

Eduskunnan talousvaliokunnalle

Kuulemistilaisuus 17.2.2026

HE 190/2025 vp laki luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta

Anu Kärkkäinen, johtaja, elinkeinoasiat

Rakennusteollisuus RT

- Rakennusteollisuus RT on elinkeinoelämän järjestö, joka edustaa rakennusalan yrityksiä elinkeinopoliittisissa, teknisissä ja työmarkkina-asioissa
- RT-liittoyhteisöön kuuluu kuusi toimialaa:
Talonrakennusteollisuus, Infra, Rakennustuoteteollisuus, LVI-tekniinen urakointi, Talotekninen teollisuus ja kauppa sekä Pinta
- RT on yksi Elinkeinoelämän keskusliiton (EK) suurimmista jäsenjärjestöistä
- RT:n jäseninä ovat kaikki keskeiset talonrakennustoimintaa, rakennustuoteteollisuutta ja erikoisurakointia harjoittavien yritysten järjestöt
- Lähes 3 000 jäsenyritystä, joiden palveluksessa noin 60 000 henkilöä ja liikevaihto on yhteensä 20 miljardia euroa

Esitykset lakiin luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laiksi

- Kuluttajien asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuaikaa pidennetään laissa 30 vuodesta 35 vuoteen
 - Pankeilla edelleen poikkeamismahdollisuus 10 prosentissa luottojen kokonaismäärästä
- Enimmäisluototussuhde säilyy laissa 90 prosentissa muilla kuin ensiasunnonostajilla
 - FIVA voisi nostaa rajaa 95 prosenttiin (voi alentaa rajaa enintään 10 prosenttia), FIVA:n päätös tehtävä kerran vuodessa
- Taloyhtiölainan määrä – laissa edelleen 60 prosenttia kaikkien asuntojen hinnoista
 - VN asetuksella voidaan korottaa enintään 10 prosentilla eli 70 prosenttiin
- Taloyhtiölainat pituus laissa edelleen 30 vuotta
 - VN asetuksella voidaan pidentää enintään 5 vuodella eli 35 vuoteen
 - Pankeilla edelleen poikkeamismahdollisuus 10 prosentissa luottojen kokonaismäärästä
- Taloyhtiölainojen lyhennysvapaan enimmäispituus edelleen 12 kuukautta
 - VN asetuksella voidaan pidentää 24 kuukauteen

Yleistä esityksistä

- Pidämme hyvänä, että sääntelyä kevennetään ja joustavoitetaan
- Pankkeihin kohdistuva sääntely EU:n kautta on kiristynyt (vakavaraisuusasetus CRR, Basel III)
 - EU-sääntely ei huomioi Suomen kansallisia asumisen ja rahoituksen erityispiirteitä eikä asunto-osakeyhtiöjärjestelmää
- Asetukset mahdollistavat reagoinnin asuntomarkkinoiden häiriöihin nopeasti ilman lainmuutosprosessia
- Esitykset tukevat asuntokauppaa ja rakentamista
- Esitykset edistävät kotitalouksien mahdollisuuksia säästää ja sijoittaa
- Pankit huolehtivat stressitestein liian suurten lainojen riskeistä
- Kun kotitalouksien velkaantumiseen kiinnitetään huomiota, pikavipit ovat ongelma eivät asuntoluototus ja taloyhtiölainat

Rakennusteollisuuden näkemyksiä esitykseen kuluttajien asunto-luottojen enimmäisajan pidentämiseen

- Esitämme pohdittavaksi lakiin kirjattavaksi 40 vuoden enimmäislaina-aikaa asuntovelalliselle
 - Pankeille tulisi antaa tapauskohtainen harkinta laina-ajan pituudesta – pankit arvioivat asiakkaan maksukyvyn luottopäätöksiä tehtäessä stressitestein
- Pidempi laina-aika tuo asuntovelalliselle huomattavasti enemmän taloudellista liikkumavaraa.
 - Kuukausierät ovat pienempiä, joka mahdollistaa sijoittamisen ja vaurastumisen
 - Joustoa asuntovelallisen taloudelliseen tilanteeseen
 - Mahdollistaa perheille asumisen perheille sopivissa asunnoissa
 - Edistää työn perässä muuttoa
 - Mahdollistaa ensiasunnon ostamisen entistä aiemmin
 - Mahdollistaa asunnon ostamisen myös keskituloisille
 - Asuntolainalla hankittu asunto kasvattaa varallisuutta - ylivelkaantumisen syynä on pikavipit
 - Positiivinen luottotietorekisteri edistää pankkien mahdollisuutta arvioida kuluttajan maksukykyä
 - Esitetty laina-aika tulisi huomioida myös ASP-säätelyssä, jossa laina-aika 25 vuotta (voimaan 1.6.2026)

Enimmäisluototussuhteeseen liittyvä muutos ja ASP-sääntely

- Kannatamme sitä, että esitys sisältää joustomahdollisuuden myös muilla kuin ensiasunnon ostajilla siten, että enimmäisluototussuhde on 95 prosenttia
- Mielestämme lainakaton tulisi kuitenkin olla sama ensiasunnonostajilla ja muilla kuin ensiasunnon ostajille
 - Omarahoitusosuuden pienentyessä tuetaan asuntorakentamista
- Asuntosäästöpalkkiolaki tulee voimaan 1.6.2026, jossa edellytetään 10 prosentin omarahoitusosuutta
 - ASP-lainsäädännön tulisi kannustaa asunnon ostamiseen ja ko. laissa oleva enimmäisluototussuhde tulisi muuttaa 95 prosentiksi
 - Ensiasunnon ostajat ovat erilaisessa asemassa riippuen siitä käyttääkö ASPia vai ostaako asunnon ilman ASP:ia.

Taloyhtiölainoja koskeva sääntely – laina-aika, lainan määrä ja lyhennysvapaat

- Kannatamme esitettyjä joustoja taloyhtiölainasääntelyyn siten, että lainan määrä voi olla enimmillään 70 prosenttia, laina-aika 30 vuotta ja lyhennysvapaat enintään 24 kuukautta
- Taloyhtiölainat ovat lisänneet kilpailua rakennusalalla
- Taloyhtiölainat ovat rakennusaikaisen rahoituksen muotona erittäin tärkeitä kaikille rakentajille. Kun kohteeseen saadaan ennakkomarkkinoinnissa riittävästi varauksia, niin yhtiölaina mahdollistaa kohteen aloittamisen.
- Kuluttajien kannalta taloyhtiölainat ja lyhennysvapaat ovat mahdollistaneet omistusasuntoon pääsemisen pienemmällä omarahoitusosuudella
 - Kuluttajien ei ole tarvinnut sitoa varoja heti rakentamisen alkaessa
 - Taloyhtiölainat myös pienentävät riskiä ns. kahden asunnon loukusta, kun kuluttajalle jää asunnon varaamisen jälkeen aiempaa paremmin aikaa realisoida vanha asuntonsa
- Taloyhtiölainan pidempi lyhennysvapaa mahdollistaa asunnon vaihtamisen kun syntyy muuttokuluja ja velvoite suorittaa varainsiirtovero
- Esityksellä on positiivisia vaikutuksia myös peruskorjausten rahoittamiseen

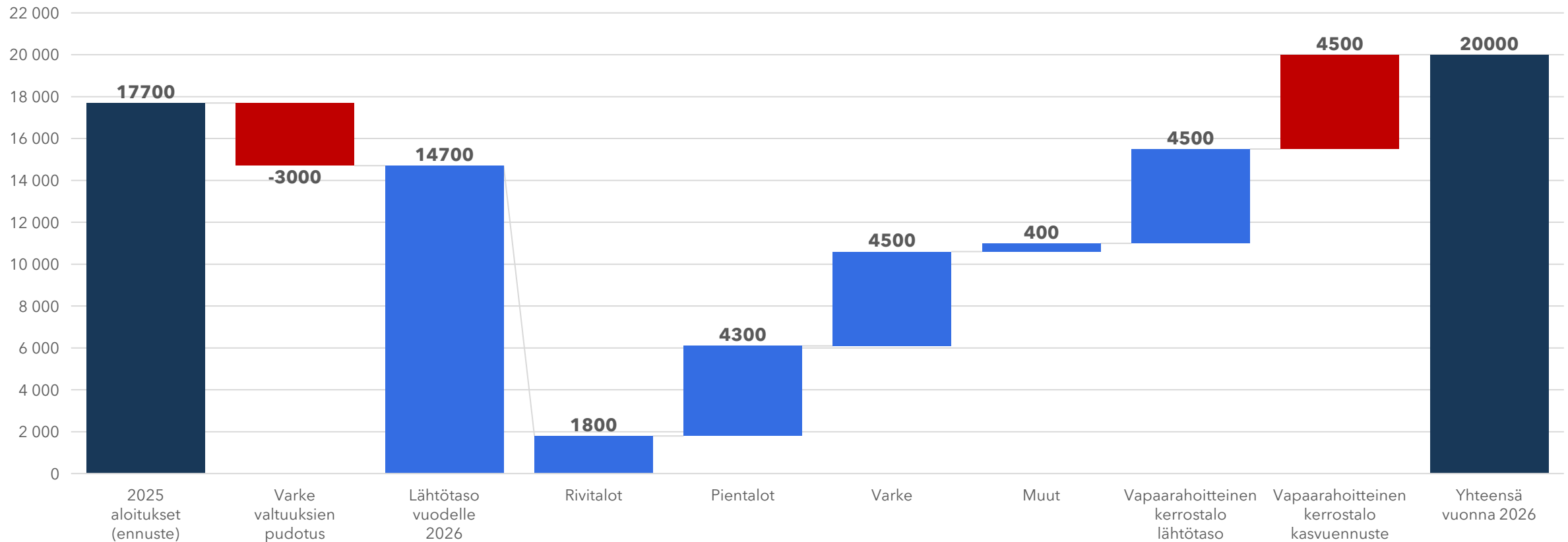
Asuntorakentaminen ei kasva kuluvana vuonna

Asuntorakentaminen ei käynnisty ilman ohjausympäristön muutosta

Asuntotuotannon kasvu edellyttää vapaarahoitteiselta tuotannolta isoa loikkaa epävarmassa taloustilanteessa

Valtion tukeman tuotannon pudotus laskee lähtölavaa

Asuntoaloitukset (kpl)



Keskeinen sisältö:

1. Asuntorakentamisen kriisi syntyi rahoitusolojen muutoksesta

Kriisiä vahvistavat rahoituksen sääntelyn kiristyminen ennätystasolle, kotimaiset erityispiirteet ja kustannusrakenteen pysyvä heikentyminen

2. Asuntorakentaminen on rakenteellisessa kysyntäkriisissä, jota markkina ei kykene itse korjaamaan

Asuntorakentaminen ei käynnisty ilman kovempaa talouskasvua tai ohjausympäristön muutosta. Kovempaa talouskasvua ei ole näköpiirissä

3. Heilahtelut asuntomarkkinoilla voimistavat koko talouden suhdanteita

Asuntomarkkinat muodostavat yhden merkittävän rahapolitiikan välittymiskanavan

4. Tarvitaan vastasyklisiä finanssi- ja sääntelyohjausta sekä pidemmän aikavälin strateginen suunnittelu

Asuntomarkkinat ja asuntorakentaminen jarruttavat tässä suhdanteessa yksityistä kulutusta ja rakennusinvestointeja sekä keskipitkällä aikavälillä kaupungistumista ja tuotavuuskasvua

