

Asia: VN/11549/2026

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen ja omistusasuntolainojen valtioneuvoston sekä asuntosäästöjärjestelmän ehtojen parantaminen

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Hallituksen esitys eduskunnalle asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen ja omistusasuntolainojen valtioneuvoston sekä asuntosäästöjärjestelmän ehtoja koskevaksi lainsäädännöksi

Nyt annettavilla esityksillä toimeenpannaan PM Petteri Orpon kevään 2026 kehysriihessä päätettyjä korjausrakentamista ja asuntokauppaa edistäviä toimenpiteitä.

Rakennusteollisuus RT ry:n lausunto

1. Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston

Kannatamme sitä, että perusparannuslainojen valtioneuvoston takauksia koskevia ehtoja parannetaan. Nykyinen vuonna 2015 käyttöön otettu järjestelmä ei ole ollut toimiva. Järjestelmään on kohdennettu vuosittain valtion budjetissa takausvaltuuksia. Takausehdot ovat sellaiset, että takauksen on voinut saada alueilla, joilla sitä ei ole tarvittu mutta takauksia ei ole voinut saada alueilla, joihin sille olisi ollut tarvetta.

Taloyhtiöiden korjaustarpeet kasvavat jatkuvasti samaan aikaan korjaushankkeiden rahoituksen saatavuus on vaikeutunut. Ongelmia on erityisesti sellaisilla alueilla, joilla asuntojen vakuusarvot ovat laskeneet. Rahoituksen saatavuuteen vaikuttaa heikko talouskehitys ja asunto-osakeyhtiöiden laskeneet vakuusarvot, joka johtuu asuntojen hintojen laskusta. Samaan aikaan asunto-osakeyhtiöiden korjaustarpeet ovat kasvaneet rakennuskannan iääntyessä ja alueelliset erot ovat kasvaneet. Rahoituksen saannin helpottaminen peruskorjauksiin auttaa taloyhtiöitä pitämään

kiinteistökannan kunnossa ja hillitsee myös vastikkeiden nousupainetta. Tavoite edistää välttämättömien korjausten toteutumista on siten perusteltu ja tarpeellinen.

Esityksen mukaan takauslainan enimmäismäärä nostettaisiin 70 prosentista 80 prosenttiin kohtuullisista perusparannuskustannuksista. Lisäksi tilanteessa, jossa asunto-osakeyhtiöllä on paremmalla etuoikeudella olevaa muuta lainaa, lainojen yhteismäärän enimmäisraja suhteessa kohteen käypään arvoon nousisi 50 prosentista 70 prosenttiin.

RT kuitenkin vielä esittää, että takauspalkkiota alennettaisiin nykyisestä 2 prosentista 0,5 prosenttiin. Nykyinen kahden prosentin takausmaksu muodostaa käytännössä huomattavan kustannuksen lainaa ja takausta hakevalle taloyhtiölle. Korostamme sitä, että valtion muissa takaustuotteissa tyypillisin takauspalkkio on 0,5 prosenttia.

Pidämme tärkeänä, että takausten toimivuutta seurataan muutosten jälkeen.

Rakennusteollisuus RT ry:n kannalta takauslainan ehtojen parantaminen lisäisi taloyhtiön korjaushankkeita ja parantaisi rakennusalan työllisyyttä. Korjausrakentaminen on kääntynyt pieneen kasvuun vuonna 2025, sen jälkeen, kun se on ollut miinuksella 8 kvartaalia. Alustavan ennustemme mukaan vuonna 2026 korjausrakentaminen kasvaa arviolta 0,5 prosenttia ja ensi vuonna 2027 noin prosentin. Edelleen korjausrakentamisessa suurena haasteena tulee olemaan rahoituksen saatavuus.

2. ASP-järjestelmää ja asuntolainojen valtiontakausta koskevat ehdotukset

Rakennusteollisuus RT kannattaa kaikkia toimia, joilla edistetään kansalaisten omistusasuntoon pääsyä. Erityisesti ensiasuntoa ostavien kannalta kotitalouksien rahoitusongelmat viivästyttävät asunnon hankkimista. Tämä koskee erityisesti nuoria. Ensiasunnon ostajien keski-ikä on noussut jatkuvasti. Tällä on pitkäaikaista vaikutusta kotitalouksien taloudelliseen tilanteeseen ja varallisuuden kertymiseen.

Pitkällä aikavälillä omistusasuminen kartuttaa kotitalouden varallisuutta ja lisää taloudellista liikkumavaraa. Asunto on hyvin arvonsa säilyttävä vakuus, joka tulisi yleisestikin ottaa huomioon kotitalouksien velkaantuneisuutta arvioitaessa eikä asuntolainaa tulisi rinnastaa tämän vuoksi esimerkiksi kulutusluottoihin. Oma asunto on ollut ja jatkossakin on suomalaiselle hyvä sijoitus.

Asuntosäästäminen kannustaa myös säästämään pitkäaikaisesti ja nuoresta alkaen, jolla voi samalla parantaa omaa taloudellista asemaansa. Asuntosäästämisen kautta osa nuorista siirtyy vuokra-asuntomarkkinoilta omistusasumiseen, mikä vapauttaa vuokra-asuntoja niitä tarvitsevien käyttöön. Myös asuntokauppakettijussa pienen ensiasunnon ostaminen käynnistää usein asuntojen ostoketjun. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä monipuolistaa asukkaan näkökulmasta asumisen vaihtoehtoja.

RT kannattaa lausunnolla olevia esityksiä ensiasunnonostajan ASP-lainan ja omistusasuntojen valtiontakauksen ehtojen parantamisesta. RT kuitenkin esittää ehtojen edelleen parantamista.

Esityksen mukaan ASP-lainan omarahoitusosuutta pienennetään 10 prosentista 5 prosenttiin. Valtiontakauksen osuutta nostettaisiin 90 prosentista 95 prosenttina ja enimmäislaina-aikaa pidennetään 25 vuodesta 40 vuoteen. Edelleen omistusasuntolainan valtiontakauksen suuruus nousisi 85 prosentista 90 prosenttiin ja myös valtiontakauslainan laina-aika pitenis 25 vuodesta 40 vuoteen.

On perusteltua, että myös ASP-lainan osalta 5 prosentin omarahoitusosuus on riittävä koska myös tavallisen asuntolainan voi ensiasuntoon saada 5 prosentin omarahoitusosuudella. Sama koskee 40 vuoden laina-aikaa, joka on kuluttajalainsäädännössä muutettu 1.6.2026 alkaen muutettu 40 vuodeksi. Esityksillä yhdenmukaistetaan sääntelyä.

Pienempi laina-aika mahdollistaa pienemmän kuukausittaisen lainanhoitoerän, joka jättää kotitaloudelle varoja esimerkiksi sijoittamiseen. Käytännössä laissa oleva 40 vuoden laina-aika ei tarkoita sitä, että kaikissa tilanteissa pankit myöntäisivät tai asunnonostajat valitsisivat 40 vuoden laina-ajan – sopivan laina-ajan valinta tulee kuitenkin olla mahdollista.

Rakennusteollisuus RT esittää, että ASP-järjestelmän houkuttelevuutta edelleen parannetaan ja valtion vastuuta asuntolainan pääomasta korotetaan 120 000 euroon nykyisestä 60 000 eurosta.

Rakennusteollisuus RT ry

Kärkkäinen Anu
Rakennusteollisuus RT ry