

Asia: VN/11549/2026

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen ja omistusasuntolainojen valtiontakauksen sekä asuntosäästöjärjestelmän ehtojen parantaminen

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Suomen Omakotiliitto ry kiittää mahdollisuudesta lausua asiasta.

Omakotiliitto edustaa pientalo- ja vapaa-ajan asukkaita, toimii heidän edunvalvojanaan ja tarjoaa jäsenpalveluita valtakunnallisesti. Liitolla on noin 220 jäsenyhdistystä ja lähes 70 000 jäsentä (kotitaloutta). Suomessa on vajaat 1,1 miljoonaa omakotitaloa, joissa asuu noin 2,7 miljoonaa ihmistä.

Yleistä

Omakotiliitto lausuu asiaan pientalo- ja vapaa-ajan asukkaiden näkökulmasta ja pitää esityksen tavoitteita pääosin kannatettavina. Omistusasumisen edellytysten vahvistaminen, ensiasunnon hankinnan helpottaminen sekä rakennusten oikea-aikaisen korjaamisen tukeminen ovat tärkeitä tavoitteita. Näillä toimilla voidaan edistää perustuslain 19 §:n julkisella vallalla asetetun asumisen omatoimista järjestämistä tukevan tehtävän toteutumista.

Esityksessä tunnistetaan hyvin asunto-osakeyhtiöiden kasvavat haasteet korjausrahoituksen saatavuudessa. Omakotiliitto korostaa, että samat ongelmat koskettavat yhä useammin myös omakoti- ja paritalojen omistajia, erityisesti alueilla, joilla asuntojen ja kiinteistöjen vakuusarvot ovat laskeneet.

Asunto-osakeyhtiöiden korjausrahoitus

Omakotiliitto pitää hyvänä asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston ehtojen parantamista. Takaosuosuuden kasvattaminen ja vakuusehtojen joustavoittaminen voivat edistää välttämättömien korjaushankkeiden toteuttamista erityisesti pienissä asunto-osakeyhtiöissä sekä alueilla, joilla rahoituksen saatavuus on vaikeutunut.

Omakotiliitto korostaa, että järjestelmän ehtojen ja menettelyjen tulee olla sellaisia, että ne ovat käytännössä myös pienten omakotitalo, pari- tai rivitaloyhtiöiden hyödynnettävissä. Korjausrahoituksen hakemisesta ja ehdoista tulee viestiä selkeästi ja saavutettavasti.

Omakotitalot ja kiinteistömuotoisten paritalojen korjausrahoitus

Esimiehen merkittävin puute Omakotiliiton kohderyhmän näkökulmasta on, ettei vastaavia korjausrahoitusratkaisuja esitetä omakotitaloille eikä kiinteistömuotoisille paritaloille.

Esimiehen mukaan suurin osa asuinrakennusten teknisestä korjaustarpeesta kohdistuu juuri omakoti- ja rivitaloihin. Silti ehdotetut korjausrahoitusta koskevat parannukset kohdistuvat käytännössä asunto-osakeyhtiöihin.

Omakotiliitto esittää, että hallitus käynnistää selvityksen omakotitalojen ja kiinteistömuotoisten paritalojen korjausrahoitusta tukevista valtioneuvoston-, korkotuki- ja muista rahoitusratkaisuista. Tavoitteena tulee olla, ettei välttämätön korjaus jää toteuttamatta yksinomaan kiinteistön matalan vakuusarvon vuoksi tai rahoituksen saatavuus ei riipu rakennuksen omistusmuodosta.

ASP-järjestelmä ja valtioneuvoston

Omakotiliitto kannattaa ASP-järjestelmän omarahoitusosuuden alentamista sekä valtioneuvoston korottamista. Muutokset helpottavat ensiasunnon hankintaa ja madaltavat kynnystä siirtyä omistusasumiseen.

Valtioneuvoston merkitys korostuu erityisesti pientaloasumisessa ja alueilla, joilla riittävien vakuuksien saatavuus voi olla vaikeaa. Omakotiliitto pitää tärkeänä, että valtioneuvoston toimivuutta ja riittävyttä seurataan jatkossa myös pientalojen näkökulmasta niin ASP-lainoissa kuin tavallisissa asuntolainoissa. Jatkovalmistelussa tulisi varmistaa, ettei valtiotakauksesta perittävä takausmaksu muodostu esteeksi sen hyödyntämiselle tavallisessa asuntolainassa. Myös takauksen

enimmäismäärän tulisi olla riittävä ja jatkovalmistelussa tulisi arvioida nykyisen 60 000 euron enimmäismäärän korotusmahdollisuutta.

Laina-aika 40 vuoteen

Omakotiliitto pitää laina-ajan pidentämistä perusteltuna joustomahdollisuutena, joka voi helpottaa asunnon hankintaa pienentämällä kuukausittaisia lainanhoitomenoja. Samalla on kuitenkin tärkeää, että kuluttajille kerrotaan selkeästi pitkän laina-ajan vaikutuksista lainan kokonaiskustannuksiin, korkoriskiä ja pitkäaikaiseen velkaantumiseen.

Yhteenveto

Omakotiliitto kannattaa ASP-järjestelmän ja omistusasuntolainojen valtioneuvoston ehtojen parantamista ja asunto-osakeyhtiöiden korjausrahoituksen valtioneuvoston kehittämistä sekä esittää valtioneuvoston toimivuuden seurantaa erikseen pientaloasumisen näkökulmasta.

Samalla tulee varmistaa pienten pari- ja omakotitaloista muodostuvien asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuudet hyödyntää järjestelmää ja korjausrahoitusta.

Energiatohokkuuden parantamiseen liittyvien tavoitteiden rinnalla on varmistettava kotitalouksien tosiasialliset mahdollisuudet rahoittaa niiden edellyttämät investoinnit.

Omakotiliitto korostaa lopuksi, että asuinrakennusten korjausvelan ja rahoitusongelmien ratkaiseminen edellyttää koko asuinrakennuskannan huomioon ottamista. Asunto-osakeyhtiöiden rahoitusmahdollisuuksien parantaminen on tarpeellista, mutta vastaavia ratkaisuja tarvitaan myös omakotitaloissa ja kiinteistömuotoisissa paritaloissa asuville kotitalouksille.

Mahdollisuus pitää koti kunnossa ja toteuttaa välttämättömät energia- ja peruskorjaukset ei saa riippua yksinomaan rakennuksen omistusmuodosta, sijainnista tai alueen kiinteistöjen alueellisesta vakuusarvokehityksestä.

Omakotiliitto jatkaa mielellään yhteistyötä asian jatkovalmistelussa.

Kunnioittavasti

Suomen Omakotiliitto ry

Marju Silander

Jukka Malila

toiminnanjohtaja

puheenjohtaja

Silander Marju

Suomen Omakotiliitto ry