

Asia: VN/25579/2023

Luonnos hallituksen esityksestä laiksi asuntosäästöjärjestelmästä sekä siihen liittyviksi laeiksi

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriö on pyytänyt lausuntoa hallituksen esitysluonnoksesta laiksi asuntosäästöjärjestelmästä sekä siihen liittyviksi laeiksi. Kiitämme mahdollisuudesta lausua aiheesta ja esitämme lausuntona seuraavaa:

Pidämme asuntosäästöpalkkiojärjestelmän (ASP-järjestelmän) yleisiä lähtökohtia ja tavoitteita kannatettavina. Pitkäjänteistä asuntosäästämistä ja ensiasunnon ostamista on perusteltua edistää ja tukea ASP-järjestelmällä. Myös ASP-järjestelmän kehittämisen ja siihen liittyvän lainsäädännön uudistamisen yleiset tavoitteet ovat kannatettavia. Asuntosäästämistä, ensiasunnon ostamista ja omistusasuntolainojen valtioneuvoston takauksista koskevaa lainsäädäntöä on hyvä selkeyttää sekä asuntosäästäjien että luottolaitosten näkökulmasta.

Seuraavassa on tarkempia näkökohtia hallituksen esitysluonnoksen keskeisiin ehdotuksiin, jotka koskevat ASP-korkotukilainojen ja/tai valtioneuvoston takauksien omarahoitusosuutta, enimmäistakaisinmaksuaikaa, lyhennysvapaita ja alueellisia enimmäismääriä.

Pidämme perusteltuna säilyttää ASP-korkotukilainan vähimmäisomarahoitusosuus 10 prosentissa esitysluonnoksen mukaisesti. Vähimmäisomarahoitusosuuden pienentäminen nykyisestä voisi helpottaa ensiasunnon ostamista ASP-korkotukilainalla, mutta samaan aikaan se todennäköisesti suurentaisi lainamääriä ja kasvattaisi kotitaloussektorin velkaantumenoja ja jo ennestään suhteellisen suurta velkaantuneisuutta, joka on tunnistettu yhdeksi keskeiseksi rahoitusjärjestelmän vakautta uhkaavaksi tekijäksi Suomessa. Voimakkaasti velkaantuneet kotitaloudet ovat alttiita erilaisille talouden häiriöille, mikä voi kasvattaa koko talouden ja rahoitusjärjestelmän riskejä. Vähimmäisomarahoitusosuuden pienentäminen nykyisestä lisäisi myös valtioneuvoston takauksen määrää ja mahdollisia takausriskejä sekä suurempien lainamäärien myötä kasvattaisi valtion korkotukimenoja.

Pidämme myös perusteltuna ehdotusta säilyttää ASP-korkotukilainan ja valtiontakauslainan enimmäistakaisinmaksuaika 25 vuodessa lainan myöntöhetkellä. 25 vuoden enimmäistakaisinmaksuaikaa voidaan pitää perusteltuna yhdistettynä 10 prosentin omarahoitusosuuteen. Valtio tukee ASP-lainoja monin tavoin verrattuna tavallisiin ensiasuntolainoihin ja ottaa kantaakseen lainoihin liittyviä riskejä. Tämän vastapainona voidaan riskien pienentämiseksi pitää perusteltuna edellyttää ASP-lainanottajilta suurempaa omarahoitusosuutta ja lyhyempää enimmäistakaisinmaksuaikaa kuin tavallisia ensiasuntolainoja ottavilta. ASP-järjestelmän keskeisten tavoitteiden, muun muassa pitkäjänteiseen säästämiseen kannustamisen, voidaan katsoa toteutuvan myös tilanteessa, jossa asuntosäästäjä valitsee tavallisen ensiasuntolainan ja käyttää kertyneet asuntosäästötalletukset ensiasunnon ostamiseen. Valtaosa ensiasuntolainoista on tällä hetkellä enintään noin 25 vuoden pituisia ja luototussuhteeltaan enintään 90 prosentin suuruisia.

Pidämme perusteltuna rajoittaa lyhennysvapaita, sillä ne pitkittävät lainan takaisinmaksua, ylläpitävät velkaantuneisuutta ja kasvattavat koko laina-ajalta kertyviä korkomenoja. Koska lyhennysvapaaat voivat olla perusteltuja tilapäisiä joustokeinoja, pidämme mahdollisena, että lyhennysvapaiden enimmäiskesto pidennetään esitysluonnoksen mukaisesti kahdesta vuodesta neljään vuoteen siten, että yhtäjaksoinen lyhennysvapaa voi olla enintään kaksi vuotta. Jos lyhennysvapaiden enimmäiskesto pidennetään, tulisi kuitenkin harkita tiukempia rajoituksia niiden kestolle takaisinmaksun ensimmäisten vuosien aikana. Lisäksi olisi erityisen tärkeää varmistaa, että luotonantaja arvioi velallisen maksukyvyn huolellisesti ennen lyhennysvapaan myöntämistä.

Kannatamme ASP-korkotukilainan enimmäismäärän säilyttämistä mutta esitysluonnoksen mukaisesti pitää perusteltuna luopua alueellisista enimmäismääristä ASP-järjestelmän yksinkertaistamiseksi. On tärkeää, että asuntolainan enimmäismäärä perustuu ensi sijassa lainanottajan maksukyvyn ja rahoitettavan kohteen huolelliseen arviointiin.

Vähimmäisomarahoitusosuus ja Finanssivalvonnan suositus asuntolainanhakijoiden kuormitetusta enimmäisvelanhoitorasitteesta osaltaan rajoittavat lainan enimmäiskokoa ostettavan asunnon ja muiden vakuuksien sekä lainanhakijan käytettävissä olevien tulojen perusteella.

Pidämme perusteltuna sitä, että korkotukiaikana asunnon tulisi olla pääsääntöisesti lainansaajan omassa käytössä, kuten esitysluonnoksessa ehdotetaan. Tämä ehkäisee sitä, että ASP-järjestelmää väärinkäytettäisiin esimerkiksi asuntosijoitustoimintaan. On kuitenkin tärkeää, että järjestelmä tietyissä määrin sallii muutokset esimerkiksi lainansaajan elämäntilanteessa. Tästä syystä on perusteltua, että korkotukiaikana asunto voisi olla muussa käytössä enintään kaksi vuotta.

ASP-lainojen seurannan, analyysin ja valvonnan kannalta olisi hyvä, jos positiivisen luottotietorekisterin jatkokehityshankkeissa olisi mahdollista erotella ASP-lainat muista ensiasuntolainoista.

Kunnioitavasti

Hanna Freystätter

Toimistopäällikkö

Suomen Pankki

Samu Kärkkäinen

Ekonomisti

Suomen Pankki

Freystätter Hanna
Suomen Pankki

Kärkkäinen Samu
Suomen Pankki