

Asia: VN/11549/2026

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen ja omistusasuntolainojen valtiontakauksen sekä asuntosäästöjärjestelmän ehtojen parantaminen

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Nuorisoala ry kiittää ministeriötä mahdollisuudesta lausua esityksestä.

1. ASP- ja valtiontakauslainojen ehtojen parantaminen

Nuorisoala ry kannattaa ASP-lainan omarahoitusosuuden alentamista 10 prosentista 5 prosenttiin. Muutos laskisi nuorten aikuisten ensiasunnon ostamisen kynnystä ainakin merkittävimmän kustannuksen eli asunnon kauppahinnan osalta. Erityisesti korkean hintatason alueilla pienempi säästöosuus voi nopeuttaa ensiasunnon hankintaa, joka nykyisellään saattaa viivästyä suhteessa nuorten tuloihin ja muuhun taloudelliseen tilanteeseen.

On positiivista, että asuntolainan valtiontakauksia nostetaan 85 prosentista 90 prosenttiin. Valtiontakauksen suurempi osuus voi helpottaa asunnon hankintaa tilanteissa, joissa nuorella on säästöjä, mutta vielä vähän vakuudeksi käyvää varallisuutta. Muutos voi osaltaan parantaa ensiasunnon ostajien mahdollisuuksia saada asuntolainaa ilman, että esimerkiksi läheisten tarjoamia lisävakuuksia tarvitaan yhtä paljon.

2. Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksen ehtojen parantaminen

Nuorisoala tunnistaa esityksessä välillisesti myönteisiä vaikutuksia nuorelle asunnon ostajalle. Esityksessä valtion takaamaa lainaa olisi mahdollista käyttää pääasiassa asumiskäytössä olevien asunto-osakeyhtiöiden peruskorjausten rahoittamiseen. Muutos voi hyödyttää nuoria erityisesti silloin, kun ensiasunnon hankinta kohdistuu vanhempaan asunto-osakeyhtiöön, jossa lähivuosina on odotettavissa merkittäviä peruskorjauksia. Paremmat rahoitusmahdollisuudet voivat helpottaa nuoren asunnonomistajan mahdollisuuksia selviytyä taloyhtiönsä korjauskustannuksista.

3. Ehdotusten vaikutukset

Nuorten aikuisten osalta tavoitellun kannustinvaikutuksen toteutuminen on riippuvaista myös omarahoitusosuuden päälle kertyvistä asunnon hankinnan kustannuksista. Esityksessä ASP-lainojen ja valtiontakauksellisten asuntolainojen laina-ajan pidentämisellä sekä omarahoitusosuuden laskemisella tavoitellaan kannustetta asuntolainan ottamiseen ja asunnon ostamiseen aiemmassa vaiheessa. Varainsiirtoveron, pankin kulujen ja muiden kaupankäyntikustannusten jäädessä 5 prosentin omarahoitusosuuden ulkopuolelle nuorilta aikuisilta edellytetään jatkossakin merkittäviä säästöjä.

Suurempien lainamäärien vaikutukset nuorten velkaantumiseen riippuvat pitkälti korkotason ja yksilöllisen talouden kehityksestä. Laina-ajan pidentyessä 25 vuodesta 40 vuoteen myös nuoren koronmaksuaika pitenee, mikä voi lisätä korkokustannuksia etenkin, jos lainaa ei uran alkuvaiheen jälkeen päästä lyhentämään nopeampaa tahtia. Toisaalta pidempi laina-aika voi helpottaa asuntolainan kuukausittaisten kustannusten sovittamista nuoren talouteen, ja suurin hyöty pidennyksestä voi kohdistua työuran alkuvaiheeseen tulojen ollessa vielä verrattain pienet. Nuoren talouden kannalta olennaista on, että lainaa on mahdollista lyhentää nopeammalla tahdilla myöhemmin, mikäli tulot kasvavat työuran edetessä.

Nuorten opiskelijoiden osalta velkaantuminen on noussut opintolainan nostamisen myötä sekä korkeakouluissa että toisen asteen koulutuksessa. Tämä lisää osaltaan korkomenojen merkitystä nuorten aikuisten pitkän aikavälin taloudessa. Opintolainamäärien kasvu erityisesti vuodesta 2017 alkaen on tunnistettu myös yhdeksi selittävistä tekijöistä nuoren ikäluokan omistusasumisen vähenemiseen.

4. Yleiset huomiot

On tärkeää huolehtia siitä, ettei nuoria kannusteta ottamaan omaan taloudelliseen tilanteeseensa nähden liian suuria lainoja. Esitetyt muutokset ovat nuorten kannalta askelia oikeaan suuntaan.

Muutokset eivät välttämättä itsessään laske asuntojen hintoja tai asunnon ostamisen kokonaiskustannuksia, mutta voivat tehdä asunnon hankkimisesta saavutettavampaa pienemmällä alkupääomalla. ASP-järjestelmän kehittämisessä on tärkeää löytää tasapaino sen välillä, että omistusasuminen on nuorille saavutettavissa, mutta asuntoon liittyvä velkataakka pysyy pitkällä aikavälillä kohtuullisena.

Leppämäki Samuli
Nuorisoala ry