



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

HE eduskunnalle laiksi asuntosäästö- järjestelmästä ja siihen liittyviksi laeiksi

HELKA LIU, ERITYISASIAANTUNTIJA, RAHOITUSMARKKINAOSASTO
ATRO ANDERSSON, ERITYISASIAANTUNTIJA, BUDJETTIOSASTO

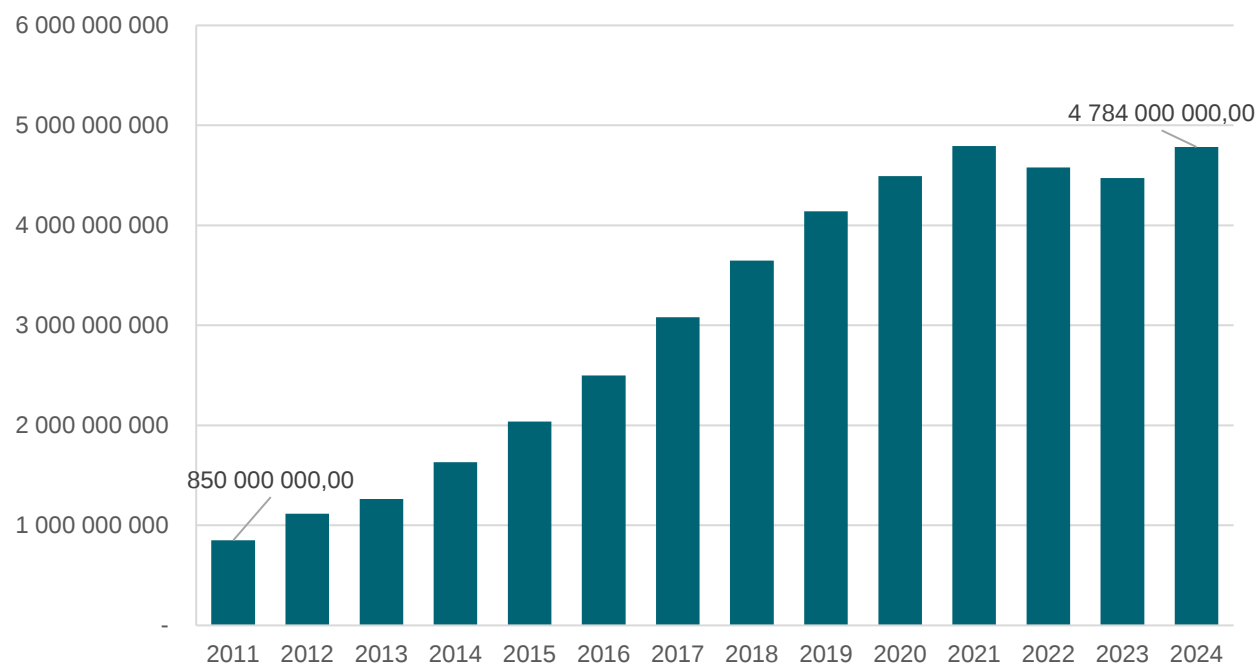
TALOUSVALIOKUNTA
12.3.2025

Yleisiä kommentteja

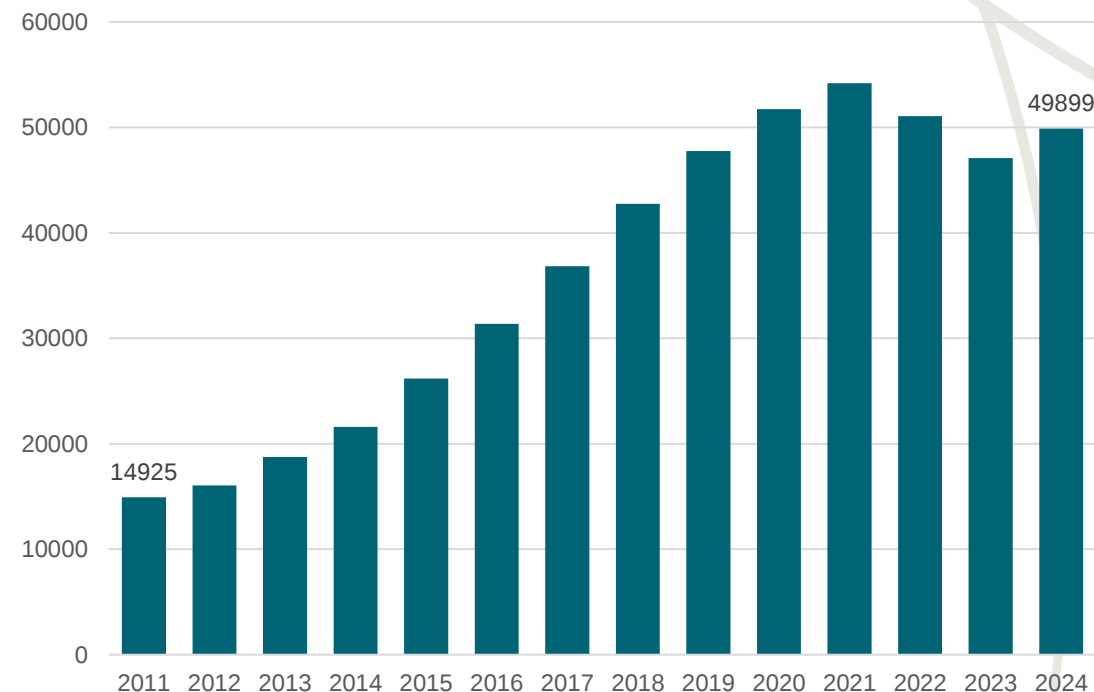
- Maksuton valtiontakaus lainalle, korkotuki ja verovapaat korkotuotot ovat merkittävä etu ASP-velalliselle. Lisäksi lainan marginaali on alhainen valtiontakauksesta johtuen.
- VM:n näkökulmasta ASP-lainan ei tarvitse vastata normaalin asuntolainan joustavuutta (rajoitukset perusteltuja). Joissain tilanteissa perinteinen asuntolaina on lainan hakijalle soveltuvampi vaihtoehto. Järjestelmä toimii perinteisen asuntorahoituksen rinnalla eikä sen tulekaan syrjäyttää sitä.
- ASP-lainaa ei ole mielekästä vertailla tavalliseen asuntolainaan edellä mainituista syistä johtuen.
- 10 %:n omarahoitusosuuden säilyttäminen tärkeää, kannustetaan säästämiseen, valtiontakauksen osuus ja riskit pysyvät maltillisena.
- Tärkeää on, että valtiontuki kohdistuu niille, joille se on tarpeellista.
- Kokonaislainamäärien kasvu lisää valtion korkotukimenoja korkotason noustessa ja riskiä takausvastuun realisoitumiselle.
- Hallitusohjelman mukaan hallitus suhtautuu vakavasti myös takaus- ja takuuvastuisiin liittyviin julkisen talouden riskeihin.

ASP-lainakannan kehitys, korkotukilainojen enimmäismääriä korotettiin 1.4.2024

ASP-lainakanta

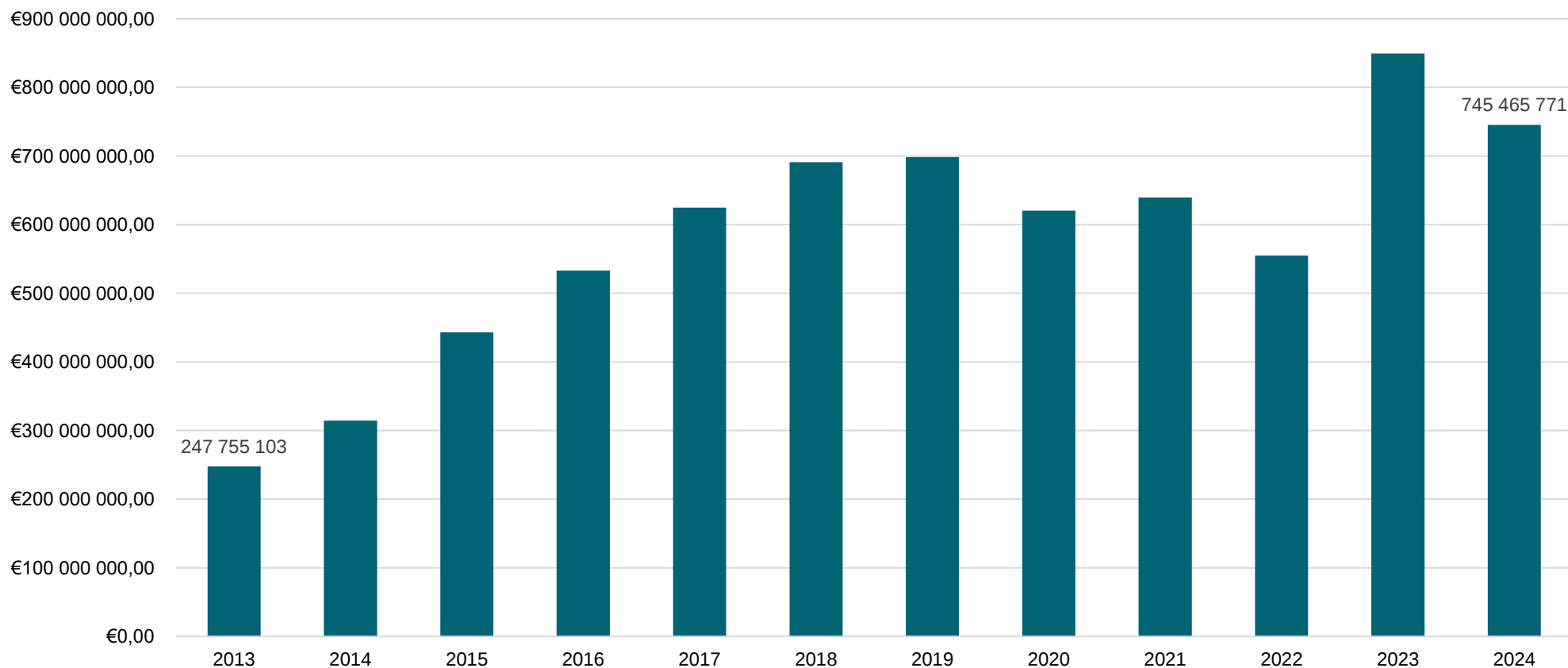


ASP-lainojen lukumäärä



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

Uudet myönnetyt ASP-lainat



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

ASP-lainoista maksetut korkotuet



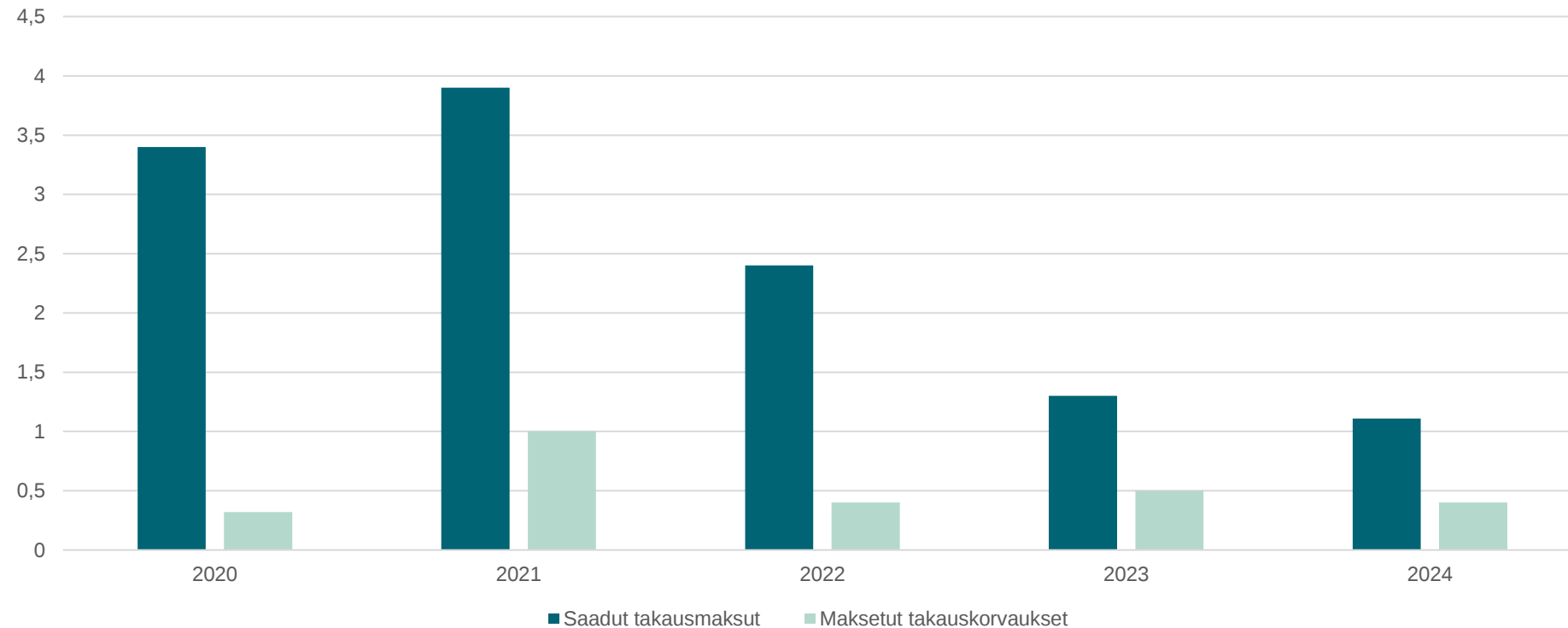
ASP takausvastuukanta –Takaus ASP lainoissa max. 25 % kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta, kuitenkin max. 60,000 euroa



* Kuvio ei sisällä ASP-korkotukilainojen valtiontakauksellisia lisälainoja

Takausmaksut ja korvaukset, maksut peritty omistusasuntojen takauksista 2,5 %

Yksityishenkilöiden valtiontakaukset saadut takausmaksut ja maksetut takauskorvaukset, milj. €



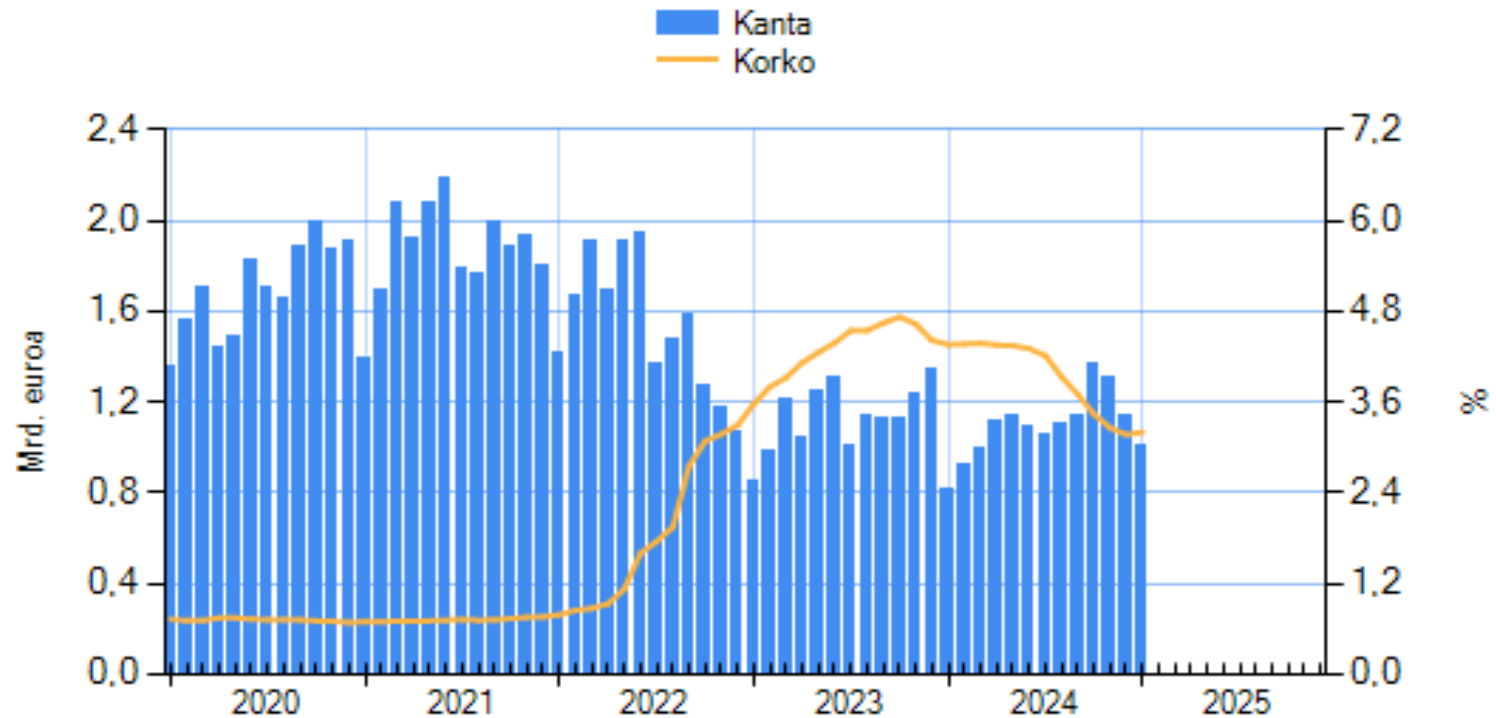
Yleinen asuntomarkkinoiden tilanne heijastuu myös ASP-lainoihin

Asuntokauppojen määrä, Suomi, vanhat asunnot, kausitasoitettu



Tavallisia asuntolainoja on nostettu huomattavasti vähemmän kun aikaisempina vuosina

Suomen rahalaitoksista nostetut uudet euromääräiset asuntolainat kotitalouksille



Lähteet: Suomen Pankki ja Suomen Pankkiyhdistys (2003 - 2004)

© Suomen Pankki

Enimmäismäärien yhtenäistäminen lausuntoversiossa

Sijaintikunta	Lainan enimmäismäärä, €	Lainan enimmäismäärä, €, 2 lainansaajaa	Ehdotettu uusi enimmäismäärä, €	Ehdotettu uusi enimmäismäärä, €, kaksi lainansaajaa	Erotus, €	Erotus, €, kaksi lainansaajaa
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.

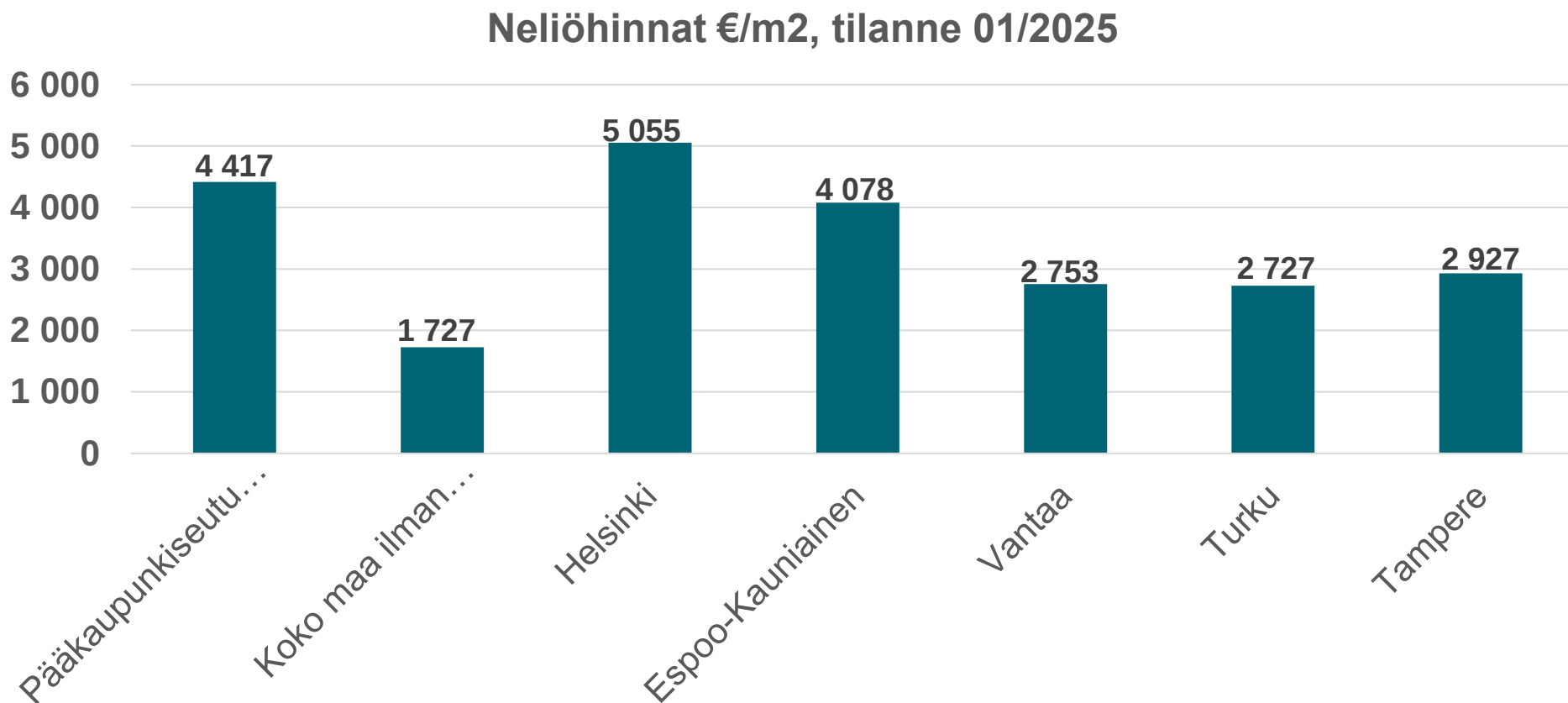
Enimmäismäärien yhtenäistäminen lausuntoversiossa

