Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Vastine asiantuntijakuulemisiin

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

Ympäristövaliokunta 28.3.2025

Hallitussihteeri Satu Eronen

Asp- eli vastaantulolaina

- Asuntosäästöjärjestelmä on omistusasumisesta kiinnostuneille tarkoitettu ja sisältää useita lakisääteisiä tukielementtejä
- Vastapainona tuelle vastaantulolainassa on tiettyjä rajoituksia
  - asp- eli vastaantulolaina ei ”kilpaile” tavallisen lainan kanssa
- Valiokunnalle annetuissa asiantuntijalausunnoissa esiin tuodut havainnot ja ehdotukset on perusteellisesti arvioitu hallituksen esityksessä

Moni seikka, joka vaikuttaa mahdollisuuksiin ostaa ensiasunto, liittyy laajempiin kysymyksiin

- Opintolainojen määrän kasvu
- Varainsiirtoverovapauden poistuminen
- Työurien alun epävarmuus, velkaantumisen yleistyminen
- Eriytyminen koulutuksen, tulotason ja perhemuodon mukaan

Säästämisen aloittamisen ikäraja

- Kannustetaan tavoitteelliseen säästämiseen, kun oman ensimmäisen asunnon osto on toiveissa lähivuosina.
- Myös 15 vuotta täyttänyt voisi aloittaa säästämisen
  - Omalla työllä ansaitut varat
  - Varat, joista muuten oikeus määrätä (uusi)

Alaikärajan poistamisen vaikutukset

- Järjestelmän luonne ja tarkoitus muuttuisivat.
- Lapsen sijaan aikuiset säästäisivät, ja pankki maksaisi lisäkorkoa näille säästöille.
- Ohjattaisiin vanhempia ja muita läheisiä tuoton kannalta heikkoon vaihtoehtoon.
- Taloustaitoja opettaa ja säästämistä voi tehdä lapselle muilla instrumenteilla.

Säästöajan laskeminen kuukausittain

- 50–1 500 e/kk (tällä hetkellä 150–4 500 e/kvartaali)
- Vastaisi paremmin kotitalouksien kuukausittaisia tuloja ja menoja.
- Helpompi hahmottaa, miten vaadittu vähimmäissäästöaika lasketaan ja milloin se tulee täyteen.

- Onko vuosineljänneksittäin säästäminen kuitenkin joustavampaa?
  - Ainoastaan niillä, jotka pystyvät säästämään vain minimitalletuksia (50 e/kk), voi jäädä säästämisen alussa 2 kuukautta ”väliin”.
  - Ei ole vaikutusta siihen, saako omarahoitusosuuden kasaan ja asunnon ostettua.
  - Minimitalletuksilla voi kerryttää säästöaikaa, myös pienemmät summat kannattaa jaksottaa 50 euron talletuksiin..

Pienempi omarahoitusosuus ja pidempi laina-aika

- Keskimääräinen korkotukilaina Helsingissä 160 000 euroa
  - Omarahoitusosuus (10 %) 18 000 euroa
  - Viiden vuoden säästöaika, kuukausittainen talletus 300 euroa
  - Talletus voi olla 50–1 500 euroa
  - Laina-aika 25 vuotta + enintään 4 vuotta lyhennysvapaata

- Asunnon voi koska tahansa ostaa myös 5 % omarahoitusosuudella
  - Tavallinen ensiasuntolaina 95 % asunnon hinnasta, laina-aika max 30 vuotta
  - Asunnon osto ei viivästy
  - Asuntosäästöjärjestelmän tavoite on saavutettu
  - Järjestelmän tuki ei valu niille, jotka saavat joka tapauksessa ensiasunnon ostettua

	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**

Kuukausierä
-49 euroa

Kokonaiskustannukset
+32 906 euroa

Osake- ja rahastosäästämisen yhdistäminen asuntosäästämiseen

- Mahdollista jo tällä hetkellä asuntosäästämisen rinnalla
- Pienten summien säästäminen pitkällä aikavälillä kannattaakin tehdä muualle kuin asuntosäästötilille.
- Erilaiset tuotto- ja riskiodotukset ja verokohtelu
- Ennakoimattomuus
- Teknisesti haastavaa, tekisi järjestelmästä monimutkaisemman

Korkosuojaus

- Korkotukilainassa omavastuu on korkea, 3,8 % + 30 % ylittävältä osalta
- Lainansaaja voisi valita maksullisen korkosuojauksen, jos haluaa suojautua paremmin korkojen nousulta
- Korkosuojauksen voi saada myös korkotukiajan päätyttyä (10 vuotta)

Korkotukilainan enimmäismäärät

- Alueellisista enimmäismääristä olisi mahdollista ja perusteltua luopua.
  - Säädetään VnA:lla
- Kuinka paljon voi saada lainaa:
  - Maksukyky
  - Asunnon vakuusarvo
  - Säästöjen määrä
  - Valtiontakaukseen liittyvät rajoitukset

Nämä tulevat vastaan ennen kuin korkotukilainan enimmäismäärät

	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 %

Luottolaitosten sääntelytaakka

- Kertaluonteinen kustannus tietojärjestelmämuutoksista 100 000–300 000 euroa / luottolaitos
- Pääosin tavanomaisia muutoksia:
  - Markkinointimateriaalin päivittäminen ja verkkosivujen uusiminen
  - Työntekijöiden kouluttaminen
- Pitkällä aikavälillä ajan tasalla oleva sääntely helpottaa sääntelytaakkaa ja luottolaitosten työtä
- Pankkien rooli on olennainen myös jatkossa, sääntelytaakka pysyy näiltä osin

Energiatehokkuuden ja hiilineutraaliuden edistäminen

- Tavoitteet sinänsä hyviä
- Yhdistäminen vastaantulolainaan ei tarkoituksenmukaista
  - Lähtökohtaisesti monimutkaista
  - Yhdenvertaisuus
  - Sivuvaikutukset ja tuen kohdentumisen kysymykset
- Rakennusten energiatehokkuutta ja hiilineutraaliustavoitteita edistetään muilla säädöksillä ja ohjauskeinoilla
  - Kaavoitus, liikenne, rakentamisvaihe
  - Olemassa olevat rakennukset
  - Kotitalouksien asumisen ja kuluttamisen valinnat