

Aalto University publication series
Science, Technology 5/2026

Asuntorakentamisen ja asunnon ostamisen rahoitus Pohjoismaissa Keinot ja käytännöt Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa

Tea Lönnroth, Heidi Falkenbach, Elias Oikarinen

Aalto-yliopisto
Insinööritieteiden korkeakoulu
Rakennetun ympäristön laitos
Kiinteistötalouden tutkimusryhmä

Aalto University publication series
Science, Technology 5/2026

© Tea Lönnroth, Heidi Falkenbach, Elias Oikarinen

Julkaisua on tukenut Rakennusteollisuus RT ry.

ISBN (pehmeäkantinen/ paperback)
ISBN 978-952-64-3415-5 (PDF)

ISSN 1799-4896 (painettu / print)
ISSN 1799-490X (verkkojulkaisu/online)

<https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-64-3415-5>

aaltodoc.aalto.fi
2026

Tiivistelmä

Tässä selvityksessä tarkastellaan asuntorakentamisen ja asunnon ostamisen rahoitusta Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa. Selvityksen tavoitteena on muodostaa kokonaiskuva maiden rahoitusmalleista, sääntelystä ja markkinakäytännöistä.

Selvityksen perusteella maiden välillä on merkittäviä eroja niin rakentamisen rahoituksessa, asuntolainojen sääntelyssä ja hinnoittelussa kuin rahoitusmarkkinoiden rakenteissakin. Esimerkiksi Suomessa rakennushankkeiden käynnistäminen perustuu usein ennakkovarauksiin, kun taas Ruotsissa korostuu sitova ennakkomyynti. Tanskassa asuntorahoituksen erityispiirteenä on kiinnitysluottojärjestelmä, jossa lainat rahoitetaan joukkovelkakirjamarkkinoiden kautta. Kotitalouksien asuntolainoissa erot näkyvät erityisesti sääntelyssä, korkorakenteissa ja laina-ajoissa. Suomessa sääntely painottuu lainakattoon ja enimmäislaina-aikaan, ja lainat ovat tyypillisesti euribor-sidonnaisia. Ruotsissa keskeisessä asemassa ovat pakolliset lyhennysvaatimukset luototussuhteen ylittäessä 50 prosenttia. Ruotsissa ominaista on myös pankkien listakorkoihin perustuva hinnoittelu. Tanskassa puolestaan markkinaehtoinen kiinnitysluottomalli mahdollistaa pitkien kiinteäkorkoisten lainojen laajan tarjonnan ja joustavan uudelleenrahoittamisen. Suomessa laina-aika voi olla enimmillään 40 vuotta, kun taas Tanskassa 30 vuoden laina-aika on keskeinen ja yleinen kiinnitysluottotuotteissa.

Selvitys osoittaa, että asuntorahoituksen kansalliset rakenteet vaikuttavat olennaisesti siihen, miten riskit jakautuvat kotitalouksien, rahoituslaitosten ja muiden markkinatoimijoiden välillä. Yhteisestä eurooppalaisesta sääntelykehikosta huolimatta kansallisilla ratkaisuilla on edelleen keskeinen merkitys asuntorahoituksen toiminnassa.

Avainsanat: Asuntorahoitus, asuntoluotonanto, asuntorakentaminen, makrovakaussääntely, Pohjoismaat

Tämä selvitys on toteutettu Rakennusteollisuus RT ry:n rahoituksella. Tekijät kiittävät rahoittajaa taloudellisesta tuesta.

Sammanfattning

I denna utredning granskas finansieringen av bostadsbyggande och bostadsköp i Finland, Sverige och Danmark. Syftet med utredningen är att skapa en helhetsbild av ländernas finansieringssystem, reglering och marknadspraxis.

Resultaten visar att det finns betydande skillnader mellan länderna när det gäller såväl finansieringen av byggande som regleringen och prissättningen av bostadslån samt finansmarknadernas strukturer. Till exempel i Finland bygger initieringen av byggprojekt ofta på förhandsreservationer, medan bindande förhandsförsäljning har en mer framträdande roll i Sverige. Ett särdrag i den danska bostadsfinansieringen är hypoteksmodellen, där lånen finansieras via obligationsmarknaden. När det gäller hushållens bostadslån framträder skillnaderna särskilt i regleringen, räntestrukturen och lånetiderna. I Finland ligger tyngdpunkten i regleringen på lånetaket och lånetiden, och lånen är typiskt bundna till euribor. I Sverige spelar obligatoriska amorteringskrav vid en belåningsgrad som överstiger 50 procent en central roll, och till skillnad från Finland baseras prissättningen på bankernas egna listräntor. I Danmark möjliggör den marknadsbaserade hypoteksmodellen långa lån med fast ränta samt flexibel refinansiering. I Finland kan bolån ha en maximal löptid på 40 år, medan 30-åriga lån är en vanlig och central löptid för danska realkreditlån.

Utredningen visar att de nationella strukturerna för bostadsfinansiering har en väsentlig betydelse för hur riskerna fördelas mellan hushåll, finansinstitut och andra marknadsaktörer. Trots ett gemensamt europeiskt regelverk spelar nationella lösningar fortfarande en central roll i hur bostadsfinansieringen fungerar.

Nyckelord: Bostadsfinansiering, bostadskreditgivning, bostadsbyggande, makrotillsynsreglering, Norden

Denna utredning har genomförts med finansiering från Byggnadsindustrin RT rf. Författarna tackar finansiären för det ekonomiska stödet.

Abstract

This report examines the financing of residential construction and home purchases in Finland, Sweden and Denmark. The aim is to provide an overall picture of the countries' financing systems, regulatory frameworks and market practices.

The findings show that there are significant differences between the countries in the financing of construction, the regulation and pricing of housing loans, and the structure of financial markets. For example, in Finland, the launch of construction projects is often based on preliminary reservations, whereas in Sweden binding advance sales play a more prominent role. A distinctive feature of housing finance in Denmark is the mortgage credit system, in which loans are funded through the bond market. For household housing loans, the differences are particularly evident in regulation, interest-rate structures and loan maturities. In Finland, regulation focuses on the loan-to-value cap and loan maturities, and loans are typically linked to euribor rates. In Sweden, mandatory amortisation requirements when the loan-to-value ratio exceeds 50 per cent, together with pricing based on banks' listed rates, play a central role. In Denmark, the market-based mortgage credit model enables long-term fixed-rate loans as well as flexible refinancing. In Finland, mortgage loans can have a maximum maturity of 40 years, whereas 30-year loans are common and central to the Danish mortgage credit system.

The study shows that national housing finance structures have a significant impact on how risks are distributed between households, financial institutions and other market participants. Despite the common European regulatory framework, national solutions continue to play a key role in the functioning of housing finance.

Keywords: Housing finance, mortgage lending, residential construction, macroprudential regulation, Nordics

This report was produced with funding from the Confederation of Finnish Construction Industries RT. The authors thank the funder for the financial support.

Sisällysluettelo

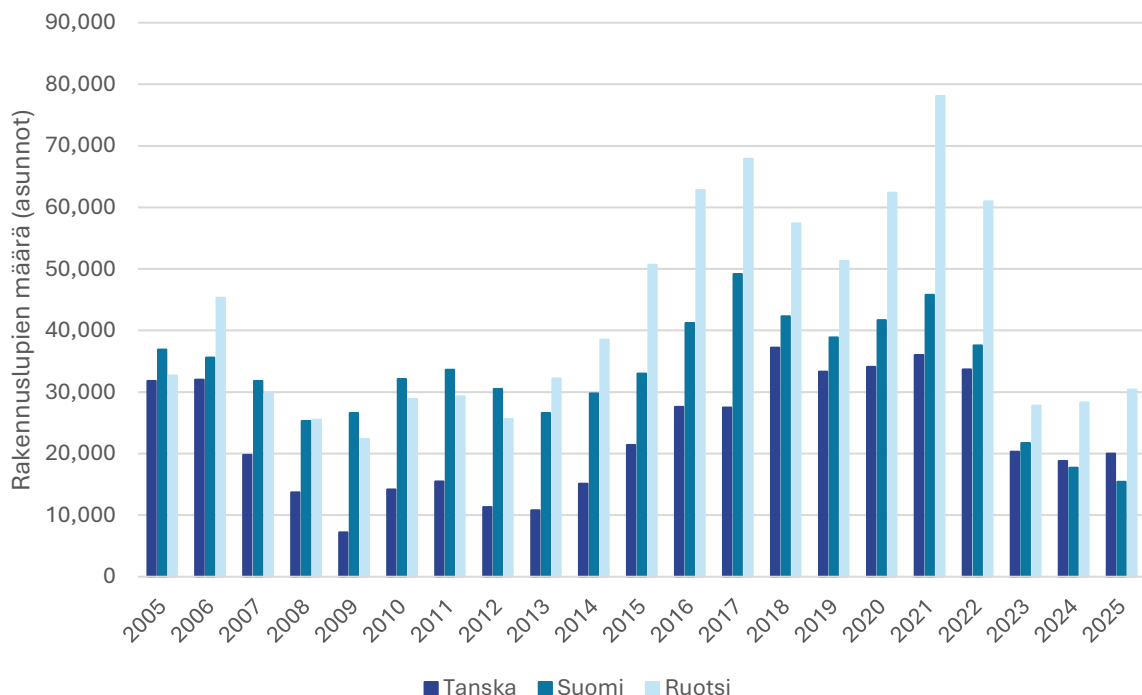
1	Johdanto	1
1.1	Selvityksen tausta	1
1.2	Selvityksen tavoite	2
1.3	Selvityksen aineisto ja menetelmät.....	3
1.4	Selvityksen rakenne.....	4
2	Säätely-ympäristö	5
2.1	EU-tason säätelykehikko.....	5
2.2	Kansallisen tason säätely.....	6
2.2.1	Suomi.....	6
2.2.2	Ruotsi.....	9
2.2.3	Tanska	10
2.2.4	Vertailu maiden välillä	11
3	Asuntorakentamisen rahoitus	14
3.1	Suomi	14
3.1.1	Rakentamisvaiheen rahoitus	14
3.1.2	RS-järjestelmä rakentamisvaiheen rahoituksessa	16
3.1.3	Taloyhtiökorjausten rahoitus	20
3.2	Ruotsi.....	20
3.2.1	Rakentamisvaiheen rahoitus	22
3.2.2	Taloyhtiökorjausten rahoitus	26
3.3	Tanska.....	27
3.3.1	Rakentamisvaiheen rahoitus	27
3.3.2	Ostajan asema ja peruutusosoikeudet	29
3.3.3	Taloyhtiökorjausten rahoitus	31
3.4	Maiden välinen vertailu	32
4	Asunnon ostamisen rahoitus	36
4.1	Asuntolainamarkkinoiden nykytila.....	36
4.1.1	Suomi.....	36
4.1.2	Ruotsi.....	38
4.1.3	Tanska	39
4.1.4	Vertailu maiden välillä	42
4.2	Enimmäisluototussuhde.....	43
4.2.1	Suomi.....	43
4.2.2	Ruotsi.....	45
4.2.3	Tanska	48

4.2.4	Vertailu maiden välillä	51
4.3	Uusien asuntolainojen takaisinmaksuajat	52
4.3.1	Suomi.....	52
4.3.2	Ruotsi.....	55
4.3.3	Tanska	58
4.3.4	Vertailu maiden välillä	59
4.4	Asuntolainojen korot	61
4.4.1	Suomi.....	61
4.4.2	Ruotsi.....	63
4.4.3	Tanska	65
4.4.4	Vertailu maiden välillä	68
4.5	Asunnon ostamisen tukimuodot	69
4.5.1	Suomi.....	69
4.5.2	Ruotsi.....	71
4.5.3	Tanska	72
4.5.4	Vertailu maiden välillä	73
4.6	Rahoituslähteet	74
4.6.1	Suomi.....	75
4.6.2	Ruotsi.....	77
4.6.3	Tanska	78
4.6.4	Vertailu maiden välillä	81
5	Lopuksi.....	83
	Käsitteet.....	86
	Lähteet.....	89

1 Johdanto

1.1 Selvityksen tausta

Asuntorakentamisen volyymi on viime vuosina laskenut merkittävästi Pohjoismaissa. Erityisesti suurilla kaupunkiseuduilla kehitys on herättänyt huolta asuntojen saatavuuden heikkenemisestä ja pitkän aikavälin vaikutuksista asumisen hintatasoon. Pudotus vuoden 2021 huippulukemista vuoteen 2025 on ollut jyrkintä Suomessa (yli 60 %), kun se Ruotsissa oli vajaa 60 % ja Tanskassa 45 % — koko Euroopan tasolla vastaava lasku jäi alle 25 prosenttiin (Valtiovarainministeriö, 2026). Suomessa asuntorakentamisen aloitukset ovat olleet usean vuoden ajan matalalla tasolla, ja vuonna 2025 aloitusten määrä oli enää reilu 17 000 asuntoa, jo kolmatta vuotta peräkkäin selvästi alle pitkän aikavälin tarpeen. Muissa Pohjoismaissa, kuten Ruotsissa ja Tanskassa, asuntorakentaminen kääntyi varovaiselle kasvu-uralle jo vuoden 2025 aikana, mutta Suomi on jäänyt tästä kehityksestä jälkeen: näkymät pysyvät vaimeina vielä vuonna 2026, ja merkittävämmän elpymisen ennakoitaan käynnistyvän vasta vuonna 2027 (Valtiovarainministeriö, 2026). Kuviossa 1 asuntorakentamisen tilaa havainnollistetaan asuntorakentamisen rakennuslupien määrällä vuosina 2005–2025 Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa.

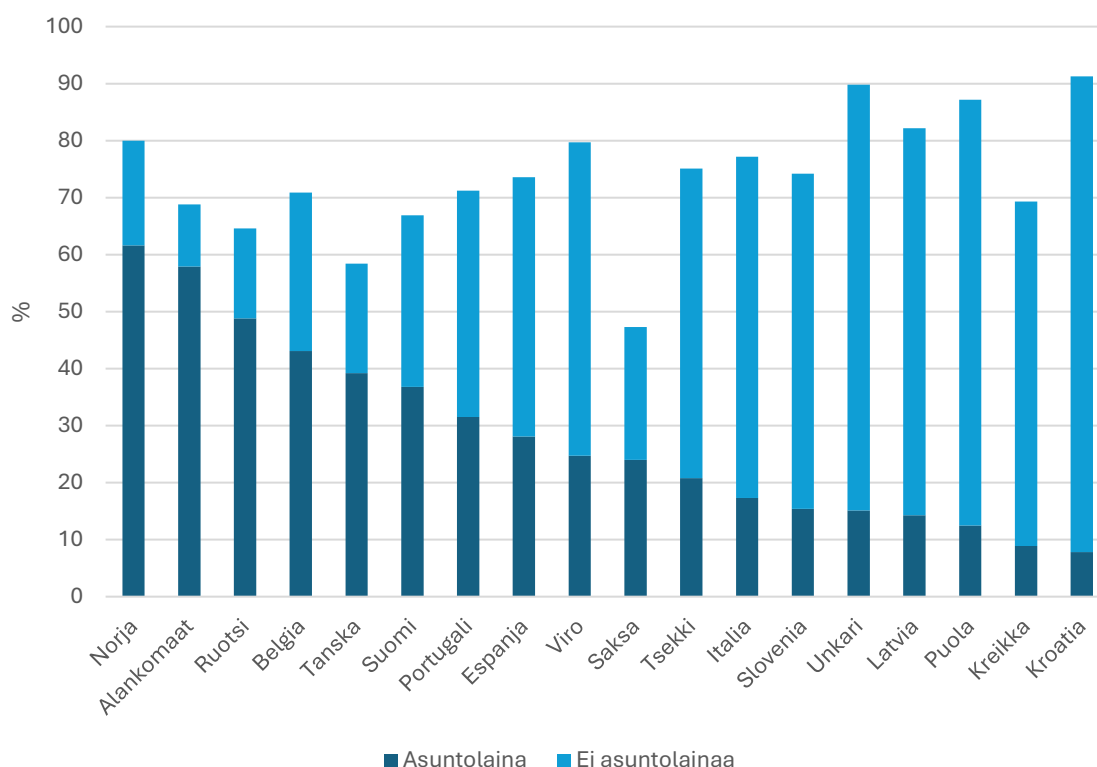


Kuvio 1 Asuntorakentamisen rakennuslupien määrä vuosittain (asunnot, kpl) (Lähde: Eurostat (2026a), Building permits by type of building - annual data)

Asuntorakentamisen määrään vaikuttavat useat tekijät, joista keskeisessä roolissa on rahoituksen saatavuus ja rahoitusehdot. Rakennuttajien mahdollisuudet käynnistää

uusia hankkeita riippuvat muun muassa pankkirahoituksen ehdoista, rahoituksen saatavuudesta sekä sääntely-ympäristöstä. Rahoitukseen liittyvät rajoitteet voivat siten suoraan hidastaa uusien asuntokohteiden toteutumista.

Asuntorakentamisen edellytyksiä määrittää myös asuntojen kysyntä, johon vaikuttavat kotitalouksien mahdollisuudet hankkia omistusasuntoja. Pohjoismaissa suuri osa asunnonomistajista on asuntovelallisia, ja kotitalouksien asuntolainataso on tyypillisesti korkea (Kuvio 2). Näin ollen asuntojen kysyntään ja mahdollisuuksiin hankkia omistusasunto vaikuttavat keskeisesti asuntolainojen ehdot, korkotaso sekä valtion tarjoamat tuet ja kannustimet. Rahoituksen saatavuus ja ehdot vaikuttavat siten olennaisesti myös kotitalouksien mahdollisuuksiin ostaa asunto ja koko asuntomarkkinoiden toimintaan.



Kuvio 2 Osuus väestöstä, jotka omistavat asuntonsa ja velallisten osuus (%), 2025 (Lähde: Eurostat (2026b)).
Distribution of population by tenure status, type of household and income group

1.2 Selvityksen tavoite

Tämän selvityksen tavoitteena on muodostaa ajantasainen ja vertaileva kokonaiskuva asumisen ja asuntorakentamisen rahoituksen sääntelystä ja käytännöistä kolmessa Pohjoismaassa: Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa. Luotonottajiin kohdistuvien vaatimusten ja sääntelyn vertailu maiden välillä on rajallista. Vaatimuksia ei ole EU-tasolla harmonisoitu edes käsitteellisellä tasolla, minkä vuoksi niitä sovelletaan eri maissa eri tavoin. Lisäksi samankaltaisilta vaikuttavien välineiden sisältö voi käytännössä poiketa merkittävästi. Esimerkiksi asuntolainakattojen soveltamisessa voi

olla suuria eroja sen suhteen, millaiset vakuudet hyväksytään ja missä laajuudessa (Kurri, 2025).

Selvityksessä tarkastellaan asuntorahoituksen keskeisiä rahoitusinstrumentteja ja rahoitusrakenteita sekä rakentamisvaiheen että asunnon hankinnan näkökulmasta. Tarkastelu kattaa kotitalouksien asuntolainat sekä omistusasumismuotoisen uudisasuntotuotannon rakentamisaikaisen rahoituksen. Lisäksi selvityksessä käsitellään rahoitusehtoihin vaikuttavaa sääntely- ja valvontaympäristöä EU-tasolla sekä Suomen, Ruotsin ja Tanskan kansallisissa järjestelmissä. Selvityksessä huomioidaan myös asunnon hankintaan, rakentamiseen ja asumiseen liittyvät tukijärjestelmät ja verotukselliset kannustimet.

Selvitys pyrkii vastaamaan kahteen pääasialliseen kysymykseen:

1. Millaisia ovat asuntorakentamisen rakentamisvaiheen rahoituksen keskeiset sääntelyyn ja markkinakäytäntöihin liittyvät piirteet Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa ja miten nämä piirteet eroavat maiden välillä?
2. Millaisia ovat kotitalouksien asunnon hankinnan rahoituksen sääntelyyn, lainaehtoihin ja markkinakäytäntöihin liittyvät piirteet Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa ja miten nämä piirteet eroavat maiden välillä?

Selvityksen tavoitteena on muodostaa vertailukelpoinen kokonaiskuva maiden rahoitusjärjestelmien eroista ja yhtäläisyyksistä. Rakentamisvaiheen rahoituksessa painotetaan pankki- ja hankerahoituksen ehtoja, ennakkomyyntin merkitystä ja uudisrakentamisen rahoitusrakenteita. Kotitalouksien asuntorahoituksessa tarkastellaan erityisesti laina-aikoja, vakuusvaatimuksia, lainamalleja, korkosidonnaisuuksia ja tukijärjestelmiä. Lisäksi selvityksessä vertaillaan pankkirahoituksen, kiinnitysluottolaitosten ja katettujen joukkovelkakirjalainojen (*covered bonds*) merkitystä eri maiden asuntorahoituksessa.

1.3 Selvityksen aineisto ja menetelmät

Menetelmällisesti selvitys perustuu ensisijaisesti dokumenttianalyysiin, jota täydentävät asiantuntijahaastattelut. Dokumenttianalyysi muodostaa työn keskeisen aineistopohjan ja sen avulla kootaan ja jäsennetään kokonaiskuva asuntorakentamisen ja asunnon ostamisen rahoituksesta Pohjoismaissa. Dokumenttianalyysin aineisto koostuu avoimista lähteistä saatavista viranomaisjulkaisuista, raporteista, tilastoista sekä finanssialan toimijoiden julkaisuista.

Asiantuntijahaastatteluiden tarkoituksena on syventää ja täydentää dokumenttianalyysin kautta muodostettua kokonaiskuvaa sekä tuoda esiin käytännön näkökulmia rahoituksen nykytilaan ja markkinakäytäntöihin. Selvitystä varten toteutettiin yhteensä 10 asiantuntijahaastattelua. Haastattelut toteutettiin puolistrukturoituina teemahaastatteluina, ja niiden kesto vaihteli hieman alle tunnista noin 90 minuuttiin. Haastateltavat edustivat pankkisektoria, rakennusalaan sekä muita asuntorahoituksen

asiantuntijatahoja Suomesta, Ruotsista ja Tanskasta. Haastateltavat valittiin siten, että aineisto kattaisi sekä asunnonhankinnan rahoituksen että rakentamisvaiheen rahoituksen näkökulmia eri maissa.

Haastattelut toteutettiin huhti-kesäkuussa 2026 yhtä haastattelua lukuun ottamatta etäyhteyksin. Suurin osa haastatteluista nauhoitettiin haastateltavien suostumuksella, ja haastatteluista laadittiin muistiinpanot analyysin tueksi. Haastatteluaineistoa käytettiin dokumenttiaineiston tulkinnan, maakohtaisten kuvausten ja käytännön markkinakäytäntöjen täsmentämiseen. Tulokset on raportoitu siten, ettei yksittäisiä haastateltavia voida tunnistaa.

1.4 Selvityksen rakenne

Selvitys koostuu viidestä pääluvusta. Johdannossa kuvataan työn tausta, tavoitteet ja rajaukset. Toisessa luvussa tarkastellaan asuntorahoitukseen vaikuttavaa sääntely-ympäristöä EU-tasolla sekä kansallisella tasolla Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa. Kolmannessa luvussa käsitellään asuntorakentamisen rahoitusta ja siihen liittyviä keskeisiä rahoitusehtoja ja -malleja. Neljännessä luvussa tarkastellaan asunnon ostamisen rahoitusta kotitalouksien näkökulmasta. Viides luku esittää yhteenvedon työn keskeisistä havainnoista.

2 Sääntely-ympäristö

2.1 EU-tason sääntelykehikko

Euroopan unionissa luottolaitoksia koskeva sääntely on laajasti harmonisoitu, ja unionin pankkisääntely perustuu keskeisiltä osin Baselin pankkivalvontakomitean Basel-standardeihin.

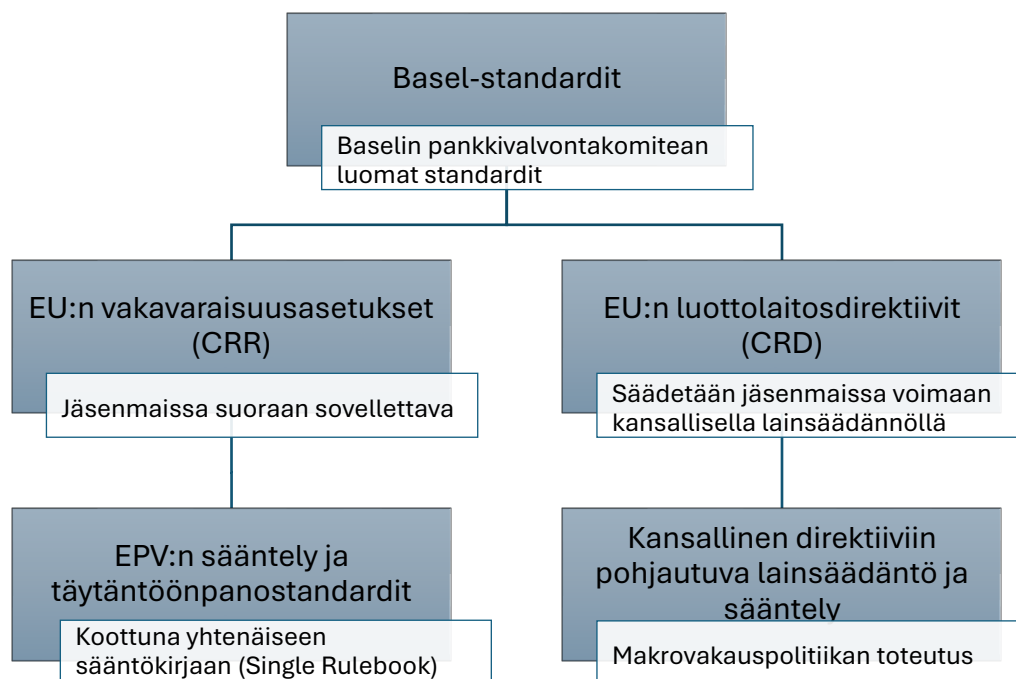
EU:n vakavaraisuusasetus (*Capital Requirements Regulation, CRR*) sekä sen muutokset (CRR II ja III) ovat kaikissa EU:n jäsenvaltioissa, kuten Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa, suoraan sovellettavaa oikeutta. Asetus sisältää säännökset muun muassa omien varojen laskennasta, vähimmäisvakavaraisuusvaatimuksista, maksuvalmiudesta, vähimmäisomavaraisuusasteesta sekä suurista asiakasriskeistä. CRR III:n säännöksiä on sovellettu pääosin 1.1.2025 alkaen (Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 575/2013; asetus (EU) 2019/876; asetus (EU) 2024/1623).

Vakavaraisuusasetusta täydentävät toisen tason sääntelyyn kuuluvat tekniset sääntely- ja täytäntöönpanostandardit (RTS ja ITS), joita Euroopan pankkiviranomainen (EPV) valmistelee ja jotka Euroopan komissio hyväksyy delegoiduilla tai täytäntöönpanosäädöksillä. EPV ylläpitää myös EU:n yhteistä sääntökirjaa (*Single Rulebook*), joka kokoaa yhteen CRR:n, luottolaitosdirektiivin (*Capital Requirements Directive, CRD*) sekä niitä täydentävät standardit ja ohjeet.

Luottolaitosdirektiivi (*Capital Requirements Directive, CRD*) on puolestaan pantava täytäntöön kansallisessa lainsäädännössä. Direktiiviä on muutettu useaan otteeseen: CRD IV (direktiivi 2013/36/EU), CRD V (direktiivi (EU) 2019/878) ja viimeisimpänä CRD VI (direktiivi (EU) 2024/1619). CRD VI oli pantava kansallisesti täytäntöön tammikuuhun 2026 mennessä. Direktiivi sisältää muun muassa säännökset toimiluvista, valvonnasta, hallinnosta ja viranomaisvaltuuksista. Lisäksi se mahdollistaa kansallisesti asetettavat lisäpääomavaatimukset, kuten vastasyklisen pääomapuskurin ja järjestelmäriskipuskurin, jolloin jäsenvaltiot voivat asettaa EU-tason vähimmäisvaatimuksia tiukempia vaatimuksia.

EU:n vakavaraisuussääntely muodostuu siten CRR-asetuksesta ja CRD-direktiivistä (katso Kuvio 3). Viimeisin EU:n pankkisääntelyn uudistuspaketti (CRR III / CRD VI) implementoi Basel III -standardien loppuosia ja toi muutoksia muun muassa kiinteistörahoituksen riskiluokitteluun. Uudistuksessa otettiin käyttöön niin sanottu ADC-luokka (*Acquisition, Development and Construction*), joka yhtenäistää ja täsmentää rakennus- ja kehitysvaiheen kiinteistörahoituksen riskiluokitusta aiemman spekulatiivisen kiinteistörahoituksen käsitteen sijaan. ADC-vastuille asetetaan lähtökohtaisesti 150 prosentin riskipaino niiden korkeamman riskiprofiilin vuoksi (Euroopan pankkiviranomainen, 2025). Sääntely mahdollistaa kuitenkin 100 prosentin riskipainon soveltamisen asuinkiinteistöihin kohdistuviin ADC-vastuihin, mikäli tietyt riskienhallintaan liittyvät edellytykset täyttyvät.

EU-sääntelyssä on tehty poikkeuksia Basel-suosituksista sekä tiukempaan että keveämpään suuntaan. Ensin mainituista esimerkkinä ovat eräät pankkien lisäpääomavaatimukset, jotka eivät sisälly suosituksiin. Jälkimmäisiin kuuluu pk-yrityksille suunnattu tukikerroin (*SME supporting factor*). Se alentaa pääomavaatimuksia pk-yrityksille myönnettyissä luotoissa, mukaan lukien mahdolliset rakennus- ja kiinteistötoimialan lainat. Riskipainot määrittävät, kuinka paljon pääomaa pankin on varattava tiettyä luottoriskiä varten. Kiinteistövakuudellisten luottojen riskipainot vaihtelevat lainan ja luototussuhteen mukaan.



Kuvio 3 Pankkisääntelykehikko yksinkertaistettuna.

2.2 Kansallisen tason sääntely

2.2.1 Suomi

Suomessa pankkisääntelyn perusta on EU-sääntelyssä, erityisesti luottolaitosdirektiivissä (CRD) ja vakavaraisuusasetuksessa (CRR), sekä kansallisessa laissa luottolaitostoiminnasta (610/2014). Sääntelyn taustalla ovat Basel-komitean standardit, jotka EU implementoi sitoviksi säännöiksi kaikkia pankkeja varten. Asuntorahoitukseen ja sen varainhankintaan vaikuttavat lisäksi EU:n katettujen joukkovelkakirjojen kehikko sekä asuntoluottodirektiivin (*Mortgage Credit Directive, MCD*) kansallinen täytäntöönpano.

Valvonnasta vastaa Suomessa Finanssivalvonta (Fiva), joka on oikeudellisesti itsenäinen viranomainen ja toimii hallinnollisesti Suomen Pankin yhteydessä. Lainsäädännön

valmistelusta vastaa valtiovarainministeriö, ja Fiva antaa lain nojalla tarkentavia määräyksiä ja ohjeita. Marraskuusta 2014 alkaen merkittävien pankkien suora valvonta on kuulunut Euroopan keskuspankille (EKP) osana yhteistä pankkivalvontamekanismia (*Single Supervisory Mechanism, SSM*). EKP ja Fiva muodostavat yhteisiä valvontaryhmiä (*Joint Supervisory Teams, JSTs*). Suomalaisista luottolaitoksista EKP:n suorassa valvonnassa ovat Nordea, OP Ryhmä ja Kuntarahoitus. Nordea siirtyi EKP:n valvontaan 1.10.2018, kun sen kotipaikka siirtyi Ruotsista Suomeen (Euroopan keskuspankki, 2026). Muita suomalaisia luottolaitoksia Fiva valvoo suoraan EKP:n epäsuoran valvonnan alaisena. Kaikkia Suomen asuntolainamarkkinalla toimivia pankkeja ei kuitenkaan valvota Suomessa: esimerkiksi Danske Bank toimii Suomessa sivukonttorina, jolloin sen valvonta kuuluu kotivaltion viranomaiselle eli Tanskan *Finanstilsynetille*.

EKP arvioi pankkien riskejä kokonaisvaltaisesti (luotto-, markkina- ja operatiiviset riskit, hallinto, sisäinen valvonta ja liiketoimintamalli). Viime vuosina arviointiin on sisällytetty myös ilmasto- ja ympäristöriskit. Arviointiprosessin (*Supervisory Review and Evaluation Process, SREP*) päätteeksi määritellään pankkikohtaiset vaatimukset.

Finanssivalvonnasta annetun lain (878/2008) mukaan päätökset makrovakauden valvontavälineiden käytöstä tekee Fivan johtokunta, jossa ovat edustettuina myös Suomen Pankki, valtiovarainministeriö ja sosiaali- ja terveysministeriö. Päätökset valmistellaan yhteistyössä: Suomen Pankki ja Finanssivalvonta laativat esityksen toimenpidesuosituksiksi, joka käsitellään valtiovarainministeriön johtamassa makrovakaupolitiikan yhteistyöryhmässä, ja ennen päätöstä Fiva pyytää lausunnot Suomen Pankilta, valtiovarainministeriöltä ja sosiaali- ja terveysministeriöltä (Valtiovarainministeriö, n.d.). Johtokunnalle on lainsäädännössä annettu toimivalta käyttää erilaisia makrovakaavälineitä rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien ehkäisemiseksi ja vähentämiseksi. Yksi kotitalouksien asuntoluotonantoon kohdistuva väline on enimmäisluototussuhde eli lainakatto. Finanssivalvonta voi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi alentaa laissa säädettyjä luoton enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä. Kesäkuun 2026 alussa voimaan tulleen lakimuutoksen (352/2026; HE 190/2025 vp) jälkeen Finanssivalvonta voi puolestaan asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi nostaa muun kuin ensiasunnon hankintaa varten otetun luoton enimmäismäärää enintään 5 prosenttiyksiköllä. Lisäksi Finanssivalvonta voi rajoittaa muiden vakuuksien kuin esinevakuuksien huomioon ottamista luototussuhdetta laskettaessa (Laki luottolaitostoiminnasta 610/2014, 15 luku 11 §).

Fivan käytössä olevat makrovakaavälineet voidaan jakaa karkeasti pankkeihin kohdistuviin pääomavaatimuksiin ja lainanottajiin tai luotonantoon kohdistuviin välineisiin. Pankkeihin kohdistuvia välineitä ovat muun muassa vastasyklinen pääomapuskurivaatimus (*Countercyclical Capital Buffer, CCyB*), josta Suomessa käytetään nimitystä muuttuva lisäpääomavaatimus, järjestelmäriskipuskuri (*Systemic*

Risk Buffer, SyRB) ja merkittäville luottolaitoksille asetettavat O-SII-puskurit¹. Esimerkiksi vastasyklinen pääomapuskurivaatimus Suomeen kohdistuville luottovastuille on tällä hetkellä 0 prosenttia, mutta Fiva voi aktivoida vaatimuksen ja nostaa sen enintään 2,5 prosenttiin, mikäli luotonannon kasvuun liittyvät riskit lisääntyvät. Kotitalouksien asuntoluotonantoon kohdistuvista välineistä Fivan päätösvallassa ovat enimmäisluototussuhteen tason muuttaminen edellä kuvatuissa rajoissa sekä suositus luotonhakijan luottojen ja rahoitusvastikkeiden enimmäishoitorasitteesta. Suositus toimii käytännössä luotonhakijan maksukyvyn stressitestinä. Sen mukaan velanhoitomenot saavat olla enintään 60 prosenttia kotitalouden nettotuloista, kun laskennassa huomioidaan enintään 25 vuoden takaisinmaksuaika ja vähintään 6 prosentin korkotaso. Fivan päätösvalan ulkopuolella asuntoluotonantoa rajoittavat lisäksi suoraan laissa säädetyt vaatimukset. Tällaisia ovat asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuaika sekä uudiskohteiden taloyhtiölainojen enimmäisosuutta, lyhennysvapaita ja takaisinmaksuaikaa koskevat rajoitteet (Laki luottolaitostoiminnasta 610/2014, 15 luku). Taloyhtiölainojen rajoitteiden väljentämisestä voi päättää valtioneuvosto asetuksella.

Varsinaisten makrovakaussäätövälineiden lisäksi Fiva käyttää valvonnassaan myös määräyksiä, ohjeita ja suosituksia, joilla täsmennetään lainsäädännön vaatimuksia esimerkiksi raportoinnin, riskienhallinnan ja hallintojärjestelmien osalta. Näiden oikeudellinen luonne vaihtelee (Finanssivalvonta, 2023). Fivan määräykset ovat velvoittavia oikeusnormeja, joita valvottavien on noudatettava. Ohjeilla Fiva puolestaan ilmaisee valvontakäytäntöjään ja näkemyksiään siitä, miten lainsäädäntöä tulisi tulkita tai soveltaa. Suositukset ovat muodollisesti ei-velvoittavia, eikä niiden noudattamatta jättäminen sellaisenaan johda hallinnollisiin seuraamuksiin. Käytännössä suositukset ohjaavat luotonantajien toimintaa lähes yhtä vahvasti kuin sitovat määräykset. Esimerkiksi asuntoluottojen enimmäishoitorasitetta koskevaa suositusta noudatetaan pankeissa käytännössä täysimääräisesti (Vaitomaa & Savio, 2025), vaikka sillä ei ole lain tasoista perustaa. Suositusten oikeudellista asemaa on pidetty merkittävänä kysymyksenä, ja hallitus päätti keväen 2025 puoliväliriihessä teettää riippumattoman oikeudellisen selvityksen Finanssivalvonnan suositusten roolista ja käytöstä. Selvityksen on määrä valmistua vuoden 2026 loppuun mennessä (Valtioneuvoston kanslia, 2025).

Asuntorahoituksen varainhankintaa ohjaa EU:n katettujen joukkovelkakirjalainojen kehikko, joka edellyttää erillistä kattorekisteriä, ylikatetta ja riippumatonta valvontaa sekä määrittää katteeksi kelpaavat saatavat. Kansallisesti kehikko on pantu täytäntöön lailla kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista (151/2022). Kuluttajansuojan ja luotonannon läpinäkyvyyden osalta puolestaan asuntoluottodirektiivi (*Mortgage Credit Directive, MCD*) edellyttää muun muassa takaisinmaksukyvyn arviointia ja standardoitua tiedonantoa.

¹ Other Systemically Important Institutions (O-SII).

2.2.2 Ruotsi

Koska Ruotsi ei kuulu pankkiunioniin, rahoitusjärjestelmän ja asuntorahoituksen ensisijainen valvoja on *Finansinspektionen* (FI)². Se valvoo pankkeja ja muita luottolaitoksia, asettaa ja soveltaa pääoma- ja likviditeettivaatimuksia EU-sääntelyn puitteissa, seuraa asuntoluotonannon käytäntöjä ja valvoo kuluttajansuojaa luotonannossa. FI:n ohjaus perustuu sekä sitoviin sääntöihin että valvonnalliseen ohjaukseen. Jälkimmäiseen kuuluvat esimerkiksi yleiset ohjeet (*allmänna råd*), jotka eivät ole muodollisesti sitovia mutta joilla on merkittävä käytännön vaikutus markkinatoimijoiden menettelytapoihin. Euroopan keskuspankki seuraa kuitenkin suurimpia pohjoismaisia pankkikonserneja rajat ylittävien riskien vuoksi, myös Ruotsissa, mutta ilman suoraa valvontamandaattia.

Ruotsin asuntorahoitusta koskeva sääntely uudistui 1.4.2026 alkaen. Uudistuksen myötä osa FI:n aiemmin antamista määräyksistä ja yleisistä ohjeista poistettiin ja siirrettiin suoraan lainsäädäntöön (SFS 2026:226). Samassa yhteydessä lainsäätäjät rajoitti FI:n aiempaa norminantovaltaa erityisesti asuntolainojen lyhennysvaatimuksiin liittyen.

Uudistuksen taustalla on lainsäädäntömuutos, jonka seurauksena osa aiemmin viranomaisohjeisiin perustuneista säännöistä on nostettu lain tasolle. FI:n rooli painottuu jatkossa entistä enemmän valvontaan ja luottolaitosten toiminnan seurantaan, erityisesti sen varmistamiseen, että luotonmyöntö ja luottokelpoisuuden arviointi toteutetaan asianmukaisesti (Finansinspektionen, 2026a).

Ruotsin keskuspankki (*Sveriges Riksbank*) vastaa rahapolitiikasta ja rahoitusvakausanalyysistä. Lisäksi se on 1.4.2026 alkaen päättänyt vastasyklisen pääomapuskurivaatimuksen (CCyB) tasosta. Päätösvalta siirtyi *Finansinspektionenilta Riksbankille* osana makrovakauserävalvonnan uudistusta.

Haastattelujen perusteella muutoksen käytännön vaikutuksia ei ole vielä ollut mahdollista havaita, sillä uudistus on ollut voimassa vasta lyhyen aikaa. On kuitenkin mahdollista, että sääntelyn siirtyminen viranomaisohjeista lainsäädäntöön tekee järjestelmästä jatkossa aiempaa hitaammin muuttuvan ja vähemmän joustavan.

Ruotsissa toimii lisäksi *Finansiella stabilitetsrådet*, joka toimii eri viranomaisten yhteistyöfoorumina säännöllisiin keskusteluihin rahoitusvakaudesta, järjestelmäriskeistä ja kriisivalmiudesta. Neuvoston puheenjohtajana toimii finanssimarkkinaministeri (*finansmarknadsminister*) ja jäseninä ovat Ruotsin keskuspankki, FI sekä *Riksgälden*³. Sen tarkoituksena on ehkäistä koko

² Poikkeuksena on Nordea: koska konsernin emoyhtiö on Suomessa, EKP valvoo konsernia kokonaisuutena, ja valvonta kattaa myös sen ruotsalaisen tytäryhtiön Nordea Hypotekin. *Finansinspektionen* valvoo tytäryhtiötä kuitenkin myös erikseen Ruotsissa.

³ *Riksgälden* (*Swedish National Debt Office*) on Ruotsin valtion velkatoimisto ja rahoituskriisiviranomainen. Se on valtiovarainministeriön alainen keskusviranomainen, joka vastaa valtion rahoituksesta, tietyistä rahoitusjärjestelmän turvamekanismeista sekä pankkien kriisintarkkailusta.

rahoitusjärjestelmää koskevia häiriöitä ja vähentää reaalitaloudelle koituvia haittoja. Neuvostolla ei kuitenkaan ole toimivaltaa päätöksentekoon eikä se anna sitovia määräyksiä, vaan FI ja Ruotsin keskuspankki päättävät kukin itsenäisesti omissa mandaateissaan, millaisia toimia toteutetaan. Neuvoston rooli on koordinoida, vaihtaa tietoa, sekä muodostaa yhteisiä tilannekuvia ja keskustella mahdollisista toimenpiteistä. Huhtikuusta 2024 lähtien neuvosto on toiminut osana Ruotsin hallituksen kansliaa (*Regeringskansliet*). (Regeringskansliet, 2024)

2.2.3 Tanska

Kuten Ruotsi, myöskään Tanska ei kuulu Euroopan pankkiunioniin. Tämän vuoksi pankkien ja kiinnitysluottolaitosten valvonta tapahtuu lähtökohtaisesti kansallisten viranomaisten toimesta. Euroopan keskuspankilla ei siten ole Tanskan luottolaitoksiin suoraa valvontamandaattia, vaikka se seuraa suurten pohjoismaisten pankkikonsernien riskejä euroalueen rahoitusvakauden näkökulmasta.

Tanskan rahoitussektorin keskeinen valvontaviranomainen on *Finanstilsynet* (*Danish Financial Supervisory Authority, DFSA*). Se vastaa pankeille ja kiinnitysluottolaitoksille (*realkreditinstitutter*) kohdistuvasta mikrotason valvonnasta, riskienhallinnan ja sisäisten mallien valvonnasta sekä kuluttajansuojaan liittyvästä valvonnasta luotonannossa. *Finanstilsynetillä* on myös keskeinen rooli makrovakauspäätösten toimeenpanossa ja valvonnassa, mutta se ei yksin päätä kaikista makrovakaussäätöistä, kuten pääomapuskureista.

