VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

HE eduskunnalle laiksi asuntosäästö-järjestelmästä ja siihen liittyviksi laeiksi

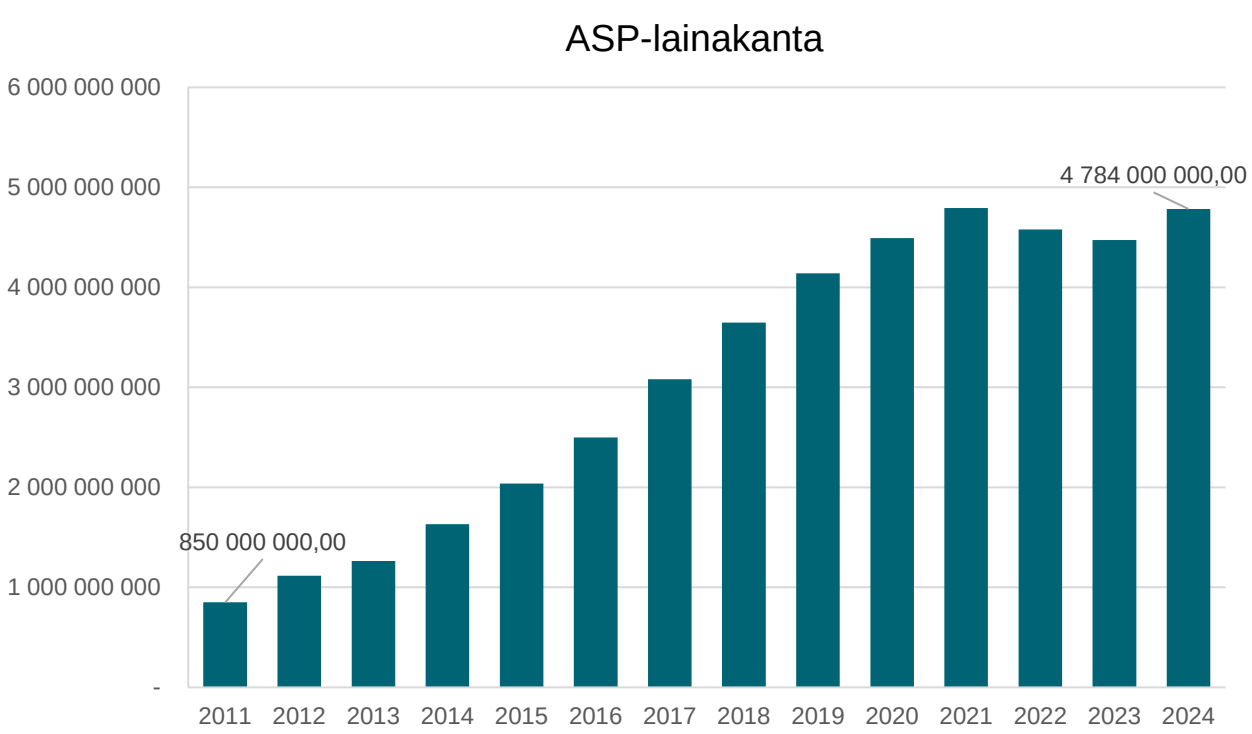
HELKA LIU, ERITYISASIANTUNTIJA, RAHOITUSMARKKINAOSASTO
ATRO ANDERSSON, ERITYISASIANTUNTIJA, BUDJETTIOSASTO

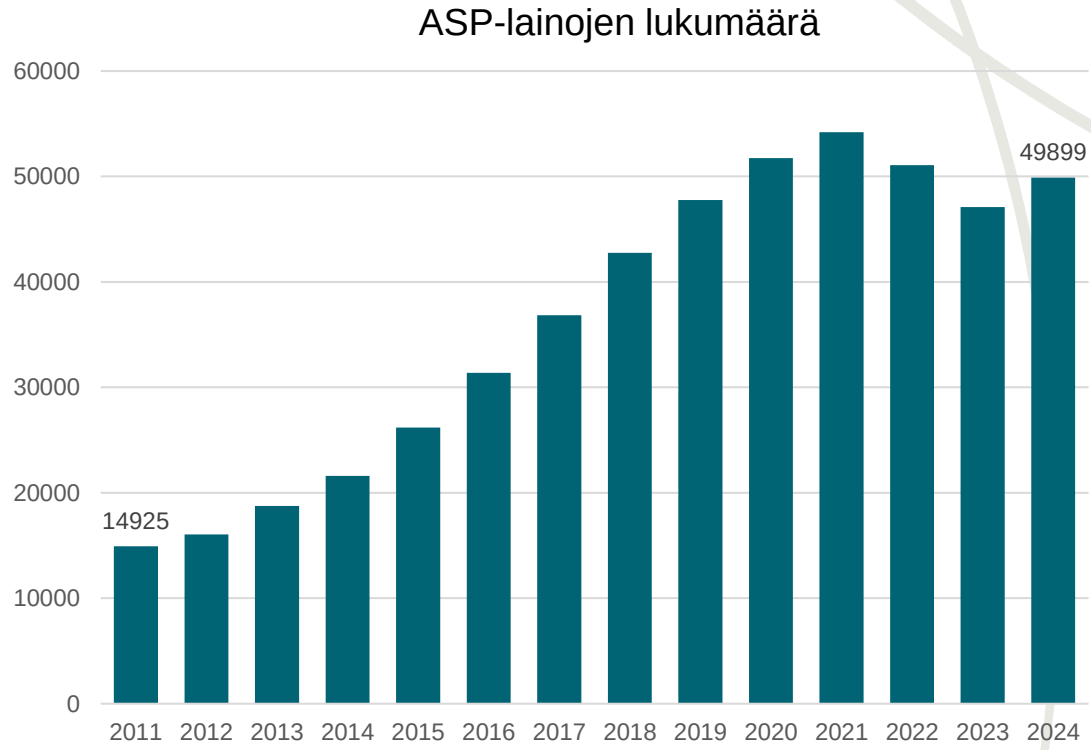
YMPÄRISTÖVALIOKUNTA
18.3.2025

Yleisiä kommentteja

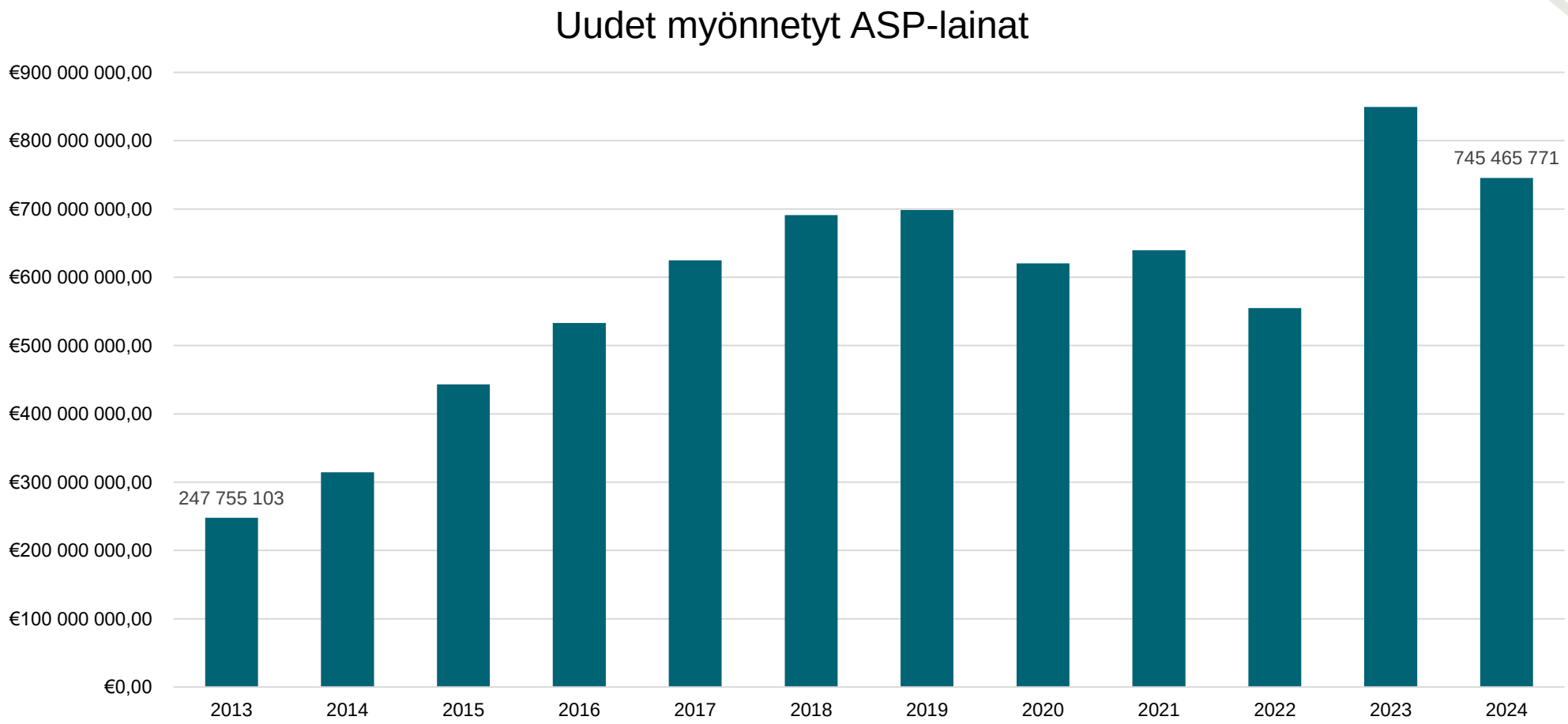
1. ASP-lainassa on useita etuja velalliselle, kuten valtion korkotuki, verovapaat korkotuotot, maksuton valtiontakaus sekä tavallista lainaa alhaisempi marginaali. ASP-lainan ei edellä mainituista eduista johtuen kuulu vastata normaalin asuntolainan joustavuutta ja rajoitukset ovat valtiovarainministeriön näkökulman mukaan tästä syystä perusteltuja.
2. Järjestelmän ei tule kannustaa ASP-lainan valintaan, mikäli tavallinen laina on mahdollinen. Joissain tilanteissa soveltuvampi vaihtoehto on tavallinen asuntolaina ja järjestelmän tulisikin toimia tavallisen asuntolainoituksen rinnalla syrjäyttämättä sitä.
3. Kohdistetaan valtiontuki niille, jotka sitä oikeasti tarvitsevat.
4. 10 %:n omarahoitusosuus ja 25 vuoden laina-aika tulee säilyttää.
    - ASP-järjestelmän lähtökohtana on ollut kannustaminen omaan säästämiseen, jota vastaan laina annetaan. Omarahoitusosuuden laskeminen lisäisi lainan määriä, valtion takausvastuun määrää sekä korkotukimaksujen määrää.
    - Pidempi laina-aika kannustaa korkeampiin lainoihin, lisää velallisen korkokustannuksia laina-ajalta.
5. Kokonaislainamäärien kasvu lisää valtion korkotukimenoja korkotason noustessa, lisää valtion takausvastuita sekä riskiä takausvastuiden realisoitumiselle.
6. Hallitusohjelman mukaan hallitus suhtautuu vakavasti myös takaus- ja takuuvastuisiin liittyviin julkisen talouden riskeihin.

ASP-lainakannan kehitys, korkotukilainojen enimmäismääriä korotettiin 1.4.2024

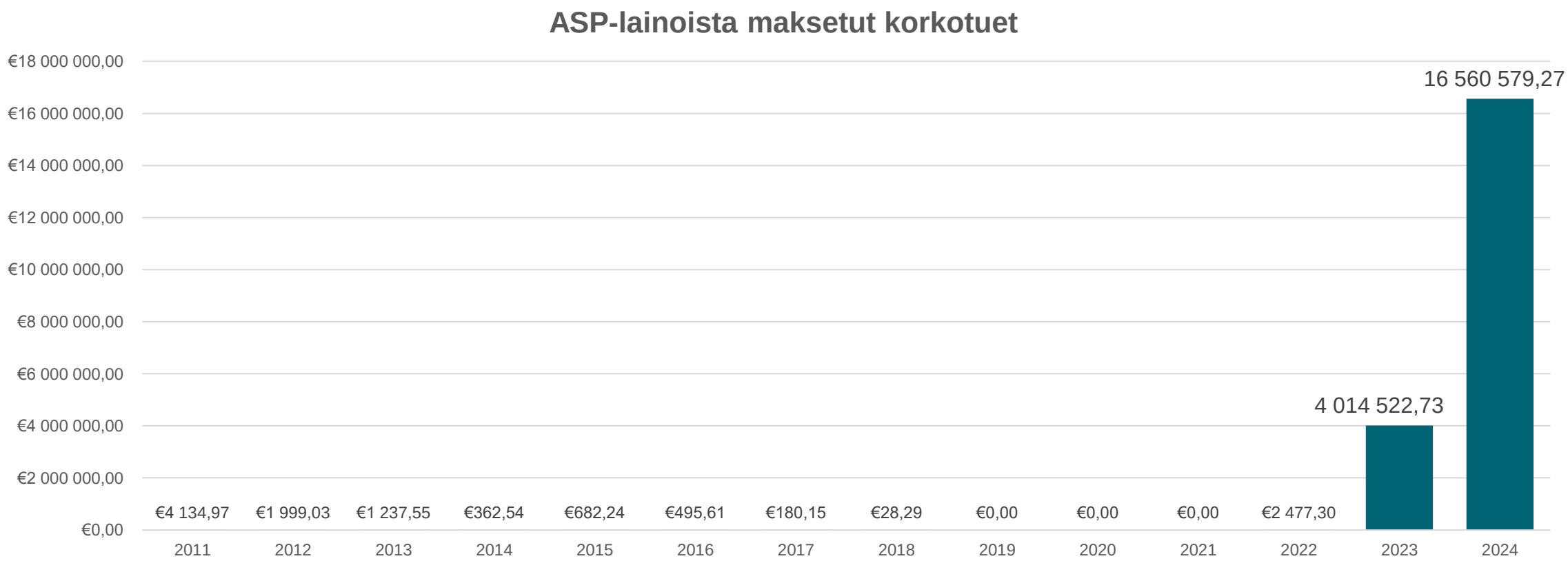




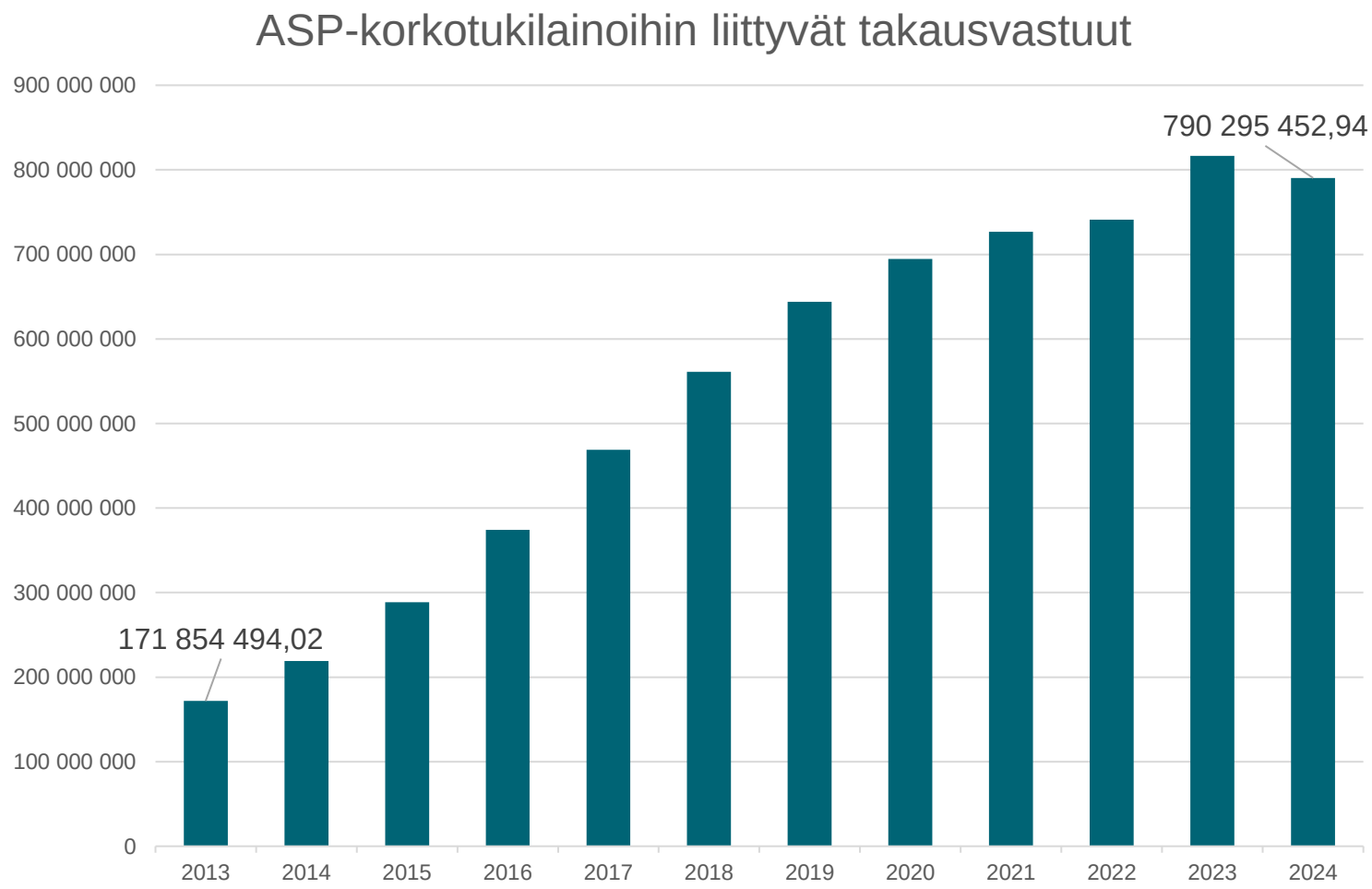
Piikki kysynnässä ensiasunnon ostajan varainsiirtovapauden poistumisesta johtuen 2023 lopulla? Korkojen nousu lisännyt kiinnostusta ASP-lainaan?



