

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

Kannatamme ehdotuksesta muuttaa enimmäisluototussuhdetta.

Haluamme kiinnittää kuitenkin huomiota viime vuosien kehitykseen, jossa ensiasunnon ostaminen tapahtuu koko ajan myöhemmällä iällä. Nykyisen sääntelyn olosuhteissa entistä harvemmalla on myös tosiasiassa mahdollisuus omistusasunnon hankkimiseen. Pohjoismaisen hyvinvointiyhteiskunnan perusteisiin on sisäänrakennettu mahdollisuuksien tasa-arvo. Kun tiedetään varmuudella, että asunnon hankkiminen on tyypillisesti yhteydessä myös yksilön vaurastumiseen, on riskinä, että eriarvoistuminen näkyy asuntomarkkinoiden kautta entistä vahvemmin.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto näkemyksen erityisen tärkeää olisi nopealla aikataululla yhteensovittaa ASP-lainajärjestelmää enimmäisluototussuhteen kanssa niin, että nykyisen 10 prosentin omarahoitusosuuden sijaan riittäisi 5 prosentin omarahoitusosuus.

Ensiasunnon ostajien asema on heikentynyt myös varainsiirtoverovapauden poistamisen myötä. Asuntomarkkinoiden toiminnan varmistamiseksi ja asuntokaupan esteiden vähentämiseksi olisi syytä poistaa myös varainsiirtovero asuntokaupasta kokonaan. Verotutkimus on osoittanut, että lähes mikä tahansa muu tapa kerätä veroja on tarkoituksenmukaisempaa ja tehokkaampaa kuin esimerkiksi työn perässä muuttamista vähentävä ja vanhakantaista leimaveroa muistuttava asuntokaupan varainsiirtovero.

2. Huomionne asuntolainojen enimmäispituutta koskevasta ehdotuksesta

Kannattamme ehdotusta. Enimmäispituuden rajaaminen oli harkitsematon muutos.

Asuntolainat stressitetaan nyky sääntelyn puitteissa 25 vuoden laina-ajalle ja 6 prosentin stressitestillä. Positiivinen luottotietorekisteri myös antaa luotonantajalle aiempaa huomattavasti paremmat välineet selvittää lainanhakijan taustat.

Koska rahoittajien intresseissä ei ole tehdä luottotappioita, olisi syytä tarkastella myös stressitestin tarkoituksenmukaisuutta. Esimerkiksi 5 prosentin stressitesti koko laina-ajalle olisi vähintäänkin riittävää sääntelyä, kun ottaa huomioon muuttuneen tilanteen positiivisen luottotietorekisterin osalta.

3. Huomionne taloyhtiölainoja koskevasta ehdotuksesta

Kannatamme ehdotuksia.

Taloyhtiölainojen sääntelyn keventäminen on todella tärkeää myös korjaamisen kannalta, koska vanhoissa taloyhtiöissä on korjaustarpeita ympäri Suomea. Uudisrakentamisen osalta markkinaehtoisen rahoituksen saaminen on äärimmäisen tärkeää tulevaisuuden myös rakentamisalan kannalta ja asuntorakentamisen kannalta.

4. Huomionne EU:n vertailuarvoasetusta koskevasta ehdotuksesta

-

5. Halutessanne voitte jättää tähän muita huomioita

Suomessa on edelleen monelta osin hyvin kireää asuntorahoituksen sääntely. Perustellusti voidaan sanoa, että se on koko Pohjoismaiden kireintä. Rahoitusmarkkinoiden on syytäkin ottaa huomioon makrovakaumus, mutta Suomessa tarvitaan nyt erittäin kipeästi kasvua. Asuntorahoituksen sääntelyssä onkin osittain menty jo liian pitkälle. Sääntelyn maltillinen keventäminen onkin tässä tilanteessa erittäin perusteltua. Suomessa on tällä hetkellä tilanne, jonka mukaan kotitaloudet varautuvat pahan päivän varalle. Asuntolainakanta pienenee edelleen vauhdilla ja talletuskanta on noussut jo kaikkien aikojen huippuun Suomen Pankin tilastojen mukaan.

Varsinkin kun edelleen tulee myös lisää EU-tason sääntelyä. Näiltä osin on syytä tarkastella erityisesti kansallisen sääntelyn tarkoituksenmukaisuutta myös jatkossa.

Viljamaa Tuomas
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry