

Pankit ovat noudattaneet kotitalouksien velkaantuneisuutta koskevia rajoituksia ja suositusta lähes täysimääräisesti

15.9.2025

Kirjoittajat

Wäinö Vaitomaa
asiantuntija

Laura Savio
vanhempi asiantuntija

Sisällys

Lyhyesti	3
1 Suomessa on tehty viime vuosina useita toimenpiteitä kotitalouksien velkaantumisen rajoittamiseksi	4
2 Pankit ovat noudattaneet uusia rajoituksia ja suositusta lähes täysimääräisesti	4
2.1 Pankit noudattaneet asuntolainanhakijan enimmäisvelanhoitorasitetta koskevaa suositusta hyvin – korkeita velanhoitomenoja erityisesti suurituloisilla ja yrittäjillä	4
2.2 Uusien myönnettyjen rakentamisvaiheen asuntoyhteisöluottojen määrä kasvoi hieman viimeisen vuoden aikana	8

Lyhyesti

Kotitalouksien korkea velkaantuneisuus on ollut jo pidempään yksi Suomen rahoitusjärjestelmän keskeisimmistä rakenteellisista haavoittuvuuksista. Suomessa on tehty viime vuosina useita toimenpiteitä kotitalouksien velkaantumisen rajoittamiseksi, kuten laadittu uutta lainsäädäntöä ja annettu uusia suosituksia. Samanaikaisesti Suomen asuntomarkkinoihin ja rakennusalaan on kohdistunut voimakas laskusuhdanne, joka on osaltaan vaikuttanut kotitalouksien velkaantumiskehitykseen. Alkuvuonna 2025 merkit Suomen talouden ja asuntomarkkinoiden elpymisestä ovat kuitenkin voimistuneet, mistä kertoo myös uusien nostettujen asunto- ja asuntoyhteisölainojen määrien kasvu. Uusien luottojen kysyntää sekä myöntöä hidastavat kuitenkin edelleen kuluttajien heikko luottamus, työttömyys sekä rakennusalan taloudelliset vaikeudet.

Finanssivalvonnan selvityksen mukaan pankit ovat noudattaneet vuonna 2022 annettua, asuntolainanhakijoiden enimmäisvelanhoitorasitetta koskevaa suositusta hyvin. Selvityksen perusteella korkeat velanhoitomenot velallisen tuloihin nähden ovat tyypillisempiä erityisesti suurituloisilla velallisilla, yrittäjillä sekä velallisilla, joiden hankkima asunto sijaitsee Uudellamaalla.

Pankit ovat myös noudattaneet lähes täysimääräisesti heinäkuussa 2023 voimaan tulleita asunto- ja asuntoyhteisöluottojen lainsäädäntörajoitteita. Uusien asuntoyhteisöluottojen takaisinmaksuajat ovat vakiintuneet lähelle 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuaikaa, mutta eivät ole olleet tätä pidempiä. Lisäksi lähes kaikki uudet myönnetyt asuntoyhteisöluotot ovat olleet luototussuhteeltaan alle 60 prosenttia, ja lyhennysvapaat ovat rajoittuneet enintään 12 kalenterikuukauteen. Pankkien mukaan lainsäädäntörajoitteilla on ollut vähäinen vaikutus luotonmyöntöön. Lainsäädäntörajoitteiden voimaantulo osui ajankohtaan, jolloin merkittävimpana tekijänä luotonmyöntöön vaikutti toimialan voimakas laskusuhdanne. Pankit arvioivat myös, miten hallituksen kevään 2025 puoliväliriihessä tekemät linjaukset asuntoyhteisölainojen sääntelyn keventämisestä suhdanteiden mukaan vaikuttaisivat luotonmyöntöön. Sääntelyn keventäminen suhdanteiden mukaan ehdotusten mukaisesti voisi pankkien mukaan helpottaa rakensittajien tilannetta ja elvyttää rakentamista, mutta vaikutukset luotonmyöntöön arvioitiin vähäisiksi.

1 Suomessa on tehty viime vuosina useita toimenpiteitä kotitalouksien velkaantumisen rajoittamiseksi

Finanssivalvonnan johtokunta antoi 27.6.2022 osana neljännesvuosittaista makrovakaussäätötoimenpiteiden päätöksentekoa suosituksen¹ asuntoluotonhakijan luottojen ja rahoitusvastikkeiden enimmäishoitorasitteesta, jolla tarkennettiin Finanssivalvonnan alun perin vuonna 2010 antamaa maksuvarasuositusta. Suositusta tarkennettiin syyskuussa 2022. Tarkennettu suositus astui voimaan 1.1.2023. Heinäkuun 2023 alusta astui puolestaan voimaan uusi lainsäädäntö, joka asetti rajoituksia kotitalouksille myönnettyille asuntoluotoille² sekä uudisrakentamisessa käytettäville asuntoyhteisölainoille³.

Enimmäislainanhoitorasitetta koskevassa suosituksessa keskeinen kotitalouksien velanhoidomenojen suuruutta kuvaava mittari on kotitalouden velanhoidomenojen ja tulojen suhde, ns. enimmäisvelanhoidorasite (engl. debt-service-to-income, DSTI). Suosituksen mukainen enimmäisvelanhoidorasite tulee laskea kuormitettuna, ts. maksuvaralaskelmassa takaisinmaksuajan tulisi olla enintään 25 vuotta ja korkotason vähintään 6 prosenttia. Suosituksen mukaan juoksevat velanhoidomenot kuormitetun maksuvaralaskelman mukaan laskettuna saavat olla enintään 60 % kotitalouden nettotuloista. Tällä uusille asuntolainoille asetetulla kuormitetulla enimmäisvelanhoidorasitteella on tarkoitus varmistua, että asuntovelallinen suoriutuu veloistaan myös talouden häiriötilanteissa.

Heinäkuussa 2023 voimaan tulleen lainsäädännön tavoitteena on rajoittaa kotitalouksien liiallista velkaantumista ja siitä aiheutuvia ongelmia rahoitusjärjestelmän kokonaistasolla sekä edistää kestäviä luotonantokäytäntöjä. Uudisrakentamisen taloyhtiölainoja koskevien rajoitusten tavoitteena on hillitä taloyhtiöiden kautta tapahtuvaa velkaantumista sekä lisätä lainanhoitokulujen ja riskien läpinäkyvyyttä asunnonostajille. Rajoitusten mitoituksessa pyrittiin siihen, että ne eivät lyhyellä aikavälillä vaikuttaisi liiallisesti luotonmyöntöön, rakentamiseen tai reaalitalouteen. Suosituksesta ja rajoituksista on kerrottu tarkemmin Finanssivalvonnan aiemmassa enimmäisvelanhoidorasitetta koskevaa suositusta sekä asunto- ja taloyhtiölainojen uusia rajoitteita käsittelevässä julkaisussa.⁴

2 Pankit ovat noudattaneet uusia rajoituksia ja suositusta lähes täysimääräisesti

2.1 Pankit noudattaneet asuntolainanhakijan enimmäisvelanhoidorasitetta koskevaa suositusta hyvin – korkeita velanhoidomenoja erityisesti suurituloisilla ja yrittäjillä

Finanssivalvonnan enimmäislainanhoitorasitusta koskevan suosituksen noudattamista seurataan vuosittaisella kyselyllä pankeille. Osana kyselyä pankit toimittavat tiedot kaikista edellisenä vuonna myönnettyistä asuntolainoista sekä vastaavat laadullisiin kysymyksiin luotonmyöntökäytännöistä. Nykyinen suositus astui voimaan 1.1.2023, ja kysely toteutettiin ensimmäisen kerran vuonna 2024, jolloin vertailtiin suosituksen voimaantulon vaikutusta suhteessa vuoden 2022 asuntolainanmyöntöön. Vuosien 2022 ja 2023 välillä 60 prosentin kuormitetun

¹ [Finanssivalvonnan johtokunnan päätös makrovakaussäätötoimenpiteiden soveltamisesta 27.6.2022](#)) sekä [tarkennettu suositus 28.9.2022](#).

² Kuluttajansuojalaki [7 a luku 14 a §](#).

³ Laki luottolaitostoiminnasta [15 luku 11 a §](#) sekä laki eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä [15 §](#).

⁴ [Finanssivalvonta 9/2024: Kotitalouksien velkaantumista hillitään uusilla välineillä](#).

enimmäisvelanhoitorasitteen ylittävien lainojen osuus euromääräisesti putosi 18 prosentista alle kymmeneen prosenttiin. Luvut perustuvat pankkien omiin laskelmiin, ja saattavat sisältää mm. lyhytaikaiseen välirahoitukseen tarkoitettuja asuntolainoja. Lisäksi näiden vuosien aikana asuntolainojen kysyntä heikkeni merkittävästi, mikä on voinut heikentää vertailtavuutta vuosien välillä. Vuonna 2025 pankit raportoivat ensimmäistä kertaa omat laskelmansa vuonna 2024 myönnettyjen asuntoluottojen luottokohtaisista DSTI-suhteista, mikä mahdollistaa aiempaa tarkemman pureutumisen pankkikohtaisiin luotonmyöntökäytänteisiin. Samalla pankkien laadullisia vastauksia korkeiden DSTI-suhteiden perusteista voidaan verrata lainakohtaisiin tietoihin.

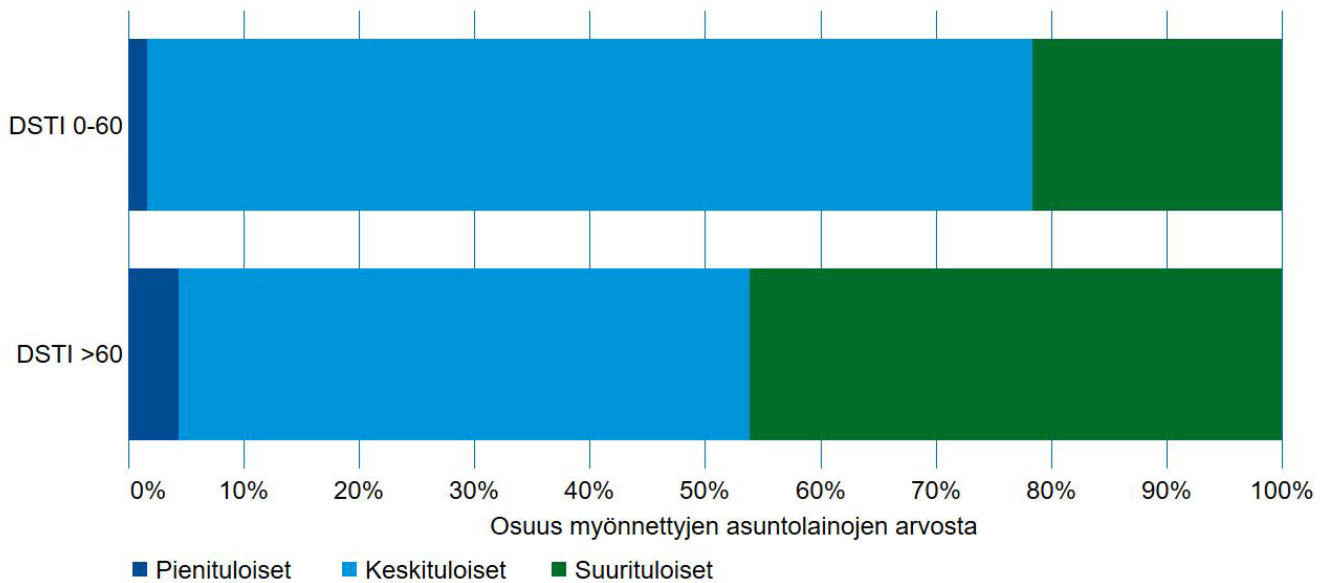
Tuoreen kyselyn perusteella pankit ovat jatkaneet Finanssivalvonnan enimmäisvelanhoitorasitusta koskevan suosituksen noudattamista hyvin. Keskeinen osa suositusta on 15 prosentin odotettu enimmäisosuus sellaisille asuntolainoille, joiden kuormitettu enimmäisvelanhoitorasitus on yli 60 prosenttia. Vuonna 2024 tällaisia asuntolainoja myönnettiin 1,4 mrd. euron arvosta, mikä vastasi 8,0 % kaikista vuonna 2024 myönnettyjen asuntolainojen arvosta. Lukumäärällisesti 60 prosentin kuormitetun DSTI-suhteen ylittäviä asuntolainoja myönnettiin alle 4 300 kappaletta, mikä vastaa 3,8 % vuoden aikana myönnettyistä asuntolainoista⁵. Pankkien välillä on kuitenkin eroja 60 prosentin kuormitetun DSTI-suhteen ylittävien lainojen osuuksissa. Muutamalla pankilla tällaiset lainat kattavat alle 2 % myönnettyjen asuntolainojen arvosta, kun taas kolmasosalla pankeista osuus on yli 10 %.

Laadullisten kyselyvastausten perusteella pankit perustelevat DSTI-ajan ylityksiä useimmiten velallisen suurilla tuloilla tai suurella kokonaisvarallisuudella, odotuksilla velallisten korkeammista tuloista tulevaisuudessa sekä tilapäisillä ylityksillä ennen muun varallisuuden likvidoimista. Lisäksi osa pankeista raportoi myöntävänsä 60 prosentin kuormitetun DSTI-suhteen ylittäviä asuntolainoja yrittäjille sekä asuntosijoittajille. Osa näistä perusteluista on nähtävissä myös pankkien asuntoluottokohtaisesta aineistosta. Finanssivalvonnan suosituksen mukaisen enimmäisvelanhoitorasituksen ylittävien asuntolainojen kokonaisarvosta yli 45 % on myönnetty henkilöille, jotka lukeutuvat suurituloisiin (Kuvio 1). Näille velallisille myönnettyjen lainojen lukumäärä vastaa myös yli kolmasosaa 60 prosentin DSTI-suhteen ylittävistä asuntolainoista⁶. Euromääräisesti suurituloisille myönnettyistä asuntolainoista yli 15 % ylitti 60 prosentin kuormitetun DSTI-suhteen, kun taas keskituloisten joukossa osuus oli vain 5 %.

⁵ Ylityksiksi ei lasketa asuntolainoja, joissa kuormitettu DSTI-suhde on yli 60 prosenttia, mutta laina on luokiteltu lyhytaikaiseksi välirahoitukseksi. Tällaiset lainat on erikseen rajattu pois suosituksen piiristä Finanssivalvonnan johtokunnan tarkennetussa suosituksessa.

⁶ Suurituloisten osuus on laskettu Eurostatin määritelmän mukaan, missä tulot ovat yli kaksinkertaiset suhteessa mediaaniin.

Kuvio 1. Vuonna 2024 myönnetyt asuntolainat luokiteltuna kuormitetun enimmäisvelanhoitorasituksen (DSTI) sekä kotitalouden tuloluokan mukaan



Lähde: Finanssivalvonta

Velallisten sosioekonomista asemaa tarkasteltaessa DSTI-ylityksissä korostuvat yrittäjät (Kuvio 2), mikä laadullisten vastausten perusteella johtuu siitä, että yrittäjät nostavat alemmaa yrittäjätuloa kuin mihin heillä olisi mahdollisuus. Lukumääräisesti yrittäjille myönnettyistä asuntolainoista 8 % ylittää 60 prosentin kuormitetun DSTI-suhteen, mikä euromääräisesti vastaa 15 % yrittäjille myönnettyistä asuntolainoista. Vastaavasti palkansaajille myönnettyistä asuntolainoista lukumääräisesti vain 3 % ylittää 60 prosentin kuormitetun DSTI-suhteen. Myös opiskelijoille myönnetään suhteessa paljon suosituksen mukaisen kuormitetun DSTI-suhteen ylittäviä asuntolainoja, mutta asuntolainojen kokonaismäärään verrattuna opiskelijoille myönnettävien asuntolainojen määrä on kuitenkin pieni.

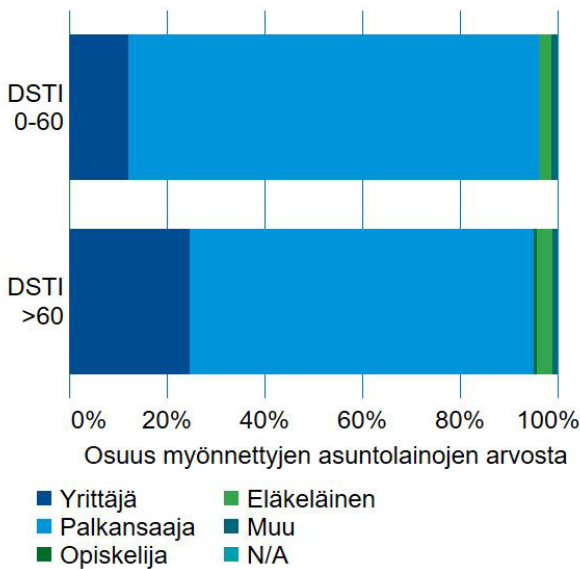
Suosituksen mukaisen kuormitetun DSTI-suhteen ylittävistä lainoista sijoitusasuntoa varten haetut asuntolainat vastaavat lukumääräisesti 20 % myönnettyistä asuntoluotoista, kun kaikista vuonna 2024 myönnettyistä asuntolainoista sijoitusasunnot vastaavat vain 8 %. Euromääräisesti asuntosijoittamiseen haetut lainat kattavat 15 % DSTI-ylityksistä, kun muissa asuntoluotoissa sijoitusasuntolainojen osuus on alle 8 % (Kuvio 3). Sijoitusasuntoa varten myönnettyistä asuntolainoista euromääräisesti yli 14 % ylittää 60 prosentin kuormitetun DSTI-suhteen, kun muiden asuntolainojen kohdalla osuus on noin puolet pienempi.

Pankit ovat noudattaneet kotitalouksien velkaantuneisuutta koskevia rajoituksia ja suositusta lähes täysimääräisesti

15.9.2025

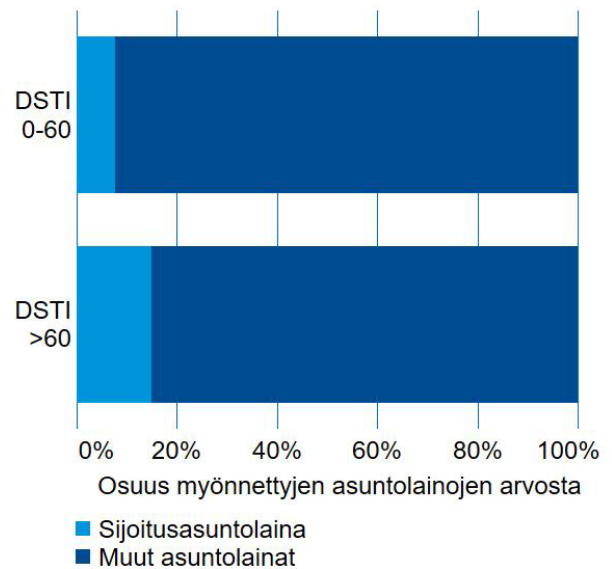
Julkinen

Kuvio 2. Vuonna 2024 myönnetyt asuntolainat kuormitetun enimmäisvelanhoitorasituksen (DSTI) ja sosioekonomisen aseman mukaan



Lähde: Finanssivalvonta

Kuvio 3. Vuonna 2024 myönnetyt asuntolainat kuormitetun enimmäisvelanhoitorasituksen (DSTI) ja asuntolainan käyttötarkoituksen mukaan



Lähde: Finanssivalvonta

Luottokohtaisen aineiston pohjalta on hankalampaa tarkastella tilanteita, joissa suosituksen mukainen enimmäisvelanhoitorasitus ylitetään sijoitusvarallisuuden tai tulevaisuuden korkeamman tulotason vuoksi. Tulevaisuuden tulotasolla viitataan yleensä lainahakijoihin, jotka ovat esimerkiksi juuri valmistumassa korkeakoulusta ja aloittavat työelämässä. Koska näiden henkilöiden tulotason odotetaan kasvavan tulevina vuosina, pankit saattavat myöntää asuntolainoja, jotka myönnettäessä ylittävät suosituksen mukaisen 60 prosentin enimmäisvelanhoitorasitteen. DSTI ei huomioi sijoitusvarallisuutta, sillä kyseinen mittari katsoo vain velanhoitomenojen ja kuukaudessa käytettävissä olevien tulojen suhdetta.

Lainakohtaisen aineiston perusteella myös ostettavan asunnon sijainti näyttäisi selittävän DSTI-ajan ylityksiä, mitä pankit eivät erikseen ole nostaneet esille laadullisissa vastauksissaan. Lukumääräisesti yli puolessa suosituksen mukaisen enimmäislainanhoitorasitteen ylittävissä asuntolainoissa pääasiallinen asuntopantti sijaitsee Uudellamaalla, vaikka kaikista uusista vuonna 2024 myönnettyistä asuntolainoista se vastaa vain 32 %. Lainan arvoon suhteutettuna Uudellemaalle myönnetyt asuntolainat vastaavat 43 % vuonna 2025 myönnettyistä asuntolainoista, mutta niiden osuus DSTI-ajan ylityksistä on yli 60 % (Kuvio 4). Tämä antaa viitteitä siitä, että asuntolainaa myönnettäessä lainanhoitorasitetta koskevasta suosituksesta ollaan valmiimpia joustamaan, kun asuntokohde on kalliimpi alueen korkeamman hintatason vuoksi.

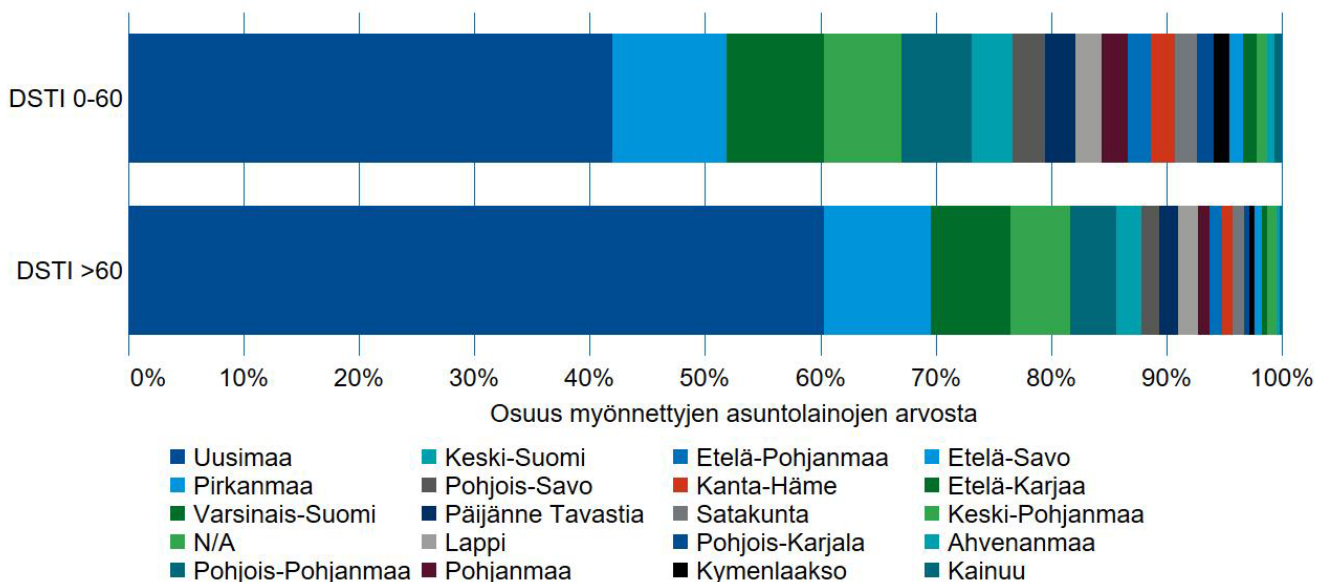
Pankit ovat noudattaneet kotitalouksien velkaantuneisuutta koskevia rajoituksia ja suositusta lähes täysimääräisesti

15.9.2025

Julkinen

Euromääräisesti tarkasteltuna 60 prosentin kuormitetun DSTI-rajan ylittävät lainat vastasivat 11 % asuntolainoista, joiden ensisijainen asuntopantti on Uudellamaalla. Vastaava osuus oli 7,5 % Pirkanmaalla, jossa sijaitsee toiseksi eniten vuonna 2024 myönnettyjen asuntoluottojen ensisijaisia asuntopantteja. Seuraavaksi eniten ensisijaisia vuonna 2024 myönnettyjen asuntolainojen asuntopantteja oli Varsinais-Suomessa ja Pohjois-Pohjanmaalla, joissa DSTI-rajan ylitysten osuudet olivat 6,6 % ja 5,5 %. Muut maakunnat vastasivat alle 5 % vuoden aikana myönnettyjen asuntolainojen arvosta, ja suositusten mukaisen kuormitetun DSTI-rajan ylitykset vastasivat euromäärissä enimmäkseen vain muutamia prosentteja myönnettyistä asuntolainoista.

Kuvio 4. Vuonna 2024 myönnettyt asuntolainat luokiteltuna kuormitetun enimmäisvelanhoitorasituksen (DSTI) sekä ensisijaisen asuntopanttiin maakunnan mukaan



Lähde: Finanssivalvonta

Finanssivalvonnan kyselyn yhteydessä pankkeja pyydettiin myös ilmoittamaan, jos Finanssivalvonnan suositukseen liittyvissä luotonmyöntöprosesseissa on tapahtunut viimeisen vuoden aikana muutoksia. Suosituksen voimaantulon jälkeen pankkeihin näyttää muodostuneen vakiintuneita prosesseja ja päätöksentekomenettelyjä tilanteisiin, joissa myönnettävä asuntolaina ylittää 60 prosentin kuormitetun DSTI-suhteen. Kaikissa pankeissa päätös tehdään tällöin suosituksen mukaisesti korotetulla päätöksentekotasolla, vaikkakin päätöksentekoelimityksissä on eroja pankkien välillä. Lisäksi pankit eroavat toisistaan ylitysten tarkasteluvälin ja seurantatavan suhteen. Kaikissa pankeissa ylitysten määrää tarkastellaan kuitenkin vähintään vuosineljänneksittäin.

2.2 Uusien myönnettyjen rakentamisvaiheen asuntoyhteisöluottojen määrä kasvoi hieman viimeisen vuoden aikana

Finanssivalvonta teki Suomessa toimiville pankeille keväällä 2024 kyselyn siitä, minkälaisilla ehdoilla ne olivat myöntäneet uusia asuntolainoja ja rakentamisvaiheen asuntoyhteisölainoja vuoden 2023 alkupuoliskolla ennen

Pankit ovat noudattaneet kotitalouksien velkaantuneisuutta koskevia rajoituksia ja suositusta lähes täysimääräisesti

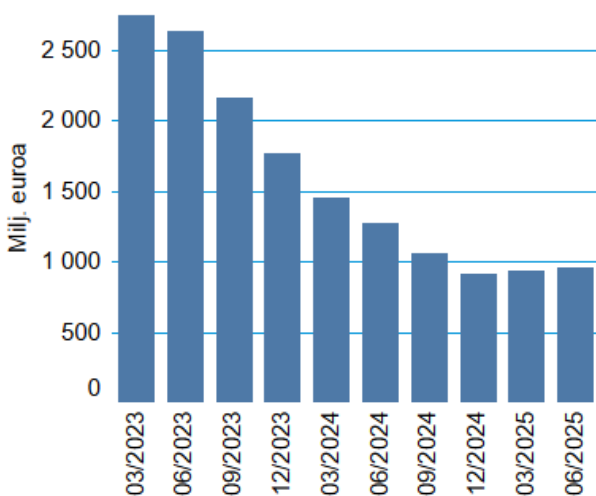
15.9.2025

Julkinen

heinäkuussa 2023 voimaantullutta lainsäädäntöä ja sen jälkeen maaliskuuhun 2024 mennessä. Kyselyn ja säännöllisten tiedonkeruiden perusteella pankit olivat noudattaneet rajoituksia enimmäkseen hyvin. Finanssivalvonta teetti kyselyn uudestaan kesällä 2025⁷, ja kyselyn vastausten perusteella pankit olivat noudattaneet rajoituksia lähes täysimääräisesti.

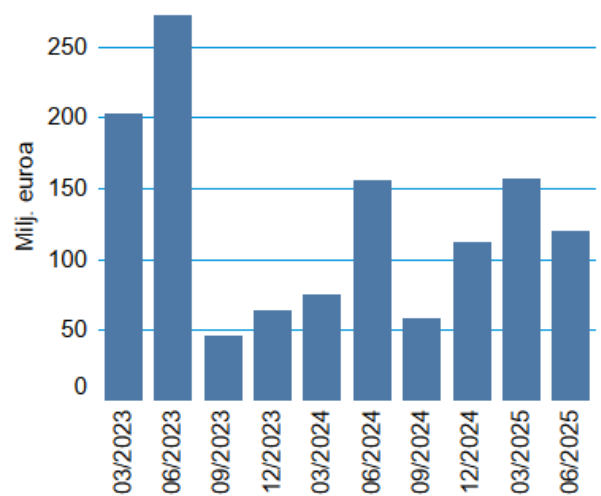
Yli 30 vuoden pituisten asuntolainojen osuus uusista asuntolainoista on pienentynyt selvästi enimmäistakaisinmaksuajan voimaantulon jälkeen. Finanssivalvonnan säännönmukaisen raportoinnin mukaan yli 30 vuoden pituisten uusien asuntolainojen osuus oli vuoden 2023 toisella neljänneksellä noin 13 % (ennen uuden sääntelyn voimaantuloa) ja vuoden 2025 toisella neljänneksellä noin 2 %. Pankit ovat myös noudattaneet lähes täysimääräisesti uuden lainsäädännön sallimaa 10 prosentin suuruista poikkeusosuutta enimmäistakaisinmaksuajan ylittävälle asuntoluotoille.⁸ Finanssivalvonnan pankeille tekemän kyselyn perusteella yleisimmät syyt yli 30 vuoden pituisten lainojen myöntämiseen uuden lainsäädännön voimaantulon jälkeen ovat olleet asuntovakuuden keskeinen sijainti, lainanottajan hyväksi arvioitu takaisinmaksukyky sekä lainan suuri koko.⁹ Pankkikohtaiset erot ovat kuitenkin huomattavia.

Kuvio 5. Rakentamisvaiheessa olevien asuntoyhteisöjen lainakanta



Lähde: Finanssivalvonta

Kuvio 6. Uudet neljänneksen aikana rakentamisvaiheessa oleville asuntoyhteisöille myönnetyt luotot



Lähde: Finanssivalvonta

⁷ Tarkastelujaksoksi 6/2024–6/2025.

⁸ Asuntoluoton 30 vuoden pituinen enimmäistakaisinmaksu-aika on voinut ylittyä tarkastelujaksolla muutamilla päivillä myös teknisluontoisista syistä (ts. asiakkaiden velkakirjoissa laina-aika on ollut 30 vuotta).

⁹ Lisäksi kyselyn vastauksissa mainittiin yli 30 vuoden takaisinmaksuajan perusteeksi se, että pitkä laina-aika tukee asiakkaiden mahdollisuuksia säästää ja sijoittaa lainanhennyksen ohessa sekä hyvästä asiakkuudesta kiinnipitäminen (ts. kilpailutilanne).

Pankit ovat noudattaneet kotitalouksien velkaantuneisuutta koskevia rajoituksia ja suositusta lähes täysimääräisesti

15.9.2025

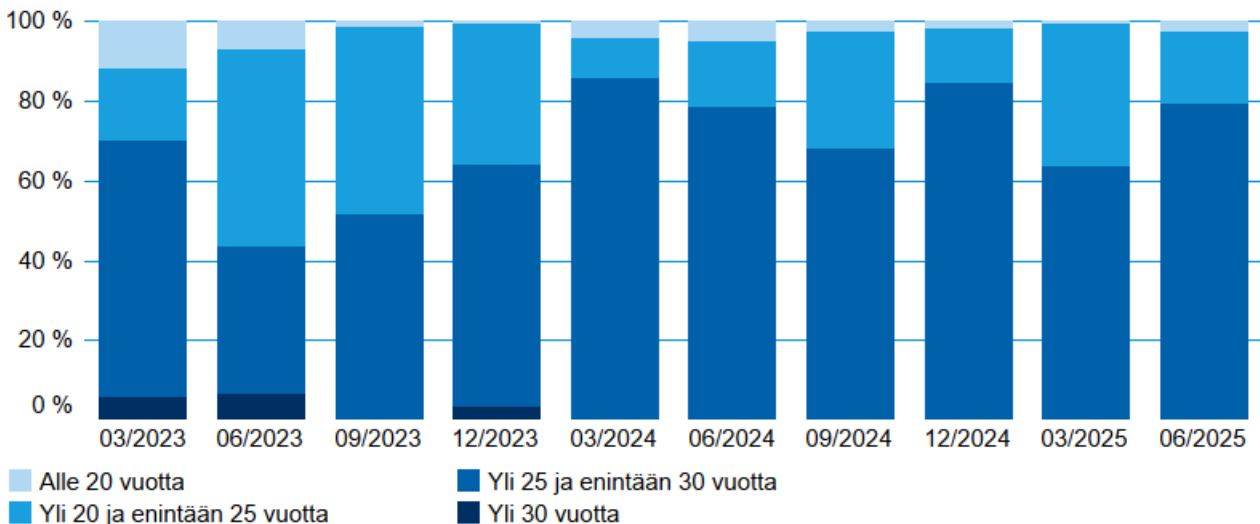
Julkinen

Kevään 2022 jälkeen uusien asuinrakennushankkeiden aloitukset ovat vähentyneet jyrkästi. Samalla rakentamisvaiheessa oleville asuntoyhteisöille myönnettyjen luottojen kanta on pienentynyt merkittävästi viime vuosina (Kuvio 5). Finanssivalvonnan pankeille tekemän tuoreen kyselyn vastausten perusteella uusien myönnettyjen rakentamisvaiheen asuntoyhteisöluottojen määrä kasvoi hieman viimeisen vuoden aikana (Kuvio 6). Käänteestä parempaan viestii myös rakentamisvaiheessa olevien asuntoyhteisöjen lainakanta, joka kääntyi hienoiseen kasvuun vuoden 2025 ensimmäisellä neljänneksellä. Myönnettyt luottomäärät ovat kuitenkin edelleen vuoden 2023 alkupuolta matalampia ja pankkikohtaiset erot ovat myös merkittäviä.

Uusien asuntoyhteisöluottojen takaisinmaksuajat ovat vakiintuneet lähelle 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuaikaa, mutta eivät ole olleet tätä pidempiä (Kuvio 7). Varsinaisten luotonmyöntökäytäntöjen muutosten sijaan pidempien lainojen osuuden kasvua selittävät uusien luottojen kokonaisvolyymien lasku viime vuosina ja pankkikohtaiset erot takaisinmaksuajoissa.

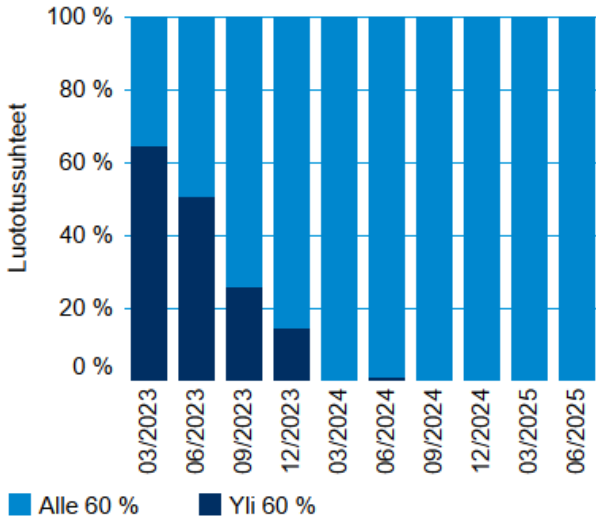
Uudisrakentamiseen myönnettyjen asuntoyhteisölainojen luototussuhteet ovat myös pienentyneet ja lyhennysvapaat lyhentyneet uuden lainsäädännön voimaantulon jälkeen. Ennen heinäkuuta 2023 luototussuhteeltaan yli 60 prosentin suuruiset luotot muodostivat valtaosan kaikista uusista rakentamisvaiheen asuntoyhteisöluotoista ja myönnettyt lyhennysvapaat olivat enimmäkseen yli vuoden pituisia. Finanssivalvonnan tuoreen kyselyn vastausten perusteella lähes kaikki uudet myönnettyt luotot olivat luototussuhteeltaan alle 60 % ja myönnettyjen lyhennysvapaiden pituus oli enintään 12 kalenterikuukautta (Kuvio 8 ja Kuvio 9).

Kuvio 7. Rakentamisvaiheessa oleville asuntoyhteisöille myönnettyjen uusien luottojen takaisinmaksuajat



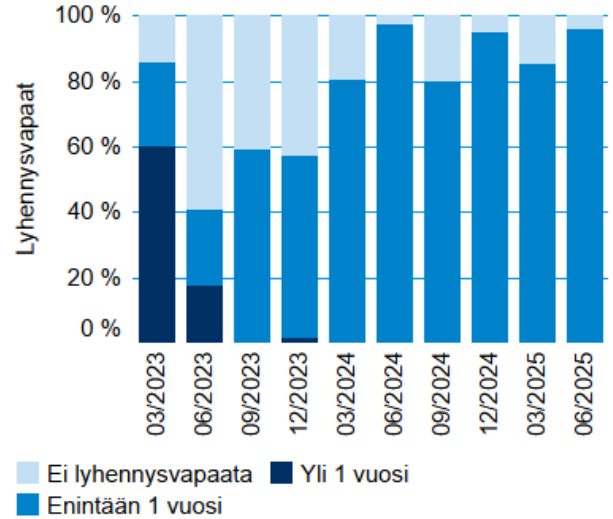
Lähde: Finanssivalvonta

Kuvio 8. Rakentamisvaiheessa oleville asuntoyhteisöille myönnettyjen uusien luottojen luototussuhteet



Lähde: Finanssivalvonta

Kuvio 9. Rakentamisvaiheessa oleville asuntoyhteisöille myönnettyjen uusien luottojen lyhennysvapaat



Lähde: Finanssivalvonta

Finanssivalvonnan kesällä 2025 teettämässä kyselyssä pankit arvioivat, miten heinäkuussa 2023 voimaan tulleet lainsäädäntörajoitteet ja muut tekijät ovat vaikuttaneet rakentamisvaiheessa olevien asuntoyhteisöjen luotonmyöntöön. Vastausten perusteella lainsäädäntörajoitteilla on ollut vain osittainen tai vähäinen vaikutus luotonmyöntöön ja korkeintaan toimialan matalasuhdannetta voimistava vaikutus. Osa pankeista uuden lainsäädännön mukaisilla rajoituksilla ei ollut juuri vaikutusta, sillä ne eivät merkittävästi poikenneet pankkien aiemmista käytännöistä. Osa pankeista on myös tietoisesti vähentänyt rakentamisen rahoitusta vuonna 2024. Vastausten perusteella lainsäädäntörajoitteiden suurimmat vaikutukset liittyvät asuntoyhteisöluottojen lyhennysvapaisiin, joiden pituus rajoitettiin enintään vuoteen. Aikaisemmin myönnetyt lyhennysvapaat olivat usein tätä pidempiä. Osalla pankeista luototussuhteet lyhenivät myös uuden lainsäädännön myötä. Osa pankeista raportoi myös vuokratonttien käytön yleistymisestä rakennushankkeissa, mikä on pienentänyt rakennuttajilla vaadittua omarahoitusosuutta hankkeissa.

Lainsäädäntörajoitteiden voimaantulo osui ajankohtaan, jolloin merkittävimpänä tekijänä luotonmyöntöön pankkien mukaan vaikutti toimialan voimakas laskusuhdanne, jota voimistivat muun muassa korkotason nousu, sijoittajakysynnän lasku, valmiiden myymättömien asuntojen suuri määrä sekä kuluttajien heikentynyt luottamus. Käänteestä parempaan viestii kuitenkin se, että uusien asuntoyhteisöluottojen kysyntä on viime aikoina hieman piristynyt. Korkotason laskusta huolimatta kuluttajien heikko luottamus, työttömyys ja rakennusalan taloudelliset haasteet hidastavat kuitenkin edelleen luottojen kysyntää sekä luotonmyöntöä.

Pankit ovat noudattaneet kotitalouksien velkaantuneisuutta koskevia rajoituksia ja suositusta lähes täysimääräisesti

15.9.2025

Julkinen

Finanssivalvonnan kyselyssä pankit arvioivat myös, miten hallituksen kevään 2025 puoliväliriihessä tekemät linjaukset asuntoyhteisölainojen sääntelyn keventämisestä suhdanteiden mukaan vaikuttaisivat luotonmyöntöön.¹⁰ Sääntelyn keventäminen suhdanteiden mukaan nähtiin kyselyvastauksissa yleisesti kannatettavana ja positiivisena asiana, mutta päätöksellä arvioitiin olevan hyvin rajallinen ja vähäinen vaikutus luotonmyöntöön. Joidenkin vastausten perusteella pankkien vakavaraisuussäntelymuutokset sekä uudisrakentamisen ja uudiskohteiden kaupan muut vakiintuneet käytännöt vaikuttavat uudistuotannon rahoittamisen kannusteisiin taloyhtiölainasääntelyä voimakkaammin. Kevennysten ajoittaminen oikeaan hetkeen voi myös olla haastavaa. Päätös voisi kuitenkin lisätä rakennusliikkeiden ja muiden sijoittajatahojen kiinnostusta käynnistää uusia kohteita sekä edesauttaa kohteiden myyntiä. Lyhennysvapaiden enimmäiskeston sallimista kahteen vuoteen ehdotettiin kyselyvastauksissa myös pysyväksi käytännöksi, mikä vähentäisi ylimääräisiä lainajärjestelyjä. Suurempi liikkumavara luotonmyönnössä tarjoaisi vastausten perusteella mahdollisuuden helpottaa rakennuttajien tilannetta vaikeassa suhdannetilanteessa sekä loiventaa jyrkkiä suhdannekäänteitä, jotka ovat asuntorakentamisen toimialalle tyypillisiä. Kevennyksiä sovellettaessa luotonmyöntäjillä olisi edellytykset kasvattaa rahoitusastetta ja keventää rahoituksen kustannuksia tapauskohtaisesti. Tämä edesauttaisi rakentamisen elpymistä sekä asuntorakentamisen alueellista riittävyyttä.

¹⁰[Puoliväliriihen kasvutoimet 23.4.2025, Hallituksen esitysluonnos asuntorahoitusta koskevan sääntelyn uudistamiseksi.](#)