



29.8.2025

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

Eräitä asuntorahoitussääntelyn uudistuksia koskeva esitysluonnos oli lausuntokierroksella aikavälillä 30.6.–24.8.2024. Lausuntoja pyydettiin yhteensä 25:ltä eri sidosryhmätaholta. Määräpäivään mennessä lausuntonsa olivat jättäneet oikeusministeriö (OM), ympäristöministeriö (YM), Finanssivalvonta (Fiva), Suomen Pankki (SP), Rahoitusvakausvirasto (RVV), Kilpailu- ja kuluttajavirasto (KKV), vakuutus- ja rahoitusneuvonta FINE, Elinkeinoelämän keskusliitto (EK), Finanssiala ry (FA), Nordea Bank Oyj (Nordea), Suomen Hypoteekkiyhdistys (Hypo), Pellervon taloustutkimus (PTT), Kiinteistönvälitysalan keskusliitto ry (KKL), Suomen Kiinteistöliitto (SKL), Rakennusteollisuus RT ry, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry, Suomen vuokranantajat ry, Kuluttajaliitto ry ja Takuusäätiö sr.

Lausuntojen sisältöä on käsitelty tässä yhteenvedossa tiivistetysti ja pääasiassa esitysluonnoksen sisällön kannalta olennaisin osin.

1. Lausunnonantajien huomiot

1.1. Lausunnonantajien yleiset huomiot

Esitykseen pääosin kannattavasti suhtautuivat Elinkeinoelämän keskusliitto EK, Finanssiala ry, Kiinteistövälitysalan Keskusliitto ry, Pellervon taloustutkimus, Nordea Bank Oyj, Rakennusteollisuus RT ry, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry ja Suomen Vuokranantajat ry.

Esitykseen pääosin kriittisesti suhtautuivat Finanssivalvonta, Kilpailu- ja kuluttajavirasto, Kuluttajaliitto ry, oikeusministeriö, Rahoitusvakausvirasto, Suomen Pankki, Takuusäätiö sr, Vakuutus- ja rahoitusneuvonta FINE ja ympäristöministeriö.

Muista lausunnonantajista Suomen Hypoteekkiyhdistyksen sekä Suomen Kiinteistöliitto ry:n kannat jakautuivat vahvasti asiakohtaisesti.

Yleisimpiä syitä esitysluonnoksen kannattamiselle olivat lainojen saatavuuden parantaminen, sääntelyn purkaminen ja asuntomarkkinoiden tukeminen niin yleisesti kuin matalasuhdanteissa.

Makrovakausmekanismien raja-arvojen suhdanneperusteisuus jakoi mielipiteitä. EK, Suomen Vuokranantajat, FA ja YM pitivät hyvänä tukemista matalasuhdanteissa ja yleistä joustomahdollisuutta suhdanteiden mukaan. Negatiivisesti suhtautuvien joukossa (SP, FIVA, RVV) korostuivat epäilykset vaikuttavuudesta sekä halu pitää makrovakausvälineet erillään talouden tukemisesta suhdanteissa. Suhdanneherkkyyden kasvattamista entisestään pidettiin tässä joukossa merkittävänä riskinä.

Finanssivalvonnan ohje lainallisen lainarasitteen arvioinnista stressiskenaariolla koettiin useissa lausunnoissa (FA, EK, Suomen Vuokranantajat, Kuluttajaliitto) tärkeäksi. Monet – joskaan eivät kaikki – näistä lausunnonantajista vetosivat kyseisin suosituksen ohjaavan riittävällä tavalla lainoittajien riskinottoa esitysluonnoksen välineiden raja-arvojen höllentämisestä riippumatta.

Useimmissa kielteisissä lausunnoissa keskeinen syy vastustaa esitettyjä muutoksia oli huoli velkatason kasvusta ja ylivelkaantumisesta. Tämän katsottiin heikentävän kotitalouksien taloustilannetta ja lisäävän laajemminkin talouden riskejä.

Moni kriittinen lausunnonantaja totesi kannastaan esitettyihin sääntelymuutoksiin huolimatta kannattavansa esityksen tavoitteita vahvistaa kotitalouksien edellytyksiä säästää ja sijoittaa.

1.2. Enimmäisluototussuhde

Lausunnonantajista EK, FA, KKL, Nordea, RT, Suomen Kiinteistöliitto ja Suomen Vuokranantajat suhtautuivat muutosehdotukseen myönteisesti.

Useassa lausunnossa (EK, FA, KKL, Nordea, RT) ehdotettiin enimmäisluototussuhteen raja-arvojen yhdenmukaistamista nostamalla kaikkien lainanottajien lainakaton perustaso ensiasunnon ostajien tasolle 95 prosenttiin. Lisäksi ehdotettiin myös ASP-lainojen lainakaton nostamista samalle tasolle nykyisen 90 prosentin sijaan.

Niin ehdotusta kannattaneet kuin vastustaneet lausunnonantajat kiinnittivät huomiota Fivan tulkintaa koskeviin perusteluihin enimmäisluototussuhteen määrittelyssä. EK, FA, Nordea, RT ja Suomen Vuokranantajat täsmentäisivät perusteluissa vielä tarkemmin Fivan päätäntä- ja tulkintavaltaa.

SKL ja SP epäilivät, etteivät ehdotuksen tarkoitetut suhdannevaikutukset toteudu, ja Fivan mielestä ehdotus altistaisi kotitalouksia ja rahoitusmarkkinoita suhdanteille entistä enemmän. Fiva uskoi velkaantumisen ja asuntojen hintojen mahdollisesti nousevan muutosten seurauksena.

RVV kiinnitti lausunnossaan huomiota korkeamman enimmäisluototussuhteen myötä kasvavan lisävakuuksien tarpeen vaikutuksiin.

1.3. Enimmäispituus

Asuntolainojen enimmäispituuden kasvattamista tukivat EK, FA, KKL, Nordea, RT ja Suomen Vuokranantajat. Useissa näistä lausunnoista Fivan ohjeistusta ja lainanantajien riskiarvioita pidettiin riittävinä tekijöinä ylivelkaantumisen riskien estämisessä.

Esille nousi myös muutamissa lausunnoissa (EK, FA, Nordea) mainittu lainarahan myötä parantuva mahdollisuus investoida kiinteistöjen uudistamiseen ja korjaamiseen.

Nykytilan mukaisen maturiteettirajoituksen poikkeamismahdollisuuden säilyttäminen olisi Nordean mukaan tärkeää. Jouston mainitsivat myös KKV ja YM, jotka pitivät sitä nykymuodossaan tai laajennettuna riittävänä vastauksena yli 30 vuoden asuntolainojen tarpeeseen. OM ei pitänyt poikkeamisvaraa enää perusteltuna ehdotetun 35 vuoden enimmäispituuden myötä.

Monet lausunnonantajat (Fiva, SKL, KKV, Kuluttajaliitto, OM, SP, Takuusäätiö) katsoivat asuntolainan enimmäispituuden lisäämisen johtavan suurempiin lainoihin. Ensisijaisesti tämä liitettiin kotitalouksien ylivelkaantumiseen. Velkaantumisen mainittiin olevan riski rahoitusvakaudelle. Fiva ja SP uskoivat asuntojen hintojen mahdollisesti nousevan muutosten seurauksena.

Nousevat kokonaiskorkokulut nähtiin joissain lausunnoissa (SKL, OM, Takuusäätiö, YM) uudistuksesta aiheutuvina lisäkuluina, jotka heikentäisivät kotitalouksien taloutta ja säästämistä sekä kasvattaisivat järjestelmätason riskejä.

1.4. Taloyhtiölainat

Esitysluonnosta kannattivat taloyhtiölainoja koskevien muutosten osalta EK, FA, KKL, Nordea, RT ja Suomen Vuokranantajat.

RT esitti lausunnossaan, etteivät muutokset johda nousseisiin riskeihin. Suomen Vuokranantajat arvioi esitysten vähentävän suhdanneriskejä. FA piti mahdollisuutta reagoida matalasuhteisiin tärkeänä.

Lisäyksiä oikeansuuntaisiin sääntelymuutoksiin osa lausunnonantajista (Nordea, SKL, Suomen Vuokranantajat) esitti pidempää lyhennysvapautta tai muita joustoja. Näitä pidettiin tärkeänä riskejä lievittävänä tekijänä rakennusliikkeille ja taloyhtiöille joidenkin vuosien ajan asuntojen valmistumisesta.

SKL kannatti 70 prosentin enimmäisvelkaosuutta, mutta näki nykyisen 30 vuoden laina-ajan hyvänä.

Kielteisiä kantoja ilmaisseet (Fiva, KKV, RVV, Takuusäätiö) painottivat velanhoidon rasitetta suhteessa kotitalouksien maksukykyyn. Taloyhtiöläinöiden rahoitusvastikkeet tulevat asuntojen omistajien maksettaviksi, mutta erillisyys henkilökohtaisesta asuntovelasta voi olla haitaksi kotitalouksien kyvyllä arvioida omaa kokonaisvelkaantumistaan. Osassa lausuntoja velkaantuminen yhdistettiin laajempiin taloudellisiin sekä finanssijärjestelmän rakenteellisiin riskeihin.

Jotkin lausunnonantajat (EK, FA, Suomen Vuokranantajat) toivoivat selkeyden ja ennakoitavuuden nimissä, että muutokset rajoituksiin kirjattaisiin lakiin. Sitä vastoin KKV piti hyvänä, että sääntely annetaan asetuksella.

1.5. Muita huomioita ja ehdotuksia

Huomioita (Fiva, Hypo) sai juuri kyseisten makrovakaustyökalujen sääntelyn muuttaminen uudestaan suhteellisen nopeasti edellisen sääntelymuutoksen jälkeen. Tästä huolimatta jotkut lausunnonantajat (EK, RT) kannattavat ehdotusten nopeaa valmistelua ja käyttöönottoa mainiten erityisesti asuntomarkkinoiden suhdannetilanteen. FA toivoi markkinaosapuolille riittävästi aikaa sääntelymuutosten toimeenpanoon.

Finanssivalvonnan rooli makrovakaustvälineiden raja-arvojen määrittämisessä ja muiden ohjeiden antamisessa nähdään oleellisena osana asuntolainoituksen sääntelyä. Tämän vuoksi useissa lausunnoissa (EK, FA, Nordea, RT, Suomen Vuokranantajat) Finanssivalvonnan toiminta haluttaisiin tuoda tarkemmin säädellyksi ja/tai täsmentää esitettyyn sääntelyyn liittyviä tulkintoja ennakoitavuuden takia.