

**Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi asuntosäästö-
palkkion maksamisesta vuosina 2009—2011 ja laiksi
omistusasuntolainojen valtioneuvoksesta annetun lain 5
§:n muuttamisesta**

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki asuntosäästöpalkkion maksamisesta vuosina 2009—2011 ja muutettavaksi omistusasuntolainojen valtioneuvoksesta annettua lakia. Ehdotettavien lakien tarkoituksena on kohentaa ensiasunnon hankkijoiden asemaa asuntomarkkinoilla sekä samalla edistää rahoituskriisin ja taantumien lamauttamaa asunto-kauppaa.

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmässä (ASP) maksettaisiin asunnonhankkijalle 3 000 euron suuruinen asuntosäästöpalkkio, jos asun-

to hankitaan viimeistään 31 päivänä joulukuuta 2011. Lisäksi järjestelmää on tarkoitus kehittää nostamalla korkotuettujen ASP-lainojen enimmäismääriä ja pidentämällä laina-aikaa lakien vahvistamisen yhteydessä annettavalla asetuksella.

Omistusasuntolainojen valtioneuvoksesta annettua lakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että valtioneuvoksen enimmäismäärää korotettaisiin.

Lait ovat tarkoitetut tulemaan voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2009.

PERUSTELUT

1 Nykytila

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmän, 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 tällä hetkellä 18 vuotta, joka on varsin lyhyt verrattuna muihin vastaaviin ensiasuntolainoihin.

Niin sanotussa vanhassa ASP-järjestelmässä maksettiin ASP-tallettajalle sopimuksen tultua täytetyksi ja asunnon oston jälkeen valtion varoista 757 euron tasoista asuntosäästöpalkkiota. Lisäksi jokaisesta alaikäisestä lapsesta maksettiin tasoltaan 135 euroa. Asuntopalkkiosäännöstä ei enää sisällytetty — lain nimestä huolimatta — uuteen, vuoden 1993 alusta voimaan tulleeseen uuteen asuntosäästöpalkkiolakiin (1634/1992).

ASP-korkotukilainan enimmäismäärä on porrastettu asetuksella neljään kuntaryhmään. Helsingissä korkotukilainaa voi saada enintään 72 400 euroa, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa 64 000 euroa. Kolmannessa

kuntaryhmässä (esim. Kerava, Nurmijärvi, Tampere, Oulu) enimmäismäärä on 50 500 euroa ja neljännessä kuntaryhmässä (muut kunnat) 47 100 euroa.

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

Enimmillään ASP-lainoja myönnettiin 1990-luvun alkuvuosina, vuosittain 10 000–11 000 kappaletta. Sen jälkeen myönnettyjen lainojen lukumäärä on vähentynyt 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-tilejä oli vuoden lopussa voimassa 13 000 kappaletta.

ASP-järjestelmän suosion vähentymiseen on ollut useita syitä. Asuntojen hintatason nopea nousu aina kevääseen 2008 asti on vaikeuttanut nimenomaan nuorten ensiasunnon hankkijoiden mahdollisuuksia asunnonhankinnassa. Yleisen korkotason aleneminen on vähentänyt ASP-korkotuen merkitystä, kun korkotaso ei juurikaan ole ylittänyt ASP-järjestelmän 3,8 prosentin suuruista omavastuukorkoa. Edellä kerrotuista syistä ei ASP-tilin avaamista ole enää pidetty nuorten keskuudessa varteenotettavana, saati houkuttelevana vaihtoehtona.

Omistusasuntolainojen valtioneuvoksejärjestelmä

Omistusasuntolainojen valtioneuvoksesta annetun lain (204/1996), jäljempänä takauslaki, nojalla valtio antaa osataukauksia yksityishenkilöiden omistusasuntolainoihin.

Takauksen kohteena oleva laina voi olla enintään 85 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Lisäksi valtion takausvastuuta rajataan siten, että takaus on enintään 20 prosenttia omistusasuntolainan määrästä. Jos asuntolainalle maksetaan oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain (639/1982) nojalla ASP-järjestelmän

mukaista korkotukea, ovat edellä mainitut määrät viittä prosenttiyksikköä suuremmat.

Valtioneuvoksesta sisältyvän lainan laina-aika on takauslain mukaan pääsääntöisesti enintään 25 vuotta lainan nostamisesta lukien.

Valtioneuvoksesta ei ole sosiaalista tai muutakaan tarveharkintaa. Takauksen voi saada kuka tahansa omistusasunnon hankkija. Myöskään mitään hakumenettelyä ei ole, vaan riittää, että lainanhakija ilmoittaa lainaa hakiessaan haluavansa valtioneuvoksesta.

Valtioneuvoksesta peritään lainansaajalta valtiolle takausmaksu, jonka suuruus on 2,5 prosenttia takauksen määrästä. Takausmaksua ei peritä, jos lainansaaja saa edellä kerrottua ASP-korkotukea tai omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain (1204/1993) mukaista korkotukea. Takausmaksuja on kerätty vuoden 2008 loppuun mennessä noin 96,5 miljoonaa euroa.

Valtioneuvoksesta toteutuessaan tarkoittaa takauslain 7 §:n mukaan sitä, että valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa omistusasuntolainan pääoman lopullisesta menetyksistä enintään 25 250 euroon asti, kun menetykset johtuvat velallisen maksukyvyttömyydestä siltä osin kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia lyhennyksiä ja korkoja. Lisäksi valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa valtion korvattavaksi tulevaan pääomaosuuteen kohdistuvista koroista ja viivästyskoroista. Valtion maksettavaksi takaustappioita on ollut toistaiseksi hyvin vähän, vuoden 2008 loppuun mennessä 0,56 miljoonaa euroa.

Valtioneuvoksesta käyttöönoton tavoitteena oli takauslakia vuonna 1996 säädettäessä vähentää henkilötakauksen tarvetta ja vilkastuttaa lamanjälkeisiä asuntomarkkinoita.

Voimassa oleva valtioneuvoksesta takauksista oli vuoden 2008 lopussa noin 1 809 miljoonaa euroa. Valtioneuvoksesta pieneni 204,5 miljoonalla eurolla edellisvuodesta.

2 Ehdotetut muutokset

Mikäli ensiasunnon hankintaa edistäviä tukijärjestelmiä ylipäätään halutaan pitää yllä, niiden tulee vastata tuen tarvisijoiden tarpeisiin.

Asuntojen hinnat olivat vuoden 2008 lopussa noin 2,2 –kertaistuneet vuodesta 1996, jolloin ASP-korkotukilainojen enimmäismääriä viimeksi tarkistettiin. Enimmäismäärät ovat jääneet huomattavasti jälkeen asuntojen hintakehityksestä ja siksi niiden ajantasais-taminen asuntosäästämiseen kannustavan jär-jestelmän ylläpitämiseksi on välttämätöntä.

Asuntojen hinnat saavuttivat nimellisen huippunsa kevät-kesällä 2008. Sen jälkeen asuntojen hinnat ovat kääntyneet laskuun. Tämä on osaltaan parantanut ensiasunnon ostajien asemaa asuntomarkkinoilla varsinkin, kun muu asuntokauppa on hiljentynyt muun muassa työttömyysuhan kasvaessa ja niin sanottuun kahden asunnon loukkuun jäämisen pelosta.

Toisaalta pienten asuntojen kauppaa on ylläpitänyt sijoittajien ilmestyminen markkinoille. Tämä puolestaan heikentää ensiasunnonostajien asemaa, sillä he ovat pääsääntöisesti kiinnostuneita samasta asuntokannasta kuin sijoittajat.

Hiljentynyt asuntokauppa tarvitsee elvytystä. Uusien ensiasunnonostajien tuleminen markkinoille virkistää asuntokauppaa yleisemminkin, kun asuntovaihtoa harkitsevat saattavat helpommin päästä irti vanhasta asunnosta, mikä vähentää todennäköisyyttä jäädä kahden asunnon loukkuun.

Tehokkain ja nopein ASP-asuntokaupan elvytyskeino olisi erityisen asuntosäästö-palkkion maksaminen ASP-asunnon hankkijoille. Tämän tukimuodon olisi tarkoituksenmukaista olla suhdanneluonteinen, ei pysyvä.

ASP-lainaan liittyy keskeisesti omistusasuntolainojen valtioneuvoston takauksen enimmäismäärä, takauslaissa 5 §:ssä säädetty 25 250 euroa, on pysynyt ennallaan takausjärjestelmän alusta, vuodesta 1996 alkaen. Enimmäismäärää tulisi nostaa jo siksi, ettei ASP-järjestelmässä syntyisi vakuusongelmia. Asuntokaupan elvyttämiseksi ja henkilötakausten vähentämiseksi sekä järjestelmien yksinkertaisuuden säilyttämiseksi takausta koskevan muutoksen tulisi koskea kaikkia valtion myöntämiä omistusasuntolainojen takauksia.

