



Vaasan yliopisto
UNIVERSITY OF VAASA

Toivo Heinonen

Vuokrasääntelyn vaikutus asuntomarkkinoihin

vertailussa Suomi ja Ruotsi

Laskentatoimen ja rahoituksen
akateeminen yksikkö
Pro gradu -tutkielma
Taloustieteen maisteriohjelma

Vaasa 2026

VAASAN YLIOPISTO**Laskentatoimen ja rahoituksen akateeminen yksikkö**

Tekijä:	Toivo Heinonen		
Tutkielman nimi:	Vuokrasääntelyn vaikutus asuntomarkkinoihin: vertailussa Suomi ja Ruotsi		
Tutkinto:	Kauppätieteiden maisteri		
Koulutusohjelma:	Taloustieteen maisteriohjelma		
Opintosuunta:	Taloustiede		
Työn ohjaaja:	Petri Kuosmanen		
Valmistumisvuosi:	2026	Sivumäärä:	60

TIIVISTELMÄ:

Vuokrasääntely on ekonomistien keskuudessa yksimielisesti todettu markkinahäiriötä aiheuttavaksi tekijäksi. Hintamekanismi ei toimi, uudisrakentaminen vähenee ja asuntojen allokaatio ei ole optimaalista. Tutkimuskirjallisuuden yksimielisyydestä huolimatta vuokrasääntely on monissa maissa säilynyt ja asumiskustannusten nousun myötä kiinnostus vuokrasääntelyä kohtaan on tullut uudestaan esille. Ruotsissa nykymuotoinen, käyttöarvoon ja vuosittaisiin kollektiivisiin neuvotteluihin perustuva vuokrasääntely on ollut käytössä 1960-luvulta lähtien. Suomessa vuokrasääntely purettiin 1990-luvulla, joten vuokramarkkinoiden kehityksen vertailu 1990-luvulta eteenpäin tarjoaa mahdollisuuden tutkia vuokrasääntelyn vaikutuksia käytännössä. Vertailusta tekee mielekkään Suomen ja Ruotsin samankaltaisuus, jolloin vertailussa on helpompi keskittyä vuokra-asuntomarkkinoihin. Tässä tutkielmassa tutkitaan erityisesti hintamekanismin toimivuutta vapailla ja säännellyillä markkinoilla, miten reaali vuokrat reagoivat kysynnän ja tarjonnan muutoksiin ja tarkastellaan uudisrakentamisen määrää väkilukuun suhteutettuna. Tätä varten on muodostettu reaali vuokra indeksi molemmille maille, joiden avulla havaitaan, että reaalisesti vuokrasääntely ei ole suojannut vuokralaisia vuokrien nousulta Ruotsissa. Syynä on, että Ruotsin vuokrat eivät perustu kysyntään ja tarjontaan, vaan asuntojen käyttöarvoon, joka taas määräytyy asuntojen ominaisuuksien perusteella. Suomessa vuokrat voivat reaalisesti myös laskea. Uudisrakentamisen osalta vuokrasääntelyn vaikutukset seuraavat teoriaa täsmällisesti: Ruotsissa uudisrakentaminen on väkilukuun suhteutettuna vähäisempää kuin Suomessa. Vuokrasääntely tekee uudisrakentamisesta kannattamatonta. Tulosten pohjalta voidaan todeta, että Suomen vuokramarkkinat toimivat tehokkaammin kuin Ruotsin. Vuokrasääntelyn purkaminen olisi Ruotsissa perusteltua, mutta aihe on osoittautunut poliittisesti vaikeaksi, johtuen pitkälti etujärjestöjen vastustuksesta. Merkkejä suunnanmuutoksesta Ruotsissa on kuitenkin nähty lähiaikoina.

AVAINSANAT: vuokrasääntely, asuntomarkkinat, vuokra-asunnot, asuntotuotanto, asuntopolitiikka

Sisällys

1	Johdanto	5
2	Vuokrasääntely	9
2.1	Vuokra-asuntomarkkinoiden perusmalli	10
2.2	Vuokrasääntely	14
2.2.1	Ensimmäisen sukupolven vuokrasääntely	15
2.2.2	Toisen sukupolven vuokrasääntely	16
2.2.3	Kolmannen sukupolven vuokrasääntely	17
2.3	Vuokrasääntelyn lyhyen aikavälin vaikutukset	18
2.4	Vuokrasääntelyn pitkän aikavälin vaikutukset	21
2.5	Vaihtoehdot vuokrasääntelylle	22
3	Suomen ja Ruotsin vuokra-asuntomarkkinoiden vertailu	25
3.1	Aineisto ja metodit	25
3.2	Asuntomarkkinoiden kuvaus Suomessa ja Ruotsissa	26
3.2.1	Suomi	27
3.2.2	Ruotsi	30
3.3	Vuokrasääntelyn historiallinen kehitys ja nykytila	33
3.4	Vuokrien taso, kehitys ja dynamiikka	36
3.5	Tarjonta ja rakentaminen	39
3.6	Kysyntä, saatavuus ja asuntopula	41
3.7	Asumistuet ja sosiaalipolitiikka vuokra-asuntomarkkinoiden tukena	42
3.8	Suomen ja Ruotsin reaalivuokraindexit	46
3.9	Tulokset ja analyysi	48
4	Johtopäätökset	53
	Lähteet	55

Kuviot

Kuvio 1: Vuokramarkkinoiden kysyntä ja tarjonta	11
Kuvio 2. Vuokrasäätelyn tutkittuja vaikutuksia	15
Kuvio 3: Vuokramarkkinat lyhyellä aikavälillä, kun vuokralle asetetaan katto.	19
Kuvio 4: Suomen vuokramuutokset 1996–2025 (%)..	36
Kuvio 5: Ruotsin vuokramuutokset 1969–2025 (%).	37
Kuvio 6: Ruotsin vuokrataso suhteutettuna kuluttajahintaindeksiin	38
Kuvio 7. Uudisrakentaminen Suomessa ja Ruotsissa väkilukuun suhteutettuna	40
Kuvio 8. Suomen ja Ruotsin reaali vuokra indekset 1995-2025 (1995=100)	46

Taulukot

Taulukko 1. As Oy ja Bostadsrätt -asumismuotojen vertailu vuokramarkkinoilla.	31
Taulukko 2. Suomen ja Ruotsin asumistukijärjestelmät.	44

1 Johdanto

Vuokralla asuminen on kasvattanut suosiotaan Suomessa ja Ruotsissa 2000-luvulla. Syitä vuokra-asumisen suosion kasvuun ovat esimerkiksi kaupungistuminen ja kotitalouksien keskimääräisen koon pieneneminen. Ruotsissa vuokrasäänneltyä vuokra-asuntoa voi joutua jonottamaan useita vuosia. Esimerkiksi Tukholman kaupungissa keskimääräinen jonotusaika vuonna 2024 oli 11,6 vuotta ja asuntojonoon rekisteröityneitä oli 31.12.2024 mennessä 857 335 henkilöä (Bostadsförmedlingen, n.d.). Nuorten muuttaminen omaan kotiin on myöhästynyt (Pennanen, 2020) ja laitton jälleen- sekä alivuokraus ovat merkittävä ongelma (Nurminen, 2021). Vuokrasääntelyn maine ekonomistien keskuudessa on siis ansaitusti huono, ja varsinkin Ruotsista tulevia uutisia vuokrasääntelyn toimimattomuudesta, poliittisesta tulenarkuudesta ja monimutkaisuudesta saa lukea suomalais-sakin medioissa säännöllisesti.

Suomenkin vuokra-asuntomarkkinat olivat vuokrasäännellyt 1990-luvulle asti, jolloin vuokrasääntelyä alettiin purkaa vaiheittain. Siksi vertailu Ruotsiin on mielenkiintoista: kaksi monin tavoin samankaltaista pohjoismaata, joiden vuokra-asuntomarkkinat ja asuntomarkkinat ylipäättään ovat hyvin erilaiset. Suomessa vuokrat voivat jopa laskea kysynnän ollessa heikkoa, mutta Ruotsin neuvottelupohjainen käyttöarvoon perustuva järjestelmä on taannut sen, että vuokrat eivät ole laskeneet 1990- ja 2000-luvuilla kertaaakaan, ei edes asuntomarkkinoiden tilanteen ollessa hyvin heikko. Tutkimuskirjallisuudessa vuokrasääntelyn negatiiviset vaikutukset eivät rajoitu pelkästään asuntomarkkinoihin, vaan myös esimerkiksi työvoiman liikkuvuuteen ja työttömyyden keston (Svarer ja muut, 2005) sekä segregatioon (Diamond ja muut, 2019). Ovatko vuokrasääntelyn aiheuttamat ongelmat kadonneet Suomesta, vai ovatko ongelmat vain muuttaneet muotoaan? Voiko Ruotsin järjestelmässä olla hyviäkin puolia?

Tämä tutkielma tutkii vuokrasääntelyn vaikutuksia vuokra-asuntomarkkinoihin vertailemalla Suomea ja Ruotsia. Tutkielma pyrkii selvittämään, toimivatko suomalaiset vuokra-asuntomarkkinat ruotsalaisia markkinoita tehokkaammin, ja missä määrin mahdolliset erot johtuvat vuokrasääntelystä. Huomio kiinnittyy erityisesti reaali vuokrien kehitykseen

ja siihen, kuinka tarkasti vuokrat seuraavat yleistä hintatasoa pidemmällä aikavälillä vuodesta 1995 lähtien.

Korkeiksi kohonneiden asumiskustannuksien hillitseminen vuokrasääntelyn avulla on nostanut päätään viime vuosina Euroopassa, myös joissakin sellaisissa maissa, joissa vuokrasääntely on jo aiemmin purettu. Esimerkiksi Berliinissä ja Barcelonassa on päädytty vuokrasääntelyn käyttöönottoon asumiskustannuksien hillitsemiseksi (Hahn ja muut, 2023; Monras & Montalvo, 2023). Tämän tutkielman tutkimuksen kohteeksi valikoitui kuitenkin Ruotsi muutamastakin eri syystä. Ruotsin vuokrasääntelyjärjestelmä on kansainvälisestikin monimutkainen ja ainutlaatuinen. Se on ainutlaatuinen johtuen muun muassa sen neuvotteluperusteisuudesta, käyttöarvojärjestelmästä ja siitä, että se ei ole keskusjohtoinen, toisin kuin esimerkiksi Suomen vuokrasääntelyjärjestelmä oli. Tämä tarkoittaa, että Ruotsissa vuokrat neuvotellaan vuosittain vuokralaisten ja vuokranantajien etujärjestöjen kautta, eikä viranomaisilla ole näihin neuvotteluihin suoraa määräysvaltaa. Varsinkin vuokralaisten etujärjestö on Ruotsissa suuri ja sillä on poliittista vaikutusvaltaa.

Ruotsin vertailu Suomeen on luontevaa johtuen sen maantieteellisestä ja kulttuurillisesta samankaltaisuudesta. Molemmat ovat pohjoisia, korkean tulotason hyvinvointivaltioita, joissa kaupunkien ja maaseudun välinen kuilu on suurentunut 2000-luvulla. Tällaiset samankaltaisuudet ovat vertailun kannalta toivottuja, koska silloin perustavanlaatuisia muuttujia, kuten kulttuuri ja yhteiskuntarakenne kontrolloidaan. Tämä tarkoittaa, että vertailussa korostuvat paremmin vuokra-asuntomarkkinoiden erot. Ruotsin vertailukohtana toimii Suomi myös siksi, että Suomen vuokrasääntely purettiin 1990-luvulla ja onkin mielenkiintoista nähdä, millä tavalla maiden vuokra-asuntomarkkinat ovat lähteneet eriytymään sen jälkeen. Siksi maiden vertailun alkupisteeksi on valittu vuosi 1995: Suomen vuokrasääntely oli silloin käytännössä kokonaan purettu (Lyytikäinen, 2006, s. 5).

Päätutkimuskysymykseni on, että ovatko Suomen vuokra-asuntomarkkinat tehokkaammat kuin Ruotsin? Tutkielmassani tarkastelen tehokkuutta ensisijaisesti reaalivuokrien kehityksen ja niiden sopeutumisen kysyntä- ja tarjontamuutoksiin kautta. Vuokramuutosten avulla tutkin tehokkuutta siitä näkökulmasta, että reagoivatko markkinat kysyntämuutoksiin – molempiin suuntiin. Keskityn analyysissäni erityisesti vuosiin 1995–2025, sillä 1995 Suomen vuokrasääntely oli käytännössä kokonaan purettu, jolloin vertailu alkaa ns. ”puhtaalta pöydältä”. Kuvailevia tilastoja olen sisällyttänyt myös ajalta ennen vuotta 1995.

Toinen tutkimuskysymys, joka on johdettu suoraan pääkysymyksestä, on tällainen: missä määrin mahdolliset erot tehokkuudessa johtuvat vuokrasääntelystä? Tähän kysymyksen selvittämiseksi tarvitsee perehtyä siihen, miten neuvottelupohjainen järjestelmä toimii hintamekanismina verrattuna perinteisempään markkinaan, jossa hinta muodostuu kysynnän ja tarjonnan mukaan, kuten esimerkiksi Suomessa. Kolmas kysymys on seuraavanlainen: miten reaalivuokrat ovat kehittyneet Suomessa ja Ruotsissa vuodesta 1995 eteenpäin? Tähän kysymykseen vastatakseni olen muodostanut itse reaaliset vuokraindexit käyttäen apuna kuluttajahintaindeksejä Suomesta ja Ruotsista.

Tutkielma jakautuu johdannon jälkeen teoriaan, empiriaan ja johtopäätöksiin. Teorialuvussa käyn läpi aiheen kannalta keskeisen teorian ja käsitteet, luoden pohjan empirialuvulle. Käyn läpi vuokrasääntelyn ensimmäisen, toisen ja kolmannen sukupolven sekä vuokra-asuntomarkkinoiden perusmallin, kun markkinoilla ei ole sääntelyä. Teoriaosiossa käyn läpi myös muun muassa vuokrasääntelyn vaikutuksia, vaihtoehtoja vuokrasääntelylle sekä kirjallisuuden konsensuksen ja kritiikin.

Empirialuvussa pyrin vastaamaan tutkimuskysymyksiin kuvailevan vertailuanalyysin avulla. Tutkimuksen tavoitteena on johtopäätökset-luvussa antaa suositus siitä, miten Ruotsissa kannattaisi kehittää vuokrasääntelyjärjestelmää tai mahdollisesti luopua siitä. Tavoitteeseen päästään kuvailevan vertailuanalyysin avulla, hyödyntäen reaalivuokria ja vuokramuutoksia. Suositus on luonteeltaan suuntaa antava, sillä se ei perustu

kausaalianalyysiin, vaan deskriptiivisiin johtopäätöksiin, jotka on tehty Suomen ja Ruotsin vertailun perusteella. Tutkielma on hyödyllinen niille, jotka ovat kiinnostuneita vuokrasääntelystä ja Suomen tai Ruotsin vuokra-asuntomarkkinoista.

2 Vuokrasääntely

Tässä luvussa käsitellään tutkielman kannalta olennaista teoriaa vuokra-asuntomarkkinoista ja vuokrasääntelystä kirjallisuuteen pohjautuen. Aluksi esittelen vuokramarkkinoiden perusmallin, joka kuvastaa vuokra-asuntomarkkinoiden kysyntää ja tarjontaa tilanteessa, jossa vuokrasääntelyä ei ole. Se on tärkeää vuokrasääntelyn ymmärtämisen kannalta, sillä vuokrasääntely vaikuttaa vuokramarkkinoilla sekä kysyntään että tarjontaan. Perusmallin jälkeen käsittelen vuokrasääntelyä ja sen eri muotoja, sekä mahdollisia vaihtoehtoja sille. Mielenkiintoista on, että vuokrasääntelystä on ekonomistien keskuudessa melko selkeä yksimielisyys, mutta silti vuokrasääntely on käytössä useissa maissa. Luvussa 2.1. on käytetty sekaisin sanoja ”vuokramarkkinat” ja ”asuntomarkkinat”, mutta sillä ei ole itse sisällön kannalta merkitystä.

Vuokramarkkinoiden tehokkuutta voi arvioida useasta näkökulmasta. Voidaan tutkia muun muassa allokoitumista, hintamekanismin toimivuutta, eli miten vuokrat reagoivat erilaisiin kysynnän ja tarjonnanmuutoksiin, ja liikkuvuutta. Tämän tutkielman empiirinen pääpaino on hintamekanismin tarkastelussa: miten reaali vuokrat ovat reagoineet muutoksiin ja kehittyneet Suomessa ja Ruotsissa. Pääpaino on hintamekanismissa, sillä sen tutkimiseksi tilastoja on kohtuullisen hyvin saatavilla molemmista maista. Allokaatio ja liikkuvuus käydään läpi ainoastaan kirjallisuuden pohjalta.

Hintamekanismilla viitataan siihen, miten hinnat muodostuvat markkinoilla. Hinnan muodostuminen välittää tietoa markkinoilla ja ohjaa ostajien ja myyjien päätöksiä. Suomen ja Ruotsin vuokramarkkinoilla hintamekanismit ovat perustavanlaatuisesti erilaiset. Ero näkyy erityisesti siinä, kuinka hyvin hinnat reagoivat kysynnän ja tarjonnan muutoksiin. Asuntomarkkinoilla tarjonta ei teoriassakaan voi reagoida välittömästi kysyntäpiikkeihin, mutta pitkällä aikavälillä vapaalla markkinalla tarjonnan pitäisi pystyä vastaamaan kysyntään paremmin kuin säädellyllä markkinalla. Malpezzin (1999, s. 27) mukaan hyvin toimivalla markkinalla tarjonta reagoi kysyntään ja hinnat pysyvät vakaana. Hintaan liittyen, Malpezzi (1999, s. 27) käyttää asuntomarkkinoiden toimivuuden mittarina

hinta/tulotaso -mittaria. Helsingissä asuntojen hinnat ovat historiallisen alhaalla tulotason nähden (Corin, 2026).

Allokoitumisella viitataan siihen, miten hyödykkeet jakautuvat markkinoilla. Tämän tutkielman tapauksessa ollaan kiinnostuneita kenelle vuokra-asunnot päätyvät ja millä perusteella. Tehokkaalla markkinalla vuokra-asunnot päätyvät niille, jotka niitä eniten arvostavat. Toisin sanoen ne päätyvät niille, joiden maksuhalukkuus on suurin. Vapaalla markkinalla tämä tapahtuu kysynnän ja tarjonnan kautta. Vuokrasäännellyillä markkinoilla useammat ovat valmiita maksamaan säännellyn vuokran kuin mitä asuntoja on saatavilla, jolloin muodostuu jonoja. Jonottamalla asunnot eivät allokoitu niitä eniten arvostaville kuluttajille.

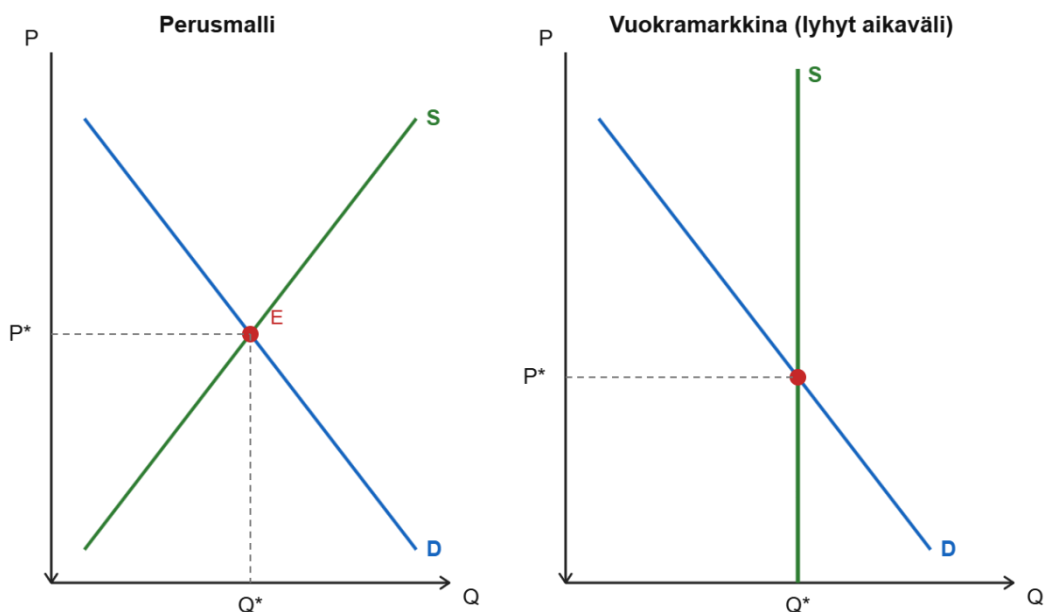
Liikkuvuudella viitataan siihen, miten helposti vuokralaiset voivat vaihtaa asuntoa, vaikkapa elämäntilanteen muuttuessa. Esimerkiksi kuinka kauan asunnon etsiminen kestää ja miten hyvin työvoima liikkuu työn perässä? Tanskassa on muun muassa havaittu, että vuokrasääntely vähentää työn perässä muuttamista, mutta toisaalta vuokrasääntelyn vallitessa paikalliset työmarkkinat saattavat voida paremmin (Svarer ja muut, 2005, s. 2165). San Franciscossa vuokralaisten liikkuvuus vähentyi 20 % vuokrasääntelyn laajentamisen jälkeen (Diamond ja muut, 2019, s. 3365).

2.1 Vuokra-asuntomarkkinoiden perusmalli

Vuokramarkkinoilla vuokra-asunnon vuokra muodostuu vapailla markkinoilla kysynnän ja tarjonnan perusteella. Vuokra-asuntomarkkinoilla mallissa on omat erityispiirteensä. Ensin käydään läpi kysynnän ja tarjonnan teoria vuokra-asuntomarkkinoille sovellettuna vapailla markkinoilla ja tilanteessa, jossa vuokrille asetetaan katto. Kysynnän ja tarjonnan mallissa kysyntäsuora on laskeva suora, joka kertoo kysytyn määrän muutoksen hinnan muuttuessa. Hinnan noustessa kysytty määrä laskee, sillä kuluttajalla on rajallinen budjetti ja muita tapoja käyttää rahansa. Tarjontasuora taas on nouseva suora, joka kertoo tarjotun määrän muutoksen hinnan muuttuessa. Hinnan noustessa tarjottu määrä kasvaa, sillä korkeammalla hinnalla kannattaa tuottaa enemmän hyödykettä. Kysyntä- ja

tarjontasuorien leikkauspisteessä on markkinatasapaino, jossa kysyntä vastaa tarjontaa. Se tarkoittaa, että tuotteesta ei ole suorien leikkauskohdassa ylitarjontaa eikä ylikysyntää.

Asunto- ja vuokra-asuntomarkkinoilla on muutamia erityispiirteitä, jotka tekevät niistä mielenkiintoisen tarkasteltavan. Ehkäpä merkittävin asuntomarkkinoihin liitettävä erityispiirre on tarjonnan jäykkyys. Jäykkyys ja joustavuus viittaavat siihen, kuinka paljon tai vähän kysyntä tai tarjonta reagoivat hinnan muutoksiin. Pidemmällä aikavälillä kaavoitus- ja lupaprosessit tekevät projekteista hankalia, jolloin tarjonta on rajoitetumpaa (Glaeser ja muut, 2005, s. 329). Rajoitetumpi tarjonta tarkoittaa myös, että tarjonta on jäykempää. Asuntojen tarjonta on teoriassa lyhyellä aikavälillä (< 1 vuosi) itseasiassa täysin pystysuora, eli tarjonta on vakio, johtuen siitä, että rakentaminen vie aikaa (Varian & Melitz, 2024, s. 6). Kuviossa 1 vasen kuvio havainnollistaa kysynnän ja tarjonnan tasapainoa muilla markkinoilla ja oikea kuvio havainnollistaa tasapainoa vuokramarkkinoilla lyhyellä aikavälillä, kun asuntojen tarjonta on vakio.



Kuvio 1: Vuokramarkkinoiden kysyntä ja tarjonta. Mukailten Varian & Melitz (2024, s.7). Huom. Kuvio luotu tekoälyä hyödyntäen kehotteella ”Piirrä havainnollistava kuvio, jossa kaksi kuviota kysynnästä ja tarjonnasta. Vasemmalla perusmalli, joka pätee normaalitilanteessa useimmilla markkinoilla, ja oikealla vuokramarkkinoiden lyhyen aikavälin kysyntä ja tarjonta, jossa tarjonta on vakio” (Anthropic, 2026a).

Kuviossa 1 sininen suora D kuvastaa kysyntää ja vihreä suora S tarjontaa, Y-akseli kertoo hinnan ja X-akseli määrän. Tarjonnan vakioisuus asuntomarkkinoilla näkyy oikeanpuoleisessa kuviossa, jossa tarjontasuora on pystysuora, eli hinnasta riippumatta asuntoja on aina tarjolla sama määrä.

Asuntojen sijainti on tärkeä ominaisuus potentiaalisen ostajan tai vuokralaisen näkökulmasta. Asuntoa ei voi siirtää, joten asuntomarkkinat ovat sijaintisidonnaiset, paikalliset markkinat. Sijaintisidonnaisuus tarkoittaa esimerkiksi sitä, että kaksi täsmälleen samanlaista asuntoa voivat olla eri hintaiset sijainnin mukaan. Sijainnin vaikutus asunnon hintaan tai vuokraan koostuu esimerkiksi etäisyydestä tärkeisiin paikkoihin, kuten palveluihin, työpaikoille sekä liikenneyhteyksistä. Sijaintisidonnaisuus tarkoittaa myös sitä, että vaikka aggregaattitasolla asuntojen tarjonta vaikkapa koko Ruotsissa lisääntyisi, se ei tarkoita, että Tukholmassa ei olisi enää asuntopulaa.

Tämän tutkielman kannalta tärkeimpiä asuntomarkkinoiden erityispiirteitä ovat tarjonnan jäykkyys ja sijaintisidonnaisuus. Muitakin erityispiirteitä kuitenkin on olemassa ja ne on hyvä käydä lyhyesti läpi. Asuntomarkkinat ovat heterogeeniset. Se tarkoittaa, että jokainen asunto on jollakin tavalla erilainen (Malpezzi, 1999, s. 30). Markkinat jakautuvat osamarkkinoihin esimerkiksi koon, huonemäärän ja asunnon tyyppin mukaan. Asunnon elinkaari on myös useimmiten hyvin pitkä verrattuna muihin hyödykemarkkinoihin. Tarjonnan kannalta tämä johtaa siihen, että uudisrakennuksilla on loppujen lopuksi melko pieni painoarvo verrattuna olemassa olevaan asuntokantaan, sillä olemassa olevat asunnot kattavat valtaosan markkinoista. Asuntomarkkinoiden transaktiokustannukset ovat lisäksi korkeita ja transaktioihin kuluva aika on pidempi. Asunnosta pitää esimerkiksi maksaa varainsiirtoveroa ja osto sekä myynti voivat kestää pitkään. Tämän voi tiivistää niin, että asunnot eivät ole omaisuusluokkana likvidi, eli ne eivät ole muutettavissa rahaksi nopeasti (Diaz & Luengo-Prado, 2008, s. 585).

Rahoitusympäristö on tärkeä elementti rakentamisessa, sillä rakentaminen on kallista ja vaatii rahoitusta. Korkea korkotaso kasvattaa tuotantokustannuksia, jolloin hyödykkeen hinnan pitää olla korkeampi, jotta sitä tuotettaisiin enemmän. Näin ei vuokrasääntelyn vallitessa tapahdu. Sen lisäksi, että korkotaso vaikuttaa tuotantokustannuksiin, se vaikuttaa myös kuluttajan kykyyn ostaa asunto. Korkeampi korkotaso laskee siis sekä asuntojen kysyntää että tarjontaa. Kaupunkialueella haluttomuus ostaa asuntoja tarkoittaa myös, että asuntoja päätyy vähemmän vuokra-asunnoiksi. Kaikkeen asuntoihin liittyvään toimintaan sisältyy korkoriski, joka on mahdollisesti merkittävin ja todennäköisimmin realisoituva riski. Altistus korkotason muutoksille tekee rakentamisesta suhdanneherkän alan.

Rakentamisen kiinteät ja muuttuvat kustannukset ovat korkeat. Kiinteät kustannukset ovat kustannuksia, joita yritys joutuu maksamaan, vaikka tuotanto olisi nolla yksikköä. Tällaisia kustannuksia ovat esimerkiksi toimitilat, koneet ja laitteet, hallinto, suunnittelu sekä luvat. Muuttuvat kustannukset ovat esimerkiksi työvoimaan ja raaka-aineisiin liittyvät kustannukset. Rakentaminen on raaka-aine- ja työvoimaintensiivistä. Esimerkiksi kerrostalon rakentamiseen tarvitaan paljon raaka-aineita ja työvoimaa.

Kaavoitus ja verotus vaikuttavat asunto- ja vuokra-asuntomarkkinoihin suoraan, sillä ne määräävät mitä voidaan rakentaa ja minne ja onko se taloudellisesti järkevää. Tiukemalla kaavoituksella asuntojen tarjonta on vähemmän joustavaa ja mahdollisesti pienempää, jolloin hinnat nousevat helpommin. Verojärjestelmällä voidaan kannustaa tai se voi ehkäistä uudisrakentamista. Suomessa kaavoitus jaetaan suuripiirteisimmästä yksityiskohtaisimpaan maakunta-, yleis- ja asemakaavaan. Lupa- ja kaavoitusprosessi esimerkiksi kerrostalon rakentamiseksi Helsinkiin on pitkä ja monimutkainen. Taloustieteen näkökulmasta on huomionarvoista sekin, että rakennusoikeudet eivät ole markkinaehtoinen hyödyke ja ainoa taho, joka rakennuksia Suomessa kaavoittaa, on kunnat. Hinnan ja kysynnän lisäksi asuntotarjontaan vaikuttavat myös siis institutionaaliset tekijät. Rakentamisen määrään vaikuttavat lisäksi maantieteelliset seikat. Helsingin kantakaupunki sijaitsee niemellä, jossa tilaa on rajallinen määrä. Tämä yksinkertainen seikka rajoittaa

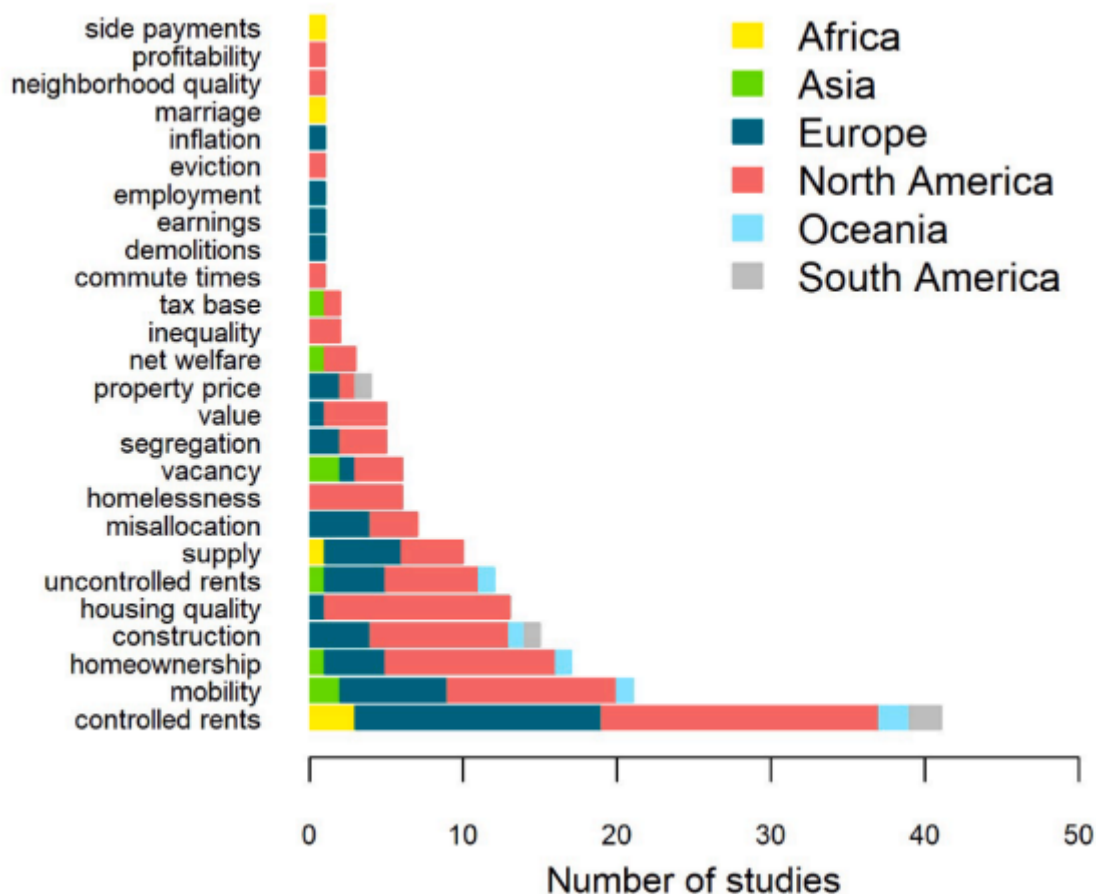
rakentamista alueella, jossa ei keskimäärin ole pulaa kysynnästä, jolloin kuluttajat ovat valmiita maksamaan asunnon omistamisesta tai vuokraamisesta korkean hinnan.

2.2 Vuokrasääntely

Vuokrasääntely tarkoittaa toimenpiteitä, joilla vaikutetaan vuokra-asunnoista perittävään vuokraan. Vuokrasääntelyn tavoitteena on, että vuokralla asuminen olisi kohtuuhintaista ja että vuokralaiset olisi suojattu äkillisiltä vuokrankorotuksilta. Tutkimuksessa ja opetuksessa vuokrasääntely määritellään useimmiten hintakattoina sekä markkinoiden tehottomuuden lisääjänä (Jenkins, 2009, s. 73). Vuokrasääntely on kuitenkin muutenkin kuin pelkkä hintakaton asettaminen ja nykyään vuokrasääntely jaetaan kirjallisuudessa kolmeen sukupolveen. Ensimmäisen sukupolven vuokrasääntely on tiukin ja perinteisin, sen jälkeen noin 1960–1970-luvuilla kehittyi toisen sukupolven vuokrasääntely. Kolmannen sukupolven vuokrasääntely syntyi toisen sukupolven vuokrasääntelystä, ja se on kolmesta sukupolvesta löyhin. Vuokrasääntelyn eri sukupolvien välillä ei ole ollut selkeitä hyppyjä, vaan ne ovat vähitellen eriytyneet toisistaan (Arnott, 2003, s. 92).

Vuokrasääntelystä on ekonomistien keskuudessa harvinaisen selkeä konsensus: se on markkinoiden tehottomuuden lisääjä, jonka vaikutuksia on tutkittu laajalti (Kholodilin, 2024, s. 1). Selkeästä konsensuksesta huolimatta vuokrasääntelyllä on vahva jalansija monissa maissa ja sitä voi olla hankalaa purkaa poliittisen vastustuksen takia. Vuokrasääntelyn purkamisen poliittiseen vastustukseen liittyy ilmiö, jota voi kutsua insider-outsider -ongelmaksi (Kholodilin, 2024, s. 2). Vuokrasäännellyissä asunnoissa jo asuvat ovat vahvasti organisoituneita muun muassa Ruotsissa ja pystyvät ylläpitämään poliittista painetta. Selkeästä yksimielisyydestä ekonomistien keskuudessa huolimatta Arnott (1995, s.99) on kuitenkin todennut, että vuokrasääntelyä pitäisi tarkastella uudelleen, sillä perinteinen hintakattoihin keskittyvä analyysi perustuu epärealistisiin malleihin ja odotuksiin. Vuokrasääntelyn vaikutukset saattavat siis olla monimutkaisemmat kuin on aikaisemmin tutkittu.

Kuviossa 3 (Kholodilin, 2024, s.3) on esiteltyä yleisimpiä kirjallisuudessa tunnistettuja ja tutkittuja vuokrasääntelyn vaikutuksia. Kuvio sisältää myös alueet, joita tutkimukset koskevat. Suurin osa vuokrasääntelyn tutkimuksista keskittyy Yhdysvaltoihin. Tutkittuja aiheita ovat muun muassa vuokralaisten liikkuvuus, epätehokas allokaatio ja asuntojen tarjonta.



Kuvio 2. Vuokrasääntelyn tutkittuja vaikutuksia (Kholodilin, 2024, s. 3).

2.2.1 Ensimmäisen sukupolven vuokrasääntely

Ensimmäisen sukupolven vuokrasääntelyssä vuokrille asetetaan kiinteä hintakatto, eli vuokrat jäädytetään. Ensimmäisen sukupolven vuokrasääntelyn voidaan katsoa alkaneen ensimmäisen maailmansodan jälkeen, kun vuokria jäädytettiin monissa maissa (Jenkins, 2009, s. 74). Sama toistui myös toisen maailmansodan jälkeen Euroopan jälle- rakennusvaiheessa. Sodan jälkeen monet Euroopan kaupungit olivat raunioina,

joten asuntojen tarjonta oli heikkoa. Tässä tilanteessa vapailla markkinoilla vuokrat olisivat voineet nousta korkeiksi, sillä kysyntä ylitti tarjonnan. Vuokrasääntelyn tavoitteena oli tuolloin, että vuokra-asuminen pysyy kohtuuhintaisena, vaikka tarjontaa olikin vähän. Toisen maailmansodan jälkeen tilanteen normalisoituessa ensimmäisen sukupolven vuokrasääntely alkoi vähitellen muuttua muotoaan kohti toisen sukupolven vuokrasääntelyä. Varsinkin vanhemmassa tutkimuskirjallisuudessa, jossa arvioidaan vuokrasääntelyn vaikutuksia, oletetaan usein, että kyseessä on hintakatto -tyyppinen ensimmäisen sukupolven vuokrasääntely. Koska ensimmäisen sukupolven vuokrasääntelyn ongelmat ovat selkeät, lähti vuokrasääntely vähitellen muuttumaan ja kehittymään eteenpäin.

2.2.2 Toisen sukupolven vuokrasääntely

Toisen sukupolven vuokrasääntely on tämän tutkielman kannalta olennainen käsite, sillä Ruotsin vuokrasääntelyjärjestelmässä on kyse toisen sukupolven vuokrasääntelystä. Toisen sukupolven vuokrasääntelyssä siirrytään pelkästä hintakaton asettamisesta kohti monimutkaisempaa järjestelmää, joka keskittyy vuokrakehityksen hillitsemiseen. Toisen sukupolven vuokrasääntelyn eriytyminen ensimmäisestä sukupolvesta ajoittuu 1960- ja 1970-lukuihin, kun New Yorkissa pyrittiin hillitsemään rajuja vuokrien nousuja (Arnott, 1995, s. 100–101; Jenkins, 2009, s. 74). Käytännössä tämä tarkoitti vuokrankorotuksien rajoituksia. Lisäksi toisen sukupolven vuokrasääntely saattaa koskettaa vain osaa vuokra-asunnoista. Yleistä on esimerkiksi se, että uudisrakennuksissa vuokran voi asettaa vapaammin. Ruotsin vuokrasääntelyjärjestelmä voidaan luokitella toisen sukupolven vuokrasääntelyksi, koska vuosittaisissa vuokraneuvotteluissa neuvotellaan nimenomaan vuokrankorotuksista.

Ensimmäisen sukupolven sääntelyt olivat useimmiten ehdottomia ja joustamattomia, mutta toisen sukupolven sääntelyssä yksittäisellä vuokranantajalla on usein mahdollisuus poiketa sääntelystä. Sitä varten kolme yleisintä mekanismia ovat kustannusläpäisyprovisio, taloudellinen hätäprovisio ja tuottorajoiteprovisio (Arnott, 1995, s. 102). Kustannusläpäisyprovisiossa vuokrankorotus sallitaan, jos kiinteistön kulut nousevat,

taloudellinen hätäprovisio turvaa vuokranantajan kassavirran ja tuottorajoiteprovisio takaa kohtuullisen sijoitustuoton (Arnott, 1995, s. 102). Toisen sukupolven sääntelyt poikkeavat toisistaan maiden välillä joskus merkittävästikin (Arnott, 1995, s. 102), mutta pääsääntöisesti toista sukupolvea määrittelee aiempaa parempi jousto ja puuttuminen vuokrankorotuksiin.

Neuvottelu hintamekanismina on mielenkiintoinen ja periaatteessa toimiva. Ruotsin kohdalla epätehokkaaksi sen tekee se, että neuvottelut vuokranantajien ja vuokralaisten järjestöjen välillä ovat kollektiiviset. Niissä ei siis neuvottele yksittäinen vuokralainen ja vuokranantaja vuokrasta. Se tarkoittaa, että neuvotteluiden tulos on yhteinen korotus, joka koskee kaikkia asuntoja. Hintamekanismina kollektiivinen neuvottelu ei siis ole tehokas. Siitä tekee epätehokkaan myös se, että neuvottelut eivät perustu vuokralaisten tai vuokranantajien näkemykseen, vaan asunnon ominaisuuksien perusteella laskettavaan käyttöarvoon. Kollektiiviset neuvottelut eivät voi ottaa huomioon preferenssejä; joku olisi ehkä korottanut vuokraa enemmän, joku vähemmän, joku ei ollenkaan ja niin edelleen.

2.2.3 Kolmannen sukupolven vuokrasääntely

Kolmannen sukupolven vuokrasääntelyä ei ole määritelty yhtä yksiselitteisesti kuin ensimmäisen tai toisen sukupolven vuokrasääntelyä. Arnott (2003, s. 92) määritteli kolmannen sukupolven vuokrasääntelyn niin, että vuokrat saa asettaa vapaasti vuokrasopimuksen alkaessa, mutta sopimuksen aikana vuokrankorotukset ovat säädeltyjä. Arnott (2003, s. 92) kutsui järjestelmää nimellä *tenancy rent control* eli vuokrasuhteeseen perustuva vuokrasääntely. Samaa määrittelyä käyttävät myös Kettunen ja Ruonavaara (2021, s. 1448).

Kolmannen sukupolven vuokrasääntely keskittyy toisen sukupolven tapaan vuokrankorotuksien hillitsemiseen, mutta vain vuokrasopimusten voimassaoloaikana. Tämä on teoreettisesti mielenkiintoinen tapa säännellä vuokria, sillä se ei välttämättä aiheuta

samanlaista ylikysyntätilannetta kuin perinteisempi vuokrasääntely. Tämä johtuu siitä, että vapaasti vuokrasuhteiden välissä asetettavat vuokrat mahdollistavat kysynnän ja tarjonnan näkymisen vuokrien muodostumisessa paremmin, kuin perinteisen vuokrasääntelyn vallitessa.

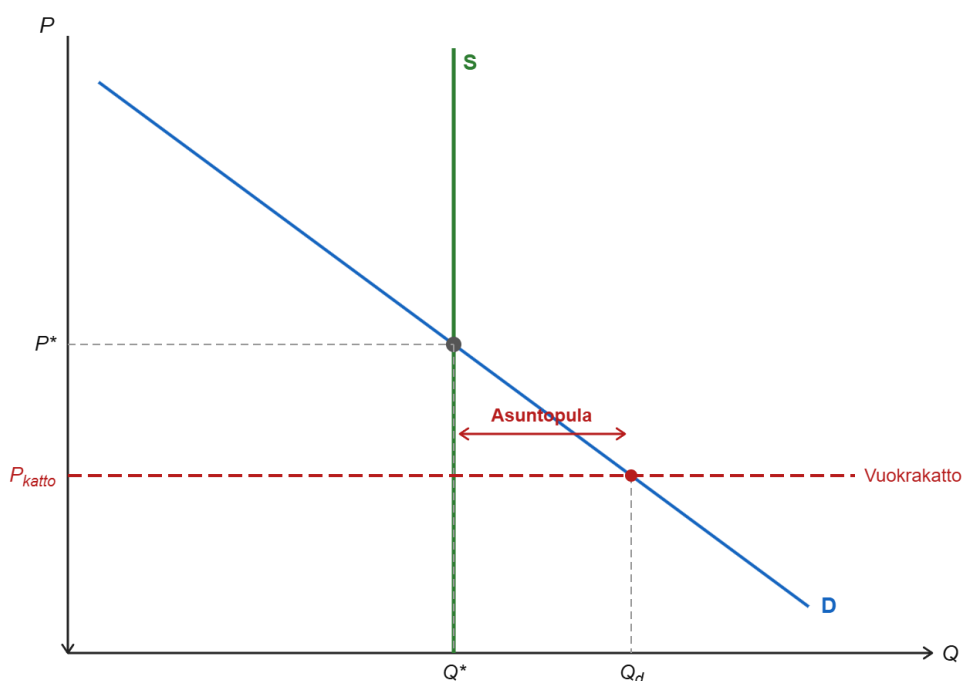
Kolmannen sukupolven vuokrasääntelylle on tyypillistä myös se, että se koskee usein vain pientä tai kohtuullista osaa asuntokannasta. Erot toisen ja kolmannen sukupolven vuokrasääntelyn välillä ovat pienempiä kuin erot ensimmäisen ja toisen sukupolven välillä. Kolmannen sukupolven vuokrasääntelyä pidetään merkinä laajemmasta trendistä, jossa Euroopan maat purkavat vuokrasääntelyjärjestelmiään vähitellen (Kettunen & Ruonavaara, 2021, s. 1449–1452).

2.3 Vuokrasääntelyn lyhyen aikavälin vaikutukset

Lyhyt ja pitkä aikaväli ovat taloustieteessä keskeisiä käsitteitä, mutta pohjimmiltaan niiden määrittely ei perustu ajan kulumiseen. Lyhyt aikaväli on sellainen aika, jossa tarjonnan joustavuus ei muutu, sillä asuntomarkkinoilla tarjonnan joustavuus on lyhyellä aikavälillä nolla, eli tarjonta on vakio. Tällöin tarkoitetaan esimerkiksi vuoden mittaista ajanjaksoa, jolloin tarjonta ei kykene vastaamaan kysynnän muutoksiin, mikä näkyy hintojen nousuna. Asuntomarkkinoilla se näkyy käytännössä niin, että asuntoja ei voi rakentaa välittömästi, sillä rakentamiseen kuluu aikaa, kuten todettiin luvussa 2.1. Pitkällä aikavälillä kaikki voi muuttua: asuntotarjonta voi vähitellen paremmin vastata kysyntään esimerkiksi vuokrasääntelyn purkamisen seurauksena, kaavoitus voi vähitellen keventyä ja niin edelleen – pitkä aikaväli on sellainen aika, jossa tarjonta voi muuttua paremmin vastaamaan kysynnän muutoksiin.

Kun markkinoilla astuu voimaan vuokrasääntely, jossa vuokrille asetetaan kiinteä katto, vaikutukset vuokramarkkinoihin ovat välittömät ja merkittävät. Markkinahintaa alemmat vuokrat luovat ylikysyntää, joka aiheuttaa jonoja, sillä tarjonta ei kykene vastaamaan kysyntään. Tämä on suoraa seurausta luvussa 2.1 käsitellystä vuokramarkkinoiden

perusmallista, jossa asuntojen tarjonta on vakio lyhyellä aikavälillä (Varian & Melitz, 2024, s. 6), jolloin se ei voi mukautua lyhyellä aikavälillä kysynnän muutoksiin. Kun vuokrat asetetaan tasapainoa alemmalle tasolle, asunnot eivät voi jakautua maksuhalukkuuden perusteella, sillä kysytty määrä ylittää tarjotun määrän, kuten kuvio 2 havainnollistaa. Koska maksuhalukkuus ei enää voi määrätä asuntojen allokaatiota, allokointuminen tapahtuu jonottamalla. Jonottaminen ei kuitenkaan alokoi asuntoja tehokkaasti, sillä jonottaminen ei takaa, että asunto päätyy sitä eniten arvostavalle (Glaeser & Luttmer, 2003, s. 1030).



Kuvio 3: Vuokramarkkinat lyhyellä aikavälillä, kun vuokralle asetetaan katto. Huom. Kuvio on luotu tekoälyä hyödyntäen kehotteella "Tee vuokra-asuntomarkkinoiden kysyntää ja tarjontaa havainnollistava kuvio, kun vuokralle asetetaan katto." (Anthropic, 2026b).

Vuokrasääntely vähentää vuokralaisten liikkuvuutta asuntojen välillä ja lukitsee ihmiset "väärnlaisiin" asuntoihin (Glaeser & Luttmer, 2003, s. 1030). Halu vaihtaa asuntoa isompaan tai pienempään vähenee, sillä niiden saatavuus on heikompaa ja lisäksi markkinavuokraa alempi vuokra ei kannusta vaihtamaan asuntoa. Käytännössä tämä näkyy

niin, että perheet saattavat asua liian pienessä asunnossa, tai yksinasuva saattaa asua tarpeeseensa nähden liian isossa asunnossa. Vapailla markkinoilla vuokralainen todennäköisesti vaihtaisi asuntoa, mutta vuokrasääntelyn vallitessa näin ei välttämättä tapahdu. Diamond ja muut (2019, s. 3365) havaitsivat, että vuokralaisten liikkuvuus väheni jopa 20 % vuokrasääntelyn vallitessa. Liikkuvuuden väheneminen näkyy myös työmarkkinoilla; työn perässä muuttaminen vähenee, joka johtaa myös työttömyyden keston keskimääräiseen pitenemiseen (Svarer ja muut, 2005, s. 2165).

Kun vuokrat on jäädytetty, vuokranantajien asunnoista saama tuotto vähenee. Samalla asunnon juoksevat kulut, kuten verot, vesimaksut ja lämmitys pysyvät samana. Tämä tarkoittaa, että vuokranantajat leikkaavat kustannuksia, joka voi näkyä asunnon huollon ja ylläpidon laiminlyömisinä tai vähentymisenä (Arnott, 1995, s. 105; Jenkins, 2009, s. 84). Vaikutus on välitön ja se kumuloituu pitkällä aikavälillä, mistä lisää luvussa 2.4. Tiivistettynä vuokrasääntely ei kannusta vuokranantajaa panostamaan asunnon ylläpitoon ja huoltoon, sillä madaltunutta tuottoa on pakko kompensoida leikkaamalla kustannuksista. Vuokrasääntelyn aiheuttama tuoton laskeminen aiheuttaa myös sen, että vuokra-asunnot muuttuvat vähemmän houkuttelevammiksi sijoituskohteiksi. Sijoituskannustimen katoaminen on vuokrasääntelyn välitön vaikutus, mutta sen pidemmän aikavälin vaikutuksesta lisää luvussa 2.4.

Tiukat vuokratot kannustavat kiertämään sääntelyä ja vahvistavat pimeitä markkinoita. Potentiaaliset vuokralaiset saattavat maksaa etukäteen könttäsummia, jotka saatetaan naamioida huonekalumyynneiksi tai vuokratakuiksi. Tätä kutsutaan *key money* -ilmiöksi (Arnott, 1995, s. 103). Halvan säännellyn asunnon saaneet päävuokralaiset saattavat jälleenvuokrata asuntoaan todelliseen markkinahintaan laittomasti, jolloin kyse on arbitraasista, sillä päävuokralainen hyötyy asunnon eri hinnoista säädellyillä ja pimeillä markkinoilla. Asunnon jälleenvuokrannut henkilö saattaa vuokrata asuntoa edelleen, joka voi johtaa pitkiin vuokratetjuihin ja vuokrasopimuksia voidaan myös kaupata laittomasti, kuten on käynyt Tukholmassa (Nurminen, 2021). Pimeiden markkinoiden vuoksi todellista markkinahintaa on vaikea määrittää, joka hankaloittaa tutkimusta. Lisäksi

viranomaisten lahjonta yleistyy ja vuokrasääntelyn toteutumisen valvominen kuluttaa viranomaisresursseja sekä altistaa järjestelmää korruptiolle (Jenkins, 2009, s. 80).

2.4 Vuokrasääntelyn pitkän aikavälin vaikutukset

Luvussa 2.3 käsiteltiin vuokrasääntelyn välitöntä vaikutusta siihen, että vuokralaisten liikkuvuus vähenee. Pitkällä aikavälillä vaikutus kuitenkin syvenee, sillä säännellystä asunnosta muodostuu saavutettu etu, josta ei haluta luopua. Pohjimmiltaan tämä johtuu siitä, että kiilu säännellyn vuokran ja markkinavuokran välillä kasvaa jatkuvasti, jolloin kynnyks luopua asunnosta kasvaa. Asuntoon ”lukkiutuminen” vahvistuu ajan myötä ja on osaltaan syynä vuokramarkkinoiden jäykistymiseen ja asuntojen tehottomaan käyttöön pitkällä aikavälillä. Gunnelin ja muut (2024) tutkivat asuntojen tehotonta käyttöä Ruotsissa ja havaitsivat, että tehotonta käyttöä on noin 9,4 % valtakunnallisesti. Tehottomalla käytöllä tarkoitetaan muun muassa asunnon pitämistä tyhjillään, käyttämistä vapaa-ajan asuntoina, liiketiläkäyttöä tai laitonta vuokraamista (Gunnelin ja muut, 2024, s. 34).

Asuntojen huollon ja ylläpidon laiminlyönti vaikuttaa vuokramarkkinoihin sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä. Tämä johtuu siitä, että esimerkiksi huoltotoimenpiteiden laiminlyönti ei näy välittömästi tai edes vuoden kuluessa, vaan seuraukset kumuloivat pidemmällä aikavälillä. Huollon ja ylläpidon puute voi vaikuttaa myös ympäröiviin kiinteistöihin. Autor ja muut (2014, s. 571) havaitsivat, että Cambridgen vuokrasääntelyn purku nosti sekä aikaisemmin säänneltyjen asuntojen että sääntelemättömien asuntojen arvoa. Voidaan todeta, että vuokrasääntelyn vaikutukset ulottuvat myös vuokrasäänneltyjen asuntojen ulkopuolelle.

Vuokra-asuntojen tarjonnan väheneminen on vuokrasääntelyn merkittävä markkinoita jäykistävä vaikutus pitkällä aikavälillä. Tämä on yhteydessä siihen, että vuokrasijoittamisen houkuttelevuus heikkenee lyhyellä aikavälillä, niin kuin todettiin luvussa 2.3. Konkreettisesti se näkyy vuokramarkkinoilla niin, että vuokra-asuntokanta supistuu omistus-asuntojen kustannuksella (Sims, 2007, s. 129). Näin tapahtui myös San Franciscossa,

jossa vuokra-asuntojen tarjonta kutistui 15 % vuokrasääntelyn laajentamisen jälkeen (Diamond ja muut, 2019, s. 3365). Omistusasuntokannan kasvamisen lisäksi vuokra-asuntojen tarjonnan pieneneminen voi johtua myös säänneltyjen asuntojen muuttelamisesta niin, että ne jäävät sääntelyn ulkopuolelle, kuten kävi San Franciscossa (Diamond ja muut, 2019, s. 3365). Asuntojen muuttaminen voi tarkoittaa esimerkiksi niiden purkamista ja uusien rakentamista tilalle. Vuokra-asuntokannan kutistuminen näillä tavoin on haitallista vuokramarkkinoille, koska markkinoilta kadonnut vuokra-asuntokanta ei palaa takaisin helposti, kun kysyntä kasvaa vuokrasääntelyn takia. Ilmiö kytkeytyy *stock-flow-ajatukseen*, jossa muutokset asuntokannassa ovat hitaita ja peruuttamattomia (DiPasquale & Wheaton, 1994, s. 2). Diamond ja muut (2019, s. 3393) havaitsivat, että vuokra-asuntokannan supistumisen myötä taloudellinen eriarvoisuus ja alueiden segregatio lisääntyivät. Segregatiolla tarkoitetaan alueellista eriytymistä, jossa eri väestöryhmät esimerkiksi etnisyyden tai sosioekonomisen aseman perusteella keskittyvät omille asuinalueilleen. Tämä on mielenkiintoinen huomio erityisesti siksi, että San Franciscon vuoden 1995 vuokrasääntelyn laajentamisen tavoitteena oli nimenomaan ehkäistä ja vähentää segregatiota ja taloudellista eriarvoisuutta (Diamond ja muut, 2019, s. 3365). Tiivistetyksi, vuokra-asuntokannan supistuminen omistusasunnoiksi muuttamisen vuoksi lisää segregatiota, koska alueelle omistusasuntoihin muuttavat ihmiset ovat usein huomattavasti parempituloisia. Vähitellen vuokralaiset joutuvat muuttamaan muualle ja segregatio lisääntyy.

2.5 Vaihtoehdot vuokrasääntelylle

Vuokrasääntelyn vaikutukset vuokra-asuntomarkkinoihin ovat moninaiset ja kirjallisuuden perusteella negatiiviset. Vuokrasääntely hyödyttää lähinnä niitä, jotka onnistuvat saamaan itselleen vuokrasäännellyn asunnon. Tämä tekee vuokrasääntelyn purkamisesta poliittisesti vaikean aiheen, sillä edunsaajia on monia. Vuokrasääntelystä hyötyvätkin eniten alueiden pitkäaikaiset asukkaat, jotka asuvat säännellyssä asunnossa ja eniten haittaa sääntelystä on niille, joilla ei ole asuntoa tai joiden pitäisi vaihtaa asuntoa (Kholodilin, 2024, s. 2). Edunsaajat voivat olla lisäksi järjestäytyneitä, kuten Ruotsissa, joka muokkaa poliittista ilmapiiriä järjestelmän muutokselle epäedulliseksi.

Ennen vaihtoehtojen tarkastelua, on hyvä palauttaa mieleen vuokrasääntelyn tavoite. Vuokrasääntelyn tavoitteena on rajoittaa vuokria ja niiden kasvua ja täten lisätä kohtuuhintaista asumista. Vaikka tavoite on hyvä, on huomattu, että vuokrasääntelyn negatiiviset vaikutukset asuntomarkkinoihin, kuten asuntopula ja pimeät markkinat, ovat ristiriidassa tavoitteiden kanssa. Siksi vuokrasääntelyn sijaan vuokra-asuntomarkkinoihin puututaan myös vaihtoehtoisilla tavoilla. Vuokrasääntely vaikuttaa negatiivisesti vuokra-asuntomarkkinoiden tarjontapuoleen, vaikka se ei ole sen haluttu vaikutus. Vuokra-asuntojen tarjontaan voi kuitenkin vaikuttaa positiivisesti niin, että vuokra-asuntojen tarjonta kasvaa.

Maankäytön sääntelyn vähentäminen ja löyhempi kaavoitus voivat edesauttaa tarjontaa vastaamaan kysyntään paremmin (Glaeser ja muut, 2005, s.329–331). Käytännössä löyhempi kaavoitus voi tarkoittaa esimerkiksi sitä, että alueita voidaan rakentaa tiheämmin, jolloin tarjonta voi vastata paremmin kysyntään alueellisesti. Kaiken kaikkiaan tarjontapuolen sääntelyn keventämisellä voidaan vaikuttaa positiivisesti asuntopulaan ilman hintatattojen aiheuttamia ongelmia, jonka lisäksi kevyemmin säännelty markkina luo kannustimet vuokramarkkinoille sijoittamiseen ja uudisrakentamiseen.

