



§ 598

Lausunto ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esityksestä laiksi asuntosäästöjärjestelmästä sekä siihen liittyviksi laeiksi

HEL 2024-001821 T 03 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus antoi ympäristöministeriölle seuraavan lausunnon:

Helsingissä asuntojen hintataso on korkeampi kuin muualla maassa. Asuntojen hinnat ovat nousseet tasaisesti 2010-luvun alusta lähtien muutamaa lyhyttä taantumaa lukuun ottamatta. Osin korkeasta hintatasosta johtuen myös ensiasunnon ostajien keski-ikä on Helsingissä suhteellisen korkea ja vasta noin 40 ikävuoden kohdalla omistusasunnossa asuvien osuus ylittää vuokralla asuvien osuuden. Eniten vuokralla asuminen on yleistynyt viime vuosina alle 35-vuotiaiden ja yksinasuvien kohdalla.

ASP-järjestelmään on viime aikoina tehty joitakin yksittäisiä muutoksia. ASP-lainansaajan ikäraja nostettiin 39 ikävuodesta 44 ikävuoteen vuoden 2023 alusta ja ASP-lainojen enimmäismääriä korotettiin huhtikuusta 2024 alkaen. Helsingissä ASP-lainan enimmäismäärä nousi 7 prosenttia, 215 000 eurosta 230 000 euroon lainansaajia ollessa yksi. Molemmat muutokset ovat Helsingin näkökulmasta erittäin myönteisiä ja oikeansuuntaisia.

Asuinalueiden tasapainoisen kehittymisen ja segregaaation hillinnän näkökulmasta omistusasumisen turvaaminen eri helsinkiläisillä asuinalueilla on tärkeää. Siksi eri keinot, joilla voidaan tukea omistusasumiseen siirtymistä, vaikuttavat välillisesti myös omistusasumisen kysyntään ja sitä kautta asuinalueiden monipuolisuuteen ja elinvoimaan. Ylipäätään se, että helsinkiläisillä on asumisessaan vaihtoehtoja ja mahdollisuus myös omistusasumiseen, on asuntopoliittisesti tärkeää.

Edellä mainituista syistä kaikki toimet, jotka tukevat omistusasuntoon pääsyä Helsingissä, ovat arvokkaita. ASP-järjestelmän kehittäminen entistä kannustavammaksi ja joustavammaksi asukkaan näkökulmasta on tärkeää ja siksi käsillä oleva säädösvalmisteluhanke on Helsingin kaupungin näkökulmasta erittäin myönteinen.

Helsingin kaupungin näkemys luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Osa ASP-lainsäädännöstä on 40 vuoden takaa. Lakeihin on vuosien varrella tehty lukuisia muutoksia, mutta kokonaisuutta ei ole arvioitu, eivätkä lait ole kieleltään ja lakiteknisesti nykyisten ohjeiden mukaisia. Onkin tärkeää, että ASP-säännökset on koottu nyt yhteen lakiin ja yh-



teen asetukseen. Valtiontakauksesta muuhun kuin ensiasuntoon säädetään edelleen omassa laissaan. Se, että uuden lain soveltamisesta säädetään kattavasti siirtymäsäännöksin, on tärkeää paitsi pankkien myös asuntosäästäjien kannalta. Ylipäätään ASP-järjestelmästä ja tulevista muutoksista viestiminen on tärkeää, jotta järjestelmän tunnettuus lisääntyisi, ja tieto järjestelmästä tavoittaisi eri väestöryhmiä, myös vieraskielisiä.

Helsingin kaupunki toteaa yleisesti, että nyt esitetyt muutokset lisäävät kaivattua joustoa järjestelmään ja helpottavat asuntosäästämistä. Valmistelussa on myös hyvin tasapainoiltu sen kanssa, että samalla kun joustoa lisätään, ei kotitalouksien velkataakka nouse liian korkeaksi ja riskejä hallitaan.

Helsingin kaupunki piti aiemmassa lausunnossaan nykyisiä asuntosäästämisen ikärajoja, 15-44-vuotta, tarkoituksenmukaisina. Asuntosäästämisen 15 vuoden alaikärajasta ehdotetaan nyt kuitenkin luovutettavan. Kaupunki pitää hyvänä, että alaikäisten eli alle 18-vuotiaiden talletusten tulisi olla varoja, jotka on ansaittu omalla työllä. Tämä ei eriarvoista asuntosäästäjiä liikaa, koska vanhempien varallisuuden merkitys ei korostu.

Helsingin kaupungin näkökulmasta valmistelun aikana tutkittu omasäästöosuuden laskeminen 10 prosentista 5 prosenttiin olisi ollut tarkoituksenmukaista, sillä se olisi madaltanut kynnystä omistusasumiseen pääsyyn ja vähentänyt nuorten eriarvoisuutta asuntomarkkinoilla. Omasäästöosuuden pysyessä edelleen 10 prosentissa, on nuoren usein valittava joko maksullinen tai vanhemmilta saatu vakuus kattamaan omasäästöosuutta. Toisaalta omasäästöosuuden säilyminen 10 prosentissa pienentää lainansaajan velanhoitorasitusta sekä kuukausittain että koko laina-ajalla, mitä voi pitää myönteisenä.

ASP-säästämisen yhdistämistä osake- tai rahastosäästämiseen tutkittiin säädösvalmistelun aikana ja Helsingin kaupunki piti aiemmassa lausunnossaan tärkeänä, että asiaa selvitetään huolellisesti sekä kannustevaikutusten että toisaalta myös asuntosäästäjien yhdenvertaisuuden kannalta. Kaupunki pitää hyvänä, että asiaa huolella selvitetään ja sen tuloksena ASP-säästämistä ei esitetä yhdistettävän osake- tai rahastosäästämiseen. Selvitysten mukaan osakesäästäminen soveltuisi erityisen huonosti säästämiseen ensiasuntoa varten mm. siksi, että osakesäästämiseen liittyy aina riskejä ja sopivan asunnon tullessa kohdalle ensiasunnon ostajan asuntosäästöt voivat olla ainoa asuntoon käytettävä oma varallisuus.

Se, että säästäminen olisi esityksen mukaisesti mahdollista jatkossa pienemmissä erissä kuukausittain vuosineljänneksittäin säästämisen



sijaan, on edelleen Helsingin kaupungin mielestä tarkoituksenmukainen muutos ja helpottaa asuntosäästämistä. Muutos vastaa myös paremmin kotitalouksien kuukausittaisia tuloja ja menoja. Laina-aikana myönnettävien lyhennysvapaiden keston lisääminen enintään kahdesta vuodesta neljään vuoteen on myös kannatettava muutos ja lisää joustoa pitkän laina-ajan aikana asuntosäästäjien elämäntilanteiden muuttuessa. Enimmäislaina-ajan säilyttäminen 25 vuodessa esimerkiksi 30 vuoden sijaan on esityksessä hyvin perusteltu.

Helsingin kaupunki pitää järjestelmän selkeyden vuoksi hyvänä, että lainan alueellisia enimmäismääriä yhtenäistetään. Alueellisista enimmäismääristä luopuminen yksinkertaistaa asuntosäästöjärjestelmää lainansaajan näkökulmasta etsittäessä asuntoa yhtä kaupunkia laajemmalla alueella. Muutos on kuitenkin Helsingistä asuntoa etsivän näkökulmasta eriarvoistava, sillä jatkossa kalliin hintatason Helsingissä asukas saa korkotuen suhteellisesti pienempään osuuteen tarvittavasta asuntolainasta kuin muissa kunnissa. Muutos ei täten helpota ensiasunnon hankintaa Helsingissä. Tämän vuoksi Helsingin kaupunki pitää tärkeänä, että säädösvalmistelun yhteydessä vielä uudelleen arvioidaan Helsingin erityisen korkean hintatason huomioiminen enimmäismäärien määrittelyssä. Lainan enimmäismääriä on myös tärkeää tarkistaa jatkossa säännöllisesti, jotta ne seuraavat Helsingin asuntojen hintakehitystä.

Helsingin kaupunki piti aiemmassa lausunnossaan tärkeänä, että korkotukiaikana asunnon pitäisi olla pääsääntöisesti lainansaajan omassa käytössä. Järjestelmä on kehitetty vastaamaan nimenomaan omaan asumiseen tarkoitetun asunnon hankintaan liittyviin haasteisiin, eikä esimerkiksi mahdollistamaan sijoitustoimintaa. Kaupunki pitää näin ollen hyvänä, että esityksessä rajataan asunnon käyttöä edelleen muuhun kuin omaan asumiskäyttöön. Laina-aikana asuntoa voi kuitenkin vuokrata, pitää tyhjillään tai muuten muussa kuin lainansaajan omassa vakinaisessa asuinkäytössä yhteensä enintään kahden vuoden ajan.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö 19.8.2024, fi
- 2 Lausuntopyyntö 19.8.2024, liite, esitysluonnos, fi

Muutoksenhaku



30.09.2024

Asia/10

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Ympäristöministeriö pyytää 11.10.2024 mennessä kaupungin lausuntoa luonnoksesta hallituksen esityksestä laiksi asuntosäästöjärjestelmästä sekä siihen liittyviksi laeiksi. Lausunto pyydetään antamaan lausuntopalvelussa. Lausuntopyyntö on liitteenä 1 ja luonnos hallituksen esitykseksi liitteenä 2.

ASP-järjestelmän on tarkoitus kannustaa säästämiseen ja helpottaa ensiasunnon ostoa. ASP-järjestelmän kehittämistarpeet liittyvät nimenomaan lainsäädäntöön. Samalla kun ASP-säästäminen on erittäin suosittua, sitä koskeva lainsäädäntö on vaikeaselkoinen ja osin vanhentunut. Käynnissä olevassa säädösvalmisteluhankkeessa on selvitetty ASP-järjestelmän ja omistusasuntolainojen valtioneuvoston lainsäädännön kehittämistarpeet ja valmisteltu esitysluonnos uudeksi lainsäädännöksi. Säädösvalmisteluhankkeen taustalla on hallitusohjelman kirjaus, jonka mukaan asuntorahoituksen riittävää tarjontaa edistetään ja mahdollisuus ensiasunnon hankkimiseen turvataan ASP-järjestelmää kehittämällä. Valmistelu on alkanut yhteistyössä Valtionhallituksen kanssa syksyllä 2023. Ehdotettavat muutokset pohjautuvat ASP-lainsäädännön kehittämisen suuntaviivamuistioon, joka oli lausuntokierroksella helmikuussa 2024. Myös Helsingin kaupunki lausui asiasta. Säädösuutostarpeista on kuultu lisäksi pankkeja, ensiasunnon ostajia ja asuntosäästäjiä kevään 2024 aikana. Lainsäädännön uudistuksella pyritään mm. siihen, että järjestelmä olisi asuntosäästäjille aiempaa ymmärrettävämpi ja luottolaitosten näkökulmasta yksinkertaisempi soveltaa. Lakien on tarkoitus tulla voimaan vuoden 2026 alusta alkaen.

Hallintosäännön 19 luvun 5 §:n mukaan, ellei toisin ole säädetty tai määrätty, kaupungin puhevaltaa käyttää ja kaupungin esitykset ja lausunnot ulkopuoliselle antaa kaupunginhallitus. Asian periaatteellisen ja taloudellisen merkityksen ollessa vähäinen, kaupungin esitykset tai lausunnot antaa se kaupungin viranomainen, jonka tehtäviin asia kuuluu.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36242



30.09.2024

Asia/10

riikka.karjalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö 19.8.2024, fi
- 2 Lausuntopyyntö 19.8.2024, liite, esitysluonnos, fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Keskushallinto Kaupunginkanslia Kansliapäällikkö 08.03.2024 § 36

HEL 2024-001821 T 03 00 00

Päätös

Helsingin kaupunki antaa ympäristöministeriölle seuraavan lausunnon ASP-lainsäädännön kehittämisen suuntaviivoista.

Päätöksen perustelut

ASP-lainsäädännön kehittämisen lähtökohdat

Hallitusohjelman mukaan hallitus rakentaa yhteiskuntaa, jossa suomalaisilla on työllään ja säästämisellään mahdollisuus hankkia omistusasunto. Asuntorahoituksen riittävää tarjontaa edistetään ja mahdollisuus ensiasunnon hankkimiseen turvataan ASP-järjestelmää kehittämällä. ASP-järjestelmän kehittämistarpeet liittyvät lainsäädäntöön. Samalla kun ASP-säästäminen on erittäin suosittua, sitä koskeva lainsäädäntö on vaikeaselkoinen ja osin vanhentunut. Säädosvalmisteluhankkeessa selvitetään ASP-lainsäädännön kehittämistarpeet ja valmistellaan esitys uudeksi lainsäädännöksi. ASP-järjestelmän peruselementit säilyvät ennallaan, mutta lainsäädäntö uudistuu. Valmistelu on alkanut yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa vuoden 2023 lopussa. Valmistelussa pohditaan laajasti muutoksia, jotka koskevat seuraavia kokonaisuuksia:

- yksi laki, yksi asetus ja selkeä lakikieli
- asuntosäästäminen
- lainan myöntäminen
- valtiontakaus
- muutokset laina-aikana

Valmistelun tavoitteena on joustavampi ja selkeämpi lainsäädäntö. ASP-järjestelmän on tarkoitus kannustaa säästämiseen ja helpottaa ensimmäisen asunnon ostoa. Käytännössä ASP-laina on kuitenkin mo-



nin tavoin jäykempi kuin niin sanottu tavallinen asuntolaina, mikä on sekä asunnonostajan että pankin näkökulmasta ongelmallista. Selkeämpi lainsäädäntö palvelee sekä omistusasumista harkitsevia, asuntosäästäjiä että heille asuntolainoja myöntäviä pankkeja.

Helsingin kaupungin näkemys ASP-järjestelmästä

Helsingissä asuntojen hintataso on korkeampi kuin muualla maassa. Asuntojen hinnat ovat nousseet tasaisesti 2010-luvun alusta lähtien finanssikriisin aiheuttaman hetkellisen hintojennousun tasaantumisen jälkeen. Osin korkeasta hintatasosta johtuen myös ensiasunnon ostajien keski-ikä on Helsingissä suhteellisen korkea ja vasta noin 40 ikävuoden kohdalla omistusasunnossa asuvien osuus ylittää vuokralla asuvien osuuden. Eniten vuokralla asuminen on yleistynyt Helsingissä alle 35-vuotiaiden kohdalla. Tämä kertoo osaltaan omistusasumiseen siirtymisen viivästyisestä.

ASP-järjestelmään on viime aikoina tehty joitakin yksittäisiä muutoksia. ASP-lainansaajan ikärajaa nostettiin 39 ikävuodesta 44 ikävuoteen vuoden 2023 alusta ja ASP-lainojen enimmäismääriä ollaan korottamassa huhtikuusta 2024 alkaen. Helsingissä ASP-lainan enimmäismäärä nousee 7 prosenttia, 215 000 eurosta 230 000 euroon. Molemmat muutokset ovat Helsingin näkökulmasta erittäin myönteisiä ja oikeasuuntaisia.

Asuinalueiden tasapainoisen kehittymisen ja segregaaion hillinnän näkökulmasta omistusasumisen turvaaminen eri helsinkiläisillä asuinalueilla on tärkeää. Siksi eri keinot, joilla voidaan tukea omistusasumiseen siirtymistä, vaikuttavat välillisesti myös omistusasumisen kysyntään ja sitä kautta asuinalueiden monipuolisuuteen ja elinvoimaan. Ylipäätään se, että helsinkiläisillä on asumisessaan vaihtoehtoja ja mahdollisuus myös omistusasumiseen, on asuntopoliittisesti tärkeää.

Edellä mainituista syistä kaikki toimet, jotka tukevat omistusasuntoon pääsyä Helsingissä, ovat arvokkaita. ASP-järjestelmän kehittäminen entistä kannustavammaksi ja joustavammaksi asukkaan näkökulmasta on tärkeää ja siksi käsillä oleva säädösvalmisteluhanke on Helsingin kaupungin näkökulmasta erittäin kannatettava.

Helsingin kaupungin näkemys suuntaviivamuistiossa esitetyistä ehdotuksista

Osa ASP-lainsäädännöstä on 40 vuoden takaa. Lakeihin on vuosien varrella tehty lukuisia muutoksia, mutta kokonaisuutta ei ole arvioitu, eivätkä lait ole kieleltään ja lakiteknisesti nykyisten ohjeiden mukaisia. Muistiossa luetellut keinot, joilla lainsäädäntöä voitaisiin selkeyttää, ovat kaikki erittäin kannatettavia. On tärkeää, että ASP-säännökset kootaan yhteen lakiin ja yhteen asetukseen. Valtiontakauksesta muu-



hun kuin ensiasuntoon voidaan säätää edelleen omassa laissaan. Se, että uuden lain soveltamisesta säädetään kattavasti siirtymäsäännöksin, on tärkeää paitsi pankkien myös asuntosäästäjien kannalta. Ylipääntään ASP-järjestelmästä ja tulevista muutoksista viestiminen on tärkeää, jotta järjestelmän tunnettuus lisääntyisi, ja tieto järjestelmästä tavoitaisi eri väestöryhmiä, myös vieraskielisiä.

ASP-järjestelmän keskeinen tavoite on pitkäjänteiseen säästämiseen kannustaminen. Hallitusohjelmassa on kirjaus alaikärajan poistosta. Omasäästöosuutta on toivottu laskettavan viiteen prosenttiin asunnon ostohinnasta, mikä vaikuttaisi myös vähimmäissäästöaikaan ja toisi ASP-järjestelmää lähemmäs ns. tavallista asuntolainaa. Lisäksi on ehdotettu, että ASP-säästämisen voisi yhdistää osake- tai rahastosäästämiseen. Helsingin kaupunki pitää nykyisiä ikärajoja, 15-44-vuotta, tarkoituksenmukaisina. Alaikärajan poistaminen voisi eriarvoistaa asuntosäästäjiä vanhempien varallisuuden merkityksen korostuessa. Käytännössä asuntosäästäjä olisi alle 15-vuotiaan lapsen vanhempi, ei lapsi tai nuori itse. Omasäästöosuuden laskeminen 10 prosentista 5 prosenttiin on sen sijaan tarkoituksenmukaista, sillä se madaltaa kynnystä omistusasumiseen pääsyyn ja vähentää nuorten eriarvoisuutta asuntomarkkinoilla. Omasäästöosuuden ollessa nykyinen 10 prosenttia, on nuoren usein valittava joko maksullinen tai vanhemmilta saatu vakuus kattamaan omasäästöosuutta. ASP-säästämisen yhdistäminen osake- tai rahastosäästämiseen on selvitettävä huolellisesti ja kuvattava mallin eri puolet mm. mahdollisten säästämisen kannustevaikutusten lisäksi säästäjien sosio-ekonomisen taustan kuin järjestelmän tuottaman yhdenvertaisuuden kannalta. Se, että säästäminen olisi mahdollista pienemmissä erissä kuukausittain vuosineljänneksittäin säästämisen sijaan, voi olla tarkoituksenmukainen muutos, ja helpottaa asuntosäästämistä.

Asunnon ostohetki ja lainan myöntäminen on asuntosäästäjän näkökulmasta ja asuntosäästöjärjestelmän kannalta keskeinen vaihe. Osa ASP-säästäjistä päätyy tällä hetkellä nostamaan tavallisen asuntolainan ASP-lainaan liittyvien rajoitusten vuoksi. Lainan alueelliset enimmäismäärät aiheuttavat tulkintakysymyksiä esimerkiksi silloin, kun ostetaan seuraava asunto eri alueelta yhdessä puolison kanssa. Enimmäislaina-aika puolestaan vaikuttaa esimerkiksi siihen, millainen lyhennystapa lainaan voidaan valita. Lainan myöntämiseen liittyvät muutosesitykset vaikuttavat kaikki Helsingin kaupungin näkökulmasta tarkoituksenmukaisilta, sillä ne lisäävät kaivattua joustoa järjestelmään. Helsingin kaupunki katsoo, että voisi olla tarkoituksenmukaista yhdistää alueita koskemaan esimerkiksi työssäkäyntialueita, mikä toisi joustoa elämäntilanteen muuttuessa. Lainan enimmäismääriä voisi olla tarkoituksenmukaista nostaa edelleen tai poistaa ne kokonaan. Tai vaihtoehtoisesti asunnon hinnalle ei tarvitsisi olla ylärajaa, mutta vain tiettyyn mää-



rään asti saisi korkotuen. Tämänkaltaiset muutokset helpottaisivat asuntosäästämistä korkean asuntojen hintatason alueilla kuten Helsingissä. Myös sen tarkastelu, voisiko lainan nostaa myös tavallisena asuntolainana, johon voi saada korkosuojan tai muun tuotteen, on kannatettavaa tutkia, samoin lainan joustavampaa enimmäisaikaa (esimerkiksi 25 vuotta myöntämishetkellä). Järjestelmän kehittämisessä on kuitenkin ensiarvoisen tärkeää huomioida myös, että kotitalouksien velka- taakka ei nouse liian korkeaksi ja riskejä hallitaan, etenkin korkean hin- tatason Helsingissä.

ASP-järjestelmän käyttökelpoisuuteen vaikuttaa myös se, kuinka hyvin se vastaa ensiasunnonostajan tarpeisiin laina-aikana. Tällä hetkellä osa rajoituksista voi tulla lainansaajalle yllätyksenä tai johtaa siihen, et- tä laina on muutettava tavalliseksi asuntolainaksi. On todennäköistä, että 25 vuoden laina-aikana ehtii tapahtua monia muutoksia, joihin ASP-järjestelmässä voisi olla nykyistä joustavammat ja selkeämmät säännökset. Helsingin kaupunki katsoo, että kaikki muutokset, jotka koskevat järjestelmän joustavuutta laina-aikana, ovat tervetulleita. Ai- noastaan muutosehdotuksiin, jotka koskevat asunnon käyttöä muuhun kuin omana asuntona, on syytä suhtautua varauksella. Järjestelmä on kehitetty vastaamaan nimenomaan omaan asumiseen tarkoitettun asunnon hankintaan liittyviin haasteisiin, jolloin on tarkoituksenmukais- ta rajata asunnon käyttöä mahdollisimman paljon omaan asumiskäyt- töön, jotta järjestelmä tukisi mahdollisimman hyvin sen alkuperäistä tarkoitusta - pääsyä ensimmäiseen omaan asuntoon.

Lopuksi Helsingin kaupunki huomauttaa, että annettu lausuntoaika (1 kuukausi) on kaupungin valmistelu- ja päätöksentekoprosessiin nähden liian lyhyt.

Lisätiedot

Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi