

## **EK kannattaa muutoksia asuntolainoituksen sääntelyyn**

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

Eduskunnan talousvaliokunnalle

HE:n tavoitteena on tukea asuntokauppaa ja rakentamista sekä joustavoittaa asuntorahoitusta. Esityksellä muutettaisiin säännöksiä asuntoluoton enimmäisluototussuhteesta ja enimmäistakaisinmaksuajasta sekä asuntoyhteisöluottoja koskevista rajoituksista.

EK kannattaa esityksen tavoitteita. Kysymyksessä on kotimaisen sääntelyn korjaaminen, joka ei perustu suoraan EU-sääntelyyn.

Olisi syytä varmistaa, että esityskokonaisuuden tavoitteiden toteutuminen ei toisaalta estettä tai haitata esim. nostamalla asuntoluotonantajien pääoma- tai muita sääntelyvaatimuksia toisaalla.

Ehdotettujen muutosten todelliset vaikutukset asuntoluototukseen riippuvat paitsi kotitalouksien, rahoittajien ja rakennusliikkeiden toiminnasta, myös siitä, miten viranomaiset ja päättäjät käyttävät uusia valtuuksiaan ja miten pankkien pääomavaatimuksia mahdollisesti muutetaan.

### **Enimmäisluototussuhteen nostaminen**

Enimmäisluototussuhdetta koskevaa sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi siten, että Fiva voisi nostaa rajoitteen 95 % kaikkien luotonantajien osalta. Enimmäisluototussuhteen lakisääteinen perustaso säilyisi siten 90 % tasolla. Ehdotus antaisi näin Fivalle uuden konkreettisen, mutta tarkkarajaisen mahdollisuuden reagoida asuntomarkkinoiden suhdanteisiin.

EK pitää esitystä oikeansuuntaisena ja sinänsä perusteltuna. Se lisäisi reagointimahdollisuuksia erilaisissa suhdanteissa ja etenkin vakavissa asuntokaupan häiriötilanteissa. Enimmäisluototussuhteen nostaminen edellyttäisi kuitenkin esityksen mukaan Fivan päätöstä.

EK esitti HE:n luonnosteluvaiheessa, että se pitäisi perusteltuna, jos esityksen jatkovalmistelussa olisi tarkennettu Fivalle esitettävän päättäntä- ja tulkintavallan käyttämistä. Tämä lisäisi ennakoitavuutta, jota asuntokauppa tyypillisesti tarvitsee toimiakseen normaalilla tavalla.

### **Ensiasunnon ostajat ja ASP-lainanottajat**

EK katsoo, että muita kuin ensiasunnon ostajia koskevan lainakaton perustason tulisi olla sama ensiasunnon ostajien kanssa eli 95 % varakuuksien arvosta.

Huomionarvoista on myös se, että esityskokonaisuudessa ei olla esittämässä muutoksia ASP-lainanottajien asemaan. EK esitti HE:n luonnosvaiheessa harkittavaksi, että myös ASP-lainanottajien enimmäisluottussuhdetta nostettaisiin.

### **Enimmäistakaisinmaksuajan pidentäminen**

Asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuaikaa pidennettäisiin HE:ssä nykyisestä 30 vuodesta 35 vuoteen.

EK kannattaa ehdotusta. Se lisäisi kotitalouksien mahdollisuuksia mm. varautua nykyistä paremmin asunto-omaisuuden peruskorjauksiin sekä säästää ja sijoittaa muuallekin kuin asunto-omaisuuteen, jolloin varallisuus olisi paremmin hajautettua kuin nykyisin. Vaikka ehdotus sinänsä saattaa lisätä kotitalouksien velkaantuneisuutta, EK huomauttaa, että luotonantaja on jatkossakin velvollinen stressitestaamaan lainanhakijan lainanhoitokykyä Fivan ohjeiden mukaisesti.

### **Asuntoyhteisöjen luotot**

HE:n myötä mahdollistettaisiin enimmäisluotto-osuuden asettaminen 60–70 % välille, 1–2 vuotta kestävä lyhennysvapaa ensimmäisen 5 vuoden aikana uudiskohteen käyttöönotosta sekä enimmäislaina-ajan asettaminen 30–35 vuoden välille. Tavoitteena on edistää uusien rakennushankkeiden aloituksia etenkin matalasuhdanteissa.

EK kannattaa näitä perusteltuja joustavoittamistavoitteita. Ne antavat poliittisille päättäjille mahdollisuuden reagoida talous- ja asuntomarkkinatilanteen heikentymiseen sääntelyn määräaikaikaisilla muutoksilla. EK:n näkemyksen mukaan olisi kuitenkin parempi poistaa tämä poliittiseen päätöksentekoon liittyvä epävarmuus ja kirjata suoraan lakiin ehdotetut pidennykset. Tämä edesauttaisi esityksen tavoitteiden toteutumista myös käytännössä.

### **Lopuksi**

Ottaen huomioon Suomen asuntokaupan tämänhetkinen huomattavan heikko tilanne, joka on kestänyt jo useamman vuoden, EK kiirehtii HE:n hyväksymistä ja muutosten voimaan saattamista.