

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

Esitysluonnoksen perusteella Finanssivalvonnalle sallittaisiin asuntolainakaton asettaminen muissa kuin ensiasuntolainoissa enintään 95 prosenttiin nykyisen 90 prosentin sijasta asuntomarkkinoiden poikkeuksellisen laskusuhdanteen rajoittamiseksi.

Kiinteistöliitolla ei ole huomautettavaa esityksestä. Tosin arviomme mukaan 5 % -yksikön lainakaton nostamisella ei juuri olisi sillä tavoiteltavaa suhdannevaikutusta.

Esitysluonnoksen perusteella Finanssivalvonnalle sallittaisiin päättää alentaa asuntolainakaton alentamisesta 10 %-yksiköllä (ensiasuntolainat 95 % => 85 %, muut asuntolaina 90 % => 80 %) rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi.

Kiinteistöliitolla ei ole huomautettavaa esityksestä. Tosin arviomme, että tällä lainakaton alentamisella olisi merkittävämpi suhdannevaikutus kuin lainakaton nostamisella.

Kiinteistöliitto on pitänyt aiemmissakin lausunnoissaan nykyistä 60 prosentin enimmäisvelkaosuutta perustamisvaiheessa liian alhaisena. Kiinteistöliitto kannattaa asunto-osakeyhtiöiden lainojen enimmäisluototusosuuden korottamista 70 prosenttiin asuntoyhteisön rakentamisvaiheen myytävien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta.

Korotus voisi vilkastuttaa asuntojen uudisrakentamista. Se myös turvaisi kilpailua perustajaurakoinnissa, kun pienillä ja keskisuurilla rakennusyhtiöllä olisi nykyistä parempi pääsy markkinoille. Kun enimmäisluototusaste nousee, rakennusyhtiöltä vaaditaan keskimääräistä vähemmän omaa pääomaa nykytilanteeseen, mikä voisi sekä mahdollistaa uusien rakennusyrityksien tuloa uudisrakentamismarkkinoille että edistää pienten ja keskisuurten yritysten toimintamahdollisuuksia uudisrakentamis-markkinoilla.

Asuntoyhteisöluottoja koskevista rajoituksista voi nykyään poiketa sopimalla koskien tilapäisiä maksujärjestelyitä, jotka ovat välttämättömiä asunto-osakeyhtiön maksuvalmiuden turvaamiseksi.

Kiinteistöliiton mielestä säädöksiin tulisi lisätä joustomahdollisuus sellaisten tilanteiden varalle, joissa asunto-osakeyhtiö joutuu pian valmistumisen jälkeen ottamaan esimerkiksi korjaus- tai muuta välttämätöntä luottoa. Tällainen tilanne voisi olla esimerkiksi takuukorjauksista vastaavan urakoitsijan konkurssi ja vakuuksien riittämättömyys korjauksien rahoittamiseen.

Esitetty 30 vuoden enimmäislaina-aika kuluttajien ja taloyhtiöiden lainoihin on Kiinteistöliiton mielestä perusteltu, ja kannatamme ehdotusta. Yhtiölainojen lisäksi viiden vuoden lyhennyspakon laina-ajan alussa tulisi koskea myös rahoituslaitoksen kotitaloudelle myöntämiä asuntolainoja, jos se käytetään osakkeiden ostamiseen uudesta asunto-osakeyhtiöstä, jonka yhtiölainaa lyhennyspakko koskee. Tällöin myöskään kotitalouden asuntolainan alussa oleva lyhennysvapaakausi ei hämärtäisi todellisia lainanhoitomenoja.

2. Huomionne asuntolainojen enimmäispituutta koskevasta ehdotuksesta

Kiinteistöliitto ei pidä tarkoituksenmukaisena asuntolainojen enimmäiskeston nostamista 30 vuodesta 35 vuoteen. Nykyinen 30 vuoden enimmäislaina-aika kuluttajien lainoihin on Kiinteistöliiton mielestä perusteltu, ja kannatamme sen säilyttämistä.

Laina-ajan pidentäminen ei merkittävästi alentaisi lainasta maksettavia kuukausittaisia lyhennyseriä, mutta johtaisi selvästi korkeampiin kokonaiskorkokuluihin koko lainan ajalta. Taloudellisesti optimaalisena laina-aikana voi pitää 18-22 vuotta, mihin nähden 35 vuotta olisi aivan tarpeettoman pitkä.

3. Huomionne taloyhtiölainoja koskevasta ehdotuksesta

Nykyinen 30 vuoden enimmäislaina-aika asunto-osakeyhtiöiden lainoihin on Kiinteistöliiton mielestä perusteltu, ja kannatamme sen säilyttämistä. 30 vuoden kuluessa asunto-osakeyhtiöissä on varauduttava ja toteutettava merkittäviä peruskorjauksia, joiden rahoittamiseksi yhtiön on otettava korjauslainaa. Yhtiön ja osakkaiden kannalta ei ole toivottava tilanne, että peruskorjausajan koittaessa alkuperäistä rakentamislainaa olisi merkittävästi lyhentämättä.

4. Huomionne EU:n vertailuarvoasetusta koskevasta ehdotuksesta

Ei lausuttavaa.

5. Halutessanne voitte jättää tähän muita huomioita

Kiinteistöliiton mielestä kuluttajien asuntolainoja ja asuntoyhteisölainoja koskevien enimmäislaina-aikojen ja lainojen lyhennyspakkojen laina-ajan alussa tulisi olla yhdenmukaisia. Tällöin esimerkiksi kotitalouden asuntolainan alussa oleva lyhennysvapaakausi ei hämärtäisi todellisia lainanhoitomenoja, ja säilyttäisi asuntoyhteisölainan ja kotitalouden asuntolainan ehtojen vertailtavuuden.

Kotitalouden asuntolainan lyhennyksien alkaminen heti laina-ajan alusta alentaisi myös henkilökohtaisiin asuntolainoihin liittyvä korkoriskiä, kun lainapääoma alkaisi heti pienentyä.

Hiltunen Harri
Suomen Kiinteistöliitto ry