

Asumisen ja rakentamisen rahoittamisen tilannekuva, ongelmat ja mahdolliset kehittämissihtotukset

1 Asumisen ja rakentamisen tilannekuva

Suomen talouskasvu on viimeisinä vuosina ollut heikkoa, kun talous on koronapandemian lisäksi kohdannut inflaatio- ja korkosokin, geopolittiseen tilanteeseen ja maailmantalouteen liittyvät epävarmuudet, Yhdysvaltain uuden kauppapolitiikan tuomat muutokset tulleihin sekä valtion velkaantumisen hillitsemiseksi toteutetut sopeutustoimet (liitekuvio 1). Vaisu talouskehitys ja korkotason muutokset ovat heijastuneet myös rakennusalaan, jonka aktiviteetti on supistunut ja uusien rakennuslupien määrä romahtanut (liitekuvio 2).

Vuosina 2015–2021 rakennusala hyötyi globaalin finanssikriisin jälkeen alkaneesta nollakorkoajasta (liitekuvio 3), joka tuki osaltaan taloutta, mutta ruokki samalla varallisuuserien hintoja. Suomessa keskuspankin ohjauskorkojen muutokset välittyvät nopeasti pankkien lainakorkoihin, sillä valtaosa lainoista on sidottu lyhyisiin euriborkorkoihin. Halvat lainakorot tukivat erityisesti rakentamista. Samalla kysyntä lisääntyi, kun erilaiset kiinteistörahastot yleistyivät, ammattimaisen kiinteistökaupan volyymit kasvoivat¹ (liitekuvio 4) ja koronapandemia lisäsi omistusasuntojen kysyntää erityisesti suurempien asuntojen osalta. Pieniä kerrostaloasuntoja rakennettiin paljon, sillä sijoittajakiinnostus oli vahvaa, kun asuntoja hankittiin vuokraustarkoituksiin mm. kiinteistösijoittamisen suhteellisesti houkuttavien tuottonäkymien vuoksi. Vanhojen ja uusien osakeasuntojen hinnat nousivat vuoden 2020 alkupuolelta aina vuoden 2022 puoliväliin asti (liitekuvio 5).

Korkotason nousu vuodesta 2022 lähtien johti talouden yleisen aktiviteetin ja vähitellen myös kiinteistöbuumin hidastumiseen. Heikossa suhdannetilanteessa työttömyys ja yritysten konkurssit (ml. rakennusalan konkurssit) lisääntyivät. Samalla ammattimaisten kiinteistökauppojen kaupankäyntivolyymit laskivat ennätysalhaisiksi ja volyymit laskivat merkittävästi alemmalle tasolle kuin nollakorkojen vallitessa. Työttömyys ja epävarma taloustilanne vähensivät myös kotitalouksien asunnonostoaikkeitä. Vähentynyt kysyntä johti myös vanhojen asuntojen hintojen laskuun. Sen sijaan uusien asuntojen hinnat eivät ole samalla tavalla laskeneet ja uusien asuntojen suhteellinen hinta on noussut (liitekuviot 5 ja 6).

Inflaation lasku on mahdollistanut keskuspankeille ohjauskorkojen laskun, minkä seurauksena esimerkiksi euriborkorot ovat laskeneet vuodesta 2024 alkaen. Korkojen laskun on odotettu vähitellen tukevan taloutta, yksityisiä investointeja, kulutuskysyntää ja kuluttajien mahdollisuuksia ostaa asuntoja. Myös vanhojen asuntojen hintojen lasku tukee ostajia, mutta asunnon myyjien tottuminen uuteen hintatasoon vie luonnollisesti oman aikansa. Asuntokauppoja ovat vielä jarruttaneet myös korkealla säilyvä työttömyys ja epävarmat talousnäkymät. Tästä huolimatta vanhojen asuntojen kauppa on piristynyt kuluvan vuoden aikana ja on ollut jo selvästi pirteämpää kuin vuosina 2023–2024 (liitekuviot 7 ja 8). Vanhojen asuntojen kauppa jää lisäksi vain hieman matalammalle tasolle kuin koronaa edeltävinä hyvän kasvun vuosina 2015–2019. Sen sijaan uusien asuntojen kauppa on ollut edelleen jäissä (liitekuvio 9).

Odotuksista huolimatta Suomen talouskasvu ei ole piristynyt ja Suomen talous vajosi taantumaan kuluvan vuoden kolmannella neljänneksellä. Pientä toivoa heikkoon suhdannetilanteeseen tuo kuitenkin se, että elinkeinoelämän luottamus on parantunut, yksityiset investoinnit ja vienti ovat kasvaneet sekä teollisuuden uudet tilaukset lisääntyvät. Myös kotitalouksien luottamus on kohentunut vuoden takaiseen

¹ KTI Kiinteistötieto.

verrattuna, vaikka työttömyys painaa edelleen tunnelmia. Samalla kuitenkin kuluttajien odotukset omasta taloudestaan vuoden kuluttua ylittivät marraskuussa pitkän aikavälin keskiarvon. Myös lainanottoaikeet ovat lähellä keskiarvoa, mutta kestokulutustavaroiden ja asuntojen ostoaikeet ovat pysyneet vähäisinä. Ennustelaitokset ennakoivat talouskasvun vauhdittuvan vuonna 2026.

Myös valtiovarainministeriön johtaman rakennusalan suhdanneryhmän (RAKSU-ryhmä) arvion mukaan asuntokaupan piristymisen taustalla on hintojen lasku.² Uusien asuntojen kauppa on vähäistä, koska myymättömiä valmiita asuntoja on paljon. Lisäksi vuokra-asuntomarkkinoilla on ylitarjontaa, mikä vähentää sijoituskiinteistöjen ostohaluja. RAKSU-ryhmä ennakoi, että asuntojen uudisrakentamisen elpyminen on hidasta, mutta kasvu nopeutuu vuonna 2026.

2 Pankkisääntelystä ja asuntorahoituksen saatavuudesta

Monien vakavien talous- ja finanssikriisien taustalla ovat asuntomarkkinoiden ja asuntoluotonannon vakavat häiriöt tai voimakkaat vaihtelut. Asuntomarkkinoiden ja asuntorahoituksen kehityksellä on keskeinen merkitys myös Suomen rahoitusjärjestelmän vakauden kannalta, mikä korostaa asuntorahoitukseen liittyvien riskien hillitsemisen ja niiden realisoitumiseen varautumisen merkitystä. Kotitalouksien korkea, joskin viime vuosina laskenut velkaantuneisuus, on edelleen yksi keskeisistä kotimaisen rahoitusjärjestelmän rakenteellisista haavoittuvuuksista, joka voi voimistaa talouden ja asuntomarkkinoiden häiriötilanteiden kokonaistaloudellisia vaikutuksia. Suurin osa kotitalouksien kokonaisveloista liittyy joko suoraan tai epäsuoraan (taloyhtiölainojen kautta) asuntorahoitukseen. Asuntorahoituksen haavoittuvuuksia lisää myös lainojen kansainvälisessäkin vertailussa suuri korkoherkkyys, mitä selittää lyhyisiin markkina-korkoihin sidottujen lainojen korkea osuus. Myös rahoitussektori on altis asunto- ja kiinteistömarkkinoiden häiriöille, sillä asuin- ja liikekiinteistövakuudelliset luotot muodostavat merkittävän osuuden suomalaispankkien lainanannosta.

Asuntorahoitukseen liittyviä riskejä hillitään ja niihin varaudutaan useilla erilaisilla makrovakaussäätelyillä Suomessa. Luotonottajiin kohdistuvilla välineillä, kuten enimmäisluototussuhteella, asunto- ja taloyhtiölainoja koskevilla sääntelyrajoitteilla sekä Finanssivalvonnan maksuvarasuosituksella vahvistetaan ensisijaisesti kotitalouksien riskinkestävyyttä talouden tai asuntomarkkinoiden negatiivisia yllätyksiä vastaan. Luottolaitoksille asetettavilla makrovakaussäätelyillä puolestaan vahvistetaan luotonantajien riskinkestävyyttä esimerkiksi asuntomarkkinoiden vakavien häiriötilanteiden varalle. Myös luottolaitosten yleinen eurooppalainen vakavaraisuussäätely vahvistaa osaltaan rahoitusjärjestelmän häiriönsietokykyä asuntorahoituksen riskejä vastaan.

Finanssivalvonnan analyysien ja luotonmyöntäjille suunnattujen kyselyjen perusteella ei ole havaittavissa merkkejä siitä, että nykyinen vakavaraisuus- tai makrovakaussäätely ja -vaatimukset olisivat nykyisessä suhdannetilanteessa erityisesti rajoittaneet asuntorahoituksen saatavuutta tai heikentäneet luottolaitosten luotonantokykyä. Luottolaitokset eivät ole viime vuosina käyttäneet täysimääräisesti asunto- ja asuntoyhteisölainanantoa koskevien sääntelyrajoitteiden tai Finanssivalvonnan maksuvarasuosituksen sallimaa liikkumavaraa luotonannossaan, mikä osaltaan viestii siitä, että rajoitteet ja suositukset eivät ole rajoittaneet luottolaitosten luotonantoa. Finanssivalvonnan kyselyn perusteella myös luottolaitokset katsovat, että vuonna 2023 voimaan astuneiden asuntoyhteisöluotonannoksen rajoitteiden

² Valtiovarainministeriö. Rakentaminen 2025–2026: Syksy 2025, <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-408-0>

vaikutukset uudistuotantoon kohdistuvaan luotonantoon ovat nykyisessä suhdannetilanteessa jääneet vähäisiksi.³

Asuntorahoituksen saatavuudessa ja asuntoluottomarkkinoiden kilpailussa on kuitenkin huomattavia alueellisia eroja. Joillakin heikommin kehittyvillä ja laskevien asuntohintojen alueilla lainansaanti voi olla vaikeampaa ja ehdot kireämpiä etenkin, jos rakennuskantaan on samanaikaisesti kertynyt myös korjausvelkaa. Toisaalta joillakin alueilla myös kilpailua ja luotontarjoajia on huomattavasti vähemmän ja yksittäisten luotonmyöntäjien markkinaosuudet voivat olla huomattavia. Myös keskimääräisissä luottoehdoissa on tämänkaltaisilla alueilla enemmän vaihtelua kuin joillakin kilpailluilla alueilla.

Suomalaisten luottolaitosten pääomavaatimusten viime vuosien muutosten luotonantoa ja talouskasvua rajoittavien vaikutusten arvioidaan myös jääneen maltillisiksi esimerkiksi Suomen Pankin arviolaskelmien ja pääomavaatimusten aiempien muutosten vaikutuksia koskevien kokemusten perusteella. Tämä johtuu erityisesti siitä, että suomalaispankit ovat olleet hyvin kannattavia ja niillä on ollut runsaasti vakavaraisuusvaatimukset ylittäviä pääomia. Näin ollen pankkien ei ole tarvinnut sopeuttaa luotonantoaan täyttääkseen pääomavaatimukset. Vastaaviin tuloksiin ja johtopäätöksiin on päädytty myös laajemmin eurooppalaisia luottomarkkinoita koskevissa analyyseissä. Pääomavaatimusten ja luotonannon välillä ei tyypillisesti vallitsekaan suoraa syy-seuraussuhdetta, vaan pääomavaatimukset vaikuttavat luotonantoon pääasiassa epäsuorasti laskennallisten pääomakustannusten ja luottohinnoittelun kautta. Toisaalta luotonantoon ja sen hinnoitteluun vaikuttavat laskennallisten pääomakustannusten ohella monet muutkin seikat. Lähtökohtaisesti vahva vakavaraisuus parantaa luottolaitoksen vieraan pääoman määräisen rahoituksen saatavuutta ja alentaa sen hintaa. Luottolaitosten vahva vakavaraisuus tutkitusti myös pienentää talouden vakavien taantumien ja pankkikriisien riskejä sekä niiden yhteiskunnallisia kustannuksia.

Luottolaitosten asuntorahoitusta koskeva yleinen vakavaraisuussäntely ei ole viime vuosina kiristynyt. Tavanomaisissa asunto- ja taloyhtiölainoissa pääomavaatimukset ovat vuoden 2025 alussa voimaan astuneen vakavaraisuussäntelyuudistuksen myötä jopa keskimäärin laskeneet, kun asuinkiinteistövaikudellisten luottojen enintään 55 prosentin luototussuhdetta vastaavan osuuden riskipainot laskivat luottoriskin standardimenetelmässä. Joillakin kotimaisilla luottolaitoksilla muutokset ovat parantaneet vakavaraisuussuhteita merkittävästi.⁴ Rakennusaikaista rahoitusta koskevan rahoituksen vakavaraisuuskäsittely ei ole myöskään kiristynyt vakavaraisuussäntelymuutosten myötä. Aiempi säntely on edellyttänyt 150 %:n riskipainon soveltamista rakennusaikaiselle rahoitukselle luottoriskin standardimenetelmässä. Päivitetyn vakavaraisuussäntelyn mukaan näille luotoille voidaan tiettyjen edellytysten täytyessä soveltaa 100 %:n riskipainoa.⁵ Rakennusyrityksille suoraan myönnettyjen luottojen vakavaraisuuskäsittelyyn ei ole tullut viime vuosina muutoksia.

Kevään kehysriihen asuntorahoitussäntelyä koskevissa linjauksissa todettiin, että asuntorahoituksen säntely on Suomessa Pohjoismaiden kireintä. Finanssivalvonnan käsityksen mukaan tämä ei pidä paikkaansa. Lainanottajiin sovellettavien makrovakaussäntelyjen osalta Suomessa on käytössä enimmäisluototussuhde (lainakatto, joka ensiasunnonostajille on 95 % ja muille 90 % laskettuna kaikista

³ Ks. Finanssivalvonta (2025) [Pankit ovat noudattaneet kotitalouksien velkaantuneisuutta koskevia rajoituksia ja suositusta lähes täysimääräisesti.](#)

⁴ Vakavaraisuussäntelyn voidaan näin ollen katsoa kannustavan matalampien luototussuhteiden soveltamiseen. Tämä insentiivi on ristiriidassa esitettyjen, enimmäisluototussuhteen keventämistä koskevien ehdotusten kanssa.

⁵ Edellytyksiä rakennusaikaisen rahoituksen kevyemmän vakavaraisuuskäsittelyn soveltamiselle täsmennetään EBA:n ohjeissa (EBA/GL/2025/03) sekä Finanssivalvonnan tulevilla määräyksillä ja ohjeilla.

asetetuista vakuuksista sisältäen myös takaukset). Tämän lisäksi Finanssivalvonnan suositus asuntoluotonhakijan luottojen ja rahoitusvastikkeiden enimmäishoitorasitteesta rajaa asuntoluotonhakijan kuorimitetun luotonhoitorasituksen (6 %:n korolla tai alemmalla kiinteällä korolla, 25 vuoden takaisinmaksuajalla) pääsääntöisesti enintään 60 %:iin luotonhakijan nettotuloista. *Tanskassa* on käytössä yleinen 95 %:n enimmäisluototussuhde sekä 60-90 %:n enimmäisluototussuhde mm. muille kuin ensisijaiselle asunnolle sekä sijoitusasunnoille. Stressitestausta Tanskassa on rajattu kasvukeskuksiin, jolloin muuttuvaan korkoon lisätään 1,0 % korkolisä niin, että kokonaiskorko on vähintään 4 %. Lisäksi määrätyille luotoille bruttomääräinen velka-tulosuhde on 400 %.

Islannissa yleinen enimmäisluototussuhde on 80 % ja ensiasunnon ostajille 85 %. Asuntoluotonhakijan enimmäishoitorasite on 35 % ja ensiasunnon ostajan enimmäishoitorasite on 40 %. Enimmäishoitorasitetta laskettaessa takaisinmaksuaika on rajattu. *Norjan* lainanottajia koskevien rajoitusten mukaan asuntoluotonottajan on kyettävä huolehtimaan tavanomaisista elinkustannuksista siinä tapauksessa, että korkotaso nousee 3 prosenttiyksikköä ja on vähintään 7 % laskettuna koko asuntoluotonottajan velkataakalle. Lisäksi sovelletaan 500 %:n bruttomääräistä velka-tulosuhdetta. Norja on myös asettanut erillisen lyhennysvelvoitteen asuntoluotoille, joka on 2,5 % (tai vastaa 30 vuoden annuiteettilainan lyhennystä) siinä tapauksessa, että luoton enimmäisluototussuhde on yli 60 %. *Ruotsissa* yleinen enimmäisluototussuhde on 85 %. Lisäksi Ruotsissa sovelletaan 2,0 %:n lyhennysvelvoitetta siinä tapauksessa, että asuntovelan enimmäisluototussuhde on yli 70 %, 1,0 %:n velvoitetta, jos enimmäisluototussuhde on 50 ja 70 %:n välissä sekä ylimääräistä 1,0 %:n lyhennysvelvoitetta, jos bruttomääräinen velka-tulosuhde ylittää 450 %. On lisäksi huomionarvoista, että Ruotsissa 30 % vakuudellisen asuntolainan koroista on vähennyskelpoisia. Tämä kannustaa pidempiin laina-aikoihin, kun siitä seuraava lisäkustannus pienee.

3 Kommentteja esitettyihin kehittämisehdotuksiin

Finanssivalvonnan toimintaa ohjaavana tavoitteena on finanssimarkkinoiden vakauden edellyttämä valvottavien vakaa toiminta sekä yleinen luottamus finanssimarkkinoiden toimintaan. Asuntorahoituksella ja asuntomarkkinoilla on merkittävä rooli osana kansallisia finanssimarkkinoita. Asuntorahoitukseen liittyvä kehitys on läheisessä yhteydessä finanssimarkkinoiden vakauteen. Keskeisenä vakauden uhkaväline on kotitalouksien ja yksityisen sektorin velkaantuneisuuden korkea taso, mikä altistaa finanssimarkkinoita luottamuksen muutoksille. Finanssivalvonnan arvion mukaan tämän hetken asumisen ja rakentamisen rahoittamisen haasteet ovat kysyntäperusteisia ja talouden suhdannetilanteeseen liittyviä. Osin uudisrakentamisen vaikeutta selittää todennäköisesti myös korkosokkia edeltänyt uudisrakentamisen poikkeuksellisen korkea taso. Finanssivalvonnan tiedossa ei yleisellä tasolla ole seikkoja, jotka viittaisivat siihen, että nykyhetken asumisen ja rakentamisen rahoittamisen haasteet olisivat tarjontaperusteisia.

Rahoitusvakautta edistävien makrovälineiden käytön ja kotitalouksien lainojen ehtoja koskevien lainsäädännöllisten rajoitusten tulisi vastaisuudessaakin lähtökohtaisesti perustua rahoitusvakaudellisiin, ei suhdannepoliittisiin perusteluihin. Rakenteellisten välineiden tai säännösten kireyttä pyritään muuttamaan, erityisesti keventämään, vain hyvin poikkeuksellisissa taloudellisissa tilanteissa. Pahimmillaan välineiden käyttöä koskevien joustomahdollisuuksien laajentaminen ja käyttäminen voi johtaa talous- ja rahoitussuhdanteita voimistavaan talouspolitiikkaan, jossa luotonantoa vauhditettaisiin noususuhdanteissa ja tiukennettaisiin laskusuhdanteissa.

12.12.2025
SP/FIVA-EI RAJOITETTU
Julkinen

Valmisteilla olevan hallituksen esityksen luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi tavoitteena on edistää säästämistä ja sijoittamista, tukea asuntokauppaa ja rakentamista, helpottaa asunnon vaihtamista sekä joustavoittaa asuntorahoitusta koskevaa sääntelyä. Esityksellä muutettaisiin säännöksiä asuntoluoton enimmäisluototussuhteesta ja enimmäistakaisinmaksuajasta sekä asuntoyhteisöluottoja koskevista rajoituksista. Linjausten mukaan asuntolainojen enimmäiskesto nostetaan 30 vuodesta 35 vuoteen. Finanssivalvonnalle sallitaan enimmäisluototussuhteen asettaminen enimmillään 95 prosenttiin nykyisen 90 prosentin sijasta. Lisäksi rakentamisvaiheen taloyhtiölainojen osalta linjattiin uudesta asetuksesta, jolla olisi mahdollista muuttaa suhdannetilanteen mukaan taloyhtiöiden enimmäisluotto-osuutta 60–70 prosentin välillä, lyhennysvapaan kesto 1–2 vuoden välillä ja enimmäislaina-aikaa 30–35 vuoden välillä. Muutoin taloyhtiölainojen osalta on tarkoitus pitää voimassa nyky sääntely. Lait ja asetus on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.4.2026.

Finanssivalvonnan arvion mukaan ehdotetut toimenpiteet kasvattaisivat kotitalouksien velkaantuneisuuden astetta. Lisäksi ehdotuksilla tavoiteltujen hyötyjen saavuttaminen on epävarmaa ja joiltain osin myös varsin epätodennäköistä. Kasvava kotitalouksien velkaantuneisuus on omiaan lisäämään kansallisen finanssijärjestelmän vakautta uhkaavia rakenteellisia riskejä. Talouskasvua ja asuntomarkkinoiden toimintaa edistävien vaikutusten olettamana ja edellytyksenä on, että lisääntynyt kotitalouksien velkaantuneisuus ohjautuisi tuotantoon, tätä vahvistaen. Vaihtoehtoisena skenaariona on, että velkaantuneisuus allokoituisi jo olemassa olevan asuntokannan hintoihin ja vain osittain tukisi tuotannollisia rakenteita. Ehdotetut taloyhtiölainoja koskevat sääntelymuutokset lisäisivät myös makrovakaussääntelyä ja -politiikan suhdanneperusteisuutta entisestään. Siten myös ympäristöministeriön työryhmään toimitetuissa muistioissa esitetyt näkemykset hallituksen esityksen ehdotusten lisäksi tehtävistä kevennyksistä asuntorahoituksen ehtoihin, kuten maturiteettiin, lyhennysvapaisiin ja enimmäisluototussuhteeseen, ovat Finanssivalvonnan käsityksen mukaan omiaan kasvattamaan riskejä rahoitusvakaudelle.

Finanssivalvonta on antanut kaksi suositusta asuntolainanottajan stressitesteistä. Ensimmäisessä, vuonna 2010 annetussa suosituksessa lähtökohtana on asiakkaan maksukyvyn testaaminen enintään 25 vuoden laina-ajalla ja vähintään 6 prosentin lainakorolla. Toisen, vuonna 2022 annetun täydennetyn suosituksen mukaan luotonhakijan kuormitettu luotonhoitorasitus saisi olla pääsääntöisesti enintään 60 % luotonhakijan nettotuloista. Kuormitetun luotonhoitorasituksen laskennassa olisi otettava laajasti huomioon luotonhakijan asunto- ja muut luotot sekä rahoitusvastikkeet ja niiden kuormitetut hoitomenot, joita laskettaessa takaisinmaksuaika tulisi olla enintään 25 vuotta ja luottokorko vähintään 6 % (pitkäaikaisesti korkosuojattuja tai kiinteäkorkoisia luottoja lukuun ottamatta). Jos luotonhoitorasituksen suositellusta enimmäisrajasta poiketaan, maksuvara tulisi arvioida erityisen tarkasti asiakkaan kanssa ja luotopäätös tehdä korotetulla päätöstopilla. Suuntaa antavana viitearvona on, että kuormitetulta luotonhoitorasitteeltaan yli 60 prosentin suuruisten uusien asuntoluottojen osuus olisi enintään 15 % luotonantajan myöntämien uusien asuntoluottojen euromäärästä kalenterivuoden aikana. Finanssivalvonnan tekemistä analyyseistä käy ilmi, että kuormitetun luotonhoitorasituksen rajoite harvemmin käytännössä muodostuu luotonantaja rajoittavaksi tekijäksi ja, että luottolaitokset eivät viime vuosina täysimääräisesti ole käyttäneet yllä mainittua luotonmyönnön poikkeamismahdollisuutta. Väitteet maksuvaran stressitestauksesta asuntojen kysyntää rajoittavana tekijänä eivät siten pidä paikkaansa eivätkä ehdotukset maksuvaran stressitestauksen keventämisestä ole siten perusteltuja.

4 Johtopäätökset ja mahdolliset kehittämisehdotukset

Yhteenvedona Finanssivalvonta katsoo, että asuntomarkkinoiden ja -rakentamisen viime vuosien heikko suhdanne selittyy ennen kaikkea kysyntätekijöillä. Pankkisääntelyllä tai vakavaraisuusvaatimuksilla ei

12.12.2025
SP/FIVA-EI RAJOITETTU
Julkinen

sen sijaan vaikuta olleen merkittävää vaikutusta asuntorahoituksen saatavuuteen tai hintaan. Toisaalta riskinkestävyydeltään vahvat luottolaitokset ja velalliset ovat kestävän ja vakaan talouskasvun sekä asuntorakentamisen ja -rahoituksen edellytys. Osin sääntelyn ja valvonnan toimenpiteiden myötä vahvistuneen riskinkestävyytensä ansiosta luottolaitokset ovat viime vuosien kriiseissä pystyneet tukemaan reaalitytöitä ja – toisin kuin aiemmissa kriiseissä – olleet näin osa ratkaisua eivätkä ongelmien lähde. Myös kotitalouksien maksukyky on pysynyt verrattain hyvänä viime vuosien voimakkaasta korko- ja inflaatiohokista huolimatta.

Suomalainen asunto-osaakeyhtiö on monessa mielessä kansallinen erikoisuus, jonka hajautettuun omistukseen perustuvaa alhaista riskiä tulisi pyrkiä pikemminkin ylläpitämään kuin nakertamaan finanssi-innovaatioilla. Kriisiä edeltävän kaltaiset, hyvin suuret uudistuotannon yhtiölainat ovat lisäksi varsin tuore ilmiö suomalaisen asunto-osaakeyhtiön historiassa. Vuoden 2022 korkosokin myötä on ollut havaittavissa merkkejä, että kuluttajat olisivat alkaneet karsastaa suuria yhtiölainaosuuksia. On lisäksi tärkeää ymmärtää, että vaikka luottolaitoslain rajoitteet asettavat ylärajan rakentamisvaiheen yhtiölainalle, viime kädessä rakennusyhtiö päättää myykö se uudiskohteensa yhtiövelkaisuina vai velattomina. On vaikea nähdä, mitä etua itselleen uudiskohdetta asunnoksi ostava kotitalous saa suuresta yhtiölainaosuudesta verrattuna siihen, että velaton hinta rahoitettaisiin kotitalouden omalla vastuulla olevalla asuntolainalla, jonka ehdot ovat tyypillisesti paremmat tai vähintään joustavammat kuin yhtiölainassa. Ostokyky ja maksuvara nojaavat joka tapauksessa kotitalouden tuloihin ja maksukykyyn, ja asuntolainaa ottavan kotitalouden maksukyky stressitetaan Finanssivalvonnan suosituksen mukaisesti koko velatonta hintaa vastaan.

Suomessa vaihtuvakorkoisten asuntolainojen osuus on euroa käyttävien maiden suurin. Vaikka historiallisesti lyhyiden viitekorkojen käyttö on pitkällä aikavälillä ollut yleensä edullisinta, se altistaa lainanottajan maksukykyyn korkosokeille. Lisäksi euroalueen valtavirrasta poikkeava käytäntö on altistanut Suomen kansantalouden epäsymmetriselle riskille: Euroopan keskuspankki mitoittaa rahapolitiikkansa euroalueen keskimääräisen kehityksen suhteen, jolloin rahapolitiikka voi muodostua yksittäisen pienen jäsenmaan kannalta tarpeettoman kireäksi. Lisäksi pitkään jatkuneen nollakorkoympäristön äkillinen muutos ja nopea kiristyminen vuosina 2022–23 altisti myös uudisrakentamisen korkoriskille. Tällä hetkellä myymätön uudistuotannon kanta on suunniteltu nollakorkoympäristössä.

Tehokkain tapa vaikuttaa asuntohintojen kohtuullisuuteen on tarjonnasta eli uudistuotannon edellytyksistä huolehtiminen. Finanssivalvonta tunnistaa uudistuotannon rahoitukseen liittyvät haasteet erityisesti pienempien rakennusyhtiöiden kohdalta, joilla ei ole pääsyä pääomamarkkinoille eikä muuta pankkilainan vakuudeksi hyväksyttävää kuin rakennettava uudiskohde. Vaikka euroon siirtymisen myötä Suomen talouden yleinen suhdanneherkkyys on vähentynyt, rakentaminen on edelleen hyvin suhdanneherkkä ala. Rakentaminen on luonteeltaan läpivirtaavaa toimintaa, joka nojaa vahvasti tulevaisuutta koskeviin odotuksiin. On luontevaa, että se näkyy myös rakennussektorin luottojen luottoriskissä.

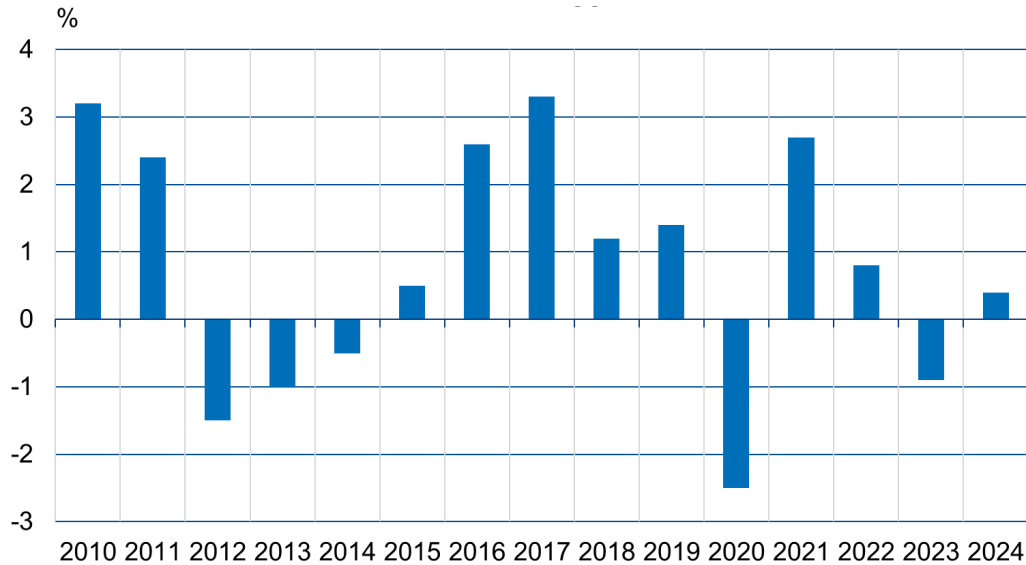
Valitettavasti nyt esitetyt muutokset uudistuotannon yhtiölainoihin eivät tätä ongelmaa ratkaise. Olisikin tärkeää, että tähän kasvun ja vakauden pullonkaulaan pyritäisiin löytämään kestäviä pitkän aikavälin ratkaisuja. Erityisesti uudistuotannon rakentamisaikaista ns. RS-rahoitusmallia pitäisi pyrkiä kehittämään siten, että se mahdollistaisi nykyistä kilpaillumman ja vakaamman asuntotuotannon. Tätä tavoitetta voisivat edistää kaupan osapuolten (ostaja, rakennuttaja, rahoittaja) riskien pienentäminen sekä parempi ja selkeämpi näkyvyys kunkin osapuolen vastuisiin, oikeuksiin ja hankkeen tilaan. Vakautta ja pitkäjänteisyyttä tukevat käytännössä esimerkiksi rakennuttajan vakaa taloudellinen tila ja riittävän vahvat taloudelliset puskurit, rakennettavien huoneistojen riittävä ennakkovarausaste ja riittävän suuret

12.12.2025
SP/FIVA-EI RAJOITETTU
Julkinen

mutta ostajan maksukykyyn nähden kuitenkin oikeasuhteiset seuraamukset kaupasta tai varauksesta irtautumiselle. Tyhjillään seisovat rakennukset eivät ole kenenkään etu. Riittävä ennakkovarausaste edellyttää myös kotitalouden aseman turvaamista RS-järjestelmässä.

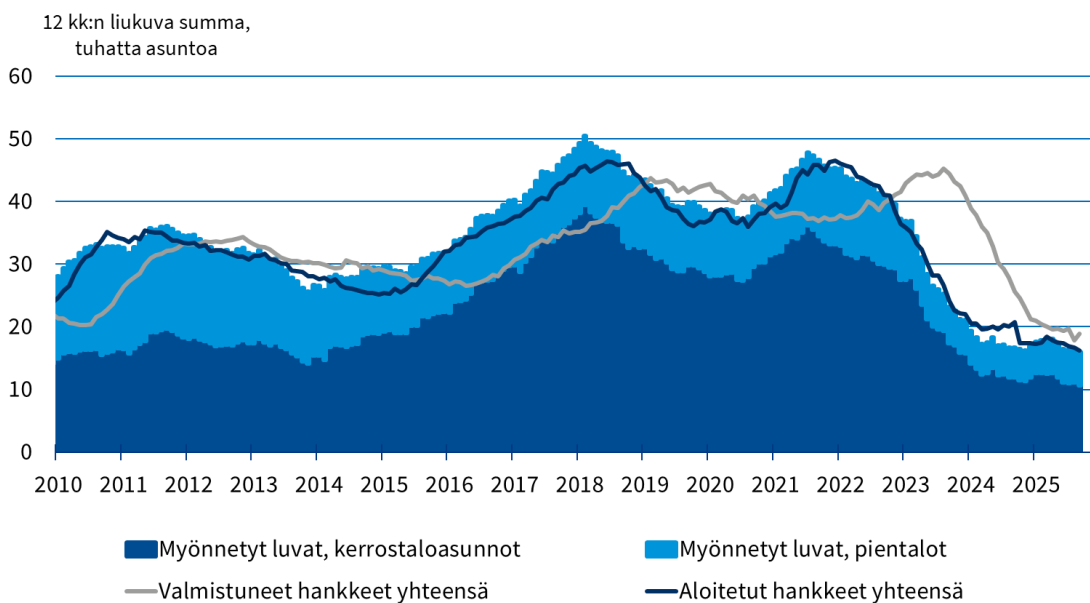
Liitekuvioita

Liitekuvio 1. Suomen bruttokansantuotteen volyymin vuosikasvu 2010–2024



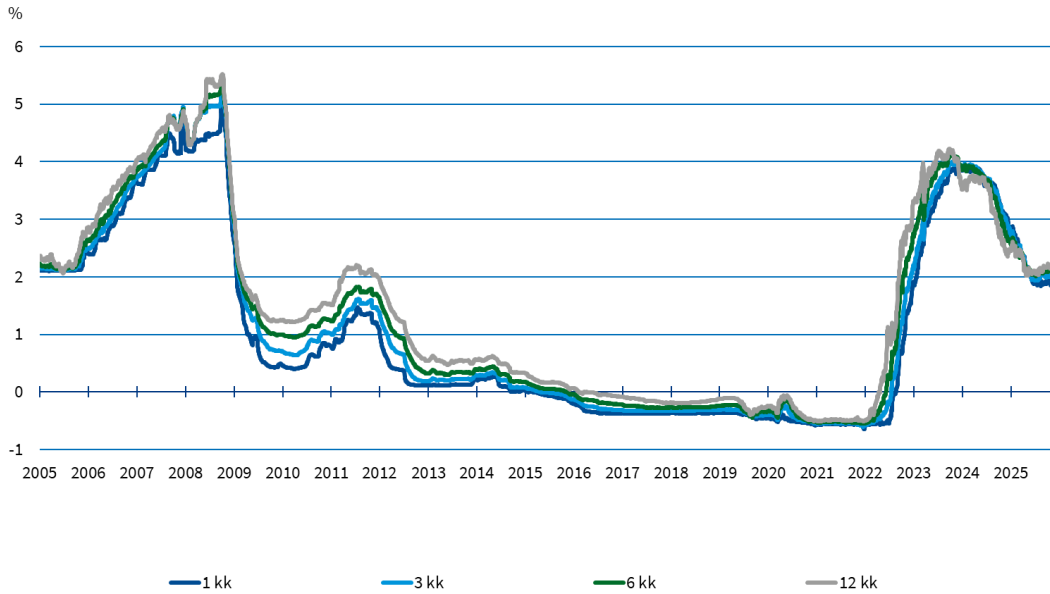
Lähde: Tilastokeskus

Liitekuvio 2. Asuinrakentaminen asunnon tyypin ja rakennusvaiheen mukaan



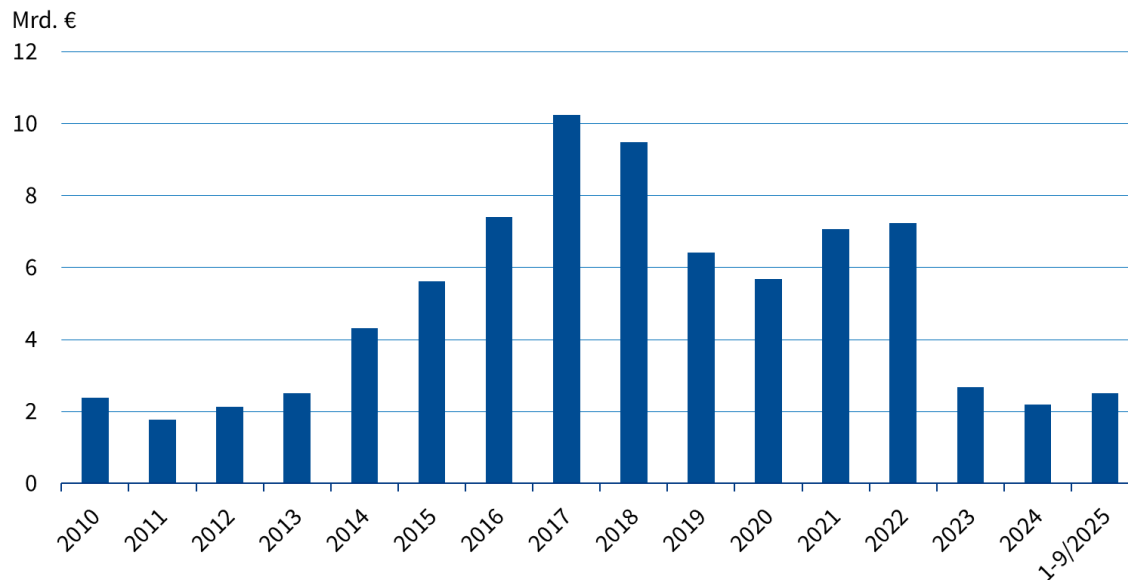
Lähteet: Tilastokeskus, Macrobond

Liitekuvio 3. Euriborkorot 2005–2025

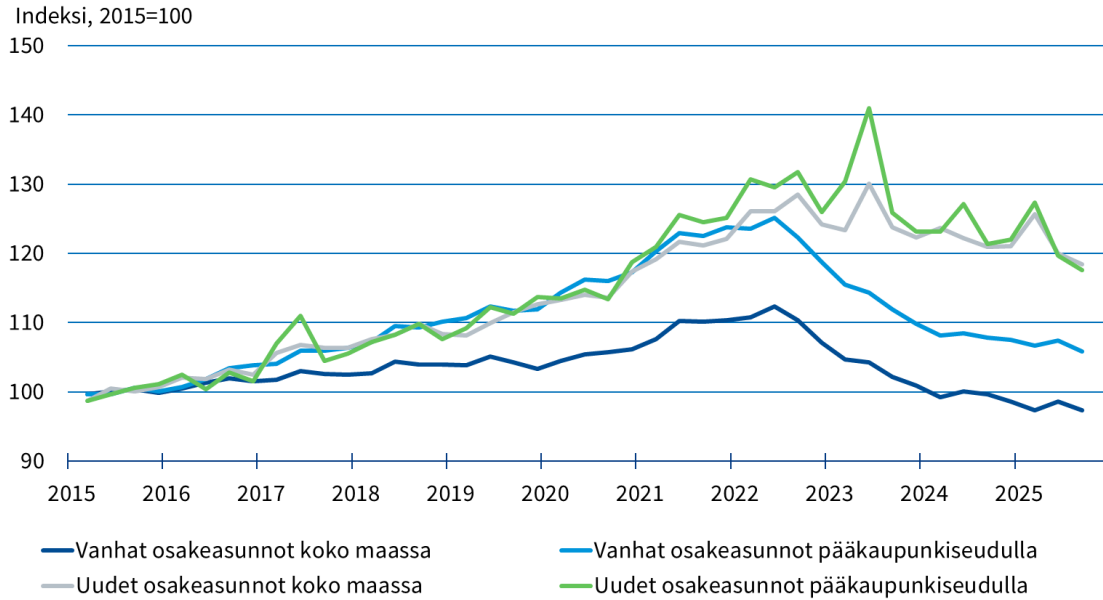


Lähde: Reuters

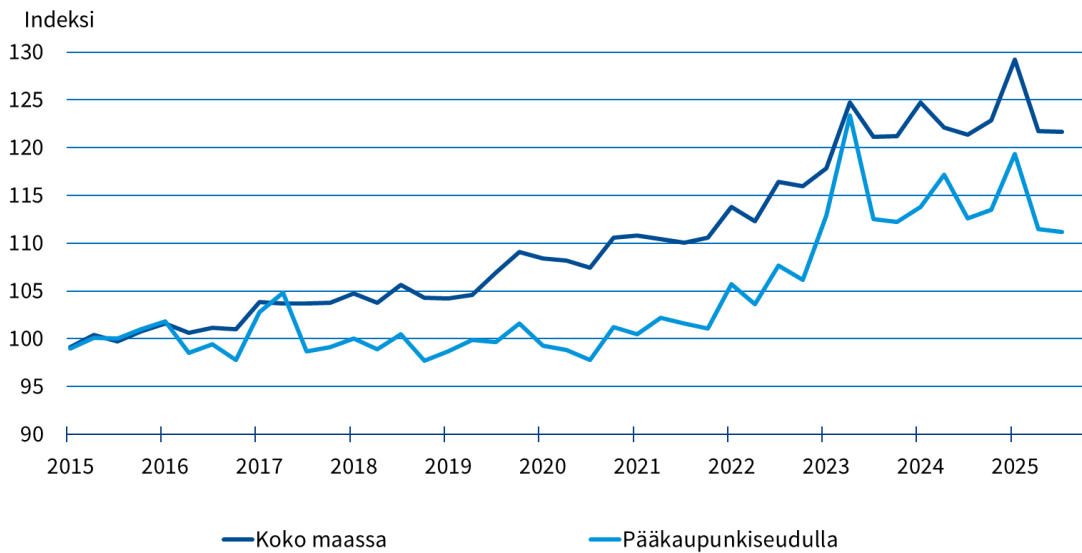
Liitekuvio 4. Ammattimaisen kiinteistökaupan volyymi vuosina 2010–2025



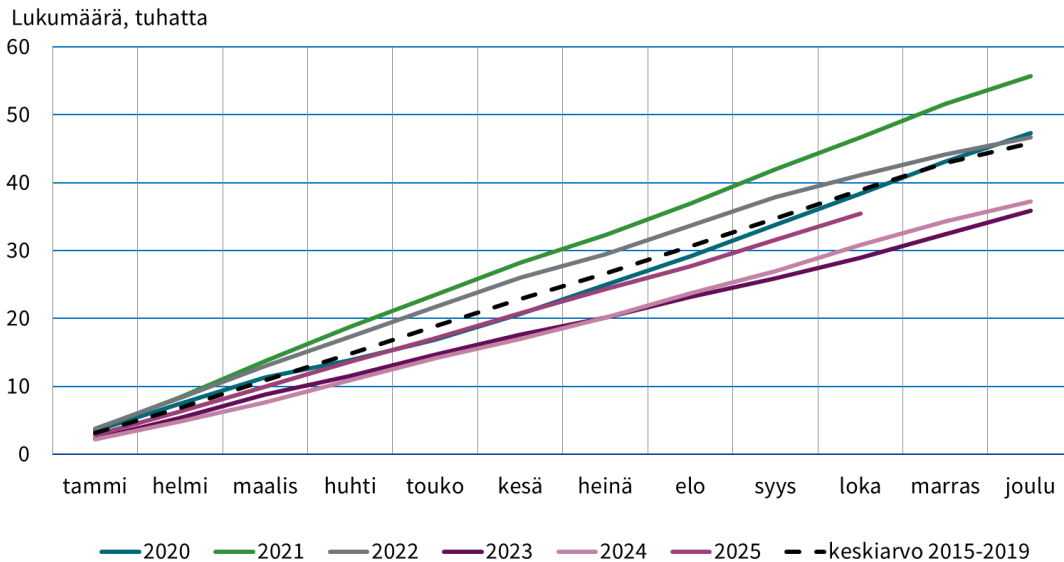
Lähde. KTI Kiinteistötieto.

Liitekuvio 5. Vanhojen ja uusien osakeasuntojen hinnat neljännesvuosittain vuosina 2015–2025


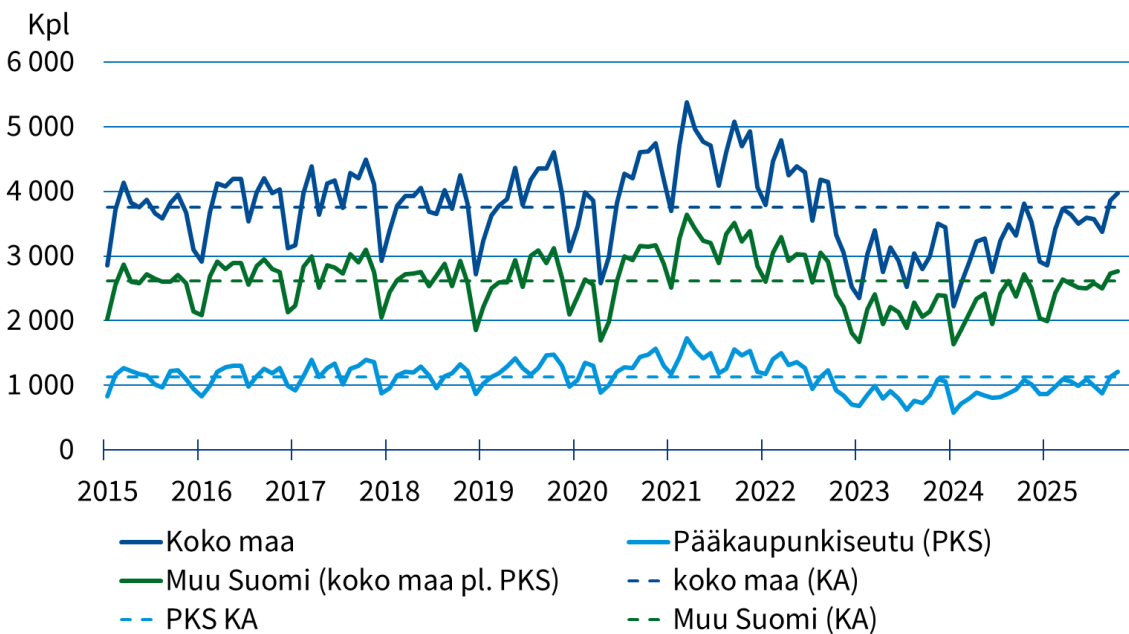
Lähde: Tilastokeskus, Macrobond, Finanssivalvonnan laskelmat

Liitekuvio 6. Uusien osakeasuntojen hinnat suhteessa vanhojen osakeasuntojen hintoihin neljännesvuosittain vuosina 2015–2025


Lähde: Tilastokeskus, Macrobond, Finanssivalvonnan laskelmat

Liitekuvio 7. Vanhojen osakeasuntojen kauppa Suomessa vuoden alusta vuosina 2020–2025 sekä kauppajen keskiarvo vuosina 2015–2019


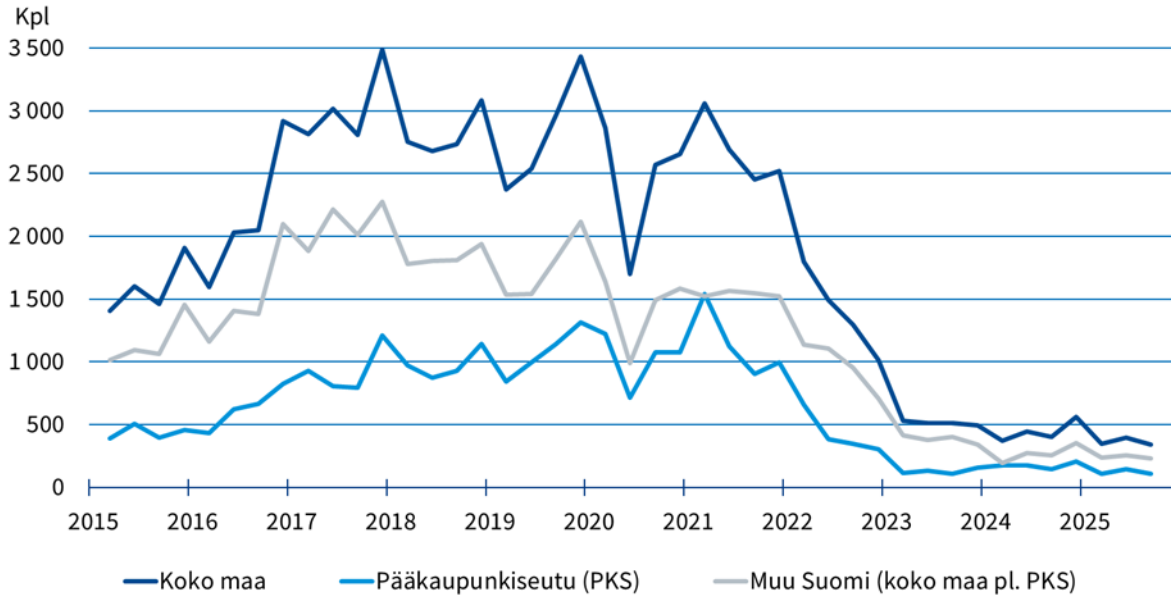
Lähde: Tilastokeskus (kiinteistövälittäjien kautta tehdyt kaupat)

Liitekuvio 8. Vanhojen osakeasuntojen kauppajen lukumäärä vuosina 2015–2025


Lähde: Tilastokeskus.

Tiedot sisältävät rivi- ja kerrostalot. Kyseessä 12-kk liukuva keskiarvo.

Liitekuvio 9. Uusien osakeasuntojen kauppojen lukumäärä neljännesvuosittain vuosina 2015–2025



Lähde: Tilastokeskus

Tiedot sisältävät sekä rivi- että kerrostalot. Aineisto kattaa noin 70 prosenttia kotitalouksien ostamista uudiskohteista ja kattavuudessa on alueellista vaihtelua. Lukumäärässä ovat mukana sekä vapaarahoitteiset että hitas-kohteet. Lukumäärätiedot eivät ole täysin vertailukelpoisia. Aineistoon sisältyvät suurimpien kiinteistönvälittäjien ja rakennuttajien raportoimat uusien asuntojen kauppätiedot.