

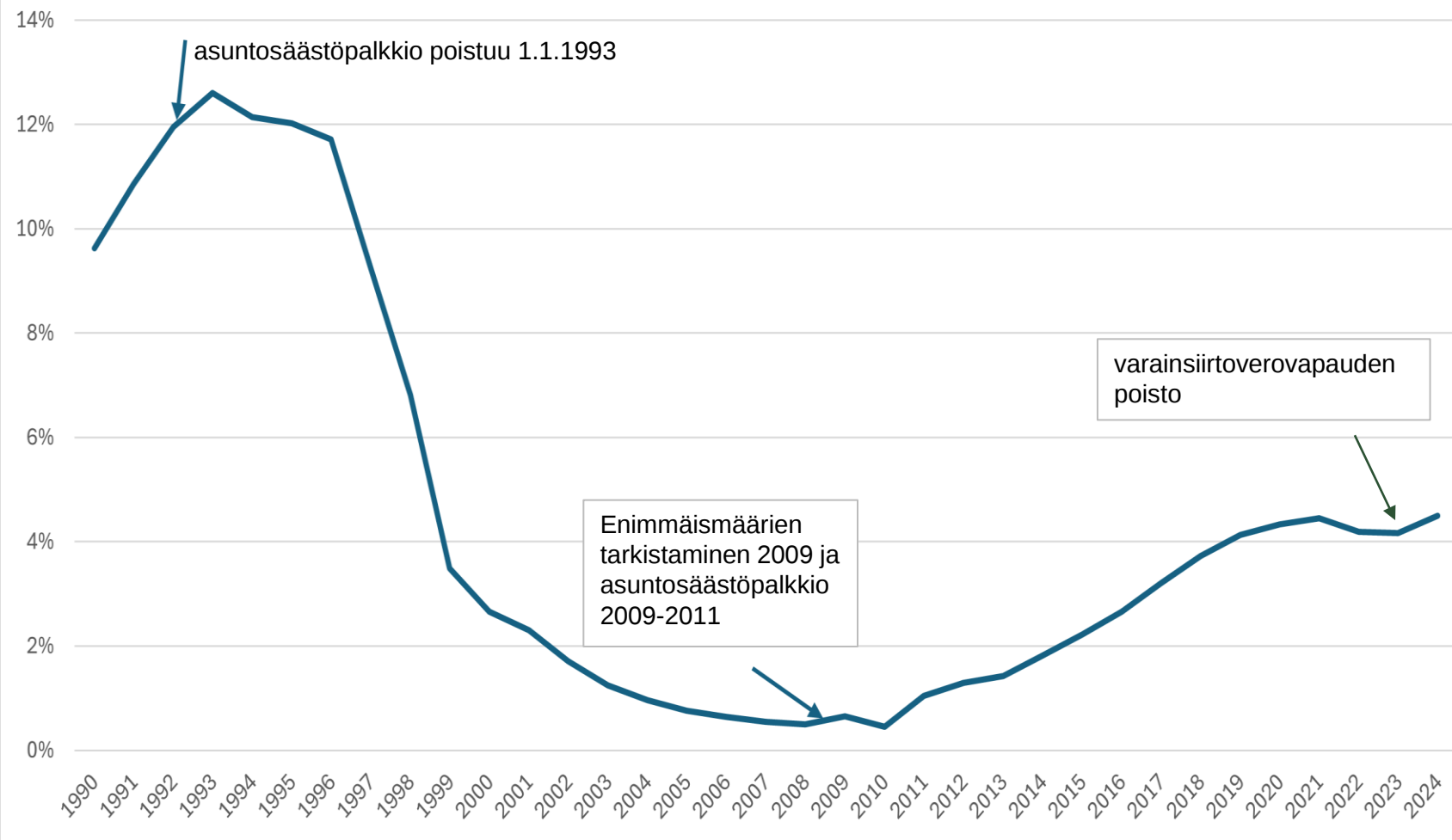


Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuntosäästöjärjestelmästä ja siihen liittyviksi laeiksi

HE 7/2025 vp

Talousvaliokunta 12.3.2025
Hallitussihteeri Satu Eronen

ASP-lainojen osuus asuntolainakannasta



2024

kaikki
asuntolainat

106
mrd. euroa

asp-lainat

4,8
mrd. euroa

Lähde: Valtiokonttori ja Suomen pankki



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Tavoitteet

- Asuntosäästäjien ja lainansaajien näkökulmasta selkeämpi järjestelmä
- Luottolaitoksille helpommin sovellettava lainsäädäntö
- Täsmälliset viranomaisten tehtävät ja tiedonsaantioikeudet
- Järjestelmän tavoitteet pysyvät ennallaan:
 1. Pitkäaikaiseen säästämiseen kannustaminen
 2. Ensiasunnon ostamisen tukeminen
- Samoin järjestelmän keskeiset tukielementit:
 1. Säästäminen ja siihen kannustava lisäkorko
 2. Korkotukilaina
 3. Maksuton valtioneuvosto



Keskeiset ehdotukset

Uudistetut säädökset

- 2 lakia, 2 asetusta
- rakenne ja kieli vastaamaan nykyisiä vaatimuksia
- Valtiokonttorin soveltamis- ja ratkaisukäytäntö
- tiedonsaantioikeudet ajan tasalle
- yksittäisen lainansaajan tiedot salassa pidettäviä

Lainan myöntäminen

- laina voidaan myöntää korkotukilainana tai valtiontakauslainana
- 25 vuoden laina-aika *myöntöhetkellä*
- korkotukilainan enimmäismäärää sovelletaan vain lainaa myönnettäessä
- ennen 1993 avattujen tilien asuntosäästöpalkkio poistuu

Asuntosäästäminen

- aloittamisen yläikärajan poisto
- täsmennetään varat, joita 15 vuotta täyttänyt voi säästää
- säästöaika lasketaan kuukausissa
- ensimmäinen talletus pakollinen
- asuntosäästötilin sulkeminen ja lisäkoron maksu kaupanteon yhteydessä
- ensiasunnon ostajan määritelmän tarkennus

Laina-aika

- enintään 4 vuotta lyhennysvapaata
- korkotukiaikana muu kuin oma käyttö 2 vuotta, ei vaadita erityistä syytä
- korkotuen lakkauttaminen lainansaajan ilmoituksella
- lainansaajien tilanteessa tapahtuvat muutokset ja vaikutukset lainaan selkeämmiksi
- maksukyvyttömyystilanteessa ei edellytetä ”lopullista menetystä” takauskorvauksen hakemiseksi, vaan sovelletaan takauksen erääntymiseen yleislakia

Olennaisimmat vaikutukset 1/4

Kotitaloudet = asuntosäästäjät, ensiasunnon ostajat, lainansaajat

- Paremminkin selko siitä, miten asuntosäästäminen ja korkotuki- tai valtiontakauslaina toimii ja mikä on omassa tilanteessa paras tapa
- Kannustaa pohtimaan ajoissa omistusasuntoa ja siihen säästämistä
- Enemmän valinnanmahdollisuuksia lainaa nostettaessa
- Laina-aikana elämäntilanteessa ja asunnontarpeessa tapahtuvat muutokset otetaan paremmin huomioon
- Pääasiassa sovellettaisiin myös vanhoihin ASP-sopimuksiin ja olemassa oleviin lainoihin
- Suurin hyöty niille, jotka säästävät asuntoon itse.



Olennaisimmat vaikutukset 2/4

Yritykset = luottolaitokset

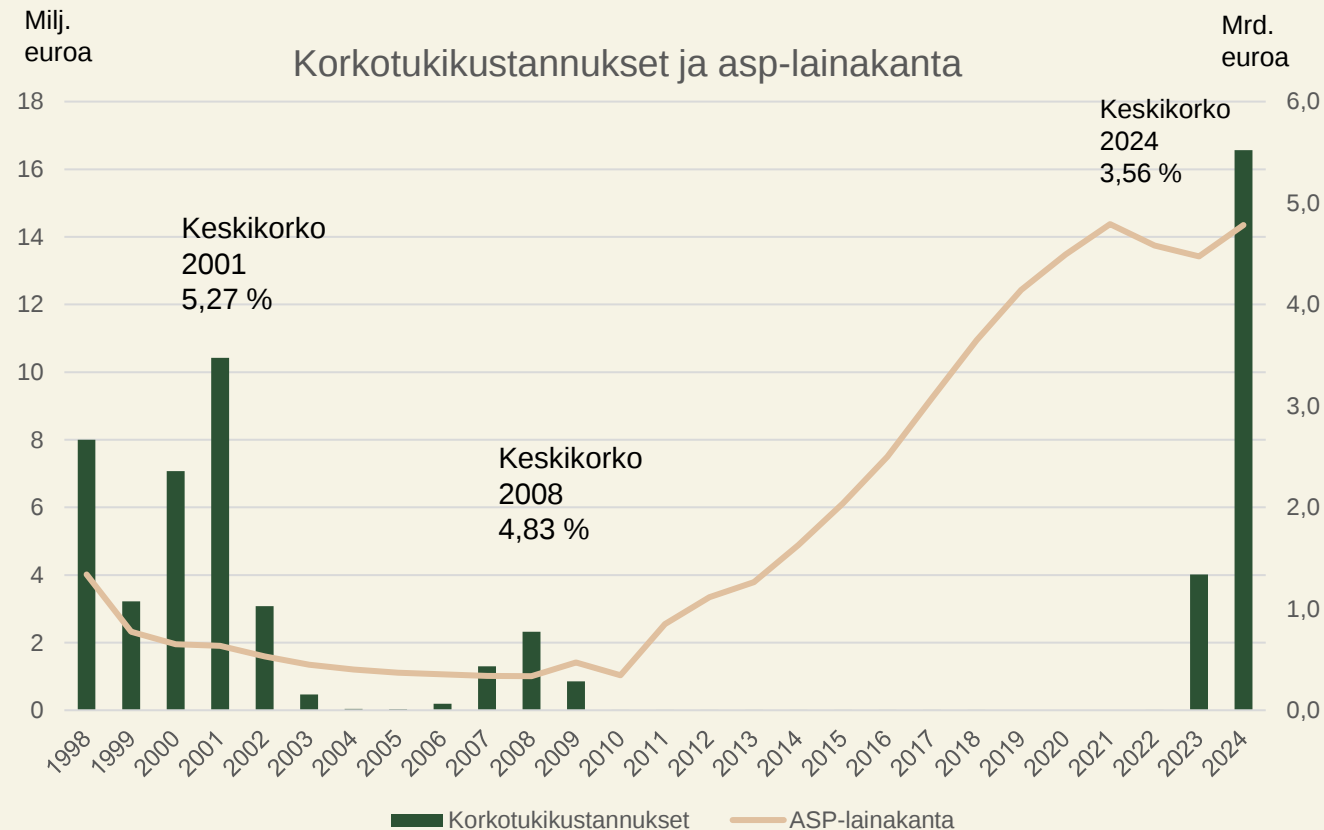
- ei päällekkäisiä lakeja ja eri sääntöjä eri asiakkaille, vaan pääasiassa sovellettaisiin myös vanhoihin ASP-sopimuksiin ja olemassa oleviin lainoihin ja vanhat lait kumotaan
- työntekijöiden kouluttaminen
- asiakkaille muutoksista tiedottaminen
- tietojärjestelmämuutokset
- sääntelytaakka vähenee pitkällä aikavälillä



Olennaisimmat vaikutukset 3/4

Julkinen talous - korkotukikustannukset

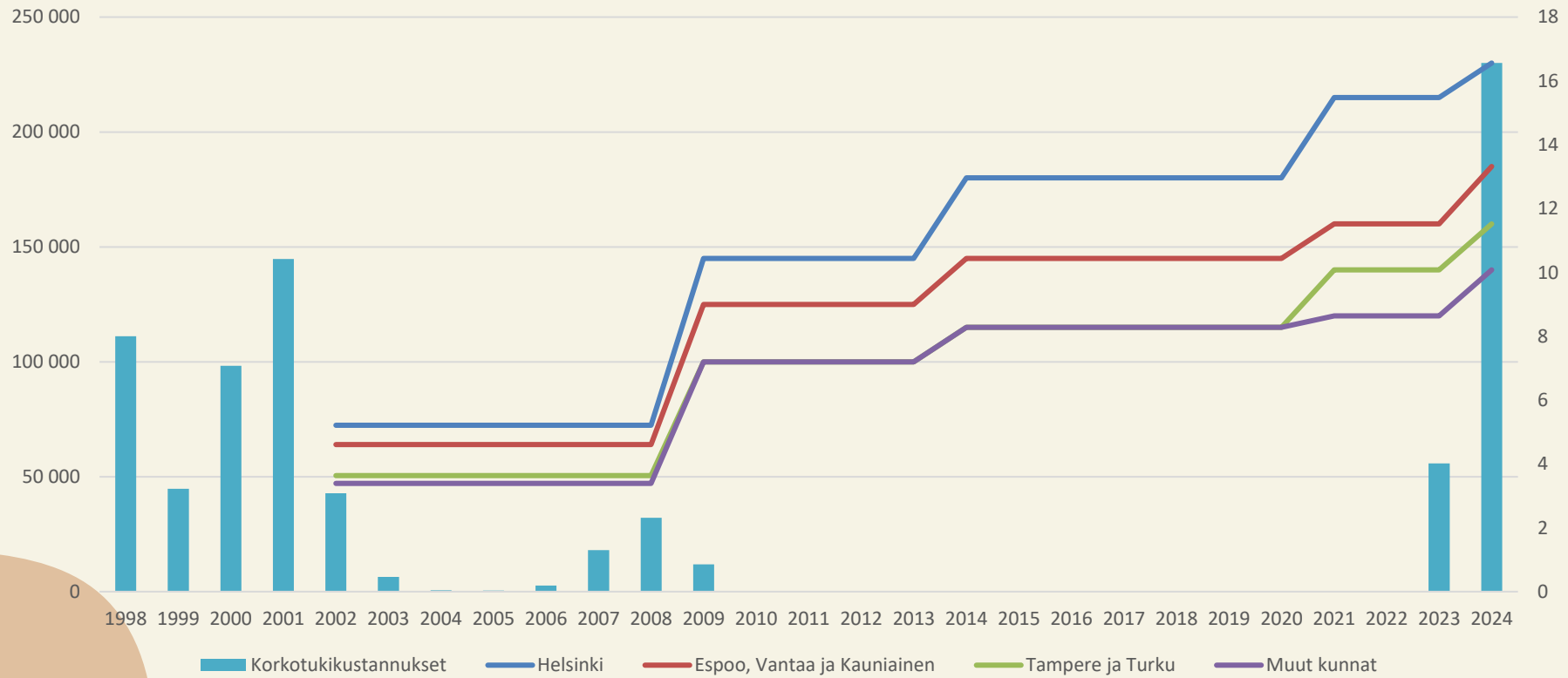
- yleinen korkotaso vaikuttaa korkotukikustannuksiin eniten
- omavastuukorko on korkea (3,8%+30 % ylittävästä osasta)



Lähde: Valtiokonttori ja Suomen pankki



Korkotukikustannukset ja lainan enimmäismäärät



Lähde: Valtiokonttori



Olennaisimmat vaikutukset 4/4

Julkinen talous - takauskorvauskustannukset

- Ei muutoksia valtiontakauksiin, ei vaikutusta takauskorvauskustannuksiin

Valtiontakauksen rajoitukset

- Käyttörajoitus: asunto on ostettava omaan käyttöön
- Toissijainen täytetakaush: lainansaaja vastuussa itse lainastaan, asunto realisoitava maksukyvyttömyystilanteessa
- Laina enintään 85 % asunnon hinnasta (asp 90 %)
- Takaush kattaa enintään 20 % lainasta (asp 25 %)
- Valtion vastuu enintään 60 000 euroa/asunto
- Laina-aika 25 vuotta
- Takaushvastuun edellytyksenä on, että luotonantaja huolehtii siitä, ettei valtion takauskorvaushriski kasva
- Valtiolla on oikeus periä maksettu takauskorvaush lainansaajalta.

Valtio ei ole vastuussa koko omistusasuntolainojen pääomasta.



Asuntolainat ja valtiontakaukset (milj. euroa)

Vuosi	Asuntolainakanta	Takauslainakanta	Osuus lainakannasta	Takausvastuu	Takauskorvaukset
2013	88 313	17 933	20 %	1 996	0,8
2014	89 762	17 547	20 %	2 019	0,2
2015	91 955	19 337	21 %	2 041	0,5
2016	94 056	18 298	19 %	2 087	0,9
2017	96 139	18 571	19 %	2 110	0,3
2018	97 789	18 413	19 %	2 103	0,5
2019	100 354	17 937	18 %	2 038	0,2
2020	103 610	17 306	17 %	1 960	0,3
2021	107 759	16 914	16 %	1 895	1,0
2022	109 315	15 878	15 %	1 791	0,4
2023	107 490	15 438	14 %	1 751	0,5
2024	106 234			1 530	0,4

Lähde: Valtion asuntorahaston tilinpäätös 2024, Valtiokonttori ja Suomen pankki



Laki asuntosäästöjärjestelmästä ja laki asuntolainan valtiontakauksesta

- Ymmärrettävä ja kannustava järjestelmä tavalliselle ensiasunnon ostajalle
 - Selkeä ja ajan tasalla oleva on helpommin sovellettava lainsäädäntö luottolaitoksille
 - Tasapaino valtion tarjoaman tuen ja valtion riskien välillä
-
- Asuntosäästöjärjestelmällä ja asuntolainojen valtiontakauksilla edistetään jokaisen oikeutta asuntoon ja **tuetaan asumisen omatoimista järjestämistä** perustuslain 19 §:n 4 momentin mukaisesti.

