



2.6.2026

Rahoitusmarkkinaosasto

## Valtioneuvoston asetus eräistä asuntoyhteisöluottoja koskevista rajoituksista

### 1. Asian tausta ja asetuksenantovaltuudet

#### 1.1. Asian tausta

Asetuksen valmistelun taustalla ovat hallituksen puoliväliriihessä 23.4.2025 tekemät [linjaukset](#) taloyhtiölainoja koskevan sääntelyn joustavoittamisesta.

Linjausten mukaan: "Taloyhtiölainojen osalta pidetään voimassa nykysääntely, mutta mahdollistetaan asetuksella muuttaa suhdannetilanteen mukaan enimmäisluotto-osuutta (60–70 %), lyhennysvapaan kestoja (1–2 vuotta) sekä enimmäislaina-aikaa (30–35 vuotta)."

Valtuudet valtioneuvoston asetuksen antamiseen toteutettiin antamalla [hallituksen esitys 190/2025 vp](#). Asetuksenantovaltuuksia täsmennettiin myöhemmin eduskunnan talousvaliokunnan mietinnöllä [TaVM 6/2026 vp](#).

Eduskunta hyväksyi talousvaliokunnan mietinnön mukaisen kannan siitä, että taloyhtiölainan enimmäistakaisinmaksuaikaa on mahdollista pidentää asetuksella 30 vuodesta 40 vuoteen.

Lait hyväksyttiin 8.5.2026 tasavallan presidentin istunnossa, ja ne tulivat voimaan 1.6.2026.

Hallituksen kehysriihipäätöksissä 22.4.2026 tehtyjen [linjausten](#) mukaan: "Toteutetaan taloyhtiölainojen sääntelyyn uudistuksia asuntomarkkinoiden suhdannetilanteen tukemiseksi. Nostetaan asetusmuutoksella taloyhtiölainojen enimmäisluotto-osuutta 60 prosentista enintään 70 prosenttiin asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta, pidentää lyhennysvapaan kestoja 12 kuukaudesta enintään 24 kuukauteen sekä enimmäistakaisinmaksuaikaa 30 vuodesta 40 vuoteen."

#### 1.2. Asetuksenantovaltuudet

Asetuksenantovaltuudet sisältyvät luottolaitostoiminnasta annettuun lakiin (610/2014, jäljempänä luottolaitoslaki) sekä eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annettuun lakiin (186/2023, jäljempänä luotonantajalaki). Valtioneuvoston asetuksella on mahdollista muuttaa asuntoyhteisöluottoihin liittyviä raja-arvoja, jos tämä on tarpeen asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi. Lakeihin sisältyvät valtuudet ovat sisällöltään käytännössä toisiaan vastaavat.

Asetuksenantovaltuudet sisältyvät luottolaitoslain 15 luvun 11 a §:n 1 momenttiin, 2 momentin 1 kohtaan ja 3 momenttiin sekä luotonantajalain 15 §:n 1 momenttiin, 2 momentin 1 kohtaan ja 3 momenttiin. Näiden pykälien sisältö on esitetty tarkemmin alla siten, että asetuksen antamiseen valtuuttavat kohdat on alleviivattu ja tummennettu.

### ***Luottolaitoslain 15 luvun 11 a §: Asuntoyhteisöluottoja koskevat rajoitukset***

Luottolaitos saa myöntää asunto-osakeyhtiölle luottoa asuntokauppalain (843/1994) 1 luvun 5 §:ssä tarkoitettussa rakentamisvaiheessa enintään määrän, joka vastaa 60 prosenttia myytäväksi tarjottavien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta. **Valtioneuvoston asetuksella voidaan kuitenkin korottaa edellä tarkoitettua määrää enintään 10 prosenttiyksiköllä asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi.**

Edellä 1 momentissa tarkoitettua luottoa koskeva sopimus ei saa sisältää ehtoja, joiden mukaan velan pääomaa ei lyhennetä säännöllisesti viiden ensimmäisen vuoden aikana siitä, kun rakentamisvaihe on päättynyt asuntokauppalain 1 luvun 5 §:n 2 momentin mukaisesti. Luottosopimuksessa saadaan kuitenkin sopia:

1) lyhennysvapaasta tai velan pääoman säännöllistä lyhennystä pienemmistä maksueristä rakentamisvaiheen päättymisestä lukien enintään 12 kalenterikuukauden ajan **tai asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi valtioneuvoston asetuksella säädetyn ajan, joka on 12 kalenterikuukautta pidempi, mutta kuitenkin enintään 24 kalenterikuukautta rakentamisvaiheen päättymisestä lukien;**

2) tilapäisistä maksujärjestelyistä, jotka ovat välttämättömiä asunto-osakeyhtiön maksuvalmiuden turvaamiseksi.

Lisäksi 1 momentissa tarkoitettun luoton takaisinmaksuaika saa olla enintään 30 vuotta luoton nostamispäivästä tai, jos luotto nostetaan erissä, viimeisestä erästä, kuitenkin viimeistään rakentamisvaiheen päättymisestä lukien. **Valtioneuvoston asetuksella voidaan pidentää edellä tarkoitettua takaisinmaksuaikaa enintään kymmenellä vuodella asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi.** Luottolaitos saa kuitenkin 10 prosentin osuudessa asuntoyhteisöluottojen luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljännesjaksolla poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta. Talletuspankkien yhteenliittymästä annetussa laissa tarkoitettuun yhteenliittymään kuuluvien jäsenluottolaitosten osalta prosenttiosuus lasketaan yhteenliittymän tasolla.

Mitä tässä pykälässä säädetään asunto-osakeyhtiöstä ja asunto-osakkeesta, koskee myös muuta asuntoyhteisöä ja asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta.

### ***Luotonantajalain 15 §: Asuntoyhteisöluottoja koskevat rajoitukset***

Luotonantaja saa myöntää asunto-osakeyhtiölle luottoa asuntokauppalain (843/1994) 1 luvun 5 §:ssä tarkoitetussa rakentamisvaiheessa enintään määrän, joka vastaa 60 prosenttia myytäväksi tarjottavien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta. **Valtioneuvoston asetuksella voidaan kuitenkin korottaa edellä tarkoitettua määrää enintään 10 prosenttiyksiköllä asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi.**

Edellä 1 momentissa tarkoitettua luottoa koskeva sopimus ei saa sisältää ehtoja, joiden mukaan velan pääomaa ei lyhennetä säännöllisesti viiden ensimmäisen vuoden aikana siitä, kun rakentamisvaihe on päättynyt asuntokauppalain 1 luvun 5 §:n 2 momentin mukaisesti. Luottosopimuksessa saadaan kuitenkin sopia:

1) lyhennysvapaasta tai velan pääoman säännöllistä lyhennystä pienemmistä maksueristä rakentamisvaiheen päättymisestä lukien enintään 12 kalenterikuukauden ajan **tai asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi valtioneuvoston asetuksella säädetyn ajan, joka on 12 kalenterikuukautta pidempi, mutta kuitenkin enintään 24 kalenterikuukautta rakentamisvaiheen päättymisestä lukien;**

2) tilapäisistä maksujärjestelyistä, jotka ovat välttämättömiä asunto-osakeyhtiön maksuvalmiuden turvaamiseksi.

Lisäksi 1 momentissa tarkoitetun luoton takaisinmaksuaika saa olla enintään 30 vuotta luoton nostamispäivästä tai, jos luotto nostetaan erissä, viimeisestä erästä, kuitenkin viimeistään rakentamisvaiheen päättymisestä lukien. **Valtioneuvoston asetuksella voidaan pidentää edellä tarkoitettua takaisinmaksuaikaa enintään kymmenellä vuodella asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi.** Luotonantaja saa kuitenkin 10 prosentin osuudessa asuntoyhteisöluottojen luotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljännesjaksolla poiketa enimmäistakaisinmaksuajasta.

Mitä tässä pykälässä säädetään asunto-osakeyhtiöstä ja asunto-osakkeesta, koskee myös muuta asuntoyhteisöä ja asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavaa yhteisöosuutta.

## 2. Asian valmistelu

Asetus on valmisteltu valtiovarainministeriössä virkatyönä. Asetus on tarkastettu oikeusministeriön laintarkastuksessa. Sen perusteella ei ole tehty muutoksia asetukseen.

Asetuksesta on ollut mahdollista lausua asetuksenantoon valtuuttavan hallituksen esityksen lausuntokierroksen yhteydessä. Lisäksi asetuksesta on järjestetty oma erillinen lausuntokierroksensa, joka päättyi 29.5.2026.

### 3. Nykytila ja keskeiset ehdotukset

#### 3.1. Nykytila ja asuntomarkkinoiden tilanne

Asetuksenantovaltuuksissa on todettu, että valtioneuvosto voi antaa asetuksen tarkoituksenaan asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittaminen.

Valtioneuvoston arvion mukaan asuntomarkkinoilla vallitsee pitkittynyt matalasuhdanne. Matalasuhdanteen ei myöskään nähdä kääntyvän olennaisesti myönteisempään suuntaan lähiaikoina ja varteenotettava riski on, että tilanne muuttuu entistä heikommaksi Iranin sodan aiheutuvien negatiivisten taloudellisten vaikutusten seurauksena.

Vuonna 2025 ja etenkin vuoden alkupuoliskolla asuntokauppojen määrässä tapahtui orastavaa kasvua. Vuoden aikana lähinnä vanhojen asuntojen kauppvoja tehtiin yli 10 prosenttia edellisvuotta enemmän. Uusien asuntojen kauppa oli edelleen erittäin vaimeaa. Kaupankäynti hiljeni vuoden loppua kohti ja vuoden 2026 tammi-maaliskuussa kauppjojen määrä oli noin yhdeksän prosenttia pienempi kuin vuotta aiemmin. Kiinteistövälitysalan keskusliiton ([Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto](#)) keräämien tietojen mukaan asuntokauppojen määrä oli vuoden 2026 ensimmäisellä neljänneksellä samaa tasoa kuin vuonna 2023 vastaavana ajankohtana ja noin 15 prosenttia vähemmän kuin viimeisen viiden vuoden aikana keskimäärin tammi-maaliskuussa.

Vanhojen asuntojen vaimea kysyntä ja samaan aikaan siihen nähden runsas tarjonta on painanut hintoja alaspäin jo 3,5 vuoden ajan. Vuonna 2025 vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat 2,5 prosenttia koko maassa ja helmikuussa 2026 edelleen kaksi prosenttia vuotta aiemmasta. Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat ovat laskeneet lähes yhtäjaksoisesti vuoden 2022 kesästä alkaen. Koko maassa keskimäärin hintojen lasku on vuoden 2025 loppuun mennessä ollut nimellisesti noin 15 prosenttia ja suhteutettuna ansiotasoindeksiin tai inflaatioon noin 25–30 prosenttia. Ennusteiden mukaan hintojen lasku jatkuu tänä vuonna (esimerkiksi [Asuntohintojen alamäki on historian pisin : Suomen Hypoteekkiyhdistys](#)).

Vastaavaan aikaan uudistuotannon keskimääräinen hintataso on laskenut vain 2–3 prosenttia, mikä on johtanut vanhojen ja uusien asuntojen hintaeron levenemiseen ja vaikeuttanut uudistuotannon myyntiä. Uudiskohteiden jäykkää hintatasoa selittävät rakennus- ja tonttikustannusten nousu inflaation myötä sekä rakennusliikkeiden haluttomuus laskea hintoja. Myyntiä on pyritty edistämään muilla keinoin, esimerkiksi määräaikaisilla rakennusliikkeen maksamilla yhtiövastikkeilla.

Asuntomarkkinoiden pysähtynyt tilanne näkyy asuntolainojen kysynnässä. Asuntolainakannan (mukaan lukien sijoitusasuntolainat) vuosimuutos oli helmikuussa 2026 vain 0,1 prosenttia. Asuntolainakanta on pysynyt hyvin vakaasti noin 106 miljardin euron tasolla parin viimeksi kuluneen vuoden aikana.

Kotitaloudet ovat näin ollen lyhentäneet lainojaan samaa tahtia kuin on nostettu uusia.

Myös asuntoyhteisöluottojen kasvuvauhti on vuosien 2021 ja 2022 korkoshokin aikana ja sen jälkeen hidastunut selvästi. Nämä ns. taloyhtiölainat pitävät sisällään myös peruskorjauksia varten nostetun rahoituksen. Suomen Pankin tilastoista ilmenee, että yksityisten kotimaisten asunto-osakeyhtiöiden nostamien lainojen kanta on loivasti supistunut kesästä 2025 alkaen, jolloin markkinakorkojen lasku oli pysähtynyt ja odotukset niiden noususta alkoivat vahvistua. Helmikuussa 2026 kotimaisilla yksityisillä taloyhtiöillä oli lainoja 24,1 miljardia euroa, joka oli noin 550 miljoonaa euroa vähemmän kuin vuotta aiemmin. Kokonaisuudessaan asuntoyhteisöluotot ovat edelleen kasvaneet, mikä selittyy julkisten ja muiden asuntoyhteisöjen kuin yksityisten luotonotolla.

Lähi-idän kriisin laajeneminen helmikuun 2026 lopussa ja sitä seuranneet tapahtumat ovat nostaneet jyrkästi energian ja tiettyjen muiden raaka-aineiden hintoja ja herättäneet pelkoja inflaation kiihtymisestä sekä odotuksia keskuspankkien ohjauksorkojen nostoista. Tämä on puolestaan heijastunut nopeasti rahoitusmarkkinoilla lyhyiden markkinakorkojen nousuna. Vuoden euribor-korko, jota yleisimmin käytetään asuntolainojen viitekorkona, liikkui helmikuussa 2026 ennen kriisin eskaloitumista 2,2–2,3 prosentissa, mutta on sittemmin noussut 2,7–2,9 prosenttiin huhtikuun 2026 lopulla. Myös valtionlainojen pitkissä (10 vuotta) koroissa on tapahtunut noin 30 korkopisteen tasosiirtymä ylöspäin vastaavalla ajanjaksolla.

Korkojen nousu ja odotukset tulevasta korkokehityksestä vaikuttavat hyvin suoraan kotitalouksien haluun ja kykyyn hakea asuntolainoja. Myös taloyhtiöiden osakkaiden halukkuus päättää peruskorjauksista vähenee, jos laskennallisten kustannusten odotetaan nousevan. Epävarmuus korkojen tulevasta kehityksestä on tällä hetkellä merkittävää molempiin suuntiin ja riippuu pitkälti Lähi-idän kriisin kestosta ja intensiteetistä. Kuluttajien luottamus on painunut erittäin alas heikentyneiden talousnäkökymien myötä ja aikeet ostaa asunto lähimmän 12 kuukauden aikana ovat heikot ([Kuluttajien luottamus vajosi lisää huhtikuussa 2026 – aikeet asunnon ostoon hyvin vähissä | Tilastokeskus](#)).

Asuntoaloitusten määrä on vähentynyt vuoden 2021 huipputasoilta yli 60 prosenttia viime vuoteen mennessä. 2010-luvun lopun ja 2020-luvun alun erittäin matala korkotaso ohjasi pääomia rakennussektorille, jossa rakennettiin kysyntään nähden liian paljon asuntoja. Uusien asuntojen aloituksia hidastaa valmiiden myymättömien uusien asuntojen suuri määrä, joka on supistunut hitaasti ja oli maaliskuun 2026 alussa noin 3 000 asuntoa. Asuntojen ylitarjontaa on nähtävissä etenkin vuokra-asuntomarkkinoilla, mikä on johtanut poikkeuksellisesti myös vuokrien laskuun ja vaikuttaa näin uusien aloitusten kannattavuuteen asuntosijoittajien silmissä. Ylitarjonnan pitää sulaa pois ennen kuin rakentaminen vilkastuu uudelleen.

Asuinrakentaminen on Suomessa tällä hetkellä syvässä matalasuhdanteessa. Kehitys on ollut samankaltaista kaikissa Pohjoismaissa, mutta Suomessa kehitys ei kääntynyt kasvu-uralle viime vuonna kuten muissa Pohjoismaissa, joissa kasvun odotetaan myös vahvistuvan tänä vuonna. Suomessa asuinrakentamisen suhdannenäkymä kuluvalle vuodelle on tällä hetkellä edelleen varsin vaimea ([Rakentaminen 2026-2027 : Kevät 2026](#)).

Haluttomuus nostaa merkittävässä määrin uusia asuntolainoja on toisaalta heijastunut myös kotitalouksien velkaantumisasasteeseen. Korkeimmillaan velkaantumisasaste oli 3. vuosineljänneksellä vuonna 2022, jolloin kokonaisvelka oli 134,4 prosenttia suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin. Viime vuoden lopussa velkaantumisasaste oli painunut 121,6 prosenttiin, joka on kuitenkin edelleen historiallisesti melko korkea taso. Karkeasti noin kolme neljäsosaa kotitalouksien velasta on asumiseen liittyvää.

### 3.2. Keskeiset ehdotukset

Ehdotetulla valtioneuvoston asetuksella annettaisiin tarkemmat säännökset asuntoyhteisöluoton enimmäismäärästä (1 §), lyhennysvapaan enimmäispituudesta (2 §) ja enimmäistakaisinmaksuajasta (3 §). Lisäksi asetuksella säädettäisiin säännösten voimaantulon ajankohdasta (4 §).

Annettavat säännökset eivät olisi luonteeltaan uusia voimassa olevaan lainsäädäntöön nähden, sillä asuntoyhteisöluottoja säännellään jo nykyisin luottolaitoslaissa ja luotonantajalaissa. Sen sijaan uutta olisi se, että asetuksella muutettaisiin näihin lakeihin sisältyviä asuntoyhteisöluottoja koskevia raja-arvoja asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi.

Asuntoyhteisöluoton enimmäismääräksi ehdotetaan 70 prosenttia myytäväksi tarjottavien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta.

Asuntoyhteisöluoton lyhennysvapaan tai säännöllistä lyhennystä pienempien maksuerien enimmäispituudeksi ehdotetaan 24 kalenterikuukautta rakentamisvaiheen päättymisestä.

Asuntoyhteisöluoton enimmäistakaisinmaksuajan pituudeksi ehdotetaan 40 vuotta luoton nostamispäivästä tai viimeisen erän nostosta.

Säännösten ehdotetaan tulevan voimaan 1.7.2026.

### 4. Pääasialliset vaikutukset

Ehdotettu asetusta on osa lainsäädäntökokonaisuutta, jonka vaikutuksia on kuvattu tarkemmin osana hallituksen esitystä eduskunnalle laiksi luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 190/2025 vp).

Asuntomarkkinoiden tilanne on valtioneuvoston arvion mukaan jatkunut jo pidempään heikkona. Suomen talouden lähinäköymät mukaan lukien korkojen kehitys ovat hyvin epävarmat Lähi-idän kriisin seurauksena ja ilmeinen riski on, että asuntomarkkinoiden ja rakentamisen suhdanteen jo ennakoitu elpyminen siirtyy jälleen eteenpäin. Tämän takia valtioneuvosto katsoo tarpeelliseksi ottaa viipymättä käyttöön määräaikaisia toimia asuntomarkkinoiden tukemiseksi. Muutokset kumotaan asuntomarkkinoiden toiminnan elvyttyä valtioneuvoston arvion mukaan kestäväällä tavalla. Asuntomarkkinoiden kehitystä ja näkymiä seurataan tiiviisti rahoitusmarkkinaviranomaisten toimesta.

Asuinyhteisöluottojen enimmäismäärän nosto 70 prosenttiin asunnon velattomasta hinnasta, lyhennysvapaan pidentäminen 24 kuukauteen ja luoton enimmäistakaisinmaksuajan asettaminen 40 vuoteen arvioidaan yhdessä lisäävän asunnonostajien ja asuntosijoittajien kysyntää uudiskohteisiin. Kysynnän kasvu voisi purkaa rakennusliikkeiden hallussa olevien myymättömien kohteiden varastoa ja tekisi näin tilaa uudelle tuotannolle. Se voisi helpottaa etenkin pienempien ja lähinnä asuinrakentamiseen keskittyneiden rakennusliikkeiden tilannetta.

Voidaan lisäksi arvioida, että asuntoyhteisöluottojen 40 vuoden enimmäislaina-aika voisi kannustaa asuntoyhteisöjä tekemään tarvittavia peruskorjauksia, koska pidemmällä laina-ajalla voidaan rahoitusvastikkeen kuukausierässä kompensoida mahdollisesti pidempiaikaisesti nousevaa korkotasoa. Pidempi laina-aika toisaalta luonnollisesti nostaa yhteenlasketun korkokustannuksen määrää laina-ajalla.

Asuntoyhteisöluotoissa piilee myös riskejä, jotka asunnonostajan tai asuntosijoittajan tulee tunnistaa. Korkojen noustessa voivat suuret yhtiölainaosuudet johtaa huomattavaan yhtiövastikkeen nousuun, jollei lainaa ole korkosuojattu. Samoin lyhennysvapaan päättymisen voi aiheuttaa ongelmia, jos siihen ei ole etukäteen riittävästi varauduttu. On myös mahdollista, että jos yksittäinen asuntosijoittaja omistaa samassa yhtiössä useita asuntoja ja joutuu taloudellisiin ongelmiin, yhtiön muille osakkaille syntyy vaikea tilanne etenkin, jos asunnoissa ovat suuret yhtiölainaosuudet. Viime vuosina asuntoyhteisöluottojen riskeistä on keskusteltu julkisuudessa ja on luultavaa, että tietoisuus niistä on nyt paremmalla tasolla kuin aikaisemmin.

Ehdotetun toimenpidekokonaisuuden kokonaisvaikutuksen määrää on vaikea arvioida, koska toimintaympäristössä on tällä hetkellä korkeaa epävarmuutta kokonaistalouden ja korkojen tulevan kehityksen osalta, jotka kuitenkin viime kädessä määrittävät asuntomarkkinoiden suunnan. Lisäksi ei ole suinkaan varmaa, että pankit muuttavat nykyistä luotonantopolitiikkaansa muutosten sallimalla tavalla, erityisesti tilanteessa, jossa niiden asiakkaiden riskiprofiili on yleisen talouskehityksen myötä heikentynyt.

Toimenpiteillä pyritään tukemaan asuntomarkkinoiden toimintaa vaikeassa tilanteessa ja siinä vaiheessa, kun valtioneuvoston arvion mukaan asuntojen hintakehitys, asuntokauppojen määrät sekä asuntorahoitus ovat elpyneet kestäväällä tavalla ja rakentamisessa alkaa näkyä myönteisiä merkkejä, voidaan asetus kumota ja asuntoyhteisöluotoissa palata laissa määritettyihin ehtoihin.

## 5. Lausuntopalaute

Asetusluonnos oli lausuntokierroksella [Lausuntopalvelu.fi-sivustolla](https://lausuntopalvelu.fi) samanaikaisesti hallituksen esityksen kanssa aikavälillä 30.6.–24.8.2025.

Lisäksi asetusluonnoksesta järjestettiin lakien hyväksymisen jälkeen erillinen lausuntokierros aikavälillä 6.5.–29.5.2026.

Lausuntoja tuli määräaikaan mennessä yhdeksän kappaletta. Palautteessa lausujat pitivät laajasti toimenpiteitä perusteltuina asuntomarkkinoiden vallitsevan heikon suhdannetilanteen kannalta, mutta esittivät myös huomioita riskeistä, jotka liittyvät kotitalouksien pitkän aikavälin kokonaisvelkaantuneisuuden ja maksuhäiriöiden mahdolliseen kasvuun.

Jotkut lausunnonantajat esittivät lisäksi epäilyjä ehdotettujen toimien vaikuttavuudesta nykyisessä taloustilanteessa ja toisaalta huolia, että asuntoyhteisöluottojen lisääntyvä käyttö kasvattaisi rakennusalan suhdanneherkkyyttä.

Riittävän ja ymmärrettävän tiedon saaminen asuntoyhteisöluotoista ja niiden riskeistä sekä kustannuksista pidettiin tärkeänä. Suuret yhtiölainaosuudet voivat korkojen noustessa johtaa yhtiövastikkeiden nousuun ja vastaavasti lyhennysvapaiden pidentäminen saattaa lykätä kustannuksia eteenpäin ja heikentää asumisen kokonaiskustannusten läpinäkyvyyttä asunnonostajille.

Lausujat painottivat myös muutosten vaikutusten ja asuntomarkkinoiden kehityksen säännöllistä seurantaa ja kiinnittivät huomiota toimenpiteiden määräaikaaisuuteen ja tarkkaan kohdentamiseen.

## 6. Säännöskohtaiset perustelut

**1 §. Asuntoyhteisöluoton enimmäismäärä.** Pykälä olisi uusi, ja se koskisi asuntoyhteisöluoton enimmäismäärää. Nykyinen luottolaitoslakiin ja luotonantajalakiin sisältyvä enimmäismäärä on 60 prosenttia myytäväksi tarjottavien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta.

Tätä enimmäismäärää korotettaisiin asetuksella luottolaitoslain 15 luvun 11 a §:n 1 momentin ja luotonantajalain 15 §:n 1 momentin asetuksenantovaltuuksien mukaisesti 10 prosentilla asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi.

Näin uusi asuntoyhteisöluoton enimmäismäärä olisi 70 prosenttia myytäväksi tarjottavien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta.

**2 §.** *Asuntoyhteisöluoton lyhennysvapaan enimmäispituus.* Pykälä olisi uusi, ja se koskisi asuntoyhteisöluoton lyhennysvapaan enimmäispituutta.

Lyhennysvapaiden nykyinen enimmäispituus on luottolaitoslain ja luotonantajalain mukaan 12 kalenterikuukautta rakentamisvaiheen päättymisestä lukien.

Luottolaitoslain 15 luvun 11 a §:n 2 momentin 1 kohdan ja luotonantajalain 15 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan lyhennysvapaata on mahdollista pidentää valtioneuvoston asetuksella asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi. Pidennyksen on mahdollista olla 12 kalenterikuukautta pidempi, mutta kuitenkin enintään 24 kalenterikuukautta.

Lyhennysvapaiden enimmäispituutta ehdotetaan pidennettävän 12 kalenterikuukaudella asetuksenantovaltuuksien mukaisesti. Näin uusi asuntoyhteisöluottojen lyhennysvapaan enimmäispituus olisi 24 kalenterikuukautta rakentamisvaiheen päättymisestä lukien.

**3 §.** *Asuntoyhteisöluoton enimmäistakaisinmaksuaika.* Pykälä olisi uusi, ja se koskisi asuntoyhteisöluoton enimmäistakaisinmaksuaikaa. Nykyinen luottolaitoslakiin ja luotonantajalakiin sisältyvä enimmäistakaisinmaksuaika on 30 vuotta luoton nostamispäivästä tai viimeisestä erästä lukien.

Luottolaitoslain 15 luvun 11 a §:n 3 momentin ja luotonantajalain 15 §:n mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan pidentää laissa säädettyä takaisinmaksuaikaa enintään kymmenellä vuodella asuntomarkkinoiden laskusuhdanteen rajoittamiseksi.

Asuntoyhteisöluoton enimmäistakaisinmaksuaikaa ehdotetaan pidennettävän 10 vuodella. Tällöin uusi asuntoyhteisöluoton enimmäispituus olisi 40 vuotta.

## 7. Voimaantulo

Asetuksen ehdotetaan tulevan voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2026.

## 8. Esitys

Esitetään, että valtioneuvosto antaa asetuksen eräistä asuntoyhteisöluottoja koskevista rajoituksista.