

Eduskunnan Talousvaliokunta

Aika: tiistai 17.2.2026

Asia: HE 190/2025 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi

Takuusäätiö on valtakunnallinen sosiaalialan järjestö, jonka tarkoituksena on tukea kansalaisten velkaongelmien ehkäisyä ja niiden ratkaisemiseen tähtääviä toimintoja. Aivan erityisesti säätiö edustaa talous- ja velkaongelmia kokeneiden henkilöiden näkökulmaa. Takuusäätiön työntekijät kohtaavat vuosittain yli 10 000 taloudellisesti haasteellisessa tilanteessa olevaa asiakasta, jonka lisäksi säätiöllä on vahvat yhteydet muihin taloudellisesti ongelmallisissa tilanteissa olevia ihmisiä tapaavien sosiaali-, terveys- ja järjestöalan ammattilaisiin sekä vapaaehtoiisiin. Takuusäätiön näkemykset perustuvat erityisesti näihin näkökulmiin.

Asuntoluottojen enimmäisluototusta, enimmäismaksuaikaa ja asuntoyhteisölainoja koskeva sääntely on ajalta, jolloin suurimpana huolena oli suomalaisten kuluttajien ylivelkaantuminen. Huoli on edelleen ajankohtainen. Kotitalouksien toimeentulo ja luottamus omaan talouteen ovat heikentyneet Suomen taloustilanteen takia. Tämä luonnollisesti jarruttaa isojen taloudellisten päätösten tekemistä, minkä seurauksena asuntomarkkinoilla on ollut hiljaista ja rakentaminen ollut vähäistä.

On tärkeää, että lainsäädäntö seuraa aikaa ja siihen tehdään tarvittaessa muutoksia. Nyt käsittelyssä olevassa esityksessä esitetään muutoksia, joilla helpotetaan kotitalouksien asuntolainan saamista ja elvytetään asuntomarkkinoita muuttuneessa taloustilanteessa.

Asuntolainojen nopea korkojen nousu näkyi Takuusäätiön asiakaskunnassa ja neuvontaan tulleissa yhteydenotoissa. Monelle asuntolainan korkeampi kuukausittainen maksuerä tuli yllätyksenä, mihin ei ollut osattu varautua. Jo se yksin haastoi valmiiksi äärimmilleen viritettyä taloutta. Monella oli lisäksi muita vakuudellisia luottoja (esim. autolaina) tai vakuudettomia kulutusluottoja maksettavanaan. Korot ovat sittemmin kääntyneet laskuun, mikä on helpottanut asuntovelallisen tilannetta. Samaan aikaan myös asumisen ja elämisen kustannukset nousivat. Niihin ei aika ole tuonut helpotusta.

Tällä hetkellä Takuusäätiön asiakaskunnassa näkyy erityisen voimakkaasti työttömyyden kasvu, nuorten aikuisten vaikea tilanne, sosiaaliturvaan tehdyt leikkaukset ja asunnonmyynnin vaikeudet. Asuntolainaa pyritään maksamaan sääntillisesti, mikä voi johtaa muuhun velkaantumiseen. Monella paikkakunnalla asunnon myyminen ei onnistu pitkälläkään aikavälillä. Asunnon arvo on myös voinut laskea niin paljon, että siitä jää jäännöslainaa. Maksu- ja velkavaikeudet näkyvät maksuhäiriö- ja ulosottotilastoissa.

Asuntolainojen enimmäistakaisinmaksuaika

Asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuaikaa esitetään pidennettäväksi nykyisestä 30 vuodesta 35 vuoteen. Käytännössä tämä mahdollistaa pienemmän kuukausittaisen maksuerän tai suuremman asuntolainan nostamisen. Perusteeksi muutokselle on esitetty kotitalouden varojen vapautuminen

muuhun käyttöön, kuten säästämiseen ja sijoittamiseen sekä parempi mahdollisuus ostaa omia tarpeita vastaava asunto.

Takuusäätiö kysyy asiakkailtaan heidän taloudellisesta tilanteestaan, kun vapaaehtoinen velkajärjestely säätiön takauksen avulla on päättynyt. Huomattavan moni vastaajista tuo esille, miten on alkanut säästämään, sijoittamaan tai saanut ostettua asunnon, kun velkatilanne on selätetty. Pidempi enimmäistakaisinmaksuaika mahdollistaa parhaassa tapauksessa oman asunnon ostamisen pienituloisellekin. Suurituloisempi voi valintansa mukaan päätyä kalliimpaan asuntoon tai jättää elinkustannuksiin tai säästötarkoituksiin varoja.

Takuusäätiö tuo esille huolensa, kuinka rationaalisia kotitaloudet ovat isojakaan päätöksiä tehdessään. Erityisesti kodin ostamiseen sisältyy paljon tunteita. Asiakaskokemuksen mukaan pienempi kuukausittainen maksuerä on houkutteleva. Sille, että se tarkoittaa pitempää takaisinmaksuaikaa ja suurempia kokonaiskustannuksia, ei anneta painoarvoa valinnan hetkellä. Asuntoluottojen takaisinmaksuajat ovat pääosin pitkiä. On myös todennäköistä, että kun sallitaan pitempi laina-aika, siitä muodostuu käytännössä uusi normaali. Kahdessa tai kolmessa vuosikymmenessä voi tapahtua monenlaisia muutoksia niin velallisen olosuhteissa ja yksityistaloudessa kuin ympäröivässä maailmassa ja yleisessä taloustilanteessa kuten viime vuodet ovat opettaneet.

Enimmäisluototussuhde

Enimmäisluototussuhteen lakisääteinen 90 prosentin perustaso säilyy esityksen mukaan, mutta Finanssivalvonnalle annettaisiin tason kiristämisen lisäksi myös lieventämismahdollisuus. Näin Finanssivalvonta voisi reagoida myös asuntomarkkinoiden matalasuhdanteisiin.

Koska pienempi omarahoitusosuus kasvattaa luotontarvetta, se edellyttää luotonantajalta huolellista luotonhakijan maksukyvyt selvittämistä. Tärkeää on myös varmistaa luotonhakijan ymmärrys pitkäkestoisen sitoumuksen velvoitteista. Luotonantajilla on oltava käytettävissään riittäviä joustomekanismeja, jos asuntovelallinen kohtaa takaisinmaksuaikana väliaikaisia maksuvaikeuksia tai hänen tilanteensa heikkenee pysyvästi. Jos asunnosta jää jäännöslainaa ja velallisen taloutta rasittaa muukin velkatilanne, myös pääsyä yksityishenkilön velkajärjestelyyn on helpotettava taloudellisen tasapainon saavuttamiseksi kohtuullisessa ajassa.

Asuntoyhteisölainat

Asuntoyhteisölainoja koskevaan sääntelyyn esitetään lisättäväksi nykyistä enemmän joustoja helpottamaan uudisrakentamista etenkin matalasuhdanteessa; enimmäisluotto-osuus 60–70 prosentin välille, 1–2 vuoden lyhennysvapaa ensimmäisten viiden vuoden aikana uudiskohteen käyttöönotosta ja 30–35 vuoden enimmäislaina-aika.

Muutokset ovat maltillisia. Asuntovelallisen näkökulmasta suuri asuntoyhteisölaina kasvattaa kuukausittaisia asumiskustannuksia tai vaihtoehtoisesti omaa velkamäärää, jos sen maksaa kerralla pois lainarahalla. Mitä suuremmasta asuntokohtaisesta lainasta on kysymys, sitä suuremmaksi kuukausittainen asumiskulu tai velanhoitokulu kasvaa. Isoissa asuntoyhteisölainoissa on myös aina olemassa riski, että osakas joutuu vastaamaan muiden osakkaiden maksuvaikeuksista.

Tärkeää on, että asunnonostaja saa selkeästi tiedon, mitä asuntoyhteisölainä hänelle tarkoittaa. Asumiskulut ovat ihmisten suurin yksittäinen säännöllinen menoerä, joka on otettava huomioon omaa taloutta suunniteltaessa.

Takuusäätiö sr.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'JP' followed by a horizontal line.

Juha Pantzar
toimitusjohtaja

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Minna Backman'.

Minna Backman
lakimies