11.3.2026

Rahoitusmarkkinaosasto
Iida Hauhia ja Markku Puumalainen

Talousvaliokunnalle:

Vastine asunto- ja asuntoyhteisöluottojen enimmäispituudesta

Eduskunnan talousvaliokunta on pyytänyt 6.3.2026 valtiovarainministeriöltä (VM) kirjallista vastinetta asiassa HE 190/2025 vp. Valiokunta on pyytänyt, että vastineessa otetaan kantaa erityisesti seuraaviin seikkoihin:

- Valiokunta harkitsee ehdotuksen muuttamista niin, että enimmäislaina-ajan pituus voisi olla 40 vuotta (Hallituksen esityksessä enimmäispituudeksi ehdotetaan 35 vuotta).
- Samoin valiokunta harkitsee, että valtioneuvoston asetuksella voitaisiin taloyhtiölainojen enimmäispituutta muuttaa niin, että se olisi 40 vuotta (Hallituksen esityksen mukaan 30–35 vuotta).

VM suhtautuu varauksella ehdotukseen enimmäislaina-ajan pidentämisestä 40 vuoteen. VM:n näkemyksen mukaan enimmäislaina-ajan pidentäminen 35 vuoteen on tässä tilanteessa tarkoituksenmukainen ja tasapainoinen ratkaisu kotitalouksien lisääntyvien lainanottomahdollisuuksien ja makrovakausriskien kasvamisen kannalta.

VM suhtautuu myös varauksella ehdotukseen taloyhtiölainojen enimmäislaina-ajan pidentämisestä valtioneuvoston asetuksella enimmillään 40 vuoteen.

1. Nykyiset rajoitteet lainojen enimmäispituudelle

Voimassa olevat rajoitteet asuntolainojen ja taloyhtiölainojen enimmäispituuksille tulivat voimaan heinäkuussa 2023[1].

Asuntoluottojen lakisääteinen enimmäispituus on tällä hetkellä lähtökohtaisesti 30 vuotta[2]. Luotonantaja saa kuitenkin poiketa tästä rajoituksesta 10 prosentin osuudessa luotonannostaan. Käytännössä 10 prosentin poikkeamavara **mahdollistaa jo nykyisin yli 30 vuotta pitkien lainojen myöntämisen** rajatussa määrin.

Yli 30 vuotta pitkien lainojen myöntäminen on rajattu 10 prosenttiin lainanannosta, jotta luotonantajat eivät voisi kilpailla asiakkaista kokonaistalouden kannalta epätervein lainaehdoin. Poikkeamamahdollisuuden tavoitteena on ehkäistä

[1] HE 101/2022 vp
[2] Kuluttajansuojalain 7 a luvun 14 a §

sitä, etteivät kotitalouksien velkaantumiseen liittyvät rahoitusvakausriskit kasvaisi liikaa. Toisaalta mainitulla 10 prosentin jouston varalla on ollut tarkoitus mahdollistaa pidemmät laina-ajat rajatusti sellaisissa tilanteissa, joissa se on tarkoituksenmukaista ja joihin 30 vuoden rajoite olisi liian kategorinen.

Finanssivalvonnan tietojen[3] mukaan luotonantajat ovat myös hyödyntäneet mahdollisuutta myöntää yli 30 vuotta pitkiä asuntolainoja. Tuoreimpien tietojen mukaan näiden pitkien asuntolainojen osuus pankkien uusista asuntolainoista on tosin ollut vain kolmen prosentin luokkaa. **Hyvin pitkien lainojen vähäinen myöntäminen voi viitata siihen, että niiden kysyntä tai tarjonta tai molemmat ovat tällä hetkellä vähäisiä.**

Asuntolainojen enimmäispituuden rajoite on lisätty lainsäädäntöön, jotta kotitalouksien velkaantuminen ei kasvaisi hitaiden lyhentämisaikataulujen vuoksi. Hidas lyhentämisaikataulu pidentää sitä aikaa, jona kotitaloudet myös altistuvat korkoriskeille, sekä lisää korkokustannuksia. Pidemmät lainat ovat yleensä myös suurempia, kuten hallituksen esityksessäkin todetaan.

Taloyhtiölainojen eli asuntoyhteisöluottojen nykyinen enimmäispituus on 30 vuotta[4]. Luotonantaja saa kuitenkin poiketa tästä rajoituksesta 10 prosentin osuudessa luotonannostaan. Käytännössä siis lainsäädäntö **mahdollistaa jo nykyisin yli 30 vuotta pitkien taloyhtiölainojen myöntämisen** rajatussa määrin.

Finanssivalvonnan tietojen[5] mukaan uusien asuntoyhteisöluottojen takaisinmaksuajat ovat vakiintuneet lähelle 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuaikaa, mutta eivät ole olleet tätä pidempiä. Uudistuotannon rahoittamiseen käytettäviä yli 30 vuotta pitkiä taloyhtiölainoja **ei ole myönnetty käytännössä juuri lainkaan** uuden sääntelyn voimaantulon jälkeen lukuun ottamatta joitakin yksittäisiä vuosineljänneksiä ja pankkeja.

2. Asuntolainan enimmäispituus (35 / 40 vuotta)

2.1. Harkitut vaihtoehdot

Hallituksen esityksessä 190/2025 vp asuntoluottojen enimmäispituudeksi ehdotetaan 35 vuotta. Tähän enimmäispituuteen ehdotetaan samanlaista 10 prosentin poikkeamamahdollisuutta, kuin voimassa olevassa sääntelyssäkin. Sääntelyyn sisältyisi siis jatkossakin rajattu mahdollisuus myöntää myös yli 35 vuotta pitkiä lainoja.

---

[3] Finanssivalvonta: Pankit ovat noudattaneet kotitalouksien velkaantuneisuutta koskevia suosituksia lähes täysimääräisesti, 15.9.2025 s. 9.
[4] Ks. luottolaitoslain 15 luvun 11 a § ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annetun lain 15 §.
[5] Finanssivalvonta: Pankit ovat noudattaneet kotitalouksien velkaantuneisuutta koskevia suosituksia lähes täysimääräisesti, 15.9.2025 s. 10.

Vastinepyynnöstä ilmenee, että talousvaliokunnassa on harkittu asuntoluottojen enimmäislaina-ajan pidentämistä 40 vuoteen. Epäselväksi jää, poistettaisiinko tällöin nykyiseen säännökseen sisältyvä 10 prosentin poikkeamavara.

2.2. Arvioidut vaikutukset

Lainan kokonaiskorkomenot ovat 40 vuoden lainassa huomattavasti suuremmat kuin 30 vuoden lainoissa. Kaikki lainanottajat eivät välttämättä ymmärrä korkomenojensa kasvua. Jos lainamäärä on 250 000 euroa, laina-aika on 40 vuotta ja korko on kolme prosenttia, niin kokonaiskorkomenot annuiteettilyhenteisessä lainassa ovat noin 180 000 euroa. Vastaavassa 35 vuoden lainassa kokonaiskorkomenot ovat yhteensä 154 000 euroa ja 30 vuoden lainassa taas 129 440 euroa. Maltillisella kolmen prosentin korollakin korkomenot kasvavat merkittävästi laina-ajan pidentyessä.

Pitkät lainat voivat olla riski erityisesti niille lainanottajille, joiden talouslukutaito on heikko ja jotka lainaa ottaessaan kiinnittävät huomiota ensisijaisesti vain kuukausierän suuruuteen vallitsevalla korkotasolla. Pitkien ja suurten lainojen kuukausilyhennys voi olla varsin maltillinen niin kauan, kun korkotaso on matala. Kuukausierä voi kuitenkin kasvaa rajusti, kun korko nousee.

Edellisen esimerkin mukaisen 250 000 euron lainan kuukausierä 40 vuoden laina-ajalla ja kolmen prosentin korolla on 895 euroa, 35 vuoden laina-ajalla 962 euroa ja 30 vuoden laina-ajalla 1 054 euroa. Jos korko nousisi kuuteen prosenttiin (mikä on euroaikana tapahtunut), kasvaa 40 vuoden lainan kuukausierä 1 375 euroon, 35 vuoden lainan 1 425 euroon ja 30 vuoden lainan noin 1 500 euroon.

Pitkät laina-ajat tekevät lainanottajat haavoittuviksi paitsi korkoriskille myös kansantalouteen, asuntomarkkinoihin sekä omaan talouteen ja elämäntilanteeseen liittyville riskeille, sillä pitkien lainojen lainapääoma lyhenee laina-ajan alussa hitaasti. Yli 40 vuotta pitkä laina merkitsisi useiden lainanottajien kannalta myös sitä, että lainaa maksettaisiin takaisin eläkeikään asti tai vielä eläkeiässä tulotason merkittävästi madaltuessa. Hitaampi pääoman lyhentyminen merkitsee myös asuntojen hintojen laskusta johtuvien riskien kasvua, jos asunnon joutuu myymään heikossa markkinatilanteessa, mutta lainaa ei ole lyhennetty riittävästi. Tällöin asuntovelalliselle voi jäädä vielä maksettavaa asuntoluottoa jäljelle asunnon myynnin jälkeenkin.

Yleisesti 40 vuoden enimmäistakaisinmaksuaika olisi myös kansainvälisessä vertailussa korkea. Tätä korostaisi erityisesti, jos rajoitteeseen vielä liittyisi nykyinen 10 prosentin poikkeamavara pankeille. Tyypillisin enimmäistakaisinmaksuaika näyttäisi olevan Suomen Pankin havaintojen mukaan noin 30 vuotta. Ruotsikaan ei ole enää vuosiin sallinut “ikuisia” asuntolainoja, vaan kaikkia uusia asuntolainoja koskee lyhennysvaatimus (kunnes asuntolaina on pienentynyt tiettyyn LTV-rajaan asti).

Enimmäistakaisinmaksuajan pidentäminen esitetysti voisi kasvattaa rahoitusjärjestelmän vakautta uhkaavia riskejä erityisesti sellaisissa tilanteissa, joissa asuntojen voimakkaasti nousevat hinnat alkavat ruokkia itseään ja asuntomarkkinat ylikuumenevat. Tällaisissa tilanteissa uusien asuntolainojen koot ja pituudet voivat alkaa kasvaa nopeasti. Lainamäärien kasvu voisi siirtyä nostamaan asuntojen hintoja, koska asuntorakentaminen reagoi viipeellä kasvaneeseen asuntojen kysyntään. Käytännössä asuntojen hintojen laajamittainen nousu heikentäisi etenkin ensiasunnon ostajien asemaa asuntomarkkinoilla asuntojen kallistumisen muodossa.

Yleisesti ottaen vaikuttaa siltä, että uusien asuntojen ostamisen ja rakentamisen esteenä ei ole se, etteivätkö lainanhakijat saisi riittävästi lainaa. Esteenä on suureksi kasvanut hintaero vanhojen ja uusien asuntojen välillä sekä lainanhakijoiden varovaisuus.

3. Taloyhtiölainojen enimmäispituus (30–35 vuotta / 40 vuotta)

3.1. Harkitut vaihtoehdot

Hallituksen esityksessä 190/2025 vp ehdotetaan, että jatkossa asuntoyhteisölle myönnettävän luoton enimmäispituutta olisi mahdollista pidentää valtioneuvoston asetuksella 30 vuodesta 35 vuoteen. Tähänkin rajoitukseen sisältyisi poikkeamamahdollisuus, jonka mukaan luotonantaja voisi myöntää enimmäisrajaa pidempiä luottoja 10 prosentissa luotonannostaan.

Vastinepyynnön mukaan talousvaliokunnassa on harkittu vaihtoehtoa, jossa taloyhtiölainan enimmäispituutta olisi mahdollista pidentää 40 vuoteen valtioneuvoston asetuksella. Epäselväksi jää, poistettaisiinko tällöin nykyiseen säännökseen sisältyvä 10 prosentin poikkeamavara.

3.2. Arvioidut vaikutukset

Kotitaloudet vastaavat viime kädessä taloyhtiölainojen hoitamisesta ja riskeistä. Siksi edellä kuvatut pitkiin asuntolainoihin liittyvät ongelmat ja riskit koskevat suurelta osin myös taloyhtiölainoja. Näin ollen asuntoyhteisölainojen enimmäistakaisinmaksuajan pidentäminen 40 vuoteen todennäköisesti lisäisi suurten asuntoyhteisölainojen myöntämistä ja kotitalouksien velkaantuneisuutta taloyhtiölainojen kautta.

Suuret taloyhtiölainat todennäköisesti kasvattaisivat taloyhtiöiden velkaantuneisuutta. Monilla taloyhtiöillä on nykyisinkin vaikeuksia saada remonttilainoja. Tilanne olisi vielä vaikeampi, jos yhtiö olisi peruskorjausvaiheessa jo valmiiksi hyvin velkainen. Jos taloyhtiöllä olisi jo perustettaessa 40 vuotta pitkä laina, vaikeuttaisi tämä todennäköisesti muiden pitkäaikaista lainoitusta edellyttävien

korjaustarpeiden hoitamista. Pitkä ja suuri rakentamisaikainen laina voi heikentää taloyhtiön rahoitusasemaa etenkin, jos korjaustarpeet ovat luonteeltaan ennakoimattomia.

Taloyhtiölainat ovat yrityslainoja, joiden tyypilliset piirteet voivat osoittautua kotitalouksille ongelmallisiksi. Toisin kuin henkilökohtaisissa asuntoluotoissa, taloyhtiölainoihin liittyvien tyypillisten sopimusehtojen mukaan korkomarginaalin muutokset laina-aikana ovat mahdollisia, eikä taloyhtiölainaan liittyville pääomavastikkeille ole mahdollista saada huoneisto- tai henkilökohtaisia maksujoustoja esimerkiksi työttömyyden takia. Lisäksi suuri yhtiölainaosuus altistaa kotitaloudet riskille siitä, että muut osakkaat eivät suorita maksuvelvollisuuksiaan. Entistä pidemmät taloyhtiölainat merkitsisivät sitä, että kotitaloudet altistuisivat nykyistä pidempään näille riskeille.

Säännöksillä taloyhtiölainojen enimmäisluotto-osuudesta ja enimmäislaina-ajasta tavoitellaan osaltaan myös kotitalouksien velkaantumisen painopisteen muuttamista enemmän suorien asuntoluottojen kautta tapahtuvaan velkaantumiseen. Suorassa, asuntoluottojen kautta tapahtuvassa velkaantumisessa kotitalouksien yksilöllinen velanhoitokapasiteetti on mahdollista arvioida luotonantohetkellä, kun taas taloyhtiölainojen kautta tapahtuvassa velkaantumisessa tällaista arviota ei tehdä ja velkaantuminen on epäsuoraa. Tällöin yksittäisten huoneistojen omistajien velanhoitokykyä ei testata asunnon ostamishetkellä, vaikka osakkeenomistaja on omalta osaltaan vastuussa yhtiölainan maksusta. Jos taloyhtiölainojen kautta tapahtuvaa velkaantumista joustavoitetaan lainsäädännössä, kasvatetaan mahdollisuuksia luottokelpoisuuden arvioinnin ulkopuolella tapahtuvaan velkaantumiseen. Tästä voi ajan mittaan syntyä rahoitusvakaudellisia riskejä. Nämä riskit voivat horjuttaa myös luottamusta suomalaiseen asunto-osakeyhtiöjärjestelmään.

4. VM:n arvio muutosvaihtoehdoista

VM:n arvion ja huomioiden mukaan asuntolainojen takaisinmaksuajan pidentäminen myös lisää keskimääräisiä lainamääriä. Hallituksen esityksessä ehdotettu muutos enimmäislaina-ajan pidentämisestä 35 vuoteen kasvattaisi todennäköisesti kotitalouksien velkaantumista, mutta VM:n arvion mukaan kuitenkin maltillisesti.

Jos asuntolainoja voisi ottaa 40 vuoden tai jopa sitä pidemmällä laina-ajalla (jos 10 prosentin poikkeamamahdollisuus säilytettäisiin), voi kotitalouksien velkaantuminen kasvaa arvioitua maltillista tahtia nopeammin etenkin tilanteessa, jossa talouden yleinen suhdannetila paranee ja asuntomarkkinoilla kauppojen määrät ja hinnat lähtevät nousuun. Velkaantumisen kasvu kasvattaisi myös siihen liittyviä rahoitusvakausriskejä.

Vastaava arvio koskee asuntoyhteisöluottoja. On myös syytä huomioida, että taloyhtiöihin liittyvät riskit kasvavat suurien ja pitkien lainojen seurauksena.

VM:n näkemyksen mukaan tässä vaiheessa olisi hyvä pitäytyä hallituksen esityksessä ehdotetuissa muutoksissa ja seurata, kuinka ne vaikuttavat. Etenkin asuntolainojen enimmäistakaisinmaksuajan pidentäminen nyt 40 vuoteen voi luoda lähivuosille rahoitusvakausriskiä lisäävän elementin, jota ei ole mahdollista kovin nopeasti peruuttaa.