

FA:n ehdotuksia asumisen ja rakentamisen rahoittamisen kehittämiseksi

Kun tarkastellaan asumisen ja rakentamisen rahoituksen haasteita, Finanssiala ry (FA) haluaa korostaa, että tällä hetkellä merkittävimmät ongelmat liittyvät yhtäältä kuluttajien luottamukseen omaan talouteensa sekä toisaalta rakennusliikkeiden taloudelliseen tilanteeseen, joka heijastuu niiden luottokelpoisuuteen. Pankkien luotonantokyky tai kansallinen lisäsääntely eivät ole keskeisimpiä ongelmia asumisen ja rakentamisen rahoittamisessa etenkin, kun hallitus on antamassa loppuvuonna eduskunnalle esityksen asuntorahoituksen sääntelyn keventämisestä.

EU-sääntely ja sitä toimeenpaneva pankkivalvonta kuitenkin ohjaavat vahvasti pankkien toimintaa, ml. luotonantoa, ja esimerkiksi RS-rakentamisen osalta juuri voimaan tullut EU-sääntely vaikeuttaa todennäköisesti uusien kohteiden rahoittamista. Tämän vuoksi on tarpeen selvittää, millä tavalla asuntomarkkinoita ja rakentamista koskevaa erilaista sääntelyä voisi kehittää. Kyse ei ole vain rahoitukseen liittyvästä sääntelystä vaan myös mm. lupaprosesseista ja ympäristölainsäädännöstä.

Pankit arvioivat asiakkaidensa luottokelpoisuutta sääntelyn ja valvojan asettamien vaatimusten sekä omien riskienhallintaperiaatteidensa mukaisesti. Keskeinen ehto luotonannolle on asiakkaan maksukyvyn varmistaminen koko laina-ajalta. Myös vakuuksilla on merkitystä luottopäätöstä tehtäessä, mutta hyväkään vakuus tai takaus ei pysty korvaamaan maksukyvyn puutteita.

Rahoittajien näkökulmasta rakennusalan tulisi varautua suhdannevaihteluihin nykyistä paremmin. Monella yrityksellä kannattavuus on ollut pitkäkestoisesti vaatimattomalla tasolla, ja hyvinäkin aikoina on toimittu suurella velkapääomalla. Olisikin tärkeää, että rakennusliikkeet vahvistavat kannattavuuttaan ja omia pääomiaan. Vain näin luottokelpoisuus saadaan pysyvästi aiempaa paremmalle tasolle.

Edellä esitetyn perusteella selvitysryhmän työssä tulisi FA:n mielestä tarkastella ainakin seuraavia asioita:

1. RS-järjestelmän päivittäminen

Vuoden 2025 alusta voimaan tulleet EU:n vakavaraisuusasetuksen (CRR) muutokset sekä niitä täydentävä Euroopan pankkiviranomaisen (EBA) ADC-ohje¹ näyttävät nykyasityksen mukaan johtavan pankkien myöntämien RS-lainojen pääomavaateiden tuntuvaan nousuun. Kun tähän asti RS-lainojen riskipaino on vakavaraisuuslaskennassa ollut pankkien tulkinnan mukaan lähtökohtaisesti 100 % (tai tietyissä tilanteissa noin 76 %), uuden sääntelyn myötä se on jatkossa 150 %. FA:n käsitys on, että ADC-ohjeessa esitetyt kriteerit 100 %:n riskipainon soveltamiseksi eivät täyty, vaan lainoihin sovelletaan jatkossa pääsääntöisesti uutta korkeampaa riskipainoa. Pankkien näkökulmasta tämä tarkoittaa lainaan sitoutuvan oman pääoman määrän kasvua. Koska oma pääoma on pankeille kallista rahoitusta, ne joutuvat tarkkaan arvioimaan, minkä tyyppiseen lainanantoon pääomia jatkossa

¹ Guidelines on ADC exposures to residential property under Article 126a of Regulation (EU) 575/2013). EBA/GL/2025/03, 27.6.2025

kohdistetaan ja millä ehdoilla. Tämä voi muodostua ongelmaksi RS-rahoituksen saatavuuden kannalta.

