


Lausunto

16.4.2026

 VN/9720/2026
 VN/9720/2026-VM-18

Ympäristöministeriö

Lausuntopyyntö koskien asetusta asuntosäästöjärjestelmän (ASP) enimmäislainamäärien yksinkertaistamisesta ja korottamisesta

Valtiovarainministeriön lausunto koskien asetusta asuntosäästöjärjestelmän (ASP) enimmäislainamäärien yksinkertaistamisesta ja korottamisesta
Lausuntopyyntö

Ympäristöministeriö on 24.3.2026 pyytänyt lausuntoa koskien valtioneuvoston asetusta asuntosäästöjärjestelmän (ASP) enimmäismäärien yksinkertaistamisesta ja korottamisesta.

Asuntosäästöjärjestelmän lainsäädäntö uudistettiin hallituksen esityksellä laiksi asuntosäästöjärjestelmästä ja siihen liittyviksi laeksi (HE 7/2025 vp). Esitettävällä asetuksella olisi tarkoitus säätää tarkemmin järjestelmän ehtoista. Uudistettu lainsäädäntö ja ehdotetun asetuksen on määrä tulla voimaan 1.6.2026.

Ehdotetussa asetuksessa esitetään ASP-lainojen enimmäismäärien yhdenmukaistamista siten, että niitä olisi alueellisesti kahdet nykyisen neljän sijasta. Pääkaupunkiseudun, Tampereen, Turun ja Oulun enimmäislainamäärät korotettaisiin vastaamaan Helsingin enimmäislainamäärää (230 000 euroa yhdelle lainansaajalle ja 345 000 kahdelle lainansaajalle). Muissa kunnissa enimmäislainamääriä ehdotetaan korotettavaksi 160 000 euroon yhdelle lainansaajalle ja 240 000 euroon kahdelle lainansaajalle.

Asetuksessa säädettäisiin lisäksi kuukausittaisten talletusten määrästä, korosta ja lisäkorosta sekä korkotuen määrästä. Nämä säännökset vastaisivat tähän asti voimassa olevia säännöksiä. Asetuksessa neljännesvuosittaiset talletukset muutettaisiin kuukausittaisiksi uutta lainsäädäntöä vastaavasti ja säädettäisiin asuntolainojen valtioneuvoston takausmaksusta, joka säilyisi maksuttomana.

Asetusluonnos asuntosäästöjärjestelmästä on ollut osittain lausunnoilla hallituksen esityksen (HE 7/2025 vp) yhteydessä. Tällöin enimmäislainamäärästä esitettiin alueellisten porrastusten luopumista ja yhdenmukaistamista koko maassa vastaamaan Helsingin 230 000 euron enimmäislainamäärää. Valtiovarainministeriö lausui asiasta ja katsoi, että enimmäislainamäärissä tulisi säilyttää alueelliset erot. Lopullisessa hallituksen esityksessä todettiin, että enimmäismäärästä säädetään erikseen valtioneuvoston asetuksella.

Valtiovarainministeriön lausunto
Muutokset enimmäislainamääriin

Ehdotetun asetuksen mukaan ASP-lainojen enimmäismäärien alueellisia porrastuksia yhdenmukaistettaisiin. Pääkaupunkiseudun, Tampereen, Turun ja Oulun enimmäislainamäärät korotettaisiin vastaamaan Helsingin enimmäislainamäärää eli 230 000 euroa yhdelle lainansaajalle ja 345 000 kahdelle lainansaajalle. Muissa kunnissa enimmäislainamääriä ehdotetaan korotettavaksi 160 000 euroon yhdelle lainansaajalle ja 240 000 euroon kahdelle lainansaajalle. Tällä hetkellä muun

Postiosoite
 Postadress
 Postal Address
 Valtiovarainministeriö

Käyntiosoite
 Besöksadress
 Office

Puhelin
 Telefon
 Telephone

Faksi
 Fax
 Fax

s-posti, internet
 e-post, internet
 e-mail, internet

PL 28
 00023 Valtioneuvosto

Snellmaninkatu 1 A
 Helsinki

0295 16001
 +358 295 16001

kirjaamo.vm@gov.fi

pääkaupunkiseudun eli Espoon, Kauniaisen ja Vantaan enimmäislainamäärä yhdelle lainansaajalle on 185 000 euroa ja kahdelle 277 000 euroa. Vastaavat määrät Tampereella ja Turussa ovat 160 000 euroa ja 240 000 euroa ja muissa kunnissa 140 000 euroa ja 210 000 euroa.

