



12.3.2025

Kestävä rakentaminen ja asuminen
Hallitussihteeri Satu Eronen

Talousvaliokunnalle

HE 7/2025 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuntosäästöjärjestelmästä ja siihen liittyviksi laeiksi

Hallitus on antanut eduskunnalle esityksen eduskunnalle laiksi asuntosäästöjärjestelmästä ja siihen liittyviksi laeiksi. Nykyisen ASP- järjestelmän ja valtiontakauslainojen kehittämistarpeet liittyvät nimenomaan lainsäädäntöön. Uuteen asuntosäästöjärjestelmästä annettuun lakiin koottaisiin säännökset asuntosäästämisestä sekä asuntosäästämisen perusteella myönnettävästä vastaantulolainasta, korkotuesta ja valtiontakauksesta ensiasuntoa varten. Muiden kuin asuntosäästämisen perusteella myönnettyjen omistusasuntolainojen valtiontakauksesta säädettäisiin asuntolainan valtiontakauksesta annetussa laissa.

Asp-lainsäädännön kehittäminen

Tavoitteena on selkeyttää asuntosäästämistä ja ensiasunnon hankintaa sekä omistusasuntolainojen valtiontakaukseen koskevaa lainsäädäntöä sekä lisätä järjestelmän joustavuutta ensiasunnon ostajien, lainansaajien ja luottolaitosten näkökulmasta. Ehdotetuilla muutoksilla parannettaisiin ensiasunnon ostajien mahdollisuuksia saada selko siitä, millaiseen tukeen he ovat oikeutettuja. Samalla epäselvät tulkintatilanteet ja Valtiokonttorin neuvontatarve vähenisivät.

Ehdotetuilla muutoksilla lisättäisiin ensiasunnon ostajan valinnanmahdollisuuksia ja otettaisiin nykyistä paremmin huomioon muutokset elämäntilanteessa ja asunnontarpeessa. Muutoksia sovellettaisiin pääsääntöisesti sekä olemassa oleviin että uusiin asuntosäästösopimuksiin ja lainoihin. Tämä tarkoittaa sitä, että uuden lainsäädännön hyödyt tulevat kaikille. Käytännössä uudet säännökset koskettavat asuntosäästäjää ja lainansaajaa silloin, kun muutokset säästämiseen tai lainaan ovat ajankohtaisia tai kun tulee aika ostaa asunto.

Lausuntokierrokset järjestettiin sekä ASP-lainsäädännön kehittämisen suuntaviivoista että varsinaisesta hallituksen esitysluonnoksesta. ASP-lainsäädännön kehittämiseen suhtauduttiin lausuntokierroksilla yleisesti hyvin myönteisesti ja ehdotettuja muutoksia pääsääntöisesti kannatettiin. ASP-järjestelmä on puutteistaan huolimatta hyvin tunnettu. Se koetaan tärkeäksi väyläksi kohti ensimmäistä omistusasuntoa.



Hallituksen esityksen pääasialliset vaikutukset

Vaikutukset kotitalouksiin

Asunnon osto on useimmille elämän suurimpia taloudellisia päätöksiä. Asuntosäästöjärjestelmällä edistetään jokaisen oikeutta asuntoon ja tuetaan asumisen omatoimista järjestämistä perustuslain 19 §:n 4 momentin mukaisesti. Järjestelmä tukisi myös jatkossa ensisijaisesti sellaisia ensiasunnon ostajia, jotka ovat säästäneet tavoitteellisesti, mutta joilla ei ole mahdollisuutta turvautua läheisten taloudelliseen tukeen tai varallisuuteen ensiasuntoa ostettaessa.

Selkeämpi asuntosäästämistä koskeva lainsäädäntö kannustaisi nykyistä laajemmin omistusasumisesta kiinnostuneita pohtimaan ajoissa, milloin ja miten asunnon voisi hankkia ja millä tavalla siihen kannattaa valmistautua. Kun kyseessä on lakisääteinen ensiasunnon ostajia varten luotu järjestelmä, on tärkeää, että kuluttaja voi luottaa siihen, että järjestelmä toimii riittävän hyvin ja ennakoitavasti: kannustaa säästämiseen, tukee ensiasunnon ostoa, eikä sisällä asuntosäästämisen tai asunnon oston kannalta yllätyksiä.

Esityksessä ehdotetaan, että lainansaaja voisi valita korkotukilainan, valtiontakauksen tai molemmat. Jos lainansaaja siis haluaa valtion korkotukea paremman korkosuojaustuotteen, hän voi ottaa tavallisen lainan ja mahdollisesti valtiontakauksen. Kuten tälläkin hetkellä, varsinkin suurimmat lainat nostettaisiin tavallisina asuntolainoina ja ilman valtiontakausta, koska korkotukilainoihin ja valtiontakaukseen liittyy useita rajoituksia.

Vaikutukset yrityksiin

Lainsäädännön uudistamisen tavoitteena on ensisijaisesti helpottaa lakien soveltamista, joten vaikutukset ulottuvat asuntolainojen myöntäjiin eli luottolaitoksiin. Yksittäisten kuluttajien neuvonta, ohjaus ja tiedottaminen lainsäädännön muutoksista tapahtuu käytännössä luottolaitoksissa, kun asiakas harkitsee asuntosäästämisen tai muun säästämisen aloittamista tai neuvottelee asuntolainasta. Ehdotettujen muutosten vuoksi luottolaitokset tarvitsevat noin vuoden siirtymäajan lakien hyväksymisestä tietojärjestelmien uudistamiseen. Sääntelytaakka olisi merkityksellinen lähinnä ennen ehdotettujen lakien voimaantuloa, kun sekä tietojärjestelmät että markkinointi- ja muut materiaalit tulevat uudistettaviksi ja muutokset vaativat myös henkilökunnan kouluttamista. Pitkällä aikavälillä sääntelystä luottolaitoksille koitua taakka vähenisi.

Vaikutukset valtion korkotuki- tai takauskorvauskustannuksiin ja -riskeihin

ASP-lainoja on tällä hetkellä noin 4,5 prosenttia koko asuntolainakannasta. Esityksen tavoitteena ei ole lisätä lainojen luku- tai euromäärää, vaan ensisijaisesti selkeyttää asuntosäästöjärjestelmää asuntosäästäjän, lainansaajan ja luottolaitosten näkökulmasta. Korkotuki- ja valtiontakauslainojen suosion lisääntyminen voisi kuitenkin välillisesti kasvattaa valtion korkotuki- ja takauskorvausriskiä. Toisaalta tällä hetkellä ASP-tilejä avataan aiempaa vähemmän, mikä tulee väistämättä näkymään vastaantulolainojen määrässä myöhemmin. Ehdotetut muutokset voivat toimia myös siten, että osa asuntosäästäjistä valitsee tavallisen asuntolainan tai pankin tarjoaman maksullisen takauksen, jolloin valtiolle tulevat kustannukset ja niiden riski ovat pienemmät.

ASP-lainoista maksetut takauskorvaukset ovat harvinaisia. Ensiasunnot ostetaan pääosin suurimmista kaupungeista ja kasvukeskuksista, joissa asunnon arvot pysyvät ennallaan tai nousevat laina-aikana. Vaikka lainansaaja tulisi maksukyvyttömäksi, saadaan laina useimmiten maksettua takaisin myymällä asunto. Luottolaitoksilla on asuntoluottoja koskevasta sääntelystä johtuvat varsin tarkat velvoitteet muun muassa asiakkaan maksukyvyn ja asunnon vakuusarvon arvioinnissa. Ensiasunnon ostaminen ja lainan saamisen edellytykset alueilla, joissa asuntojen arvo laskee, ovat samat sekä tavallisella että vastaantulolainalla.



Ehdotettuun sääntelyyn valtiontakauksia myönnettäessä sisältyy lisäksi luottolaitoksen erityinen velvoite toimia siten, ettei valtion takauskorvausriski kasva. Jos luottolaitos laiminlyö tämän tehtävän, takauskorvaus voidaan jättää maksamatta lainansaajan maksukyvyttömyystilanteessa. Valtion takauskorvausriskiä rajaa myös se, että takauksen enimmäismäärää, osuutta pääomasta ja takauslainan enimmäisosuutta asunnon hinnasta on rajoitettu. Maksetuista takauskorvauksista osa saadaan perittyä myöhemmin takaisin lainansaaajilta.

Esityksen ei arvioida lisäävän ensiasunnon hankintaan myönnettäviin vastaantulolainoihin sisältyviä valtion takauskorvausriskejä tai -kustannuksia. Myöskään omistusasuntolainojen maksullisiin valtiontakauksiin ei esitetä muutoksia, joilla olisi vaikutuksia valtiontakauslainojen määriin tai valtion takauskorvausriskeihin.

Lausuntopalaute

Finanssiala ja osa muista lausunnonantajista olisi toivonut, että ASP-lainaa olisi kehitetty enemmän tavallisen lainan suuntaan esimerkiksi laskemalla vaadittavaa omarahoitusosuutta ja pidentämällä maksimilaina-aikaa. ASP-lainan ehtojen yhtenäistäminen tavallisen ensiasuntolainan kanssa tarkoittaisi ASP-lainojen lukumäärän merkittävää kasvua. Valtion tuki kannattaa kuitenkin kohdistaa niille, joilla on suurin tarve ja jotka hyötyvät siitä eniten.

Suuremmat säästöt ensiasuntoa varten ovat lainansaajan etu, koska ne vähentävät lainansaajan velanhoitorasitusta sekä kuukausittain että koko laina-ajalla ja lyhentävät laina-aikaa. Järjestelmä ei rajoita säästäjän mahdollisuuksia ottaa tavallinen laina heti, kun tarve on ja pankki sen myöntää. Jos siis maksukyky riittää, ensiasuntoon pääsee kiinni, lisäkorko maksetaan eikä muita ASP-järjestelmän tukimuotoja tarvita. Enimmäislaina-aikaan tarvittava jousto toteutetaan säätämällä nykyistä laajemmasta mahdollisuudesta lyhennysvapaisiin. Valtion näkökulmasta suuremmat lainamäärät ja pidemmät laina-ajat merkitsisivät enemmän korkotukikuluja ja lisääntyviä riskejä takauskorvauksista.

Valmistelussa arvioitiin myös muita ehdotuksia, kuten osake- rahastosäästämisen yhdistämistä ASP-tiliin. Eri säästämismuodot (osakkeet ja rahastot) ja energiatehokkuuskannustimet olisivat käytännössä vaikeita sisällyttää ASP-lainsäädäntöön. Niitä voidaan kuitenkin toteuttaa ASP-järjestelmän rinnalla muilla keinoilla. Samoin on tärkeää parantaa kuulemisissa ja lausuntokierroksella esiin noussutta nuorten ja nuorten aikuisten talousosaamista, missä pankeilla on edelleen merkittävä rooli.