

Asuntoluototukseen esitetyt muutokset HE 190/2025 vp

Minna Backman

17.1.2026



Asuntolainojen enimmäispituuden pidennys

Takaisinmaksuaikaa ehdotetaan pidennettäväksi 30 vuodesta 35 vuoteen.

- mahdollistaa pienemmän kuukausierän
- mahdollistaa suuremman lainan
- vapauttaa velallisen varoja muuhun käyttöön/kulutukseen tai muun varallisuuden kerryttämiseen
- kasvattaa lainan korkomenoja ja kokonaiskustannuksia
- Riskinä korkotason heilahtelut, maksukyvyn säilyminen, asuntomarkkinoiden vaihtelut (myyntivaikeudet, asunnon arvo)



Enimmäisluototussuhteen joustot

Lakisääteinen 90 prosentin enimmäisluototussuhde säilyy, mutta Finanssivalvonnalle annetaan oikeus nostaa se 95 prosenttiin matalasuhdanteessa.

- asuntolainan saa pienemmällä omaosuudella, mikä voi kannustaa tai helpottaa asunnon ostoa tai vaihtamista
- suuremmasta asuntolainasta kertyy enemmän korkoja ja kuluja
- Luotonantajan on arvioitava tarkasti lainanhakijan maksukyky.



Asuntoyhteisölainojen joustot

Asuntoyhteisölainojen enimmäisluotto-osuus asetetaan 60–70 prosenttiin, uudiskohteissa voidaan myöntää 1–2 vuoden lyhennysvapaa ja laina-aika olisi 30–35 vuotta.

- helpottaa uudisrakentamista
- parantaa rakennusalan työllisyyttä
- kasvattaa asumis- tai lainakustannuksia
- Asunnonostajalle on selkeästi ja ymmärrettävästi kerrottava, mitä asuntoyhteisölaina käytännössä tarkoittaa ja millaisia taloudellisia vaikutuksia lainanlyhentämisen alkamisella on asumiskustannuksiin. Myös mahdollisista riskeistä kerrottava.