



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

1 Tausta

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmän (ASP) kehittämisellä pyritään turvaamaan mahdollisuus ensiasunnon hankkimiseen. Nykyisen ASP-järjestelmän kehittämistarpeiden nähdään liittyvän etenkin lainsäädännön selkeyteen. Hallituksen esityksen tavoitteena on selkeyttää asuntosäästämistä ja ensiasunnon hankintaa sekä omistusasuntolainojen valtiontakausta koskevaa lainsäädäntöä sekä lisätä järjestelmän joustavuutta ensiasunnon ostajien, lainansaajien ja luottolaitosten näkökulmasta. Ehdotetuilla muutoksilla pyritään parantamaan ensiasunnon ostajien mahdollisuuksia saada selko siitä, millaiseen tukeen he ovat oikeutettuja.

2 Hallituksen esityksen arviointi

ASP-järjestelmän yleiset lähtökohdat ja tavoitteet ovat kannatettavia. Pitkjänteistä asuntosäästämistä ja ensiasunnon ostamista on perusteltua edistää ja tukea ASP-järjestelmällä. Myös järjestelmän kehittämisen ja siihen liittyvän lainsäädännön uudistamisen yleiset tavoitteet ovat kannatettavia. Asuntosäästämistä, ensiasunnon ostamista ja omistusasuntolainojen valtiontakausta koskevaa lainsäädäntöä on hyvä selkeyttää sekä asuntosäästäjien että luottolaitosten näkökulmasta.

ASP-korkotukilainan vähimmäisomarahoitusosuuden säilyttäminen 10 prosentin tasolla on perusteltua. Vähimmäisomarahoitusosuuden pienentäminen nykyisestä voisi helpottaa ensiasunnon ostamista ASP-korkotukilainalla, mutta samaan aikaan se todennäköisesti suurentaisi joidenkin asunnonostajien lainamääriä. Tämä kasvattaisi kotitaloussektorin velanhoitomenoja ja jo ennestään suhteellisen suurta velkaantuneisuutta, joka on tunnistettu yhdeksi keskeiseksi rahoitusjärjestelmän vakautta uhkaavaksi tekijäksi Suomessa. Voimakkaasti velkaantuneet kotitaloudet ovat alttiita erilaisille talouden häiriöille, mikä voi kasvattaa koko talouden ja rahoitusjärjestelmän riskejä. Vähimmäisomarahoitusosuuden pienentäminen nykyisestä lisäisi myös valtiontakauksen määrää ja mahdollisia takausriskejä sekä suurempien lainamäärien myötä kasvattaisi valtion korkotukimenoja.

On perusteltua säilyttää ASP-korkotukilainan ja valtiontakauslainan enimmäistakaisinmaksuaika 25 vuodessa lainan myöntöhetkellä. 25 vuoden enimmäistakaisinmaksuaikaa voidaan pitää perusteltuna yhdistettynä 10 prosentin omarahoitusosuuteen. Valtio tukee ASP-lainoja monin tavoin verrattuna tavallisiin ensiasuntolainoihin ja ottaa kantaakseen lainoihin liittyviä riskejä. Tämän vastapainona voidaan riskien pienentämiseksi pitää perusteltuna edellyttää ASP-lainanottajilta suurempaa omarahoitusosuutta ja lyhyempää



Rahoitusvakaus- ja tilasto-osasto

Helinä Laakkonen, Samu Kärkkäinen 17.3.2025
SP/FIVA-EI RAJOITETTU
-
Julkinen

SP/2025/125

enimmäistakaisinmaksuaikaa kuin tavallisia ensiasuntolainoja ottavilta. ASP-järjestelmän keskeisten tavoitteiden, muun muassa pitkäjänteiseen säästämiseen kannustamisen, voidaan katsoa toteutuvan myös tilanteessa, jossa asuntosäästäjä valitsee tavallisen ensiasuntolainan ja käyttää kertyneet asuntosäästötalletukset ensiasunnon ostamiseen. Valtaosa ensiasuntolainoista on tällä hetkellä enintään noin 25 vuoden pituisia ja luototussuhteeltaan enintään 90 prosentin suuruisia.

Lyhennysvapaiden rajoittaminen on perusteltua, sillä ne pitkittävät lainan takaisinmaksua, ylläpitävät velkaantuneisuutta ja kasvattavat koko laina-ajalta kertyviä korkomenoja. Koska lyhennysvapaat voivat olla perusteltuja tilapäisiä joustokeinoja, voidaan pitää mahdollisena enimmäiskeston pidentämistä esityksen mukaisesti kahdesta vuodesta neljään vuoteen siten, että yhtäjaksoinen lyhennysvapaa voi olla enintään kaksi vuotta. Jos lyhennysvapaiden enimmäiskesto pidentetään, tulisi kuitenkin harkita tiukempia rajoituksia niiden kestolle takaisinmaksun ensimmäisten vuosien aikana. Lisäksi olisi erityisen tärkeää varmistaa, että luotonantaja arvioi velallisen maksukykyyn huolellisesti ennen lyhennysvapaan myöntämistä.

Asuntolainan enimmäismäärän tulisi perustua ensi sijassa lainanottajan maksukykyyn ja rahoitettavan kohteen huolelliseen arviointiin. Aiemmasta esitysluonnoksesta poiketen ei hallituksen esityksessä ehdoteta ASP-korkotukilainan enimmäismäärän alueellista yhtenäistämistä. Vaikka ASP-korkotukilainan enimmäismäärän säilyttäminen on kannatettavaa, alueellisista enimmäismääristä luopuminen voisi olla järjestelmän yksinkertaistamisen kannalta hyvä keino. Vähimmäisomarahoitussuus ja Finanssivalvonnan suositus asuntolainanhakijoiden kuormitetusta enimmäisvelanhoitorasitteesta osaltaan rajoittavat lainan enimmäiskokoa ostettavan asunnon ja muiden vakuuksien sekä lainanhakijan käytettävissä olevien tulojen perusteella.

On perusteltua, että korkotukiaikana asunnon tulisi olla pääsääntöisesti lainansaajan omassa käytössä, kuten esityksessä ehdotetaan. Tämä ehkäisee sitä, että ASP-järjestelmää väärinkäytettäisiin esimerkiksi asuntosijoitustoimintaan. On kuitenkin tärkeää, että järjestelmä tietyissä määrin sallii muutokset esimerkiksi lainansaajan elämäntilanteessa. Tästä syystä on perusteltua, että korkotukiaikana asunto voisi olla muussa käytössä enintään kaksi vuotta.

ASP-lainojen seurannan, analyysin ja valvonnan kannalta olisi hyvä, jos positiivisen luottotietorekisterin jatkekehityshankkeissa olisi mahdollista erotella ASP-lainat muista ensiasuntolainoista.



Rahoitusvakaus- ja tilasto-osasto

Muistio

3 (3)

Helinä Laakkonen, Samu Kärkkäinen 17.3.2025
SP/FIVA-EI RAJOITETTU
-
Julkinen

SP/2025/125

Kunnioittavasti

Helinä Laakkonen
toimistopäällikkö
Suomen Pankki

Samu Kärkkäinen
ekonomisti
Suomen Pankki

Jakelu

Eduskunnan ympäristövaliokunta