

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

-

2. Huomionne asuntolainojen enimmäispituutta koskevasta ehdotuksesta

Ympäristöministeriö kiittää mahdollisuudesta lausua asuntorahoituksen sääntelyä koskevasta hallituksen esityksen luonnoksesta. Tällä hallituskaudella tehdyissä asuntopoliittisissa selvityksissä on painotettu, että muitakin asuntotuotantoon liittyviä suhdannetyökaluja tarvitaan kuin valtion tukemaa asuntorakentamista. Tämä esitys edistää rakennusalan suhdanteisiin vastaamista. Ympäristöministeriö kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että pidempiin laina-aikoihin ja lainamääriin sisältyy riskejä lainanottajan kannalta. Pankki on avainasemassa riskien arvioinnin kannalta ja sen tulisi esittää lainanottajalle erilaisia skenaarioita eri lainaohjelmista, jotta lainanottajan olisi mahdollista arvioida esimerkiksi laina-ajan vaikutusta oman lainansa kustannuksiin. Laina-ajan pidentäminen vaikuttaa kotitalouksien talouteen monin tavoin, erityisesti kuukausierien, kokonaiskustannusten, riskien ja likviditeetin osalta. Pidempi laina-aika kasvattaa maksettavia korkoja merkittävästi, mikä lisää kokonaisvelan määrää ja pidentää aikaa, jolloin kotitalous on velkainen. Pidempi velka-aika voi ulottua eläkeikään, jolloin tulot voivat laskea. Suomessa valtaosa asuntolainoista on muuttuvakorkoisia, joten korkojen nousu kasvattaa kuukausierää annuiteetilainoissa. Pidemmät laina-ajat lisäävät myös maksuhäiriöiden riskejä, jos talous heikkenee esimerkiksi työttömyyden tai taantuman yhteydessä. Suomessa kotitalouksien velkaantuminen on kasvanut ja pidemmät lainat voivat lisätä järjestelmätason riskejä talouden heikentyessä tai asuntojen hintojen laskiessa.

Laina-ajan pidentämistä 30 vuodesta 35 vuoteen koskevassa esityksessä on otettu lähestymistapa, jossa poikkeuksesta tulee pääsääntö eikä ole lähdetty ensin esimerkiksi laajentamaan poikkeuksen käyttöalaa. Esityksen perusteluissa olisi syytä tuoda esille myös pidemmän laina-ajan haittapuolia tai riskejä lainansaajalle. Positiiviset vaikutukset kuukausierään voivat jäädä vähäisemmiksi kuin riskien

ja kokonaislainamenojen kasvu. ASP-lainsäädännön uudistuksen yhteydessä on arvioitu laina-ajan pidentämisen vaikutusta, ja päädytty säilyttämään enimmäislaina-aikana 25 vuotta.

Asuntorahoituksen saatavuuden parantaminen nostaa asuntojen hintoja, mikä hankaloittaa erityisesti ensiasunnon ostajien, mutta myös muiden kuluttajien asemaa. Nuorten ensiasunnon ostamisen ikä on koko ajan noussut ja asuntojen hintojen nousu on nostanut kynnystä nuorten mahdollisuuteen hankkia ensiasunto.

3. Huomionne taloyhtiölainoja koskevasta ehdotuksesta

-

4. Huomionne EU:n vertailuarvoasetusta koskevasta ehdotuksesta

-

5. Halutessanne voitte jättää tähän muita huomioita

-

Lehtinen Teppo
Ympäristöministeriö

Karjalainen Anu
Ympäristöministeriö - Kestävä rakentaminen ja asuminen -osasto