



Lausuntoyhteenveto

8.12.2023

VN/28698/2023
VN/28698/2023-YM-15

ASP-korkotukilainojen enimmäismäärien korottaminen

Asetusluonnos ASP-korkotukilainan enimmäismäärien korottamisesta oli lausunnoilla 17.10.2023–27.11.2023. Lausunto pyydettiin 13 vastaanottajalta, joista 12 vastasi pyyntöön. Yksi vastaanottaja ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa. Lausuntopyyntö julkaistiin lausuntopalvelu.fi:ssä, jossa mahdollisuus antaa lausunto oli myös niillä, joilta lausuntoa ei nimenomaisesti pyydetty. Pyydettyjen lausuntojen lisäksi saatiin 2 lausuntoa. Lausuntoja saatiin siten yhteensä 13.

ASP-enimmäismäärien korottaminen ja aluejako

Lausunnonantajat kannattivat ASP-korkotukilainan enimmäismäärien korottamista. Lausunnonantajat toivat esiin sen, että enimmäismäärien tulisi seurata asuntojen hintakehitystä, varsinkin kasvavilla alueilla, jossa hinnat todennäköisesti nousevat pitkällä aikavälillä.

Useat lausunnonantajat kiinnittivät huomiota enimmäismäärien aluejakoon ja varsinkin suurten kaupunkien viime vuosien hintakehitykseen. Asuntojen hintatason muutosten perusteella Tampere ja Turku kuuluisivat Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kanssa samaan luokkaan, jossa enimmäismäärä on 185 000. Toisaalta Espoon ja Kauniaisten neliöhinnat ovat lähempänä Helsingin kuin samaan alueeseen kuuluvan Vantaan neliöhintoja, ja olisi perusteltua, että Helsingissä, Espoossa ja Kauniaisissa olisi sama enimmäismäärä. Valtiovarainministeriö (VM) huomautti lausunnossaan, että Espoon, Kauniaisten ja Vantaan osalta enimmäismäärän korottaminen enemmän suhteessa Helsinkiin on perusteltua, mutta ottaen huomioon asuntojen hintojen viimeaikaisen laskun, eivät nostot ole kaikilta osin tarpeellisia. Ehdotettuja enimmäismääriä Helsingissä tulisi kyetä perustelemaan lausunnoilla ollutta perustelumuistiota tarkemmalla tasolla. ASP-korkotukilainan enimmäismäärien korotukset erityisesti kasvukeskuksissa tulisi VM:n mukaan sitoa jo toteutuneeseen asuntojen hintojen kehitykseen, jotta järjestelmällä ei annettaisi etupainotteisesti signaalia asuntojen hintojen korotusrasta.

Valtiokonttori nosti lausunnossaan esiin enimmäismääriin liittyvän tulkintatilanteen, joka liittyy 1.1.2023 voimaan tulleeseen mahdollisuuteen saada 50 prosenttia enemmän lainaa, jos asunnonostajia on kaksi. Voimassa olevien säännösten tulkinta johtaa tilanteeseen, jossa toisaalta yhteisen asunnon korkotukilainan enimmäismäärä lasketaan yhteisen asunnon hankintahetken mukaan, mutta 50 prosentin korotusta sovelletaan vain sellaisiin tilanteisiin, joissa laina on nostettu 1.1.2023 tai sen jälkeen. Näin ollen, jos ensimmäinen laina on nostettu ennen 1.1.2023, korotettua lainamäärää ei voi saada sellaisessa tilanteessa, jossa kaksi eri asuntoihin korkotukilainaa ottanutta henkilöä myöhemmin päättäisi käyttää lainansa yhteisen asunnon hankkimiseen, vaikka muuten yhteisen lainan enimmäismäärä määritelläänkin asunnon hankintahetken mukaan.

Valtiontakauksen määrään liittyvät rajoitukset

Valtiokonttori kiinnitti lausunnossaan huomiota myös ASP-järjestelmään liittyvän valtiontakauksen enimmäismäärää koskeviin rajoituksiin eli siihen, että valtion vastuu omistusasuntolainojen pää-

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Ympäristöministeriö

Käyntiosoite
Besöksadress
Office

Puhelin
Telefon
Telephone

Faksi
Fax
Fax

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet

PL 35
00023 Valtioneuvosto

Aleksanterinkatu 7
Helsinki

0295 16001
+358 295 16001

09 1603 9320
+358 9 1603 9320

kirjaamo.ym@gov.fi

omasta rajoittuu aina enintään 60 000 euroon. Rajoitus johtaa siihen, että valtiontakaus sekä hankittava asunto eivät kahden ASP-ensiasunnonostajan tapauksessa yhdessäkään riitä ASP-lainan vakuudeksi. Hinnaltaan lähellä korkotukilainan enimmäismäärää olevan ensiasunnon hankkiminen edellyttää siis käytännössä enemmän omia säästöjä tai lisävakuuksia.

ASP-järjestelmän merkitys kotitalouksille ja järjestelmän vaikutukset asuntomarkkinoihin

Suomen vuokranantajat ry totesi lausunnossaan, että tutkimuskirjallisuuden perusteella ASP-säästäminen edistää säästämistä ja tukee vaurastumista. Ensiasunnon ostajien tukemisella on merkitystä myös laajemmin, sillä se pitää osaltaan yllä asuntokauppaa ja toimivia asuntomarkkinoita. Useampi lausunnonantaja tunnisti myös sen, että samalla, kun omistusasuminen on monille ensisijainen toive, varsinkin nuorten mahdollisuudet ensiasunnon ostoon ovat viime vuosina heikentyneet. Omistusasuminen on perinteisesti ollut keino varallisuuden kerryttämiseen, mutta erityisesti ensiasunnonostajilla rahoitukseen liittyvät ongelmat viivästyttävät asunnon hankkimista. Rakennusteollisuus RT totesi lausunnossaan, että riittävällä asuntorahoituksella on merkittävä vaikutus asuntojen kysyntään, mikä puolestaan vaikuttaa yleisten asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumiseen kuten asuntojen tarjonnan riittävyyteen ja asumisen hintaan. Kiinteistövälitysalan keskusliiton lausunnossa korostettiin ensiasunnon ostajien roolia kaikessa asuntojen vaihdannassa, koska ensiasunnon ostajat ovat usein asuntokaupan ketjujen käynnistäjiä.

Valtiovarainministeriö katsoo, että ASP-järjestelmän tavoite on kannatettava, sillä riittävä omarahoitusosuus luo puskuria asuntojen hintavaihteluiden varalle ja auttaa mitoittamaan lainaosuuden oman maksukyvyn mukaiseksi. Finanssivalvonta on useissa yhteyksissä tuonut esiin huolensa kotitalouksien velkaantumisesta ja siihen liittyvistä riskeistä. Sillä ei kuitenkaan ole asuntomarkkinoiden riskien tai luottoriskien hallinnan näkökulmasta erityistä huomautettavaa ehdotukseen, tosin muutoksella voi olla vaikutuksia yksittäisten kotitalouksien velkaantumismahdollisuuksiin.

Muut huomiot asetusehdotuksesta ja ASP-järjestelmän kehittämisestä

Finanssiala ry (FA) piti esitystä hyvänä ja perusteltuna, mutta huomautti, että ehdotettu voimaantulon ajankohta 1.4.2024 on tietojärjestelmien päivittämisen näkökulmasta haasteellinen samanaikaisesti tapahtuvan positiivisen luottotietorekisterin käyttöönoton vuoksi. Lisäksi FA toivoi tarkennusta siihen, sovelletaanko uusia enimmäismääriä kaikkiin voimaantulon jälkeen nostettaviin lainoihin.

Kiinteistö- ja rakennusalan toimijat painottivat lausunnoissaan sitä, että ASP-järjestelmää tulee kehittää nopealla aikataululla muutenkin kuin korkotukilainan enimmäismääriä tarkistamalla. Kiinteistönvälitysalan keskusliitto totesi, että ASP-lainajärjestelmä tarvitsee kokonaisuudistuksen, jolla sitä tehdään houkuttelevammaksi ja selkeämmäksi sekä yhteensopivammaksi muun asuntorahoitussääntelyn kanssa, jotta asuntokauppa ja asuntokaupan kokonaisuudelle erityisen tärkeät ensiasunnon ostajat osaavat käyttää järjestelmää.

Lausuntopyynnön vastaanottajat ja lausunnonantajat (lihavoituna pyyntöön vastanneet)

Finanssiala ry

Finanssivalvonta

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto

Kuntaliitto

Nuorisoasuntoliitto NAL ry

oikeusministeriö

Rakennusteollisuus RT ry

Suomen Kiinteistöliitto ry

Suomen Omakotiliitto ry

Suomen Vuokranantajat ry

Tampereen kaupunki

työ- ja elinkeinoministeriö (ei lausuntoa)

Valtiokonttori

valtiovarainministeriö