



Lausunto

27.11.2023

 VN/28698/2023
 VN/28698/2023-VM-11

Ympäristöministeriö

Valtiovarainministeriön lausunto koskien luonnosta valtioneuvoston asetukseksi oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun asetuksen 1 a §:n muuttamisesta

Tausta

Ympäristöministeriö on pyytänyt lausuntoa luonnokseen valtioneuvoston asetukseksi oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun asetuksen 1 a §:n muuttamisesta.

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä eli ASP-järjestelmä on tarkoitettu helpottamaan nuorten ensimmäisen omistusasunnon hankintaa. ASP-sopimus voidaan tehdä 15–44-vuotiaana. Sopimuksessa pankki sitoutuu myöntämään ASP-lainan, kun vähintään 10 % asunnon hinnasta on vähintään kahden vuoden aikana säästetty ASP-tilille, jolle pankki maksaa korkoa 1 prosentin ja lisäksi sovittavan 2-4 % lisäkoron tallettamisen aloittamisvuodelta ja tämän jälkeen enintään viideltä kalenterivuodelta. Korko ja lisäkorko ovat verovapaita. ASP-lainaan annettavasta valtiontakauksesta (enintään 25 % lainamäärästä) ei peritä takausmaksua. Valtio maksaa lainalle 10 vuoden ajan korkotukea 70 % siltä osalta, joka ylittää 3,8 %:n oma-vastuukoron.

ASP-lainakanta on supistunut 4,79 miljardin euron huipputasolta vuonna 2021 vuoden 2023 kesäkuun lopun 4,16 miljardiin euroon. Lainakanta on laskusta huolimatta edelleen yli kaksinkertainen vuoden 2015 tasoon verrattuna. Uusia ASP-lainoja myönnettiin vuoden 2022 aikana 554,8 miljoonalla eurolla, joka oli hieman edellisvuosien tasoa vähemmän.

Jos vuoden 2023 alkupuoliskon trendi jatkuisi myös loppuvuonna, tulee uusien ASP-lainojen määrä nousemaan vuonna 2023 kutakuinkin edellisvuoden tasolle tai hieman korkeammaksi. Myös vuosittain avattujen ASP-tilien määrä on laskenut vuosien 2014–2021 huipputasoilta. ASP-tiliä avattiin vuoden 2022 aikana 27 140 kappaletta, kun aikaisempina vuosina tilejä on avattu keskimäärin noin 35 000 kappaletta. ASP-talletuskanta on edelleen kasvussa ja oli kesäkuussa 2023 noin 1,4 miljardia euroa.

Postiosoite
Postadress
Postal Address
 Valtiovarainministeriö

PL 28
 00023 Valtioneuvosto

Käyntiosoite
Besöksadress
Office

Snellmaninkatu 1 A
 Helsinki

Puhelin
Telefon
Telephone

0295 16001
 +358 295 16001

Faksi
Fax
Fax

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

kirjaamo.vm@gov.fi

Ympäristöministeriön esitys

Ympäristöministeriö esittää, että ASP-lainojen enimmäismääriä korotetaan seuraavasti:

	Voimassa oleva lainan enimmäismäärä, euroa	Ehdotettu lainan enimmäismäärä, euroa	Muutos
Helsinki	215 000	230 000	7 %
Espoo, Kauniainen, Vantaa	160 000	185 000	15,6 %
Tampere, Turku	140 000	160 000	14 %
Muut kunnat	120 000	140 000	16,7 %

Taustalla on hallitusohjelman kirjaus ASP-korkotukilainamäärien korotuksesta. Esityksen tavoitteena on helpottaa ensiasunnon ostamista tai rakentamista. ASP-korkotukilainojen enimmäismääriä on korotettu viimeksi huhtikuussa 2021.

Keskimääräinen uuden ASP-korkotukilainan koko oli vuonna 2022 noin 118 913 euroa. Koko Suomessa noin kolmannes lainoista myönnettiin säädetyn enimmäismäärän kokoisina vuosina 2022–2023, mutta alueelliset erot ovat kuitenkin suuria.

Valtiovarainministeriön huomiot asetusluonnokseen

Esityksen mukaan asuntojen keskineliöhinnat ovat Espoossa ja Kauniaisissa lähimpänä Helsingin hintoja, mutta nykyinen ASP-korkotukilainan enimmäismäärä näillä alueilla on huomattavasti Helsinkiä vähemmän. Vanhojen osakeasuntojen keskimääräiset neliöhinnat olivat vuonna 2022 Tilastokeskuksen mukaan 5 690 euroa Helsingissä, 4 084 euroa Espoossa, 4 503 euroa Kauniaisissa ja 3 136 euroa Vantaalla.

Asuntojen hinnat kasvoivat muualla pääkaupunkiseudulla Helsinkiä suhteessa enemmän vuodesta 2021. Helsingissä vain viidennekselle ensiasunnon ostajista myönnetään ASP-korkotukilaina enimmäismääräisenä. Espoossa, Kauniaisissa ja Vantaalla osuus oli 44 %. Espoon, Kauniaisen ja Vantaan osalta enimmäismäärän korottamista suhteessa Helsinkiä enemmän voidaan pitää tästä näkökulmasta perusteltuna.

Tilastokeskuksen tietojen mukaan vanhojen osakehuoneistojen hintojen muutos oli pääkaupunkiseudulla vuoden 2021 ensimmäiseltä vuosineljännekseltä vuoden 2023 syyskuuhun mennessä noin -8,9 prosenttia. Valtaosa hintojenlaskusta on kuitenkin tapahtunut Helsingin asunnoissa ja muualla pääkaupunkiseudulla hinnat ovat laskeneet merkittävästi vähemmän. Esityksessä ehdotettua lainan enimmäismäärän korottamista, Helsingissä noin 7 prosentilla ja muualla pääkaupunkiseudulla (Espoo, Kauniainen ja Vantaa) noin 15,6 prosentilla, ei voida perustella hintakehityksellä viime vuosien asuntomarkkinoiden laskusuhdanne huomioiden.

ASP-lainojen enimmäismääriä korotettiin viimeksi vuonna 2021, jolloin korotukset vastasivat pitkälti edellisvuosien hintakehitystä.

Tampereen ja Turun osalta esitetään 14 prosentin korotusta, ja Muut kunnat -ryhmään esitetään 16,7 prosentin korotusta lainojen enimmäismääriin. Koko maassa pääkaupunkiseutua lukuun ottamatta asuntojen hintojen muutos oli vuoden 2021 ensimmäiseltä vuosineljännekseltä vuoden 2023 syyskuuhun mennessä noin -2,9 %.

Ongelmallista tämän ryhmän vertailussa on kuitenkin se, että alueelliset erot esimerkiksi maakuntakeskusten ja niiden ulkopuolisten väestöltään vähenevien ympäristökuntien välillä voivat olla merkittäviä. Muut kunnat -ryhmässä enimmäismääräisenä myönnettyjen lainojen osuus oli vuosina 2022 ja 2023 noin 35,9 prosenttia. Jotta mahdollisuus ensiasunnon hankkimiseen turvataan myös suurten kaupunkien ulkopuolella, voi enimmäismäärän korotus tämän ryhmän osalta olla perusteltua tarkoituksenmukaisuusharkinnan perusteella.

ASP-korkotukilainan enimmäismäärien korotus on kirjattu pääministeri Orpon hallitusohjelmaan ja perusteltu ensiasunnon hankkimisen mahdollisuuden turvaamisella. ASP-järjestelmä on osoittautunut suosituksi järjestelmäksi tukemaan ensiasunnon hankkijoiden etukäteissäätämistä. Järjestelmän tavoite on kannatettava, sillä riittävä omarahoitusosuus luo puskuria asuntojen hintavaihteluiden varalle ja auttaa mitoittamaan lainaosuuden oman maksukyvyn mukaiseksi. Lisäksi voidaan huomioida, että ensiasunnon ostajien varainsiirtoveron verovapaus poistuu vuoden 2024 alusta alkaen, joka toisaalta aiheuttaa lisäkuluja ensiasunnon ostajille.

ASP-korkotukilainan enimmäismäärien korotukset erityisesti kasvukeskuksissa tulisi sitoa jo toteutuneeseen asuntojen hintojen kehitykseen, jotta järjestelmällä ei annettaisi etupainotteisesti signaalia asuntojen hintojen korotusvarasta. Enimmäismäärien suurempi korotus muualla Suomessa suhteessa Helsinkiin on perusteltua, jotta ASP-asuntohankinta voidaan mahdollistaa myös pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa kasvukeskuksissa, mutta ehdotettuja enimmäismääriä tulisi kyetä perustelemaan nykyistä perustelumuiutiota tarkemmalla tasolla.

Jatkossa ASP-korkotukilainojen enimmäismäärien kasvun tulisi perustua enemmän toteutuneeseen hintakehitykseen kuitenkin tarkoituksenmukaisuusharkinta huomioiden.

Valtion korkotukimenot

Kuten perustelumuiutiossakin huomautetaan, aiempaa suuremmat lainamäärät lisäisivät valtion korkotukimenoja. Menojen kasvu riippuu pitkälti ASP-lainakannan kehityksestä ja yleisestä korkotasosta. ASP-lainakanta on supistunut vuoden 2021 huipustaan ja uusien ASP-lainojen lukumäärä on laskenut viimeiset kaksi vuotta. ASP-tileille tehtyjen talletusten yhteismäärä on kuitenkin edelleen kasvussa, joten ASP-lainojen kysynnän voidaan olettaa tulevinakin vuosina pysyvän korkeana.

ASP-korkotukilainan omavastuukorko on 3,8 %, jonka ylittävistä osuudesta valtio maksaa korkotukea 70 prosenttia. Korkotukea maksetaan kymmenen vuoden ajan lainan myöntämisestä.

Asuntolainoissa yleisesti viitekorkona käytetty 12 kuukauden euribor on vuoden 2023 aikana ylittänyt 4 prosentin rajan ja on tällä hetkellä (15.10.2023) noin 4,03

prosenttia. Vuoden 2023 alusta kesäkuun loppuun ASP-korkotukimenoja on tullut valtion maksettavaksi noin 10 miljoonan euron edestä. Koska muuttuvakorkoisten lainojen korontarkistus tapahtuu kuitenkin viiveellä, tulevan vuoden aikana korkotukimenojen voidaan olettaa kasvavan, jos yleinen korkotaso pysyy nykyisellä korkealla tasollaan. ASP-lainakannan keskikorko oli 3,32 % ja uusien ASP-lainojen keskikorko oli taas 4,12 % kesäkuussa 2023.

Ympäristöministeriön perustelumuistion mukaan korkomenot kasvaisivat viiden prosentin yleisellä korkotasolla vuosittain noin 2 miljoonaa euroa vaikka enimmäismäärän korotus lisäisi lainapääoman määrää vuosittain noin 30 miljoonalla eurolla.

Toinen huomioitava asia korkotukimenojen lisäksi on valtiontakaukset ja niihin liittyvät takaustappioriskit. Valtiontakaus voi olla enintään 25 % lainapääomasta ASP-korkotukilainoissa. ASP-lainojen takauskanta lokakuussa 2023 oli 775,4 miljoonaa euroa ja vuoden 2020 lopussa noin 693,2 miljoonaa euroa. Takauskanta on siis kasvanut vuodesta 2020 lähes 12 prosenttia. ASP-lainoihin kohdistuneita takauskorvauksia on maksettu viimeisen kuuden vuoden aikana 76 177,64 euroa.

Yhteenveto

Kaikkien valtiontakausten ja -takuiden kanta on Suomessa kasvanut 2010 vuoden 23,2 miljardista eurosta kesäkuun 2023 lopun 67,7 miljardiin euroon. Suomessa ehdollisten vastuiden määrä on suhteessa bruttokansantuotteeseen korkealla tasolla ja se on kasvanut jatkuvasti reilun 10 vuoden aikana. Samaan aikaan myös valtionvelka on kasvanut merkittävästi, vuoden 2010 lopun 75 miljardista eurosta elokuun 2023 lopun yli 153 miljardiin euroon.

Kaikkia uusia esitettäviä valtion lisävelvoitteita tulee tarkastella suhteessa valtion pitkään kasvaneeseen velan ja ehdollisten vastuiden kokonaismäärään.

Valtiosihteeri kansliapäällikkönä

Juha Majanen

Osastopäällikkö, budjettipäällikkö

Mika Niemelä

Jakelu

YM Ympäristöministeriö

Tiedoksi

VM RMO Rahoituspolitiikkayksikkö, Eemeli Paksuniemi
VM KVR Rahoitusmarkkinaosasto, Pauli Kariniemi

VN/28698/2023-VM-11

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: