

Asia: VN/11549/2026

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen ja omistusasuntolainojen valtiontakauksen sekä asuntosäästöjärjestelmän ehtojen parantaminen

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

1. Yleiset huomiot asuntosäästämisestä ja -lainoituksesta

Asuntosäästämiseen kannustaminen on perusteltua laajapohjaista omistusasumista tavoiteltaessa. Asuntovarallisuuden jakautuminen laajasti eri väestöryhmille ehkäisee varallisuuden keskittymistä ja edistää kansankapitalismia.

Omistusasumisen kynnystä on veromuutoksin korotettu, kun asuntolainan korkovähennysoikeus poistui vuoden 2023 alusta ja ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapaus vuoden 2024 alusta. ASP-järjestelmä on näin entistä keskeisempi instrumentti, jolla voi parantaa tavallisten asuntosäästäjien ja nuorten kotitalouksien mahdollisuuksia päästä kiinni omaan asuntoon ja kartuttaa varallisuutta.

Asuntomarkkinat ovat kohdanneet poikkeuksellisen voimakkaan sopeutumisjakson 2020-luvulla. Korkojen ennätysnopea nousu, asuntohintojen pitkään jatkunut lasku ja heikko työllisyyskehitys eivät ole kuitenkaan johtaneet asuntoluottojen kriisiin. Hoitamattomien asuntolainojen osuus on kasvanut vain vähän ja maksuviiveet ovat pysyneet vähäisinä. Esitysluonnoksessa todetaan myös ASP-korkotukilainojen järjestämättömien luottojen osuuden olevan pieni.

Ongelmaluottojen pieni määrä antaa aiheen arvioida, onko riskien minimointi saanut liian suuren painon suhteessa luotonannon tehtävään mahdollistaa asuntokaupat ja korjaushankkeet. Sillä on myös kustannuksensa, jos sääntely ja pankkien käytännöt rajaavat rahoituksen ulkopuolelle maksukykyisiä kotitalouksia tai elinkelpoisia kohteita.

Suomen Pankin tilastojen mukaan kotitalouksien omaan asuntoon otettujen lainojen kanta on pienentynyt syyskuun 2022 noin 99,9 miljardista eurosta noin 96,2 miljardiin euroon heinäkuussa 2026.

Veronmaksajain Keskusliitto kannattaa esitysluonnoksen keskeisiä ehdotuksia. Muutokset ovat perusteltu ja hallittu tapa yhtenäistää sääntelyä ja alentaa oman asunnon rahoituksen kynnystä tilanteessa, jossa luotonannon ylikuumenemisesta ei ole minkäänlaisia merkkejä.

2. ASP-järjestelmää ja asuntolainojen valtiontakausta koskevat ehdotukset

ASP-lainan omarahoitusosuuden alentaminen kymmenestä viiteen prosenttiin on perusteltu ja kannatettava muutos. Viiden prosentin omarahoitusosuus vastaa muiden ensiasunnonostajien 95 prosentin enimmäisluototussuhdetta ja poistaa epä johdonmukaisuuden, jossa ensiasunnon ostoa helpottamaan tarkoitettuun ASP-sopimuksen tehneeltä edellytetään muita ensiasuntolainan ottajia suurempaa omarahoitusosuutta. On hyvä huomioida, että ensiasunnon ostajan on varauduttava nykyisin myös varainsiirtoveroon.

Myös valtiontakauslainojen enimmäisosuuden nostaminen ASP-lainan osalta 95 prosenttiin ja muiden valtiontakauslainojen osalta 90 prosenttiin asunnon hankintahinnasta sekä näiden lainojen enimmäislaina-ajan pidentäminen yhdenmukaistavat erityislainsäädäntöä asuntolainojen yleisen sääntelyn kanssa.

Jatkovalmistelussa tulisi arvioida, voitaisiinko ASP-lainan enimmäisrajoja koskevasta erillissääntelystä luopua ainakin osittain siten, että siihen sovellettaisiin suoraan yleistä asuntoluottoja koskevaa sääntelyä. Turhaa päällekkäistä sääntelyä tulisi välttää selkeyden ja johdonmukaisuuden parantamiseksi. Tästä esimerkkinä epäselvyys, voidaanko ASP-lainaa myöntää ASP-sääntelyn mukainen enimmäismäärä myös tilanteessa, jossa Finanssivalvonta on alentanut ensiasuntolainojen enimmäisluototussuhteen tätä alemmaksi.

Esitysluonnoksen perusteella ASP-järjestelmän toteutuneet suorat kustannukset ovat muodostuneet viime vuosina ennen kaikkea lainan korkotuesta, jota on korkotason noustua maksettu yhteensä vajaat 30 miljoonaa euroa 2020–2025. Järjestelmään liittyy myös maltillinen verotuki, sillä ASP-säästöille maksettava korko on tietyin edellytyksin verovapaa.

Omistusasuntolainojen valtiontakauksista on vuosina 1996–2025 kerätty takausmaksuja 176,8 miljoonaa euroa, kun takauskorvauksia on maksettu noin 9 miljoonaa euroa (Lähde: Asuntorahoituksen selvitysryhmän raportti, YM 2026:18, s. 61). Osa korvauksista on lisäksi saatu

perittyä takaisin. Historiallinen kehitys viittaa siihen, että 2,5 prosentin takausmaksu voi olla ylimitoitettu järjestelmän kustannusten ja riskien kattamiseksi.

Esitysluonnoksen mukaan vapaarahoitteisten ja ASP-lainojen valtion takausvastuu on viimeisen kymmenen vuoden aikana vaihdellut noin 1,5 ja 2,1 miljardin euron välillä.

3. Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakaus

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen nykyinen valtiontakausjärjestelmä ei ole käytännössä toiminut tarkoitetulla tavalla, sillä esitysluonnoksen mukaan takauslainoja on hyväksytty vain yksi. Tämä kertoo siitä, että nykyiset ehdot eivät ole vastanneet asunto-osakeyhtiöiden ja rahoittajien tarpeita. Asunto-osakeyhtiöiden perusparannusremonttien takauslainaosuuden maltillinen nosto voi tehdä järjestelmästä tarkoituksenmukaisemman. Takausten toimivuutta ja riskejä tulee seurata muutosten jälkeen.

Jussi Junni	Mikael Kirkko-Jaakkola
toimitusjohtaja	pääekonomisti

Kirkko-Jaakkola Mikael
Veronmaksajain Keskusliitto ry