

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Asiantuntijalausunto hallituksen esityksestä valtion talousarvioksi vuodelle 2026 – HE 99/2025vp

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 390 000 asuntoa. Nämä asunnot ovat lähes 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 570 000 asukasta. Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa. Yhdistyksellämme on noin 34 000 jäsentä.

Suomen Vuokranantajat ry kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä.

Asuntotuotanto ja yleinen narratiivi

Asuntorakentamisen aloitukset jäivät kolmatta vuotta peräkkäin alle 20 000 asunnon. Tämän luvun varaan on syntynyt vahva julkinen narratiivi, että asuntopula on aivan nurkan takana. Samanaikaisesti valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa on kuitenkin lisätty niin voimakkaasti, että vuokramarkkina on ajautunut ja myös pysynyt erittäin haastavana suurimmissa kuudessa kaupungissa. Vaikka aloitusten määrä on historiallisen alhainen, tosiasia on, että vuokra-asuntojen tarjonta on tehnyt viimeisen puolen vuoden aikana monessa kaupungissa uusia ennätyksiä.

Seuraamme vuokramarkkinaa tarkasti, ja 30.9.2025 pääkaupunkiseudulla oli tarjolla noin 11 000 vapaata vuokra-asuntoa. Suhdeluku – vapaiden vuokra-asuntojen määrä tuhatta asukasta kohden – on lähes historiallisessa ennätyksessä. Vuosina 2015–2019 suhdeluku oli pääkaupunkiseudulla keskimäärin 11, nyt se on 31. Samaan aikaan maahanmuutto on hidastunut ja asumistukileikkaukset vähentävät uusien asuntokuntien määrää.

Asuntopolitiikan linja ja vastasyklisyys

On oikea tavoite edistää asuntojen ja asuntorahoituksen riittävää tarjontaa lähtökohtaisesti vapaarahoitteisella rakentamisella. Tämä on markkinoiden toimivuuden kannalta oikea peruslinja, josta voidaan vastasyklisesti joustaa. Rakennusalan syvässä taantumassa valtion tukeman asuntotuotannon voimakas lisääminen on ollut osin perusteltua.

Ongelma on kuitenkin se, että tuotantotukia on lisätty niin runsaasti, että suurimpien kaupunkien vuokramarkkinat ovat joutuneet hyvin haastaviin tilanteisiin. Ennen asuinrakentamisen romahtamista rakennettiin yksinkertaisesti useampi vuosi roimasti yli tarpeen. Tällä hetkellä tarjonta on niin runsasta, että pääkaupunkiseudulla vuokrat

ovat kääntyneet laskuun – mikä myös osoittaa, ettei aiemmin usein toistettu väite vuokrien jatkuvasta noususta pidä paikkaansa.

Lisäksi on esitetty väitteitä, että suuri määrä vapaita vuokra-asuntoja selittyisi sillä, että on rakennettu runsaasti niin sanottuja ”koppiyksiöitä”, jotka eivät vastaa kysyntää. Tämä selitys on kuitenkin yksipuolinen. On totta, että yksiöiden rakentaminen lähti voimakkaaseen kasvuun vuoden 2017 asumistukiudistuksen jälkeen. Uudistus kannusti monia lisäämään asumistasoaan ja muuttamaan yksin, mikä lisäsi erityisesti kalliimpien yksiöiden kysyntää. Rakennusala reagoi tähän aivan loogisesti ja toi markkinoille enemmän yksiöitä – siis markkina toimi kuten sen pitikin, kysyntää seuraten.

Samalla on syytä huomauttaa, ettei tarjonnan kasvu rajoitu pelkästään yksiöihin. Vapaiden kaksioiden ja kolmioiden määrä on tällä hetkellä niin absoluuttisesti kuin suhteellisesti mitattuna lähes ennätyslukemissa. Itse asiassa kaksioita on tarjolla jopa enemmän kuin yksiöitä. Näin ollen ei pidä paikkaansa, että ainoastaan pienet asunnot selittäisivät vapaiden vuokra-asuntojen suuren määrän.

Muuttunut toimintaympäristö

Vuokranantajilla toimintaympäristö on 2020-luvulla muuttunut radikaalisti:

- hoitokulut ovat nousseet paikoin yli 20 %,
- korkokustannukset ovat moninkertaistuneet,
- vanhojen ja uusien asuntojen hintaero on kasvanut jyrkästi,
- vuokranmaksuvaikeudet (myös hädät) ovat lisääntyneet heikon taloustilanteen ja asumistukileikkausten seurauksena.

Tarkastellaan puolestaan vuokrakehitystä. Keski-Euroopassa vuokrat voivat nousta 5–10 % vuodessa, mikä ei ole kestävä. Suomessa tilanne on täysin toinen:

- Vapaarahoitteiset vuokrat ovat nousseet viimeisen kymmenen vuoden aikana keskimäärin koko maassa vain 1,2 % vuodessa, pääkaupunkiseudulla 1,0 %.
 - ARA-vuokrat ovat nousseet samana aikana keskimäärin 2,1 %.
- Viiden viime vuoden aikana vapaarahoitteiset vuokrat ovat nousseet pääkaupunkiseudulla vain 0,6 %, kun ARA-vuokrat 2,5 %.
 - Viimeisen kahden viime vuoden aikana vastaavat luvut ovat 0,2 % ja 4,4 %.

Verrattuna ansiotasoindeksiin vapaarahoitteiset vuokrat ovat jääneet selvästi jälkeen palkkakehityksestä, kun ainoastaan pääkaupunkiseudun ARA-vuokrat ovat pysyneet ansiotasoindeksin tahdissa.

Suomen vuokramarkkina toimii siis poikkeuksellisen hyvin vuokralaisten näkökulmasta – väitteet yleisestä asuntokriisistä Euroopan tasolla eivät siis missään nimessä ole yhdistettävissä Suomen tilanteeseen.

Vapaarahoitteisen rakentamisen edellytykset

Vuokramarkkinan vaikeudet heijastuvat nyt suoraan rakentamiseen. Vapaarahoitteisia aloituksia arvioidaan vuonna 2025 valmistuvan vain noin 4 500. Tilanne, jossa käyttöasteet ovat matalat ja vuokria joudutaan laskemaan, ei houkuttele yksityisiä vuokranantajia eikä institutionaalisia sijoittajia hankkimaan uudistuotannon asuntoja. Lisäksi viralliset tilastot aliarvioivat vuokrien todellista laskua, sillä markkinoilla käytetään yhä useammin alennuksia ensimmäisistä kuukausista tai erilaisia kylkiäisiä, kuten lahjakortteja, houkuttelemaan vuokralaisia.

Koska kiinteistömarkkina toimii pitkissä sykleissä, käyttöasteiden on ensin noustava ennen kuin vapaarahoitteisen rakentamisen edellytykset palautuvat. Ylitarjonta poistuu vain, jos valtion tukeman tuotannon määrää vähennetään selvästi nykyisestä.

Korkotukivaltuudet ja tuetun tuotannon kohdentaminen

Seuraavien vuosien korkotukivaltuudet – noin 4 500 asuntoa vuonna 2026 ja 2 500 vuonna 2027 – ovat oikeansuuntaisia, eikä niitä tule kasvattaa. Markkina sopeutuu kyllä tilanteeseen ilman lisävaltuuksia, jolloin vapaarahoitteisen rakentamisen edellytykset kasvavat. Muutoin vaarana on, että tuettu tuotanto pitkittää vapaarahoitteisen rakentamisen lamaa, ja toisaalta ajoittuu seuraavaan nousukauteen, jolloin vastasyklisyyden periaate jää jälleen toteutumatta. Mikäli hallitus haluaa tehdä toimenpiteitä, on niin kohdistuttava vahvemmin vapaarahoitteisen rakentamisen edellytysten parantamiseen kysyntälähtöisesti.

Lisäksi erityisen tärkeää, on että tuetun tuotannon tulee jatkossa kohdistua entistä tarkemmin pienituloisille ja erityisryhmille. Nyt korkotukivaltuuksilla rakennetaan paljon asuntoja alueille, joilla markkinaehtoinen rakentaminen olisi suhdanteen parantuessa mahdollista. Tutkimukset Suomesta, Norjasta ja Yhdysvalloista osoittavat, että tuettu asuntokanta syrjäyttää markkinaehtoista. Syrjäyttämisaikutus korostuu pitkällä aikavälillä, ja siksi hallituksen on huomioitava toimenpiteiden pidemmän aikavälin seuraukset.

Lisäksi vuokratyöyhtiölle tulisi antaa enemmän päätösvaltaa niiden hallituksille. Päätösprosessesja tulisi tarkastella ja arvioida, onko hallituksissa päätösvaltaa aloittaa kohteita siellä missä he näkevät tarvetta tuotantotuetulle asumiselle. Nyt ilmeinen riski on, että päätökset tulevat kaupungilta, jonka kysyntälähtöinen näkymä ei ole riittävän hyvä.

Kustannusympäristö ja ARA-asuntojen kustannuspaine

On myös tärkeää huomioida muuttunut kustannus- ja korkoympäristö. Tuetussa rakentamisessa velkapääoma on tyypillisesti selvästi suurempi kuin

vapaarahoitteisessa – investointiavustusten kanssa jopa 100 %, kun taas vapaarahoitteisessa enintään 60 %. Korkojen noustessa ARA-talojen korkokustannukset kasvavat väistämättä huomattavasti. Kun tähän lisätään korjausvelka ja tulevat remontit, korkeampi korkotaso siirtyy suoraan ARA-vuokriin, kuten jo olemme nähneet. Näin ollen tuettujen ja vapaarahoitteisten vuokrien välinen ero kapenee entisestään. On myös syytä muistaa, että asuinkiinteistöjen kustannusnousut eivät ole kadonneet mihinkään – ne ovat ainoastaan hidastuneet, mutta eivät poistuneet.

Yksityisten vuokranantajien vakauttava rooli

Tilanne on kuitenkin erilainen eri toimijoilla:

- Tuetut vuokra-asunnot joutuvat omakustanneperiaatteensa vuoksi viemään kaikki kustannusnousut vuokriin.
- Suuret institutionaaliset toimijat nojaavat lähes yksinomaan vuokratuloihin, jolloin kustannusnousut pakottavat korotuksiin, heti kun markkina sen sallii.
- Yksityiset vuokranantajat taas muodostavat hajautuneen, yli 380 000 asunnon verkoston ympäri Suomea. Heillä on usein muitakin tulonlähteitä, mikä mahdollistaa sen, etteivät kaikki kustannukset siirry vuokriin. Toiminta on lisäksi hyvin ihmislähtöistä.

Lisäksi yli 60 %:lla yksityisistä vuokranantajista velkaa on alle puolet sijoitusasuntojen arvosta. Tämä vähentää riskiä pakkomyynnteihin korkojen noustessa ja vakauttaa koko vuokramarkkinaa. Yksityiset vuokranantajat toimivat siis markkinan tärkeinä riskienhallitsijoina ja pitävät asumiskustannusten kehityksen maltillisena.

Yhteenveto

Jos halutaan, että Suomessa on jatkossakin toimivat vuokra-asuntomarkkinat sekä laajemmin asuntomarkkinat ja kohtuuhintaisia koteja, ratkaisu ei ole tuetun tuotannon paisuttaminen vaan edellytysten luominen markkinaehtoiselle rakentamiselle. Budjetissa esitetty korkotukivaltuuksien vähentäminen on oikeansuuntainen ja toisaalta välttämätön toimi. Toivomme, että jatkossa tuettu tuotanto kohdistetaan aidosti pienituloisille ja että edellytyksiä vapaarahoitteiselle rakentamiselle parannetaan.

SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

Eemeli Karlsson
Ekonomisti
eemeli.karlsson@vuokranantajat.fi
+358 44 283 6062