

21.9.2026

Ympäristöministeriö

Asia: VN/11549/2026

**ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN PERUSPARANNUSLAINOJEN JA
OMISTUSASUNTOLAINOJEN VALTIONTAKAUKSEN SEKÄ
ASUNTOSÄÄSTÖJÄRJESTELMÄN EHTOJEN PARANTAMINEN**

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokratilayhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 27 550 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto Lausunto on jätetty lausuntopalvelut.fi -palvelun kautta. Alla Kiinteistöliiton vastaukset lausuntopalvelussa esitettyihin kysymyksiin.

Perusparannuslainat

On erittäin kannatettavaa, että asunto-osakeyhtiöiden perusparannuksen takauslainan ehtoja nyt ehdotetaan parannettaviksi lainan kokonaismäärän ja takauslainaosuuden kohdalla.

Taloyhtiöiden korjaustarpeet ovat kasvavia, ja vuosina 2023 ja 2024 korjausrakentamisen määrä jäi arvioiden mukaan jälkeen taloyhtiöiden tarpeista, mikä tulee entisestään lisäämään lähivuosien tarvetta korjauksiin. Lisäksi korjaamisen rahoitus on noussut yhä suuremmaksi haasteeksi heikon talouskehityksen ja laskeneiden vakuusarvojen takia. Takauslainan ehtojen kunnostaminen voi tuoda useille taloyhtiöille lisää varmuutta rahoituksen saamiseksi.

Uudistusesitys jää kuitenkin vielä keskeneräiseksi, sillä takauspalkkio jäisi edelleen nykyiseen kahteen prosenttiin myönnetyn takauslainan pääomasta. Asiaa ei ole myöskään lainkaan käsitelty esitysluonnoksessa.

Kiinteistöliitto esittää, että taloyhtiöiden täytetakuksen takauspalkkiota tulisi leikata 0,5 prosenttiin. Valtion takaustuotteissa tyypillisin takauspalkkion koko on juuri 0,5 prosenttia.

21.9.2026

Kiinteistöliitto perustelee takauspalkkion koon pienentämistarvetta sillä, että peruskorjattavat taloyhtiöt ovat vähäriskisiä, ja vakuusarvo tulee nousemaan toteutettavien hankkeiden seurauksena.

Asunto-osakeyhtiöiden peruskorjauksien kohteena on tällä hetkellä paljon 1970- ja 1980-luvulla rakennettujen kerrostaloyhtiöiden rakennuksia. Kiinteistöliiton kyselyihin perustuvien analyysien perusteella lainansaantihaasteet ovat viime vuosina kasvaneet, joskin vielä viime vuosiin saakka tyystin ilman rahoitusta jääneiden kohteiden määrä on ollut vähäinen.

Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, etteikö haastetta olisi vähintään piilevänä olemassa enemmän kuin pelkät kokonaan ilman rahoitusta päättyneet rahoitushakujen tai vaikkapa taloyhtiöiden konkurssihakemusten vähäiset määrät antavat aihetta olettaa. Vuodesta 2023 vallalla ollut osakehuoneistojen markkinahintojen tuntuva laskukierre on leikannut kaikkialla maassa taloyhtiöiden vakuusarvoja. Lisäksi monilla alueilla vähintään reaaliarvot ovat laskeneet jo noin kymmenen vuoden ajan.

Jotta olemassa olevaa asuinrakennuskantaa pystytään ylläpitämään käyttökuntoisena, tarvitaan useita toisiaan tukevia toimenpiteitä, joista yksi on täytetakaustajärjestelmän päivitys, ja toinen taloyhtiöiden suunnitelmallisen kiinteistönpidon lisääminen. Asuinrakennuskannan peruskorjaamisen varmistaminen on myös energia- ja ilmastojalan kannalta perusteltua. Mikäli yhä kasvava osuus jää korjaamatta asunnontarvetta omaavissa kunnissa, uudistuotannon kasvutarve suurenee perusarviota enemmän. Se on taloudellisesti ja rahoituksellisesti kallis vaihtoehto koko kansantaloudelle.

Huhtikuun 2026 kehysriihessä listattiin täytetakaustajärjestelmän päivityksen ohella toinen tärkeä, ja pitkään odottaneen taloyhtiöiden korjaamisen ennakkovarautumisen työkalun, asuintalovaruksen tason päivitys nousseiden kustannusten kompensoimiseksi. Asia on nyt julkisuuteen saatujen tietojen mukaan valtiovarainministeriön selvityksessä, jossa selvitetään myös varauksen suhde EU:n valtiontukisäännöksiin. Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että asiaa selvitetään huolellisesti. Asuintalovaruksen hyödyntäminen kotitalouksien omistamissa – voittoa tavoittelemattomissa - asunto-osakeyhtiöissä on neutraali ennakkovarautumisen väline. Mikäli kustannustason nousu vihdoinkin otetaan huomioon varauksen ehdoissa, varaus tuo yhä paremman lisävälineen varautua raskaisiin korjaushankkeisiin.

Mikäli asuintalovaraus päivitetään, kaikki osapuolet hyötyvät.

Asuntovarallisuuden käyttöarvo paranee, omaisuuden arvo säilyy tai jopa paranee, korjausrakentamisen määrä saa lisäystä, työtilaisuuksia tulee enemmän, ja myös verotulojen määrä kasvaa. Hyödyt tulevat esille keskipitkästä aikavälistä lähtien.

21.9.2026

ASP

Kiinteistöliitto pitää erittäin kannatettavana, että ASP-lainojen omarahoitusosuutta ehdotetaan alennettavaksi kymmenestä viiteen prosenttiin ja samalla valtiontakauksen osuutta nostettaisiin 90 prosentista 95 prosenttiin. [Tilastokeskuksen mukaan](#) ensiasuntojen keski-ikä on noussut vuosina 2006–2019 keskimäärin kahdella vuodella, 28-vuotiaasta 30-vuotiaaseen. Pääkaupunkiseudulla ensiasunto ostetaan vielä myöhemmin keskimäärin 31-vuotiaana. Vuoden 2024 uudistuksen myötä ensiasunnon ostajat eivät ole saaneet enää verovapautta varainsiirtoverosta, mikä on maltillinen heikennys ensiasunnon hankinnan kannusteisiin.

Kiinteistöliitto suhtautuu varauksella laina-ajan enimmäismäärän nostamiseen 25 vuodesta 40 vuoteen. Kuten hallituksen esityksessä havainnollistetaan, mitä pidempi lainan takaisinmaksuaika on sitä suuremmaksi lainanhoitokulut kasvavat. 15 vuoden takaisinmaksuajan pidennys tarkoittaisi 160 000 euron lainassa 47 000 euron lainanhoitokulujen kasvua, mikäli koron oletetaan olevan koko takaisinmaksun ajalta kolme prosenttia.

[S-pankin tuoreen selvityksen mukaan](#) ensiasunnon ostamista harkitsevista 57 prosenttia tavoittelee suoraan suuremman ja pidempiaikaisen asunnon hankkimista. Vain 13 prosenttia ostajista suunnittelee pienen asunnon ostamista aikeinaan vaihtaa asunto suurempaan. Tämä selittynee pitkälti sillä, että ensiasunnon ostoa harkitsevista lähes puolet (46 %) asuu puolison kanssa ja lähes joka viidennen (18 %) taloudessa on jo lapsia. Toisin sanoen pienen ja edullisen asunnon hankinta ensimmäisenä askeleena asuntohissiin pääsemiseksi on harvinaisempaa. Näin ollen kasvavilla lainanhoitokulujen on merkitystä perheiden arjen kannalta. Lisäksi on huomattava, että lainarahan saatavuuden helpottuessa asuntojen hinnat voivat nousta asuntomarkkinoilla.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Juho Järvinen
Johtaja (Jäsenpalvelut ja kehitys) KTMJukka Kero
PääekonomistiJanne Salakka
Yhteiskuntasuhdepäällikkö