



18.11.2025

Asuntorahoituksen selvitysryhmä

Valtiovarainministeriön kansantalousosaston huomioita asuntomarkkinoista ja asuntorahoituksesta

Asuntomarkkinoiden nykytila ja suhdanteet

Vanhojen asuntojen markkinat ovat jo piristyneet

- **Asuntokaupan kauppamäärien elpyminen:** Asuntokauppamäärät ovat selvästi kasvaneet edellisvuodesta, nousten syyskuussa 2025 vuoden ennätyslukemiin (käytettyjen asuntojen kauppamäärät nousivat yli +15 % YoY 9/2025).
- **Hinnat:** Asuntokaupan piristyminen ei ole välittynyt hintoihin. Hintojen lasku on hidastunut ja vaihtelee suuresti alueittain ja asuntotyypeittäin.
 - Pääkaupunkiseudulla hinnat ovat edelleen laskussa, erityisesti pienissä asunnoissa, mutta kaksioden ja kolmioiden osalta hintakehitys on ollut paikoin jopa positiivista.
 - Maakuntakeskuksissa (esim. Tampere, Oulu) hinnat ovat osoittaneet maltillista nousua.
- Omistusasumisen suhteellinen kustannus on laskenut kahden edellisen vuoden aikana (hintojen ja korkojen lasku + palkkojen nousu). PK-seudun omistuskaksion kuukausikulujen suhteessa keskipalkkoihin on lähes samalla tasolla kuin vuoden 2022 alussa.

Uusien asuntojen kauppa edelleen vaisua

- **Uudisasuntokauppa:** Uusien asuntojen myynti on yhä vähäistä ja selvästi alle pitkän ajan keskiarvojen. Rakennusliikkeillä on paljon myymättömiä uusia asuntoja. Uudiskohteiden ja vanhojen asuntojen hintaero kasvanut suureksi, siten elpyvä asuntokysyntä ei ole kohdistunut uudiskohteisiin.
 - Uudiskohteiden kaupan elpyminen edellyttää asuntojen hintojen nousemista tai kustannusten alenemista.

Markkinoiden ongelmat

- Kuluttajien luottamus: Talouden nollakasvu, työllisyysaasteet ja heikko luottamus ovat pitäneet asuntomarkkinat vaimeina ja hidastaneet rakentamisen elpymistä.
- Psykologiset tekijät: Omistusasujat jättävät usein asuntonsa myymättä, jos asunnon markkinahinta alittaa aiemman ostohinnan. Samalla muuttaminen vähenee, ja kotitaloudet asuvat useammin elämäntilanteeseensa huonosti sopivissa asunnoissa.
- Hintojen laskun odotus: Ostajien odotukset asuntojen hintojen laskusta ovat pitäneet yllä odottavaa ilmapiiriä. Ostajat panttaavat ostopäätöksiä.
- Korkeat rakennuskustannukset: Kustannukset nousivat erittäin nopeasti vuosina 2021-22. Pari edellistä vuotta rakennuskustannukset ovat nousseet verraten hitaasti mutta korkeaksi jäänyt taso ei ole jättänyt tilaa uusien asuntojen hinnan laskulle.
- Ylitarjonta: Rakennusliikkeillä on tällä hetkellä huomattavan suuri varasto myymättömiä ja jo valmistuneita uusia asuntoja. Uusien myymättömien asuntojen määrä on laskenut mutta on edelleen poikkeuksellisen korkea.

Lainamarkkinat

Asuntorahoituksen sääntelyn keventämiseen liittyvät riskit

- Vakuusriski: Markkinahintojen laskiessa suuremmalla osalla asuntoja on riski, että niiden arvo laskee alle asetettujen vakuusvaatimusten.--> Pankit voivat jopa joutua vaatimaan lisävakuuksia tai ylimääräisiä lyhennyksiä, jos alkuperäinen vakuus ei enää riitä kattamaan lainaa.
- Suomalaiskotitalouksien velkaantumisaste on jo kansainvälisesti korkea mutta toisaalta selvästi alhaisempi kuin muissa Pohjoismaissa, ja velkaantumisaste on laskenut selvästi vuoden 2022 huipuista.
- Korkea velkaantuneisuus voi estää asunnon vaihtamisen ja vähentää halukkuutta työnperässä muuttamiseen.
- Keventämisen ajoittuminen: riskinä, että sääntelyn keventäminen osuu asuntokysynnän kiihtymisen kanssa samaan ajankohtaan, lisää siten asuntokuplan riskiä.

Suomen asuntolainamarkkinoiden sääntely on toiminut

- Velanhoitokyky: Vaikka korot ovat nousseet, suomalaiset asuntovelalliset ovat kokonaisuutena osoittautuneet joustaviksi ja selviytyneet velanhoitovelvoitteistaan pääosin hyvin.
- Asuntojen hintojen volatilitetti on ollut pienempää Suomessa verrattuna muihin Pohjoismaihin, ja asuntoja on ollut riittävästi tarjolla sekä vuokra- että omistusasuntomarkkinoilla.
- Suomessa asuntojen riittävä rakentamisen on estänyt asuntojen hintojen nopean kohoamisen. Vastaavasti kysynnän hiivuttua hinnat eivät ole laskeneet yhtä paljon kuin muissa pohjoismaissa.
- Pankkien vakavaraisuus: Suomalaiset pankit ovat säilyttäneet vankan vakavaraisuuden (ns. pääomapuskurit) voimakkaasta ja nopeasta korkojen noususta huolimatta. Sääntely on vaatinut pankeilta riittäviä pääomia mahdollisten luottotappioiden varalta.
- Maltillisemmat luottotappiot: Vaikka maksuhäiriöt ovat kasvaneet, pankkien luottotappiot ovat pysyneet kansainvälisesti vertaillen maltillisina nykyisessä korkoympäristössä.
- Tämä viittaa siihen, että sääntelyn asettamat lainakatto (LTV-raja) ja stressitestit ovat estäneet kaikkein riskialtteinman luotonannon.
- Ei systeemistä kriisiä: Sääntely on onnistunut estämään sen, että korkojen nousu olisi johtanut asuntomarkkinoiden tai pankkisektorin kriisiin.