

Asia: VN/11549/2026

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen ja omistusasuntolainojen valtiontakauksen sekä asuntosäästöjärjestelmän ehtojen parantaminen

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriö on pyytänyt lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi, jolla kevennettäisiin asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksen, asuntosäästöjärjestelmän (ASP) ja omistusasuntolainojen valtiontakauksen lakisääteisiä ehtoja ja vaatimuksia.

Ehdotetuilla lakimuutoksilla

1. kasvatettaisiin valtion takaaman perusparannuslainan enimmäisosuus asunto-osakeyhtiön perusparannuskustannuksista 80 prosenttiin sekä korotettaisiin takauslainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevien lainojen enimmäisyhteismäärä 70 prosenttiin suhteessa kohteen käypään arvoon,
2. pienennettäisiin ASP-korkotukilainan (jälj. ASP-lainan) vähimmäissäästöosuus 5 prosenttiin, kasvatettaisiin ASP-lainan enimmäisosuus asunnon hankintahinnasta 95 prosenttiin ja pidennettäisiin ASP-lainan enimmäistakaisinmaksuaika 40 vuoteen sekä
3. kasvatettaisiin valtion takaaman tavallisen asuntolainan enimmäisosuus asunnon hankintahinnasta 90 prosenttiin ja pidennettäisiin tällaisen lainan enimmäistakaisinmaksuaika 40 vuoteen.

Esitys on osa hallituksen kehysriihessä keväällä 2026 päättämää korjausrakentamisen ja asuntokaupan toimenpidekokonaisuutta. Esityksen mukaan lakimuutosten tavoitteena on helpottaa

asunto-osakeyhtiöiden rahoituksen saantia peruskorjauksiin sekä oman asunnon ostamista ASP-lainalla tai muulla valtion takaamalla asuntolainalla.

Kiitämme mahdollisuudesta lausua esitysluonnoksesta, ja esitämme lausuntonamme seuraavaa:

Pidämme esitysluonnoksen yleisiä lähtökohtia ja tavoitteita pääosin kannatettavina. Asuntomarkkinoiden vakaa toiminta on tärkeää talouden ja työvoiman liikkuvuuden kannalta. Täten voi olla tarkoituksenmukaista ja hyödyllistä tukea taloudellisesti perusteltua korjausrakentamista ja asuntokaupan toimivuutta. Samaan aikaan tulee tunnistaa toimenpiteisiin liittyvät mahdolliset haitat.

ASP-lainoja ja asuntolainojen valtioneuvoston koskevan lainsäädännön edelliset muutokset tulivat voimaan hiljattain kesäkuussa 2026. Lainsäädäntöä uudistettiin muun muassa siten, että lainaa voi saada aiempaa enemmän ja lainan takaisinmaksussa on aiempaa enemmän joustoa. Näiden uudistusten toimivuutta ja vaikutuksia olisi hyvä seurata ja arvioida ennen kuin lainsäädäntöä muutetaan edelleen.

Nyt ehdotettujen lakimuutosten jälkeen ASP-lainojen lakisääteiset vaatimukset (omarahoitussuhteus, luototussuhde, takaisinmaksuaika) olisivat yhdenmukaiset muiden ensiasuntolainojen vastaavien vaatimusten kanssa. Lisäksi muiden valtion takaamien asuntolainojen vaatimukset (luototussuhde, takaisinmaksuaika) olisivat yhdenmukaiset kuin muiden asunnonvaihtajien lainojen.

Esitysluonnoksen mukaan ehdotetut lakimuutokset kasvattaisivat suuriin asuntolainoihin liittyviä lainanottajien ja valtion riskejä. Esitysluonnoksen mukaan pidemmästä laina-ajasta ja suuremmasta lainaosuudesta koituu lainanottajalle esimerkiksi elämäntilanteiden, maailmantapahtumien ja korkovaihteluiden muutoksista aiheutuvia riskejä. Samalla valtion korkotuki- ja takausriskit ja mahdolliset takauskorvaukset kasvavat.

Lausunnossa 11.10.2024 (lausuntopyynnön diaarinumero: VN/25579/2023) pidimme perusteltuna pitää ASP-lainan vähimmäissäästöosuuden 10 prosentissa ja enimmäistakaisinmaksuajan 25 vuodessa. Kannatimme mahdollisuutta yhteensä enintään neljän vuoden pituisiin lyhennysvapaisiin, jotka tätä nykyä tuovat joustoa ASP-lainojen ehtoihin.

Katsomme yhä, että ASP-järjestelmä on tarkoitettu edistämään kotitalouksien pitkäjänteistä säästämistä, mitä ennakkoon säästäminen, lainamäärien ja -aikojen rajoittaminen ja lainojen säännöllinen takaisinmaksu tukevat. ASP-lainoihin sisältyy maksuton valtioneuvoston takaus ja korkotuki, jotka siirtävät lainaan liittyviä riskejä pankilta valtiolle ja veronmaksajille. Tämän vuoksi voidaan pitää perusteltuna, että ASP-lainoihin kohdistuu jossain määrin tiukempia vaatimuksia kuin muihin

ensiasuntolainoihin. Lisäksi valtion takaamien asuntolainojen muita asuntolainoja suurempi vähimmäisomarahoitusosuus ja lyhyempi enimmäistakaisinmaksuaika osaltaan hillitsevät velkaantumista, velanhoitomenojen kasvua ja velkaantumiseen liittyviä riskejä.

Lainojen todelliset ehdot määräytyvät pankin ja lainanhakijan välisessä neuvottelussa, ja ne voivat olla tiukemmat kuin lakisääteiset enimmäis-/vähimmäisvaatimukset. On tärkeää, että lainan määrä ja ehdot perustuvat pankin tekemään lainanhakijan luottokelpoisuuden ja maksukyvyn sekä rahoitettavan kohteen huolelliseen arviointiin ja sen jälkeiseen harkintaan.

Esitysluonnoksen mukaan lakimuutosten aiheuttamia riskejä on seurattava. ASP-lainojen seurannan, analyysin ja valvonnan kannalta olisi tärkeää, että positiivisen luottotietorekisterin jatkokehityshankkeissa olisi mahdollista erotella ASP-lainat muista ensiasuntolainoista.

Putkuri Hanna
Suomen Pankki

Siljander Juhana
Suomen Pankki - Rahoitusvakaus- ja tilasto-osasto