

VALTIONEUVOSTON ASETUS ASUNTOSÄÄSTÖPALKKIOASETUKSEN 5 §:N MUUTAMISESTA

Pääasiallinen sisältö

Asuntosäästöpalkkiotilille kalenterivuosineljänneksittäin tehtävien talletusten enimmäismäärää ehdotetaan korotettavaksi 3 000 eurosta 4 500 euroon.

1 Asian tausta ja asetuksenantovaltuudet

Asuntosäästöpalkkiolain (1634/1992) 5 §:n mukaan asuntosäästöpalkkiotilille on tehtävä vähintään kahdeksana kalenterivuosineljänneksenä talletus, jonka vähimmäis- ja enimmäissuuruudesta säädetään asetuksella. Talletusten sekä niille suoritettavan koron ja lisäkoron yhteismäärän on vastattava kymmentä prosenttia asunnon kauppatai hankintahinnasta. Asuntosäästöpalkkiolain 8 §:n mukaisesti jos kaksi alunperin erillistä asuntosäästösopimusta yhdistetään tai erillisten sopimusten perusteella hankitaan muuten yksi asunto, otetaan vastaantulolainan suuruutta laskettaessa huomioon talletuksista kunkin kalenterivuosineljänneksen osalta enintään säädettyä enimmäismäärää vastaava määrä. Enimmäistalletus koskee siis myös kahden asuntosäästäjän tapausta riippumatta siitä, onko kyse yhdestä vai erillisistä sopimuksista.

ASP-talletustilille kalenterivuosineljänneksittäin tehtävien talletusten enimmäismäärää on tarkistettu viimeksi 2 050 eurosta 3 000 euroon vuonna 2009. Vähimmäismäärä säilytettiin ennallaan (150 euroa). Tätä ennen enimmäis- ja vähimmäisrajojen tasot on tarkistettu vuonna 1992 ja niihin tehtiin vuonna 2001 euroon siirtymisen yhteydessä tarpeelliset rahayksikkömuutokset ja -pyöristykset.

ASP-järjestelmän kehittämisen yhteydessä oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain (639/1982) 4 §:än lisättiin uusi 4 §:n 2 momentti, jonka mukaan korkotukilainaa voidaan myöntää asuntoa kohden enintään 50 prosenttia suurempana kuin enimmäismäärä muuten olisi, jos kaksi asuntosäästäjää hankkii asunnon yhdessä joko yhteisen asuntosäästösopimuksen tai erillisten sopimuksiensa perusteella (752/2022). Enimmäislainamäärän korotus tulee voimaan 1.1.2023. Enimmäislainamääriä on korotettu myös yleisesti vuosina 2014 ja 2021 sen jälkeen, kun enimmäistalletusmäärää on viimeksi vuonna 2009 korotettu.

Ympäristövaliokunta totesi mietinnössään (YmVM 4/2022 vp), että neljännesvuositaita talletusten enimmäismäärää koskevien rajoitusten johdosta asuntosäästöpalkkiotilille voi tallettaa enintään 24 000 euroa kahdessa vuodessa. Tätä enimmäismäärää sovelletaan myös kahden erillisen asuntosäästöpalkkiotilin tapauksessa. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan korkotukilainan enimmäismäärän korotuksen täysimääräinen hyödyntäminen voi täten edellyttää edellä mainitun enimmäissäästö- määrän korottamista, mikä voidaan toteuttaa valtioneuvoston asetusta muuttamalla.

2 Asian valmistelu

ASP-järjestelmän kehittämistä koskevan hallituksen esityksen (HE 45/2022 vp) käsittelyssä eduskunnassa nousivat esille ASP-järjestelmään sisältyvät ehdot, jotka rajoittavat käytännössä enimmäislainamäärää ja vähentävät enimmäislainamäärän korotuksen vaikutuksia. Erillisten ASP-tilien säästöjen laskentatapaa täsmennettiin eduskuntavaiheessa lainsäädännössä ja omavastuuosuus on syytä säilyttää entisellään (10 prosenttia). Ympäristöministeriö käynnisti enimmäistalletusmäärän korotusta koskevan asetusvalmistelun eduskuntakäsittelyssä esille nousseiden näkökohtien perusteella. Asetusluonnos valmisteltiin yhdessä Valtiokonttorin kanssa ja siitä kuultiin Finanssiala ry:tä.

3 Nykytila ja keskeiset ehdotukset

Asuntosäästöpalkkioasetuksen (1636/1992) 5 §:n (486/2009) mukaan ASP-talletustilille kalenterivuosineljänneksittäin tehtävien talletusten on oltava suuruudeltaan vähintään 150 euroa ja enintään 3 000 euroa. Enimmäistalletusmäärää ehdotetaan korotettavaksi 50 prosentilla 4 500 euroon. Korotus mahdollistaisi paremmin myös 1.1.2023 voimaan tulevan enimmäislainamäärän korotuksen täysimääräistä hyödyntämistä, kun kaksi asuntosäästäjää hankkivat yhdessä asunnon. Myös enimmäislainamäärää korotettiin 50 prosentilla. Enimmäistalletusmäärää ehdotetaan korotettavaksi yleisesti myös muiden kuin kahden asuntosäästäjän kohdalla, jotta sääntely pysyisi yksinkertaisena.

Talletuserien enimmäissuuruuden määrittämisessä on seurattu asuntojen yleistä hintakehitystä ja toisaalta keskimääräisen ansiotason (ansiotasoindeksi) kehitystä. Vuodesta 2012 asuntojen hinnat ovat nousseet 61 prosenttia koko maan tasolla. Keskimääräinen ansiotaso on noussut vuoden 2009 enimmäistalletuksen tarkistamisen jälkeen 29 prosenttia.

Talletuserien enimmäissuuruus on tarkoituksenmukaista mitoittaa siten, että ASP-sopimuksen tehneet kaksi asuntosäästäjää voisivat säästää vaadittavan 10 prosentin osuuden enimmäislainamäärän mukaisen asunnon hinnasta noin kahdessa vuodessa. Nykyisellä 3 000 euron enimmäistalletuksella voidaan säästää kahdessa vuodessa tarvittava osuus 240 000 euron hintaiseen asuntoon, jos talletukset ovat saman suuruisia.

Jos kaksi asuntosäästäjää hankkivat asunnon Helsingistä, Espoosta, Vantaalta tai Kauniaisista, nykyinen enimmäistalletusmäärä 3 000 euroa ei mahdollista korotetun enimmäislainamäärän 10 prosentin omasäästöosuuden säästämistä kahden vuoden säästöajassa. Korkotukilainan enimmäismäärä on esimerkiksi Helsingissä 322 500 euroa ja asunnon kauppahinta voi olla 10 prosentin säästöosuudella (35 833 euroa) yhteensä 358 330 euroa. Muualla maassa enimmäislainamäärän omasäästöosuuden säästäminen kahdeksan kalenterivuosineljänneksen aikana on mahdollista. On kuitenkin tavallista, että talletuserät eivät ole saman suuruiset. Näissä tapauksissa talletuserien enimmäissuuruus voi rajoittaa säästötavoitteeseen pääsemistä kahdessa vuodessa myös muualla maassa. Kun enimmäistalletusmäärää korotetaan 4 500 euroon, mahdollistaa tämä 36 000 euron säästöosuuden säästämisen kahdessa vuodessa, jolloin lainaa on säästöosuuden perusteella mahdollista saada korotetun enimmäislainamäärän mukaisesti kaikilta alueilta.

4 Pääasialliset vaikutukset

Esitys parantaa 1.1.2023 voimaan tulevan, kahden asuntosäästäjän yhdessä hankki-
man asunnon enimmäislainamäärän korotuksen hyödyntämistä. Samalla enimmäis-
talletus päivitettäisiin yleisemminkin vastaamaan paremmin hinta- ja palkkatason ke-
hitystä.

Ennakkosäästämisen edellytysten parantaminen vähentää asuntolainaan liittyviä ris-
kejä sekä henkilökohtaisesti että yhteiskunnallisesti.

5 Lausuntopalaute

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa.
Asian valmistelun yhteydessä on kuultu Finanssiala ry:tä. Finanssiala ry suhtautui
muutokseen myönteisesti. Voimaantuloon ehdotettiin varattavaksi 3–6 kuukauden
siirtymäaika, jotta pankit ehtivät valmistautua muutokseen.

6 Voimaantulo

Asetuksen ehdotetaan tulevan voimaan 1.4.2023. Pankeille varataan kolmen kuukau-
den mittainen siirtymäaika muutokseen valmistautumiseen. Asetusta sovellettaisiin
myös ennen asetuksen voimaantuloa tehtyjen, asuntosäästöpalkkiolain mukaisten
asuntosäästösopimusten perusteella tehtäviin talletuksiin. Asetusta sovelletaan siis
kaikkiin asuntosäästösopimuksiin, mutta vain niihin talletuksiin, jotka tehdään ase-
tuksen voimaantulon jälkeen. Ennen asetuksen voimaantuloa tehtyjen talletusten
enimmäismäärä on 3 000 euroa vuosineljänneksittäin ja 1.4.2023 alkaen hyväksytyy-
jen talletusten enimmäismäärä olisi 4 500 euroa.

Esitys **Esitetään, että valtioneuvosto antaa asetuksen asuntosäästöpalkkioasetuksen 5 §:n muuttamisesta**