

Asia: VN/25579/2023

## **Luonnos hallituksen esityksestä laiksi asuntosäästöjärjestelmästä sekä siihen liittyviksi laeiksi**

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Lausuntopyyntö luonnoksesta laiksi asuntosäästöjärjestelmästä sekä siihen liittyviksi laeiksi (VN/25579/2023)

Suomen Vuokranantajat kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle luonnoksesta laiksi asuntosäästöjärjestelmästä sekä siihen liittyviksi laeiksi.

Lausunnonantajasta

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 380 000 asuntoa. Nämä asunnot ovat lähes 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 570 000 asukasta. Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijätietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa. Yhdistyksellämme on noin 33 000 jäsentä.

Yleisesti lakimuutoksesta

ASP-tilin merkitys suomalaisten vaurastumiselle on suuri. Sen avulla moni, erityisesti nuori, pääsee luontevalla tavalla kiinni asuntosäästämiseen ja näin ollen parantamaan omaa taloudellista asemaansa pitkäjänteisesti. Tavoitteet ASP-tilin joustavuuden ja selkeyttämisen lisäämiseksi ovat siis äärimmäisen positiivisia ja siten myös kannatettavia.

Ensiasunnon ostajien rooli asuntomarkkinoilla on äärimmäisen tärkeä, sillä he vaikuttavat muuhunkin asuntojen vaihdantaan. Ensiasunnoksi ostetaan yleensä pienempi asunto ja näin sen myyvä osapuoli voi yleensä siirtyä suurempaan asuntoon. Näin yhteiskunnan kokonaishyöty kasvaa, kun kansalaiset voivat asua itselleen sopivasti. Vuoden 2024 alusta poistettu ensiasunnon ostajan varainsiirtoveron verovapaus tarkoittaa myös sitä, että tarvitsemme entisestään keinoja houkuttella ensiasunnon ostajia asuntomarkkinoille. Tähän tavoitteeseen ASP-järjestelmän joustavoittaminen ja selkeyttäminen myös vastaa.

### Laina-aika ja sen joustot

ASP-lainassa käytössä oleva 25 vuoden enimmäismaksuaika tulisi ehdottomasti nostaa kuluttajansuojalain muille asuntolainoille määrittämälle tasolle, joka on vuodesta 2023 ollut 30 vuotta. Vaikka maksuaika keskimäärin onkin huomattavasti lyhyempi, ei ole tarkoituksenmukaista rajata erityisesti tulokehityksensä alkuvaiheessa olevien asunnonostajien kuukausittaisia maksueriä keinotekoisesti korkeammiksi. Tämä helpottaisi mahdollisuutta muuhun säästämiseen ja sijoittamiseen, joka taas parantaisi henkilön taloudellista asemaa pidemmällä tarkastelulla.

Lyhennysvapaiden lisääminen kahdesta vuodesta yhteensä neljään vuoteen on kannatettava muutos ASP-järjestelmään. Muuttuvissa elämäntilanteissa lyhennysvapaiden lisääminen tuo kaivattua joustoa maksuaikatauluun. Tämä tarve saattaa tulla eteen yllättävissäkin elämän vaiheissa, josta syystä sen huomioiminen esityksessä on tärkeää.

### Omarahoitusosuus

ASP-lainojen 10 prosentin omarahoitusosuus tulisi laskea 5 prosenttiin. Tämä helpottaisi huomattavasti ensiasunnon hankintaa erityisesti niillä alueilla, joilla hintataso on korkea, jonka myötä omarahoitusosuuden summakin nousisi. Ensiasunnon ostajilla asuntolainakatto on jo tällä hetkellä määritelty 95 prosenttiin (5 % omarahoitusosuus), jonka tulisi toimia indikaattorina myös ASP-lainojen kohdalla. Finanssivalvonta on myös nostanut yleisten asuntolainojen lainakattoa 85 prosentista 90 prosenttiin päätöksellään joulukuussa 2023. Tämä voidaan tulkita edellytyksenä nostaa myös ASP-lainojen lainakattoa edellä mainitulle tasolle.

### Korkotukilainojen enimmäismäärät

Korkotuettujen ASP-lainojen alueellisia enimmäismääriä tulisi entisestään nostaa vastaamaan entistä paremmin todellista hintatasoa. Lainan enimmäismäärän tasoja nostettiin 1.4.2024 eri alueilla 15000 € - 25000 €, joka oli muutos oikeaan suuntaan. Erityisesti pääkaupunkiseudulla ero lainan

enimmäismäärien ja reaalisten hintojen välillä on merkittävän suuri, josta syystä enimmäismäärien merkittävä nosto tuli varsinkin toteuttaa. Enimmäismäärien nosto koskee myös kahden lainansaajan hakemaa lainaa. Heidän tapauksessaan järjestelmä ei huomioi kahden hengen tuomaa varmuutta maksukyvyistä riittävässä määrin.

#### ASP-järjestelmän ikärajat

Lakiluonnoksessa esitetään, että ASP-järjestelmän alaikäraja poistettaisiin kokonaan. Tämä uudistus on ehdottoman kannatettava ja tasa-arvoistaa ASP-järjestelmää muiden säästämiselmenttien kanssa. Samassa yhteydessä tulisi kuitenkin harkita myös ASP-järjestelmän nykyisen 44 vuoden yläikärajan poistamista. Asunnonostajien keski-ikä on noussut, jonka johdosta myös yläikärajan poisto toisi joustoa järjestelmään.

#### Asunnon hyödyntäminen muuhun kuin omaan vakituiseen käyttöön

Aikaisemmassa laissa asuntosäästöjärjestelmästä on vaadittu erityistä perustetta asunnon hyödyntämiselle muuhun, kuin omaan vakituiseen käyttöön. Uudessa lakiluonnoksessa tämä erityisen perusteen vaade poistetaan niin, että asuntoa voi käyttää muuhun kuin omaan vakinaiseen käyttöön enintään kahden vuoden ajan. Tämä muutos lisää huomattavasti joustavuutta ja on siten vastaamassa niihin haasteisiin ja elämänmuutoksiin, joita ASP-lainan takaisinmaksuaikana voi yksilön kohdalle hyvinkin osua. Muutos mahdollistaa esimerkiksi työn liikkuvuutta merkittäväällä tavalla, ja on siltä osin äärimmäisen kannatettava.

Juho Kärkkäinen

Yhteiskuntasuhdepäällikkö

Suomen Vuokranantajat ry

Kärkkäinen Juho  
Suomen Vuokranantajat ry