

Ympäristöministeriö
Lausuntopalvelu.fi

VN/11549/2026

Tampereen kaupungin lausunto hallituksen esitykseen eduskunnalle asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen ja omistusasuntolainojen valtioneuvoston päätöksen sekä asuntosäästöjärjestelmän ehtoja koskevaksi lainsäädännöksi

Tampereen kaupunki kiittää mahdollisuudesta lausua viitekohdan ja otsikon mukaisesta asiasta.

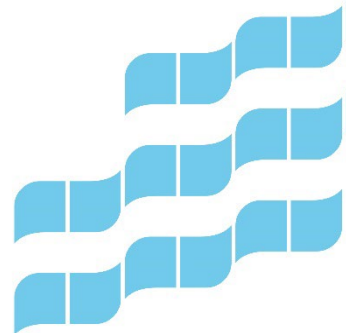
Tampereen kaupunki pitää esityksen tavoitteita, asunto-osakeyhtiöiden perusparannusrahoituksen saannin helpottamisen sekä oman asunnon hankkimisen edellytysten parantamista kannatettavina. Ehdotettuihin muutoksiin saattaa kuitenkin sisältyä riskejä sekä valtion taloudelle että yksityishenkilöille, minkä vuoksi lainsäädäntöön tehtävien muutosten vaikutuksia tulee seurata.

Perustuslain 19 §:n 4 momentin mukaan julkisen vallan tulee edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Tampereen kaupunki katsoo, että asuntopoliittisen tukijärjestelmän kokonaisuutta olisi perusteltua tarkastella myös asumismuotojen välisen yhdenvertaisuuden näkökulmasta.

Perustuslain 22 § puolestaan edellyttää, että julkinen valta turvaa perus- ja ihmisoikeuksien toteutumisen. Lainvalmistelun vaikutusarviointiohjeen mukaan vaikutuksia on tarkasteltava eri väestöryhmien ja risteävien eriarvoisuustekijöiden kannalta. Keskimääräisen kotitalouden tarkastelu ei riitä, jos vaikutusten voidaan ennakoida jakautuvan epätasaisesti.

ASP-lainan omarahoitusosuuden alentaminen kymmenestä viiteen prosenttiin voi vähentää varallisuuteen perustuvaa eriarvoisuutta ensiasunnon hankinnassa. Muutos hyödyttäisi erityisesti kotitalouksia, joilla on riittävät tulot lainanhoitoon mutta joille vaaditun säästö pääoman kerääminen on muodostanut esteen.

Tampereen kaupunki huomauttaa kuitenkin, että kuvattu vaikutus ei ulotu samalla tavalla pienituloisimpiin,



18.6.2026

TRE:4086/10.04.01/2

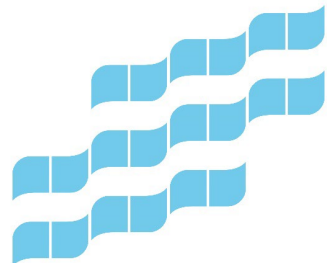
määräaikaisissa tai epävarmoissa työsuhteissa oleviin, eikä sellaisiin kotitalouksiin, joiden maksukyky ei läpäise pankin luottoharkintaa ja stressitestiä. Järjestelmä ei siten ensisijaisesti tue niitä, joiden asumiseen liittyvä taloudellinen asema on kaikkein heikoin, vaan luottokelpoisia kotitalouksia, joilla on puutetta lähinnä omasta pääomasta tai lisävakuuksista. Tämän vuoksi uudistus voi toisaalta tasata eroja omistusasumiseen pyrkivien kotitalouksien sisällä, mutta yhtäältä samalla se voi kasvattaa varallisuuseroa omistusasumiseen pääsevien ja vuokra-asumiseen jäävien välillä.

Tampereen kaupunki huomauttaa, että esitykseen liittyvässä arvioinnissa ei esitetä ikäryhmittäisiä tietoja ASP-säästäjistä, lainansaajista, hylätyistä lainahakemuksista tai siitä, ketkä tosiasiallisesti hyötyvät säästövaatimuksen alentamisesta.

Enimmäislaina-ajan pidentäminen 25 vuodesta 40 vuoteen alentaa kuukausittaista lainanhoitomenoa ja voi siten parantaa omistusasunnon saavutettavuutta. Samalla se kuitenkin kasvattaa huomattavasti lainan kokonaiskustannuksia, hidastaa oman pääoman kertymistä ja pidentää altistumista korkoriskeille sekä velallisen elämäntilanteesta johtuville riskitekijöille. Lisäksi pidempi laina-aika voi siirtää velanhoitoa eläkeikään. Tampereen kaupunki katsoo, että tätä olisi arvioitava erityisesti eri ikäryhmien, yksinasuvien ja yhden tulonsaajan kotitalouksien kannalta. Esityksen maininta siitä, että kuukausierästä säästävän määrän voi sijoittaa, kuvaa lähinnä hyvässä taloudellisessa asemassa olevan kotitalouden mahdollisuutta. Siten se ei ole riittävä arvio vaikutuksista niihin kotitalouksiin, joille laina-ajan pidentäminen on välttämätön edellytys lainasta selviytymiselle.

Tampereen kaupunki katsoo, että asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen takausehtojen parantamisella on esityksen selvimmin eriarvoisuutta vähentävä ulottuvuus. Rahoituksen saatavuus on heikentynyt erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla sekä kaupunkien sisällä alueilla, joilla asuntojen vakuusarvot ovat matalia. Tampereen kaupunki toteaa kuitenkin, että takausjärjestelmän muodollinen laajentaminen ei kuitenkaan vielä osoita, että kaikkein heikoimmassa asemassa olevat taloyhtiöt saisivat rahoitusta. Takaus voidaan myöntää vain yhtiölle, jolla arvioidaan olevan riittävä takaisinmaksukyky, ja myös pankki tekee oman alue- ja kohdekohtaisen riskiarvionsa. Esityksessä todetaan nimenomaisesti, että vaikutukset riippuvat pankkien alueellisesta riskinarvioinnista ja lainoituspolitiikasta. On mahdollista, että järjestelmä auttaa kohtalaisen elinkelpoisia mutta vakuusarvoltaan heikkoja yhtiöitä, samalla kun kaikkein heikoimpien alueiden ja yhtiöiden rahoitusongelmat jäävät ennalleen.

Lisäksi yhtiön saama laina merkitsee osakkaille suurempia rahoitusvastikkeita. Korjaushankkeen mahdollistaminen voi siten parantaa rakennuksen kuntoa mutta heikentää pienituloisen, velkaisen tai kiinteätuloisen osakkaan mahdollisuutta jatkaa asumista. Tämä koskee mahdollisesti erityisesti yksin asuvia ikääntyneitä. Esityksessä tunnistetaan ikääntyneiden muuttamiseen liittyviä vaikeuksia, mutta ei arvioida sitä, voivatko kasvavat vastikkeet johtaa asunnosta luopumiseen.



18.6.2026

TRE:4086/10.04.01/2

Perusparannuslainojen takaus suunnataan yhtiöihin, joissa yli puolet huoneistopinta-alasta on osakkaiden hallinnassa olevia asuinhuoneistoja. Ammattimaista vuokraustoimintaa harjoittavat yhteisöt rajataan ulkopuolelle. Rajaukselle esitetään valtiontukioikeuteen ja riskinarviointiin liittyviä perusteita, mutta sen sosiaalisia vaikutuksia ei käsitellä.

Perustuslain 19 §:n 4 momentin kannalta olisi tarkoituksenmukaista arvioida, kuinka omistusasumiseen kohdistuvan tuen lisääminen suhteutuu vuokra- ja asumisoikeusasumisen edellytysten turvaamiseen. Arvio ei edellytä sitä, että kaikkia asumismuotoja tuettaisiin samalla tavalla, mutta erilaisen kohtelun perusteiden ja jakautumisvaikutusten olisi perusteltua olla nyt käsillä olevan esityksen sisältöön nähden julkilausutumpia.

Tampereen kaupunki katsoo, että esitysluonnoksen vaikutusten arviointi on melko suppea. Esimerkiksi esityksen vaikutukset kotitalouksien tosiasialliseen yhdenvertaisuuteen jäävät hyvin pinnallisiksi.

Kokonaisuutena Tampereen kaupunki katsoo, että esitys voi vähentää alueellista eriarvoisuutta ja vahvistaa niiden ensiasunnonostajien asemaa, joilla on riittävä maksukyky mutta rajallisesti säästöjä tai vakuuksia. Samalla on kuitenkin huomioitava, että lainan saaminen edellyttää edelleen pankkien myönteistä luottoharkintaa, minkä vuoksi uudistuksen hyödyt kohdistuvat ensisijaisesti luottokelpoihin kotitalouksiin. Lisäksi pitkät laina-ajat voivat lisätä kotitalouksien taloudellisia riskejä erityisesti tilanteissa, joissa asunto-osaakeyhtiöissä toteutetaan laajoja korjauksia. Koska kotitalouksien kyky vastata korjauskustannuksista vaihtelee, voivat niiden taloudelliset vaikutukset korostaa eriarvoisuutta omistusasujien keskuudessa. Tämän seurauksena erot omistusasumiseen siirtyvien ja vuokra-asumiseen jäävien, luottokelpoisten ja luoton saannin ulkopuolelle jäävien sekä taloudellisilta voimavaroiltaan erilaisten kotitalouksien välillä voivat kasvaa, mikä voi osaltaan lisätä asumiseen liittyvää eriarvoisuutta.

