

Asia: VN/20470/2021

ASP-järjestelmän kehittäminen

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry kiittää mahdollisuudesta lausua otsikon asiassa, joka varsin paljon näkyy alamme edustajien tekemissä kaupoissa.

Suomalainen asuntomarkkina uhkaa polarisoitua voimakkaasti. Osin polarisaatiokehitys näkyy kaupunkien ja muun maan suuntaisena hintakehityksenä. Tämä iskee erityisesti nuoriin ensimmäistä asuntoaan hankkiviin.

Suomen kansallisvarallisuudesta kaksi kolmasosaa on kiinni kiinteistöissä, joista asuntoja on karkeasti ottaen kaksi kolmasosaa. Pienen kansantalouden haavoittuvuutta suojataan pitkäjänteisellä yksityisellä säästämällä ja varallisuuden kartuttamisella.

Kaupungistuminen jatkuu. Etenkin nuorten työpaikat löytyvä yhä useammin kaupungista. Tämä kiihdyttää asuntokysyntää ja nostaa hintoja, jos alueen uudisrakentaminen ei pysy samassa tahdissa. Elämän vakiintuminen tapahtuu yhä myöhemmin monen tekijän summana. Tällöin usein on asunnon tilantarve jo suurempi kuin alun perin ASP järjestelmän alkuaikoina.

Pankkien kyky luotottaa keskittyy myös kaupunkien keskustojen kohteisiin, joissa hintakehitys ja asunnon kunnan arviointi on suhteellisen riskitöntä.

Nämä tekijät ohjaavat ilman muuta rahoitusta toimivat ensiasunnon ostajat kalliimpien neliöiden äärelle. Tästä syytä on annettu esitys kokonaisuutena katsoen oikean suuntainen. Sen laatimisessa on pyritty oikeasuuntaisesti ratkomaan ongelmia, jotka ovat käytännössä muodostaneet vaikeita epäjatkuvuuskohtia aiemman sääntelyn takia. Tarkoitus ratkaista ensiasunnon ostajan rahoitusta on

nyt huomioitu paremmin, kun sääntelyn keskiössä on nyt ensiasunnon ostaja, aiemman rahoitusjärjestelmäkeskeisen ajattelun sijaan.

Asuntomarkkinoiden toimivuuden kannalta ASP-järjestelmän merkitys vuosittaisessa kauppamäärässä on vähäinen. Suurempi merkitys on sillä, miten tasaveroisesti eri ikäisillä, eri varallisuustilanteessa olevilla on mahdollisuus hankkia omistusasunto haluamaltaan alueelta.

Vaikutukset asuntomarkkinoihin

Pidämme arviota pääosin realistisena esityksen arvioita vaikutuksesta asuntomarkkinoihin sinänsä. Asunto hankintaan tarpeeseen, maksukyky vaikuttaa siihen, minkä hintaiseen asuntoon päädytään. Kahden hengen talouden mahdollisuudet suurempaan asuntoon ovat usein paremmat ja lopullinen valinta erityisesti sijainnin ja koon suhteen on edelleen useamman tekijän summa.

Korkotukilainan enimmäismäärä

ASP-lainojen nykyiset tiukat rajat ovat tehneet siitä epäedullisen vaihtoehdon, mistä syystä sitä on hyvä tarkastella aika ajoin. Olemassa olevat rajat kohdentavat asunnon haun vähäriskisille, halutuimmille alueille mm suurten kaupunkien keskustoihin. Näissä hintakatto tulee kuitenkin helposti vastaan ja näin ASP- järjestelmä jää näiltä osin usein vaihtoehdoksi muiden joukkoon.

Tällä hetkellä ASP-järjestelmän edut eivät pääse täyteen arvoonsa, vaan ensimmäinen asunto rahoitetaan useasti ilman ASP-järjestelmän tukia, vaikka säästäminen olisi aloitettu näihin tähdäten. ASP-järjestelmän valtiontukielementin merkitys tulee toki kasvamaan korkojen noustessa merkittävästi.

Ehdotettu 50 % korotus korkotukilainaan, kun ASP-säästäjiä on kaksi, on oikeansuuntainen mutta yhä epäreilu. Muutos tulisi toteuttaa täysimääräisenä, eli korkotukilainan olisi aina henkilökohtainen, eikä asuntokohtainen. Pariskuntien kannustaminen säästämiseen toteutuisi paremmin, jos korkotukea olisi mahdollisuus saada täydet 100 % molempien talletuspanoksen mukaisesti.

Mickelsson Annukka
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto