

Finanssiala ry

Ympäristöministeriö

Luonnos valtioneuvoston asetukseksi oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun asetuksen 1 a §:n muuttamisesta

FA kannattaa ASP-enimmäislainamäärien nostamista

- Finanssiala ry (FA) pitää tärkeänä, että ASP-järjestelmä säilyy houkuttelevana ja kilpailukykyisenä väylänä ensiasunnon hankintaan.
- FA kannattaa ASP-korkotukilainojen enimmäismääriin esitettyjä korotuksia sekä aluejaon muuttamista esitetyllä tavalla.
- Enimmäislainamäärien lisäksi olisi uudelleenarvioitava myös ASP-järjestelmän muitakin ehtoja, erityisesti ASP-säästöille maksettavan lisäkoron suuruutta ja korkotuen maksamisen ehtoja.
- Asuntohintojen maltillinen kehitys edellyttää, että asuntotuotanto on riittävää ja kohdistuu alueellisesti ja asuntotyypeittäin sinne, missä kysyntä on suurinta.

1 ASP-lainojen enimmäismäärien nostaminen perusteltua

ASP-korkotukilainojen enimmäismääriä tarkistettiin viimeksi vuonna 2014. Sen jälkeen asuntojen hinnat ovat nousseet erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa. Jotta ensimmäistä asuntoaan ostavien asema asuntomarkkinoilla ei heikkenisi, FA pitää oikeana ratkaisuna korottaa enimmäislainamääriä asetusluonnoksessa esitetyllä tavalla.

FA:n mielestä on myös perusteltua muuttaa aluejakoa muodostamalla Tampereesta ja Turusta uusi kuntaryhmä, jolle asetetaan pääkaupunkiseutua matalampi mutta muuta Suomea korkeampi enimmäislainamäärä.

ASP-korkotukilainojen houkuttelevuus ja kilpailukyky ovat sidoksissa paitsi ASP-järjestelmän ehtoihin, myös asuntojen tulevaan hintakehitykseen. Jotta enimmäislainamäärien korotus auttaisi pitkäaikaisesti ensiasunnon ostajia, asuntohintojen nousun pitäisi pysyä maltillisena. Tämä edellyttää, että uudisasuntotuotanto on riittävää ja kohdistuu erityisesti niille paikkakunnille, joissa asuntojen kysyntä on suurta esimerkiksi muuttoliikkeen vuoksi. Lisäksi asuntotuotannon tulee omaisuuksiltaan vastata ostajien tarpeita ja preferenssejä, jotta kysyntä ja tarjonta vastaavat toisiaan mahdollisimman hyvin.

2 ASP-järjestelmän muitakin ehtoja syytä tarkastella uudestaan

Joulukuussa 2020 julkistetussa asuntopoliittisessa kehittämissuunnitelmassa esitettiin, että ASP-järjestelmän ehdot ja rajat tulisi päivittää vastaamaan nykyistä asuntomarkkinatilannetta. FA haluaa huomauttaa, että nyt lausuntokierroksella olevassa asetusluonnoksessa käsitellään vain ASP-enimmäislainamäärien nostamista, ei järjestelmän muiden ehtojen ja rajojen päivittämistä. FA pitää

tarpeellisena, että myös viimeksi mainittuja tarkastellaan pikaisesti ja päivitetään havaittujen muutostarpeiden mukaisesti.

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmää luotaessa ajatuksena oli, että sekä valtio että pankki palkitsevat ASP-säästäjää ja tarjoavat korkoihin liittyviä etuja tasapuolisesti. Etujen mitoituksessa käytettiin silloin vallinnutta korkotasoa, joka oli selvästi nykyistä korkeampi. Nyt, kun korkotaso on osin jopa negatiivinen, ASP-talletuksesta maksettavaksi säädetty lisäkorko samoin kuin valtion korkotuen maksamisen ehdot eivät ole enää oikein mitoitettuja:

- Pankille ASP-talletuksesta maksettavaksi tuleva korko (talletuskorko 1 % ja lisäkorko 2–4 %) on hyvin korkea verrattuna sijoituksista yleisesti saatavilla oleviin tuottoihin. Tänä päivänä useimmille pankkitalletuksille ei makseta lainkaan korkoa.
- Valtion ASP-lainalle tarjoaman korkotuen maksamisen raja (3,8 %) on niin korkea, että markkinoilla vallitsevien korko-odotusten perusteella on hyvin epätodennäköistä, että korkotuen maksaminen realisoituu tulevien vuosien aikana. Korkean rajan vuoksi valtion korkotukea ei välttämättä mielletä enää todelliseksi eduksi eikä suojaksi korkotason nousemista vastaan.

FA:n mielestä olisi tärkeää, että ASP-järjestelmän säästö- ja lainakorkoihin liittyvät rajat sopeutetaan muuttuneeseen korkotilanteeseen vastaavalla tavalla kuin ASP-enimmäislainamääriä esitetään muutettavan asuntojen toteutuneen hintakehityksen perusteella.

Lopuksi FA haluaa huomauttaa, että ASP-järjestelmän ehtojen päivittämisen ohella on tärkeää pitää muullakin tavoin huolta ensiasunnon ostajien asemasta asuntomarkkinoilla. Pääministeri Marinin hallituksen lainsäädäntösuunnitelman mukaan se antaa syksyllä 2021 eduskunnalle esitykset toimista, joilla pyritään rajoittamaan kotitalouksien ja yksityishenkilöiden liiallista velkaantumista ("luotonkysyntää rajoittavat lainsäädäntötoimet"). Näihin sisältynee esitys uudesta tulosidonnaisesta velkakatosta. FA:n mielestä on tärkeää, että velkakaton käyttöönottoa harkitaan huolella. Jos sellainen päätetään sisällyttää lainsäädäntöön, katon mitoituksessa on kiinnittävä erityistä huomiota sen alueellisiin vaikutuksiin sekä ensiasunnon ostajien asemaan. Velkakatto ei saa heikentää asuntomarkkinoiden toimivuutta eikä vaikeuttaa työvoiman liikkuvuutta tai ensiasunnon ostamista.

FINANSSIALA RY

Veli-Matti Mattila

johtaja, pääekonomisti