

Ympäristöministeriölle

VN/11549/2026

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen ja omistusasuntolainojen valtiontakauksen sekä asuntosäästöjärjestelmän ehtojen parantaminen

Finanssiala kannattaa osaa ehdotuksista – asuntolainojen valtiontakausta koskevaa vaikutusarviota kuitenkin tarpeen syventää

- Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakaukseen ehdotetut muutokset ovat osin oikeansuuntaisia, mutta niiden käytännön vaikutukset voivat jäädä selvästi toivottua pienemmiksi.
- Asuntosäästöjärjestelmän ("ASP") omarahoitusosuuteen ja laina-aikaan ehdotetut muutokset ovat perusteltuja ja parantavat ensiasunnon ostajien mahdollisuuksia hankkia itselleen sopiva asunto.
- Asuntolainojen valtiontakaukseen ehdotetut muutokset voivat vaikuttaa merkittävästi takausmarkkinoiden toimintaan. Muutosten vaikutusarviota olisikin syvennettävä, jotta vaikutukset niin markkinakilpailuun, yksityiseen yritystoimintaan kuin valtion riskeihinkin tulisivat huolella selvitettyiksi.

1 Kehysriihen päätökset oikeansuuntaisia

Hallituksen kevään 2026 kehysriihessä päätettiin eräistä lainsäädäntömuutoksista, joilla pyritään helpottamaan asunnon hankkimista ja rahoituksen saantia asunto-osakeyhtiöiden peruskorjauksiin. Muutokset on tarkoitus saattaa voimaan 1.1.2027.

Hallituksen lakiesitysluonnoksen mukaan asunto-osakeyhtiöiden perusparannukseen otettavan takauslainan määrää nostettaisiin 80 prosenttiin kohtuullisista kustannuksista (nyt 70 %), ja taloyhtiöllä saisi olla yhteensä lainoja 70 % kohteen käyvästä arvosta, jos olemassa olevat lainat ovat kiinnitysvakuudellisia paremmalla etuoikeudella (nyt 50 %). ASP-lainan vähimmäissäästöosuus laskettaisiin viiteen prosenttiin asunnon hankintahinnasta (nyt 10 %). Lisäksi ASP-lainan ja omistusasunnon valtiontakauslainan enimmäislaina-aikaa pidennettäisiin nykyisestä 25 vuodesta 40 vuoteen. Valtiontakaus kattaisi ASP-lainoissa jatkossa 95 prosenttia (nyt 90 %) ja valtiontakauslainoissa 90 prosenttia (nyt 85 %) asunnon hankintahinnasta.

Finanssiala ry (FA) pitää lakiesitysluonnoksen tavoitteita perusteltuina. On tärkeää, että asuntorahoituksen sääntelyä kehitetään tavalla, joka tukee ensiasunnon hankintaa ja asuntomarkkinoiden toimivuutta. Samalla on kuitenkin perusteltua arvioida huolellisesti ehdotettujen muutosten vaikutuksia nykyisiin vakuus- ja takausmarkkinoihin. Erityisesti tulee välttää toimia, joilla julkinen valta syrjäyttää yksityisiä toimijoita markkinoilta.

2 Perusparannuslainojen valtiontakauksen käyttökelpoisuutta tarpeen lisätä

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakaus on luonteeltaan täytetakaus, jota myönnetään valtion talousarviossa osoitettujen hyväksymisvaltuuksien rajoissa ja valtioneuvoston vahvistamien alueellisten ja muiden käyttöperusteiden mukaisesti. Takausmaksu on 2 prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta. Takauksen käyttö on jäänyt sen ehtojen vuoksi hyvin vähäiseksi.

FA pitää lakiesitysluonnoksessa ehdotettuja muutoksia osin oikeansuuntaisina mutta katsoo, että niiden käytännön vaikutukset voivat jäädä selvästi toivottua pienemmiksi.

Lakiesitysluonnoksen mukaan takauslainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevien lainojen yhteismäärä voi jatkossa olla enintään 70 prosenttia kohteen käyvästä arvosta nykyisen 50 prosentin sijasta. Tämä voi helpottaa esimerkiksi muuttotappio-paikkakunnilla sijaitsevien asunto-osakeyhtiöiden perusparannusten rahoittamista. On kuitenkin muistettava, että myönteinen luotonpäätos edellyttää aina asiakkaan maksukyvyn varmistamista. Vakuuksillakin on merkitystä päätöstä tehtäessä, mutta hyväkään vakuus tai takaus ei pysty korvaamaan maksukyvyn puutteita. Ehdotettu enimmäisluototussuhteen nosto ei tuo tähän muutosta, minkä vuoksi sen vaikutus luotonsaantiin voi jäädä vähäiseksi.

Rajoittavaksi tekijäksi voi lisäksi muodostua takauslainan enimmäismäärä suhteessa korjauskustannuksiin. Asunto-osakeyhtiöiden perusparannukset rahoitetaan yleensä kokonaan lainalla, joka jyvitetään hankkeen valmistuttua osakkaille. Ehdotettu takauslainan enimmäismäärän nosto 70 prosentista 80 prosenttiin kohtuullisista perusparannuskustannuksista on askel oikeaan suuntaan, mutta se ei ole useimmissa tapauksissa riittävä hankkeen läpiviemiseksi. Käytännössä vain harvoissa tapauksissa osakkaat keräävät etukäteen merkittävässä määrin osakassuorituksia rakennusten isojen perusparannuksen kuten LVIS-remontin toteuttamiseksi. FA toteaaakin, että asunto-osakeyhtiöiden korjausvelan määrää voitaisiin tehokkaammin pienentää, jos takauslaina ulotettaisiin kattamaan kokonaan perusparannushankkeen kohtuulliseksi arvioidut kustannukset.

3 Asuntosäästöjärjestelmän muutokset kannatettavia

Asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain mukaan asuntosäästötalletusten sekä niille suoritettavan koron ja lisäkoron yhteismäärän on nykyisin oltava vähintään 10 % asunnon hankintahinnasta. Pankin myöntämän ns. vastaantulolainan ("ASP-lainan") määrä saa olla enintään yhdeksän kertaa asuntosäästötalletusten määrä. Laina-aika on enintään 25 vuotta.

FA kannattaa lakiesitysluonnoksessa ehdotettua omarahoitusosuuden alentamista 5 prosenttiin asunnon hankintahinnasta. Uusi osuus olisi linjassa ensiasunnonostajia koskevan enimmäisluototussuhdesääntelyn kanssa. Nykyinen 10 prosentin omarahoitusosuus heikentää ASP-lainan kilpailukykyä suhteessa tavalliseen asuntolainaan ja voi erityisesti kasvukeskuksissa nostaa tarpeettomasti ensiasunnon hankinnan kynnystä. Samalla se vähentää muuten toimivan ASP-järjestelmän houkuttelevuutta.

FA kannattaa myös ASP-lainojen enimmäislaina-ajan pidentämistä 40 vuoteen eli yhtäläiseksi tavallisten asuntolainojen kanssa. On tärkeää, että ASP-laina on tältäkin osin kilpailukykyinen vaihtoehto. Pidemmät laina-ajat mahdollistavat kotitalouksille samanaikaisen säästämisen lainanhoidon ohella ja sitä kautta varallisuuden hajauttamisen myös asunto-omaisuuden ulkopuolelle. Lisäksi erityisesti nuorille asunnonostajille enimmäislaina-ajan pidennys on tervetullut lainanhoitomenojen hallinnan kannalta.

FA huomauttaa, että lopullisessa lakiesityksessä tulisi tarkentaa, että omarahoitusosuuden alentaminen koskee myös niitä, jotka ovat aloittaneet ASP-säästämisen jo ennen lakimuutoksen voimaantuloa. Lisäksi esityksessä tulisi ottaa huomioon asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain 8 §:ssä mainittu väliaikaisrahoitus, jonka raja-arvoja tulisi muokata vastaamaan lain 12 §:ään tehtäviä muutoksia.

Ehdotettujen muutosten vaikutusten osalta FA toteaa, että omarahoitusosuuden alentaminen voi jossain määrin lisätä sellaisia tapauksia, joissa lainahakemusta ei voida hyväksyä, koska valtiontakauksen euromääräinen enimmäismäärä (60 000 euroa) ei riitä.

FA haluaa tässä yhteydessä nostaa myös esille epäselvyyden, joka liittyy ASP-lainaan. Asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain 2 §:n mukaan "vastaantulolainalla" tarkoitetaan lainaa, jonka luotonantaja myöntää asuntosäästäjälle asuntosäästösopimuksen perusteella, kun lainan edellytykset täyttyvät. Vastaavasti "korkotukilainalla" tarkoitetaan vastaantulolainaa, josta valtio maksaa luotonantajalle korkohyvitystä. Valtiokonttorin ohjeissa käytetään lisäksi termiä "lisälaina", jota ei ole määritetty laissa. Lain 12 §:ssä todetaan, että asuntosäästäjä ja luottolaitos voivat sopia, että asunnon rahoitukseen käytetään myös muita kuin asuntosäästötilille talletettuja varoja. Näitä varoja ei kuitenkaan oteta huomioon laskettaessa vastaantulolainan suuruutta. Näihin muihin säästöihin liittyen myönnettäisiin Valtiokonttorin käyttämän terminologian mukaan "lisälainaa".

Lain 25 §:ssä todetaan, että vastaantulolainaan voidaan myöntää valtion toissijainen täytetäkaus. Se on maksuton. Lisälainan osalta valtiontakauksesta ei ole mainintaa. Lain sanamuoto jättää avoimeksi sen, olisiko tällainen takaus "valtiontakaus ensiasuntoon" vai "asuntolainan valtiontakaus". Asiakkaiden kannalta tilannetta selkeyttäisi, jos myös lisälainaan myönnettäisiin maksuton valtiontakaus. Se tekisi ASP-lainasta tuotteena asiakkaille helpommin ymmärrettävän, eikä rahoitusta tarvitsisi jakaa eri lainoihin, joka on lisätyön vuoksi prosessuaalisesti tehotonta ja kasvattaa asiakkaiden kuluja.

4 Asuntolainojen valtiontakauksen ehtomuutosten vaikutuksia markkinaehtoiseen toimintaan selvitettävä tarkemmin

Asuntolainan valtiontakauksesta annetun lain mukaan valtio on nykyisin vastuussa luottolaitoksen myöntämän asuntolainan siitä osasta, joka vastaa enintään 85 prosenttia (ASP-laina: 90 %) asunnon hankintahinnasta ja enintään 20 prosenttia (ASP-laina: 25 %) lainan jäljellä olevasta pääomasta. Euromääräinen takauksen enimmäismäärä on 60 000 euroa. Takauksesta perittävä takausmaksu on 2,5 prosenttia takauksen määrästä lukuun ottamatta ASP-lainoja, joille takaus on

maksuton. Valtion takaaman asuntolainan (valtionehtauslainan) enimmäispituus on 25 vuotta.

Lakiesitysluonnoksessa ehdotetaan valtionehtauksen kattavuuden laajentamista 5 prosenttiyksiköllä 90 prosenttiin asunnon hankintahinnasta (ASP-laina: 95 %). Lisäksi valtionehtauslainten enimmäispituutta ehdotetaan pidennettävän 40 vuoteen.

FA pitää hyvänä erilaisten vakuusvaihtoehtojen tarjolla oloa, koska tämä parantaa kotitalouksien mahdollisuuksia hankkia oma asunto. Valtionehtauksen enimmäispituuden nostaminen on linjassa kesäkuussa 2026 voimaan tulleen lakimuutoksen myötä, joka pidentää asuntoluottojen enimmäispituuden 40 vuoteen. Sen myötä valtionehtauksen hyödyntämismahdollisuus säilyy myös pidemmissä lainoissa.

FA kuitenkin toteaa, että takauksen kattavuuden laajentaminen ja takausajan pidentäminen voivat vaikuttaa markkinoiden kilpailutilanteeseen ja vähentää yksityisten markkinaehtoisten vakuus- ja takausratkaisujen käyttöä. Vaikutukset kohdistuisivat erityisesti vakuutusyhtiöiden tarjoamiin takaus- ja vakuustuotteisiin.

Kaiken kaikkiaan FA:n mielestä asuntolainten valtionehtaukseen esitetyt muutokset merkitsivät julkisen vallan puuttumista hyvin toimiviin yksityisiin markkinoihin, jotka tarjoavat kotitalouksille erilaisia riskien mukaisesti hinnoiteltuja takauustuotteita vaihtoehtona valtionehtaukselle. Esitysluonnoksessa ei ole riittävästi arvioitu valtionehtauksen ehtojen laajentamisen vaikutuksia yksityisten takauustuotteiden kysyntään, markkinakilpailuun, takauksen hinnoitteluun ja valtionehtauksen riskeihin. Esitysluonnoksen voidaan myös katsoa olevan vastoin pääministeri Orpon hallituksen ohjelman luvun 6.2 kirjausta, jonka mukaan hallituksen tavoitteena on reilun ja avoimen kilpailun edistäminen. FA:n mielestä esityksen perusteita ja sisältöä tulisi harkita huolellisesti kattavan vaikutusarvion pohjalta.

5 Vuodenvaihte huono ajankohta muutosten voimaantulolle

Lakiesitysluonnoksen mukaan ehdotukset on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2027. Vuoden ensimmäinen päivä on pankeille hankala ajankohta siihen yleensä osuvien erilaisten tietojärjestelmä- ja viranomaisraportointimuutosten vuoksi. Jotta ehdotusten toimeenpano sujuisi ongelmitta ja pankit voisivat vastata heti asiakkaiden kysyntään, FA esittääkin, että muutokset tulisivat voimaan vasta 1.3.2027.

FINANSSIALA RY

Veli-Matti Mattila

Pääekonomisti