

Asia: VN/25579/2023

ASP-lainsäädännön kehittäminen

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriö

ASP-lainsäädännön kehittäminen – VN/25579/2023

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 360 000 asuntoa. Nämä asunnot ovat lähes 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 570 000 asukasta. Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatieta vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa. Yhdistyksellämme on noin 30 900 jäsentä.

Suomen Vuokranantajat ry kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä.

Taustaa ASP-tilin hyödyllisyydestä yhteiskunnan vaurastumiselle

On yhteiskunnallisesti tärkeää mahdollistaa kansalaisten vaurastuminen monin eri keinoin. Kaikilla ei ole samoja lähtökohtia kartuttaa varallisuutta, ja ihmisillä on usein haasteita sitoutua pitkän aikavälin tavoitteisiin. ASP-tili on omiaan tukemaan suomalaisten varaustumista kokonaisvaltaisesti.

Suomen Vuokranantajat tukee hallituksen tavoitetta selkeyttää ja joustavoittaa ASP-lainsäädäntöä.

30-vuotinen laina ja lyhennysvapaiden joustavampi tarkastelu

Viime heinäkuussa voimaan tulleen lain mukaan uusien asuntolainojen takaisinmaksuaika saa olla enintään 30 vuotta. ASP-laina takaisinmaksuaika tulisi tältä osin yhdenmukaistaa muihin asuntolainoihin. Ei ole perusteltua, että tulokehityksen alkuvaiheessa olevien asunnonostajien kuukausittaista lainaerää pakotetaan lainsäädännöllä suuremmaksi. Vaikka keskimääräinen maksuaika onkin 21 vuotta, tulee säilyttää mahdollisuus myös 30-vuotiseen lainaan. Näin helpotetaan mahdollisuutta muuhun säästämiseen ja sijoittamiseen.

Tämänhetkinen lainsäädäntö mahdollistaa kahden vuoden lyhennysvapaat ja pidämme tätä riittävänä. Missään nimessä lyhennysvapaata ei tule kuitenkaan lyhentää. Myöntämisen perusteita sen sijaan tulee tarkastella ja lyhennysvapaiden käyttö tulee tehdä joustavaksi vastaamaan muita asuntolainoja. Mikäli taas lyhennysvapaita halutaan pidentää kahdesta vuodesta, tarkasteluun voidaan ottaa tarkemmat kriteerit.

Omarahoitusosuus ensiasunnon ostajan enimmäisluototussuhteen mukaiseksi

Kuten lyhennysvapaiden kohdalla, myös omasäästöosuus tulisi olla linjassa ensiasunnon ostajan enimmäisluototussuhteen kanssa. Nykyinen 10 % omarahoitusosuus tulisi korvata 5 % omarahoitusosuudella, jolloin oman asunnon psykologinen ja pääomallinen tavoitettavuus tulisi lähemmäksi. Finanssivalvonta päätti 20.12.2023 nostaa asuntolainakaton takaisin 90 prosenttiin ja tämä toimii yhtenä indikaationa edellytyksille nostaa ASP-lainan omarahoitusosuus 95 prosenttiin.

Mikäli muita joustomahdollisuuksia lisätään, ei se tarkoita, että valtioneuvoston määrää tulisi nostaa automaattisesti yhtenevästi. Nykyinen enintään 25 prosenttia lainasta, kuitenkin maksimissaan 60 000 euroa (1.1.2023 alkaen) näyttäytyy riittävänä. Valtio tuo indikaation tukemiselle, mutta tehtävä ei ole tukea koko lainaa. Lisäksi valtioneuvoston muodostuu haastavaksi realisoitilanteissa. Toisaalta ymmärrettävyyden ja selkeyden puolelta voisi olla perusteltua nostaa takausta omarahoitusosuuden mukaisesti, jolloin ei välttämättä tarvitse muita vakuuksia kuin ostettavan asunnon.

Aluerajoja tulee nostaa

Koska enimmäismääräisenä myönnettyt lainat ovat kuitenkin merkittävässä osassa myönnettyjä lainoja (kunnasta riippuen 19,91–43,97 %), on tärkeää nostaa rajoja edelleen

asunnon hankinnan mahdollistaviksi. Nykyiset rajat eivät vastaa todellisuutta. Lisäksi kahden henkilön tuomaa varmuutta maksukyvyistä ei huomioida riittävästi. Rajoja tulee nostaa sekä yhden että kahden hakijan osalta.

Ikäraajat tulee poistaa

Ihmisten lähtökohdat ovat hyvin erilaisia ja asunnon osto voi syystä tai toisesta tulla eteen joko jo 18-vuotiaana tai vuosikymmeniä myöhemmin. Kun ASP-järjestelmää kehitetään muuten toimivaan suuntaan, voi samalla poistaa ikäyrjinnän. Sekä ala- että yläikärajan voitaisiin poistaa. Näin nuoremmille asuntosäästäminen tuodaan lähemmäksi samaa viivaa muiden säästämismuotojen kanssa, ja samalla luodaan edellytykset ostaa asunto nuorena. Toisaalta asunnonostajien keski-ikä on nousussa ja vuokra-asumisen joustavuutta arvostetaan yhä enemmän. Siksi yläikärajan nosto tai poisto tulee joustaa näiden mukaisesti.

Yhteiskunnan vaurastuminen pienin askelin yhdessä ASP lainalla ja vaihtoehtoisilla sijoitusmuodoilla

Ensiasunnon ostajille tulee mahdollistaa monipuolinen sijoittaminen eri sijoitusmuotoihin. Asunnon ostamisen ohella tulee siis kannustaa myös muuhun pitkäjänteiseen sijoittamiseen ja säästämisen kaikenlaisista perhetaustoista ja varallisuusasemista riippumatta jo varhaisessa vaiheessa. Tämän mahdollistaminen myös pienentää riskiä valtioneuvoston realisoimisesta.

Kunnioitavasti,

SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

Eemeli Karlsson

Ekonomisti

eemeli.karlsson@vuokranantajat.fi

+358 44 283 6062

Karlsson Eemeli
Suomen Vuokranantajat ry