

Valtiovarainministeriölle

VN/13858/2026

Luonnos valtioneuvoston asetukseksi eräistä asuntoyhteisöluottoja koskevista rajoituksista

## Finanssiala kannattaa asuntoyhteisöluottoja koskevia uusia säännöksiä

Ehdotetulla valtioneuvoston asetuksella annetaan tarkemmat säännökset asuntoyhteisöluottojen enimmäismäärästä, lyhennysvapaan enimmäispituudesta sekä enimmäistakaisinmaksuajasta. Lisäksi asetuksella säädetään säännösten voimaantulon ajankohdasta.

Asetusluonnoksen mukaan asuntoyhteisöluoton enimmäismääräksi ehdotetaan 70 prosenttia myytäväksi tarjottavien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta. Asuntoyhteisöluoton lyhennysvapaan tai säännöllistä lyhennystä pienempien maksuerien enimmäispituudeksi ehdotetaan 24 kalenterikuukautta rakentamisvaiheen päättymisestä. Lisäksi asuntoyhteisöluoton enimmäistakaisinmaksuajan pituudeksi ehdotetaan 40 vuotta luoton nostamispäivästä tai viimeisen erän nostosta. Säännösten ehdotetaan tulevan voimaan 1.7.2026.

Finanssiala ry (FA) kannattaa ehdotettuja säännöksiä.

FA haluaa kiinnittää huomiota siihen, että asuntoyhteisöluoton sallittu enimmäismäärä ohjaa vahvasti markkinakäytäntöä. Onkin tärkeää, että enimmäismäärä liikkuu suhdanteiden mukaan tarvittaessa myös alaspäin.

Ehdotettujen säännösten käytännön merkitys riippuu siitä, miten rakennusliikkeet ja asunnonostajat toimivat nykyisessä asuntomarkkinatilanteessa ja miten luotonantajat arvioivat rakennusliikkeiden ja niiden asuntorakennushankkeiden kannattavuutta ja riskejä. Lyhennysvapaiden enimmäismäärän nostaminen voi vähentää rakennusliikkeiden konkurssesja tilanteessa, jossa kaupankäynti on vähäistä ja myymättömien asuntojen määrä uudiskohteissa suuri. 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.

FINANSSIALA RY

Veli-Matti Mattila

johtaja, pääekonomisti