

Eduskunnan talousvaliokunnalle

Lausunto hallituksen esityksestä laiksi rakentamislain muuttamisesta

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 370 000 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 yli 35 000 jäsentä.

Suomen Vuokranantajat ry kiittää mahdollisuudesta lausua rakentamislain lyhytaikaista vuokrausta koskevista sääntelyehdotuksista.

Lyhytvuokrausta koskevat ehdotukset

Hallitusohjelmaan kirjattu tavoitetilä lyhytaikaisen vuokrauksen sääntelystä on selvä. Sen mukaan asuntojen vuokrausta ja majoitustoimintaa koskevaa lainsäädäntöä tulisi selkeyttää vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Lisäksi tulisi varmistaa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta samalla mahdollistaa nykyistä parempi puuttuminen havaittuihin ongelmiin.

Suomen Vuokranantajat näkee, että tämä käsittelyssä oleva hallituksen esitys vastaa muun valmistelussa olevan lainsäädännön kanssa näihin tavoitteisiin verrattain hyvin. Tärkeintä tällä hetkellä onkin, että säännökset saadaan voimaan mahdollisimman pian. Nykyinen epäselvä oikeustila aiheuttaa jatkuvasti ongelmia lyhytvuokrausta harjoittaville tahoille ja heidän asiakkailleen, taloyhtiöille sekä kunnille. Näin ollen selkeyttävän sääntelyn voimaansaaminen on välttämätöntä paitsi oikeustilan selventämiseksi myös perusoikeuksien näkökulmasta.

Vähintään neljä viikkoa kestävien asuinhuoneistojen vuokrasuhteiden rinnastamista jatkuvaan asumiseen voidaan pitää ehdottoman tarpeellisena ja se toteuttaa hallitusohjelman kirjausta lainsäädännön selkeyttämisestä vastaamaan nykypäivän tarpeita. Tällä hetkellä moni kunta on tulkinnut lähtökohtaisesti kaikkien alle kolmen kuukauden mittaisten vuokrausjaksojen rinnastuvan hotellimaiseen majoittamiseen, mikä ei mahdollista kalustettujen asuntojen tarjoamista esimerkiksi sesonki- tai keikkatyöläisille tai putkiremontteja paossa oleville.

Hallituksen esityksen mukaan asumisena pidetään myös omassa käytössä olevan asunnon luovuttamista alle neljä viikkoa kestävässä jaksossa. Oma käyttö on sidottu siihen, että asunnossa on kirjoilla. Myös tältä osin esitystä voidaan pitää kannatettavana. Se ei kuitenkaan muuta nykytilaa millään tavalla, sillä oman vakituisen asunnon vuokraaminen lyhytaikaisesti esimerkiksi lomajaksojen ajaksi on ollut mahdollista tähänkin asti.

Kolmantena hallituksen esityksessä ehdotetaan, että muun kuin omassa käytössä olevan asuinhuoneiston voisi luovuttaa alle neljän viikon jaksoissa enintään 90 päivänä kalenterivuodessa. Kunta voisi rakennusjärjestyksellään pidentää tätä aikaa 180 päivään kalenterivuodessa.

Näkemyksemme mukaan ehdotettu sääntely vähentäisi lyhytvuokraustarjontaa Suomessa ja saattaisi siten perusteettomasti vaikeuttaa esimerkiksi työvoiman liikkuvuutta ja matkailua. Ehdotetun 90 päivän sijasta 120 päivän alaraja olisi selvästi tarkoituksenmukaisempi. Tällä hetkellä vuorokausirajojen muuttamista tärkeämpää on kuitenkin saada lainsäädäntö voimaan. Tämän takia toivommekin, että lainsäädäntöä tullaan tietyn määräajan jälkeen tarkastelemaan siitä näkökulmasta, onko vuorokausiraja jätetty liian matalaksi ja tulisiko se nostaa esimerkiksi 120 vuorokauteen.

Kuntien harkintavalta on välttämätön osa sääntelyä, koska asuntomarkkinoiden olosuhteet sekä työvoima- ja elinvoimatekijät eri puolilla Suomea poikkeavat merkittävästi toisistaan ja yhtenäistä koko Suomea koskevaa laintasoista sääntelyä olisi vaikea laatia siten, että se olisi oikeasuhtaista sääntelyn tavoitteisiin nähden. Perusoikeuksien näkökulmasta on kuitenkin tärkeää, ettei kunnan harkintavalta ole täysin vapaa, vaan laissa on säädetty lyhytvuokrausta koskevien rajoitusten minimistä.

Mielestämme paras ratkaisu olisi säätää lyhytvuokraus lähtökohtaisesti sallituksi ja mahdollistaa kunnille rajata muun kuin oman asunnon lyhytaikaista vuokrausta rakennusjärjestyksellä 90-365 vuorokauden väliin. Tämä ratkaisu vähentäisi hallinnollista taakkaa niissä kunnissa, joissa ei ole tarvetta rajoittaa asuntojen lyhytaikaista vuokrausta.

Mikäli nyt valittu sääntelyratkaisu kuitenkin säilytetään lähtökohtana, tulisi kunnille antaa mahdollisuus poistaa rajoitus halutessaan kokonaan. Kunnilla on maankäyttöä koskeva monopoliasema alueellaan, eikä lainsäädännöllä ole siten syytä rajata lyhytvuokrauksen ylärajaa. Ylärajaan ei liity samankaltaisia omaisuudensuojaan liittyviä ongelmia kuin alarajaan, josta on välttämätöntä säätää lailla. Tarkoituksenmukaista olisi siten mahdollistaa rajoittamaton lyhytvuokraus rakennusjärjestyksellä lain 59 e §:n määrittämän toimielimen päätöksellä.

Pidämme perusteltuna ehdotettua verotukseen verrattavaa lähtökohtaa, jossa toiminnanharjoittajalla on ensisijainen velvollisuus pitää kirjaa säännösten noudattamisesta.

Hallituksen esityksestä järjestetyn lausuntokierroksen jälkeen tuotiin lisäys, joka rajaa vapaa-ajanasunnot sekä asemakaava-alueen ulkopuoliset asunnot sääntelyn ulkopuolelle. Tämä on äärimmäisen tervetullut lisäys, sillä tämänkaltaisten asuntojen käyttötarkoitus eroaa vakituisen tai asemakaava-alueella sijaitsevan asunnon käytöstä merkittävästi.

Suomen Vuokranantajat pitää myös erittäin tärkeänä, että asumisrauhaan taloyhtiöissä kiinnitetään huomiota ja mahdollistetaan tehokas puuttuminen mahdollisiin häiriötilanteisiin. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asunto-osaakeyhtiölain muuttamisesta (HE 34/2026 vp.) on tällä hetkellä eduskuntakäsittelyssä (*myös TaV käsittelmä*) ja tarjoaa itse asiassa hyvinkin järeän puuttumiskeinon lyhytaikaisesta vuokrauksesta aiheutuviin häiriöihin. Lakiin on esitetty uutta asunnon hallintaanottooperustetta tilanteissa, joissa lyhytaikainen vuokraus aiheuttaa muille asukkaille todellista haittaa.

Lyhyt vuokraus on jakanut mielipiteitä useiden vuosien ajan. Vaikuttaakin siltä, että nyt ehdotetussa sääntelyvaihtoehdossa on valittu tarkoituksella sellainen vaihtoehto, johon mikään osapuoli ei tule olemaan täysin tyytyväinen. Pidämme kompromissihakuista lähestymistapaa asiassa tarkoituksenmukaisena. Tärkeää on saada laki voimaan mahdollisimman pian ja seurata sen vaikutuksia mahdollisten muutostarpeiden arvioimiseksi myöhemmin.

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.

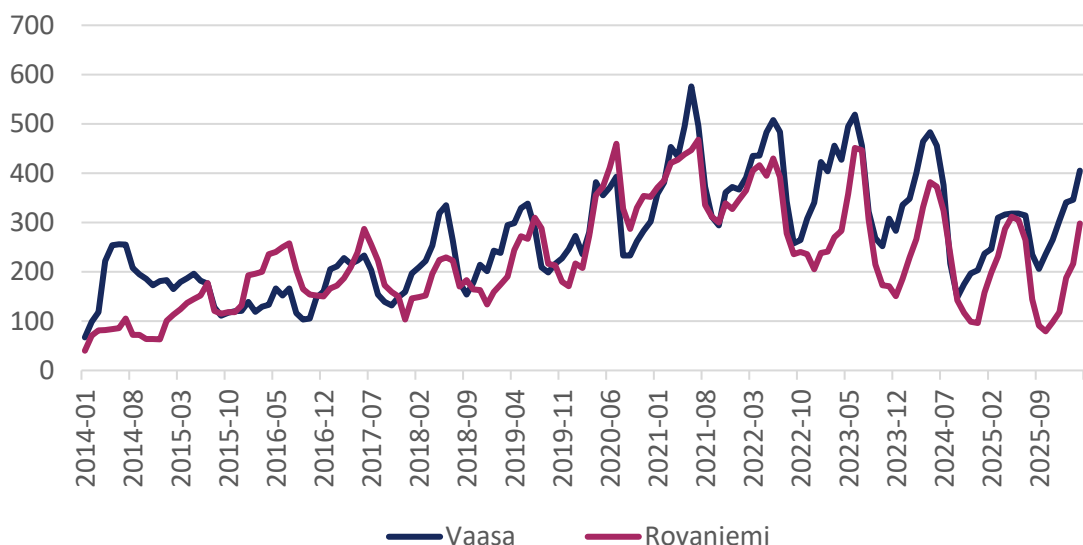
Käytännössä tämä tarkoittaa, että joustavat käyttömahdollisuudet – kuten mahdollisuus vuokrata asuntoa eri tavoin – ovat osa asuntojen hinnoittelua. Kun näihin käyttömahdollisuuksiin liittyy epävarmuutta tai rajoitteita, heikkenee samalla osa asunnon arvosta. Tämä heijastuu markkinaa usean kanavan kautta 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 lyhytaikaisuusvuokraus. 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 tulkin, 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 pitkäaikaisvuokrauksen puolella. Useilla paikkakunnilla lyhytaikaisvuokrauksen 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. Lyhytaikaisvuokrauksen käytössä on esimerkiksi Helsingissä vuodenajan mukaan arviolta 2300–3100 kohdetta¹. Vaikka on mahdotonta sanoa pitkäaikaisvuokraukseen siirtyvien tarkkaa määrää, lyhytaikaisvuokrauksessa olevien asuntojen siirtyminen pitkäaikaiseen vuokraukseen siis lisää tarjontaa siirtäen kysyntäperusteisen uudisrakentamisen käynnistymistä yhä eteenpäin.

Helsingissä 12.5.2026

Juho Kärkkäinen
Yhteiskuntasuhdepäällikkö
Suomen Vuokranantajat ry

¹ Lähde: AIRDNA