Asuntojen tarjontaan ja kysyntään vaikuttavat tekijät

✓ = tässä suhdanteessa tukevat tekijät

Tarjontatekijät

~ taloudellinen yhtälö ja tuotannon tekijät

- ☐ Rahoitusmarkkinat
 - ☒ korko
 - ☐ luoton saatavuus
- ☐ Rakennuskustannukset
- ☒ Rakentamisen määrä
- ☐ Maapolitiikka ja tonttien saatavuus
- ☐ Regulaatio
- ☒ Kilpailu rakennusallalla

Kysyntätekijät

~ perusfundamentit ja riskinottokyky

- ☐ Tulo-odotukset
 - ☒ Ansiokehitys
 - ☐ Työttömyysriski
- ☐ Rahoitusolot
 - ☐ korko
 - ☐ luoton saatavuus
- ☐ Julkinen kysyntä
- ☒ Demografia
- ☒ Muuttoliike
- ☐ Verotus

Asuntohinnat ja vuokrat

Asuntotuotanto = asuntokysyntä, jonka kotitalouksien maksukyky ja sijoittajien tuottovaatimus kestävät

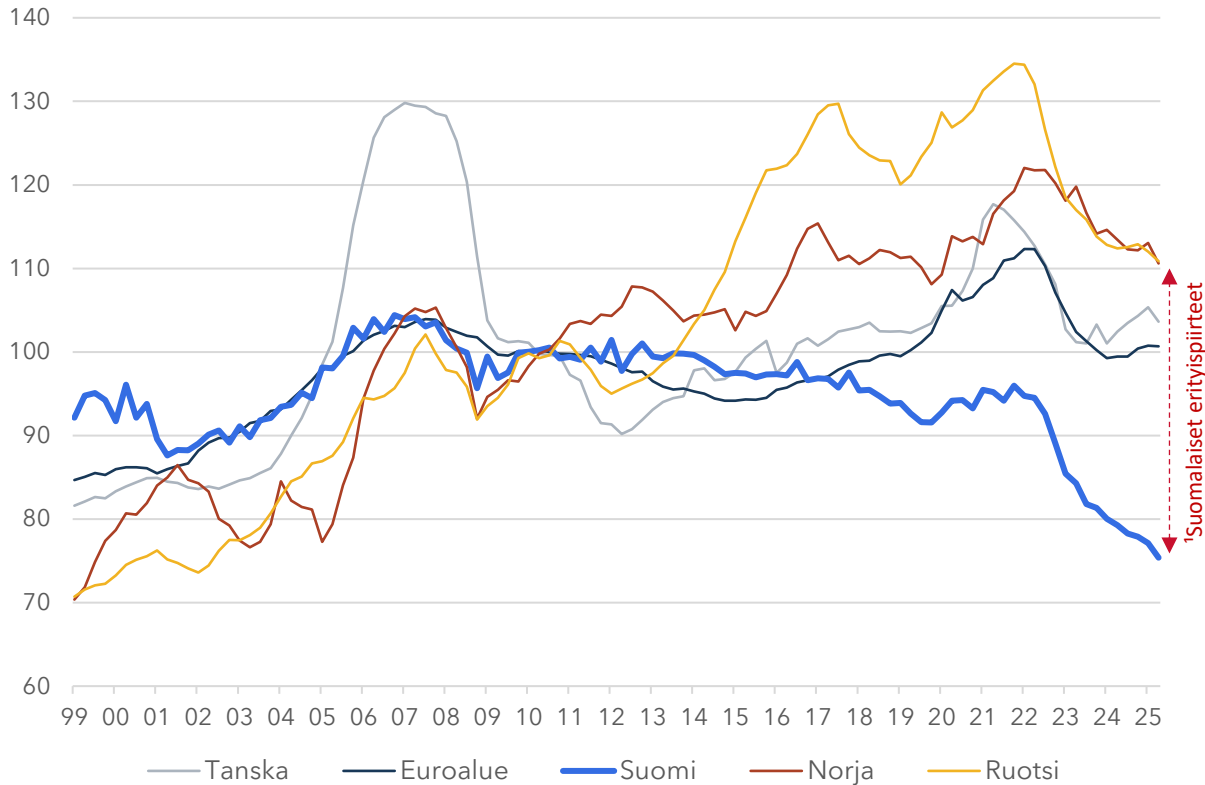
Asuntotuotannon taso Suomessa = taloudellinen yhtälö, jonka rahamarkkinat, finanssipolitiikka ja sääntely mahdollistavat

Asuntopolitiikka: rakentamisen määrä ei sopeudu väestökehitykseen tai kaavoituksen tavoitteisiin, vaan kotitalouksien tuloihin, rahoituskykyyn ja luottamukseen sekä sijoittajien taloudelliseen yhtälöön

Asuntomarkkinoiden heikko dynamiikka ei riitä uudisrakentamiseen kiristyneestä sääntelystä ja heikentyneestä kustannusrakenteesta johtuen

Euroopan heikoin asuntomarkkina jarruttaa aloituksia

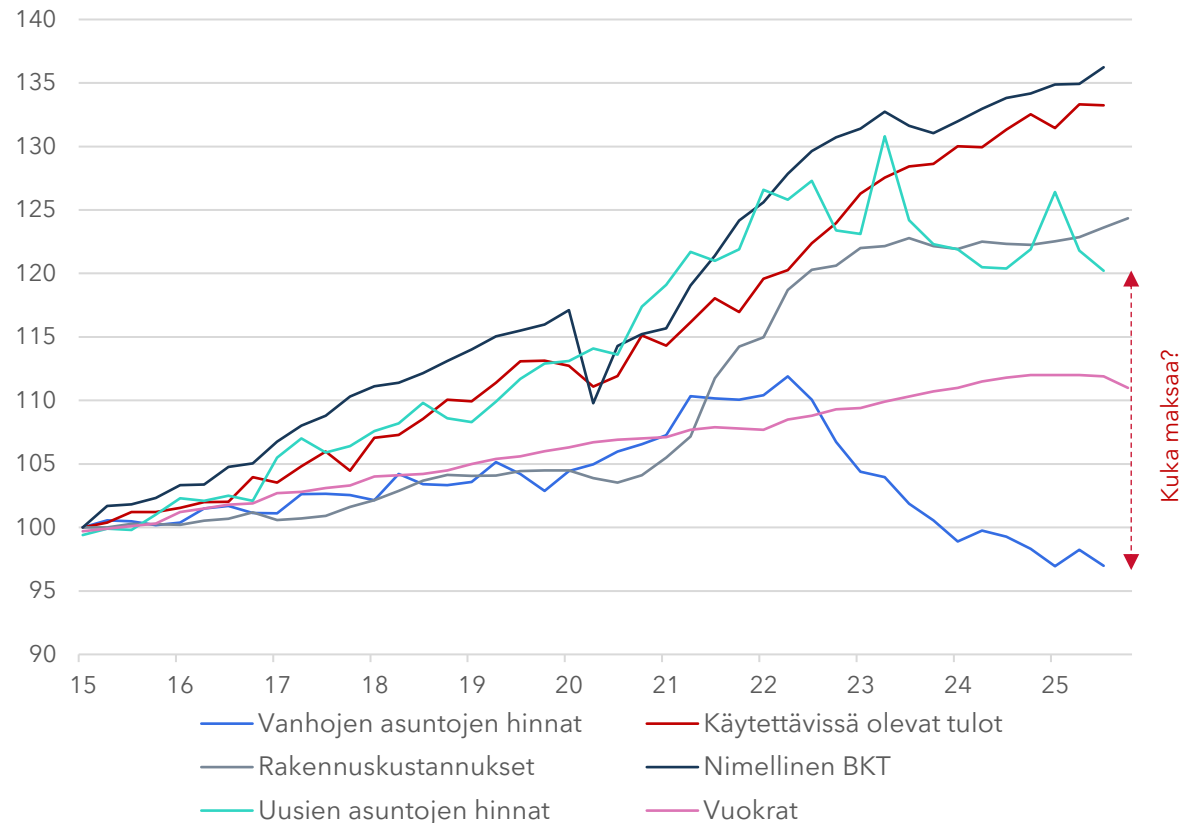
Asuntohinnat suhteessa tuloihin (indeksi 2010=100)



¹ Lyhennyskulttuuri (laina-aika + lyhennysaste) + korkorakenne. Pohjoismaat eroavat selvästi toisistaan asuntolainojen lyhennyskulttuurissa. Lyhennysaste tyypillisesti vaikuttaa hintatasoon ja siten asunnon ostokykyyn- ja haluun.

Asuntojen uudisrakentamisen yhtälö pysyy hyvin vaikeana

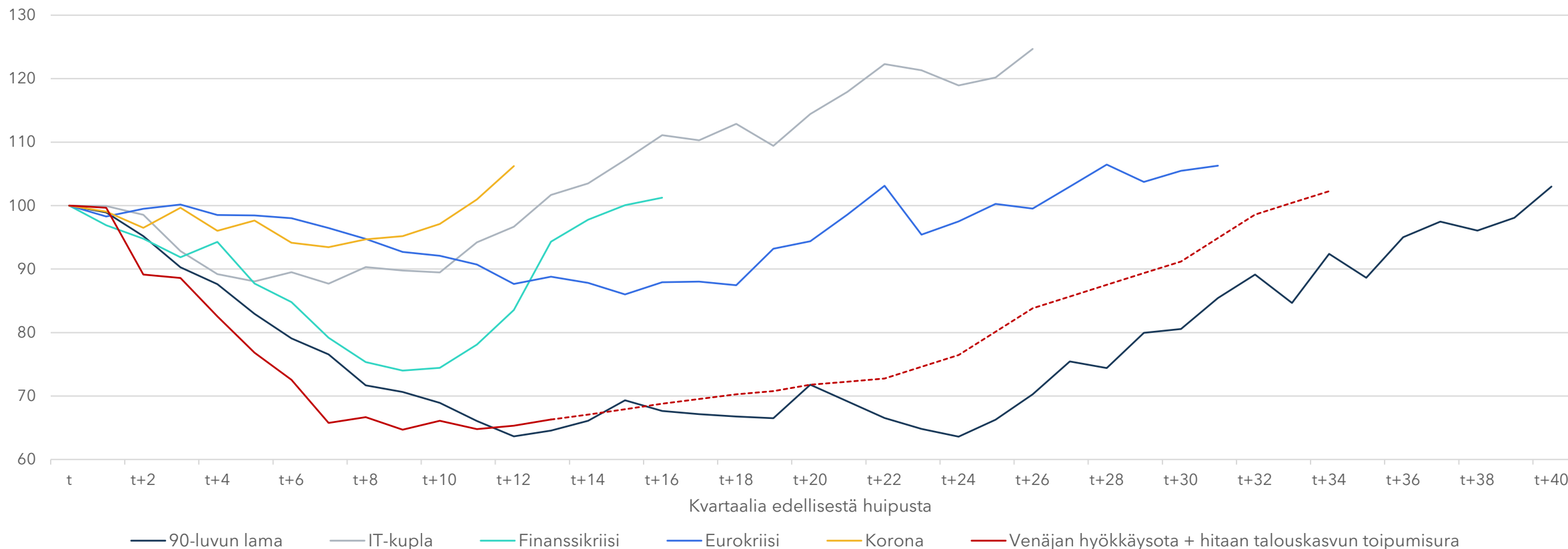
Nimellinen indeksi (2015=100)



Asuntorakentaminen ei käynnisty ilman kovempaa talouskasvua tai ohjausympäristön muutosta

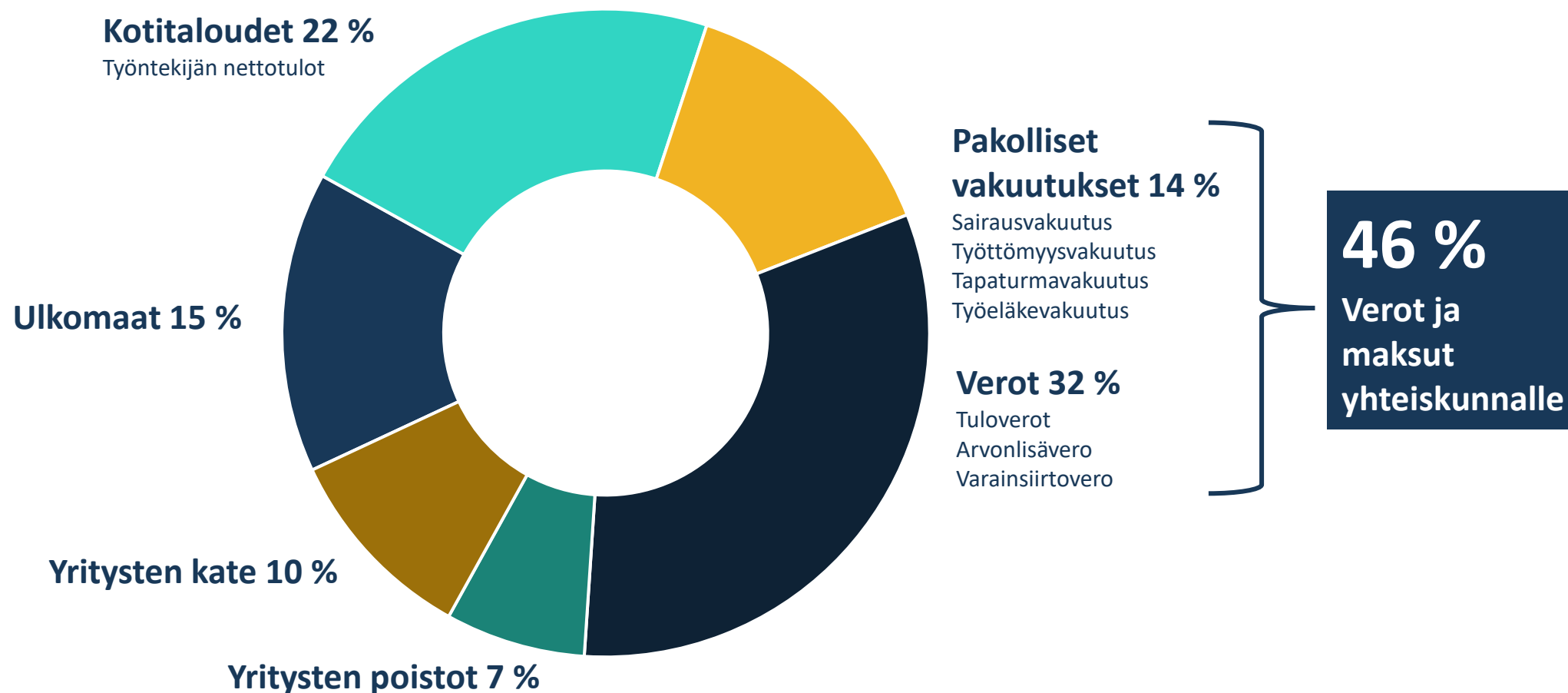
Asuntorakentamisen toipuminen hidasta ilman kovaa talouskasvua tai varavirtaa

Asuntorakentamisen investointisyklot huipusta huippuun



Rakentaminen on verointensiivistä

Asuntorakentamiseen sijoitetun euron jakautuminen tuloiksi



*Maa,
jota rakennetaan
hyvin,
voi hyvin*