



Pellervon
taloustutkimus

Lausunto
24.8.2025

Pellervon taloustutkimus PTT:n lausunto Valtiovarainministeriölle

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

Diaarinumero: VN/13727/2025

Pellervon taloustutkimus kannattaa esityksessä ehdotettuja muutoksia, jotka koskevat asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuaikaa, enimmäisluototussuhdetta sekä asuntoyhteisölainojen sääntelyä.

Ensinnäkin enimmäistakaisinmaksuajan pidentäminen 30 vuodesta 35 vuoteen lisää kotitalouksien mahdollisuuksia mitoittaa asumismenonsa omaan tulotuloonsa sopiviksi. Pidempi takaisinmaksuaika keventää kuukausittaista maksurasitusta ja voi vapauttaa kotitalouksien varoja säästämiseen ja sijoittamiseen. Tämä vahvistaa taloudellista puskuria ja tukee kotitalouksien vakautta. Samalla pidempi laina-aika mahdollistaa joustavammin erilaisten elämäntilanteiden huomioimisen.

Toiseksi Finanssivalvonnalle annettava mahdollisuus nostaa enimmäisluototussuhde 95 prosenttiin kaikille lainanottajille poikkeuksellisen heikon suhdanetilanteen aikana on perusteltu ja tarpeellinen uudistus. Tämä antaa viranomaisille joustavan välineen tukea asuntomarkkinoiden toimintaa silloin, kun kauppamäärät ja hinnat ovat laskussa, mutta rahoitusvakauteen ei kohdistu merkittäviä riskejä. Muutos parantaa myös asunnonvaihtajien ja nuorten kotitalouksien mahdollisuuksia hankkia asunto kohtuullisella omarahoitusosuudella.

Kolmanneksi asuntoyhteisölainoja koskeva sääntely, joka mahdollistaa valtioneuvoston asetuksella säädettävät joustot enimmäisluotto-osuuteen, lyhennysvapaisiin ja laina-aikoihin, on tärkeä parannus. Rakentamisen ja asuntomarkkinoiden syklisyys edellyttää, että sääntelyä voidaan mukauttaa kulloiseenkin markkinatilanteeseen. Esitetty joustomekanismi tukee uusien rakennushankkeiden aloituksia erityisesti matalasuhdanteissa ja näin vahvistaa rakennusalan toimintaedellytyksiä sekä asuntotarjontaa.

Vuonna 2022 antamassaan lausunnossa hallituksen esityksestä HE 101/2022 vp *Hallituksen esitys eduskunnalle kotitalouksien velkaantumista rajoittavaksi*

lainsäädännöksi PTT totesi, että makrovakauden turvaaminen ja kotitalouksien velanhoitokyvyn varmistaminen ovat tärkeitä tavoitteita. Tämän vuoksi kannatimme tuolloin asuntolainojen enimmäistakaisinmaksuajan sekä asuntoyhteisöjen enimmäisluoton määrän rajoittamista. Samalla kuitenkin tunnistimme riskin, että rajoitusten voimaantulo ajoittuu asuntomarkkinoiden laskusuhdanteeseen, mikä voisi vaikeuttaa markkinoiden elpymistä. Nyt voidaan todeta, että asuntomarkkinoiden ja rakentamisen heikko tilanne on jatkunut pidempään kuin tuolloin osasimme ennakoida. Makrovakauden turvaaminen on edelleen tärkeä tavoite, mutta mahdollisuuksia reagoida suhdannetilanteeseen on hyvä lisätä.

Nyt ehdotetut lain muutokset lisäävätkin asuntorahoituksen sääntelyn joustavuutta ja tasapainottavat kotitalouksien, rahoitusjärjestelmän vakauden sekä asuntomarkkinoiden tarpeita. Ne tukevat säästämistä ja sijoittamista, helpottavat asunnonvaihtoa ja vahvistavat asunto- ja rakennusmarkkinoiden toimivuutta.

Lakia sovellettaessa on kuitenkin tärkeää varmistaa, että asuntolainoitukseen liittyviä joustoja toteutetaan hallitusti siten, etteivät ne aiheuta äkillisiä häiriöitä asuntomarkkinoille ja kohtuuttomia tilanteita kotitalouksille. Vaikkakin asuntoluoton joustojen lisääminen on kannatettavaa, on hyvä tunnistaa lakiesitykseen liittyvä keskeinen huolenaihe, joka liittyy lainan lyhentymisen hitauteen sen alkuvaiheessa. Jos asuntojen hinnat laskevat voimakkaasti, voi kotitaloudella olla laina-ajan ensimmäisinä vuosina enemmän velkaa kuin asunnon arvo. Enimmäistakaisinmaksuajan pidentäminen 30 vuodesta 35 vuoteen hidastaa tätä lyhentymistä entisestään. Vaikutus ei ole suuri, mutta kehityssuunta lisää jonkin verran riskiä. Kun lainaa on kuitenkin lyhennetty riittävästi, asuntojen hintojen laskusta kotitaloudelle aiheutuva riski pienenee selvästi.

Asuntomarkkinoiden laskusuhdanne on ollut monien tekijöiden seurausta: korkotason nopeasta noususta, valmistuneiden asuntojen suuresta määrästä, talouden yleisestä heikkoudesta sekä työttömyyden kasvusta. Vaikka ehdotetut muutokset asuntoluoton tukseen ovat oikeansuuntaisia ja tukevat markkinoiden toipumista, eivät ne yksinään välttämättä riitä kääntämään kehitystä merkittävästi nousuun. Lisäksi on syytä huomioida, että muut pankkisääntelyn kiristykset voivat vaikuttaa luotonmyöntöön päinvastaiseen suuntaan ja siten osittain heikentää uudistusten tavoiteltuja vaikutuksia.

Lisätietoja:

Veera Holappa, vanhempi ekonomisti

+358 40 631 7217

veera.holappa@ptt.fi