FA:n mielestä RS-järjestelmälle on edelleen paikkansa Suomen asuntokauppalain-säädännössä, mutta sen säädökset kaipaavat päivittämistä. Esimerkiksi rakennusliikkeen ajautuessa kesken hankkeen taloudellisiin vaikeuksiin ostajan asema ei ole täysin turvattu. Toisaalta RS-järjestelmä ei turvaa rakennusliikettäkään, koska ostajien irtautuminen keskeneräiseen RS-kohteeseen tehdyistä varauksista tai kaupoista on mahdollista. Myös pankkien kannalta on tärkeää, että tehtyihin varauksiin ja kaappoihin voi luottaa, koska se vaikuttaa arvioon rakennusliikkeen lainanhoitokyvystä.

Ostajien irtautumiskynnystä voisi nostaa se, että varausmaksua korotettaisiin ja varausmaksut ohjattaisiin asuntokauppalaissa määritellylle kauppahintojen maksutilille. Näin RS-pankki näkisi aina todellisen varaustilanteen. Lisäksi sitovien asuntokauppojen tulisi olla mahdollisia ennen RS-sopimuksen tekoa.

RS-järjestelmän luotettavuuden lisäämiseksi olisi myös hyvä selvittää, pitäisikö RS-hankkeisiin määritellä rakennuttajalle riittävät oman pääoman puskurit, jotta kuluttajat sekä rahoittajat voisivat varmistua hankkeiden läpiviennistä taloudellisesti kestäväällä pohjalla.

2. ASP-järjestelmän jatkokehittäminen

Ensiasunnon ostajat ovat tärkeitä toimijoita Suomen asuntomarkkinoilla, sillä he luovat kysyntää etenkin pienille ja keskikokoisille asunnoille. Tämä on olennainen osa asuntokauppojen ketjua. Ensiasunnon ostajien kaupat muodostavat noin kolmanneksen asuntokaupoista, ja heidän päätöksensä vaikuttavat markkinoiden dynamiikkaan sekä hintakehitykseen erityisesti kasvukeskuksissa.

Ensiasunnon ostajien ikä on noussut viime vuosina. Tällä hetkellä lainan nostava tyypillinen ensiasunnon ostaja on jo miltei 32-vuotias. Selvitysryhmän tavoitteena tulisi olla mahdollistaa yhä useammalle suomalaiselle oman asunnon ostaminen. Selkeä asuntosäästämistä koskeva lainsäädäntö kannustaisi omistusasumisesta kiinnostuneita pohtimaan ajoissa, milloin ja miten asunnon voi hankkia ja millä tavalla siihen kannattaa valmistautua. Hiljattain hyväksytystä lakiuudistuksesta huolimatta ASP-säästämiseen ja -rahoitukseen liittyy yhä monia sääntöjä ja rajoituksia, joiden hahmottaminen voi olla nuorelle asuntosäästäjälle monimutkaista. Tavoitteena tulisi olla ASP-lainsäädännön kokonaisvaltainen yksinkertaistaminen esimerkiksi seuraavasti:

- Omasäästöosuuden pienentäminen nykyisestä 10 prosentista 5 prosenttiin suhteessa velattomaan kauppahintaan
- ASP-lainan enimmäislaina-ajan nostaminen samalle tasolle muiden asuntolainojen kanssa
- ASP-lainojen alueellisten enimmäismäärien ja ikärajojen poistaminen
- Rahastosäästämisen mahdollistaminen tilisäästämisen rinnalla.

