

9.10.2024

Ympäristöministeriö
lausuntopalvelu.fi

Asia: VN/25579/2023

LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ LAIKSI ASUNTO- SÄÄSTÖJÄRJESTELMÄSTÄ SEKÄ SIIHEN LIITTYVIKSI LAEIKSI

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä yli 33 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 25 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelmassa (2023) on linjattu, että hallitus rakentaa yhteiskuntaa, jossa suomalaisilla on työllään ja säästämisellään mahdollisuus hankkia omistusasunto. Hallitusohjelman mukaan ”Turvataan mahdollisuus ensiasunnon hankkimiseen ASP-järjestelmää kehittämällä. Korotetaan ASP-korkotukilainan enimmäismäärää. Poistetaan ASP-säästämisen aloitusikäraja.”

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 määrätietoisesti vähennetty, esimerkiksi poistamalla asteittain asuntolainakorkojen verovähennysoikeus sekä ensiasunnonostajien varainsiirtoverovapaus. Nämä ovat johtaneet mm. siihen, että ensiasunto hankintaa yhä vanhempana.

ASP-säästämisen aloitusikäraja poistettava

Kiinteistöliiton mielestä asuntosäästöpalkkiojärjestelmästä tulisi kehittää yleinen ensiasunnon hankintaa tukeva järjestelmä poistamalla säästösopimuksen teon yläikäraja kokonaan. Tämä parantaisi yhdenvertaisuutta asumismuotojen

9.10.2024

valinnassa parantaen erilaisessa elämäntilanteissa olevien, kaiken ikäisten ihmisten mahdollisuuksia omistusasumiseen.

Lakiesitysluonnoksen mukaan asuntosäästäjäksi voisi ryhtyä 18–44-vuotias, ja tietyin edellytyksin myös alle 18-vuotias. Esitys ei toteuttaisi hallitusohjelmassa olevaa aloitusikärajan poistamista. Kiinteistöliitto esittää, että esityksestä poistetaan 44-vuoden yläikäraja, jolloin järjestelmän hyödyntäminen olisi mahdollista kaikille siitä kiinnostuneille kansalaisille.

Valtio tukee nykyään avustuksilla, korkotuella, ja täytetakauksella ilman ikärajaa mm. asumisoikeusasumista, ja osin myös osuuskunta-asumista. ASP-järjestelmän laajentaminen koko kansan säästö- ja kannustinjärjestelmäksi parantaisi näiden asumisen hallintamuotojen keskinäistä yhdenvertaisuutta.

Järjestelmän laajentaminen koskemaan kaikenikäisiä kansalaisia lisäisi kotitalouksien ennakkosäästämistä omistusasunnon hankintaan hilliten samalla kotitalouksien ylivelkaantumista.

Kiinteistöliitto pitää kannatettavana, että jatkossa vastikkeeton asunnon tai kiinteistön saanto ei estäisi asuntosäästämisen aloittamista tai lainan saamista. Kuten esityksessä todetaan, esimerkiksi perintönä saatu asunto tai kiinteistö voi sijainniltaan tai muilta ominaisuuksiltaan olla sellainen, että se ei sovellu saannon saajan tarpeisiin. Siksi on selkeä parannus, että jatkossa vastikkeeton saanto ei vaikuttaisi ASP-lainansaantiin. Samoin liitto pitää hyvänä, että olemassa olevaan asuntosäästösopimukseen voisi liittyä viimeistään ennen viimeistä talletusta toinen ensiasunnon ostaja riippumatta iästä tai suhteesta asuntosäästäjään.

Mikäli asunnon vaihtoon liittyviin muutostilanteisiin säädettäisiin kahden vuoden määräaika, joka koskisi seuraavan asunnon rahoittamista olemassa olevalla korkotuki- tai valtiontakauslainalla, on huomioitava sen mahdollisesti tekevän laista epäselvemmän osalle ASP-säästäjistä.

Kiinteistöliitto yhtyy esityksen arvioon siitä, että esitetty asuntosäästämisen vähimmäisajan laskeminen kuukausina vuosineljännesten sijaan vastaisi paremmin kotitalouksien kuukausittaisia tuloja ja menoja. Samalla liitto arvioi, että muutoksen vaikutus intoon aloittaa ASP-säästäminen on vähäinen. Muutoksella on toisaalta vaikea nähdä olevan negatiivisia vaikutuksia ASP-säästäjälle, lainanmyöntäjälle tai valtiolle.

Asuntosäästötalletuksen lisäkoron maksattamien kaupanteon yhteydessä on kannatetta asia, sillä se lisää asunnonostajan taloudellista liikkumatilaa kaupanteon hetkellä.

Varainsiirtoveron ja muiden kauppakustannusten huomioiminen hankintahinnassa

Vuoden 2024 alusta ensiasunnon ostaja on ollut velvollinen muiden asunnonostajien tapaan maksamaan varainsiirtoveron asuntokaupasta. Kuitenkaan nykyinen lainsäädäntö ei salli varainsiirtoveron sisällyttämistä osaksi ASP-asuntolainaa. Näin ollen ensiasunnon ostajan on joko säästettävä tai muulla tavoin hankittava jopa useita tuhansia euroja enemmän alkupääomaa kuin

9.10.2024

aikaisemmin. Mikäli summa kerrytetään kuukausisäästämällä, voi varainsiirtovero yksin lykätä ensiasunnon hankintaa jopa vuosilla. Varainsiirtovero on asunnon ostamiseen pakollinen kuluerä ja se tulisi voida kattaa ASP-asuntolainasta.

Lakiesitysluonnoksen 13 § tulisi muuttaa siten, että asuntosäästötalletusten sekä niille suoritettavan koron ja lisäkoron yhteismäärän on kaupan tekohetkellä vastattava vähintään kymmentä prosenttia asunnon hankintahinnasta, ja hankintaan liittyvistä kuluista (varainsiirtovero, mahdollinen välityspalkkio yms.). Vastaantulo lainan määrä voi olla enintään yhdeksän kertaa asuntosäästötalletusten määrä.

Kiinteistöliitto yhtyy arvioon, että korkotukilainan alueellisista enimmäismääristä luopuminen yksinkertaistaisi asuntosäästöjärjestelmää lainansaajan näkökulmasta etenkin asunnonvaihtotilanteessa, mikäli uusi asunto hankitaan eri alueelta kuin vanha. Kiinteistöliitto pitää alueellisia enimmäismääriä tarpeettomina ja kantaa esitystä siitä, että jatkossa laina määräytyisi aiempaa selvemmin lainansaajan maksukyvyyn ja ostettavan asunnon perusteella.

Kiinteistöliitto katsoo, että on hyvä asia, että jatkossa ASP-lainan ottajalta ei edellyttäisi erityistä syytä tilanteissa, jossa asuntoa pidetään korkotukiaikana muussa kuin omassa käytössä enintään kahden vuoden ajan. Muutos yksinkertaistaisi ja mahdollisesti helpottaisi asunnonomistajan tilannetta hetkellisissä elämäntilanteiden muutoksissa. Samoin liitto katsoo, että ASP-lainan lyhennysvapaiden pidentäminen kahdesta neljään vuotta lisää lainanottajalle joustoa eri elämäntilanteisiin.

Takausmaksua alennettava

Lausunnolla olevaan kokonaisuuteen liittyy myös lakiesitysluonnos asuntolainan valtioneuvoston takauksesta. Takauksesta perittävä takausmaksu olisi jatkossakin 2,5 % takauksen määrästä.

Tämä HAL-asuntolainojen takausjärjestelmä on ollut voimassa 28 vuotta.

Omistusasuntolainojen takausmaksuja on kerätty vuodesta 1996 lähtien Asuntorahastoon yhteensä n. 175 miljoonaa euroa. Takauskorvauksia on maksettu vastaavana aikana yhteensä n. 8 miljoonaa euroa, joista osa on saatu perittyä takaisin kotitalouksilta. Takauskorvauksia on 28 vuoden aikana maksettu vain 4,6 % kerätyistä takausmaksuista. Omistusasuntolainojen takausvastuu oli 31.12.2023 noin 1,8 miljardia euroa, eli takausmaksuina kerätty puskuri (n. 165 miljoonaa euroa) on noin 9 % takausvastuusta.

Vuosittain rahastoon kertyy takausmaksuja enemmän kuin vuosittain maksettavat omistusasuntolainatakauksien takauskorvaukset.

Alun perin takausmaksu oli tarkoitus mitoittaa siten, että kertyvät maksut kattavat mahdolliset takauskorvaukset. 28 vuoden korvaushistoria osoittaa selvästi, että takausmaksu on ylimitoitettu. Takausmaksun voisi alentaa tasolle 0,5–1,0 % takauksen määrästä, mikä yhdessä jo kerättyjen takausmaksujen kanssa riittäisi kattamaan hyvin nykyiset ja korkeammatkin takauskorvaukset.

9.10.2024

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Janne Salakka
yhteiskuntasuhdepäällikkö