

ASUNTOSÄÄSTÖPALKKIOJÄRJESTELMÄN (ASP) MUKAISTEN KORKOTUKILAINOJEN ENIMMÄISMÄÄRIEN NOSTAMINEN

ASP-järjestelmästä

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä eli ASP on tarkoitettu helpottamaan nuorten ensimmäisen omistusasunnon hankintaa. ASP-sopimus voidaan tehdä 15–39 -vuotiaana, mutta itse asunnon ostamiselle ei ole ikärajaa. ASP:ssä nuori sitoutuu säästämään vähintään 10 %:a asunnon hinnasta ja pankki sitoutuu myöntämään vastaantulolainan. ASP-talletukselle maksetaan korkoa 1 prosenttia ja pankin kanssa sovittavaa lisäkorkoa 2-4 % tallettamisen aloittamisvuodelta ja tämän jälkeen enintään 5 kalenterivuodelta. Korko ja lisäkorko ovat verovapaita. ASP-lainaan saa ilmaisen valtion takauksen ja valtio maksaa lainalle korkotukea 10 vuoden ajan. Korkotukea maksetaan 70 % 3,8 %:n omavastuukoron ylittävältä osalta.

Joulukuun 2020 loppuun mennessä vuoden aikana oli avattu yhteensä 37 756 uutta ASP-tiliä. ASP-tiliä oli voimassa yhteensä 164 155 kappaletta. ASP-talletuksia oli vuoden lopussa yhteensä 1 244,4 milj. euroa. ASP-tiliä oli vuonna 2020 lopetettu hyväksytysti (eli asuntokauppa tehty tai OK-rakentaminen aloitettu) yhteensä 10 118 kappaletta.

ASPO-työryhmän kannanotto

Ympäristöministeriö asetti 18.12. 2019 työryhmän laatimaan asuntopoliittista kehittämissuunnitelmaa vuosille 2021 - 2028. Työryhmän tehtävänä oli valmistella kokonaisvaltainen ja tavoitteellinen asuntopoliittinen kehittämissuunnitelma mainituille vuosille. Kehittämissuunnitelmassa on muun muassa seuraava kirjaus: Erityisesti nuorten omistusasumista edistävän asuntosäästö- ja tukijärjestelmän (ASP) ehdot ja rajat päivitetään vastaamaan nykyistä asuntomarkkinatilannetta ja nuorten erilaisia elämäntilanteita. ASP-tilien tavoitteena on tukea nuoria omistusasunnon hankinnassa. ASP-korkotukilainan enimmäismäärät ovat vuodelta 2014 ja rajat ovat etenkin pääkaupunkiseudulla jääneet jälkeen hintakehityksestä.

ASP- korkotukilainan enimmäismäärän nostaminen

Korkotukilainan enimmäismäärä riippuu oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun asetuksen (672/1982) 1 a §:n (843/2014) mukaan asunnon sijaintikunnasta. Kunnat ovat jaettu nykyisin kolmeen ryhmään. Tätä jaottelua on nyt syytä muuttaa 4-portaiseksi, sillä nykyisin ryhmään ”Muut kunnat” kuuluvien Tampereen ja Turun asuntojen hintakehitys on selvästi eriytynyt tähän ryhmään kuuluvien muiden kuntien kehityksestä.

ASP-enimmäislainamääriä tarkistettiin viimeksi vuonna 2014. Jotta ASP-järjestelmä säilyttäisi asemansa asuntomarkkinoilla tapahtuneisiin muutoksiin nähden, on tarkoituksenmukaista, että enimmäislainamääriä tarkistetaan reaalisesti vuoden 2020 hintatasolle.

Asuntojen hinnat ovat nousseet vuodesta 2014 tähän päivään koko maan tasolla noin neljä prosenttia. Alueellisesti hintakehitys ei ole ollut tasaista ja nykyisten aluerajausten sisälläkin se on poikennut varsin paljon. Esim. Helsingissä vanhojen osakehuoneistojen hinnat ovat nousseet 19 prosenttia, Tampereella 13 prosenttia ja Oulussa pysyneet lähes samalla tasolla.

ESITYS : ASP-järjestelmän toimivuutta ehdotetaan parannettavaksi nostamalla ASP-korkotukilainojen enimmäismääriä ja lisäämällä jaotteluun uusi ryhmä, seuraavasti:

Asunnon sijaintikunta	Voimassa oleva lainan enimmäismäärä, euroa	Ehdotus Lainan enimmäismäärä, euroa
1. Helsinki	180 000	215 000
2. Espoo, Kauniainen, Vantaa	145 000	160 000
3. Tampere, Turku	(115 000)	140 000
4. Muut kunnat	115 000	120 000

Kokonaisuutena ehdotuksen toteuttaminen merkitsisi seuraavaa:

Vaikutukset ASP-säästäjiin

ASP-lainat tukevat omaehtoisen asumisen järjestämistä ja asumiskustannusten kohtuullisuutta tarjoamalla korkosuoja yksittäisille omistusasujille tilanteessa, jossa korkotaso nousee. Enimmäismäärien nostaminen vastaamaan asuntojen nykyistä hintatasoa parantaa mahdollisuuksia käyttää ASP-lainaa ensiasunnon hankintaan.

Vaikutukset asuntomarkkinoihin

ASP-säästäminen kannustaa hankkimaan omistusasunnon ja siirtää jossain määrin kysyntää vuokra-asunnoista omistusasuntoihin eli toisaalta helpottaa vuokramarkkinoita, toisaalta lisää ensiasuntojen kysyntää. ASP-korkotukilainojen enimmäismäärien nostaminen turvaa nykyisten ASP-säästäjien asemaa niin, että heidän asemansa asuntomarkkinoilla säilyy suunnilleen samalla tasolla kuin aikaisemmin.

Vaikutukset valtion talouteen

ASP-järjestelmästä aiheutuvat menot maksetaan valtion asuntorahaston varoista. Olettamalla, että ehdotuksen toteuttamisen jälkeen keskimääräinen uusi ASP-laina olisi 200 000 euroa ja yleinen korkotaso selvästi nykyistä korkeampi 4 %, syntyisi tuhannesta uudesta ASP-lainasta kustannuksia maksettuina korkotukina arviolta noin 3 miljoonaa euroa 10 vuoden aikana eli noin 0,3 miljoonaa euroa vuodessa.

VOIMAANTULO

Jottei ASP-asuntokauppaan tulisi katkosta, asetuksen ehdotetaan tulevan voimaan jo x.x.2021. Korkotukilainojen enimmäismäärien korottaminen koskisi vain niitä lainoja, jotka nostetaan asetuksen voimaantulon jälkeen.