Makrovakausriskien valmistelemisessa ja koordinoimisessa keskeinen toimija on *Systemic Risk Council* eli järjestelmäriskineuvosto (*SRC, Det Systemiske Risikoråd*). SRC:n tehtävänä on tunnistaa ja seurata rahoitusjärjestelmän systeemisiä riskejä sekä antaa suosituksia niiden vähentämiseksi. Neuvostossa ovat edustettuina muun muassa Tanskan keskuspankki, *Finanstilsynet*, ministeriöt sekä riippumattomat asiantuntijat. Käytännössä SRC:n toiminta jakautuu kolmeen osa-alueeseen: rahoitusjärjestelmän riskien seurantaan, politiikkatoimien suosittelemiseen sekä toteutettujen toimenpiteiden arviointiin. (Det Systemiske Risikoråd, n.d.)

Tanskan keskuspankilla (*Danmarks Nationalbank*) on tässä kehikossa erityinen asema. Keskuspankki keskittyy rahapolitiikkaan, rahoitusvakausanalyysiin, maksujärjestelmiin ja hätälikviditeettiin, mutta sen pääjohtaja toimii samalla SRC:n puheenjohtajana. Tämä luo poikkeuksellisen kaksoisroolin: keskuspankki johtaa makrovakausriskien arviointia ja suositusten valmistelua, vaikka se ei itse kontrolloi makrovakausriskien instrumenttien käyttöä.

Tanskan makrovakausriskien erityispiirre onkin päätösvallan jakautuminen. Vaikka SRC toimii makrovakausriskien keskeisenä asiantuntija- ja koordinaatioelimenä, sillä on pääosin neuvoa-antava rooli eikä suoraa määräysvaltaa makrovakaussäätöihin. Esimerkiksi vastasyklisiä pääomapuskuria (CCyB) koskevat päätökset tekee Tanskassa elinkeinoministeriö SRC:n suosituksen pohjalta (Rohde & Sangill, 2020). Järjestely on

eurooppalaisittain poikkeuksellinen, sillä useissa maissa päätösvalta on keskuspankillä tai finanssivalvontaviranomaisella. Vuoden 2020 tietojen mukaan vastaavanlainen hallitukselle keskitetty päätösvalta makrovakausingstrumenteista oli Euroopassa lähinnä Tanskassa ja Norjassa (Rohde & Sangill, 2020).

Poliittinen päätöksentekorakenne voi kuitenkin tehdä makrovakaustoimista alttiimpia viivästyksille ja aluepoliittisille paineille. Esimerkiksi vuonna 2017 SRC suositti kotitalouksien korkeaa velkaantumista rajoittavia toimenpiteitä. Rajoitukset oli tarkoitus kohdentaa aluksi Kööpenhaminaan ja Aarhusiin, joissa asuntomarkkinoiden riskit olivat erityisen korostuneita. Paikallispoliittisen vastustuksen vuoksi toimeenpanoa kuitenkin lykättiin (Rohde & Sangill, 2020).

Makrovakausinghikkoa täydentää *Finanstilsynetin tilsynsdiamant*-valvontakehikko (*supervisory diamond*). Se ei ole makrovakausinghikuri vaan valvonnallinen väline, jolla *Finanstilsynet* seuraa luottolaitosten riskinottoa määrällisten raja-arvojen avulla. Raja-arvon ylittäminen ei johda automaattiseen seuraamukseen, mutta se voi johtaa valvojan toimenpiteisiin. Kehikosta on kaksi versiota. Pankkien kehikko asettaa raja-arvot suurille asiakasriskeille, luotonannon kasvulle, kiinteistöalan vastuiden osuudelle luotonannosta sekä maksuvalmiudelle (Finanstilsynet, 2025). Kiinteistöalan vastuiden raja rajoittaa pankkien altistumista muun muassa rakennuttajille ja kiinteistökehityshankkeille. Kiinnitysluottolaitosten kehikko puolestaan asettaa raja-arvot luotonannon kasvulle, lainanottajien korkoriskille, yksityishenkilöille myönnettyjen lyhennysvapaiden lainojen osuudelle, lyhytaikaisella rahoituksella katettujen lainojen määrälle sekä suurille asiakasriskeille (Finans Danmark, 2021). Kehikot täydentävät muuta makrovakausingvalvontaa ja kohdistuvat erityisesti yksittäisten laitosten riskiprofiiliin.

2.2.4 Vertailu maiden välillä

Kaikki kolme maata soveltavat samaa EU:n vakavaraisuus- ja makrovakausinghikkoa, mutta kansallinen toimeenpano ja sääntelyn sitovuus eroavat toisistaan. CRR-asetus ja sen muutokset, mukaan lukien CRR II ja CRR III, ovat suoraan sovellettavaa oikeutta kaikissa kolmessa maassa, eikä kansallinen lainsäätävä tai valvoja voi poiketa niistä lievempään suuntaan. Euroopan pankkiviranomainen, EPV, valmistelee teknisiä sääntely- ja täytäntöönpanostandardeja, antaa ohjeita ja edistää yhteisen sääntökirjan yhdenmukaista soveltamista. Esimerkiksi rakennusaikaisen kiinteistökehitysluoton eli ADC-vastuiden riskipainotus perustuu kaikissa kolmessa maassa samaan EU:n pankkisääntelyyn. CRR III:n mukaan ADC-vastuiden lähtökohtainen riskipaino standardimenetelmässä on 150 prosenttia, mutta se voidaan alentaa 100 prosenttiin, jos asetuksessa säädetyt ja EPV:n teknisissä standardeissa tai ohjeistuksessa täsmennetyt edellytykset täyttyvät. Sen sijaan luottolaitosdirektiivi, CRD, on pantava täytäntöön kansallisesti, ja juuri tässä täytäntöönpanossa — erityisesti siinä, mikä viranomainen

käyttää CRD:n sallimaa kansallista liikkumavaraa ja millä päätöksentekomekanismilla — maiden välillä on huomattavia eroja.

Suomi erottuu vertailussa selkeimmin ja perinteisimmin institutionalisoituna. Suomessa makrovakausriskien käytöstä päättää Finanssivalvonnan johtokunta, ja Finanssivalvonta toimii sekä pankkisektorin pääomavaatimuksiin liittyvien välineiden että lainanottajapohjaisten välineiden keskeisenä kansallisena viranomaisena. Lisäksi Suomessa ei ole lakisääteistä makrovakausriskineuvostoa, mutta Ruotsin *Finansiella stabilitetsrådet* vastaavaa koordinaatiotehtävää hoitaa valtiovarainministeriön johtama makrovakausriskipolitiikan yhteistyöryhmä, jolla ei ole päätösvaltaa.

Ruotsissa tapahtui keväällä 2026 muutoksia, joiden seurauksena vastasykliseen pääomapuskuriin eli CCyB:hen liittyvä päätösvalta siirtyi FI:ltä *Riksbankille*. Tämä toi Ruotsia lähemmäs mallia, jossa keskuspankilla on suora makrovakausriskivalta, toisin kuin Suomessa ja Tanskassa. Samalla FI:n norminantovaltaa rajoitettiin lyhennysvaatimusten osalta, kun sääntelyä siirrettiin *Finansinspektionen*in sitovista viranomaismääräyksistä lain tasolle. Muutos oli siten kaksisuuntainen: keskuspankki sai lisää valtaa CCyB-päätöksenteossa, mutta valvojan norminantovaltaa lyhennysvaatimuksissa kaventui.

Tanska poikkeaa Suomesta ja Ruotsista siinä, että lopullinen päätösvalta makrovakausriskivälineistä — myös CCyB:stä — on poliittisella toimielimellä, elinkeinoministeriöllä, SRC:n suosituksen pohjalta, kun taas Suomessa päätösvalta on valvojalla (Fiva) ja Ruotsissa huhtikuusta 2026 alkaen keskuspankilla (vrt. Rohde & Sangill, 2020, joiden mukaan vastaava malli oli Euroopassa harvinainen, lähinnä Tanskassa ja Norjassa).

Taulukko 1 Yhteenveto maiden välisistä eroista ja yhtäläisyyksistä makrovakauspäätöksenteon rakenteessa.

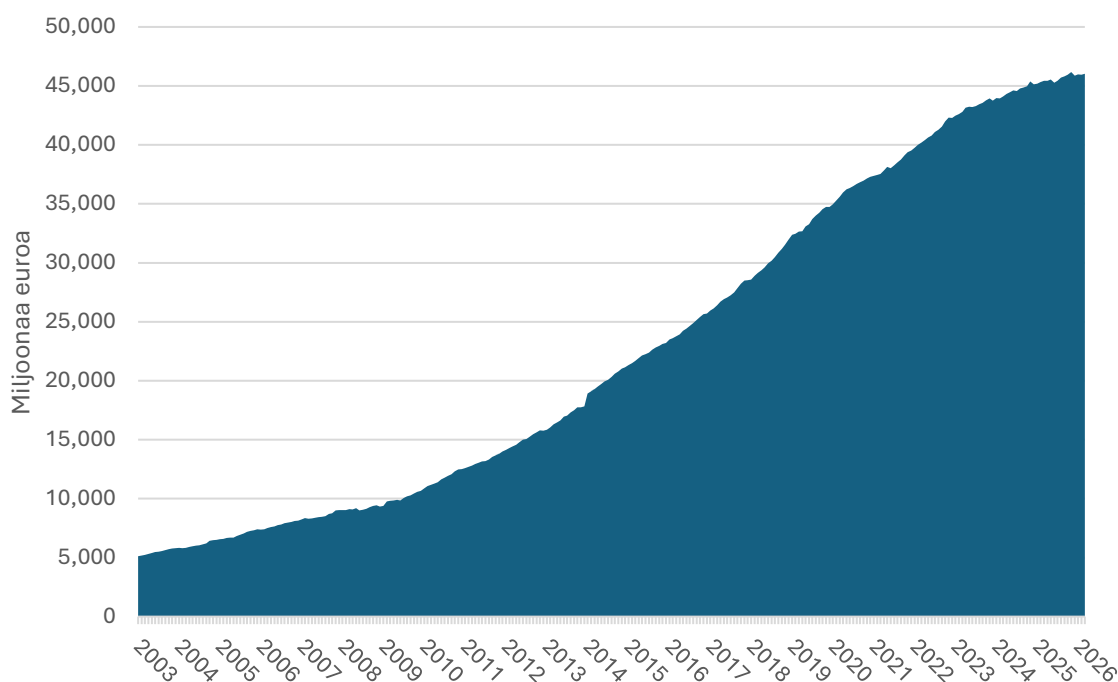
Osa-alue	Suomi	Ruotsi	Tanska
Ensisijainen valvoja	Finanssivalvonta (Fiva); suurimmat pankit EKP:n valvonnassa	<i>Finansinspektionen (FI)</i>	<i>Finanstilsynet (DFSA)</i>
CCyB-päätösvalta	Fivan johtokunta	<i>Riksbank</i> (huhtikuusta 2026; aiemmin FI)	Elinkeinoministeriö (SRC:n suosituksesta)
Lainanottajaväli neiden perusta	Lainakatto: laki, Fiva voi muuttaa tasoa. Hoitorasite: Fivan suositus. Laina-aika ja taloyhtiölainat: laki ja valtioneuvoston asetus	Laki (2026:226) 1.4.2026 alkaen: lainakatto ja lyhennysvaatimukset. FI valvoo	Kiinnitysluoton 80 %:n raja laissa. Omarahoitus 5 %, lainatyypirajoitukset ja kasvualueiden ohje elinkeinoministeriön ja <i>Finanstilsynetin</i> säädöksissä ja ohjeissa
Koordinaatioelin	VM:n johtama yhteistyöryhmä (koordinoiva)	<i>Finansiella stabilitetsrådet</i> (neuvoo-antava)	<i>Systemic Risk Council</i> (neuvoo-antava)
Päätöksenteko mallin luonne	Valvojavetoinen; keskuspankki ja ministeriöt osallistuvat valmisteluun	Jaettu: lainsäätäjä (lainanottajavälineet), keskuspankki (CCyB) ja valvoja	Poliittinen: ministeriö päättää pääomapuskureista neuvoston suosituksesta

3 Asuntorakentamisen rahoitus

Tässä luvussa tarkastellaan Suomen, Ruotsin ja Tanskan keskeisiä asuntorakentamisen rahoituskäytäntöjä. Tarkastelu keskittyy vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon rahoitukseen, erityisesti asunto-osakeyhtiömuotoiseen tai vastaavaan kerrostalotuotantoon. Luku jakautuu neljään alalukuun: kolmessa ensimmäisessä käsitellään kunkin maan käytäntöjä erikseen ja neljännessä vertaillaan maita.

3.1 Suomi

Suomessa toimivat luottolaitokset myöntävät suurimman osan asuntoyhteisöjen luotoista. Merkittävä osa pankkien asuntoyhteisöille myönnettyjen lainojen kannasta on uudisrakentamiseen myönnettyä rakennusaikaista rahoitusta. Heinäkuun 2026 lopussa asuntoyhteisöjen lainakanta oli 46,8 miljardia euroa (Kuvio 4). Samana ajanjaksona (heinäkuu 2026) uusia kotitalouksien asuntolainoja nostettiin 1,2 mrd. euron edestä, mikä on 6 prosenttia vähemmän kuin vuosi sitten vastaavana aikana ja 15 prosenttia vähemmän kuin keskimäärin heinäkuussa (Suomen Pankki, 2026h).



Kuvio 4 Lainat asuntoyhteisöille. (Lähde: Suomen Pankki (2026a), Asuntoyhteisöjen lainakanta)

3.1.1 Rakentamisvaiheen rahoitus

Suomessa vapaarahoitteinen kerrostalorakentaminen toteutetaan usein asunto-osakeyhtiömuodossa. Rakennusyhtiö toimii hankkeen perustajaosakkaana, perustaa asunto-osakeyhtiön ja käynnistää hankkeen rahoituksen sekä ennakkomarkkinoinnin. Ostajat eivät osta rakennusta suoraan, vaan asunto-osakeyhtiön osakkeita, jotka tuottavat hallintaoikeuden tiettyyn huoneistoon. Tämä rakenne vaikuttaa keskeisesti myös rahoitukseen: osa hankkeen hinnasta voidaan kattaa ostajan maksamalla

kauppahinnalla ja osa asunto-osakeyhtiölle otettavalla yhtiölainalla, jota osakkaat myöhemmin maksavat rahoitusvastikkeina tai kerta-suorituksina.

Vapaarahoitteisten kerrostalohankkeiden rahoitus perustuu tyypillisesti rakennuttajan omaan pääomaan ja pankin myöntämään rakennusaikaiseen luottoon. Rakennusaikainen pankkirahoitus on keskeinen osa hankkeiden rahoitusrakennetta, ja taloyhtiölainoja koskeva sääntely vaikuttaa olennaisesti siihen, millaisilla ehdoilla hankkeita voidaan toteuttaa. Suomessa 1.6.2026 voimaan tullut laki 352/2026 antaa valtioneuvostolle mahdollisuuden säätää asetuksella asunto-osakeyhtiön rakentamisvaiheen luoton enimmäismäärästä sekä enimmäistakaisinmaksuajasta. Lain mukaan rakentamisvaiheen asuntoyhteisöluoton enimmäismäärä on 60 prosenttia myytäväksi tarjottavien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta, mutta valtioneuvoston asetuksella määrää voidaan korottaa enintään 70 prosenttiin. Lain nojalla 1.7.2026 voimaan tullut valtioneuvoston asetus 608/2026 asetti enimmäismääräksi 70 prosenttia. Lisäksi asetuksella asuntoyhteisöluoton enimmäistakaisinmaksuajaksi säädettiin 40 vuotta, kun lain mukainen perustaso on 30 vuotta.

Pankit eivät rahoita hankkeita pelkän rakennusluvan tai suunnitelman perusteella, vaan arvioivat kohteen myyntikelpoisuutta, rakennusyhtiön taloudellista kantokykyä ja kokemusta sekä kykyä saattaa projekti menestyksekkäästi loppuun. Lisäksi myös esimerkiksi kohteen sijainti ja koko sekä taloyhtiön omistusrakenne vaikuttavat rakennusaikaisen rahoituksen ehtoihin ja myöntöön. Esimerkiksi sijoittajatahojen suuri omistusosuus nähdään luottoriskien arvioinnissa pääsääntöisesti riskitekijänä. Keskeisenä ehtona lainarahoituksen myöntämiselle käytetään usein myös ennakkovarausastetta, jonka perusteella osa asunnoista tulee olla varattuna ennen rakentamisen käynnistymistä tai rahoituksen nostamista. Haastattelujen perusteella tyypillinen edellytetty ennakkovarausaste on vähintään 60 prosenttia; joissakin tapauksissa vaatimus voi olla huomattavasti korkeampi, mikäli hanke nähdään riskipitoisempänä.

Haastatteluissa nousivat esiin myös ennakkovarauksiin liittyvät haasteet: ennakkovarausaste ei välttämättä ole luotettava indikaattori lopullisesta myynnistä. Korkea varausaste ei takaa toteutuvia kauppia, vaan varaukset voivat muuttua tai peruuntua ennen kaupantekoa, minkä vuoksi varausasteen rooli asuntojen menekin arvioinnissa nähdään rajallisena.

Rakennusaikaisen luoton marginaali määräytyy ensisijaisesti rakennuttajaan liittyvän riskin perusteella, minkä vuoksi se on yleensä korkeampi kuin valmiin taloyhtiön rahoituksessa. Kokonaiskoron taso ei kuitenkaan välttämättä muutu hankkeen valmistuttua. Pankkien hinnoittelukäytännöissä voidaan erottaa kaksi lähestymistapaa: yhtenäinen hinnoittelu koko rahoitusjaksolle sekä porrastettu malli, jossa rakennusaikainen korko on korkeampi ja valmistumisen jälkeinen korko alempi.

Riskinjaon näkökulmasta rakennusaikainen marginaali toimii pankille korvauksena hankkeen valmistumiseen, kustannuksiin, myyntiin ja rakennuttajan taloudelliseen kantokykyyn liittyvästä epävarmuudesta. Marginaali ei kuitenkaan poista pankin luottoriskiä, vaan siirtää riskin osaksi hankkeen rahoituksen kustannusta. Jos sama korkotaso jää voimaan myös valmistumisen jälkeen, voi rakennusvaiheen riskipreemio siirtyä osittain asunto-osakeyhtiön ja osakkaiden pitkäaikaisesti maksettavaksi. Porrastettu hinnoittelu taas kohdistaa riskipreemion selvemmin rakentamisaikaan, jolloin hankkeen riskit ovat suurimmillaan. Haastattelujen perusteella rakennuttajat suosivat usein ensimmäistä vaihtoehtoa sen selkeyden vuoksi, mikä helpottaa myös loppuasiakkaiden ymmärrystä korkotasosta.

Uudiskohteiden yhtiölainoihin on usein sisältynyt lyhennysvapaita jaksoja, joiden aikana osakkaat maksavat rahoitusvastikkeessa pääosin lainan korkoja. Vuonna 2023 voimaan tullut sääntely rajoitti rakentamisvaiheen jälkeisen lyhennysvapaan tai säännöllistä lyhennystä pienempien maksuerien enimmäiskeston 12 kuukauteen rakentamisvaiheen päättymisestä. Kesäkuussa 2026 voimaan tullut lakimuutos antoi valtioneuvostolle mahdollisuuden pidentää tätä enimmäiskestoä asetuksella, ja 1.7.2026 voimaan tullut valtioneuvoston asetus nosti enimmäiskeston 24 kalenterikuukauteen. Muutos lieventää siten vuonna 2023 asetettua yhden vuoden enimmäisrajaa, mutta ei palauta sääntelyä sitä edeltäneelle tasolle. Finanssivalvonnan vuonna 2018 toteuttaman kyselyn perusteella rakennusvaiheen jälkeisten lyhennysvapaiden enimmäispituus oli taloyhtiölainoissa tyypillisesti 3–5 vuotta (Finanssivalvonta, 2018).

3.1.2 RS-järjestelmä rakentamisvaiheen rahoituksessa

Suomessa rakentamisvaiheessa myytäviä uusia asuntoja koskee asuntokauppalakiin perustuva RS-järjestelmä. Sen tarkoituksena on suojata ostajia tilanteessa, jossa asunto-osakeyhtiön osakkeita myydään kuluttajille ennen rakennuksen valmistumista. Järjestelmän tausta on pankkien kehittämässä käytännössä, joka otettiin käyttöön vuonna 1972 ja joka myöhemmin vakiintui osaksi uuden asunnon kauppaa koskevaa sääntelyä.

RS-järjestelmä on tärkeä osa asuntorakentamisen rahoitusta, koska se määrittää ehdot, joilla rakennusyhtiö voi myydä asuntoja sitovasti jo rakentamisvaiheessa ja käyttää ostajien maksamia kauppahintaeriä hankkeen rahoituksessa. Ennen sitovaa kauppaa kohdetta voidaan ennakkomarkkinoida ostajien kiinnostuksen selvittämiseksi. Ennakkomarkkinoinnissa tehty varaus ei vielä merkitse sitovaa asuntokauppaa, ja kuluttajan on voitava vetäytyä varauksesta ilman seuraamuksia ja saada varausmaksu takaisin.

Sitova rakentamisvaiheen kauppa sen sijaan edellyttää, että perustajaosakas on toimittanut turva-asiakirjat säilytettäväksi ja asettanut laissa edellytetyt vakuudet. Turva-asiakirjat säilyttää yleensä hanketta rahoittava luottolaitos eli RS-pankki, ja niihin sisältyy ostajien ja rahoittajien kannalta olennaisia tietoja esimerkiksi asunto-osakeyhtiöstä,

taloussuunnitelmasta, yhtiölainoista, vakuuksista, rakennusluvasta ja tontista. Vakuusjärjestelmä puolestaan suojaa ostajia ja asunto-osakeyhtiötä sekä rakentamisvaiheessa että valmistumisen jälkeen: siihen kuuluvat rakentamisvaiheen vakuus, rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus ja suorituskvyttömyysvakuus.

RS-pankki voi toimia sekä hankkeen rahoittajana että turva-asiakirjojen säilyttäjänä. Sen tehtävä on varmistaa, että laissa edellytetyt asiakirjat ja vakuudet ovat olemassa ennen kuin asuntoja tarjotaan kuluttajille sitovasti. RS-pankki ei kuitenkaan vastaa hankkeen rakennusteknisestä laadusta tai kaupallisesta onnistumisesta, vaan näistä vastaa perustajaosakas eli käytännössä rakennusyhtiö. Asuntokauppalaki antaa kuitenkin myös osakkeenostajille oikeuden valita rakennustyön tarkkailijan, joka valvoo nimenomaan ostajien etua — että rakennus valmistuu sopimuksen mukaisesti. RS-pankin oma valvontarooli sen sijaan rajoittuu maksutilin käytön tarkastamiseen. Kokonaisuutena RS-järjestelmä mahdollistaa keskeneräisten asuntojen myynnin ja ostajien maksuerien hyödyntämisen hankkeen rahoituksessa, mutta asettaa tälle menettelylle ostajansuojaa turvaavat ehdot.

Ostajan mahdollisuus vetäytyä kaupasta riippuu siitä, missä vaiheessa kauppaa ollaan. Ennakkomarkkinoinnin aikana tehty varaus ei sido ostajaa: jos kauppa jää syntymättä, myyjän on palautettava varausmaksu (asuntokauppalaki 3 luku). Jos ostaja on kuitenkin teettänyt varausvaiheessa erillisellä sopimuksella esimerkiksi suunnittelutöitä, ne on maksettava sopimuksen mukaisesti.

Jos ostaja tekee asuntokauppalain 3 luvun mukaisen ostotarjouksen, jonka vakuudeksi annetaan käsiraha tai jossa sovitaan vakiokorvauksesta, hän voi joutua maksamaan käsirahan tai vakiokorvauksen, jos kauppa jää häneen syystä tekemättä. Käsiraha tai vakiokorvaus saa olla enintään neljä prosenttia tarjotusta kauppahinnasta.

Sitovan kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen kauppa voi purkautua kahdella tavalla. Ensinnäkin ostaja voi purkaa kaupan myyjän sopimusrikkomuksen perusteella, mikä edellyttää lähtökohtaisesti olennaista sopimusrikkomusta. Tällainen peruste voi olla esimerkiksi olennainen viivästyminen, olennainen virhe asunnossa tai sellaiset virheelliset tai puutteelliset tiedot kohteesta tai asunto-osakeyhtiön taloudellisista vastuista, joiden merkitys ostajan kannalta on olennainen. Vähäiset virheet eivät yleensä oikeuta kaupan purkuun, vaan seuraamuksena voivat olla esimerkiksi virheen korjaaminen, hinnanalennus tai vahingonkorvaus.

Toiseksi ostaja voi asuntokauppalain 4 luvun 32 §:n nojalla peruuttaa kaupan ennen asunnon hallinnan luovutusta ilman erityistä syytä. Rakentamisvaiheen kaupassa tämä on mahdollista koko rakentamisajan. Peruutus johtaa kaupan purkautumiseen, mutta juridisesti kyse on ostajan sopimusrikkomuksesta, josta seuraa 35 §:n nojalla velvollisuus korvata myyjälle kaupasta ja uudelleenmyynnistä aiheutuneet kustannukset sekä muu myyjälle aiheutunut kohtuullinen vahinko. Korvattavia vahinkoja voivat olla

esimerkiksi uudelleenmyynnin kulut, kohtuullinen osuus vastikkeista peruutuksen ja uudelleenmyynnin väliseltä ajalta, lisä- ja muutostyöt, joista ei ole hyötyä jatkomyynnissä, sekä asunnon hinnan lasku. Yleisesti käytössä olevan, kuluttaja-asiamiehen hyväksymän kauppakirjamallin mukaan osasta vahingosta voidaan sopia vakiokorvauksena. Korvausta voidaan 38 §:n nojalla sovitella, jos se olisi kohtuuton, esimerkiksi silloin, kun peruutus johtuu maksuvaikeuksista, joihin ostaja on joutunut sairauden, työttömyyden tai muun erityisen syyn vuoksi pääasiassa omatta syyttään.

Taulukossa 2 esitetään yksinkertaistettu prosessikuvaus asuntorakentamisen rahoitukseen liittyen.

Taulukko 2 Uusien asunto-osakeyhtiöasuntojen tuotanto Suomessa - yksinkertaistettu prosessikuvaus

	Rakennusyhtiö	Luottolaitos/ RS-pankki	Kotitalous
Ennen rakentamista	• Hankkii tontin tai rakennusoikeuden • Perustaa asunto-osakeyhtiön • Suunnittelee hankkeen ja hakee rakennuslupaa • Hakee rakennusaikaista rahoitusta • Käynnistää ennakkomarkkinoinnin ja kerää ennakkovarauksia • Toimittaa turva-asiakirjat RS-pankin säilytettäväksi ja asettaa lakisääteiset vakuudet ennen sitovia kauppia	• Arvioi hankkeen rahoitettavuutta • Määrittelee rakennusluoton ehdot • Voi edellyttää riittävää ennakkovarausastetta ennen rakentamisen käynnistämistä • Säilyttää turva-asiakirjat ja varmistaa, että laissa edellytetyt asiakirjat ja vakuudet ovat olemassa	• Tutustuu kohteeseen ennakkomarkkinoinnissa • Voi tehdä ei-sitovan varauksen, josta voi vetäytyä ja saada varausmaksun takaisin • Voi tehdä sitovan kaupan jo ennen rakentamisen alkua, kun RS-edellytykset täyttyvät
Rakentamisen aikana	• Asuinrakennuksen rakentaminen • Käyttää rakennusaikaista luottoa hankkeen etenemisen mukaan • Myy asunto-osakkeita RS-menettelyssä	• Suorittaa maksueriä vaiheittain luoton puitteissa • Säilyttää turva-asiakirjat	• Tekee sitovan kaupan, jos sitä ei ole tehty aiemmin • Maksaa kauppahinnan eriä sopimuksen mukaisesti • Osakkeenostajat voivat valita rakennustyön tarkkailijan valvomaan etuaan • Voi peruuttaa kaupan ennen hallinnan luovutusta; peruutuksesta seuraa vahingonkorvausvelvollisuus
Rakennuksen valmistuttua	• Hallinta luovutetaan ostajille • Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus jää voimaan • Mymättömät asunnot jäävät lähtökohtaisesti rakennuttajan (tai perustajaosakkaan) vastuulle	• Rakennusaikainen rahoitus muutetaan valmiin asunto-osakeyhtiön yhtiölainaksi tai maksetaan osin pois kauppahinta-suorituksilla • Myöntää lainoja kotitalouksille loppukauppahinnan maksamista varten • Taloyhtiölaina jää asunto-osakeyhtiön velaksi, jota osakkaat maksavat rahoitusvastikkeina tai kertasuorituksina	• Maksaa loppukauppahinnan ja/tai ottaa henkilökohtaisen asuntolainan • Muuttaa uuteen asuntoon • Maksaa mahdollista yhtiölainaosuutta rahoitusvastikkeina tai maksaa sen pois kertasuorituksena

3.1.3 Taloyhtiökorjausten rahoitus

Asuntojen korjaamiseen käytetään tällä hetkellä selvästi enemmän rahaa kuin uusien asuntojen rakentamiseen. Korjausrakentamisen arvo vuonna 2024 oli 9 miljardia euroa ja uudisrakentamisen arvo reilu 4 miljardia euroa. Korkojen lasku on ollut hyvin tärkeä taloyhtiöille, kohentanut yhtiöiden taloutta ja mahdollistanut korjaushankkeiden käynnistymisen. Taloyhtiöiden ongelmana on lainan saanti kasvukeskusten ulkopuolella, kun asuntojen arvot ovat pudonneet eikä niiden arvon odoteta juuri kasvavan. (Ympäristöministeriö, 2026a)

Suomessa asunto-osakeyhtiölainsäädäntö edellyttää, että taloyhtiön hallitus esittää kirjallisen selvityksen yhtiökokoukselle seuraavan viiden vuoden aikana tarvittavista kiinteistön ja rakennusten olennaisista kunnossapitotarpeista, joilla on vaikutusta osakehuoneistojen käyttöön, yhtiövastikkeisiin tai muihin asumiskustannuksiin (Asunto-osakeyhtiölaki, 6 luku 3 §). Taloyhtiöiden korjaukset rahoitetaan yleisimmin taloyhtiölainalla, jota osakkaat lyhentävät kuukausittain rahoitusvastikkeina, tai vaihtoehtoisesti keräämällä osakkailta kertasuoritus. Hankkeita voidaan myös tukea esimerkiksi ennakkosäästämällä. Kiinteistöliiton mukaan taloyhtiöiden lainansaannin vaikeudet ovat viime vuosina lisääntyneet (Kiinteistöliitto, 2025). Finanssialan näkemyksen mukaan Suomessa on yhä enemmän asunto-osakeyhtiöitä, jotka eivät ole pankkien näkökulmasta luototuskelpoisia (Ympäristöministeriö, 2026a). Uudiskohteiden rakentamisvaiheessa asunto-osakeyhtiölle myönnettävä taloyhtiölaina voi 1.7.2026 voimaan tulleen asetuksen mukaan olla enintään 70 prosenttia myytäväksi tarjottavien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta. Tämä muodostaa myös vertailukohdan sille, miten suuri osuus kohteen velattomasta hinnasta voidaan kattaa taloyhtiölainalla.

Suomessa taloyhtiölainat muodostavatkin haasteen erityisesti korjausrakentamisen rahoituksessa, sillä suurten peruskorjausten toteuttaminen voi estyä, mikäli asuntojen arvot eivät riitä täyttämään enimmäisluottovaatimuksia. Hallitus pyrkii vastaamaan ongelmaan kevään 2026 kehysriihessä linjatuilla toimilla, joihin kuuluvat asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksien vahvistaminen sekä asuintalovarauksen korottaminen. Määräaikaiseen asuinrakennusten korjausrakentamisen avustukseen on varattu yhteensä 110 miljoonaa euroa vuosille 2026–2027.

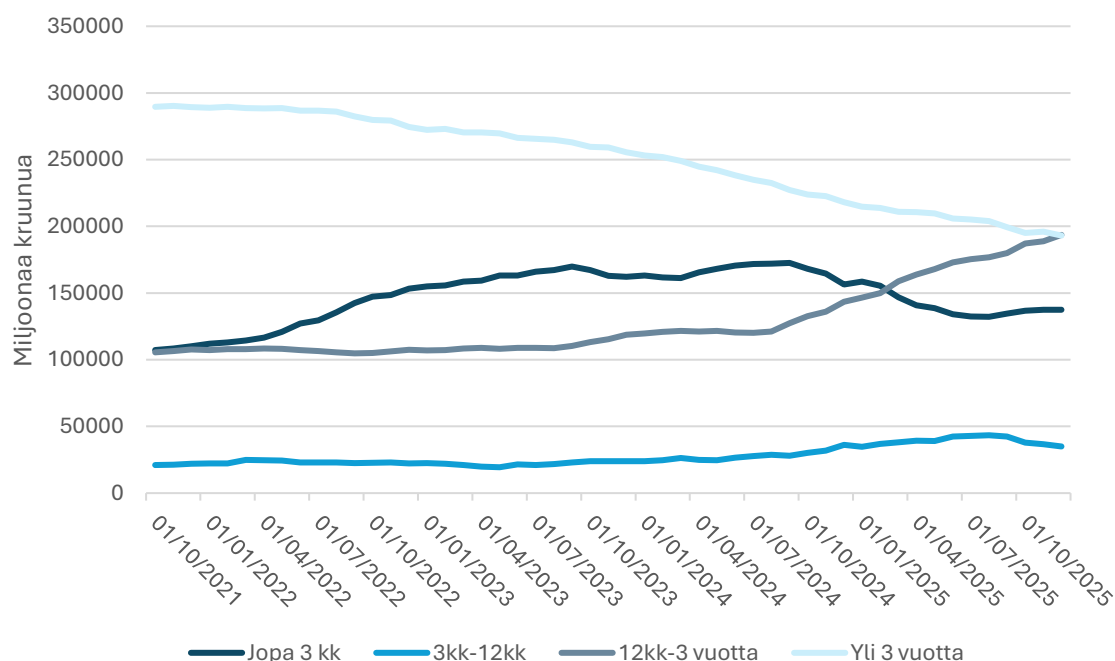
3.2 Ruotsi

Ruotsissa yksityisesti omistettujen kerrostaloasuntojen pääasiallinen omistusmuoto on *bostadsrätt*, ja valtaosa yksityisomisteisista kerrostaloasunnoista on järjestetty tässä muodossa. Tämä on asunto-osakeyhtiömuotoa lähinnä vastaava omistusasumisen muoto, jossa ostaja saa oikeuden hallita tiettyä asuntoa *bostadsrättsförening*-yhdistyksen jäsenenä. Juridisesti ostaja ei osta asuntoa kiinteistöoikeudellisessa mielessä, vaan hankkii jäsenosuuden *bostadsrättsförening*-yhdistyksessä.

Jäsenosuuteen liittyy yksinomainen ja lähtökohtaisesti pysyvä oikeus hallita tiettyä asuntoa yhdistyksen omistamassa rakennuksessa.

Ruotsissa *bostadsrättsförening*-yhdistysten lainakannan kehitys osoittaa rahoitusmarkkinoiden alkaneen vakautua varovaisesti vuoden 2025 aikana. Yhdistyksille myönnettyjen lainojen vuotuinen kasvuvauhti kääntyi vuoden aikana negatiivisesta positiiviseksi: tammikuussa lainakanta supistui vielä 1,0 prosenttia vuodentakaiseen verrattuna, mutta joulukuussa kasvuvauhti oli noussut 0,8 prosenttiin. Kasvu on kuitenkin edelleen hyvin maltillista, mikä kuvastaa asuntorakentamisen ja uudiskohdemarkkinan hidasta elpymistä korkojen nousun jälkeisestä heikosta suhdanteesta (SCB, 2026a). Haastattelujen perusteella rahoituksen saatavuudessa ei kuitenkaan nähty merkittäviä haasteita.

Lainakannan rakenteessa on tapahtunut muutos korkosidonnaisuuksien suhteen. *Bostadsrättsförening*-yhdistysten lainoissa yli kolmen vuoden korkosidonnaisuudet ovat pitkään muodostaneet suurimman osuuden lainavolyymista, mutta niiden osuus on pienentynyt pidemmän aikaa (Kuvio 5). Vuoden 2025 lopussa suurimmaksi ryhmäksi olivat nousseet lainat, joiden korkosidonnaisuus oli yli yksi vuosi mutta enintään kolme vuotta. Joulukuussa 2025 tämän ryhmän lainavolyymi oli noin 193,6 miljardia kruunua, kun yli kolmen vuoden korkosidonnaisuuksiin sidottujen lainojen määrä oli lähes samaa suuruusluokkaa, noin 193,1 miljardia kruunua. Lyhyisiin, enintään kolmen kuukauden korkosidonnaisuuksiin eli käytännössä vaihtuvakorkoisiin lainoihin oli sidottu noin 137,6 miljardia kruunua ja yli kolmen kuukauden mutta enintään vuoden korkosidonnaisuuksiin noin 35,0 miljardia kruunua (SCB, 2026a).



Kuvio 5 Bostadsrättsförening-yhdistyksille myönnetty luotonanto jaoteltuna korkosidonnaisuuden mukaan. Lähde: SCB (2026a)

Kehitys viittaa siihen, että *bostadsrättsförening*-yhdistykset ovat siirtyneet osin pois pitkistä korkosidonnaisuuksista kohti keskipitkiä, 1–3 vuoden korkosidonnaisuuksia. Tämä voi heijastaa sekä korko-odotusten muutosta että tarvetta tasapainottaa korkosuojan ja rahoituskustannusten välillä. Vaihtuvakorkoisten (alle 3kk korkosidonnaisuuden) lainojen volyymi supistui lokakuusta 2024 elokuuhun 2025, mutta kääntyi vuoden 2025 lopulla lievään kasvuun.

3.2.1 Rakentamisvaiheen rahoitus

Ruotsissa omistusasumismuotoisten uudiskerrostalojen rakentamisvaiheen rahoitus kytkeytyy tiiviisti *bostadsrätt*-järjestelmään⁴. Uudishankkeissa tämä tarkoittaa, että rakennuttaja perustaa hanketta varten *bostadsrätt*-yhdistyksen, jonka kautta asuntojen tuleva hallinta ja osa rahoituksesta järjestetään. Rakentamisvaiheessa yhdistys ei kuitenkaan vielä toimi tavanomaisena asukkaiden hallinnoimana yhteisönä, vaan sen päätöksenteko on tyypillisesti rakennuttajan kontrollissa.

Rakennushankkeen rahoitus perustuu usein sekä rakennuttajan omaan pääomaan että pankin myöntämään rakennusaikaiseen luottoon. Rakentamisaikainen pankkirahoitus toteutetaan usein *byggnadskreditiv*-muotoisena eli rakennushankkeelle myönnettävänä luottolimiittinä, jota nostetaan hankkeen etenemisen mukaan. Rakennusaikaisen rahoituksen yhteydessä pankki seuraa hankkeen etenemistä ja voi edellyttää rakennusvaiheen teknisiä tarkastuksia ennen luoton seuraavia nostoja. Käytännössä tähän voidaan käyttää *lyftbesiktning*-tarkastuksia, joissa arvioidaan rakennustöiden etenemistä suhteessa hankkeen suunnitelmiin. Kyse on rahoittajan luottoriskin hallintaan liittyvästä käytännöstä. Valmistumisen jälkeen rakentamisen aikainen luotto maksetaan yleensä pois ostajien loppusuorituksilla ja *bostadsrättsförening*-yhdistyksen pitkäaikaisella rahoituksella. Taulukossa 3 esitetään yksinkertaistettu prosessikuvaus.

⁴Ruotsissa otettiin vuonna 2009 käyttöön myös omistusasunnot (*ägarlägenhet*), mutta niiden osuus kerrostaloasuntokannasta on hyvin pieni, vain noin 0,1 prosenttia (SCB, 2026b).

Taulukko 3 Uusien bostadsrätt-asuntojen tuotanto Ruotsissa - yksinkertaistettu prosessikuvaus (mukailtu lähteestä Lindberg (2018))

	Rakennusyhtiö	Luottolaitos	Kotitalous
Ennen rakentamista	• Hankkii rakennusmaata • Hakee (pankki)rahoitusta • Aloittaa asuntojen ennakkomyynnin	• Laatii luottokelpoisuus-arvion jokaisesta hankkeesta • Määrittelee rakennusluoton ehdot	• Normaalisti asunto ostetaan sitovalla (ennakko) sopimuksella suoraan
Rakentamisen aikana	• Asuinrakennuksen rakentaminen • Aloittaa luottolimiitin käytön • Jatkaa asuntojen ennakkomyyntiä	• Suorittaa maksueriä vaihteittain luoton puitteissa	• Suhteellisen passiivinen rooli • Useampi kotitalous solmii sopimuksen
Rakennuksen valmistuttua	• Asuinrakennus valmistuu • Asunnot myyty • Rakennuttaja ostaa mahdollisesti myymättömät asunnot	• Rakennusaikainen luotto muutetaan tavalliseksi lainaksi, joka siirretään <i>bostadsrättsförening</i>-yhdistykselle • Myöntää lainoja kotitalouksille loppukauppahinnan maksamista varten	• Maksaa asunnon kauppahinnan ja rahoittaa sen (useimmiten) pankkilainalla • Muuttaa uuteen asuntoon

Ruotsissa rakentamisaikaisen luottolimiitin saatavuus on yleensä vahvasti sidoksissa hankkeen ennakkomyyntiin. Pankki arvioi rahoituspäätöksessään muun muassa kohteen sijaintia, kustannusarviota, rakennuttajan taloudellista asemaa, vakuuksia, *bostadsrättsförening*-yhdistyksen tulevaa velkarakennetta sekä sitä, kuinka suuri osa asunnoista on myyty sitovilla ennakkosopimuksilla. Pelkät varaukset tai kiinnostusilmoitukset eivät yleensä riitä rahoituksen perustaksi, koska ne eivät anna pankille riittävää varmuutta hankkeen tulevasta kassavirroista ja asuntojen lopullisesta kysynnästä.

Käytännössä riittävä ennakkomyyntiaste on usein edellytys sille, että hanke voidaan käynnistää ja rakennusaikainen luotto myöntää. Haastattelujen perusteella vaadittava ennakkomyyntiaste on tyypillisesti ollut noin 30–60 prosenttia, mutta vaatimukset ovat viime aikoina kiristyneet. Nykyisessä markkinatilanteessa pankki voi edellyttää jopa 70–80 prosentin ennakkomyyntiä ennen rahoituksen myöntämistä tai rakentamisen aloittamista. Vaatimuksiin vaikuttavat erityisesti kohteen sijainti, markkinatilanne, rakennuttajan taloudellinen asema ja hankkeen riskiprofiili.

Ennakkomyynti voi Ruotsissa edetä useamman vaiheen kautta. Ostaja voi aluksi ilmoittaa kiinnostuksensa tiettyyn asuntoon. Tällainen ilmoitus ei kuitenkaan vielä takaa oikeutta ostaa asuntoa. Joissakin hankkeissa käytetään lisäksi *bokningsavtal*- tai *reservationsavtal*-sopimuksia, joiden tarkoituksena on selvittää kysyntää ja varata

asunto myöhempää sopimusta varten. Nämä sopimukset eivät lähtökohtaisesti ole samalla tavalla sitovia kuin varsinainen ennakkosopimus, ja niiden ehdot voivat vaihdella hankkeittain.

Ennakkomyynti perustuu Ruotsissa usein *förhandsavtal*-sopimuksiin. Ne ovat ostajan ja *bostadsrättsförening*-yhdistyksen välisiä ennakkosopimuksia, joissa ostaja sitoutuu tulevaan asunnon hankintaan ennen kohteen valmistumista. Vaikka rakennusyhtiö käytännössä perustaa hanketta varten yhdistyksen, markkinoi asuntoja ja voi toimittaa sopimusasiakirjat, on ostajan varsinainen sopimusosapuoli *bostadsrättsförening*-yhdistys. Tämä on vastuunjaon kannalta keskeistä: sopimusoikeudellinen vastapuoli ei lähtökohtaisesti ole suoraan rakennusyhtiö, vaan *bostadsrättsförening* -yhdistys.

Uudiskohteen ostaminen etenee siten tyypillisesti kahdessa oikeudellisessa vaiheessa. Ensin ostaja ja *bostadsrättsförening*-yhdistys tekevät ennakkomyyntisopimuksen, joka voidaan allekirjoittaa jo varhaisessa vaiheessa, jopa ennen rakentamisen aloittamista. Kun hanke lähestyy valmistumista, ostaja hyväksytään *bostadsrättsförening*-yhdistyksen jäseneksi ja tehdään varsinainen *bostadsrätt*-sopimus eli *upplåtelseavtal*. Tämän sopimuksen perusteella ostaja saa oikeutensa yhdistyksessä, mukaan lukien oikeuden käyttää päätösvaltaa yhdistyksen kokouksissa, ja maksaa asunnon kauppahinnan.

Bostadsrättslagen suojaa ostajaa rakentamisvaiheessa useilla tavoilla, ja järjestelmä on lähin vastine Suomen RS-järjestelmälle. Ennakkosopimuksen yhteydessä yhdistyksen on annettava ostajalle selkeät tiedot muun muassa hankkeesta, sen aikataulusta, taloudellisista riskeistä ja rakennuttajan vaikutusvallasta yhdistyksessä. Lisäksi ennakkosopimuksen perustana olevan kustannuslaskelman on oltava kahden *intygsgivare*-asiantuntijan varmentama. Jos näitä vaatimuksia ei noudateta, ennakkosopimus voi olla mitätön tai ostajaa sitomaton (SFS 1991:614, 5 luku 3–7 §). Ostajan maksamat varat on suojattu vakuuksilla. Yhdistys saa ottaa ostajilta ennakkomaksuja (*förskött*) vain *Bolagsverketin* luvalla, ja luvan edellytyksenä on, että yhdistys on asettanut *Bolagsverketille* riittävän vakuuden maksujen palauttamisesta (5 luku 8–9 §). Vastaavasti jos asunnot luovutetaan ostajille ennen kuin hankkeen lopullinen kustannus on selvitetty, yhdistyksen on asetettava vakuus ostajien panosten (*insats*) palauttamisesta (4 luku 2 §). Vakuusjärjestelmä suojaa siten ostajan jo maksamia varoja, mutta ei poista ostajan hinta- ja rahoitusriskiä.

Ennakkosopimus sitoo ostajaa, ja laki sallii sen purkamisen vain tietyissä tilanteissa. Purku voi tulla kyseeseen, jos asuntoa ei luovuteta *bostadsrätt*-muodossa silloin, kun ostaja saa sen hallintaansa, jos varsinainen *upplåtelseavtal* ei synny kohtuullisessa ajassa ennakkosopimuksessa arvioidun ajankohdan jälkeen, jos asunnosta maksettavat maksut ovat olennaisesti korkeammat kuin ennakkosopimuksessa ilmoitettiin tai jos asunto, rakennus tai yhdistyksen maa-alue poikkeaa olennaisesti sovitusta (SFS 1991:614, 5 luvun 13 §).

Ostajalla ei kuitenkaan lähtökohtaisesti ole oikeutta purkaa ennakkosopimusta tai myöhempää *upplåtelseavtal*-sopimusta henkilökohtaisten syiden perusteella. Esimerkiksi työttömyys, pankkirahoituksen saamatta jääminen tai terveydelliset syyt eivät yleensä oikeuta vetäytymään kaupasta. Jos ostaja vetäytyy sopimuksesta ilman hyväksyttävää perustetta, hän voi joutua korvaamaan yhdistykselle tai rakennusliikkeelle peruutuksen aiheuttamat vahingot. Kyse voi olla esimerkiksi hintaerotuksesta, jos yhdistys joutuu myöhemmin myymään asunnon alempaan kauppahintaan, asunnon uudelleenmarkkinoinnista aiheutuvista kustannuksista, saamatta jääneistä vastikkeista sekä erääntyneiden osuusmaksujen viivästyskoroista. Jos yhdistyksellä kestää pitkään löytää uusi ostaja asunnolle, voi kyse olla huomattavista summista. (Lindberg, 2018)

Ostajan näkökulmasta keskeinen riski liittyy siihen, että ennakkosopimus allekirjoitetaan usein huomattavasti ennen asunnon valmistumista, mutta lopullinen asuntolaina sovitaan vasta lähempänä muuttoa. Pankin ostajalle antama lainalupaus on yleensä alustava ja voimassa vain rajatun ajan. Jos asuntojen hinnat laskevat, korot nousevat, vakuusarvot muuttuvat tai ostajan oma taloudellinen tilanne heikkenee rakentamisaikana, ostajalla ei välttämättä ole varmuutta lopullisen rahoituksen saatavuudesta valmistumishetkellä. Tällöin ostaja voi olla sitoutunut asuntoon hinnalla ja ehdoilla, jotka eivät enää vastaa muuttunutta markkinatilannetta. (Konsumentverket, 2026)

Lisäksi ostaja ei ennakkosopimuksen tekohetkellä yleensä vielä ole *bostadsrättsförening*-yhdistyksen jäsen. Tämä rajoittaa hänen tiedonsaantiaan ja vaikutusmahdollisuuksiaan yhdistyksen talouteen, hankkeen aikatauluun ja mahdollisiin muutoksiin. Vaikutusmahdollisuudet vahvistuvat vasta myöhemmässä *upplåtelseavtal*-vaiheessa, kun ostaja hyväksytään yhdistyksen jäseneksi. Vaikka ostajalla on tietyissä tilanteissa oikeus purkaa ennakkosopimus, esimerkiksi olennaisen viivästyksen vuoksi, purkuoikeuden edellytykset voivat olla tulkinnanvaraisia. Kokonaisuutena Ruotsin ennakkomyyntiin perustuva rahoitusmalli tukee hankkeen rahoitettavuutta ja vähentää pankin sekä rakennuttajan myyntiriskiä, mutta voi samalla kasvattaa ostajan rakentamisaikaista markkina-, rahoitus- ja informaatoriskiä.

Toisaalta myös hankkeen toteuttajat kantavat taloudellisia riskejä uudisrakennushankkeiden yhteydessä ja usein ne pyrkivät vähentämään näitä riskejä myymällä asuntoja ennakkosopimuksilla. Useilla rakennusliikkeillä on kuitenkin jonkinlainen vastuu järjestelyjen muodossa niiden asuntojen osalta, jotka mahdollisesti jäävät myymättä muuttopäivään mennessä. Jotkin yhtiöt sitoutuvat ostamaan asunnot yhdistykseltä ja myymään ne myöhemmin itse eteenpäin. Nämä takaukset voivat kasvaa rahamääriltään suuriksi, jos yhtiöllä on useita suuria hankkeita ja paljon myymättömiä kohteita. Jos rakennusliikkeellä ei ole turvatakuuta (*trygghetsgaranti*), vastaperustettu *bostadsrättsförening*-yhdistys voi joutua taloudellisesti vaikeaan tilanteeseen, mikäli asuntoja ei myydä suunnitellusti eikä taloudellinen suunnitelma toteudu. Tällöin

yhdistyksen velat jäävät odotettua suuremmiksi, kun tulot jäävät saamatta. Samalla yhtiön jäsenmäärä jää pienemmäksi, jolloin harvempi henkilö jakaa suuremmat kustannukset. Useilla rakennusliikkeillä on kuitenkin käytössä turvatakuut, mikä tarkoittaa sitä, että ne sitoutuvat joko ostamaan mahdollisesti myymättömät asunnot *bostadsrättsförening*-yhdistykseltä tai vastaamaan niiden kustannuksista siihen asti, kunnes ne saadaan myytyä. (Lindberg, 2018)

Bostadsrättsförening-hankkeissa yhdistyksen taloudellinen suunnitelma on keskeinen asiakirja. Siinä esitetään muun muassa hankkeen kustannukset, yhdistyksen lainat, arvioidut kuukausimaksut ja rahoituksen ehdot. Suunnitelman tarkastavat riippumattomat *intygsgivare*-asiantuntijat ennen sen rekisteröintiä. Ostajan kannalta on tärkeää arvioida sekä oma henkilökohtainen lainansa että *bostadsrättsförening*-yhdistyksen velka, sillä yhdistyksen velanhoito vaikuttaa kuukausimaksuihin. Huomionarvoista on, että Ruotsin *bostadsrättsförening*-järjestelmässä kuukausimaksu sisältää tyypillisesti sekä hoito- että pääomakulut yhtenä kokonaismaksuna, kun taas Suomessa nämä erät usein eritellään. Laajemmat korjaushankkeet rahoitetaan usein yhdistysten kertyneillä varoilla sekä erillisellä remonttilainalla.

3.2.2 Taloyhtiökorjausten rahoitus

Ruotsissa kunnossapitosuunnitelma (*underhållsplan*) on keskeinen työkalu *bostadsrättsförening*-yhdistysten korjausten ja pitkän aikavälin talouden suunnittelussa. Sen avulla voidaan arvioida, miten tulevat kunnossapitotoimet vaikuttavat yhdistyksen kassavirtaan, maksuihin ja rahoitustarpeeseen. *Bostadsrättslagen*-lain mukaan yhdistyksen hallituksen on laadittava kunnossapitosuunnitelma, jonka tulee kattaa vähintään seuraavat 50 vuotta (SFS 1991:614, 3 luku 1 a §). Käytännössä suunnitelmaan sisällytetään arviot tulevien korjausten ajoituksesta ja kustannuksista.

Suuremmat korjaushankkeet rahoitetaan tyypillisesti yhdistelmällä yhdistyksen säästöjä ja pankkilainaa. Lainan ottaminen edellyttää usein myös, että kuukausimaksuja nostetaan niin, että ne kattavat lainan lyhennykset.

Yhdistyksellä on tavallisesti olemassa ulkoinen kunnossapitorahasto (*yttre reparationsfond*), jota käytetään peruskorjausten rahoittamiseen. Rahastoa voidaan käyttää varojen kerryttämiseen, joilla voidaan luoda puskuria tulevia korjauksia ja investointeja varten. Käytännössä rahastossa ei kuitenkaan pidetä varoja, vaan se toimii kirjanpidollisena keinona (Ryttersson, 2023).

Mikäli yhdistyksellä ei ole kertynyttä säästöpääomaa, mahdollisuutta ottaa uutta lainaa tai lyhentää nykyisiä lainojaan, jää kunnossapitosuunnitelman mukaisten kustannusten rahoittamiseen käytännössä vain yksi vaihtoehto: suora pääomapanos (*direkt kapitaltillskott*). Suora pääomapanos tarkoittaa, että jäsenet maksavat varoja yhdistykselle esimerkiksi ottamalla henkilökohtaista lainaa. Näillä varoilla voidaan joko

rahoittaa tarvittavat kunnossapitotyöt tai lyhentää yhdistyksen olemassa olevia lainoja. Pääomapanos voidaan vähentää verotuksessa asunnon myynnin yhteydessä⁵.

3.3 Tanska

3.3.1 Rakentamisvaiheen rahoitus

Tanskassa rakennushankkeen rahoitus perustuu usein sekä rakennuttajan omaan pääomaan että pankin myöntämään rakennusaikaiseen luottoon, kun taas valmiin kohteen pitkäaikainen rahoitus järjestetään usein kiinnitysluottona, joka rahoitetaan katetuilla joukkolainoilla. *Finanstilsynetin* mukaan vuokrakiinteistöjen ja kiinteistökehityshankkeiden rahoitus on historiallisesti aiheuttanut pankeille ja kiinnitysluottolaitoksille merkittäviä tappioita (*Finanstilsynet*, 2023a). *Finanstilsynet* on tämän vuoksi antanut ohjeistuksen, jonka mukaan luottolaitosten on arvioitava rahoitettavia hankkeita varovaisesti ja otettava huomioon myös heikomman suhdannetilanteen vaikutukset. Vaikka kyseessä on muodollisesti ohjeistus eikä oikeudellisesti sitova sääntely, haastateltavien mukaan markkinatoimijat noudattavat sitä käytännössä pitkälti sitovana normina.

Ohjeistuksen mukaan rahoituspäätöstä ei tule perustaa pelkästään vakuusarvoihin tai hyvän markkinatilanteen jatkumiseen, vaan asiakkaan maksukykyyn, hankkeen kassavirtaan, omaan rahoitusosuuteen ja siihen, miten hanke kestäisi korkojen nousun, vuokrien laskun, vajaakäytön kasvun, kustannusylitykset tai myynnin viivästymisen. Ennen rahoituksen myöntämistä luottolaitoksen on arvioitava sekä rakennuttajaa että hanketta. Arvioinnissa painottuvat rakennuttajan taloudellinen asema, oma rahoitusosuus, kokemus vastaavista hankkeista, hankkeen sijainti ja markkinakysyntä, kustannusarvion realistisuus, urakoitsijan taloudellinen kantokyky sekä suunnitellun myynnin tai vuokrauksen todennäköisyys. Luottolaitoksen on lisäksi tunnettava rakennuttajan ja mahdollisen konsernin muu kiinteistötoiminta, jotta se voi arvioida kokonaisriskin ja kyvyn selviytyä myös heikommassa suhdannetilanteessa.

Ohjeistuksessa korostetaan rakennuttajan oman rahoitusosuuden merkitystä. Asuinrakennusprojekteissa asiakkaan oman rahoituksen tulisi lähtökohtaisesti olla 25–35 prosenttia hankkeen kokonaiskustannuksista. Tämä tarkoittaa, että luottolaitoksen rahoitusosuus suhteessa kustannuksiin olisi yleensä enintään noin 65–75 prosenttia. Oman rahoituksen tarkoituksena on pienentää luottolaitoksen tappioriskiä ja varmistaa, että rakennuttaja kantaa riittävän osan hankkeen riskistä. Lisäksi asiakkaan oman

⁵ Luovutusvoittovero on Ruotsissa 22 prosenttia. Näin ollen, jos pääomapanos on esimerkiksi ollut 100 000 Ruotsin kruunua, voi verotuksessa vähentää 22 000 Ruotsin kruunua (22 % x 100 000 kr). (Ryttersson, 2026a).

rahoituksen tulisi lähtökohtaisesti olla käytetty ennen kuin luottolaitos alkaa maksaa varoja rakennusluotosta hankkeelle.

Myytäväksi tarkoitettujen asuinrakennusprojektien osalta *Finanstilsynetin* ohjeistus korostaa ennakkomyynnin merkitystä. Luottolaitoksen tulisi lähtökohtaisesti rahoittaa hanke vain, jos ennakkoon myytyjen asuntojen kauppahintatakaukset tai talletukset riittävät kattamaan rakennusrahoituksen turvamarginaalilla. Ohjeistuksessa turvamarginaalin lähtökohtana on vähintään 15 prosenttia, eli ennakkomyyntiin perustuvien suoritusten tai takausten tulisi kattaa 115 prosenttia rakennusrahoituksen määrästä. Tämän tarkoituksena on suojata luottolaitosta tilanteessa, jossa hanke viivästyy, kustannukset nousevat tai asuntoja ei saada myytyä arvioiduilla hinnoilla. Haastattelujen perusteella ennakkomyyntivaatimus nähdään käytännössä monia rakennusprojekteja rajoittavana, ja se ohjaa esimerkiksi kalliimpien vaihtoehtoisrahoitusten käyttöön.

Vakuuksien osalta ohjeistuksen lähtökohta on, että luottolaitoksella tulee olla kiinnitys rahoitettavaan kiinteistöön tai hankkeeseen. Tämän lisäksi ohjeistus korostaa hankkeen taustalla olevien tahojen vastuunottoa: omistajien tai mahdollisten emoyhtiöiden tulisi lähtökohtaisesti antaa omavelkainen takaus koko rahoitukselle, ellei asiakas ole taloudellisesti erityisen vahva. Rahoituksen ehtona oleva 115 % turvamarginaalivaatimus ei perustu pelkkiin allekirjoitettuihin sopimuksiin, vaan edellyttää, että asunnoista on olemassa myös konkreettinen vakuus – joko pankin myöntämä kauppahintatakaus tai ostajan tekemä talletus – joka kattaa vaaditun osuuden rakennusrahoituksesta. Huomionarvoista on kuitenkin, että tämä *Finanstilsynetin* ohjeistus on ensisijaisesti luottolaitosten riskiä ja vakavaraisuutta suojaava valvontaväline. Tästä erillinen, urakoitsijan ja rakennuttajan välistä sopimussuhdetta koskeva vakuusjärjestelmä löytyy Tanskan niin sanotuista AB-sopimusehdoista (Social- og Boligstyrelsen, 2018), jotka sisältävät muun muassa urakoitsijan tilaajalle antaman rakennusaikaisen suoritusvakuuden. AB-systeemi ei kuitenkaan suojaa suoraan asunnon ostajaa tai asunto-osuuskuntaa, vaan toimii urakoitsijan ja rakennuttajan välisen sopimussuhteen tasolla, jossa myös luottolaitos arvioi tämän urakkasopimuksen osana omaa rahoituspäätöstään (*Finanstilsynet*, 2023a).

Finanstilsynetin ohjeistuksen mukaan keskeinen periaate on, että rahoitettavan kiinteistön tai projektin tulee lähtökohtaisesti tuottaa positiivista kassavirtaa. Kassavirtaa arvioitaessa ei tule nojata pelkästään asiakkaan todelliseen, mahdollisesti vaihtuvakorkoiseen tai lyhennysvapaaseen rahoitukseen, vaan laskelmat on tehtävä varovaisilla oletuksilla. Kiinnitysluottorajan sisällä tämä tarkoittaa lähtökohtaisesti enintään 30 vuoden annuiteettilainaa kiinteällä korolla, ja kiinnitysluottorajan ulkopuolella enintään 10 vuoden annuiteettilainaa kiinteällä korolla. Luottolaitoksen tulee lisäksi arvioida asiakkaan herkkyyttä muun muassa korkojen nousulle, vajaakäytön

kasvulle, vuokratasojen laskulle, kustannusylityksille ja myynnin tai vuokrauksen viivästymiselle.

Rakennusprojektien osalta rahoittajan on arvioitava hankkeen tekninen ja taloudellinen realistisuus ennen rahoituksen myöntämistä. Arvioinnin tulee perustua projektisuunnitelmaan ja riittävän yksityiskohtaiseen rakennusbudjettiin. Luottolaitoksen tulisi myös tarkastella pääurakoitsijan ja tarvittaessa merkittävien aliurakoitsijoiden taloudellista asemaa, aiempaa suoriutumista ja kokemusta vastaavista hankkeista. Rakennussopimuksen tulisi lähtökohtaisesti perustua kiinteään hintaan ja sovittuun rakennusaikaan, tai vaihtoehtoisesti asiakkaan taloudellisen aseman on oltava niin vahva, että se kestää mahdolliset kustannusnousut. Lisäksi luottolaitoksen tulisi tarkistaa vakuutusturva ja varmistaa, että rakennusluottoa ei nosteta ennen kuin olennaiset vakuutukset ovat voimassa.

Rakennusluoton nostaminen on ohjeistuksen mukaan sidottava hankkeen etenemiseen. Maksuja tulisi tehdä vain silloin, kun luottolaitos arvioi rahoituksen ehdot täytetyiksi, ja varoja tulisi käyttää vain hankkeen kustannusten kattamiseen. Luottolaitoksen tulisi nimetä rakennusasiantuntija, joka tarkastaa rakentamisen etenemisen vähintään maksuerien yhteydessä. *Finanstilsynetin* ohjeiden mukaan kyseinen asiantuntija ei saa olla rakennuttajan palkkaamana työsuhteessa. Tarkastuksessa arvioidaan, eteneekö hanke aikataulussa ja voidaanko se saattaa loppuun sovitulla hinnalla ja määräajassa. Tämä korostaa sitä, että Tanskassa rakennusaikainen rahoitus ei ole pelkkä kertasuoritteinen laina, vaan vaiheittain valvottu projektirahoitus.

Ohjeistus suhtautuu varovaisesti myös rakennustonttien rahoitukseen. Tontit eivät yleensä tuota itsenäistä kassavirtaa, ja aiemmissa kriiseissä niiden arvot ovat laskeneet voimakkaasti. Ennen tontin rahoittamista luottolaitoksen tulisi arvioida asiakkaan suunnittelema tuleva hanke ja sen rahoitustarve kaikissa vaiheissa. Vaihtoehtoisesti tonttirahoituksen tulisi olla määrältään rajallista suhteessa luottolaitoksen riskinkantokykyyn.

Yleisesti haastatteluissa tuli esille myös ohjeistuksen kaavamaisuus: vaikka periaatteena on, ettei rahoituspäätöstä tule perustaa pelkästään vakuusarvoihin vaan kokonaisvaltaiseen riskiarvioon, ohjeistuksen yksityiskohtaisuus koettiin jättävän rahoituslaitoksille ja rakennuttajille vain vähän mahdollisuuksia käyttää omaa harkintaansa riskien arvioinnissa.

3.3.2 Ostajan asema ja peruutus oikeudet

Myös Tanskassa uudiskohteiden projektimyynnissä voidaan käytännössä usein erottaa kaksi vaihetta: 1) varausvaihe ja 2) lopullinen kauppasopimusvaihe. Varausvaiheen oikeusvaikutukset määräytyvät ensisijaisesti varausasiakirjan ehtojen mukaan. Jos kyse on vain ei-sitovasta varauksesta, ostaja voi yleensä vetäytyä varauksesta sovittujen

varausehtojen mukaisesti. Varauksen sitovuus ja mahdollisen varausmaksun palautettavuus riippuvat siten sopimusehdoista.

Lopullinen kauppasopimus voidaan tehdä jo ennen rakentamista tai rakentamisen aikana. Ostajan rahoituksessa edellytetään käytännössä yleensä omaa rahoitusosuutta, usein vähintään noin 5 prosenttia kauppahinnasta. Uudiskohteiden kaupassa tämä voi näkyä sopimuksentekohetkellä maksettavana talletuksena tai käsirahana, mutta maksuerien määrä ja ajoitus määräytyvät kauppasopimuksen ehtojen mukaan. Lisäksi ostajalta voidaan edellyttää pankkitakausta loppukauppahinnan maksamisesta. Kun asunto valmistuu ja luovutetaan, takaus korvataan yleensä kauppahinnan loppuosan maksulla tai talletuksella sopimusehtojen mukaisesti.

Kauppasopimuksen tekemiseen liittyy Tanskassa myös lakisääteinen peruutusoikeus (*fortrydelsesret*), joka perustuu kuluttajansuojaa kiinteistökaupassa koskevaan lakiin (LBK nr 1123 af 22/09/2015). Kuluttajaostaja voi peruuttaa asunnon tai muun kiinteistön kaupan ilmoittamalla siitä myyjälle kirjallisesti kuuden arkipäivän kuluessa sopimuksen tekemisestä (8 §). Pääsääntöisesti ostajan on samassa määräajassa maksettava myyjälle korvauksena 1 prosentti kauppahinnasta (11 § 1 mom.). Korvausta ei kuitenkaan makseta, jos myyjä on rakentanut kiinteistön myyntiä varten tai harjoittaa kiinteistökauppaa pääelinkeinonaan (11 § 2 mom.). Uudiskohteiden myynnissä, jossa myyjänä on rakennuttaja, ostaja voi siten peruuttaa kaupan kuuden arkipäivän kuluessa ilman korvausta.

Lakisääteisen peruutusoikeuden lisäksi ostaja voi neuvotella kauppasopimukseen erilaisia varaumia. Käytännössä ostajia suositellaan usein sisällyttämään sopimukseen asianajajavarauma (*advokatforbehold*), jonka mukaan kauppa edellyttää ostajan asianajajan hyväksyntää. Jos asianajaja ei hyväksy kauppaa määräajassa esimerkiksi sopimusehdoissa havaitsemiensa ongelmien tai ostajan kannalta kohtuuttomien ehtojen vuoksi, ostaja voi varauman ehtojen mukaisesti vetäytyä kaupasta ilman normaalia 1 prosentin lakisääteistä peruutuskorvausta. Vastaavasti sopimukseen voidaan kirjata rahoitusvarauma (*finansieringsforbehold*), jonka perusteella ostaja voi tietyin ehdoin vetäytyä kaupasta, jos rahoitus ei järjesty.

Lakisääteisen *fortrydelsesret*-peruutusoikeuden määräajan jälkeen ostajan mahdollisuus vetäytyä kaupasta perustuu lähtökohtaisesti sopimusehtoihin ja Tanskan yleiseen sopimusoikeuteen. Uudiskohteiden sopimuksissa voidaan määritellä esimerkiksi sallitut viivästyksset, hallinnanluovutuksen siirtyminen, virhevastuu ja ostajan oikeussuojakeinot. Olennaiset viivästyksset, merkittävät poikkeamat sovitusta tai olennaiset virheet voivat antaa ostajalle oikeussuojakeinoja, mutta niiden vaikutus

kaupan purkuun riippuu sopimuksen ehdoista ja rikkomuksen olennaisuudesta. Taulukossa 4 esitetään yksinkertaistettu prosessikuvaus.

Taulukko 4 Uusien omistusasuntojen tuotanto Tanskassa - yksinkertaistettu prosessikuvaus

	Rakennusyhtiö	Luottolaitos	Kotitalous
Ennen rakentamista	• Hankkii tontin tai rakennusoikeuden • Järjestää omaa pääomaa (25–35 %) ja hakee rakennusluottoa • Aloittaa asuntojen ei-sitovan varausvaiheen • Aloittaa sitovan ennakkomyynnin	• Laatii luottokelpoisuusarvion hankkeesta • Edellyttää ennakkomyyntikatteen (115 % rakennusrahoituksesta) ja omistajien omavelkaisen takauksen ennen rahoituksen myöntämistä	• Tekee ei-sitovan varauksen; voi vetäytyä varausehtojen mukaisesti • Solmii sitovan kauppasopimuksen; maksaa käsirahan/talletuksen
Rakentamisen aikana	• Asuinrakennuksen rakentaminen • Käyttää ensin omaa rahoitustaan, sitten rakennusluottoa	• Suorittaa maksueriä vaiheittain hankkeen etenemisen mukaan; rakennusasiantuntija tarkastaa etenemisen vähintään maksuerien yhteydessä	• Solmii sitovan kauppasopimuksen (jos ei jo tehty aiemmin); maksaa käsirahan/talletuksen • Asettaa pankkitakauksen loppukauppahinnasta
Rakennuksen valmistuttua	• Asuinrakennus valmistuu ja luovutetaan	• Rakennusaikainen luotto maksetaan pois: kohde rahoitetaan kiinnitysluotolla (<i>realkreditlån</i>), jota voidaan täydentää pankkilainalla	• Pankkitakaus korvataan loppukauppahinnan maksulla • Saa asunnon hallinnan ja muuttaa

3.3.3 Taloyhtiökorjausten rahoitus

Tanskassa omistusasuntoyhtiö (*ejerforening*) on taloyhtiömuoto, jossa kukin omistaa oman huoneistonsa ja yhteiset tilat ovat yhteisomistuksessa. Tämä omistusrakenne rajoittaa yhtiön mahdollisuutta käyttää koko kiinteistöä kiinnitysvakuutena, minkä vuoksi yhtiön yhteinen kiinnitysluotto on harvinainen. Rahoituspäätökset tehdään yhtiökokouksessa yhtiöjärjestyksen (*vedtægterne*) edellyttämällä enemmistöllä ja suuria korjaushankkeita varten vaaditaan tavallisesti määräenemmistö.

Korjausrakentamisen rahoitus perustuu käytännössä kolmeen lähteeseen: yhtiön omiin varoihin, omistajilta perittäviin maksuihin (vastikkeet ja erillisperinnät) sekä ulkoiseen lainarahoitukseen. Yleisin ulkoisen rahoituksen muoto on pankin myöntämä yhteislaina (*fælleslån*), joka otetaan yhtiön nimiin ja jonka hoito katetaan yhtiövastikkeilla. Kustannukset ja velanhoito jaetaan omistajien kesken yhtiöjärjestyksen määrittämän jakoperusteen (*fordelingstal*) mukaan. Vaihtoehtoisesti yhtiö voi päättää erillisestä

kertasuorituksesta tai lyhyestä maksusuunnitelmasta ilman, että se ottaa pitkäaikaisen velan, jolloin kukin omistaja rahoittaa oman osuutensa itse käteisellä tai omalla lainalla.

Yhteislainojen laina-ajat voivat olla jopa 20 vuotta hankkeen koosta ja luonteesta riippuen. Korko määräytyy tyypillisesti omistusasuntoyhtiön kokonaistalouden ja luottokelpoisuuden perusteella, jossa rahoittajan arviointi kohdistuu yhtiön taloudelliseen tilaan ja hallintokäytäntöihin. Huomionarvoista on, että Tanskassa asunnon omistaja voi vähentää omassa verotuksessaan paitsi oman asuntolainansa myös yhteislainan korkokulut omalta osuudeltaan⁶. Vähennyksen arvo on porrastettu: noin 33 prosenttia ensimmäisiltä 50 000 kruunulta (puolisoilla 100 000 kruunua) ja noin 25 prosenttia sen ylittävältä osalta (ks. luku 4.5.3). (Boligforeningsweb, n.d.; Skatteministeriet, 2024)

3.4 Maiden välinen vertailu

Vaikka kaikki kolme maata rahoittavat asuntorakentamista pitkälti samojen periaatteiden varassa — pankkilainoituksella, vaiheittaisella rahoituksen vapauttamisella ja ostajan ennakkomaksuilla — hankkeen riski jakautuu rakennuttajan, rahoittajan ja ostajan välillä eri tavoin kussakin maassa. Nämä erot näkyvät sekä siinä, missä vaiheessa raha liikkuu, että siinä, kuka viime kädessä kantaa vastuun, jos hanke viivästyy, kallistuu tai jää kesken.

On huomattava, että vaiheittainen, rakentamisen etenemiseen sidottu rahoituksen vapauttaminen ei ole Tanskan erityispiirre — vastaava maksuerien sitominen rakentamisen etenemiseen on käytössä myös Suomen RS-järjestelmässä ja Ruotsin *byggnadskreditiv*-mallissa. Valvontamekanismin luonne ja se, kenen etua valvonta ensisijaisesti palvelee, eroaa kuitenkin maiden välillä merkittävästi. Tanskassa rahoittajan nimeämä rakennusasiantuntija valvoo hanketta nimenomaan rahoittajan riskienhallinnan näkökulmasta, ja tämä on eksplisiittisesti kirjattu *Finanstilsynetin* ohjeistukseen. Suomessa asuntokauppalaki puolestaan antaa osakkeenostajille oikeuden valita oman edustajansa, rakennustyön tarkkailijan, joka valvoo nimenomaan ostajien etua. On syytä huomata, ettei RS-pankki itse valvo rakentamisen teknistä etenemistä — sen rooli rajoittuu sen varmistamiseen, ettei maksutilille kertyviä varoja käytetä hankkeen kannalta vieraisiin tarkoituksiin. Suomen ja Tanskan valvontamekanismit eivät siis ole suoraan rinnasteisia: toinen suojaa ensisijaisesti lainanantajaa, toinen ostajaa.

Kaikissa kolmessa maassa asunnon hankinta uudiskohteesta voidaan käytännössä usein jäsentää kaksivaiheisesti: ensin on varhaisempi varaus-, ennakkomarkkinointi- tai ennakkosopimusvaihe ja sen jälkeen varsinainen sitova sopimusvaihe. Maat eroavat

⁶ Yhteislainan korkokuluja voi vähentää lähtökohtaisesti tilanteissa, joissa taloyhtiö on ottanut yhteisen lainan ja osakas maksaa oman osuutensa yhtiövastikkeessa. Sen sijaan nk. *andelsboligforeningin* (asunto-osuuskunnan) maksamat korot eivät ole yksittäisen jäsenen verotuksessa vähennyskelpoisia, vaikka jäsen maksaisi ne välillisesti kuukausittaisen asumismaksun kautta (Skattestyrelsen, n.d.).

kuitenkin merkittävästi siinä, missä vaiheessa sitovuus alkaa, kuinka vahvaa se on, ja millä perusteilla sopimuksesta voi vetäytyä. Tämä ero vaikuttaa myös suoraan siihen, kenelle rakentamisajan riski kussakin järjestelmässä kohdistuu.

Suomessa prosessi perustuu kevyempään ennakkovaraukseen, joka ei ennakkomarkkinointivaiheessa sido ostajaa samalla tavalla kuin varsinainen kauppakirja. Ostaja voi lähtökohtaisesti vetäytyä ennakkomarkkinoinnin aikaisesta varauksesta ja saada varausmaksun takaisin. Uudiskohteen sitovia kauppoja voidaan tehdä vasta, kun perustajaosakas on toimittanut turva-asiakirjat säilytettäväksi ja asettanut asuntokauppalain edellyttämät vakuudet. Sitovan kaupan jälkeen ostaja voi purkaa kaupan myyjän olennaisen sopimusrikkomuksen, kuten olennaisen viivästyksen tai virheen perusteella. Lisäksi asuntokauppalaki tuntee erillisen ostajan peruutusoikeuden ennen hallinnan luovutusta, mutta tällöin ostaja vastaa myyjälle aiheutuvasta kohtuullisesta vahingosta.

Ruotsissa sitovuus alkaa aikaisemmin: *förhandsavtal* on jo itsessään oikeudellisesti sitova, vaikka se solmitaan usein varhaisessa, osin keskeneräisessä vaiheessa. Ostajalla on kuitenkin *bostadsrättslagen*-lain nojalla oikeus irtautua ennakkosopimuksesta tietyissä laissa säädettyissä tilanteissa, esimerkiksi jos asuntoa ei luovuteta *bostadsrätt*-oikeudella sovitussa tai kohtuullisessa ajassa tai jos yhdistyksen perimät maksut poikkeavat olennaisesti ennakkosopimuksessa ilmoitetusta. Myöhempi luovutussopimus (*upplåtelseavtal*) sitoo huomattavasti tiukemmin, ja sopimuksesta irtautuminen edellyttää yleensä olennaista sopimusrikkomusta, kuten olennaista virhettä tai viivästyä. Aikaisempaa sitovuutta tasapainottaa se, että ostajan ennakkomaksut ja panokset on suojattu *Bolagsverketille* asetettavilla vakuuksilla, kuten Suomessa RS-järjestelmän vakuuksilla.

Tanskassa ostajan peruutusoikeus perustuu lakisääteiseen *fortrydelsesrettiin*: kuluttajaostaja voi peruuttaa sitovan kaupan kuuden arkipäivän kuluessa. Kun myyjänä on rakennuttaja, peruutus on korvaukseton; muissa kaupoissa ostaja maksaa 1 prosentin korvauksen (LBK nr 1123 af 22/09/2015, 11 §). Tämän määräajan jälkeen vetäytyminen edellyttää joko sopimukseen otettua varaumaa (esim. asianajaja- tai rahoitusvarauma) tai yleisen sopimusoikeuden mukaista olennaista sopimusrikkomusta. Tanskassa sitovuus syntyy siten aikaisessa vaiheessa, mutta uudiskohteen ostaja voi arvioida päätöstään vielä kuuden arkipäivän ajan ilman taloudellista seuraamusta.

Kaikissa kolmessa maassa rakentamisajan rahoituksen arvioinnissa korostuvat hankkeen takaisinmaksukyky, kassavirta, riittävä oma rahoitus sekä hankkeen kestävyys kustannusten, korkojen tai markkinaolosuhteiden heikentyessä. Rahoituksen ehdot eroavat kuitenkin konkreettisten kynnysarvojen osalta. Suomessa ja Ruotsissa sääntely ei näytä asettavan yhtä yleistä, kaikille hankkeille sovellettavaa ennakkomyyntin prosenttikynnystä, vaan ennakkomyyntin riittävyys jää pitkälti rahoittajan

hankekohtaisen luottoharkinnan varaan. Tanskassa sen sijaan *Finanstilsynetin* ohjeistus asettaa rahoittajan näkökulmasta täsmällisen numeerisen lähtökohdan: ohjeistuksen mukaan rahoittajan tulisi lähtökohtaisesti edellyttää, että ennakkomyytyjen asuntojen kauppahintatakaukset tai talletukset kattavat vähintään 115 prosenttia rakennusrahoituksesta.

Korjausrakentamisen rahoituksessa voidaan myös havaita eroavaisuuksia. Suomessa korjausrakentamisen rahoitus painottuu käytännössä hankekohtaiseen yhtiölainaan, joka otetaan korjaushankkeen tullessa ajankohtaiseksi. Vaikka taloyhtiöillä on ennakoivia kunnossapitosuunnittelun velvoitteita ja ne voivat kerätä varoja etukäteen, laaja rahastoiva malli ei ole järjestelmän pääpiirre. Ruotsissa *bostadsrättsförening-yhdistysten* korjausrahoituksessa korostuu Suomea selvemmin ennakoiva kunnossapitosuunnittelu, ja monissa yhdistyksissä tuleviin korjauksiin varaudutaan myös *reparationsfond*-järjestelyin. Tätä ei kuitenkaan pidä tulkita suoraviivaisesti siten, että rahastossa olisi aina erillisiä likvidejä varoja: käytännössä *reparationsfond* toimii usein ennen kaikkea kirjanpidollisena välineenä eikä varsinaisena kassavarojen rahastona (Ryttersson, 2023). Siksi myös Ruotsissa suuria korjauksia rahoitetaan usein pankkilainalla, vastikemaksujen korotuksilla tai näiden yhdistelmällä. Tanskassa puolestaan korostuu korjausrahoituksen verokohtelun eriytyminen omistusmuodon mukaan. *Ejerforening*-rakenteessa eli omistusasuntojen omistajayhdistyksessä yksittäinen omistaja voi tietyissä yhteisiin korjauksiin liittyvissä lainajärjestelyissä vähentää oman lainaosuutensa korot henkilökohtaisessa verotuksessaan, jos hän on verotuksellisesti katsottuna velallinen omasta osuudestaan (Skattestyrelsen, n.d.).

Taulukko 5 kokoaa yhteen asuntorakentamisen rahoituksen keskeiset erot maiden välillä.

Taulukko 5 Yhteenveto maiden välisistä eroista ja yhtäläisyyksistä asuntorakentamisen ja korjausten rahoitukseen liittyen.

Osa-alue	Suomi	Ruotsi	Tanska
Ennakkomyynnin/-varauksen rooli	RS-järjestelmä: kevyempi ennakkovaraus riittää käynnistämiseen; sitova kauppa edellyttää turva-asiakirjat ja lakisääteiset vakuudet	Sitova ennakkomyynti (<i>förhandsavtal</i>) tyypillisesti edellytys hankkeen rahoitukselle	Ennakkomyynnin tulee kattaa 115 % rakennusrahoituksesta
Valvonta / projektiseuranta	Pankki + RS-järjestelmän turva-asiakirjamenettely Rakennustyön tarkkailija	Rahoittajan projektiseuranta; tarvittaessa rakennusasiantuntijan tekemät <i>lyftbesiktning</i> -tarkastukset	Vaiheittain valvottu projektirahoitus: rahoittajan nimeämä rakennusasiantuntija, joka tarkastaa etenemisen vähintään maksuerien yhteydessä
Vakuudet ja takaukset	Pankin vakuusvaatimukset + RS-turva-asiakirjat	Lakisääteiset vakuudet <i>Bolagsverketille</i> ostajien ennakkomaksujen (<i>förskott</i>) ja panosten (<i>insats</i>) palauttamisesta; lisäksi rakennuttajan vapaaehtoinen <i>trygghetsgaranti</i> myymättömien asuntojen varalta	Kiinnitys rahoitettavaan kiinteistöön + omistajien/emoyhtiön omavelkainen takaus; ennakkomyyntien asuntojen osalta kauppahintatakaus tai talletus 115 %:n katevaatimuksen täyttämiseksi
Ostajan oikeus vetäytyä sitovasta kaupasta	Lakisääteinen peruutusoikeus hallinnan luovutukseen asti; vahingonkorvaus myyjälle	Ei lakisääteistä peruutusoikeutta; vain laissa luetellut purkuperusteet	Lakisääteinen peruutusoikeus 6 arkipäivää; korvaukseton, kun myyjä on rakennuttaja
Taloyhtiökorjauksen rahoitus	Yhtiölaina	<i>Reparationsfond</i> + pankkilaina	<i>Fælleslån</i> (yhteislaina)

4 Asunnon ostamisen rahoitus

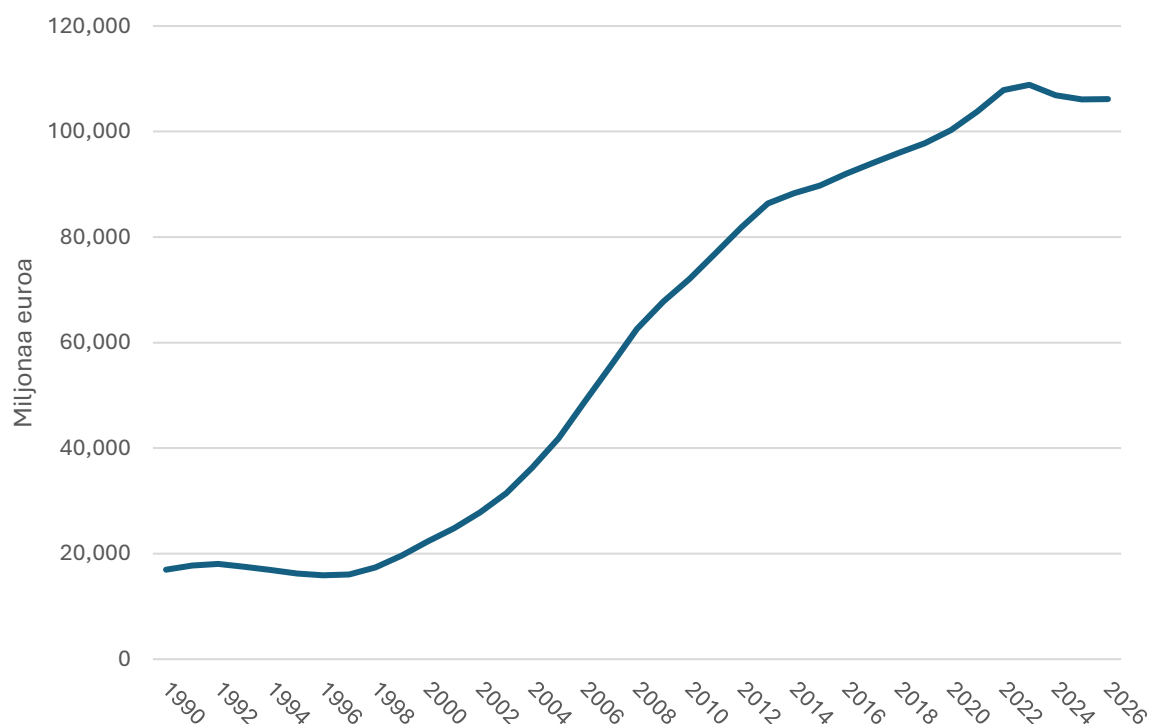
Tässä luvussa tarkastellaan asunnon ostamisen rahoitukseen liittyviä keskeisiä käytäntöjä ja sääntelyä Pohjoismaissa. Tarkastelu painottuu erityisesti lainakattoihin, luotonmyöntökäytäntöihin sekä lainojen takaisinmaksua koskeviin vaatimuksiin. Luku on jaettu kuuteen alalukuun, joissa kunkin maan asuntorahoituksen keskeiset piirteet käsitellään erikseen.

4.1 Asuntolainamarkkinoiden nykytila

4.1.1 Suomi

Suomessa asuntokauppa ja uusien asuntolainojen kysyntä osoittivat vuonna 2025 elpymisen merkkejä kahteen edellisvuoteen verrattuna, mutta määrät jäivät selvästi matalien korkojen vuosien tasosta. Alkuvuonna 2026 pankit odottivat kotitalouksien luotonkysynnän kasvavan asuntomarkkinoiden vähitellen vakautuessa (Finanssiala ry, 2026). Elpyminen on kuitenkin jäänyt odotettua hitaammaksi, ja korkotaso on kääntynyt vuoden 2026 aikana nousuun. Heinäkuussa 2026 uusien asuntolainojen keskikorko oli 3,28 prosenttia, kun se vuotta aiemmin oli 2,74 prosenttia (Suomen Pankki, 2026h).

Asuntolainamarkkinoiden heikkous näkyi erityisen selvästi vuosina 2023 ja 2024, jolloin uusien asuntolainojen nostot jäivät selvästi matalien korkojen vuosia vaimeammiksi. Samalla asuntolainakannan kasvu hidastui poikkeuksellisen vähäiseksi (Kuvio 6), ja kuukausitasolla kanta oli ajoittain lähes muuttumaton tai jopa hieman pieneni. Kehitys heijasti sekä kotitalouksien varovaisuutta että asuntokaupan vähäistä volyymia. Korkeammat lainanhoitokustannukset, epävarmuus talouskehityksestä ja asuntojen hintojen lasku vähensivät lainanottohalukkuutta. Vuonna 2025 asuntolainamarkkinoilla nähtiin kuitenkin lievää elpymistä, mutta kehitys ei ole jatkunut vuonna 2026. Heinäkuussa 2026 suomalaiset kotitaloudet nostivat uusia asuntolainoja 1,2 miljardin euron edestä, mikä oli 6 prosenttia vähemmän kuin vuotta aiemmin ja 15 prosenttia vähemmän kuin heinäkuussa keskimäärin (Suomen Pankki, 2026h).



Kuvio 6 Suomalaisten pankkien myöntämä asuntolainakanta vuosina 1990–2026 (Lähde: Suomen Pankki (2026b) Suomen rahalaitosten euroalueen kotitalouksille myöntämien euromääräisten asuntolainojen kanta ja kesikorko)

Suomen asuntorahoitusjärjestelmä on luonteeltaan pankkikeskeinen. Asuntolainat myöntävät pääosin talletuspankit, ja lainat pysyvät pääosin pankkien omissa taseissa. Pankit rahoittavat asuntolainoitustaan useista lähteistä, kuten talletuksilla, markkinaehtoisella varainhankinnalla ja katetuilla joukkolainoilla. Näistä erityisesti katetuilla joukkolainoilla on tärkeä rooli pitkäaikaisessa varainhankinnassa, vaikka järjestelmä kokonaisuudessaan nojaa edelleen vahvasti pankkien välitykseen.

Suomen asuntorahoituksessa erityinen piirre on asunto-osakeyhtiöiden lainojen merkittävä asema. Kotitalouksien asumiseen liittyvä velka ei koostu ainoastaan henkilökohtaisista asuntolainoista, vaan myös asunto-osakeyhtiöiden lainoista, joita osakkaat maksavat rahoitusvastikkeiden kautta. Erityisesti uudistuotannossa yhtiölainojen osuus kasvoi matalien korkojen aikana huomattavaksi, mikä lisäsi kotitalouksien epäsuoraa velkaantumista. Korkojen nousu on tehnyt näistä lainoista aiempaa raskaampia, koska rahoitusvastikkeet ovat nousseet. Tämän vuoksi kotitalouksien velkaantumista arvioitaessa on Suomessa tarkasteltava sekä suoria asuntolainoja että asuntoyhteisöjen lainoja.

Kotitalouksien velkaantuneisuus on laskenut vuodesta 2022 lähtien poikkeuksellisen pitkään. Tilastokeskuksen mukaan kotitalouksien lainavelat olivat vuoden 2026 toisella neljänneksellä 108 prosenttia käytettävissä olevista vuosituloista, kun ne olivat

korkeimmillaan vuonna 2022 noin 135 prosenttia (Tilastokeskus, 2026)⁷. Koko kotitaloussektoria koskeva luku kätkee kuitenkin velan keskittymisen: asuntovelallisten asuntokuntien velat olivat vuoden 2024 lopussa 213 prosenttia niiden käytettävissä olevista rahatuloista (Tilastokeskus, 2025). Kumpikaan luku ei sisällä asunto-osakeyhtiöiden lainoja, joita osakkaat maksavat rahoitusvastikkeina.

Asuntolainojen merkitystä kotitalouksien velkaantumisessa kuvaa myös uusien lainojen koko: vuonna 2025 uusien ensiasuntolainojen keskikoko oli Suomessa noin 145 000–155 000 euroa ja muiden uusien asuntolainojen hieman alle tämän tason (Suomen Pankki & Finanssivalvonta, 2026). Valtaosa kotitalouksien veloista ja velanhoitorasituksesta liittyy asumiseen, minkä vuoksi asuntolainakannan, asuntoyhteisölainojen ja korkotason kehitys ovat keskeisiä kotitalouksien taloudellisen aseman kannalta (Valtiovarainministeriö, 2023).

4.1.2 Ruotsi

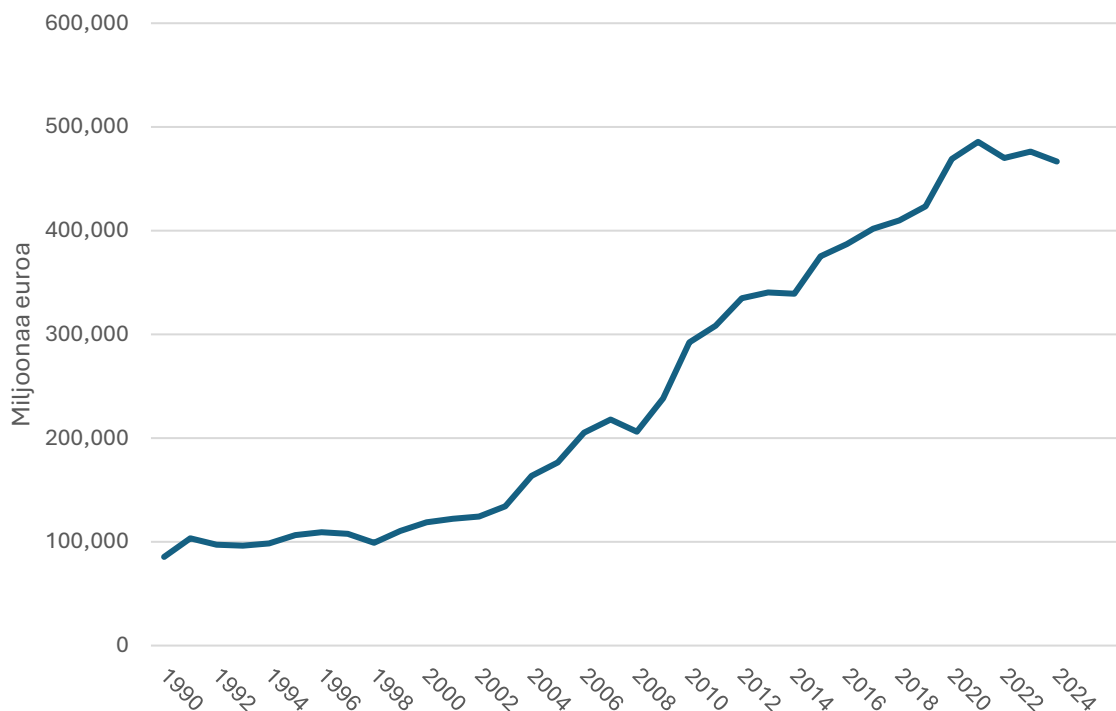
Ruotsin asuntorahoitusjärjestelmä on Suomen tavoin pankkikeskeinen, mutta sen koko suhteessa kansantalouteen ja kotitalouksien tuloihin on poikkeuksellisen suuri. Asuntolainat muodostavat valtaosan ruotsalaisten kotitalouksien veloista, ja kotitalouksien velkaantuneisuus on kansainvälisesti vertaillen korkea. Kesäkuussa 2025 asuntovakuudellisten luottojen kanta oli yhteensä noin 5 413 miljardia Ruotsin kruunua, josta kotitalouksien osuus oli noin 4 280 miljardia kruunua (Svenska Bankföreningen, 2025a). Asuntoluottoja myöntävät pääasiassa suuret pankkikonsernit ja niiden kiinnitysluottopankit. Ruotsin katettujen joukkolainojen markkina on myös suuri ja tärkeä osa koko rahoitusjärjestelmää.

Ruotsissa kotitalouksien asuntolainakanta on kasvanut pitkällä aikavälillä voimakkaasti asuntojen hintojen nousun, matalien korkojen ja kaupungistumisen seurauksena (katso Kuvio 7). Erityisesti Tukholman, Göteborgin ja Malmön kaltaisilla kasvukeskusalueilla asuntojen korkeat hinnat ovat lisänneet kotitalouksien lainatarvetta. Asuntolainat ovat Ruotsissa keskeinen osa pankkien liiketoimintaa, ja pankkisektorin vakaus on vahvasti sidoksissa asuntomarkkinoiden kehitykseen. *Svenska Bankföreningenin (2025a)* mukaan Ruotsin asuntomarkkinoille on ominaista suhteellisen vähäinen spekulatiivinen kysyntä: asuntojen hankinta sijoitus- ja jälleenvuokraustarkoituksiin on melko rajallista, ja valtaosalle ruotsalaisista asunto on ennen kaikkea asumisen väline eikä sijoituskohde.

Ruotsin kotitalouksien asuntolainakannan kasvu hidastui voimakkaasti korkojen nousun jälkeen. Matalien korkojen aikana asuntoluotonanto kasvoi pitkään selvästi tuloja nopeammin, mutta vuosina 2023–2024 kasvu oli historiallisen hidasta. Tämä oli seurausta sekä uusien lainojen kysynnän vähenemisestä että asuntojen hintojen

⁷ Kansainvälisesti vertailukelpoisella OECD:n mittarilla, joka sisältää kotitalouksien kaikki velat suhteessa käytettävissä olevaan nettotuloon, suomalaisten kotitalouksien velkaantumisaste oli 137,3 % vuonna 2025 (OECD, 2025). Luku ei ole suoraan verrattavissa Tilastokeskuksen velkaantumisasteeseen määritelmäerojen vuoksi.

korjausliikkeestä. Vaikka lainakanta ei supistunut voimakkaasti, sen kasvuvauhti laski huomattavasti aiempaan verrattuna. Korkojen tasaantuminen ja odotukset rahapolitiikan kevenemisestä ovat sittemmin tukeneet markkinoiden vakautumista, mutta kotitalouksien velkataso on edelleen korkea. Vuonna 2024 uusien lainanottajien velkojen määrä suhteessa bruttotuloihin oli 278 prosenttia. Tämä on hieman laskenut vuoden 2021 tasosta, jolloin suhdeluku oli 330 prosenttia (Finansinspektionen, 2025). Yleisemmällä tasolla ruotsalaisten kotitalouksien velat olivat vuonna 2025 OECD:n mukaan 174,9 prosenttia suhteessa kotitalouksien käytettävissä oleviin nettotuloihin (OECD, 2025).



Kuvio 7 Asuntolainakanta Ruotsissa vuosina 1990–2024. (Lähde: European Mortgage Federation (2025). Hypostat 2025 Europe's mortgage and housing markets)

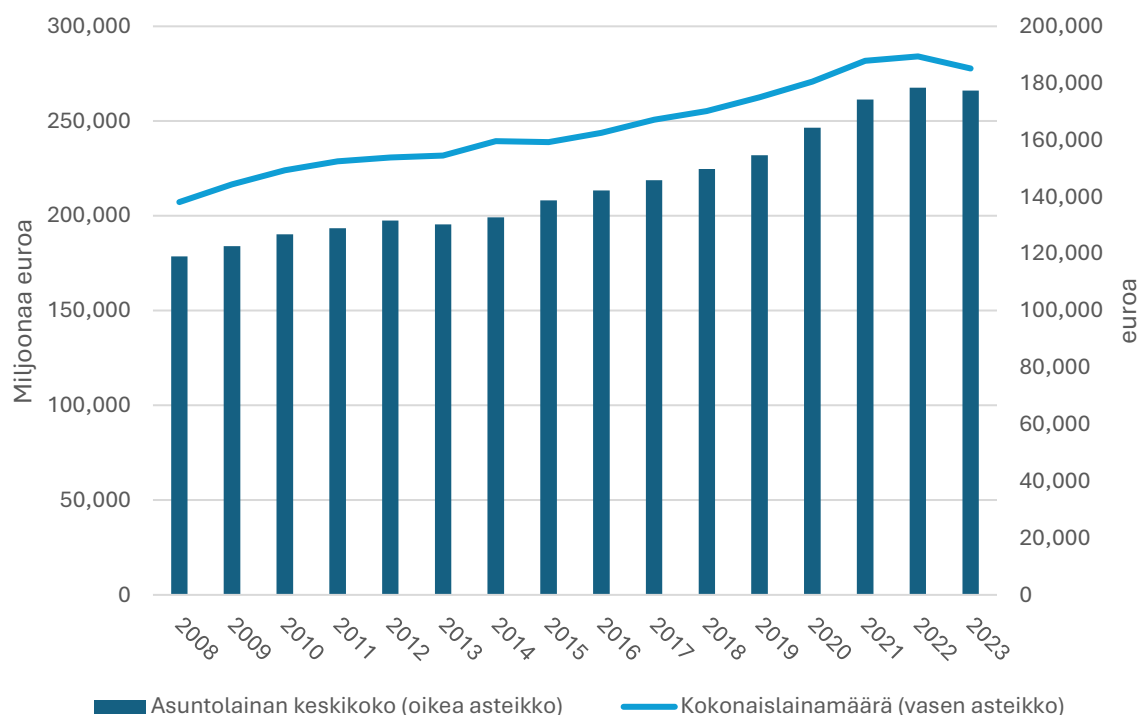
Vuonna 2024 Ruotsin asuntolainamarkkinoita luonnehti edelleen korkean korkotason jälkivaikutus. Kotitalouksien asuntolainojen kasvu on ollut hidasta, asuntojen hinnat ovat olleet aiempia huippuja matalammat ja kotitaloudet suhtautuvat uuteen lainanottoon varovaisesti. Korkojen laskuodotukset alkoivat kuitenkin tukea asuntomarkkinoiden näkymiä. Vuonna 2024 uusien nostettujen asuntolainojen keskimääräinen koko oli noin 2,25 miljoonaa Ruotsin kruunua, mikä oli noin seitsemän prosenttia enemmän kuin vuonna 2023 (Finansinspektionen, 2025).

4.1.3 Tanska

Tanskan asuntorahoitusjärjestelmä perustuu vahvasti erikoistuneisiin kiinnitysluottolaitoksiin (*realkreditinstitutter*), joilla on keskeinen rooli asuntolainojen myöntämisessä ja rahoittamisessa. Järjestelmä poikkeaa monista muista Euroopan

maista siinä, että asuntolainoitus ei perustu ensisijaisesti talletuspankkien taseisiin, vaan kiinnitysluottolaitosten liikkeeseen laskemiin katettuihin joukkovelkakirjoihin. Kiinnitysluottolaitokset rahoittavat myöntämänsä lainat myymällä joukkovelkakirjoja, joiden ominaisuudet vastaavat mahdollisimman tarkasti lainojen ehtoja (Finans Danmark, 2021).

Kiinnitysluottolaitosten asema näkyy myös lainakannan rakenteessa. Vuoden 2024 lopussa Tanskan kiinnitysluottolaitosten myöntämien asuntoluottojen kanta oli noin 3 145 miljardia Tanskan kruunua. Tästä noin 1 786 miljardia kruunua kohdistui omistusasuntoihin. Lisäksi yleispankkien myöntämien asuntolainojen määrä oli noin 292 miljardia kruunua. Luvut osoittavat, että varsinainen asuntolainarahoitus on Tanskassa edelleen selvästi kiinnitysluottolaitosvetoista, vaikka pankkilainoilla on täydentävä rooli esimerkiksi omarahoitusosuuden ja kiinnitysluoton enimmäisrajan väliin jäävän rahoitustarpeen kattamisessa. Tanskassa asuntoluottojen kasvu oli vuonna 2024 maltillista: kokonaisluotonanto kasvoi noin yhden prosentin, ja uusien lainojen myöntäminen oli hieman vähäisempää kuin vuonna 2023 (European Mortgage Federation, 2025).



Kuvio 8 Asuntolainakanta ja asuntolainojen kesikoko Tanskassa vuosina 2008–2023. (Lähde: European Mortgage Federation (2025). Hypostat 2025 Europe's mortgage and housing markets)

Tanskan asuntolainamarkkinoiden koko on merkittävä myös suhteessa muuhun luotonantoon. Jo vuoden 2020 lopussa kiinnitysluottolainojen kokonaismäärä oli noin 2 965 miljardia Tanskan kruunua, mikä oli yli kolminkertainen suhteessa pankkien luotonantoon, joka oli noin 844 miljardia kruunua. Tämä vertailu koskee

yksityishenkilöille ja yrityksille myönnettyjä lainoja yhteensä, ei pelkästään kotitalouksien asuntolainoja, mutta se havainnollistaa kiinnitysluottosektorin poikkeuksellisen suurta merkitystä Tanskan rahoitusjärjestelmässä. Yli 70 prosenttia Tanskan luotonannosta on peräisin kiinnitysluottosektorilta. Tanskan järjestelmän erityispiirre on siten paitsi asuntolainojen markkinaehtoinen joukkovelkakirjarahoitus myös se, että kiinnitysluottolaitokset muodostavat koko luottomarkkinan kannalta erittäin suuren ja systeemisesti merkittävän sektorin. (Finans Danmark, 2021)

Kuvio 8 kuvaa asuntolainakannan kasvua sekä asuntolainan keskikokoa vuosina 2008–2023. Tarkastelujaksolla molemmat kasvoivat pääosin tasaisesti, mikä kuvastaa kotitalouksien velkaantumisen ja asuntojen hintojen pitkän aikavälin nousua. Vuonna 2023 sekä asuntolainakanta että lainojen keskikoko kuitenkin laskivat hieman. Vuoden 2024 aikana kotitalouksien asuntovelka alkoi jälleen kasvaa maltillisesti. Tanskalaisten yksityisasiakkaiden yhteenlaskettu asuntovelka pankeille ja kiinnitysluottolaitoksille kasvoi vuoden aikana 12,2 miljardia kruunua, josta 4,1 miljardia kruunua koostui pankkivelasta ja loput 8,1 miljardia kruunua olivat kiinnitysluottopankkivelkaa. Tämän seurauksena yksityisasiakkaiden asuntovelka ylitti jälleen vuoden 2022 puolivälin tason, jolloin sekä velkakanta että asuntojen hinnat olivat edellisen kerran huipussaan. Vuonna 2024 asuntolainamarkkinoiden kehitystä tuki korkotason lasku: uusien asuntolainojen korko, mukaan lukien kiinnitysluottojen marginaalit ja maksut, aleni vuoden aikana noin 1,2 prosenttiyksikköä. Korkokehitys vaikutti myös lainatuotteiden valintaan. Erityisesti kolmen vuoden korkosidonnaisuuteen⁸ perustuvien luottojen suosio kasvoi, mikä viittaa siihen, että kotitaloudet ovat jälleen olleet valmiimpia ottamaan lyhyempään korkosidonnaisuuteen perustuvia lainoja korkojen laskiessa. (Danmarks Nationalbank, 2025a)

Vuoden 2025 alkupuolella asuntovelan kasvu näyttää kiihtyneen selvästi, ja vuonna 2025 tanskalaisten asunnonomistajien kiinnitysluottovelka kasvoi yhteensä 2,1 prosenttia eli noin 37,5 miljardia kruunua (Danmarks Nationalbank, 2026a), mikä oli enemmän kuin kolmen edeltävän vuoden yhteenlaskettu kasvu. Tästä kasvusta suurin osa johtui kiinnitysluotoista, mutta myös pankkien myöntämät asuntolainat kasvoivat. Pankkien asuntolainakanta kasvoi vuoden 2025 alkupuolella noin neljä prosenttia, kun kiinnitysluottovelka kasvoi noin 1,5 prosenttia (Danmarks Nationalbank, 2025b). Tämä viittaa siihen, että vaikka kiinnitysluottolaitokset ovat edelleen pääasiallinen asuntolainarahoituksen lähde, myös pankkilainojen merkitys on voinut vahvistua tilanteessa, jossa kotitaloudet lisäävät lainanottoaan. Kehitystä selittää osaltaan korkojen lasku: uusien asuntolainojen keskimääräinen vuosikorko, kulut mukaan lukien, oli laskenut lähes kaksi prosenttiyksikköä vuoden 2023 lopun huipusta (Danmarks Nationalbank, 2025b).

⁸ Niin kutsuttu F3-laina (*rentetilpasningslån*), jonka korko tarkistetaan kolmen vuoden välein, kun taustalla oleva joukkovelkakirja jälleenrahoitetaan markkinoilla.

Tanskan kotitalouksien velkaantuneisuus on kansainvälisesti tarkasteltuna korkealla tasolla: OECD:n mukaan kotitalouksien velat vastasivat 194,6 prosenttia kotitalouksien käytettävissä olevista nettotuloista (OECD, 2025). Asuntolainat muodostavat tästä keskeisen osan, ja ne ovat Tanskassa hyvin yleisiä. Vuoden 2024 kolmannen neljänneksen lopussa 1 648 664 yksityisasiakkaalla oli yksi tai useampi kiinnitysluotto. Tämä vastaa noin joka kolmatta yli 18-vuotiasta tanskalaista. Suurimmalla osalla lainanottajista, noin 69 prosentilla, oli lyhennyksiä sisältävä laina, kun taas noin 31 prosentilla oli lyhennysvapaa kiinnitysluotto. Lyhennysvapaiden lainojen jäljellä oleva velka oli tyypillisesti suurempi kuin lyhennettävien lainojen: lyhennysvapaisissa lainoissa mediaanivelka oli noin 976 000 kruunua, kun taas säännöllisesti lyhennettävissä lainoissa vastaava määrä oli noin 614 000 kruunua. Kaikkien yksityisasiakkaiden mediaanivelka oli noin 767 000 kruunua. Lukuja tulkittaessa on huomattava, että monet yksityisasiakkaat jakavat asuntolainan esimerkiksi puolisonsa kanssa, jolloin kotitalouden yhteinen velka on luonnollisesti yksittäisen asiakkaan velkaa suurempi. (Danmarks Nationalbank, 2024a)

4.1.4 Vertailu maiden välillä

Rahoitusjärjestelmän rakenne erottaa maat selkeimmin. Suomi ja Ruotsi ovat molemmat pankkikeskeisiä: luotonanto rahoitetaan talletuksilla ja markkinaehtoisella varainhankinnalla, ja laina pysyy pankin taseessa. Tanska poikkeaa tästä perustavanlaatuisesti — asuntolainoitus nojaa erikoistuneisiin kiinnitysluottolaitoksiin, jotka rahoittavat lainansa suoraan niitä vastaavilla joukkovelkakirjoilla. Yli 70 prosenttia Tanskan kaikesta luotonannosta tulee kiinnitysluottosektorilta, ja omistusasuntolainoista peräti noin 85 prosenttia on kiinnitysluottolaitosten myöntämää (1 786 mrd. DKK kiinnitysluottoa vs. 292 mrd. DKK pankkilainaa, 2024). Suomessa rahoitusrakennetta mutkistaa lisäksi asunto-osakeyhtiöiden lainojen merkittävä rooli: kotitalouksien tosiasiallinen velkataakka koostuu paitsi henkilökohtaisista asuntolainoista myös yhtiölainoista, jotka eivät näy suoraan asuntolainatilastoissa.

Markkinoiden elpymisvauhti vuonna 2025 eroaa maiden välillä yllättävänkin paljon. Suomessa ja Ruotsissa toipuminen korkojen nousun jälkeisestä hidastumisesta on ollut varovaista, ja esimerkiksi Suomessa toukokuun 2026 uudet asuntolainanostot olivat 100 milj. euroa edellisvuotta pienempiä. Tanskassa sen sijaan velkaantuminen on kiihtynyt selvästi — asunnonomistajien kiinnitysluottovelka kasvoi vuonna 2025 yhteensä 2,1 prosenttia. Tämä poikkeaa Suomen ja Ruotsin varovaisesta kehityksestä ja viittaa siihen, että korkoympäristön muutokset välittyvät maiden asuntomarkkinoille eri nopeudella ja eri voimakkuudella.

Kotitalouksien velkaantuneisuutta ei voi verrata maiden välillä kansallisilla tilastoilla, koska määritelmät eroavat. OECD:n yhdenmukaistetulla mittarilla (velat suhteessa käytettävissä olevaan nettotuloon) Tanska on kolmesta maasta velkaantunein (194,6 %), Ruotsi seuraavana (174,9 %) ja Suomi vähiten velkaantunut (137,3 %) (OECD, 2025).

Kansalliset mittarit kertovat lisäksi kehityksen suunnasta: Suomessa kotitalouksien velkaantumisaste on laskenut vuoden 2022 huipusta, ja Ruotsissa uusien lainanottajien velat suhteessa bruttotuloihin laskivat 330 prosentista (2021) 278 prosenttiin (2024) (Finansinspektionen, 2025). Tanskassa asuntovelka on sen sijaan kääntynyt kasvuun. Suomessa sektoritason luku kätkee velan keskittymisen: asuntovelallisten asutokuntien velkaantumisaste on noin kaksinkertainen koko sektoriin verrattuna (213 %).

Uusien lainojen keskikoko ei ole suoraan vertailukelpoinen valuuttaerojen vuoksi, mutta kertoo suuntaa antavasti asuntomarkkinoiden tasosta: Suomessa noin 145 000–155 000 € (2025) kun taas Ruotsissa uusien asuntolainojen koko on noin 2,25 milj. SEK (2024, n. 7 % kasvua edellisvuodesta). Tanskassa kaikkien asuntolainojen mediaanikoko on noin 976 000 DKK kun kyseessä on lyhennysvapaa laina ja 614 000 DKK kun laina on lyhennettävä. Taulukossa 6 esitetään yhteenveto.

Taulukko 6 Yhteenveto maiden välisistä eroista ja yhtäläisyyksistä asuntomarkkinoiden nykytilaan liittyen.

Aihe	Suomi	Ruotsi	Tanska
Rahoitusjärjestelmän luonne	Pankkikeskeinen; talletukset, markkinaehtoinen varainhankinta ja katetut joukkolainat	Pankkikeskeinen; suuri katettujen joukkolainojen markkina	Kiinnitysluottolaitos-vetoinen; laina ja sitä rahoittava joukkovelkakirja kytköksissä toisiinsa
Kotitalouksien velka / käytettävissä oleva nettotulo	137,3 %	174,9 %	194,6 %
Uusien lainojen keskikoko	Noin 145 000–155 000 € (2025)	n. 2,25 milj. SEK (2024)	Ei vertailukelpoista tilastoa

4.2 Enimmäisluototussuhde

Enimmäisluototussuhteella (lainakatto) tarkoitetaan asuntolainan enimmäismäärän suhdetta vakuutena olevan asunnon arvoon. Se on keskeinen makrovakausero- ja valvonnan väline, jonka tavoitteena on rajoittaa kotitalouksien velkaantumista sekä pienentää luotonantoon liittyviä riskejä rahoitusjärjestelmässä. Seuraavissa luvuissa tarkastellaan enimmäisluototussuhteeseen liittyvää sääntelyä ja käytäntöjä Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa.

4.2.1 Suomi

Suomessa asuntolainan enimmäisluototussuhde (niin sanottu lainakatto) perustuu lakiin luottolaitostoiminnasta (610/2014, 15 luku 11 §) ja Finanssivalvonnan päätöksiin. Luoton määrä saa nykyisin olla enintään 95 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta luottoa myönnettäessä. Finanssivalvonnan 30.6.2026 tekemän päätöksen myötä 95 prosentin enimmäisluototussuhde koskee sekä ensiasunnon ostajia että muita asunnonostajia (Finanssivalvonta, 2026). Finanssivalvonta voi kuitenkin päättää alentaa edellä säädettyä luoton enimmäismäärää enintään 10 prosenttiyksiköllä ja nostaa sitä

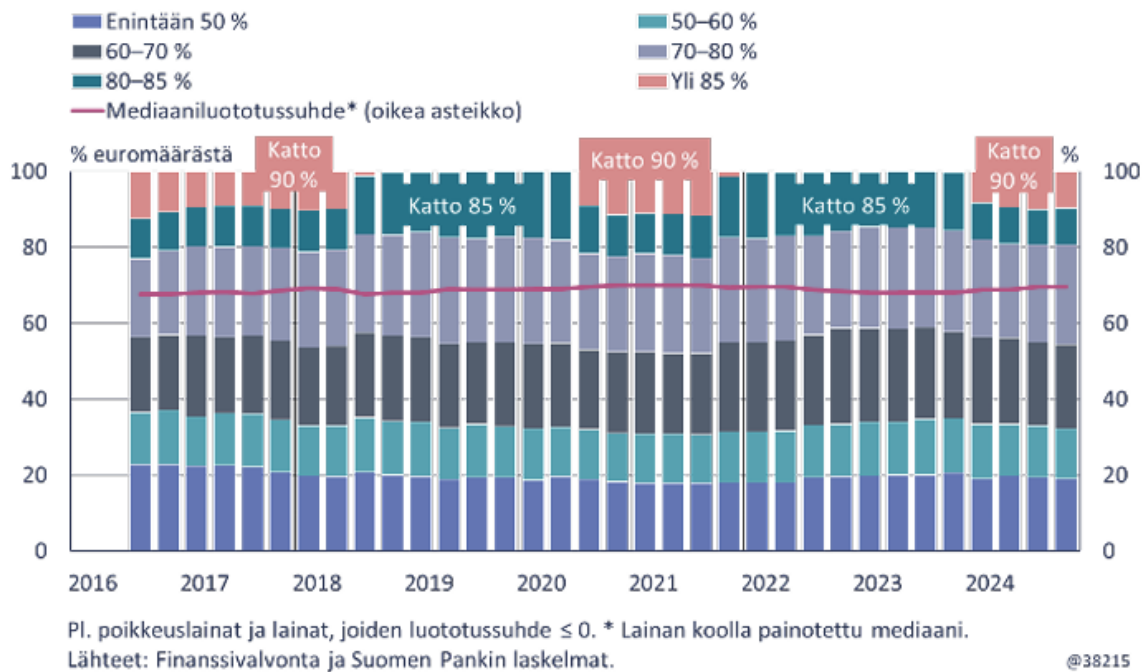
enintään 5 prosenttiyksiköllä muun kuin ensiasunnon hankintaa varten otetun luoton osalta. Finanssivalvonta voi myös rajoittaa muiden vakuuksien kuin esinevakuuksien huomioon ottamista luototussuhdetta laskettaessa.

Asuntolainojen enimmäisluototussuhdetta koskeva lainsäädäntö tuli voimaan 1.6.2016. Lainsäädännön alkuperäinen perustaso oli 90 prosenttia muiden kuin ensiasunnonostajien osalta ja 95 prosenttia ensiasunnonostajien osalta. Tämän jälkeen Finanssivalvonnan johtokunta on useaan otteeseen muuttanut muiden kuin ensiasunnonostajien enimmäisluototussuhdetta. Joulukuussa 2023 enimmäisluototussuhde palautettiin muiden kuin ensiasunnonostajien osalta lakisääteiselle 90 prosentin perustasolle. Kesäkuussa 2026 Finanssivalvonnan johtokunta kuitenkin nosti enimmäisluototussuhteen 95 prosenttiin kaikille lainanottajille. Näin ollen enimmäisluototussuhde on nykyisin 95 prosenttia sekä ensiasunnonostajille että muille lainanottajille (Finanssivalvonta, 2026).

Muiden uusien asuntolainojen kuin ensiasuntolainojen luototussuhteiden (*loan-to-value*, *LTV*) mediaani on pysynyt noin 70 prosentissa viime vuosien aikana (Kuvio 9). Enimmäisluototussuhteen korotukset kesällä 2020 ja talvella 2023 kasvattivat yli 85 prosentin luototussuhteella myönnettyjen lainojen osuutta, samalla kun 80–85 prosentin luototussuhteen lainojen osuus pieneni. Vastaavasti enimmäisluototussuhteen alentaminen 85 prosenttiin keväällä 2018 ja kesällä 2021 on näkynyt yli 85 prosentin luototussuhteen lainojen osuuden selvänä supistumisena.

Vaikka lainakatto asettaa rajoituksen lainan enimmäismäärälle suhteessa tietyn tyyppisiin vakuuksiin, päättää pankki lopulta mitä vakuuksia se hyväksyy ja minkälaisen arvon se niille asettaa. Vakuusarvo on yleensä 60–80 prosenttia asunnon käyvästä arvosta, ja se vaihtelee pankkikohtaisesti. Esimerkiksi Nordea on ilmoittanut asunnon vakuusarvon olevan yleisesti 75 prosenttia asunnon arvosta (Nordea, 2026), kun taas OP:lla asunnon vakuusarvo on yleensä 70 prosenttia (OP, 2020). Käytännössä siis, vaikka lainanhakijalla olisi 10 prosentin omarahoitusosuus, tarvitaan lainalle pankin näkökulmasta muutakin vakuutta. Muun reaalivakuuden puuttuessa se voi olla esimerkiksi valtiontakaus asuntolainalle tai pankin tarjoama ostettava täytetakaus.

Muut uudet asuntolainat kuin ensiasuntolainat luototussuhteen mukaan



Kuvio 9 Muiden uusien asuntolainojen kuin ensiasuntolainojen luototussuhteet (Lähde: HE 190/2025 vp, kuvio 4).

Finanssivalvonta on antanut osana makrovakaussäätövälineiden päätöksentekoa suosituksen asuntoluotonhakijan luottojen ja rahoitusvastikkeiden enimmäishoitorasitteesta. Enimmäishoitorasitetta koskevassa suosituksessa keskeinen kotitalouksien velanhoitomenojen suuruutta kuvaava mittari on kotitalouden velanhoitomenojen ja tulojen suhde (*Debt-service-to-income, DSTI*). Suosituksen mukaan velanhoitomenot saavat olla enintään 60 prosenttia kotitalouden nettotuloista huomioiden enintään 25 vuoden lainantakaisinmaksuaika ja vähintään 6 prosentin korkotaso (Finanssivalvonta, 2022). Nykyisen lainsäädännön mukaan asuntolainan enimmäislaina-aika on kuitenkin 40 vuotta, mikä luo epäsuhdan stressitestin oletusten ja sääntelyn välille. Haastattelujen perusteella tähän nähdään tarve muutokselle nykyisen lainsäädännön puitteissa. Lisäksi haastatteluissa tuotiin ilmi epäselvyys suosituksen sitovuudesta: vaikka kyseessä on suositus, nähdään se kuitenkin käytännössä hyvin sitovana ohjeistuksena. Finanssivalvonnan mukaan suositukset ovat kuitenkin sanamuotonsa mukaisesti suosituksia, eikä niiden noudattamatta jättäminen johda hallinnollisiin seuraamuksiin (Forsström, 2024). Suositusten oikeudellisesta asemasta on käynnissä hallituksen päättämä selvitys, jonka on määrä valmistua vuoden 2026 loppuun mennessä (Valtioneuvoston kanslia, 2025).

4.2.2 Ruotsi

Ruotsissa asuntolainojen enimmäislautotussuhdetta säätelee lainsäädäntö (SFS 2026:226). Lainsäädäntöä muutettiin 1.4.2026 siten, että asuntolainan enimmäismäärä nostettiin 85 prosentista 90 prosenttiin asunnon arvosta. Samalla myös niin sanottua

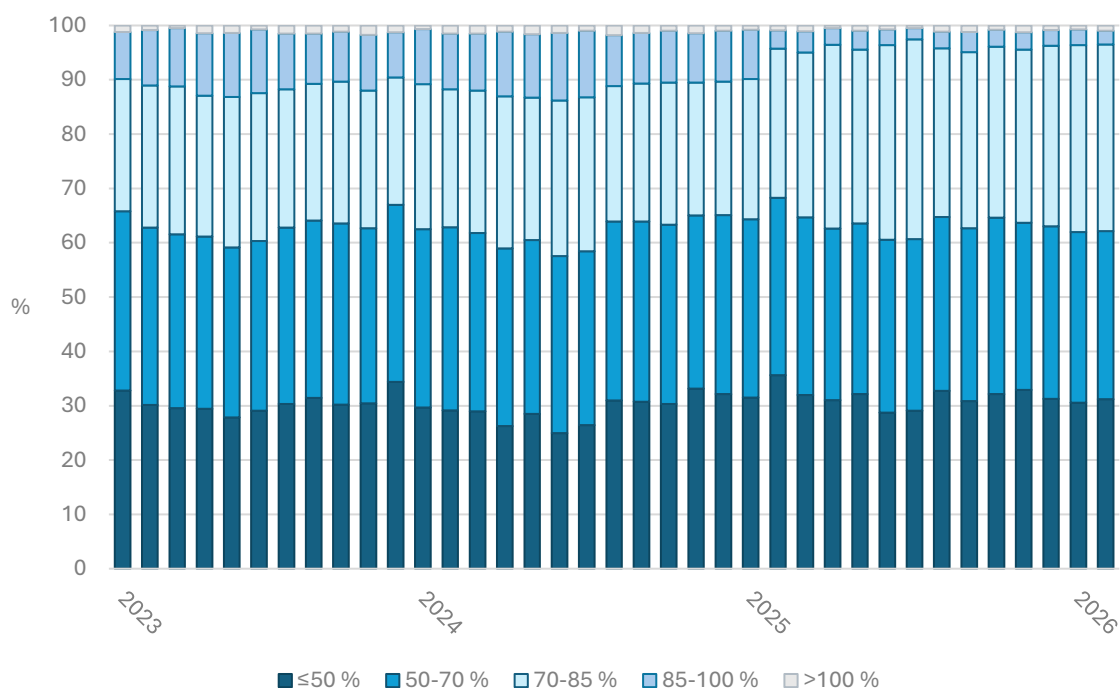
lisälainaa (*tilläggsån*) koskevaa sääntelyä muutettiin siten, että lisälainan osuus voi olla enintään 80 prosenttia asunnon arvosta⁹.

Käytännössä Ruotsissa on siis vähintään 10 prosenttia asunnon hankintahinnasta katettava muulla rahoituksella kuin varsinaisella asuntolainalla. Tyypillisesti tämä omarahoitusosuus rahoitetaan säästöillä, mutta se voidaan kattaa myös vakuudettomalla kulutusluotolla (*blancolån* tai *privatlån*). Näiden korkotaso on kuitenkin yleensä selvästi korkeampi kuin asuntolainoissa. Haastattelujen perusteella nähtiin harvinaisempana, että omarahoitusosuus rahoitettaisiin vakuudettomalla lisälainalla, mutta joissain tapauksissa tämä voi olla mahdollista esimerkiksi 5 prosentin osuudelta.

Ruotsissa uusien asuntovakuudellisten lainojen lainoitusasteet painottuvat kolmeen lähes yhtä suureen ryhmään. Maaliskuussa 2026 lainoista 31 prosenttia oli alle 50 %:n lainoitusasteessa, 31 prosenttia välillä 50–70 % ja 34 prosenttia välillä 70–85 %. Yli 85 prosentin lainoitusasteiset lainat ovat harvinaisempia, ja niiden osuus on selvästi pienentynyt vuonna 2025 (Kuvio 10)¹⁰. Vuonna 2024 uusien asuntolainojen keskimääräinen lainoitusaste oli 64,5 prosenttia (European Mortgage Federation, 2025).

⁹Lisälaina tarkoittaa olemassa olevan asuntolainan päälle myönnettävää lisärahoitusta, jossa asunto toimii lainan vakuutena. Uuden lainsäädännön myötä lisälainan määrää rajoitettiin 85 prosenttiin. Sitä käytetään tyypillisesti suurempiin peruskorjauksiin, remontteihin tai investointeihin. Käytännössä lisälainaa voidaan käyttää myös muuhun kulutukseen, esimerkiksi auton hankintaan, tai muiden lainojen ja luottojen takaisinmaksuun. Pankin näkökulmasta lainan käyttötarkoituksella ei varsinaisesti ole merkitystä. Haastattelujen perusteella lisälainojen käyttö asuntoon liittymättömään kulutukseen ja hankintoihin on Ruotsissa kuitenkin melko marginaalista.

¹⁰ Yli 85 prosentin lainoitusasteiset lainat eivät olleet ennen 1.4.2026 ehdottomasti kiellettyjä, sillä tuolloin voimassa ollut 85 prosentin lainakatto perustui *Finansinspektionen*in yleisiin ohjeisiin (*allmänna råd*), jotka eivät olleet lain tasolla sitovia enimmäisrajoja. *Finansinspektionen*in ohjeiden noudattamisesta voitiin kuitenkin poiketa vain, jos luotonantaja pystyi osoittamaan menettelynsä olevan muulla tavoin asianmukaista. 1.4.2026 voimaan tullut laki (SFS 2026:226, 4 §) korvasi aiemman sääntelyn ja asetti asunnon hankintaan myönnettävälle asuntoluotolle sitovan 90 prosentin enimmäislainoitusasteen.



Kuvio 10 Uusien asuntovakuudellisten lainojen luototussuhde (Lähde: SCB (2026b))

Ruotsissa asunto toimii lähtökohtaisesti koko asuntolainan vakuutena, eikä erillisiä lisävakuuksia yleensä vaadita. Vaikka sääntely mahdollistaa korkeintaan 90 prosentin luototussuhteen, lainan tosiasiallinen määrä määräytyy pankkien tekemän luottokelpoisuusarvioinnin perusteella.

Luotonmyöntöä ohjaavat erityisesti Konsumentkreditlagen (SFS 2010:1846) sekä FI:n määräykset hyvästä luotonantotavasta. Sääntely edellyttää, että pankki arvioi huolellisesti asiakkaan takaisinmaksukyvyn ennen luoton myöntämistä. Käytännössä arviointi perustuu niin sanottuun KALP-laskelmaan (*kvar-att-leva-på-kalkyl*), jossa kotitalouden tuloja verrataan arvioituihin menoihin. KALP-laskelmassa huomioidaan muun muassa lainaan liittyvät kulut, kuten korot ja lyhennykset, kotitalouden arvioidut elinkustannukset, asumiseen liittyvät kulut sekä verot ja muut pakolliset maksut.

Laskelmissa käytetään tyypillisesti niin sanottua laskentakorkoa (*kalkylränta*), joka on todellista lainakorkoa korkeampi. Pankit määrittelevät laskentakoron itse, minkä vuoksi käytännöt vaihtelevat. Joissakin tilanteissa laskentakorko voi olla esimerkiksi 6–8 prosenttia. Myös elinkustannuksia koskevat oletukset voivat vaihdella pankkien välillä. Haastattelujen perusteella nähdään kuitenkin perusteltuna, että pankeilla on liikkumavaraa luotonannon perustana olevissa KALP-laskelmissa, sillä pankkien väliset riskiprofiilit voivat vaihdella.

