

Asia: VN/11549/2026

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen ja omistusasuntolainojen valtiontakauksen sekä asuntosäästöjärjestelmän ehtojen parantaminen

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto KVKL kiittää mahdollisuudesta lausua esityksestä ja kannattaa sitä kokonaisuudessaan. KVKL:n jäsenistö kattaa yli 3 500 kiinteistönvälittäjää, mikä on noin 85 % alan toimijoista.

Laajapohjaisen omistusasumisen tukeminen on yhteiskunnallisesti perusteltua: se ehkäisee varallisuuden keskittymistä ja kartuttaa kotitalouksien taloudellista turvaa yli sukupolvien. Ensiasunnon ostajien asema on tässä avainroolissa, minkä vuoksi esitämme, että nyt ehdotettujen ASP- ja valtiontakausmuutosten rinnalla palautettaisiin asuntolainan korkovähennysoikeus kohdennetusti ensiasunnon ostajille, vähintään ASP-säästäjille. Suomi on tällä hetkellä ainoa Pohjoismaa, jossa oman asunnon korkoja ei voi vähentää verotuksessa (vähennysoikeus poistui kokonaan vuoden 2023 alusta), kun esimerkiksi Ruotsissa vastaava 30 %:n verohyvitys korosta on yhä laajasti käytössä. KVKL esittää viisivuotista, asteittain pienenevää korkovähennystä ensiasunnon ostajille (100 %, 90 %, 50 %, 50 % ja 50 % vähennyskelpoisesta korosta), jonka arvioitu kustannus valtiolle on noin 45–55 milj. euroa vuodessa. Ensiasunnon ostaminen on usein kytköksissä myös perheen perustamiseen ja nuorilla perheellisillä voi olla rasitteena päivähoitomaksuja, opintolainoja ja niin edelleen.

Esitys vastaa suoraan niihin ongelmiin, jotka näkyvät tuoreimmassa asuntomarkkinadatassa: asuntokauppojen määrä on yhä selvästi vuoden 2021 tasoa matalampi ja pudotus kohdistuu voimakkaimmin uudiskohteisiin ja ensiasunnon ostajiin (33 232 kauppaa tammi-elokuussa 2026, joista uusia asuntoja enää 815, mikä on 89 % vähemmän kuin vuoden 2021 huipulla), samalla kun kotitalouksien korkomenot ovat yhä noin 3,5-kertaiset vuoteen 2021 nähden.

Kannatamme esitysluonnoksen keskeisiä ehdotuksia hallittuna ja perusteltuna tapana alentaa oman asunnon rahoituksen kynnystä, ja katsoo, että korkovähennysoikeuden palauttaminen ensiasunnon ostajille täydentäisi näitä muutoksia luontevasti.

2. ASP-järjestelmää ja asuntolainojen valtiontakausta koskevat ehdotukset

ASP-lainan omarahoitusosuuden alentaminen kymmenestä viiteen prosenttiin on kannatettava muutos, joka helpottaa erityisesti nuorten ja ensiasunnon ostajien pääsyä omistusasumisen alkuun tilanteessa, jossa korkomenojen nousu on syönyt kotitalouksien säästämiskykyä.

On perusteltua, että asuntolainajärjestelmä on tältäkin osin linjassa, joten 40 vuoden laina-ajan mahdollistaminen on ASP-lainoissakin mahdollistettava ja valtiontakauslainojen enimmäisosuuden nostaminen ASP-lainan osalta 95 prosenttiin sekä muiden valtiontakauslainojen osalta 90 prosenttiin asunnon hankintahinnasta sekä näiden lainojen enimmäislaina-ajan pidentäminen yhdenmukaistaa sääntelyä.

3. Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakaus

Kannatamme perusparannuslainojen valtiontakauksen korottamista 80 prosenttiin kohtuullisista kustannuksista (taloyhtiön lainakanta enintään 70 % käyvästä arvosta).

Taloyhtiölainojen korkorasitus on noussut merkittävästi nollakorkokauden jälkeen: asuntoyhteisöjen lainakanta kasvoi Suomen Pankin tilastojen mukaan 34,0 mrd. eurosta (2019) 46,5 mrd. euroon (2026), ja kannan korko oli korkeimmillaan 4,51 % alkuvuonna 2024.

Rahoituksen saannin helpottaminen peruskorjauksiin auttaa taloyhtiöitä pitämään kiinteistökannan kunnossa ja hillitsee osaltaan vastikkeiden nousupainetta pitkällä aikavälillä, mikä tukee myös asuntojen myytävyyttä.

Viljamaa Tuomas
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry