

VALTIONEUVOSTON ASETUS ASUNTOSÄÄSTÖJÄRJESTELMÄSTÄ JA VALTIONEUVOSTON ASETUS ASUNTOLAINAN TAKAUSMAKSUSTA

Pääasiallinen sisältö

Ensiasunnonostajan asuntosäästöjärjestelmästä (ASP) ja asuntolainan takausmaksusta ehdotetaan annettaviksi uuden 1.6.2026 voimaan tulevan lainsäädännön mukaiset asetukset.

Asuntosäästötilille tehtävän kuukausittaisen talletuksen määräksi ehdotetaan vähintään 50 euroa ja enintään 1 500 euroa. Asuntosäästötilillä oleville varoille maksettava korko olisi yksi prosentti vuodessa. Kaupanteon yhteydessä maksettava lisäkorko varoille olisi vähintään kaksi ja enintään neljä prosenttia.

Asuntosäästäjälle myönnettävän korkotukilainan enimmäismääriä ehdotetaan yksinkertaistettavan ja korotettavan niin, että jatkossa enimmäismääriä olisi alueelliset kahdet: pääkaupunkiseudulla, Oulussa, Tampereella ja Turussa sovellettava enimmäislainamäärä ja muissa kunnissa sovellettava enimmäislainamäärä. Pääkaupunkiseudulla, Oulussa, Tampereella ja Turussa sovellettava enimmäislainamäärä vastaisi nykyistä Helsingin enimmäislainamäärää (230 000 euroa yhdelle lainansaajalle ja 345 000 euroa kahdelle lainansaajalle) ja muissa kunnissa enimmäislainamäärää korotetaan niin, että se olisi 160 000 euroa yhdelle lainansaajalle ja 240 000 euroa kahdelle lainansaajalle.

Asuntolainan valtiontakauksesta maksettava takausmaksu olisi 2,5 prosenttia. Takausmaksua ei peritä asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain mukaisesti ensiasunnon ostavalta.

1 Asian tausta ja asetuksenantovaltuudet

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman mukaisesti turvataan mahdollisuus ensiasunnon hankkimiseen ASP-järjestelmää kehittämällä. Omistusasuntolainojen tukea koskeva lainsäädäntö uudistettiin hallituksen esityksellä laiksi asuntosäästöjärjestelmästä ja siihen liittyviksi laeiksi (HE 7/2025 vp) hallitusohjelman kirjauksen mukaisesti. Asuntosäästöjärjestelmästä annetulla lailla (339/2025) uudistettiin asuntosäästöjärjestelmä. Vanhentuneet ja usein osittaisuudistetut lait kumottiin ja järjestelmästä tehtiin joustavampi ja selkeämpi sen ohella, että lainsäädäntö selkiytettiin ja ajantasaistettiin.

Voimassa olevat asuntosäästöpalkkioasetus (1636/1992), oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annettu asetus (672/1982) ja omistusasuntolainojen takausmaksun suuruudesta annettu asetus (605/1999) kumoutuvat asuntosäästöpalkkiolain (1634/1992), oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain (639/1982) ja omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain (204/1996) kumoutuessa

1.6.2026 alkaen. Osasta voimassa olevista asuntosäästöpalkkioasetuksen ja oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun asetuksen säännöksistä säädettäisiin ehdotettavassa valtioneuvoston asetuksessa asuntosäästöjärjestelmästä. Asuntolainojen valtioneuvoston asetuksessa takausmaksun määrästä säädettäisiin ehdotettavassa valtioneuvoston asetuksessa asuntolainan takausmaksusta. Takausmaksu ei koske asuntosäästöjärjestelmän mukaisia asuntosäästäjiä.

Ehdotettavassa valtioneuvoston asetuksessa asuntosäästöjärjestelmästä säädettäisiin hallituksen esityksen laiksi asuntosäästöjärjestelmästä ja siihen liittyviksi laeiksi liitteenä olevan asetusehdotuksen mukaisesti talletusten suuruudesta, korosta ja lisäkorosta sekä korkotuen määrästä. Asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain 3 §:n mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asuntosäästösopimuksesta ja asuntosäästötalletuksen vähimmäis- ja enimmäissuuruudesta. Lain 5 §:n mukaan asuntosäästötalletukselle maksettavan koron suuruudesta ja lisäkoron vähimmäis- ja enimmäismäärästä annetaan tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella. Koron määrä olisi vähintään yksi prosentti ja lisäkoron tulisi olla kohtuullinen. Edelleen lain 13 §:n mukaisesti korkotukilainan enimmäismäärästä ja korkotuen määrästä annetaan tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.

Asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain 3 §:n 2 momentin mukaan asuntosäästötalille on tehtävä vähintään 20 kuukausittaista talletusta. Ensimmäinen talletus tehdään tilin avaamisen yhteydessä. Kumotun asuntosäästöpalkkiolain 5 §:n mukaan asuntosäästöpalkkiotilille on tehtävä vähintään kahdeksana kalenterivuosineljänneksenä talletus, jonka vähimmäis- ja enimmäissuuruudesta säädetään asetuksella. Kumoutuvan asuntosäästöpalkkioasetuksen 5 §:n mukaan talletusten vähimmäismäärä on 150 euroa ja enimmäismäärä 4 500 euroa. Talletusten sekä niille suoritettavan koron ja lisäkoron yhteismäärän on vastattava kymmentä prosenttia asunnon kaupp- tai hankintahinnasta. Enimmäistalletus koskee myös kahden asuntosäästäjän tapausta riippumatta siitä, onko kyse yhdestä vai erillisistä sopimuksista. ASP-talletustilille kalenterivuosineljänneksittäin tehtävien talletusten enimmäismäärää on tarkistettu viimeksi 3 000 eurosta 4 500 euroon vuonna 2023 vastaamaan lainan enimmäismäärän korotusta kahden lainansaajan tapauksessa 1,5-kertaiseksi. Vähimmäismäärä (150 euroa) säilytettiin ennallaan.

Asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain 13 §:n 2 momentin mukaan korkotukilainan enimmäismäärän tulee olla riittävä suhteessa asuntojen hintatasoon ja 3 momentin mukaan korkotukea maksetaan tavanomaisen korkotason selvästi ylittävältä osalta. Hallituksen esityksen laiksi asuntosäästöjärjestelmästä ja siihen liittyviksi laeiksi mukaan laina voitaisiin myöntää myös korkotukilainana enimmäismäärään saakka ja sen ylittävältä osalta lisälainana, kuten tälläkin hetkellä. Enimmäismäärää sovellettaisiin ainoastaan silloin, kun korkotukilaina myönnetään. Jos lainansaaja vaihtaa asuntoa ja haluaa käyttää korkotukilainan uuden asunnon rahoittamiseen, ei lainaa tarvitsisi lyhentää, vaikka uusi asunto sijaitsisi eri enimmäislainamäärän alueella kuin aiempi asunto.

Korkotukilainan enimmäislainamääriä on nostettu 1.4.2024. Enimmäislainamäärien nostolla toteutettiin pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman kirjaus ASP-korkotukilainamäärien korotuksesta. Hintojen noustessa enimmäismäärät vaativat

säännöllistä tarkistamista, jotta ne eivät rajoita ASP-korkotukilainan käyttöä ensiasuntolainojen rahoituksessa erityisesti kasvavilla alueilla.

Uusien myönnettyjen ASP-korkotukilainojen keskimääräiset lainamäärät ovat nousseet maltillisesti. Vuonna 2023 keskimääräinen lainamäärä oli noin 128 000 euroa, vuonna 2024 noin 132 000 euroa ja viime vuonna lainamäärä oli lähes samalla tasolla 133 000 eurossa. Koko ASP-lainakannan pääoma oli vuoden 2025 lopussa noin 4,89 miljardia euroa, nousua edellisestä vuodesta oli noin 100 miljoonaa euroa. Vuonna 2024 valtaosa, 75 prosenttia, yhden velallisen ASP-korkotukilainoista oli alle alueellisen enimmäismäärän. Koko Suomessa lukumääräinen osuus voimassa olevista ASP-lainoista, joille on myönnetty lainaa enimmäismäärä, oli vuoden 2025 lopussa 34,9 prosenttia. Enimmäismääräisenä nostettujen lainojen osuudet vaihtelevat kuitenkin huomattavasti eri kunnissa.

Jos lainansaajia on kaksi, kahdelle lainansaajalle säädetty 1,5-kertainen enimmäismäärä lainaa nostetaan Helsinkiä lukuun ottamatta useammin kuin yhden lainansaajan tilanteessa. Helsingissä vain 15 prosenttia nostaa enimmäismäärän, kun muualla Suomessa osuus on 30–48 prosenttia. Lainamäärä yksittäistapauksessa määräytyy pääosin muilla perusteilla kuin ASP-korkotukiasetuksessa säädetyn enimmäismäärän mukaisesti. Vaikka enimmäismäärä olisi korkea, ratkaisevaa on lainansaajan maksukyky ja tarpeisiin sopiva asunto.

Suomessa vanhojen asuntojen hinnat ovat laskeneet vuodesta 2022 alkaen, eniten Helsingissä ja Tampereella. Toisaalta suurissa kaupungeissa ja kasvuseuduilla asuntojen hinnat ovat tätä ennen olleet kasvussa ja jo pitkään eriytyneet muun maan hintakehityksestä. Asuntojen hinnat ja ASP-korkotukilainojen enimmäismäärät vaikuttavat yhdessä siihen, kuinka suuri asunto eri kunnista on mahdollista hankkia ASP-korkotukilainalla.

Vuonna 2024 enimmäismääräisellä ASP-korkotukilainalla sai keskimäärin 50-neliöisen asunnon Helsingistä, 52 neliötä Espoosta ja 58 neliötä Tampereelta. Asuinaluekohtaiset vaihtelut asuntojen hinnoissa ovat kuitenkin suuria varsinkin Helsingissä. Muualla Suomessa enimmäismäärät riittävät vielä suuremman asunnon hankkimiseen. Esimerkiksi pääkaupunkiseudun kehyskunnissa ja Oulussa ASP-korkotukilainalla voi ostaa keskimäärin yli 70-neliöisen asunnon. Viimeisen korotuksen jälkeen ASP-korkotukilainojen enimmäismäärät ovat tähän asti korkeimmalla tasolla, kun samaan aikaan asuntojen hinnat ovat olleet laskussa koko Suomessa ja erityisesti kalleimmilla alueilla. Espoossa ja Kauniaisissa nostetaan ASP-korkotukilainoja enimmäismääräisenä useammin kuin muualla Suomessa. Viime vuonna asuntojen hinnat keskimäärin laskivat, jonka seurauksena mahdollisuudet hankkia aikaisempaa isompi asunto enimmäismäärällä paranivat.

Enimmäismäärästä säätäminen rajoittaa suurimpien ensiasuntolainojen kokoa ja valtion korkotukikustannuksia. Enimmäismäärän avulla voidaan ohjata korkotukilainoista lainansaajalle tulevaa hyötyä siten, että se kohdistuu niihin, joilla on tuelle suurin tarve. Jos ensiasunnon ostajalle voidaan maksukyvyyn ja muiden seikkojen perusteella myöntää enimmäismäärää suurempi laina, laina nostetaan ainakin osassa tapauksia tavallisena lainana, jonka mahdollisen korkosuojauksen kustannuksista lainansaaja vastaa itse.

Asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain korkotukiaikaa koskevan 15 §:n mukaisesti korkotukea maksetaan enintään kymmeneltä lainavuodelta lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien. Lain 13 §:n 3 momentin mukaisesti valtio maksaa korkotukea tavanomaisen korkotason selvästi ylittävältä osalta. Lain nojalla asetuksessa säädettäisiin tarkemmin korkotuen määrästä.

Asuntosäästämisen aloittamisen edellytyksistä, enimmäislaina-ajasta, lyhennysvapaista ja lisäkoron suorittamisesta säädettäisiin lain tasolla, sillä ne kuuluvat yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteisiin. Muut voimassa olevat säännökset asetuksissa ovat joko vanhentuneita tai muuten sellaisia, että niitä ei tälläkään hetkellä sovelleta.

Uudessa selkeytetyssä lainsäädännössä asuntolainan valtioneuvoston asetuksella muutettuna asuntolainan valtioneuvoston asetuksella muille kuin asuntosäästöjärjestelmän mukaisille asuntosäästäjille säädetään omassa laissaan. Uuden 1.6.2026 voimaan tulevan asuntolainan valtioneuvoston asetuksella annetun lain (340/2025) 7 §:n 1 momentin mukaan valtioneuvoston asetuksella peritään takausmaksu, joka on kohtuullinen suhteessa lainamäärään. Pykälä sisältää asetuksenantovaltuuden, jonka mukaan takausmaksun suuruudesta säädetään valtioneuvoston asetuksella.

2 Asian valmistelu

Edellä mainitun ASP-järjestelmän uudistamista koskevan hallituksen esityksen yhteydessä käsiteltiin perusteellisesti myös enimmäislainamääriä. Yksittäistapauksessa myönnettävä lainamäärä määräytyy pääosin muilla perusteilla kuin säädetyin enimmäismäärän mukaisesti. Ratkaisevaa on lainansaajan maksukyky ja tarpeisiin sopivan asunnon löytyminen. Ympäristövaliokunta piti mietinnössään (YmVM 7/2025 vp) hyvänä, että asetuksenantovaltuuden mukaan alueellisia enimmäismääriä voi olla yksi tai useampia. Hallituksen esityksessä ehdotettiin alueellisten enimmäislainamäärien säilyttämistä entisellään ja lausuntokierroksella olleessa versiossa ehdotettiin enimmäislainamäärien yhdenmukaistamista koko maassa Helsingin enimmäislainamäärään, mikä olisi merkinnyt suurempaa korotusta enimmäislainamääriin. Käsillä oleva ehdotus sijoittuu näiden ehdotusten välimaastoon.

Järjestelmän keskeisimmät piirteet, kuten omarahoitusosuus (10 prosenttia), säilytettiin uudistuksessa entisellään. Vastaavasti tässä esityksessä ehdotettavat muut järjestelmän parametrit päätettiin eduskuntakäsittelyssä säilyttää nykyisellään. Ennakkosäästämisen edellytysten parantaminen vähentää asuntolainaan liittyviä riskejä sekä henkilökohtaisesti että yhteiskunnallisesti. Hallitus on kehysriihessä keväällä 2026 päättänyt omarahoitusosuuden laskemisesta 5 prosenttiin, valtioneuvoston asetuksella nostamisesta enintään 95 prosenttiin ja enimmäislaina-ajan pidentämisestä 40 vuoteen muiden ensiasunnonostajien sääntelyä vastaavasti. Vastaavasti muiden kuin ASP-korkotukilainojen valtioneuvoston asetuksella nostettaisiin enintään 90 prosenttiin ja enimmäislaina-aikaa pidennettäisiin 40 vuoteen yleistä asuntolainojen sääntelyä vastaavasti. Lainsäädännön valmistelu on alkanut ja muutosta koskeva hallituksen esitys on tarkoitus antaa eduskunnalle syksyllä 2026.

Asuntosäästöjärjestelmästä annettava valtioneuvoston asetus oli hallituksen esityksen luonnosvaiheessa hallituksen esityksen liitteenä lausunnoilla siinä muodossa, että

lainan alueellisista enimmäismääristä ehdotettiin luovuttaviksi ja asetukseen ehdotettiin vain kahta, yhden ja kahden asuntosäästäjän, enimmäislainamäärää. Takausmaksuasetus ei ollut hallituksen esitysluonnoksen liitteenä lausunnoilla. Lausuntokierroksen jälkeen jatkovalmistelussa enimmäislainamäärät päätettiin hallituksen esityksen liitteenä olevassa asetusehdotuksessa säilyttää ennallaan.

Edellä mainitun hallituksen esityksen mukaan lausunnonantajat pitivät tärkeänä sitä, että korkotukilainan enimmäismäärät seuraavat hintatason muutoksia. Useat lausunnonantajat olivat valmiita muuttamaan tai luopumaan enimmäismääristä järjestelmän yksinkertaistamiseksi. Valtiovarainministeriö näki edelleen perusteltuna nykyiset alueelliset erot enimmäislainamäärissä. ASP-korkotukilainan enimmäismäärien korotukset tulisi ensisijaisesti sitoa jo toteutuneeseen asuntojen hintojen kehitykseen, jotta järjestelmällä ei annettaisi etupainotteista signaalia asuntojen hintojen korotusvarasta. Lisäksi valtiovarainministeriö katsoi, että enimmäismäärillä voidaan hallita valtion riskiä.

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa.

3 Nykytila ja keskeiset ehdotukset

Ehdotettavat asetukset ajantasaistavat asetustason uusien 1.6.2026 voimaan tulevien asuntosäästöjärjestelmästä ja asuntolainojen valtioneuvoston asetuksen mukaisesti annettun lain ja niiden asetuksenantovaltuuksien mukaisiksi. Ajantasaistamisen myötä osasta aiemmin asetuksessa säädetyistä asioista säädetään lakitasolla ja osa kumoutuu vanhentuneena.

Asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain mukaisesti siirrytään aiemmista neljännesvuosittaisista talletuksista kuukausittaisiin, joten ehdotettavassa asetuksessa asuntosäästöjärjestelmästä säädettäisiin kuukausittaisen talletusten enimmäis- ja vähimmäismäärästä. Ehdotettavat määrät pohjautuvat aiempiin neljännesvuosittaisiin talletusmääriin ottaen huomioon tiheimmän talletusrytmin.

Asuntosäästöjärjestelmän uudistaneesta hallituksen esityksestä poikkeavasti korkotukilainojen enimmäismääriä ehdotetaan yksinkertaistettavan ja korotettavan. Voimassa olevan neljän alueellisen rajauksen sijasta ehdotetaan kahta alueellista rajaa. Helsingin enimmäislainamäärää, joka on korkein, sovellettaisiin kaikkialla pääkaupunkiseudulla ja muissa isommissa kaupungeissa. Muissa kaupungeissa ja kunnissa sovellettavaa enimmäislainamäärää korotettaisiin. Enimmäismäärien yksinkertaistaminen helpottaa lainajärjestelmän soveltamista ja maltillisesti korkeammilla enimmäislainamäärillä tavoitellaan positiivista vaikutusta nykyiseen asuntokaupan suhdanteeseen. Asuntokauppaketjussa ensiasunnonostajien aktiivisuudella on merkitystä ja kysyntä kohdistuu pienempiin asuntoihin, joita on runsaasti tarjolla.

Muut ehdotukset, ASP-säästöjen korko ja lisäkorko, ASP-korkotukilainojen korkotuen määrä ja muista asuntolainoista kuin ASP-korkotukilainoista perittävä takausmaksu vastaavat voimassa olevia säännöksiä.

4 Pääasialliset vaikutukset

4.1 Kuukausittaisten talletusten vähimmäis- ja enimmäissuuruus

Kuukausisäästämiseen siirtymisellä on vaikutusta siihen, kuinka paljon rahaa ASP-tilille saa säästettyä säästämisen vähimmäisaikana. Voimassa olevan asuntosäästöpalkkioasetuksen 5 §:n mukaan vuosineljänneksen vähimmäistalletus on 150 euroa ja enimmäistalletus 4500 euroa, jolloin kahdeksan vuosineljänneksen jälkeen vähimmäistalletus on yhteensä 1200 euroa ja enimmäistalletus yhteensä 36 000 euroa. Esityksessä ehdotetaan kuukausittaiseksi vähimmäistalletukseksi 50 euroa ja enimmäistalletukseksi 1500 euroa. Näin ollen 20 kuukauden vähimmäissäästöajan jälkeen vähimmäistalletus on yhteensä 1000 euroa ja enimmäistalletus yhteensä 30 000 euroa.

Muutos vaikuttaisi niihin asuntosäästäjiin, jotka pystyvät tallettamaan joka kuukausi enimmäismäärän ja jotka ostavat asunnon heti, kun vaadittu vähimmäissäästöaika tulee täyteen. Nämä asuntosäästäjät joutuisivat jatkossa säästämään pidempään saadakseen asuntosäästötilille nykyisen vähimmäissäästöajan enimmäismäärän. Toinen vaihtoehto olisi nostaa laina heti vähimmäissäästöajan päätyttyä ja käyttää enimmäistalletukset ylittävä summa muina varoina asunnon rahoittamiseen, jolloin asuntosäästötille maksettava lisäkorko olisi jonkin verran pienempi. Tällaisten asuntosäästäjien määrän arvioidaan olevan käytännössä vähäinen esimerkiksi siitä syystä, ettei suunnitelmista huolimatta asunnon osto onnistu aiotussa ajassa tai asunnontarve muuttuu säästöaikana. Taannehtivan soveltamisen vaikutusta voimassa oleviin sopimuksiin vähentää se, että muutos on ollut tiedossa hyvissä ajoin ennen sen voimaantuloa, ja asuntosäästäjillä on ollut mahdollisuus varautua heitä mahdollisesti koskettaviin muutoksiin esimerkiksi aikaistamalla asuntosäästämistä.

4.2 ASP-korkotukilainojen enimmäislainamäärien yksinkertaistaminen ja korottaminen

Saadun lausuntopalautteen perusteella nykyiset aluejaot ja enimmäismäärät eivät kaikilla alueilla vastaa asuntojen toteutuneita hintoja ja hintatason muutoksia, eikä ASP-järjestelmä näin ollen palvele kaikkia asuntosäästäjiä yhtä hyvin. Enimmäismäärien korottaminen korjaa tätä tilannetta.

Vain kaksi alueellista enimmäislainamäärää yksinkertaistaisi asuntosäästöjärjestelmää lainansaajan näkökulmasta ensimmäistä asuntoa hankittaessa. Lainaa määräytyisi aiempaa selvemmin lainansaajan maksukyvyyn ja ostettavan asunnon perusteella. Joillakin asunnon ostajilla olisi nykyistä parempi mahdollisuus hankkia tarpeitaan vastaava asunto korkotukilainalla. Vaikutus olisi suurin niiden kohdalla, jotka hankkivat nykyistä enimmäismäärää kalliimman asunnon sellaiselta alueelta, jolla enimmäismäärät eivät ole nousseet yhtä nopeasti kuin asuntojen hinnat. Enimmäislainamäärän korottaminen lisäisi osan lainoista euromääriä ja mahdollisesti nykyistä useampi voisi rahoittaa ensiasunnon korkotukilainalla.

Ehdotetut suuremmat enimmäislainamäärät voivat maltillisesti lisätä korkotukimenoja. Suurin osa lainansaajista ei nosta lainaa enimmäismääräisenä. Verrattuna aiemmin lausunnoilla olleeseen alueellisista enimmäislainamääräistä luopumiseen, kahden eri enimmäislainaportaan säilyttäminen vähentää riskejä, joita sisältyy muualla kuin suurimmissa kaupungeissa myönnettäviin asuntolainoihin.

5 Lausuntopalaute

Ehdotettava hallituksen esityksen liitteenä ollut asetusehdotus asuntosäästöjärjestelmästä oli enimmäislainamääriä koskien hallituksen esityksen lausuntokierroksen yhteydessä lausunnoilla eri sisältöisenä, joten asetusehdotuksista järjestettiin uusi lausuntokierros.

Asetusehdotuksista 24.3.–19.4.2026 järjestetyllä lausuntokierroksella enemmistö lausunnonantajista kannatti esitystä. Valtiovarainministeriö vastusti enimmäislainamäärien korottamista.

Lausunnonantajat ehdottivat lisäkeinoja omistusasunnon hankinnan tukemiseksi. Helsingin korkeisiin asuntojen hintoihin kiinnitettiin huomiota, koska Helsingissä sovellettavia enimmäislainamääriä ei ehdotettu korotettaviksi. Usea lausunnonantaja ehdotti enimmäislainamäärien seurantaa ja säännöllistä korottamista. Kuukausittaisista säästämistä pidettiin hankalana opiskelijoille. Kuukausitalletuksien enimmäismäärää ehdotettiin korotettavaksi ja vähimmäismäärää laskettavaksi.

Ehdotuksia ei ole muutettu lausuntokierroksen perusteella. Kuukausitalletuksia koskevaa asetusehdotusta on käsitelty perusteellisesti ASP-järjestelmän uudistusta koskevan hallituksen esityksen yhteydessä. Ehdotus enimmäislainamääristä on kompromissiratkaisu, jossa maltillisesti korotetaan enimmäislainamääriä ja uudistetaan järjestelmää.

6 Säännöskohtaiset perustelut

6.1 Valtioneuvoston asetus asuntosäästöjärjestelmästä

1 §. Asuntosäästötalletuksen vähimmäis- ja enimmäissuuruus. Talletusten enimmäismäärät vastaisivat nykyisiä enimmäismääriä sovitettuna kuukausittaiseen säästörytmiin neljännesvuosittaisen sijasta. Ehdotettavassa pykälässä säädettäisiin, että asuntosäästötalille voi tehdä kuukausittain vähintään 50 euron ja enintään 1 500 euron talletuksen. Talletukset määritellään asuntosäästöjärjestelmästä annetussa laissa neljännesvuoden sijasta kuukausittaisiksi.

Talletuserien enimmäissuuruuden määrittämisessä on aiemmin seurattu asuntojen yleistä hintakehitystä ja toisaalta keskimääräisen ansiotason (ansiotasoindeksi) kehitystä. Vuodesta 2012 vuoteen 2022 asuntojen hinnat nousivat huomattavasti, minkä jälkeen asuntojen hinnat ovat laskeneet. Keskimääräinen ansiotaso on noussut paljon vähemmän ja reaaliansioiden kehitys on ollut huomattavan heikkoa viime vuosina.

2 §. Asuntosäästötalletuksille maksettava korko ja lisäkorko. Ehdotettavan pykälän mukaan asuntosäästötalille oleville varoille maksettava vuotuinen korko olisi yksi prosentti vuodessa ja lisäkorko vähintään kaksi ja enintään neljä prosenttia. Koron ja lisäkoron määrät vastaisivat voimassa olevia määriä. Varoille maksettavaa korkoa ja lisäkorkoa ei ehdotettu muutettavaksi ASP-lainsäädännön uudistuksessa. Lisäkoron maksamisen ajankohtaa täsmennettiin asuntosäästöjärjestelmästä annetussa laissa, jotta se olisi käytettävissä kaupanteon yhteydessä kauppahinnan osana. Lain mukaan kohtuullisesta lisäkoron suuruudesta sovitaan asuntosäästösopimuksesta ja sitä

maksetaan tallettamisen aloittamisvuodelta ja tämän jälkeen enintään viideltä kalenterivuodelta.

3 §. Korkotukilainan enimmäismäärä. Pykälässä säädettäisiin yhdelle ja kahdelle lainansaajalle myönnettävän korkotukilainan enimmäismäärälle kaksi erilaista alueellista tasoa. Pääkaupunkiseudulle, Ouluun, Tampereelle ja Turkuun ehdotettavat enimmäislainamäärät vastaisivat aiempia Helsingin enimmäislainamääriä, jotka ovat 230 000 euroa yhdelle lainansaajalle ja 345 000 euroa kahdelle lainansaajalle. Helsingin enimmäislainamäärä on ollut korkein enimmäislainamäärä. Muissa kunnissa enimmäislainamäärää korotettaisiin myös, ja se olisi 160 000 euroa yhdelle lainansaajalle ja 240 000 euroa kahdelle lainansaajalle. Kahden alueellisen enimmäislainamäärän järjestelmä olisi yksinkertaisempi kuin aiempi moniportainen järjestelmä ja se korottaisi muissa kaupungeissa ja kunnissa kuin Helsingissä sovellettavaa enimmäislainamäärää. Saatavan lainan määrä määräytyy lainansaajan maksukyvyyn ja asunnon perusteella luottolaitoksen kokonaisharkintaan ja sitä koskevaan sääntelyyn pohjautuen.

4 §. Korkotuen määrä. Ehdotettavan pykälän mukaan korkotukea maksettaisiin 70 prosenttia korkotukilainasta perittävän vuotuisen koron siitä osasta, joka ylittää 3,8 prosenttia lainan jäljellä olevasta pääomasta. Korkotuen määrä vastaa voimassa olevaa määrää. Korkotukea maksetaan asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain 15 §:n mukaan kymmenen vuoden ajan lainan myöntämisestä.

Jos korko on 3,8 prosenttia tai sen alle, lainansaajat vastaavat itse korkojen maksusta, eikä korkotukimenoja synny. ASP-korkotukilainojen yhteismäärä oli 4,9 miljardia vuoden 2025 lopussa. Vuonna 2023 korkotukia maksettiin noin neljä miljoonaa euroa ja kesäkuuhun 2024 mennessä 8,1 miljoonaa euroa. Vuonna 2025 ASP-lainoista maksettuja korkotukia oli noin 7,5 miljoonaa euroa. Korkotaso lähti laskuun vuoden 2024 aikana, mikä näkyy korkotukikustannuksien laskuna vuodesta 2025 alkaen. Vuonna 2026 viitekorkojen ennustetaan olevan alle 3 prosenttia. Kun asuntolainojen marginaalit ovat yleisimmin 0,6–0,8 prosenttia, jää kokonaiskorko korkotukilainoissa alle 3,8 prosentin omavastuun. Korkotason säilyessä ennustetulla tasolla valtiolla ei olisi vuonna 2026 lainkaan korkotukikustannuksia uusista lainoista ja korkotukimenot laskisivat korkotason laskun seurauksena, vaikka lainamäärät kasvaisivat.

6.2 Valtioneuvoston asetus asuntolainan takausmaksusta

1 §. Takausmaksu. Asuntolainan takausmaksusta annettavassa valtioneuvoston asetuksessa säädettäisiin takausmaksun suuruudeksi 2,5 prosenttia myönnettyyn asuntolainaan liittyvän takauksen määrästä. Takausmaksu vastaisi voimassa olevaa takausmaksua. Takausmaksu peritään muilta kuin asuntosäästöjärjestelmän mukaisesti asuntolainan nostavilta. Kuten aiemmin, valtion takausvastuun perusteella maksettaviksi tulevat korvaukset olisi edelleen tarkoitus kattaa takausmaksuilla. Takausmaksun 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 valtioneuvoston käyttäminen lainan vakuutena muuttuisi kannattamattomaksi.

Valtiontakauksia otetaan asuntolainoihin kasvukeskusten ulkopuolella valtiontakauksen rajoitusten vuoksi, joten riskit ovat lähtökohtaisesti korkeammat kuin kasvukeskuksissa. Vuoden 2026 talousarvion mukaan omistusasuntolainojen valtiontakauksista annetun lain mukaisten valtionvastuiden kokonaismäärä saa vapaarahoitteisissa ja ASP-lainoissa olla yhteensä enintään 2,4 miljardia euroa vuoden 2026 lopussa. Viimeisen kymmenen vuoden aikana valtion takausvastuu on vaihdellut noin 1,5 ja 2,1 miljardin euron välillä. Tähän mennessä takausmaksut ovat kattaneet takauskorvaukset. Valtiontakauksen käytön väheneminen muissa kuin ASP-korkotukilainoissa ja siihen liittyvä takausmaksujen kehitys voi lähivuosina johtaa siihen, etteivät uudet takausmaksut kata vuosittain maksettavia takauskorvauksia.

7 Voimaantulo

Asetusten ehdotetaan tulevan voimaan 1.6.2026, samanaikaisesti uuden asuntosäästäjärjestelmästä annetun lain ja asuntolainan valtiontakauksesta annetun lain kanssa. Esityksessä ehdotetaan korkotukilainan enimmäismäärien korottamista, mitä ei ehdotettu hallituksen esityksen liitteenä olleessa asuntosäästöjärjestelmää koskevassa asetusehdotuksessa. Toinen sisällöllinen muutos voimassa olevaan asetustason sääntelyyn on siirtyminen neljännesvuosittaisista kuukausittaisiin talletuksiin, minkä perusteista on säädetty lakitasolla. Asuntosäästöjärjestelmästä annettavaa asetusta sovellettaisiin myös ennen asetuksen voimaantuloa tehtyjen, asuntosäästöpalkkiolain mukaisten asuntosäästösopimusten perusteella jatkossa tehtäviin talletuksiin, mutta ennen asuntosäästöjärjestelmästä annetun lain voimaantuloa asuntosäästötilin avannut voisi lain siirtymäsäännöksen mukaisesti halutessaan jatkaa neljännesvuosittaisia talletuksia.

Esitys **Esitetään, että valtioneuvosto antaa asetuksen asuntosäästöjärjestelmästä ja asetuksen asuntolainan takausmaksusta**