

Aleksi Randell

17.11.2025

## Asuntorahoituksen ongelmat ja kehittämisehdotukset

### Toimeksianto:

*Selvitysryhmän toisen kokouksen teemana tiistaina 18.11. on asuntomarkkinoiden ja asuntorahoituksen toimijoiden havainnot asuntorahoituksen tilanteesta ja näkymistä sekä näkemykset ongelmista ja mahdolliset kehittämisehdotukset. Selvitysryhmän jäsenahoilta on pyydetty muistiota kokouksen aiheeseen liittyen.*

### **Osio 1: Havainnot asuntorahoituksen tilanteesta ja näkymistä sekä näkemykset ongelmista**

Asuntorahoituksen tilanne on kokonaisuutena tiukentunut viime vuosina. Asuntorahoituksen saatavuus on kiristynyt sekä asuntorakentajilla että asuntojen ostajilla kuluttajista sijoittajiin.

Asuntorahoituksen heikentynyt saatavuus johtuu osin tavanomaisista suhdanneteki-  
jöstä: korko- ja kustannustason noususta, laskusuhdanteesta sekä asuntomarkkinoiden tilanteesta. Suhdannetilanne ei kuitenkaan yksikään selitä havaittuja haasteita asuntorahoituksen tilanteessa, vaan taustalla on myös suhdanteesta riippumattomia syitä, jotka entisestään ovat syventäneet asuntomarkkinoiden laskua ja hidastaneet palautumista.

Kaikki rakentaminen ja pääosa asuntomarkkinoista ovat riippuvaisia pankkirahoituksesta. Sekä kotimainen että ylikansallinen lainsäädäntö on kiristynyt viime vuosina. Luotolaitosdirektiivin muutos eli niin sanottu Basel-sääntely on kiristänyt ja kiristää entisestään pankkien RS-luotonantoa vapaarahoitteiseen asuntorakentamiseen ja lisää pankkien pääomavaatimuksia. Erityisesti RS-hankkeiden rakentamisen aikaiseen rahoitukseen on muodostunut markkinapuutteita.

Myös kotitalouksien asuntorahoituksen saatavuus on tiukentunut mm. asuntorahoituksen sääntelyn kiristymisen sekä valvontaviranomaisen päätösten ja suositusten seurauksena. Asuntorahoituksen tiukentunut saatavuus on korkotason nousun sekä kuluttajien laskeneen luottamuksen ohella heikentänyt kysyntää asuntomarkkinoilla.

Puoliväliriihessä valtioneuvosto tunnisti rahoituksen sääntelyyn liittyvät haasteet ja linjasi toimenpidekokonaisuudesta, jolla parannetaan työvoiman liikkuvuutta ja kehitetään asuntomarkkinoiden toimivuutta purkamalla Pohjoismaiden kireintä asuntorahoituksen

sääntelyä. Rakennusteollisuus RT tukee valtioneuvoston linjauksia, ja toivoo selvitysryhmän saavan myös ajankohtaisen katsauksen toimenpiteiden etenemisestä.

Valtion toiminta on ollut viime vuosina tavoitteiden ja toimenpiteiden suhteen ristiriitaista. Esimerkiksi ympäristöministeriön välimallimalliselvityksessä (Brotherus ja Kurronen, 2024) todetaan, että valtio on tiukentuneen pankkisääntelyn kautta tarkoituksella rajoittanut tiettyjen kotitalouksien mahdollisuuksia saada asuntolainaa ja päästä omistusasuntoon kiinni, mutta samaan aikaan pyrkinyt muilla keinoilla tukemaan kotitalouksia omistusasumiseen.

Suomalaiset asuntomarkkinat ovat säilyneet hankalasta suhdannetilanteesta ja hintojen laskusta huolimatta suhteellisen vakaina. Esimerkiksi kotitalouksien järjestämättömät asuntolainat eivät ole kasvaneet merkittävästi. Kotitalouksien omistusasuntojen asuntolainakanta on ollut laskevalla trendillä syksystä 2022 alkaen. Syyskuussa 2025 uusia nostoja tehtiin 18 % vähemmän kuin syyskuussa keskimäärin vuosina 2011–2024 (Suomen Pankki).

