



Suomen asuntomarkkinoiden ja asuntorahoituksen tilanne, näkymät, ongelmat sekä kehittämisehdotukset

Asuntomarkkinoiden tila

Suomen asuntomarkkinat ovat elpyneet hitaasti tämän vuoden aikana ja ennusteiden mukaan vapaarahoitteinen asuntorakentaminen ja asuntokaupparamäärät jatkavat hidasta kasvua myös ensi vuonna. Kiinteistövälitysalankeskusliiton mukaan lokakuussa tehtiin eniten asuntokauppoja yli kolmeen vuoteen. Asuntokauppoja on tehty yli 12 prosenttia viime vuotta enemmän. Asuntokauppa on keskittynyt edelleen vahvasti käytettyjen asuntojen kauppaan ja uusien asuntojen kauppamäärät ovat alhaisia. Myös uusien asuntolainojen määrä on kääntynyt kasvuun ja kotitaloudet nostivat uusia asuntolainoja 1,3 miljardilla eurolla syyskuussa 2025, mikä on 11 prosenttia enemmän kuin syyskuussa 2024. Uusien asuntolainojen keskikorko oli keskimäärin 2,82 prosenttia.

Asuntorahoituksen tilanne ja kehittämiskohteet

RS-järjestelmä

RS-järjestelmä on vakiintunut ja pitkään toiminut väline uudisasuntokaupassa. Tulevaisuudessa on huolehdittava siitä, että järjestelmä pysyy ajan tasalla ja arvioitava vaatiiko se kehittämistä, jotta se säilyy luotettavana ja toimivana työkaluna kaikille osapuolille. Järjestelmän kehittämistarpeita vakuusmenettelyn sujuvoittamisen, hallinnon tehostamisen, riskienhallinnan parantamisen sekä digitaalisen ja lainsäädännöllisen uudistamisen osalta tulisi arvioida tulevaisuudessa.

Uudisrakentamiseen rahoitus

Pankit tarjoavat uudisrakentamisen lainoja pääosin koko Suomessa, mutta saatavuus vaihtelee alueittain ja toimijoiden mukaan. Asuntorakentaminen keskittyy kasvukeskuksiin ja kasvukeskusten ulkopuolella heikommat asuntomarkkinat, vakuusvaatimukset ja suuremmat riskit voivat vaikeuttaa rahoituksen saatavuutta. Mikä vaikutus tiukoilla vakuus- ja riskiarvioilla on uudisrakentamisen rahoitukseen ja onko mahdollisuuksia edistää rahoituksen saatavuutta esimerkiksi julkisten toimijoiden myöntämillä takauksilla tai lainoilla.

Asuntorahoituksen korkosidonnaisuus

Suomessa suurin osa asuntolainoista on vaihtuvakorkoisia, joka lisää kotitalouksien korkoriskiä ja tekee asuntomarkkinoista herkkiä korkojen nousulle. Huolimatta viime vuosien nopeasta korkojen noususta suomalaiset selvisivät hyvin kasvaneista korkomenoista, ja maksuvaikkeuksien määrä on ollut alhainen. Vaihtuvat korot ovat pitkään olleet edullisemmat kuin kiinteät korot, mutta tulisiko kotitalouksien, yritysten ja talouden riskien suhteen pyrkiä lisäämään kiinteiden korkojen tai korkosuojausten osuutta erityisesti



asuntolainoissa, joissa on muitakin riskitekijöitä. Kiinteäkorkoisten lainojen osuuden kasvattaminen voisi edistää markkinoiden vakautta pidemmällä aikavälillä ja lisätä ennakoitavuutta.

Kotitalouksien asuntorahoitus

Kotitalouksien taloudellinen osaaminen on kriittistä asuntorahoituksessa ja velkariskien hallinnassa. Onko mahdollista parantaa neuvonnalla ja muilla työkaluilla asuntorahoituksen riskien hallintaa ja taloyhtiöiden toimintaa peruskorjauksien toteuttamisessa ja rahoituksessa. Vuokratontit, taloyhtiölainat ja erilaiset lainaturvatuotteet lisäävät monimutkaisuutta ja tarvetta lainansaajien tiedonsaantiin ja riskien arviointiin.

Asunnon vaihto on monille suomalaisille merkittävä taloudellinen päätös, jossa haasteena on usein vanhan asunnon myynnin ajoitus suhteessa uuden asunnon hankintaan. Erityisesti asuntomarkkinoiden heikommassa suhdannetilanteessa ja rajoittavien lainaehtojes myötä olisi tarvetta joustavammille ratkaisuille ja rahoitustuotteille, jotka helpottaisivat tätä prosessia. Erilaisten bullet-lainojen, siltarahoituksen ja vakuusjärjestelyjen saatavuus voisivat edistää koko asuntomarkkinoiden toimintaa ja helpottaa joustavaa uuden asunnon hankintaa.

Pankit ja rahoituslaitokset arvioivat luottoriskejä ja riskitasoa. Toteutuneet luottotappiot asuntolainoissa ovat olleet pitkään alhaisia ja noussut korkotaso ei johtanut merkittäviin maksuvaikeuksiin. Keskeistä on pankkien ja rahoituslaitoksien ajantasainen ja oikean tasoinen riskiarviointi asuntoluototuksessa. Hyvin alhaiset luottotappiot pidemmällä ajanjaksolla voivat viitata tarpeeseen arvioida luototuksen riskitasoa uudelleen.

Haasteita asuntorahoituksessa voi olla erityisesti nuorilla asunnonostajilla. Onko tulevaisuudessa mahdollista edistää ensiasunnon ostajien asemaa tarjoamalla uusia tuotteita, jotka helpottavat joustavaa siirtymistä vuokra-asumisesta omistusasumiseen as-p-järjestelmän lisäksi.

Korjauksien rahoitus ja lainojen saatavuus

Korjauslainojen saatavuus asunto-osakeyhtiöissä on heikentynyt Suomessa, korkojen nousun, riskiarvioiden ja vakuusarvojen laskun myötä. Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometrin (syksy 2025) mukaan taloyhtiöiden korjaaminen on vähentynyt edelleen ja lainansaannin haasteet ovat lisääntyneet kaikkialla Suomessa verrattuna vuoden 2023 tilanteeseen. Kaksi vuotta sitten hieman yli viisi prosenttia lainaa hakeneista kohtasi ongelmia lainansaannissa, ja nyt vastaava luku oli lähes kahdeksan prosenttia. Alueelliset erot rahoituksen saatavuuden osalta ovat kiinteistöliiton kyselyn perusteella merkittäviä. Paikoitellen jopa yli 11 prosenttia lainaa hakeneista kohtasi ongelmia.

Ympäristöministeriön julkaisemassa raportissa valtakunnallisesta alueiden eriytymisestä arvioitiin vakuusarvoja ja korjausrakentamisen sekä ylläpidon haasteita ja mahdollisuuksia lähivuosina. Kerrostalo kaksioiden mediaanihinta oli selvityksen mukaan postinumerokohtaisesti laskien 1941 euroa/ neliö, ja keskiarvo 2 336 euroa/neliö. Postinumeroalueista kolmannes oli alueilla, joissa hinta oli korkeintaan 1 400 euroa neliöltä. Miltei puolet postinumeroalueista kuului vuonna 2023 hintaluokkaan alle 1 900 euroa neliöltä. Alhaiset myyntihinnat ja vakuusarvot johtavat vaikeuksiin saada rahoitusta peruskorjauksiin, kun



neliö hinnat laskevat lähelle korjausrakentamisen kustannuksia. Minkälaisia keinoja korjausrakentamisen saatavuuden parantamiseksi erityisesti kasvukeskusten ulkopuolella on mahdollista kehittää ja voidaanko jollain tavalla edistää asunto-osakeyhtiöiden ja osakkaiden omaa varautumista korjauksia rahoittamiseen.