

Talousvaliokunnalle

HE 190/2025 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta ja 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 ensiasunnon ostajien 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.

EU:ssa on jo jonkin aikaa käyty vilkasta keskustelua siitä, miten viimeksi kuluneiden noin 15 vuoden aikana tapahtunut sääntelyn voimakas kasvu ja pankkien yksityiskohtainen 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.

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 (CRR) asettamia vaatimuksia. Päällekkäinen 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

Lakiesityksessä 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 lakiesityksessä 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 kotitalouksien taloudenpitoon liittyviä riskejä, koska lainanhoitoon kuukausittain menevä summa pysyy samana korkotason muutoksista riippumatta.

Mahdollisuus ottaa suurempi lainamäärä maksukyvyn puitteissa 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 laskusuhdanteessa

Lakiesityksen 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.¹ Finanssivalvonta voisi nostaa katon 95 %:iin asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi. Kyseessä olisi siten rajattu

¹ Esityksen sivulla 18 (luku 4.1) todetaan: "Enimmäisluototussuhdetta koskevaa sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi siten, että Finanssivalvonta voisi nostaa rajoitteen 95 prosenttiin kaikkien luotonottajien osalta. Enimmäisluototussuhteen lakisääteinen perustaso säilyisi 90 prosentin tasolla." FA huomauttaa, että 90 prosentin lakisääteinen perustaso koskee muita kuin ensiasunnon ostajia. Ensiasunnon ostajilla perustaso on 95 %. Lisäksi FA toteaa, että ASP-lainan ottajilla enimmäisluototussuhde on jatkossakin 90 %.

toimi, jolla annettaisiin viranomaiselle mahdollisuus reagoida asuntomarkkinoiden 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 lakiesityksessä olevaa ehdotusta oikeasuuntaisena ja katsoo, että se tuo sääntelyyn kaivattua lisäjoustoa. 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 ilmaisua ”asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittaminen”. Säännöskohtaisissa perusteluissa (s. 33) todetaan, että arvioinnissa olisi keskeistä tarkastella yleisten rahoitusmarkkinoita koskevien tunnuslukujen ohella etenkin luotonantoa, asuntokauppaa ja rakentamista koskevia tunnuslukuja, kuten asuntolainojen nostomääriä, uusien asuntokohteiden aloituksia ja asuntojen hintojen kehitystä.² Lakiesityksen mukaan Finanssivalvonnan on internet-sivustollaan julkistettava periaatteet, joita se soveltaa enimmäisluototussuhteen muuttamista koskevien soveltamisedellytysten arvioinnissa.

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 suotavaa, 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).³

² Lakiesityksen sivulla 33 (luku 7.1) todetaan lisäksi: ”Arvioinnissa on keskeistä havainnoida myös odotuksia kokonaistalouden kehityksestä, koska päätös enimmäisluototussuhteen tason muutoksesta astuu voimaan aikaisimmillaan kolmen kuukauden kuluttua päätöksen tekemisestä.” FA huomauttaa, että em. aikaraja koskee vain enimmäisluototussuhteen alentamista. Sen sijaan sen nostaminen astuu voimaan heti.

³ Luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 a §:n 2 momentin 1-kohdaksi samoin kuin eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 15 §:n 2 momentin 1-kohdaksi ehdotetaan lakiesityksessä seuraavaa: ”1) lyhennysvapaasta tai velan pääoman säännöllistä lyhennystä pienemmistä maksueristä rakentamisvaiheen päättymisestä lukien enintään 12 kalenterikuukauden ajan tai

FA pitää ehdotettuja muutoksia oikeansuuntaisina. Ne lisäävät sääntelyn joustavuutta ja antavat päättäjille mahdollisuuden tarvittaessa reagoida talous- ja asuntomarkkina-tilanteen 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 kuluä 12–18 kuukautta siihen, että kohde on muuttovalmis.

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.

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 konkurssreja 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 enimmäisluototussuhdetta koskeva rajoite antaa osviittaa siitä, missä mitassa korjaushankkeita voidaan rahoittaa.

FINANSSIALA RY

Veli-Matti Mattila

johtaja, pääekonomisti

valtioneuvoston asetuksella säädetyn ajan, kuitenkin enintään 24 kalenterikuukautta rakentamisvaiheen päättymisestä lukien;”. FA toteaa, että kohtaa tulisi selkeyden vuoksi täsmentää seuraavasti (lisäys kursiivilla): ”1) lyhennysvapaasta tai velan pääoman säännöllistä lyhennystä pienemmistä maksueristä rakentamisvaiheen päättymisestä lukien enintään 12 kalenterikuukauden ajan tai valtioneuvoston asetuksella säädetyn ajan, *joka on vähintään 12 kuukautta mutta* kuitenkin enintään 24 kalenterikuukautta rakentamisvaiheen päättymisestä lukien;”.