Asuntorahoituksen sääntelyllä on tärkeä tavoite huolehtia rahoitusjärjestelmän ja koko talouden vakaudesta. Vakaustavoitteen rinnalla tulisi kuitenkin nykyistä tasapainoisemmin arvioida myös sääntelyn vaikutuksia kasvu- ja asuntopoliittisille tavoitteille. Yli hallituskausien on asuntopoliitiikan keskeinen tavoite ollut turvata keskituloisten edellytykset oman kodin ostamiseen myös suurimmissa kaupungeissa.

Asuntorakentaminen on myös merkittävä kasvun osatekijä. Asuntorahoitusta turvaamalla ja kehittämällä luomme kasvua suoraan ja välillisesti. Riittävä asuntotarjonta mahdollistaa Suomen kasvun edellyttämän työvoiman liikkumisen sekä maan sisällä että rajojen yli. Kaupungistuminen myös itsessään tukee tuottavuuden ja talouden kasvua. Tarjontatilanne on poikkeuksellinen, koska asuntomarkkinoiden laskuun ajaututtiin nopeasti korkean tuotannon tasolta. Yli ajan asuntotarjonnassa niukkuus on kuitenkin valitseva haaste. Asuntojen niukka tarjonta voi nopeasti muodostua viriävän kasvun pulonkaulaksi.

Uudisasuntorakentaminen on painunut vuoden 2022 jälkeen pohjalukemiin. Tänä vuonna ollaan jäämässä jo kolmannen vuoden ajan alle 20 000 asunnon aloituksen. VTT on arvioinut, että väestönkehitystä vastaavan uusien asuntojen tarpeen olevan noin 31 000–36 000 asuntoa vuodessa. Keskeisten kaupunkiseutujen väestönkasvu on jatkunut vahvana, vaikka asuntorakentaminen on vähentynyt voimakkaasti. Mitä pidempään asuntotuotanto jatkuu heikkona, sitä hitaammin se pystyy reagoimaan kysynnän kasvuun. Ilman kovempaa talouskasvua tai yhteiskunnan varavirtaa asuntorakentamisen toipuminen historiassa ollut hyvin hidasta.

Uudisrakentamisen rahoituksen haasteiden lisäksi myös korjausrakentamisen rahoituksen saatavuudessa on havaittu haasteita. Isännöintiliiton toukokuun 2025 Putkiremontti-barometrin mukaan rahoituksen saatavuus vaikeuttaa yhä useammin putkiremonttien toteuttamista. Rahoituksen saatavuuden haasteet eivät koske pelkästään syrjäisempien paikkakuntien taloyhtiöitä, vaan ongelmia on kasvavissa määrin kohdattu myös suurissa kaupungeissa heikomman asuntokysynnän asuinalueella. Finanssialan arvion mukaan

vain noin 30 kunnassa pankin on kannattavaa myöntää taloyhtiöille lainaa suurempia remontteja varten.

Kiristynyttä asuntorahoituksen sääntelyä on perusteltu mm. kotitalouksien velkaantumisen hillinnällä ja sillä, että rahapolitiikan instrumentit eivät ole kansallisissa käsissä. Sääntely on kuitenkin muodostunut osin epäsymmetriseksi. Se vastaa kuumentuneen asuntomarkkinan tilanteeseen, mutta ei sisällä riittäviä joustoja laskusuhdanteessa tukemaan kotitalouksien asuntokysyntää.

Rakennusteollisuus RT toivoo selvitysryhmän yhdessä löytävän ratkaisuja, joilla vakauden ja kasvun tavoitteiden välille löydetään paremmin vaihtuvat suhdannetilanteet huomioiva tasapaino.

## **Osio 2: Kehittämisehdotukset**

Rakennusteollisuus RT esittää edellä kuvattuihin haasteisiin laajan joukon kehittämisehdotuksia. Toiveenamme on, että työryhmä tarkastelisi ja arvioisi toimia laajasti. Ehdotukset on eritelty toimiin, joilla vahvistetaan kuluttajien luottamusta, kysyntää ja edellytyksiä oman asunnon hankintaan, sekä toimiin, jotka ratkovat rakentamisen ja asuntojen tarjontapuolen haasteita ja markkinapuuutteita.

### **2.1 Kuluttajien luottamuksen ja kysynnän vahvistaminen**

#### **Keino 1: Varainsiirtoveron poisto**

Varainsiirtovero parantaisi asunto- ja työmarkkinoiden dynamiikka ja tukisi talouden kasvua. Valtio voisi tukea myös asuntomarkkinoiden toimintaa määräaikaisella tai kohdenetulla (esimerkiksi ensiasunnon ostajat) veron poistolla.

#### **Keino 2: Asuntolainan valtiontakauksen kehittäminen**

Nostetaan takauksen osuutta lainasta, takauslainan kestoa ja/tai takauksen suuruutta. Takauksen kustannukset rahoitetaan jo nykyisin takausmaksulla (2,5 %). Merkittäv in vaikutus kysyntään olisi takauksen osuuden kasvattamisella niin, että lainanottajan omarahoitusosuus pienenesi nykyisestä. Takauksen ehdot voitaisiin asettaa suhdannetilanteen mukaan asetuksella.

#### **Keino 3: Asuntolainojen takaisinmaksuajan pidentäminen**

Hallitus esittää asuntolainan takaisinmaksuajan pidentämistä 35 vuoteen nykyisestä 30 vuodesta. Suunta on oikea, mutta tätäkin pidempien laina-aikojen mahdollistaminen on arvioitava Ruotsin mallin mukaisesti. Tietyn luototusasteen jälkeen laina voisi olla myös lyhentämätön. Tämä mahdollistaa pienemmät asumiskustannukset kuukausitasolla, parantaa edellytyksiä oman asunnon ostamiseen kasvukeskuksissa sekä tukee kulutusta, säästämistä ja sijoittamista.

#### **Keino 4: Valtion korkotuki asuntolainaan**

Asuntolainan korkotuen palauttaminen tukisi kuluttajien luottamusta oman kodin hankintaa sekä tasaisi asuntotuotannon ja kotitalouksien kulutuksen vaihtelua korkotilanteen muutoksissa. Tukimalli on käytössä muissakin Pohjoismaissa. Korkotuki voidaan palauttaa esimerkiksi suunnatusti valikoidulle ryhmälle sekä vain osalle laina-ajasta tai määräaikaaisesti.

#### **Keino 5: ASP-järjestelmän kehittäminen ja muut helpotuksen ensiasunnon ostoon**

Ensiasunnon ostamisen tukemiseksi ASP-järjestelmän houkuttelevuutta on parannettava. Lasketaan omarahoitusosuus 5 prosenttiin, sallitaan pidempi laina-aika, nostetaan lainan enimmäismääriä ja poistetaan säästämisen aloittamisen ikäraja. Lisäksi ensiasunnonostajia voidaan tukea varainsiirtoveron poistolla ja kohdennetulla asuntolainan korkotuella.

#### **Keino 6: Lievennykset stressitesteihin**

Nykyinen Finanssivalvonnan suosittelema asuntolainan stressitesti ei vastaa nykyistä lainsäädäntöä asuntolainojen enimmäiskestosta. Stressitestillä on tärkeä tehtävä varmistaa lainanottajan maksukyky, mutta sen toteuttamiseen tulisi jättää pankeille nykyistä enemmän väljyyttä. Tämä mahdollistaisi kokonaisvaltaisemman arvion kotitalouden lainanhoitokyvystä.

#### **Keino 7: Asuntokaupan kehittäminen**

Asuntokaupan selkeyden ja helppouden lisääminen tukee kuluttajien luottamusta sekä vauhdittaa asuntokauppaa. Taloyhtiöiden taloustietojen ja korjausvelkaan liittyvien tietojen yhteismitallisuus sekä digitaalisuus tukisi myyjiä, ostajia, välittäjiä ja rahoittajia.

