

Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntosäästöpalkkiojärjestelmää koskevan lainsäädännön kehittämisestä

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettaviksi asuntosäästöpalkkiolakia, omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annettua lakia ja oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annettua lakia.

Nuorten ensiasunnon hankintaa tukevassa asuntosäästöpalkkiojärjestelmässä (ASP) pienennettäisiin vaadittavaa omasäästöosuutta nykyisestä 15 prosentista kymmeneen pro-

senttiin asunnon kauppaa- tai hankintahinnasta. Samalla valtion osatakauksen osuutta ASP-korkotukilainaa saavilla nostettaisiin. Lisäksi korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin nykyisestä kuudesta vuodesta kymmeneen vuoteen.

Lait ovat tarkoitetut tulemaan voimaan 1 päivänä kesäkuuta 2005.

PERUSTELUT

1. Nykytila

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 15 prosenttia asunnon hankintahinnasta tiettyjen sääntöjen mukaan. Rahalaitos sitoutuu antamaan vastaantulolainan, kun säästötavoite on saavutettu. Vastaantulolainalle tai sen osalle valtio maksaa korkotukea enintään kuudelta ensimmäiseltä lainavuodelta. ASP-järjestelmässä ei ole tulo- tai varallisuusrajoja. ASP-tuen lisäksi ASP-asunnonostajaa tuetaan korotetun korkojen verovähennyksen, varainsiirtoverovapauden ja omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain (204/1996) mukaisen takauksen maksuttomuuden muodossa.

Vuodesta 1982 vuoden 2003 loppuun saakka ASP-korkotukilainoja on myönnetty yhteensä noin 136 200 kappaletta. Enimmillään lainoja myönnettiin 1990-luvun alkuvuosina, vuosittain 10 000—11 000 kappaletta. Sen jälkeen myönnettyjen lainojen lukumäärä on vähentynyt huomattavasti. Vuonna 2003 ASP-korkotukilainoja myönnettiin enää vain noin 1 300 kappaletta. ASP-korkotukea maksettiin enimmillään vuonna 1992, jolloin se oli noin 116,5 miljoonaa euroa. Vuonna 2003 korkotukea maksettiin 0,43 miljoonaa euroa. ASP-tilejä oli vuoden lopussa voimassa vajaat 13 500 kappaletta.

ASP-järjestelmän suosion vähentymiseen on ollut useita syitä. Asuntojen hintatason nopea nousu on vaikeuttanut nimenomaan nuorten ensiasunnon hankkijoiden mahdollisuuksia asunnonhankinnassa. Yleisen korkotason aleneminen on vähentänyt ASP-korkotuen merkitystä, kun korkotaso ei juurikaan ole ylittänyt ASP-järjestelmän 4,5

prosentin suuruista omavastuukorkoa. Edellä kerrotuista syistä ei ASP-tilin avaamista ole enää pidetty nuorten keskuudessa varteenotettavana, saati houkuttelevana vaihtoehtona.

ASP-järjestelmän kiinnostavuutta ja toimivuutta pyrittiin parantamaan 1 päivänä maaliskuuta 2001 voimaan tulleella lailla, jolla luovuttiin hankittavan ASP-asunnon enimmäisneliöhintaa ja korkotukilainan neliömetrikohtaista enimmäismäärää koskevista rajoituksista. Uudistuksen jälkeen vain korkotukilainan enimmäismäärää rajoitetaan. Tämä uudistus lisäsi jonkin verran asuntokauppaa ja ASP-tilien avaamista, muttei toivotussa määrin.

2. Ehdotetut muutokset

Edellä kerrotun johdosta ehdotetaan, että ensiasunnon hankkijoiden aseman parantamiseksi ja nuorten asuntosäästämisen edistämiseksi ASP-järjestelmää edelleen kehitetään parantamalla järjestelmän ehtoja.

2.1. Asuntosäästöpalkkiolaki

ASP-sopimuksen edellyttämistä vähimmäistalletuksista säädetään asuntosäästöpalkkiolain (1634/1992) 5 §:n 1 momentissa. Talletukset tulee tehdä kalenterivuosiennäkönsittain ja niitä tulee olla vähintään kahdeksan. Talletusten ei tarvitse olla peräkkäisiä. Talletusten vähimmäis- ja enimmäismääristä säädetään asetuksella. Omien säästöjen osuudeksi on säädetty 15 prosenttia hankittavan asunnon kauppai- tai hankintahinnasta.

Nykyisin vaadittavan 15 prosentin omarahoitusosuuden säästäminen varsinkin perhekooiseen asuntoon 2—3 vuodessa on osoittautunut monelle nuorelle asuntosäästäjälle liian raskaaksi tehtäväksi. Omasäästöosuus ehdotetaan nyt pienennettäväksi kymmeneen prosenttiin.

2.2. Laki omistusasuntolainojen valtiontakauksesta

ASP-järjestelmän omasäästöosuuden pienentäminen aiheuttaa muutostarpeen myös omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annettuun lakiin. Tämän lain nojalla valtio an-

taa osatakauksia yksityishenkilöiden omistusasuntolainoihin.

Takauksen kohteena oleva laina voi nykyisin olla enintään 85 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Lisäksi valtion takausvastausta rajataan siten, että takaus on enintään 20 prosenttia omistusasuntolainan määrästä.

Jotta ASP-järjestelmän mukaisen omasäästöosuuden alentamisesta ei aiheutuisi vaikusongelmaa lainan osuuden nostessa, on myös omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annettua lakia tarpeen muuttaa.

Lakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että ASP-korkotukilainaa saavilla takauksen kohteena olevat lainat voisivat olla enintään 90 prosenttia asunnon hankintahinnasta ja valtiontakaus kattaisi enintään 25 prosenttia lainan määrästä. Lisäksi ehdotetaan, että myös asunnonvaihtotilanteessa 1 päivänä kesäkuuta 2005 tai sen jälkeen nostettujen lainojen siirtyessä kohdistumaan uuteen asuntoon takauslainan enimmäismäärää nostettaisiin vastaavasti 85 prosentista 90 prosenttiin.

2.3. Laki oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta

Oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain (639/1982) 6 §:n 1 momentin mukaan korkotukea maksetaan enintään kuudelta ensimmäiseltä lainavuodelta. Korkotukiaikaa ehdotetaan pidennettäväksi kymmeneen vuoteen. Tällöin korkotukiaika olisi yhtä pitkä kuin omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain (1204/1993) mukaisessa korkotuessa.

3. Esityksen vaikutukset

3.1. Omasäästöosuuden alentaminen

Omasäästöosuuden pienentyminen merkitsisi sitä, että säästöaika pääkaupunkiseudulla sijaitsevaan, 120 000 euroa maksavaan, 50 neliömetrin suuruiseen asuntoon lyhentyisi 500 euron kuukausisäästöllä nykyisestä kolmesta vuodesta kahteen vuoteen.

Omasäästöosuuden alentaminen lisäisi otettavan lainan määrää, josta tosin vain osa mahtuisi nykyisiin ASP-korkotukilainan enimmäismääriin. Myös lainan suhteellinen osuus asunnon hinnasta kasvaisi. Asunnon 70

prosentin mukaan laskettu vakuusarvo kattaisi tällöin enää noin 78 prosenttia asunnon hankintaan otetusta lainasta kun nykyisin tuo osuus on runsaat 82 prosenttia. Loppuosa lainan vakuudesta katettaisiin kuitenkin valtion takauksen piirissä olevan lainan määrän nostamisella 85 prosentista 90 prosenttiin ja korottamalla valtion takausvastuun enimmäismäärä 20 prosentista 25 prosenttiin lainasta. Näin ensiasunnon ostaja saisi nykyistä suuremman hyödyn valtioneuvoston kautta.

3.2. Korkotukiajan pidentäminen

Ehdotuksen toteuttamisen ei arvioida juurikaan lisäävän korkotukimenoja ensimmäisenä vuotena alhaisen yleisen korkotason takia.

Nykyisellä 1 500 lainan vuositasolla lasketuna vuonna 2005 nostettujen ASP-lainojen osalta ehdotuksen toteuttamisen arvioidaan lisäävän korkotukimenoja nykyrahassa laskettuna koko korkotukiaikana yhteensä noin 2,3 miljoonaa euroa ja vuosina 2006—2008 nostettujen lainojen osalta yhteensä noin 7,3 miljoonaa euroa.

Edellä olevat kustannusvaikutukset on laskettu oletuksilla, että korkotaso nousee 4,5 prosentin tasolle vuoteen 2006 mennessä ja että omavastuukorkoa alennetaan 4,5 prosentista 3,8 prosenttiin. Lainojen keskiuurudeksi on arvioitu noin 51 000 euroa.

ASP-asunnonostajan kannalta ehdotuksen toteuttaminen merkitsi pääkaupunkiseudulla edellä mainitulla korko-oletuksella asumismenojen laskua ensimmäisenä vuotena enimmillään runsaat 0,5 euroa neliömetriltä kuukaudessa eli 34—39 neliömetrin suuruudessa asunnossa noin 20 euroa kuukaudessa korkotuki ja verotuki huomioiden.

4. Asian valmistelu

Esitys perustuu valtioneuvoston 29 päivänä tammikuuta 2004 tekemään periaatepäätök-

seen hallituksen asuntopoliittiseksi ohjelmaksi vuosille 2004—2006. Sen mukaan ASP-järjestelmän omavastuukorko alennetaan 3,8 %:iin vuonna 2004 ja samalla korkotuen maksuaikaa jatketaan kuudesta vuodesta kymmeneen vuoteen. Lisäksi omarahoitusosuutta ASP-järjestelmässä alennetaan muuttamalla sekä ASP-lakia että omistusasuntolainojen valtioneuvoston annettua lakia ASP-lainojen osalta.

Valtioneuvoston asetus omavastuukoron alentamiseksi esitellään tämän hallituksen esityksen antamisen yhteydessä ja aikomuksena on, että asetus tulisi voimaan yhtä aikaa nyt esiteltävien lakien kanssa.

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä. Valmistelun yhteydessä on kuultu Valtiokonttoria, Valtion asuntorahastoa ja Suomen Pankkiyhdistystä.

5. Voimaantulo

Lait ehdotetaan tuleviksi voimaan 1 päivänä kesäkuuta 2005.

Omasäästöosuuden pienentämistä koskevaa säännöstä sovellettaisiin ennen lain voimaantuloa tehtyihin asuntosäästösopimuksiin vain jos asuntosäästötallettaja ja rahalaitos niin sopivat. Tämä on tarpeellista, jottei puututa jo tehtyihin yksityisoikeudellisiin ASP-sopimuksiin.

Valtioneuvoston laajentaminen koskisi vain lain voimaantulon jälkeen nostettavia ASP-korkotukilainakohteen lainoja.

Korkotukiajan pidentäminen koskisi vain niitä tapauksia, joissa asunnon osto- tai luovutussopimus on tehty tai omakotitalon rakennustyö aloitettu lain voimaantulon jälkeen, riippumatta siitä milloin ASP-sopimus on tehty.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki**asuntosäästöpalkkiolain 5 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 30 päivänä joulukuuta 1992 annetun asuntosäästöpalkkiolain (1634/1992) 5 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on laissa 206/1996, seuraavasti:

5 §

Omasäästöosuus

Asuntosäästöpalkkiotilille on tehtävä vähintään kahdeksana kalenterivuosi- ja neljänneksenä talletus, jonka vähimmäis- ja enimmäissuuruudesta säädetään asetuksella. Talletusten sekä niille suoritettavan koron ja lisäkoron yhteismäärän on vastattava kymmentä prosenttia asunnon kaupp- tai hankintahinnasta. Lisäkorko otetaan tällöin huomioon

laskettuna siihen ajankohtaan saakka, jolloin vastaantulolainan suuruudesta sovitaan.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä kesäkuuta 2005. Sitä sovelletaan ennen lain voimaantuloa tehtyihin asuntosäästösopimuksiin vain jos asuntosäästötallettaja ja rahalaitos niin sopivat.

2.

Laki**omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

lisätään omistusasuntolainojen valtiontakauksesta 28 päivänä maaliskuuta 1996 annetun lain (204/1996) 2 §:ään uusi 3 momentti, jolloin nykyinen 3 momentti siirtyy 4 momentiksi, 5 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 701/2001, uusi 2 momentti ja 9 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy 3 momentiksi, seuraavasti:

2 §

Omistusasuntolaina

 Jos asuntolaina tai sen osa on myönnetty oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain (639/1982) mukaisena korkotukilainana, korotetaan 1 ja 2 momentissa säädettyä prosenttimäärää viidellä prosenttiyksiköllä.

5 §

Valtiontakauksen suuruus

 Jos asuntolaina tai sen osa on myönnetty oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain mukaisena korkotukilainana, korotetaan 1 momentissa säädettyä prosenttimäärää viidellä prosent-

tiyksiköllä.

9 §

Asunnon luovutus

 Jos asuntolaina tai sen osa on myönnetty oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain mukaisena korkotukilainana, korotetaan 1 momentissa säädettyä prosenttimäärää viidellä prosenttiyksiköllä.

 Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä kesäkuuta 2005.

Ennen 1 päivää kesäkuuta 2005 nostettuihin korkotukilainoihin sovelletaan kuitenkin säännöksiä edelleen sellaisina kuin ne ovat tämän lain tullessa voimaan.

3.

Laki**oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain 6 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta 20 päivänä elokuuta 1982 annetun lain (639/1982) 6 §:n 1 momentti seuraavasti:

6 §	sopimus on tehty tai omakotitalonrakennustyö aloitettu ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan korkotukilainaan 6 §:n 1 momentin säännöstä sellaisena kuin se on tämän lain voimaan tullessa.
Korkotukea maksetaan enintään kymmeneltä ensimmäiseltä lainavuodelta.	

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä kesäkuuta 2005. Jos asunnon osto- tai luovutus-

Helsingissä 21 päivänä joulukuuta 2004

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Ministeri *Hannes Manninen*

*Liite
Rinnakkaistekstit*

1.

Laki

asuntosäästöpalkkiolain 5 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan 30 päivänä joulukuuta 1992 annetun asuntosäästöpalkkiolain (1634/1992) 5 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on laissa 206/1996, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

5 §

Omasäästöosuus

Asuntosäästöpalkkiotilille on tehtävä vähintään kahdeksana kalenterivuosineljänneksenä talletus, jonka vähimmäis- ja enimmäissuuruudesta säädetään asetuksella. Talletusten sekä niille suoritettavan koron ja lisäkoron yhteismäärän on vastattava 15 prosenttia asunnon kauppa- tai hankintahinnasta. Lisäkorko otetaan tällöin huomioon laskettuna siihen ajankohtaan saakka, jolloin vastaantulolainan suuruudesta sovitaan.

Ehdotus

5 §

Omasäästöosuus

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 kauppa- tai hankintahinnasta. Lisäkorko otetaan tällöin huomioon laskettuna siihen ajankohtaan saakka, jolloin vastaantulolainan suuruudesta sovitaan.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä kesäkuuta 2005. Sitä sovelletaan ennen lain voimaantuloa tehtyihin asuntosäästösopimuksiin vain jos asuntosäästötallettaja ja rahalaitos niin sopivat.

2.

Laki**omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
lisätään omistusasuntolainojen valtiontakauksesta 28 päivänä maaliskuuta 1996 annetun lain (204/1996) 2 §:ään uusi 3 momentti, jolloin nykyinen 3 momentti siirtyy 4 momentiksi, 5 §:ään, sellaisena kuin se on laissa 701/2001, uusi 2 momentti ja 9 §:ään uusi 2 momentti, jolloin nykyinen 2 momentti siirtyy 3 momentiksi, seuraavasti:

Voimassa oleva laki

2 §

Omistusasuntolaina

Ehdotus

2 §

Omistusasuntolaina

Jos asuntolaina tai sen osa on myönnetty oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain (639/1982) mukaisena korkotukilainana, korotetaan 1 ja 2 momentissa säädettyä prosenttimäärää viidellä prosenttiyksiköllä.

5 §

Valtiontakauksen suuruus

5 §

Valtiontakauksen suuruus

Jos asuntolaina tai sen osa on myönnetty oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain mukaisena korkotukilainana, korotetaan 1 momentissa säädettyä prosenttimäärää viidellä prosenttiyksiköllä.

9 §

Asunnon luovutus

9 §

Asunnon luovutus

Jos asuntolaina tai sen osa on myönnetty oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain mukaisena korkotukilainana, korotetaan 1 momentissa säädettyä prosenttimäärää viidellä prosenttiyksiköllä.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä kesäkuuta 2005.

Ennen 1 päivää kesäkuuta 2005 nostettuihin korkotukilainoihin sovelletaan kuitenkin säännöksiä edelleen sellaisina kuin ne ovat tämän lain tullessa voimaan.

3.

Laki

oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta 20 päivänä elokuuta 1982 annetun lain (639/1982) 6 §:n 1 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

6 §

Korkotukea maksetaan enintään kuudelta ensimmäiseltä lainavuodelta.

Ehdotus

6 §

Korkotukea maksetaan enintään *kymmeneltä* ensimmäiseltä lainavuodelta.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä kesäkuuta 2005. Jos asunnon osto- tai luovutus-sopimus on tehty tai omakotitalon rakennustyö aloitettu ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan korkotukilainaan 6 §:n 1 momentin säännöstä sellaisena kuin se on tämän lain voimaantullessa.