

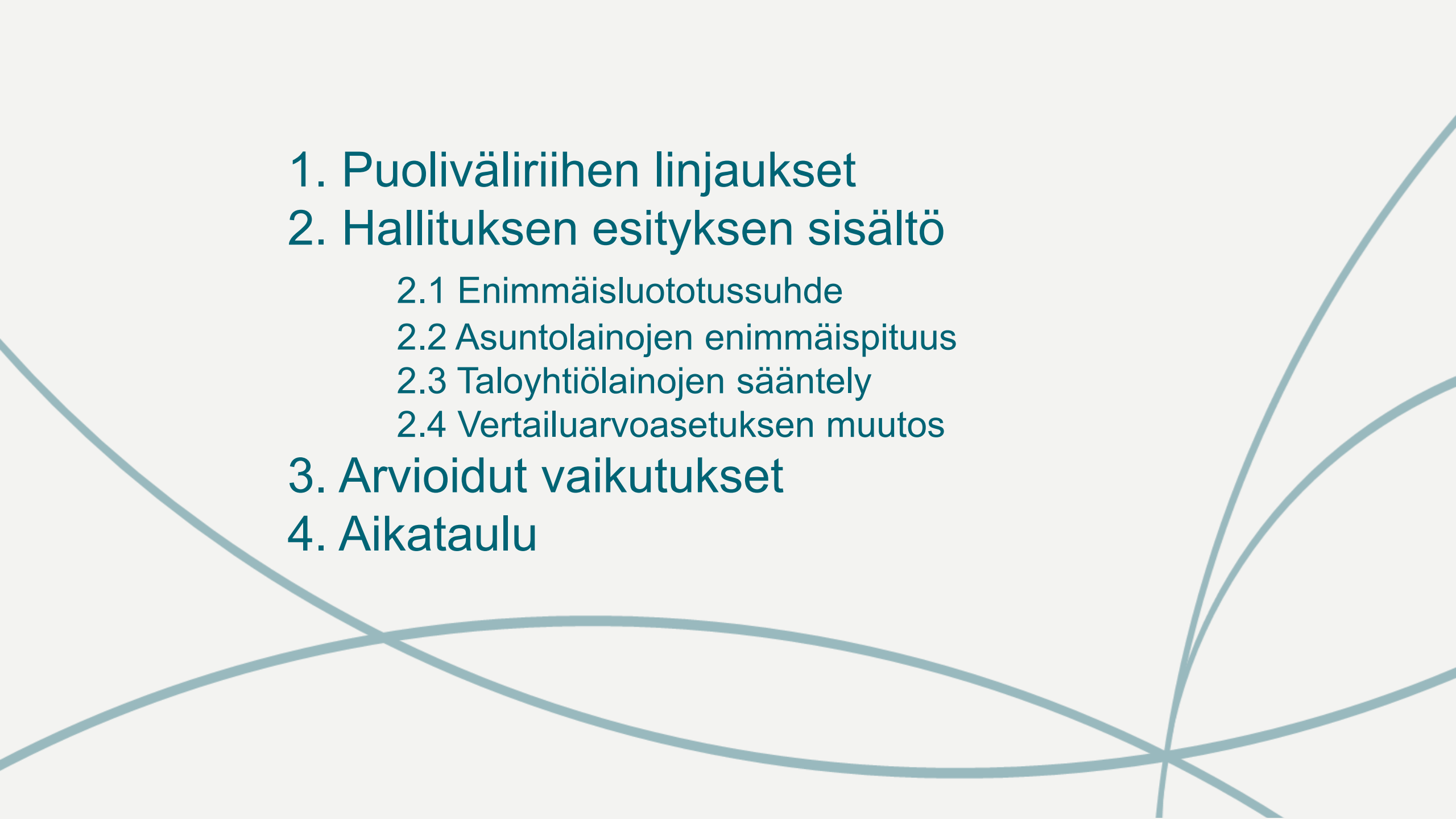


VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

HE asuntorahoitusta koskevan sääntelyn uudistamiseksi (HE 190/2025 vp)

IIDA HAUHIA, HALLITUSSIHTEERI
MARKKU PUUMALAINEN, FINANSSINEUVOS

TALOUSVALIOKUNTA 17.2.2026

- 
- An abstract graphic consisting of several thin, curved teal lines that sweep across the background of the slide, creating a sense of movement and design.
1. Puoliväliriihen linjaukset
 2. Hallituksen esityksen sisältö
 - 2.1 Enimmäisluototussuhde
 - 2.2 Asuntolainojen enimmäispituus
 - 2.3 Taloyhtiölainojen sääntely
 - 2.4 Vertailuarvoasetuksen muutos
 3. Arvioidut vaikutukset
 4. Aikataulu

1. Puoliväliriihen linjaukset

- *Nostetaan asuntolainojen enimmäiskesto 30 vuodesta 35 vuoteen tukemaan säästämistä ja sijoittamista.*
- *Toteutetaan keinoja, joilla voidaan tukea asuntokauppaa ja rakentamista taloudellisissa laskusuhdanteissa.*
- *Sallitaan Finanssivalvonnalle asuntolainakaton asettaminen enimmillään 95 prosenttiin kaikille asunnonostajille nykyisen 90 prosentin sijaan.*
- *Taloyhtiölainojen osalta pidetään voimassa nykysääntely, mutta mahdollistetaan asetuksella muuttaa suhdannetilanteen mukaan enimmäisluottoosuutta (60–70 %), lyhennysvapaan kesto (1–2 vuotta) sekä enimmäislaina-aikaa (30–35 vuotta).*



2. Hallituksen esityksen sisältö

1

Finanssivalvonnan olisi mahdollista nostaa enimmäisluototussuhdetta 95 %:iin asuntomarkkinoiden matalasuhdanteessa.

2

Asuntolainojen enimmäispituudeksi 35 vuotta.

3

Taloyhtiölainoja koskeviin säännöksiin joustovaraa matalasuhdanteita varten.

4

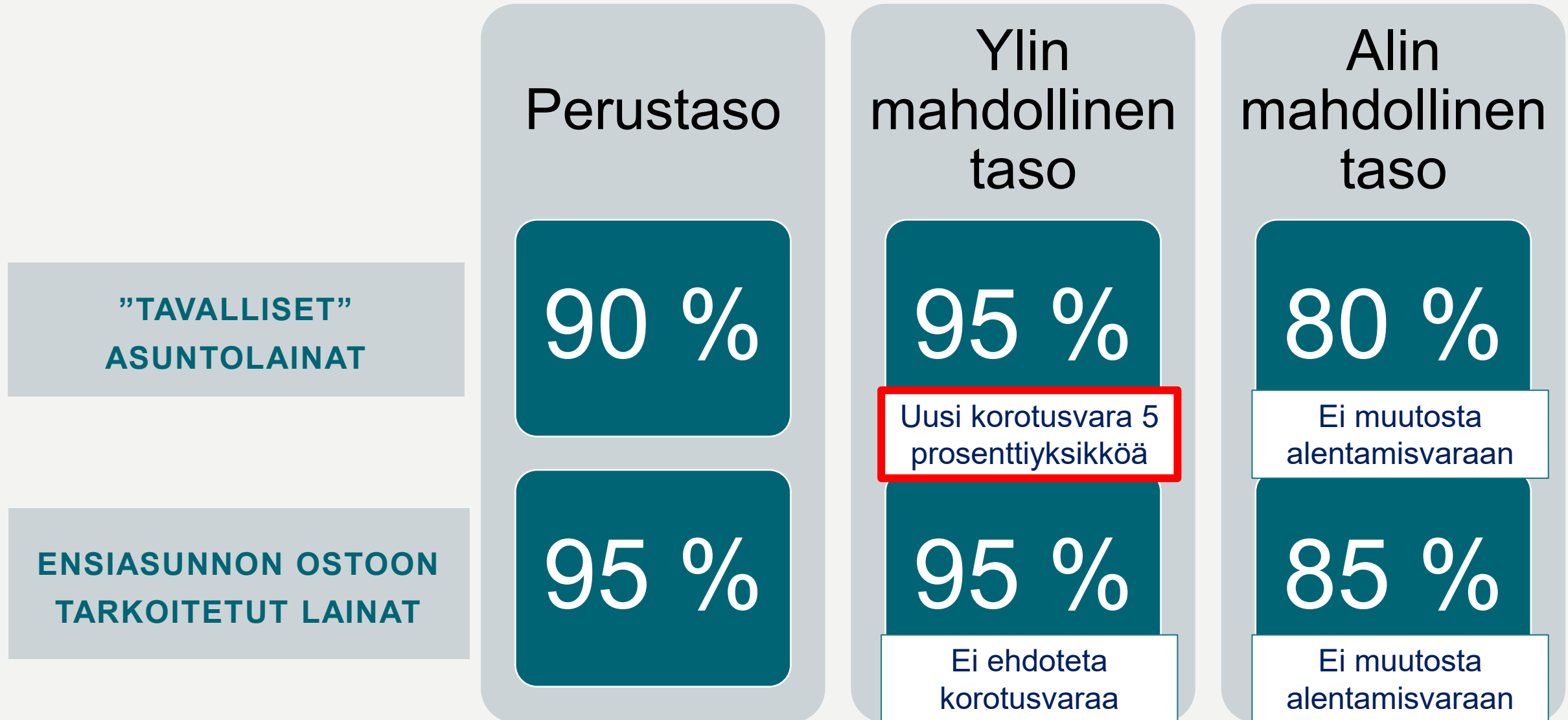
+ *EU:n vertailuarvoasetuksesta johtuva muutos Finanssivalvonnasta annettuun lakiin.*

2.1 Enimmäisluototussuhde eli ”lainakatto”

- **Uusi nostovara:** Finanssivalvonnan olisi mahdollista nostaa enimmäisluototussuhde 95 %:iin kaikille asunnonostajille.
 - Tällöin riittäisi nimellisesti 5 %:n omarahoitusosuus.
 - Nykyisellään korkein mahdollinen taso on 90 % vakuuksien käyvästä arvosta.
 - Edellytyksenä nostolle asuntomarkkinoiden matalasuhdanne.
- Ensiasunnon ostajien osalta sääntelyyn ei ehdoteta muutoksia (perustaso 95 % säilyy).



2.1 Havainnollistus enimmäisluototussuhteen muutoksesta



2.2 Asuntolainojen enimmäispituus

- Asuntolainojen enimmäispituudeksi 35 vuotta.
 - Nykyinen enimmäispituus on 30 vuotta.
- Mahdollisuus poiketa enimmäispituudesta 10 %:ssa lainanannosta säilyisi.



2.3 Taloyhtiölainojen sääntely

- Taloyhtiölainoja koskeviin säännöksiin joustovaraa matalasuhdanteita varten.
 - **Valtioneuvoston asetuksella** voisi muuttaa:
 - luoton enimmäismäärää (**60**–70 % asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta)
 - luoton enimmäispituutta (**30**–35 vuotta)
 - lyhennysvapaiden kestoja (**12**–24 kuukautta)
- Lain mukaiset **perustasot** säilyisivät voimassa niin kauan, kun asetusta ei annettaisi.



2.4 Vertailuarvoasetuksen muutos

- Luonteeltaan tekninen muutos, joka on tarpeen saada voimaan mahdollisimman pian.
- Muutetaan kansallista Finanssivalvonnan seuraamusmaksuja koskevaa säännöstä, koska EU:n vertailuarvoasetusta on muutettu.



3. Arvioidut vaikutukset (1/2)

- Koska nykysääntely pysyy pitkälti ennallaan, vaikutusten arvioidaan olevan **maltillisia**:
 1. Mahdollistetaan pidemmät lainat: kotitalous voi ottaa suuremman lainan tai pienentää kuukausittaisia maksueriä.
 - Mahdollistaa säästämisen ja sijoittamisen lainanhoidon ohessa.
 - Laina-ajan pidennys kasvattaa kotitalouden kokonaiskustannuksia lainasta.
 - Pidemmät ja suuremmat lainat todennäköisesti kasvattavat kotitalouksien velkaantumista → vaikutukset rahoitusvakauteen kuitenkin epävarmat.
 2. Annetaan lisävälineitä reagoida asuntomarkkinoiden häiriötilanteisiin.

3. Arvioidut vaikutukset (2/2)

- Uusien asuntokohteiden aloitukseen vaikuttavat kuitenkin ennen kaikkea korkoympäristö ja asuntojen kysyntä.
- Viime kädessä pankit päättävät, millaisin ehdoin ne lainoja myöntävät.

4. Aikataulu

- Lait voimaan 1.4.2026.
- + Asuntorahoituksen selvitysryhmän raportti valmistumassa keväällä 2026.



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Kiitos