

Finanssiala ry

Ympäristöministeriö, VN/20470/2021

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laeiksi asuntosäästöpalkkiolain, oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain ja omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain muuttamisesta

Finanssiala kannattaa ASP-järjestelmään esitettyjä uudistuksia

- Finanssiala ry (FA) pitää lakiesitysluonnoksessa ehdotettuja muutoksia lähtökohtaisesti kannatettavina. Muutosten toimeenpano edellyttää vähintään 6 kuukauden siirtymäaikaa mm. pankkien tietojärjestelmämuutosten vuoksi.
- Muutosten mahdollinen takautuva soveltaminen olisi otettava lakiesityksessä huomioon.
- Säästösopimuksen yläikärajan nosto 44 vuoteen on kannatettava esitys. Olisi kuitenkin harkittava, voisiko yläikärajan poistaa kokonaan.
- Korkotukilainan myöntäminen suurempana asunnon yhdessä hankkiville kahdelle ASP-säästäjälle on perusteltu muutos, mutta sen käytännön vaikutukset voivat jäädä odotettua vähäisemmiksi, ellei muuta sääntelyä samalla muuteta.
- 45 vuotta täyttäneen avopuolison rinnastaminen aviopuolisoona asuntosäästösopimusta tehtäessä on kannatettava muutos. Se kuitenkin edellyttää, että pankeilla on mahdollisuus varmistaa väestötietojärjestelmästä laissa asetettujen edellytysten täyttyminen.
- FA on pettynyt siihen, että lakiesitysluonnoksessa ei ehdoteta muutoksia ASP-järjestelmän korkoparametreihin. Parametriarvot ovat peräisin 2000-luvun alkupuolelta ja ovat nykyoloissa selvästi vanhentuneita.

1 ASP-järjestelmä vakiintunut osa suomalaista asuntopoliitikkaa

ASP-järjestelmä on pankkien ja valtion yhteinen ponnistus, jolla tuetaan ensimmäisen asunnon hankintaa. Kuluneiden vuosikymmenien aikana se on osoittanut toimivuutensa ja mahdollistanut monelle oman asunnon ostamisen. Samalla se on edistänyt säästämisen kulttuuria ja talousosaamista.

ASP-järjestelmää on vuosien mittaan kehitetty ja päivitetty vastaamaan yhteiskunnan ja talouden muuttumista. FA pitää hyvänä, että pääministeri Marinin hallitus on jatkamassa tätä kehitystyötä ja siten lisäämässä ASP-järjestelmän käytettävyyttä ja elinvoimaa. Ilman jatkuvaa kehitystyötä järjestelmän houkuttelevuus vähenee kotitalouksien näkökulmasta. Kehitystyön ohella on FA:n mielestä tärkeä myös pyrkiä jatkuvasti yksinkertaistamaan järjestelmää. Nykyisellään se on vaikeaselkoinen ja jäykähkö eikä aina kovin hyvin mukaudu kotitalouksien arjen tarpeisiin.

ASP-järjestelmän houkuttelevuus ja kilpailukyky ovat sidoksissa paitsi ASP-järjestelmän ehtoihin, myös asuntojen hintakehitykseen. Jotta asuntohintojen nousu pysyisi maltillisena, uudisasuntotuotannon on oltava riittävää ja kohdistuttava erityisesti niille paikkakunnille, joissa asuntojen kysyntä on suurta esimerkiksi muuttoliikkeen vuoksi. Lisäksi asuntotuotannon tulee ominaisuuksiltaan vastata ostajien tarpeita ja preferenssejä, jotta kysyntä ja tarjonta vastaavat toisiaan mahdollisimman hyvin.

2 Lakiesitysluonnoksessa monia hyvin ehdotuksia ASP-järjestelmän kehittämisestä

FA pitää esitettyjä muutoksia lähtökohtaisesti onnistuneina. Ne selkeyttävät ja parantavat ASP-säästäjän asemaa ja siten todennäköisesti lisäävät kiinnostusta säästämiseen. Samalla sääntely yksinkertaistuu hieman, vaikka se sisältääkin edelleen paljon yksityiskohtia, jotka edellyttävät kattavaa soveltamisohjetta.

FA:n mielestä on tärkeää selventää sitä, onko muutosten tarkoitus koskea soveltuvien osin myös nykyisin voimassa olevia säästösopimuksia (esimerkiksi ehdotus, jonka mukaan kaksi ASP-säästäjää voi yhdessä saada enemmän korkotukilainaa kuin yksin asunnon hankkiva). Takautuvaan soveltamiseen tarvitaan ohjeistusta, jotta tulkinta on mahdollisimman yksiselitteinen.

Toiseksi FA pitää tärkeänä, että pankeille annetaan riittävästi aikaa tehdä tarvittavat tietojärjestelmä- ja muut muutokset sekä kouluttaa työntekijöitään uusiin säännöksiin. Vähimmäisaikana voidaan pitää 6 kuukautta lainsäädännön hyväksymisestä.

Seuraavassa on tarkempia kommentteja eri ehdotuksiin:

- Säästösopimuksen yläikäraja: ikärajaa esitetään nostettavaksi nykyisestä 39 vuodesta 44 vuoteen. FA pitää muutosta hyvänä, koska moni hankkii ensiasuntonsa aiempaa vanhempana.

Säästösopimuksen yläikäraja on kuitenkin keinotekoinen ja rajaa enemmän tai vähemmän mielivaltaisesti osan ensiasunnon ostajista ASP-järjestelmän ulkopuolelle. Olisikin harkittava, voisiko yläikärajan kokonaan poistaa. Se yksinkertaistaisi sääntelyä ja samalla estäisi sen, että ASP-säästösopimuksen yläikäraja poikkeaa varainsiirtoverolain ensiasunnon verovapautta koskevasta ikärajusta.

- Korkotukilainan enimmäismäärä: lakiesitysluonnoksen mukaan korkotukilainaa voitaisiin myöntää enimmillään 50 prosenttia suurempana, jos kaksi asuntosäästäjää hankkii asunnon joko yhteisen asuntosäästösopimuksen tai erillisten sopimusten perusteella. FA:n mielestä ehdotus on itsessään hyvä ja kannatettava. Se kaipaa kuitenkin täsmentämistä.

Ensinnäkin, joko itse pykälässä tai perusteluteksteissä tulee selkeästi todeta, onko lainan oltava yhteinen vai voiko puolisoilla olla erilliset lainat. Viimeksi mainittu on nykyään yleistä. Lakiesitysluonnoksessa puhutaan nyt yhteisestä lainasta.

Toiseksi, ehdotuksen käytännön merkitys voi jäädä odotettua vähäisemmäksi silloin, kun asunto hankitaan erillisten asuntosäästösopimusten perusteella. Syynä ovat nykyisin voimassa olevat rajoitukset, joihin lakiesitysluonnoksessa ei ehdoteta muutoksia:

- Kunkin vuosineljänneksen osalta otetaan huomioon yhteenlaskettuja talletuksia lainan määrää laskettaessa enintään 3 000 euroa.
- Kummallakin säästäjällä tulee olla omia säästöjä 10 % oman osuutensa hankintahinnasta.

- ASP-lainan määrä lasketaan vähemmän säästäneen henkilön mukaan.

Jotta enimmäislainamäärän nostolla olisi toivottu vaikutus myös erillisten säästösopimusten tilanteessa, se edellyttäisi muutoksia myös edellä mainittuihin sääntöihin. FA ehdottaa harkittavaksi, että kahden säästäjän tilanteessa korotetaan vuosineljänneksen aikana huomioon otettavien talletusten määrää vastaavasti 50 prosentilla (eli 4 500 euroon).

Jos sääntöjä ei muuteta, tulee vähintään huolehtia siitä, ettei erillisten säästösopimusten ja yhteisen lainan tilanteessa säästäjille synny käsitystä, että lainan voi aina saada 50 prosenttia suurempana kuin yksittäisen säästäjän tilanteessa.

- Avopuolison rinnastaminen aviopuolisoon: lakiesitysluonnoksessa ehdotetaan, että 45 vuotta täyttänyt avopuoliso rinnastettaisiin asuntosäästösopimusta tehtäessä aviopuolisoon/rekisteröidyssä parisuhteessa elävään, jos puolisoilla on tai on ollut yhteinen lapsi tai he ovat olleet aiemmin keskenään avioliitossa tai rekisteröidyssä parisuhteessa. FA pitää tätä ehdotusta kannatettava.

FA haluaa kuitenkin huomauttaa, että pankin velvollisuutena on varmistaa, että laissa säädetyt edellytykset säästösopimuksen teolle täyttyvät. Käytännössä lakiesitysluonnoksen ehdotus tarkoittaisi siten avopuolisoiden osalta pankille lisätarkastusvelvollisuutta. Pankki voi tehdä väestötietojärjestelmään kyselyn asiakkaan lapsista ja mahdollisesta avioliitosta, mutta tällaista kyselyä saadaan nykyisin käyttää vain kuolemantapauksessa. Mikäli pankin on asuntosäästösopimusta tehtäessä selvítettävä, että asiakkaan avoliitto täyttyy laissa asetetut edellytykset, pankilla tulee olla mahdollisuus tehdä väestötietojärjestelmään kyselyitä nykyistä laajemmin. Tämä asia olisi otettava sääntelyssä huomioon ennen ehdotetun muutoksen voimaantuloa.

- Valtiontakauksen määrä: lakiesitysluonnoksessa ehdotetaan, että omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain mukainen valtion takausvastuun enimmäismäärä nostetaan 50 000 eurosta 60 000 euroon. FA pitää ehdotusta kannatettavana.

FA haluaa kuitenkin huomauttaa, että omistusasuntolainojen valtiontakauksiin sovellettava ohjeistus on vuosien saatossa tiukentunut, mikä on hankaloittanut takauksen käyttöä. Tiukka ohjeistus sitoo pankkien käsiä valtiontakausta myönnettäessä ja johtaa usein siihen, että on tarkoituksenmukaisempaa tarjota asiakkaalle pankin omaa tai muiden yksityisten toimijoiden tarjoamia takausvaihtoehtoja.

Esimerkiksi määritellesään lainanmyöntäjän velvollisuuksia suhteessa valtiontakaukseen Valtiokonttorin omistusasuntolainojen valtiontakauksiin sovellettava ohje (VK/179/00.00.01.06.01/2019) toteaa kohdassa 1.3, että lainansaajalla ei saa olla luottohäiriömerkintöjä. Jos muuten luottokelpoisella asiakkaalla on maksuhäiriömerkintä esimerkiksi yksittäisestä maksamatta jääneestä puhelinlaskusta, se voi merkitä, ettei valtiontakausta voida

myöntää. Lisäksi kyseinen ohje asettaa samaisessa kohdassa 1.3 lainanmyöntäjälle tiettyjä velvollisuuksia, joita on käytännössä huomattavan hankala, ellei jopa mahdotonta, noudattaa (ml. velvollisuus valvoa, että vakuuskohde on koko ajan täydestä arvostaan vakuutettuna kyseisen vakuutuksen kattaessa myös esimerkiksi luonnonilmiöt ja putkistovuodot).

Lisäksi valtioneuvoston ohje kieltää lainan marginaaliin sisällytettävän korkokaton. Jos asiakas haluaa korkokaton, hän joutuu valitsemaan kertamaksuisen korkokaton, jota taas ei saa lisätä lainan pääomaan vaan asiakas joutuu maksamaan sen erikseen. Sääntely siis kaventaa asiakkaan mahdollisuuksia valita itselleen sopivin vaihtoehto.

3 ASP-järjestelmän korkoparametrit kaipaavat päivittämistä

FA on pettynyt siihen, että nyt lausuntokierroksella olevassa lakiesitysluonnoksessa ei ehdoteta muutoksia ASP-järjestelmän korkoparametreihin. Nykyiset parametriarvot ovat peräisin 2000-luvun alkupuolelta, jolloin yleinen korkotaso oli merkittävästi nykyistä korkeampi.

Järjestelmää luotaessa ajatuksena oli, että sekä valtio että lainan myöntävä pankki palkitsevat ASP-säästäjää ja tarjoavat korkoihin liittyviä etuja tasapuolisesti. Nyt, kun korkotaso on nollassa tai 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 on hyvin epätodennäköistä, että korkotuen maksaminen realisoituu lähivuosien aikana. Korkean rajan vuoksi valtion korkotukea ei välttämättä mielletä enää todelliseksi eduksi eikä suojaksi korkotason nousua vastaan.

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

FINANSSIALA RY

Veli-Matti Mattila

johtaja, pääekonomisti