

VERONMAKSAJAIN KESKUSLIITTO RY  
Kalevankatu 40  
0100 HELSINKI

LAUSUNTO  
17.3.2025

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Hallituksen esitys 7/2025 vp

## **LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ LAIKSI ASUNTOSÄÄSTÖJÄRJESTELMÄSTÄ JA SIIHEN LIITTYVIKSI LAEIKSI**

### **Asuntosäästämisestä ja omistusasumisesta yleisesti**

*Esitettyjen muutosten tavoitteena on selkeyttää asuntosäästämistä ja ensiasunnon hankintaa sekä omistusasuntolainojen valtiontakausta koskevaa lainsäädäntöä sekä lisätä järjestelmän joustavuutta ensiasunnon ostajien, lainansaajien ja luottolaitosten näkökulmasta.*

#### Kannanotto:

**Veronmaksajain Keskusliitto pitää tärkeänä, että asuntosäästäminen ja omistusasuminen olisi jatkossakin laajasti mahdollista erilaisista lähtökohdista tuleville kotitalouksille. Laaja omistusasuminen ehkäisee varallisuuden keskittymistä ja on edellytys vakaalle kansankapitalismille.**

**Hallituksen lainsäädäntömuutokset kokonaisuudessaan heikentävät nuorten kotitalouksien asemaa asuntomarkkinoilla omistusasumiseen kiinni pääsemiseksi, kun huomioidaan nyt esitettyjen muutosten lisäksi jo voimaan tullut ensiasunnon ostajien varainsiirtoverovapauden poisto. Jo aiempien vaalikausien samansuuntaisten toimien kanssa muutokset näkynevät pitkällä aikavälillä asuntovarallisuuden epätasaisempana keskittymisenä, mikä on ristiriidassa laajapohjaisen omistusasumisen tavoitteiden kanssa.**

**Hallituksen esitys ei sinänsä erityisesti tavoittele ensiasunnon ostajien aseman kohentamista asuntomarkkinoilla, vaan lähinnä lainsäädännön selkeyttämistä ja järjestelmän joustavoittamista. Näitä tavoitteita esitettyjen muutosten voidaan katsoa ainakin jossain määrin edistävän.**

#### Perusteluita ja näkökohtia:

Asuntosäästäminen tukeminen on perusteltua laajapohjaisen omistusasumisen mahdollistamiseksi. Omistusasuminen on halutuin asumisen muoto Suomessa myös nuorten keskuudessa. Asuntovarallisuuden jakautuminen laajasti eri väestöryhmiin ehkäisee varallisuuden keskittymistä ja edistää kansankapitalismia.

Omistusasumisen kynnystä on kuitenkin korotettu viime vuosina, kun asuntolainan korkovähennysoikeus poistui vuosittaisten leikkausten jälkeen kokonaan vuoden 2023 alusta ja

ensiasunnonostajan varainsiirtoverovapaus lopetettiin vuoden 2024 alusta. Näin ollen asuntolainaa tarvitsevan ensiasunnon ostajan asema on heikentynyt asuntomarkkinoilla suhteessa sijoittajiin ja muuten valmiiksi varakkaisiin asunnonostajiin. Toimet vaikuttavat osaltaan vuokra-asumisen yleistymiseen Suomessa.

Vuokra-asuminen ei ole kuitenkaan yleistynyt kaikkien väestöryhmien keskuudessa, esimerkiksi korkeasti koulutettujen perheellisten omistusasuminen on pysynyt vakaana, kuten esityksen kattavista analyyseistä käy ilmi. Vuokra-asumisen suosion nousun sijaan asuminen on siten ennemminkin eriarvoistunut, kun omistusasuminen ei ole väestöryhmissä yhtä laajapohjaista kuin aiemmin.

Veronmaksajain Keskusliitto pitää kannatettavana pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman tavoitetta yhteiskunnasta, jossa suomalaisilla on työllään ja säästämisellään mahdollisuus hankkia omistusasunto. Kun otetaan huomioon ensiasunnon varainsiirtoverovapauden poisto, joka oli vielä vuonna 2023 noin 120 miljoonan verotuki ensiasuntoa ostaville (Verotuet 2023–2025\*, valtiovarainministeriö 23.9.2024), hallituksen toimet kokonaisuudessaan ennemmin heikentävät kuin parantavat ensiasunnon ostajien asemaa ja hallitusohjelman tavoitetta ASP-järjestelmään liittyvistä joistakin positiivista muutoksista huolimatta.

### **ASP-järjestelmän lakimuutoksista**

*Kaikki asuntosäästämistä ja ensimmäisen omistusasunnon hankkimista koskevat säännökset kootaan yhteen lakiin ja yhteen asetukseen. Asuntosäästämisen 44 vuoden yläikärajasta luovutaan. Ensimmäinen asuntosäästötalletus säädetään pakolliseksi asuntosäästötilin avaamisen yhteydessä. Vaadittu asuntosäästämisen vähimmäisaika lasketaan kuukausina vuosineljännesten sijaan. Olemassa olevaan asuntosäästösopimukseen voi liittyä viimeistään ennen viimeistä talletusta toinen ensiasunnon ostaja riippumatta iästä tai suhteesta asuntosäästäjään. Laina-aikana myönnettävien lyhennysvapaiden kesto lisätään enintään neljään vuoteen. Yhtäjaksoista lyhennysvapaata voisi olla korkeintaan kaksi vuotta.*

#### Kannanotto:

**Veronmaksajain Keskusliitto pitää ASP-järjestelmän selkeyttämistä ja joustavoittamista kannatettavana. Kaikkien rajoittavien ehtojen pitäisi olla hyvin perusteltuja. Tässä mielessä ASP-tilin säästöaikaan ehdotettuja nykyistä rajoittavampia sääntöjä voisi olla tarpeen joustavoittaa.**

**Myös ASP-lainan omarahoitusosuuden laskeminen nykyisestä ja ehdotetusta 10 prosentista Finanssivalvonnan säatelemää ensiasunnon ostajien 95 % lainakattoon vastaavaksi viiteen prosenttiin voisi olla perusteltua.**

#### Perusteluita ja näkökohtia:

Kun ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapaus ja asuntolainan korkovähennys (oli korotettu ensiasunnosta) on poistettu, ainoa tuki ensiasuntoa tavoitteleville asuntosäästäjille on ASP-lainsäädäntö. Järjestelmän on yhä oleellisempaa olla toimiva, selkeä ja kaikkien asuntosäästäjien ulottuvilla, jotta se helpottaisi tavallisten asuntosäästäjien ja nuorten kotitalouksien mahdollisuuksia päästä kiinni omaan asuntoon ja kartuttaa näin varallisuuttaan.

Kuitenkin entiseen suoraviivaiseen ja yksinkertaiseen ensiasunnonostajan varainsiirtoverovapauteen nähden nykyinen ASP-lainsäädäntö ja tuen merkitys saattavat jäädä monille epäselviksi ja

tuntemattomiksi. Tällöin kohderyhmästä vain osa hyötyy järjestelmästä, eikä sille asetettuja tavoitteita saavuteta laajasti. Voi siten olla, että ASP-järjestelmä jää vieraaksi juuri niille nuorille, joille siitä olisi eniten hyötyä.

Lähtökohtana pitäisi olla joustavuus, ei tiukat rajoittavat ehdot vailla erityisempiä perusteluita. Hallituksen ehdotukset suoraviivaistavat ja luovat osittain joustoa järjestelmään. Positiivisia muutoksia ovat esimerkiksi laina-ajan lyhennysvapaiden keston pidentäminen sekä ASP-säästäjän ja lainanottajien kriteerien höllentäminen. Konkreettisten muutosten mittakaava on kuitenkin niin pieni, että asuntosäästämisen tuen ja kannusteiden ei voi merkittävästi ajatella paranevan.

Rajoittavia kriteereitä voisi yhä höllentää esimerkiksi tekemällä ASP-tilin säästöaikaan liittyvistä säännöistä hallituksen esitystä joustavampia. Koska nuorten tulot ja taloustilanne ovat tyypillisesti epävakaampia kuin vanhemmilla väestöryhmillä, heidän voi olla vaikeampi sitoutua kuukausittaiseen säästämiseen. Tältä osin siirtyminen jokseenkin joustavasta kahdeksan vuosineljänneksen säästövaatimuksesta 20 kuukauden säästövaatimukseen voi olla säästäjän kannalta askel huonompaan suuntaan.

ASP-lainan omarahoitusosuuden laskeminen nykyisestä ja ehdotetusta 10 prosentista voisi olla perusteltua, Finanssivalvonnan säätelmä lainakatto kun on ensiasunnon ostajilla 95 %. Esityksessä korkeampaa omarahoitusosuutta perustellaan ASP-järjestelmän pitkäaikaiseen säästämiseen liittyvällä tavoitteella. Kun ensiasunnon ostajan on maksettava varainsiirtovero säästöillään, tulee asunnon ostaakseen säästöjä kuitenkin olla vuodesta 2024 alkaen omarahoitusosuutta enemmän, eli 11,5 tai 13 prosenttia asunnon hinnasta. Etenkin Helsingissä ja muissa korkeiden vuokrien ja asuntohintojen kaupungeissa tällaisten säästöjen keräämiseen voi monella mennä huomattavankin pitkä aika. Yksi mahdollisuus olisi sallia pienempi omarahoitusosuus kyseisissä kasvukaupungeissa, joissa vakuusriskitkin ovat pienempiä.

Jouston ja kireiden kriteerien selvempää hölläämistä perustelisi myös se, että ASP-järjestelmän kustannukset ovat olleet maltillisia ja riskit pieniä. Esityksestä käy ilmi, että ASP-lainoihin liittyviä takaukskorvauksia on maksettu vuosina 2000–2023 yhteensä kuudessa tapauksessa, yhteensä 33 800 euroa 24 vuoden aikana. ASP-korkotukimenot taas olivat vuodesta 2010 alkaen nolliassa, kunnes korkojen noustua vuonna 2023 korkotukia maksettiin hiukan yli 4 miljoonaa euroa ja vuoden 2024 alkupuoliskolla 8,1 miljoonaa euroa. ASP-säästämiseen liittyy myös verotuki, kun asuntosäästötalletukselle saatu korko ja lisäkorko ovat verovapaata tuloa. Vaikka tähän ei ehdoteta muutoksia, maksettujen korkojen määrän ja verotuen kokonaismittakaavan olisi hyvä käydä ilmi asuntosäästöjärjestelmän uudistamista koskevassa esityksessä.

Teemu Lehtinen  
toimitusjohtaja

Mikael Kirkko-Jaakkola  
pääekonomisti