

1.3.2024

Ympäristöministeriö

Asia: VN/25579/2023

## LAUSUNTO ASP-LAINSÄÄDÄNNÖN KEHITTÄMISESTÄ

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

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

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 23 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

**Yleistä**

Suomen perustuslain 2 luvun 19 pykälän 4 momentin mukaan ”Julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä.”

Asumisen omatoimisen järjestämisen tukemiseen liittyviä tuki- ja kannustinjärjestelmiä on määrätietoisesti vähennetty, esimerkiksi poistamalla asteittain asuntolainakorkojen verovähennysoikeus. Tämä on johtanut mm. siihen, että ensiasunto hankintaan yhä vanhempana.

Kiinteistöliitto kannattaa pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelmaan kirjattua tavoitetta rakentaa yhteiskuntaa, jossa suomalaisilla on työllään ja säästämisellään mahdollisuus hankkia omistusasunto.

Yksi väline tavoitteen saavuttamiseksi on ASP-järjestelmän kehittäminen siten, että se kannustaa jokaista suomalaista aloittamaan asuntosäästämisen, ja tukee ensimmäisen omistusasunnon hankkimista.

Asuntosäästöpalkkiolaki (862/80) tuli voimaan aluksi määräaikaisena vuonna 1981, ja asuntosäästöpalkkiojärjestelmä säädettiin pysyväksi vuonna 1984. Yli 40 vuoden historian aikana ASP-järjestelmän ehtoja mm. säästäjäksi ryhtymistä koskevaa ikärajaa on välillä nostettu, sitten laskettu, ja taas nostettu.

Nykyinen enimmäisikäraja 44 vuotta merkitsee sitä, että ASP-säästäminen ja ensimmäinen omistusasunto voidaan hankkia pitkälti yli 40-vuotiaana.

1.3.2024

Hallitusohjelmassa mainittu ASP-säästämisen aloitusikärajan poistaminen ei tässä valossa ole kovin radikaali muutos.

Kiinteistöliiton mielestä asuntosäästöpalkkiojärjestelmästä tulisi kehittää yleinen ensiasunnon hankintaa tukeva järjestelmä poistamalla säästösopimuksen teon ala- ja yläikärajat kokonaan. Tämä parantaisi yhdenvertaisuutta asumismuotojen valinnassa parantaen erilaisissa elämäntilanteissa olevien, kaiken ikäisten ihmisten mahdollisuuksia omistusasumiseen.

Järjestelmän laajentaminen koskemaan kaikenikäisiä kansalaisia lisäksi kotitalouksien ennakosäästämistä omistusasunnon hankintaan hilliten samalla kotitalouksien ylivelkaantumista.

#### ASP-tili ja säästettävät varat

Asuntosäästöpalkkiolain 3 § mukaan asuntosäästötallettajaksi voi ryhtyä myös 15 vuotta täyttänyt, jos asuntosäästösopimuksessa sovitaan, että talletukset koostuvat holhoustoimesta annetun lain (442/1999) 25 §:ssä tarkoitetuista, tallettajan omalla työllä ansaitsemista varoista. Tämä on merkittävä säästäjäksi ryhtymistä ja säästämistä rajoittava tekijä. Tämän rajoituksen voisi poistaa.

Säästäjälle voi kertyä varoja myös muusta kuin tallettajan omalla työllä ansaitsemista varoista. Tällaisia voivat olla esimerkiksi opintoihin liittyvät stipendit, saadut perintövarat tai saadut verovapaat rahalahjat. Nämäkin tulisi hyväksyä ASP-säästöiksi.

ASP-säästöille maksettavan lisäkoron kertymisen tulisi alkaa tallettamisen aloittamisesta.

Kiinteistöliitto kannattaa ensimmäisen talletuksen pakollisuutta ASP-tiliä avattaessa. Säästämistä tulisi joustavoittaa sallimalla kuukausittain säästäminen, mikä on yleistä esimerkiksi rahastosäästämisessä. Samalla neljännesvuosittaisesta säästämisvaatimuksesta voisi luopua. ASP-lainan edellytykset täyttyisivät, jos vaadittu minimisäästösumma olisi säästettynä määritellyssä säästämisajassa.

#### Laina-aika ja lyhennysvapaat

Kiinteistöliiton mielestä enimmäislaina-ajan pituudeksi 25 vuotta on sopiva aika. Lainanottajan kokonaiskorkokulujen kannalta 18-20 vuoden laina-aika on optimaalinen eikä esim. 30 vuoden laina-aika tuota merkittävästi alempia kuukausimaksueriä mutta kasvattaa laina-ajan kokonaiskorkokuluja.

Laina-aikana tapahtuvia joustomahdollisuuksia (esim. lyhennysvapaat) tulisi kehittää pidentämättä kuitenkaan kokonaislaina-aikaa (25 vuotta).

#### Omasäästöosuus 10 % sopiva

Jos ASP-säästösopimuksen aloittamista koskevat aikarajat poistetaan, voidaan ASP-säästöjen vaadittu omasäästöosuus säilyttää jatkossakin nykyisessä 10 prosentissa. Tämä vaatii usein pidempää säästöaikaa mutta toisaalta totuttaa asunnonostoa harkitsevaa siihen, että muuhun kulutukseen on vähemmän varoja

1.3.2024

sekä säästöaikana että lainan takaisinmaksuaikana. 10 prosentin säästöosuus alentaa myös kotitalouden velkaantumisasetta.

Valtion ASP-lainalle maksama korkotuki toimii korkosuojauksena koronnousun varalta. Kiinteistöliiton mielestä valtion korkotuen tai takauksen piiriin ei tarvitse ottaa lainoja, johon liittyy korkosuojaus tai muu vastaava tuote. Erilaiset korkosuojaukset voisivat kasvattaa myös valtion korkotukimaksuja.

#### Lainan enimmäismäärä ja aluerajat

Korkotukilainan enimmäismääristä ja aluerajoista voisi luopua. Tällaiset rajat ovat yleensä keinotekoisia eivätkä riittävän joustavasti ota huomioon asuntomarkkinoiden hintakehitystä. Rajojen poistaminen yksinkertaistaisi ja selkeyttäisi järjestelmää.

Käytännössä pankkien suorittamana stressitestausta lainanottajan maksukyvyistä ja vakuuksien riittävyyden arviointi rajaa lainan enimmäismäärää riittävästi liian suurilta lainapääomilta.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen  
toimitusjohtaja

Jukka Kero  
pääekonomisti