Edellä kerrotun johdosta ehdotetaan, että säädettäisiin laki asuntosäästö-palkkion maksamisesta vuosina 2009—2011. Lain mukaan

valtion asuntorahaston varoista maksettaisiin asuntosäästötalletukselle rahalaitoksen välityksellä asuntosäästö-palkkiona 3 000 euroa asuntoa kohti, jos asunnon osto- tai luovutus-sopimus tehtäisiin tai omakotitalon rakennustyö aloitettaisiin viimeistään 31 päivänä joulukuuta 2011. Lakia sovellettaisiin sekä vanhan ASP-järjestelmän että uuden ASP-järjestelmän mukaisiin sopimuksiin.

Takauslaissa säädettyä valtioneuvoston enimmäismäärää esitetään nostettavaksi 25 250 eurosta 50 000 euroon vakuusongelmien välttämiseksi ja järjestelmän ajantasais-tamiseksi.

3 Esityksen vaikutukset

Valtioneuvoston asetus ASP-korkotukilainojen enimmäislainajan pidentämiseksi 25 vuoteen ja enimmäismäärien nostamiseksi on tarkoitus esitellä näiden lakien vahvistamisen yhteydessä liitteenä olevan luonnoksen mukaisena. Aikomuksena on, että asetus tulisi voimaan yhtä aikaa nyt esiteltävien lakien kanssa.

Kokonaisuutena ehdotuksien toteuttaminen merkitsisi seuraavaa:

Asuntokauppaa elvyttävä vaikutus

Viime vuosina on asunto-osakkeiden kauppaa tehty vuosittain noin 80 000.

Tällä hetkellä ASP-säästäjiä on arviolta noin 13 000. Näistä 4 000 on sellaisia, jotka ovat jo saavuttaneet säästötavoitteen. Asuntosäästö-palkkion maksaminen ja tuen ehtojen parantaminen lisäisi erityisesti pienten ja keskisuurien asuntojen kauppaa vuosina 2009—2011 ja myöhemminkin. Edellisessä luvussa kerrotulla tavalla esityksen toteuttaminen vaikuttaisi pienellä viipeellä elvyttävästi myös suurempienkin asuntojen kaupan eli vaikutukset kohdistuisivat lopulta asuntokauppaan kokonaisuudessaan.

Vaikutukset ASP-asunnonhankkijan kannalta

ASP-asunnonostajan kannalta esityksen toteuttaminen tarkoittaisi sitä, että entistä suurempi osuus pankin myöntämästä vastaantu-

lolinasta olisi korkotuellaista ja valtion takaamaa lainaa.

ASP-korkotukilainan enimmäislaina-ajan pidentyessä 18 vuodesta 25 vuoteen — yhtä pitkäksi kuin takauslainan enimmäislaina-aika tällä hetkellä on — lainanhoitokulut muodostuisivat kohtuullisimmiksi juuri niinä vuosina, jolloin nuoren asunnonhankkijan talous on muutenkin tiukalla esimerkiksi opiskelun, perheen perustamisen tai molempien takia.

Vaikutukset valtion asuntorahaston talouteen

ASP- ja takausjärjestelmistä aiheutuvat menot maksetaan, kuten edellä on todettu, valtion asuntorahaston varoista.

Jos edellä kerrotuille 4 000 ASP-säästötavoitteen jo saavuttaneelle ja esimerkiksi 2 000 säästötavoitteen viimeistään vuoden 2011 lopussa saavuttavalle maksettaisiin ehdotetun suuruinen asuntosäästö-palkkio, koituisi siitä asuntorahastolle enimmillään 18 miljoonan euron suuruinen meno kahden ja puolen vuoden aikana.

Yleisen korkotason mataluudesta ja lainansaajan 3,8 prosentin omavastuukorosta johtuen uusien korkotukilainojen enimmäismäärien nostamisesta ja laina-ajan pidentämisestä ei aiheutuisi nykyisellä korkotasolla mainittavia uusia korkotukimenoja. Jos yleinen korkotaso kuitenkin nousisi siten, että keskimääräisen ASP-lainan korko olisi esimerkiksi 5 prosenttia, asuntorahaston korkotukimenot kasvaisivat 1 000 uuden lainan osalta ensimmäisenä kolmena vuonna noin yhdellä miljoonalla eurolla vuositasolla.

Valtion takauksen enimmäismäärän nostamisen ei arvioida edellyttävän takausvaltuuden nostamista nykyiseltä tasolta.

4 Asian valmistelu

Eduskunta käsitellessään hallituksen esitystä asuntosäästö-palkkiojärjestelmää koskevan lainsäädännön kehittämiseksi (HE 276/2004) hyväksyi ympäristövaliokunnan lausumat, joiden mukaan Eduskunta edellyttää, että hallitus ryhtyy viipymättä toimenpiteisiin asetustasolla säädettyjen ASP-lainojen enimmäismäärän nostamiseksi järjestelmän käytökelpoisuuden lisäämiseksi ja että hallitus selvittää jatkossa mahdollisuudet ASP-lainojen valtioneuvoston enimmäismäärän nostamiseksi ja tekee tätä tarkoittavan esityksen.

Sittemmin Eduskunta on uudistanut lausumat, viimeksi helmikuussa 2009.

Valtioneuvoston 14 päivänä helmikuuta 2008 hyväksymän asuntopoliittisen toimenpideohjelman mukaan selvitetään mahdollisuudet parantaa ensiasunnonostajien asemaa ja edistää työvoiman liikkuvuutta kehittämällä ASP-järjestelmää ja omistusasuntojen osat takausjärjestelmää.

Edellä tarkoitettu selvitystyö on suoritettu ympäristöministeriössä keväällä 2009. Asia on kuultu Finanssialan Keskusliitto ry:tä, Valtiokonttoria ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusta.

Esitys ei ole kiireisen aikataulun vuoksi ollut tarkastettavana oikeusministeriön lainvalmisteluosaston tarkastustoimistossa.

5 Voimaantulo

Lait ehdotetaan tuleviksi voimaan 1 päivänä heinäkuuta 2009.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki**asuntosäästöpalkkion maksamisesta vuosina 2009—2011**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan asuntosäästösopimuksiin, jotka on tehty tai tehdään asuntosäästöpalkkiolain (1634/1992) mukaisesti.

Lakia sovelletaan myös sopimuksiin, jotka on tehty asuntosäästöpalkkiolain (862/1980) mukaisesti ennen vuotta 1993.

2 §

Asuntosäästöpalkkion maksaminen

Valtion asuntorahaston varoista maksetaan asuntosäästötalletukselle rahalaitoksen välityksellä asuntosäästöpalkkiona 3 000 euroa asuntoa kohti, jos asunnon osto- tai luovutus-sopimus on tehty tai omakotitalon rakennus-

työ on aloitettu viimeistään 31 päivänä joulukuuta 2011.

3 §

Asuntosäästöpalkkion maksamisen rajaus

Tämän lain perusteella maksettavan asuntosäästöpalkkion lisäksi ei makseta asuntosäästöpalkkion suorittamisesta ennen vuotta 1993 tehdyissä asuntosäästösopimuksista annetun lain (702/2001) mukaista asuntosäästöpalkkiota.

4 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20 .

2.

Laki**omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain 5 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan omistusasuntolainojen valtiontakauksesta 28 päivänä maaliskuuta 1996 annetun lain (204/1996) 5 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on laissa 701/2001, seuraavasti:

5 §

Valtiontakauksen suuruus

Valtiontakaus on enintään 20 prosenttia omistusasuntolainan kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta. Valtiontakaus kattaa lisäksi tähän pääomaosuuteen kohdistuvan koron ja mahdollisen viivästyskoron. Valtio vastaa samaan asuntoon kohdistuvien omistusasun-

tolainojen pääomasta aina kuitenkin enintään 50 000 euroon asti.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 20

. Ennen päivää kuuta 20 nostettuihin lainoihin sovelletaan kuitenkin säännöksiä edelleen sellaisina kuin ne ovat tämän lain tullessa voimaan.

Helsingissä 15 päivänä toukokuuta 2009

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Ministeri *Jan Vapaavuori*

*Liite
Rinnakkaistekstit*

2.

Laki

omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain 5 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan omistusasuntolainojen valtiontakauksesta 28 päivänä maaliskuuta 1996 annetun lain (204/1996) 5 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on laissa 701/2001, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

5 §

Valtiontakauksen suuruus

Valtiontakaus on enintään 20 prosenttia omistusasuntolainan kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta. Valtiontakaus kattaa lisäksi tähän pääomaosuuteen kohdistuvan koron ja mahdollisen viivästyskoron. Valtio vastaa samaan asuntoon kohdistuvien omistusasuntolainojen pääomasta aina kuitenkin enintään 25 250 euroon asti.

Ehdotus

5 §

Valtiontakauksen suuruus

Valtiontakaus on enintään 20 prosenttia omistusasuntolainan kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta. Valtiontakaus kattaa lisäksi tähän pääomaosuuteen kohdistuvan koron ja mahdollisen viivästyskoron. Valtio vastaa samaan asuntoon kohdistuvien omistusasuntolainojen pääomasta aina kuitenkin enintään 50 000 euroon asti.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 200 .

Ennen päivää kuuta 20 nostettuihin lainoihin sovelletaan kuitenkin säännöksiä edelleen sellaisina kuin ne ovat tämän lain tullessa voimaan.