
Asuntorakentamisen ja asunnon ostamisen rahoitus Pohjoismaissa

Mitä Suomi voi oppia Ruotsista ja Tanskasta?

Tea Lönnroth

Aalto-yliopisto · Kiinteistötalouden tutkimusryhmä

Rakennusteollisuus RT:n rahoitusryhmä · 23.9.2026

Selvitys lyhyesti



Mitä

Vertailu Suomen, Ruotsin ja Tanskan rakentamisvaiheen rahoituksesta, kotitalouksien asuntolainoista, tuista ja sääntelystä



Miten

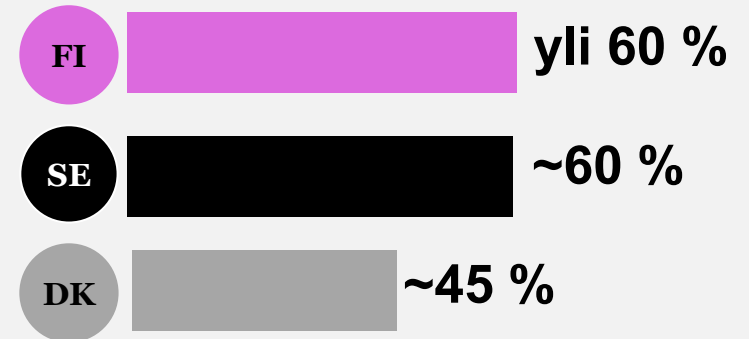
Dokumenttianalyysi (viranomaiset, tilastot, asiantuntijaorganisaatiot) + 10 asiantuntijahaastattelua pankeista, rakennusosalta ja muilta tahoilta kolmessa maassa, huhti–kesäkuu 2026



Kuka

Aalto-yliopiston Kiinteistötalouden tutkimusryhmä (Tea Lönnroth, Heidi Falkenbach, Elias Oikarinen)

Asuntorakentamisen pudotus huipusta (2021 → 2025)



Suomessa 2025 enää reilu 17 000 aloitusta
– elpyminen naapurimaita hitaampaa

Rakentamisvaihe: kuka kantaa (myynti)riskin?

Kaikissa maissa vaiheittainen pankkirahoitus – ero on siinä, milloin ostaja sitoutuu

	Suomi	Ruotsi	Tanska
Rahoituksen ehto	Ennakkovarausaste, tyypillisesti $\geq 60\%$ (pankin harkinta)	Sitovia ennakkosopimuksia 30–60 %, nyt jopa 70–80 % (pankin harkinta)	Ennakkomyyntikate 115 % rakennusluotosta (valvojan ohje)
Ostajan sitoutuminen	Varaus ei sido; kaupan peruutusosoikeus	Ennakkosopimus sitoo jo varhain; purku vain laissa säädetyin perustein	Sitova kauppa varhain; 6 arkipäivän peruutus
Riskit	Rakennuttajalla ja pankilla pitkään	Siirtyy ostajalle aikaisin	Rahoittaja vahvasti suojattu

Asunnon ostajan rahoitus: keskeiset erot

Suomessa tapahtunut paljon kevennyksiä vuonna 2026 – myös Ruotsissa tehty muutoksia

	Suomi	Ruotsi	Tanska
Rahoitusmalli	Pankkikeskeinen	Pankkikeskeinen	Joukkolainavetoinen
Korkosidonnaisuus	94 % uusista lainoista euriborissa; 12 kk	Listakorko; 3kk	Jopa 30v kiinteä korko
Laina-aika ja lyhennys	Enintään 40 v (uusi 2026)	Ei enimmäisaikaa; lyhennys 1-2 %/v kun LTV>50 %	30v/uudelleenrahoitus, lyhennysvapaat yleisiä
Lainakatto	95 % kaikille (uusi 2026)	90 % (uusi 2026)	80 % + pankkilaina ~95 %
Vakuudet	Pankin vakuusarvo n. 70-75 % → lisävakuus tai valtiontakaus	Asunto vakuutena koko lainalle	Asunto vakuutena koko lainalle
Stressitesti	Yhtenäinen: korko 6 %; 25 v, menot < 60% nettotuloista	Pankin oma laskentakorko (KALP)	Kasvualueilla kodifioitu, muualla pankin harkinta

A!

Missä Ruotsi ja Tanska ovat suopeampia ostajalle

Asumisen kustannus ja lainanhoidon joustot



Korkovähennys

SE 30 % korkomenoista 100 000 SEK:iin asti

DK n. 33 % 50 000 DKK:iin asti

Suomessa poistettu kokonaan 2023



Lyhennysjousto

SE Ei pakollista alle 50 % LTV:llä; uudiskohteissa 5 v.

DK Lyhennysvapaa tyypillisesti enintään 10 v; n. 31 %:lla lyhennysvapaita lainoja

Suomessa n. 7 % kannasta lyhennysvapaalla



Kriisijousto

SE Hallitus voi vakavassa taantumassa sallia tilapäiset poikkeukset lyhennysvaatimuksista

Suomessa ei käytössä



Korkoriskin hallinta

DK 30 v kiinteä korko joukkolainamarkkinalta; laina ostettavissa takaisin markkinahintaan

Suomessa 94 % uusista lainoista euriborissa

Kiitos!

Kysymyksiä ja keskustelua

Tea Lönnroth

tea.lonnroth@aalto.fi

Aalto-yliopisto · Kiinteistötalouden tutkimusryhmä

Rakennuttajan malli: HSB Dela

Ruotsalainen osaomistusmalli uudiskohteisiin – HSB omistaa puolet asunnosta enintään 10 vuotta

1

Ostohetki: puolet kummallekin

HSB ja ostaja maksavat puoliksi käsirahan, omarahoitusosuuden ym. Ostaja rahoittaa vain oman puolikkaansa.

2

Asuminen: ostaja vastaa kuluista

Vastike, sähkö, vakuutus ja korjaukset sekä kiinteä kuukausimaksu HSB:lle sopimuskauden ajan.

3

Aikaisintaan 5 v: lunastus

Ostaja voi lunastaa HSB:n osuuden markkinahintaan. Myynti on mahdollista milloin tahansa.

4

Viimeistään 10 v: sopimus päättyy

Ostaja omistaa koko asunnon tai se myydään. Arvonmuutos jaetaan puoliksi (50/50).

Esimerkki: 300 000 € uusi asunto

	Tavallinen	HSB Dela
Oma raha (10 %)	30 000 €	15 000 €
Asuntolaina	270 000 €	135 000 €

Havainnollistava; lisäksi kuukausimaksu HSB:lle.

Rakentajan näkökulmasta

- Markkinaehtoinen, rakennuttajan oma keino
- Tuo uudiskohteisiin ostajia, joilta puuttuu omarahoitus
- Rakennuttaja sitoo pääomaa ja kantaa puolet arvonmuutosriskistä
- Vielä pienimuotoinen: pilotti 23 asuntoa (Göteborg), nyt kohteita mm. Täbyssä ja Malmössä

Mitä muuttunut: ennen ja nyt

Suomessa tapahtunut paljon kevennyksiä vuonna 2026 – myös Ruotsissa tehty muutoksia

Maa	Muutos	Ennen	Nyt	Suunta
FI	Lainakatto, muut kuin ensiasunnon ostajat	90 %	95 %	Kevennys
FI	Asuntolainan enimmäislaina-aika	30 v	40 v	Kevennys
FI	Taloyhtiölaina rakentamisvaiheessa	60 %	70 %	Kevennys
FI	Taloyhtiölainan lyhennysvapaa valmistumisen jälkeen	12 kk	24 kk	Kevennys
FI	Taloyhtiölainan enimmäistakaisinmaksuaika	30 v	40 v	Kevennys
FI	ASP-säästämisen yläikäraja	Oli	Poistettu	Kevennys
SE	Lainakatto (ohjeesta sitovaksi laiksi)	85 %	90 %	Kevennys
SE	Lisälyhennys 1 %/v, kun velka > 4,5 × tulot	Käytössä	Poistettu	Kevennys
SE	Lisälainan (<i>tilläggs lån</i>) enimmäis-LTV	85 %	80 %	Kiristys

Sama EU-kehikko – kolme erilaista mallia

Kansalliset ratkaisut määrittävät, kuka kantaa riskin – ja kenellä on päätäntävalta

FI

Suomi

Pankkikeskeinen

- Rakentaminen käynnistyy ennakkovarauksen varassa (RS-järjestelmä)
 - Asuntolainat sidottu euriboriin (94 % uusista)
 - Sääntely painottuu lainakattoon ja laina-aikaan
-
- Valvoja: Fivan johtokunta (lain puitteissa)

SE

Ruotsi

Pankkikeskeinen

- Sitova ennakkomyynti (förhandsavtal) rahoituksen ehtona
 - Hinnoittelu pankkien listakorkojen pohjalta
 - Pakollinen lyhennys vain, kun LTV ylittää 50 %
-
- Laki + hallitus (tilapäiset muutokset) + Riksbank (CCyB)

DK

Tanska

Joukkolainavetoinen

- Numeerinen ohjeistus rakennushankkeille
 - Kiinnitysluottolaitokset rahoittavat lainat katetuilla joukkolainoilla
 - Laaja tarjonta 30 v kiinteäkorkoisia lainoja
-
- Elinkeinoministeriö SRC:n suosituksesta