

16.2.2026

Eduskunnan talousvaliokunta
TaV@eduskunta.fi

Asia: HE 190/2025

HE 190/2025 VP HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE LAIKSI LUOTTOLAITOSTOIMINNASTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA JA SIIHEN LIITTYVIKSI LAEIKSI

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokratiloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 25 500 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Johdanto

Esityksellä muutettaisiin säännöksiä asuntoluoton enimmäisluototussuhteesta ja enimmäistakaisinmaksuajasta sekä asuntoyhteisöluottoja koskevista rajoituksista.

Esityksen mukaan asuntoluoton enimmäisluototussuhdetta ja enimmäistakaisinmaksuaikaa sekä asuntoyhteisöluottoja koskevia rajoituksia helpotettaisiin. Esityksen tavoitteena on edistää säästämistä ja sijoittamista, tukea asuntokauppaa ja rakentamista, helpottaa asunnon vaihtamista sekä joustavoittaa asuntorahoitusta koskevaa sääntelyä.

Pääministeri Petteri Orpon hallitus linjasi 23.4.2025 osana puoliväliriihen kasvutoimia eräistä asuntorahoitussääntelyä koskevista uudistuksista. Linjausten mukaan asuntolainojen enimmäiskesto nostetaan 30 vuodesta 35 vuoteen. Finanssivalvonnalle sallitaan asuntolainakaton asettaminen enimmillään 95 prosenttiin nykyisen 90 prosentin sijasta. Lisäksi asunto-osakeyhtiöiden osalta linjattiin uudesta asetuksesta, jolla olisi mahdollista muuttaa suhdannetilanteen mukaan asunto-osakeyhtiöiden enimmäisluotto-osuutta 60–70 prosentin välillä, lyhennysvapaan kesto 1–2 vuoden välillä ja enimmäislaina-aikaa 30–35 vuoden välillä. Muutoin asunto-osakeyhtiölainojen osalta on tarkoitus pitää voimassa nykysääntely.

Enimmäisluototussuhdetta koskeva ehdotus

Esityksen perusteella Finanssivalvonnalle sallittaisiin asuntolainakaton asettaminen muissa kuin ensiasuntolainoissa enintään 95 prosenttiin nykyisen 90

16.2.2026

prosentin sijasta asuntomarkkinoiden poikkeuksellisen laskusuhdanteen rajoittamiseksi.

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

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

Kiinteistöliitolla ei ole huomautettavaa esityksestä. Arvioimme, että tällä lainakaton alentamisella olisi jonkin verran 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, rakennusyhtiöiltä vaaditaan keskimääräistä vähemmän omaa pääomaa nykytilanteeseen verrattuna, mikä voisi sekä mahdollistaa uusien rakennusyrityksien tuloa uudisrakentamismarkkinoille että edistää pienten ja keskisuurten yritysten toimintamahdollisuuksia uudisrakentamismarkkinoilla.

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 asunto-osakeyhtiöiden 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.

16.2.2026

Asuntolainojen enimmäispituutta koskeva ehdotus

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.

Asunto-osakeyhtiölainoja koskeva ehdotus

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.

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.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Jukka Kero
pääekonomisti