

Ohje asuntosäästölainoitukseen

Tämä ohje korvaa ohjeen VK ASP 04/2024.

Sisällys

1	Asuntosäästöpolku lyhyesti	3
2	ASP-säästäminen	3
2.1	ASP-sopimus.....	3
2.2	ASP-säästäjä.....	3
2.3	ASP-säästäminen ja omasäästöosuus.....	4
2.3.1	Säästäminen ennen 1.6.2026 avatulle ASP-tilille.....	5
2.4	ASP-säästöille maksettava korko.....	6
2.4.1	Vuotuinen korko	6
2.4.2	Lisäkorko	6
2.5	Muutokset ASP-sopimukseen säästöaikana	7
2.5.1	ASP-tilin siirtäminen	7
2.5.2	ASP-tilin jakaminen	7
2.5.3	ASP-sopimukseen liittyminen ja tilien yhdistäminen	8
2.6	ASP-säästämisen päättyminen ja sopimuksen purkautuminen	8
3	Vastaantulolainalla hankittavalle asunnolle asetetut edellytykset.....	9
3.1	Asunnon määritelmä	9
3.2	Rakentaminen	10
3.2.1	RS-kohteet	11
3.2.2	Omakotitalon rakentaminen	11
3.3	Asunnon käyttö.....	12
4	Asunnon ostaminen ja lainan nostaminen	12
4.1	Yleiset edellytykset.....	12
4.2	Lainan enimmäismäärä.....	14
4.3	Yhteisen asunnon ostaminen	14
4.3.1	Yhteinen laina.....	15
4.3.2	Erilliset lainat	16
4.4	Väliaikaisrahoitus	17
5	Korkotuki.....	19
5.1	Korkosuojatuotteen valinta	19
5.1.1	Valtion varoista suoritettava ASP-korkotuki	19
5.1.2	Muut korkosuojatuotteet	19



7.5.2026

VK/22272/2026

5.2	Korkotuen maksaminen.....	19
5.3	Korkotuen lakkaaminen.....	20
5.4	Korkotuen lakkauttaminen.....	21
6	Valtiontakaus vastaantulolainalle.....	21
7	Laina-aika ja lyhennysvapaat	22
8	Laina-aikana tapahtuvat muutokset.....	23
8.1	Lainan siirtäminen uuteen pankkiin	23
8.2	Lainan siirtäminen uuteen asuntoon	23
8.3	Muutokset lainansaajissa	24
9	Yhteystiedot	25



7.5.2026

VK/22272/2026

1 Asuntosäästöpolku lyhyesti

Asuntosäästöpolku eli ASP on ensimmäisen asunnon ostamista suunnitteleville tarkoitettu järjestelmä, jonka tarkoituksena on helpottaa ensiasunnon ostamista ja kannustaa tavoitteelliseen säästämiseen.

Asuntosäästöpolku alkaa ASP-sopimuksella, joka tehdään ASP-säästäjäksi ryhtyvän ja pankin välillä. ASP-sopimuksella avataan ASP-tili, jolle ASP-säästäjä tekee talletuksia. Kun ensiasunnon hankkimiseen tarvittava omasäästöosuus on säästetty ASP-tilille ja laissa säädetty vähimmäistalletusten määrä täytetty, ASP-säästäjä voi neuvotella vastaantulolainasta pankin kanssa. Pankki voi myöntää ASP-säästäjälle lainaa ensiasunnon hankintaan ASP-säästöjen perusteella.

Asuntosäästöpolun etuja ovat:

- ASP-tilin talletuksille maksettava vuotuinen korko sekä vastaantulolainaa nostettaessa maksettava lisäkorko;
- alhaisempi korko verrattuna muihin vastaaviin pankin myöntämiin ensiasuntolainoihin;
- valtion maksama korkotuki ensimmäisen kymmenen lainavuoden ajaksi;
- maksuton valtioneuvoston tukaus vastaantulolainalle.

Asuntosäästöpolusta säädetään laissa asuntosäästöjärjestelmästä sekä valtioneuvoston asetuksessa asuntosäästöjärjestelmästä.

2 ASP-säästäminen

2.1 ASP-sopimus

Asuntosäästäminen aloitetaan tekemällä ASP-sopimus ja avaamalla ASP-tili. ASP-sopimuksella tarkoitetaan ASP-säästäjän ja pankin välistä sopimusta, jossa ASP-säästäjä sitoutuu tekemään ASP-tilille talletuksia ensimmäisen oman asunnon hankintaa varten ja pankki maksamaan talletuksille korkoa.

Kun omasäästöosuus on säästetty ASP-tilille ja ensiasunnon ostaminen on tullut ajankohtaiseksi, ASP-säästäjällä on mahdollisuus neuvotella pankin kanssa vastaantulolainasta.

ASP-sopimukseen perustuvaa lainaa kutsutaan vastaantulolainaksi, joka voidaan myöntää valtion tukemana ASP-korkotukilainana tai pankin muulla korkosuojatuotteella suojattuna lainana.

2.2 ASP-säästäjä

ASP-säästäjäksi voi ryhtyä henkilö, joka on ASP-kelpoinen. ASP-kelpoisuuteen liittyy sekä aiempaan asunnon omistamiseen että ikään liittyviä rajoituksia.

ASP-säästäjäksi ryhtyvän tulee ensinnäkin olla ensiasunnonostaja eli sellainen henkilö, joka ei ole aiemmin hankkinut asuntoa Suomesta tai ulkomailta.



7.5.2026

VK/22272/2026

- Asunnon hankkimisella tarkoitetaan sitä, että henkilö hankkii vastikkeellisesti (esimerkiksi kaupalla tai vaihdolla) omistukseensa vähintään 50 prosenttia asunnosta.
 - o Alle 50 prosentin omistusosuuden hankkimisella ei ole vaikutusta ASP-kelpoisuuteen.
 - o Asunnon hankkimisena pidetään myös vähintään 50 prosentin omistusosuuden vastikkeellista hankkimista ulkomailla sijaitsevasta asunnosta.
- Hankkimisena ei pidetä sitä, että henkilö saa omistukseensa vastikkeettomasti (esimerkiksi perintönä tai lahjana) asunnon tai sen määräosan.

Toiseksi ASP-säästäjän tulee olla täyttänyt 18 vuotta ASP-sopimuksen tekohetkellä.

- Yläikärajaa ASP-sopimuksen tekemiselle tai vastaantulolainan saamiselle ei ole.

ASP-säästäjäksi voisi ryhtyä myös 15 vuotta täyttänyt henkilö, jos ASP-sopimuksessa sovi-
taan, että talletukset koostuvat holhoustoimilain 25 §:ssä tarkoitetuista, tallettajan omalla
työllä ansaitsemista varoista tai varoista, joista hänellä on muuten oikeus määrätä.

- ASP-sopimuksen osapuolena olevan pankin tehtävä on valvoa, että alaikäisen ASP-
tilille ei talleteta muita kuin sallittuja varoja.

2.3 ASP-säästäminen ja omasäästöosuus

ASP-tilille on tehtävä vähintään 20 hyväksyttyä kuukausittaista talletusta.

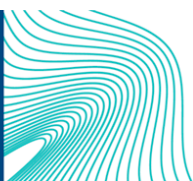
- Talletuksia ei tarvitse tehdä peräkkäisinä kuukausina, vaan säästämisessä voi pitää
tauoja. ASP-säästäjä voi näin ollen halutessaan jättää kuukausitalletuksia tekemättä,
jolloin kyseisiä kuukausia ei lasketa 20 vaadittuun vähimmäiskuukausitalletukseen, ja
jatkaa säästämistä taas myöhemmin.
- Ensimmäinen talletus on pakollinen ja tehtävä tilin avaamisen yhteydessä, eli ASP-
tiliä ei ole mahdollista avata ilman, että ASP-säästäjä tekee myös ensimmäisen kuu-
kausitalletuksen.

ASP-tilille tehtävän kuukausitalletuksen tulee olla 50–1 500 euroa kuukauden aikana.

- Talletuksen voi tehdä kuukauden aikana useammassa erässä, kunhan kuukauden ai-
kana tehtyjen talletusten yhteenlaskettu määrä on vähintään 50 euroa ja enintään
1 500 euroa.

ASP-tilille tulee säästää omasäästöosuus, joka on vähintään 10 prosenttia hankittavan asun-
non hinnasta.

- Hankintahinnalla tarkoitetaan asunnosta myyjälle maksettavaa kauppahintaa kokonai-
suudessaan tai rakentamisen kustannusarviota.
- Omasäästöosuuteen voidaan laskea myös ASP-tilille tehtyjen talletusten lisäksi talle-
tuksille maksettava korko ja lisäkorko.



7.5.2026

VK/22272/2026

- Omasäästöosuuteen voidaan sisällyttää myös ASP-tilin ulkopuolisia ASP-säästäjän muilla tileillä olevia varoja. Näille varoille ei kuitenkaan makseta ASP-tilin korkoja, eivätkä ne kasvata vastaantulolainan määrää.

Jos ASP-tilille on säästetty yli 10 prosenttia asunnon hankintahinnasta, lainan myöntävä pankki ja ASP-säästäjä sopivat yhdessä ylimenevän osuuden käytöstä.

Kun ASP-säästäjä on tehnyt ASP-tilille vähintään 20 kuukausitalletusta ja säästänyt 10 prosentin omasäästöosuuden, hän voi neuvotella pankin kanssa vastaantulolainasta. Lainan enimmäismäärä lasketaan ASP-tilin hyväksytyistä talletuksista (säästöjen määrä kerrottuna yhdeksällä).

Vastaantulolainaa voi olla enintään 90 prosenttia asunnon hankintahinnasta.

- Hankintahintaan voidaan sisällyttää myös varainsiirtoveron osuus, jos lainan enimmäismäärä tai enimmäisosuus asunnon hinnasta ei ylity.
- Muiden kuluerien sisällyttäminen hankintahintaan ei ole sallittua.

2.3.1 Säästäminen ennen 1.6.2026 avatulle ASP-tilille

Sellaiset henkilöt, jotka ovat ryhtyneet ASP-säästäjiksi ennen 1.6.2026, voivat halutessaan jatkaa vanhan ASP-järjestelmän mukaista kvartaalisäästämistä, jolloin heidän tulee tehdä ASP-tilille talletus vähintään kahdeksana kalenterivuosineljänneksenä. Kvartaalitalletuksen määrä on 150–4 500 euroa vuosineljänneksessä.

- Nämä henkilöt voivat myös halutessaan siirtyä kuukausisäästämiseen tai säästää kahden menetelmän yhdistelmällä.

Yksi kvartaalitalletus vastaa kolmea kuukausitalletusta.

- Kvartaalitalletukseksi katsotaan kaikki sellaiset 1.6.2026 tai sen jälkeen tehdyt talletukset, jotka ovat vähintään 150 euroa. Jos yksittäinen talletus on alle 150 euroa, on kyseessä kuukausittainen talletus.
- Jos ennen 1.6.2026 kvartaalin aikana on tehty yhteensä alle 150 euron talletus, kyse ei ole hyväksytystä talletuksesta, eikä sitä lasketa hyväksytyksi kuukausitalletukseksi.

Käytännön esimerkkejä kvartaalisäästämisestä 1.6.2026 jälkeen:

- 1) ASP-säästäjä tallettaa ASP-tililleen 1.7.2026 150 euroa. Vähintään 150 euron talletus katsotaan kvartaalitalletukseksi, joten 1.7. tehty talletus vastaa kolmea kuukausitalletusta. Näin ollen myös elo- ja syyskuussa 2026 katsotaan tehdyn kuukausitalletukset.

Jos ASP-säästäjä tallettaa vielä tämän jälkeen 1.8.2026 ASP-tililleen 50 euroa ja 1.9.2026 75 euroa, ei näitä talletuksia enää lasketa uusiksi kuukausitalletuksiksi, koska 1.7.2026 tehty kvartaalitalletus kattaa myös elo- ja syyskuun kuukausitalletukset. 1.8. ja 1.9. talletukset ainoastaan kasvattavat hyväksytyjen kuukausitalletusten euromäärää ja kerryttävät korkoa.



7.5.2026

VK/22272/2026

- 2) ASP-säästäjä tallettaa ASP-tililleen 1.7.2026 4 500 euroa. Vähintään 150 euron talletus katsotaan kvartaalitalletukseksi, joten 1.7. tehty talletus vastaa kolmea kuukausitalletusta. Näin ollen myös elo- ja syyskuussa 2026 katsotaan tehdyn kuukausitalletukset.

Jos ASP-säästäjä tallettaa tämän jälkeen ASP-tililleen 1.8.2026 100 euroa, ei tätä talletusta enää lasketa uudeksi kuukausitalletukseksi, eikä se myöskään kasvata hyväksytyjen kuukausitalletusten euromäärää, koska kuukaudessa ASP-tilille voi tehdä korkeintaan 1 500 euron suuruisen talletuksen ja tilille on tehty jo kolmen kuukauden enimmäistalletusmäärää vastaava talletus 1.7. Näin ollen 1.8. tehty talletus katsotaan kuuluvaksi muihin omiin varoihin.

- 3) ASP-säästäjä tallettaa ASP-tililleen 1.7.2026 50 euroa. Jos yksittäinen talletus on alle 150 euroa, on kyseessä kuukausittainen talletus, joten katsotaan, että ASP-säästäjä on tehnyt yhden hyväksytyyn kuukausitalletukseen.

Jos ASP-säästäjä tallettaa tämän jälkeen ASP-tililleen vielä 1.8.2026 200 euroa, katsotaan tämä kvartaalitalletukseksi. Koska heinäkuussa 2026 on jo tehty hyväksytty kuukausitalletus, heinäkuu ei voi enää uudestaan tulla huomioiduksi elokuussa 2026 tehdyn talletuksen perusteella. Näin ollen 1.8.2026 tehty talletus katsotaan kvartaalitalletukseksi, mutta sen perusteella hyväksytyjä kuukausitalletuksia katsotaan tehdyn ainoastaan elo- ja syyskuussa 2026.

Omasäästöosuuden määrä on säästämistavasta riippumatta vähintään 10 prosenttia asunnon hankintahinnasta.

2.4 ASP-säästöille maksettava korko

2.4.1 Vuotuinen korko

Se pankki, jonka kanssa ASP-sopimus on tehty, maksaa ASP-säästöille vuotuista korkoa, jonka määrä on yksi prosentti.

Jos ASP-sopimus purkautuu ja ASP-tilin varat nostetaan ennen lainan ottamista, ASP-säästäjä saa pitää talletuksille kertyneen vuotuisen koron.

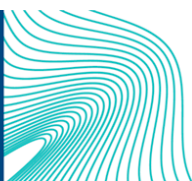
2.4.2 Lisäkorko

Asunnon hankintaan käytettäville ASP-säästöille maksetaan lisäkorko, joka on vähintään kaksi ja enintään neljä prosenttia.

Lisäkorkoa maksetaan tallettamisen aloittamisvuodelta ja tämän jälkeen enintään viideltä kalenterivuodelta. Jos ASP-säästäminen on aloitettu ennen kuin ASP-säästäjä on täyttänyt 18 vuotta, säästäjä ja pankki voivat kuitenkin sopia, että lisäkorkoa maksetaan siltä vuodelta, jolloin säästäjä täyttää 18 vuotta ja tämän jälkeen enintään viideltä kalenterivuodelta.

Lisäkorko maksetaan asunnon kaupanteon yhteydessä.

- Jos vastaantulolaina myönnetään myöhemmin valmistuvaan asuntoon, lisäkorko maksetaan, kun ASP-tililtä ensimmäisen kerran nostetaan varoja asuntoa varten.



7.5.2026

VK/22272/2026

Lisäkoron maksamisen edellytyksenä on asuntolainan nostaminen.

- Jos talletukset tai ASP-säästäjän muut varat riittävät asunnon ostamiseen, eikä tarvetta nostaa lainaa ole, lisäkorkoa ei makseta. Nostettavan lainan määrällä ei kuitenkaan ole merkitystä, joten lisäkorko maksettaisiin, vaikka myönnettävä laina olisi määrältään vähäinen.
 - o Lisäkorko maksetaan vain sille osuudelle ASP-säästöistä, joka käytetään asunnon hankintaan. Jos ASP-tilille on säästöaikana talletettu enemmän kuin vaadittava 10 prosentin omasäästöosuus ja ASP-säästäjä haluaisi käyttää osan talletuksista muuhun kuin asunnon hankinnan rahoittamiseen (esimerkiksi remontointiin tai kalustamiseen), lisäkorko maksettaisiin vain niille talletuksille, jotka käytetään asunnon rahoittamiseen.
 - o ASP-tili suljetaan asuntokaupan yhteydessä.

Lisäkoron maksaa se pankki, joka myöntää asuntolainan.

- Jos ASP-tili siirretään talletusaikana toiseen pankkiin, vastaanottava pankki ottaa vastatakseen myös talletuksen siirtoajankohtaan asti kertyneen lisäkoron.
- Lisäkoron maksaja voi kuitenkin edelleen olla muu kuin lainan myöntävä pankki, jos ennen 1.6.2026 tehdyssä ASP-sopimuksessa on sovittu lisäkoron maksajasta poikkeavasti. Tällöin noudatetaan ASP-sopimuksen ehtoja.
 - o 1.6.2026 ja sen jälkeen tehdyissä ASP-sopimuksissa ei voida enää sopia lisäkoron maksajasta poikkeavasti.

2.5 Muutokset ASP-sopimukseen säästöaikana

2.5.1 ASP-tilin siirtäminen

ASP-tili voidaan säästöaikana siirtää toiseen pankkiin. ASP-säästäjä tekee vastaanottavan pankin kanssa uuden ASP-sopimuksen, mutta säästämisen katsotaan jatkuvan keskeytyksettä alkuperäisen ASP-tilin avaamispäivästä saakka.

- ASP-tililtä ei saa siirtämisen yhteydessä nostaa varoja, vaan ne on kaikki siirrettävä uudelle ASP-tilille.