FA:n mielestä ASP-lainan omasäästöosuuden pitäisi olla linjassa ensiasunnon ostajan lainakaton kanssa eli viisi prosenttia kauppahinnasta. Tämä mahdollistaisi nopeamman pääsyn kiinni omaan kotiin. ASP-lainan omasäästöosuuden suurempi määrä asettaa tavallisen asuntolainan ja ASP-lainan ottajat eriarvoiseen asemaan. Erityisesti pääkaupunkiseudulla samanaikainen säästäminen ja vuokran maksu ovat monelle nuorelle suuri haaste, minkä vuoksi ASP-laina ei ole houkutteleva tai ylipäättään mahdollinen vaihtoehto.

Omasäästöosuuden laskeminen 5 prosenttiin toisi ASP-järjestelmän lähemmäs tavallista asuntolainaa heikentämättä olennaisesti kannustimia pitkäjänteiseen säästämiseen. Lisäksi se ei tarkoittaisi lainanmyöntökriteerien höltymistä. Nostettujen lainojen määriä rajoittavat joka tapauksessa lainansaajaa ja hänen maksukykyään sekä lainan vakuutta koskevat vaatimukset. Pankit arvioivat riskitason ja lainan sopivan enimmäismäärän lainaa myönnettäessä. ASP-lainan saanti ei siten ole tavallista lainaa helpompaa, jos maksukyky ei haettavalle määrälle riitä.

ASP-lainan enimmäislaina-aika pitäisi FA:n mielestä nostaa samalle tasolle muiden asuntolainojen kanssa (nyt 30 vuotta). Ensiasunnon ostajat ovat usein tulokehityksensä alkuvaiheessa, jolloin pidemmän laina-ajan mahdollistama alempi kuukausimaksu auttaa arjen menojen hallinnassa. Pidempi laina-aika olisi myös perusteltua sen vuoksi, että se mahdollistaisi säästämisen lainan takaisinmaksun rinnalla.

Aluejaot ovat FA:n mielestä keinotekoisia eivätkä välttämättä vastaa todellista tilannetta asuntomarkkinoilla. Lisäksi ne osaltaan monimutkaistavat järjestelmää. Alueellisten enimmäismäärien ohella FA pitäisi perusteltuna luopua myös koko maan tasolla asetettavista enimmäismääristä. Pankit arvioivat joka tapauksessa lainanhakijan maksukykyä niitä sitovan sääntelyn ja Finanssivalvonnan ohjeistusten mukaisesti.

ASP-säästäminen on oivallinen keino perehdyttää nuoria taloudenhallintaan ja säästämiseen. Siksi olisi perusteltua poistaa säästämisen aloittamisen alaikäraja samoin kuin vaatimus siitä, että alle 18-vuotiaan tallettamien varojen tulee olla omalla työllä ansaittuja tai hänellä tulee olla muulla perusteella oikeus määrätä niistä. Lisäksi olisi perusteltua lisätä säästämisen muotoja mahdollistamalla rahastosäästäminen nykyisen tilisäästämisen rinnalla. Säästämiseen ja sijoittamiseen kannustava lainsäädäntö tukisi nuorten varallisuuden kehittymistä ja kannustaisi jatkamaan säästämistä ja sijoittamista asunnon ostamisen jälkeenkin.

3. Kansallisen makrovakaussääntelyn uudelleenarviointi

Hallitus on antamassa ennen joulua eduskunnalle lakiesityksen, jossa ehdotetaan muutoksia asuntorahoituksen kansalliseen makrovakaussääntelyyn. Lakiesitysluonnos oli lausuntokierroksella kesän aikana. Luonnoksen mukaan asuntolainojen enimmäispituus ehdotetaan nostettavaksi nykyisestä 30 vuodesta 35 vuoteen ja muiden kuin ensiasunnon ostajien enimmäisluototussuhteen ("asuntolainakaton") enimmäistaso 95 %:iin vakuuksien arvosta.

Lisäksi lakiesitysluonnoksessa ehdotetaan joustomahdollisuuksia asuntoyhteisöluottojen lainakattoon, enimmäispituuteen ja lyhennysvapaiden määrään. Ne voitaisiin ottaa käyttöön valtioneuvoston asetuksella. Lyhennysvapaiden

osalta ehdotetaan, että ensimmäisten viiden vuoden aikana rakentamisvaiheen päättymisestä voitaisiin myöntää lyhennysvapaa ja normaalia pienempiä maksueriä enintään 12–24 kuukauden ajaksi (nykyään 12 kuukautta). FA:n mielestä ehdotus on sinällään hyvä, mutta vielä parempi olisi, jos lyhennysvapaiden enimmäismäärä säädettäisiin laissa suoraan 24 kuukaudeksi. RS- tai muun kohteen valmistumisen jälkeen voi kestää jopa puoli vuotta siihen, että asunto-osakeyhtiön hallinto luovutetaan osakkaille. Mahdollisuus 24 kuukauden lyhennysvapaaseen kohteen valmistumisen jälkeen toisi riittävää joustavuutta kassavirran kerryttämiseen niin asunto-osakeyhtiöille kuin osakkaille. Toisaalta pidempi lyhennysvapaa olisi avuksi myös tilanteessa, jossa rakennusliikkeellä on suuri määrä myymättömiä asuntoja kohteen valmistuessa. Viime vuosien asuntomarkkinoiden taantumassa olisi todennäköisesti nähty enemmän rakennusliikkeiden konkurssveja, jos niiden taseissa olevat myymättömät asunnot olisi aloitettu heinäkuussa 2023 voimaan tulleen lainsäädännön aikana ja yhtiölainojen lyhennysvelvollisuus olisi alkanut vuoden kuluttua kohteen valmistumisesta.

Lakiesitysluonnoksen mukaan muita kuin ensiasunnon ostajia koskeva lainakatto voisi jatkossa olla enimmillään 95 % vakuuksien arvosta, kun nyt enimmäismäärä on 90 %. Katon lakisääteinen perustaso säilyisi edelleen 90 %:ssa. Finanssivalvonta voisi nostaa katon 95 %:iin asuntomarkkinoiden poikkeuksellisessa laskusuhdanteessa, jos se arvioi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien kasvun olevan epätodennäköistä. FA:n mielestä olisi yhdenvertaisuus- ja ennakoitavuussyistä perusteltua, että muita kuin ensiasunnon ostajia koskevan lainakaton perustaso olisi sama ensiasunnon ostajien kanssa eli 95 % vakuuksien arvosta. Tätäkin korkeampi lainakatto voisi olla tarpeen esimerkiksi silloin, kun asuntoon tehdään kattava energiasäästöremontti. Energiaremontti ei pelkästään lisää asumismukavuutta, vaan vaikuttaa myös positiivisesti asunnon arvonkehitykseen ja jälkimarkkinakelpoisuuteen.

Finanssivalvonta on antanut kaksi ohjetta siitä, miten asuntolainanottajaa tulee stressitestata. Lähtökohtana on asiakkaan maksukyvyn testaaminen enintään 25 vuoden laina-ajalla ja vähintään 6 prosentin lainakorolla. Laina-ajan pidentäminen samalle tasolle nyt laissa määritellyn enimmäislaina-ajan kanssa (30 v.) mahdollistaisi kotitalouksille lainanhoidomenojen mitoittamisen nykyistä joustavammin. Samalla se antaisi tilaa säästämiselle lainanhoidon ohessa, jolloin kotitalouksille kertyisi muutakin varallisuutta kuin asuntovarallisuutta.

4. Taloyhtiöiden ja kiinteistöjen korjausvelkaan puuttuminen

Suomessa on yhä enemmän asunto-osakeyhtiöitä, jotka eivät ole pankkien näkökulmasta luototuskelpoisia. Näihin yhtiöihin on kertynyt suuri määrä korjausvelkaa huonon hoidon ja/tai puutteellisen hallinnon seurauksena. Luotonsaantia vaikeuttaa entisestään se, jos taloyhtiö sijaitsee alueella, jossa asuntokysynnän näkymät seuraavien 10–15 vuoden aikajänteellä ovat heikot. Kyse ei ole vain syrjäseutujen ongelmasta, vaan tällaisia kohteita on myös kasvukeskuksissa. Uusi energiatehokkuussääntely pahentaa tilannetta, sillä se lisää korjaustarpeita entisestään.

