



Muistio
17.11.2025

1/2

ASUNTOMARKKINOIDEN JA ASUNTORAHOITUKSEN TOIMIJOIDEN HAVAINNOT ASUNTORAHOITUKSEN TILANTEESTA JA NÄKYMISTÄ SEKÄ NÄKEMYKSET ONGELMISTA JA MAHDOLLISET KEHITTÄMISEHDOTUKSET

Työ- ja elinkeinoministeriön syksyllä 2025 tehdyn rahoitusmarkkinakierroksen mukaan hyvälle asuntorahoituksen hankkeille on saatavilla rahoitusta, ja rahoittajat ovat jopa kilpailleet parhaimmista. Varsinkin kasvualueilla markkinat ovat tähän asti pystynyt hoitamaan tarvittavat rahoitukset. Rahoittajien mukaan asuntorahoituksen kysyntä on tällä hetkellä hyvin vähäistä.

Perustajaurakoinnin osalta odotetaan vielä rahoittajien mukaan kuluttajaluottamuksen palautumista, joka käynnistäisi investoinnit. Suurimpana ongelmana tällä hetkellä nähdään rakennusalan yritysten taloudellinen tilanne ja huono kysyntä markkinoilla. Aktiivisia asuntosijoittajia ja kiinteistörahastoja tarvittaisiin taas markkinoille, jolloin kysyntä vilkastuisi, varsinkin uudiskohteille. Ongelmia rahoituksen osalta voivat kokea alle 5 miljoonaa vaihtavat yritykset, jolle RS-rahoitus ei ole mahdollista. Myös mikäli kohteella on hyvin alhaisia varausasteita, voi se vaikuttaa rahoituksen saantiin.

Rahoittajien mukaan ei ole tarvetta kiihdyttää markkinaa, mikäli kysyntää ei ole, sillä monella yrityksellä on vielä myymätöntä kantaa, mitä tulisi saada myytyä, ennen kun pystyvät aloittamaan uusia projekteja. Asuntotuotannon ylläpitäminen ilman riittävää asuntokysyntää johtaa myymättömän asuntokannan kasvuun pitkittäen ja syventäen asuntokaupan vaikeaa markkinatilannetta.

Rahoittajilta saatujen tietojen mukaan hinta on noussut asiakkaille, sillä sääntelyn myötä rahan hinta on noussut myös rahoittajille, ennen kun kohteet ovat täysin valmiita. Rahoittajien mukaan regulaatio kuten ADC-vakavaraisuussääntely hidastaa rakentamista.

Finnvera Oyj on valtio erityisrahoitusyhtiö, jonka tehtävänä on paikata kotimaassa markkinapuutteita. Finnveran rahoitustoimintaa rajoittaa laki valtion erityisrahoitusyhtiön luotto-, takaus- ja pääomasijoitustoiminnasta (445/1998) 2 §, jonka mukaan yhtiö ei voi kohdistaa rahoituspalveluitaan perustajaurakointiin. Hallitus on 5.6.2025 antanut esityksen eduskunnalle laiksi valtion erityisrahoitustoiminnasta ja sen järjestämisestä sekä siihen liittyvistä laeista, jolla uudistettaisiin Finnveran toimintaa. Rajoitus perustajaurakoinnin rahoituksen osalta on tarkoitus poistaa lain tasolla.

Finnveran rahoitusperiaatteiden ja terveen rahoitusrakenteen mukaisesti on keskeistä, että luoton takaisinmaksun lähde on tiedossa. Rahoitusta ei tulisi kohdistaa käyttötarkoituksiin, missä rahoituksen takaisinmaksu perustuu kohteen myynnin onnistumiseen tulevaisuudessa. Finnvera keskittyy todennettujen markkinapuutteiden paikkaamiseen ja että se ei ala tosiasiallisesti kilpailla pankkien ja muiden yksityisten rahoittajien kanssa yritysten luotottajana.

Finnveran rahoituksen piirissä on tällä hetkellä muu osa rakennusteollisuudesta paitsi perustajaurakointi. Vuonna 2024 Finnvera rahoitti rakennustoimialaa 124 milj. eurolla ja

rahoituskanta oli 250 milj. euroa. Rahoituksen piirissä ovat rakennustuoteteollisuuden ja infrarakentamisen yritykset, kiinteistöjen ylläpito, sekä alaan liittyvät palvelut keskeisempänä suunnittelu- ja asennuspalvelut. Finnvera voi lähtökohtaisesti rahoittaa myös yhtiöitä, jonka liiketoiminnan osana on perustajaurakointi. Tällöin Finnveran rahoitus tulee kuitenkin kohdistaa muuhun rakentamistoimintaan kuin perustajaurakointiin

Janina Korhonen
Johtava asiantuntija