



18.11.2025

Julkinen

Asuntorahoituksen selvitysryhmä

Valtiovarainministeriön rahoitusmarkkinaosaston huomioita asuntomarkkinoista ja asuntorahoituksesta

Seuraavassa valtiovarainministeriön rahoitusmarkkinaosaston (VM/RMO) huomioita Asuntorahoituksen selvitysryhmälle Suomen asuntomarkkinoista ja asuntorahoituksesta sekä asuntorahoitusta koskevasta sääntelykehikosta ja vireillä olevista muutoksista makrovakaussääntelyyn.

Asuntomarkkinoista ja rakentamisesta

Asuntolainojen yleisimmän viitekoron 12 kuukauden euriborin lasku pysähtyi huhtikuussa 2025 noin 2 prosentin tuntumaan, josta se on vähitellen noussut 2,2 prosentin tasolle. Markkinaodotusten mukaan EKP tulee lähimmän vuoden aikana laskemaan ohjauskorkoaan korkeintaan kerran 25 korkopisteellä, joten on todennäköistä, että viitekorko tulee pysymään melko vakaasti lähellä 2 prosenttia vuonna 2026.

Asuntomarkkinoilla on tapahtumassa mahdollisesti varovainen käänne. Tänä vuonna vanhojen asuntojen kauppojen määrä on kasvanut selvästi etenkin kaupungeissa, mutta hintojen lasku on jatkunut. Ennusteiden mukaan (katso esimerkiksi yhteenveto Kauppalehdessä 13.11.2025) hintojen odotetaan kääntyvän ensi vuonna nousuun edelleen matalien korkojen ja ostovoiman kasvun sekä työttömyyden laskun tukemana.

Vapaa- ja uudisrakentamisen aloitukset ovat edelleen lähes pysähdyksissä valmiiden myymättömien asuntojen suuren määrän ja kotitalouksien varovaisuuden seurauksena. Uusien ja käytettyjen asuntojen välille on syntynyt myös hintaero, joka ohjaa kysyntää vanhoihin asuntoihin.¹

Asuntorahoituksesta

Asuntolainojen kysynnässä on tänä vuonna havaittavissa elpymistä. Uusia asuntolainoja on nostettu viime kuukausina enemmän kuin vuonna 2024 vastaavana ajankohtana. Asuntolainakanta on kuitenkin pysynyt hyvin vakaasti 106 mrd. euron tuntumassa. Kuluttajien varovaisuus asuntomarkkinoilla näkyy myös lainanottohalukkuudessa.

¹ Lähemmin eri syistä ja rakentamisen näkymistä: [Rakentaminen 2025–2026: Syksy 2025](#)

Taloyhtiölainojen kanta oli syyskuussa noin 2 % suurempi kuin vuotta aikaisemmin, mutta yksityisten kotimaisten asunto-osakeyhtiöiden lainakanta on ollut tänä vuonna laskussa. Elokuussa yksityisten suomalaisten taloyhtiöiden lainakanta oli 24,3 mrd. euroa ja vuotta aiemmin 25,0 mrd. euroa. Suomen Pankin mukaan taloyhtiöt ovat aktiivisesti neuvotelleet lainasopimuksiaan uusiksi korkojen laskiessa.

Asuntorahoitusta koskevasta sääntelystä

Pankkisääntelyllä on keskeinen rooli rahoitusmarkkinoiden vakauden turvaamisessa. Rakennushankkeet ja erityisesti asuntorakentaminen ovat merkittävä osa pankkien luotonantoa ja niihin kohdistuvat sääntelymuutokset (etenkin Basel III ja CRR3-uudistus) osaltaan vaikuttavat rakentamisen rahoitusehtoihin. Myös pankkien varainhankinnalla on keskeinen merkitys siihen, miten pankki suuntaa luotonantoon ja miten rahoituksen hinta määräytyy.

Basel III -standardit ja EU:n sääntelykehys

Basel III -standardit ovat kansainvälisiä suosituksia, joiden tavoitteena on lisätä pankkien kriisinkestävyttä ja tasapuolisen kilpailun edellytyksiä. EU on implemtoinut nämä standardit osaksi omaa lainsäädäntöään ja ne koskevat kaikkia luottolaitoksia. Keskeinen osa EU:n pankkilainsäädäntöä on suoraan sovellettavaa EU-sääntelyä.

EU-sääntelyssä erityisesti pk-yrityksille suunnattu huojennuskerroin (ns. pk-tukikerroin) on merkittävä poikkeus standardeista, joka alentaa riskipainoja ja parantaa lainaehtoja myös rakennushankkeissa ja taloyhtiölainoissa.

Kiinteistörahoituksen riskipainot ja uudistukset

Riskipainot määrittävät, kuinka paljon pääomaa pankin on varattava tiettyä luottoriskiä varten. Kiinteistövakuudellisten luottojen riskipainot vaihtelevat lainan ja luottotussuhteen mukaan. Vuoden 2025 alusta lukien voimaan tulleiden muutosten myötä luottoriskin standardimenetelmää on muutettu riskiperusteisemmaksi. Uudistukset vakavaraisuuskohtelun näkökulmasta suosivat matalan LTV:n lainoja, mikä hyödyttää erityisesti taloyhtiölainoja. Lisäksi IRB-pankeille asetettu kokonaisriskipainolattia rajoittaa sisäisillä riskimalleilla toteutettavia riskipainojen optimointia.

Rakennushankkeiden rahoitus: CRR3-uudistus

Vuoden 2025 alusta voimaan tullut CRR3-uudistus toi mukanaan uuden luokittelun rakennushankkeiden rahoitukselle. Spekulaatiivisen kiinteistörahoituksen tilalle tuli ADC-luokitus (Acquisition, Development and Construction), jonka riskipaino on lähtökohtaisesti 150 %, mutta voi tietyin ehdoin olla 100 %. Aikaisempi spekulaatiivisen kiinteistörahoituksen riskipaino oli kiinteä 150 % ilman mahdollisuutta poiketa alaspäin. Uusi ADC-luokka mahdollistaa matalamman riskipainon esimerkiksi RS-hankkeissa, joissa on riittävä ennakkovarausaste.

Taloyhtiölainojen riskipainot ennen ja jälkeen CRR3-uudistuksen

Taloyhtiölainojen riskipainot standardimenetelmässä ovat madaltuneet vuoden 2025 alusta. Ilman sijoittajaosakkaita riskipaino laski 26,7 %:sta 15,2 %:iin. Sijoittajatilanteessa riskipaino laski 22,9 %:iin.² Tämä parantaa taloyhtiölainojen houkuttelevuutta ja voi edistää uusien rakennushankkeiden rahoitusta.

Sisäiset riskimallit ja niiden merkitys

Suurilla pankeilla käytössä olevat sisäiset riskimallit (IRB) mahdollistavat tarkemman riskien arvioinnin, mutta niiden käyttöä rajoittaa ns. output floor -sääntö, joka tulee voimaan täysimääräisesti vuonna 2033. Tämä sääntö estää liian alhaisten riskipainojen käytön ja varmistaa sääntelyn yhdenmukaisuuden.

Suomalaisen pankkisektorin erityispiirteitä

Suomalaiset luottolaitokset, yhdessä pohjoismaisten luottolaitosten kanssa, ovat korostetun riippuvaisia markkinavarainhankinnasta. Suomalaiset luottolaitokset siten tarvitsevat kansainvälisiltä velkamarkkinoilta hankittavaa rahoitusta, jotta ne voivat rahoittaa yrityksiä ja kotitalouksia. Erityisesti asuntoluottoja hyödynnetään katettujen joukkolainojen vakuuksina, jolloin kansainvälisten sijoittajien ja luottoluokittajien mielenkiinto asuntomarkkinoita ja siihen liittyvä riskejä kohtaan korostuu. Suomalainen pankkimarkkina on korostetusti keskittynyt kahdelle suurelle toimijalle (OP ja Nordea), joten muutokset näiden pankkien liiketoimintamalleissa vaikuttaa myös rahoituksen saatavuuteen.

Johtopäätökset

Pankkisääntelyn uudistukset vaikuttavat osaltaan rakennushankkeiden rahoitukseen. Suomalaisten pankkien riippuvuus markkinavarainhankinnasta merkitsee, että pankkien liiketoiminnan on oltava kestäväällä pohjalla myös kansainvälisten velkasijoittajien näkökulmasta. Riskipainojen madaltuminen ja pk-tukikertoimen soveltaminen parantavat taloyhtiölainojen asemaa, pk-rakennuttajien aseman pysyessä sääntelyllisesti suhteellisen ennallaan. Samalla sääntely pyrkii varmistamaan rahoitusjärjestelmän vakauden ja ehkäisemään liiallista riskinottoa. Rakennusalan toimijoiden on tärkeää ymmärtää sääntelyn vaikutukset ja hyödyntää mahdollisuudet, joita uudistukset tarjoavat.

Hallituksen puoliväliriihen kirjaukset ja niiden toimeenpano

Asuntorahoitusta koskeva kirjaus

Parannetaan työvoiman liikkuvuutta ja kehitetään asuntomarkkinoiden toimivuutta purkamalla Pohjoismaiden kireintä asuntorahoituksen sääntelyä. Nostetaan asuntolainojen enimmäiskesto 30 vuodesta 35 vuoteen tukemaan säästämistä ja sijoittamista. Toteutetaan keinoja, joilla voidaan tukea asuntokauppaa ja rakentamista taloudellisissa laskusuhdanteissa. Sallitaan Finanssivalvonnalle asuntolainakaton asettaminen enimmillään 95 prosenttiin kaikille asunnonostajille nykyisen 90

² Oletuksena, että luoton suhde vakuuteen on korkeintaan 50 %.

prosentin sijaan. Taloyhtiölainojen osalta pidetään voimassa nykysääntely, mutta mahdollistetaan asetuksella muuttaa suhdannetilanteen mukaan enimmäisluotto-osuutta (60–70 %), lyhennysvapaan kesto (1—2 vuotta) sekä enimmäislaina-aikaa (30—35 vuotta).

Hallituksen esitys

Hallituksen linjaukset toteutetaan VM:n rahoitusmarkkinaosastolla viimeisteltävänä olevalla hallituksen esityksellä. Esitys on tarkoitus saada voimaan keväällä 2026. Kysymys on makrovakausvälineiden muutoksista, joiden käytöstä päätökset tekee tällä hetkellä Finanssivalvonnan johtokunta. Taloyhtiölainojen osalta esityksessä päätösvaltaa siirretään asetuksella osittain valtioneuvostolle.