

Asia: VN/13727/2025

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi

Lausunnonantajan lausunto

1. Huomionne enimmäisluototussuhdetta koskevasta ehdotuksesta

Nordea Bank Abp (jäljempänä 'Nordea') kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa. Yleisesti Nordea kannattaa ehdotettuja muutoksia ja pitää joustoelementtien lisäämistä tervetulleena kehityksenä verrattuna nykytilaan.

Kun suhteutetaan asuntoluottoja kotitalouksien käytettävissä oleviin varoihin, tilanne on ollut käytännössä vakio tai laskusuuntainen jo useita vuosia. Tilannetta ei voi pitää täysin terveenä, varsinkin kun vakuudellinen asuntoluototus on verrattain matalariskistä sekä pankeille että niiden asiakkaille. Talouskasvun kannalta on olennaista se, että kotitaloudet pystyvät rahoittamaan heille sopivan asumisratkaisun ja tarvittaessa esimerkiksi muuttamaan työpaikan perässä. Etenkin laina-ajan pidentäminen 35 vuoteen 10 % joustolla on tarpeellinen muutos ja sen positiiviset vaikutukset on hyvin kuvattu esityksessä. Samoin Nordea pitää positiivisena hallituksen puoliväliirihin kasvutoimissa olevaa mainintaa käänteisen asuntolainan käytön tukemisesta ja pitää sitä hyvänä mahdollistajana kasvavien hyvinvointimenojen sekä korjausrakentamisen rahoitukselle.

Ehdotusten vaikutukset riippuvat paitsi taloustilanteesta, myös yksityisten toimijoiden kuten rakentajien ja pankkien toiminnasta sekä siitä, miten Finanssivalvonta käyttää makrovakaustuoksiaan. Keskeisin luottojen tarjontaa ohjaava tekijä on luottojen kysynnän ohella kannattavuus, jonka osalta suurin määräävä tekijä on luottoon kohdistuva vakavaraisuusvaade. Sisäisiä malleja käyttävien luottolaitosten vakavaraisuusvaateet tulevat merkittävästi nousemaan riskipainolattian voimaantulon myötä. Luottojen tarjontaa voidaankin tehokkaasti kasvattaa vain vakavaraisuusvaateita alentamalla esimerkiksi matalampien puskurivaateiden kautta tai EU-tasolla vakavaraisuussäätelyä muokkaamalla. Asia on ajankohtainen vakavaraisuusasetuksen vuonna 2026 tehtävän kilpailukykyarvioinnin myötä, ja Nordean näkemyksen mukaan vakavaraisuusasetusta tulisi uudistaa luotonantoa kannustavaan suuntaan.

Nordea kiinnittää huomiota siihen, että heinäkuussa 2023 voimaan tullut ns. velkaantumispaketti on kansallista lisäsääntelyä, ja pitää tärkeänä, että hallitusohjelman mukaisesti toteutetaan rahoitusmarkkinalainsäädännön laajempi kokonaisarviointi. Tähän arviointiin tulisi sisällyttää myös viranomaisvaltuudet ja se, miten niitä Suomessa käytetään. Nordean näkemys on, että esitykseen sisällytettyjen joustojen lisäksi myös velkaantumispaketissa esiteltyjä vaatimuksia maksukyvyttömyysriskien hallinnan osalta tulisi kohtuullistaa, jotta ne eivät olisi ristiriidassa EU-tason vakavaraisuussäätelyn kanssa.

Pienempi omarahoitusosuus / suurempi luototussuhde tukee kotitalouden taloudellista puskuria, mahdollistaa kohteiden peruskorjaamisen ja tukee myös osittain työvoiman liikkuvuutta tilanteissa, jossa asiakasta voidaan luotottaa saumarahoituksella ja/tai kakkoskodin ostossa.

Olisi toivottavaa, että suomalaisten varallisuus jakaantuisi monipuolisesti sen sijaan, että se keskittyä asuntovarallisuuteen. Tämä tarjoaisi laajemman mahdollisuuden kartuttaa varallisuutta eikä se ole arvon vaihtelun osalta liiaksi riippuvainen yhden omaisuuslajin arvonmuutoksesta.

Tulisi harkita, että 95 % olisi pohjataso, jota kiristetään suhdannetilanteen mukaan. Tällöin kohtelu olisi yhtenäinen muiden Finanssivalvonnalla jo olevien valtuuksien kanssa, jotka ovat pohjatasoa kiristäviä. Tulisi myös harkita sitä, että sama 95 % tasoa sovellettaisiin myös ASP-lainoihin.

2. Huomionne asuntolainojen enimmäispituutta koskevasta ehdotuksesta

Nordea pitää esitystä perusteltuna ja edelleen pitää tärkeänä, että 10 % poikkeamismahdollisuus säilytetään, jotta mahdollistetaan asiakkaille joustavat rahoitusratkaisut eri tilanteissa. Nordea korostaa, ettei enimmäispituuden pidentäminen välttämättä vaikuta lainamääriä lisäävästi, sillä lainan oikea mitoittaminen riippuu luottolaitoksen käyttämästä luottoriskiarviosta. Sen sijaan pidentäminen mahdollistaa säästämisen asuntolainan lyhentämisen rinnalla sekä voi mahdollistaa nykyistä paremmin esimerkiksi kohteiden peruskorjaamisen luotottamista. Esimerkiksi nykykorkotasolla 250 000 euron asuntolainan pidentäminen 30 vuodesta 35 vuoteen jättäisi asiakkaalle noin 100 euroa enemmän kuussa muuhun käyttöön. Asialla on merkitystä myös vihreän siirtymän kannalta, sillä esimerkiksi energiatehokkuuden parantaminen vaatii usein rahoitusta pankilta. Nordea katsookin, että myös lainakattosääntelyä olisi perusteltua tarkastella peruskorjaamisen osalta, jotta tuetaan asuntokannan kunnon ylläpitämistä ja parantamista.

Asuntolainojen enimmäispituuden pidentäminen tukee myös kiinteän tasaeran hyödyntämistä maksutapana useammin. Kiinteä tasaera on hyvä keino pitää luotonhoitokulut ennakoidulla tasolla tuloihin nähden.

3. Huomionne taloyhtiölainoja koskevasta ehdotuksesta

Joustavuuden palauttaminen on kannatettavaa. Pankit pystyvät itse arvioimaan parhaiten asiakkaan luottoriskiä ja luotonmyönnössä käytettäviä kriteereitä oman riskipoliittikkansa mukaisesti.

Asuntoluottoja ja taloyhtiölainoja verrattaessa on huomioitava se, että asuntoluottoihin liittyy perinpohjainen takaisinmaksukyvyyn arviointi asiakastasolla. Siksi olisi toivottavaa, että asiakkailla olisi kannusteet ottaa laina asuntolainana taloyhtiölainan sijaan. Tämä on myös asiakkaan kannalta joustavampi ratkaisu elämän eri käänteissä.

Nordea pitää esitystä enimmäisluotto-osuuden säädettävyydestä perusteltuna. Enimmäisluotto-osuusvaatimusten tultua voimaan Nordea on havainnut osin haitallisia kehityssuuntia taloyhtiöiden rahoitusmalleissa, jotka mahdollisesti ovat seurausta tästä vaatimuksesta. Näitä vaikutuksia olisi perusteltua huomioida osana esityksen vaikutuksia.

Nordean havainto on, että taloyhtiöiden enimmäisluotto-osuusvaatimusten tultua voimaan uusien taloyhtiöaloitusten osalta vuokratonttihankeet ovat selvästi yleistyneet. Vuokrakohteissa tontin (myöhempi) lunastaminen velkarahoituksella tyypillisesti nostaa rahoitusastetta noin 5:llä prosenttiyksiköllä. Täten vuokratonttikohteiden rahoitusaste on tosiasiaa korkeampi, mikä ohjaa markkinaa tällä hetkellä vahvasti vuokratonttihankeiden suuntaan. Nordea suosittaakin, että VM pohtisi edelleen, onko sääntely tarkoituksenmukaista varmistamaan, että maahan valmistuu myös jatkossa omatonttisia taloyhtiöitä.

Nykysääntelyn aikana on nähty tilanteita, joissa RS-velka on allokoitu korkeammaksi pieniin sijoittajille suunnattuihin huoneistoihin ja matalammaksi isoihin perheasuntoihin. Kehitys on ongelmallinen, koska se lisää omistusasumisen välillisiä riskejä.

Enimmäislaina-ajan pidentäminen on Nordean näkemyksen mukaan sinänsä kannatettavaa, kunhan toimijat eli rahoittajat ja taloyhtiöt huomioivat seuraavat seikat. Ensinnäkin pitkissä lainoissa korkosuojausten merkitys kasvaa. Toiseksi tulee huomioida, että taloyhtiön elinkaareen liittyvien kulujen, kuten investointien ja remonttien, rahoittamiseen liittyvien lainojen osalta ei synny merkittävää päällekkäisyyttä.

4. Huomionne EU:n vertailuarvoasetusta koskevasta ehdotuksesta

-

5. Halutessanne voitte jättää tähän muita huomioita

Käänteinen asuntolaina

Käänteinen asuntolainan kehittäminen on tervetullutta. Nordean näkemyksen mukaan Suomi voisi ottaa mallia esimerkiksi Ruotsin nykylainsäädännöstä ja lyhennysvaatimuksesta. Toisena

vaihtoehtona voisi olla asuntolainan siirtäminen lyhennysvapaalle asiakkaan eläköityessä, kunhan tietyt lainamäärä- ja vakuusarvovaatimukset täyttyvät.

Käänteinen asuntolaina voisi olla myös rahoitusvaihtoehto peruskorjaamiseen. Peruskorjauslainan lyhennysvapaus mahdollistaa sen, ettei peruskorjauksen kustannus ole kohtuuton eläkeikäisille ja kotia ei tarvitse myydä. Tämä tukisi myös sitä, että seniorikansalaiset voisivat asua omassa kodissaan mahdollisimman pitkään. Tulee kuitenkin huomioida, että asuntojen hinta- ja vakuusarvoeroista johtuen käänteinen asuntolaina ei ole yhtä lailla mahdollinen kaikille kotitalouksille, ja sen hyödynnettävyydellä voi arvioida olevan alueellisia eroja.

Velkaantumispaketti on johtanut epätarkoituksenmukaiseen 2-tason sääntelyyn ja raportointiin

Hallituksen puoliväliriihessä tehdyt päätökset keventävät asuntorahoittamisen ehtoja pidentämällä enimmäislaina-ajan 35 vuoteen, mahdollistamalla lainakaton noston 95 prosenttiin ja lisäämällä joustoja taloyhtiölainoihin. Samaan aikaan Finanssivalvonta on antanut Maksukyvyttömyysriskien hallinta kuluttajaluotonannossa-ohjeistuksen (määräykset ja ohjeet 1/2025), vaikka Euroopan pankkiviranomaisen (EBA) Guidelines on Loan Origination and Monitoring ja vakavaraisuusasetuksen mukaiset vaatimukset ovat jo voimassa. Hallituksen tavoitteet ja Finanssivalvonnan vaatimukset kulkevat osittain vastakkaisiin suuntiin. Lisäksi menettelytapavaatimukset ovat tässä tilanteessa ristiriidassa vakavaraisuusvaateiden kanssa.

Tilanne johtaa käytännössä kaksitasoiseen sääntelyyn, jossa Finanssivalvonnan kansalliset liitteet ja mittarit, kuten Gini-indeksi ja MK-malli, poikkeavat jo voimassa olevista CRR:n ja EBA:n pääomalaskentastandardeista ja riskienhallintavaatimuksista, kuten siitä, millä tasolla pankki soveltaa maksukyvyttömyyden määritelmää. Tämä aiheuttaa sen, että rahoituslaitokset joutuvat tuottamaan ja validoimaan samaa riskidataa useissa eri muodoissa, mikä kasvattaa hallinnollista kuormaa ja lisää raportointikustannuksia.

Seurauksina ovat paitsi merkittävät lisäresurssitarpeet IT- ja compliance-toiminnoissa, mutta myös tietojen vertailtavuuden heikkeneminen eri mittaristojen ja laskentaperusteiden tuottaessa mahdollisesti toisistaan poikkeavia riskikuvia. Ristiriitaiset sääntely- ja markkinasignaalit voivat lisäksi johtaa luotonannon epätasaisuuteen ja hinnoittelun vääristymiseen.

Sääntelyn yksinkertaistamiseksi lainsäädännöstä tulisi poistaa Finanssivalvonnan määräyksenanto-oikeus sekä luottolaitosten raportointivelvoite maksukyvyttömyysriskien hallinnasta (LLL 15. luku, 11 b §, 3. ja 4. momentti), sillä nämä eivät ole johtaneet tarkoituksenmukaiseen lopputulemaan. Vaihtoehtoisesti tulisi harkita luottolaitosten jättämistä velvoitteen ulkopuolelle, sillä näille on asiallisesti jo voimassa vakavaraisuussääntelyn kautta vastaava tarkastelu. Momenttien poistaminen olisi linjassa hallituksen puoliväliriihen tavoitteiden kanssa.

Ilman harmonisointia, yksinkertaistamista ja koordinaatiota hallituksen kasvutoimet ja EKP:n sekä Finanssivalvonnan riskienhallinta- ja pääomavaatimukset johtavat tilanteeseen, jossa raportointi- ja laskentaprosessit muuttuvat kalliiksi, monimutkaisiksi ja osin tehottomiksi, samalla kun markkinoiden todellinen riskikuva saattaa hämärtyä.

Kunnioittavasti,

Nordea Bank Abp

Sakari Wuolijoki

Lakiasiaainjohtaja

Group Legal Finland

Jussi Pajala

Toimitusjohtaja

Nordea Kiinnitysluottopankki Oyj

Salpakari Riina
Nordea Bank Oyj