

Eduskunnan talousvaliokunnalle

Lausunto hallituksen esityksestä laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta (HE 34/2026 vp)

Lausunnonantajasta ja taustaa

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen noin 370 000 yksityistä vuokranantajaa, jotka vuokraavat lähes 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista. Valtaosa näistä vuokratilastoista sijaitsee asunto-osakeyhtiöissä. Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa.

Kiitämme mahdollisuudesta lausua lakiesityksestä ympäristövaliokunnalle. Olemme olleet aktiivisesti mukana lakiesityksen valmistelussa koko prosessin ajan.

Lyhytaikaisen vuokrauksen laajuus ja vaikutukset kuluttajien taloudelliseen asemaan

Joka neljäs suomalainen on yöpynyt lyhytaikaisesti eli alle neljä viikkoa kalustetussa vuokra-asunnossa kotimaassa, selviää Suomen Vuokranantajien Verianilla teettämästä kyselystä, johon vastasi tuhat suomalaista. Tärkeimpiä syitä ovat kotimaan matkailu (78 %), vierailu perheen, tuttavien tai sukulaisen luona (22 %) sekä työkeikka tai työmatka (13 %). Muita syitä ovat muun muassa opintoihin kuuluvat harjoittelut tai lähiopintojaksot (4 %) sekä remontin väistämisen (4 %). Esimerkiksi työnteon tarpeisiin lyhytaikaista vuokrausta on siis käyttänyt noin 100 000 suomalaista.

Lyhytaikainen vuokraus on lähtökohtaisesti selkeästi halvempaa kuluttajalle, ja koska käyttö on näin laajaa, ei ole yhdentekevää – etenkin nykyisessä taloudellisessa tilanteessa – että sen saatavuutta rajoitetaan. Ero hotellimajoitukseen on helposti useita kymmeniä euroja vuorokaudessa. Eli rajoitukset ovat omiaan siirtämään kysyntää muihin kalliimpiin vaihtoehtoihin, useimmiten hotelleihin. Kun taas hotellikapasiteetti ei ole riittävä, nousevat hotellien hinnat yhä enemmän.

Lisäksi olennaista on, että kyse ei ole vain hinnasta vaan vaihtoehtojen olemassaolosta. Kun tällainen vaihtoehto poistuu tai vähenee, kuluttaja ei siirry yksi yhteen hotelliin, vaan joutuu usein joko maksamaan merkittävästi enemmän, osin tinkimään liikkumisestaan tai työn vastaanottamisesta tai järjestämään asumisensa epäoptimaalisesti.

Tämä tarkoittaa käytännössä kuluttajan ostovoiman heikkenemistä. Kyse ei siis ole vain yksittäisestä palvelusta, vaan siitä, että asumisen kustannukset nousevat tilanteissa, joissa joustavuus olisi taloudellisesti ja yhteiskunnallisesti tärkeää.

Lisäksi vaikutus kohdistuu epäsymmetrisesti: se iskee erityisesti niihin kotitalouksiin, joilla ei ole varaa kalliimpiin vaihtoehtoihin tai omiin verkostoihin. Näin ollen lyhytaikaisen vuokrauksen rajoittaminen voi heikentää nimenomaan taloudellisesti haavoittuvammissa asemassa olevien mahdollisuuksia liikkua, työskennellä ja opiskella eri paikkakunnilla.

Laajemmassa kuvassa kyse on myös talouden dynamiikasta. Jos työkeikkojen vastaanottaminen vaikeutuu, kotimaan matkailu kallistuu ja tilapäinen asuminen jäykistyy, vaikutukset eivät jää yksittäisiin kuluttajiin, vaan heijastuvat työmarkkinoihin, palveluihin ja alueelliseen kehitykseen.

Käyttömahdollisuudet ylläpitävät asuntojen ja taloyhtiöiden arvoa

Asuntojen arvonkehitystä selitetään usein kysynnän ja tarjonnan tasapainolla. Vähemmälle huomiolle jää kuitenkin se, että asuntojen arvo perustuu keskeisesti niiden käyttömahdollisuuksiin – eli siihen, mitä asunnolla voi tehdä ja millaista hyötyä tai tuottoa siitä voidaan saada.

Käytännössä tämä tarkoittaa, että joustavat käyttömahdollisuudet – kuten mahdollisuus vuokrata asuntoa eri tavoin – ovat osa asuntojen hinnoittelua. Kun näihin käyttömahdollisuuksiin liittyy epävarmuutta tai rajoitteita, heikkenee samalla osa asunnon arvosta. Tämä heijastuu markkinaan usean kanavan kautta kuten asuntojen arvon laskupaine kasvaa, alueellinen hintahajonta voi lisääntyä ja markkinoiden likviditeetti heikkenee ja myyntiajat todennäköisesti pitenevät. Vaikutukset kohdistuvat erityisesti kohteisiin ja alueisiin, joissa lyhytaikaisella vuokrauksella on ollut merkittävä rooli.

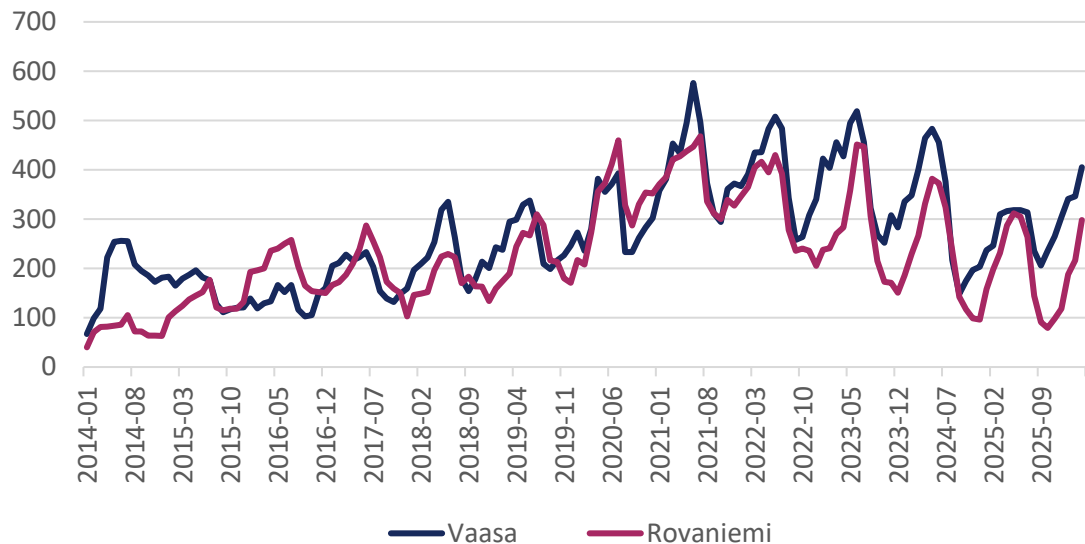
Kun asuntojen käyttömahdollisuuksien kautta arvot heikkenevät, vaikuttaa se myös taloyhtiöiden arvon kehitykseen. Tällä on suora vaikutus myös taloyhtiöiden kykyyn rahoittaa korjaushankkeita, mikä on olennainen kysymys ottaen huomioon rakennuskannan ikääntymisen.

Case Rovaniemi vs. Vaasa

Monesti väitetään, että esimerkiksi Rovaniemen vuokra-asuntopulan takana on ainoastaan matkailu ja sen aiheuttama lyhytaikaisvuokraus. Kun verrataan kahta korkeakoulukaupunkia, Rovaniemeä ja Vaasaa, keskenään, tämä selitys ei kuitenkaan näyttäydy riittävänä. Alla olevassa kuvaajassa on vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonta vuodesta 2014 eteenpäin.



**Rovaniemi & Vaasa: vuokra-asuntojen tarjonta
vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja vuokrattavissa (vuokraovi.com)**



Lähde: Vuokraovi.com, Suomen Vuokranantajat ry

Kun rakentaminen lisääntyi vuoden 2016 jälkeen, myös vuokra-asuntotarjonta kasvoi molemmissa kaupungeissa. Vastaavasti vuodesta 2022 eteenpäin rakentamisen hiipuesssa – ollen tällä hetkellä molemmissa lähes pysähdyksissä – on myös tarjonta lähtenyt supistumaan.

Lisäksi molemmissa kaupungeissa näkyy vahva korkeakoulujen rytmittämä sesonkiluonteisuus: kesällä tarjonta on niukkaa ja kasvaa jälleen syksyä kohti opiskelijoiden palatessa. Viimeisin tarjonnan kasvu liittyy puolestaan erityisesti kysyntämuutoksiin, kuten asumistukiuudistukseen, joka on heikentänyt erityisesti pienten asuntojen kysyntää.

Keskeinen havainto on, että vuokra-asuntotarjonnan kehitys selittyy ensisijaisesti rakentamisella ja kysyntätekijöillä – ei yksin lyhytaikaisella vuokrauksella. Tämä haastaa yksinkertaistetun tulkinnan, jossa matkailu nähtäisiin vuokramarkkinan keskeisenä ongelman aiheuttajana.

Kun siis pohditaan esimerkiksi Rovaniemen pitkäaikaisten asuntojen saatavuutta, on syytä kääntää katseita rakentamisen mahdollistamiseen ja sen eri osa-alueisiin.

Huomionarvoista on vuokra-asuntotarjonnan lisääntyminen erityisesti isoissa kaupungeissa haastaen yhä enemmän uudisrakentamista ja sitä kautta kansantalouden elpymistä

Lyhytaikaisen vuokrauksen sääntelyn kiristyminen lisää hyvin todennäköisesti vuokra-asuntotarjontaa nimenomaan pitkäaikaivuokrauksen puolella. Useilla paikkakunnilla

lyhytaikaisuokrauksen kannattavuus edellyttää ympärivuotista toimintaa, eikä sitä ole taloudellisesti mielekästä harjoittaa vain osan vuotta.

Mikäli toiminnan kannattavuus heikkenee tai siihen kohdistuu uusia rajoitteita, siirtyy osa nykyisistä kohteista perinteiseen vuokraukseen. Tämä kasvattaa tarjontaa markkinoilla, joissa sitä on jo ennestään runsaasti, ja voi edelleen painaa vuokratasoa alaspäin. Vaikutus kohdistuu erityisesti suurimpiin kaupunkeihin, joihin myös uudisrakentaminen painottuu.

Vuokratason laskun vaikutus ei kuitenkaan ole yksiselitteisesti myönteinen. Kun vuokrataso laskee lisääntyneen tarjonnan seurauksena samaan aikaan, kun rakentamiskustannukset pysyvät korkeina ja hoito- sekä ylläpitokulut jatkavat nousuaan, heikkenevät uudisrakentamisen kannustimet entisestään. Tällöin vuokranantaja saa sekä matalan tuoton että omistamisen riskin, mikä ei luonnollisesti houkuta, ja tämä ohjaa pääomia pois vuokra-asuntomarkkinoilta. Samalla ARA-tuotanto on monilla alueilla paineessa, koska vuokrataso ei ole riittävä, jotta omakustanneperiaatteella toimivat yhtiöt voisivat rakentaa nykyisillä rakennus- ja pääomakustannuksilla.

Tämä on lähinnä huomionarvoinen asia ajanhetkenä, jolloin asuinrakentamisen alho painaa koko taloutemme kehitystä. Samalla esimerkiksi Helsingissä ja Tampereella on tehty maaliskuussa 2026 uusi ennätys vapaana olevien vuokrattavissa olevien asuntojen määrässä. Lyhytaikavuokrauksen käytössä on esimerkiksi Helsingissä vuodenajan mukaan arviolta 2300–3100 kohdetta¹. Vaikka on mahdotonta sanoa pitkäaikaisuokraukseen siirtyvien tarkkaa määrää, lyhytaikaisuokrauksessa olevien asuntojen siirtyminen pitkäaikaiseen vuokraukseen siis lisää tarjontaa siirtäen kysyntäperusteisen uudisrakentamisen käynnistymistä yhä eteenpäin.

Lakiesitys ei ratkaise väestöään menettävien alueiden ongelmia

Hallituksen esitys sisältää lukuisia pienempiä ja teknisempiä muutoksia, joiden tarkoituksena on helpottaa taloyhtiöiden hallittua alasajoa sekä selkeyttää konkurssimenettelyä. Nämä esitykset ovat sinänsä kaikki kannatettavia, mutta niillä ei ratkaista yhtä asuntopolitiikan tämän hetken suurimmista kysymyksistä.

Kaupungistuminen jatkuu Suomessa ennusteiden mukaan voimakkaana. On ilmeistä, että maassamme on tuhansittain asunto-osakeyhtiöitä, joiden rakennuksille ei ole mitään käyttöä tai tarvetta vuosisadan loppua kohti. Nyt käsiteltävänä oleva lakiesitys ei puutu tähän ilmiöön kokonaisvaltaisesti, vaan käsittelee ongelmaa lähinnä yksittäisten taloyhtiöiden alasajon näkökulmasta. Väestöään menettävillä alueilla uhkana on, että rakennukset rapistuvat hallitsemattomasti, jäävät kokonaan

¹ Lähde: AIRDNA
Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24
00100 Helsinki



vaille ylläpitoa ja muodostuvat ympäristö- ja turvallisuusriskiksi sekä taloudelliseksi taakaksi jäljelle jääville osakkaille ja kunnille.

Kaupungistumisen ja alueiden väestökadon aiheuttamiin asuntomarkkinoiden rakenteellisiin ongelmiin tarvittaisiin laajempi kokonaisratkaisu, joka kattaisi esimerkiksi rakennuskannan hallitun purkamisen, taloudelliset kannustimet käytöstä poistamiseen, kuntien ja valtion roolin selkeyttämisen sekä osakkaiden aseman turvaamisen tilanteissa, joissa markkinaehtoisia ratkaisuja ei enää ole. Työtä tämän haasteen ratkaisemiseksi on siksi välttämätöntä jatkaa. Tällä lakiesityksellä ei voida isossa kuvassa ratkaista väestöään menettävien alueiden rakennuskannan ongelmia, vaan tarve laajemmalle asuntopoliittiselle ja aluepoliittiselle tulevaisuuden ratkaisulle säilyy.

Eemeli Karlsson
Ekonomisti
Suomen Vuokranantajat ry