

Valtiovarainministeriölle

## **Lausunto valtiovarainministeriölle hallituksen esityksestä laiksi luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi (VN/13727/2025)**

Suomen Vuokranantajat kiittää mahdollisuudesta lausua valtiovarainministeriölle hallituksen esityksestä laiksi luottolaitostoiminnasta 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. Esityksessä ehdotetut muutokset tukevat asuntomarkkinoiden toimivuutta, parantavat kotitalouksien mahdollisuuksia säästää ja sijoittaa sekä edistävät työvoiman liikkuvuutta. Erityisesti sääntelyn joustavoittaminen matalasuhdanteissa on kannatettavaa.

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 on nostettava**

Lakiesitysluonnos mahdollistaisi sen, että Finanssivalvonta voisi poikkeuksellisessa asuntomarkkinoiden laskusuhdanteessa nostaa asuntolainakaton 90 prosentista 95 prosenttiin vakuuksien arvosta. Tavoitteena on antaa viranomaiselle tarkasti rajattu väline reagoida haastavaan suhdannetilanteeseen ja näin tukea asuntomarkkinoita.

Tämä on hyvin tärkeää, koska asuntomarkkinat vaikuttavat vahvasti koko talouteen etenkin varallisuusvaikutuksen kautta.

Suomen Vuokranantajat pitää ehdotusta oikeansuuntaisena. Lainakaton nosto pienentäisi tarvittavaa omarahoitusosuutta, 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. Sääntely on kuitenkin lisääntynyt merkittävästi viime vuosina haastaen jo asuntomarkkinan likviditeettiä<sup>1</sup>, joten on tärkeää mahdollistaa pankeille myös omaa harkintaa riskienhallinnan puitteissa.

Samalla joustovara olisi syytä ulottaa koskemaan myös ensiasunnon ostajia, jotka ovat tärkeä osa asuntokauppaa. Kun asuntomarkkinoilla kauppamäärät laskevat ja likviditeetti vähenee, ovat ensiasunnon ostajat tärkeässä asemassa estämässä asuntokaupan ketjuuntumista.

On kuitenkin esitettävä huomio siitä, miten Finanssivalvonta käytännössä tulkitsee ”poikkeuksellisen laskusuhdanteen” tai ”rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun”. Sääntelyn toimivuus kuitenkin riippuu pitkälti siitä, miten edelliset tulkitaan ja määritellään. Jotta sääntely olisi aidosti joustavaa, Suomen Vuokranantajat katsoo, että näiden käsitteiden sisältö tulisi täsmentää lopullisessa lakiesityksessä epäselvyyksien välttämiseksi ja ennakoitavuuden lisäämiseksi.

Edellä esitettyjen perusteiden lisäksi verrokkimaiden esimerkit tukevat sääntelyn joustavoittamista. Esimerkiksi Ruotsissa ja Norjassa kotitalouksilla on selvästi enemmän liikkumavaraa lyhennysten suhteen, mikä mahdollistaa suuremmat säästöt, sijoitukset ja kulutuksen. Mahdollistamalla Suomessa suuremman enimmäisluototussuhteen liikkuisimme edes osittain verrokkimaidemme tasolle, mikä tukisi kotitalouksien taloudellista liikkumavapautta ja edistäisi asuntomarkkinoiden toimivuutta haastavissakin suhdannetilanteissa.

### **Asuntolainojen enimmäispituuden nosto lisää vastuullisesti kotitalouksien valinnanvapautta**

Lakiesitysluonnoksessa ehdotetaan, että asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuaika pidennettäisiin 30 vuodesta 35 vuoteen. Luotonantajilla säilyisi edelleen mahdollisuus myöntää rajoituksesta poikkeavia lainoja 10 prosenttiin luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljänneksellä.

---

<sup>1</sup> Esimerkiksi Suomen Vuokranantajien barometrissä noin 40 % lainaa hakeneista totesi lainansaannin vaikeutuneen viimeisen 12 kuukauden aikana.



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 pidemmillä asuntolainoilla.

Osa kotitalouksista todennäköisesti hyödyntää pidempää enimmäislaina-aikaa suuremman lainan ottamiseen. Tämä ei kuitenkaan lisää rahoitusvakautteen kohdistuvaa riskiä, 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. Lisäksi pidempi laina-aika mahdollistaa useammin tasaerälainat, joissa kuukausittainen maksuerä pysyy samana korkojen vaihteluista riippumatta. Tämä lisää ennakoitavuutta ja vähentää kotitalouksien taloudellisia riskejä.

Edellä esitettyjen perusteiden lisäksi verrokkimaiden esimerkit tukevat tässäkin sääntelyn joustavoittamista. Esimerkiksi Ruotsissa ja Norjassa kotitalouksilla on selvästi enemmän liikkumavaraa lyhennysten suhteen, mikä mahdollistaa suuremmat säästöt, sijoitukset ja kulutuksen. Pidentämällä Suomessa asuntolainojen enimmäisaikaa liikkuisimme osittain verrokkimaidemme suuntaan, lisäten kotitalouksien taloudellista liikkumavapautta ja vahvistaen asuntomarkkinoiden toimivuutta myös haastavina aikoina.

### **Taloyhtiölainojen sääntelyn joustavoittaminen vähentää matalasuhdanteesta aiheutuvia riskejä**

Lakiesitysluonnoksessa esitetään joustojen lisäämistä asuntoyhteisöille myönnettävien lainojen sääntelyyn. Valtioneuvoston asetuksella voitaisiin jatkossa määrittää, että uudiskohteiden taloyhtiölainojen enimmäismäärä saa olla 60–70 prosenttia myytävien asuntojen velattomasta hinnasta (nykyisin 60 %). Samoin lainan enimmäistakaisinmaksuaika voitaisiin säätää 30–35 vuodeksi (nykyisin 30 vuotta). Rakennusvaiheen jälkeisten ensimmäisten viiden vuoden aikana olisi lisäksi mahdollista myöntää lyhennysvapaata ja tavallista pienempiä maksueriä enintään 12–24 kuukaudeksi (nykyisin 12 kuukautta).

Suomen Vuokranantajat pitää 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.

Eryteisesti nykyinen 12 kuukauden lyhennysvapajakso on monissa tilanteissa riittämätön ja sitä tulisi pidentää 24 kuukauteen. Käytännössä hallinnonluovutuskokoukset voivat viivästyä, vastikkeet olla alimitoitettuja ja heikon suhdannetilanteen vuoksi osa asunnoista jäädä myymättä. Näissä tapauksissa uudella hallituksella voi olla hyvin kiire johtaa uutta taloyhtiötä halutunlaisesti ja tehdä tarvittavia muutoksia. Pidempi, 24 kuukauden lyhennysvapaa antaisi taloyhtiölle paremman mahdollisuuden sopeutua alkuvaiheen haasteisiin ja vähentäisi riskiä ajautua vaikeuksiin. Samalla se keventäisi painetta rakennusliikkeille ja voisi jopa ehkäistä konkurssseja tilanteissa, joissa asuntomarkkinat ovat poikkeuksellisen heikot.

### **Hallituksen esityksessä on huomioitu kiitettävästi talouskasvun näkökulma**

Talouden näkökulmasta on tärkeää, että pohjoismaiden kireintä asuntorahoitusta joustavoitetaan, ja erityisesti tilanteessa, jossa asuntorahoittamisen tarve on poikkeuksellisen suuri. Tällaisessa tilanteessa on tärkeää, että sääntely ei painotu yksipuolisesti rahoitusvakauden varmistamiseen talouskasvun kustannuksella. Talouskasvun ja hyvinvointitappioiden riskit on siltä osin siis huomioitu tässä hallituksen esityksessä. Suomen Vuokranantajat näkee joustavuuden lisäämisen oikeansuuntaisena kehityksenä, joka tukee sekä asuntomarkkinoiden toimivuutta että kotitalouksien taloudellista liikkumavapautta.

Eemeli Karlsson  
Ekonomisti  
Suomen Vuokranantajat ry