

Asia: VN/25579/2023

Luonnos hallituksen esityksestä laiksi asuntosäästöjärjestelmästä sekä siihen liittyviksi laeiksi

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Asuntosäästämisestä yleisesti

Asuntosäästämisen tukeminen on perusteltua laajapohjaisen omistusasumisen mahdollistamiseksi. Omistusasuminen on halutuin asumisen muoto Suomessa myös nuorten keskuudessa. Asuntovarallisuuden jakautuminen laajasti eri väestöryhmiin ehkäisee varallisuuden keskittymistä ja edistää kansankapitalismia.

Omistusasumisen kynnystä on kuitenkin korotettu viime vuosina, kun asuntolainan korkovähennysoikeus poistui vuosittaisten leikkausten jälkeen kokonaan vuoden 2023 alusta ja ensiasunnonostajan varainsiirtoverovapaus lopetettiin vuoden 2024 alusta. Näin ollen asuntolainaa tarvitsevan ensiasunnon ostajan asema on heikentynyt asuntomarkkinoilla suhteessa sijoittajiin ja muuten valmiiksi varakkaisiin asunnonostajiin. Toimet vaikuttavat osaltaan vuokra-asumisen yleistymiseen Suomessa.

Vuokra-asuminen ei ole kuitenkaan yleistynyt kaikkien väestöryhmien keskuudessa, esimerkiksi korkeasti koulutettujen perheellisten omistusasuminen on pysynyt vakaana, kuten esitysluonnoksen kattavista analyyseistä käy ilmi. Vuokra-asumisen suosion nousun sijaan asuminen on siten ennemminkin eriarvoistunut, kun omistusasuminen ei ole väestöryhmissä yhtä laajapohjaista kuin aiemmin.

Veronmaksajain Keskusliitto pitää kannatettavana pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman tavoitetta yhteiskunnasta, jossa suomalaisilla on työllään ja säästämisellään mahdollisuus hankkia omistusasunto. Kun otetaan huomioon ensiasunnon varainsiirtoverovapauden poisto, joka oli vielä

vuonna 2023 noin 120 miljoonan verotuki ensiasuntoa ostaville (Verotuet 2023–2025*, valtiovarainministeriö 23.9.2024), hallituksen toimet kokonaisuudessaan pikemmin heikentävät kuin parantavat ensiasunnon ostajien asemaa ja hallitusohjelman tavoitetta ASP-järjestelmään liittyvistä positiivista muutoksista huolimatta.

ASP-järjestelmän lakimuutoksista

Kun ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapaus ja asuntolainan korkovähennys (oli korotettu ensiasunnosta) on poistettu, ainoa tuki ensiasuntoa tavoitteleville asuntosäästäjille on ASP-lainsäädäntö. Järjestelmän on yhä oleellisempaa olla toimiva, selkeä ja kaikkien asuntosäästäjien ulottuvilla, jotta se helpottaisi tavallisten asuntosäästäjien ja nuorten kotitalouksien mahdollisuuksia päästä kiinni omaan asuntoon ja kartuttaa näin varallisuuttaan.

Kuitenkin entiseen suoraviivaiseen ja yksinkertaiseen ensiasunnonostajan varainsiirtoverovapauteen nähden nykyinen ASP-lainsäädäntö ja tuen merkitys saattavat jäädä monille epäselviksi ja tuntemattomiksi. Tällöin kohderyhmästä vain osa hyötyy järjestelmästä, eikä sille asetettuja tavoitteita saavuteta laajasti. Voi siten olla, että ASP-järjestelmä jää vieraaksi juuri niille nuorille, joille siitä olisi eniten hyötyä.

ASP-säästämisen selkeyttäminen ja joustavoittaminen on kannatettavaa. Lähtökohtana pitäisi olla joustavuus, ei tiukat rajoittavat ehdot vailla erityisempiä perusteluita.

Esitysluonnoksen ehdotukset suoraviivaistavat ja luovat osittain joustoa järjestelmään. Positiivisia muutoksia ovat esimerkiksi laina-ajan lyhennysvapaiden keston pidentäminen sekä ASP-säästäjän ja lainanottajien kriteerien höllentäminen. Konkreettisten muutosten mittakaava on kuitenkin niin pieni, että asuntosäästämisen tuen ja kannusteiden ei voi merkittävästi ajatella paranevan niiden johdosta.

Rajoittavia kriteereitä voisi yhä höllentää esimerkiksi tekemällä ASP-tilin säästöaikaan liittyvistä säännöistä esitysluonnosta joustavampia. Koska nuorten tulot ja taloustilanne ovat tyypillisesti epävakaampia kuin vanhemmilla väestöryhmillä, heidän voi olla vaikeampi sitoutua kuukausittaiseen säästämiseen. Tältä osin siirtyminen jokseenkin joustavasta kahdeksan vuosineljänneksen säästövaatimuksesta 20 kuukauden säästövaatimukseen voi olla säästäjän kannalta askel huonompaan suuntaan.

ASP-lainan omarahoitusosuuden laskeminen nykyisestä ja ehdotetusta 10 prosentissa voisi olla perusteltua, Finanssivalvonnan säätämä lainakatto kun on ensiasunnon ostajilla 95 %. Esitysluonnoksessa korkeampaa omarahoitusosuutta perustellaan ASP-järjestelmän pitkäaikaiseen

säästämiseen liittyvällä tavoitteella. Kun ensiasunnon ostajan on maksettava varainsiirtovero säästöillään, tulee asunnon ostaakseen säästöjä kuitenkin olla vuodesta 2024 alkaen omarahoitusosuutta enemmän, eli 11,5 tai 13 prosenttia asunnon hinnasta. Etenkin Helsingissä ja muissa korkeiden vuokrien ja asuntohintojen kaupungeissa tällaisten säästöjen keräämiseen voi monella mennä huomattavankin pitkä aika. Yksi mahdollisuus olisi sallia pienempi omarahoitusosuus kyseisissä kasvukaupungeissa, joissa vakuusriskitkin ovat pienempiä.

Jouston ja kireiden kriteerien selvempää hölläämistä perustelisi myös se, että ASP-järjestelmän kustannukset ovat olleet maltillisia ja riskit pieniä. Esitysluonnoksesta käy ilmi, että ASP-lainoihin liittyviä takauskorvauksia on maksettu vuosina 2000–2023 yhteensä kuudessa tapauksessa, yhteensä 33 800 euroa 24 vuoden aikana. ASP-korkotukimenot taasen olivat vuodesta 2010 alkaen nollassa, kunnes korkojen noustua vuonna 2023 korkotukia maksettiin hiukan yli 4 miljoonaa euroa. ASP-säästämiseen liittyy myös verotuki, kun asuntosäästötalletukselle saatu korko ja lisäkorko ovat verovapaata tuloa. Vaikka tähän ei ehdoteta muutoksia, maksettujen korkojen määrän ja verotuen kokonaisuuttakaavan olisi hyvä käydä ilmi asuntosäästöjärjestelmän uudistamista koskevassa esityksessä.

Mikael Kirkko-Jaakkola

pääekonomisti

Kirkko-Jaakkola Mikael
Veronmaksajain Keskusliitto ry