

Asia: VN/25579/2023

ASP-lainsäädännön kehittäminen

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Finanssiala ry

YM - Ympäristöministeriö

VN/25579/2023 - Lausuntopyyntö ASP-lainsäädännön kehittämisen suuntaviivoista

Finanssiala kannattaa esitettyjä suuntaviivoja mutta näkee niissä myös täydennettävää ja tilaa uusille avauksille

- Finanssiala ry (FA) kannattaa hallitusohjelman tavoitetta kehittää ASP-järjestelmää, jotta siitä tulee nykyistä joustavampi, kannustavampi ja selkeämpi.
- FA huomauttaa, että ASP-järjestelmää tulee tarkastella kokonaisuutena. Yleisten ehtojen parantaminen kokonaisvaltaisesti lisää järjestelmän elinvoimaisuutta ja houkuttelevuutta. Tarkastelu tulee tehdä niin, että se ottaa huomioon sekä lainanantajan että lainanottajan näkökulmat.

Laina-aika ja lyhennysvapaat

FA kannattaa lainan enimmäispituuden joustavoittamista kuten suuntaviivamuistiossa esitetään ja esittää laina-ajan nostamista maksimissaan 30 vuoteen nykyisen 25 vuoden sijaan. Myös valtioneuvoston tulisi yhdenmukaisuuden vuoksi olla 30 vuotta. Ensiasunnon ostajat ovat usein tulokehityksensä alkuvaiheissa, jolloin pidempi laina-aika olisi perusteltua mahdollistaen myös säästämisen lainan takaisinmaksun rinnalla.

Suuntaviivamuistiossa esiin nostettujen lyhennysvapaiden perusteiden ja määrän tarkastelu on myös FA:n mielestä tärkeää. Ylipäätään lyhennysvapaata koskevien sääntöjen joustavuutta tulisi lisätä. Nuoren/nuorehkon kuluttajan elämäntilanne saattaa vaatia pidemmän kuin kahden vuoden lyhennysvapaan, esimerkiksi perhevapaiden vuoksi. Nykyisellään lyhennysvapaan ottaminen voi nostaa lainan kuukausittaista maksuerää asiakkaan kannalta liian suureksi, koska laina-aika ei voi pidentyä.

Omasäästöosuus ja valtioneuvoston koko

FA ehdottaa lisäksi, että ASP-säästöjen vaadittu omasäästöosuus olisi jatkossa linjassa ensiasunnon ostajan lainakaton (enimmäisluototussuhteen) kanssa eli summa olisi 5 % nykyisen 10 % sijaan. Tämä mahdollistaisi pääsyn nopeammin kiinni omaan kotiin. Ensiasunnon ostajan lainakaton lakisääteinen perustaso on 95 %.

Lausunnolla olevassa suuntaviivamuistiossa todetaan, että ASP-järjestelmän keskeinen tavoite on pitkäjänteiseen säästämiseen kannustaminen. FA toteaa, että omasäästöosuuden laskeminen viiteen prosenttiin asunnon ostohinnasta toisi ASP-järjestelmän lähemmäs tavallista asuntolainaa heikentämättä olennaisesti kannustimia pitkäjänteiseen säästämiseen.

Tällä hetkellä ASP-korkotukilainassa valtioneuvostolla voidaan nostaa vakuuksien määrä 90 %:iin ostettavan asunnon hankintahinnasta. FA ehdottaa valtioneuvoston nostoa niin, että määrä nousee 95 %:iin, jolloin se olisi linjassa ehdotetun omasäästöosuuden alentamisen kanssa.

Toisaalta on syytä huomioida, että valtioneuvoston rahoittajan näkökulmasta haastava toimiensa toissijaisena takauksena, koska sen realisoitavuus vaatii käytännössä asiakkaan toteuttamista varattomaksi.

Korkosuojaus

FA:n mielestä olisi syytä selvittää mallia, joka mahdollistaisi lainalle erilaiset korkosuojausratkaisut. Tämä lisäisi selkeästi lainan käytettävyyttä ja joustavuutta.

Esimerkiksi myös korkoputkilaina voisi toimia osana ASP-korkotukilainaa. Jos asiakas maksaa pankin korkosuojauksesta lainan marginaalissa eikä erillisessä palkkiossa, korkosuojaus ei ole nykyäänöillä mahdollinen ASP-korkotukilainana. Korkoputken kautta voi saada turvaa korkojen nousua vastaan matalammalla korkotasolla verrattuna korkotuen maksamisen rajaan. Tämä olisi ensiasunnon ostajille hyvä lisäturva ASP-korkotuen ohella.

Myös varojen nostomahdollisuus poikkeustilanteissa olisi perusteltua sallia, jottei säästäminen katkeaisi ja säästämistä tarvitsisi aloittaa alusta.

Lainan enimmäismäärä

Lainan enimmäismäärien ja aluerajojen tarkastelun osalta FA toteaa, että aluejaoista ja enimmäismääristä luopumista tulisi selvittää. Aluejaot ovat keinotekoisia eivätkä välttämättä vastaa todellisuutta. Tämä yksinkertaistaisi ASP-järjestelmää.

Mikäli aluejaoista ja enimmäismääristä ei luovuta, FA toteaa, että kasvukeskuksissa enimmäismäärät voisivat olla nykyistä korkeammatkin. Samoin aluerajoja olisi hyvä tarkastella kasvukeskusten kehyskuntien osalta (esim. Tampereen ympärillä olevat paikkakunnat kuten Nokia; vastaavasti Turun seudulla Salo, Kaarina ja Naantali).

ASP-tili

Suuntaviivamuistiossa pyydetään ottamaan kantaa ensimmäisen talletuksen pakollisuuteen ASP-tiliä avattaessa. FA kannattaa ensimmäisen talletuksen pakollisuutta tässä yhteydessä. Tämän lisäksi kantaa pyydetään ottamaan asuntosäästötilin automaattiseen sulkeutumiseen, jos tietyssä ajassa säästöjä ei ole tehty lainkaan tai kun ensiasunto on ostettu. FA kannattaa tilin automaattista sulkeutumista, mutta toteutus vaatii tarkkaa suunnittelua. Olisi mm. määriteltävä, mikä on raukeamiseen vaadittu aika, jos tilille ei ole säästetty, ja mitkä ovat raukeamisen oikeusvaikutukset. Nämä tulisi kirjata lainsäädäntöön.

Lainsäädännössä tulee ottaa huomioon, että pankilla ei välttämättä ole kaikkia tarvittavia tietoja. Esimerkiksi tilanteessa, kun tili lopetetaan/tilisopimus raukeaa sen vuoksi, että ensiasunto on ostettu ilman ASP-lainaa, pankilla ei ole tietoa, onko asiakas ostanut tai muuten saanut (esim. perintönä) ensiasunnon ilman lainaa.

ASP-säästäminen

Suuntaviivamuistiossa pyydetään ottamaan kantaa siihen, tulisiko säästäminen sallia jatkossa kuukausittain. FA kannattaa kvartaalittaisesta säästämisvaateesta luopumista. Tämä selkiyttäisi ASP-järjestelmää. Tällöin ASP-lainan edellytykset täyttyisivät, jos vaadittu minimisäästösumma olisi säästettynä määritellyssä säästämisajassa. FA huomauttaa, että muutos vaatisi vähintään 12 kuukauden siirtymäajan, sillä siirtyminen vuosineljänneksittäisestä kuukausittaiseen säästämiseen edellyttäisi mittavia muutoksia tietojärjestelmiin.

Suuntaviivamuistiossa todetaan, että myös ASP-säästämisen ikärajojen muuttamista tai poistamista on tarkoitus arvioida lakimuutosten valmistelun aikana. FA toteaa, että ikärajat voitaisiin poistaa ja siten tehdä kokonaisuudesta yksinkertaisempi. Alaikärajan poisto mahdollistaa nuorille yhdenvertaisen säästämismahdollisuuden muiden kanssa ja myöhemmin mahdollisuuden hankkia oma asunto. Alle 18-vuotiaille se, että ASP-säästöjen tulee olla omalla työllä hankittuja varoja, on suurin rajoittava tekijä tällä hetkellä. FA:n mielestä tämän vaatimuksen voisi poistaa kokonaan. Erityisen tärkeää vaatimuksen poistaminen on siinä tapauksessa, että säästämisen alaikäraja poistuu. Mikäli vaatimusta ei poisteta, laissa olisi tarpeellista nimenomaisesti säätää, että pankilla ei ole velvollisuutta valvoa alaikäisen varojen alkuperää.

Myös lisäkoron kertymisen alkamisen ajankohta alaikäisen kohdalla pitäisi miettiä eli alkaako lisäkoron kertyminen talletuksen aloitushetkellä vai 18-vuotiaana. Säästäjien yhdenvertainen kohtelu edellyttäisi, että lisäkoron kertyminen alkaa tallettamisen aloitushetkestä.

FA suhtautuu positiivisesti rahasto- ja osakesäästämisen yhdistämiseen ASP-säästämiseen tilisäästämisen rinnalle. Asiaa tulisikin selvittää tarkemmin. Piensijoittamiseen kannustava lainsäädäntö tukisi suomalaisten varallisuuden kehittymistä ja ASPin kehittäminen tähän suuntaan voisi olla kannatettavaa, sillä se kannustaisi jatkamaan säästämistä ja sijoittamista asunnon ostamisen ohella. Se mahdollistaisi erilaisista perhetaustoista ja varallisuusasemasta lähtöisin oleville nuorille säästämisen mahdollisuudet jo aikaisessa vaiheessa taloustilanteesta riippumatta ja pitkäjänteisesti. Toisaalta tämän mahdollisuuden tulisi olla avoin kaikenikäisille ASP-säästäjille. Kukin pankki voisi itse päättää, minkälaisia säästämismuotoja se tarjoaa ASP-säästäjille.

Muiden säästämisen muotojen kuin tilisäästämisen kohdalla (rahastot, osakkeet) on mahdollista, että asunnon ostaja joutuu realisoimaan sijoitustuotteet tappiollisesti asuntokaupahetkellä, jos niiden tuottokehitys sattuu sillä hetkellä olemaan epäsuotuisa. Tämän estämiseksi olisi hyvä, että säästöjä tulee olla minimisäästöajan ASP-tilillä, jolloin säästäjälle jää enemmän pelivaraa säästöjen realisoimisen ajoittamiseksi. Vaihtoehtoiset säästämismuodot voisivat edellyttää esimerkiksi yllä mainituista kuukausisäästämisen rajoista luopumista.

FA esittää lisäksi, että hallitusohjelmassa esiin nostetun lapsen osakesäästötilin ja ASP-säästämisen kytkemistä toisiinsa selvitettäisiin. Näin säästötilistä voitaisiin tehdä ”kiitorata” asuntosäästämiseen ja lopulta oman asunnon hankintaan.

ASP-säästöille maksettavat korot

Suuntaviivamuistiossa on nostettu esiin myös ASP-säästöjen lisäkoron maksuaika ja -edellytykset. FA huomauttaa, että lisäkoron maksuaika on aiheuttanut pankeille turhaa valvontatyötä, ja tulisikin harkita lisäkoron maksamista nykyistä aikaisemmin. On käytännössä aika harvinaista, että kohde ei rakennu valmiiksi. Tällä hetkellä rakennuksen on oltava valmis ja loppukatselmus tehty, jotta ASP-ehdot täyttyvät ja ASP-tili voidaan lopettaa ja lisäkorko maksaa. Omakotirakentajan näkökulmasta lisäkoron olisi hyvä olla käytössä jo rakennusaikana rakentamisen kuluihin. Samoin on tapauksia, joissa loppukatselmuksen jälkeen ASP-tili on jäänyt lopettamatta, jolloin lisäkorko odottaa maksamista jopa vuosia rakennuksen valmistumisen ja taloon muuttamisen jälkeen. Selkeintä olisi, että ASP-tili voitaisiin lopettaa ja lisäkorko maksaa nykyistä aikaisemmassa vaiheessa.

ASP-tilin ja -lainan siirto toiseen pankkiin

Suuntaviivamuistiossa esitetään tarkasteltavaksi myös tilanteita, joissa ASP-laina siirretään toiseen pankkiin. ASP-tilin siirtoa varten toisesta pankista on nykyään saatava ASP-tiliotteet koko talletusajalta, joista näkyy: ASP-tilin avauspäivä, ASP-tilin osalliset, hyväksytyt talletuserät ja ASP-säästöjen määrä. ASP-lainan kohdalla tarvittavia tietoja ovat puolestaan: päivä, jolloin luottopäätös on tehty toisessa pankissa, luottoaika eli jäljellä oleva laina-aika sekä velkakirjan alkuperäinen nostokuukausi ja vuosi. Siirtävä pankki ilmoittaa korkotuen haussa tarvittavat tiedot vastaanottavalle pankille: alkuperäinen myönnetty määrä, alkuperäinen nostopäivä sekä ASP-tilin avauspäivä. Nykyinen malli on kankea ja edellyttää tarkkoja tietoja asiakkaan vanhasta pankista, sillä ASP-laina tulee siirtää identtisenä vanhasta pankista uuteen. Positiivisen luottotietorekisterin myötä nämä kaikki tiedot voisi saada sieltä sujuvasti.

FA kuitenkin huomauttaa, että vaikka tiedot tulevat positiiviseen luottotietorekisteriin nähtäväksi, niiden käyttökelpoisuutta vähentävät positiivisen luottotietorekisterin viiveet, jotka ovat noin 2–3 päivää. Rekisterin kehityksessä tulisi minimoida manuaalisen työn määrä lainan siirrossa pankista toiseen.

Säästöpalkkio

Suuntaviivamuistiossa nostetaan esiin myös mahdollisuus palauttaa vuosina 2009–2011 käytössä ollut asuntosäästöpalkkio. FA kannattaa asian selvittämistä. Palkkion uusi käyttöönotto voisi

osaltaan lisätä ASP-järjestelmän houkuttelevuutta. FA kuitenkin huomauttaa, että vanhaan asuntosäästöpalkkiomalliin palaaminen ei ole käytännöllisin ja paras ratkaisu, ja kannattaisikin selvittää muita keinoja kuin vanha manuaalinen tapa toteuttaa palkkio. Yksi vaihtoehto voisi olla rahallisen palkkion maksamisen sijaan alentaa varainsiirtoveroa tai korottaa valtiontakauksen määrää.

FINANSSIALA RY

Veli-Matti Mattila

Johtaja, pääekonomisti

Kettunen Jussi
Finanssiala ry