

11.3.2025

Eduskunta
Talousvaliokunta

Asia: HE 7/2025 vp

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAIKSI ASUNTOSÄÄSTÖJÄRJESTELMÄSTÄ JA SIIHEN LIITTYVIKSI LAEIKSI

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osaakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokratilayhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu n. 35 000 asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 25 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Hallituksen lakiesitykset laiksi asuntosäästöjärjestelmästä ja siihen liittyviksi laeiksi toteuttavat osaltaan pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman (2023) linjasta 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.”

Lakiesitykset asuntosäästöjärjestelmästä ja asuntolainojen valtiontakauksesta 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.

Lakiesitykset sisältävät useita kaivattuja uudistuksia

Asuntosäästöjärjestelmän uudistamistarpeista on viime vuosina laadittu kattavia selvityksiä (mm. ympäristöministeriö v. 2022 ja v. 2023–2024). Näiden

11.3.2025

tuloksia sisältyy kattavasti hallituksen lakiesityksiin (Taulukko 3. Nykytilan arviointi ja keskeiset ehdotukset, ss. 35–36).

Kiinteistöliitto pitää uudistusehdotuksia hyvinä ja kannatettavina. Ne ovat tarpeellisia ja parantavat sekä asuntosäästö- että valtion takausjärjestelmän toimivuutta lisäten kiinnostusta niiden hyödyntämiseen. Lisäksi ehdotukset poistavat lainsäädännössä havaittuja tulkinnanvaraisuuksia ja epäkohtia.

ASP-säästämisen aloitusyläikärajan poistaminen

Kiinteistöliiton mielestä asuntosäästöjärjestelmästä tulisi kehittää yleinen ensimmäisen omistusasunnon hankintaa tukeva järjestelmä poistamalla säästösopimuksen teon ikärajat kokonaan.

Järjestelmän laajentaminen koskemaan kaikenikäisiä kansalaisia lisäisi kotitalouksien ennakkosäästämistä omistusasunnon hankintaan vähentäen samalla riskiä kotitalouksien ylivelkaantumisesta.

Hallitusohjelman tavoite ”poistetaan ASP-säästämisen aloitusikäraja” toteutuu lakiesityksessä yläikärajan poistamisen osalta. Säästämisen alaikäraja laskettaisiin 15 vuoteen, eli sitä ei kokonaan poistettaisi.

Yläikärajan poistaminen edistää yhdenvertaisuutta asumismuotojen valinnassa parantaen eri-ikäisten ihmisten mahdollisuuksia omistusasumiseen.

Korkotukilainan alueellisista enimmäismääristä voidaan 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.

lyhennysvapaiden pidentäminen kahdesta neljään vuotta lisää lainanottajalle joustoa eri elämäntilanteisiin.

Takausmaksua voidaan alentaa

Lakiesitys kokonaisuuteen liittyy esitys asuntolainan valtiontakauksesta. Asuntolainojen takausjärjestelmä on ollut voimassa pian 29 vuotta.

Takauksesta perittävästä takausmaksusta säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella, ja se olisi jatkossakin 2,5 % takauksen määrästä. Alkuvaiheessa vv. 1996–1999 takausmaksu oli 1,5 %.

11.3.2025

Takauslainaa koskevan lain perusteluissa v. 1996 todetaan, että valtionvastuun perusteella maksettaviksi tulevat korvaukset on 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.

Pian 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 on tuloutettu Valtion asuntorahastoon yhteensä n. 180 miljoonaa euroa. Takauskorvauksia on vv. 1996–2024 maksettu yhteensä n. 8–9 miljoonaa euroa, joista osa on saatu perittyä takaisin kotitalouksilta. Takauskorvauksia on koko aikana maksettu vain alle 5 % kerätyistä takausmaksuista. Omistusasuntolainojen takausvastuu oli 31.12.2023 noin 1,8 miljardia euroa, eli takausmaksuina kertyneet nettovarot (n. 170 miljoonaa euroa) ovat noin 9 % takausvastuusta.

Vuosittain takausmaksuja kertyy edelleen maksettavia takauskorvauksia enemmän

Korvaushistoria osoittaa selvästi, että takausmaksu on ylisuuri. Takausmaksun voisi alentaa alkuperäiselle tasolle (1,5 % takauksen määrästä), tai jopa sen alle.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Janne Salakka
yhteiskuntasuhdepäällikkö