

24.8.2025

VN/13727/2025

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laiksi

Rakennusteollisuus RT (jäljempänä RT) kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto otsikkoasiassa.

Yleistä

Nyt annettavat esitykset perustuvat PM Petteri Orpon hallituksen linjauksiin keväällä 2025 osana puoliväliriihen kasvutoimia ja liittyen asuntorahoitussäätelyn uudistamiseen seuraavasti:

- Finanssivalvonnalle sallitaan asuntolainakaton asettaminen enimmillään 95 prosenttiin nykyisen 90 prosentin sijaan.
- asuntolainojen enimmäiskesto nostetaan 30 vuodesta 35 vuoteen
- taloyhtiölainoja koskien annetaan uusi asetus, jolla on mahdollista muuttaa taloyhtiölainojen enimmäisluototusosuutta 60-70 prosentin välillä, lyhennysvapaan kesto 1-2 vuoden välillä sekä enimmäislaina-aikaa 30-35 vuoden välillä. Taloyhtiölainojen säätely on tarkoitus pitää muilta osin voimassa.
- Finanssivalvonnalle sallitaan asuntolainakaton (enimmäisvelkasuhde) asettaminen enimmillään 95 prosenttiin nykyisen 90 prosentin sijaan.

RT kannattaa lämpimästi kaikkia edellä mainittuja esityksiä. RT on jo pitkään esittänyt kevennyksiä asuntorahoituksen säätelyyn kuten asuntolainojen keston ja taloyhtiölainojen käyttöön. RT pitää myös tärkeänä, että nyt kaikki esillä olevat joustot ja kevennykset saatetaan asetuksella nopealla aikataululla käytäntöön, jotta vaikutukset välittyvät kasvutoimina asuntomarkkinoihin. Näkemyksemme mukaan ehdot "asuntomarkkinoiden poikkeuksellisesta laskusuhdanteesta" täytyvät asuntotuotannon ollessa historiallisen alhaisella tasolla.

Nyt tehtävien muutosten lisäksi RT pitää tärkeänä, että asuntorakentamisen kokonaiskehittämistä edelleen edistetään ja tarkastellaan Finanssivalvonnan roolia kuten Suomen hallitus on puoliväliriihessään linjannut.

Asuntotuotantotarpeesta ja asuntorakentamisen tilanteesta

VTT:n Asuntotuotantotarve 2025-2045 -selvityksen mukaan Suomeen tarvitaan vuosittain edelleen 31.000-36.000 uutta asuntoa seuraavien vuosikymmenten aikana. Maahanmuuton vauhdittama väestönkasvu ja sitä seuraava asuntotarve keskittyvät voimakkaasti

kasvaville kaupunkiseuduille. Asuntotuotanto on romahtanut ja vuodesta 2023 alkaen ja vuosittain on alle 20.000 asunnon rakentaminen eikä asuntotuotanto kasva myöskään kuluvaan vuonna, tuotanto jää alle 20 000 asuntoon. Valtion tukemalla asuntotuotannolla on ollut kokonaistuotannon kannalta viime vuosina merkittävä rooli ja tuetun tuotannon määrään onkin vaikutettu suhdanneluonteisesti. Myöskään suuret asuntosijoittajat eivät ole viime vuosina investoineet asuntorakentamiseen. Toipuminen on hidasta – suurempaa käännettä ei ole siis odotettavissa. Uudisrakentaminen on romahtanut parissa vuodessa 6 miljardilla eurolla. Myymättömien uudisasuntojen ”häntien” sulauduttua, tulevana vuosina on odotettavissa pula asunnoista.

Rakennusalan yritysten kannalta suhdannetilanne on tällä hetkellä erittäin haastava. Uudisasuntorakentamisen laskun lisäksi korjausrakentaminen on supistunut vuoden 2023 alusta lukien. Rakennusliikkeet ovat joutuneet sopeuttamaan toimintaansa lomauttamalla ja irtisanomalla henkilökuntaa. Uudisasuntorakentamiseen tarvittava RS-rahoituksen saatavuus on kiristynyt merkittävästi, johtuen osin suomalaisille pankeille EU-sääntelyn (Basel) asettamista vakavaraisuusvaatimuksista. Rakennusalan kannalta tarvitaan nopeita toimia asuntorakentamisen edellytysten edistämiseksi ja alan työllisyyden turvaamiseksi.

Asuntorakentamisen määrällä on vaikutusta yleisten asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumiseen kuten asuntojen tarjonnan riittävyyteen ja asumisen hintaan. Asuntorakentamisella on suuri merkitys myös julkisen talouden kannalta; asuntorakentamisen hiljeneminen on heikentänyt julkista taloutta sekä välittömästi että välillisesti mm. rakentamisen arvioketjun työllisyyden heikkenemisen, työllisyyskulumien kasvun ja lisäksi pienenevän verokertymän kautta. Asuntorakentamiseen sijoitetusta eurosta 46 prosenttia palautuu yhteiskunnalle erilaisina veroina ja maksuina (VTT 2021, rakentamisen yhteiskunnalliset vaikutukset).

Omistusasumiseen kannustamisesta

Rakennusteollisuus RT kannattaa kaikkia toimia, joilla edistetään kansalaisten omistusasuntoon pääsyä. Tällä on pitkäaikaista vaikutusta kotitalouksien taloudelliseen tilanteeseen ja varallisuuden kertymiseen. Pitkällä aikavälillä omistusasuminen kartuttaa kotitalouden varallisuutta ja lisää taloudellista liikkumavaraa. Asunto on hyvin arvonsa säilyttävä vakuus, joka tulisi yleisestikin ottaa huomioon kotitalouksien velkaantuneisuutta arvioitaessa eikä asuntolainaa tulisi rinnastaa tämän vuoksi esimerkiksi kulutusluottoihin. Oma asunto on ollut ja jatkossakin on suomalaiselle hyvä sijoitus. Taloyhtiölainoista ei ole aiheutunut ongelmia.

Esityksistä

1. Huomiot asuntolainojen enimmäisluototussuhdetta koskevasta ehdotuksesta

Esityksen mukaan muita kuin ensiasunnon ostajia koskeva lainakatto (enimmäisluototussuhde) voisi jatkossa olla enimmillään 95 % vakuuksien arvosta. Tällä hetkellä enimmäismäärä on 90 %. Laissa lainakatto säilyisi edelleen 90%:ssa. Ensiasunnon ostajien lainakatto säilyy nykyisellään eli 95 prosenttina vakuuksien arvosta. Esitys lähtee siitä, että Finanssivalvonta voisi asuntorakentamisen poikkeuksellisen laskusuhdanteen rajoittamiseksi päättää nostaa enimmäisluototussuhdetta 5 prosenttia. Finanssivalvonnan tulee vähintään

vuosittain tehdä edellä mainittu päätös enimmäisluototussuhteen muuttamisesta tai voimassaolon jatkamisesta. Eesityksen mukaan Finanssivalvonnalla on edelleen mahdollisuus rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien kasvun perusteella myös alentaa edellä mainittuja enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä (ensiasunnonostajien osalta 80 prosenttiin ja muiden osalta 85 prosenttiin).

RT kannattaa enimmäisluototussuhteen nostamista koska sen seurauksen vaadittava omarahoituksen tai ulkopuolisen takauksen määrä alenee. Enimmäisluototussuhteen keventäminen kannustaa erityisesti niitä kotitalouksia, joilla on riittävä tulotaso ja vakuudet asunnon ostamiseen ja asunnon vaihtamiseen. Esitöksellä vaikutetaan myös välillisesti työvoiman liikkuvuuteen.

Laki asuntosäästöjärjestelmästä tulee voimaan 1.6.2026, jossa laissa ASP-lainanottajien omarahoitusosuus on säädetty vähintään 10 prosentiksi (enimmäisluototussuhde 90%). Tämä poikkeaa edellä esitetystä yleisestä ensiasuntolainojen enimmäisluototussuhteesta. Erityisesti ensiasuntoa ostavien kannalta kotitalouksien rahoitusongelmat viivästyttävät asunnon hankkimista ja omarahoitusosuudella on suuri merkitys lainaa haettaessa. Nämä ongelmat koskevat erityisesti nuoria. Ensiasunnon ostajien keski-ikä on noussut jatkuvasti. RT esittää ko.laissa määrätyn ASP-lainan omarahoitusosuusvaatimuksen muuttamista 95 prosenttiin ja omarahoitusosuus asetettaisiin samalle tasolle muiden ensiasuntolainojen kanssa.

2. Huomiot asuntolainojen enimmäispituutta koskevasta ehdotuksesta

Eesityksen mukaan asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuaika pidennettäisiin 30 vuodesta 35 vuoteen. RT kannattaa asuntolainojen enimmäispituuden pidentämistä.

Pidempi takaisinmaksuaika pidentää kuluttajan kuukausittaista asuntolainan lyhennystasoa ja mahdollistaa riittävän suuren lainan ottamisen omiin asumistarpeisiin. Edelleen kuluttajien varoja vapautuisi myös muuhun käyttöön kuten säästämiseen ja sijoittamiseen. Pitkällä aikavälillä tämä myös kerryttäisi kotitalouksien puskureita. Pidempi laina-aika tuo myös paremmin pelivaraa eri elämäntilanteissa.

On huomattava, että pankit joka tapauksessa tekevät asunnon ostotilanteessa kuluttajille ns. stressitestin, jossa kuluttajien lainanhoitokyky arvioidaan nettotulojen perusteella, joka hillitsee ylisuurien lainamäärien ottamista ja enimmäislaina-ajan pidentymiseen liittyviä riskejä. Stressitesteissä huomioidaan myös taloyhtiölainan kuluttajalle aiheuttamat kustannukset.

Esitys laina-ajan pidentämisestä tukee asuntojen kysyntää ja Suomen yleisen taloustilanteen kohentuessa myös uudisasuntorakentamista.

3. Huomiot taloyhtiölainoja koskevasta ehdotuksesta

Eesityksen mukaan asuntoyhteisöille asetettuja rajoitteita ehdotetaan muutettavaksi antamalla uusi valtioneuvoston asetus eräistä asuntoyhteisöluottoja koskevista rajoituksista. Asetus mahdollistaa taloyhtiölainoissa enimmäisluotto-osuuden asettamisen 60-70

prosentin välille (nykyisin laissa 60%), 1-2 vuotta kestävän lyhennysvapaan ensimmäisen viiden vuoden aikana (nykyisin laissa 1 vuosi) sekä laina-ajan asettamisen 30-35 vuoden välille (nykyisin laissa 30 vuotta). RT kannattaa kaikki edellä mainittuja esityksiä.

Taloyhtiölainasääntelyn rajoitukset ja vaikutukset kohdistuvat niin kotitalouksiin, rakennusliikkeisiin, jotka tekevät omaperustaista tuotantoa sekä myös sijoittajiin. Taloyhtiölainoja koskevat nykyiset rajoitteet säädettiin vuonna 2023 niiden yleistyttyä rahoitusmuotona asuntokaupassa ja kuluttajien velkaantuessa taloyhtiölainoilla. Kuluttajia varoiteltiin varsinkin mediassa taloyhtiölainoihin liittyvistä riskeistä ”maksat naapurisi lainaa”. Tiedossamme ei ole, että uudiskohteiden taloyhtiölainat olisivat aiheuttaneet rakennusaikana tai myöhemmin taloyhtiöissä ongelmia. Myös Suomen pankki on todennut, etteivät taloyhtiölainoista syntyvät riskit toteutuneet korkojen noustessa.

Kuluttajien kannalta nyt esitetyt lievennykset taloyhtiölainoihin ovat mielestämme maltilliset, eivätkä ne mielestämme johda merkittäviin riskeihin. Taloyhtiölainan pidempi laina-aika 35 vuotta toisi väljyyttä kuluttajien talouteen samalla tavoin kuin pidempi asuntolainan takaisinmaksuaikakin. Taloyhtiölainan 2 vuoden lyhennysvapaa antaisi parempaa väljyyttä kuluttajien talouteen asuntoa ostettaessa tai vaihdettaessa.

Esitetyillä rajoitusten lievennyksillä taloyhtiölainan suuruuteen, lyhennysvapaaseen ja laina-aikaan parannetaan rakennusyhtiöiden rahoituksen saatavuutta ja edistetään rakennusalan kilpailua koska rakennusliikkeillä on käytettävissään varsin rajallinen määrä vaihtoehtoisia rahoituslähteitä ja rahoituskustannukset vaihtelevat. Rakennusliikkeet joutuvat turvautumaan rakennusaikaisen rs-lainan lisäksi omarahoitukseen tai muuhun lainarahoitukseen.

Rakennusteollisuus RT