### **2.2. Rakentamisen rahoituksen markkinapuutteiden korjaaminen**

#### **Keino 1: Valtion täytetäkaus rakentamisen aikaiseen rahoitukseen**

Rakentamisen aikainen rahoitus on pankin näkökulmasta rahoituksellisesti riskillisin vaihe. Pääomavaatimusten kiristyminen iskee juuri tähän vaiheeseen ja vaikeuttaa rakentajien rakentamisen aikaisen rahoituksen saatavuutta. Valtion täytetäkaus tasaisi riskiä ja pienentäisi pääomavaatimusten synnyttämää markkinapuutetta.

#### **Keino 2: Omistusasumisen välimalli**

Omistusasumisen välimallilla voidaan toteuttaa erilaisia asuntotuotannon monipuolisuuden liittyviä asuntopoliittisia tavoitteita suurissa kaupungeissa sekä tasoittaa rakentamisen suhdanteita. Asukkaita ja rakentajia kiinnostavan välimallin tulee perustua mahdollisimman pitkälle normaaliin as.o-y-malliin, jossa asukkaat ostavat asunto-osakkeet nimisiinsä. Matalan omarahoitusosuuden sekä kohtuullisen kuukausierän mahdollistaisivat suuri korkosuojattu ja valtion takaama yhtiölaina sekä pitkä maturiteetti. Takausmäärää säädeltäisiin valtion budjetissa. Valtio asettaisi takaukselle tulorajat. Takauksen voisi saada kotitalous/luonnollinen henkilö. Valtio edellyttäisi hankkeille kuntien puolta ja soveltuvia tontinluovutusehtoja. Valtiolla säilyisi näin viimekätinen kontrolli aloitusmääristä, kohderyhmästä ja valtion vastuista.

### **Keino 3: 20-vuotisen takauslainamallin kehittäminen**

Tavallisten vuokra-asuntojen rakentamiseen on mahdollista saada 95 % valtiontakaus takauslainamallilla edellyttäen, että asunnot ovat vähintään 20 vuotta vuokra-asuntoina. Hallitus on nostanut vuoden 2026 talousarvioesityksessään takauslainojen valtuuden 100 miljoonasta eurosta 300 miljoonaan euroon. Koska takauslaina ei sisällä korkotukea, sitä ei lueta osaksi EDP-velkaa. Nykyisellään lainaehdot ja hankkeiden riskillisyyden arviointi eivät ole toimivia tai mahdollista merkittäviä määriä aloituksia. Takauslainamallia kehittämällä ja ehtoja joustavoittamalla hallitus voi edistää sekä asuntopoliittisia tavoitteita että tukea rakentamista erityisesti laskusuhdanteessa. Takauksen käyttöalaa tulisi laajentaa esimerkiksi käyttötarkoituksenmuutoksiin ja erilaisiin asumisen välimalleihin.

### **Keino 4: Peruskorjaukseen suunnatun takauslainan ehtojen parantaminen**

Nykyinen malli ei mahdollista takauslainaa peruskorjaukseen sitä eniten tarvitseville taloyhtiöille. Ehtojen väljentäminen saisi varatun rahoituksen liikkeelle. Rahoituksen saatu vuosi hidastaa korjaamista etenkin väestöään menettävillä alueilla, mutta myös suurien kaupunkien edullisimmilla alueilla. Korjaamiselle asetetuista politiikkatavoitteista, kuten energiatehokkuudesta ollaan jäämässä selvästi jälkeen.

### **Keino 5: Valtiotukisääntöjen tarkastelu**

EU:n valtiontukisäännöistä on erilaisia tulkintoja ja asuntopoliittisia sovellutuksia eri EU-maissa. Epäselvyydet säännöistä ja niiden tulkinnasta rajoittavat uusien kansallisten tukimallien käyttöönottoa esimerkiksi poikkeuksellisissa suhdannetilanteissa. Sääntöjen kansallista liikkumatila tulee selvittää.

### **Osio 3: Sekamuotoisten kohteiden rakentamisen edistäminen**

Työryhmän tehtävänä on myös selvittää sekamuotoisten kohteiden (sisältävät valtion tukemia ja vapaarahoitteisia asuntoja) rakentamisen edistämistä. Muuten työryhmä ei käsittele valtion tukeman asuntorahoituksen rahoitusta.

Valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmä (Ympäristöministeriön julkaisu 2025:1) suositteli, että hankintalainojen käyttöä asuntopoliittisena ja segregatiota ehkäisevänä välineenä tulisi lisätä ja edistää esimerkiksi asuntojen hankintaan tarkoitettua lyhytaikaisen korkotukilainamallin avulla ja pitkän korkotuen hankintakorkotukilainojen ehtoja kehittämällä. Ryhmä myös katsoi, että hankintakorkotukilainojen tulisi olla ehdoiltaan käyttökelpoinen vaihtoehto uudistuotannon lainojen rinnalla.

Rakennusteollisuus RT katsoo, että perinteinen asunto-osakeyhtiö malli itsessään jo ehkäisee rakennuskohtaista segregatiota. Osa asunnoista on osakkaiden omina koteina ja osassa taas voi asua vuokralainen. Asuntokohtainen hallintamuoto voi myös vaihdella yli ajan. Segregaation torjunnan näkökulmasta omistusasuntotuotannon uudet kannustimet ja tukimallit voisivat olla toimivia alueilla, joissa uudisrakentamisen markkinaehtoiset edellytykset ovat heikot.

Tuettuja vuokra-asuntoja tarjoavat yhteisöt voivat vältellä yksittäisten asuntojen hankintaa korkeampien hoito- ja hallinnointikustannusten vuoksi. Jos taas toimija omistaisi

yksittäisestä asunto-osakeyhtiöstä merkittävän osuuden asunnoista, voisi tämä vaikuttaa negatiivisesti ostajiin, jotka etsivät asuntoa omaksi kodikseen, sekä aiheuttaa muuta kitkaa yhtiön hallinnossa.

Nykyisin hankintakorkotukilainojen käyttöä rajoittaa todennäköisesti eniten edellytys, jonka mukaan asunnon/talon hankinnan on oltava edullisempaa kuin vastaavan rakentaminen. Toinen haaste liittyy pitkiin käyttö- ja luovutusrajoituksiin. Ehtojen kevennysten myötä havaittaisiin hankintalainojen todellinen kiinnostavuus ja käyttömahdollisuudet eri tilanteissa.

#### **Osio 4: Asuntokauppalain päivittämisen huomioiminen**

Oikeusministeriö on asettanut työryhmän, jonka tehtävänä on valmistella lakiehdotus asuntokauppalain päivittämiseksi. Työryhmän toimikausi päättyy 31.1.2026. Rakennusteollisuus edellyttää selvitysryhmän osaltaan huomiovan, että asuntokauppalaille on suora, merkittävä vaikutus asuntolainaamisen ja -rakentamisen rahoitukseen riskipainoarvojen kautta. Asuntokauppalain 4:32 § mukaan ostajalla on vapaa oikeus peruuttaa kauppa ilman minkäänlaista syytä ennen lopullista kaupantekoa.

Täysin vapaa peruutusoikeus voi muodostaa riskin hankkeen rahoitukselle ja sitä kautta kaikille ostajille kollektiivina, jos yksittäiset ostajat vetäytyvät kesken hankkeesta kaupan ja rakentamisen aloittamisen jälkeen. Pykälä on ongelmallinen myös perustaja-osakkaalle samoista syistä. Vapaata peruutusoikeutta on aiemmin perusteltu kuluttajan-suojadirektiivillä, mutta se ei näytä edellyttävän peruutusoikeutta lakiin. EU-maista esimerkiksi Ruotsissa ja Tanskassa oikeutta ei ole. EU:n uuden vakavaraisuusasetuksen 126 a § mukaan muun muassa kauppojen sitovuudella ja/tai kaupan purkautumisen menettämisseuraamuksella on vaikutusta siihen, miten yhtiölainan riskipainoarvo määrittyy pankille.

Asuntokauppalakia uudistettaessa tulisi harkita pykälän käyttöalan supistamista sovellettavaksi vain esimerkiksi tilanteessa, jossa ostaja joutuu vaikeaan tilanteeseen esimerkiksi työttömyyden tai sairauden takia.