

## HE 214/2014 vp

### Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi asuntosäästö-palkkionlain 3 §:n muuttamisesta

#### ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan asuntosäästö-palkkiolakia muutettavaksi siten, että säästö-sopimuksen teon yläikärajaa nostetaan 39 vuoteen. Voimassa olevan lain mukaan asuntosäästötallettajaksi voi ryhtyä henkilö, joka

ennen tallettamisen aloittamista on täyttänyt 18 vuotta mutta ei 31 vuotta.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian.

#### PERUSTELUT

##### 1 Nykytila

Asuntosäästö-palkkiojärjestelmän, jäljempänä ASP-järjestelmä, tarkoituksena on helpottaa nuorten ensimmäisen omistusasunnon hankintaa ja edistää asuntosäästämistä. Siinä alle 31-vuotias nuori sitoutuu rahalaitoksen kanssa tehtävällä sopimuksella säästämään erityiselle ASP-tilille asunnon hankintaa varten vähintään 10 prosenttia asunnon hankintahinnasta tiettyjen sääntöjen mukaan.

Rahalaitos sitoutuu antamaan vastaantulolainan, kun säästötavoite on saavutettu. Vastaantulolainalle tai sen osalle valtio maksaa korkotukea 70 prosenttia 3,8 prosentin omavastuukoron ylittävältä osalta enintään kymmeneltä ensimmäiseltä lainavuodelta. Korkotukilainan enimmäislaina-aika on 25 vuotta.

ASP-korkotukilainan enimmäismäärä on porrastettu asetuksella kolmeen kuntaryhmään. Helsingissä korkotukilainaa voi saada enintään 145 000 euroa, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa 125 000 euroa. Muissa kunnissa korkotukilainan enimmäismäärä on 100 000 euroa.

ASP-järjestelmässä ei ole tulo- tai varallisuusrajoja. ASP-tuen lisäksi ASP-asunnonostajaa tuetaan korotetun korkojen verovähennyksen, varainsiirtoverovapauden ja omistusasuntolainojen valtioneuvoston asetuslain (204/1996) mukaisen takauksen maksuttomuuden muodossa.

Enimmillään ASP-lainoja myönnettiin 1990-luvun alkuvuosina, vuosittain 10 000—11 000 kappaletta. Sen jälkeen myönnettyjen

lainojen lukumäärä vähentyi huomattavasti. Vuonna 2008 ASP-korkotukilainoja myönnettiin enää vain noin 900 kappaletta. ASP-korkotukea maksettiin enimmillään vuonna 1992, jolloin se oli noin 116,5 miljoonaa euroa. Vuonna 2008 korkotukea maksettiin vain 2,1 miljoonaa euroa. ASP-tiliä oli vuoden 2008 lopussa voimassa enää vain 13 000 kappaletta.

ASP-järjestelmän suosion vähentymiseen oli useita syitä. Asuntojen hintatason nopea nousu vaikeutti nimenomaan nuorten ensiasunnon hankkijoiden mahdollisuuksia asunnonhankinnassa. Yleisen korkotason aleneminen vähensi ASP-korkotuen merkitystä, kun korkotaso ei juurikaan ylittänyt ASP-järjestelmän 3,8 prosentin suuruisia omavastuukorkoa. Edellä kerrotuista syistä ei ASP-tilin avaamista enää pidetty nuorten keskuudessa varteenotettavana, saati houkuttelevana vaihtoehtona.

Jo kokonaan hiipumassa olleen ASP-järjestelmän suosio ja toimivuus palautettiin vuonna 2009 järjestelmään tehdyillä ehtojen parannuksilla. Ehtojen parantamisen tarkoituksena oli tuolloin kohentaa ensiasunnon hankkijoiden asemaa asuntomarkkinoilla sekä samalla edistää rahoituskriisin ja taantumien lamauttamaa asuntokauppaa.

ASP-asunnonhankkijalle maksettiin 3 000 euron suuruisen asuntosäästö-palkkio, jos asuntoa koskeva osto- tai luovutussopimus tehtiin tai omakotitalon rakennustyö aloi-

tettaisiin 1.7.2009 ja 31.12.2011 välisenä aikana. Tämä tukimuoto oli siis suhdanneluonteinen, ei pysyvä. Tuettavien ASP-korkotukilainojen enimmäismääriä kaksinkertaistettiin entisestä ja enimmäislaina-aikaa pidennettiin 18 vuodesta 25 vuoteen. Omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annettua lakia muutettiin siten, että valtiontakauksen enimmäismäärää korotettiin 25 250 eurosta 50 000 euroon.

Nuorten ensiasunnonhankkijoiden luottamus järjestelmään on palannut. Tästä kertoo aloitettujen ASP-sopimusten määrän kasvu. Vuonna 2012 solmittiin ASP-sopimuksia yhteensä 22 209 kappaletta. Vuonna 2013 luku oli jo 29 144. Vuonna 2014 heinäkuun loppuun mennessä tilejä on avattu jo 19 135 kappaletta ja samaan aikaan ASP-sopimuksia oli voimassa yhteensä 86 388. Suosion kasvuun on vaikuttanut ehtojen parannusten lisäksi myös kiristyneet vaatimukset omarahoitusosuudesta asunnon hankinnassa.

## 2 Ehdotettu muutos

Vaikka ASP-järjestelmää voidaan jo nykyisessä muodossaan pitää melko toimivana, on sitä syytä edelleen kehittää laajentamalla järjestelmän kohderyhmää nostamalla ASP-säästämisen aloittamisen yläikärajaa.

Voimassa olevan asuntosäästöpalkkiolain (1634/1992) 3 §:n mukaan asuntosäästötallettajaksi voi ryhtyä henkilö, joka ennen tallettamisen aloittamista on täyttänyt 18 vuotta mutta ei 31 vuotta. Aviopuolisot voivat ryhtyä yhdessä asuntosäästötallettajiksi, vaikka toinen puoliso olisi täyttänyt 31 vuotta.

Tässä esityksessä ehdotetaan, että lain 3 §:ää muutettaisiin siten, että tallettajaksi voisi ryhtyä henkilö, joka on täyttänyt 18 vuotta mutta ei 40 vuotta.

Alkuperäisen asuntosäästöpalkkiolain (862/1980) mukaan säästäminen tuli aloittaa alle 35-vuotiaana. Ikärajaa muutettiin vuoden 1988 alusta alkaen siten, että alle 40-vuotias voi aloittaa säästämisen.

Uutta, voimassa olevaa asuntosäästöpalkkiolakia koskevan hallituksen esityksen (HE 273/1992) perusteluissa todettiin, että silloinen ikäraja merkitsi sitä, että ensimmäinen omistusasunto voitiin hankkia varsin iäkkää-

nä eli pitkälti yli 40-vuotiaana. Tämän katsottiin olevan vastoin sitä ajatusta, että järjestelmän avulla tuettaisiin nimenomaan nuoria asunnon hankkijoita. Tästä syystä uuden ASP-järjestelmän kohdentuvuutta nuorille haluttiin parantaa alentamalla ikärajaa.

Runsaassa 20 vuodessa ovat nuorten preferenssit oman asumismuotonsa valinnan ja erityisesti valinnan aikataulun suhteen muuttuneet. Tämä on heijastunut myös yhteiskunnassa asiasta vallitseviin näkemyksiin. Enää ei pidetä poikkeuksellisenä sitä, ettei kolmikymppinen tai sitä vanhempikaan nuori ole vielä tehnyt valintaansa tulevan asumismuotonsa ja -uransa suhteen. Eräänä tähän vaikuttavana tekijänä on se, että yhä useampi nuori haluaa opiskella ja työelämänsä alkupuolella työskennellä ulkomailla, palatakseen sitten mahdollisesti myöhemmin kotimaahan. Tällaisten nuorten voi olla vaikeahkoa sitoutua nykyisen enimmäisikärajan puitteissa ASP-järjestelmään ottaen huomioon vielä sen, että lain 6 §:n 1 momentin mukaan ASP-sopimuksen avulla hankittavan asunnon on sijaittava Suomessa. Edellä kerrottu kehitys on tutkimusten mukaan johtanut siihen, että ensiasunto ostetaan nykyään keskimäärin vanhempana kuin aikaisemmin.

Kiristyneet vaatimukset omarahoitusosuudesta asunnon hankinnassa ovat johtaneet siihen, että monilla niillä nykyisen ASP-yläikärajan jo ylittäneillä nuorilla, jotka olisivat aiempien väljempien omarahoitusvaatimusten vallitessa voineet rahoittaa asuntonkauppansa kokonaan velkarahalla, on nyt tarve voida hankkia vaadittava omarahoitusosuus säästämällä. Asuntopoliittisesti on tarkoituksenmukaista tukea tällaista säästämistä ottaen huomioon sen, että kuitenkin on kysymys varsin nuorista ensiasunnon hankkijoista.

Varainsiirtoverolain (931/1996) ensiasunnon verovapautta koskevan 11 §:n mukaan varainsiirtoverovapauden yhtenä ehtona on se, että luovutuksensaaja on ennen luovutuskirjan allekirjoittamista täyttänyt 18 mutta ei 40 vuotta. Tarkoituksenmukaista on, että ensiasunnon hankkimista koskevat ikärajat ovat sekä verolainsäädännössä että ASP-järjestelmässä samat.

Lain 3 §:n aviopuolisoita koskevaa säännöstä on rekisteröidystä parisuhteesta annetun lain (950/2001) voimaantulon jälkeen sovellettu käytännössä myös tällaisessa parisuhteessa eläviin puolisoihin. Nyt pykälää muutettaisiin siten, että siinä olisi asiasta nimellinen maininta.

### 3 Esityksen vaikutukset

Valtioneuvoston asetus ASP-korkotukilainojen enimmäismäärien nostamiseksi on tarkoitettu esitellä tämän hallituksen esityksen antamisen yhteydessä: Helsingissä enimmäismäärää ehdotetaan korotettavaksi 145 000 eurosta 180 000 euroon, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa 125 000 eurosta 145 000 euroon ja muissa kunnissa 100 000 eurosta 115 000 euroon.

Kokonaisuutena ehdotuksien toteuttaminen merkitsisi seuraavaa:

#### 3.1 Vaikutukset ASP-säästäjiin

Säästämisen aloittaminen nykyistä vanhempana parantaa kansalaisten mahdollisuuksia sovittaa ensimmäisen asunnon ostamisen ajankohta aiempaa joustavammin elämäntilanteeseen sopivaksi.

ASP-lainat tukevat omaehtoisen asumisen järjestämistä ja asumiskustannusten kohtuullisuutta tarjoamalla korkosuoja yksittäisille omistusasujille tilanteessa, jossa korkotaso nousee.

#### 3.2 Vaikutukset asuntomarkkinoihin

ASP-lainoilla ostettavien omistusasuntojen voidaan olettaa olevan varsin pieniä asuntoja, joista on jo lähtökohtaisesti markkinoilla varsin kova kysyntä niin ensiasuntoina kuin sijoittajia kiinnostavina vuokra-asuntoina. Näin muutoksen markkinavaikutus voi olla asuntojen hintatasoa ylläpitävä vaikutus. ASP-korkotukilainojen enimmäismäärien nostaminen kuitenkin turvaa nykyisten ASP-säästäjien asemaa siten, että heidän asemansa asuntomarkkinoilla säilyisi reaalisesti samalla tasolla kuin vuonna 2009, jolloin enimmäislainoja on edellisen kerran tarkistettu.

### 3.3 Vaikutukset valtion talouteen

ASP-järjestelmästä aiheutuvat menot maksetaan valtion asuntorahaston varoista. Olettamalla, että uudistuksen jälkeen keskimääräinen uusi ASP-laina olisi 160 000 euroa ja yleinen korkotaso 4 prosenttia, syntyisi tuhannesta uudesta ASP-lainasta kustannuksia maksettuina korkotukina valtiolle arviolta noin 2 miljoonaa euroa 10 vuoden aikana eli noin 0,2 miljoonaa euroa vuodessa. Esimerkiksi vuonna 2013 myönnettiin noin 3 300 uutta ASP-lainaa.

### 4 Asian valmistelu

Pääministeri Alexander Stubbin hallituksen ohjelmassa todetaan, että ASP-järjestelmän ehtoja kehitetään houkuttelevammiksi.

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä. Esityksestä on pyydetty Finanssialan Keskusliiton ja Valtiokonttorin lausunto.

### 5 Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen tultua hyväksytyksi ja vahvistetuksi.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

*Lakiehdotus*

## Laki

### asuntosäästöpalkkiolain 3 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* asuntosäästöpalkkiolain (1634/1992) 3 §:n 1 momentti seuraavasti:

3 §  
*Asuntosäästötallettajalle asetettavat edelly-  
tykset*

voivat ryhtyä yhdessä asuntosäästötallettajik-  
si, vaikka toinen puoliso on täyttänyt 40  
vuotta.

Asuntosäästötallettajaksi voi ryhtyä henki-  
lö, joka ennen tallettamisen aloittamista on  
täyttänyt 18 mutta ei 40 vuotta. Aviopuolisot  
ja rekisteröidystä parisuhteesta annetun lain  
(950/2001) mukaisessa parisuhteessa olevat

\_\_\_\_\_

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä kuuta  
201 .

Helsingissä 23 päivänä lokakuuta 2014

**Pääministerin sijainen, valtiovarainministeri**

**ANTTI RINNE**

Kulttuuri- ja asuntonministeri *Pia Viitanen*

*Liite  
Rinnakkaistekstit*

## **Laki**

### **asuntosäästöpalkkiolain 3 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan 30 päivänä joulukuuta 1992 annetun asuntosäästöpalkkiolain (1634/1992) 3 §:n 1 momentti, seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

3 §

*Asuntosäästötallettajalle asetettavat edellytykset*

Asuntosäästötallettajaksi voi ryhtyä henkilö, joka ennen tallettamisen aloittamista on täyttänyt 18 mutta ei 31 vuotta. Aviopuolisot voivat ryhtyä yhdessä asuntosäästötallettajiksi, vaikka toinen puoliso on täyttänyt 31 vuotta.

-----

*Ehdotus*

3 §

*Asuntosäästötallettajalle asetettavat edellytykset*

Asuntosäästötallettajaksi voi ryhtyä henkilö, joka ennen tallettamisen aloittamista on täyttänyt 18 mutta ei 40 vuotta. Avio-  
puolisot ja rekisteröidystä parisuhteesta  
annetun lain (950/2001) mukaisessa parisuhteessa olevat voivat ryhtyä yhdessä asuntosäästötallettajiksi, vaikka toinen puoliso on täyttänyt 40 vuotta.

-----

-----  
*Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta  
201 .*