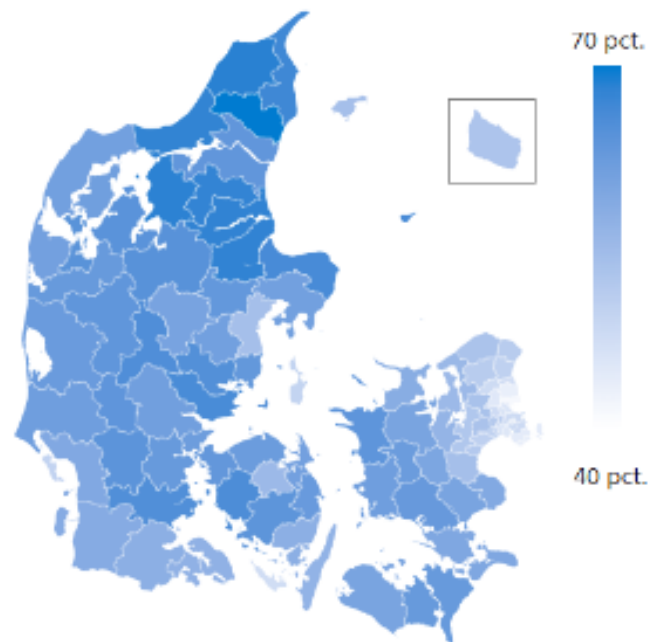
Asuntolainapäätöksissä keskeistä on asiakkaan arvioitu takaisinmaksukyky. Käytännössä pankit soveltavat usein myös sisäisiä velkaantumisrajoja, joiden mukaan velkojen määrä suhteessa vuosituloihin ei saisi ylittää tiettyä tasoa (*Debt-to-income*,

DTI). Tyypillisesti asuntolainaa myönnetään noin 4,5–5 kertaa hakijan vuositulojen verran, vaikka osa pankeista voi hyväksyä tätä korkeampia velkatasoja. Lopullinen lainamäärä riippuu siten paitsi lainakatosta myös pankin omista riskinarviointikäytännöistä.

4.2.3 Tanska

Tanskassa asunnon hankinta rahoitetaan tyypillisesti kahdesta lähteestä: kiinnitysluotolla (*realkreditlån*) ja pankkilainalla. Kiinnitysluottoa voidaan myöntää omistusasuntoon enintään 80 prosenttiin asunnon arvosta, ja pankkilainalla voidaan täydentää rahoitusta. Luotonantajan on hyvää asuntoluotonantotapaa koskevan säädöksen mukaan varmistettava, että ostaja maksaa kauppahinnasta asianmukaisen omarahoitusosuuden (BEK nr 944 af 21/06/2022, 21 § 3 mom.). *Finanstilsynetin* soveltamisohjeen mukaan asianmukaisena pidetään lähtökohtaisesti 5 prosenttia kauppahinnasta. Tästä voidaan poiketa erityistapauksissa, esimerkiksi kun ostajan tulot ovat hiljattain nousseet merkittävästi (VEJ nr 9458 af 01/06/2023).

Tanskalaisten kotitalouksien lainojen kokonaismäärän suhde asunnon arvoon vaihtelee merkittävästi eri puolilla maata (Kuvio 11). Vuoden 2022 toisen neljänneksen lopussa keskimääräinen luototussuhde Tanskassa oli 55,6 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla keskiarvo oli tätä matalampi, 48,8 prosenttia. Alhaisempaa luototussuhdetta suurissa kaupungeissa selittää pitkään jatkunut asuntojen hintojen nousu. Huomionarvoista on kuitenkin, että pääkaupunkiseudulla velka on usein euromääräisesti suurempaa, vaikka luototussuhde on keskimäärin alhaisempi. Noin joka kymmenennellä asunnolla pääkaupunkiseudulla luototussuhde ylittää 75,3 prosenttia. Vastaavasti muissa Tanskan neljässä maakunnassa noin joka kymmenennellä asunnolla luototussuhde ylittää 86,5 prosenttia. (Danmarks Nationalbank, 2022)



Kuvio 11 Keskimääräinen lainoitusaste kunnittain 2Q2022. Lainoitusaste määritellään pankki- ja kiinnitysluottojen kokonaismäärän suhteena asunnon arvoon. (Lähde: Danmarks Nationalbank (2022))

Tanskassa ei ole yleistä, kaikkia asuntolainanottajia koskevaa lakiin kirjattua velkaantumisasteen (*Debt-to-income, DTI; gældsfaktor*) enimmäisrajaa. Luotonantajien on kuitenkin noudatettava viranomaisten asettamia varovaisen luotonannon sääntöjä, joista osa rajoittaa lainanottajan velkaantumisen perusteella tarjolla olevia lainatyyppejä. Vuodesta 2018 lähtien voimassa olevan *Good Practice for Mortgage Lending* -säännön mukaan lainanottajalle, jonka DTI ylittää neljä ja jonka lainan ja vakuuden välinen suhde (LTV) ylittää 60 prosenttia, voidaan pääsääntöisesti myöntää vain 30 vuoden kiinteäkorkoinen asuntolaina tai laina, jonka korko on kiinnitetty vähintään viideksi vuodeksi. Sääntö ei siten aseta DTI:lle ehdotonta ylärajaa, vaan rajoittaa korkean velkaantumisen yhteydessä tarjolla olevia lainatyyppejä (Danmarks Nationalbank, 2024d).

Lisäksi Kööpenhaminan ja Aarhusin alueella sovelletaan *Growth Area Guidelines* -ohjeistusta. Sen mukaan, jos DTI on 4–5, lainanottajan nettovarallisuuden tulee säilyä positiivisena 10 prosentin asuntojen hinnanlaskun jälkeen, ja jos DTI ylittää viisi, nettovarallisuuden tulee säilyä positiivisena 25 prosentin hinnanlaskun jälkeen. Ohjeistus sisältää myös korkostressin: vaihtuvakorkoisten lainojen luottokelpoisuusarviossa käytettävän koron tulee olla vähintään yhden prosenttiyksikön korkeampi kuin kulloinenkin 30 vuoden kiinteäkorkoisen lainan korko ja vähintään neljä prosenttia.

Mualla Tanskassa näitä alueellisia DTI- ja korkostressisääntöjä ei sovelleta. Luotonantajan on kuitenkin tehtävä yksilöllinen luottokelpoisuusarvio, joka perustuu hakijan kokonaistaloudelliseen tilanteeseen. Arviossa huomioidaan nettotulot, kiinteät

menot (mm. asumiskustannukset, muut lainat ja säännölliset menot) ja henkilökohtaiset olosuhteet. Puolison tai avopuolison tulot otetaan mukaan vain, jos laina on yhteisvastuullinen, ja menoja ei oleteta jaettavan tasan ilman selvitystä. Ohjeistus sallii myös tulevien tulojen huomioimisen, jos niiden toteutuminen on riittävän varmaa. Vaihtuvakorkoisiin ja lyhyen korkosidonnaisuuden lainoihin sovelletaan stressitestausta (korkojen nousu, täysimääräinen lyhennys), jotta takaisinmaksukyky on kestävä muuttuvissa korko-olosuhteissa. (Erhvervsministeriet, 2025)

Esimerkkejä muista maista

Norjassa enimmäisluototussuhdetta nostettiin vuonna 2025 85 prosentista 90 prosenttiin. Tähän liittyen on tosin poikkeuksia: mikäli kyseessä on sekundaariasunto Oslolla, tai vaihtoehtoisesti useamman asunnon kauppa, on enimmäisluototussuhde 60 prosenttia. Toisin sanoen lainansaaja tarvitsee näissä tilanteissa 40 prosentin omarahoitusosuuden. Norjassa keskimääräinen lainaosuus on 64 prosenttia (European Mortgage Federation, 2025).

Muista yllä tarkastelluista Pohjoismaista poiketen Norjassa on annettu sitova sääntely siitä, ettei uusi asuntolaina saa nostaa lainanhakijan kokonaista velkaa yli viisinkertaiseksi bruttovuosituloihin nähden (Finansdepartementet, 2020). Pankeilla on kuitenkin rajallinen poikkeamiskiintiö (*fleksibilitetskvote*), jonka puitteissa poikkeuksia voidaan myöntää. Poikkeamiskiintiö asuntolainoilla on 10 prosenttia lainamäärästä jokaisella vuosineljänneksellä, paitsi Oslolla, jossa poikkeamiskiintiö on 8 prosenttia.

Lisäksi lainanhakijoita stressitestataan, ja kotitalouksien on pystyttävä hoitamaan velkansa, vaikka asuntolainakorko nousisi 3 prosenttiyksikköä. Vähimmäistaso korkostressitestissä on 7 prosenttia.

Alankomaissa asuntolainan enimmäisluototussuhde on käytännössä 100 prosenttia asunnon arvosta, mutta jos lainalla rahoitetaan myös energiatehokuuteen liittyviä investointeja, voi lainaosuus olla jopa 106 prosenttia (European Mortgage Federation, 2025).

Myös **Saksassa** voidaan käytännössä myöntää yli 100 prosentin asuntolainoja, eikä maassa ole käytössä yleistä, kaikille asuntolainoille sovellettavaa sitovaa enimmäisluototussuhderajaa. Käytännössä pankkien luotonantoa ohjaavat luottokelpoisuusarviointi, omat riskipolitiikat sekä sääntely- ja pääomavaatimukset. Siksi Saksassa lainoitusasteet voivat vaihdella pankin, vakuuden, asiakkaan maksukyvyn ja alueen mukaan. Tavanomaista on, että pankit edellyttävät jonkinlaista omarahoitusosuutta, mutta se ei perustu koko markkinaa koskevaan lakisääteiseen enimmäisluototussuhteeseen (IMF, 2022).

4.2.4 Vertailu maiden välillä

Enimmäisluototussuhteen (lainakaton) taso on kaikissa kolmessa maassa samaa suuruusluokkaa (80–95 %), mutta sen soveltamisessa ja vakuuskäytännöissä on merkittäviä eroja. Ruotsissa asunto toimii lähtökohtaisesti koko asuntolainan vakuutena, eikä erillisiä lisävakuuksia yleensä vaadita – tämä on periaatteellisesti iso ero Suomeen, jossa pankit voivat halutessaan edellyttää lisävakuuksia. Tanskassa kiinnitysluotto kattaa enintään 80 prosenttia kauppahinnasta, mutta kokonaisrahoitus voi pankkilainalla nousta jopa 95 prosenttiin; lisävakuuksia ei tyypillisesti vaadita, mutta ostajalta edellytetään lähtökohtaisesti vähintään 5 prosentin omarahoitusosuutta. Maiden väliset erot asuntolainojen vakuuskäytännöissä eivät siten välttämättä johdu yksinomaan sääntelystä, vaan myös pankkien luotonanto- ja markkinakäytännöistä.

Kuten luvussa 4.2.2 todettiin, Ruotsissa ei tyypillisesti edellytetä asunnon lisäksi erillisiä lisävakuuksia, kun taas Suomessa pankki voi edellyttää niitä, jos hankittavan asunnon vakuusarvo ei riitä kattamaan lainaa. Tämä merkitsee, että Suomen ja Ruotsin välinen ero ei välttämättä rajoitu säädettyjen omarahoitusosuuksien vertailuun (5 % vs. 10 %), vaan myös lainan vakuusvaatimukset vaikuttavat siihen, kuinka paljon ostajalla on oltava käytettävissään omia varoja tai muita vakuuksia. Suomessa hankittavan asunnon vakuusarvo voi olla selvästi sen markkina-arvoa tai hankintahintaa alempi, jolloin ostaja voi joutua kattamaan syntyvän vakuusvajeen lisävakuudella tai omilla varoillaan.

Stressitestauksen sitovuudessa on merkittäviä eroja. Suomi on kolmesta maasta ainoa, jossa kansallisesti yhtenäinen maksukykyraja perustuu valvojan ei-sitovaan suositukseen. Ruotsissa ja Tanskassa vastaavat vaatimukset ovat joko laissa ja säädöksissä tai pankkien omassa harkinnassa. Suomessa Finanssivalvonnan suositus asettaa kansallisesti yhtenäisen stressiparametrin (DSTI enintään 60 %, korko-oletus vähintään 6 %), jota pankit noudattavat käytännössä hyvin tarkasti, vaikka kyse on muodollisesti suosituksesta. Ruotsissa pankit sen sijaan määrittävät stressitestauksessa käytettävän laskentakoron (*kalkylränta*) itse FI:n yleisten periaatteiden puitteissa, mikä johtaa pankkien välillä vaihteleviin käytäntöihin (esimerkiksi 6–8 %). Tanskassa tilanne on kaksijakoinen: valtaosassa maata pankit määrittävät hyväksyttävän velkasuhteen ja korko-oletuksen itse, mutta Kööpenhaminassa ja Aarhusissa sovelletaan *Finanstilsynetin* kodifioimaa, täsmällistä korkostressikaavaa. Taulukossa 7 esitetään yhteenveto.

Taulukko 7 Yhteenveto maiden välisistä eroista ja yhtäläisyyksistä enimmäisluototuksiin liittyen.

Aihe	Suomi	Ruotsi	Tanska
Enimmäis-LTV	95 %	90 %	Kiinnitysluotto 80 %; kokonaisrahoitus 95 %
Lisä-vakuusvaatimus	Mahdollinen pankin harkinnan mukaan	Ei tyypillisesti vaadita – asunto on ainoa vakuus	Ei tyypillisesti vaadita; vähintään 5 % omarahoitusosuus edellytetään
Stressitestaus	DSTI ≤ 60 %, korko ≥ 6 %, 25 v	Pankin oma kalkylräntä (esim. 6–8 %)	Kasvuvuoroilla kodifioitu korkostressi, muualla pankin harkinta

4.3 Uusien asuntolainojen takaisinmaksuajat

Uusien asuntolainojen takaisinmaksuaika on keskeinen osa asuntorahoituksen ehtoja, sillä se vaikuttaa suoraan kotitalouksien kuukausittaisiin lainanhoitomeneihin, velkaantumisen kestoon sekä koko rahoitusjärjestelmän riskiprofiiliin. Pidempi takaisinmaksuaika pienentää kuukausieriä ja voi siten helpottaa lainan saavutettavuutta erityisesti korkeiden asuntohintojen ympäristössä, mutta samalla velka säilyy pidempään kotitalouden taseessa ja kokonaiskorkokustannukset voivat kasvaa. Lyhyemmät takaisinmaksuajat puolestaan rajoittavat velka-ajan pituutta, mutta nostavat kuukausittaista maksurasitusta. Seuraavissa alaluvuissa tarkastellaan uusien asuntolainojen takaisinmaksuaikoja Suomen, Ruotsin ja Tanskan osalta.

4.3.1 Suomi

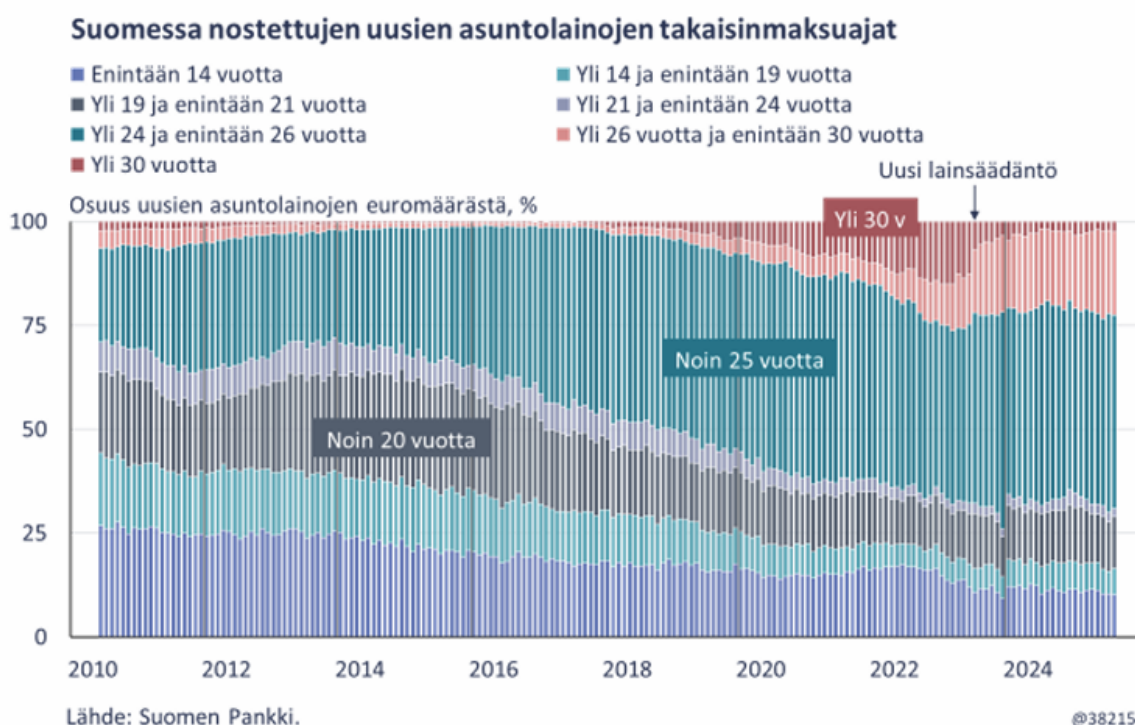
Suomessa asuntolainan takaisinmaksuaika voi olla enintään 40 vuotta (kuluttajansuojalaki 7 a luku, 14 a §). Enimmäistakaisinmaksuaikaa pidennettiin 30 vuodesta 40 vuoteen vuonna 2026 hyväksytyllä lakimuutoksella, joka tuli voimaan 1.6.2026.

Ennen heinäkuuta 2023 asuntolainojen takaisinmaksuajalle ei ollut lainsäädännössä asetettu enimmäisaikaa. Vuoden 2023 alussa yli 30 vuoden takaisinmaksuaika myönnettiin enimmillään (euromääräisesti) noin 15 prosentille uusista asuntolainoista (katso Kuvio 12). Heinäkuussa 2023 voimaan tulleen 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuajan jälkeen yli 30 vuoden pituisten uusien asuntolainojen osuus pieneni selvästi. Finanssivalvonnan säännönmukaisen raportoinnin mukaan yli 30 vuoden pituisten uusien asuntolainojen osuus oli vuoden 2023 toisella neljänneksellä noin 13 prosenttia eli ennen uuden sääntelyn voimaantuloa, ja vuoden 2025 toisella neljänneksellä 2 prosenttia (Vaitomaa & Savio, 2025).

Kuluttajansuojalain mukaan asuntolainan takaisinmaksuaika saa luottoa myönnettäessä olla 1.6.2026 alkaen enintään 40 vuotta (kuluttajansuojalaki 38/1978, 7 a luku 14 a §). Enimmäisaikaa pidennettiin 30 vuodesta hallituksen esityksen HE 190/2025 vp pohjalta; hallitus esitti 35 vuotta, mutta eduskunta hyväksyi talousvaliokunnan ehdottaman 40 vuoden rajan. Luotonantaja voi edelleen poiketa

enimmäisajasta enintään 10 prosentissa asuntoluottojen luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljänneksellä, joten myös yli 40 vuoden lainoja voidaan myöntää rajatusti.

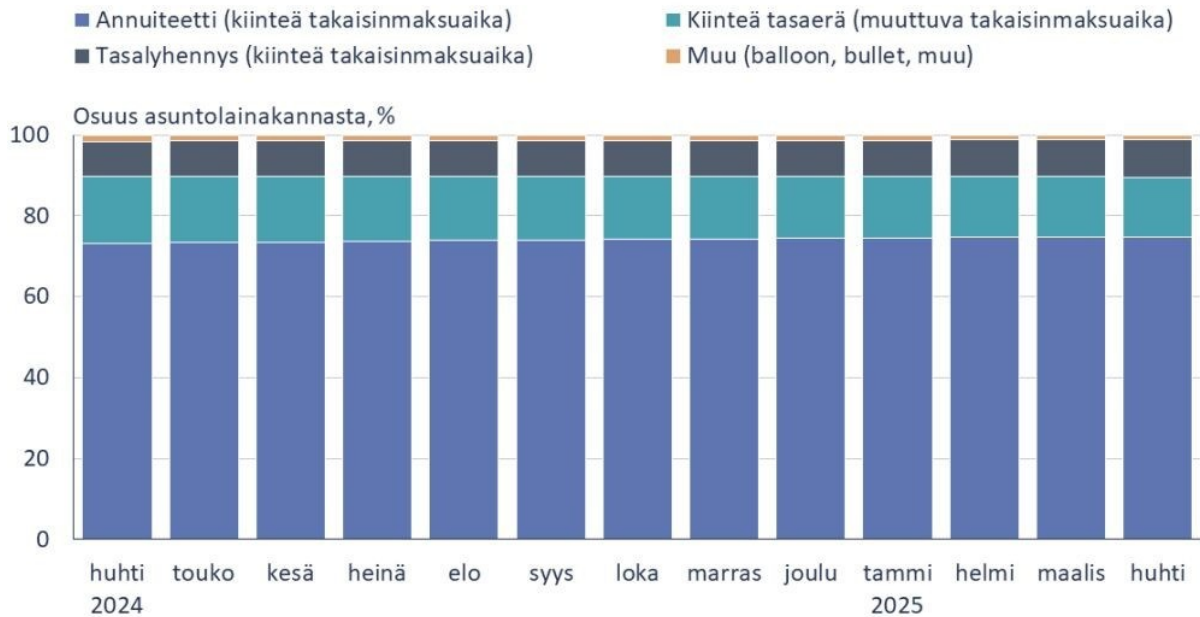
Helmikuussa 2026 kotitalouksien omistusasumiseen nostettujen uusien asuntolainojen keskimääräinen takaisinmaksuaika oli 23 vuotta ja 4 kuukautta (Suomen Pankki, 2026c). Keskimääräinen takaisinmaksuaika on pidentynyt trendinomaisesti, etenkin 25–30 vuoden asuntolainojen yleistyessä. Takaisinmaksuaika oli helmikuussa 2026 keskimäärin 11 kuukautta pidempi kuin vuoden 2025 alussa.



Kuvio 12 Uusien Suomessa nostettujen asuntolainojen takaisinmaksuajat, vuotta (Lähde: HE 190/2025 vp, kuvio 2).

Lyhennystapa vaikuttaa siihen, miten korkotason muutokset heijastuvat laina-aikaan. Kiinteässä tasaerälainassa takaisinmaksuaika pitenee, kun viitekorko nousee, ja lyhenee, kun viitekorko laskee. Sen sijaan annuiteetilainassa koron muutos näkyy pääosin kuukausierässä, mutta laina-aika pysyy samana. Tasalyhennyslainassa lainanlyhennys on aina samansuuruinen, mutta maksuerän suuruus vaihtelee koron mukaan. Helmikuun 2026 lopussa euromääräisestä omistusasuntolainakannasta 16 prosenttia oli kiinteää tasaerää, 80 prosenttia annuiteettia, 3 prosenttia tasalyhennystä ja loppu muita lyhennystapoja, kuten *balloon*- tai *bullet*-lainat (Kuvio 13).

Valtaosa asuntolainoista on annuiteettilyhenteisiä



Lähteet: Suomen Pankki ja positiivinen luottotietorekisteri.

© Suomen Pankki 21.5.2025

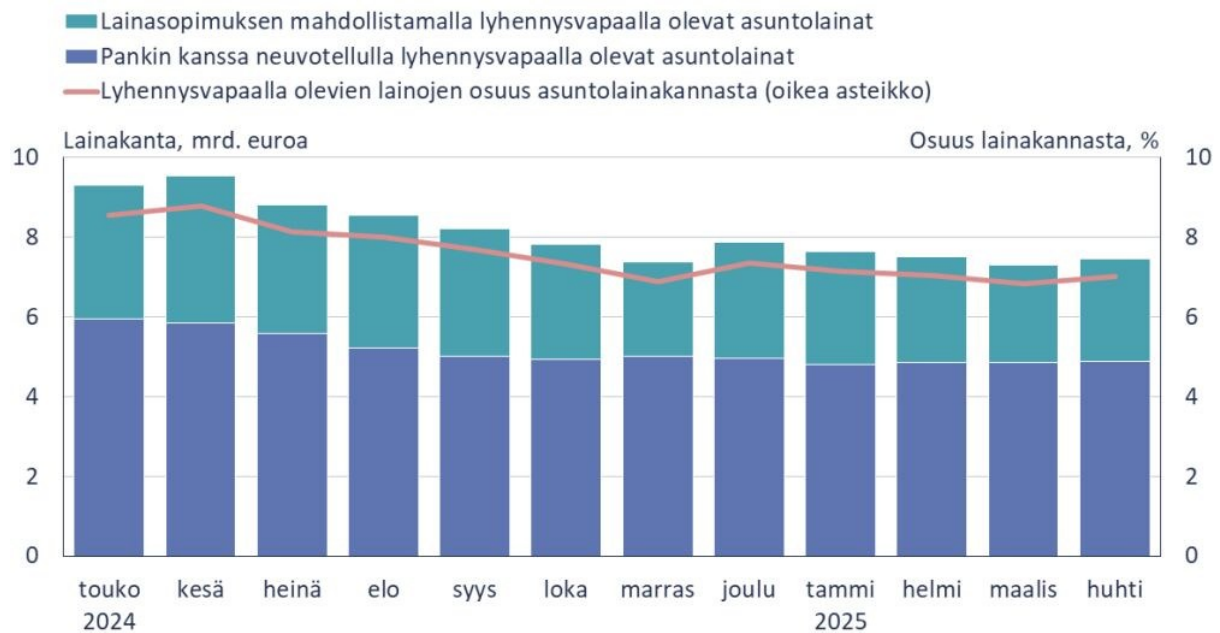
Kuvio 13 Asuntolainojen takaisinmaksutapa. (Lähde: Suomen Pankki (2025b). Valtaosa asuntolainoista on annuiteettilyhenteisiä.)

Suomessa lainsäädäntö ei määrittele kotitalouksien henkilökohtaisten asuntolainojen lyhennysvapaita koskevia ehtoja, vaan niiden myöntäminen perustuu pankkien ja asiakkaiden välisiin sopimuksiin. Lyhennysvapaat ovat siten osa pankkien tarjoamaa lainanhoidon joustavuutta, eikä niihin ole olemassa lakisääteistä enimmäiskesto tai yhtenäistä sääntelyä.

Käytännössä lyhennysvapaita myönnetään yleensä muutamien kuukausien jaksoissa, tyypillisesti noin 3–12 kuukauden ajalle asiakkaan tilanteen mukaan. Esimerkiksi Nordea tarjoaa mahdollisuuden lyhennysvapaaseen muun muassa vanhempainvapaan aikana, yleensä enintään kuuden kuukauden ajaksi kerrallaan. Lyhennysvapaa ei kuitenkaan muuta lainan alkuperäisiä sopimusehtoja, vaan on erillinen tilapäinen jousto.

Suomessa lyhennysvapaalla olevien asuntolainojen osuus on vuonna 2025 hieman pienentynyt edelliseen vuoteen nähden (Kuvio 14). Kokonaisasuntolainakannasta lyhennysvapaalla olevien lainojen osuus on noin 7 prosentin luokkaa.

Lyhennysvapaalla olevien asuntolainojen osuus on pienentynyt



Lähteet: Suomen Pankki ja positiivinen luottotietorekisteri.

© Suomen Pankki 21.5.2025

Kuvio 14 Lyhennysvapaalla olevien asuntolainojen osuus. (Lähde: Suomen Pankki (2025c). Lyhennysvapaalla olevien asuntolainojen osuus on pienentynyt.)

On syytä huomata, että edellä kuvattu sopimusperusteinen lyhennysvapauksien joustavuus koskee kotitalouksien henkilökohtaisia asuntolainoja. Uudiskohteiden asuntoyhteisöluotoille lainsäädäntö sen sijaan asettaa rajoituksia. Heinäkuussa 2023 voimaan tulleen lainmuutoksen (183/2023) mukaan uuden asuntoyhteisöluoton lyhennysvapaa sai olla enintään 12 kalenterikuukautta rakentamisvaiheen päättymisestä ja takaisinmaksuaika enintään 30 vuotta. Luottolaitos voi poiketa rajoituksista enintään 10 prosentissa uusien asuntoyhteisöluottojen määrästä kullakin vuosineljänneksellä. Lakia muutettiin 1.6.2026 voimaan tulleella lailla (352/2026), joka antoi valtioneuvostolle valtuuden väljentää asuntoyhteisöluottojen rajoja asetuksella asuntomarkkinoiden laskusuhdanteessa. Valtioneuvoston asetuksella (608/2026), joka tuli voimaan 1.7.2026, asuntoyhteisöluoton enimmäismäärä nostettiin myytäväksi tarjottavien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta, lyhennysvapaan enimmäiskesto 24 kuukauteen ja enimmäistakaisinmaksuaika 40 vuoteen. Helpotukset ovat väliaikaisia.

4.3.2 Ruotsi

Ruotsissa asuntolainojen takaisinmaksukäytännöt poikkeavat merkittävästi esimerkiksi Suomen käytännöistä. Asuntolainoille ei määritellä varsinaista takaisinmaksuaikaa, eikä lainsäädäntö sisällä asuntolainojen enimmäiskestoja koskevaa sääntelyä. Sen sijaan lainojen takaisinmaksua ohjaavat erityisesti pakolliset lyhennysvaatimukset (*amorteringskrav*), jotka perustuvat lainan määrään suhteessa asunnon arvoon sekä osittain myös velkaantumistasanteeseen.

Finansinspektionen (FI) otti vuonna 2016 käyttöön pakolliset lyhennysvaatimukset uusille asuntolainoille. Sääntelyn mukaan lainaa tulee lyhentää vähintään 2 prosenttia vuodessa, jos lainamäärä ylittää 70 prosenttia asunnon arvosta. Jos lainamäärä on 50–70 prosenttia asunnon arvosta, vähimmäislyhennys on 1 prosentti vuodessa. Kun lainamäärä alittaa 50 prosenttia asunnon arvosta, pakollista lyhennysvaatimusta ei enää ole. Ennen 1.6.2016 otettuja lainoja kyseinen sääntely ei lähtökohtaisesti koske.

Vuonna 2018 sääntelyä tiukennettiin siten, että kotitalouksien, joiden asuntolainat ylittivät 4,5-kertaisesti kotitalouden bruttovuositulot, tuli lyhentää lainaa vielä yhdellä lisäprosentilla vuodessa. Tämä tiukennettu lainanlyhennysvaatimus poistettiin 1.4.2026. Samanaikaisesti lainanlyhennystä koskevat ohjeistukset siirrettiin FI:n toimivallan alaisuudesta lainsäädännöksi (*Finansinspektionen*, 2026a). Nykylainsäädännön mukaan asuntolainaa tulee lyhentää vähintään 2 prosenttia vuodessa, jos lainan suhde asunnon arvoon ylittää 70 prosenttia, ja 1 prosentti vuodessa, jos suhde on 50–70 prosenttia. Käytännössä tämä on osaltaan tehnyt tasalyhenteisestä lainasta (*rak amortering*) suosituimman lyhennystavan, toisin kuin Suomessa, jossa annuiteetilaina on tyypillisin.

Vuonna 2026 voimaan tulleen muutoksen myötä asunnon arvon uudelleenarviointia koskevaa niin sanottua *tröghetsregel*-sääntöä laajennetaan. Aiemmin asunnon uudelleenarviointia on voitu käyttää viiden vuoden välein amortointivelvoitteen muuttamiseen, mutta vuodesta 2026 lähtien sama viiden vuoden rajoitus koskee myös uudelleenarviointia, jonka tarkoituksena on kasvattaa lainanottajan lainanottokapasiteettia ja nostaa lisälainaa (*tilläggsån*)¹¹ nostamiseen. Muutos voi siten rajoittaa sitä, kuinka usein asunnon arvonnousua voidaan hyödyntää lainan määrän kasvattamisessa.

Ruotsin järjestelmä eroaa Suomen käytännöistä siinä, että lainaa ei välttämättä pyritä maksamaan kokonaan pois tietyn laina-ajan kuluessa. Käytännössä pakollinen lyhennysvelvollisuus päättyy usein siinä vaiheessa, kun lainamäärä alittaa 50 prosenttia asunnon arvosta. Tämän jälkeen lainaa voidaan pitää ilman varsinaista takaisinmaksuaikataulua tai lyhennysvaatimusta. Haastattelujen perusteella lainaa lyhennetään kuitenkin usein myös 50 prosentin laina-asteen alittumisen jälkeen, mutta lyhennykset eivät välttämättä ole säännöllisiä kuukausieriä, vaan ne voivat toteutua esimerkiksi suurempina kertasuorituksina. Toisaalta taas Ruotsissa taloudellinen tilanne viime vuosina, kuten korkea inflaatio ja nousevat korot, on voinut vaikuttaa kotitalouksien halukkuuteen lyhentää lainaa. Toisin sanoen kotitaloudet, joita lyhennysvaatimukset eivät koske tai joilla on mahdollisuus saada vapautus lainanlyhentämisestä ovat valinneet jättää lyhentämättä lainaa (*Finansinspektionen*, 2025).

¹¹ Lisälainasta tarkemmin luvussa 4.2.2.

Vaikka Ruotsin lainsäädäntö ohjaa asuntolainojen lyhennyksiä yksiselitteisesti, mahdollistaa se myös poikkeukset lainanlyhentämisessä erityisistä syistä (*särskilda skäl*). Kyseinen käytäntö on ollut voimassa vuodesta 2016, jolloin asuntolainan lyhennystä koskeva sääntely ensimmäisen kerran astui voimaan. Erityisillä syillä tarkoitetaan tilanteita, joissa lainansaajan taloudelliset edellytykset ovat olennaisesti heikentyneet esimerkiksi työttömyyden, pidempijaksoisen sairasloman, tai lähipiirissä tapahtuneen kuolemantapauksen takia (Finansinspektionen, 2023). Pankilla on mahdollisuus arvioida tapauskohtaisesti, täyttyykö erityinen syy. Syksyllä 2022 FI täsmensi ohjeistuksia voimakkaasti nousseiden sähkön hintojen yhteydessä, että myös tietyt kustannusshokit voivat heikentää lainansaajan taloudellisia edellytyksiä olennaisesti ja siten muodostaa erityisen syyn myöntää poikkeus lyhennysvaatimuksiin. Haastattelujen mukaan tämä tarkennus oli ennakoimaton ja johti tilanteeseen, jossa kysyntä lyhennysvapaita kohtaan nousi hetkellisesti huomattavasti. Esimerkiksi tammikuun 2022 ja huhtikuun 2023 välisenä aikana erityisiin syihin perustuvia uusia poikkeuksia myönnettiin runsaat 25 000. Poikkeusten määrä oli vuoden 2021 lopussa ja vuoden 2022 ensimmäisellä puoliskolla noin 600–800 kuukaudessa, mutta alkoi kasvaa selvästi elokuusta 2022 lähtien. Syyskuun 2022 ja huhtikuun 2023 välisenä aikana poikkeuksia myönnettiin keskimäärin runsaat 2 500 kuukaudessa (Finansinspektionen, 2023).

Lainsäädäntö mahdollistaa myös väliaikaiset poikkeukset lainanlyhennysvaatimuksista poikkeuksellisissa yhteiskunnallisissa tilanteissa. Hallitus voi antaa määräyksiä tilapäisistä asuntolainojen lyhennysvapauksista tilanteissa, joiden arvioidaan voivan johtaa erittäin vakavaan taloudelliseen taantumaa (SFS 2026:226, 12 §). Esimerkiksi koronapandemian aikana Ruotsissa lievennettiin väliaikaisesti asuntolainojen lyhennysvaatimuksia, ja huhtikuun 2020 ja elokuun 2021 välisenä aikana pankeille annettiin mahdollisuus myöntää kaikille lainanottajille poikkeuksia pakollisista lainanlyhennyksistä. Toimenpiteen tavoitteena oli tukea kotitalouksien taloudellista joustavuutta pandemian aikana (Finansinspektionen, 2020).

Laki ei aseta erityisiin syihin perustuville poikkeuksille enimmäisaikaa, vaan niitä voidaan myöntää rajatuksi ajaksi (SFS 2026:226, 9 §). Tavallisinta on saada poikkeus alle vuodeksi: vuonna 2023 noin 5 prosenttia myönnetyistä poikkeuksista oli yli vuoden mittaisia. Käytännöt kuitenkin vaihtelevat huomattavasti pankeittain (Finansinspektionen, 2023).

Lainsäädäntö sisältää yllä olevasta poiketen myös mahdollisuuden myöntää määräaikaista lyhennysvapaita uudistuotetun asunnon hankinnan yhteydessä. Lainanantaja voi myöntää enintään viiden vuoden pituisen poikkeuksen lainanlyhennysvaatimuksista silloin, kun kyseessä on uudistuotettu asunto. Säännös voi koskea myös tilanteita, joissa lopullinen asuntolaina korvaa rakennusvaiheen rahoitukseen käytettyjä luottoja (SFS 2026:226, 10 §). Poikkeus on käytännössä melko

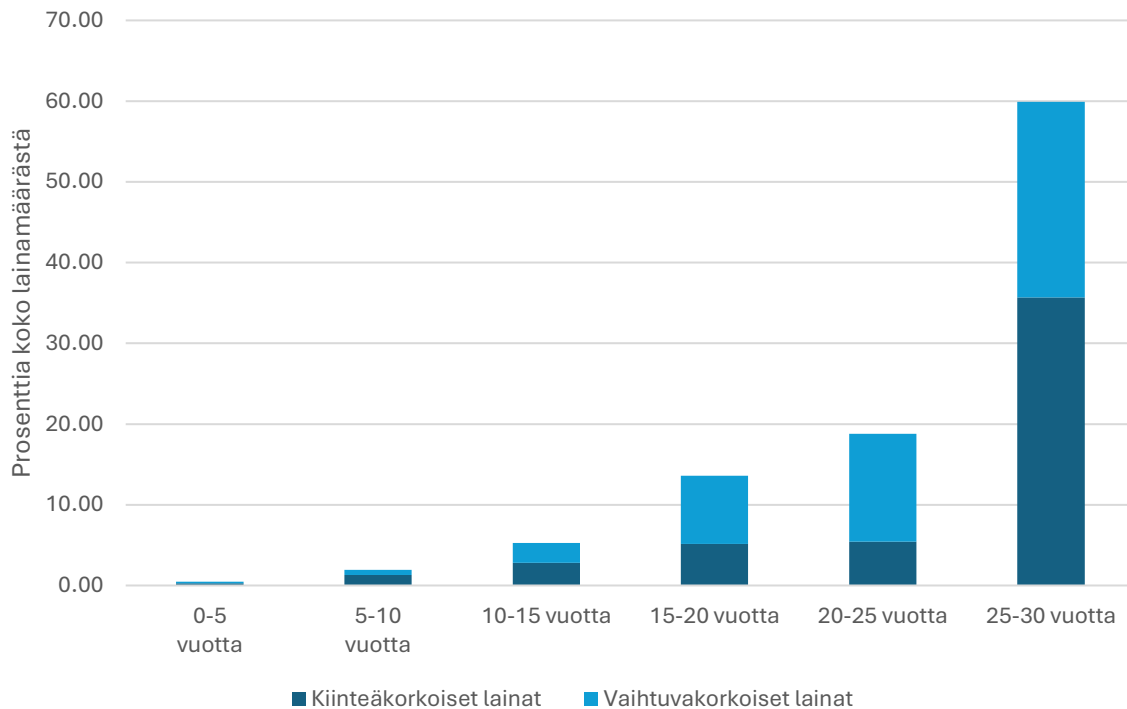
yleinen. *Finansinspektionen*in selvityksen mukaan noin neljäsosa lyhennysvaatimuksen piiriin kuuluvista uudiskohteen ostajista sai vuosina 2017–2023 poikkeuksen, ja vuonna 2023 osuus nousi noin kolmasosaan. Tyypillisimmin poikkeus myönnettiin koko viiden vuoden enimmäisajaksi, ja se oli yleisempi pientaloissa kuin *bostadsrätt*-asunnoissa sekä velkaantuneimmilla lainanottajilla (Finansinspektionen, 2024).

Vaikka Ruotsissa asuntolainoille ei ole asetettu varsinaista ennalta määrättyä takaisinmaksuaikaa, ei tätä pidetty haastattelujen perusteella erityisen ongelmallisena. Käytännössä lainat eivät yleensä säily samalla lainanottajalla koko laina-ajan, vaan niitä maksetaan pois esimerkiksi asunnon myynnin, uudelleenrahoituksen tai asunnonvaihdon yhteydessä. Haastatteluissa arvioitiin, että asuntolainat ovat Ruotsissa keskimäärin voimassa noin 8–9 vuotta. Arviota tukee myös tilastotieto, jonka mukaan asuntolainojen keskimääräinen laina-aika on noin 7,5 vuotta (European Mortgage Federation, 2025).

4.3.3 Tanska

Tanskan asuntolainajärjestelmä perustuu pääosin kiinnitysluottoihin (*realkreditlån*), jotka ovat tyypillisesti pitkäaikaisia, usein noin 30 vuoden mittaisia lainoja. Valtaosa Tanskan asuntoluottokannasta koostuu pitkistä, jopa 25–30 vuoden maturiteetin lainoista, mikä kuvastaa järjestelmän rakenteellista painottumista pitkäaikaiseen rahoitukseen.

Vuoden 2020 kolmannen neljänneksen lopussa noin 60 prosenttia tanskalaisesta asuntoluottokannasta koostui lainoista, joiden jäljellä oleva maturiteetti oli 25–30 vuotta (katso Kuvio 15). Noin puolet koko asuntoluottokannasta muodostui 30 vuoden lainoista, jotka oli nostettu edeltävän vuoden aikana joko uusina lainoina tai olemassa olevien lainojen uudelleenrahoituksina, joissa lainat oli muutettu jälleen 30 vuoden maturiteetin lainoiksi (Danmarks Nationalbank, 2020).



Kuvio 15 Jäljellä oleva laina-aika, syyskuu 2020. Laina-aika on riippumatta lainan alkuperäisestä maturiteetista ja mahdollisista aiemmista lainan uudelleenjärjestelyistä. (Lähde: Danmarks Nationalbank (2020))

Lainat voivat olla joko kiinteä- tai vaihtuvakorkoisia, ja markkinoille on ominaista eri lainamuotojen joustava käyttö. Vuoden 2003 jälkeen markkinoille ovat vakiintuneet myös lyhennysvapaat lainat (*interest-only loans*), joissa lainanottaja voi sopia ajanjaksosta, jonka aikana lainaa ei lyhennetä. Lyhennysvapaa voi tietyissä lainatuotteissa kestää jopa koko 30 vuoden laina-ajan, jos lainalle asetetut ehdot täyttyvät. Esimerkiksi joissakin lainatuotteissa lyhennysvapaa voidaan myöntää enintään 60 prosentin lainoitusasteeseen asti, jolloin lainan jäljellä oleva pääoma voidaan jättää tämän rajan tasolle laina-ajan päättyessä (Finanstilsynet, 2021).

Tanskassa ei ole Ruotsin kaltaista yleistä lakisääteistä velvoitetta lainojen lyhentämiseen, vaan lyhentämisestä sovitaan lainasopimuksen ehdoissa. Lyhennysvapaita lainoja koskevat kuitenkin rajoitukset tilanteissa, joissa lainanottajan velkaantumisaste (*Debt-to-income, DTI; gælds faktor*) on yli 4 ja lainoitusaste (*loan-to-value, LTV*) yli 60 prosenttia. Tällaisille lainanottajille ei lähtökohtaisesti saa myöntää tiettyjä riskialttiina pidettyjä lainatyyppejä, kuten vaihtuvakorkoista lyhennysvapaata lainaa tai lyhyen koron kiinnitysajan sisältävää vaihtuvakorkoista lainaa (Danmarks Nationalbank, 2024d).

4.3.4 Vertailu maiden välillä

Maat ohjaavat asuntolainojen takaisinmaksua eri keinoin: Suomi laina-ajan enimmäispituudella, Ruotsi pakollisella lyhentämisellä ja Tanska rajoittamalla lainatyyppejä korkean velkaantumisen tilanteissa. Myös joustot perustuvat eri asioihin.

Ruotsissa lyhentäminen on lakisääteistä, mutta järjestelmässä on käytännössä merkittäviä joustoja. Lyhennysvaatimus on porrastettu luototussuhteen mukaan (ks. luku 4.3.2), ja se päättyy, kun luototussuhde alittaa 50 prosenttia. Tämän jälkeen lainaa voidaan pitää ilman lyhennysvelvoitetta. Lisäksi pankki voi myöntää poikkeuksen erityisestä syystä, kuten työttömyyden tai sairauden vuoksi, ilman laissa säädettyä enimmäisaikaa. Syksyllä 2022 *Finansinspektionen* linjasi, että myös sähkön hinnan nousun kaltainen kustannusshokki voi olla tällainen syy, ja tammikuun 2022 ja huhtikuun 2023 välillä poikkeuksia myönnettiin yli 25 000. Uudiskohteen ostajalle voidaan myöntää enintään viiden vuoden lyhennysvapaus, ja vuosina 2017–2023 noin neljäsosa uudiskohteen ostajista sai poikkeuksen. Poikkeuksellisissa tilanteissa hallitus voi myös sallia tilapäiset poikkeukset kaikille lainanottajille, kuten koronapandemian aikana vuosina 2020–2021. Ruotsin malli yhdistää siten sitovan pääsäännön ja laajan, tilannekohtaisen joustavuuden.

Tanskassa joustavuus perustuu lainatuotteisiin. Lakisääteistä lyhennysvaatimusta ei ole, ja lyhennysvapaita jaksoja voi sisältyä kiinnitysluottoihin. Vuoden 2024 kolmannen neljänneksen lopussa noin 31 prosentilla kiinnitysluoton ottaneista yksityisasiakkaista oli lyhennysvapaita kiinnitysluottoja. Joustoa kuitenkin rajataan korkean velkaantumisen tilanteissa: jos lainanottajan velat ovat yli neljä kertaa tulot ja luototussuhde on yli 60 prosenttia, riskialttiimpia lainatyypppejä, kuten lyhennysvapaita vaihtuvakorkoisia lainoja, ei lähtökohtaisesti myönnetä.

Suomessa ei ole lakisääteistä lyhennysvaatimusta, vaan takaisinmaksua ohjaa laina-ajan enimmäispituus, joka on 1.6.2026 alkaen 40 vuotta. Laina maksetaan siten pois sovitus laina-ajan kuluessa. Henkilökohtaisten asuntolainojen lyhennysvapaista ei säädetä laissa, vaan ne perustuvat pankin ja asiakkaan väliseen sopimukseen. Niitä myönnetään tyypillisesti muutaman kuukauden jaksoissa, ja vuonna 2025 lyhennysvapaalla oli noin 7 prosenttia asuntolainakannasta. Taulukossa 8 esitetään yhteenveto.

Taulukko 8 Yhteenveto maiden välisistä eroista ja yhtäläisyyksistä asuntolainojen takaisinmaksuaikoihin liittyen.

Aihe	Suomi	Ruotsi	Tanska
Pääasiallinen ohjauskeino	Laina-ajan enimmäispituus	Pakollinen lyhentäminen	Lainatyyppien rajoitukset korkean velkaantumisen tilanteissa
Enimmäislaina-aika	40 vuotta (1.6.2026 alkaen); 10 %:n joustovara	Ei lakisääteistä enimmäisaikaa	30 vuotta (kiinnitysluotot)
Lyhennysvaatimus	Ei	1–2 % LTV-tasosta riippuen; ei vaatimusta alle 50 % LTV	Ei
Lyhennysvapaiden yleisyys	Noin 7 % lainakannasta (2025)	Uudiskohteen ostajista noin neljäsosa sai poikkeuksen (2017–2023)	Noin 31 %:lla kiinnitysluoton ottajista vain lyhennysvapaita lainoja (2024 Q3)

4.4 Asuntolainojen korot

Tässä luvussa tarkastellaan asuntolainojen korkokäytäntöjä eri maissa ja niiden keskeisiä eroja.

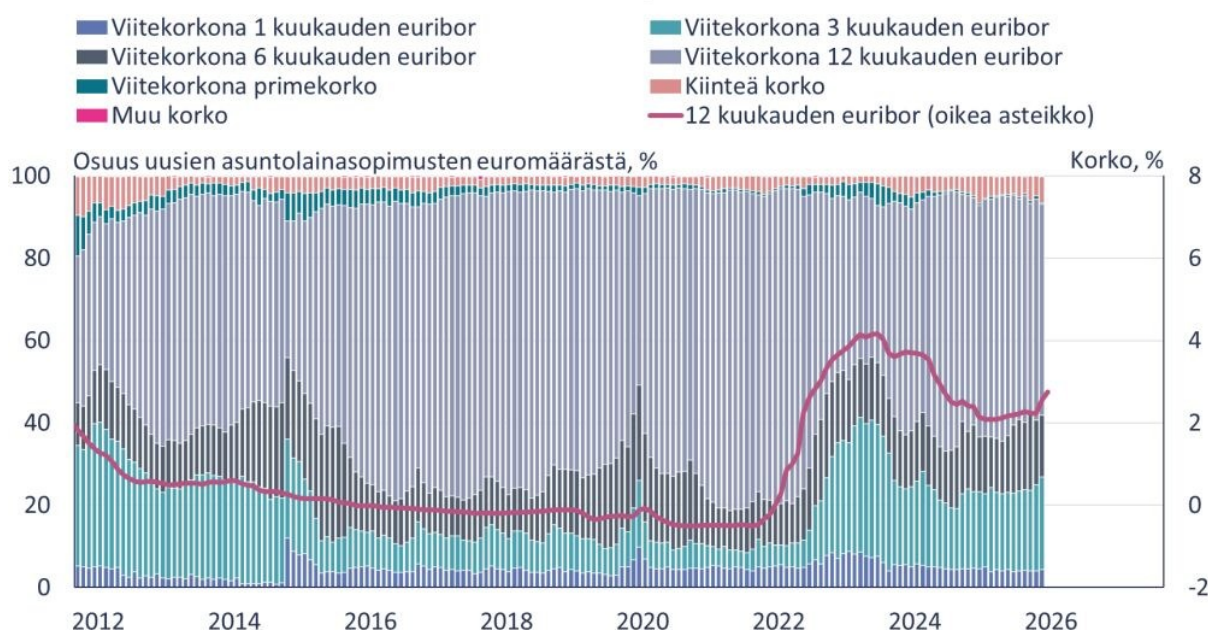
4.4.1 Suomi

Euroopan keskuspankin kiristävä rahapolitiikka välittyi poikkeuksellisen nopeasti Suomen asuntomarkkinoille, koska valtaosa asuntolainoista on sidottu vaihtuvaan markkinakorkoon (katso Kuvio 16). Suomessa lainojen korot on sidottu enimmäkseen eripituisiin euriborkorkoihin, joista 12 kuukauden euribor on käytetyin. Ohjauskorkojen nousu siirtyy näin kotitalouksien lainanhoitokustannuksiin tyypillisesti alle vuoden viiveellä. Huhtikuussa 2025 asuntolainakannasta 3,4 prosenttia oli kiinteäkorkoisia lainoja (Honkanen & Putkuri, 2025).

Euribor on käytännössä koko markkinan viitekorko. Tammikuussa 2026 uusista asuntolainoista 94 prosenttia sidottiin euriboriin, ja koko lainakannassa euriborin osuus oli 95 prosenttia; loput viisi prosenttia koostui kiinteäkorkoisista tai pankkien omiin viitekorkoihin sidotuista lainoista. Viimeisen vuoden aikana uusien lainojen viitekorjakauma on lyhentynyt: 12 kuukauden euriborin osuus laski 73 prosentista 59 prosenttiin, kun 3 kuukauden euriborin osuus nousi 19 prosenttiin ja 6 kuukauden 16 prosenttiin. Perinteisesti 12 kuukauden euribor on ollut selvästi suosituin viitekorko, 6 kuukauden osuus on liikkunut noin 10 prosentin tuntumassa ja lyhyemmät ovat olleet suunnilleen samalla tasolla (Suomen Pankki, 2026d). Haastattelujen perusteella siirtymä lyhyempiin viitekorkoihin heijastaa odotuksia markkinasta ja kotitalouksien pyrkimystä hyötyä mahdollisesta korkojen kääntymisestä.

Vaikka Suomessa valtaosa asuntolainoista on vaihtuvakorkoisia, on yleistä myös käyttää erikseen sovittuja maksullisia korkosuojauksia, kuten korkokattoa tai korkoputkea. Huhtikuussa 2025 korkosuojaus oli noin 21 prosentissa asuntolainakannasta. Korkosuojattujen lainojen osuus kannasta on hieman pienentynyt vuotta aiemmasta. Noin 11 prosenttiin uusista asuntolainoista (euromääräistä) on otettu suojaus vuosien 2024–2025 aikana (Honkanen & Putkuri, 2025).

Suomi on vaihtuvakorkoisten asuntolainojen maa edelleen



Lähteet: Suomen Pankki ja LSEG.

© Suomen Pankki 20.5.2026

Kuvio 16 Uudet asuntolainasopimukset Suomessa korkosidonnaisuuden mukaan (Lähde: Suomen Pankki (2026e)).

Suomen Pankin kuukausitilaston mukaan uusien asuntolainojen keskimääräinen marginaali on viime vuosina ollut yleisesti alle yhden prosentin, joskin pankkien välillä ja asiakasprofiileittain hajonta on huomattavaa. Lainamäärillä painotettu keskimääräinen marginaali oli vuoden 2023 viimeisellä neljänneksellä ensiasuntolainoissa 0,52, asunnonvaihtolainoissa 0,56 ja sijoituslainoissa 0,75 prosenttia (Voutilainen, 2024). Maaliskuussa 2026 uusien asuntolainojen laskennallinen korkomarginaali oli 0,57 prosenttia (Suomen Pankki, 2026f). Marginaalin tasoon vaikuttavat erityisesti luototusaste, tulot ja velkaantuneisuus, vakuuksien laatu, lainan koko ja maturiteetti sekä lyhennystapa. Hinnoittelu heijastaa myös pankkien varainhankinnan kustannuksia, vakavaraisuus- ja likviditeettivaatimuksia sekä markkinasykliä, minkä vuoksi korkoympäristön muutos näkyy nopeammin uusissa sopimuksissa kuin vanhassa kannassa. Marginaali on pitkälti neuvoteltavissa ja siihen vaikuttavat keskittämisedut ja palvelupaketit, joten kilpailuttaminen on kotitalouksille keskeinen keino alentaa kokonaisrahoituskustannusta.

Korkosuojattujen asuntolainojen marginaalit ovat keskimäärin noin 0,5 prosenttiyksikköä korkeammat kuin kaikkien asuntolainojen marginaalit. Hinnoittelukäytännöt vaihtelevat pankeittain: osa sisällyttää korkosuojauksen kustannuksen marginaaliin, kun taas osa perii suojauksesta erillisen palkkion, joka ei sisälly marginaaliin eikä korkoon (Honkanen & Putkuri, 2025).

Haastattelujen mukaan lainamarginaalien tarkastus tapahtuu tyypillisimmin asiakkaan aloitteesta esimerkiksi lainatarjouksen yhteydessä tai pankin vaihdon pohdintojen

yhteydessä, mutta muuten asuntolainan marginaalia ei ole tyypillistä tarkistuttaa laina-aikana.

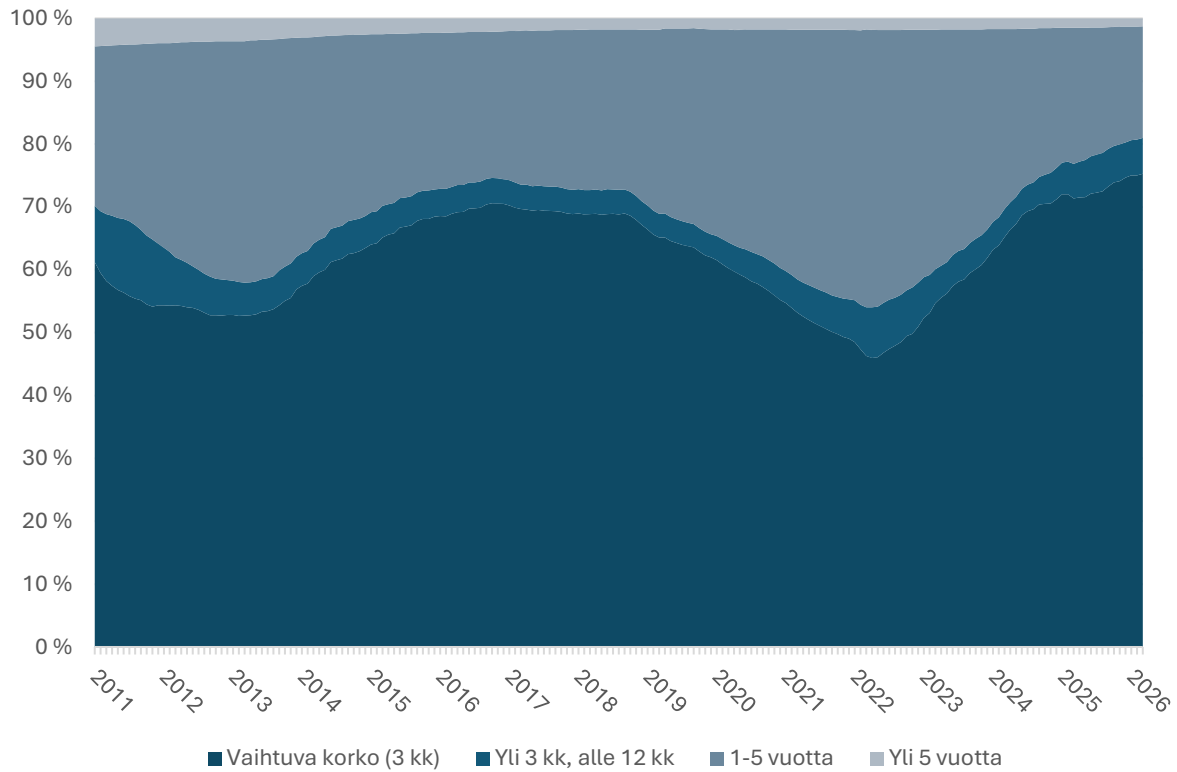
4.4.2 Ruotsi

Ruotsissa asuntolainojen hinnoittelu perustuu pankkien julkaisemaan listakorkoon (*litränta*) ja toteutuneita korkoja kuvaavaan keskimääräiseen korkoon (*snittränta*)¹². Listakorko toimii käytännössä ylärajana ja neuvottelun lähtökohtana, kun taas keskimääräinen korko heijastaa paremmin markkinan todellista hintatasoa. Vuodesta 2015 lähtien *Finansinspektionen* (FI) on edellyttänyt pankeilta keskimääräisen koron julkistamista, mikä on lisännyt hinnoittelun läpinäkyvyyttä ja helpottanut kotitalouksien vertailua pankkien välillä. Tiedot ovat pankkien omilla sivuilla ja näkyvät myös vertailupalveluissa (esim. *compricer.se*). Neuvoteltuun alennukseen listakorosta vaikuttavat erityisesti lainoitusaste, asiakkuuden laajuus pankissa, kilpailutilanne sekä lainasumma (Ryttersson, 2026b).

Ruotsi on pitkään eronnut muista Pohjoismaista siten, että lyhyt, enintään kolmen kuukauden vaihtuva korkosidonnaisuus, on ollut selvästi suosituin vaihtoehto. Ruotsin tilastokeskuksen (*Statistiska centralbyrån, SCB*) mukaan yli 75 prosenttia kotitalouksien kaikista asuntolainoista oli tammikuussa 2026 alle kolmen kuukauden korkosidonnaisuudella, mikä oli korkein osuus tilastohistoriassa (SCB, 2026c).

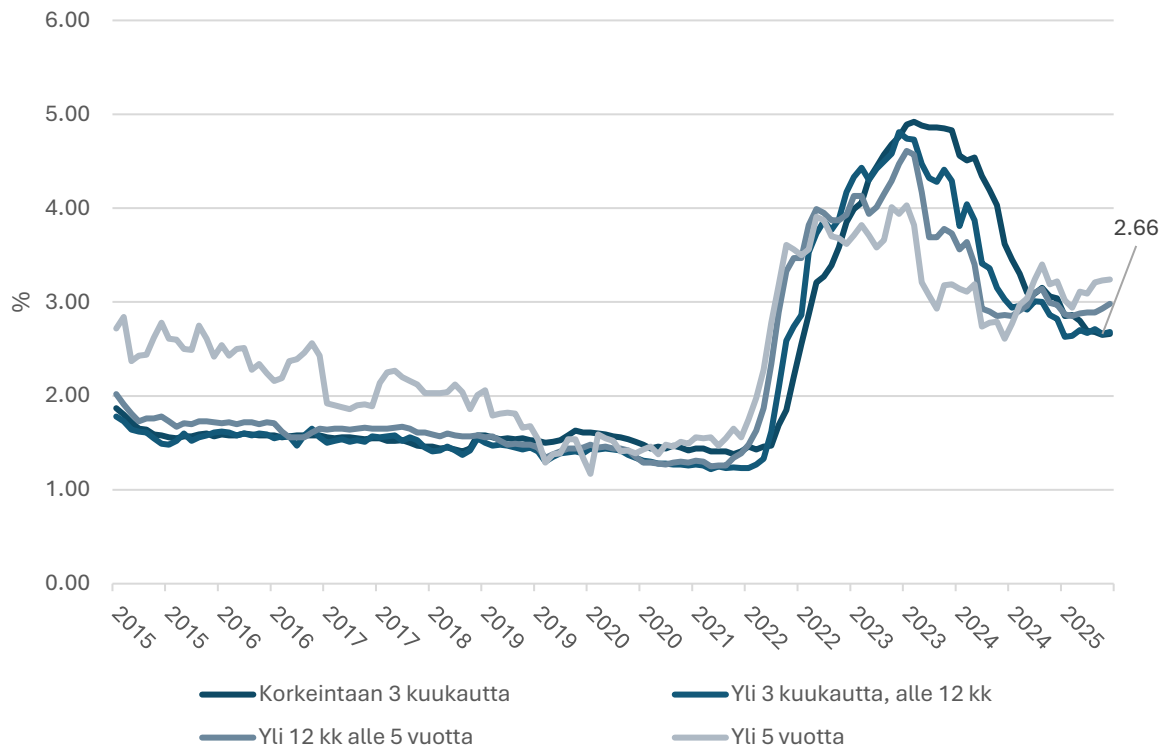
Myös uusissa lainoissa lyhyet, alle kolmen kuukauden korkosidonnaisuudella olevat lainat ovat viime vuosina hallinneet markkinaa. Keväällä 2026 nähtiin kuitenkin merkkejä siitä, että osa uusista lainanottajista alkoi siirtyä pidempiin korkosidonnaisuuksiin: markkinatietojen mukaan helmikuussa 2026 noin 17,5 prosenttia ja maaliskuussa noin 33 prosenttia uusista lainoista sidottiin yli kolmen kuukauden korkoon (Finansinspektionen, 2026b). Vastaavaa nähtiin esimerkiksi vuosina 2020 ja 2021, kun vain noin 35 prosenttia uusista lainoista oli sidottu alle kolmen kuukauden korkoon (Finansinspektionen, 2025). Korkosidonnaisuuden valinta heijastaa yleistä markkinatilannetta, jossa epävarmuus tulevasta ohjaa voimakkaammin valitsemaan pidempiä korkosidonnaisuuksia. Ruotsissa korkosuojaustuotteiden, kuten korkokattojen, käyttö on edelleen marginaalista. Haastattelujen perusteella näitä tuotteita tarjoaa tällä hetkellä ainoastaan Nordea, ja vaikka kiinnostus niitä kohtaan on ollut hyvä, niiden markkinaosuus on edelleen hyvin pieni.

¹² Pankit laskevat keskimääräisen koron kuukausittain. Huhti–toukokuussa 2026 tehdyn selvityksen mukaan pankkien välillä on kuitenkin vaihtelua siinä, miten keskimääräinen korko käytännössä lasketaan. Osa pankeista huomioi laskennassa myös vaihtuvakorkoisten lainojen koronmuutokset aina uuden kolmen kuukauden koronmääräytymisjakson alkaessa. Toisissa pankeissa vaihtuvakorkoisen lainan koron katsotaan muuttuneen vasta silloin, kun asiakas on aktiivisesti neuvotellut uudet ehdot tai kun aiemmin myönnetty alennus tai muu etu on päättynyt (Zmarta, 2026).



Kuvio 17 Uudet asuntolainasopimukset Ruotsissa korkosidonnaisuuden mukaan (Lähde: Öljemark, 2026)

Vuonna 2024 uusien lainojen keskimääräinen korko oli noin 4 prosenttia, mikä oli noin 0,65 prosenttiyksikköä vähemmän kuin vuonna 2023. Korot ovat sittemmin laskeneet selvästi, ja vuoden 2026 alussa uusien nostettujen asuntolainojen keskimääräinen vaihtuva asuntolainakorko oli 2,66 prosenttia (katso Kuvio 18).



Kuvio 18 Uusien nostettujen asuntolainojen keskiporko korkosidonnaisuuden mukaan (Lähde: SCB. (2026c))

Vaikka pankit voivat itse määritellä asuntolainoihin tarjottavat listakorot, seuraavat ne käytännössä Ruotsin keskuspankin ohjauskoron muutoksia (Laséen, 2025). Haastattelujen perusteella Ruotsin keskuspankin ohjauskorko ohjaa voimakkaimmin 3 kuukauden korkoa, mutta suoraa yhteyttä näiden välillä ei kuitenkaan ole, vaan myös muut tekijät ohjaavat pankkien listakorkoja. Mitä pidempi korkosidonnaisuus, sitä heikompi yhteys ohjauskoron ja pankkien listakorkojen välillä (Laséen, 2025).

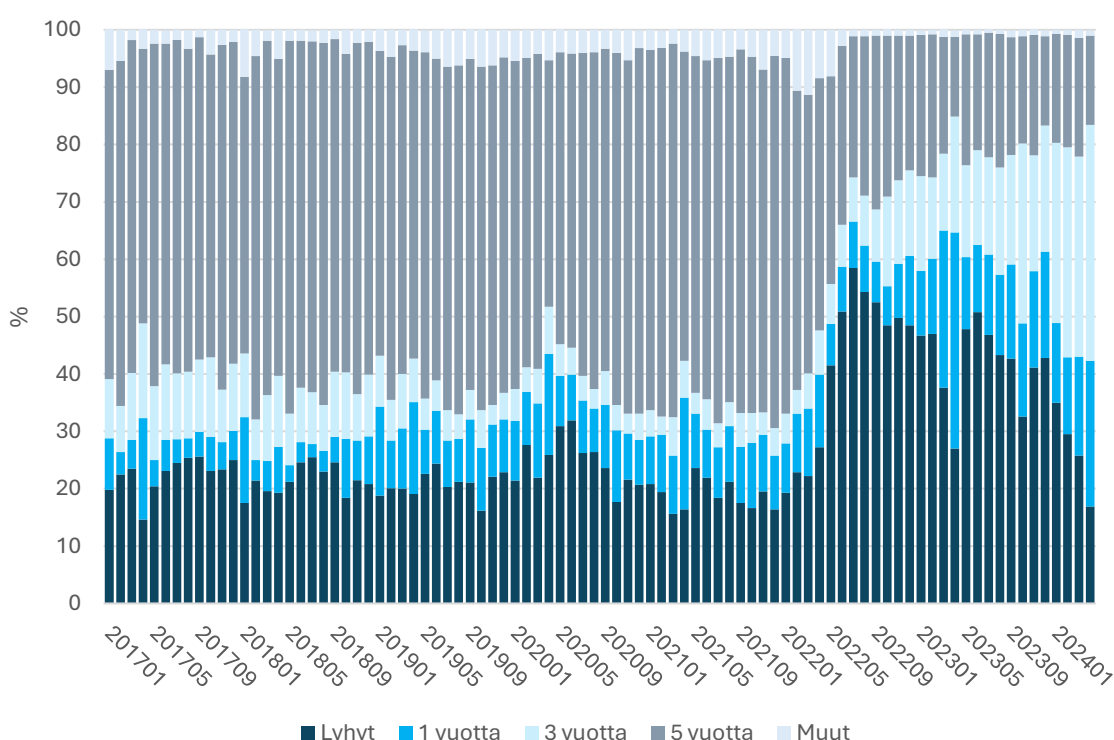
4.4.3 Tanska

Tanskan asuntolainamarkkinoille on ominaista monipuolinen korkorakenne, jossa lainat voidaan jakaa kiinteäkorkoisiin (30 vuoden korkosidonnaisuus), määräajoin tarkistettaviin (esimerkiksi 3–5 vuoden välein) sekä lyhyisiin markkinakorkoihin sidottuihin vaihtuvakorkoisiin lainoihin (3–6 kuukauden korkosidonnaisuus). Vaihtuvakorkoisissa lainoissa korko voi olla joko täysin markkinakorkoon sidottu tai siihen voidaan liittää korkokatto, joka rajaa korkoriskin nousua. Kiinteäkorkoiset lainat ovat Tanskassa usein erittäin pitkäaikaisia, tyypillisesti jopa 30 vuoden korkosidonnaisuudella (Finans Danmark, 2021).

Vuonna 2023 markkina oli jakautunut suhteellisen tasaisesti kiinteäkorkoisten (30-vuotinen korkosidonnaisuus) ja lyhyempien korkosidonnaisuuden omaavien asuntolainojen välillä (European Mortgage Federation, 2024). Viime vuosina korkotyyppien rakenteessa on kuitenkin tapahtunut muutoksia, ja vaihtuvakorkoisten ja määräajoin tarkistettavien lainojen osuus on kasvanut suhteessa kiinteäkorkoisiin

lainoihin. Vuonna 2024 kiinteäkorkoiset lainat, joiden korko on tyypillisesti kiinnitetty 30 vuodeksi, muodostivat noin 41 prosenttia uusien asuntoluottojen bruttolainanannosta. Vuotta aiemmin vastaava osuus oli 52,4 prosenttia (European Mortgage Federation, 2025). Koko kiinnitysluottokannassa kiinteäkorkoisten lainojen osuus oli vuoden 2024 lopussa 37,4 prosenttia, kun se vuotta aiemmin oli 46 prosenttia (European Mortgage Federation, 2025).

Vaihtuvakorkoisten ja määräajoin tarkistettavien asuntolainojen osuuksissa on myös tapahtunut muutoksia viime vuosina (katso Kuvio 19). Etenkin 3 vuoden korkosidonnaisuus on kasvattanut suosiotaan, kun taas lyhyiden, kolmen tai kuuden kuukauden, vaihtuvakorkoisten asuntolainojen osuus on laskenut vuodesta 2023.



Kuvio 19 Uusien vaihtuvakorkoisten asuntolainojen jakauma korkosidonnaisuuden pituuden mukaan. "Muut"-luokkaan sisältyvät lainatyypit, joiden korkosidonnaisuuksia ei näytetä erikseen. "Lyhyt"-luokka tarkoittaa lainatyyppejä, joissa korkosidonnaisuus on 3 tai 6 kuukautta ja korko on sidottu joko CIBOR- tai CITA-korkoon. (Lähde: Danmarks Nationalbank. (2024b))

Korkoympäristö on viime vuosina ollut merkittävä muutostekijä. Vuosina 2022–2023 korkoja nostettiin voimakkaasti inflaation hillitsemiseksi, minkä jälkeen korkotaso alkoi laskea vuonna 2024. Korkojen nousu vaikutti myös lainavalintoihin: vaihtuvakorkoisten lainojen suosio kasvoi, kun niiden korkotaso oli kiinteäkorkoisia lainoja alempi. Vuonna 2024 korkojen lasku vahvistui, ja vaihtuvakorkoisten lainojen käyttö lisääntyi edelleen (European Mortgage Federation, 2025; Danmarks Nationalbank, 2025a).

Vuonna 2024 30 vuoden kiinteäkorkoisia asuntolainoja rahoittavien joukkovelkakirjojen uudet liikkeeseenlaskut toteutettiin pääosin noin 4 prosentin korkotasolla, ja näiden

joukkovelkakirjojen arvo kasvoi noin 66 miljardilla Tanskan kruunulla. Edellisvuonna markkinakorkojen ollessa korkeammalla tasolla uusia joukkovelkakirjoja laskettiin liikkeeseen pääasiassa noin 5 prosentin korkotasolla. Samanaikaisesti matalampikorkoisia joukkovelkakirjoja erääntyi ja maksettiin pois, minkä seurauksena 30 vuoden kiinteäkorkoisten asuntolainojen kokonaismäärä on pysynyt likimain ennallaan vuoden 2023 alusta lähtien. Kiinteäkorkoiset asuntolainat muodostavat yli kolmanneksen kaikista Tanskan asuntolainarahoitukseen käytetyistä joukkovelkakirjoista, ja niillä rahoitetaan asuntolainoja sekä kotitalouksille että yrityksille. Niiden käyttö on kuitenkin yleisempää kotitalouksilla, joista yli 40 prosentilla on kiinteäkorkoinen asuntolaina. (Danmarks Nationalbank, 2024c).

Lainamuotojen suosioon vaikuttavat kotitalouksien odotukset korkokehityksestä sekä lainojen joustavuus. Vaihtuvakorkoiset lainat mahdollistavat tyypillisesti pienemmät kuukausierät korkojen laskiessa, mutta altistavat samalla korkojen nousulle. Tanskassa joustavuus perustuu siihen, että kiinteäkorkoisen kiinnitysluoton voi maksaa ennen aikaisesti pois nimellisarvoon. Kun korot laskevat, lainanottaja voi siten vaihtaa lainansa matalampikorkoiseen (*konvertering*). Kun korot nousevat ja lainaa vastaavan joukkolainan hinta laskee, lainanottaja voi puolestaan ostaa lainansa takaisin markkinahintaan ja pienentää velkansa määrää (ks. luku 4.6.3). Tämä tekee korkoriskin hallinnasta aktiivista ja jatkuvaa (European Mortgage Federation, 2025).

Vaihtuvakorkoisissa lainoissa, joita rahoittavan joukkolainan maturiteetti on lainaa lyhyempi, laina on jälleenrahoitettava säännöllisesti. Tähän liittyvää riskiä rajataan vuosina 2014–2015 voimaan tulleella sääntelyllä. Jos jälleenrahoitushuutokauppa epäonnistuu, joukkolainan maturiteettia jatketaan lakisääteisesti vuodella kerrallaan. Sama koskee alle kahden vuoden joukkolainoja myös silloin, jos niiden korko nousee vuoden aikana yli 5 prosenttiyksikköä. Jatkoajan korko on sidottu edellisen jälleenrahoituksen korkoon lisättynä enintään 5 prosenttiyksiköllä. Näin sääntely suojaa lainanottajaa sekä rahoituksen saatavuuden katkeamiselta että äkilliseltä korkoshokilta (Danmarks Nationalbank, 2014).

Erytyspiirteensä Tanskassa on myös se, että lainat voidaan yhdistää lyhennysvapaisiin jaksoihin (*interest-only period*), mikä lisää joustavuutta kotitalouksien taloudenhallintaan. Tyypillisesti lyhennysvapaat jaksot ovat maksimissaan 10 vuoden mittaisia, kun nostetun asuntolainan laina-aika on 30 vuotta. Lisäksi on olemassa lainatyyppejä, joissa lyhennysvapaa voi kestää jopa 30 vuotta, jos lainan lainoitusaste (LTV) on enintään 60 prosenttia. Lyhennysvapaita jaksoja on kuitenkin viime vuosina rajoitettu erityisesti tilanteissa, joissa lainanottajan velkaantuneisuus tai lainoitusaste on korkea (Finans Danmark, 2021).

Korkorakenteen ohella asuntolainojen hinnoitteluun vaikuttaa myös pankkien ja kiinnitysluottolaitosten perimä hallinnointimarginaali. Vuodesta 2022 lähtien tanskalaisten asuntolainojen keskimääräinen hallinnointimarginaali on pysynyt melko

vakaana, noin 0,8 prosentissa. Tähän on kuitenkin tulossa muutoksia, sillä useat kiinnitysluottolaitokset ovat hiljattain ilmoittaneet laskevansa hallinnointimarginaaleja tietyissä lainatuotteissa. Pääsääntöisesti muutokset koskevat uusia lainoja, mutta esimerkiksi Totalkreditin ja Nordea Kreditin osalta alennetut marginaalit ulottuvat myös olemassa oleviin asiakkaisiin. Näiden muutosten vaikutukset tulevat näkymään keskimääräisessä hallinnointimarginaalissa arviolta vuoden 2026 puolivälin jälkeen, kun kaikki muutokset ovat astuneet voimaan. Marginaalit määräytyvät osittain myös valitun lainatyyppin perusteella. Niihin vaikuttavat muun muassa vakuuskohde (esimerkiksi omistusasunto tai vapaa-ajan asunto), lainoitusaste, korkosidonnaisuus sekä se, onko laina lyhennettävä vai lyhennysvapaa. (Danmarks Nationalbank, 2026b)

4.4.4 Vertailu maiden välillä

Korkojen hinnoittelutavat poikkeavat maiden välillä selvästi. Suomessa lainat sidotaan tyypillisesti lyhyeen markkinaviitekorkoon (yleisimmin 12 kuukauden euribor), Ruotsissa pankkien omiin listakorkoihin, joista asiakkaat neuvottelevat alennuksia, ja Tanskassa korko määräytyy avoimilla joukkovelkakirjamarkkinoilla, mikä mahdollistaa myös hyvin pitkät kiinteäkorkoiset lainat (jopa 30 vuotta).

Myös korkoon sisältyvän marginaalin rakenne eroaa. Suomessa pankin marginaali on erillinen, neuvoteltavissa oleva komponentti (keskimäärin noin 0,57 % maaliskuussa 2026), joka on pitkälti kilpailtavissa asiakkaan aloitteesta. Tanskassa vastaava, kiinnitysluottolaitoksen perimä hallinnointimarginaali on ollut vakaammin noin 0,8 prosentin tasolla, joskin useat laitokset ovat 2020-luvun puolivälin jälkeen ilmoittaneet sitä alentavansa. Ruotsissa marginaalia ei erotella yhtä näkyvästi omaksi luvukseksi, vaan se sisältyy listakoron ja neuvotellun koron erotukseen.

Lyhyiden ja vaihtuvien korkojen suosiolle Suomessa ja Ruotsissa ei ole selvityksessä tunnistettu yhtä yksiselitteistä syytä — kyse on todennäköisesti pitkälti vakiintuneista markkinakäytännöistä ja kuluttajatottumuksista, ei niinkään sääntelystä. Taulukossa 9 esitetään yhteenveto.

Taulukko 9 Yhteenveto maiden välisistä eroista ja yhtäläisyyksistä asuntolainojen korkoihin liittyen.

Aihe	Suomi	Ruotsi	Tanska
Tyypillinen korkosidonnaisuus	12 kk euribor + marginaali	3 kk korkosidonnaisuus/ pankin listakorko	Vaihtelee 3 vuoden korkosidonnaisuuksista pitkiin kiinteisiin (jopa 30 v.)
Hinnanmuodostus	Pankkien marginaalihinnoittelu	Pankkien listakorot, neuvoteltavissa	Avoin joukkovelkakirjamarkkina
Marginaali	Erillinen, kilpailtavissa; keskimäärin n. 0,57 % (2026)	Sisältyy neuvoteltuun korkoon, ei erillistä lukua	Hallinnointimarginaali, n. 0,8 % (laskusuunnassa)

4.5 Asumuksen ostamisen tukimuodot

4.5.1 Suomi

Suomessa ensiasunnon ostamista tuetaan julkisilla rahoitusinstrumenteilla, joista keskeisin on 1980-luvun alussa käyttöön otettu asuntosäästöpalkkiojärjestelmä (ASP)¹³. ASP-järjestelmä muodostaa kokonaisuuden, jossa yhdistyvät säästämisen tukeminen, korkotuki sekä valtion tarjoama lainatakaus. Järjestelmästä säädetään useissa laeissa ja asetuksissa, jotka koskevat asuntosäästämistä, korkotukilainoja sekä valtiontakauksia. Rakenteeltaan järjestelmä on kerroksellinen: ASP-tilille tapahtuva säästäminen luo edellytykset korkotukilainan saamiselle, johon voidaan liittää valtiontakaus. ASP-säästäminen on ollut suosittua: esimerkiksi vuonna 2019 avattiin lähes 40 000 ASP-tiliä, ja vuosina 2022–2023 noin 27 000 tiliä vuosittain (HE 7/2025 vp).

ASP-järjestelmää koskeva lainsäädännön uudistus on valmistunut, ja uudistukset tulivat voimaan 1.6.2026 (katso Valtiokonttori, n.d.). Uudistuksen tavoitteena on ollut lisätä joustavuutta ja ajantasaistaa järjestelmää. Keskeinen muutos on ASP-säästämisen yläikärajan poistaminen. Alaikäraja säilyy pääsääntöisesti 18 vuodessa, mutta myös 15 vuotta täyttänyt voi ryhtyä ASP-säästäjäksi, jos talletukset koostuvat hänen omalla työllään ansaitsemistaan varoista (holhoustoimilain 25 §). Säästäminen on nykyään myös kuukausiperusteista siten, että lainan saaminen edellyttää vähintään 20 kuukausitalletusta, ja ensimmäinen talletus tehdään tilin avaamisen yhteydessä¹⁴. Talletuksille maksetaan vähintään yhden prosentin verovapaa korko sekä sopimukseen perustuva lisäkorko, joka maksetaan asunnon kaupanteon yhteydessä. Lisäkoron määrä on vähintään kaksi ja enintään neljä prosenttia.

ASP-järjestelmässä keskeinen elementti on korkotukilaina. ASP-tilille tulee säästää omasäästöosuus, joka on vähintään 10 prosenttia hankittavan asunnon hinnasta ja kun ASP-säästäjä on tehnyt vähintään 20 kuukausitalletusta ja säästänyt 10 prosentin omasäästöosuuden, hän voi neuvotella pankin kanssa vastaantulolainasta. Järjestelmä edellyttää suhteellisen suurta omarahoitusosuutta verrattuna tavalliseen ensiasuntolainaan, mikä korostaa säästämisen merkitystä. ASP-korkotukilainalle on asetettu enimmäismäärät, jotka vaihtelevat asunnon sijaintikunnan mukaan. Kesäkuusta 2026 alkaen enimmäismäärät ovat Helsingissä, Espoossa, Kauniaisissa, Vantaalla, Oulussa, Tampereella ja Turussa 230 000 euroa sekä muissa kunnissa 160 000 euroa. Kahden lainansaajan tapauksessa enimmäismäärä voi olla 50 prosenttia suurempi.

Valtio maksaa korkotukea tilanteissa, joissa lainan korko ylittää 3,8 prosenttia. Tuki kattaa 70 prosenttia tämän rajan ylittävästä korko-osuudesta, ja sitä maksetaan enintään

¹³ Virallinen nimi muuttui muotoon *asuntosäästöpolku* (ASP) suuren ASP-lainsäädännön uudistuksen yhteydessä 1.6.2026.

¹⁴ Aiemmin säästäminen edellytti talletuksia vähintään kahdeksana vuosineljänneksenä.

kymmenen vuoden ajan lainan ensimmäisestä nostosta. Mikäli korkotaso jää alle rajan, lainansaaja vastaa koroista kokonaisuudessaan.

Myös lainaehtoihin on tullut muutoksia kesäkuussa 2026. Laina-ajan enimmäispituus säilyy lähtökohtaisesti 25 vuodessa, mutta lyhennysvapaiden käytön myötä laina-aika voi pidentyä enintään 29 vuoteen (ks. ehdotetut muutokset alla). Lainansaaja voi siis saada yhteensä neljä vuotta lyhennysvapaata, josta yhtäjaksoisesti enintään kaksi vuotta, jotka pidentävät laina-aikaa. Lisäksi asunnon vuokraamista koskevia rajoituksia on lievennetty siten, että asuntoa voi vuokrata enintään kahden vuoden ajan ilman erityistä syytä, ja mikäli lainansaaja ei käytä ASP-asuntoa tämän jälkeen enää omana asuntonaan, voi korkotuen lakkauttaa ilmoituksella.

ASP-lainaan voidaan liittää maksuton valtionehtaus, joka kattaa enintään 25 prosenttia lainan kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta. Tavalliseen omistusasuntolainaan voidaan myöntää valtionehtaus, joka kattaa enintään 20 prosenttia lainan pääomasta. Siitä peritään takausmaksu, joka on 2,5 prosenttia takauksen määrästä. Valtion vastuu samaan asuntoon kohdistuvista lainoista on enintään 60 000 euroa. Taattu laina saa olla ASP-lainassa enintään 90 prosenttia ja tavallisessa asuntolainassa enintään 85 prosenttia kauppahinnasta (Valtiokonttori, 2026). Käytännössä valtionehtaus toimii niin sanottuna täytetakauksena tilanteissa, joissa asunnon vakuusarvo ei yksin riitä kattamaan lainaa eikä lainanhakijalla ole muita vakuuksia.

Järjestelmään on tulossa lisää muutoksia. Hallitus linjasi kevään 2026 kehysriihessä ASP-lainojen ja valtionehtausten ehtojen väljentämisestä, ja lakiesitys oli lausuntokierroksella syyskuussa 2026. Esityksen mukaan ASP-lainoissa edellytettäisiin enää vähintään 5 prosentin omasäästöosuutta, maksuttoman valtionehtauksen enimmäismäärä nousisi 95 prosenttiin ja laina-aika voisi olla enintään 40 vuotta. Omistusasuntolainojen valtionehtauksen enimmäismäärä nousisi 90 prosenttiin, ja laina-aika olisi enintään 40 vuotta. Muutosten on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2027 (Ympäristöministeriö, 2026b).

Muita selkeitä ja nimenomaisesti ensiasunnon ostajille kohdennettuja tukimuotoja ei tällä hetkellä ole havaittavissa. Tukijärjestelmän kokonaisuus on viime vuosina pikemminkin yksinkertaistunut ja painopiste siirtynyt pois verotuksellisista erityiseduista. Ensiasunnon ostajien varainsiirtoverovapaus poistui vuoden 2024 alusta, ja samaan aikaan varainsiirtoverokantoja alennettiin yleisesti siten, että asunto-osakkeiden verokanta laski kahdesta prosentista 1,5 prosenttiin ja kiinteistöjen neljästä prosentista kolmeen prosenttiin. Lisäksi asuntolainojen korkojen verovähennysoikeus poistui kokonaisuudessaan vuoden 2023 alussa. Näiden muutosten seurauksena ensiasunnon ostajien suorat verotukselliset tuet ovat käytännössä poistuneet, ja julkinen tuki painottuu entistä selkeämmin ASP-järjestelmän sekä valtionehtausten kaltaisiin rahoitusinstrumentteihin.

Haastatteluaineiston perusteella pankit täydentävät julkisia tukimuotoja tarjoamalla asiakkailleen myös sääntelyn ulkopuolisia keinoja rahoitusrasituksen keventämiseksi. Tällaisia ovat esimerkiksi määräaikaiset maksuttomat korkosuojaukset, järjestelypalkkioiden alentaminen sekä erityisehtoisten lainatuotteiden tarjoaminen esimerkiksi energiatehokkaiden asuntojen hankintaan.

4.5.2 Ruotsi

Toisin kuin Suomessa, Ruotsissa ei ole käytössä ASP-järjestelmän kaltaista valtakunnallista julkista tukimallia ensiasunnon ostajille. Julkisessa keskustelussa on kuitenkin tarkasteltu erilaisia vaihtoehtoja omistusasumisen saavutettavuuden parantamiseksi. Vuonna 2022 julkaistiin selvitys niin sanotusta starttilainasta (*startlån*), jonka tarkoituksena olisi ollut helpottaa erityisesti ensiasunnon ostajien mahdollisuuksia täyttää omarahoitusosuutta koskevat vaatimukset (SOU 2022:12). Ehdotusta ei kuitenkaan ole toistaiseksi edistetty lainsäädäntöön.

Haastattelujen perusteella huolta ensiasunnon ostajien asemasta on Ruotsissa aiheuttanut erityisesti suhteellisen korkea vaadittava omarahoitusosuus. Tilanne muuttui kuitenkin 1.4.2026, kun vähimmäisomarahoitisuus laskettiin 15 prosentista 10 prosenttiin. Muutoksen on arvioitu helpottavan erityisesti ensiasunnon ostajien markkinoille pääsyä, minkä vuoksi tarvetta laajemmille julkisille tukijärjestelmille ei tällä hetkellä välttämättä nähdä yhtä voimakkaana.

Ruotsissa ei ole käytössä suoria asunnon ostamiseen kohdistuvia tukia. Sen sijaan lainanottajat voivat vähentää asuntolainan korkokuluja verotuksessaan. Korkokuluista voidaan vähentää 30 prosenttia 100 000 Ruotsin kruunuun (noin 8 700 euroon) asti vuosittain. Tämän ylittävien korkokulujen osalta vähennys on 21 prosenttia. Lisäksi Ruotsissa on käytössä mahdollisuus lykätä asunnon myynnistä syntyvän luovutusvoittoveron maksua uuden vakituisen asunnon hankinnan yhteydessä (*uppskov*). Sen tarkoituksena on helpottaa asunnon vaihtamista tilanteissa, joissa myyntivoitto käytetään uuden asunnon rahoittamiseen. Tämä ei lähtökohtaisesti poista verovelkaa, vaan siirtää sen maksamista myöhempään ajankohtaan, esimerkiksi uuden asunnon myöhemmän myynnin yhteyteen. Lykkäyksen saaminen edellyttää myös, että myyjä on esimerkiksi asunut asunnossa vähintään yhden vuoden ennen myyntiä tai vähintään kolme vuotta viimeisen viiden vuoden aikana (Skatteverket, n.d.).

Varsinaisten julkisten tukimuotojen sijaan Ruotsissa on tarjolla lähinnä pankkien omia kaupallisia etuja, kuten energiatehokkaille asunnoille myönnettäviä vihreitä asuntolainoja (*gröna bolån*), joihin voi liittyä tavanomaista alempi korko. Lisäksi osa pankeista tarjoaa ensiasunnon ostajille suunnattuja etuohjelmia. Esimerkiksi Swedbank markkinoi *Bo-start*-pakettia, jossa 18–35-vuotiaat ensimmäistä asuntoaan ostavat asiakkaat voivat saada alennetun koron kolmen vuoden korkosidonnaisuudella. Haastatteluiden perusteella etuuksia ensiasunnon ostajille tai nuorille on tarjolla myös

muissa pankeissa, mutta niitä ei välttämättä mainosteta laajemmin, vaan niitä voidaan tarjota lainaneuvottelujen yhteydessä.

Myös asuntorakennuttajat ja asumistoimijat ovat Ruotsissa kehittäneet malleja, joiden tarkoituksena on helpottaa erityisesti ensiasunnon ostajien pääsyä omistusasumiseen. Yksi esimerkki tällaisesta mallista on HSB:n tarjoama *HSB Dela*-järjestely, jossa HSB osallistuu asunnon hankintaan 50 prosentin osaomistajana. Mallissa HSB ja asunnon ostaja jakavat asunnon hankintaan liittyvät kustannukset, kuten käsirahan, omarahoitusosuuden ja mahdolliset liittymismaksut. Osapuolten välille laaditaan yhteisomistussopimus, joka on voimassa enintään kymmenen vuotta asunnon käyttöönotosta lukien. Asunnon ostajalla on mahdollisuus myydä asunto milloin tahansa hallinnan siirtymisen jälkeen, jolloin myös HSB:n omistusosuus myydään samanaikaisesti. Aikaisintaan viiden vuoden kuluttua ostajalla on mahdollisuus lunastaa HSB:n omistusosuus itselleen. Viimeistään kymmenen vuoden kuluttua asunto on joko myytävä tai ostajan on lunastettava HSB:n osuus kokonaisuudessaan. (HSB, n.d.).

Näissä kyse on kuitenkin pankkien tai muiden markkinatoimijoiden omista kaupallisista tuotteista eikä valtion tukijärjestelmästä.

4.5.3 Tanska

Tanskassa ei ole Suomen ASP-järjestelmää vastaavia laajoja valtion tukimuotoja ensiasunnon ostajille.

Julkisten tukijärjestelmien sijaan asunnon hankintaa helpottavat pääosin pankkien markkinaehtoiset ratkaisut. Tunnettu esimerkki on niin sanottu *forældrekøb*-järjestely, jossa vanhemmat ostavat asunnon ja vuokraavat sen lapselleen. Järjestelyä on hyödynnetty erityisesti suurissa kaupungeissa opiskelijoiden ja nuorten aikuisten asumisen tukena. Kyse ei kuitenkaan ole varsinaisesta valtion tukimuodosta, vaan yksityisestä rahoitusjärjestelystä.

Forældrekøb-järjestelyyn liittyi aiemmin verotuksellisia etuja, mutta niitä rajoitettiin vuodesta 2021 alkaen. Muutosten myötä *virksomhedsordningen*- ja *kapitalafkastordningen*-järjestelmien hyödyntämiseen *forældrekøb*-asuntojen yhteydessä asetettiin rajoituksia, jotka heikensivät järjestelyyn liittyviä verohyötyjä (Bækmark, 2020).

Tanskassa on käyty myös poliittista keskustelua uusista mekanismeista, joilla nuorten ja ensiasunnon ostajien pääsyä omistusasuntomarkkinoille voitaisiin helpottaa. *Folketinget*issä on esimerkiksi ehdotettu asiantuntijaryhmän perustamista luottokelpoisuusarvioinnin ja lainamahdollisuuksien parantamiseksi (Folketinget, 2025). Hallitus julkaisi marraskuussa 2025 asuntopoliittisen paketin, jossa ehdotettiin, että ensiasunnon ostajat voisivat ottaa kiinnitysluoton, jonka lyhennykset mitoitetaan 40 vuoden mukaan tavanomaisen 30 vuoden sijaan. Lisäksi luottokelpoisuusarviointia joustavoitettaisiin niin, että myös tulevat tulot voidaan ottaa huomioon, ja

asuntolainasääntelyä tarkasteltaisiin laajemmin työryhmässä. Luottokelpoisuusarviointia koskeva muutos on toteutettu marraskuussa 2025 annetulla ohjeella (ks. luku 4.2.3), mutta pidennettyä lyhennysaikaa koskeva muutos edellyttää lainsäädännön muuttamista (Finans Danmark, 2025). Uusia valtion rahoittamia tukijärjestelmiä ensiasunnon ostajille ei ole otettu käyttöön.

Tanskassa asunnon omistamista tuetaan kuitenkin verojärjestelmän kautta, aivan kuten Ruotsissakin, sillä asuntolainojen korkomenot ovat osittain verovähennyskelpoisia. Yksin verotettavalla korkomenojen verovähennyksen arvo on noin 33 prosenttia ensimmäiseen 50 000 Tanskan kruunuun asti vuodessa. Aviopuolisoilla vastaava raja on yhteensä noin 100 000 Tanskan kruunua vuodessa. Tämän rajan ylittävien korkomenojen verovähennyksen arvo on alempi, noin 25 prosenttia (Skatteministeriet, 2024).

Esimerkkejä muista maista

Esimerkiksi Norjassa on nuorille suunnattu asuntosäästäminen (*BSU, Boligsparing for ungdom*), joka on alle 34-vuotiaille tarkoitettu säästämismuoto, joka mahdollistaa säästämisen verovähennysoikeudella. Vuosittain voi säästää korkeintaan 27 500 NOK, ja maksimisäästösumma on 300 000 NOK. Vain henkilö, joka ei vielä omista asuntoa, voi saada verovähennyksen BSU-säästämisestä. Verovuonna 2025 vähennyksen suuruus oli 10 % säästösummasta (The Norwegian Tax Administration, n.d.).

Lisäksi Norjassa on valtion Husbankenin kautta toteutettava starttilainajärjestelmä (*starttlån*). Starttilainaa voivat hakea henkilöt, joilla ei ole riittävää omaa pääomaa saadakseen asuntolainan tavanomaiselta pankilta. Aiemmin starttilainaa saattoi hakea kuka tahansa.

Vastaavanlainen järjestelmä on myös esimerkiksi Alankomaissa, jossa kunnat tarjoavat starttilainoja ensiasunnon ostajille (*starterslening*). Lainan tarkoituksena on kattaa se osa asunnon hankintahinnasta, joka ylittää kansallisen asuntolainakaton (*NHG, National Mortgage Guarantee*) enimmäisrajan. Starttilaina mahdollistaa suuremman kokonaisrahoituksen ensiasunnon hankintaan, ja se voi kunnan mukaan sisältää alkuvaiheen korko- ja lyhennysvapautta. Lainan ehdot, kohderyhmät ja enimmäismäärät vaihtelevat kunnittain, mutta järjestelmä on yleensä suunnattu ensiasunnon ostajille, joilla on rajallinen maksukyky tai pääsy rahoitukseen. Käytännössä starttilaina toimii kunnallisena tukimuotona, joka täydentää kansallista asuntolainajärjestelmää ja helpottaa ensiasunnon ostamista erityisesti korkeamman hintatason alueilla.

4.5.4 Vertailu maiden välillä

Ensiasunnon ostajien tukimuodoissa Suomi erottuu valtakunnallisella ASP-järjestelmällä, jollaista ei Ruotsissa tai Tanskassa ole. Sekä Ruotsi että Tanska ovat sen

sijaan pidättäytyneet valtakunnallisista tukimalleista ja nojaavat markkinaehtoihin ratkaisuihin (esim. Ruotsin *HSB Dela* -osaomistusmalli, Tanskan *forældrekøb*-järjestely), joita molempia on syytä pitää yksityisinä rahoitusjärjestelyinä, ei julkisena tukena.

Korkovähennysoikeus on keskeinen ero Suomeen verrattuna: sekä Ruotsissa (30 % korkomenoista 100 000 SEK:iin asti, ylittävältä osalta 21 %) että Tanskassa (noin 33 % 50 000 DKK:iin asti yksin verotettavalla, ylittävältä osalta noin 25 %) korkovähennys on edelleen käytössä, kun taas Suomessa se poistui kokonaan vuoden 2023 alussa. Vähennys alentaa kotitalouksien todellista korkokustannusta ja vaimentaa korkojen nousun vaikutusta lainanhoitomeneihin. Tanskassa se koskee myös taloyhtiön yhteislainan korkoja osakkaan omalta osuudelta. Taulukossa 10 esitetään yhteenveto.

Taulukko 10 Yhteenveto maiden välisistä eroista ja yhtäläisyyksistä asunnon ostamisen tukimuotoihin liittyen.

Aihe	Suomi	Ruotsi	Tanska
Valtakunnallinen ensiasunnon tukijärjestelmä	ASP-järjestelmä	Ei vastaavaa valtakunnallista mallia	Ei vastaavaa valtakunnallista mallia
Korko-vähennysoikeus	Ei ole	Kyllä	Kyllä

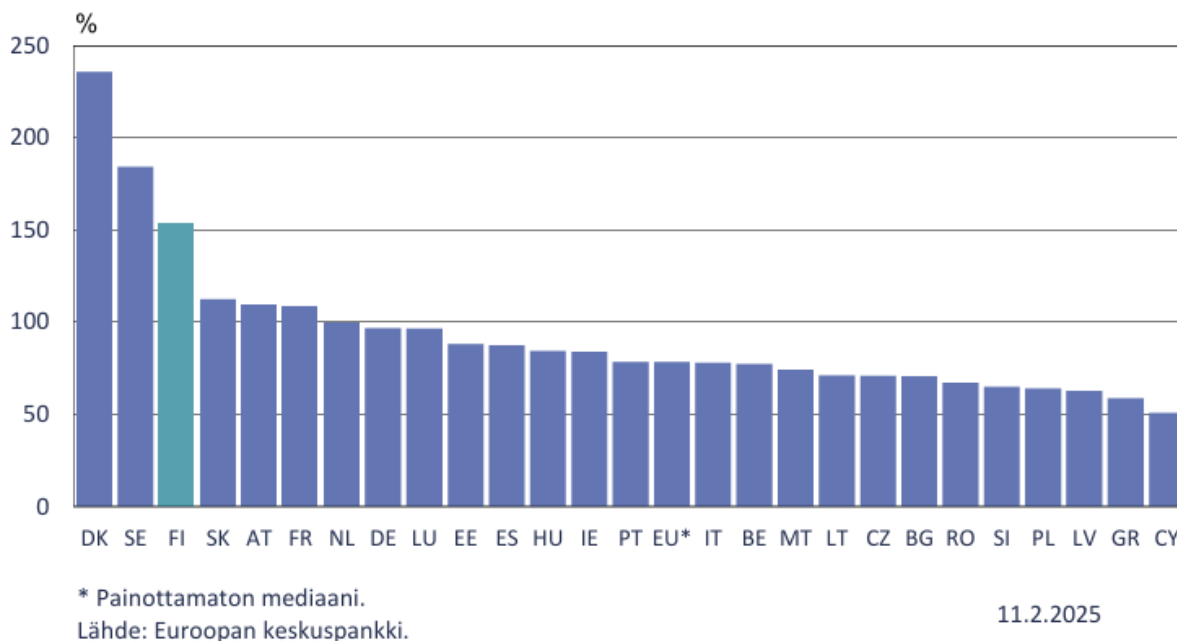
4.6 Rahoituslähteet

Tässä luvussa tarkastellaan asuntorahoituksen rahoituslähteitä Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa. Maiden rahoitusjärjestelmät ovat rakenteellisesti poikkeavia eurooppalaisessa vertailussa, mikä näkyy erityisesti luottolaitosten luottojen ja talletusten välisessä suhteessa (katso Kuvio 20). Luottojen ja talletusten suhteella (*loan-to-deposit ratio*) tarkoitetaan luottolaitosten myöntämien luottojen suhdetta niiden vastaanottamien talletusten määrään. Yli 100 prosentin suhde tarkoittaa, että luottokanta ylittää talletuskannan ja että osa luotonannosta on rahoitettava muilla rahoituslähteillä, kuten markkinaehtoisella tukkurahoituksella¹⁵.

Sekä Suomessa, Ruotsissa että Tanskassa kotitalouksien asuntolainakannat ovat suuret suhteessa talletuspohjaan, ja rahoitus täydentyy laajasti katetuilla joukkovelkakirjoilla. Tanskassa erikoistuneet kiinnitysluottolaitokset eivät edes harjoita talletuspankkitoimintaa, vaan rahoittavat lainat täysin katetuilla joukkovelkakirjoilla. Tämän vuoksi järjestelmätasolla talletusrahoitus kattaa vain osan luottokannasta ja rahoitusvaje on rakenteellisesti korkea. Ruotsissa yleispankit rahoittavat suuren asuntolainakannan sekä talletuksilla että vakuudellisilla joukkovelkakirjamarkkinoilla, mikä pitää rahoitusvajeen eurooppalaisittain korkeana. Suomessa rahoitusvaje on tyypillisesti matalampi kuin Ruotsissa tai Tanskassa, mutta silti euroalueen keskiarvoa

¹⁵Tukkurahoituksella tarkoitetaan markkinalähtöistä varainhankintaa, jota käytetään täydentämään tai korvaamaan talletuspohjaa, pidentämään rahoituksen maturiteettia ja hajauttamaan rahoituslähteitä. Tukkurahoitus voi olla joko velkapohjaista tai vakuudellista.

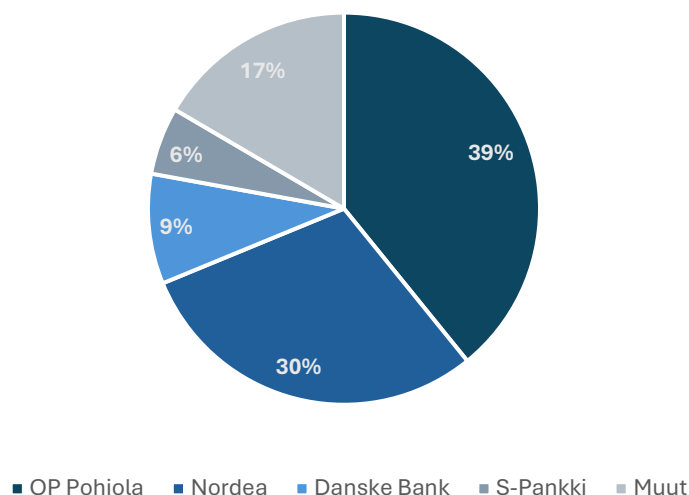
huomattavasti korkeampi: talletukset kattavat merkittävän osuuden, ja loput täydennetään katetuilla joukkovelkakirjoilla ja muulla tukkurahoituksella.



Kuvio 20 Luottolaitossektorin rahoitusvaje EU-maissa (Lähde: Finanssivalvonta (2025)).

4.6.1 Suomi

Suomessa kaikki asuntorahoitus tapahtuu käytännössä luottolaitosten toimesta (European Mortgage Federation, 2025). Suomen kotitalouksien asuntoluottomarkkina on keskittynyt neljälle suurelle luottolaitosryhmälle, jotka yhdessä hallitsevat valtaosaa (selvästi yli kolme neljäsosaa) lainakannasta. OP Ryhmä ja Nordea muodostavat kaksi suurinta toimijaa, ja niiden yhteenlaskettu osuus kattaa merkittävän enemmistön markkinasta. Danske Bank on vakiintunut kolmas toimija, ja neljänneksi suurimman paikan on viime vuosina ottanut S-Pankki (Kuvio 21).



Kuvio 21 Neljän suurimman Suomessa toimivan luottolaitoksen markkinaosuudet (Lähde: Suomen Pankki (2026g). Suomessa toimivien luottolaitosten markkinaosuudet.)

Suomessa asuntoluotonanto perustuu yleispankkimalliin, jossa pankkien asuntoluottokannan rahoitus nojaa talletuksiin ja katettuihin joukkovelkakirjoihin. Talletukset muodostavat pankkien taseen suurimman yksittäisen rahoituslähteen, kun taas katetut joukkovelkakirjat toimivat keskeisenä tukkurahoituskanavana asuntolainakantaa vastaan. Katetut joukkovelkakirjat ovat vakuudellisia, kiinteä- tai vaihtuvakorkoisia ja pääsääntöisesti pörssilistattuja velkakirjoja.

Katettujen joukkolainojen merkitystä suomalaisessa pankkijärjestelmässä on vahvistanut sääntelyn kehitys. Ennen vuoden 2010 uudistusta katettujen joukkolainojen liikkeeseenlasku oli Suomessa rajattu kiinnitysluottopankeille. Elokuussa 2010 voimaan tullut laki kiinnitysluottopankkitoiminnasta (688/2010) laajensi mahdollisuutta harjoittaa kiinnitysluottopankkitoimintaa myös talletuspankeille ja luottoyhteisöille, joille Finanssivalvonta oli myöntänyt siihen luvan. Uudistus laajensi katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskijoiden joukkoa ja tuki katettujen joukkolainamarkkinoiden kehitystä Suomessa (Putkuri, 2020). Nykyisin katettujen joukkolainojen liikkeeseenlaskua ja kiinnitysluottopankkitoimintaa säännellään lailla kiinnitysluottopankeista ja katetuista joukkolainoista (151/2022), joka tuli voimaan 8.7.2022 ja jolla pantiin täytäntöön EU:n katettuja joukkolainoja koskeva sääntelykehys. Vuonna 2025 asuntoluottovakuudellisten katettujen joukkolainojen kanta oli Suomessa noin 53 miljardia euroa (European Mortgage Federation, 2026).

Vaikka katettujen joukkolainojen merkitys on kasvanut viime vuosina, talletusrahoitus muodostaa edelleen keskeisen osan pankkien varainhankintaa. Esimerkiksi Nordean varainhankinnassa katetut joukkolainat muodostavat keskeisen pitkän aikavälin rahoituslähteen erityisesti asuntoluotonannossa. Vuoden 2025 lopussa katettujen joukkolainojen osuus Nordea Kiinnitysluottopankin kokonaisrahoituksesta oli 62 prosenttia, joka vastaa noin 21,7 miljardia euroa (Nordea Kiinnitysluottopankki Oyj,

2025). Hypoteekkiyhdistyksen mukaan noin 53 prosenttia niiden kokonaisrahoituksesta katetaan joukkolainoilla ja noin 44 prosenttia talletuksilla (Hypo, 2026).

Rahoituslähteiden ohella asuntorahoitusjärjestelmän kannalta on keskeistä se, mihin luottoriski sijoittuu ja missä määrin se on realisoitunut. Suomessa asuntolainat myönnetään pääosin talletuspankkien kautta ja lainat pysyvät suurelta osin pankkien omissa taseissa. Tämän vuoksi kotitalouksien asuntoluottoihin liittyvät luottotappiot kohdistuvat ensisijaisesti luottolaitossektoriin.

Suomessa kotitalouksien luottotappiot ovat kokonaisuudessaan olleet vähäisiä, ja kotitaloudet ovat pääosin suoriutuneet lainojensa hoidosta hyvin (Suomen Pankki, 2024). Korkojen ja elinkustannusten nopea nousu vuosina 2022–2023 kavensi erityisesti velkaantuneimpien kotitalouksien taloudellista liikkumavaraa. Suomalaisten luottolaitosten järjestämättömien saamisten osuus kaikista saamisista (NPE-osuus, *non performing exposures*) oli vuoden 2025 lopussa 1,3 prosenttia (Finanssivalvonta, n.d.). Svenska Bankföreningenin (2025b) mukaan yksityisasiakkaiden luottoihin liittyvä keskimääräinen luottotappiotaso vuosina 2017–2024 oli Suomessa 0,0 prosenttia¹⁶.

4.6.2 Ruotsi

Ruotsissa asuntolainojen myöntämistä ei ole rajattu tiettyihin toimijaryhmiin lainsäädännöllisesti, mutta käytännössä markkina on erittäin keskittynyt: noin 99 prosenttia asuntoluotoista myönnetään pankkien ja kiinnitysluottolaitosten kautta. Viime vuosina Ruotsin asuntoluottomarkkinoille on tullut uusia pankkisektorin ulkopuolisia toimijoita, kuten kiinnitysluottoyhtiöitä ja vaihtoehtoisia sijoitusrahastoja (AIF). Näiden markkinaosuus oli vuonna 2024 kuitenkin edelleen melko pieni, noin yksi prosentti koko asuntoluottomarkkinasta (European Mortgage Federation, 2025).

Markkina on keskittynyt suurten toimijoiden ympärille. Kesäkuussa 2025 suurimmat asuntoluotottajat olivat Swedbank (Swedbank Hypotek) 23 prosentin, Handelsbanken (Stadshypotek) ja Nordea (Nordea Hypotek) kumpikin 15 prosentin sekä SBAB 13 prosentin markkinaosuudella. SBAB on valtion kokonaan omistama asuntoluotottaja, joten Ruotsin valtiolla on suomalaisesta ja tanskalaisesta järjestelmästä poiketen suora rooli asuntolainamarkkinalla. SEB:llä ei ole erillistä hypoteekkilaitosta, vaan se myöntää asuntoluottoja suoraan pankin taseesta. Lisäksi asuntolainoja tarjoavat useat pienemmät toimijat (Svenska Bankföreningen, 2025a).

Viime vuosien aikana markkinoille on tullut myös asuntoluottoyhtiöitä, jotka rahoittavat luotonantoon vaihtoehtorahastorakenteiden (AIF) kautta. Ruotsissa tällaisia toimijoita ovat olleet esimerkiksi Stabelo (yhteistyössä Avanza Bankin ja Nordnet Bankin kanssa) ja Hypoteket. Asuntoluottoyhtiöt voivat harjoittaa asuntoluotonantoa ilman pankki- tai

¹⁶ Luku on laskettu EBA:n Risk Dashboard -aineiston perusteella kertomalla ajanjakson painotettu keskimääräinen maksukyvyttömyysaste (*default rate*) painotetulla keskimääräisellä tappioasteella (*loss rate*).

luottolaitoslupaa, joten niihin ei sovelleta täysin samaa sääntelyä kuin pankkeihin. Ne toimivat *Finansinspektionen*in (FI) myöntämän muun tyyppisen luvan puitteissa: luotonanto rahoitetaan institutionaalisille sijoittajille tarjottavilla sijoitustuotteilla AIF-kehityksessä. AIF-rahastoja hallinnoivat yhtiöt, jotka ovat sidoksissa asuntoluottoyhtiöihin; nämä puolestaan hoitavat lainaprosessin suhteessa lainanottajiin.

Vaikka asuntoluottoyhtiöiden osuus koko asuntoluottokannasta on pieni¹⁷, niiden kilpailuvaikutus on kuitenkin ollut tuntuva uusien lainojen virrassa: kotitalouksille myönnetystä uusluotonannosta niiden osuus oli noin 5 prosenttia aina vuoden 2023 alkuun saakka. Korkoympäristön muutos heikensi kuitenkin tämän ryhmän kilpailuasemaa suhteessa pankkeihin, jotka hyödyntävät monipuolisempaa rahoitusrakennetta (talletukset ja pääomamarkkinarahoitus). Asuntoluottoyhtiöiden pääosin pääomamarkkinariippuvainen rahoitus kallistui suhteellisesti enemmän, mikä johti vuonna 2023 uusluottojen vähenemiseen ja lainakannan supistumiseen suurimman osan vuodesta 2023 alkaen (Svenska Bankföreningen, 2025a).

Ruotsissa asuntoluotonanto rahoitetaan laajasti katettujen joukkovelkakirjojen avulla, ja markkinaehtoisen varainhankinnan merkitys on selvästi suurempi kuin Suomessa. Vuonna 2025 Ruotsissa liikkeeseen laskettujen katettujen joukkovelkakirjojen kanta oli noin 242 miljardia euroa, kun Suomessa vastaava kanta oli noin 53 miljardia euroa (European Mortgage Federation, 2026). Tästä markkinaehtoisesta rahoitusmallista huolimatta kotitalousluottoihin liittyvät toteutuneet luottoriskit ovat olleet Ruotsissa matalia. Ruotsalaisten pankkien yksityisasiakkaiden luottoihin liittyvä keskimääräinen luottotappiotaso oli vuosina 2017–2024 0,0 prosenttia, mikä kuvastaa tehokasta ja vakaata järjestelmää (Svenska Bankföreningen, 2025b).

4.6.3 Tanska

Tanskassa asuntolainojen rahoitus poikkeaa selvästi Suomen ja Ruotsin pankkivetoisista järjestelmistä. Tanskan asuntorahoitus perustuu ensisijaisesti erikoistuneisiin kiinnitysluottolaitoksiin (*realkreditinstitutter*) ja niiden liikkeeseen laskemiin katettuihin joukkovelkakirjoihin. Kiinnitysluottolaitokset keskittyvät kiinnitysluottojen myöntämiseen, eivätkä ne harjoita tavanomaista talletuspankkitoimintaa. Asuntolainoja ei siten rahoiteta ensisijaisesti pankkien talletuspohjasta, vaan suoraan pääomamarkkinoilta sijoittajille myytävien joukkovelkakirjojen avulla.

Järjestelmän keskeinen periaate on, että kiinnitysluottolaitos rahoittaa myöntämänsä lainan laskemalla liikkeeseen sitä vastaavan katetun joukkovelkakirjan (*match funding*). Kiinnitysluottolaitokset rahoittavat lainoja tyypillisesti juoksevasti: ne eivät yleensä myy tarvittavia joukkovelkakirjoja ennen kuin laina maksetaan asiakkaalle. Joukkovelkakirjan markkinahinta myyntihetkellä määrittää siten asiakkaan lainan ehdot ja efektiivisen

¹⁷ Kesäkuussa 2025 osuus oli noin 0,8 prosenttia (Svenska Bankföreningen, 2025a).

korkotason. Koska uusia lainoja myönnetään päivittäin, myös joukkovelkakirjoja lasketaan liikkeeseen jatkuvasti. Tätä kutsutaan jatkuvaksi liikkeeseenlaskuksi (*tap issuance*), ja se on Tanskan kiinnitysluottomarkkinoilla tavallisin liikkeeseenlaskutapa. (Finans Danmark, 2021)

Tanskan mallin ytimessä on niin sanottu tasapainoperiaate (*balance principle*). Sen mukaan myönnettyjen lainojen kassavirrat ja niitä rahoittavien joukkovelkakirjojen kassavirrat sovitetaan mahdollisimman tarkasti yhteen. Käytännössä tämä tarkoittaa, että lainan korko-, lyhennys- ja takaisinmaksurakenne heijastuu sitä vastaavaan joukkovelkakirjaan. Tämän seurauksena korkoriski ja ennenaikaiseen takaisinmaksuun liittyvä riski siirtyvät suurelta osin joukkovelkakirjasijoittajille. Kiinnitysluottolaitos sen sijaan säilyttää lainan taseessaan ja kantaa lainanottajaan liittyvän luottoriskin. Tanskan kiinnitysluottojärjestelmälle onkin ominaista erittäin alhaiset luottotappiot. Vuosina 2017–2024 keskimääräinen luottotappiotaso oli Tanskassa 0,1 prosenttia yksityisasiakkaiden luotoissa (Svenska Bankföreningen, 2025b)¹⁸.

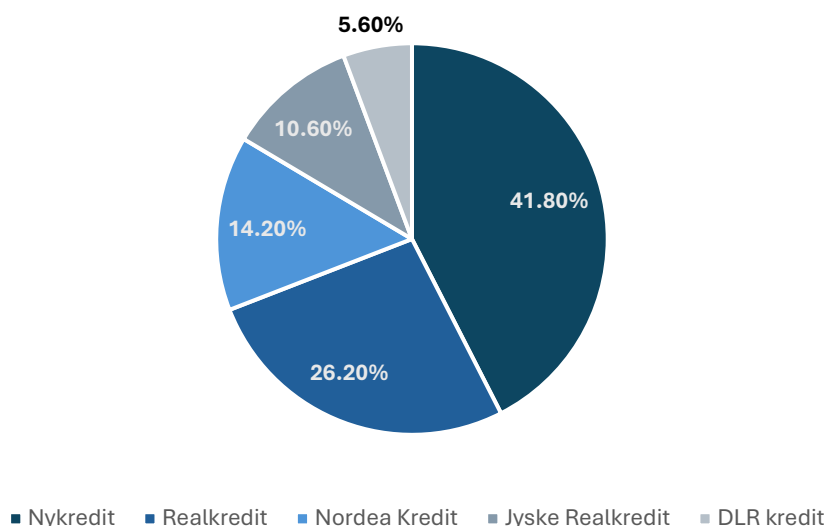
Tätä järjestelmää voidaan pitää erikoistuneena, tasapainoperiaatteeseen perustuvana rahoitusmallina (*pass-through*). Kiinnitysluottolaitokset eivät rahoita toimintaansa talletuksilla, vaan niiden on käytännössä rahoitettava myöntämänsä asuntolainat katettujen joukkovelkakirjojen liikkeeseenlaskulla. Tämä poikkeaa perustavanlaatuisesti talletuspohjaisesta pankkimallista: kiinnitysluottolaitoksella ei ole talletussuojan piiriin kuuluvaa passiivapuolta lainkaan, vaan sen rahoitus on kokonaan markkinaehtoista ja suoraan sidottu vastaavaan luottokantaan. Samalla riskienjako on selkeä: korko- ja takaisinmaksuriskit siirtyvät pääomamarkkinoille, kun taas kiinnitysluottolaitos kantaa luottotappioriskin. Katettujen joukkolainojen vahva vakuusrakenne ja sääntely tekevät niistä sijoittajille matalariskisen instrumentin, mikä puolestaan mahdollistaa asuntoluottojen tehokkaan ja läpinäkyvän rahoituksen. (IMF, 2020)

Tanskan järjestelmä mahdollistaa myös sellaisia lainatuotteita, joita talletuspankkivetoisissa järjestelmissä on vaikeampi tarjota laajamittaisesti. Erityisen merkittävä piirre on pitkien, esimerkiksi 30 vuoden, kiinteäkorkoisten lainojen laaja saatavuus. Koska lainaa vastaavat joukkovelkakirjat ovat markkinoilla vaihdettavia, lainanottaja voi tietyissä tilanteissa hyötyä korkojen muutoksista. Jos korot nousevat ja lainaa vastaavan joukkovelkakirjan markkinahinta laskee, lainanottaja voi ostaa lainansa takaisin markkinahintaan, jolloin velan nimellisarvoa voidaan käytännössä pienentää. Lisäksi lainojen siirrettävyys asuntokaupan yhteydessä voi vähentää kotitalouksien lukkiutumista tilanteissa, joissa korkotaso on muuttunut. Nämä ominaisuudet liittyvät olennaisesti Tanskan joukkolainapohjaiseen rahoitusmalliin, jossa korko- ja

¹⁸ Luku on laskettu EBA:n Risk Dashboard -aineiston perusteella kertomalla ajanjakson painotettu keskimääräinen maksukyvyttömyysaste (*default rate*) painotetulla keskimääräisellä tappioasteella (*loss rate*).

takaisinmaksuriskit on mahdollista siirtää sijoittajille, eikä niitä tarvitse pitää pankin taseessa samalla tavalla kuin talletuspohjaisessa rahoituksessa.

Asuntorahoituksen institutionaalinen rakenne näkyy myös lainakannan jakaumassa. Vuosina 2024–2025 omistusasuntoihin myönnettyistä lainoista noin 85 prosenttia oli kiinnitysluottolaitosten myöntämiä ja noin 15 prosenttia pankkien myöntämiä. Pankeilla on siten Tanskassakin rooli asuntorahoituksessa, mutta se on pääosin täydentävä. Pankkilainoja käytetään usein esimerkiksi omarahoitusosuuden ja kiinnitysluoton enimmäisrajan väliin jäävän rahoitustarpeen kattamiseen. Varsinainen pitkäaikainen asuntolainarahoitus on kuitenkin edelleen selvästi kiinnitysluottolaitosvetoista. Vuonna 2024 Tanskassa toimi kuusi kiinnitysluottolaitosta, joista suurin oli Totalkredit/Nykredit noin 42 prosentin osuudella (katso Kuvio 22). (European Mortgage Federation, 2025)



Kuvio 22 Viiden suurimman Tanskassa toimivan kiinnitysluottolaitoksen markkinaosuudet (Lähde: Larsen (n.d.))

Tanskan katettujen joukkolainojen markkina on kansainvälisesti poikkeuksellisen suuri. Tanskan katettujen joukkolainojen kanta oli vuonna 2025 noin 450 miljardia euroa, mikä vastasi noin 103 prosenttia bruttokansantuotteesta (European Mortgage Federation, 2026). Valtaosa katetuista joukkolainoista oli kiinnitysluottolaitosten liikkeeseen laskemia, vaikka myös yksi liikepankki laski liikkeeseen katettuja joukkolainoja. Tämä kuvaa sitä, kuinka keskeinen asema joukkolainarahoituksella on Tanskan koko rahoitusjärjestelmässä (IMF, 2020).

Tanskan erityisyyttä korostaa myös kansainvälinen vertailu. Monissa muissa Euroopan maissa katetut joukkolainat ovat tärkeä mutta täydentävä asuntorahoituksen lähde: niiden osuus asuntolainojen rahoituksesta on tyypillisesti huomattavasti pienempi, usein noin 30–55 prosenttia lainakannasta (IMF, 2020). Tanskassa katetut joukkolainat muodostavat sen sijaan asuntorahoituksen keskeisen perustan. Tämä tekee

järjestelmästä poikkeuksellisen markkinaehtoisien ja lisää katettujen joukkolainojen markkinan toimivuuden merkitystä koko asuntorahoituksen kannalta.

Katettujen joukkolainojen omistuspohja on myös laaja-alainen ja kansainvälinen, mikä osaltaan ylläpitää markkinan likviditeettiä. Heinäkuussa 2026 ulkomaiset sijoittajat omistivat noin 22 prosenttia joukkolainojen nimellisestä kannasta. Tanskalaisista sijoittajaryhmistä suurimpia ovat vakuutus- ja eläkelaitokset (noin 25 %), rahalaitokset (noin 24 %) sekä sijoitusrahastot (noin 10 %). Loppuosa kannasta jakautuu muille sijoittajaryhmille, kuten kotitalouksille ja muille rahoituslaitoksille. (Danmarks Nationalbank, n.d.)

Match funding -periaate

Kuvitellaan tilanne, jossa asiakkaalle myönnetään 30 vuoden kiinteäkorkoinen asuntolaina yhden prosentin korolla. Kiinnitysluottopankki rahoittaa lainan laskemalla liikkeeseen 30 vuoden joukkovelkakirjalainan, jonka korko on myös yksi prosentti.

Kun lainanottaja maksaa lainaa takaisin, myös joukkovelkakirjan sijoittajille maksetaan vastaavat korot ja lyhennykset. Jos lainanottaja maksaa lainan ennaikaisesti takaisin, myös sijoittajat saavat sijoituksensa takaisin lainan lunastamisen yhteydessä.

Tämän niin sanotun *match funding* -periaatteen vuoksi asuntoluottopankille ei synny merkittävää korkoriskiä tai muuta markkinariskiä, koska lainan ja sen rahoituksen ehdot vastaavat toisiaan. Samalla lainan hinnoittelu on läpinäkyvää myös asiakkaalle, sillä lainan taustalla olevien joukkovelkakirjojen markkinahintoja voidaan seurata avoimesti.

Periaate koskee myös vaihtuvakorkoisia lainoja. Tällöin rahoitus sovitetaan vastaamaan korkojaksoa, esimerkiksi kolmen vuoden välein uudelleen hinnoiteltavaa lainaa. (Finans Danmark, 2021)

4.6.4 Vertailu maiden välillä

Rahoitusrakenteessa Tanska poikkeaa periaatteellisesti Suomesta ja Ruotsista. Suomessa ja Ruotsissa asuntoluotonanto on yleispankkimallin mukaista: pankit rahoittavat lainat talletuksilla, katetuilla joukkolainoilla ja muulla markkinarahoituksella, ja laina pysyy pankin taseessa koko laina-ajan. Tanskassa kiinnitysluottolaitokset eivät ota vastaan talletuksia, vaan rahoittavat lainansa katetuilla joukkolainoilla, joiden ehdot vastaavat lainojen ehtoja (tasapainoperiaate).

Rakenne vaikuttaa siihen, miten asuntolainan riskit jakautuvat. Suomessa ja Ruotsissa valtaosa asuntolainoista on vaihtuvakorkoisia, joten korkoriski on pääosin kotitalouksilla, kun taas pankki kantaa luottoriskin sekä varainhankintaan ja maksuvalmiuteen liittyvän riskin. Tanskassa luottoriski jää kiinnitysluottolaitokselle, mutta tasapainoperiaatteen vuoksi sen varainhankintariski on pieni. Pitkissä kiinteäkorkoisissa lainoissa korkoriski siirtyy joukkolainasijoittajille, mikä on Tanskan järjestelmän keskeinen erityispiirre. Vaihtuvakorkoisissa lainoissa, joita oli vuoden 2024 lopussa noin 63 prosenttia kannasta, korkoriski on Tanskassakin lainanottajalla.

Katettujen joukkolainojen asema on Tanskassa poikkeuksellisen keskeinen. Omistusasuntojen asuntolainakannasta noin 85 prosenttia on kiinnitysluottolaitosten myöntämää (European Mortgage Federation, 2025), ja nämä laitokset rahoittavat lainansa lähes kokonaan katetuilla joukkolainoilla. IMF:n (2020) mukaan katettujen joukkolainojen osuus asuntolainojen rahoituksesta on muissa Euroopan maissa selvästi pienempi, tyypillisesti noin 30–55 prosenttia. Kotitalouksien luottoihin liittyvät keskimääräiset luottotappiotasot ovat kaikissa kolmessa maassa olleet vähäisiä: vuosina 2017–2024 luottotappiotaso oli Ruotsissa 0,0 prosenttia, Tanskassa 0,1 prosenttia ja Suomessa 0,0 prosenttia. Tämä viittaa siihen, etteivät rahoitusrakenteiden erot ole toistaiseksi näkyneet merkittävinä eroina toteutuneessa luottoriskissä. Taulukossa 11 esitetään yhteenveto.

Taulukko 11 Yhteenveto maiden välisistä eroista ja yhtäläisyyksistä asuntolainojen rahoituslähteisiin liittyen.

Aihe	Suomi	Ruotsi	Tanska
Rahoitusmalli	Yleispankki: talletukset + katetut joukkolainat	Yleispankki: talletukset + katetut joukkolainat	Kiinnitysluottolaitokset: pääosin katetut joukkolainat (tasapainoperiaate)
Korkoriskin kantaja	Pääosin kotitalous (vaihtuvakorkoiset)	Pääosin kotitalous (vaihtuvakorkoiset)	Sijoittajat (kiinteäkorkoiset) / kotitalous (vaihtuvakorkoiset)
Katettujen joukkolainojen kanta (2025)	53 mrd. €	242 mrd. €	450 mrd. €
Keskimääräiset luottotappiot (2017-2024)	0,0 %	0,0 %	0,1 %

5 Lopuksi

Tässä selvityksessä on tarkasteltu asuntorakentamisen ja asunnon ostamisen rahoitusta Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa. Tavoitteena on ollut muodostaa ajantasainen ja vertaileva kokonaiskuva rahoituksen sääntelystä, rakenteista ja käytännöistä. Selvityksen perusteella maiden järjestelmät nojaavat pitkälti samoihin periaatteisiin — pankkilainoitukseen, vaiheittaiseen rahoituksen vapauttamiseen ja EU:n yhteiseen vakavaraisuuskehikkoon — mutta yhteisestä pohjasta huolimatta kansalliset erot ovat merkittäviä läpi koko rahoitusketjun.

Valvonnan ja päätöksenteon rakenne eroaa enemmän kuin sääntelyn sisältö

Vaikka EU:n vakavaraisuuskehikko on yhteinen, makrovakausrakenteiden kansallinen päätöksenteko on järjestetty maissa eri tavoin. Suomessa päätökset makrovakausrakenteiden käytöstä tekee Finanssivalvonnan johtokunta. Ruotsissa *Riksbankille* siirrettiin 1.4.2026 alkaen päätösvalta vastasyklisestä pääomapuskurista, kun taas muita keskeisiä makrovakausrakenteita koskevaa sääntelyä on samalla siirretty lainsäädäntöön. Tanskassa elinkeinoministeriö on makrovakausrakenteiden nimetty päätöksentekijä, mutta *Systemic Risk Council* arvioi järjestelmäriskkejä ja antaa ministeriölle suosituksia makrovakaustoimista. Tanskan keskuspankilla on tässä järjestelmässä keskeinen rooli, sillä sen pääjohtaja toimii *Systemic Risk Councilin* puheenjohtajana, mutta neuvosto on luonteeltaan neuvoa-antava eikä tee itse lopullisia päätöksiä makrovakausrakenteiden käyttöönotosta.

Rakentamisvaiheen riski jakautuu eri tavoin rakennuttajan, rahoittajan ja ostajan kesken

Suomessa rakentamisvaiheen rahoitus perustuu tyypillisesti ennakkovarauksiin, jotka eivät sido ostajaa. Pankit edellyttävät usein, että vähintään noin 60 prosenttia asunnoista on varattu, mutta myyntiriski jää pitkälti rakennuttajalle ja rahoittajalle siihen asti, kunnes sitovat kaupat tehdään. Sitova rakentamisvaiheen kauppa puolestaan edellyttää RS-järjestelmän turva-asiakirjoja ja vakuuksia, jotka suojaavat ostajaa. Ruotsissa sitova *förhandsavtal*-ennakkosopimus tehdään aikaisemmin, ja se siirtää ostajalle hinta- ja rahoitusriskiä jo ennen rakentamisen alkua. Ostajan ennakkomaksut on kuitenkin suojattu *Bolagsverketille* asetettavilla vakuuksilla, ja myymättömien asuntojen riski jää tyypillisesti rakennuttajalle *trygghetsgarantin* kautta. Tanskan malli poikkeaa rakenteellisesti kummastakin. *Finanstilsynetin* ohjeistus (115 prosentin ennakkomyyntikate ja 25–35 prosentin oma rahoitusosuus hanketasolla) kohdistuu ensisijaisesti rahoittajan riskienhallintaan. Ostajaa taas suojaaa lakisääteinen

fortrydelsesret, jonka nojalla uudiskohteen ostaja voi peruuttaa kaupan kuuden arkipäivän kuluessa ilman korvausta (ks. Taulukko 5).

Asuntolainan ehdot ovat muodollisesti samankaltaiset, mutta sääntelyn sitovuus vaihtelee

Lainoituksen enimmäisrajat ovat samaa suuruusluokkaa (Suomessa 95 %, Ruotsissa 90 % ja Tanskassa kiinnitysluotolla 80 %, pankkilainan kanssa 95 %), mutta sääntelyn keinot eroavat. Suomessa maksukykyä ohjaa Finanssivalvonnan yhtenäinen, käytännössä tarkasti noudatettu hoitorasitesuositus (stressitesti). Koska suositus perustuu 25 vuoden laina-aikaan, uusi 40 vuoden enimmäislaina-aika ei kasvata lainan enimmäismäärää silloin, kun suositus on rajoittava tekijä. Ruotsissa pankit määrittävät laskentakoron itse, ja takaisinmaksua ohjaa pakollinen lyhennysvaatimus. Tanskassa korkeasti velkaantuneille ei lähtökohtaisesti myönnetä riskialttiimpia lainatyyppejä, mutta lyhennysvapaat ja uudelleenrahoitus ovat muuten laajasti käytössä. Suomessa pankit voivat lisäksi edellyttää lisävakuuksia, koska asunnon vakuusarvo on tyypillisesti vain 70–75 prosenttia sen arvosta. Siksi tosiasiallinen rahoituskynnys voi muodostua lakisääteistä 5 prosentin omarahoitusosuutta korkeammaksi.

Ensiasunnon tuki ja verokohtelu

Suomen valtakunnallinen ASP-järjestelmä on ainutlaatuinen kyseisen kolmen maan vertailussa — Ruotsissa ja Tanskassa vastaavaa mallia ei ole, ja kummassakin tukeudutaan markkinaehtoiisiin ratkaisuihin (esim. Ruotsin *HSB Dela*, Tanskan *forældrekøb*). Korkovähennysoikeus on kuitenkin pysyvämpi ja laajempi etu naapurimaissa: Ruotsissa ja Tanskassa asuntolainan korkoja voi yhä vähentää verotuksessa, Suomessa vähennysoikeus poistettiin kokonaan vuonna 2023.

Rahoitusjärjestelmän rakenne määrittää, kenelle korkoriski päättyy

Suomi ja Ruotsi ovat pankkikeskeisiä: yleispankit rahoittavat luotonantoon talletuksilla, markkinaehtoisella varainhankinnalla ja katetuilla joukkolainoilla, ja laina pysyy pankin taseessa. Koska lainat ovat pääosin vaihtuvakorkoisia, korkoriski on näissä maissa kotitalouksilla ja luotto- sekä varainhankintariski pankeilla. Tanskassa asuntolaina ja sitä rahoittava katettu joukkolaina on kytketty toisiinsa tasapainoperiaatteella. Tämä mahdollistaa sen, että pitkissä kiinteäkorkoisissa lainoissa korkoriski siirtyy joukkolainasijoittajille, ja kiinnitysluottolaitosten varainhankintariski jää pieneksi. Vaihtuvakorkoisissa lainoissa korkoriski on Tanskassakin kotitalouksilla. Kiinnitysluottolaitosten osuus omistusasuntolainakannasta on noin 85 prosenttia. Rakenteellisista eroista huolimatta yksityisasiakkaiden luottotappiot ovat kaikissa kolmessa maassa olleet vähäisiä (2017–2024 keskimäärin 0,0–0,1 %).

Taulukko 12 Yhteenveto keskeisistä asunnon ostamisen rahoituskäytännöistä Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa.

Maa	Enimmäis-LTV / lainakatto	Enimmäis-laina-aika	Lainan lyhennysvaatimus	Tyypillinen korko-sidonnaisuus	Ensiasunnon ostamisen tuki	Asuntolainan korko-vähennys
Suomi	95 %	Enintään 40 vuotta	Ei	12 kk euribor	ASP-järjestelmä	Ei
Ruotsi	90 %	Ei lakisääteistä enimmäis-laina-aikaa	Kyllä; 2% yli 70% LTV ja 1% 50-70% LTV	3 kk (pankin oma korko)	Ei	Kyllä
Tanska	Kiinnitysluotto enintään 80 %; pankkilainalla kokonais-rahoitus voi nousta 95 %:iin	Enintään 30 vuotta	Ei (lainatyyppi-rajoituksia korkean velkaantumisen tilanteissa)	Yleisiä sekä pitkät kiinteät korot, jopa 30 vuotta, että lyhyemmät korko-sidonnaisuudet	Ei	Kyllä

Kokonaisuutena tarkasteltuna maiden erot heijastavat erilaisia tapoja jakaa riskejä kotitalouksien, pankkien, sijoittajien ja julkisen sektorin välillä (ks. Taulukko 12). Samalla ne osoittavat, että yhteisestä eurooppalaisesta sääntelykehikosta huolimatta kansalliset rahoitusmarkkinat ja toimintamallit vaikuttavat edelleen merkittävästi asuntorahoituksen rakenteeseen ja toimintaan.

Käsitteet

Käsite	Selitys
ADC-vastuut (<i>Acquisition, Development and Construction</i>)	EU:n vakavaraisuussäätelyssä käytetty luokka kiinteistöjen hankintaan, kehittämiseen ja rakentamiseen liittyville vastuille. Asuinkiinteistöihin liittyvien ADC-vastuiden lähtökohtainen riskipaino on 150 %, mutta tietyt riskienhallintaehdot täyttävien vastuiden riskipaino voidaan alentaa 100 prosenttiin.
Amorteringskrav (Ruotsi)	Ruotsin pakollinen asuntolainojen lyhennysvaatimus. Lainaa on lyhennettävä vähintään 2 % vuodessa, jos luototussuhde (LTV) ylittää 70 %, ja vähintään 1 % vuodessa, jos se on 50–70 %. Alle 50 %:n luototussuhteella vaatimusta ei ole.
CCyB (<i>Countercyclical Capital Buffer</i>), vastasyklinen pääomapuskuri	Luottolaitosdirektiivin (CRD) perustuva pankkien lisäpääomavaatimus, joka asetetaan prosenttiosuutena riskipainotetuista eristä. Puskuria kerrytetään, kun luotonantoon liittyvät järjestelmäriskit kasvavat, ja se voidaan purkaa laskusuhdanteessa luotonannon turvaamiseksi.
DSTI (<i>Debt-Service-to-Income</i>)	Kotitalouden velanhoitomenojen (korot ja lyhennykset) suhde sen tuloihin. Esimerkiksi Suomessa Finanssivalvonnan suosituksen mukaan asuntolainanhakijan velanhoitomenot, rahoitusvastikkeet mukaan lukien, saavat olla enintään 60 % nettotuloista. Laskelmassa käytetään vähintään 6 %:n korkoa ja enintään 25 vuoden takaisinmaksuaikaa. Suositus ei ole muodollisesti sitova.
DTI (<i>Debt-to-Income</i>; tansk. <i>gældsfaktor</i>)	Kotitalouden velkojen suhde sen vuosituloihin, tyypillisesti bruttotuloihin. Suomessa DTI:lle ei ole lakisääteistä ylärajaa. Ruotsissa pankit soveltavat sisäisiä rajoja, tyypillisesti noin 4,5–5-kertaisia vuosituloihin nähden. Tanskassa lainanottajalle, jonka DTI ylittää 4 ja luototussuhde 60 %, voidaan myöntää vain tiettyjä lainatyyppejä. Kööpenhaminan ja Aarhusin alueella korkeaan DTI:hin liittyy lisäksi varallisuuden stressitestivaatimuksia.
Enimmäisluototussuhde / Lainakatto	Kuvaa asuntolainan enimmäismäärää suhteessa vakuuksien käypään arvoon (LTV, <i>loan-to-value</i>). Suomessa asuntoluottojen enimmäisluototussuhde on 95 %.
Ennakkomarkkinointi / ennakkovaraus (Suomi)	Ennen sitovan kauppasopimuksen tekemistä tapahtuva uudiskohteen markkinointi ja siihen liittyvä mahdollinen ei-sitova varaus. Ostaja voi ennakkomarkkinointivaiheen varauksesta lähtökohtaisesti vetäytyä ilman seuraamuksia. Ennakkomarkkinointivaiheen varauستا ei tule rinnastaa sitovaan rakentamisvaiheen kauppaan, johon sovelletaan asuntokauppalain mukaisia turva-asiakirjoja ja vakuuksia.

F3-laina (Tanska)	Tanskalainen kiinnitysluotto (<i>rentetilpasningslån</i>), jonka korko määräytyy uudelleen kolmen vuoden välein, kun lainaa rahoittavat joukkovelkakirjat jälleenrahoitetaan markkinoilla. Uusi korko riippuu jälleenrahoitushetken markkinakorosta, joten korkoriski kohdistuu lainanottajaan. Vastaavasti F1- ja F5-lainojen korko tarkistetaan vuoden tai viiden vuoden välein. Jälleenrahoitusriskiä rajataan lakisääteisellä maturiteetin jatkamisella (ks. luku 4.4.3).
Fortrydelsesret (Tanska)	Kuluttajaostajan lakisääteinen oikeus peruuttaa asunnon tai muun kiinteistön kauppa kuuden arkipäivän kuluessa sopimuksen tekemisestä (LBK nr 1123 af 22/09/2015). Pääsääntöisesti ostaja maksaa myyjälle korvauksena 1 % kauppahinnasta, mutta korvausta ei makseta, kun myyjä on rakentanut kohteen myyntiä varten tai harjoittaa kiinteistökauppaa elinkeinonaan. Määräajan jälkeen kaupasta voi vetäytyä vain sopimukseen otetun varauman tai olennaisen sopimusrikkomuksen perusteella.
Fælleslån ja fordelingstal (Tanska)	<i>Fælleslån</i> on taloyhtiön (<i>ejerforening</i>) ottama yhteislaina esimerkiksi korjaushankkeen rahoittamiseksi. <i>Fordelingstal</i> on jakoperuste, jonka mukaan esimerkiksi yhteislainan kustannukset jaetaan osakkaiden kesken.
Förhandsavtal (Ruotsi)	<i>Förhandsavtal</i> on ostajan ja <i>bostadsrättsförening</i> -yhdistyksen välinen sitova ennakkosopimus, joka voidaan tehdä ennen asunnon valmistumista.
KALP (kvar-att-leva-på-kalkyl) (Ruotsi)	Ruotsalaisten pankkien luotonmyönnön yhteydessä tekemä maksukykykaskelma. Siinä kotitalouden tuloista vähennetään verot, lainakulut, asumiskustannukset ja arvioidut elinkustannukset. Lainakulut lasketaan todellista korkoa korkeammalla laskentakorolla (<i>kalkylränta</i>), joka on tyypillisesti noin 6–8 %. Laskelman tuloksen on jätävä positiiviseksi. Pankit määrittävät laskentakoron ja elinkustannusoletukset itse, joten käytännöt vaihtelevat pankeittain.
Katettu joukkovelkakirjalaina (covered bond)	Pankin tai kiinnitysluottolaitoksen liikkeeseen laskema joukkovelkakirja, jonka vakuutena on erillinen, säännelty vakuuspooli, joka koostuu tyypillisesti asuntoluotoista. Katetut joukkovelkakirjalainat ovat keskeinen varainhankinnan väline erityisesti Ruotsissa ja Tanskassa.
Kiinnitysluottolaitos (Tanska: realkreditinstitut)	Erikoistunut luottolaitos, joka myöntää kiinnitysluottoja ja rahoittaa niitä laskemalla liikkeeseen kiinnitysluottolain mukaisia katettuja joukkovelkakirjoja. Tanskan asutorahoitusjärjestelmän keskeinen toimija.
Kiinnitysluottoraja (Tanska)	Tanskan kiinnitysluottojärjestelmässä osuus kiinteistön arvosta, johon asti kiinnitysluottolaitos voi myöntää kiinnitysluottoa. Omistusasuntojen osalta raja on 80 %.

NPE (Non-Performing Exposure)	Järjestämätön vastuu. Vastuu voidaan luokitella järjestämättömäksi esimerkiksi silloin, kun olennainen vastuu on ollut yli 90 päivää erääntyneenä tai velallisen arvioidaan olevan epätodennäköisesti kykenevä suoriutumaan velvoitteistaan kokonaisuudessaan ilman vakuuden realisointia.
Positiivinen kassavirta (hanketaso)	Tilanne, jossa rakennushankkeen tulot, kuten myynti- tai vuokratulot, riittävät kattamaan velanhoitomenot ja muut kulut hankkeen eri vaiheissa. Positiivinen kassavirta voi olla yksi rakentamisaikaisen rahoituksen myöntämiseen vaikuttavista tekijöistä.
RS-järjestelmä (Suomi)	Suomen asuntokauppalain mukainen turva- ja vakuusjärjestelmä, jota sovelletaan uusien asuntojen rakentamisvaiheen myyntiin. Perustajaosakkaan on toimitettava laissa tarkoitetut turva-asiakirjat säilytettäväksi ja asetettava laissa säädetyt vakuudet ennen rakentamisvaiheen kauppojen tekemistä.
Stressitesti (asuntolainanannossa)	Luotonannon yhteydessä tehtävä laskelma, jolla arvioidaan lainanhakijan maksukykyä oletettua korkeammalla korkotasolla tai muissa kielteisissä skenaarioissa. Stressitestiä voidaan käyttää osana pankin luottopäätöstä ja riskienhallintaa.
Trygghetsgaranti (Ruotsi)	Rakennuttajan <i>bostadsrättsförening</i> -yhdistykselle antama takaus, jolla rakennuttaja sitoutuu vastaamaan tiettyjen myymättä jääviin asuntoihin liittyvien kustannusten kattamisesta tai ostamaan asunnot sovittujen ehtojen mukaisesti.
Upplåtelseavtal (Ruotsi)	<i>Upplåtelseavtal</i> on lopullinen sopimus, jolla ostaja saa oikeuden asuntoon (<i>bostadsrätt</i>) ja jäsenyyden yhdistyksessä.

Lähteet

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/2009/1599>

Bækmark, C. (2020). Nye regler om forældrekøb fra 2021 (Finansloven 2020). 12.3.2020.

Saatavissa: <https://foraeldrekoebsguiden.dk/2020/03/12/2020-03-12-nye-regler-om-foraeldrekoeb-fra-2021-finansloven-2020/>

Boligforeningsweb. (n.d.) Fælleslån i en ejerforening: Hvad, hvordan og hvorfor? Saatavissa: <https://boligforeningsweb.dk/faelleslaan-i-en-ejerforening-hvad-hvordan-og-hvorfor/>

Danmarks Nationalbank. (n.d.). *DNVPDKR2: Danish mortgage bonds by type of mortgage bond, original maturity, remaining maturity, coupon, currency, issuer, investor sector, covered bonds and data type*. M07 2026. Saatavissa:

<https://nationalbanken.statbank.dk/statbank5a/SelectVarVal/Define.asp?MainTable=DNVPDKR2&PLanguage=1&PXSlid=0&wsid=cflist>

Danmarks Nationalbank. (2014). Maturity extension of mortgage bonds. Monetary Review, 1st Quarter 2014. Saatavissa: <https://www.nationalbanken.dk/media/jhhfipn2/maturity-mon1-2014.pdf>

Danmarks Nationalbank. (2020). Long remaining maturity on Danes' mortgage debt. Saatavissa: <https://www.nationalbanken.dk/en/news-and-knowledge/data-and-statistics/archive/2020/long-remaining-maturity-on-danes-mortgage-debt-26-11-2020>

Danmarks Nationalbank. (2022). Large regional differences in loan-to-value ratios. Saatavissa: <https://www.nationalbanken.dk/media/f3nkzs5x/banking-and-mortgage-lending-balances-20220929.pdf>

Danmarks Nationalbank. (2024a). Every third Dane has a mortgage. Saatavissa: <https://www.nationalbanken.dk/en/news-and-knowledge/data-and-statistics/banking-and-mortgage-lending/microdata-for-banking-and-mortgage-lending/20241209-every-third-dane-has-a-mortgage>

Danmarks Nationalbank (2024b). F3 loans are private customers' preferred new variable rate mortgage loan. Saatavissa: <https://www.nationalbanken.dk/en/news-and-knowledge/data-and-statistics/banking-and-mortgage-lending/lending/20240530-f3-loans-are-private-customers-preferred-new-variable-rate-mortgage-loan>

Danmarks Nationalbank. (2024c). Most new mortgage bonds with an interest rate of 4 per cent. Saatavissa: <https://www.nationalbanken.dk/en/news-and-knowledge/data-and-statistics/securities/20240828-most-new-mortgage-bonds-with-an-interest-rate-of-4-per-cent>

Danmarks Nationalbank (2024d). Lending rules in light of higher interest rates. Analysis, Housing finance, No. 10, 30 May 2024. Saatavissa: <https://www.nationalbanken.dk/en/publications/Pages/2024/05/Lending-rules-in-light-of-higher-interest-rates.aspx>

Danmarks Nationalbank. (2025a). The Danes' housing debt grew in 2024. Saatavissa: <https://www.nationalbanken.dk/en/news-and-knowledge/data-and-statistics/banking-and-mortgage-lending/lending/20250128-the-danes-housing-debt-grew-in-2024#chapter-01>

Danmarks Nationalbank. (2025b). Danish housing debt is accelerating once more. Saatavissa: <https://www.nationalbanken.dk/en/news-and-knowledge/data-and-statistics/banking-and-mortgage-lending/lending/20250827-danish-housing-debt-is-accelerating-once-more>

Danmarks Nationalbank. (2026a). Geographical differences in mortgage lending growth. Saatavissa: <https://www.nationalbanken.dk/en/news-and-knowledge/data-and-statistics/banking-and-mortgage-lending/lending/20260128-geographical-differences-in-mortgage-lending-growth#chapter-01>

Danmarks Nationalbank. (2026b). Average administration margin for Danish mortgages set to decline. Saatavissa: <https://www.nationalbanken.dk/en/news-and-knowledge/data-and-statistics/banking-and-mortgage-lending/lending/20260327-average-administration-margin-for-danish-mortgages-set-to-decline>

Det Systemiske Risikoråd. (n.d.). Det Systemiske Risikoråd. Saatavissa: <https://risikoraad.dk/om-raadet>

Erhvervsministeriet. (2022). Bekendtgørelse om god skik for boligkredit. BEK nr 944 af 21/06/2022. Retsinformation. Saatavissa: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2022/944>

Erhvervsministeriet. (2025). Vej nr. 10137 af 24/11/2025: Vejledning om kreditværdighedsvurdering. Retsinformation. Saatavissa: <https://www.retsinformation.dk/eli/retsinfo/2025/10137>

Euroopan keskuspankki. (2026). List of supervised entities. Saatavissa: <https://www.bankingsupervision.europa.eu/ecb/pub/pdf/ssm.listofsupervisedentities202604.en.pdf?dea8b054403b83fd0fdd58a80e35473b>.

Euroopan pankkiviranomainen. (2025) Final report: Guidelines on ADC exposures to residential property under Article 126a of Regulation (EU) 575/2013. EBA/GL/2025/03, 27.6.2025.

Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 575/2013, annettu 26 päivänä kesäkuuta 2013, luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvaatimuksista ja asetuksen (EU) N:o 648/2012 muuttamisesta.

Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2019/876, annettu 20 päivänä toukokuuta 2019, asetuksen (EU) N:o 575/2013 muuttamisesta muun muassa vähimmäisomavaraisuusasteen, pysyvän varainhankinnan vaatimuksen, omia varoja ja hyväksyttäviä velkoja koskevien vaatimusten, vastapuoliriskin, markkinariskin ja suurten asiakasriskien osalta.

Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2024/1623, annettu 31 päivänä toukokuuta 2024, asetuksen (EU) N:o 575/2013 muuttamisesta muun muassa luottoriskin, luottovastuun arvonkaisuusriskin, operatiivisen riskin, markkinariskin ja omien varojen lattia osalta.

European Mortgage Federation. (2024). Hypostat 2024: A review of Europe's mortgage and housing markets. Brussels: EMF.

European Mortgage Federation. (2025). Hypostat 2025: A review of Europe's mortgage and housing markets. Brussels: EMF.

European Mortgage Federation. (2026). Hypostat 2026. Europe's mortgage and housing markets. Saatavissa: <https://hypo.org/emf-hypostat>

Eurostat. (2026a). Building permits by type of building - annual data. Saatavissa: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/STS_COBP_A__custom_21044537/default/table

Eurostat. (2026b). Distribution of population by tenure status, type of household and income group. Saatavissa: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO02__custom_21026639/default/table?lang=en

Finans Danmark. (2021). The traditional Danish mortgage model. Saatavissa: https://finansdanmark.dk/media/raim0hhz/den-klassiske-realkreditmodel_uk_2021_final.pdf

Finans Danmark. (2025). Finans Danmarks kommentar til regeringens boligudspil. 5.11.2025. Saatavissa: <https://finansdanmark.dk/nyheder/2025/november/finans-danmarks-kommentar-til-regeringens-boligudspil-gode-initiativer-der-har-fokus-paa-flere-boliger-og-oeget-fleksibilitet-i-kreditvurderingen/>

Finansinspektionen. (2020). Banker får ge alle bolånetagare undantag från amortering. Saatavissa: <https://www.fi.se/sv/publicerat/nyheter/2020/2020/banker-far-ge-alla-bolanetagare-undantag-fran-amortering/>

Finansinspektionen. (2023). Bankernas hantering av undantag från amorteringskraven. Rapport, 16 juni 2023. Saatavissa: <https://www.fi.se/contentassets/3e85a9b7c2944a818ca4b829a37e3e31/regeringsrapport-undantag-amorteringskrav.pdf>

Finansinspektionen. (2024). Bankernas hantering av undantag från amorteringskrav vid nyproduktion. Rapport, 28.2.2024. Saatavissa: <https://www.fi.se/contentassets/95686f307b3c4122995c34575193eedc/rapport-bankernas-hantering-undantag-amorteringskrav-nyproduktion.pdf>

Finansinspektionen. (2025). Den svenska bolånemarknaden. Rapport, 2 april 2025. Saatavissa: https://www.fi.se/contentassets/324ca6f343e64a088c62e075b0edb8ef/den-svenska-bolanemarknaden_.pdf

Finansinspektionen. (2026a). FI upphäver föreskrifter och allmänna råd om bolån – lag tar över. Saatavissa: <https://www.fi.se/sv/publicerat/nyheter/2026/fi-upphaver-foreskrifter-och-allmanna-rad-om-bolan--lag-tar-over/>

Finansinspektionen. (2026b). Stor skillnad i bolåneräntor – hushåll kan spara tusenlappar. Saatavissa: <https://www.fi.se/sv/publicerat/nyheter/2026/stor-skillnad-i-bolanerantor--hushall-kan-spara-tusenlappar/>

Finanssiala ry. (2026). Pankkibarometri I/2026. Saatavissa: <https://www.finanssiala.fi/julkaisut/pankkibarometri-i-2026/>

Finanssivalvonta. (n.d.). Tilinpäätösten avainluvut 2016–2025. Haettu 29.6.2026. Saatavissa: <https://www.finanssivalvonta.fi/tilastot/pankki/tilinpaatosten-avainluvut/>

Finanssivalvonta. (2018). Rakennusaikaisen rahoituksen ja taloyhtiölainojen riskit kasvaneet – asuntolaina-asiakkaiden maksukykyarvioinnissa puutteita yhtiölainojen huomioon ottaen. Saatavissa: <https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/liitteet-lehdistotiedotteet/2018/en/yhteenvetoraportti.pdf>

Finanssivalvonta. (2022). Finanssivalvonnan johtokunnan päätös makrovakausvälineiden soveltamisesta. FIVA/2022/252. Saatavissa: https://www.finanssivalvonta.fi/contentassets/9b1b4d24040649e1b3d3a1d167fd485e/mv_27062022/makrovakaustaatos_27062022.pdf

Finanssivalvonta. (2023). Finanssivalvonnan määräysten ja ohjeiden oikeudellinen luonne. Saatavissa: <https://www.finanssivalvonta.fi/saantely/oikeudellinen-luonne/>

Finanssivalvonta (2025). Liite Finanssivalvonnan johtokunnan 26.6.2025 tekemään päätökseen: Järjestelmäriskipuskurivaatimuksen määrittämisen perusteet, perusteita koskevien mittareiden arvot sekä päätöksestä annettavat tiedot. 26.6.2025. Saatavissa: https://www.finanssivalvonta.fi/contentassets/1e8940b9db634f1c9c6456fe2afb3c2f/mv_26062025/liite_maaraamisen_perusteet_indikaattorit_julkaistavat_tiedot.pdf

Finanssivalvonta (2026). *Makrovakauspäätös: Asuntolainakatto nousee 95 prosenttiin kaikille lainanottajille – pankkien lisäpääomavaatimukset säilyvät ennallaan*. Lehdistötiedote 30.6.2026. Saatavissa: <https://www.finanssivalvonta.fi/tiedotteet-ja-julkaisut/lehdistotiedotteet/2026/makrovakauspaatos-asuntolainakatto-nousee-95-prosenttiin-kaikille-lainanottajille--pankkien-lisapaaomavaatimukset-sailyvat-ennallaan/>

Finanstilsynet (2021). *Mortgage credit institutions — Market development 2020*. Saatavissa: https://cdn.finanstilsynet.dk/finanstilsynet/Media/638448817038960490/Mortgage_credit_institutions_2020_ENG.pdf

Finanstilsynet. (2023a). Vejledning om finansiering af udlejningsejendomme og ejendomsprojekter. VEJ nr 9298 af 20/04/2023. Saatavissa: <https://www.retsinformation.dk/eli/retsinfo/2023/9298>

Finanstilsynet. (2023b). Vejledning til bekendtgørelse nr. 944 af 21. juni 2022 om god skik for boligkredit. VEJ nr 9458 af 01/06/2023. Retsinformation. Saatavissa: <https://www.retsinformation.dk/api/pdf/237994>

Finanstilsynet. (2025) The Supervisory Diamond for banks. Saatavissa: <https://www.dfsa.dk/about-us/tasks-of-the-danish-fsa/the-supervisory-diamond-for-banks>

Folketinget. (2025). Forslag til folketingsbeslutning om at nedsætte en ekspertgruppe til forbedring af kreditvurderings- og lånemuligheder på boligmarkedet. 2025/1 BSF 22. Saatavissa: <https://www.retsinformation.dk/eli/ft/20251BB00022>

Forsström, K. (2024). Suositus suosittaa, vasta määräys määrää. Finanssivalvonnan blogi 26.6.2024. Saatavissa: <https://www.finanssivalvonta.fi/tiedotteet-ja-julkaisut/blogit/2024/suositus-suosittaa-vasta-maarays-maaraa/>

HE 7/2025 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuntosäästöjärjestelmästä ja siihen liittyviksi laeiksi. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/hallituksen-esitykset/2025/7>

HE 190/2025 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. Saatavissa: https://www.finlex.fi/fi/hallituksen-esitykset/2025/190#OT1_OT1_OT0_OT2

Honkanen, J. & Putkuri, H. (2025). Asuntovelalliset ovat kestäneet lainojensa korkoriskin. Euro&Talous. Saatavissa: <https://www.eurojatalous.fi/fi/2025/3/asuntovelalliset-ovat-kestaneet-lainojensa-korkoriskin/#5-kETrAERliX6K-gsHSBsQ-reference-text-8>

HSB. (n.d.) Frågor och svar om HSB Dela. Saatavissa: <https://www.hsb.se/dela/faq/>

Hypo. (2026). Investor Update 4Q2025. Saatavissa: https://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2026/01/Hypo_Credit_Update_4Q2025.pdf

IMF. (2020). Denmark: Financial Sector Assessment Program — Technical Note: Systemic Liquidity. IMF Country Report No. 20/254. Saatavissa: <https://www.imf.org/-/media/files/publications/cr/2020/english/1dnkea2020005.pdf>

Kiinteistöliitto. (2025). Talous- ja rahoituskysely 2025. Saatavissa: <https://ita-suomi.kiinteistoliitto.fi/media/z1nlf1mt/talous-jarahoituskyselyn2025keskeisetulokset.pdf>

Konsumentverket. (2026). Köpa nyproducerad bostadsrätt – vad du ska tänka på. Saatavissa: <https://www.konsumentverket.se/varor-och-tjanster/kopa-nyproducerad-bostadsratt-tips/>

Kurri, S. (2025). Hallitus linjasi makrovälineistön muutoksista – mikä muuttuu ja miten muutokset voivat vaikuttaa? Finanssivalvonnan blogi 29.4.2025. Saatavissa: <https://www.finanssivalvonta.fi/tiedotteet-ja-julkaisut/blogit/2025/hallitus-linjasi-makrovalineiston-muutoksista--mika-muuttuu-ja-miten-muutokset-voivat-vaikuttaa/>

Laki luottolaitostoiminnasta 610/2014. 15 luku 11 §, Enimmäisluototussuhde. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2014/20140610>.

Laki luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta 183/2023. Suomen säädöskokoelma. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/saaduskokoelma/2023/183>

Laki luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 ja 11 a §:n muuttamisesta 352/2026. Suomen säädöskokoelma. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/lainsaadanto/saaduskokoelma/2026/352>

Larsen, A. (n.d.) Introduction to the Danish Mortgage Bond Market. Jyske Bank. Saatavissa: https://jyskecapital.com/wps/wcm/connect/jcm/ba9882de-3ba6-45f6-9c57-599843d3cd03/The+Danish+Mortgage+Bond+Market_UK.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=url&CACHEID=ROOTWORKSPACE.Z18_P20418S0N05640Q0MBPDF1UN5-ba9882de-3ba6-45f6-9c57-599843d3cd03-nMNqcee

Laséen, S. (2025). Hur ändrar Svenska banker sina annonserade bolåneräntor när Riksbanken ändrar styrräntan? Staff memo, April 2025. Saatavissa: <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/staff-memo/svenska/2025/hur-andrar-svenska-banker-sina-annonserade-bolanerantor-nar-riksbanken-andrar-styrrantan.pdf>

LBK nr 1123 af 22/09/2015. *Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.* Retsinformation. Saatavissa: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2015/1123>

Lindberg, A. (2018). Bostadsrättsföreningars ekonomi och finansiella stabilitet. Ekonomiska kommentarer, NR 4 2018. Saatavissa: <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ekonomiska-kommentarer/svenska/2018/bostadsrattsforeningars-ekonomi-och-finansiell-stabilitet.pdf>

Nordea Kiinnitysluottopankki Oyj. (2025). Vuosikertomus 2025. Saatavissa: <https://www.nordea.com/en/doc/nmb-ar-2025-fin.pdf>

Nordea. (2026). Asuntolainan vakuudet. Saatavissa: <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lainan-vakuudet.html> (Viitattu 29.6.2026)

OECD. (2025). Household debt. Saatavissa: <https://www.oecd.org/en/data/indicators/household-debt.html>

OP. (2020) Asuntolainan vakuudet - tiedätkö eri vaihtoehtot? Saatavissa: <https://www.op-media.fi/asunnon-osto/asuntolainan-vakuudet-tiedatko-eri-vaihtoehtot/> (Viitattu 29.6.2026)

Putkuri, H. (2020). Asuntorahoituksen trendit Suomessa vuosituhaten vaihteen jälkeen. Suomen Pankin yleistajuisia selvityksiä, A:122. Helsinki: Suomen Pankki.

Regeringskansliet. (2024). Om Finansiella stabilitetsrådet. Saatavissa: <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/finansiella-stabilitetsradet/om-finansiella-stabilitetsradet/>

Rohde, L., & Sangill, T. (2020). Macroprudential policy in Denmark: Lecture notes (Lecture 21, University of Copenhagen). Danmarks Nationalbank. Saatavissa: <https://www.nationalbanken.dk/media/501kaw25/macroprudential-policy-in-denmark-notes-and-slides.pdf>

Ryttersson, J. (2023). Reparationsfond / underhållsfond – bostadsrätt. Boupplysningen. Saatavissa: <https://www.boupplysningen.se/boende/reparationsfond>

Ryttersson, J. (2026a). Kapitaltillskott. Värderingsverket. Saatavissa: <https://varderingsverket.se/guider/kapitaltillskott/>

Rytttersson, J. (2026b). Listränta och snittränta. Boupplysningen. Saatavissa: <https://www.boupplysningen.se/listranta-och-snittranta>

SCB. (2026a). Bostadsrättföreningar väljer kortare räntebindningstider. Statistiknyhet, 20.2.2026. Saatavissa: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/finansmarknad/krediter-till-foretag/kreditdatabas-krita/pong/statistiknyhet/kreditdatabas-krita-december-2025/>

SCB (2026b). Finansmarknadsstatistik. Saatavissa: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/finansmarknad/finansmarknadsstatistik/finansmarknadsstatistik/>

SCB. (2026c). Andelen bolån med rörlig ränta fortsätter öka. Statistiknyhet, 26.2.2026. Saatavissa: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/finansmarknad/finansmarknadsstatistik/finansmarknadsstatistik/pong/statistiknyhet/finansmarknadsstatistik-januari-2026/>

SFS 1991:614. Bostadsrättslag. Saatavissa: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/bostadsrattslag-1991614_sfs-1991-614/

SFS 2010:1846. Konsumentkreditlag. Saatavissa: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/konsumentkreditlag-20101846_sfs-2010-1846/

SFS 2026:226. Lag om begränsning av bostadskrediter. Saatavissa: <https://svenskfornfattningssamling.se/doc/2026226.html>

Skattestyrelsen. (n.d.) Deduction for interest expenses. Saatavissa: <https://skat.dk/en-us/individuals/deductions-and-allowances/deduction-for-interest-expenses>

Skatteministeriet. (2024). Skatteværdi af fradrag i 2024. Saatavissa: <https://skm.dk/tal-og-metode/satser/skatte-og-afgiftsberegning/skattevaerdi-af-fradrag-i-2024>

Skatteverket. (n.d.). Förutsättningar för uppskov när du sålt en bostad. Saatavissa: <https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/forsaljningavbostad/begaruppskov/forutsattningarforuppskov.4.233f91f71260075abe8800030623.html>

Social- og Boligstyrelsen. (2018). General conditions for building and construction works and supplies (AB). Saatavissa: <https://www.sbst.dk/byggeri/byggeriets-regler/byggeriets-aftalevilkaar-ab-systemet/general-conditions-for-building-and-construction-works-and-supplies-ab>

SOU 2022:12. Startlån till förstagångsköpare av bostad. Statens offentliga utredningar. Stockholm: Finansdepartementet. Saatavissa: <https://data.riksdagen.se/fil/475D65E2-6E9C-418B-83B4-5097155E0A05>

Suomen Pankki (2024). *Suomen Pankin vuosikertomus 2023*. Rahoitusvakausta ja Suomen Pankin tilastot vuonna 2023. Helsinki: Suomen Pankki. Saatavissa: <https://vuosikertomus.suomenpankki.fi/2023/toimintakertomus/rahoitusvakausta/>

Suomen Pankki. (2025b). Valtaosa asuntolainoista on annuiteettilyhenteisiä. Saatavissa: <https://www.eurojatalous.fi/fi/kuviot/>

Suomen Pankki. (2025c). Lyhennysvapaalla olevien asuntolainojen osuus on pienentynyt. Saatavissa: <https://www.eurojatalous.fi/fi/kuviot/>

Suomen Pankki. (2026a). Asuntoyhteisöjen lainakanta. Saatavissa: https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/taulukot-ja-kuviot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/kuviot/rati-kuviot-fi/Lainat_asuntoyhteisoille_chrt_fi/

Suomen Pankki. (2026b). Suomen rahalaitosten euroalueen kotitalouksille myöntämien euromääräisten asuntolainojen kanta ja kesikorko. Saatavissa:

https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/taulukot-ja-kuviot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/kuviot/rati-kuviot-fi/asuntolainat_chrt_fi/

Suomen Pankki. (2026c). Asuntolainojen takaisinmaksuajat ovat pidentyneet. Saatavissa: <https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tilastotiedotteet/rahalaitosten-tase/2026/asuntolainojen-takaisinmaksuajat-ovat-pidentyneet/>

Suomen Pankki. (2026d). Asuntolainojen keskikoron kehitys tasaantunut. Saatavissa: <https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tilastotiedotteet/rahalaitosten-tase/2026/asuntolainojen-keskikoron-kehitys-tasaantunut/>

Suomen Pankki. (2026e). Suomi on vaihtuvakorkoisten asuntolainojen maa edelleen. Saatavissa: <https://www.eurojatalous.fi/fi/kuviot/>

Suomen Pankki. (2026f). Rahalaitosten uusien asuntolainojen ja yrityslainojen laskennalliset korkomarginaalit Suomessa. Saatavissa: https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/taulukot-ja-kuviot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/kuviot/rati-kuviot-fi/kotitalous_ja_yrityslainojen_laskennalliset_korkomarginaalit_suomessa_chrt_fi/

Suomen Pankki. (2026g). Suomessa toimivien luottolaitosten markkinaosuudet. Saatavissa: https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/taulukot-ja-kuviot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/taulukot/rati-taulukot-fi/markkinaosuudet_luottolaitokset_fi/

Suomen Pankki. (2026h). Takaisinmaksuajaltaan pidempien asuntolainojen määrä kasvanut. Saatavissa: <https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tilastotiedotteet/rahalaitosten-tase/2026/takaisinmaksuajaltaan-pidempien-asuntolainojen-maara-kasvanut/>

Suomen Pankki. (2026i). Kotitalouslainojen korot nousivat toukokuussa 2026. Saatavissa: <https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tilastotiedotteet/rahalaitosten-tase/2026/kotitalouslainojen-korot-nousivat-toukokuussa-2026/>

Suomen Pankki & Finanssivalvonta. (2026). Makrovakausraportti 1/2026. Saatavissa: <https://publications.bof.fi/items/16f94ad6-8449-44c3-b202-71f9171cf552>

Svenska Bankföreningen. (2025a). Bolånemarknaden i Sverige. Rapport, September 2025. Saatavissa: https://www.financesweden.se/media/bhrblsae/bolanemarknaden-i-sverige_sept-2025.pdf

Svenska Bankföreningen. (2025b). Konkurrensen i den Svenska banksektorn, September 2025. Saatavissa: <https://www.financesweden.se/media/2ssnwvm2/2509-konkurrensen-i-den-svenska-banksektorn-2025-final.pdf>

Tilastokeskus. (2025). Velkaantumistilasto [verkkajulkaisu]. ISSN=1797-8793. Helsinki: Tilastokeskus. Saatavissa: <https://stat.fi/fi/julkaisu/cm1hd0jtn5ntw07w0a3nieaw3>

Tilastokeskus. (2026). Kotitalouksien nettorahoitusvarat kasvoivat vuoden 2025 neljännellä neljänneksellä. Saatavissa: <https://stat.fi/fi/julkaisu/cmfp89h1basj07vyduxkfjrm>

The Norwegian Tax Administration. (n.d.). BSU - Young people's housing savings. Saatavissa: <https://www.skatteetaten.no/en/person/taxes/get-the-taxes-right/bank-and-loans/bsu---young-peoples-housing-savings/>

Vaitomaa, W. & Savio, L. (2025). Pankit ovat noudattaneet kotitalouksien velkaantuneisuutta koskevia rajoituksia ja suositusta lähes täysimääräisesti. Finanssivalvonta, 15.9.2025. Saatavissa: <https://publications.bof.fi/server/api/core/bitstreams/c7d683f5-c781-4ddc-86cb-35ccf5cf6478/content>

Valtiokonttori. (n.d.) ASP-lainsäädännön uudistaminen. Saatavissa:

<https://www.valtiokonttori.fi/asp-lainsaadannon-uudistaminen/#korkotuki-ja-muut-korkosuojaustuotteet>

Valtiokonttori. (2026). Ohje asuntolainojen valtioneuvoston päätöksestä 1.6.2026 alkaen (VK HAL

02/2026). Saatavissa: <https://www.valtiokonttori.fi/maataykset-ja-ohjeet/ohje-asuntolainojen-valtioneuvoston-paatoksesta-voimassa-1-6-2026-alkaen/>

Valtioneuvoston kanslia. (2025). Tilannekatsaus puoliväliriihen kasvutoimiin 7.11.2025.

Saatavissa:

<https://valtioneuvosto.fi/documents/194055633/200124281/Tilannekatsaus%20puoliv%C3%A4liriihen%20kasvutoimiin%207.11.2025.pdf/ef02a04f-ed09-b4f3-87ae-7925ff789693/Tilannekatsaus%20puoliv%C3%A4liriihen%20kasvutoimiin%207.11.2025.pdf?t=1762525528622>

Valtiovarainministeriö. (n.d.). Makrovakauseräpolitiikka ja -valvonta. Saatavissa:

<https://vm.fi/makrovakausera>

Valtiovarainministeriö. (2023). Kotitalouksien velkaantuminen ja korkojen nousu: Työryhmän

raportti. Valtiovarainministeriön julkaisuja, 2023:34. Saatavissa: <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-250-5>

Valtiovarainministeriö. (2026). Rakentaminen 2026–2027: Kevät 2026. Valtiovarainministeriön

julkaisuja 2026:11. Rakennusalan suhdanneryhmä (RAKSU). Saatavissa:

<https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-384-7>

Voutilainen, V. (2024). Ensiasuntolainojen määrä kasvoi selvästi veromuutoksen vetämänä.

Euro&Talous blogi 3.5.2024. Saatavissa:

<https://www.eurojatalous.fi/fi/blogit/2024/ensiasuntolainojen-maara-kasvoi-selvasti-veromuutoksen-vetamana/>

Ympäristöministeriö. (2026a). Asuntorahoituksen selvitysryhmän raportti. Ympäristöministeriön

julkaisuja, 2026:18. Saatavissa: <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-279-2>

Ympäristöministeriö. (2026b). Esitys asunto-osaakeyhtiöiden perusparannuslainojen, ASP-

lainajärjestelmän sekä omistusasuntojen valtioneuvoston päätöksen ehtojen parantamisesta

lausunnoille. Tiedote 13.8.2026. Saatavissa: <https://valtioneuvosto.fi/-/1410903/esitys-asunto-osaakeyhtioiden-perusparannuslainojen-asp-lainajarjestelman-seka-omistusasuntojen-valtioneuvoston-paatoksen-ehtojen-parantamisesta-lausunnoille>

valtioneuvoston päätöksen ehtojen parantamisesta lausunnoille

Zmarta. (2026). Granskning: Snitträntor har rapporterat fel - i upp till elva år. [Lehdistötiedote].

Saatavissa: https://www.mynewsdesk.com/se/zmarta/pressreleases/granskning-aatta-av-tolv-banker-raeknar-snittraentor-fel-3447581?utm_source=rss&utm_medium=rss&utm_campaign=Alert&utm_content=pressreleases

Öljemark, J. (2026). Räntebindning för hushåll. Saatavissa:

https://www.ekonomifakta.se/sakomraden/finansuell-ekonomi/lan-och-finansiering/rantebindning-for-hushall_1213870.html