



16.2.2026

Kestävä rakentaminen ja asuminen -osasto
Asumisen ratkaisut ja rahoitus -yksikkö

Talousvaliokunnalle

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

Eduskunnan talousvaliokunta on pyytänyt ympäristöministeriöltä kirjallista lausuntoa koskien otsikossa mainittua hallituksen esitystä. Ympäristöministeriö kiittää mahdollisuudesta lausua ja toteaa kunnioittavasti lausuntonaan seuraavaa:

Tällä hallituskaudella tehdyissä asuntopoliittisissa selvityksissä on painotettu, että muitakin asuntotuotantoon liittyviä suhdannetyökaluja tarvitaan kuin valtion tuke-
maa asuntorakentamista. Tämä esitys edistää rakennusalan suhdanteisiin vastaamista. Ympäristöministeriö kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että pidempiin laina-aikoihin ja lainamääriin sisältyy riskejä lainanottajan kannalta. Pankki on avainasemassa riskien arvioinnin kannalta ja sen tulisi esittää lainanottajalle erilaisia skenaarioita eri lainaohjelmista, jotta lainanottajan olisi mahdollista arvioida esimerkiksi laina-ajan vaikutusta oman lainansa kustannuksiin. Laina-ajan pidentäminen vaikuttaa kotitalouksien talouteen monin tavoin, erityisesti kuukausierien, kokonaiskustannusten, riskien ja likviditeetin osalta. Pidempi laina-aika kasvattaa maksettavia korkoja merkittävästi, mikä lisää kokonaisvelan määrää ja pidentää aikaa, jolloin kotitalous on velkainen. Pidempi velka-aika voi ulottua eläkeikään, jolloin tulot voivat laskea. Suomessa valtaosa asuntolainoista on muuttuvakorkoisia, joten korkojen nousu kasvattaa kuukausierää annuiteettilainoissa. Pidemmät laina-ajat lisäävät myös maksuhäiriöiden riskejä, jos talous heikkenee esimerkiksi työttömyyden tai taantuman yhteydessä. Suomessa kotitalouksien velkaantuminen on kasvanut ja pidemmät lainat voivat lisätä järjestelmätason riskejä talouden heikentyessä tai asuntojen hintojen laskiessa.

Laina-ajan pidentämistä 30 vuodesta 35 vuoteen koskevassa esityksessä on otettu lähestymistapa, jossa poikkeuksesta tulee pääsääntö eikä ole lähdetty ensin esimerkiksi laajentamaan poikkeuksen käyttöalaa. Ympäristöministeriö on lausunut esitysehdotuksesta, että esityksen perusteluissa olisi syytä tuoda esille myös pidemmän laina-ajan haittapuolia tai riskejä lainansaajalle. Positiiviset vaikutukset kuukausierään voivat jäädä vähäisemmiksi kuin riskien ja kokonaislainamenojen kasvu. ASP-lainsäädännön uudistuksen yhteydessä on arvioitu laina-



ajan pidentämisen vaikutusta, ja päädytty säilyttämään enimmäislaina-aikana 25 vuotta.

Asuntorahoituksen saatavuuden parantaminen nostaa asuntojen hintoja, mikä hankaloittaa erityisesti ensiasunnon ostajien, mutta myös muiden kuluttajien asemaa. Nuorten ensiasunnon ostamisen ikä on koko ajan noussut ja asuntojen hintojen nousu on nostanut kynnystä nuorten mahdollisuuteen hankkia ensiasunto.