Uudiskohteissa taloyhtiölainaa voi nykyllä lainsäädännön mukaan olla enintään 60 % myytävien asuntojen arvosta. Tämä asettaa vertailukohdan sille, miten paljon vanhoille taloyhtiöille voidaan myöntää luottoa. LVIS-peruskorjauksen kustannus on

yleensä 1 000–1 500 euroa neliöltä. Se tarkoittaa, että asuinalueen neliöhintojen pitää olla yli 2 000 euroa, jotta peruskorjaus on taloudellisesti perusteltavissa ja pankki voi rahoittaa sitä täysimääräisesti.

Kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden omistajia on heräteltävä tilanteen muuttumiseen. Koko maan asuntokantaa ei ole mahdollista ylläpitää, jos sille ei ole nähtävillä käyttöä keskipitkällä aikavälillä.

FA:n mielestä olisi varmistettava, että taloyhtiöissä on ammattimainen ja kokenut isännöinti ja että hallituksissa on riittävästi asiantuntemusta ja päätöksentekokykyä. Tulevat korjaustarpeet on arvioitava realistisesti seuraavien 10–15 vuoden ajalta eli yli sen, mitä asunto-osakeyhtiölaki nyt edellyttää.

Taloyhtiössä olisi hyvä koota etukäteen säästöön varoja, joilla katetaan tulevien korjausten omarahoitussuudet. Niissä taloyhtiössä, joissa korjausvelkaa on kertynyt runsaasti ja/tai jotka sijaitsevat heikon asuntokysynnän alueilla, tulisi harkita yhtiön alasajosuunnitelman laatimista korjaussuunnitelman rinnalle.

Myös asuntotietojen digitalisoimista olisi FA:n mielestä syytä jatkaa. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehityshankkeen tavoitteena on luoda vertailukelpoinen rakenteellinen huoneistotodistus, joka korvaisi nykyisen isännöitsijäntodistuksen. Tämä parantaisi ostajien käytettävissä olevaa informaatiota myytävänä olevasta asunnosta sekä taloyhtiön hallinnon laadusta ja siten edesauttaisi markkinoiden toimivuutta. Samalla tieto toimisi taloyhtiöiden yhtiökokousten päätöksenteon pohjana.

Joissain tilanteissa julkinen takaus voi pienentää luototukseen liittyvää riskiä niin, että pankki katsoo kiinteistön luototuskelpoiseksi. Edellytyksenä kuitenkin on, että asiakas on maksukykyinen. Jos julkisia (valtio/kunta) takausjärjestelyjä otetaan käyttöön, ne tulee suunnitella siten, että ne eivät häiritse markkinoiden normaalia toimintaa eivätkä anna omistajille virheellistä käsitystä siitä, että omaisuuden arvo on turvattu. Lisäksi takauksen antajan tulee saada korvaus, joka vastaa takaukseen liittyvää riskiä. Jos takausten ehdot asetetaan rahoittajien kannalta tiukoiksi, niiden käyttö jää todennäköisesti vähäiseksi.

Oikeusministeriön työryhmä on hiljattain valmistellut muutoksia asunto-osakeyhtiölakiin hallitusohjelmakirjauksen pohjalta. Yhtenä käsiteltävänä asiana on ollut taloyhtiön hallittu alasajo. Tarkoituksenmukaista olisi, että päätös alasajosta voidaan tehdä etukäteen jo ennen taloyhtiön ajautumista korjauskelvottomaksi. Taloyhtiön selvitystilamenettelyä koskevat päätöksentekovaatimukset ovat nykyään raskaat ja on perusteltua, että niihin esitetään keventämistä. Näin yhtiön niukat resurssit voidaan kohdistaa toimiin, joita toiminnan hallittu alasajo edellyttää.