28.3.2025

Kestävä rakentaminen ja asuminen
Hallitussihteeri Satu Eronen

Ympäristövaliokunnalle

HE 7/2025 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuntosäästöjärjestelmästä ja siihen liittyviksi laeiksi

Kenelle asuntosäästöjärjestelmä on tarkoitettu?

Ensiasunnon ostamisen tukeminen kohdistuu lähinnä keskituloisiin kotitalouksiin. Asuntosäästämiseen on kuitenkin perusteltua kannustaa kaikkia omistusasumisesta kiinnostuneita asuinpaikasta ja tulotasosta riippumatta. Korkotukilainan ja valtiontakauksen rajoituksilla tuki voidaan lainanmyöntövaiheessa kohdistaa niihin, jotka hyötyvät siitä eniten eli sellaisiin ensiasunnon ostajiin, jotka itse säästävät asuntoon ja joilla ei valmiiksi ole merkittävää varallisuutta. Samalla suurimmat lainat ja sitä kautta ne ensiasunnon ostajat, joilla on valmiiksi varallisuutta ja parempi maksukyky, rajautuvat tuen ulkopuolelle.

Säästämisen aloittamisen alaikäraja

Asuntosäästöjärjestelmän tarkoitus on kannustaa tavoitteelliseen säästämiseen pääsääntöisesti täysi-ikäisiä, joilla oman ensimmäisen asunnon osto on toiveissa lähivuosina. Esityksessä ehdotetaan, että omalla työllä ansaittujen varojen lisäksi 15 vuotta täyttänyt voisi tallettaa varoja, joista hänellä on oikeus määrätä. Näitä voisivat olla esimerkiksi lahjaksi saadut varat. Muutoksen myötä sääntely on linjassa holhoustoimilain ja luottolaitoslain kanssa.

Alaikärajan poistaminen kokonaan merkitsisi järjestelmän luonteen ja tavoitteen merkittävää muutosta. Alaikäisen sijaan säästämistä tekisivät aikuiset läheiset, ja säästämiseen kannustavaa lisäkorkoa maksettaisiin läheisten, ei asuntosäästäjän itsensä, tallettamille varoille. Alaikärajan säilyttäminen on siis perusteltua asuntosäästöjärjestelmän perusajatuksen vuoksi. Pitkäaikaiseen säästämiseen pienillä summilla on tuoton kannalta asuntosäästämistä parempia vaihtoehtoja. Lapsille voidaan säästää muilla tavoin, ja lapsia ja nuoria tukea taloustaidoissa niin, että nuori osaa halutessaan aloittaa asuntosäästämisen joko 15 vuotta täytettyään tai myöhemmin.

Säästöajan laskeminen kuukausittain

Asuntosäästämisen vähimmäisajan laskeminen kuukausina vuosineljännesten sijaan vastaisi paremmin kotitalouksien kuukausittaisia tuloja ja menoja. Asuntosäästäjän olisi helpompi hahmottaa, miten vaadittu vähimmäissäästöaika lasketaan ja milloin se tulee täyteen. Muutamat opiskelija- ja nuorisojärjestöt arvioivat, että kuukausittainen säästäminen tai säästöajan laskeminen kuukausittain voisi olla vähemmän joustavaa kuin nykyinen vuosineljänneksittäin säästäminen. Jo valmistelun aikana asiasta keskusteltiin tarkemmin lausunnonantajien kanssa. Muutos voisi vaikuttaa sellaiseen asuntosäästäjään, joka pystyy säästämään ainoastaan minimitalletuksia eli 50 euroa kuukaudessa. Vastaantulolainan myöntäminen edellyttää kuitenkin säännöllisiä ja riittävän suuria tuloja ja enemmän kuin minimitalletusten tekemistä. Kuukausittaisella säästämisellä ei siis kokonaisuuden kannalta olisi vaikutusta siihen, kuinka paljon asuntosäästäjä saa yhteensä talletettua tai saako hän säästettyä vähintään vaaditun 10 prosenttia asunnon hinnasta.

