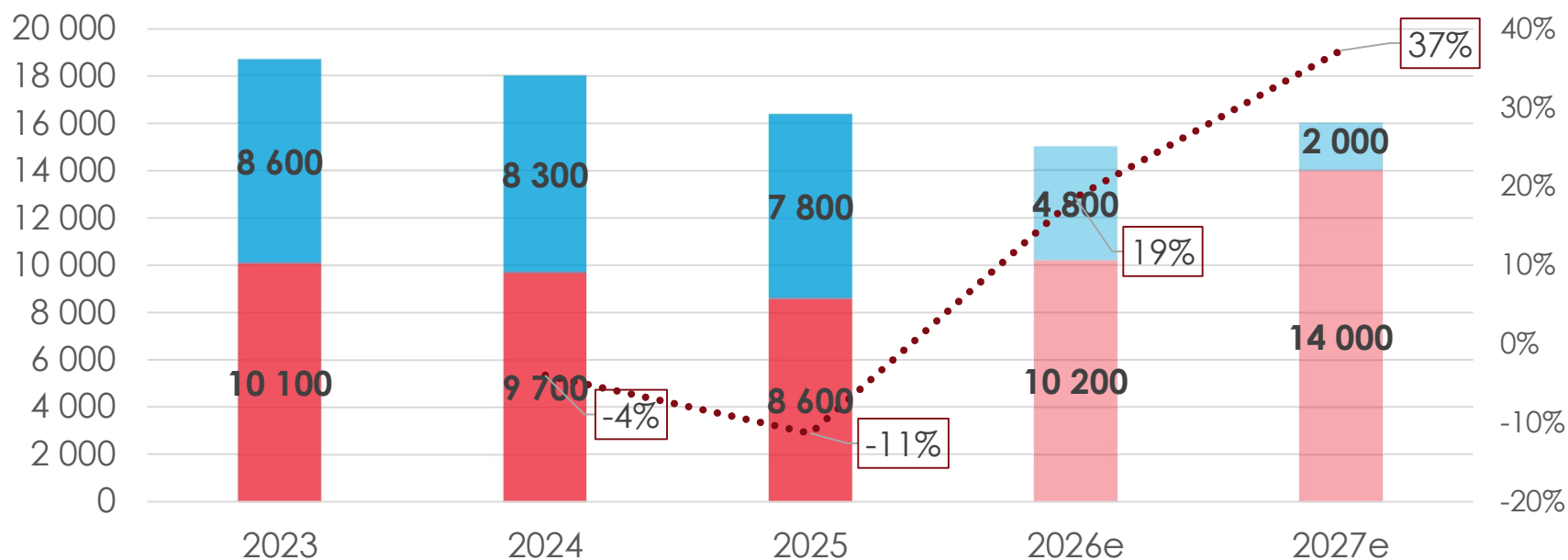
**Vanhojen ja uusien osakeasuntojen neliöhinnat sekä hintaindeksien vuosimuutokset kvartaaleittain (2016-2025)**



Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat (Q4/2025)

# Valtion tukeman asuntotuotannon vetoapu hiipuu tänä ja ensi vuonna

## Alkava asuntotuotanto



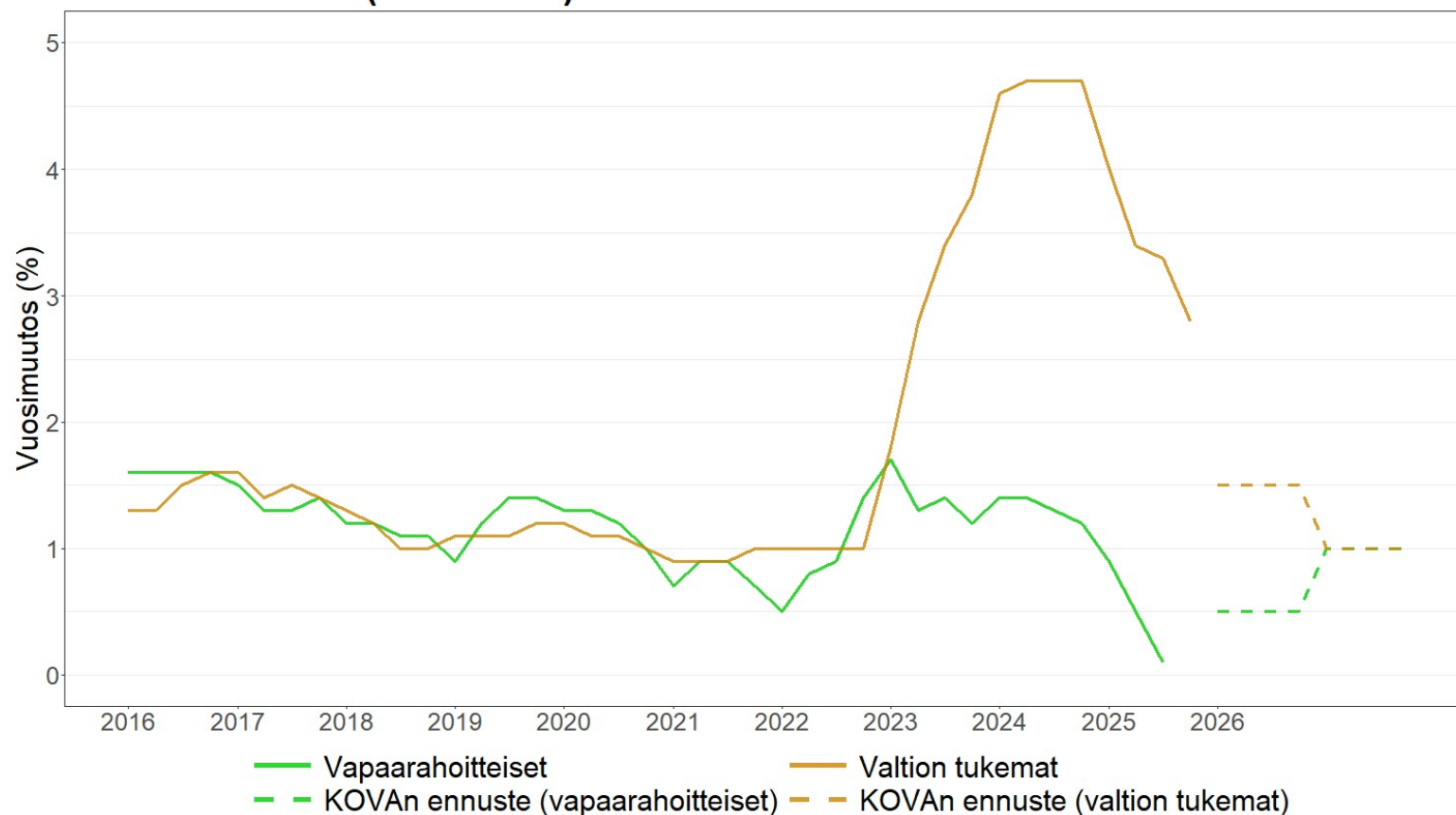
■ Valtion tukema ■ Vapaaarahoitteinen ..... Vapaaarahoitteisen vuosikasvu (oik. akseli)

Huom. Vuosien 2026 ja 2027 lukemat KOVA ry:n ennusteita.

# Vuokramarkkinat

# Valtion tukemien vuokrien kasvun odotetaan selvästi hidastuvan

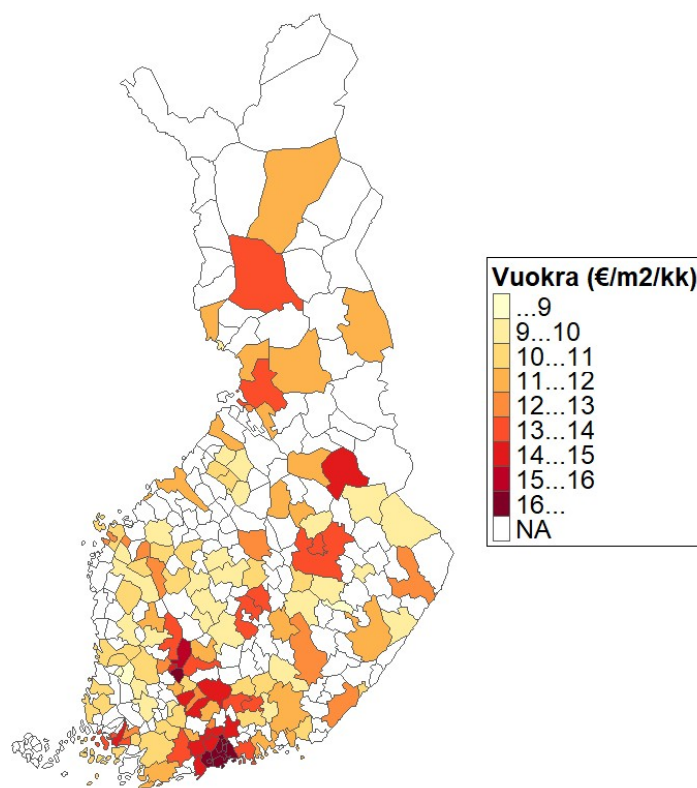
Asuntojen vuokrien vuosimuutos kvartaaleittain (2016-2025) ja KOVAN ennuste (2026-2027)



Lähde: Tilastokeskus, asuntojen vuokrat (Q4/2025) sekä KOVAN ennuste (Q1/2026)

# Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen keskivuokra 16,91 €/m<sup>2</sup>/kk

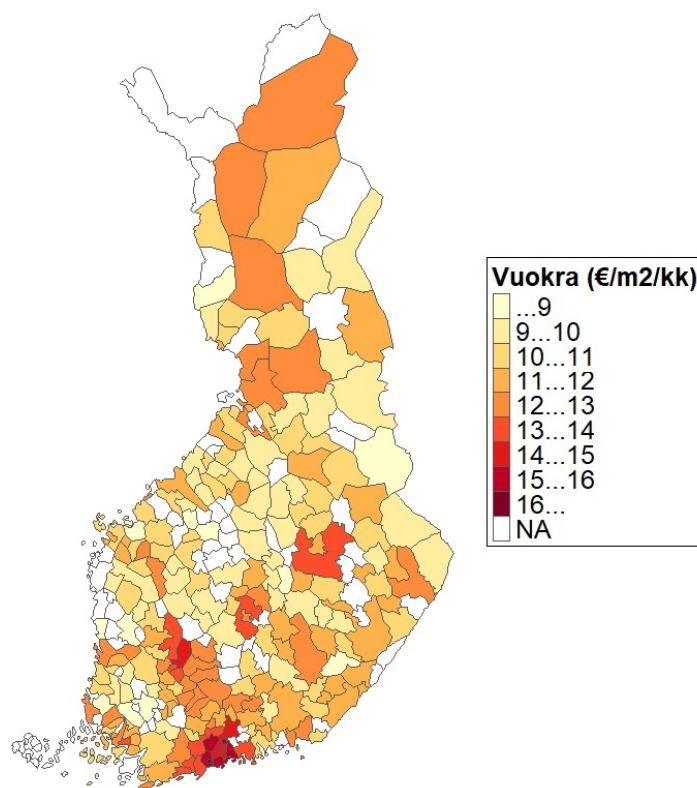
Vaparaahoitteisen vuokra-asunnon keskimääräinen vuokra (2025)



Lähde: Tilastokeskus, asuntojen vuokrat (Q4/2025) sekä omat laskelmat

# Valtion tukemien vuokra-asuntojen keskivuokra 13,40 €/m<sup>2</sup>/kk

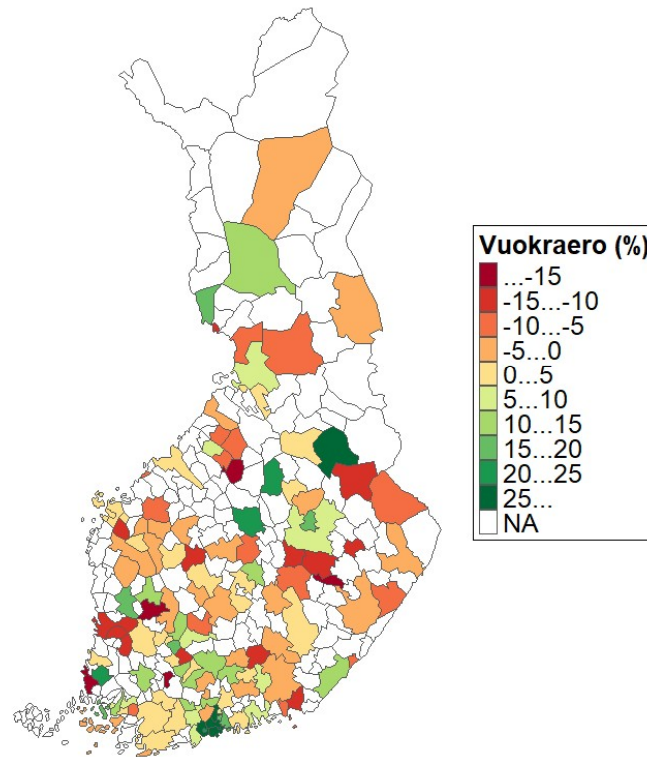
Valtion tukeman vuokra-asunnon keskimääräinen vuokra (2025)



Lähde: Varke, Kelan yleistä asumistukea saavien vuokratiedot (11/2025)

# Vuokralla asuvista 84 % asuu kunnassa, jossa valtion tukemat vuokrat ovat edullisempia kuin vapaarahoitteiset

## Vapaarahoitteisten ja valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokraero (2025)



Lähde: Tilastokeskus, asuntojen vuokrat (Q4/2025), Varke, Kelan yleistä asumistukea saavien vuokratiedot (11/2025) sekä omat laskelmat

# Kysyttävää?

Eetu Kauria

Pääekonomisti, KTT

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat  
– KOVA ry

[eetu.kauria@kovary.fi](mailto:eetu.kauria@kovary.fi)

040 724 8096

Bluesky: @kauriaeetu

[www.linkedin.com/in/eetu-kauria](https://www.linkedin.com/in/eetu-kauria)

