

Valtiovarainministeriölle

VN/13727/2025

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

Finanssiala kannattaa asuntorahoituksen sääntelyn joustavoittamista

- Finanssiala ry (FA) pitää hyvänä, että asuntorahoituksen sääntelyä joustavoitetaan ja kevennetään. Tämä tukee mm. työvoiman liikkuvuutta.
- Asuntolainan enimmäistakaisinmaksuajan pidentäminen lisää kotitalouksien valinnanvaraa ja antaa enemmän mahdollisuuksia säästämiseen ja sijoittamiseen lainanhoidon ohessa.
- Finanssivalvonnalle ehdotettu mahdollisuus nostaa muiden kuin ensiasunnonostajien enimmäisluototussuhdetta samoin kuin taloyhtiölainoihin ehdotetut muutokset tuovat lisää joustavuutta sääntelyyn ja antavat viranomaisille ja päättäjille mahdollisuuden reagoida nykyistä paremmin talouden ja asuntomarkkinoiden häiriöihin.
- Ehdotettujen muutosten vaikutukset asuntoluototukseen riippuvat paitsi kotitalouksien, rahoittajien ja rakennusliikkeiden toiminnasta, myös siitä, miten viranomaiset ja päättäjät käyttävät uusia valtuuksiaan ja miten esimerkiksi pankkien pääomavaatimuksia mahdollisesti muutetaan.

1 Ehdotukset vievät sääntelyä oikeaan suuntaan

Asuntorahoituksen sääntelyyn ehdotetut muutokset lisäävät FA:n mielestä toivotulla tavalla sääntelyn joustavuutta. Samalla ne tukevat asuntokauppaa ja rakentamista ja edistävät kotitalouksien mahdollisuuksia säästää ja sijoittaa. Markkinaosapuolille on syytä varata riittävästi aikaa sääntelymuutosten toimeenpanoon niiden vaatimien tietojärjestelmä- ja muiden muutosten vuoksi.

EU:ssa on jo jonkin aikaa käyty vilkasta keskustelua siitä, miten viimeksi kuluneiden noin 15 vuoden aikana tapahtunut sääntelyn voimakas kasvu ja pankkien läpitunkeva valvonta vaikuttavat luotonantoon ja viime kädessä talouskasvuun. Nyt käsillä olevat ehdotukset ovat Suomen kansalliseen lisäsääntelyyn kohdistuvia täsmäkorjauksia, jotka puuttuvat eräisiin havaittuihin ongelmakohtiin ja vievät sääntelyä oikeaan suuntaan. Hallituksen viime kevään puoliväliriihessä päättämä rahoitusmarkkinasääntelyn kokonaisarvion laatiminen kannattaa käyttää hyödyksi, kun Suomessa pohditaan uusia sääntelyn muutostarpeita.

FA haluaa kiinnittää huomiota siihen, että asuntorahoituksen sääntelyyn ehdotetut kevennykset ja eräät viranomaisten viimeaikaiset toimet kulkevat osin vastakkaisiin suuntiin. Kesäkuun alussa 2025 astui voimaan Finanssivalvonnan ohje maksukyvyttömyysriskien hallinnasta kuluttajaluotonannossa (Määräykset ja ohjeet 1/2025). Siinä on kuvattu vähimmäisvaatimukset toimintamalleille, joilla pankkien ja muiden valvottavien tulee seurata ja arvioida maksukyvyttömyysriskejä kuluttajaluotonannossaan. Samaan aikaan pankit joutuvat jo noudattamaan Euroopan pankkiviranomaisen antamaa Loan Origination and Monitoring -ohjetta

sekä EU:n vakavaraisuusasetuksen asettamia vaatimuksia. Pällekkäinen sääntely kasvattaa pankkien hallinnollista kuormaa, lisää kustannuksia ja siten vaikuttaa luotonannon kannattavuuteen. Jos lisäksi pankkien lisäpääomavaatimuksia korotetaan asuntorahoituksen sääntelyyn ehdotettujen kevennysten vuoksi – kuten Suomen Pankki on väläyttänyt – sääntelymuutosten vaikutukset voivat jäädä toivottua pienemmiksi.

2 Asuntolainojen enimmäispituuden nosto lisää kotitalouksien valinnanvaraa

Lakiesitysluonnoksessa ehdotetaan, että asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuaikaa pidennettäisiin nykyisestä 30 vuodesta 35 vuoteen. Luotonantajan mahdollisuus poiketa tästä rajoitteesta 10 prosentissa luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljänneksellä säilyisi ennallaan.

FA pitää ehdotusta perusteltuna. Enimmäislaina-ajan nosto tuo kotitalouksille lisää valinnanvaraa ja enemmän joustoa tulevaisuutensa suunnitteluun. Nostolla mahdollistetaan aiempaa pienemmät kuukausierät ja siten samanaikainen säästäminen ja sijoittaminen lainanhoidon rinnalla. Tällä tavoin kotitaloudet voivat kasvattaa omia taloudellisia puskureitaan ja hajauttaa varallisuuttaan muuhunkin kuin asuntovarallisuuteen. Kuten lakiesitysluonnoksessa todetaan, asuntovarallisuus on nykyään kotitalouksien merkittävin varallisuuserä, jossa on kiinni yli 60 % kotitalouksien varoista. Nykyistä suurempi hajautus antaisi suojaa asuntohintojen heilahteluja vastaan ja samalla edistäisi kansankapitalismia.

On todennäköistä, että osa lainanottajista haluaa hyödyntää enimmäislaina-ajan pitenemisen ottamalla suuremman asuntolainan. Koska heidän lainanhoitokykynsä joka tapauksessa stressitestataan Finanssivalvonnan ohjeen mukaisesti 6 prosentin korolla ja 25 vuoden laina-ajalla, suuremman lainan saaminen on mahdollista vain riittävällä maksukyvyllä. Tämä rajaa tehokkaasti enimmäislaina-ajan nostoon mahdollisesti liittyviä riskejä. On myös huomattava, että enimmäislaina-ajan pidentäminen mahdollistaa entistä useammin kiinteän tasaeran käyttämisen lainan takaisinmaksussa. Se vähentää tehokkaasti kotitalouksien taloudenpitoon liittyviä riskejä, koska lainanhoitoon kuukausittain menevä summa pysyy samana korkotason muutoksista riippumatta.

Mahdollisuus ottaa suurempi lainamäärä tukee myös ostettavan asunnon peruskorjausten rahoittamista. Tämä näkökulma on jatkossa aiempaa tärkeämpi, kun asuntokanta ikääntyy ja korjaustarpeet lisääntyvät. Samoin energiatehokkuuden parantaminen ja ylipäättään asumisen vihreän siirtymän toteuttaminen edellyttävät usein pankkirahoitusta.

3 Lainakaton nostomahdollisuus tukee asuntomarkkinoita häiriötilanteissa

Lakiesitysluonnoksen mukaan muita kuin ensiasunnon ostajia koskeva enimmäisluototussuhde ("asuntolainakatto") voisi jatkossa olla enimmillään 95 % vakuuksien arvosta, kun nyt enimmäismäärä on 90 %. Katon lakisääteinen perustaso säilyisi edelleen 90 %:ssa. Finanssivalvonta voisi nostaa katon 95 %:iin asuntomarkkinoiden poikkeuksellisessa laskusuhdanteessa, jos se arvioi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien kasvun olevan epätodennäköistä. Kyseessä olisi siten tarkasti rajattu toimi, jolla annettaisiin viranomaiselle mahdollisuus reagoida asuntomarkkinoiden vakavaan taantumaa.

FA:n mielestä olisi yhdenvertaisuus- ja ennakoitavuussyistä perusteltua, että muita kuin ensiasunnon ostajia koskevan lainakaton perustaso olisi sama ensiasunnon ostajien kanssa eli 95 % vakuuksien arvosta. FA pitää kuitenkin myös lakiesitysluonnoksessa olevaa ehdotusta oikeansuuntaisena ja katsoo, että se tuo sääntelyyn kaivattua lisäjoustoa. Samanlainen nostovara olisi syytä ulottaa koskemaan myös ensiasunnon ostajia. On hyvä, että lainakattoa nostamalla – ja siten omarahoitusosuutta pienentämällä – voidaan tukea asuntomarkkinoita tarpeen vaatiessa. Tämä auttaa ylläpitämään asuntokauppaa ja -rakentamista, mikä on myös kokonaistaloudellisesti tärkeää moninaisten heijastusvaikutustensa takia. Pienempi omarahoitusosuus suojelee lainanottajan taloudellista puskuria ja mahdollistaa mm. asunnon peruskorjaamisen rahoittamisen.

Merkille pantavaa ehdotuksessa on, että joustoelementin käyttö on kiinni Finanssivalvonnasta ja siitä, miten se tulkitsee käsitteitä ”asuntomarkkinoiden poikkeuksellinen laskusuhdanne” ja ”rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien merkittävä kasvu”. Lakiesitysluonnoksen mukaan Finanssivalvonnan on internetsivustollaan julkistettava periaatteet, joita se soveltaa enimmäisluototussuhteen muuttamista koskevien soveltamisedellytysten arvioinnissa. Jotta Orpon hallituksen tavoitteleva sääntelyn joustavoittaminen toteutuisi myös käytännössä, olisi FA:n mielestä perusteltua, että lopullisessa lakiesityksessä täsmennettäisiin näiden käsitteiden sisältöä.

FA haluaa kiinnittää huomiota myös siihen, että ASP-lainanottajien kohdalla omarahoitusosuusvaatimus on vähintään 10 % (ja siten enimmäisluototussuhde 90 %), eikä siihen ehdoteta tehtävän muutoksia. Tämä heikentää ASP-lainan kilpailukykyä suhteessa muuhun asuntoluototukseen. Olisikin harkittava, että ASP-lainan omarahoitusosuusvaatimusta pienennettäisiin niin, että enimmäisluototussuhde nousisi samalle tasolle muiden ensiasuntolainojen kanssa eli 95 prosenttiin.

4 Taloyhtiölainojen sääntelyn joustavoittaminen on kannatettavaa

Uudisasuntotuotantoa varten asuntoyhteisöille myönnettävien lainojen (kuten ns. taloyhtiölainojen) sääntelyyn ehdotetaan joustoja, jotka otettaisiin käyttöön valtioneuvoston asetuksella suhdannetilanteen niin vaatiessa. Luoton enimmäismäärä voitaisiin asetuksella määritellä 60–70 %:iin myytäväksi tarjottavien asuntojen velattomasta hinnasta (nykyään 60 %) ja enimmäistakaisinmaksuaika 30–35 vuoteen (nykyään 30 vuotta). Lisäksi ensimmäisten viiden vuoden aikana rakentamisvaiheen päättymisestä voitaisiin myöntää lyhennysvapaata ja normaalia pienempiä maksueriä enintään 12–24 kuukauden ajaksi (nykyään 12 kuukautta).

FA pitää ehdotettuja muutoksia oikeansuuntaisina. Ne lisäävät sääntelyn joustavuutta ja antavat päättäjille mahdollisuuden tarvittaessa reagoida talous- ja asuntomarkkinatilanteen heikentymiseen sääntelyn määräaikaisilla muutoksilla. Tosin vielä parempi olisi, jos 35 vuoden enimmäislaina-aika ja 24 kuukauden enimmäislyhennysvapaa kirjattaisiin suoraan lakiin. Ensin mainittua puoltaa se, että enimmäispituus olisi tällöin yhdenmukainen asuntolainojen enimmäispituuden kanssa. Jälkimmäinen taas varmistaisi lyhennysvapaiden riittävän määrän eri tilanteissa. Ylipäätään sääntelyn ennakoitavuus on asuntorakentamisessa tärkeää, koska rakentamispäätöksestä voi kulua 12–18 kuukautta siihen, että kohde on muuttovalmis.

20.8.2025

Mattila Veli-Matti

FA haluaa kiinnittää huomiota siihen, että asuntoyhteisöluoton sallittu enimmäismäärä ohjaa vahvasti markkinakäytäntöä. Olisikin tärkeää, että enimmäismäärä liikkuisi suhdanteiden mukaan ylös- ja alaspäin. Enimmäismääräsääntely on lisäksi johtanut siihen, että yhä useampi uudiskohde rakennetaan vuokratontille. Vuokratontin lunastaminen myöhemmässä vaiheessa velkarahoituksella kasvattaa tyypillisesti kohteen rahoitusastetta suhteessa lähtökohtatilanteeseen.

Ehdotusten käytännön merkitys riippuu siitä, miten rakennusliikkeet ja asunnonostajat reagoivat suhdanteiden muuttumiseen ja miten luotonantajat arvioivat rakennusliikkeiden ja niiden asuntorakennushankkeiden kannattavuutta ja riskejä. Lyhennysvapaiden enimmäismäärän nostaminen voi vähentää rakennusliikkeiden konkurssesja tilanteessa, jossa kauppa hiljenee ja myymättömien asuntojen määrä uudiskohteissa kasvaa voimakkaasti. Enimmäislaina-ajan piteneminen taas tarjoaa mahdollisuuden jakaa taloyhtiön lainanhoitorasitusta pidemmälle ajalle, mikä auttaa asukkaita oman taloutensa hallinnassa. Samalla se lisää korkosuojauksen merkitystä ja korostaa taloyhtiön elinkaaren myöhempiin vaiheisiin liittyvien kulujen, kuten investointien ja korjausten, rahoittamisen huolellista etukäteistä suunnittelua.

Vaikka asuntoyhteisöluottojen sääntely koskee uudisrakentamisen rahoittamista, sillä on vaikutuksia myös peruskorjausten rahoittamiseen, koska enimmäisluototus-suhdetta koskeva rajoite antaa osviittaa siitä, missä mitassa korjaushankkeita voidaan rahoittaa.

Tähänastiset kokemukset asuntoyhteisöluottojen lyhennysvapaata koskevasta sääntelystä ovat tuoneet esille eroja pankkien käytänteissä silloin, kun asiakkuus ja laina siirtyvät pankista toiseen. Lopullisen lakiesityksen perusteluosiossa olisikin FA:n mielestä hyvä täsmentää sitä, miten jo myönnettyjä lyhennysvapaakuukausia käsitellään pankinvaihtotilanteissa.

FINANSSIALA RY

Veli-Matti Mattila

johtaja, pääekonomisti