Pienempi omarahoitusosuus ja pidempi laina-aika

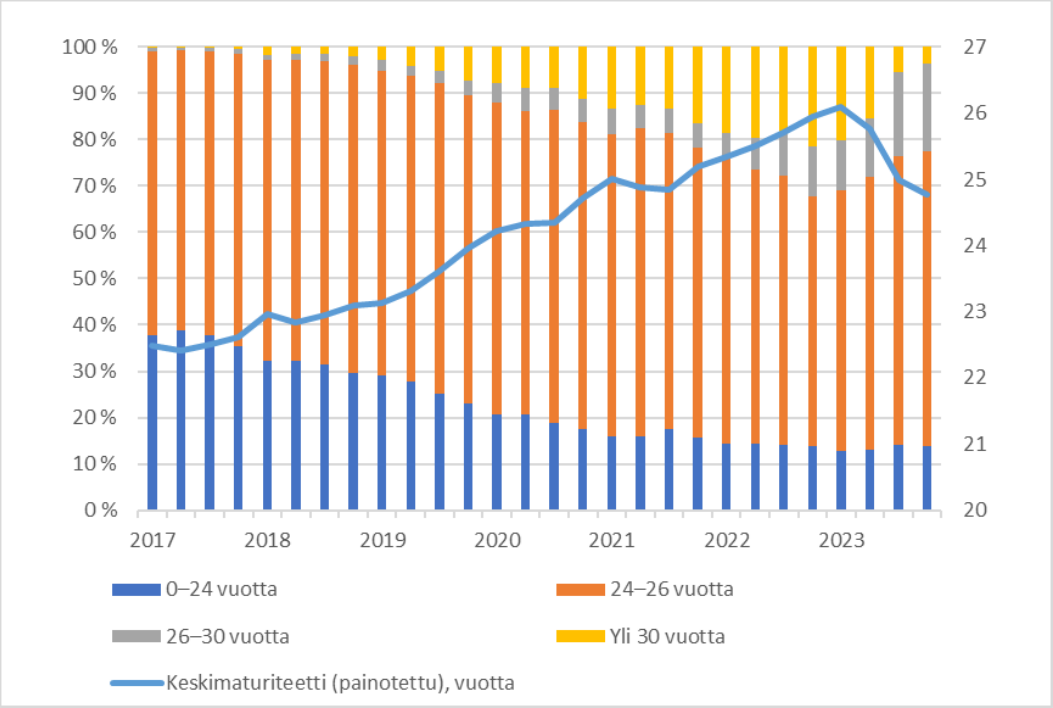
Keskimääräinen korkotukilaina Helsingissä on viime vuosina ollut noin 160 000 euroa. Asuntosäästötalletuksia tulee keskikokoisen lainan saadakseen olla noin 18 000 euroa, jos asunnon hinta on 180 000 euroa. Jos säästöaika on viisi vuotta, talletus tulee olla kuukaudessa noin 300 euroa. Asuntosäästötilille voi tallettaa myös varoja, joita on ensin säästetty muilla tavoin.

Asuntosäästäjä on samalla viivalla muiden ensiasunnon ostajien kanssa, koska hänellä on mahdollisuus käyttää asuntosäästöt tavalliseen ensiasuntolainaan vaadittavaan 5 prosentin omarahoitusosuuteen. Jos asuntosäästäjällä on mahdollisuus tavalliseen asuntolainaan, ei asuntosäästöjärjestelmän muita tukielementtejä hänen kohdallaan tarvita, eikä asunnon osto viivästy, kuten joissakin lausunnoissa todettiin. Myös tässä asuntojärjestelmän kokonaisuus toimii niin, että valtion tuki saadaan kohdistumaan niille, joilla on sille suurin tarve.

Pienempi omarahoitusosuus ja 30 vuoden enimmäislaina-aika nostaisi merkittävästi lainanhoitokustannuksia ja lisäisi lainansaajan korkoriskiä. Kuukausittainen lainanhoitokulu laskee mahdollisesti muutamia kymmeniä euroja, mutta ero lainan kokonaiskustannuksissa on kymmeniä tuhansia. Kun omarahoitusosuus on 10 prosenttia, on tarvittava lainamäärä vastaavasti pienempi. Laina-ajan jousto saadaan lisäämällä lyhennysvapaita kahdesta neljään vuoteen ja soveltamalla lainan enimmäisaikaa ainoastaan myöntöhetkellä.

	Laina-aika 25 vuotta, oma rahoitus 10 %	**Laina-aika 30 vuotta, oma rahoitus 5 %**
Asunnon hinta	177 778	177 778
Säästöt	17 778	8 889
Lainan määrä	160 000	168 889
Lainan korko	3,50 %	3,50 %
Lainan kuukausierä	807	758
Arvioidut kokonaiskustannukset	**241 689**	**274 595**

Valtaosa asuntolainojen takaisinmaksuajoista on alle 26 vuotta eli laajasti ei ole tarvetta laina-aikojen pidentämiselle. Jos kyse on suuresta lainasta ja lainansaajan maksukyky on hyvä, voidaan laina nostaa tavallisena asuntolainana, johon on mahdollista saada pidempi takaisinmaksuaika.



Uusien ensiasuntolainojen takaisinmaksuaika. Lähde: Finanssivalvonta ja Suomen pankki

Vaihtoehtoiset tavat kattaa omasäästöosuus

Muiden säästömuotojen, esimerkiksi osake- ja rahastosäästämisen käyttäminen on jo mahdollista asuntosäästämisen rinnalla, ja omarahoitusosuuteen voi käyttää myös muita säästöjä kuin asuntosäästötalletuksia. Kun säästösummat ovat vielä pieniä, eikä asunnon osto ole vuosiin näköpiirissä, onkin tuoton vuoksi yleensä järkevämpää säästää muulla tavoin kuin asuntosäästötilille.

Valmistelussa arvioitiin myös osake- ja rahastosäästämisen yhdistämistä asuntosäästötiliin. Erilaisten tuotto- ja riskiodotusten ja verokohtelun vuoksi tätä ei katsottu mahdolliseksi. Asunnonosto voi esimerkiksi tulla ajankohtaiseksi juuri silloin, kun osake- tai rahastosäästöjen arvo on laskenut. Lisäksi muutos tekisi järjestelmästä nykyistä monimutkaisemman, mikä olisi ollut vastoin hankkeen tavoitetta kehittää nykyistä selkeämpi ja ymmärrettävämpi asuntosäästöjärjestelmä.

Mahdollisuus varautua korkojen nousuun

Esityksen mukaan lainansaaja voisi valita pankin maksullisen korkosuojauksen silloin, kun lainassa on maksuton valtiontakaus. Nykyisen sääntelyn mukaan tämä ei ole mahdollista. Lainansaaja voi ottaa lainalleen korkosuojauksen myös korkotukiajan (10 vuotta) jälkeiselle ajalle.

Lainan alueelliset enimmäismäärät

Ympäristöministeriö pitää perusteltuna sitä, että korkotukilainalla on enimmäismäärä yhdelle ja kahdelle lainansaajalle. Valtioneuvoston asetuksella säädettävistä alueellisista enimmäismääristä olisi mahdollista luopua. Kuten Valtiokonttori on tuonut esiin, niiden soveltamiseen liittyy ongelmia. Jotta alueelliset enimmäismäärät vastaisivat aidosti asuntojen hintakehitystä, vaatisi se nykyistä hienojakoisemman aluejaon ja enimmäismäärien päivittämistä vähintään vuosittain. Esimerkiksi Tampereella asuntojen hintataso on tällä hetkellä korkeampi kuin Vantaalla, mutta alueellinen enimmäismäärä alhaisempi. Alueiden lisääminen ja enimmäismäärien tarkistaminen vuosittain olisi hallinnollisesti raskasta, eikä järkevässä suhteessa alueellisista enimmäismääristä saatavaan hyötyyn. Asuntosäästäjän näkökulmasta alituiseen muuttuvat enimmäismäärät lisäisivät järjestelmän ennakoimattomuutta ja heikentäisivät sen käytettävyyttä.

