

Asia: VN/25579/2023

Luonnos hallituksen esityksestä laiksi asuntosäästöjärjestelmästä sekä siihen liittyviksi laeiksi

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Rakennusteollisuus RT ry kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi asuntosäästöpalkkiojärjestelmästä sekä siihen liittyviksi laeiksi.

Omistusasumiseen kannustamisesta

Suomen perustuslain 2 luvun 19 pykälän 4 momentin mukaan ”Julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä.” Kansalaisten asumisen omatoimisen järjestämisen tukemiseen liittyviä tuki- ja kannustinjärjestelmiä on vähennetty, kuten asuntolainakorkojen verovähennysoikeuden poistaminen ja ensiasunnonostajien varainsiirtoverovapaus. Edellä mainituilla toimilla on ollut vaikutusta siihen, että Suomessa ensiasunto hankintaa yhä vanhempana.

Rakennusteollisuus RT kannatamme kaikkia toimia, joilla edistetään kansalaisten omistusasuntoon pääsyä. Erityisesti ensiasuntoa ostavien kannalta kotitalouksien rahoitusongelmat viivästyttävät asunnon hankkimista. Tämä koskee erityisesti nuoria. Ensiasunnon ostajien keski-ikä on noussut jatkuvasti. Tällä on pitkäaikaista vaikutusta kotitalouksien taloudelliseen tilanteeseen ja varallisuuden kertymiseen, koska vuokra-asujilla asumiskustannusten osuus menoista on omistusasujia korkeampi.

Pitkällä aikavälillä omistusasuminen kartuttaa kotitalouden varallisuutta ja lisää taloudellista liikkumavaraa. Asunto on hyvin arvonsa säilyttävä vakuus, joka tulisi yleisestikin ottaa huomioon kotitalouksien velkaantuneisuutta arvioitaessa eikä asuntolainaa tulisi rinnastaa tämän vuoksi esimerkiksi kulutusluottoihin. Oma asunto on ollut ja jatkossakin on suomalaiselle hyvä sijoitus.

Yleistä asuntosäästöpalkkiojärjestelmästä

Tulevaisuudessa omarahoitusosuuden kasvattaminen tulee korostumaan omistusasunnon hankinnassa, ja ASP-järjestelmä helpottaa omarahoitusosuuden keräämisestä ja kannustaa siihen. Asuntosäästäminen kannustaa myös säästämään pitkäaikaisesti ja nuoresta alkaen, jolla voi parantaa omaa taloudellista asemaansa. Asuntosäästämisen kautta osa nuorista siirtyy vuokra-

asuntomarkkinoilta omistusasumiseen, mikä vapauttaa vuokra-asuntoja niitä tarvitsevien käyttöön. Myös asuntokauppakettijussa pienen ensiasunnon ostaminen käynnistää usein asuntojen ostoketjun. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä monipuolistaa asukkaan näkökulmasta asumisen vaihtoehtoja.

Yleistä lausunnolla olevasta esityksestä

Rakennusteollisuuden mielestä on tärkeää, että tuleva lainsäädäntö tukee ja parantaa nuorten ensimmäisen omistusasunnon hankintamahdollisuuksia. Asuntosäästöpalkkiolla kannustetaan nuoria säästämään omaan omistusasuntoon. Nyt lausunnolla olevan esityksen tavoitteena on aiempaa ymmärrettävämpi järjestelmä, jota kannatamme. Myös luottolaitosten näkökulma järjestelmän toimivuudessa on tärkeä. Kannatamme sitä, että esitettyyn lakiin kootaan kaikki asuntosäästämiseen liittyvät säännökset.

ASP-järjestelmän ikäraajat

Lakiesitysluonnoksen mukaan asuntosäästäjäksi voisi ryhtyä 18–44-vuotias, ja tietyin edellytyksin myös alle 18-vuotias. Rakennusteollisuus kannattaa esitystä ASP-järjestelmän alaikärajan poistamisesta. Mielestämme tulee harkita myös ASP-järjestelmän nykyisen 44 vuoden yläikärajan poistamista. Asunnonostajien keski-ikä on noussut, josta syystä myös yläikärajan poisto toisi joustoa järjestelmään. Tämä parantaisi yhdenvertaisuutta asumismuotojen valinnassa ja parantaisi samalla myös eri ikäisten ja eri elämäntilanteissa olevien kansalaisten mahdollisuuksia omistusasumiseen.

Laina-aika ja lyhennysvapaa

Rakennusteollisuus katsoo, että myös ASP-lainassa käytössä oleva 25 vuoden enimmäismaksuaika tulisi nostaa kuluttajansuojalain muille asuntolainoille määrittämälle tasolle, joka on vuodesta 2023 ollut 30 vuotta.

Kannatamme lyhennysvapaan pidentämistä nykyisestä kahdesta vuodesta neljään vuoteen koska se tuo joustoa eri elämäntilanteissa kuten esim. tarpeessa muuttaa väliaikaisesti opiskelujen vuoksi toiselle paikkakunnalle.

ASP-säästäjäksi ryhtyminen

Rakennusteollisuus kannattaa sitä, että jatkossa vastikkeeton asunnon tai kiinteistön saanto ei estäisi asuntosäästämisen aloittamista tai lainan saamista. Esityksen johtopäätös siitä, että esimerkiksi perintönä saatu asunto tai kiinteistö voi sijainniltaan tai muilta ominaisuuksiltaan olla sellainen, että se ei sovellu saannon saajan tarpeisiin.

Kannatamme myös sitä, että olemassa olevaan asuntosäästösopimukseen voisi liittyä viimeistään ennen viimeistä talletusta toinen ensiasunnon ostaja riippumatta iästä tai suhteesta asuntosäästäjään.

Asuntosäästämisen vähimmäisaika

Rakennusteollisuuden mielestä asuntosäästämisen vähimmäisajan laskeminen kuukausina vuosineljännesten sijaan vastaisi paremmin kotitalouksien kuukausittaisia tuloja ja menoja sekä niiden suunnittelua.

Maksettava lisäkorko

Mielestämme asuntosäästötalletuksen lisäkoron maksattaminen kaupanteon yhteydessä on kannatettavaa, sillä se lisää asunnonostajan taloudellista liikkumatilaa kaupanteon hetkellä.

Varainsiirtoverosta ja sen huomioimisesta

Kuluvan vuoden eli vuoden 2024 alusta poistettu ensiasunnon ostajan verovapaus vaikutti negatiivisesti ensiasunnon ostajan asemaan. Mielestämme ASP-asuntolainan määrään tulee voida sisällyttää varainsiirtovero.

Asunnon käyttötarkoitus

Rakennusteollisuus kannattaa sitä, että jatkossa ASP-lainalla ostettu asunto voisi olla korkotukiaikana muussa käytössä enintään kahden vuoden ajan ilman erityistä syytä.

Omarahoitusosuus

Asuntosäästötalletusten sekä niille suoritettavan koron ja lisäkoron yhteismäärän on kaupantekohetkellä vastattava vähintään kymmentä prosenttia asunnon hankintahinnasta. Rakennusteollisuus esittää, että omarahoitusosuuden suuruus on viisi prosenttia asunnon hankintahinnasta.

Valtiontakauksen suuruus

Esityksen mukaan valtio on vastuussa luottolaitoksen myöntämän asuntolainan siitä osasta, joka vastaa enintään 90 prosenttia asunnon hankintahinnasta ja enintään 25 prosenttia asuntolainan kulloinkin jäljellä olevasta pääomasta. Rakennusteollisuus esittää, että lainatakauksen tulee olla 95 prosenttia, jotta se olisi riittävä.

Asuntosäästötalletukselle maksettava korko

Rakennusteollisuus pitää tärkeänä, että asuntosäästötalletukselle myöhemmin asetuksessa säädettävä korko ja lisäkorko on houkutteleva, jotta se kannustaa pitkäaikaissäätämiseen.

Helsingissä 11.10.2024

Anu Kärkkäinen

Rakennusteollisuus RT

Kärkkäinen Anu
Rakennusteollisuus RT ry