Taulukko 1 kuvaa enimmäislainamäärät sekä niiden ehdotetut muutokset. Enimmillään korotus olisi 70 000 euroa yhdelle ja 105 000 euroa kahdelle henkilölle (n. 44 prosenttia suhteessa nykytasoon) ja pienimmillään 20 000 euroa yhdelle ja 30 000 euroa kahdelle henkilölle (n. 14 prosenttia suhteessa nykytasoon).

Taulukko 1. Enimmäislainamäärät ja niiden muutokset nykytilaan yhdelle ja kahdelle henkilölle (arvot muodossa: 1 henkilö / 2 henkilöä).

Sijaintikunta	Lainan enimmäismäärä 1.4.2024 alkaen, €	Ehdotus 2026, €	Muutos nykytilaan, €	Muutos nykytilaan %
Helsinki	230 000 / 345 000	230 000 / 345 000	0	0 %
Espoo, Kainulainen, Vantaa	185 000 / 277 500	230 000 / 345 000	45 000 / 67 500	24,3 %
Tampere, Turku Oulu	160 000 / 240 000	230 000 / 345 000	70 000 / 105 000	43,7 %
Muut kunnat	140 000 / 210 000	160 000 / 240 000	20 000 / 30 000	14,3 %

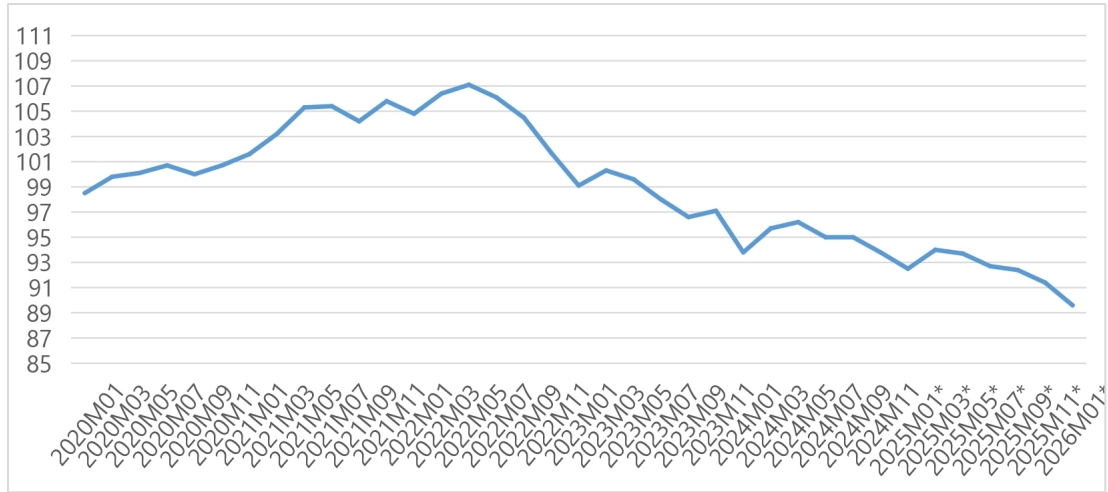
Ehdotukseen yhtenäistää Helsingin seudun kaupunkien, Tampereen, Turun ja Oulun enimmäismäärät Helsingin tasolle liittyy useampi ongelma. Yhtenäistäminen todennäköisesti lisää kysyntää erityisesti Helsingin ulkopuolisilla alueilla sijaitsevista asunnoista, joiden hinnat ylittävät nykyiset alueelliset enimmäismäärät mutta jäävät alle ehdotetun uuden enimmäismäärän. Kysyntää lisää se, että asunnonostajat hyötyvät valtiontakauksesta ja korkotukilainalle maksettavasta korkotuesta. Näillä alueilla asuntotarjonta ei lyhyellä aikavälillä joustaa kysynnän kasvaessa, mikä voi johtaa asuntojen hintojen nousuun. Tällöin tuen kasvun hyöty heijastuu asuntojen hintoihin eikä paranna tosiasiallisesti niiden asemaa, joille asunnon hankinta ei ole nykytilanteessa mahdollista.

Myös haja-asutusalueiden asuntoihin ja niiden asuntokauppojen lainoittamiseen liittyy riski. Muiden kuntien korkotukilainan enimmäismäärää ehdotetaan korotettavaksi 20 000 eurolla yhden asuntosäästäjän tapauksessa ja 30 000 eurolla kahden. Tämä ehdotus voi johtaa siihen, että valtion takaamalla korkotukilainoilla ostettaisiin nykyistä arvokkaampia asuntoja sellaisilta maantieteellisiltä alueilta, joilla on riski vakuusarvon alentumisesta ja joille voi olla vaikea saada ehdotetun kokoisia asuntolainoja ilman valtiontakausta. Tämä voi kannustaa kotitalouksia investoimaan sellaisiin kohteisiin, joihin ei olisi saatavissa puhtaasti markkinaehtoista rahoitusta. Tällöin on olemassa riski valtion takauskorvausriskien kasvusta.

Valtiovarainministeriö painottaa, että enimmäismäärien korotukset lisäävät todennäköisesti korkotukilainojen kysyntää ja valtion korkotukikustannuksia. Enimmäismäärien korotus lisää valtion riskiä, sillä lopulliset lainamäärät olisivat suurempia. ASP-lainojen takausvastuun määrä suhteessa koko valtiontakauksien henkilölainojen lainakantaan on noin 54 prosenttia ja ASP-takaukset kattoivat 80 prosenttia vuonna 2025 ja 83 prosenttia vuonna 2026 uusista myönnettyistä henkilölainojen takausvastuista. ASP-takausvastuiden kasvaessa riski niiden realisoitumisesta kasvaa. Myös maksuongelmien riskit kasvavat suurempien lainamäärien myötä. Korkotukilainamäärien korotukset voisivat luoda painetta myös valtiontakauksien enimmäismäärän nostamiselle. Nykyisessä valtiontalouden tilanteessa tulee kustannuksia ja valtion kokonaisvastuita kasvattaviin lainsäädännön muutoksiin suhtautua erityisen kriittisesti.

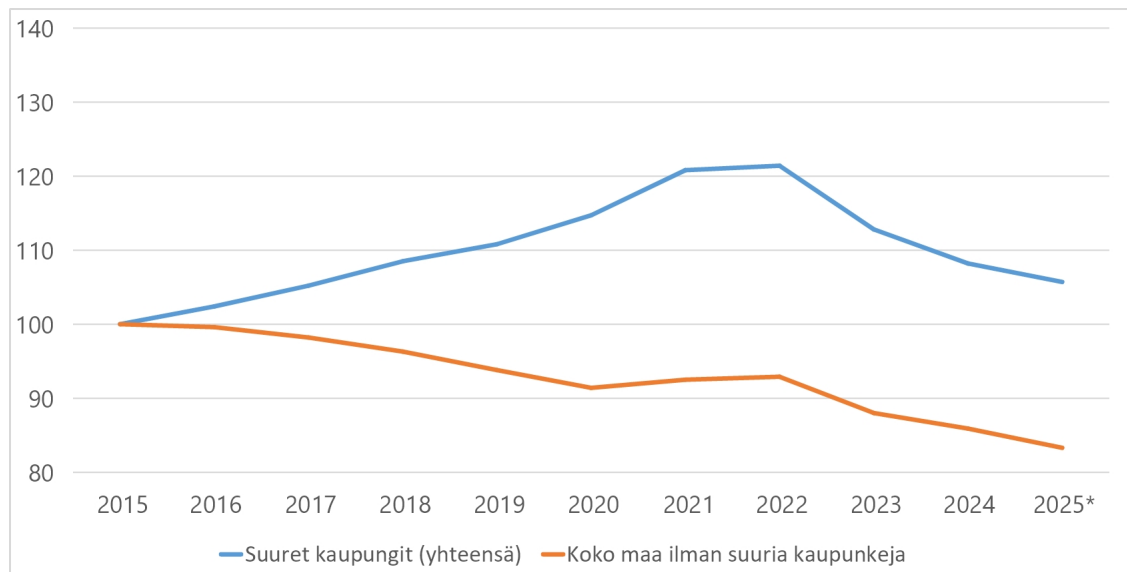
ASP-lainojen enimmäismääriä nostettiin viimeksi 1.4.2024. Asetusmuistiossa todetaan, että viimeisen korotuksen jälkeen ASP-korkotukilainojen enimmäismäärät ovat tähän asti korkeimmalla tasolla, kun samaan aikaan asuntojen hinnat ovat olleet laskussa koko Suomessa ja erityisesti kalleimmilla alueilla. Kuvio 1 havainnollistaa asuntojen laskusuuntaista hintakehitystä koko Suomessa. Valtiovarainministeriö toteaa, että ASP-korkotukilainan enimmäismäärien korotuksien tulisi seurata jo toteutunutta asuntojen hintakehitystä, jotta järjestelmällä ei annettaisi etupainotteista signaalia asuntojen hintojen korotusvarasta. Lisäksi valtiontukien ei tule ohjata hintakehitystä.

Kuvio 1. Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys koko Suomessa, 2020=100 (Tilastokeskus).



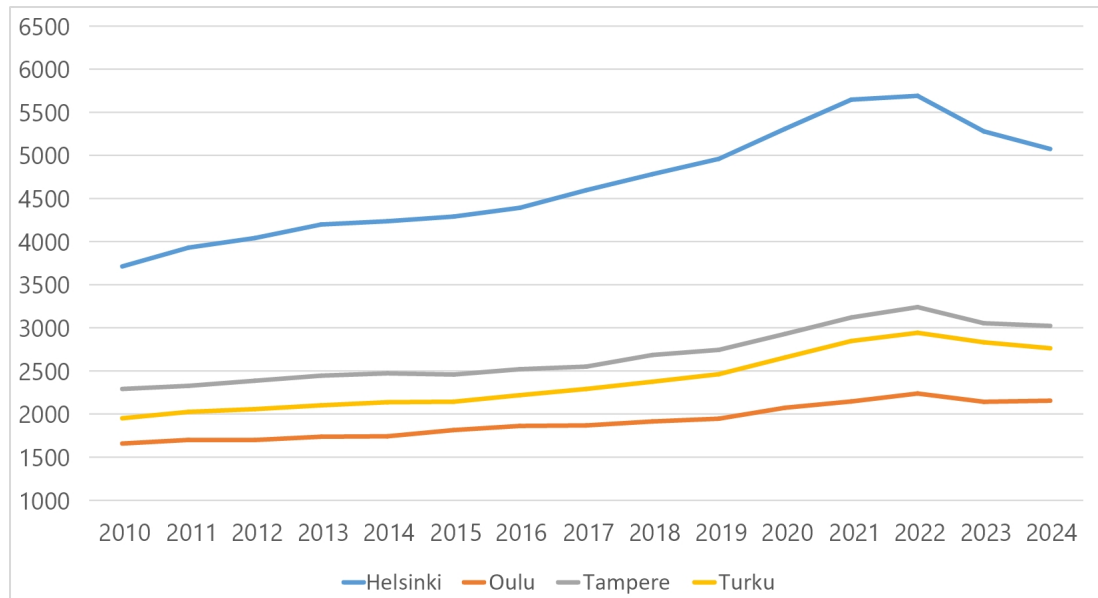
Pitkäaikaisempi tarkastelu puolestaan osoittaa, että viimeisen kymmenen vuoden aikana laskusuuntainen hintakehitys on ollut trendinomaista muualla kuin suurissa kaupungeissa (kuvio 2). Pitkäaikavälin eriytyvästä hintakehityksestä johtuen enimmäismääriä on muutettu suhteellisesti eri tavoin eri alueilla toteutunutta hintakehitystä seuraten. Pääkaupunkiseutu, Turku, Tampere ja Oulu ovat poikenneet jo pitkään koko Suomen yleisestä hintakehityksestä, mikä puoltaa näiden alueiden enimmäismäärien katsomista erikseen muusta Suomesta. Muut kunnat -ryhmässä ongelmallista on, että hintakehitys voi olla merkittävästi negatiivista väestöltään vähenevillä keskusten ulkopuolisilla alueilla.

Kuvio 2. Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys suurissa kaupungeissa ja koko maassa ilman suuria kaupunkeja, 2015=100 (Tilastokeskus).



Enimmäislainamäärien nostaminen Helsingin tasolle on ristiriidassa asuntojen toteutuneiden neliöhintojen kanssa, jotka ovat selvästi alempia kuin Helsingissä. Helsingin neliöhinnat ovat olleet yli 4 000 euroa neliöltä 2010-luvun alusta. Vastaavana aikana vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ovat liikkuneet noin 1 700–2 100 eurossa Oulussa, 2 000–2 900 eurossa Turussa ja 2 200–3 200 eurossa Tampereella (kuvio 3). Erojen vuoksi myöskään neliöhintojen perusteella ASP-lainan enimmäismäärien nostaminen Helsingin tasolle ei ole perusteltua.

Kuvio 3. Vanhojen osakeasuntojen neliöhintojen kehitys vuosina 2010–2024 (Tilastokeskus).



Myös aikaisemmalla lausuntokierroksella pidettiin tärkeänä, että enimmäismäärät seuraavat hintatasojen toteutuneita muutoksia. Vuoden 2024 enimmäislainamäärien korotuksen jälkeen asuntojen hinnat ovat yhä laskusuunnassa, jolloin enimmäismäärien korottaminen ei ole perusteltua. Päinvastoin hintakehityksen perusteella enimmäislainamääriä tulisi laskea.

Asetusmuistiossa myös kirjoitetaan, että korkotukilainojen alueellisissa enimmäismäärissä ei tällä hetkellä ole asuntojen hinnoista johtuvaa korotustarvetta, mutta suhdannetilanteen takia enimmäislainamäärien korotusta voidaan perustella suhdannetoimena. ASP-lainan tavoite ei ole olla suhdanteita tasaavaa ja korotukset enimmäismääriin johtaisivat pitkäkestoisiin valtiota rasittaviin takaus- ja korkotukivastuisiin, koska valtion takausvastuu on voimassa 25 vuotta ja korkotuki 10 vuotta. Enimmäislainamäärien nostaminen ei ole täten perusteltua.

Edellä mainituista syistä johtuen alueiden korkotukilainamäärien korottaminen ei ole perusteltua ja Valtiovarainministeriö katsoo, että enimmäislainamäärissä tulee säilyttää nykyiset alueelliset erot ja niitä tulee tarkastella suhteessa toteutuneeseen asuntojen hintojen kehitykseen.

Valtiontakauksen takausmaksu

Pääministeri Orpon hallitusohjelman on kirjattu, että takauksista lähtökohtaisesti peritään aina asianmukainen takausmaksu ja takausmaksujen periminen otetaan käyttöön kattavasti myös asuntorahoituksessa. Tämän perusteella Valtiovarainministeriö toteaa, että myös ASP-lainoihin kohdistuvan takauksen maksuttomuus tulisi poistaa ja ottaa käyttöön takausmaksu joko täysimääräisenä 2,5 prosentin suuruisena kertamaksuna tai hieman alennettuna maksuna, jos katsotaan, että alennetulle maksulle olisi erityisiä perusteita. Takausmaksun periminen tulisi ulottaa ASP-lainoihin myös siitä syystä, että uusien henkilölainojen takaukset ovat alkaneet painottua nimenomaan ASP-lainoihin (80 prosenttia takauksista ASP-lainoihin vuonna 2025), jolloin takausmaksuista kertyvä vuotuinen tuotto valtiolle uhkaa ehtyä ja ajaututaan tilanteeseen, että takausmaksut eivät kata vuosittain henkilölainoista syntyviä takaustappioita.

Valtiosihteeri kansliapäällikkönä

Juha Majanen

Osastopäällikkö, ylijohdaja

Pauli Kariniemi

VN/9720/2026-VM-18

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: