

Valtiovarainministeriölle

Lausunto valtiovarainministeriölle hallituksen esityksestä laiksi luottolaitostoinnasta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (HE 190/2025 vp)

Suomen Vuokranantajat kiittää mahdollisuudesta lausua valtionvarainministeriölle hallituksen esityksestä laiksi luottolaitostoinnasta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

Lausunnonantajasta

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 380 000 asuntoa. Nämä asunnot ovat lähes 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 570 000 asukasta. Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa. Yhdistyksellämme on noin 34 000 jäsentä.

Asuntorahoituksen sääntelyn joustavoittaminen on tärkeää erityisesti matalasuhdanteessa

Suomen Vuokranantajat pitää hallituksen esitystä pääosin perusteltuna ja tarkoituksenmukaisena. On hyvin tärkeää, että asuntorahoitusta koskevaa sääntelyä tarkastellaan suhdannetilanteen näkökulmasta ja että lainsäädäntö mahdollistaa joustavamman reagoinnin matalasuhdanteissa. Esityksen keskeiseksi kysymykseksi sen sijaan jää, miten ja millä mekanismilla joustot tosiasiallisesti otetaan käyttöön.

Asuntomarkkina on viime vuosina ollut poikkeuksellisen heikko, ja rahoituksen saatavuudella on keskeinen merkitys markkinan toimivuudelle, työvoiman liikkuvuudelle ja asuntokannan tehokkaalle käytölle. Asuntomarkkinaa koskevassa keskustelussa riskit mielletään usein yksipuolisesti hintojen liialliseen nousuun tai ylilyönteihin liittyvinä. Nykytilanteessa keskeiset riskit ovat kuitenkin toisenlaisia. On olemassa aito riski sille, että asuntomarkkina tulee olemaan hiljaisempi pidemmän aikaan.

Pääministeri Orpon hallitus esitti 23.4.2025 puoliväliriihen kasvutoimien yhteydessä useita asuntorahoitussääntelyn muutoksia. Linjausten mukaan asuntolainojen enimmäiskesto pidennettäisiin 30 vuodesta 35 vuoteen ja Finanssivalvonnalle annettaisiin mahdollisuus nostaa asuntolainakatto 90 prosentista 95 prosenttiin. Taloyhtiölainoihin ehdotetaan uutta asetusta, jonka nojalla enimmäisluotto-osuutta voitaisiin suhdannetilanteesta riippuen säätää 60–70 prosentin välillä,

lyhennysvapaan kesto 1–2 vuoden välillä ja enimmäislaina-aikaa 30–35 vuoden välillä. Muutoin taloyhtiölainojen sääntelyn on tarkoitus säilyä ennallaan.

Enimmäisluototussuhdetta nosto kannatettava

Suomen Vuokranantajat pitää enimmäisluottosuhteen noston ehdotusta oikeasuuntaisena. Lainakaton nosto pienentäisi tarvittavaa omahoitosuutta, tukisi asuntokauppaa ja rakentamista sekä jättäisi kotitalouksille enemmän puskuria myös esimerkiksi remontteihin. On kuitenkin huomioitava, että yhdenvertaisuuden ja ennakoitavuuden vuoksi myös muiden kuin ensiasunnon ostajien perustason tulisi olla 95 %. Muiden uusien asuntolainojen kuin ensiasuntolainojen luototussuhteiden mediaani on pysynyt hyvin vakaana noin 70 prosentissa viime vuosien aikana. Sääntelyllä ei ole tarpeen rajata erityisiä portaita luototussuhteisiin, ja pankkien toteuttamat maksukykytestit estävät asuntolainojen suhteen ylivelkaantumista. On tärkeää mahdollistaa pankeille myös omaa harkintaa riskienhallinnan puitteissa ja muistaa, että luottotappiot ovat Suomessa hyvin alhaisella tasolla.

Asuntolainojen enimmäispituuden nosto lisää vastuullisesti kotitalouksien valinnanvapautta

Suomen Vuokranantajat pitää ehdotusta kannatettavana. Laina-ajan pidentäminen lisää kotitalouksien valinnanvapautta ja tuo joustoa arjen taloudenhallintaan. Pidempi laina-aika mahdollistaa aiempaa pienemmät kuukausierät, jolloin kotitaloudet voivat samaan aikaan hoitaa velkaansa, säästää ja sijoittaa. Tämä kasvattaa puskuria yllättävien menojen varalle ja hajauttaa varallisuutta muualle kuin pelkästään omaan asuntoon. Yli 30 vuoden lainat alkoivat yleistyä vähitellen vuodesta 2018 alkaen, mutta vähentyneet selvästi vuoden 2023 heinäkuun uuden sääntelyn jälkeen. Kotitalouksilla on siis selvää halua nostaa pidempiä lainoja ja tukea muuta säästämistä, sijoittamista ja kuluttamista pidemmällä asuntolainoilla.

Osa kotitalouksista todennäköisesti hyödyntää pidempää enimmäislaina-aikaa suuremman lainan ottamiseen. Tämä ei kuitenkaan lisää rahoitusvakauteen kohdistuvaa riskiä olennaisesti, sillä lainanhoitokyky arvioidaan edelleen Finanssivalvonnan ohjeen mukaisesti stressitestillä (6 prosentin korko ja 25 vuoden laina-aika). Eli myös jatkossa vain riittävällä maksukyvyllä voi saada suuremman lainan.

Taloyhtiölainojen sääntelyn joustavoittaminen vähentää matalasuhdanteesta aiheutuvia riskejä

Suomen Vuokranantajat pitää taloyhtiölainoihin tehtyjä ehdotuksia perusteltuina, sillä ne lisäävät selkeästi joustavuutta ja antavat viranomaisille keinoja tukea rakentamista ja asuntomarkkinoita talouden heikentyessä. Asetuksen muutoksen sijaan selkeämpää olisi kuitenkin, jos 35 vuoden enimmäislaina-aika ja 24 kuukauden lyhennysvapaa

kirjattaisiin suoraan lakiin. Näin säännökset olisivat yhdenmukaisia asuntolainojen enimmäisehtojen kanssa ja turvaisivat riittävän liikkumavaran eri markkinatilanteissa.

Keskeiseksi kysymykseksi jää, miten ja millä mekanismilla joustot tosiasiallisesti otetaan käyttöön

Esityksessä joustojen aktivointi jää Finanssivalvonnan harkintaan. Käytännössä sama viranomainen valvoo vakautta, arvioi suhdannetilannetta ja päättää itse siitä, milloin joustoja sovelletaan. Tämä kaksoisrooli on sääntelyn vaikuttavuuden näkökulmasta ongelmallinen. Pelkkä mahdollisuus joustoon ei vielä muodosta toimivaa suhdannepoliittista välinettä, jos sen käyttöönotto perustuu yksinomaan tapauskohtaiseen harkintaan ilman ennalta määriteltyä kehikkoa.

Harkinnanvarainen malli toimii luontevasti kiristävässä suunnassa, mutta huomattavasti heikommin keventävässä. Viranomaisella on rakenteellinen kannustin varovaisuuteen, sillä käyttämättä jätettyä joustoa ei jälkikäteen arvioida samalla tavalla kuin liian aikaista kevennystä. Tämä johtaa helposti epäsymmetriseen sääntelyyn: kiristäminen on järjestelmällistä, keventäminen poikkeuksellista. Tällöin vastasyklisyys jää periaatteelliseksi tavoitteeksi ilman käytännön toteutumista. Talouspolitiikan näkökulmasta tämä on ongelma. Jos sääntely reagoi noususuhdanteeseen, mutta ei reagoi laskusuhdanteeseen, lopputulos ei ole neutraali vaan myötäsyklinen. Se voi vahvistaa suhdannevaihteluja sen sijaan, että tasaisi niitä. Asuntomarkkina ei tällöin toimi talouden vakauttajana, vaan muuttuu kanavaksi, jonka kautta heikko suhdanne pitkittyy.

Jos tarkoituksena on, että sääntely aidosti joustaa matalasuhdanteessa, joustojen käyttöönotolle tulisi luoda nykyistä selkeämpi ja ennakoitavampi mekanismi. Tämä edellyttää läpinäkyvää kehikkoa. Tällainen voisi perustua esimerkiksi ennalta määriteltyihin markkinaindikaattoreihin, kuten esimerkiksi kauppamääriin ja hintakehitykseen, säännöllisiin arviointihetkiin tai menettelyyn, jossa joustojen käyttöönotto kytkeytyy laajempaan talouspoliittiseen arvioon. Keskeistä on, että joustoja hyödynnetään aidosti ja että tämä myös varmistetaan. Tärkeää on lisäksi se, että markkinatoimijat pystyvät ennakoimaan, millaisissa olosuhteissa joustoja käytetään.

Ilman tällaista kehikkoa on olemassa riski, että joustot jäävät teoreettiseksi mahdollisuudeksi. Lainsäädäntö voi tällöin näyttää joustavalta, mutta sen käytännön vaikutus markkinan toimintaan jää vähäiseksi. Sääntelyn uskottavuuden kannalta on tärkeää, että sen vastasyklisyys ei perustu pelkästään mahdollisuuteen joustaa, vaan myös selkeään tapaan toteuttaa tämä jousto.

Eemeli Karlsson
Ekonomisti
Suomen Vuokranantajat ry