

Asia: VN/13858/2026

Lausuntopyyntö luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi eräistä asuntoyhteisöluottoja koskevista rajoituksista

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa.

Lausunnon antajasta

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä sekä näiden ammattimaisia edustajia. Raklin jäsenenä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd. €. Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m².

Lausunto

Esityksessä ehdotetaan taloyhtiölainoja koskevan sääntelyn joustavoittamista määräaikaaisesti asuntomarkkinoiden suhdannetilanteen tukemiseksi. Keskeiset ehdotukset ovat asuntoyhteisöluoton enimmäismäärän nostaminen 60 prosentista 70 prosenttiin asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta, asuntoyhteisöluoton lyhennysvapaan enimmäiskeston pidentäminen 12 kuukaudesta 24 kuukauteen sekä asuntoyhteisöluoton enimmäistakaisinmaksuajan pidentäminen 30 vuodesta 40 vuoteen. Muutokset toteutetaan valtioneuvoston asetuksella eräistä asuntoyhteisöluottoja koskevista rajoituksista.

Muutosten arvioidaan yhdessä lisäävän asunnonostajien ja asuntosijoittajien kysyntää uudiskohteisiin, mikä voisi purkaa rakennusliikkeiden myymättömien asuntojen varastoa ja luoda näin ollen edellytyksiä asuntotuotannon käynnistymiselle.

Pidämme perusteltuna, että asuntomarkkinoiden poikkeuksellisen heikkoon suhdannetilanteeseen pyritään reagoimaan. Asuntorakentaminen on ollut Suomessa jo pidempään syvässä laskusuhdanteessa, ja erityisesti uudisasuntokauppa on hyvin vaikeaa. Nykyinen suhdannetilanne heijastuu osaltaan koko rakennusalaan, työllisyyteen ja laajemmin talouteen. Ehdotetut toimenpiteet voivat osaltaan helpottaa markkinatilannetta ja edesauttaa hankkeiden käynnistymistä.

Samalla pidämme kuitenkin tärkeänä, että lyhyen aikavälin suhdannetoimien rinnalla otetaan huomioon niiden pitkän aikavälin vaikutukset markkinoiden toimivuuteen ja rahoitusjärjestelmän vakauteen. Ehdotuksen mukaiset suuremmat yhtiölainaosuudet voivat korkojen noustessa johtaa yhtiövastikkeiden nousuun ja vastaavasti lyhennysvapaiden pidentäminen saattaa lykätä kustannuksia eteenpäin ja heikentää asumisen kokonaiskustannusten läpinäkyvyyttä asunnonostajille.

Pidämmekin tärkeänä, että sääntelyä tarkastellaan kokonaisuutena. Tämä edellyttää, että toimet ovat väliaikaisia, tarkasti kohdennettuja ja niiden vaikutuksia seurataan aktiivisesti. Asetusmuistion mukaan, kun asuntojen hintakehitys, asuntokauppojen määrä sekä asuntorahoitus ovat elpyneet kestäväällä tavalla ja rakentamisessa alkaa näkyä myönteisiä merkkejä, voidaan asetus kumota ja palata laissa määriteltyihin ehtoihin. Pidämme tätä lähtökohtaa kannatettavana.

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Tasa Aija
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry