

Asia: VN/9720/2026

Lausuntopyyntö asuntosäästöjärjestelmän (ASP) enimmäislainamäärien yksinkertaistamisesta ja korottamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Luonnokset valtioneuvoston asetukseksi asuntosäästöjärjestelmästä ja valtioneuvoston asetukseksi asuntolainan takausmaksusta jatkavat osaltaan pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman (2023) linjausta hallitus rakentaa yhteiskuntaa, jossa suomalaisilla on työllään ja säästämisellään mahdollisuus hankkia omistusasunto. Hallitusohjelman mukaan ”Turvataan mahdollisuus ensiasunnon hankkimiseen ASP-järjestelmää kehittämällä. Korotetaan ASP-korkotukilainan enimmäismäärää. Poistetaan ASP-säästämisen aloitusikäraja.”

Suomen perustuslain 2 luvun 19 pykälän 4 momentin mukaan ”Julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä.” Asetusluonnokset tukevat asumisen omatoimista järjestämisestä tilanteessa, jossa omatoimisuuteen kannustavien järjestämisen tukemiseen liittyviä tuki- ja kannustinjärjestelmiä on määrätietoisesti vähennetty jo pidemmän aikaa (mm. asuntolainakorkojen verovähennysoikeuden ja ensiasunnonostajien varainsiirtoverovapauden poistaminen). Kannustimien poistaminen on osaltaan johtanut siihen, että ensimmäinen omistusasunto hankintaa yhä vanhempana.

Kiinteistöliitto pitää asetusluonnoksia hyvinä ja kannatettavina. Ne ovat tarpeellisia ja parantavat sekä asuntosäästö- että valtion takausjärjestelmän toimivuutta lisäten kiinnostusta niiden hyödyntämiseen.

Korkotukilainan alueellisista enimmäismääristä voitaisiin luopua

Kiinteistöliiton mielestä valtioneuvoston asetuksella säädettävistä korkotukilainan alueellisista enimmäismääristä voitaisiin luopua. Tämä yksinkertaistaisi asuntosäästöjärjestelmää lainansaajan näkökulmasta.

Asunnon sijaintikuntaan perustuvat rajat eivät yleensä 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.

Lisäkorko

Asuntosäästöjärjestelmän säästöille maksettavat pääomatuloverovapaat korot

(1 % vuodessa ja lisäkorko vähintään 2 % ja enintään 4 %) säilyisivät ennallaan. Kokonaisuudessaan näitä korkoja voi pitää asuntosäästämiseen kannustavina.

Kuukausitalletukset

Asuntosäästöjärjestelmälain mukaan ”Asuntosäästötilille on tehtävä vähintään 20 kuukausittaista talletusta. Ensimmäinen talletus tehdään tilin avaamisen yhteydessä.”

Siirtyminen neljännesvuosittaisesta säästämisestä kuukausittaiseen säästörytmiin Asetusluonnoksen mukaan talletusten vähimmäismäärä on 50 euroa kuukaudessa ja enimmäismäärä 1500 euroa kuukaudessa. Vähimmäissäästöaikana säästöjä kertyisi enintään 30 000 euroa. Nykyisin enimmäiskertymä on kahdeksan vuosineljänneksen (minimissään 20 kk) jälkeen 36 000 euroa.

Luonnoksessa oleva esitys tarkoittaisi, että tavoitesäästösunnan kertyminen hidastuisi ja jäisi nykyistä matalammalle tasolle.

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

Takausmaksua alennettava

Valtiontakauksesta peritään lainansaajalta luotonantajan välityksellä lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä takausmaksu, joka on kohtuullinen suhteessa lainamäärään. Takausmaksun suuruudesta annetaan tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

Takausmaksu maksetaan Valtiokonttorille. Valtiokonttori seuraa ja arvioi vuosittain takausmaksujen määrää suhteessa tämän lain ja asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain nojalla maksettuihin takauskorvauksiin.

Valtion osatakaus omistusasuntolainalle on ollut käytössä 30 vuotta.

Takauksesta perittävä takausmaksu olisi jatkossakin 2,5 % takauksen määrästä. Järjestelmän alkuvaiheessa vv. 1996–1999 takausmaksu oli 1,5 %. Takausmaksua ei peritä asunto-säästöjärjestelmästä annetun lain mukaisesti ensiasunnon ostavalta.

Takauslainaa koskevan lain perusteluissa v. 1996 todettiin, että valtionvastuun perusteella maksettaviksi tulevat korvaukset olisi tarkoitus kattaa takausmaksuilla. Maksun pitäisi olla riittävän suuri kattamaan valtion maksettaviksi tulevat korvaukset, mutta toisaalta se ei saisi olla niin suuri, että se nostaisi lainansaajan maksettavaksi tulevia kustannuksia niin paljon, että valtionvastuun käyttäminen lainanvakuutena muuttuisi kannattamattomaksi. Takausmaksun suuruutta voitaisiin tarvittaessa muuttaa asetuksella, jos se osoittautuisi joko tarpeettoman suureksi tai riittämättömäksi.

Kolmen vuosikymmenen aikana on asuntomarkkinoilla koettu useita erilaisia suhdannekäänteitä, jotka ovat stressitettäneet takauksen riskit valtiolle. Lain alkuperäisen tarkoituksen toteuttamiseksi tulisi omistusasuntolainan takauksesta perittävää takausmaksua (2,5 % taattavan lainan pääomasta) alentaa.

Omistusasuntolainojen takausmaksuja oli tuloutettu Valtion asuntorahastoon vv. 1996–2025 176,8 miljoonaa euroa. Vastaavasti takauskorvauksia on vv. 1996–2025 maksettu 9 miljoonaa euroa, joista osa on saatu perittyä takaisin kotitalouksilta. Takauskorvauksia on koko aikana maksettu vain 5 % kerätyistä takausmaksuista. Omistusasuntolainojen takausvastuu oli 31.12.2025 noin 1,6 miljardia euroa, eli takausmaksuina kertyneet nettovarot (n. 170 miljoonaa euroa) ovat noin 10,5 % takausvastuusta. Takausvaltuuden enimmäismäärästä (2,6 miljardia euroa) kerätyt takausmaksut kattavat jo 6,5 %.

V. 2025 takausmaksuja kertyi 2,5 miljoonaa euroa, takauskorvauksia maksettiin tästä viidesosa eli 0,5 miljoonaa euroa. Vuosittain takausmaksuja onkin kertynyt säännöllisesti vuosittain maksettujia takauskorvauksia enemmän.

Maksukertymä- ja korvaushistoria osoittavat selvästi, että takausmaksu on ylisuuri. Takausmaksun voisi alentaa alkuperäiselle tasolle (1,5 % takauksen määrästä), tai jopa sen alle.

Hiltunen Harri
Suomen Kiinteistöliitto ry