Alueellisista enimmäismääristä luopumista on arvioitu valmistelun aikana. Enimmäismäärä ei ole lupaus lainasta. Yksittäisen lainansaajan asuntolainan määrä perustuu maksukykyyn ja asunnon vakuusarvoon ja säästöjen määrään. Valtaosa (87 % koko maassa ja 91 % Helsingissä vuonna 2024 enimmäismäärien korotuksen jälkeen) uusista korkotukilainoista on alle enimmäismäärän. Keskimääräinen korkotukilaina oli 134 000 euroa koko Suomessa ja pääkaupunkiseudulla 150 000 euroa eli tyypillisesti kymmeniä tuhansia vähemmän kuin enimmäismäärät. Korkotukilainojen kokoon vaikuttaa myös vaatimus 10 prosentin omarahoitusosuudesta, vaatimus asunnon käytöstä omana kotina ja valtiontakauksen rajoitukset. Hallituksen esityksen jaksossa Vaihtoehdot ja niiden vaikutukset arvioidaan, ettei alueellisista enimmäismääristä luopuminen merkittävästi lisäisi lainamääriä, korkotukikustannuksia tai valtion takauskorvausriskejä. Esitykseen sisältyvän lakiehdotuksen säännös on muotoiltu niin, että asetuksella säädettäviä enimmäismääriä voi olla yksi tai useampi.

	Enimmäismäärä	Keskimääräinen laina	Enimmäismäärän ja lainan erotus	Enimmäismäärän alittava osuus lainoista
Helsinki	230 000	159 056	70 944	91 %
Espoo-Kauniainen	185 000	141 877	43 123	83 %
Vantaa	185 000	129 690	55 310	88 %
Tampere	160 000	116 808	43 192	81 %
Turku	160 000	115 741	44 259	87 %
Muu Suomi	140 000	94 625	45 375	87 %

Lähde: Valtiokonttori

Luottolaitoksille tuleva sääntelytaakka

Pankkien rooli asuntosäästöjärjestelmässä on keskeinen. Ne maksavat talletus- ja lisäkoron asuntosäästötalletuksille, ja niillä on velvollisuus tarjota vastaantulolaina paremmilla ehdoilla kuin vastaava ensiasuntolaina. Pankeilla on tiettyjä raportointivelvollisuuksia Valtiokonttorille ja asp-lainsäädännöstä johtuvia velvollisuuksia liittyen valtiontakauksiin. Esitykseen liittyvä sääntelytaakan lisääntyminen on arvioitu hallituksen esityksessä. Merkityksellisin hallinnollinen taakka johtuu tavanomaista laajemmista tietojärjestelmämuutoksista, jotka ovat kertaluonteisia (100 000–300 000 euroa/luottolaitos). Tiedottaminen asiakkaille ja työntekijöiden kouluttaminen muutoksista lisääntyy, mutta sen voidaan katsoa kuuluvan pankkien tavanomaisiin tehtäviin. Esityksessä on arvioitu, että ajan tasalla oleva lainsäädäntö vähentää pitkällä aikavälillä pankkien hallinnollista taakkaa.

Taakka ei kuitenkaan poistu kokonaan, sillä pankkien rooli asuntosäästöjärjestelmässä ja järjestelmän perus-elementit pysyvät ennallaan.

Energiatehokkuuden ja hiilineutraaliuden edistäminen

Asp-hankkeen tavoitteena oli nykyistä selkeämpi ja yksinkertaisempi asuntosäästöjärjestelmä. Tästä syystä lakiehdotuksin ei ole perusteltua sisällyttää FA:n ehdottamia kannusteita vastaantulolainalla ostettavan asunnon energiatehokkuuteen liittyen. Rakennusten energiatehokkuutta ja hiilineutraaliutta voidaan edistää muilla ohjauskeinoilla ja säädöksillä sekä rakentamisvaiheessa että valmiissa rakennuksissa.