Tilin siirtäminen toiseen pankkiin voidaan tehdä missä tahansa vaiheessa ennen lainan ottamista. ASP-tilin tulee olla kuitenkin siirrettynä uuteen pankkiin viimeistään asunnon kaupantekohetkellä.

ASP-tiliä siirrettäessä aikaisemman pankin tulee välittää tilin historiatiedot vastaanottavan pankkiin. Vastaanottava pankki huolehtii tietojen välittämisestä Valtiokonttoriin.

2.5.2 ASP-tilin jakaminen

Yhteisen ASP-sopimuksen tehneet henkilöt voivat sopia pankin kanssa talletusten jakamisesta. Kummallakin on tällöin erikseen oikeus tehdä oma erillinen ASP-sopimuksensa ja jatkaa talletuksia sillä edellytyksellä, ettei hän nosta talletusten jakamisen yhteydessä ASP-



7.5.2026

VK/22272/2026

tililtä varoja. ASP-säästämisen katsotaan jatkuvan keskeytyksettä alkuperäisen ASP-tilin avaamispäivästä saakka tilin jakamisesta riippumatta.

Talletukset voidaan jakaa puoliksi ASP-säästäjien kesken tai muulla tavoin heidän halua-massaan suhteessa.

- Tilin jakamisen myötä yksittäiset jaetuilla ASP-tileillä olevat säästösummat voivat olla vähemmän kuin ASP-talletuksen vähimmäissuuruus (50 euroa kuukaudessa tai 150 euroa kvartaalissa). Tällaisessa tilanteessa kummankin ASP-säästäjän kohdalla vähimmäismääräinen yhdessä tehty talletus katsottaisiin hyväksytyksi talletukseksi.

Toinen yhteistallettaja voidaan myös poistaa ASP-tilin tallettajista, jolloin tili jää kokonaisuudessaan jäljelle jäävälle ASP-säästäjälle. Tililtä poistettu tallettaja voi myöhemmin tehdä uuden ASP-sopimuksen, mikäli hän edelleen on ASP-kelpoinen, mutta säästäminen alkaa tällöin alusta.

2.5.3 ASP-sopimukseen liittyminen ja tilien yhdistäminen

ASP-sopimukseen voi liittyä ennen viimeisen talletuksen suorittamista uusi henkilö, joka on ASP-kelpoinen. Sopimukseen liittyminen on mahdollista missä vain säästämisen vaiheessa, mutta liittymisen jälkeen ASP-tilille on tehtävä vähintään yksi yhteinen hyväksytyt talletus ennen asunnon ostoa ja lainan nostamista.

- Näin ollen kaksi henkilöä voi ostaa yhdessä asunnon vastaantulolainaa käyttäen, vaikka vain toinen heistä olisi aiemmin ollut ASP-säästäjä.

Asunnon ostoa varten voidaan myös yhdistää kaksi erillistä ASP-sopimusta. Sopimusten yhdistäminen ei ole välttämätöntä, vaan kaksi ASP-säästäjää voivat ostaa yhteisen asunnon myös erillisten ASP-sopimusten perusteella. He voivat joko ottaa yhden yhteisen lainan tai kaksi erillistä lainaa erillisten ASP-sopimustensa perusteella.

- Sopimusten yhdistäminen on tarpeen silloin, kun asunnon ostoa tulee ajankohtaiseksi, mutta toinen ASP-säästäjä ei ole vielä ehtinyt tehdä tililleen vaadittuja kuukausittaisia talletuksia.
- ASP-tilejä yhdistettäessä hyväksytyissä talletuksissa otetaan huomioon yhteen laskettuna korkeintaan 1 500 euron talletukset kuukaudessa.
 - o Mikäli erillisille ASP-tileille on talletettu yhteenlaskettuna enemmän, kuin 1 500 euroa kuukaudessa, ylittävät talletukset katsotaan tilien yhdistämisen jälkeen muiksi omiksi varoiksi.

2.6 **ASP-säästämisen päättyminen ja sopimuksen purkautuminen**

Jos ASP-tilille tehdyt talletukset nostetaan muuhun tarkoitukseen kuin ensiasunnon ostoon, ASP-säästäminen päättyy. Tällöin ASP-sopimus purkautuu, eikä säästöille makseta lisäkor-koa.



7.5.2026

VK/22272/2026

Sellainen henkilö, joka on lopettanut ASP-säästämisen ja nostanut ASP-tilin varat, voi aloittaa ASP-säästämisen uudelleen, mikäli hän on edelleen ASP-kelpoinen, eli ensiasunnonostaja. Tällöin on ASP-säästäjän tehtävä uusi ASP-sopimus pankin kanssa. ASP-säästäminen alkaa alusta, eli tilille on tehtävä vähintään lain edellyttämät kuukausitalletukset ja säästettävä 10 prosentin omasäästöosuus, ennen kun asunto voidaan ostaa.

ASP-sopimus purkautuu myös, jos ASP-säästäjä hankkii säästöaikana vastikkeellisesti 50 prosentin tai sitä suuremman omistusosuuden asunnosta, eikä sen rahoittamiseen käytetä vastaantulolainaa tai väliaikaisrahoitusta. Tällöin henkilö ei ole myöhemminkään ASP-kelpoinen, eikä voi tehdä enää uutta ASP-sopimusta, koska hän ei ole enää ensiasunnonostaja.

3 Vastaantulolainalla hankittavalle asunnolle asetetut edellytykset

3.1 Asunnon määritelmä

Asunnolla tarkoitetaan vähintään puolta asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista, asuinkiinteistöstä taikka asuinrakennuksesta, joka sijaitsee kiinteistöä koskevan käyttöoikeuden nojalla hallitulla alueella. Hankittava asunto voi olla näin ollen:

- Kiinteistö, jolla sijaitsee omakotitalo;
- Vuokraoikeuden perusteella hallittavalla kiinteistöllä sijaitseva omakotitalo;
- Asunto-osake;
- Osuus asunto-osuuskunnasta;
- Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osake.

Hankittavaan asuntoon voi liittyä ainoastaan asuintiloja ja asumiseen välittömästi liittyviä tiloja, jotka ovat hankitun asunnon kokoon nähden kohtuullisia. Asuinrakennuksen lisäksi tällaisia tiloja ovat muun muassa autotallit ja pihasaunat sekä varastorakennukset.

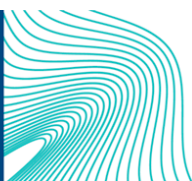
- Sen sijaan asumiseen liittymättömiä tiloja, kuten maa- ja metsätalouteen tai elinkeinon harjoittamiseen liittyviä tiloja ei voida rahoittaa vastaantulolainalla, vaikka nämä sijaitisivat hankittavan asunnon yhteydessä tai pihapiirissä.

Asunnon yhteyteen voi liittyä myös:

- Jokaista lainansaajaa kohden yksi asunnon käyttöä palveleva autopaikka, kun se ostetaan samanaikaisesti asunnon kanssa.
- Valinnaisen vuokratontin lunastusosuus.

Hankittavalle asunnolle on asetettu myös rajoituksia.

- Jos hankittavat osakkeet tai osuudet eivät oikeuta tietyn asuinhuoneiston hallintaan kyse ei ole asunnosta. Näin ollen esimerkiksi kiinteistöosakeyhtiön osakkeita ei voi hankkia vastaantulolainalla.



7.5.2026

VK/22272/2026

- Asunnon täytyy olla hankintahetkellä ympärivuotiseen asuinkäyttöön sopiva. Asunnoksi ei siten katsota loma- tai vapaa-ajan asuntoa tai liiketilaa.
- Asuntoon ei saa liittyä ainoastaan liiketoiminnan harjoittamiseen tai sijoitustoimintaan liittyviä tiloja.
 - o Mikäli ostettavalla kiinteistöllä sijaitsee myös asumiseen liittymättömiä tiloja tai rakennuksia, niiden osuus on eroteltava asumiseen liittyvistä tiloista ja rahoitettava muulla tavoin kuin vastaantulolainalla.
- Pelkkä tontti ei ole laissa tarkoitettu asunto, ellei kyse ole tontin hankinnasta osana rakennusprojektia.
- Asumisoikeusasunnosta maksettavaan asumisoikeusmaksuun ei voida käyttää vastaantulolainaa.
- Hankittavan asunnon tulee sijaita Suomessa (pois lukien Ahvenanmaa).

Vastaantulolainalla on hankittava vähintään 50 prosentin omistusosuus asunnosta.

- Lainansaajan omistusosuudeksi tulee tulla kaupanteon myötä vähintään 50 prosenttia asunnosta.
- Kaupan kohteena on oltava vähintään 50 prosenttia asunto-osakkeista, osuuksista tai omakotitalosta.
- Vastaantulolainaa voi käyttää myös sellaisen asunnon hankintaan, josta omistaa jo osan, kunhan edellä esitetyt edellytykset täyttyvät ja kaupan kohteena on osaomistuksesta huolimatta vähintään 50 prosenttia.
 - o Esimerkiksi tilanteessa, jossa lainansaaja on saanut perintönä asunnosta osuuden, voi olla mahdollista käyttää vastaantulolainaa loppuosan lunastamiseen kuolinpesältä.
 - o Sellaiseen asunnon hankintaan, josta ASP-säästäjä omistaa jo yli 50 prosenttia, ei voida käyttää vastaantulolainaa, koska hankinnan kohteena ei ole vähintään 50 prosenttia asunnosta.
- Sillä seikalla, että asuuko ASP-säästäjä asunnossa jo ennen kaupantekoa, ei ole merkitystä vastaantulolainan kannalta. Näin ollen esimerkiksi vuokraoikeuden perusteella hallinnoimansa asunnon ostamiseen voi saada vastaantulolainaa.

3.2 Rakentaminen

Vastaantulolainaa voidaan käyttää rakenteilla olevan asunnon hankkimiseen taikka uuden asunnon rakennuttamiseen.

Poiketen tavanomaisesta tilanteesta, jossa ostetaan valmis asunto, rakenteilla olevan asunnon hankinnan yhteydessä ASP-säästöille maksetaan lisäkorko, kun ASP-tililtä nostetaan varoja ensimmäisen kerran asunnon hankintaan. Tällöin ASP-tili suljetaan, kun kaikki sillä olevat varat on nostettu.



7.5.2026

VK/22272/2026

- ASP-tilille ei voi kuitenkaan ensimmäisen noston jälkeen tehdä uusia talletuksia, eikä tilinvaroille makseta noston jälkeen korkoa.
- Tieto ASP-tilistä raportoidaan Valtiokonttorille, kun kaikki tilin varat on nostettu ja tili on suljettu.

3.2.1 RS-kohteet

Vastaantulolainalla voidaan hankkia rakenteilla olevasta RS-kohteesta asunto-osake. Tällöin lainaa voidaan myöntää korkeintaan 90 prosenttia asunnon velattomasta hankintahinnasta.

- Rakentamisvaiheessa ostajan huoneistoon teettämät kiinteät, suoraan asuntoon liittyvät lisä- ja muutostyöt voidaan laskea osaksi asunnon kokonaishintaa, jos ne on lainanmyöntöhetkellä sovittu ja dokumentoitu luotettavalla tavalla.
- Dokumenttien on oltava kauppakirjan liitteenä tai muuten saatavilla koko laina-ajan.

3.2.2 Omakotitalon rakentaminen

Vastaantulolainalla voidaan rahoittaa omakotitalon rakennusprojekti joko omistusoikeuden tai vuokraoikeuden perusteella hallinnoidulle tontille.

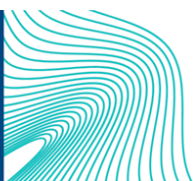
- Vastaantulolainaa voi saada rakentamisprojektiin, joka toteutetaan jo ennestään omistetuille tontille. Tällöin lainaa voidaan myöntää korkeintaan rakennuskustannuksien verran, eikä tontin hintaa voida sisällyttää vastaantulolainaan.
- Jos rakennusprojektin yhteydessä ollaan hankkimassa vastikkeellisesti uusi tontti, myös tontin kauppahinta voidaan ottaa huomioon vastaantulolainassa, jos tontti sisältyy kustannusarvioon ja rakentaminen aloitetaan viipymättä tontin ostamisesta.
- Pelkkä tontti ei ole lain tarkoittama ensiasunto, joten jos tarkoituksena ei ole aloittaa rakennusprojektia, vastaantulolainaa ei voida käyttää tontin ostoon.

Rakennusprojektissa vastaantulolainaa voidaan myöntää korkeintaan 90 prosenttia omakotitalon rakentamisen kustannusarvion määrästä.

- Kustannusarviota ei voida muuttaa ja vastaantulolainan määrää kasvattaa lainan myöntämisen jälkeen. Mikäli rakentaminen osoittautuu ennakoitua kalliimmaksi, tulee kasvaneet kustannukset kattaa muulla rahoituksella.
- Kustannusarvioon voidaan laskea kaikki omakotitalon rakentamiseen suoraan liittyvät kulut. Mukana ei kuitenkaan voi olla lainansaajan oman työn osuutta, koska se ei lisää lainan tarvetta.

Lainanmyöntäjän tulee seurata rakennushankkeen edistymistä ja sitoa uusien luottoerien nosto rakennustyön vaiheittaiseen edistymiseen.

- Jos lainan tarve jää kustannusarviota pienemmäksi, vastaantulolainaa nostetaan vain tarvittava määrä.



7.5.2026

VK/22272/2026

- Lainanmyöntäjän on säilytettävä koko laina-ajan dokumentit, jotka liittyvät rakennustyön edistymisen seurantaan.

3.3 Asunnon käyttö

Asuntosäästöjärjestelmän tarkoituksena on tukea lainansaajan omaan käyttöön hankittavan ensimmäisen omistusasunnon hankintaa. Jos vastaantulolaina on otettu ASP-korkotukilainana, korkotukiaikana asuntoa tulee käyttää lainansaajan vakinaisena asuntona. Poikkeuksena vaatimukselle asunnon omasta käytöstä on, että asuntoa voidaan korkotukiaikana väliaikaisesti vuokrata, pitää tyhjillään tai muuten muussa kuin lainansaajan omassa vakinaisessa asuinkäytössä enintään kahden vuoden ajan.

- Kaikki korkotukiaikana tapahtuneet jaksot, joina asuntoa on vuokrattu tai se on muuten ollut poissa lainansaajan omasta vakituudesta asuinkäytöstä, lasketaan yhteen, eikä jaksosten yhteen laskettu kesto saa ylittää kahta vuotta.
- Asunnon käyttöä muuna kuin omana asuntona ei tarvitse perustella, vaan ASP-lainansaaja saa tilapäisesti käyttää asuntoa muuhun mistä tahansa syystä.

Lainansaajalla ei ole velvollisuutta ilmoittaa tai pyytää lupaa asunnon käyttämiseen muuhun kuin omaan asumistarkoitukseen Valtiokonttorilta kahden vuoden aikana. Lainansaaja voi kuitenkin korkotukiaikana ilmoittaa Valtiokonttorille, että asunto on siirtynyt muuhun kuin hänen omaan käyttöönsä muuten kuin tilapäisesti, jonka jälkeen Valtiokonttori lakkauttaa korkotuen alkaen sen kuukauden lopusta, kun asunto ei ilmoituksen mukaan ole lainansaajan omassa käytössä.

Korkotukiajan päätyttyä asuntoon ei kohdistu käyttö- tai luovutusrajoituksia.

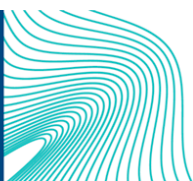
Jos lainalle ei tule ASP-korkotukea, mutta käytetään valtiontakausta, edellytetään, että lainalla hankittu asunto tulee lainansaajan omaan käyttöön. Käyttö- tai luovutusrajoituksia ei kuitenkaan ole asetettu, eli asunnon käyttötarkoituksessa myöhemmin tapahtuvat muutokset eivät välttämättä tarkoita, että valtiontakausta tulisi poistaa lainalta. Tällaisessa tilanteessa lainansaajan ja pankin tulisi neuvotella ja arvioida, sopiiko asunto vielä valtion takaamalla lainalla rahoitettavaksi, vai tulisiko valtiontakausta poistaa lainalta ja harkita muita vakuusjärjestelyitä.

4 Asunnon ostaminen ja lainan nostaminen

4.1 Yleiset edellytykset

ASP-ehtojen täytyttyä ja asunnon oston tultua ajankohtaiseksi ASP-säästäjä voi käynnistää neuvottelut vastaantulolainasta pankin kanssa. Vastaantulolainasta ja sen yksityiskohdista sekä mahdollisesta valtiontakauksesta tulee sopia pankin ja lainansaajan välillä aina ennen asunnon hankintaa.

- Asunnon hankinnalla tarkoitetaan sitä hetkeä, kun ASP-säästäjä ensimmäisen kerran sitoutuu asunnon hankintaan, esimerkiksi kauppakirjan allekirjoittamalla. Mikäli kauppa tehdään osissa, hankintahetki tarkoittaa sitä tapahtumaa, jossa kaupasta sovitaa lainansaajaa sitovasti.



7.5.2026

VK/22272/2026

- Esimerkkinä talopakettien tilaaminen, jossa kaupantekohetki on se ajankohta, kun toimittaja sitoutuu rakennuksen toimittamiseen ja ASP-säästäjä sitoutuu sen maksamiseen.
- Vastaantulolainaa ei voida enää myöntää, jos ASP-säästäjä hankkii asunnon sopimatta lainasta ensin pankin kanssa.

ASP-ehtojen täyttäminen ei automaattisesti tarkoita, että ASP-säästäjällä on oikeus vastaanantulolainaan täysimääräisenä tai ollenkaan, vaan pankin tehtävänä on arvioida sopiva lainamäärä lainansaajan luottokelpoisuuden, maksukyvyn ja luottosopimukseen tarvittavien vakuuksien sekä muun kokonaisharkinnan perusteella.

Vastaantulolainaa voidaan myöntää ASP-sopimuksen perusteella vain sellaiselle henkilölle, joka on täyttänyt ASP-ehdot ja on edelleen ASP-kelpoinen.

- ASP-tilille tulee olla tehtynä vähintään 20 kuukausitalletusta ja säästettynä vähintään 10 prosenttia asunnon hankintahinnasta.
- Lainansaajan tulee edelleen olla ensiasunnonostaja.

Vastaantulolainan lainansaajina voivat olla vain ASP-sopimuksen osapuolina olleet henkilöt. Vastaantulolainaan ei voida liittää lainansaajaksi sellaisia henkilöitä, jotka eivät ole olleet ASP-säästäjiä.

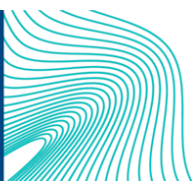
ASP-korkotukilainaa ei voida jakaa yhdelle henkilölle useammaksi lainaksi, koska yhdellä henkilöllä voi olla vain yksi ASP-korkotukilaina. Yhteen asuntoon voi kuitenkin kohdistua useampi kuin yksi ASP-laina, jos kaksi henkilöä hankkii yhteisen asunnon erillisten ASP-lainojen perusteella.

ASP-säästäjä ja pankki voivat sopia, että asunnon rahoitukseen käytetään myös muita kuin ASP-tilille talletettuja varoja. ASP-säästöjen, koron ja lisäkoron yhteismäärä voi tällöin olla alle 10 prosenttia, jos säästöjä on muut omat varat mukaan lukien kuitenkin yhteensä vähintään 10 prosenttia.

- Muita kuin asuntosäästötilille talletettuja varoja ei kuitenkaan oteta huomioon laskettaessa vastaantulolainan suuruutta, joka perusteena on aina ASP-tilin säästöt.

Vastaantulolainan enimmäismäärä lasketaan asunnon hankintahinnan perusteella. Lainamäärään on mahdollista pankin harkinnan mukaan sisällyttää myös lainansaajalle maksettavaksi tulevan varainsiirtoveron osuus, kunhan lainan enimmäismäärä tai enimmäisosuus asunnon hinnasta ei ylitä.

- Lainaan ei saa sisällyttää hankintahinnan ja varainsiirtoveron lisäksi muita asunnon hankinnasta aiheutuvia kustannuksia, kuten remontti- tai muuttokustannuksia.
- Käsirahaa, varausmaksua tai muuta vastaavaa ennen kaupantekoa maksettua osuutta asunnon hinnasta ei voida sisällyttää lainaan, ja ne pienentävät lainan määrää vastaavasti. Tällaiset maksut tulee maksaa muista omista varoista, joiden lisäksi tulee olla säästettynä vähintään 10 prosentin omasäästöosuus.



7.5.2026

VK/22272/2026

- Yhtiölainaosuus voidaan ottaa osaksi kauppahintaa, kunhan se on jyvitetty ja vahvistettu asuntokohtaisesti tai muuten tiedossa ja maksetaan pois heti, kun se on mahdollista.

Kauppahinnan maksu aloitetaan aina ASP-tilin varoilla, tämän jälkeen mahdollista käyttää muita omia varoja ja vasta sen jälkeen nostetaan lainaa.

Pankin vastaantulolainasta perimät lainaan liittyvät kustannukset saavat olla enintään sen suuruisia, joita pankki perii vastaavista muista lainoista. Jos laina myönnetään ASP-korkotukilainana, edellytetään lisäksi, että pankin korkotukilainasta perimän koron tulee olla alempi kuin se korko, jota pankki muuten perisi ensimmäisen omistusasunnon hankkimista varten myönnettävästä vastaavasta lainasta.

4.2 Lainan enimmäismäärä

Vastaantulolainaa voidaan myöntää enintään 90 prosenttia (sisältää myös mahdollisen lisälainan) asunnon kauppahinnasta tai kustannusarviosta.

Lainaa myönnetään ASP-tilille tehtyjen hyväksytyjen talletusten perusteella ja sen enimmäismäärä lasketaan kertomalla ASP-säästöt yhdeksällä.

- Talletusten lisäksi huomioon otetaan ASP-säästöille maksettava korko ja lisäkorko.

ASP-korkotukilainan enimmäismäärää on lisäksi rajoitettu kuntakohtaisesti seuraavasti:

Asunnon sijaintikunta	Lainan enimmäismäärä, euroa
Espoo, Helsinki, Kauniainen, Oulu, Tampere, Turku, Vantaa	230 000
Muu kuin edellä mainittu kunta	160 000

Jos lainaa ei nosteta ASP-korkotukilainana, vaan se suojataan muulla korkosuojatuotteella, kuntakohtaisia lainan enimmäismääriä ei sovelleta, mutta lainan 90 prosentin enimmäismäärää tulee noudattaa ja lainan määrä laskea ASP-säästöjen perusteella.

Lainan enimmäismäärää koskevia rajoituksia sovelletaan ainoastaan lainaa myönnettäessä. Jos ASP-korkotukilaina halutaan myöhemmin siirtää toiseen asuntoon, ja uusi asunto sijaitsee kunnassa, jossa kuntakohtainen lainamäärä on alempi, ei lainaa tarvitse lyhentää, vaikka sen määrä ylittäisi kuntakohtaisen lainan enimmäismäärän.

4.3 Yhteisen asunnon ostaminen

Kaksi henkilöä voi yhdessä hankkia asunnon ASP-säästöjensä perusteella. ASP-säästöt voivat olla joko yhteisellä ASP-tilillä tai molempien erillisillä ASP-tilieillä.

- Vastaantulolainan määrä lasketaan ASP-tilien yhteenlaskettujen talletusten perusteella.
- Lisäkorko lasketaan ja maksetaan erikseen kummallekin omien talletusten perusteella.



7.5.2026

VK/22272/2026

Kahdelle lainansaajalle myönnettävän ASP-korkotukilainan tai korkotukilainojen yhteenlaskettu enimmäismäärä on seuraava:

Asunnon sijaintikunta	Lainan enimmäismäärä, euroa
Espoo, Helsinki, Kauniainen, Oulu, Tampere, Turku, Vantaa	345 000
Muu kuin edellä mainittu kunta	240 000

Jos lainaa ei nosteta ASP-korkotukilainana, vaan se suojataan muulla korkosuojatuotteella, kuntakohtaisia lainan enimmäismääriä ei sovelleta, mutta lainan 90 prosentin enimmäismäärä tulee noudattaa ja lainan määrä laskea ASP-säästöjen perusteella.

Yhteisen asunnon voi hankkia joko yhteisellä tai kahdella erillisellä lainalla.

4.3.1 Yhteinen laina

Yhteinen asunto voidaan hankkia yhteisellä lainalla, jolloin ASP-säästäjät tekevät yhden yhteisen lainasopimuksen pankin kanssa.

Mikäli ASP-säästäjillä on ollut yksi yhteinen ASP-tili ja he ottavat yhteisen vastaantulolainan, lainan enimmäismäärä lasketaan ASP-tilin säästöjen perusteella (tilin säästöt kerrottuna yhdeksällä).

- Jos kaksi erillistä ASP-tiliä yhdistetään ennen lainan nostamista, vastaantulolainan määrää laskettaessa voidaan ottaa huomioon yhteenlaskettuna 1 500 euron kuukausitalletukset tai vastaavat kvartaalitalletukset ja mahdolliset tämän ylittävät talletukset katsotaan muiksi omiksi varoiksi.

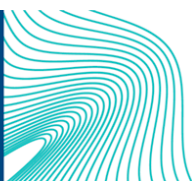
Mikäli ASP-säästäjillä on ollut kaksi erillistä ASP-tiliä ja otetaan yhteinen laina asunnon hankintaa varten, kahden ASP-tilin yhteenlaskettua säästösummaa voidaan käyttää laskettaessa vastaantulolaina mahdollista enimmäismäärää (molempien tilien hyväksytyihin säästöihin perustuvat säästöt yhteenlaskettuna kerrottuna yhdeksän).

- Molempien ASP-säästäjien tulee olla tehnyt tililleen vähintään 20 hyväksyttyä kuukausitalletusta (tai niitä vastaava määrä kvartaalitalletuksia).

Laskentaesimerkkejä tilanteesta, jossa kaksi ASP-säästäjää, joilla on erilliset ASP-tilit, hankkivat yhteisen asunnon yhteisellä lainalla. He ottavat ASP-korkotukilainaa. Hankittava asunto sijaitsee Maalahdessa, jossa kahdelle henkilölle myönnettävän ASP-lainan enimmäismäärä 240 000 € ja asunnon kauppahinta 230 000 €.

Esimerkki 1:

- ASP-tili 1: 10 000 €.
- ASP-tili 2: 13 000 €.
- Molemmat ovat tehneet tililleen vähintään 20 kuukausitalletusta.



7.5.2026

VK/22272/2026

- Lainan enimmäismäärä kahdelle henkilölle hankittavan asunnon sijaintikunnassa on 240 000 €.
- Tällöin lainan enimmäismäärä lasketaan $9 \times 23\,000 \text{ €}$ (ASP-säästöt yhteen laskettuna) = 207 000 € ASP-korkotukilainaa.

Esimerkki 2:

- ASP-tili 1: 10 000 €.
- ASP-tili 2: 9 000 € ja 4.000 € muilla omilla tileillä.
- Molemmat ovat tehneet tililleen vähintään 20 kuukausitalletusta.
- Lainan enimmäismäärä kahdelle henkilölle hankittavan asunnon sijaintikunnassa on 240 000 €.
- Tällöin lainan enimmäismäärä lasketaan $9 \times 19\,000 \text{ €}$ (ASP-säästöt yhteen laskettuna) = 171 000 € ASP-korkotukilainaa + 36 000 € ASP-lisälainaa.

4.3.2 Erilliset lainat

Yhteinen asunto voidaan ostaa myös erillisillä lainoilla, jolloin kumpikin ASP-säästäjä tekee erillisen lainasopimuksen pankin kanssa.

Mikäli kaksi ASP-säästäjää hankkii yhteisen asunnon kahdella erillisellä vastaantulolainalla, ASP-tiliäihin perustuva lainan enimmäismäärä lasketaan kummankin säästösumman osalta erikseen. Kummallakin asuntosäästäjällä tulee olla omia säästöjä 10 % oman osuutensa hankintahinnasta ja molempien ASP-säästäjien tulee olla tehnyt tililleen vähintään 20 hyväksyttyä kuukausitalletusta (tai niitä vastaava määrä kvartaalitalletuksia).

Jos ASP-yhteistallettajat haluavat erilliset lainat, tulee ASP-tili jakaa ennen lainoituksen ottamista.

Laskentaesimerkkejä tilanteesta, jossa kaksi ASP-säästäjää, joilla on erilliset ASP-tilit, hankkivat yhteisen asunnon erillisillä lainoilla. He ottavat ASP-korkotukilainaa. Hankittava asunto sijaitsee Maalahdessa, jossa ASP-lainan enimmäismäärä 240 000 € ja asunnon kauppahinta 230 000 €.

Esimerkki 1:

- ASP-tili 1: 11 500 €.
- ASP-tili 2: 11 500 €.
- Molemmat ovat tehneet tililleen vähintään 20 kuukausitalletusta ja säästäneet vähintään 10 prosentin omasäästöosuuden.
- Lainan enimmäismäärä kahdelle henkilölle hankittavan asunnon sijaintikunnassa on 240 000 €.



7.5.2026

VK/22272/2026

- Tällöin lasketaan:
 - o ASP-tili 1: $9 \cdot 11\,500 \text{ €} = 103\,500 \text{ €}$ ASP-korkotukilainaa.
 - o ASP-tili 2: $9 \cdot 11\,500 \text{ €} = 103\,500 \text{ €}$ ASP-korkotukilainaa.
 - o Yhteensä heillä on $207\,000 \text{ €}$ ASP-korkotukilainaa.

Esimerkki 2:

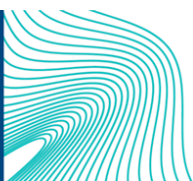
- ASP-tili 1: $11\,500 \text{ €}$.
- ASP-tili 2: $9\,000 \text{ €}$ ja $2\,500 \text{ €}$ muilla omilla tileillä.
- Molemmat ovat tehneet tililleen vähintään 20 kuukausitalletusta ja säästäneet vähintään 10 prosentin omasäästöosuuden.
- Lainan enimmäismäärä kahdelle henkilölle hankittavan asunnon sijaintikunnassa on $240\,000 \text{ €}$.
- Tällöin lasketaan:
 - o ASP-tili 1: $9 \cdot 11\,500 \text{ €} = 103\,500 \text{ €}$ ASP-korkotukilainaa.
 - o ASP-tili 2: $9 \cdot 9\,000 \text{ €} = 81\,000 \text{ €}$ ASP-korkotukilainaa ja loppuosuus asunnon hankintahinnasta ASP-lisälainana.
 - o Yhteensä heillä on $184\,500 \text{ €}$ ASP-korkotukilainaa.

4.4 Väliaikaisrahoitus

Jos asunnon hankkiminen tulee ajankohtaiseksi ennen, kun vaadittava säästö määrä ja talletuskerrat ovat täynnä, ASP-säästäjä voi hankkia asunnon väliaikaisrahoituksella menettämättä oikeuttaan ASP-järjestelmän etuihin, kuten lisäkorkoon, korkotukeen ja maksuttomaan valtioneuvoston takaukseen.

Väliaikaisrahoitusta voidaan käyttää, jos ASP-tilille on tehty vähintään 10 hyväksyttyä kuukausitalletusta (tai vastaava määrä kvartaalitalletuksia) ja viisi prosenttia asunnon hankintahinnasta on talletettu. Väliaikaisrahoituksen myöntämisen ja asunnon hankkimisen jälkeen ASP-säästäjä jatkaa tallettamista ASP-tilille, kunnes vähintään 20 hyväksyttyä kuukausitalletusta on tehty ja 10 prosenttia asunnon hankintahinnasta on säästetty.

- Väliaikaisrahoituksen käyttämisestä tulee sopia ennen asunnon hankintaa pankin kanssa kirjallisesti.
- Samassa yhteydessä tulee myös sopia ASP-säästämisen jatkamisesta sekä tulevasta vastaantulolainasta.
- Väliaikaisrahoituksena pidetään pankista tai muusta rahalaitoksesta myönnettyä lainaa, eikä väliaikaisrahoitusta koskevia säännöksiä voida soveltaa tilanteessa, jossa



7.5.2026

VK/22272/2026

asunnon hankinta rahoitetaan esimerkiksi muilla omilla varoilla tai yksityishenkilöltä lainatuilla varoilla.

Kun tarvittavat säästöt ASP-tilille on tehty, väliaikaisrahoitus muutetaan vastaantulolainaksi. Väliaikaisrahoitus on muutettava vastaantulolainaksi viimeistään kahden vuoden kuluessa asunnon ostosta.

- Jos väliaikaisrahoitusta ei ole muutettu vastaantulolainaksi kahden vuoden kuluessa asunnon hankinnasta, ASP-sopimus purkautuu, eikä lainansaajalla ole oikeutta ASP-järjestelmän etuihin.
- Pankin tulee ilmoittaa lainansaajalle aikarajasta väliaikaisrahoitusta myönnettäessä.
- Lainansaajan tulee huolehtia puuttuvien talletusten tekemisestä sekä siitä, että hän hakee ajoissa väliaikaisrahoituksen muuttamista vastaantulolainaksi, kun edellytykset täyttyvät.
- Kahden vuoden aikaraja ei koske sellaisia väliaikaisrahoituksia, jotka on myönnetty ennen 1.6.2026.

Väliaikaisrahoitus on muutettava vastaantulolainaksi välittömästi, kun ASP-järjestelmän mukaiset ehdot lainan nostamiselle asetetut edellytykset täyttyvät.

- ASP-ehtojen täytyessä väliaikaisrahoitus maksetaan pois siten, että aloitetaan ensin ASP-tilin varoilla, tämän jälkeen on mahdollista käyttää muita omia varoja ja lopuksi nostetaan vastaantulolainaa.
- Vaihtoehtoisesti ASP-ehtojen täytyessä lainan käyttötarkoitus voidaan muuttaa ilman, että väliaikaisrahoitus maksetaan pois. Tällöin lainan määrää tulee lyhentää ASP-tilin varoilla ja mahdollisilla muilla omilla varoilla.
- Mikäli kaksi ASP-säästäjää ottavat yhteisen vastaantulolainan, ASP-tileillä tulee olla yhteenlaskettuna talletettuna 10 prosenttia hankintahinnasta ja 20 kuukausitalletusta tai vastaava määrä kvartaalitalletuksia molempien ASP-säästäjien osalta ennen väliaikaislainan muuttamista vastaantulolainaksi.

ASP-säästäjä ei voi käyttää väliaikaisrahoitusta, mikäli ehdot vastaantulolainan saamiseksi täyttyvät ASP-säästäjän ostaessa ensiasuntonsa. Tällöin ASP-säästäjä on otettava vastaantulolainana ja mahdollinen valtiontakaus heti ensiasuntoa ostaessaan.

- Poikkeuksena tilanteet, joissa asunnon kauppa on ehdollinen. Tällöin voidaan käyttää väliaikaisrahoitusta, jotta ASP-säästäjä ei menetä oikeutta vastaantulolainaan, jos kauppa ei toteudukaan ehdon täyttymättä jäämisestä johtuen.
- Ehdollisella kaupalla tarkoitetaan tilanteita, joissa kaupan toteutuminen tai toteutumatta jääminen on riippuvainen ulkoisesta ja ASP-säästäjästä riippumattomasta tekijästä.
 - o Esimerkiksi tilanteet, joissa hankitaan asunto taloyhtiöstä, jonka yhtiöjärjestyksessä on lunastuslauseke tai ostettaessa asunto ulosoton huutokaupasta.



7.5.2026

VK/22272/2026

5 Korkotuki

5.1 Korkosuojaetuotteen valinta

ASP-säästäjä voi lainasta neuvotellessaan valita lainalleen joko valtion varoista maksettavan ASP-korkotuen tai pankin kanssa erikseen sovittavan korkosuojaetuotteen.

5.1.1 Valtion varoista suoritettava ASP-korkotuki

Valtion varoista suoritettavasta korkotuesta ja sen ehdoista säädetään lailla, joten ne ovat kaikille ASP-lainansaajille samat, eikä ehtojen sisällöstä voi erikseen neuvotella pankin kanssa.

Korkotuen valitseminen rajoittaa muiden samanaikaisesti käytössä olevien korkosuojausvaihtoehtojen käyttöä. Korkotukeen ei voi yhdistää muita pankin korkosuojaetuotteita, kuten korkoputkea tai korkokattoa. ASP-korkotukea ei myöskään voi saada, jos lainansaajalle jo maksetaan samaan tarkoitukseen korkotukea valtion varoista muulla perusteella.

Korkotukea maksetaan enintään kymmeneltä lainavuodelta lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien.

Korkotukea maksetaan 70 prosenttia korkotukilainasta perittävän vuotuisen koron siitä osasta, joka ylittää 3,8 prosenttia lainan jäljellä olevasta pääomasta.

5.1.2 Muut korkosuojaetuotteet

Lainansaaja voi halutessaan valita vastaantulolainalleen pankin tarjoaman korkosuojaetuotteen valtion korkotuen sijasta. Pankin tarjoamien korkosuojaetuotteiden ehdot sovitaan lainansaajan ja pankin välillä ja ne voivat vaihdella tapauskohtaisesti. Pankin korkosuojaetuotteet voivat myös olla maksullisia ja lainansaaja vastaa niistä aiheutuvista kustannuksista itse.

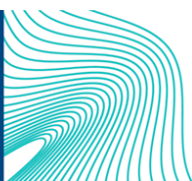
- Jos lainalle tulee valtioneuvoston takaus, korkosuojaetuotteen aiheuttamia kuluja ei saa sisällyttää lainan pääomaan tai marginaaliin.

Jos lainansaaja valitsee lainalleen pankin korkosuojaetuotteen valtion varoista maksettavan korkotuen sijasta, hän ei voi myöhemmin enää saattaa korkotukea voimaan, vaan valinta on lopullinen.

5.2 Korkotuen maksaminen

ASP-korkotukilainan myöntänyt pankki veloittaa lainansaajalta lainan lyhennysohjelman mukaisten lyhennysten yhteydessä koron ja korkotuen välisen erotuksen eli lainansaajalta peritään ainoastaan omavastuukoron määrä. Valtiokonttori maksaa jälkikäteisesti lainan myöntäneelle pankille hakemuksesta korkotuen määrää vastaavan korkohyvityksen.

- Valtiokonttorin maksaa korkohyvityksen pankille kaksi kertaa vuodessa pankin toimittaman laskun perusteella.
- Sellainen menettely, jossa pankki perii lainansaajalta lainan koron täysimääräisenä ja hyvittää lainansaajalle korkotuen osuuden vasta jälkikäteen Valtiokonttorin maksettua korkohyvityksen pankille, ei ole sallittu.



7.5.2026

VK/22272/2026

5.3 Korkotuen lakkaaminen

ASP-korkotuki lakkaa automaattisesti, kun kymmenen vuoden korkotukiaika on tullut päätökseen. Korkotuen lakkaamisen jälkeen asunnon käyttöä koskevat rajoitukset poistuvat.

- Korkotukiajan päättymisen jälkeen lainansaaja voi neuvotella pankin kanssa muun korkosuojaetuotteen lisäämisestä lainalleen.

Korkotuki voi lakata myös ennen 10 vuoden korkotukiajan päättymistä seuraavissa tilanteissa:

- Laina maksetaan kokonaisuudessaan takaisin ennen korkotukiajan päättymistä.
- Laina erääntyy kokonaisuudessaan maksettavaksi korkotukiaikana.
- Lainansaaja ja pankki sopivat keskenään korkotuen ennenaikaisesta lakkauttamisesta ja ilmoittavat tästä Valtiokonttorille. Valtiokonttori lakkaa ilmoituksen perusteella maksamasta korkohyvitystä pankille ilmoituspäivästä lähtien.
 - o Tällöin lainalle voidaan lisätä muita korkosuojaetuotteita myös ennen 10 vuoden korkotukiajan päättymistä.
- Lainansaaja ilmoittaa Valtiokonttorille korkotukiaikana, että asunto on siirtynyt muuhun kuin lainansaajan omaan käyttöön muuten kuin tilapäisesti tai jos muu kuin oma käyttö kestää yli kahden vuoden ajan.
 - o Lainansaajan tulee ilmoituksessaan kertoa, se ajankohta, josta lähtien asunnon käyttötarkoitus muuttuu. Valtiokonttori päättää lainansaajalle maksettavan korkotuen ilmoituksen mukaisesti siitä kuukaudesta, jolloin asunto ei ole lainansaajan omassa käytössä.

Esimerkki 1

Lainansaaja ilmoittaa Valtiokonttorille 16.8.2026, että asunto ei ole hänen omassa käytössään lokakuusta 2026 alkaen. Valtiokonttori päättää korkotuen maksamisen 30.9.2026.

Esimerkki 2

Lainansaaja ilmoittaa Valtiokonttorille 16.8.2026, että asunto ei ole hänen omassa käytössään kuluva päivästä alkaen. Valtiokonttori päättää korkotuen maksamisen 30.8.2026.

Esimerkki 3

Lainansaaja ilmoittaa Valtiokonttorille 16.8.2026, että asunto ei ole ollut hänen omassa käytössään 10.6.2026 alkaen. Valtiokonttori päättää korkotuen maksamisen takautuvasti 30.6.2026.

- o Ilmoitus tulee tehdä viimeistään silloin, kun asunto on ollut yhteensä kaksi vuotta muussa kuin lainansaajan käytössä.



7.5.2026

VK/22272/2026

- Ilmoituksen perusteella korkotuen maksu lakkaa pysyvästi, eikä korkotukea voida maksaa lainansaajalle enää myöhemminkään, vaikka asunnon käyttötarkoitus muuttuisi uudelleen ja lainansaaja ottaisi sen omaan käyttöönsä.
- Ilmoituksesta on syytä tiedottaa myös lainan myöntänyttä pankkia.

5.4 Korkotuen lakkauttaminen

ASP-korkotuen maksaminen voidaan lakkauttaa Valtiokonttorin päätöksellä.

- Korkotuen lakkauttaminen voi perustua siihen, että lainansaaja on lainaa hakiessaan antanut olennaisesti virheellisiä tietoja tai salannut lainan myöntämiseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja.
 - Lakkauttaminen voi tulla kyseeseen sellaisessa tapauksessa, jossa korkotukilainaa ei olisi alun perin myönnetty, jos kaikki tiedot ja olennaiset seikat olisivat olleet pankin tiedossa.
- Korkotuen lakkauttaminen voi myös perustua siihen, että lainansaaja on käyttänyt asuntoaan muuhun tarkoitukseen kuin omana vakinaisena asuntona pidempään kuin kahden vuoden ajan ilmoittamatta siitä Valtiokonttorille.

Korkotuen lakkauttamisen johdosta lainansaajalta voidaan periä takaisin valtion maksama korkotuki enintään kaksinkertaisena.

6 Valtiontakaus vastaantulolainalle

Vastaantulolainalle voidaan myöntää maksuton valtiontakaus.

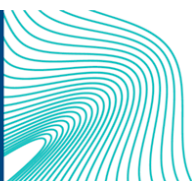
Valtion takaamaa vastaantulolainaa voi olla korkeintaan 90 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Valtion vastuu on korkeintaan 25 prosenttia lainan kulloinkin voimassa olevasta pääomasta, kuitenkin enintään 60 000 euroa.

Mikäli vastaantulolainan lisäksi tulee ns. lisälainaa, valtiontakaus voi jakautua vastaantulolainalle ja lisälainalle. Lainojen yhteenlaskettu määrä voi näin ollen olla enintään 90 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Valtion vastuu on kummankin lainan pääomasta enintään 25 prosenttia.

Valtiontakausta voidaan käyttää myös sellaisessa tilanteessa, jossa asunnon hankinta rahoitetaan väliaikaisrahoituksella.

- Lainamäärä voi tällöin olla enintään 85 prosenttia asunnon hankintahinnasta ja valtion vastuu lainan pääomasta on korkeintaan 20 prosenttia.
- Väliaikaisrahoituksen valtiontakaus on maksullinen, eikä takausmaksua palauteta, vaikka väliaikaisrahoitus muutettaisiin myöhemmin vastaantulolainaksi.

Tarkempi ohjeistus valtiontakauksista löytyy [Valtiokonttorin ohjeesta](#).



7.5.2026

VK/22272/2026

7 Laina-aika ja lyhennysvapaat

Vastaantulolainan enimmäislaina-aika on lainan myöntöhetkellä enintään 25 vuotta lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien. Laina-ajan myöhempi pidentyminen on mahdollista lain sallimissa rajoissa.

- Pankki ja lainansaaja voivat lainaa nostettaessa sopia vapaasti lainan lyhennystavasta (esim. kuukausittain) ja lyhennyspäivä on vapaasti päätettävissä.

Lainansaaja ja -myöntäjä voivat sopia laina-aikana enintään neljän vuoden lyhennysvapaista. Yhtäjaksoista lyhennysvapaata voidaan kuitenkin myöntää enintään kaksi vuotta kerrallaan. Lyhennysvapaat voivat näin ollen pidentää laina-aikaa enintään 29 vuoteen.

- Pankilla on harkintavalta sen osalta, myönnetäänkö lainansaajalle lyhennysvapaata ja velvollisuus menetellä vastuullisesti erityisesti maksuviivästystilanteissa.
- Lyhennysvapaisiin rinnastetaan myös muut lainansaajan ja pankin laina-aikana sopimat muutokset lainan lyhennyksiin, jotka vaikuttavat laina-aikaan sitä pidentävästi (esimerkiksi kuukausierän pienentämisestä sopiminen).
 - o Laina-aika voi myös tällaisten muutosten johdosta pidentyä enintään 29 vuoteen.

Poikkeuksena 29 vuoden enimmäislaina-aikaan ovat lainan lyhennystavasta johtuvat muutokset laina-ajassa.

- Lainansaaja voi halutessaan sopia pankin kanssa lainan lyhennystavaksi tasaerän, vaikka tarvittava laina-aika olisi lainaa myönnettäessä pisin mahdollinen eli 25 vuotta.
 - o Tasaerälainassa kuukausierä sisältää sekä lainapääoman lyhennyksen että korkokulut ja pysyy koko laina-ajan samana. Jos korot nousevat, laina-aika pitenee.
 - o Tasaerälainan lyhennystavasta johtuen on näin ollen mahdollista, että laina-aika pidentyy korkojen noustessa myös yli 29 vuoteen. Tasaerästä johtuvalle laina-ajan pidentymiselle ei ole säädetty laissa ylärajaa.

Jos laina siirretään toiseen pankkiin tai asuntoon, enimmäislaina-aika lasketaan edelleen alkuperäisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta.

- Mahdolliset myönnetty lyhennysvapaat ja muut aiemmin laina-aikaan vaikuttaneet muutokset otettaisiin huomioon samaan tapaan kuin, jos lainaa ei olisi siirretty.



7.5.2026

VK/22272/2026

8 Laina-aikana tapahtuvat muutokset

8.1 Lainan siirtäminen uuteen pankkiin

Vastaantulolaina voidaan siirtää laina-aikana toiseen pankkiin. Lainansaaja sopii lainan siirtämisestä uuden pankin kanssa.

- Lainan tulee siirtyä uuteen pankkiin sellaisenaan, joten esimerkiksi lainan määrää ei saa siirron yhteydessä kasvattaa.
- Laina-aika sekä korkotukiaika lasketaan myös siirron jälkeen alkuperäisen lainan myöntämisestä.
- Lainansaaja voi kuitenkin lainan siirtämistä harkitessaan kilpailuttaa lainan ja esimerkiksi lainan marginaali tai kulut voivat olla vanhaa pankkia alemmat.

Lainan siirron yhteydessä lainan aiemmin myöntänyt pankki on velvollinen antamaan salassapitosäännösten estämättä uudelle pankille seuraavat tarvittavat tiedot, jotta laina voidaan siirtää muuttumattomana:

- lainansaajan nimi ja henkilötunnus ja tieto asuntosäästämisen aloittamispäivästä;
- tieto asunnon omistusosuudesta;
- tieto laina-ajasta;
- tieto lainan myönnetystä, nostetusta ja jäljellä olevasta määrästä;
- tieto lainan nostopäivästä, ensimmäisen lyhennyksen eräpäivästä ja lyhennysten määrästä;
- tiedot asunnon hinnasta, pinta-alasta, valmistumisvuodesta ja sijaintikunnasta;
- tiedot myönnetyistä lyhennysvapaista.

Lisäksi tulisi toimittaa tieto alkuperäisestä kaupantekopäivästä.

8.2 Lainan siirtäminen uuteen asuntoon

Ensiasunnon hankintaan käytetty vastaantulolaina on mahdollista siirtää uuteen asuntoon ja käyttää sen hankinnan rahoittamiseen, jos lainansaajalle tulee tarve asunnon vaihtoon, mutta hän haluaa edelleen säilyttää ASP-etunsa, kuten maksuttoman valtioneuvoston takauksen ja korkotuen.

Alkuperäisen vastaantulolainalla hankitun asunnon myyminen ei ole asunnonvaihtotilanteessa välttämätöntä, vaan asunto voi jäädä lainansaajan omistukseen esimerkiksi sijoitustarkoituksessa. Vastaantulolaina tulee siirtää siihen asuntoon, jota lainansaaja tulee jatkossa käyttämään omana asuntonaan.

Jos ensiasunto myydään, uusi vastaantulolainalla rahoitettava omistusasunto tulee ostaa kahden vuoden kuluessa.



7.5.2026

VK/22272/2026

- Jos uutta asuntoa ei osteta määräaikaan mennessä, laina tulee maksaa takaisin ja lainansaaja menettää oikeutensa korkotukeen ja muihin ASP-järjestelmän etuihin, kuten maksuttomaan valtioneuvoston takaukseen.
- Kahden vuoden aikaraja ei koske sellaisia lainoja, joiden kohteena oleva asunto on myyty ennen 1.6.2026.

Mikäli laina siirretään uuteen asuntoon, joka on kalliimpi, on lainan ja takauksen määrää mahdollista kasvattaa nostamalla lisälainaa.

- Lisälaina on vastaantulolainasta erillinen lainansa, jolla on oma lyhennysohjelma ja muut lainaehdot.
- Lisälainalle ei makseta korkotukea, eikä sillä ole mitään ASP-järjestelmän etuja, kuten ilmaista valtioneuvoston takauksia.
 - o Lisälainalle voidaan kuitenkin ottaa valtioneuvoston takaus, mutta sen osalta tulee maksaa takausmaksu.
- Alkuperäinen vastaantulolaina tulee siirtää uuteen asuntoon sellaisenaan, tai jos uusi asunto on halvempi, kuin vanha, tulee lainaa lyhentää uuden asunnon hintaa vastaavasti.

8.3 Muutokset lainansaajissa

Vastaantulolainan lainansaajissa voi laina-aikana tapahtua muutoksia.

Yhteinen vastaantulolaina voidaan jakaa kahdeksi erilliseksi lainaksi. Lainamäärä jaetaan lainansaajien välillä puoliksi tai muihin lainansaajien sopimiin osuuksiin.

- Edellytyksenä on, että molempien omistusosuus on lainojen jakamisen jälkeenkin hankitusta asunnosta vähintään 50 prosenttia.
- Lainat voidaan tässä yhteydessä siirtää eri asuntoon, mutta siirtäminen ei ole lainan jakamisen edellytys.
 - o Toinen erillisistä lainoista voidaan siirtää uuteen asuntoon ja toinen voi jäädä olemassa olevaan asuntoon.
 - o Molemmat erilliset lainat voidaan siirtää uuteen asuntoon tai asuntoihin.

Yhteisen vastaantulolainan lainansaajista yksi voi lunastaa toisen osuuden hankitusta asunnosta ja ottaa lainan yksin vastattavakseen.

- Lunastuksensaaja jää yksin vastaamaan lainasta.
- Lunastuksenantaja menettää tässä yhteydessä oikeutensa vastaantulolainaan ja sen etuihin.
- Jos laina on myönnetty ASP-korkotukilainana, tällaisessa tilanteessa lainaan ei sovelleta korkotukilainan enimmäismäärää koskevia säännöksiä. Jos korkotukilainaa on



7.5.2026

VK/22272/2026

myönnetty korotettu määrä kahdelle henkilölle, voi lainasta yksin vastaamaan jäävä säilyttää koko lainan, vaikka se ylittäisi yhdelle henkilölle myönnettävän kuntakohtaisen lainan enimmäismäärän.

Vastaantulolainaan ei voi sen nostamisen jälkeen enää liittyä uutta lainansaajaa, se perustuu aina ASP-sopimukseen ja voidaan myöntää ainoastaan sen osapuolille.

Lainansaaja voi laina-aikana myydä määräosan asunnostaan ja säilyttää silti ASP-järjestelmään liittyvät etunsa, kuten korkotuen ja maksuttoman valtioneuvoston edellyttäen, että määräosan myymisen jälkeenkin lainansaajan omistusosuus asunnosta on vähintään 50 prosenttia.

- Jos asunnosta myydään määräosa, tulee vastaantulolainaa lyhentää samassa suhteessa.
- Jos määräosan myymisen jälkeen lainansaajan omistusosuudeksi jää alle 50 prosenttia, tulee vastaantulolainan mahdollinen korkotuki lakkauttaa ja valtioneuvoston poistaa lainalta.

9 Yhteystiedot

Valtiokonttorin neuvoo ASP-järjestelmää koskevissa kysymyksissä yleisellä tasolla. Neuvontapalvelun yhteystiedot ovat seuraavat:

Sähköposti asp@valtiokonttori.fi

Puhelin 0295 50 2248 (arkisin klo 10-12)

ASP-järjestelmää koskevissa asioissa voi olla myös yhteydessä postitse osoittamalla kirje seuraavaan osoitteeseen:

Valtiokonttori
Lainat ja takaukset/Henkilörahoitus
PL 14
00054 VALTIOKONTTORI

