

Valtioneuvoston asetus oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun asetuksen 1 a §:n muuttamisesta

Pääasiallinen sisältö

Ensiasunnon hankintaan myönnettävä ASP-korkotukilaina ei saa ylittää valtioneuvoston asetuksella alueittain vahvistettua enimmäismäärää. Oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetussa asetuksessa säädettyjä enimmäismääriä esitetään korotettavaksi.

Muutoksen tavoitteena on helpottaa ensiasunnon ostoa. Sillä toteutetaan pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman kirjaus ASP-korkotukilainamäärien korotuksesta.

Asian tausta ja asetuksenantovaltuudet

Oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain (639/1982; ASP-korkotukilaki) 4 §:n 1 momentin mukaan korkotukilaina ei saa ylittää valtioneuvoston asetuksella alueittain vahvistettua enimmäismäärää.

Asian valmistelu

Asetus on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä. Asetusluonnos oli lausunnoilla x.x.2023–x.x.2023. Lausunto pyydettiin x yhteisöltä, joista x vastasi pyyntöön. Lausuntopyyntö julkaistiin lausuntopalvelu.fi:ssä, jossa mahdollisuus antaa lausunto oli myös niillä, joilta lausuntoa ei nimenomaisesti pyydetty. Pyydettyjen lausuntojen lisäksi saatiin x lausuntoa. Lausuntoja saatiin siten yhteensä x.

Nykytila ja keskeiset ehdotukset

ASP-korkotukilainan enimmäismääriä on tarkistettu viimeksi huhtikuussa 2021. Korkotukilainaksi voidaan ASP-korkotukiasetuksen 1 a §:n mukaan hyväksyä asunnon sijaintikunnan mukaan enintään seuraavan suuruinen osa vastaantulolainasta:

Asunnon sijaintikunta	Lainan enimmäismäärä, euroa
Helsinki	215 000
Espoo, Kauniainen, Vantaa	160 000
Tampere, Turku	140 000
Muut kunnat	120 000

ASP-korkotukilain 1.1.2023 voimaantulleen 4 §:n 2 momentin mukaan korkotukilainaa voidaan myöntää asuntoa kohden enintään 50 prosenttia suurempana, jos kaksi asuntosäästäjää hankkii asunnon yhdessä. Korotettua enimmäismäärää koskevaa 4 §:n 2 momenttia sovelletaan lain voimaantulon jälkeen tehtyihin uusiin asuntosäästösopimuksiin. Ennen lain voimaantuloa tehtyihin asuntosäästösopimuksiin säännöstä sovelletaan, jos asuntosäästötallettaja ja rahalaitos niin sopivat.

Vuonna 2022 uusi ASP-korkotukilaina oli kooltaan keskimäärin 118 913 euroa. Keskimääräiset euromäärät vuonna 2022 ja osuus enimmäismääräisenä myönnettyistä lainoista alueittain vuosina 2022 ja 2023¹ ovat seuraavat:

Asummon sijaintikunta	Keskimääräinen lainan määrä 2022, euroa	Enimmäismääräisenä myönnettyjen lainojen osuus vuosina 2022 ja 2023, %
Helsinki	169 381	19,91
Espoo, Kauniainen, Vantaa	138 441	43,97
Tampere, Turku	118 026	35,58
Muut kunnat	97 471	35,85
Yhteensä	118 913	33,90

Suurimmalla osalla ensiasunnon ostajista ei ole tarvetta nostaa enimmäismäärää ASP-korkotukilainaa. Koko Suomessa noin kolmannes lainoista oli säädetyn enimmäismäärän vuosina 2022–2023. Alueelliset erot ovat kuitenkin suuria. Vaikka Helsingissä lainojen keskimääräinen euromäärä on huomattavasti korkeampi kuin muualla, vain viidennekselle ensiasunnon ostajista myönnetään ASP-korkotukilaina maksimimääräisenä. Espoossa, Kauniaisissa ja Vantaalla osuus on yli kaksinkertainen (44 %). Tämä kertoo siitä, että enimmäismääriä on perusteltua korottaa enemmän muilla alueilla kuin Helsingissä, erityisesti Espoon, Kauniaisten ja Vantaan alueella.

Enimmäismääriä korotettaisiin seuraavasti:

Asummon sijaintikunta	Lainan enimmäismäärä, euroa	Korotus, euroa	Korotus, prosenttia
Helsinki	230 000	15 000	7
Espoo, Kauniainen, Vantaa	185 000	25 000	15,6
Tampere, Turku	160 000	20 000	14
Muut kunnat	140 000	20 000	16,7

Pääasialliset vaikutukset

ASP-korkotukilainan enimmäismäärien korotuksen tavoitteena on helpottaa ensiasunnon ostamista tai rakentamista. Ensiasunnon kauppa vaikuttaa usein suoraan muuhunkin asuntojen vaihdantaan asuntomarkkinoilla, kun pienemmän asunnon hankkiminen käynnistää useamman asunnon myynnin ketjun.

Useimmat ensiasunnon ostajat eivät nosta enimmäismäärää korkotukilainaa, eikä muutoksella siten ole vaikutuksia suurimpaan osaan ensiasunnon ostajista. Korkeampi lainamäärä kannustaa kuitenkin osaa ensiasunnon ostajista hankkimaan tarpeitaan vastaavan asunnon ASP-korkotukilainan avulla kaikilla alueilla. Eniten vaikutusta olisi sellaisten ensiasunnon ostajiin, joiden ostaman asunnon sijaintikunta on Espoo tai Kauniainen. Näillä alueilla asuntojen keskineliöhinnat ovat lähimpänä Helsingin hintoja, mutta nykyinen ASP-korkotukilainan enimmäismäärä huomattavasti Helsinkiä vähemmän.

¹ Luvuissa huomioitu 50 % korotus maksimilainamäärään yhdessä asunnon ostavilla 2023 alusta alkaen. Vuoden 2023 luvuissa on mukana lainamäärien tiedot elokuun 2023 loppuun asti.

Aiempaa suuremmat lainamäärät lisääisivät valtion korkotukimenoja. Kustannukset riippuvat korkotasosta, mutta niiden arvioidaan olevan vähäisiä ja muihin korkotukiin verrattuna maltillisia. ASP-korkotukilainan omavastuukorko on 3,8 %, jonka ylittävästä osasta maksetaan korkotukea 70 %. Korkotukea maksetaan kymmenen vuoden ajan lainan myöntämisestä. Keskeisin vaikutus korkotukien määrään on koko ASP-lainakannan määrällä ja yleisellä korkotasolla. Vuoden 2023 alusta kesäkuun loppuun valtio on maksanut ASP-korkotukimenoja noin 10 miljoonaa euroa. Korkotukien muodossa valtiolle tulisi asetusmuutoksesta johtuvia kustannuksia vuositasolla arviolta alle kolme miljoonaa euroa riippuen korkotasosta. Jos lainojen enimmäismäärän nosto lisäisi lainapääoman määrää vuosittain yhteensä noin 30 miljoonaa euroa, korkomenot kasvaisivat viiden prosentin yleisellä korkotasolla vuosittain noin kaksi miljoonaa euroa.

Lausuntopalaute

Voimaantulo

Asetuksen on tarkoitus tulla voimaan 1 päivänä huhtikuuta 2024. Ehdotettu muutos edellyttää rahalaitoksilta tietojärjestelmämuutoksia, joihin varataan riittävä aika ennen asetuksen voimaantuloa.

Esitys

Esitetään, että valtioneuvosto antaa asetuksen oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun asetuksen 1 a §:n muuttamisesta.