- Korotusten hyöty kyseenalaistettavissa; kaupunkien keskustoissa, joissa tarjonta ei joustaa, kysyntätuet eivät välttämättä auta niitä, jotka eivät nykytilassa pysty hankkimaan tiettyjä asuntoja ja haja-asutusalueilla hintataso merkittävästi alempi sekä toisaalta riskiä vakuusarvojen alentumisesta.
- Edellä kuvatun ehdotuksen vaikutusten täsmällinen etukäteisarviointi olisi epävarmaa.
- 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

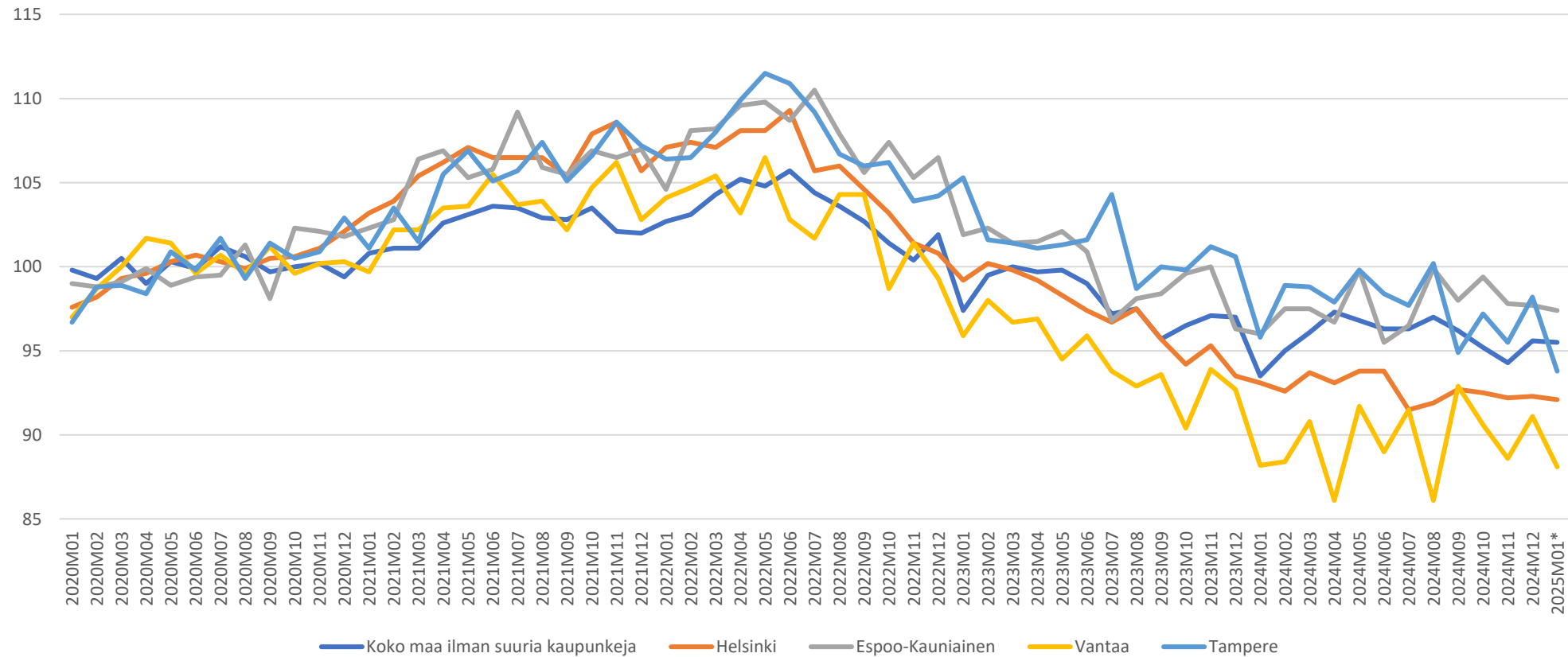
- **Tärkeää, että säilytetään alueelliset porrastukset enimmäislainamäärissä.**
- Enimmäismäärien korotukset olisi hyvä sitoa jo toteutuneeseen asuntojen hintojen kehitykseen.
- Ei haluta antaa etupainotteista signaalia asuntojen hintojen korotusvarasta.
- Asuntojen hinnat ja hintojen kehitys poikkeavat pääkaupunkiseudulla, muissa kasvukeskuksissa sekä taantuvilla alueilla.
- Muut kunnat- voi sisältää hyvinkin eri suuntaista hintakehitystä. Mikään ei puolla ainakaan enää yhtenäisempää käsittelyä.
- 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 neliöhintojen kehitys



Asuntojen hintakehitys

Asuntojen hintakehitys 2020/01–2025/01, indeksi 2020=100



ASP-järjestelmä ja Valtion asuntorahaston tulevaisuus

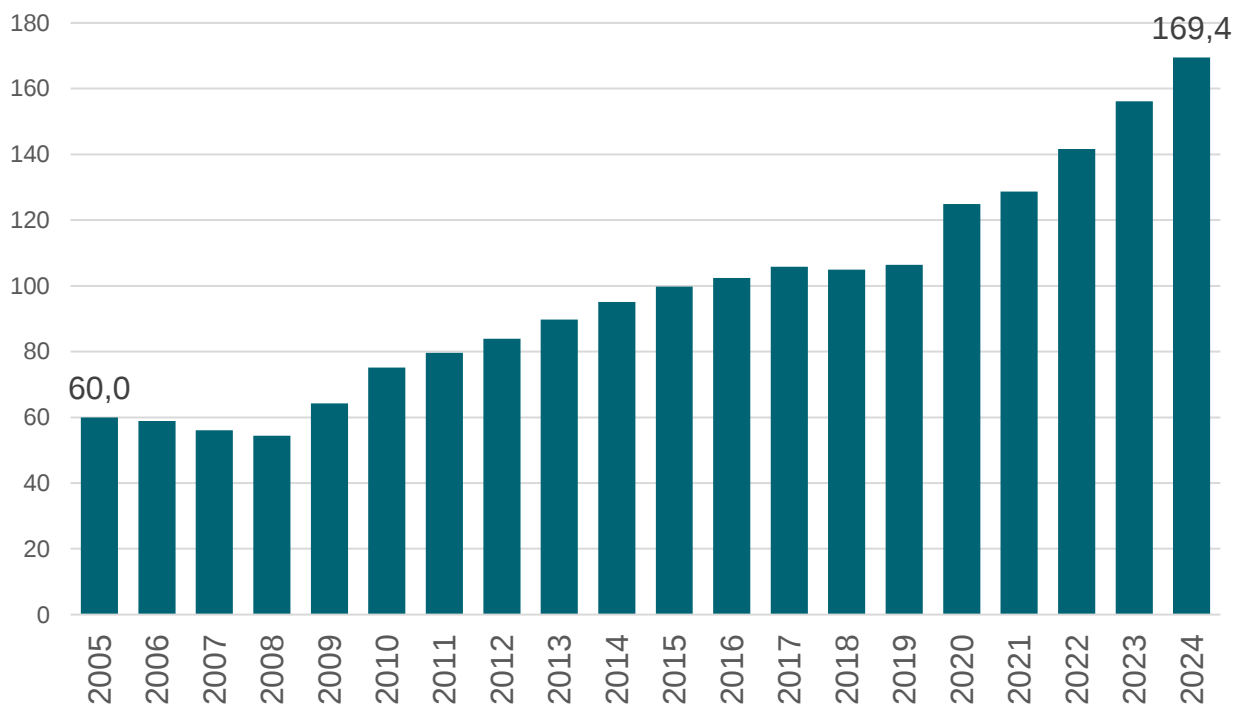
- Talouspoliittisen ministerivaliokunnan 24.6.2024 linjauksen mukaisesti Valtion asuntorahasto lakkautetaan ja sulautetaan talousarvioon 1.1.2026 alkaen.
- Tämä tarkoittaa, että myös ASP-järjestelmästä koituvat kustannukset (korkotuet, takauskorvaukset) tulevat ensi vuodesta alkaen rahoitettavaksi suoraan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

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.

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

Valtionvelka, mrd €



Valtiontakaukset ja takuut, mrd. €