Julkinen sektori voi vaikuttaa vuokra-asuntojen tarjontaan myös tarjoamalla markkinoille omia vuokra-asuntojaan. Tällöin puhutaan julkisesti tuetusta asuntotuotannosta, eli sosiaalisesta asuntotuotannosta. Sosiaalinen asuntotuotanto tarjoaa julkiselle sektorille tavan edistää kohtuuhintaista asumista ilman vuokrasääntelyn aiheuttamia selkeitä ongelmia allokaatiossa ja vuokra-asuntojen tarjonnassa. Vaikka sosiaalinen asuntotuotanto toimii vaihtoehtona vuokrasääntelylle, käytännössä rajat vuokrasääntelyyn alkavat hämärtyä, sillä julkisesti tuetut asunnot kilpailevat markkinavuokraa alhaisemmilla vuokrilla suoraan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kanssa. Vaikka sosiaalista asuntotuotantoa ei sinänsä lasketa vuokrasääntelyksi, julkinen valta puuttuu siinäkin vuokramarkkinoihin, mutta eri tavalla. Suomalainen ARA-järjestelmä on hyvä esimerkki sosiaalisesta

asuntotuotannosta vapaan vuokramarkkinan rinnalla ja sitä avataan enemmän luvussa 3.2.1.

Julkinen valta voi vaikuttaa myös vuokra-asuntomarkkinoiden kysyntäpuoleen ilman vuokrasääntelyä. Tukemalla vuokralaisia rahallisesti asumistuella voidaan välttää hintakaton aiheuttamat välittömät ongelmat, mutta asumistuen yleinen kritiikki on, että se nostaa vuokria (Eerola ja muut, 2022). Teoriassa asumistuki siirtää kysyntäkäyrää oikealle, sillä se lisää kuluttajien maksukykyä. Kysyntäkäyrän siirtyminen oikealle tarkoittaa, että vuokra-asuntojen kysyntä on korkeampi ja asunnoista ollaan valmiita maksamaan enemmän vuokraa – eli maksukyky ja -halukkuus kasvavat.

Asumistuen vuokria nostavan vaikutuksen on todennut mm. Susin (2002, s. 145). Laajamittainen asumistukijärjestelmä saattaa aiheuttaa rakenteellisia ongelmia ylläpitämällä korkeampaa vuokratasoa kysynnän kasvattamisen kautta. Tarjonnan lisääminen rakentamista tukemalla (*construction subsidies*) saattaa parantaa vähävaraisten asumistilannetta paremmin kuin suora asumistuki (Susin, 2002, s. 147). Vuokrasääntelylle on siis vaihtoehtoja, mutta usein niitä käytetään vuokrasääntelyn rinnalla. Hyvä esimerkki tästä on Ruotsi: asumistuki on käytössä vuokrasääntelyjärjestelmän rinnalla. Suomessa sosiaalinen asuntotuotanto ja asumistuki toimivat vapaan markkinan rinnalla säännellyn markkinan sijaan.

3 Suomen ja Ruotsin vuokra-asuntomarkkinoiden vertailu

Tässä luvussa keskitytään tutkimuskysymykseen vastaamiseen: toimivatko asuntomarkkinat tehokkaammin Suomessa Ruotsiin verrattuna? Aloitan käymällä läpi kuvaamalla lyhyesti Suomen ja Ruotsin asuntomarkkinoita. Sen jälkeen käydään läpi maiden vuokrasääntelyyn liittyvää historiaa ja nykytilaa. Sitten käydään läpi vuokrien taso, kehitys ja dynamiikka sekä Suomessa että Ruotsissa, jonka jälkeen tarkastellaan asuntojen tarjontaan liittyviä seikkoja. Sen jälkeen vuorossa on kysyntäpuolen tarkastelu ja markkinoiden tehokkuusindikaattoreiden tutkiminen. Käymme lyhyesti läpi asumistuet ja sosiaalipolitiikan vuokrasääntelyn näkökulmasta, sekä muita mahdollisia sääntelytekijöitä. Lopuksi tiivistys siitä, millaiset vuokrasääntelemättömän Suomen vuokra-asuntomarkkinat ovat tehokkuudeltaan verrattuna Ruotsin vuokrasäänneltyihin markkinoihin.

3.1 Aineisto ja metodit

Vertailuun käytettävä aineisto on kerätty Tilastokeskukselta ja Ruotsin tilastokeskukselta (SCB). Aineistoina käytetään aikasarjoja vuokra- ja hintakehityksestä. Aineistoiksi valikoituivat esimerkiksi keskineliövuokrat, kuluttajahintaindeksit ja uudisrakentamiseen liittyvää dataa. Tarkastelujaksoksi valikoitui ajanjakso 1995–2025, johtuen Suomen vuokrasääntelyn purkamisesta. Sen ansiosta voidaan vertailla, mihin suuntaan vuokramarkkinat ovat kehittyneet erilaisella asuntopolitiikalla.

Empirian lähestymistavaksi on valittu vertailu, tarkemmin menetelmää voi kutsua kuvailevaksi vertailuanalyysiksi. Menetelmä valittiin siksi, että sen avulla voi havaita eroja kahden maan välillä. Vahvat kausaalipäätelmät vaatisivat monimutkaisempaa tutkimusasetelmaa, mutta kuvailevalla vertailuanalyysillä saa kuitenkin aikaan mielekästä analyysia, etenkin kun vertailun kohteet ovat suhteellisen samankaltaisia maita.

Eräs tärkeimmistä yksittäisistä mittareista analyysissäni ovat Suomen ja Ruotsin reaali-vuokraindexit, jotka muodostettiin seuraavalla tavalla. Kaikki Suomen osalta tarvittava data on kerätty Tilastokeskukselta. Kuluttajahintaindeksi piti ketjuttaa, sillä yhtenäistä

taulukkoa vuosille 1995–2025 ei löytynyt. Koska vertailu tapahtuu vuodesta 1995, Suomen nimellisuokrat indeksoitiin niin, että 1995=100. Ruotsin keskineliövuokria ei löytynyt absoluuttisina lukuina, joten vuokraindexi otettiin samasta taulukosta, jonka pohjalta kuvio 1 on tehty, mutta ne on indeksoitu uudelleen niin, että 1995=100. Myös Ruotsin osalta kuluttajahintaindeksit on indeksoitu niin, että 1995=100. Näin pystyttiin deflatoimaan muodostetut nimelliset vuokraindexit kuluttajahintaindeksillä ja kertomaan sadalla, jonka tuloksena syntyivät reaaliset vuokraindexit vuosille 1995–2025. Deflatoiminen tarkoittaa muodostetun nimellisen vuokraindexin jakamista kuluttajahintaindeksillä ja saadun suhdeluvun kertomista sadalla. Deflatoimisen tarkoituksena on, että inflaation vaikutus saadaan poistettua nimellisestä vuokraindexistä, jolloin tarkasteltavat muutokset ovat reaalisia nimellisten sijaan.

Kuviossa 4 käytetty aineisto kattaa alueellisesti koko Suomen, eikä siinä ole eritelty ARA-asuntoja vapaarahoitteisista asunnoista, joten kyseessä on puhdas kansallinen keskiarvo. ARA-asunnot kuuluvat valtion tukeman asuntotuotannon piiriin, eikä niitä voi rinnastaa Ruotsin vuokrasääntelyjärjestelmään. Tällöin niiden sisällyttäminen ei vääristä vertailua, sillä huomio on nimenomaan vuokrasääntelyssä. Jotta saatiin keskineliövuokrat Suomessa koko ajanjaksolle 1995–2025, täytyi yhdistää kaksi aineistoa. Vuodet 1995–2018 sai yhdestä aineistoista, ja toisessa aineistossa oli vuodet 2015–2025. Koska näissä kahdessa aineistossa oli Tilastokeskuksen metodologian muutoksen takia kaksi eri lukua vuodelle 2015, skaalattiin kaikki vuodet niin, että neliövuokrat vastaavat uudempaa aineistoa.

3.2 Asuntomarkkinoiden kuvaus Suomessa ja Ruotsissa

Seuraavassa kahdessa alaluvussa käydään läpi lyhyesti Suomen ja Ruotsin asuntomarkkinoiden institutionaalisia ja yleisiä piirteitä ja kehitystä 2000-luvulla. Molempien maiden asuntomarkkinoiden kehitystä 2000-luvulla kuvastavat kaupunkien ja maaseudun erojen jatkuva kasvu hintakehityksen, kysynnän ja tarjonnan osalta. Suomen kehitys on ollut vakaampaa, kun taas Ruotsissa suuri osa kehityksestä ja muutoksesta on tapahtunut 2010-luvulla. Molemmat maat ovat pitkälle kaupungistuneita, joka edelleen korostaa

kaupunkien ja maaseudun eroja. Maiden asuntomarkkinoiden vertailun kannalta tällaiset samankaltaisuudet ovat ihanteellisia, koska silloin asuntomarkkinoiden erot korostuvat.

Asumismuodot eriävät merkittävästi Suomen ja Ruotsin välillä. Suomessa yleisiä asunto-osakeyhtiöitä ei Ruotsista löydy, mutta sen sijaan asumisoikeus- ja osakeasunnon väliin sijoittuva *bostadrätt* on yleinen asumismuoto. *Bostadrätt*-asunnon vuokraamista on merkittävästi rajoitettu, minkä vuoksi yksityishenkilöitä ei käytännössä ole vuokranantajina. Ruotsissa vuokra-asunnot, eli *hyresrätt*-asunnot omistavat kunnalliset *allmännytt*-yhtiöt. Suomessa taas on yleistä, että asunnon vuokranantaja on yksityishenkilö, sillä omistamaansa osakeasuntoa saa vuokrata vapaasti. Omistusasujia on maissa suunnilleen saman verran, Suomessa 68,1 % ja Ruotsissa 64,8 % (Eurostat, 2026).

3.2.1 Suomi

Suomen asuntomarkkinoilla yleinen asumismuoto on asunto-osakeyhtiö (As Oy). Siinä asunnonostaja ostaa asunto-osakeyhtiöstä osakkeita, jotka oikeuttavat tietyn huoneiston hallintaan. Omistaja saa muuttaa itse asuntoon tai vuokrata sen vapaasti (asunto-osakeyhtiölaki, 1599/2009, 4§). Tämä institutionaalinen piirre mahdollistaa asuntosijoittamisen myös yksityishenkilöille: esimerkiksi vuonna 2019 uusista kerrostaloyksioistä myytiin sijoittajille yli puolet (Tilastokeskus, 2020). Yksityisten vuokranantajien suuri määrä tekee Suomen vuokramarkkinoista dynaamiset ja herkäät kysynnän muutoksille, kuten on nähty esimerkiksi 2020-luvulla inflaation ja korkojen nousun jälkeen.

Suomen asuntomarkkinoiden kehitys on 2000-luvulla ollut vaihtelevaa. Vielä 2000-luvun alussa Suomen asuntomarkkinoilla näkyi 1990-luvun laman voimakkaat vaikutukset. Asuntojen hinnat alkoivat nousta, korkotasot laskivat ja kuluttajien luottamus talouteen kohentui. 2000-luvun ensimmäisinä vuosina asuntojen hinnat nousivat etenkin pääkaupunkiseudulla ja muutamassa kasvukeskuksessa, kun taas muualla maassa hintojen nousu oli maltillisempaa. Kasvukeskuksien hintojen nousu on ollut 2000-luvulla selkeä ilmiö, joka näkyi myös 2010-luvulla. 2000-luvulla myös kuluttajien preferenssit asuntojen

suhteen muuttuivat. Kaupungistumisen kehittyminen johti kotitalouksien keskimääräisen koon pienenemiseen ja yksinasuvien osuus kotitalouksista on kasvanut koko 2000-luvun ajan kaikenikäisten keskuudessa (Tilastokeskus, 2021). Muuttotappiokunnissa, joissa väestö on ikääntynyt voimakkaasti, asuntojen hinnat ovat jämähtäneet paikalleen tai laskeneet.

2000-luvun puolivälissä asuntomarkkinat olivat vahvat. Kotitalouksien tulotaso nousi, työttömyys oli matalaa ja rahoitusympäristö oli asuntomarkkinoille suotuisa. Uudisrakentaminen oli aktiivista etenkin kaupungeissa ja asunnoista tuli ehkä ensimmäistä kertaa kotitalouksien silmissä varteenotettava omaisuusluokka myös sijoituskohteena. Näistä seikoista huolimatta Suomen asuntomarkkinat eivät käyneet yhtä kuumana, kuin monissa muissa maissa. Vuoden 2008 finanssikriisi tarkoitti päätöstä 2000-luvun alkupuolen vahvalle kehitykselle asuntomarkkinoilla. Asuntomarkkinat eivät varsinaisesti romahtaneet, mutta kysyntä ja luottamus markkinaan heikkeni. Asuntojen hinnat reagoivat negatiivisesti varsinkin kasvukeskuksien ulkopuolella. Suomessa finanssikriisi voimisti jakoa kasvukeskuksien ja muun maan välillä. Vuoden 2008 jälkeen kasvukeskusten asuntojen hinnat palautuivat shokista nopeammin.

2010-luvulla korkotasot olivat erittäin matalat ja kaupungistuminen voimistui entisestään. Inflaatio oli matala, ja olosuhteet suosivat asuntojen ostajia. Erityisesti pienempien kaupunkiasuntojen kysyntä oli vahvaa. Samaan aikaan alueelliset erot asuntojen hintakehityksessä voimistuivat entisestään. Suurimmissa kaupungeissa asuntojen hinnat nousivat, vaikka talouskasvu oli hidasta tai olematonta. Pienemmissä kunnissa talouskasvun heikkous, väestön ikääntyminen ja heikkomat työmahdollisuudet tekivät hyväkuntoistenkin omakotitalojen myymisestä vaikeaa. 2010-luvulla uudisrakentaminen kaupungeissa oli aktiivista, mutta tarjonta ei silti pystynyt vastaamaan korkeaan kysyntään. Tämä tarkoitti positiivista kehitystä hinnoille ja vuokrille. Mutta jopa nollakorkoympäristössä asunnonostajat olivat suhteellisen varovaisia. Kotitalouksien velkaantumisaste kyllä nousi 2010-luvulla, mutta asuntomarkkinat eivät olleet läheskään yhtä spekulatiiviset kuin esimerkiksi Irlannissa tai Yhdysvalloissa, joissa subprimelainat muodostuivat

ongelmaksi. Asunnon ostaminen nähtiin Suomessa enimmäkseen tarpeellisena hankintana, ei niinkään sijoituksena, varsinkaan lyhytaikaisena. Vuokraamisen suosio tosin on kasvanut läpi 2000-luvun, joka tarkoittaa myös sitä, että sijoittajakin ilmestyy enemmän markkinoille, mutta sitä käsitellään edempänä.

Vuonna 2020 alkanut koronakriisi aiheutti aluksi epävarmuutta markkinoilla, mutta Suomen asuntomarkkinat sopeutuivat tilanteeseen nopeasti. Vuosina 2020 ja 2021 asuntomarkkinat kiihtyivät johtuen halvasta rahoituksesta ja kuluttajapreferenssien muutoksesta. Koronakriisi vauhditti etätyökehitystä nopeasti, jolloin kuluttajat halusivat pienempien asuntojen sijaan myös suurempia asuntoja. Ostot ja myynnit vilkastuivat monissa segmenteissä. Viimeaikainen kehitys Suomen asuntomarkkinoilla on inflaation ja korkotason nousu 2022–2023. Tämä vaikutti voimakkaasti asuntomarkkinoihin, sillä asuntolainoista tuli aiempaan nollakorkoympäristöön verrattuna kalliita, jolloin asuntojen myyntimäärät laskivat huomattavasti. Tällä kertaa hintojen lasku osui myös kasvukeskuksiin. Myös uudisrakentaminen väheni korkeammista rahoituskustannuksista ja pienentyneestä kysynnästä johtuen (ks. kuvio 7).

Tiivistettynä Suomen asuntomarkkinoiden 2000-lukua kuvastavat kaupungistuminen, pienemmät kotitaloudet ja vuokralla asuvien osuuden kasvu. Hinnat ovat pääsääntöisesti nousseet pitkällä aikavälillä, mutta takaiskujakin on ollut. Kansainvälisillä standardeilla Suomen asuntomarkkina on ollut melko vakaa, mutta se on nykyisin aikaisempaa enemmän altistunut korkojen ja väestörakenteen muutokselle. Tulevaisuudessa alueelliset erot hintakehityksessä tuskin ainakaan kaventuvat. Suomessa asunnot vastaavat suurinta osaa kotitalouksien varallisuudesta ja samaan aikaan asuntolainat ovat useimmiten vaihtuvakorkoisia, Euribor-viitekorkoon sidottuja lainoja. Tästä syystä korkojen nousu nollakorkoisen 2010-luvun jälkeen näkyi voimakkaasti: korkojen nousu siirtyi suoraan lainanhoitokuluihin. Tyypillisesti asuntolainojen laina-aika on Suomessa 23 vuotta ja 4 kuukautta (Suomen Pankki, 2026). Lainojen sitominen vaihtuvaan korkoon on pitkällä aikavälillä kustannustehokkaampaa, mutta se altistaa korkoriskille, toisin kuin esimerkiksi kiinteäkorkoinen laina. Vaihtuvakorkoiset lainat ja varallisuuden keskittyminen

asuntoihin tarkoittaa, että korkojen vaihtelu vaikuttaa olennaisesti talouden kokonaiskysyntään ja kulutukseen.

Suomessa julkisesti tuetulla asuntotuotannolla on neljä tavoitetta: asuntojen tarjoaminen niille, jotka eivät niitä välttämättä muuten löytäisi, segregaaation vähentäminen, rakentamisen suhdannevaihteluiden loiventaminen ja erityisryhmien asuinolojen kohentaminen (Lahtinen et al, 2024, s. 20). Julkisesta asuntotuotannosta, eli valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta vastasi Suomessa aiemmin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Lahtinen et al, 2024, s. 20), jonka toiminta sulautettiin ympäristöministeriöön vuonna 2025.

3.2.2 Ruotsi

Ruotsissa asuntomarkkinoiden institutionaaliset piirteet eroavat Suomesta huomattavasti. Ruotsissa yleinen asumismuoto on *bostadsrätt*, joka vastaa päällisin puolin Suomen asunto-osakeyhtiötä. Merkittävä ero on kuitenkin vuokrausoikeudessa: *bostadsrätt*-asuntoa ei saa lähtökohtaisesti vuokrata eteenpäin ja vuokraamiseen tarvitaan *bostadsrättföreningin* (taloyhtiön hallitusta vastaava elin) lupa (Bostadsrättlagen, 1991:614, 7 luku, 10§). Lupa myönnetään vain hyväksyttävistä syistä. Hyväksyttäviä syitä voivat olla esimerkiksi väliaikaiset työt ulkomailla, vakava sairaus tai parisuhteen muuttuminen. Syyksi ei kelpaa sijoitustoiminta ja luvattomasta vuokrauksesta voi jopa menettää asunnon hallintaoikeuden. Asunnon alivuokraus (vain osan asunnosta vuokraaminen) on hie-man vapaampaa. Suomessa oikeus vuokrata asuntoa on kirjattu asunto-osakeyhtiölakiin, eikä siihen tarvita erillistä lupaa. Tämä institutionaalinen ero Suomeen tarkoittaa, että Ruotsissa ei käytännössä ole yksityisiä vuokramarkkinoita, vaan vuokra-asuntoja tarjoavat lähes ainoastaan kunnalliset *allmännytt*a -vuokrayhtiöt. Yksityisen asuntosijoittamisen rajoittaminen tällä tavoin aiheuttaa sen, että vuokra-asuntojen tarjonta on täysin instituutioiden varassa, joka taas tekee vuokramarkkinoista jäykät. Taulukossa 1 on hahmoteltuna eroja asunto-osakeyhtiön ja *bostadsrätt* -asuntojen välillä vuokramarkkinoiden näkökulmasta.

Taulukko 1. As Oy ja Bostadsrätt -asumismuotojen vertailu vuokramarkkinoilla.

	Asunto-osakeyhtiö (Suomi)	Bostadsrätt (Ruotsi)
Vuokraus	Vapaasti (kirjattu lakiin)	Lähtökohtaisesti ei sallittu
Yksityinen asuntosijoittaminen	Yleistä	Ei mahdollista
Vuokranantajat	Yksityishenkilöt ja yhtiöt	Kunnalliset <i>allmännytt</i> -yhtiöt
Uusien asuntojen päätyminen vuokra-asunnoiksi	Yli puolet (Tilastokeskus, 2020)	Ei juuri lainkaan

Koska bostadsrätt -järjestelmä on osaltaan vaikuttamassa siihen, että vuokra-asuntoja ei ole tarpeeksi tarjolla, aiheuttaa se bostadsrätt -asuntojen hintojen nousua, kun kysyntä kohdistuu vuokra-asuntojen sijaan omistusasuntoihin (Hüfner & Lundsgaard, 2007; OECD, 2025). Ruotsin tilanteeseen voi olla tulossa muutos pian: maaliskuussa 2026 Ruotsin hallitus jätti Riksdagen lakiehdotuksen, jossa tehtäisiin bostadsrätt -asuntojen vuokraamisesta helpompaa (Bostadsrätterna, 2026). Bostadsrätt -asumismuodon rajoitukset asuntomarkkinoilla on siis tunnustettu ongelmaksi myös Ruotsissa.

Vaikka Suomi ja Ruotsi ovat monilta osin samankaltaisia maita, asuntomarkkinoilla on havaittavissa merkittäviä eroja. Ensinnäkin asuntomarkkinat ovat jakautuneet selkeämmin omistus- ja vuokra-asuntomarkkinoiden välillä, johtuen pitkälti vuokra-asuntoja koskevasta raskaasta sääntelystä. Ruotsin asuntomarkkina onkin *dual market* tyyppinen, jossa vuokrasääntely ja verojärjestelmä aiheuttavat häiriöitä molempiin osiin asuntomarkkinoita, joka näkyy tarjonnan joustamattomuutena verrattuna vapaisiin asuntomarkkinoihin. Alueelliset erot suurempien kaupunkien ja muun maan välillä ovat suuria, joka on selkein samankaltaisuus Suomen asuntomarkkinoihin verrattaessa.

Vuodesta 2000 eteenpäin Ruotsi koki yhden Euroopan suurimmasta asuntomarkkinoiden kasvusta. Hinnat ovat 2000-luvulla nousseet jopa 260 prosenttia, ja tästä kehityksestä merkittävä osa ajoittuu vuosiin 2012–2021 (SCB, 2026). Syyt hintojen nousuun ovat tuttuja myös Suomesta: matala korkotaso ja kotitalouksien tulotason kasvu. Ruotsissa lisäksi asiaan on vaikuttanut väestönkasvu ja tarjonnan kykenemättömyys vastata kasvaneeseen kysyntään (OECD, 2025).

2000-luvun alussa Ruotsin asuntomarkkinat olivat toipumassa 1990-luvun uudistuksista ja korkotason muutoksista. 2000-luvulla korkotaso laski, taloustilanne parani ja kasvava väestö nosti kysyntää. Asuntolainakanta laajeni nopeasti: vuonna 2001 se oli 28,6 % bruttokansantuotteesta, kun vuonna 2010 osuus oli noussut yli 50 prosenttiin (Sveriges riksbank, 2014, s. 10). Asuntoja rahoitettiin siis yhä enemmän velkarahalla, johtuen korkeammista hinnoista. Uudisrakentaminen lisääntyi, mutta ei läheskään riittävästi, jotta kysyntä ja tarjonta olisivat kohdanneet. Tilanne oli pahin suuremmissa kaupungeissa, kuten Tukholmassa, mutta pienemmissä kunnissa tilanne oli parempi.

Tarjontaa pyrittiin elvyttämään uudistuksella vuokrasääntelyjärjestelmään vuonna 2006, kun uudempien asuntojen vuokria voitiin asettaa paremmin vastaamaan maa- ja rakennuskustannuksia. Tämä ei kuitenkaan juurikaan korjannut tilannetta. 2010-luku oli asuntomarkkinoiden vahvin vuosikymmen Ruotsin lähihistoriassa. Vuosien 2012–2021 välillä asuntojen hinnat nousivat lähes 90 %. Tälläkään kertaa tarjonta ei pysynyt kysynnän perässä. Asuntojen hintojen lisäksi myös rakennuskustannukset kasvoivat voimakkaasti, ja myös maan hinnan selkeä nousu ajoi kustannuksia ylös.

Kuten Suomessa, myös Ruotsissa inflaation ja korkojen nousu näkyivät selvästi asuntomarkkinoilla. Ruotsin kotitalouksien korkea velkaantumisasaste tarkoitti, että korkojen nousu näkyy markkinoilla herkästi. Kysyntä laski ja myös rakentaminen hidastui aiempaa kalliimman rahoituksen takia. Vaikka asuntojen hintojen nousu pysähtyi, vuokrat nousivat 5 % vuonna 2024 (ks. kuvio 5). Ruotsin vuokrakehityksestä lisää luvussa 3.4. Vuokrasääntely ja sen mahdollinen purkaminen tai löyhentäminen on Ruotsissa vaikea

keskustelunaihe ja lisäksi se on poliittisesti latautunut. Esimerkiksi vuonna 2021 Ruotsin hallitus ajautui luottamuskriisiin ja lopulta kaatui, kun se oli silloisen pääministeri Stefan Löfvenin johdolla selvittänyt mahdollisuutta löyhentää vuokrasääntelyä (Nurminen, 2021).

Ruotsin ja Suomen asuntolainakannassa selkein yhteneväisyys on muuttuvakorkoiset lainat. Erona tässä on tosin se, että Ruotsissa lainoja ei sidota Euriboriin, koska Ruotsi ei ole Euroopan Unionin jäsenmaa. Käytännössä kuitenkin molemmissa maissa globaalit korkotason muutokset näkyivät samalla tavalla 2020-luvulla.

3.3 Vuokrasääntelyn historiallinen kehitys ja nykytila

Ruotsin vuokrasääntelyjärjestelmä sai alkunsa toisen maailmansodan aikana, kun vuokria jäädettiin asuntomarkkinoiden vakauttamiseksi. Vaikka Ruotsi oli puolueeton maa, sota aiheutti siitä huolimatta taloushäiriöitä, joiden seurauksena syntyi asuntopula. Tästä syystä vuokria säädeltiin vuodesta 1942 eteenpäin. Sodan aikana vuokrasääntely oli yleistä monissa maissa, mutta useimmiten sääntelystä luovuttiin asuntomarkkinoiden normalisoituessa. Ruotsissa sääntely kuitenkin pysyi voimassa ja alkoi kehittyä.

Sodanjälkeisistä hintakatoista luovuttiin, ja Ruotsi alkoi siirtyä kohti nykyistä käyttöarvoon eli *bruksvärde*:n perustuvaa järjestelmää. Käyttöarvon idea on, että vuokra vastaisi asunnon ominaisuuksia, kuten kokoa ja sijaintia, eli vuokra ei muodostu kysynnän ja tarjonnan perusteella. Ruotsissa käyttöarvoon perustuva vuokrasääntelyjärjestelmä on ollut käytössä 1960-luvulta asti ja lakiin se kirjattiin nykyisessä muodossaan vuonna 1974. Pohjimmiltaan vuokrasääntely toteutuu vuokralaisten ja vuokranantajien kollektiivisina neuvotteluina, jotka käydään vuokralaisten ja vuokranantajien etujärjestöjen välillä. Neuvottelut käydään vuosittain, yleensä syksyisin. Ruotsin järjestelmän eräänlainen erikoisuus onkin, että viranomaiset eivät määrää vuokrattoja keskusjohdoista. Vuokralaisia ja vuokranantajia edustavat neuvotteluissa järjestöt. Vuokralaisten järjestö on nimeltään *Hyresgästföreningen*. Se koostuu paikallis-, kunnallis- ja alueyhdistyksistä, sekä liittohallituksesta. Korkein päätöksentekoaikina on liittokokous, joka

järjestetään joka toinen vuosi. Kokousten välillä hallitus vastaa kokouksissa päätettyjen asioiden toimeenpanosta (Hyresgästföreningen, n.d.). Edellä mainituista kuntatason yhdistykset vastaavat neuvotteluista vuokranantajien kanssa. Vuokranantajia edustavat *Fastighetsägarna* sekä *Sveriges Allmännyttan*. Käyttöarvon perusteella vuokrille on asetettu pohja, ja neuvotteluissa neuvotellaan vuokriin tulevista korotuksista.

Kuten Ruotsissa, myös Suomessa vuokrasääntely alkoi toisen maailmansodan aikana, mutta se lopetettiin ensimmäisen kerran vuonna 1961 (Lyytikäinen, 2006, s. 4). Markkinat olivat kuitenkin vapaat vain muutaman vuoden, sillä vuonna 1968 vuokrasääntely astui uudestaan voimaan. Silloin määriteltiin, että ennen vuoden 1968 loppua valmistuneiden asuntojen vuokrat jäädytetään kokonaan. Tämän takia vuokranantajat alkoivat häätää vuokralaisia ja muuttivat asuntoja omistusasunnoiksi (Lyytikäinen, 2006). Tämä on suoraan linjassa teorian kanssa, sillä vuokrasääntelyn yleisimpiä havaittuja vaikutuksia on vuokra-asuntokannan pieneminen omistusasuntokannan kasvun vuoksi. Vuonna 1974 vuokrasääntely uudistui. Silloin päätettiin, että kun asunto vuokrataan ensimmäistä kertaa, vuokran saa asettaa vapaasti, mutta vuokrankorotukset eivät olleet sallittuja. Tällä ajanjaksolla vuokrat putosivat reaalisesti monena vuotena, ja asia muuttui vasta vuonna 1987, jolloin vuokrasääntely salli vuokranantajille jonkinlaista voittoa. Tällöin myös vuokrat alkoivat reaalisesti nousta (Lyytikäinen, 2006). 1990-luvulta alkaen vuokrasääntelyä alettiin purkamaan vaiheittain.

Merkittävin muutos Suomen vuokrasääntelyn historiassa on järjestelmän purkaminen 1990-luvulla. 1990-luvun lama aiheutti pankkikriisin ja asuntomarkkinoiden romahtamisen. Tällöin Suomessa havaittiin, että vuokrasääntely tekee asuntomarkkinoista jäykät. Talouden uudistuksia alettiin toteuttamaan, ja yksi uudistus oli vuokrasääntelyn lakkauttaminen. Se tapahtui vaiheittain vuosina 1992–1995. Lopullisesti vuokrasääntely lakkasi, kun 1995 tuli voimaan laki asuinhuoneiston vuokraamisesta: vuokrasta ja muista vuokrauksen ehdoista sai nyt sopia vapaasti vuokranantajan ja vuokralaisen välillä. Kun sääntelyä purettiin, oltiin tietoisia siitä, että äkillinen purkaminen voisi aiheuttaa äkillisen

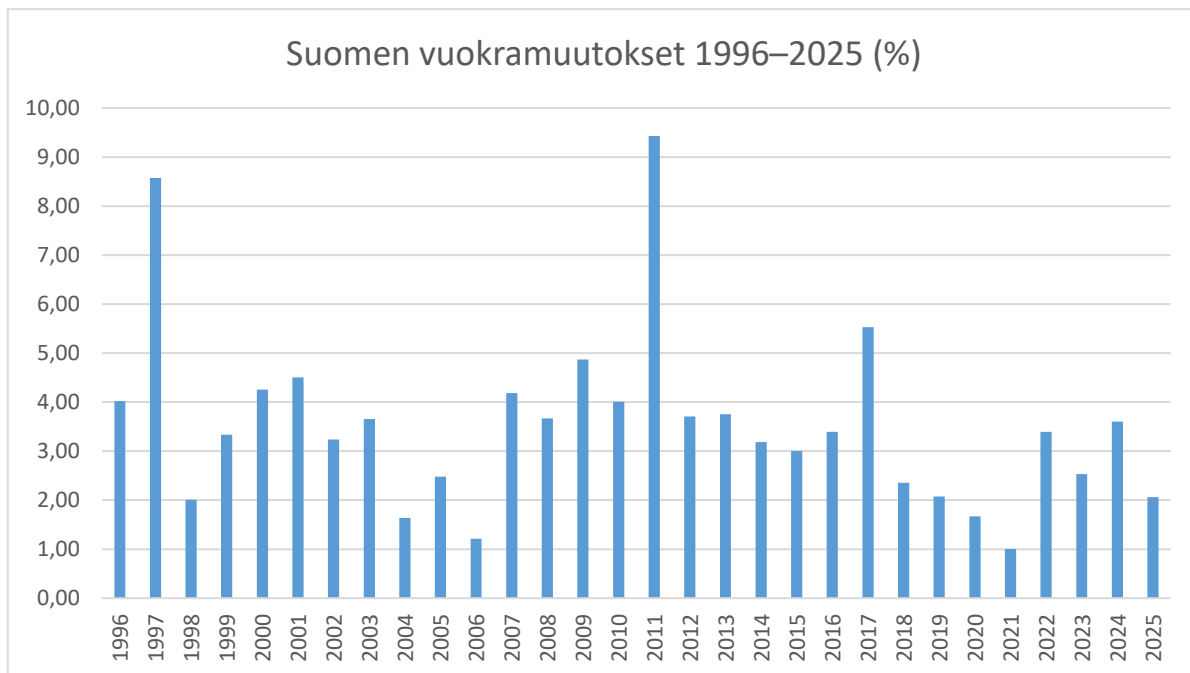
vuokrien nousun. Tästä syystä purkaminen tehtiin vaiheittain, mutta äkilliseltä nousulta ei silti täysin vältytty. Pitkällä aikavälillä markkinat ovat kuitenkin toimineet paremmin.

Erot historiassa Suomen ja Ruotsin välillä selittävät asuntomarkkinoiden erilaisuuden nykypäivänä. 1990-luvun lama iski Suomeen kovaa, jolloin avautui mahdollisuus toteuttaa uudistuksia. Ruotsissa vuokrasääntelyä ei purettu ja lopputulos on, että järjestelmä on muuttunut niin vakiintuneeksi, että sen purkaminen on poliittisesti erittäin vaikeaa. Vuokralaisten ja vuokranantajien etujärjestöillä on Ruotsissa paljon jäseniä ja tätä kautta myös poliittista vaikutusvaltaa, joka edelleen hankaloittaa uudistuksia. Purkamisen mahdollisuutta on selvitetty Ruotsissa, mutta viimeksi se johti hallituksen kaatumiseen opposition epäluottamuksen takia (Nurminen, 2021). Poliittista arkuutta korostaa etenkin se, että Ruotsin hallituksen tapauksessa selvitettiin vain osittaista purkamista. Yksi syy vuokrasääntelyn olemassaoloon vielä nykypäivänä onkin poliittinen vastustus. Olennaista olisikin kuitenkin havaita, että purkamisella voi lyhyellä aikavälillä olla ei-toivottuja vaikutuksia, mutta pitkällä aikavälillä markkinat sopeutuvat hyvin ja niistä tulee toimivammat. Äkillisiä purkamisen vaikutus on äkillinen vuokrien nousu, joka tapahtui myös Suomessa vuokrasääntelyn purkamisen yhteydessä (Lyytikäinen, 2006), vaikka sitä purettiinkin useamman vuoden kuluessa.

3.4 Vuokrien taso, kehitys ja dynamiikka

Tässä luvussa käydään läpi vuokrien tasoa ja kehitystä Suomessa ja Ruotsissa.

Kuvio 4 esittää Suomen prosentuaaliset vuokramuutokset aikavälillä 1996–2025.

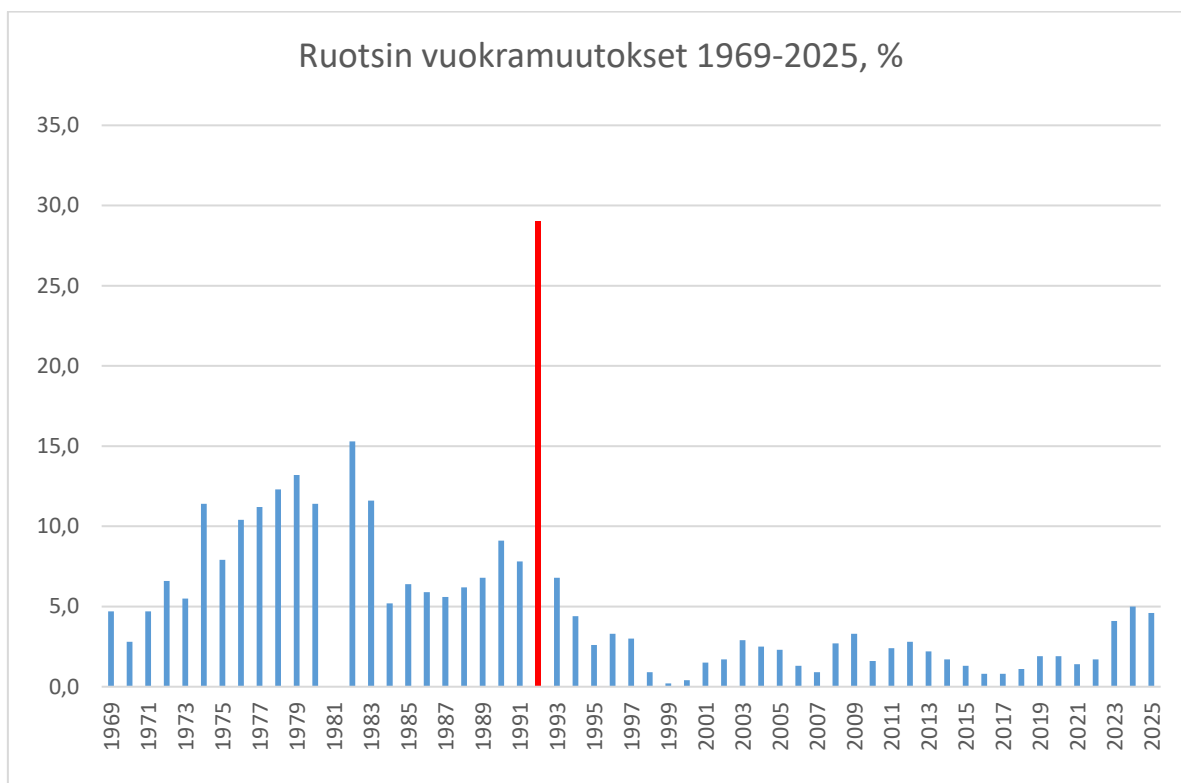


Kuvio 4: Suomen vuokramuutokset 1996–2025 (%). Aineisto: Tilastokeskus (2019, 2025A).

Vuotuisten prosenttimuutosten keskiarvo on 3,55 % ja mediaani 3,4 %, eli keskiarvo ja mediaani ovat muutamasta poikkeavasta havainnosta huolimatta melko lähellä toisiaan. Kuvioista voidaan huomata, että vuokrien vuosimuutokset ovat melko tasaisia, mutta poikkeuksiakin on havaittavissa. Esimerkiksi vuosina 1997 ja 2011 vuokrat nousivat huomattavasti keskiarvoa enemmän, 8,57 % ja 9,43 %. Vuosina 2006 ja 2021 vuokrat nousivat selvästi keskiarvoa vähemmän: 1,21 % ja 1 %. Poikkeuksellisen korkeita nousuja voi selittää sillä, että vuonna 1997 Suomen taloudella meni 1990-luvun laman jälkeen hyvin ja muun muassa teknologiateollisuus (Nokia) oli hyvässä tilanteessa. Vuonna 2011 korot olivat matalalla, kaupungistuminen kiihtyi ja kaupungistumisen kiihtymisen takia vuokra-asuntojen kysyntä oli korkealla tasolla. Tarkastelujaksolla Suomen vuokrat ovat kuitenkin heitelleet enemmän kuin Ruotsissa. Tämän voi katsoa johtuvan siitä, että

neuvotteluperusteinen vuokrasääntelyjärjestelmä ei reagoi kysynnän ja tarjonnan muutoksiin yhtä voimakkaasti kuin vapaampi markkina.

Kuviossa 5 havainnollistetaan Ruotsin vuokramuutoksia 1960-luvun lopusta vuoteen 2025. Muutokset ennen vuotta 1995 toimivat lähinnä havainnollistavana tekijänä.

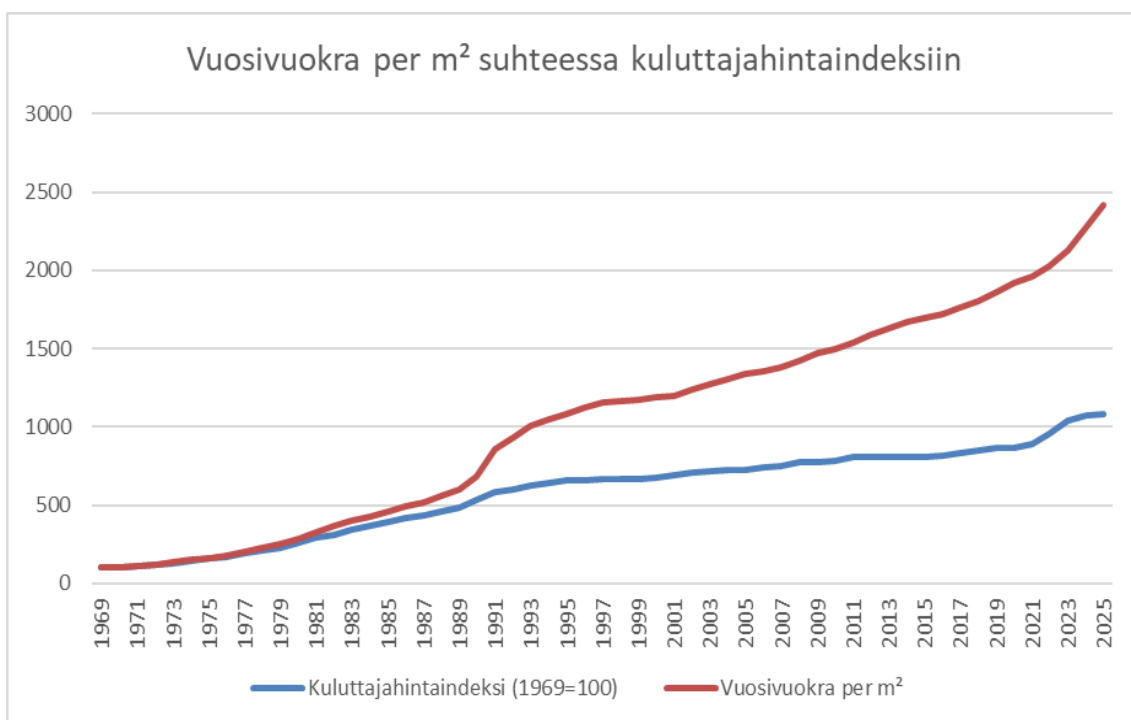


Kuvio 5: Ruotsin vuokramuutokset 1969–2025 (%). Data: SCB (2025A).

Ruotsissa vuokramuutosten keskiarvo on ollut koko taulukon tarkastelujaksolla 5,12 % ja mediaani 3,3 %. Vuosina 1996–2025 keskiarvo oli 2,07 % ja mediaani 1,8 %. Ruotsissa vuokrat ovat kasvaneet myös silloin, kun asuntomarkkinat ovat muuten olleet laskussa tai paikallaan. Kuvioista huomataan, että vuokrien kehitys on ollut suurempaa 1970- ja 1980-luvuilla vuoden 1992 piikkiin asti, jonka jälkeen nousut ovat olleet maltillisempia. 1970- ja 1980-luvun korkeat vuokrannousut selittävät Suomea korkeamman keskiarvon, sillä 2000-luvulla kehitys on ollut hitaampaa. Huomioitavaa on myös, että vuokrat eivät ole kertaakaan tarkasteluperiodilla nimellisesti laskeneet, joka tukee väitettä siitä, että

vuokrasäännellyllä, markkinalla vuokrat eivät kulje suhdanteiden mukana. Erikoista on etenkin vuoden 1992 piikki, jolloin Ruotsissa oli kriisi, eli vuokrat olisivat vapaassa markkinassa todennäköisesti laskeneet, mutta tässä tapauksessa nousua oli 29 %, joka on erittäin suuri nousu yhden vuoden aikana. 2000-luvulla suurimmat nousut ajoittuvat vuosille 2023–2025, jotka olivat kuitenkin samanaikaista inflaation nousua pienempiä, jolloin reaali vuokra itse asiassa laski. Reaali vuokrien lasku havaitaan myös myöhemmin analyysissä, kun tarkastellaan vuosittaista neliövuokraa suhteessa kuluttajahintaindeksiin, sekä vertaillaan Suomen ja Ruotsin reaalisia vuokraindeksejä.

Kuvio 6 näyttää vuokrien kehityksen Ruotsissa suhteessa Ruotsin yleiseen hintatasoon.



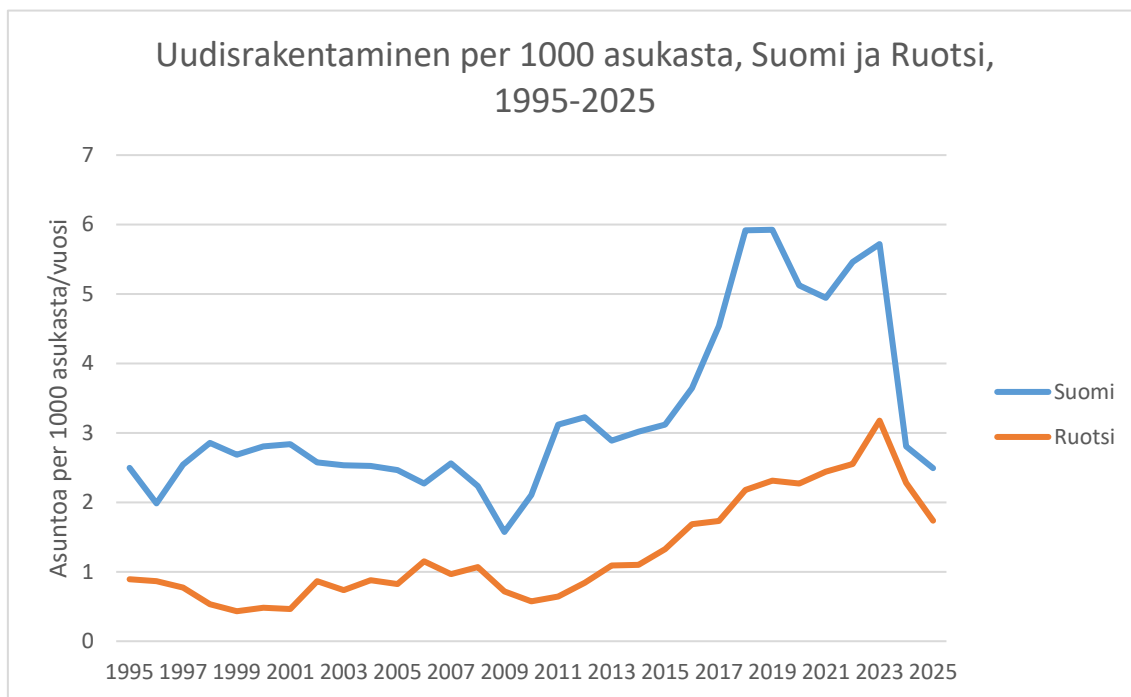
Kuvio 6: Ruotsin vuokrataso suhteutettuna kuluttajahintaindeksiin. Data: SCB (2025A)

Kuvaajasta voidaan havaita muutamia olennaisia asioita. Vuodesta 1969 noin vuoteen 1990 vuokrat ja yleinen hintataso kulkivat lähellä toisiaan. 1990-luvun alussa Ruotsissa oli pankkikriisi ja asuntomarkkinat romahtivat. Se, että vuokrien nousu nopeutui asuntomarkkinoiden ollessa heikossa tilanteessa, on yllättävää. Vapailla markkinoilla vuokrat

olisivat todennäköisesti laskeneet, mutta tässä tapauksessa vuokrien kasvu nopeutui. Vuodesta 2000 kuluttajahintaindeksi on noussut melko hitaasti, joka kertoo matalasta inflaatiosta. Hintojen nousu kuitenkin kiihtyy vuoden 2022 inflaatiopiikin kohdalla. Vuosivuokrat ovat kuitenkin 2000-luvulla nousseet tasaisesti, huolimatta kuluttajahintojen muutoksista. Selitys sille, että vuokrat eivät seuraa kuluttajahintaindeksiä 2000-luvulla on, että vuokrat eivät määräytyneet markkinoilla kysynnän ja tarjonnan mukaan, vaan neuvotteluiden tuloksena. Neuvotteluihin perustuvan hinnoittelumekanismen seurauksena vuokrat eivät käytännössä reagoi yleisen hintatason nousuihin tai laskuihin. Erikoista onkin, että vuokrat nousevat vuokrasääntelystä huolimatta reilusti nopeammin kuin yleinen hintataso.

3.5 Tarjonta ja rakentaminen

Kuvio 7 kuvaa rakennettujen uusien kerrostaloasuntojen määrää tuhatta asukasta kohden Suomessa ja Ruotsissa vuosina 1995–2025. Kuviosta huomataan välittömästi, että Suomessa uudisrakentaminen on väkilukuun suhteutettuna korkeammalla tasolla. Määrän vaihtelut ovat myös olleet voimakkaampia. Eron huomaa hyvin, kun tarkastelee ajanjaksoa 2007–2013: finanssikriisin aikoihin uudisrakentaminen laski Suomessa tasolta 2,56 asuntoa per 1000 asukasta vuonna 2007 tasolle 1,57 asuntoa per 1000 asukasta vuonna 2009. Ruotsissa vastaavat luvut ovat 0,96 ja 0,71.



Kuvio 7. Uudisrakentaminen Suomessa ja Ruotsissa väkilukuun suhteutettuna. Data: Tilastokeskus (2025B, 2026C) ja SCB (2025B, 2025C).

Mielenkiintoinen ero on myös uudisrakentamisen kasvussa kriisin jälkeen. Suomessa nousu pohjalta ylöspäin on suoraviivaisempaa ja nopeampaa kuin Ruotsissa. Ruotsissa vuoden 2007 rakentamisen taso saavutetaan vuonna 2013, kun taas Suomessa se saavutetaan jo 2011. Ruotsissa uudisrakentaminen itse asiassa kiihtyi vuonna 2008 verrattuna vuoteen 2007, mutta putosi vuosien 2009 ja 2010 aikana rajusti. Kuviosta näkee selkeästi 2020-luvun inflaatiopiikin ja korkojen nousun: rakentamisen määrä laskee molemmissa maissa rajusti. Rakentaminen laskee inflaation noustessa molemmissa maissa siksi, että inflaation nousu aiheutti korkotason nousun. Korkotason nousu oli 2023 voimakasta ja rahoituskulut nousivat paljon, tehden rakentamisesta kannattamattomampaa.

Suomessa rakennetaan väkilukuun suhteutettuna enemmän vuokra-asuntoja kuin Ruotsissa. Mistä tämä johtuu? Syynä voi pitää vuokrasäätelyä, joka heikentää investointien

kannattavuutta. Vapailla markkinoilla, kuten Suomessa, rakentaminen reagoi paremmin kysyntään – niin ylös kuin alaspäin – verrattuna säädelympään markkinaan, kuten Ruotsissa. Kuviolla on kuitenkin rajoite: Suomen ja Ruotsin osalta ei ollut saatavilla identtistä aineistoa uudisrakentamiseen liittyen. Ruotsista pystyi rajaamaan aineistoon pelkät vuokra-asunnot, kun taas Suomen aineistossa näin ei pystynyt tekemään.

Tilastokeskus (2020) arvioi, että suurissa kaupungeissa kerrostaloasunnoista vuokra-asunnoiksi päätyy yli puolet. Suoritin herkkyyksianalyysin seuraavasti: laskin uudisrakentamisen määrän väkilukuun suhteutettuna uudestaan, että noin 60 % asunnoista päätyy vuokra-asunnoiksi. Huolimatta siitä, että poistin asuntoluvuista 40 % asunnoista, Suomessa on silti enemmän todennäköisesti vuokrauskäyttöön päätyvää uudisrakentamista väkilukuun suhteutettuna kuin Ruotsissa. Suomesta asunnon statusta ei ole luotettavasti saatavilla, sillä asunto voi muuttaa muotoaan tilaston muodostamisen jälkeen. Tällöin tilastosta tulisi epäluotettava. Puhdas uusien kerrostaloasuntojen lukumäärä on siis tämän vertailun kannalta hyväksyttävää.

Suomessa julkisesti tuetulla asuntotuotannolla on neljä tavoitetta: asuntojen tarjoaminen niille, jotka eivät niitä välttämättä muuten löytäisi, segregaaation vähentäminen, rakentamisen suhdannevaihteluiden loiventaminen ja erityisryhmien asuinolojen kohentaminen (Lahtinen ja muut, 2024, s. 20). Julkisesta asuntotuotannosta, eli valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta vastasi Suomessa aiemmin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Lahtinen ja muut, 2024, s. 20), jonka toiminta sulautettiin ympäristöministeriöön vuonna 2025.

3.6 Kysyntä, saatavuus ja asuntopula

Luvussa 2.3 todettiin kysynnän ja tarjonnan teoriaan viitaten, että kun tuotteelle asetetaan markkinahintaa matalampi hintakatto, syntyy ylikysyntää. Vuokramarkkinoilla

ylíkysyntätilanne tarkoittaa asuntopulaa, joka näkyy muun muassa jonoina. Tukholman asuntojonossa ovat 857 335 henkilöä, jotka jonottavat keskiarvoisesti 11,6 vuotta (Bostadsförmedlingen, n.d.) vuokra-asuntoa, todistavat, että kysyntä ylittää tarjonnan. Tilanne on ollut sama vuosia, joka viittaa ongelman olevan rakenteellinen sen sijaan, että se johtuisi esimerkiksi suhdanteista.

Teoria ennustaa siis ilmiön hyvin (Glaeser & Luttmer, 2003) ja Ruotsin kohdalla hintakaton seuraukset näkyvät selkeästi. Saatavuusongelma näkyy myös esimerkiksi nuorten itsenäistymisen viivästymisenä (Pennanen, 2020). Kun säännelty hinta ja markkinahinta eroavat toisistaan merkittävästi, syntyy pimeitä markkinoita, kuten on käynyt Ruotsissa (Nurminen, 2021). Ruotsissa asuntojen saatavuusongelma on siis pitkälti rakenteellinen ja se on jatkunut pitkään, mutta Suomessa vastaavaa rakenteellista ongelmaa ei ole havaittavissa: vuokrat voivat myös laskea. Suomessakin on kyllä ollut havaittavissa asumispaineita, mutta jäykkyys ei ole rakenteellista (Lyytikäinen, 2006). Suomessa vuokra-asunnon saatavuuteen vaikuttaa yhä eniten maksuhalukkuus, kun taas Ruotsissa tilanne on päinvastainen.

Ruotsin laki määrittelee, että ihmisen on oltava kirjoilla paikassa, jossa hän pääasiassa asuu, eikä kirjoilla voi olla kuin yhdessä osoitteessa kerrallaan. Kuitenkaan, tätä lakia ei juurikaan valvota. Ruotsissa vuokrasääntely tukee vuokralaista, mutta se ei perustu vuokralaisten maksukykyyn tai asumistarpeisiin, eli sääntely ei tosiasiallisesti aina auta eniten tarvitsevaa. Ruotsin vuokra-asuntojen tehotonta käyttöä pystyisi laskemaan vähentämällä vuokrasäänneltyjen asuntojen tarjontaa ja kohdentamalla niitä todelliseen tarpeeseen.

3.7 Asumistuet ja sosiaalipolitiikka vuokra-asuntomarkkinoiden tukena

Sekä Suomessa että Ruotsissa maksetaan asumistukea, mutta Suomessa järjestelmä on laajempi. Ruotsissa asumistuki on tarkoitettu 18–29-vuotiaille, sekä lapsiperheille. Lisäksi eläkeläisille on oma asumistukensa. Suomessa asumistukea ei ole rajattu erikseen

millekään väestöryhmälle, vaan se määräytyy tulojen perusteella. Luvussa 2.5 todettiin, että asumistuki siirtää kysyntäkäyrää oikealle, sillä se lisää kuluttajien maksukykyä.

Ruotsissa on käytössä asumistukijärjestelmä, jota hallinnoi kaksi virastoa. Asumistuen eri versioita on kolme. *Försäkringskassan*, eli Suomen Kelaa vastaava virasto, hallinnoi niistä kahta: asumistukea lapsiperheille sekä alle 29-vuotiaille (*bostadsbidrag*) ja asumistukea pysyvästi työkyvyttömille (*bostadstilläg*). Kolmatta muotoa, eli eläkeläisten asumistukea hallinnoi Ruotsin eläkevirasto *Pensionsmyndigheten*.

Taulukkoon 2 on koottu molemmista maista maksetun asumistuen määrä ja sen osuus bruttokansantuotteesta, saajien osuus väestöstä, verokohtelu ja asumistuen kohderyhmät. Maksuja ja saajia kuvaavat luvut koskevat vuotta 2024. Johtuen siitä, että Ruotsin asumistukia hallinnoi kaksi eri viranomaista, täysin varmojen maksujen määrä jäi hieman epäselväksi sillä pysyvästi työkyvyttömille maksettavasta tuesta ei ole julkaistu tarkkoja lukuja, vaan se on ainoastaan budjetoitu Ruotsin eduskunnassa. Vuodelle 2024 budjetoitu määrä oli 6,5 miljardia kruunua ja vuodelle 2025 budjetoitiin n. 6,4 miljardia kruunua (Sveriges riksdag, 2023A). Lapsiperheille ja nuorille maksettiin vuonna 2024 asumistukea 4,6 miljardia kruunua (Försäkringskassan, 2025). Eläkeläisten asumistukea oli vuodelle 2024 budjetoitu 13,809 miljardia kruunua (Sveriges riksdag, 2023B). *Bostadstilläg*- ja eläkeläismuotoisesta asumistuesta ei löytynyt varmoja maksettuja määriä vuodelle 2024 vaan ainoastaan budjetoitu määrä. Tästä syystä päätin ottaa taulukkoon 80 prosenttia budjetoiduista summista, jotta arvio olisi tarpeeksi varovainen. Yhteensä tulee silloin n. 20,8 miljardia kruunua, joka on vuoden 2024 keskimääräisellä valuuttakurssilla n. 11,4 noin 1,8 miljardia euroa.

Taulukko 2. Suomen ja Ruotsin asumistukijärjestelmät.

	Suomi	Ruotsi
Maksetut asumistuet, € (2024)	2 397 000 000 € (Kela, 2025).	1 800 000 000 €
Osuus BKT:sta, % (2024)	0,87 %	0,32 %
Saajien osuus väestöstä (2024)	12–13 %	3–4 %
Kohderyhmä	Kaikki voivat hakea, määräytyy tulojen perusteella	18–29-vuotiaat, lapsiperheet, eläkeläiset

Taulukko 3. Suomen ja Ruotsin asumistukijärjestelmät.

Taulukosta huomataan, että asumistukia maksetaan Suomessa enemmän absoluuttisesti ja bruttokansantuotteeseen suhteutettuna. Tätä selittää se, että Ruotsissa asumistuki on huomattavasti tarkemmin rajattu, kun taas Suomessa kuka tahansa voi sitä hakea ja ai-noana rajoituksena toimivat tulot. Asumistukien pienempää määrää Ruotsissa selittää luonnollisesti myös vuokrasääntely. Vuokrasääntelyn vallitessa vuokrat ovat muutenkin matalammalla tasolla, jolloin julkisen vallan ei tarvitse tukea asumista samassa mittakaavassa kuin Suomessa. Herää kuitenkin kysymys, tarvitseeko asumista yhtä laajamittaisesti kuin Suomessa, ja miten asumistuki vaikuttaa vuokramarkkinoihin.

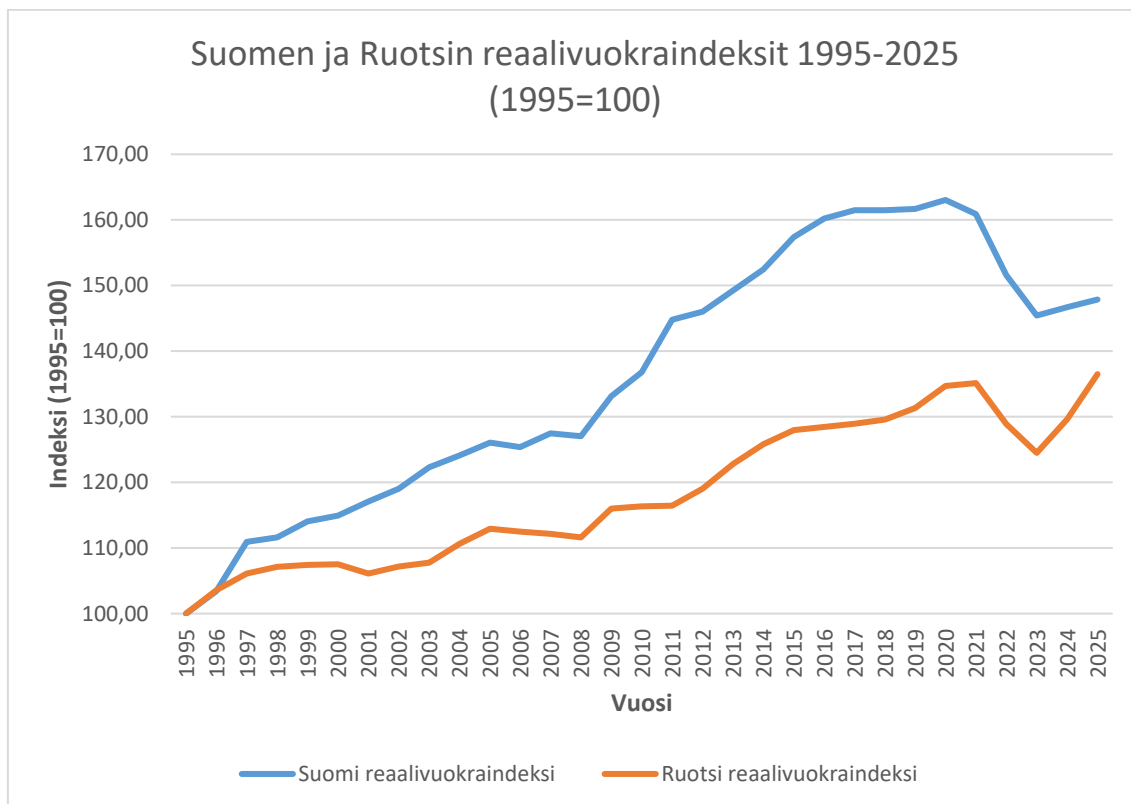
Yleinen argumentti asumistukea vastaan on, että vuokralaisten maksukyvyyn lisääminen asumistuella nostaa vuokratasoa. Tällaisia tuloksia ovat saaneet muun muassa Susin (2002) Yhdysvalloissa (tutkimus koski *housing voucher* tyypistä tukea), Viren (2013) Suomessa, Kangasharju (2010) Suomessa ja Laferrere & Le Blanc (2004) Ranskassa. Suomen osalta Kangasharju (2010) havaitsi yhden lisäeuron tuessa nostavan tuensaajan vuokraa 60–70 sentillä. Virenin (2010) tulos oli hieman varovaisempi: tuki siirtyy vuokraan 33–50 prosenttisesti. Tutkimustulokset antavat vahvaa viitettä siitä, että asumistuki vaikuttaa vuokratasoon huomattavasti varsinkin Suomessa, jossa merkittävä osuus

vuokralaisista saa asumistukea ja vuokramarkkinoille kohdistettu tuki on vuosittain yli 2,4 miljardia euroa.

Asumistuki vääristää vuokramarkkinoita erityisesti siksi, että asuntojen tarjonta on joustamatonta, kuten todettiin luvussa 2.1. Vuokralaisten lisääntynyt maksukyky ei johda tarjonnan nopeaan kasvuun, vaan olemassa olevien vuokra-asuntojen vuokrien nousuun. Pelkkä kysynnän laajamittainen tukeminen ilman, että tarjonta kasvaa samassa suhteessa on taloustieteen teorian ja tutkimustulosten valossa tehoton tapa vähentää asumiskustannuksien osuutta kotitalouksien menoista. Suomen asumistukea voisi tehostaa ottamalla vaikutteita Ruotsista. Asumistuen voisi paremmin kohdistaa pienemmille ryhmille tarpeeseen universaalin asumistuen sijaan, kuten nuorille, eläkeläisille ja niin edelleen. Teorian näkökulmasta tämä tarkoittaa sitä, että kysyntäkäyrä vuokra-asunnoille siirtyisi vähemmän oikealle kuin laajamittaisessa asumistukimallissa.

3.8 Suomen ja Ruotsin reaalivuokraindeksit

Seuraavaksi käydään läpi Suomen ja Ruotsin reaalivuokraindeksit, jotka on muodostettu Tilastokeskuksen ja Ruotsin tilastokeskuksen aineistoista. Kuvio 8 kuvaa Suomen ja Ruotsin reaalivuokraindeksijä tarkastelujaksolla 1995–2025.



Kuvio 8. Suomen ja Ruotsin reaalivuokraindeksit 1995-2025 (1995=100). Data: Tilastokeskus (2019, 2025A) ja SCB (2025B)

Kuvion 8 avulla vertailen Suomen ja Ruotsin reaalivuokrien kehitystä vuodesta 1995 eteenpäin kuluttajahintaindeksillä deflatoituna. Indeksien muodostaminen on kuvailtu luvussa 3.1. Kuviosta havaitaan, että Suomen reaalinen vuokraindeksi on kasvanut nopeammin kuin Ruotsissa. Vertailuun on valittu aloitusvuodeksi 1995, sillä silloin Suomessa vuokrasääntely oli käytännössä kokonaan purettu. Se tarkoittaa, että Suomen indeksistä on pystytty poistamaan vuokrasääntelyn välitön vaikutus. Kuviosta voi havaita, että Suomen ja Ruotsin välinen ero kasvoi aina viime vuosiin saakka, mutta on lähtenyt kaventumaan. Syitä Suomen nopeammalle nousulle voi etsiä markkinan piirteistä: vapailla

markkinoilla vuokrat reagoivat paremmin kysyntään. Vuokra-asuntojen kysyntään on vaikuttanut ainakin kaupungistuminen, vuokralla asumisen yleisyyden kasvu sekä kotitalouksien pientyminen.

Suomen reaali vuokra indeksi on kasvanut tarkasteluajan jaksolla vuoden 1995 pohjatasosta tasolle 147,9 vuonna 2025. Indeksillä sai korkeimman arvonsa vuonna 2020, kun arvo oli 161,7. Tämä tarkoittaa, että Suomessa vuokrat ovat reaalisesti laskeneet 2020-luvulla. Ruotsissa tilanne on toinen: vuonna 2020 reaali vuokra indeksi oli 134,7, vuonna 2025 se oli 136,5. Ruotsin vuokrat palautuivat siis nopeasti aiemmalle tasolle. Vaikka ne hetkellisesti laskivatkin. Reaali vuokrat ovat Ruotsissa siis pysyneet melko tasaisena ja hieman nousseet 2020-luvulla. Suomessa korkotason nousu vähensi asuntojen kysyntää, jolloin myös vuokrat laskivat. Tämä on tarkalleen se markkinareaktio, jollaista vapaalta asuntomarkkinalta voi odottaa: kysynnän ja tarjonnan muutokset näkyvät hinnoissa. Ruotsissa reaali vuokra indeksin muutokset ovat ylipäätään erilaisia kuin Suomessa. Nousut ja laskut ovat loivempia, jolloin vuokrat palautuvat nopeammin aiemmalle tasolle, kuten 2020-luvulla on käynyt.

Asumisen hinta on maailmanlaajuisesti noussut nopeammin kuin kotitalouksien käytettävissä olevat tulot. Suomessa kotitalous, jonka käytettävissä olevista tuloista yli 40 % kuluu asumiseen, on asumiskustannusrasitteinen (Tilastokeskus, 2026). Vuonna 2024 tällaisissa kotitalouksissa henkilöitä asui 4,5 % eli noin 248 300. Luku oli laskenut vuotta aiemmasta 13,2 prosenttia (Tilastokeskus, 2026). Ruotsissa samalla kriteerillä asumiskustannusrasitteisia henkilöitä vuonna 2024 oli 10,6 % (Eurostat, 2025). Asumiskustannusrasitteen perusteella Suomi siis on vuokralaisen näkökulmasta parempi markkina. Luku saattaa olla korkeampi Ruotsissa osin siksi, että säänneltyjä asuntoja ei ole riittävästi, jolloin vuokramarkkinoilla niiden ulkopuolelle jäävät joutuvat esimerkiksi laittomasti vuokraamaan kalliilla, lyhyeksi ajaksi kerrallaan. Omistusasujien osuus on molemmissa maissa vuokrasääntelystä huolimatta suurin piirtein sama: Suomessa omistusasujia vuonna 2024 oli 68,1 % ja Ruotsissa 64,8 % (Eurostat, 2025).

Uudisrakennuksen tarkastelu luvussa 3.6. antoi mahdollisuuden tarkastella vuokra-asuntomarkkinoiden tehokkuutta myös toisesta näkökulmasta. Suomessa uudisrakentamista on väkilukuun suhteutettuna enemmän kuin Ruotsissa. Kuten reaali vuokra indeksi, myös uudisrakentaminen reagoi Suomessa voimakkaammin suhdanteisiin. Reaktiivisuus viittaa joustavampaan tarjontaan. Kun kysyntää on, rakentaminen kiihtyy ja toisin päin. Ruotsissa asuntopula on rakenteellista ja pitkäkestoista: rakentaminen ei pysy kysynnän perässä. Koska Ruotsin vuokrat ovat markkinavuokraa alempana, muodostuu ylikysyntätilanne, jolloin asunnot jaetaan jonotusperusteisesti. Tämä viittaisi siihen, että Suomen vuokra-asuntomarkkinat ovat tehokkaammat myös allokaation näkökulmasta.

Kokonaisuutena, Suomen vuokra-asuntomarkkinat toimivat tehokkaammin kuin Ruotsin. Tämä johtuu varsinkin siitä, että vapaa hinnanmuodostus mahdollistaa vuokrien reagoimisen kysyntään ja tarjontaan molempiin suuntiin. Se tarkoittaa siis sitä, että vuokrat voivat myös laskea Suomessa. Myös tarjonta uudisrakentamisen suhteen on väkilukuun suhteutettuna runsaampaa, joka kuvastaa joustavuutta verrattuna Ruotsiin. Asunnot myös allokoituvat maksuhalukkuuden ja -kyvyn perusteella. Ruotsin markkinalla reaali vuokrat ovat kehittyneet tasaisesti suhdanteista riippumatta. Inflaatioshokit sekä kysynnän ja tarjonnan muutokset eivät näy vuokrissa samassa määrin kuin Suomessa. Vuokra-asuntomarkkinat ovat rakenteellisesti jäykät, joka näkyy esimerkiksi asuntopulana.

3.9 Tulokset ja analyysi

Luvussa 3 on tutkittu Suomen ja Ruotsin vuokra-asuntomarkkinoita monesta eri näkökulmasta. Läpi käytiin vuokrien taso ja kehitys, tarjonta ja rakentaminen, kysyntä ja saatavuus, asumistuet ja reaaliset vuokra indekset. Tässä käydään tulokset läpi kootusti ja arvioidaan niitä pitäen mukana maiden vuokramarkkinoiden väliset erot.

Suomi ja Ruotsi tarjoavat maina vertailulle hyvät lähtökohdat samankaltaisuutensa vuoksi. Molemmat ovat kaupungistuneita, korkean verotuksen pohjoismaisia hyvinvointivaltioita. Molemmissa maissa kaupungistumisaste on noin 86–87 %. Yhtäläistä on siis kaupunkien ja maaseudun väliset erot etenkin asuntomarkkinoilla. Kaupungeissa

kysyntä vuokra-asunnoille on suurta ja asuntojen hintakehitys on selkeästi maaseutua positiivisempaa. Kysyntäpaineet ja positiivinen hintakehitys siis keskittyvät kaupunkeihin molemmissa maissa.

2020-luvulla korot nousivat ja inflaatio kiihtyi. Reaalivuokrat laskivat molemmissa maissa, mutta eri mekanismilla: Suomessa nimelliset vuokrankorotukset jäivät alle inflaation heikentyneen kysynnän takia, kun taas Ruotsissa nimelliskorotukset jäivät pieniksi neuvotteluihin perustuvan vuokrasääntelyjärjestelmän seurauksena. Samaa lopputulokseen päästiin siis perustavanlaatuisesti erilaisten hintamekanismien kautta. Suomessa reaali-vuokraindeksi nousi tarkastelujaksolla 1995–2025 tasolta 100 tasolle 148, joka tarkoittaa 48 % reaalista nousua. Ruotsissa vastaavalla ajanjaksolla vuokrat nousivat reaalisesti 36 %. Mielenkiintoisin havainto reaalivuokraindeksien vertailusta ajoittuu 2020-lukuun: Suomen indeksiluku laski tasolta 163 vuonna 2020 tasolle 147 vuonna 2025. Ruotsissa indeksi vuonna 2020 oli 134 ja vuonna 2025 se oli 136, eli vuokrat eivät reaalisesti juuri muuttuneet. Vuokrasääntely ei ole siis reaalisesti suojannut vuokralaisia vuokratason nousulta Ruotsissa, kun esimerkiksi Suomessa reaalivuokrat laskivat huomattavasti samaan aikaan.

Merkittävin ero vuokra-asuntomarkkinoiden vertailussa Suomen ja Ruotsin välillä on vuokrasääntely. Suomen vuokrasääntely oli 1990-luvun puoliväliin mennessä käytännössä purettu, kun taas Ruotsissa on edelleen käytössä 1960-luvulta peräisin oleva käyttöarvoon (bruksvärde) perustuva neuvottelupohjainen vuokrasääntelyjärjestelmä. Selkein vuokrasääntelyn aiheuttama ero näkyy vuokrakehityksessä. Ruotsin vuokrakehitys on ollut tasaista, eivätkä nimellisuokrat ole kertaakaan laskeneet tarkastelujakson 1969–2025 aikana. Huomionarvoista tässä on etenkin se, että vuokrat eivät ole laskeneet edes talouskriisien aikana. Suomessa vuokrat heilahtelevat taloustilanteen sekä kysynnän ja tarjonnan muutoksien mukaan. Esimerkiksi 2025 Vaasassa vuokrat laskivat 2,4 % edellisvuoteen verrattuna (Tilastokeskus, 2026A). Taustalla viimeaikaiseen vuokrien laskuun on heikko taloustilanne sekä leikkaukset sosiaaliturvaan, joka vaikuttaa

vuokramarkkinoihin oleellisesti. Suomen asuntomarkkinat toimivat siis enemmän teorian mukaisesti kuin Ruotsissa. Ruotsissa mitkään signaalit eivät näytä vaikuttavan vuokrakehitykseen, jonka voi olettaa johtuvan puhtaasti vuokrasääntelystä ja sen aiheuttamasta vuokra-asuntojen alhaisesta tarjonnasta.

2020-luvulla korot nousivat ja inflaatio kiihtyi. Reaalivuokrat laskivat molemmissa maissa, mutta eri mekanismilla: Suomessa nimelliset vuokrankorotukset jäivät alle inflaation heikentyneen kysynnän takia, kun taas Ruotsissa nimelliskorotukset jäivät pieniksi neuvotteluihin perustuvan vuokrasääntelyjärjestelmän seurauksena. Samaa lopputulokseen päästiin siis perustavanlaatuisesti erilaisten hintamekanismien kautta. Suomessa reaali-vuokraindeksi nousi tarkastelujaksolla 1995–2025 tasolta 100 tasolle 148, joka tarkoittaa 48 % reaalista nousua. Ruotsissa vastaavalla ajanjaksolla vuokrat nousivat reaalisesti 36 %. Mielenkiintoisin havainto reaalivuokraindeksien vertailusta ajoittuu 2020-lukuun: Suomen indeksiluku laski tasolta 163 vuonna 2020 tasolle 147 vuonna 2025. Ruotsissa indeksi vuonna 2020 oli 134 ja vuonna 2025 se oli 136, eli vuokrat eivät reaalisesti juuri muuttuneet. Vuokrasääntely ei ole siis reaalisesti suojannut vuokralaisia vuokratason nousulta Ruotsissa, kun esimerkiksi Suomessa reaalivuokrat laskivat huomattavasti samaan aikaan.

Konkreettisin ero Suomen ja Ruotsin välillä potentiaalisen vuokralaisen näkökulmasta näkyy vuokra-asuntojen allokaatiossa. Esimerkiksi Tukholman 11,6 vuotta pitkä keskimääräinen asunnon jonotusaika vuonna 2024 ja yli 857 000 ihmistä jonossa heijastelevat selkeästi vuokrasääntelyn aiheuttamia ongelmia. Markkinavuokraa alemmat vuokrat luovat tilanteen, jossa ylikysyntä aiheuttaa asuntopulan. Uudisrakennuksen tarkastelu luvussa 3.6. antoi mahdollisuuden tarkastella vuokra-asuntomarkkinoiden tehokkuutta myös toisesta näkökulmasta. Suomessa uudisrakentamista on väkilukuun suhteutettuna enemmän kuin Ruotsissa. Kuten reaalivuokraindeksi, myös uudisrakentaminen reagoi Suomessa voimakkaammin suhdanteisiin. Reaktiivisuus viittaa joustavampaan tarjontaan. Kun kysyntää on, rakentaminen kiihtyy ja toisinpäin. Ruotsissa asuntopula on rakenteellista ja pitkäkestoista: rakentaminen ei pysy kysynnän perässä.

Uudisrakentamisen matalampi taso Ruotsissa tukee teoriaa siitä, että vuokrasääntely heikentää investointien kannattavuutta. Kuvion rajoitteena oli se, että Suomen osalta tilasto otti huomioon kaikki kerrostaloasunnot, mutta Ruotsin aineistolle rajaamisen pystyi tehdä tarkasti. Herkkyysanalyysin perusteella (n. 60 % päätyy vuokra-asunnoiksi) voidaan kuitenkin todeta, että uudisrakentaminen todella on Ruotsissa matalammalla tasolla.

Asumistuissa on Suomen ja Ruotsin välillä huomattavia eroja. Suomen universaali asumistuki on kenen tahansa haettavissa ja päätös tuen saamisesta perustuu ainoastaan tuloihin. Ruotsissa asumistuki on rajattu tarkemmin nuorille, lapsiperheille ja eläkeläisille. Suomen asumistukimenot suhteessa bruttokansantuotteeseen ovatkin osittain tästä syystä lähes kaksinkertaiset Ruotsiin verrattuna. Laajamittaisen asumistuen vaikutuksesta vuokramarkkinoihin ollaan Suomessa varmoja, mutta epäselväksi jäi, miten paljon se käytännössä nostaa vuokria. Asumistuen leikkaukset ovat olleet ainakin vaikuttamassa vuokrien laskuun Suomessa 2020-luvulla. Ruotsissa asumistukimenot ovat pienemmät myös siksi, että markkinahintaa alhaisemmille vuokrille ei ole tarvetta maksaa samalla tavalla tukea kuin Suomessa. Lisäksi sitä rajoittaa myös se, että loppujen lopuksi melko harva pääsee asumaan vuokrasäänneltyyn asuntoon, jolloin tuen tarve on siitäkin syystä pienempi.

Luvun 3 havainnot ovat linjassa teorian kanssa: vuokrasääntely on aiheuttanut Ruotsissa juuri niitä ilmiöitä, joita käytiin läpi teoriassa luvussa 2. Suomen vapaat markkinat itseasiassa suojasivat vuokralaisia reaalivuokran nousulta paremmin kuin Ruotsin vuokrasääntely markkina. Tämä on mielenkiintoinen havainto siksi, että vuokrasääntelyn tavoite on juuri suojata vuokralaisia vuokrien nousulta. Todellisuudessa vuokrasääntely aiheuttaa sen, että vuokrat eivät käytännössä edes voi laskea, toisin kuin Suomessa.

Vuokrasääntelyn vallitessa markkinat eivät toimi yhtä tehokkaasti kuin vapaat markkinat. Teoria tukee tätä näkemystä, ja myös luvussa 3 läpikäytyt seikat Ruotsin tapauksessa osoittavat, että monimutkainen vuokrasääntely lisää markkinoiden tehottomuutta ja

aiheuttaa asuntopulan lisäksi haitallisia lieveilmiöitä, kuten pimeitä markkinoita. Pääsääntöisesti Suomen vuokra-asuntomarkkina toimii tehokkaammin kuin Ruotsissa. Vuokrasääntelyn puuttuessa vuokrat voivat myös laskea, kuten Suomessa on viime vuosina käynyt. Kuvailevan vertailuanalyysin pohjalta voidaan todeta, että Suomen vuokramarkkinat toimivat tehokkaammin kuin Ruotsissa. Suomessa vuokrat reagoivat paremmin kysynnän ja tarjonnan muutoksiin, kun taas Ruotsissa vuokrat nousevat tasaisesti asuntomarkkinoista tai taloustilanteesta riippumatta. Allokaatio toimii Suomessa tehokkaammin: allokoituminen maksuhalukkuuden perusteella takaa sen, että vuokra-asunnot allokoituvat tehokkaammin. Ruotsissa vuokra-asunnot allokoituvat ainoastaan jonottamisen perusteella. Uudisrakentamisen tarkastelulla havaittiin, että Suomessa asuntoja rakennetaan väkilukuun suhteutettuna enemmän kuin Ruotsissa.

4 Johtopäätökset

Tutkielmassa on havaittu, säännelty vuokramarkkina on vuokralaisen kannalta kokonaisuudessaan huonompi vaihtoehto kuin vapaa markkina. Yksilön kannalta säännellyn asunnon saaminen on tietenkin hyvä asia, mutta säännellyllä markkinalla asuntoja ei ole ylipäättäen tarpeeksi saatavilla, jolloin järjestelmä ei tosiasiallisesti hyödytä potentiaalisia vuokralaisia. Vaihtoehtoisiksi jää joko jonottaminen, joka voi kestää vuosia, asunnon ostaminen, tai jos se ei ole mahdollista, asuntoa voi vuokrata pimeiltä markkinoilta. Vuokralaisen kannalta säännellyssä markkinassa huono puoli on myös se, että vuokrat eivät käytännössä laske reaalisesti eivätkä nimellisesti suhdanteista huolimatta. Vuokrasääntelyn aiheuttamat ongelmat vuokramarkkinoille ovat yleisesti rakenteellisia, eivät suhdanteista riippuvia.

Vuokranantajan ja asuntosijoittajan näkökulmasta on selvää, että vuokrasääntely on negatiivinen asia. Yksityisiä vuokranantajia ei käytännössä ole Ruotsissa etenkin bostadsrätt-asuntoihin liittyvän lainsäädännön vuoksi, jolloin vaikutukset vuokra-asuntojen tarjontaan ovat mittavat. Vaikka bostadsrätt-asunnon vuokraaminen olisikin laajamittaisesti mahdollista, se ei olisi sijoituksena houkutteleva vuokrasääntelyn takia. Rakennusalan kannalta vuokrasääntely on myös huono asia, sillä kysynnästä huolimatta asuntoja ei ole kannattavaa rakentaa, sillä vuokra ei määräytyisi kysynnän perusteella. Suomessa rakentaminen reagoi paremmin kysyntäpaineisiin pidemmällä aikavälillä.

Poliittisten päättäjien näkökulmasta vapaat markkinat olisivat parempi vaihtoehto vuokrasääntelyn sijaan. Kohtuuhintaista asumista voi edistää ilman hintakattojen aiheuttamia markkinahäiriöitä antamalla markkinoiden muodostaa hinnan vapaasti, jolloin tarjonta vastaisi paremmin kysyntään. Vapaaohoitteisten asuntojen rinnalle kuntien asuntotuotanto voisi toimia lisänä, kuten esimerkiksi Suomessa toimitaan. Asumistuen osalta voidaan todeta, että paras tapa olisi kohdentaa asumistuki mahdollisimman tarkasti universaalien tuen sijaan. Laajamittainen asumistuki valuu helposti suoraan vuokriin, kuten todettiin kirjallisuuden pohjalta luvussa 3.7. Suomessa vapaat markkinat yhdistettynä asumistukeen on parempi tapa edistää kohtuuhintaista asumista kuin Ruotsin

vuokrasääntely. On kuitenkin todettava, että Ruotsin kaltaisen monimutkaisen vuokrasääntelyjärjestelmän purkaminen on poliittisesti erittäin hankalaa. Kuitenkin maaliskuun 2026 lakiehdotus vuokrasääntelyn hellittämisestä tukee näkemystä siitä, että Ruotsissa on purkamiseen poliittista tahtoa.

1960-luvulta peräisin olevan, vähitellen kehittyneen ja vakiintuneen järjestelmän purkaminen äkillisesti on lähes mahdotonta, vaikka taloudellisesti perustelut purkamiselle olisivat kiistattomat. Suomessa järjestelmä onnistuttiin purkamaan taloudellisen kriisin aikana, sillä poliittinen ilmapiiri on kriiseissä muutokselle suotuisampi. Ruotsin järjestelmän purkaminen vaatii siis kenties selkeän poliittisen ikkunan, mutta todennäköisempää on, että vuokrasääntelyä puretaan vähitellen.

Jatkotutkimuksen kannalta Suomen ja Ruotsin vertailua voisi laajentaa *Difference-in-Differences* -mallista johdetulla asetelmalla, jossa Suomen vuokrasääntelyn purku toimisi koeryhmänä ja Ruotsi kontrolliryhmänä. Tällä tavalla vuokrasääntelyn vaikutuksista voisi tehdä vahvempia kausaalipäätelmiä. Myös laajempi pohjoismainen vertailu laajentaisi näkökulmia aiheeseen: esimerkiksi Norjassa ja Tanskassa on käytössä erilaisia välimallin ratkaisuja. Tässä tutkielmassa on havaittu, että vuokrasääntelyn maine on taloustieteellisessä kirjallisuudessa ansaitusti huono. Ruotsissa vuokrasääntelyn tavoitteena on tarjota kohtuuhintaista asumista ja suojata vuokralaista, mutta samaan aikaan se on suurin este vuokra-asunnon saamiselle.

Lähteet

- Anthropic (2026a). *Claude Sonnet 4.6* (17.2.2026) [laaja kielimalli]. Noudettu 11.5.2026 osoitteesta <https://claude.ai>
- Anthropic (2026b). *Claude Sonnet 4.6* (17.2.2026) [laaja kielimalli]. Noudettu 11.5.2026 osoitteesta <https://claude.ai>
- Arnott, R. (2003). *Tenancy rent control*. *Swedish economic policy review*, 10, s. 89–121.
- Arnott, R. (1995). *Time for revisionism on rent control?* *Journal of Economic Perspectives* 9(1), s. 99-120. DOI: 10.1257/jep.9.1.99
- Autor, D., Palmer, C., Pathak, P. (2014). *Housing Market Spillovers: Evidence from the End of Rent Control in Cambridge, Massachusetts*. *Journal of Political Economy*, 122(3), s. 661–717. DOI: 10.1086/675536
- Bostadsförmedlingen i Stockholm AB. (n.d.). *Summering av året 2024*. Noudettu 11.5.2026 osoitteesta <https://bostad.stockholm.se/statistik/summering-av-aret-2024/>
- Bostadsrätterna. (19.3.2026). *Lagförslag om andrahandsuthyrning lämnat till riksdagen*. Bostadsrätt nyheter. Noudettu 18.5.2026 osoitteesta <https://www.bostadsraterna.se/nyheter/artiklar/2026/lagforslag-om-andrahandsuthyrning-lamnat-till-riksdagen>
- Corin, L. (2026). *Aktian asuntomarkkinakatsaus*. Aktia. Noudettu 25.5.2026 osoitteesta https://www.aktia.fi/docs/default-source/muut/aktia-asuntomarkkinakatsaus-05_26_fi-pdf.pdf?sfvrsn=94d967d8_2
- Eerola, E., Lyytikäinen, T., Saarimaa, T., Vanhapelto, T. (2022). *The Incidence of Housing Allowances: Quasi-Experimental Evidence*. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus, VATT Working Papers 149.
- Eurostat. (2026). *Distribution of population by tenure status, type of household and income group* [tilasto]. Noudettu 25.5.2026 osoitteesta https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO02/default/table
- Diamond, R., McQuade, T., Qian, F. (2019). *The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco*. *American Economic Review*, 109(9), s. 3365–3394. DOI: 10.1257/aer.20181289

- Diaz, A., Luengo-Prado, M. (2008). *On the user cost and homeownership*. *Review of Economic Dynamics*, 11. s. 584–613. <https://doi.org/10.1016/j.red.2007.12.002>
- DiPasquale, D., Wheaton, W. (1994). *Housing Market Dynamics and the Future of Housing Prices*. *Journal of Urban Economics* 35, s. 1-27. <https://doi.org/10.1006/juec.1994.1001>.
- Donner, H. (2025). *The Impact of Rent Control on Housing Consumption*. SSRN Working Paper.
- Försäkringskassan. (2025). *Hur många får bostadsbidrag?* Noudettu 25.5.2026 osoitteesta <https://www.forsakringskassan.se/statistik-och-analys/barn-och-familj/statistik-inom-området-barn-och-familj---bostadsbidrag/hur-manga-far-bostadsbidrag>
- Glaeser, E., Luttmer, E. (2003). *The Misallocation of Housing Under Rent Control*. *American Economic Review*, 93(4), s. 1027–1046. DOI: 10.1257/000282803769206188
- Glaeser, E., Gyourko, J., Saks, R. (2005). *Why Have Housing Prices Gone Up?* *The American Economic Review*, 95(2), s. 329–333. DOI: 10.1257/000282805774669961
- Gunnelin, Å., Hungria-Gunnelin, R., Hullgren, M., Söderberg, B. (2024). *Rent control and potential underutilization of housing resources*. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 17(7), s. 27-43. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-09-2024-0129>
- Hahn, A., Kholodilin, K., Walzl, S., Fongoni, M. (2023). *Forward to the Past: Short-Term Effects of the Rent Freeze in Berlin*. *Management Science*, 70(3), s. 1901-1923. 2023<https://doi.org/10.1287/mnsc.2023.4775>
- Hüfner, F. & Lundsgaard, J. (2007). *The Swedish Housing Market: Better Allocation via Less Regulation*. OECD Economics Department Working Papers, No. 559. https://www.oecd.org/en/publications/the-swedish-housing-market_175230504175.html
- Hyresgästföreningen. (n.d.) *Organisation*. Noudettu 25.5.2026 osoitteesta <https://www.hyresgastforeningen.se/om-oss/var-organisation/organisation/>
- Jenkins, B. (2009). *Rent Control: Do Economists Agree?* *Econ Journal Watch*, 6(1), 73–112.

- Kangasharju, A. (2010). *Housing allowance and the rent of low-income households*. *Scandinavian Journal of Economics*, 112(3), 595–617.
- Kela. (2025). *Kelan asumistukitilasto 2024*. Noudettu 25.5.2026 osoitteesta <https://tilastojulkaisut.tietotarjotin.fi/asumistuki/2024/>
- Kettunen, H., & Ruonavaara, H. (2021). *Rent regulation in 21st century Europe. Comparative perspectives*. *Housing Studies*, 36(9), 1446–1468. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1769564>
- Kholodilin, K. (2024). *Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature*. *Journal of Housing Economics*, 63. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2024.101983>
- Lahtinen, M., Eerola, E., Kuronen, M., Ruonavaara, H. (2024). *Julkisesti tuetun asuntotuotannon merkitys ja kehittäminen 2020-luvulla*. Ympäristöministeriö, Ympäristöministeriön julkaisuja, 2024:8. <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-060-6>
- LaFerrere, A., Le Blanc, D. (2004). *How do housing allowances affect rents? An empirical analysis of the French case*. *Journal of Housing Economics*, 13(1), s. 36–67. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2004.02.001>
- Lyytikäinen, T. (2006). *Rent Control and Tenants' Welfare: The Effects of Deregulating Rental Markets in Finland*. VATT Institute for Economic Research, Discussion Papers 385. <https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/148365/k385.pdf>
- Malpezzi, S. (1999). *A Simple Error Correction Model of House Prices*. *Journal of Housing Economics*, 8, s. 27–62. <https://doi.org/10.1006/jhe.1999.0240>
- Monras, J., Montalvo, J. (2023). *The Effect of Second-Generation Rent Controls: New Evidence from Catalonia*. Federal Reserve Bank of San Francisco Working Paper Series 2023–28.
- Nurminen, J. (2021) *Kiista asuntojen vuokrasääntelystä ajoi Ruotsin poliittiseen kriisiin – tällaisia ovat länsinaapurin asuntomarkkinoiden erikoisuudet*. yle.fi, noudettu 11.5.2026 osoitteesta <https://yle.fi/a/3-11988920>
- OECD. (2025). *OECD Economic Surveys: Sweden 2025 — Matching housing supply and demand*. <https://www.oecd.org/en/publications/2025/06/oecd-economic->

surveys-sweden-2025_70cad22e/full-report/matching-housing-supply-and-demand_137c5aa2.html

- Pennanen, V. (2020). *Tukholman asuntopula lykkää nuorten muutttoa omilleen: Mathilda, 24, on yksi kymmenistä tuhansista yhä kotona asuvista – ”On aika aloittaa oma elämä”*. yle.fi, noudettu 11.5.2026 osoitteesta <https://yle.fi/a/3-11673099>
- SCB. (2025A). *Hyror i bostadslägenheter* [tilasto]. Sveriges officiella statistik. Noudettu 25.5.2026 osoitteesta <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-bebyggelse-och-mark/bostader-och-boende/hyor-i-bostadslagenheter/>
- SCB. (2025B). *Färdigställda nybyggnader, ombyggnad och rivning av flerbostadshus* [tilasto]. Sveriges officiella statistik. Noudettu 25.5.2026 osoitteesta <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-bebyggelse-och-mark/byggande-och-ombyggnad/bygglov-nybyggnad-och-ombyggnad/>
- SCB. (2025C). *Folkmängden efter ålder och kön. År 1860–2024* [tilasto]. Sveriges officiella statistik. Noudettu 25.5.2026 osoitteesta https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BE__BE0101__BE0101A/BefolkningR1860N/
- SCB. (2026). *Real estate price index* [tilasto]. Noudettu 25.5.2026 osoitteesta <https://www.scb.se/en/finding-statistics/statistics-by-subject-area/housing-construction-and-building/real-estate/real-estate-prices-and-registrations-of-title/pong/tables-and-graphs/real-estate-price-index-annual-changes/>
- Sims (2007). *Out of control: What can we learn from the end of Massachusetts rent control?* Journal of Urban Economics, 61(1), 129–151. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2006.06.004>.
- Suomen Pankki. (27.3.2026). *Asuntolainojen takaisinmaksuajat ovat pidentyneet*. Noudettu 25.5.2026 osoitteesta <https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tilastotiedotteet/rahalaitosten-tase/2026/asuntolainojen-takaisinmaksuajat-ovat-pidentyneet/>
- Susin, S. (2002). *Rent vouchers and the price of low-income housing*. Journal of Public Economics, 83(1), s. 109-152. [https://doi.org/10.1016/S0047-2727\(01\)00081-0](https://doi.org/10.1016/S0047-2727(01)00081-0)

- Svarer, M., Rosholm, M., Munch, J.R. (2005). *Rent control and unemployment duration*. Journal of Public Economics, 89(11–12), 2165–2181. <https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2004.11.003>.
- Sveriges riksdag (2023A) *Budgetpropositionen för 2024 – Utgiftsområde 10 Ekonomisk trygghet vid sjukdom och funktionsnedsättning*, Proposition 2023/24:1. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/proposition/budgetpropositionen-for-2024-utgiftsomrade-10_hb031d11/html/
- Sveriges riksdag (2023B) *Budgetpropositionen för 2024 – Utgiftsområde 11 Ekonomisk trygghet vid ålderdom*, Proposition 2023/24:1. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/proposition/budgetpropositionen-for-2024-utgiftsomrade-11_hb031d12/html/
- Sveriges riksbank. (2014). *Från ax till limpa: den svenska bolånemarknaden och dess roll i det finansiella systemet*. Riksbanksstudier. https://archive.riksbank.se/Documents/Rapporter/Riksbanksstudie/2014/rap_riksbanksstudie_140411_sve.pdf
- Tilastokeskus. (2019). *Asuntojen vuokrat* [tietokanta, arkisto]. Suomen virallinen tilasto (SVT). ISSN 1798-100X. Noudettu 25.5.2026 osoitteesta <https://stat.fi/tilasto/asvu>
- Tilastokeskus. (2020). *Yli puolet viime vuonna myydyistä yksioista meni sijoittajille*. Tilastokeskus, noudettu 18.5. osoitteesta <https://stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2020/yli-puolet-viime-vuonna-myydyista-yksioista-meni-sijoittajille>
- Tilastokeskus. (2021). *Yli puoli miljoonaa 30–64-vuotiasta asuu yksin*. Noudettu 25.5.2026 osoitteesta https://stat.fi/til/asas/2020/asas_2020_2021-05-20_tie_001_fi.html
- Tilastokeskus. (2025A). *Asuntojen vuokrat* [tietokanta]. Suomen virallinen tilasto (SVT). Noudettu 25.5.2026 osoitteesta <https://stat.fi/tilasto/asvu>
- Tilastokeskus. (2025B). *Rakennusten ja asuntojen uudistuotanto* [tietokanta]. Suomen virallinen tilasto (SVT). Noudettu 25.5.2026 osoitteesta <https://stat.fi/tilasto/ras>

- Tilastokeskus. (2026A). *Vapaarahoitteiset vuokrat laskivat 0,8 % loka-joulukuussa 2025*. Asuntojen vuokrat, 2025, 4. vuosineljännes. SVT. Noudettu 25.5.2026 osoitteesta <https://stat.fi/fi/julkaisu/cmfmfimir9zg1507ul7cdfpg1i>
- Tilastokeskus. (2026B). *Kuluttajahintaindeksi* [tietokanta]. Suomen virallinen tilasto (SVT). Noudettu 25.5.2026 osoitteesta https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__khi/stat-fin_khi_pxt_11xc.px/
- Tilastokeskus. (2026C). *Tunnuslukuja väestöstä alueittain* [tietokanta]. Suomen virallinen tilasto (SVT). Noudettu 13.5.2026 osoitteesta https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__vaerak/stat-fin_vaerak_pxt_11ra.px
- Varian, H., Melitz, M. (2024). *Intermediate Microeconomics – A Modern Approach*. (10. painos). W.W. Norton & Company.
- Viren, M. (2013). *Is the housing allowance shifted to rental prices?* *Empirical Economics*, 44(1), s. 1497–1518.