



27.4.2026

Dnro VN/9720/2026

## Asuntosäästöjärjestelmän (ASP) enimmäislainamäärien yksinkertaistaminen ja korottaminen

### Valtioneuvoston asetus asuntosäästöjärjestelmästä ja valtioneuvoston asetus asuntolainan takausmaksusta

Luonnokset valtioneuvoston asetukseksi asuntosäästöjärjestelmästä ja valtioneuvoston asetukseksi asuntolainan takausmaksusta olivat perustelumuioliuonnoksen kera lausuntokierroksella 24.3.–19.4.2026. Asetukset täydentävät ASP-lainsäädännön kokonaisuudistusta. Osa asuntosäästöjärjestelmää koskevan asetusluonnoksen sisällöstä oli lausuntokierroksella myös aiemmin hallituksen esityksen laiksi asuntosäästöjärjestelmästä ja siihen liittyviksi laeiksi yhteydessä loppuvuodesta 2024. Enimmäislainamääriä ehdotetaan muutettaviksi aiempaan esitykseen nähden. Asetusten on tultava voimaan 1.6.2026 uuden lainsäädännön astuessa voimaan. Lausuntoa pyydettiin 69 vastaanottajalta (pyyntö osoitettiin samoille vastaanottajille kuin aiemmin luonnos hallituksen esitykseksi). Lausuntopyyntö julkaistiin Lausuntopalvelussa, jossa mahdollisuus antaa lausunto oli myös niillä, joilta lausuntoa ei nimenomaisesti pyydetty. Vastaanottajista 20 vastasi pyyntöön, ja yhdeksän vastaanottajaa ilmoitti, ettei anna lausuntoa. Pyydettyjen lausuntojen lisäksi saatiin yksi lausunto. Lausuntoja saatiin siten yhteensä 21. Lausunnot ovat kokonaisuudessaan valtioneuvoston Hankeikkunassa (<https://valtioneuvosto.fi/hanke?tunnus=YM011:00/2026>)

### Yleistä

Useimmat lausunnonantajat kannattavat esitystä. Valtiovarainministeriö vastustaa esitystä.

Useat lausunnonantajat pitävät ASP-järjestelmää vielä joustamattomana tietyiltä osin ja ehdottavat ehtojen yhtenäistämistä muiden asuntolainojen kanssa, etenkin enimmäislaina-ajan ja minimisäästöosuuden osalta. Jo viiden prosentin säästöosuus olisi suuri summa etenkin pääkaupunkiseudulla ja tämä olisi perusteltua myös opiskelijoiden poikkeuksellisen haastavan toimeentulotilanteen vuoksi. Laina-aikaa pidennettäessä olisi tarkasteltava myös korkotukiaikaa. Lisäksi ehdotetaan mahdollisuutta esimerkiksi vanhempien lahjoittamien varojen käyttöön säästämässä.

Lausuntojen mukaan ASP-järjestelmä lisää valinnanmahdollisuuksia eri asumismuotojen välillä, kannustaa säästämiseen ja edistää tasavertaisia omistusasunnon hankintamahdollisuuksia. Omistusasunnon hankintaan kannustaminen on tärkeää, koska omistusasunnon hankkiminen kasvattaa kotitalouksien varallisuutta ja kohentaa taloudellista tilannetta, vähentää opiskelijoiden lainapainotteisen tukijärjestelmän vaikutusta eriarvoisuuteen, tukee suomalaisten toivomaa pientaloasumisen tavoitetta ja ensiasunnon ostaminen käynnistää usein asuntokauppaketjun. Järjestelmälle tulisi suorittaa sosiaalisten vaikutusten arviointi ja seurantaa, miten järjestelmä vastaa erilaisiin tilanteisiin. Pientaloissa lainamäärät ovat suurempia ja korkotuen toimivuus eri korkoympäristöissä korostuu. Omistusasumisen tukemiseksi tulisi kehittää uusi asuntolainojen korkovähennysmalli.

### ASP-korkotukilainan enimmäismäärien korottaminen

Valtiovarainministeriön mukaan ASP-lainajärjestelmän ehtoja ei tule käyttää suhdanteiden tasaamiseen, sillä ASP-lainoista seuraa valtiolle pitkäaikaisia korkotuki- ja takausvastuita. Alueiden korkotukilainamäärien korottaminen ei ole perusteltua. Valtiovarainministeriö katsoo, että enimmäislainamäärissä tulee säilyttää nykyiset alueelliset erot ja niitä tulee tarkastella suhteessa toteutuneeseen asuntojen hintojen kehitykseen. Asuntojen



hintojen kehityksen perusteella enimmäislainamääriä tulisi pikemmin laskea. Neliöhinnat muissa kaupungeissa ovat selvästi alemmat kuin Helsingissä. Muut kunnat -ryhmässä ongelmallista on, että asuntojen hintakehitys voi olla merkittävästi negatiivista väestöltään vähenevillä keskustojen ulkopuolisilla alueilla. ASP-ta-kausvastuiden kasvaessa riski niiden realisoitumisesta kasvaa. Myös maksuongelmien riskit kasvavat suurempien lainamäärien myötä. Korkotukilainamäärien korotukset voisivat luoda painetta myös valtiontakausien enimmäismäärän nostamiselle. Nykyisessä valtiontalouden tilanteessa tulee kustannuksia ja valtion kokonaisvastuita kasvattaviin lainsäädännön muutoksiin suhtautua erityisen kriittisesti. Enimmäislainamäärien yhtenäistäminen lisää kysyntää Helsingin ulkopuolisilla alueilla ja voi heijastua asuntojen hintoihin eikä näin ollen paranna tuensaajien asemaa.

Usea lausunnonantaja (HYY, Kuntaliitto, RT, Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry) kiinnittää huomiota siihen, että Helsingin enimmäislainamäärää ei koroteta, vaikka muiden kaupunkien osalta enimmäislainamäärää korotetaan ja Helsingin hintataso on muita kaupunkeja korkeampi. Kuntaliitto korostaa, että järjestelmää kehitettäessä on tärkeä huolehtia siitä, että polku omistusasumiseen ei Helsingin, Espoon ja Vantaan osalta eriydy toisistaan perusteettomasti. SAK lausuu, että vaikka esityksen tavoite yksinkertaistamisesta on kannatettava, on Helsingin ASP-korkotukilainan enimmäismäärä silti syytä pitää erillisenä ja muita kuntia korkeampana, koska asuntojen hintataso poikkeaa selvästi Helsingissä. Enimmäismääräinen ASP-laina Helsingissä on syytä asettaa sellaiseksi, että sillä saa suunnilleen yhtä paljon neliöitä verrattuna muihin suuriin kasvukeskuksiin.

AYY ehdottaa, että enimmäislainamääriä tulisi arvioida vuosittain toteutuneen asuntojen hintakehityksen pohjalta. Näin enimmäismäärät seuraisivat hintojen kehitystä nykyistä joustavammin ja pysyisivät paremmin ajan tasalla.

Helsingin kaupungin lausunnon mukaan asuntojen muuta maata korkeampien hintojen takia ensiasunnonostajien ikä on Helsingissä korkea. Tästä näkökulmasta ASP-järjestelmän kehittäminen entistä yksinkertaisemmaksi, kannustavammaksi ja joustavammaksi asunnonostajan näkökulmasta on Helsingin näkökulmasta tärkeää. Lainan enimmäismääriä olisi tärkeää tarkastella aika ajoin niin, että varmistetaan niiden ajantasaisuus suhteessa nimenomaan Helsingin asuntojen hintakehitykseen, jotta helsinkiläiset ensiasunnon ostajat eivät joudu eriarvoiseen asemaan suhteessa muiden kaupunkien asukkaisiin.

Kiinteistöliiton lausunnon mukaan valtioneuvoston asetuksella säädettävistä korkotukilainan alueellisista enimmäismääristä voitaisiin luopua. Tämä yksinkertaistaisi asuntosäästöjärjestelmää lainansaajan näkökulmasta. Asunnon sijaintikuntaan perustuvat rajat eivät pysty ottamaan huomioon kunnan sisäisiä asuntojen hintaeroja tai markkinamuutoksia saatikka laajempien alueiden hintaeroja tai hintojen markkinamuutoksia. Hintarajat ottavat lisäksi heikosti huomioon esimerkiksi erikokoisten huoneistotyyppien hintaerot. Asuntosäästöjärjestelmään sisältyvät säädökset koskien omarahoitusosuutta, vastaantulolainan suuruutta ja enimmäislaina-aikaa yhdessä pankkien suorittaman lainansaajan maksukyvyyn arvioinnin ja vakuusarvioinnin kanssa ovat riittäviä keinoja ehkäisemään ylisuurien lainojen myöntämistä asuntosäästöjärjestelmästä.

Kuluttajaliitto pitää tärkeänä, että enimmäislainamääriä seurataan ja päivitetään säännöllisesti, jotta asunnon hankinta ASP-lainan avulla on tosiasiaissa mahdollista kaikkialla Suomessa.

RT esittää enimmäismäärän korottamista 230 000 eurosta 280 000 euroon yhdelle lainansaajalle maksettavan korkotukilainan osalta ja kahdelle myönnettävässä korkotukilainassa 380 000 euroon. Ehdotuksessa ei RT:n mukaan oteta huomioon riittävästi pääkaupunkiseudun, erityisesti Helsingin erityisolosuhteita. Enimmäismäärien tulisi seurata hintakehitystä eikä esitetyt enimmäismäärät seuraa riittävästi pks-alueen hintakehitystä. RT pitää kuitenkin hyvänä, että enimmäismääriä korotetaan Tampereella, Oulussa ja Turussa.

Veronmaksajain Keskusliiton lausunnon mukaan enimmäislainamäärien korotusten rinnalla olisi tärkeää sitoutua myös niiden säännölliseen tarkistamiseen.



### **Kuukausittainen säästäminen**

AYY, HYY ja NAL kannattavat neljännesvuosittaisen mallin säilyttämistä, mikä turvaisi paremmin opiskelijoiden mahdollisuuden täyttää ASP-säästämisen ehdot. Veronmaksajain Keskusliitto ry pitää ehdotettua kuukausittaista säästämisrytmiä joustamattomampina erityisesti opiskelijoille ja muille epäsäännöllisissä työsuhteissa oleville.

Kiinteistöliiton mukaan kuukausitalletuksien enimmäismäärää tulee nostaa 1 800 euroon kuukaudessa, jolloin se vastaa nykyisin voimassa olevaa maksimisäästökertymää (36 000 euroa) kahdeksan vuosineljänneksen (minimissään 20 kk) jälkeen.

Kuluttajaliitto pitää kuukausittaista säästämistä helpommin hahmotettavana ja paremmin muuhun maksurytmiin sopivana.

NAL pitäisi kuukausittaisen vähimmäissäästösumman laskemista perusteltuna, koska se mahdollistaisi säästämisen useammalle nuorelle.

### **Asuntolainan valtiontakauksen takausmaksu**

Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota siihen, että omistusasuntolainojen takausmaksua tulisi alentaa (2,5 prosentista 1,5 prosenttiin), koska maksetut takauskorvaukset muodostavat vain 5 % kerätyistä takausmaksuista koko 30 vuoden käyttöajalta.

Suomen Omakotiliitto ry:n mukaan valtiontakauksen toimivuutta ja riittävyyttä tulisi seurata ottaen huomioon pientalojen laajenevat vakuusongelmat ja takausmaksujen tulisi olla kohtuullisia.



## Lausuntopyynnön vastaanottajat ja lausunnonantajat (lihavoituna pyyntöön vastanneet)

### **Aalto-yliopiston ylioppilaskunta AYY**

Akavan opiskelijat  
Aktia Pankki Oyj  
Asukasliitto ry  
Danske Bank A/S, Suomen sivuliike  
Digi- ja väestötietovirasto  
Eduskunnan apulaisoikeusasiamies (ei lausuntoa)  
Espoon kaupunki

### **Finanssiala ry**

Finanssivalvonta

### **FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonta**

Handelsbanken  
Helsingin hallinto-oikeus (ei lausuntoa)

### **Helsingin kaupunki**

### **Helsingin yliopiston ylioppilaskunta HYY**

Hämeenlinnan hallinto-oikeus  
Itä-Suomen hallinto-oikeus

Kauniaisten kaupunki

### **Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry**

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto  
Kilpailu- ja kuluttajavirasto (ei lausuntoa)

### **Kuluttajaliitto ry**

Maanmittauslaitos (ei lausuntoa)

### **Nordea Bank Oyj**

### **Nuorisoasuntoliitto NAL ry**

oikeusministeriö (ei lausuntoa)  
Oma Säästöpankki Oyj  
opetus- ja kulttuuriministeriö (ei lausuntoa)

Oulun kaupunki

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus

POP Pankki

### **Rakennusteollisuus RT ry**

S-Pankki Oy

STTK-opiskelijat

Suomen Ammattiin Opiskelevien Liitto SAKKI ry

### **Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry**

Suomen Hypoteekkiyhdistys

Suomen Isännöintiiliitto ry

### **Suomen Kiinteistöliitto ry**

### **Suomen Kiinteistönvälittäjät ry**

### **Suomen Kuntaliitto ry**

Suomen Lukiolaisten Liitto ry

Suomen nuorisoalan kattojärjestö Allianssi ry

Suomen Nuorisovaltuustojen Liitto ry

### **Suomen Omakotiliitto ry**

Suomen opiskelijakuntien liitto SAMOK ry

Suomen Pankki

Suomen Vuokranantajat ry

### **Suomen ylioppilaskuntien liitto SYL ry**

Säästöpankki

### **Tampereen kaupunki**

Tampereen ylioppilaskunta TREY

Tietosuojavaltuutettu



Turun hallinto-oikeus  
Turun kaupunki  
Turun yliopiston ylioppilaskunta TYY  
työ- ja elinkeinoministeriö (ei lausuntoa)  
Ulosottolaitos, valtakunnanvoudin kanslia (ei lausuntoa)  
Vaasan hallinto-oikeus  
Vakuutusosakeyhtiö Garantia  
Valtioneuvoston oikeuskansleri  
Valtiontalouden tarkastusvirasto  
**valtiovarainministeriö**  
Vantaan kaupunki  
Verohallinto (ei lausuntoa)  
**Veronmaksajain Keskusliitto ry**  
Yhdenvertaisuusvaltuutettu  
Yksinasuvat ry  
Ålandsbanken  
**Asuntosäätiö sr**