

Asia: VN/11549/2026

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen ja omistusasuntolainojen valtiontakauksen sekä asuntosäästöjärjestelmän ehtojen parantaminen

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa.

Lausunnonantajasta

Rakli kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä sekä näiden ammattimaisia edustajia. Raklin jäsenenä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 miljardia euroa.

Yleiset huomiot

Rakli pitää esityksen keskeisiä tavoitteita ja ehdotuksia lähtökohtaisesti kannatettavina. Tarkastelemme ehdotettuja toimenpiteitä asuntomarkkinoiden kokonaistoimivuuden sekä rakennetun ympäristön korjausvelan vähentämisen näkökulmasta. Esitys parantaa asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuuksia toteuttaa välttämättömiä korjaushankkeita sekä edistää rakennuskannan pitäjän teistä ylläpitoa. Lähtökohtana asuntorahoituksen saatavuutta tukevissa toimissa tulee olla asuntomarkkinoiden toimivuuden edistäminen, eikä sääntelyllä tule tarpeettomasti vaikeuttaa rahoituksen saatavuutta tai kilpailua markkinoilla. Myös toimet, joilla helpotetaan erityisesti nuorten ensiasunnon ostajien mahdollisuuksia hankkia oma asunto sekä parannetaan asuntokaupan toimintaedellytyksiä, ovat lähtökohtaisesti kannatettavia.

Raklin näkemyksen mukaan esitetyt keinot tukevat näiden tavoitteiden saavuttamista.

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston kehittäminen

Rakli kannattaa asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston kehittäminen. Rakli pitää myönteisenä ehdotusta nostaa takauslainan enimmäismäärä 70 prosentista 80 prosenttiin korjauskustannuksista sekä ehdotusta nostaa takauslainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevien lainojen yhteismäärä enintään 70 prosenttiin kohteen käyvästä arvosta. Muutokset parantavat valtioneuvoston käytettävyyttä.

Asunto-osakeyhtiökannassa on jo tällä hetkellä huomattava määrä rakennuksia, joiden korjaustarve on merkittävä ja tämä korjausvelka tulee entisestään kasvamaan lähivuosina. Asuntojen hintakehitys on eriytynyt voimakkaasti alueittain, minkä seurauksena erityisesti matalampien vakuusarvojen alueilla taloyhtiöiden mahdollisuudet saada korjausrahoitusta ovat heikentyneet. Myös teknisesti tarpeellisia ja pitkällä aikavälillä taloudellisesti järkeviä korjauksia voi jäädä toteutumatta rahoituksen puutteen vuoksi. Toimiva takausjärjestelmä voi osaltaan ehkäistä korjausvelan kasvua, edistää rakennuskannan kunnossapitoa sekä tukea alueiden elinvoimaa ja asuntojen arvon säilymistä.

Esitysluonnoksen mukaan valtion takauksia myönnetään vain hankkeille, joissa lainansaajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset takauslainan takaisin maksamiseen. Tämä on tärkeä lähtökohta.

Toimiva takausjärjestelmä todennäköisesti kannustaisi asunto-osakeyhtiöitä hakemaan aikaisempaa enemmän valtion takaamaa perusparannuslainaa, mikä osaltaan lisäisi perusparannushankkeita ja parantaisi siten rakennusalan työllisyyttä ja verotuloja. Perusparannushankkeiden määrän kasvu parantaisi myös rakennuskannan laatua, energiatehokkuutta ja edistäisi valtion ilmastotavoitteita.

Esityksessä ei kuitenkaan ehdoteta muutoksia takausmaksun määrään, joka olisi edelleen kaksi prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta. Takausmaksua voi pitää korkeana ja Rakli esittääkin harkittavaksi, että takauspalkkion tasoa arvioitaisiin uudelleen, sillä nykyinen kahden prosentin maksu voi heikentää järjestelmän käyttöä.

ASP-järjestelmän kehittäminen

Rakli kannattaa ASP-järjestelmään esitettyjä muutoksia. Esityksen mukaan omahoito-osuutta alennettaisiin 10 prosentista 5 prosenttiin, valtioneuvoston takauslainan osuutta nostettaisiin 95 prosenttiin sekä enimmäislaina-ajan pidennettäisiin 40 vuoteen. Ehdotukset lisäävät järjestelmän houkuttelevuutta ja käytettävyyttä. Muutokset vastaavat myös paremmin nykyisiä ensiasunnon ostajien tarpeita sekä yleistä asuntolainamarkkinatilannetta.

Raklin näkemyksen mukaan on tärkeää, että ASP-järjestelmä säilyy kilpailukykyisenä ja aidosti ensiasunnon hankintaa tukevana järjestelmänä myös muuttuvassa markkinaympäristössä. Esitetyt muutokset helpottavat erityisesti niiden nuorten kotitalouksien asemaa, joiden mahdollisuudet kerryttää merkittävää omarahoitusosuutta ovat rajalliset.

Asuntolainojen valtiontakaukset

Esityksen mukaan valtiontakauslainan osuutta nostettaisiin 85 prosentista 90 prosenttiin ja, mikäli kyseessä on uusi omaan käyttöön hankittu asunto ja laina on myönnetty ASP:n vastaantulolainana, voisi valtiontakauslainan osuus olla enintään 95 prosenttia. Laina-aikaa esitetään pidennettävän 40 vuoteen. Rakli kannattaa esityksiä, sillä ne parantavat kotitalouksien mahdollisuuksia järjestää asuntorahoituksensa tarkoituksenmukaisella tavalla. Muutokset yksinkertaistavat järjestelmää ja vähentävät eri rahoitusmuotojen välisiä perusteettomia eroja.

Vaikutusten seuranta

Rakli pitää tärkeänä, että uudistusten vaikutuksia seurataan sekä asunto-osakeyhtiöiden korjausrahoituksen että kotitalouksien asuntorahoituksen näkökulmasta. Erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, lisäävätkö muutokset käytännössä korjaushankkeiden toteutumista niissä taloyhtiöissä, joissa rahoituksen saatavuus on ollut ongelmallista. Lisäksi tulee arvioida vaikutuksia ensiasunnon hankintaan, asuntokaupan ja -markkinan toimivuuteen sekä valtion takausvastuiden kehittymiseen.

Rakli kannattaa hallituksen esitysluonnoksen keskeisiä tavoitteita ja ehdotuksia. Esitys parantaa asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuuksia toteuttaa välttämättömiä korjaushankkeita, helpottaa ensiasunnon hankintaa ja vahvistaa asuntomarkkinoiden toimivuutta. Rakli pitää tärkeänä, että rahoituksen saatavuutta tukevia toimia jatketaan myös tulevaisuudessa siten, että ne edistävät markkinoiden toimivuutta, asumisen kohtuuhintaisuutta ja rakennuskannan pitkäjänteistä ylläpitoa.

Tasa Aija
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry