



Lausuntoyhteenveto

25.3.2024

VN/25579/2023
VN/25579/2023-YM-18

ASP-järjestelmän kehittämisen suuntaviivat

ASP-lainsäädännön kehittämisen suuntaviivamuistio oli lausuntokierroksella 1.2.2024–1.3.2024. Muistioon oli koottu muutosehdotuksia ja kehittämistarpeita, joita lainvalmisteluhankkeessa arvioidaan. Lausuntokierroksen tavoitteena oli viestiä meneillään olevasta lainvalmistelutyöstä ja tarjota sidosryhmille mahdollisuus tuoda esiin näkemyksiään ja vaikuttaa valmisteluun varhaisessa vaiheessa.

Muistiossa on todettu, että eri vaihtoehdoista on tarkoitus valita ASP-järjestelmän toimivuuden ja asuntosäästämiseen kannustavuuden näkökulmasta paras kokonaisuus. Kaikkia listattuja ehdotuksia ei sellaisenaan ole tarkoitus toteuttaa, vaan tavoitteena on tasapaino ensiasunnon ostajien ja pankkien näkökulmista ja toisaalta valtion riskien hallinta ja tuen tehokas kohdentuminen.

Lausunto pyydettiin 26 vastaanottajalta, joista 16 vastasi pyyntöön. Yksi vastaanottaja ilmoitti, ettei se anna lausuntoa. Lausuntopyyntö julkaistiin Lausuntopalvelussa, jossa mahdollisuus antaa lausunto oli myös niillä, joilta lausuntoa ei nimenomaisesti pyydetty. Lausuntoja saatiin yhteensä 15.

Yleiset kommentit

Lausunnonantajat kannattivat ASP-järjestelmän kehittämistä ja lainsäädännön uudistamista kokonaisuutena. Säännösten kokoamista yhteen lakiin ja asetukseen pidettiin toimivana ratkaisuna ja lakien päivitystä vastaamaan lakiteknisesti nykyisiä vaatimuksia ja esimerkiksi salassapitosäännöksiä tarpeellisenä. Yleisesti pidettiin hyvänä sitä, että ASP-järjestelmää kehitetään vastaamaan paremmin ensiasunnonostajan tarpeisiin. Helsingin kaupungin lausunnossa todettiin, että asumisen eri vaihtoehdot ja mahdollisuus omistusasumiseen ovat myös asuntopoliittisesti tärkeitä.

Lausunnonantajat tunnistivat sen, että edelleen suuri osa suomalaisista nuorista haaveilee omistusasumisesta, mutta nuorten mahdollisuudet ensiasunnon ostoon ovat heikentyneet viime vuosina ensin hintojen ja myöhemmin korkojen nousun myötä. Suomen Nuorisovaltion kattojärjestö Allianssi kiinnitti huomiota siihen, että nuorten omistusasuminen on vähentynyt merkittävästi ja oman kodin ostaminen on aiempaa vaikeampaa. Rakennusteollisuus RT ry huomautti, että omistusasunnon hankinnan ei-toivotulla viivästymisellä on pitkäaikaisia vaikutuksia kotitalouden asumisuralle ja taloudelliselle tilanteelle.

Lausuntopalautteen perusteella ensimmäisen omistusasunnon hankintamahdollisuuksien parantaminen nähdään edelleen oikeana tavoitteena. Veronmaksajain keskusliitto totesi, että ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapauden ja asuntolainan korkovähennysoikeuden poistamisen jälkeen ASP-järjestelmä on ainoa tuki ensiasunnonostajille. Kuntaliiton lausunnon mukaan ASP-järjestelmän kehittäminen selkeämmäksi ja ajantasaiseksi on tärkeää, jotta pitkäjänteinen säästäminen säilyy yhtenä asunnon hankkimisen väylänä. Nuorisovaltion NAL totesi, että ASP-säästäminen on nuorten keskuudessa tuttua ja suosittua, joten ASP-järjestelmä on myös oikea kanava tukea nuorten omistusasuntojen hankkimista. Allianssi korosti lausunnossaan myös, että lainsäädäntöä uudistettaessa on erittäin tärkeää kuulla nuoria.

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Ympäristöministeriö

PL 35
00023 Valtioneuvosto

Käyntiosoite
Besöksadress
Office

Aleksanterinkatu 7
Helsinki

Puhelin
Telefon
Telephone

0295 16001
+358 295 16001

Faksi
Fax
Fax

09 1603 9320
+358 9 1603 9320

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet

kirjaamo.ym@gov.fi

Asuntosäästäminen

Asuntosäästämisen aloittamisen ikäraajat

Useat lausunnonantajat kannattivat joko asuntosäästämisen aloittamisen alaikärajan, yläikärajan tai molempien poistamista sekä luopumista vaatimuksesta, että alaikäisen säästöjen tulee olla omalla työllä hankittuja varoja. Kiinteistönvälitysalan keskusliiton lausunnossa todettiin, että ensiasuntoon säästämisen kohdalla ikäraajat ovat keinotekoiset ja tarpeettomat. Kiinteistöliiton mielestä asuntosäästö-palkkiojärjestelmästä tulisi kehittää yleinen ensiasunnon hankintaa tukeva järjestelmä poistamalla säästösopimuksen teon ala- ja yläikäraajat. Tämä lisäisi yhdenvertaisuutta asumismuotojen valinnassa parantaen erilaisessa elämäntilanteissa olevien ja kaiken ikäisten ihmisten mahdollisuuksia omistusasumiseen. Järjestelmän laajentaminen koskemaan kaikenikäisiä lisäisi kotitalouksien ennakkosäästämistä omistusasunnon hankintaan hilliten samalla kotitalouksien ylivelkaantumista. Yläikärajan poisto ei olisi radikaali muutos, sillä tälläkin hetkellä säästämisen voi aloittaa ja asplainan saada pitkälti yli 40-vuotiaana. Myös Allianssin näkemyksen mukaan alaikärajan voitaisiin poistaa, sillä se rajoittaa nuoren mahdollisuuksia ASP-säästämiseen. Sen sijaan yläikärajan poistoon Allianssi suhtautui varauksella, sillä edelleen on perusteltua tukea nimenomaan nuorten mahdollisuuksia oman asunnon hankkimiseen.

Myös lisäkoron kertymisen alkamisen ajankohta alaikäisen kohdalla tulisi muutaman lausunnonantajan mukaan arvioida uudelleen. Säästäjien yhdenvertainen kohtelu edellyttäisi, että lisäkoron kertyminen alkaa tallettamisen aloitushetkestä.

Valtiovarainministeriö katsoi lausunnossaan, että olisi arvioitava, onko ikärajojen muuttamisella ja uusien ikäryhmien saamiselle tuen piiriin aitoa tarvetta. Ensiasunnon ostajien keski-ikä ei puolla yläikärajan poistamista. Helsingin kaupunki pitää nykyisiä ikärajoja, 15–44-vuotta, tarkoituksenmukaisina.

Finanssiala FA ry:n lausunnossa todettiin, että jos säästämisen alaikäraja poistuu, tulisi luopua vaatimuksesta, että alle 18-vuotiaiden ASP-säästöjen tulee olla omalla työllä hankittuja varoja. Myös Kiinteistöliitto huomautti, että asuntosäästäjälle voi kertyä varoja myös muusta kuin tallettajan omalla työllä ansaitsemista varoista. Tällaisia voivat olla esimerkiksi opintoihin liittyvät stipendit, saadut perintövarat tai saadut verovapaat rahalahjat ja ne tulisi hyväksyä ASP-säästöiksi. Valtiovarainministeriö puolestaan katsoi, että ASP-järjestelmän säästöjen tulisi vastaisuudessaakin perustua henkilön itse ansaitsemiin varoihin.

Säästäminen kuukausittain vai kvartaaleittain

Osa lausunnonantajista kannatti siirtymistä kuukausittaiseen säästämiseen. Kiinteistönvälitysalan keskusliitto ja FA arvioivat, että kuukausittainen säästäminen olisi tärkeä ASP-järjestelmää selkeyttävä muutos. Toisaalta Allianssi ja NAL arvioivat, että nykyinen kvartaaleittain säästäminen olisi kuukausittaista säästämistä joustavampaa. FA huomautti, että siirtyminen kuukausittaiseen säästämiseen edellyttäisi mittavia muutoksia tietojärjestelmiin ja vähintään 12 kuukauden siirtymäajan.

Ensimmäinen talletus pakollinen ja tilin automaattinen sulkeutuminen

Kiinteistöliitto ja FA kannattivat ensimmäisen asuntosäästötalletuksen säätämistä pakolliseksi. FA kannatti myös ASP-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. Lisäksi pankilla ei välttämättä ole kaikkia tarvittavia tietoja esimerkiksi tilanteessa, kun tili lopetetaan tai tilisopimus raukeaa sen vuoksi, että ensiasunto on ostettu tai peritty ilman ASP-lainaa. FA toi esiin myös, että varojen nostomahdollisuus poikkeustilanteissa olisi perusteltua sallia, jottei säästäminen katkeaisi ja säästämistä tarvitsisi aloittaa alusta.

Osake- ja rahastosäästämisen yhdistäminen asuntosäästämiseen

Osa lausunnonantajista suhtautui myönteisesti rahasto- ja osakesäästämisen yhdistämiseen ASP-säästämiseen tai ainakin ehdotuksen selvittämiseen tarkemmin. FA kuitenkin tunnisti mahdollisuuden, että asunnon ostaja voi joutua realisoimaan sijoituksensa tappiollisesti asuntokauppahetkellä. Tämän estämiseksi olisi hyvä, että säästöjä tulee olla minimisäästöajan ASP-tilillä, jolloin säästäjälle jää enemmän pelivaraa säästöjen realisoimisen ajoittamiseksi. Vaihtoehtoiset säästämismuodot

voisivat edellyttää kuukausisäästämisen rajoista luopumista. Lisäksi FA esitti, että hallitusohjelmassa esiin nostetun lapsen osakesäästötilin ja ASP-säästämisen kytkemistä toisiinsa selvitettäisiin.

Suomen vuokranantajat ry totesi, että 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. Myös Veronmaksajain keskusliitto katsoi, että erityisesti korkojen noustua ASP-säästöille maksettavia korkoja tai mahdollisuutta säästää osittain muihin rahoitusinstrumentteihin on tarpeen tarkastella.

Valtiovarainministeriö suhtautuu kielteisesti ASP-säästämisen yhdistämiseen osake- ja rahastosäästämiseen. Muutos tekisi järjestelmästä monimutkaisemman ja siihen sisältyisi huomattavasti nykyistä ASP-säästötiliä suurempia riskejä. Osake- ja rahastosäästämiseen sisältyvän arvovaihtelun vuoksi ASP-säästötiliille nykyisin maksettavaa talletuskorkoa ei näille sijoituksille voitaisi maksaa. ASP-säästämisen etuna verrattuna osakesäästämiseen on tuottojen ennakoitavuus. Osake- ja rahastosäästämiseen sisältyy huomattavasti suurempia riskejä, joita kompensoivat historiallisesti säästötiliä korkeammat odotetut tuotot.

Omasäästöosuus ja vähimmäissäästöaika

Näkemykset omasäästöosuudesta jakaantuivat. Useat lausunnonantajat pitivät nykyistä 10 prosentin omasäästöosuutta korkeana verrattuna ensiasunnon ostajien 95 prosentin lainakattoon. Pienempi omasäästöosuus mahdollistaisi nopeammin pääsyn kiinni omaan kotiin ja toisi ASP-lainaa lähemmäs tavallista asuntolainaa, FA:n mukaan heikentämättä olennaisesti kannustimia pitkäjänteiseen säästämiseen. Myös NAL:n mukaan ASP-lainakaton nostaminen 95 prosenttiin madaltaisi asuntosäästämisen kynnyksiä ja mahdollistaisi omistusasunnon hankkimisen nuorempina. Tampereen kaupunki ehdotti, että omasäästöosuuteen ja vähimmäissäästöaikaan liittyvän tarkastelun yhteydessä tutkittavaksi myös mekanismeja, jossa pidempi säästöaika tuottaisi säästäjälle lisäetua.

Osa lausunnonantajista pitäytyisi nykyisessä 10 prosentin omasäästöosuudessa, varsinkin jos järjestelmää kehitetään muilta osin. Valtiovarainministeriön lausunnossa todettiin, että omasäästöosuuden lasku vaikuttaisi myös vähimmäissäästöaikaan sekä myönnettävän valtiontakauksen määrään ja sitä kautta valtion kantamiin riskeihin. ASP-lainaan liittyy nykyisellään useita tukielementtejä, joita tavalliseen asuntolainaan ei sisälly ja jotka tekevät ASP-säästämistä houkuttelevamman vaihtoehdon. Valtiovarainministeriö näkee, että vastapainona riskien siirrosta valtiolle voidaan vaatia ASP-säästäjiltä korkeampaa omasäästöosuutta. ASP-lainaehdot ei valtiovarainministeriön mukaan ole syytä vertailla tavalliseen asuntolainaan, eikä ole myöskään tavoiteltavaa muuttaa ASP-lainaa tavallisen lainan kaltaiseksi siirtäen valtiontakauksen piiriin enemmän lainanottajia, joilla olisi mahdollisuus saada tavallinen laina.

Edelleen valtiovarainministeriö totesi, ettei pitkäaikaiseen säästämiseen kannustamisen näkökulmasta vähimmäissäästöajan lyhentäminen ole tarkoituksenmukaista. Esitystä olisi hyvä arvioida siitä näkökulmasta, että edistääkö lyhyempi vähimmäissäästöaika tuen oikeudenmukaista kohdentumista. ASP-säästämisen pitkä vähimmäissäästöaika voi tehdä ASP-järjestelmästä vähemmän houkuttelevan asuntosäästämisen keinon, sillä se voi viivästyttää asunnon hankintaa. Vastaavasti asuntokauppa voi toteutua nopeammin erityisesti niiden säästäjien kohdalla, joiden taloudelliset valmiudet asuntolainaa varten säästämiseen ovat muita ASP-säästäjiä paremmat.

Lainan myöntäminen

Lisäkoron maksaminen

FA huomautti, että lisäkoron maksuaika on aiheuttanut pankeille turhaa valvontatyötä, ja tulisivat harkita lisäkoron maksamista nykyistä aikaisemmin. 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

FA:n mukaan ASP-tilin tai -lainan siirto pankista toiseen on kankeaa ja edellyttää tarkkoja tietoja asiakkaan vanhasta pankista, sillä ASP-laina tulee siirtää identtisenä vanhasta pankista uuteen. FA ehdotti positiivisen luottotietorekisterin hyödyntämistä tietojen välittämiseen.

Korkotukilainan enimmäismäärät

Lausuntopalautteen perusteella korkotukilainan enimmäismäärien tulee seurata hintatason muutoksia. Esimerkiksi NAL piti tärkeänä, että korkotukilaina on riittävällä tasolla ja kaikilla olisi mahdollisimman yhdenvertaiset mahdollisuudet ja kannustimet asuntosäästämiseen ja omistusasunnon hankkimiseen, myös alueilla, joissa asuntojen hinnat ovat korkeat. Helsingin kaupunki katsoi, että voisi olla tarkoituksenmukaista yhdistää alueita koskemaan esimerkiksi työssäkäyntialueita, mikä toisi joustoa elämäntilanteen muuttuessa. Samalla on kuitenkin ensiarvoisen tärkeää huomioida myös, että kotitalouksien velkataakka ei nouse liian korkeaksi ja riskejä hallitaan, etenkin korkean hintatason Helsingissä. Kiinteistövälytysalan keskusliitto totesi, että aluejaot ovat epäselviä ja niiden suhteet muuttuvat, mikä tekee järjestelmästä vaikeammin hahmotettavan.

Lainan enimmäismäärien ja aluerajojen tarkastelun osalta FA totesi, että aluejaoista ja enimmäismääristä luopumista tulisi selvittää ASP-järjestelmän yksinkertaistamiseksi. Mikäli aluejaoista ja enimmäismääristä ei luovuta, FA toteaa, että kasvukeskuksissa enimmäismäärät voisivat olla nykyistä korkeammakin. Samoin aluerajoja olisi hyvä tarkastella kasvukeskusten kehyskuntien osalta. Kiinteistöliiton mielestä korkotukilainan enimmäismääristä ja aluerajoista voitaisiin luopua, koska ne eivät riittävän joustavasti ota huomioon asuntomarkkinoiden hintakehitystä. Rajojen poistaminen yksinkertaistaisi ja selkeyttäisi järjestelmää. Käytännössä pankkien suorittamana stressitestaus lainanottajan maksukyvyistä ja vakuuksien riittävyyden arviointi rajaa lainan enimmäismäärää riittävästi.

Valtiovarainministeriö näkee edelleen perusteltuna nykyiset alueelliset erot enimmäislainamäärissä. ASP-korkotukilainan enimmäismäärien korotukset tulisi ensisijaisesti sitoa jo toteutuneeseen asuntojen hintojen kehitykseen, jotta järjestelmällä ei annettaisi etupainotteista signaalia asuntojen hintojen korotusvarasta. Enimmäismääristä luopuminen lisäisi valtion riskiä molemmissa vaihtoehdoissa, sillä lopulliset lainamäärät olisivat suurempia ja lisäisivät todennäköisesti maksuongelmien ja takausvastuun realisoitumisen riskejä.

Korkotuki ja korkosuojaus

FA:n mielestä olisi syytä selvittää mallia, joka mahdollistaisi lainalle erilaiset korkosuojausratkaisut. Tämä lisäisi selkeästi lainan käytettävyyttä ja joustavuutta. Esimerkiksi korkotukilaina voisi toimia osana ASP-korkotukilainaa. Tampereen kaupunki ehdotti, että ASP-järjestelmän kannustavuutta voitaisiin lisätä sitomalla omavastuukoron määräytyminen kulloinkin vallitsevaan korkotasoon, jolloin asuntolainalle maksettaisiin ja saataisiin korkotukea myös korkotason ollessa matala. Myös vapaaehtoista korkosuojausta korkotuen ohella olisi tarpeen selvittää.

Valtiovarainministeriö suhtautuu kriittisesti korkosuojaustuotteiden tai muiden pankkien myymien tuotteiden yhdistämiseen valtion tukemaan lainaan. Valtiovarainministeriö nosti esiin myös sen, että laina, jossa on vain osaan lainapäätösistä korkotukea ja valtioneuvoston voimaantulo voi olla lainanottajalle hankalasti ymmärrettävä.

Enimmäislaina-aika

Useat lausunnonantajat kannattivat laina-ajan pidentämistä 25 vuodesta 30 vuoteen. Myös valtioneuvoston tulisi silloin yhdenmukaisuuden vuoksi olla 30 vuotta. Ensiasunnon ostajat ovat usein tulokehityksensä alkuvaiheissa, jolloin pidempi laina-aika olisi perusteltua mahdollistaen myös säästämisen lainan takaisinmaksun rinnalla.

Kiinteistöliitto ja valtiovarainministeriö katsoivat, että nykyinen 25 vuoden enimmäislaina-aika on riittävä. Kiinteistöliitto totesi, että lainanottajan kokonaiskorkokulujen kannalta 18–20 vuoden laina-aika on optimaalinen. 30 vuoden laina-aika ei tuota merkittävästi alempia kuukausimaksueriä, mutta kasvattaa laina-ajan kokonaiskorkokuluja. Kiinteistöliitto kannatti laina-ajan joustavuuden lisäämistä muilla keinoilla kuin enimmäislaina-aikaa pidentämällä.

Asuntosäästöpalkkio

Suuntaviivamuistiossa nostetaan esiin myös mahdollisuus palauttaa viimeksi vuosina 2009–2011 käytössä ollut asuntosäästöpalkkio. FA kannatti asuntosäästöpalkkion palauttamisen selvittämistä valmistelussa. Myös Kiinteistöväylitysalan keskusliitto toteaa, että asuntosäästöpalkkio voisi osaltaan lisätä ASP-järjestelmän houkuttelevuutta. FA kuitenkin huomauttaa, että vanhaan asuntosäästöpalkkiomalliin palaaminen ei ole käytännöllisin ja paras ratkaisu ja kannattaa muita keinoja. Yksi vaihtoehto voisi olla rahallisen palkkion maksamisen sijaan alentaa varainsiirtoveroa tai korottaa valtiontakauksen määrää.

Valtiontakaus

FA ehdotti valtiontakauksen nostoa niin, että määrä nousee 95 prosenttiin, jolloin se olisi linjassa ehdotetun omasäästöosuuden alentamisen kanssa. Toisaalta Suomen vuokranantajat ry toi esille sen, että jos muita joustomahdollisuuksia lisätään, valtiontakauksen enimmäismäärää ja -osuutta ei välttämättä tarvitse nostaa. Toisaalta ymmärrettävyyden ja selkeyden vuoksi voisi olla perusteltua nostaa takausta omarahoitusosuuden mukaisesti, jolloin ei välttämättä tarvitse muita vakuuksia kuin ostettavan asunnon. Valtiontakaukseen liittyen FA huomautti myös, että valtiontakaus on rahoittajan näkökulmasta haastava toimiessaan toissijaisena takauksena, koska sen realisoitavuus vaatii käytännössä asiakkaan toteamista varattomaksi.

Valtiovarainministeriö suhtautuu kielteisesti valtiontakauksen enimmäismäärän nostoon nykyisessä talouden tilanteessa, jossa valtion kyky kantaa riskejä on heikon talouskasvun ja velkaantuneisuuden myötä heikentynyt. Jos takaus olisi rajattu vain tiettyyn osaan lainasta, vaikka enimmäismäärää ei olisi, kokonaislainamäärän nousu velallisella lisää riskejä myös valtion takausvastuun realisoitumisen osalta. Maksuttomia takauksia ei tule laajentaa ASP-järjestelmän ulkopuolelle. ASP-lainoissa tulee säilyttää korkotuki, sillä perinteisiä pankin tarjoamia korkosuojaustuotteita ei voida yhdistää valtiontakaamaan lainaan. Lisäksi valtiovarainministeriön näkemyksen mukaan tulee säilyttää nykyinen menettely, jossa vakuuskohde tulee realisoida ja velallisen maksukyvyttömyys todeta ennen takauskorvauksen hakemista. Tämän edellytyksen voidaan arvioida kannustavan rahoituslaitosta toimimaan maksuvaikeustilanteissa vastuullisesti ja ratkaisuhakuisesti.

Muutokset laina-aikana ja lyhennysvapaat

Lähes kaikki lausunnonantajat näkivät muutokset, jotka lisäävät järjestelmän joustavuutta laina-aikana, tärkeinä asunnonostajien ja asuntomarkkinoiden kannalta. Esimerkiksi NAL totesi, että laina-aikana elämäntilanteet ehtivät muuttua paljon, ja säännösten selkeys ja joustavuus sekä esimerkiksi joustavampi lainan enimmäisaika voivat palvella asunnonostajia paremmin sekä lisätä ASP-järjestelmän houkuttelevuutta. ASP-lainan ehtojen tulisi olla kilpailukykyiset suhteessa vapaarahoitteisen ensiasunnon lainan ehtoihin. Enimmäislaina-ajan ei tulisi olla lyhyempi kuin asuntolainoissa yleisesti ja lyhennysvapaita tulisi voida pitää. Valtiovarainministeriön mukaan on oletettavaa, että 25 vuoden aikana lainanottajan tilanteessa voi tapahtua muutoksia ja ASP-laina voidaan joutua muuttamaan perinteiseksi lainaksi. Valtiovarainministeriö ei näe korjattavaa ongelmaa siinä, että ASP-lainoja muutetaan tavallisiksi asuntolainoiksi.

Helsingin kaupunki huomautti, että muutosehdotuksiin, jotka koskevat asunnon käyttöä muuhun kuin omana asuntona, on syytä suhtautua varauksella. Järjestelmä on kehitetty vastaamaan nimenomaan omaan asumiseen tarkoitettujen asunnon hankintaan liittyviin haasteisiin. Myöskään valtiovarainministeriö ei kannata muutosta asunnon käyttöön muuna kuin omana asuntona, joka on nyky-lainsäädännössä sallittu kahden vuoden ajan erityisellä syyllä. Valtion tukemaa lainaa ei voi käyttää sijoitustoimintaan ja kyseisen käyttörajoituksen purkaminen antaisi siihen kannusteita. Valtiovarainministeriö painotti, että korkotuen lakkauttamisen (lainansaajan ilmoituksella) lisäksi tulisi ottaa huomioon myös valtion täytetakuksen lopettaminen, mikäli asunto ei ole omassa käytössä.

Suomen vuokranantajat ry pitää riittävänä nykyistä mahdollisuutta kahden vuoden lyhennysvapaa-seen. 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. Lyhennysvapaiden perusteiden ja määrän tarkastelu on myös FA:n mielestä tärkeää. Ylipäättään lyhennysvapaita koskevien sääntöjen joustavuutta tulisi lisätä. Lyhennysvapaat kytkeytyvät myös lainan enimmäisaikaan. Nykyisellään lyhennysvapaan ottaminen voi nostaa lainan kuukausittaista maksuerää asiakkaan kannalta liian suureksi, koska laina-aika ei voi pidentyä.

Muita huomioita

Veronmaksajain Keskusliitto ry totesi lausunnossaan, että valmistelussa tulisi käydä ilmi mm. se, missä määrin nykyiseen valtioneuvoston liittyvät valtion riskit ovat toteutuneet suhteessa ASP-lainanostoihin ja mitkä ovat järjestelmän valtionaloudelliset kustannukset. Lisäksi on hyvä selvittää sitä, millaiset ensiasunnonostajat jättävät nykyään hyödyntämättä ASP-järjestelmää ja kohdistuuko järjestelmän tuki eri väestöryhmään kuin aiempi ensiasunnonostajien varainsiirtoverovapaus.

Finanssivalvonta huomautti, että lainsäädännön uudistamisessa olisi hyvä ottaa huomioon myös riidanratkaisukäytännössä esiin nousseet ASP-sopimuskokonaisuuteen liittyvät ongelmat, kuten pankin vaihtamiseen liittyvät tilanteet, joissa ASP-sopimuskokonaisuus siirtyy pankista toiseen. Lainsäädännöllä olisi hyvä selkeyttää menettelytavat, joilla asiakkaiden oikeudet toteutuvat näissä erityistilanteissa.

Tampereen kaupungin lausunnossa nostettiin esiin tarve markkinaehtoisesta omistusasuntotuotannon ja vuokra-asumisen välimaastoon ns. välimuotoiseen asuntotuotantoon.

Helsingin kaupunki painotti ASP-järjestelmästä ja tulevista muutoksista viestimisen, jotta järjestelmän tunnettuus lisääntyisi, ja tieto järjestelmästä tavoittaisi eri väestöryhmiä, myös vieraskielisiä.

Suomen omakotiliitto ry ehdotti, että olisi hyvä tarkastella myös muita mahdollisuuksia tukea asumisen omaoimista järjestämistä ja omistusasumista. Pientalorakentamisen lisääminen elvyttäisi myös työllisyyttä rakennusalan ahdingossa.

Lausuntopyynnön vastaanottajat ja lausunnonantajat (lihavoituna pyyntöön vastanneet)

Espeen kaupunki
Etelä-Suomen aluehallintovirasto
Finanssiala ry
Finanssivalvonta
Helsingin kaupunki
Itä-Suomen aluehallintovirasto
Kauniaisten kaupunki
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto
Kilpailu- ja kuluttajavirasto (ei lausuntoa)
Kuluttajaliitto ry
Lapin aluehallintovirasto
Lounais-Suomen aluehallintovirasto
Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto
Nuorisoasuntoliitto NAL ry
Pohjois-Suomen aluehallintovirasto
Rakennusteollisuus RT ry
Suomen Kiinteistöliitto ry
Suomen Kuntaliitto ry
Suomen nuorisoalan kattojärjestö Allianssi ry
Suomen Omakotiliitto ry
Suomen Vuokranantajat ry
Tampereen kaupunki
Turun kaupunki
valtiovarainministeriö
Vantaan kaupunki
Veronmaksajain keskusliitto ry