Valtio maksaa korkotukea 10 vuoden ajan 70 % osalta, joka ylittää 3,8 %:n omavastuukoron



ASP takausvastuukanta –Takaus ASP lainoissa 25 % kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta, kuitenkin max. 60,000 euroa

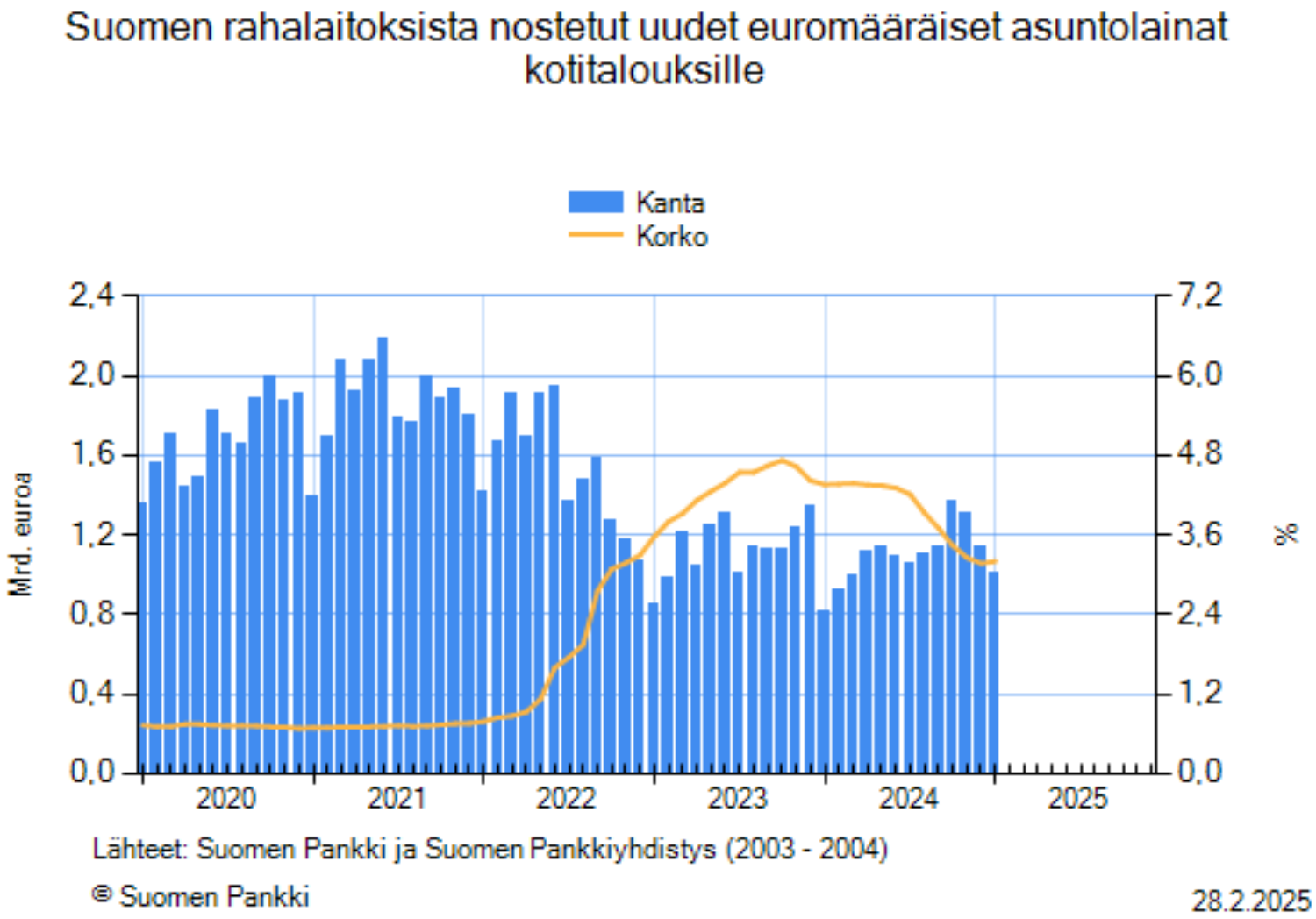


Yleinen asuntomarkkinoiden tilanne heijastuu myös ASP-lainoihin

Asuntokauppojen määrä, Suomi, vanhat asunnot, kausitasoitettu



Tavallisia asuntolainoja on nostettu huomattavasti vähemmän kun aikaisempina vuosina



Enimmäismäärien yhtenäistäminen lausuntoversiossa

Sijaintikunta	Lainan enimmäismäärä, €	Lainan enimmäismäärä, €, 2 lainansaajaa		Ehdotettu uusi enimmäismäärä, €	Ehdotettu uusi enimmäismäärä, €, kaksi lainansaajaa		Erotus, €	Erotus, €, kaksi lainasaajaa
Helsinki	230 000	345 000		230 000	345 000		0	0
Espoo, Kauniainen, Vantaa	185 000	277 500		230 000	345 000		45 000	67 500
Tampere, Turku	160 000	240 000		230 000	345 000		70 000	105 000
Muut kunnat	140 000	210 000		230 000	345 000		90 000	135 000

- Lausuntoversiossa ehdotettiin lainamäärien yhtenäistämistä siten, että asuntojen hinnoilla ja lainamäärän kasvulla oli käänteinen riippuvuus; mitä edullisempi alue, sitä suurempi korotus.
- Hallitusohjelman mukainen korotus toteutettiin 1.4.2024 alkaen, kun lainamääriä korotettiin 15 – 25 000 eurolla paikkakunnasta riippuen.
- Edellä kuvatun ehdotuksen vaikutusten täsmällinen etukäteisarviointi olisi epävarmaa.

Enimmäismäärien yhtenäistäminen lausuntoversiossa

- Korotusten hyöty kyseenalaistettavissa; kaupunkien keskustoissa, joissa tarjonta ei jousta, kysyntätuet eivät välttämättä auta niitä, jotka eivät nykytilassa pysty hankkimaan tiettyjä asuntoja ja haja-asutusalueilla hintataso merkittävästi alempi sekä toisaalta riskiä vakuusarvojen alentumisesta ja valtion takausvastuun realisoitumisesta.

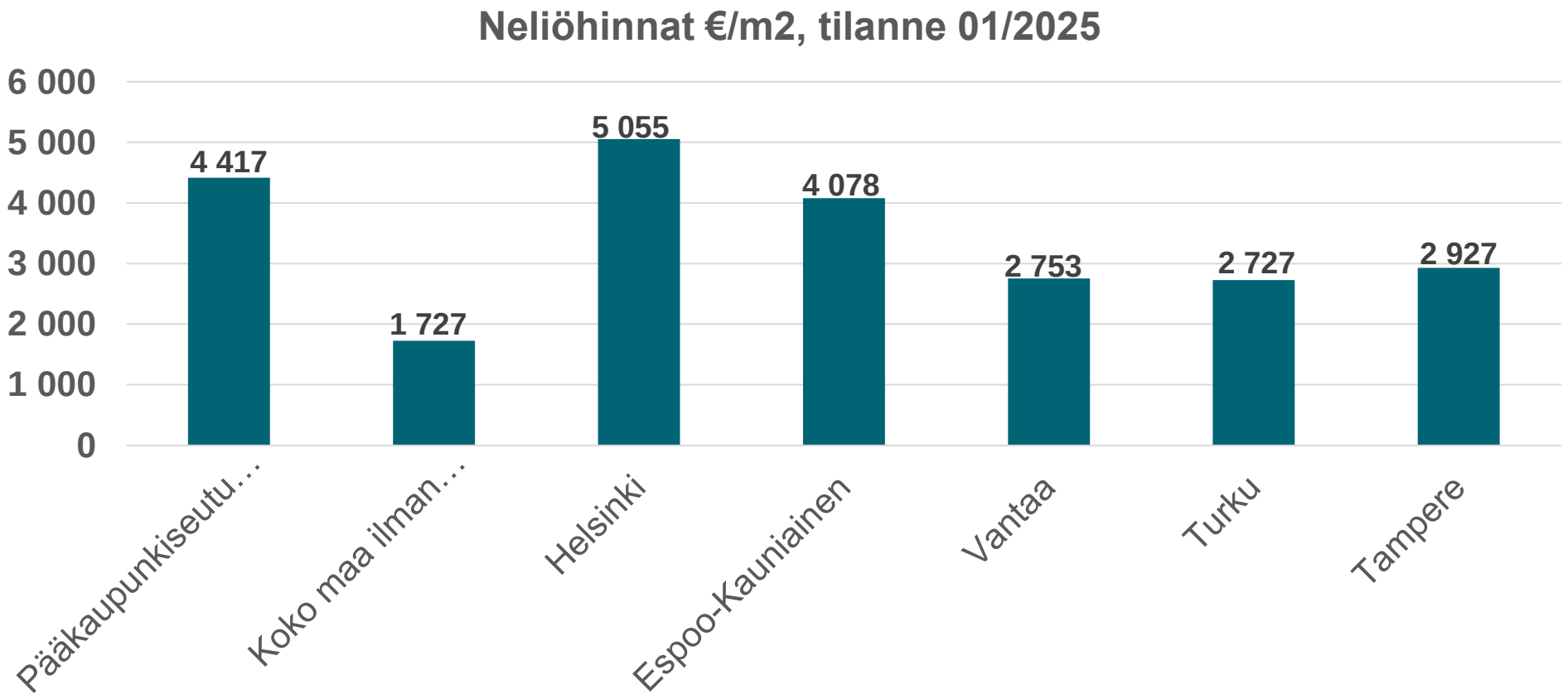
- Lainoja nostettu keskimäärin noin 700 milj. eurolla vuodessa ja HE s.19: Helsingin ulkopuolella kahden lainansaajan tapauksissa 40 – 50 % ja yhden lainansaajan tapauksessa 23 – 40 % lainoista nostetaan enimmäismääräisenä; selkeä riski valtion vastuiden ja