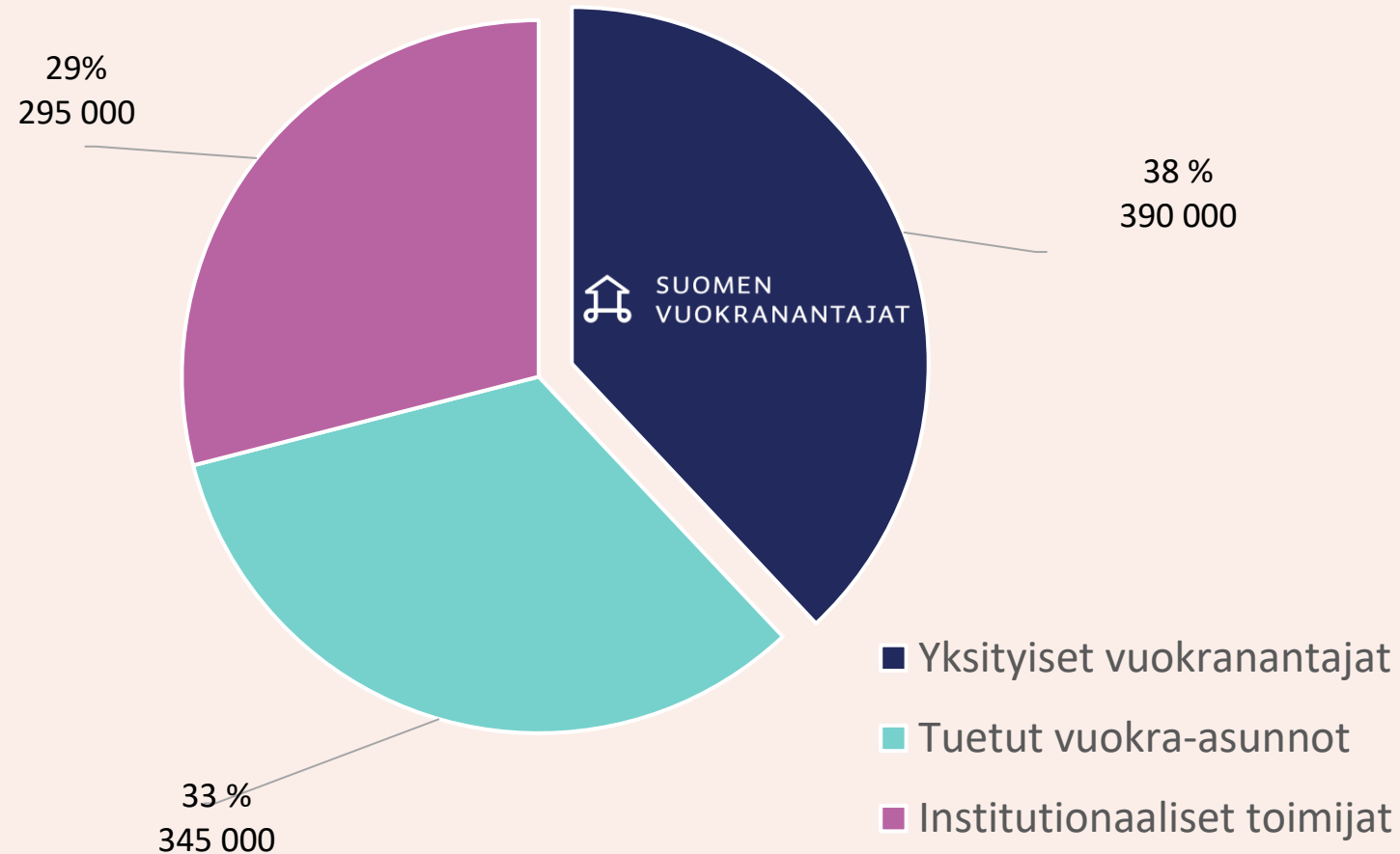

Lausunto hallituksen esityksestä laiksi asunto-osakeyhtiölain muuttamisesta (HE 34/2026 vp)

Asiantuntijakuuleminen
Talousvaliokunta 23.4.2026

Eemeli Karlsson
Ekonomisti / Suomen Vuokranantajat ry

Yksityinen vuokranantajuus on Suomen toimivien vuokramarkkinoidemme kivijalka

Suomen vuokra-asunnot (2024)



Vuokra-asuntojen jakauman lähde: KTI, ARA, Tilastokeskus, Suomen Vuokranantajat ry

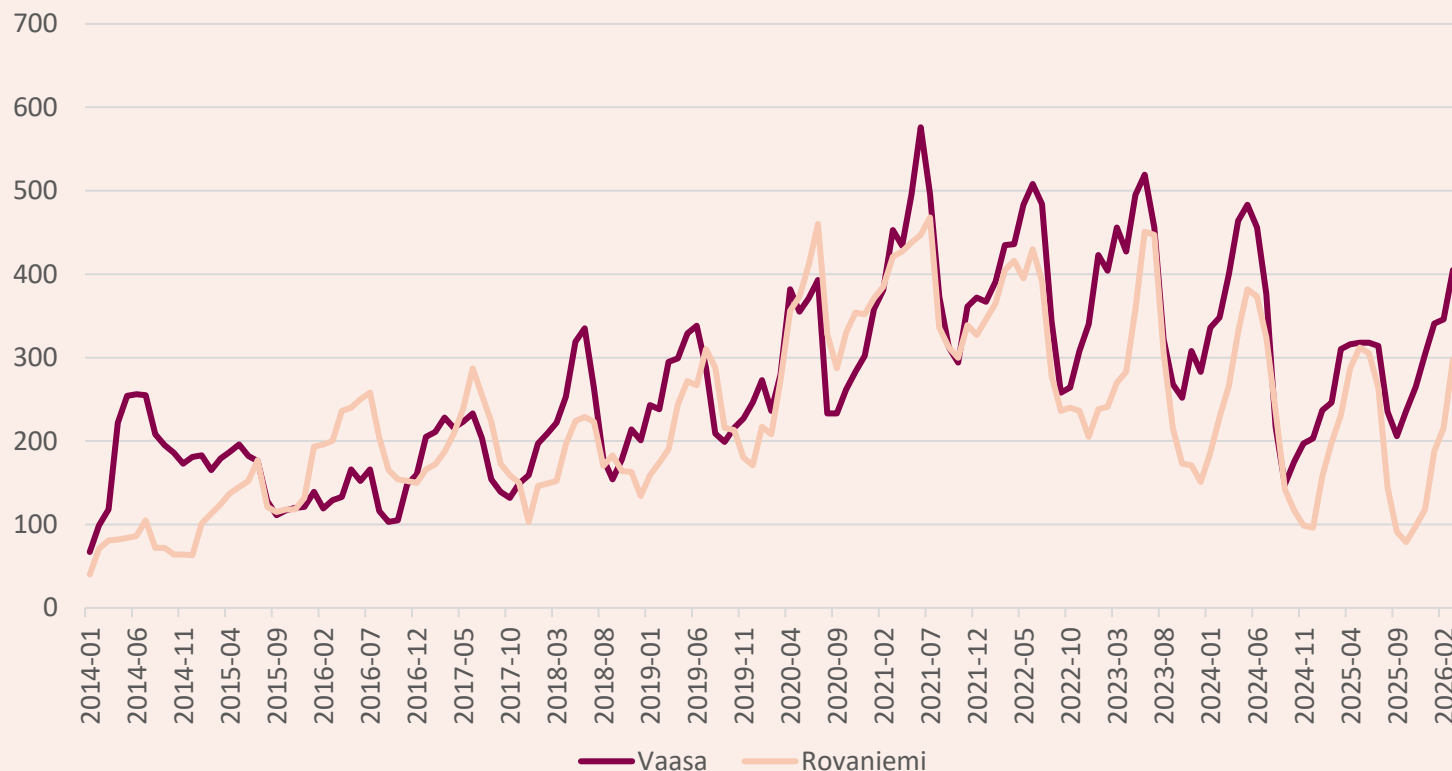
Kuluttaja kukkaro on paineessa, ja sääntely on omiaan lisäämään painetta

- Joka neljäs suomalainen on yöpynyt lyhytaikaisesti viikkoa kalustetussa vuokra-asunnossa kotimaassa
- Tärkeimpiä syitä ovat:
 - kotimaan matkailu (78 %), vierailu perheen, tuttavien tai sukulaisen luona (22 %) työkeikka tai työmatka (13 %).
 - muita syitä ovat mm. opintoihin kuuluvat harjoittelut tai lähiopintojaksot (4 %) sekä remontin väistäminen (4 %).
 - Esimerkiksi työnteon tarpeisiin lyhytaikaista vuokrausta on siis käyttänyt noin 100 000 suomalaista.
- Rajoitukset siirtävät kysyntää useimmiten hotelleihin, joissa hinta on usein useita kymmeniä euroja per yö korkeampi.
 - Jos taas hotellikapasiteetti ei ole riittävä, nousevat hotellien hinnat yhä enemmän.
- Vaikutus kohdistuu erityisesti niihin kotitalouksiin, joilla ei ole varaa kalliimpiin vaihtoehtoihin tai omiin verkostoihin.



Lyhytaikaisvuokraus ei selitä edes Rovaniemen pitkäisvuokramarkkinan niukkuutta

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

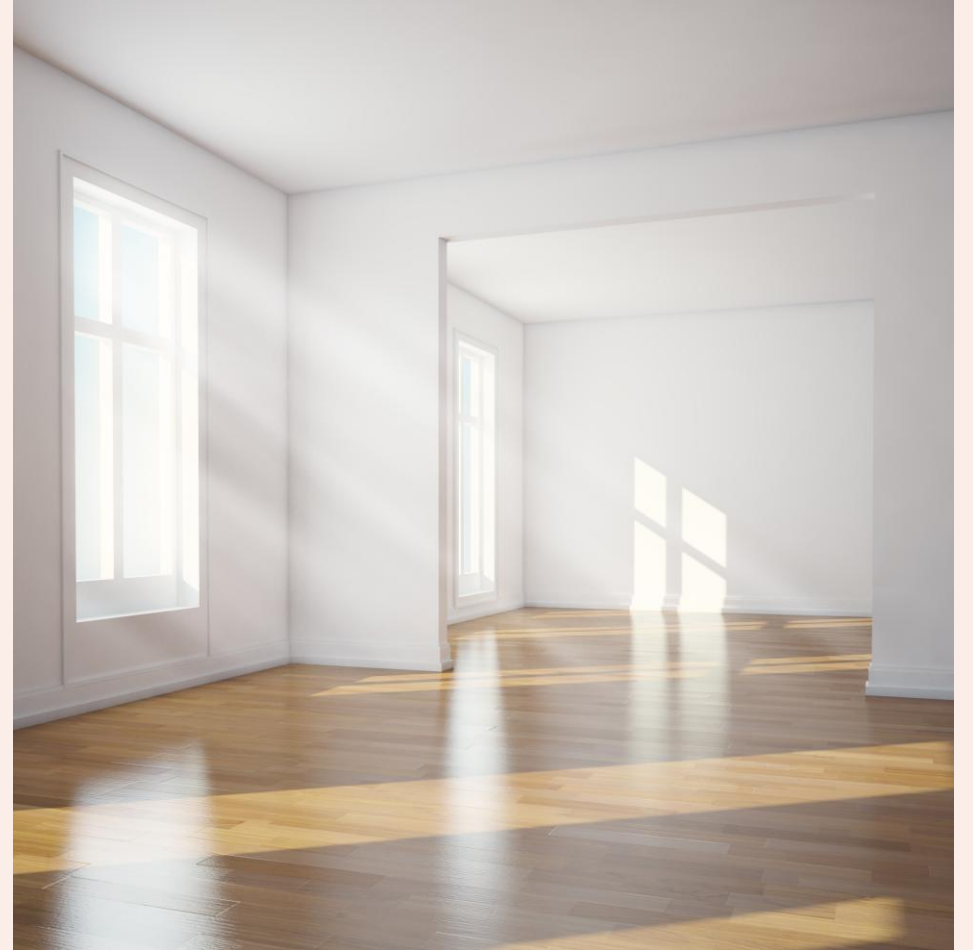


- Kuviossa näkyy vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrän kehitys Vuokraovi.com – palvelussa kuukausitasolla
- Rovaniemen pitkäisvuokrauksen niukkaa tarjontaa selitetään lyhytaikaisvuokrauksella
- Kuitenkin samankaltaiset kaupungit Rovaniemi ja Vaasa (vahva elinkeinoelämä ja korkeakouluopiskelijoiden suuri osuus) noudattavat varsin yhtäläistä tarjontakehitystä
- Vuokra-asuntojen tarjonta on molemmissa kaupungeissa seurannut ennen kaikkea rakentamisen määrää ja väestönkehitystä
- Molemmissa näkyy korkeakoulujen rytmittämä sesonkiluonteisuus: kesällä niukkaa, syksyllä tarjonta kasvaa
- Johtopäätös: tarjonnan kehitystä selittävät ensisijaisesti rakentaminen (tarjonnan lisääminen) ja kysyntätekijät, lyhytaikaisvuokraus ei määrittävä tekijä

Lähde: Vuokraovi.com, Suomen Vuokranantajat ry

Käyttömahdollisuudet ylläpitävät asuntojen 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.
- Kun käyttömahdollisuuksiin liittyy rajoitteita, kasvaa hintapaine alaspäin.
- Huoneistojen arvon heikkeneminen heijastuu myös taloyhtiöiden vakuusarvoihin ja korjausrahoituksen saatavuuteen.
- Vaikutukset kohdistuvat erityisesti kohteisiin ja alueisiin, joissa lyhytaikaisella vuokrauksella on ollut merkittävä rooli.



Lyhytaikaisuokrauksen rajoitukset ovat omiaan lisäämään pitkäaikaisuokrauksen ylitarjontaa suurissa kaupungeissa

- Kun lyhytaikaisuokrauksen kannattavuus muuttuu kestävämmäksi, kohteita siirtyy pitkäaikaisuokraukseen.
- Tämä kasvattaa tarjontaa etenkin suurissa kaupungeissa, joissa vuokra-asuntoja on jo runsaasti.
 - Esim. Helsingissä lyhytaikaisuokrauksen käytössä on vuodenajan mukaan arviolta 2 300–3 100 kohdetta.
- Tämä on omiaan lisäämään vuokramarkkinan nykyhaasteita ja painamaan vuokratasoa yhä enemmän alaspäin.
 - Vuokraustoiminta nyt: tulot alas, kulut ylös → uudisrakentamisen kannustimet heikkenee entisestään → vuokranantajista ei ole apua vielä pitkään aikaan uudisrakentamiseen
- Vaikka on mahdotonta sanoa pitkäaikaisuokraukseen siirtyvien tarkkaa määrää, lyhytaikaisuokrauksessa olevien asuntojen siirtyminen pitkäaikaiseen vuokraukseen siis lisää tarjontaa siirtäen kysyntäperusteisen uudisrakentamisen käynnistymistä yhä eteenpäin.



Kiitos!



Eemeli Karlsson
Ekonomisti
eemeli.karlsson@vuokranantajat.fi
044 283 6062
X: [@eemeli_karlsson](#)
[LinkedIn](#)

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24, 00100 Helsinki