
Lausunto hallituksen esityksestä laiksi rakentamislain muuttamisesta (HE 83/2026 vp)

Asiantuntijakuuleminen
Talousvaliokunta 13.5.2026

Juho Kärkkäinen
Yhteiskuntasuhdepäällikkö / Suomen Vuokranantajat ry

Rakentamislain päivitykset pähkinäkuoressa

- Lyhytaikaiselle vuokraukselle luodaan määritelmä – merkittävä selvennys lainsäädäntöön ja vastaa lainsäädännön tarpeeseen
- Vuorokausirajoitukset instrumenttina ymmärrettävät (vrt. kansainväliset verrokkimallit) – rajoituksissa kuitenkin paljon parannettavaa
 - 90vrk→120vrk
 - 180vrk→360vrk
 - Opt-out→Opt in
- Kuntien harkintavallan sisällyttäminen aivan peruspilareita – tilanteet ympäri Suomen todella erilaisia ja laajempi joustovara puoltaisi tätä
- Epätietoisuus saatava hälvenemään alalta – lainsäädännön voimaan saaminen ensisijaisen tärkeää
 - Tulisi tarkastella tietyn määräajan päästä, ei vatvoa ja jatkaa epäselvää tilannetta



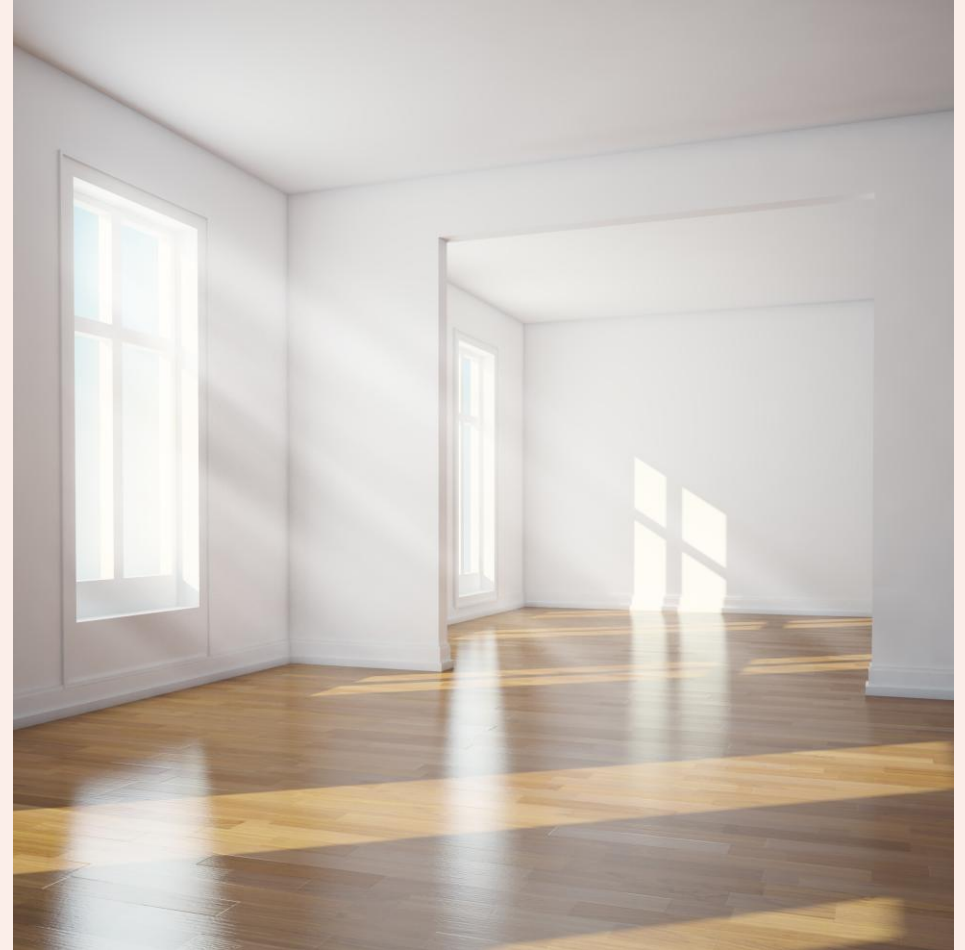
Kuluttaja kukkaro on paineessa, ja sääntely on omiaan lisäämään painetta

- Joka neljäs suomalainen on yöpynyt lyhytaikaisesti 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.



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.



Lyhytaikaisvuokrauksen rajoitukset ovat omiaan lisäämään pitkäaikaisvuokrauksen ylitarjontaa suurissa kaupungeissa

- Kun lyhytaikaisvuokrauksen kannattavuus muuttuu kestävämmäksi, kohteita siirtyy pitkäaikaisvuokraukseen.
- Tämä kasvattaa tarjontaa etenkin suurissa kaupungeissa, joissa vuokra-asuntoja on jo runsaasti.
 - Esim. Helsingissä lyhytaikavuokrauksen 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 pitkäaikaisvuokraukseen siirtyvien tarkkaa määrää, lyhytaikaisvuokrauksessa olevien asuntojen siirtyminen pitkäaikaiseen vuokraukseen siis lisää tarjontaa siirtäen kysyntäperusteisen uudisrakentamisen käynnistymistä yhä eteenpäin.



Kiitos!



Juho Kärkkäinen
Yhteiskuntasuhdepäällikkö
juho.karkkainen@vuokranantajat.fi
050 3001408

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24, 00100 Helsinki