siten korkotason noustessa korkotukimenojen kasvulle.

Alueelliset erot enimmäislainamäärissä perusteltuja, muutosten tulee perustua toteutuneeseen asuntojen hintojen kehitykseen

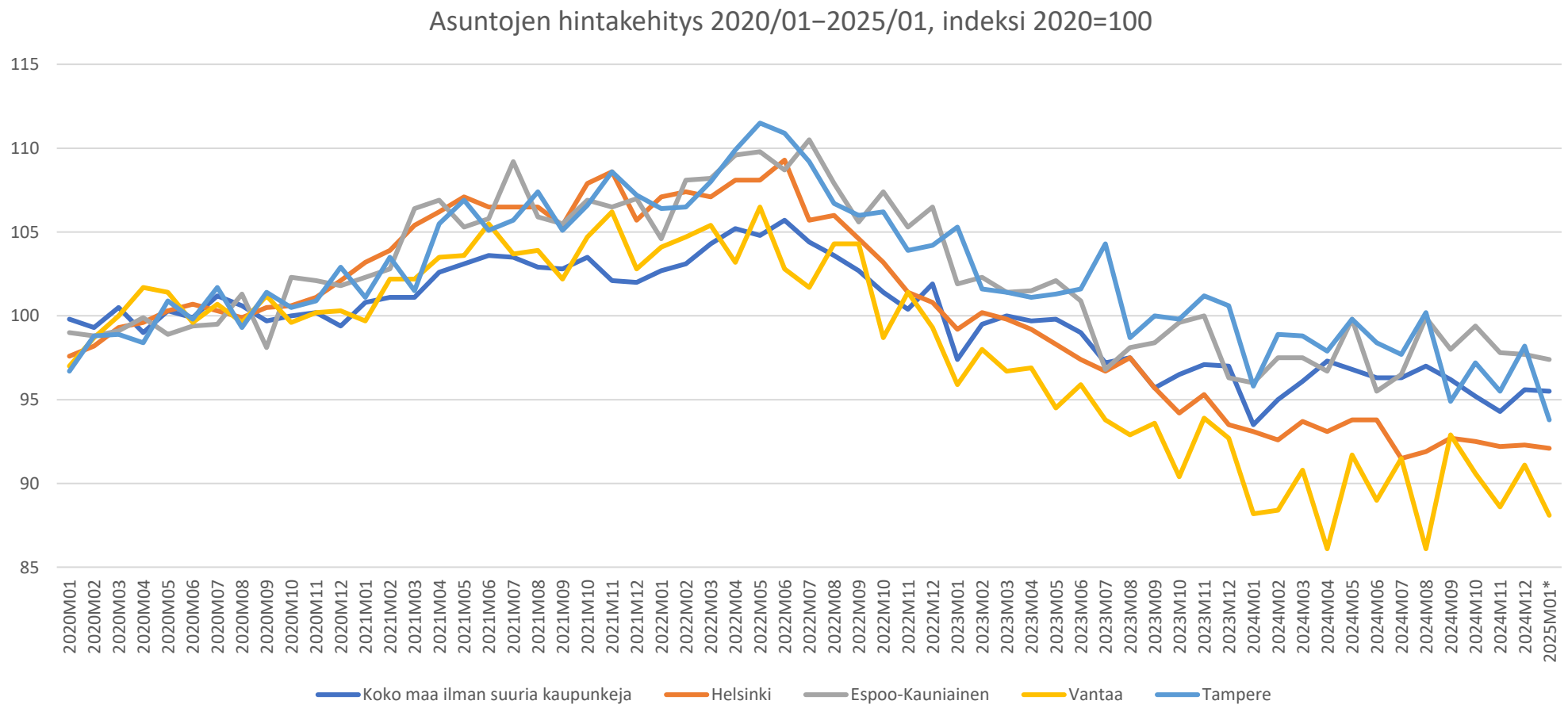
- **Tärkeää, että säilytetään alueelliset porrastukset enimmäislainamäärissä.**

