

Asuntomarkkinoita ja -rakentamista koskevat RT:n kehittämis ehdotukset

26.2.2026

Kuluttajien luottamuksen vahvistaminen 1/2

Asuntolainan valtiontakauksen kehittäminen

Nostetaan takauksen osuutta lainasta, takauslaina kestoja ja/tai takauksen suuruutta. Takauksen kustannukset rahoitetaan jo nykyisin takausmaksulla (2,5 %). Merkittävin vaikutus kysyntään olisi takauksen osuuden kasvattamisella niin, että lainanottajan omarahoitusosuus pienenesi nykyisestä. Takauksen ehdot voitaisiin asettaa suhdannetilanteen mukaan asetuksella.

Valtion korkotuki asuntolainaan

Asuntolainan korkotuen palauttaminen tukisi kuluttajien luottamusta oman kodin hankintaa sekä tasaisi asuntotuotannon ja kotitalouksien kulutuksen vaihtelua korkotilanteen muutoksissa. Tukimalli on käytössä muissakin Pohjoismaissa. Korkotuki voidaan palauttaa esimerkiksi suunnatusti valikoidulle ryhmälle sekä vain osalle laina-ajasta tai määräaikaisesti.

ASP-järjestelmän kehittäminen ja muut helpotuksen ensiasunnon ostoon

Ensiasunnon ostamisen tukemiseksi ASP-järjestelmän houkuttelevuutta on parannettava. Lasketaan omarahoitusosuus 5 prosenttiin, sallitaan pidempi laina-aika ja poistetaan säästämisen aloituksen ikäraja. Lisäksi ensiasunnonostajia voidaan tukea varainsiirtoveron poistolla ja kohdennetulla asuntolainan korkotuella.

Kuluttajien luottamuksen vahvistaminen 2/2

Asuntolainojen takaisinmaksuajan pidentäminen

Hallitus esittää asuntolainan takaisinmaksuajan pidentämistä 35 vuoteen nykyisestä 30 vuodesta. Suunta on oikea, mutta tätäkin pidempien laina-aikojen mahdollistaminen on arvioitava Ruotsin mallin mukaisesti. Tietyn luototusasteen jälkeen laina voisi olla myös lyhentämätön. Tämä mahdollistaa pienemmät asumiskustannukset kuukausitasolla, parantaa edellytyksiä oman asunnon ostamiseen kasvukeskuksissa sekä tukee muuta kulutusta ja sijoittamista.

Lievennykset stressitesteihin

Nykyinen Finanssivalvonnan suosittama asuntolainan stressitesti ei vastaa nykyistä lainsäädäntöä asuntolainojen enimmäiskestosta. Stressitestillä on tärkeä tehtävä varmistaa lainanottajan maksukyky, mutta sen toteuttamiseen tulisi jättää pankeille nykyistä enemmän väljyyttä. Tämä mahdollistaisi kokonaisvaltaisemman arvion kotitalouden lainanhoitokyvystä.

Varainsiirtoveron poisto

Varainsiirtoveron poisto parantaisi asunto- ja työmarkkinoiden dynamiikka ja tukisi talouden kasvua. Valtio voisi tukea myös asuntomarkkinoiden toimintaa määräaikaisella tai kohdennetulla (esimerkiksi ensiasunnon ostajat) veron poistolla.

Asuntokaupan kehittäminen

Asuntokaupan selkeyden ja helppouden lisääminen tukee kuluttajien luottamusta sekä vauhdittaa asuntokauppaa. Taloyhtiöiden taloustietojen ja korjausvelkaan liittyvien tietojen yhteismitallisuus sekä digitaalisuus tukisi myyjiä, ostajia, välittäjiä ja rahoittajia.

Rakentamisen rahoituksen markkinapuutteiden korjaaminen 1/2

Valtion täytetakausta rakentamisen aikaiseen rahoitukseen

Rakentamisen aikainen rahoitus on pankin näkökulmasta rahoituksellisesti riskillisin vaihe. Pääomavaatimusten kiristyminen iskee juuri tähän vaiheeseen ja vaikeuttaa rakentajien rakentamisen aikaisen rahoituksen saatavuutta. Valtion täytetakausta tasaisi riskiä ja pienentäisi pääomavaatimusten synnyttämää markkinapuutetta.

Omistusasumisen välimalli

Omistusasumisen välimallilla voidaan toteuttaa erilaisia asuntotuotannon monipuolisuuteen liittyviä asuntopoliittisia tavoitteita suurissa kaupungeissa. Asukkaita ja rakentajia kiinnostavan välimallin tulee perustua mahdollisimman pitkälle normaaliin as.oy-malliin, jossa asukkaat ostavat asunto-osakkeet nimiinsä. Matalan omarahoitusosuuden sekä kohtuullisen kuukausierän mahdollistaisivat suuri korkosuojattu ja valtion takaama yhtiölaina sekä pitkä maturiteetti. Takausmäärää säädeltäisiin valtion budjetissa. Valtio asettaisi takaukselle tulorajat. Takauksen voisi saada kotitalous/luonnollinen henkilö. Valtio edellyttäisi hankkeille kuntien puolta ja soveltuvia tontinluovutusehtoja. Valtiolla säilyisi näin viimekätinen kontrolli aloitusmääristä, kohderyhmästä ja valtion vastuista.

Peruskorjaukseen suunnatun takauslainan ehtojen parantaminen

Nykyinen malli ei mahdollista takauslainaa peruskorjaukseen sitä eniten tarvitseville taloyhtiöille. Ehtojen väljentäminen saisi varatun rahoituksen liikkeelle. Rahoituksen saatavuus hidastaa korjaamista etenkin väestöään menettävillä alueilla, mutta myös suurien kaupunkien edullisimmilla alueilla. Korjaamiselle asetetuista politiikkatavoitteista, kuten energiatehokkuudesta ollaan jäämässä selvästi jälkeen.

Rakentamisen rahoituksen markkinapuutteiden korjaaminen 2/2

Valtiosääntöjen tarkastelu

EU:n valtiontukisäännöistä on erilaisia tulkintoja ja asuntopoliittisia sovellutuksia eri EU-maissa. Epäselvyydet säännöistä ja niiden tulkinnasta rajoittavat uusien kansallisten tukimallien käyttöönottoa esimerkiksi poikkeuksellisissa suhdannetilanteissa. Sääntöjen kansallista liikkumatila tulee selventää.

Määräaikainen 10 % investointiavustus korjausrakentamiseen

- Korjausrakentamiseen, huoneistoremontteihin ja taloyhtiöiden erilaisiin saneerauksiin kohdistettu 100 miljoonan euron määräaikainen investointiavustus laittaisi liikkeelle yhden miljardin euron edestä hankkeita, jotka tuottaisivat työtä vuodeksi 14 000 henkilölle. Samalla nämä investoinnit palauttaisivat yhteiskunnalle yli 400 miljoonaa euroa takaisin veroina ja veroluonteisina maksuina.
- Rakennetun ympäristön korjausvelka kasvaa jatkuvasti ja alentaa kansallisvarallisuutemme arvoa ja käytettävyyttä. Korkojen laskusta ja kustannuskehityksen hidastumisesta huolimatta kiinteistöjen omistajat eivät kuitenkaan ole uskaltaneet käynnistää edes jo suunniteltuja hankkeitaan. Tarvitaan lisäkannuste, jotta nämä hankkeet saadaan liikkeelle mahdollisimman nopeasti.
- Avustus olisi mahdollista ottaa käyttöön nopeasti asetuksella. Vastaavat suhdanneluonteiset tuet ovat aiemmin lisänneet korjausrakentamista, työllisyyttä ja asuntokannan laatua. Korjausrakentaminen työllistää erityisesti pk-yrityksiä ja vaikuttaa laajasti koko maassa.

20-vuotisen takauslainamallin kehittäminen

- Tavallisten vuokra-asuntojen rakentamiseen on mahdollista saada 95 % valtiontakaus takauslainamallilla edellyttäen, että asunnot ovat vähintään 20 vuotta vuokra-asuntoina. Hallitus on nostanut vuoden 2026 talousarvioesityksessään takauslainojen valtuuden 100 miljoonasta eurosta 300 miljoonaan euroon. Koska takauslaina ei sisällä korkotukea, sitä ei lueta osaksi EDP-velkaa.
- Takauslainamallia kehittämällä ja ehtoja joustavoittamalla hallitus voi edistää sekä asuntopoliittisia tavoitteita että tukea rakentamista laskusuhdanteessa. Takauksen käyttöalaa tulisi laajentaa esimerkiksi käyttötarkoituksenmuutoksiin ja erilaisiin asumisen välimalleihin.