

Eduskunnan ympäristövaliokunta

Hanna Dhalmann
Asunto-ohjelmapäällikkö
Kirjallinen asiantuntijalausunto17.3.2025
HE 7/2025 vp

Asiantuntijalausunto koskien hallituksen esitystä eduskunnalle laiksi asuntosäästöjärjestelmästä ja siihen liittyviksi laeiksi

Omistusasuminen asuntopoliittisesti tärkeää Helsingissä

Helsingin kaupungin tärkeitä asuntopoliittisia tavoitteita ovat asuinalueiden tasapainoisen kehityksen varmistaminen ja monipuolisten asumisvaihtoehtojen mahdollistaminen kaupunkilaisille. Omistusasuntokäytössä olevien asuntojen osuus kaikista asunnoista on Helsingissä noin 40 prosenttia. Erityisesti viime vuosien korkean rakentamisen aikana asuntotuotanto on ollut hyvin sijoittajakysyntävetoista ja vain noin neljännes vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta on päätynyt kuluttaja-asiakkaiden omiksi kodeiksi. Asuntopoliittisten tavoitteidensa ansiosta Helsinki on kuitenkin onnistunut tänäkin aikana rakentamaan uusista asuinalueistaan asunto- ja asukasrakenteeltaan monipuolisia verrattuna muihin suuriin kaupunkeihin. Helsingissä uusilla alueilla asuu verrattain paljon omistusasujia, mikä selittyy osaltaan vain luonnollisille henkilöille myytyjen Hitas-asuntojen runsaalla rakentamisella. Omistusasuminen vähentää asuinalueiden asukasvaihtuvuutta ja lisää asukkaiden tyytyväisyyttä omaan asumistilanteeseensa. Se kerryttää kotitalouden varallisuutta ja tukee asumisen omatoimista järjestämistä pitkäjänteisesti. Tämän vuoksi Helsinki tavoittelee jatkossakin riittävää omistusasuntotuotannon määrää ja pyrkii eri toimenpitein parantamaan omistusasuntotuotannon taloudellisia toteutusedellytyksiä erityisesti vuokravaltaisemmilla asuinalueilla.

Eri keinot, joilla voidaan tukea asukkaiden omistusasumiseen siirtymistä, vaikuttavat välillisesti myös omistusasumisen kysyntään ja sitä kautta asuinalueiden asuntokannan monipuolisuuteen. Ylipäätään se, että helsinkiläisillä on asumisessaan vaihtoehtoja ja mahdollisuus myös omistusasumiseen johtaviin asumisuriin, on asuntopoliittisesti tärkeää. Edellä mainituista syistä kaikki toimet, jotka tukevat asukkaiden oman kodin hankintaa Helsingissä, ovat arvokkaita. ASP-järjestelmän kehittäminen entistä kannustavammaksi, selkeämmäksi ja joustavammaksi asukkaan näkökulmasta on kannatettavaa ja käsillä oleva säädösvalmisteluhanke sekä lakiin ehdotetut muutokset ovat pääpiirteissään Helsingin kaupungin näkökulmasta erittäin myönteisiä.

Helsingin hintataso ja omistusasumiseen siirtymisen myöhempi ikä huomioon

Helsingissä asuntojen hintataso on korkeampi kuin muualla maassa. Asuntojen hinnat ovat nousseet tasaisesti 2000-luvun alusta lähtien muutamaa lyhyttä poikkeusta lukuun ottamatta. Asuntojen hintakehityksen vuoksi nuorempien ikäpolvien mahdollisuudet siirtyä

17.3.2025

HE 7/2025

omistusasumiseen ovat vaikeutuneet. Omistusasunnon hankinta on viimeisen 15 vuoden aikana siirtynyt Helsingissä jonkin verran myöhemmäksi ja omistusasumiseen päätyvien asutokuntien osuus on kokonaisuudessaan pienentynyt. Keskimäärin helsinkiläiset ostavat ensiasuntonsa noin nelikymppisinä eli selvästi myöhemmin kuin Suomessa keskimäärin. Samalla omistusasumisen suosio tavoiteltuna asumismuotona on pysynyt pääkaupunkiseudulla ennallaan. Helsingistä pois suuntautuvalle muuttoliikkeelle on tyypillistä työikäisten ja keskituloisten kotitalouksien siirtyminen vuokra-asumisesta Helsingissä omistusasumiseen muussa kunnassa. Kaupungin näkökulmasta tällainen muuttoliike on epätoivottavaa, sillä se lisää alueellista segregatiota ja vaikeuttaa työvoiman saantia kaupungin avainpalveluihin.

ASP-järjestelmään on viime aikoina tehty joitakin yksittäisiä muutoksia. ASP-lainansaajan ikäraja nostettiin 39 ikävuodesta 44 ikävuoteen vuoden 2023 alusta. Nyt lakiesityksessä ehdotetaan, että asuntosäästämisen yläikärajasta luovuttaisiin kokonaan. Alaikäraja säilyisi 15 vuodessa. Tätä perustellaan sillä, että 15 vuotta täyttäneen olisi mahdollista tallettaa omalla työllä hankittujen varoja sekä lisäksi varoja, joista hänellä on muulla perusteella oikeus määrätä. Kaupunki pitää asuntosäästämisen yläikärajasta luopumista myönteisenä johtuen ensiasunnon ostajien muuta maata korkeammasta iästä Helsingissä. Elämäntilanteiden vakiintuessa usein aiempaa myöhemmin, ehtii asuntosäästämisen vielä aloittaa ja säästää ilman takarajaa. Tämä tukee myös sitä, että Helsingissä asuntoa varten tulee säästää keskimäärin pidempään kuin muualla maassa hintatason ollessa korkea.

Helsingin kaupunki pitää myös myönteisenä sitä, että 15 vuoden alaikärajasta ei uuden lain myötä luovuta. Tämä ei eriarvoista asuntosäästäjiä liikaa ja kohdistaa asp-järjestelmää sitä eniten tarvitseville, kun vanhempien tai sukulaisten varallisuuden merkitys ei korostu. Kyse on nuoren omasta säästämisestä, eikä vanhemman tai sukulaisen mahdollisuuksista kerätä varoja lapsen asunnon hankintaa varten. Helsingiläisten asumispoluissa korostuu perityn varallisuuden merkitys asumisvaihtoehtoisissa, ja asp-järjestelmän tulisiikin ennemmin lieventää kuin vahvistaa tätä yhteyttä.

Ehdotuksessa todetaan, että korkotukilainan enimmäismäärän tulee olla riittävä suhteessa asuntojen hintatasoon. Lainan enimmäismääriä korotettiin nykyisiksi huhtikuusta 2024 alkaen. Helsingissä lainan enimmäismäärä nousi tuolloin 7 prosenttia, mikä on myönteistä. Lainan alueellisia enimmäismääriä on lakiesityksessä yhtenäistetty, mitä kaupunki pitää järjestelmän selkeyden vuoksi hyvänä. Kalliin hintatason Helsingissä asukas saa kuitenkin jatkossa korkotuen suhteellisesti pienempään osuuteen tarvittavasta asuntolainasta kuin muissa kunnissa. Tämän vuoksi Helsingin kaupunki pitää tärkeänä, että lainan enimmäismääriä myös tarkastellaan jatkossa säännöllisesti, jotta ne pysyvät mukana pääkaupunkiseudun asuntojen hintakehityksessä.

Lakiesityksen mukaan asuntosäästötalletusten sekä niille suoritettavan koron ja lisäkoron yhteismäärän olisi vastattava vähintään 10 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Helsingin kaupungin näkökulmasta valmistelun aikana tutkittu omarahoitusosuuden laskeminen 10 prosentista 5 prosenttiin olisi ollut tarkoituksenmukainen, sillä se olisi madaltanut kynnystä omistusasumiseen siirtymiseen ja vähentänyt nuorten eriarvoisuutta asuntomarkkinoilla. Omarahoitusosuuden pysyessä edelleen 10 prosentissa, on nuoren usein valittava kalliin hintatason alueilla joko maksullinen tai vanhemmilta saatu vakuus kattamaan omarahoitusosuutta. Näillä alueilla vaadittava omarahoitusosuus on myös euromääräisesti huomattavasti suurempi kuin alemman hintatason kunnissa. Helsingissä myös asuntojen varainsiirtovero on euromääräisesti edullisempia alueita selvästi suurempi. Varainsiirtoverovapauden poisto vuonna 2024 vaikeuttikin selkeästi ensiasunnon ostajien asemaa Helsingissä, eivätkä ASP-lainsäädännön uudistukset välttämättä hyvitä tämän negatiivisia vaikutuksia. Viiden prosentin omasäästöosuus olisi myös ollut yhtenevä

17.3.2025

HE 7/2025

ensiasunnon ostajien 95 prosentin lainakaton kanssa. Lakiesityksen perusteluissa todetaan, että kasvukeskuksien kalleimmilla alueilla tai uudiskohteista ostettavasta asunnosta 10 prosentin omarahoitusosuus asunnon hinnasta voi olla ensiasunnonostajan kannalta liian korkea. Helsingissä tämä voi ohjata ASP-säästäjiä tietyille asuinalueille ja vanhempaan asuntokantaan tai kokonaan kaupungin ulkopuolelle.

ASP-järjestelmä oheen tarvitaan myös muita toimia asumisuralla etenemisen mahdollistamiseksi

Vaikka ASP-järjestelmän kehittäminen parantaa järjestelmän hyödyntämismahdollisuuksia omistusasumiseen siirtymisessä, tarvitaan korkean hintatason alueilla myös muita asumisen vaihtoehtoja vuokra- ja omistusasumisen väliin. Tällainen niin sanottu välimallin asuminen toimii askeleena asumisuralla eteenpäin kohti omistusasumista sekä mahdollistaa uusien rakentuvien asuinalueiden rakentumisen asunto- ja asukasrakenteeltaan monipuolisiksi, sillä kuten edellä todetaan, nuorilla aikuisilla ja perheillä ei asp-järjestelmänkään tuella ole välttämättä mahdollisuutta ostaa asuntoa uudesta asuntokannasta.

Helsinki kehittää parhaillaan uutta välimuotoisen asumisen mallia helpottamaan omistusasumiseen pääsyä. Vuokralla omaksi -mallissa asukas maksaa asunnosta omarahoitusosuuden, jonka on suunniteltu olevan 5 % asunnon hankintahinnasta, ja asuu asunnossa ensin vuokralaisena. Asunnot rahoitettaisiin valtion lyhyellä korkotuella ja 10 vuoden rajoitusten päätyttyä asukas voisi halutessaan lunastaa asunnon omaksi alkuperäisellä hankintahinnalla, josta vähennetään omarahoitusosuus sekä vuokran osana maksetut pääomanlyhennykset. Ajatuksena on, että asukas voi vuokralla asuessaan säästää omaa kotia varten osana vuokranmaksua. Lyhyen korkotuen lainsäädäntö on laadittu vuokra-asumista ajatellen ja sopii osittain huonosti malliin, joka tähtää omistusasumiseen.

Valtion tukeman tuotannon kehittämisen työryhmä suositti tammikuussa 2025 julkaistussa raportissaan, että kaupunkien asukasrakenteen monimuotoisuuden edistämiseksi lyhyeen korkotukimalliin tehtäisiin vaadittavat lakimuutokset, jotta sitä voitaisiin hyödyntää vuokralla omaksi tähtäävään tai muuhun vastaavaan asumiseen. Helsingin kaupunki pitää tätä erittäin kannatettavana, sillä näin voitaisiin tukea sekä suurten kaupunkien segregaaation ehkäisymiä että jokaisen kansalaisen mahdollisuuksia edetä säästämisen kautta oman kodin omistajaksi.