1. Enimmäismäärien korotukset olisi hyvä sitoa jo toteutuneeseen asuntojen hintojen kehitykseen. Ei haluta antaa etupainotteista signaalia asuntojen hintojen korotusvarasta.
2. Asuntojen hinnat ja hintojen kehitys poikkeavat pääkaupunkiseudulla, muissa kasvukeskuksissa sekä taantuvilla alueilla. Muut kunnat- voi sisältää hyvinkin eri suuntaista hintakehitystä. Mikään ei puolla ainakaan enää yhtenäisempää käsittelyä.
3. Enimmäislainamäärärajojen poistot todennäköisesti lisäävät ASP-lainamääriä, valtion takausvastuuta, riskiä takausvastuun realisoitumiselle sekä valtion korkotukimaksuja.
4. HE:ssa maininta: ASP-korkotukilainojen enimmäismäärät ovat tähän asti korkeimmalla tasolla kun samaan aikaan asuntojen hinnat ovat olleet laskussa koko Suomessa ja erityisesti kalleimmilla alueilla, korkotukilainojen alueelliset enimmäismäärät ovat riittävällä tasolla, eikä niissä ole asuntojen hintojen kehityksestä johtuvaa korotustarvetta.

Käytettyjen kerrostalojen neliöhinnat eri alueilla



Asuntojen hintakehitys



ASP-ikärajat

- HE: Asuntosäästämisen 44 vuoden yläikärajasta luovuttaisiin. 15 vuotta täyttäneen olisi mahdollista tallettaa omalla työllä hankittujen varojen lisäksi varoja, joista hänellä on muulla perusteella oikeus määrätä.
- Valtiovarainministeriö toi lausunnossaan esiin, että alaikärajan poiston osalta tulee huomioida nykylainsäädännön mukainen vaatimus varojen perustumiseen henkilön itse ansaitsemiin varoihin.
- Yläikärajan nostoa kommentoitu kritisoivasti, keski-ikä 27 v. ASP-lainojen nostoissa, korkeampi ikä korreloi yleensä säästöjen ja maksukyvyn kanssa -> mahdollisuudet tavalliselle asuntolainalle.

ASP-järjestelmä ja Valtion asuntorahaston tulevaisuus

- Talouspoliittisen ministerivaliokunnan 24.6.2024 linjauksen mukaisesti Valtion asuntorahasto lakkautetaan ja sulautetaan talousarvioon 1.1.2026 alkaen.
- Tämä tarkoittaa, että myös ASP-järjestelmästä koituvat kustannukset (korkotuet, takauskorvaukset) tulevat ensi vuodesta alkaen rahoitettavaksi suoraan talousarviosta.

Yleinen valtiontalouden tilanne tulee huomioida lainsäädännön muutosten yhteydessä, valtion kustannuksia ja kokonaisvastuita kasvattaviin muutoksiin tulee suhtautua kriittisesti

