

Asia: VN/11549/2026

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen ja omistusasuntolainojen valtiontakauksen sekä asuntosäästöjärjestelmän ehtojen parantaminen

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 370 000 asuntoa. Nämä asunnot muodostavat lähes 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 570 000 asukasta.

Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa. Yhdistyksellämme on noin 37 000 jäsentä.

Suomen Vuokranantajat ry kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esityksestä Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen ja omistusasuntolainojen valtiontakauksen sekä asuntosäästöjärjestelmän ehtojen parantaminen koskevaksi lainsäädännöksi.

Yleisesti esityksestä

Suomen Vuokranantajat pitää esityksen tavoitteita ja ehdotettuja muutoksia pääosin erittäin kannatettavina. Asunto- ja rahoitusmarkkinat ovat viime vuosina muuttuneet nopeasti. Samalla asunto-osakeyhtiöiden korjaustarpeet kasvavat rakennuskannan ikääntyessä, ja alueelliset erot asuntojen arvoissa sekä rahoituksen saatavuudessa ovat kasvaneet.

Toimivat rahoitusmarkkinat ovat keskeinen edellytys toimiville asuntomarkkinoille. Rahoitusta koskevan sääntelyn tulisi mahdollistaa taloudellisesti perusteltujen investointien toteuttaminen sekä jättää kotitalouksille ja rahoittajille riittävästi joustavuutta ja mahdollisuuksia sopia tarkoituksenmukaisista rahoitusratkaisuista.

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakaus

Suomen Vuokranantajat kannattaa asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston ehtojen parantamista.

Esityksessä 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.

Muutokselle on selkeä tarve. Nykyinen takausjärjestelmä ei ole käytännössä toiminut tarkoitetulla tavalla. Vaikka järjestelmä on ollut olemassa jo pitkään, takauslainoja on myönnetty vain yksi. Samaan aikaan taloyhtiöiden rahoituksen saatavuudessa on ilmennyt kasvavia ongelmia ja alueelliset erot ovat suuria. Esitysluonnoksen mukaan esimerkiksi 21 prosentilla isännöitsijöistä on hallinnoinnissaan kohteita, joissa putkiremontteja on jäänyt toteutumatta rahoitusvaikeuksien vuoksi. Taantuvilla alueilla osuus on 42 prosenttia.

Korjausten lykkääntyminen rahoituksen saatavuuden vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista. Tarpeellisten korjausten siirtäminen voi kasvattaa korjausvelkaa ja myöhempiä korjauskustannuksia sekä heikentää asuntojen arvoa ja asuntokannan laatua. Rahoitusongelmat koskevat sekä omistusasujia että yksityisiä vuokranantajia ja voivat pahimmillaan johtaa tilanteeseen, jossa muuten elinkelpoisen taloyhtiön välttämättömiä korjauksia ei pystytä toteuttamaan.

Suomen Vuokranantajien jäseniltä saadun palautteen perusteella pankkien suhtautuminen taloyhtiöiden korjausrahoitukseen on tällä hetkellä paikoin hyvin varovaista. Siksi on tärkeää, että valtioneuvoston ehtojen parantaminen näkyy myös käytännössä rahoituksen parempana saatavuutena. Riskien asianmukainen arviointi on jatkossakin välttämätöntä, mutta valtioneuvoston tarkoituksena on nimenomaan mahdollistaa rahoitusta myös sellaisille taloyhtiöille, joiden korjaushankkeita pankit eivät ilman takausta olisi valmiita rahoittamaan. Tämä vastaa myös esityksen tavoitetta mahdollistaa peruskorjauslainoitusta asunto-osakeyhtiöille, jotka eivät saa rahoitusta ilman valtioneuvoston takausta.

Valtioneuvoston tarjoaman riskisuoja tulisi siten näkyä aidosti pankkien luottopäätöksissä. Rahoituspäätöksissä tulisi tarkastella taloyhtiön takaisinmaksukykyä, korjaushankkeen tarpeellisuutta ja taloudellista kokonaisuutta riittävän laajasti. Erityisesti on vältettävä tilannetta, jossa rahoituksen saatavuus ratkeaa käytännössä liian kaavamaisesti esimerkiksi kiinteistön sijainnin tai nykyisen vakuusarvon perusteella. Esitysluonnoksessakin todetaan, että uudistuksen vaikutukset riippuvat pitkälti siitä, miten pankit arvioivat kohteiden riskiä alueellisesti ja miten ne myöntävät lainoja oman riskinarviointinsa ja lainoituspolitiikkansa puitteissa.

Uudistuksen onnistumista tulisikin arvioida ennen kaikkea sen perusteella, paraneeko taloyhtiöiden korjausrahoituksen saatavuus käytännössä. Jos valtioneuvoston ehtoja parannetaan mutta pankkien luotonanto säilyy yhtä varovaisena kuin nykyisin, järjestelmä ei täytä sille asetettua tarkoitusta. Tämän vuoksi Suomen Vuokranantajat pitää tärkeänä, että uudistuksen jälkeen seurataan valtioneuvoston käytön lisäksi sen vaikutuksia lainapäätöksiin ja taloyhtiöiden tosiasialliseen mahdollisuuteen rahoittaa tarpeellisia peruskorjauksia. Mikäli rahoituksen saatavuus ei uudistuksesta huolimatta parane, järjestelmän ehtoja ja toimivuutta tulee arvioida uudelleen. Esimerkiksi takauslainan ulottaminen kattamaan koko perusparannushankkeen kustannukset saattaa tulla kyseeseen.

ASP-järjestelmän omarahoitusosuuden alentaminen

Suomen Vuokranantajat kannattaa ASP-lainan omarahoitusosuuden alentamista kymmenestä prosentista viiteen prosenttiin sekä tähän liittyvää valtiontakauksen osuuden nostamista.

Nykytilanteessa ASP-säästäjältä edellytetään kymmenen prosentin omarahoitusosuutta, vaikka ensiasunnon hankintaan otettavan tavallisen asuntolainan enimmäisluototussuhde mahdollistaa asunnon hankkimisen viiden prosentin omarahoitusosuudella. Ehdotettu muutos poistaisi tätä epäsymmetriaa ja tekisi ASP-järjestelmästä houkuttelevamman.

Omarahoitusosuuden alentaminen voi aikaistaa ensiasunnon hankintaa erityisesti kotitalouksilla, joiden tulot ja lainanhoitokyky ovat riittävät, mutta joille vaadittavan omarahoitusosuuden kerryttäminen muodostuu asunnon hankintaa rajoittavaksi tekijäksi.

Suomen Vuokranantajat pitää tärkeänä, että asuntorahoituksen sääntely ei tarpeettomasti vaikeuta kotitalouksien mahdollisuuksia siirtyä elämäntilanteensa ja omien preferenssiensä mukaisesti vuokra-asumisesta omistusasumiseen. Vuokra- ja omistusasuminen ovat toisiaan täydentäviä asumismuotoja, ja toimivilla asuntomarkkinoilla kotitalouksilla tulee olla mahdollisimman hyvät edellytykset valita omaan tilanteeseensa sopiva asumismuoto.

ASP- ja valtiontakauslainojen enimmäislaina-ajan pidentäminen

Suomen Vuokranantajat kannattaa ASP-lainojen ja valtiontakauslainojen enimmäislaina-ajan pidentämistä 25 vuodesta 40 vuoteen.

Muutos yhdenmukaistaisi erityislainsäädännön yleisen asuntolainasääntelyn kanssa. Yleisten asuntolainojen enimmäislaina-aika on jo pidennetty 40 vuoteen, minkä vuoksi ASP- ja valtiontakauslainojen 25 vuoden rajoitus muodostaa tarpeettoman poikkeuksen.

Pidemmän laina-ajan keskeinen hyöty on kotitalouksien taloudellisen joustavuuden lisääntyminen. Se mahdollistaa pienemmän kuukausittaisen lainanhoitoerän ja jättää kotitaloudelle enemmän liikkumavaraa säästämiseen, sijoittamiseen ja kuluttamiseen. Enimmäislaina-ajan pidentäminen ei myöskään tarkoita, että kaikkien lainojen tulisi olla 40-vuotisia. Luotonantajan ja asiakkaan tehtäväksi jää arvioida kuhunkin tilanteeseen sopiva laina-aika.

Laina-aikojen tarkastelussa ei ole perusteltua kiinnittää huomiota yksinomaan laina-aikana maksettavien korkojen euromäärään. Pidempi laina-aika pienentää kuukausittaista lyhennystä, jolloin kotitalous voi käyttää vapautuvan kassavirran esimerkiksi muuhun säästämiseen tai sijoittamiseen. Kotitalouden varallisuuden muodostumisen kannalta olennaista on siten tarkastella kokonaisuutta eikä ainoastaan asuntolainan mahdollisimman nopeaa takaisinmaksua. Myös esitysluonnoksessa tunnistetaan mahdollisuus sijoittaa pidemmän laina-ajan seurauksena syntyvä kuukausittainen säästö ja kerryttää siten sijoitusvarallisuutta asuntolainan lyhentämisen rinnalla.

Suomen Vuokranantajat pitää yleisesti perusteltuna sääntelyä, joka mahdollistaa erilaiset rahoitusratkaisut sen sijaan, että lainsäädännöllä ohjattaisiin kotitalouksia tarpeettoman tiukasti tietynlaiseen lainan takaisinmaksurakenteeseen. Keskeistä on lainanottajan riittävä maksukyky ja pankin asianmukainen luottokelpoisuuden arviointi.

Muutosten vaikutukset asuntomarkkinoihin

Esitysluonnoksessa arvioidaan, että suuremmat lainamäärät voivat pitkällä aikavälillä johtaa asuntojen hintojen nousuun ja kotitalouksien velkaantumisen kasvuun. Samalla esityksessä todetaan vaikutusten riippuvan olennaisesti taloudellisesta tilanteesta ja korkotasosta.

Suomen Vuokranantajat pitää vaikutusarvioinnissa tärkeänä huomioida myös asuntotarjonnan merkitys. Rahoituksen saatavuuden paranemisen vaikutus asuntojen hintoihin riippuu olennaisesti siitä, kuinka asuntojen tarjonta reagoi kysynnän muutoksiin. Mikäli kysynnän vahvistuminen lisää myös asuntorakentamista, hintavaikutus jää pienemmäksi. Tällä hetkellä asuntotarjontaa on kasvukeskuksissa runsaasti ja kun rakentamisen edellytykset paranevat, rakennusyhtiöt ovat halukkaita ja valmiita lisäämään tuotantoa.

Tästä syystä rahoitusta koskevia uudistuksia on tärkeää tarkastella osana laajempaa asuntopolitiikkaa. Riittävä kaavoitus, tonttitarjonta ja edellytykset markkinaehtoiselle asuntotuotannolle ovat keskeisiä tekijöitä siinä, että kysynnän kasvu voi johtaa asuntojen tarjonnan lisääntymiseen eikä ainoastaan olemassa olevan asuntokannan hintojen muutoksiin.

Yhteenveto

Suomen Vuokranantajat kannattaa hallituksen esitysluonnoksen keskeisiä muutoksia.

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksen ehtojen parantaminen voi helpottaa taloudellisesti perusteltujen korjausten toteuttamista tilanteissa, joissa rahoituksen saatavuus muodostuu niiden esteeksi. Tämä on tärkeää rakennuskannan kunnon, asuntojen arvon, toimivien vuokra-asuntomarkkinoiden kannalta ja lopulta asukkaan kannalta.

ASP-järjestelmän omarahoitusosuuden alentaminen viiteen prosenttiin puolestaan yhdenmukaistaa ASP-säästäjien asemaa muiden ensiasunnonostajien kanssa ja madaltaa omistusasumiseen siirtymisen kynnystä.

ASP- ja valtiontakauslainojen enimmäislaina-ajan pidentäminen 40 vuoteen lisää kotitalouksien taloudellista joustavuutta ja yhdenmukaistaa erityislainsäädännön yleisen asuntolainasääntelyn kanssa. Suomen Vuokranantajat pitää perusteltuna, että sääntely mahdollistaa erilaiset laina-ajat ja jättää kotitalouksille ja rahoittajille mahdollisuuden valita kuhunkin tilanteeseen tarkoituksenmukainen rahoitusratkaisu.

Eemeli Karlsson

Ekonomisti

Suomen Vuokranantajat ry

Karlsson Eemeli
Suomen Vuokranantajat ry