

AK/AR

17.3.2025

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE LAIKSI ASUNTOSÄÄSTÖ- JÄREJSTELMÄSTÄ JA SIIHEN LIITTYVIKSI LAEIKSI (HE 7/2025 vp)

Kiitämme mahdollisuudesta antaa lausunto otsikkoasiassa.

Asuntotuotantotarpeesta Suomessa

VTT:n helmikuussa julkistaman Asuntotuotantotarve 2025-2045 -selvityksen mukaan Suomeen tarvitaan vuosittain edelleen noin 31.000-35.000 asuntoa. Maahanmuuton vauhdittama väestönkasvu ja sitä seuraava asuntotarve keskittyvät voimakkaasti kasvaville kaupunkiseuduille. Asuntotuotanto on viimeiset vuodet ollut huippuvuosien jälkeen alamaissa. Vuonna 2022 aloitettiin 36 000 asunnon, 2023 noin 21.000 asunnon ja vuonna 2024 noin 17.000 asunnon rakentaminen, josta noin 8.000 ns. ARA-asuntoja. Tällä hetkellä uudistuotannossa voi olla pientä piristymistä, mutta yleisesti ottaen toipuminen on hidasta – suurempaa käännettä ei ole odotettavissa. Myymättömien uudisasuntojen määrän sulaututtua on Suomessa odotettavissa uudisasuntojen puute.

Kuluttajien mahdollisuus saada rahoitusta asuntorakentamiseen on merkittävä vaikutus uudisasuntotuotantoon ja myös yleisten asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumiseen kuten asuntojen tarjonnan riittävyyteen ja asumisen hintaan. Asuntorakentamisen hiljeneminen on heikentänyt julkista taloutta sekä välittömästi että välillisesti mm. rakentamisen arvioketjun työllisyyden heikkenemisen ja lisäksi pienenevän verokertymän kautta. Asuntorakentamiseen sijoitetusta eurosta 46 prosenttia palautuu yhteiskunnalle erilaisina veroina ja maksuina (VTT 2021, rakentamisen yhteiskunnalliset vaikutukset).

Omistusasumiseen kannustamisesta

Rakennusteollisuus RT kannattaa kaikkia toimia, joilla edistetään kansalaisten omistusasuntoon pääsyä. Erityisesti ensiasuntoa ostavien kannalta kotitalouksien rahoitusongelmat viivästyttävät asunnon hankkimista. Tämä koskee erityisesti nuoria. Ensiasunnon ostajien keski-ikä on noussut jatkuvasti. Tällä on pitkäaikaista vaikutusta kotitalouksien taloudelliseen tilanteeseen ja varallisuuden kertymiseen.

Oma asunto on ollut ja jatkossakin on suomalaiselle hyvä sijoitus. Omistusasuminen kartuttaa pitkällä aikavälillä kotitalouden varallisuutta ja lisää taloudellista liikkumavaraa. Asunto on hyvin arvonsa säilyttävä vakuus, joka tulisi yleisestikin ottaa huomioon kotitalouksien velkaantuneisuutta arvioitaessa eikä asuntolainaa tulisi rinnastaa tämän vuoksi esimerkiksi kulutusluottoihin.

Yleistä asuntosäästöjärjestelmästä

Omistusasunnon hankinnassa korostuu omarahoitusosuuden merkitys, ja toimiva ASP-järjestelmä helpottaa omarahoitusosuuden keräämistä ja kannustaa säästämään. Asuntosäästäminen kannustaa myös säästämään pitkäaikaisesti nuoresta alkaen, jolla voi samalla parantaa omaa taloudellista asemaansa. Asuntosäästämisen kautta osa nuorista siirtyy vuokra-asuntomarkkinoilta omistusasumiseen, mikä vapauttaa vuokra-asuntoja niitä tarvitsevien käyttöön. Myös asuntokauppaketjussa pienen ensiasunnon ostaminen käynnistää usein asuntojen ostoketjun. Asuntosäästöjärjestelmä monipuolistaa asukkaan näkökulmasta asumisen hankinnan vaihtoehtoja.

Yleistä lausunnolla olevasta esityksestä

Nyt lausunnolla olevan esityksen tavoitteena on ollut aiempaa ymmärrettävämpi järjestelmä, mutta siinä ei ole täysin onnistuttu. Laki on jokseenkin vaikeaselkoinen ottaen huomioon, että tavoitteena on ollut ensiasunnon ostajien mahdollisuus saada selko siitä, millaiseen tukeen he ovat oikeutettuja. Kannatamme luonnollisesti sitä, että esitettyyn lakiin on koottu kaikki asuntosäästämiseen liittyvät säännökset ja pyritty ylipäätään kehittämään nykyistä järjestelmää.

ASP-järjestelmän ikärajat

Kannatamme esitystä siitä, että nykyinen 44 vuoden yläikäraja poistetaan. Asunnonostajien keski-ikä on noussut, josta syystä myös yläikärajan poisto toisi joustoa järjestelmään. Asuntosäästäjäksi voisi ryhtyä 18- vuotias, ja tietyin edellytyksin myös 15-vuotias. Mielestämme myös alaikäraja voitaisiin poistaa.

Asuntosäästämisen vähimmäisaika

Rakennusteollisuuden mielestä asuntosäästämisen vähimmäisajan laskeminen kuukausina vuosineljännesten sijaan vastaisi paremmin kotitalouksien kuukausittaisia tuloja ja menoja sekä niiden suunnittelua. Mielestämme 20 kuukauden minimisäästöaikaa voisi myös lyhentää.

Asuntosäästösopimusten yhdistäminen

Kannatamme myös sitä, että olemassa olevaan asuntosäästösopimukseen voisi liittyä viimeistään ennen viimeistä talletusta toinen ensiasunnon ostaja riippumatta iästä tai suhteesta asuntosäästäjään.

Laina-aika ja lyhennysvapaa

Rakennusteollisuus katsoo, että myös ASP-lainassa käytössä oleva 25 vuoden enimmäismaksuaika tulisi nostaa 30 vuoteen. Kannatamme lyhennysvapaan pidentämistä nykyisestä kahdesta vuodesta neljään vuoteen, koska se tuo joustoa eri elämäntilanteissa kuten esim. tarpeessa muuttaa väliaikaisesti opiskelujen vuoksi toiselle paikkakunnalle.

Omarahoitusosuus

Asuntosäästötalletusten sekä niille suoritettavan koron ja lisäkoron yhteismäärän on kaupantekohetkellä vastattava vähintään kymmentä prosenttia asunnon hankintahinnasta. Rakennusteollisuus esittää, että omarahoitusosuuden suuruus on viisi prosenttia asunnon hankintahinnasta. Tämä vastaisi myös ensiasuntolainan 95 prosentin enimmäisluototussuhdetta. On huomattava, että pankit selvittävä Finanssivalvonnan ohjeen mukaisesti lainanottajan luotonhoitokyvyn lainaa nostettaessa.

Maksettava lisäkorko

Mielestämme asuntosäästötalletuksen lisäkoron maksaminen kaupanteon yhteydessä on kannatettavaa, sillä se lisää asunnonostajan taloudellista liikkumatilaa kaupanteon hetkellä.

Valtiontakauksen suuruus

Esityksen mukaan valtio on vastuussa luottolaitoksen myöntämän asuntolainan siitä osasta, joka vastaa enintään 90 prosenttia asunnon hankintahinnasta ja enintään 25 prosenttia asuntolainan kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta. Rakennusteollisuus esittää, että lainatakauksen suuruus on 95 prosenttia, jotta se olisi riittävä.

Lopuksi

Asuntosäästäjän kannalta ASP-järjestelmässä ovat merkityksellisiä asuntosäästötilille maksettavan koron ja lisäkoron suuruus, talletuskoron verovapaus, kohtuullinen omarahoitusosuus, valtion korkotuki ja takaus sekä pitkä laina-aika.

Rakennusteollisuus RT ry

Anu Kärkkäinen
johtaja, elinkeinoasiat