24.4.2022
Mattila Veli-Matti

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

HE 45/2022 vp: Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi asuntosäästöpalkkiolain, oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain ja omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain muuttamisesta

Finanssiala kannattaa ASP-järjestelmään esitettyjä uudistuksia

- Finanssiala ry (FA) pitää lakiesityksessä ehdotettuja muutoksia lähtökohtaisesti kannatettavina. Muutosten toimeenpano edellyttää vähintään 6 kuukauden siirtymäaikaa, mielellään 12 kuukautta, mm. pankkien tietojärjestelmämuutosten vuoksi. Vaihtoehtoisesti lakien voimaantuloa tulee myöhentää.
- Muutosten mahdollinen takautuva soveltaminen olisi otettava ajoissa huomioon lakeja täydentävässä sääntelyssä ja ohjeistuksessa.
- Säästösopimuksen yläikärajan nosto 44 vuoteen on kannatettava esitys. Olisi kuitenkin harkittava, voisiko yläikärajan poistaa kokonaan.
- Korkotukilainan myöntäminen suurempana asunnon yhdessä hankkiville kahdelle ASP-säästäjälle on perusteltu muutos, mutta sen käytännön vaikutukset voivat jäädä odotettua vähäisemmiksi, ellei muuta sääntelyä ja ohjeistusta samalla muuteta.
- 45 vuotta täyttäneen avopuolison rinnastaminen aviopuolisoon asuntosäästösopimusta tehtäessä on kannatettava muutos. Se kuitenkin edellyttää, että pankeilla on mahdollisuus varmistaa väestötietojärjestelmästä laissa asetettujen edellytysten täyttyminen.
- FA on pettynyt siihen, että lakiesityksessä ei ehdoteta muutoksia ASP-järjestelmän korkoparametreihin. Parametriarvot ovat peräisin 2000-luvun alkupuolelta ja ovat olleet jo pidemmän aikaa vanhentuneita.

1 ASP-järjestelmä vakiintunut osa suomalaista asuntopolitiikkaa

ASP-järjestelmä on pankkien ja valtion yhteinen ponnistus, jolla tuetaan ensimmäisen asunnon hankintaa. Kuluneiden vuosikymmenien aikana se on osoittanut toimivuutensa ja mahdollistanut monelle oman asunnon ostamisen. Samalla se on edistänyt säästämisen kulttuuria ja talousosaamista.

ASP-järjestelmää on vuosien mittaan kehitetty ja päivitetty vastaamaan yhteiskunnan ja talouden muuttumista. FA pitää hyvänä, että pääministeri Marinin hallitus on jatkamassa tätä kehitystyötä ja siten lisäämässä ASP-järjestelmän käytettävyyttä ja elinvoimaa. Ilman jatkuvaa kehitystyötä järjestelmän houkuttelevuus vähenee kotitalouksien näkökulmasta. Kehitystyön ohella on FA:n mielestä tärkeä myös pyrkiä jatkuvasti yksinkertaistamaan järjestelmää. Nykyisellään se on vaikeaselkoinen ja jäykähkö eikä aina kovin hyvin mukaudu kotitalouksien arjen tarpeisiin.

ASP-järjestelmän houkuttelevuus ja kilpailukyky ovat sidoksissa paitsi ASP-järjestelmän ehtoihin, myös asuntojen hintakehitykseen. Jotta asuntohintojen nousu pysyisi maltillisena, uudisasuntotuotannon on oltava riittävää ja kohdistuttava erityisesti niille paikkakunnille, joissa asuntojen kysyntä on suurta esimerkiksi muuttoliikkeen vuoksi. Lisäksi asuntotuotannon tulee ominaisuuksiltaan vastata

ostajien tarpeita ja preferenssejä, jotta kysyntä ja tarjonta vastaavat toisiaan mahdollisimman hyvin.

2 Lakiesityksessä monia hyviä ehdotuksia ASP-järjestelmän kehittämisestä

FA pitää esitettyjä muutoksia lähtökohtaisesti onnistuneina. Ne selkeyttävät ja parantavat ASP-säästäjän asemaa ja siten todennäköisesti lisäävät kiinnostusta säästämiseen. Samalla sääntely yksinkertaistuu hieman, vaikka se sisältääkin edelleen paljon yksityiskohtia, jotka edellyttävät kattavaa soveltamisohjetta.

FA pitää hyvin tärkeänä, että pankeille annetaan riittävästi aikaa tehdä tarvittavat tietojärjestelmä- ja muut muutokset sekä kouluttaa työntekijöitään uusiin säännöksiin. Tähän tulisi varata vähintään 6 kuukautta, mielellään 12 kuukautta. Lakiesityksen mukaan lait on kuitenkin tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian, ja siirtymäaikaa esitetään vain sähköisen tiedonsiirtojärjestelmän käyttöönotolle. FA:n mielestä joko lakien voimaantuloa on myöhennettävä tai siirtymäaika on ulotettava koskemaan kaikkia ehdotettuja muutoksia.

Toiseksi FA:n mielestä on tärkeää selventää sitä, onko muutosten tarkoitus koskea soveltuvin osin myös nykyisin voimassa olevia säästösopimuksia (esimerkiksi ehdotus, jonka mukaan kaksi ASP-säästäjää voi yhdessä saada enemmän korkotukilainaa kuin yksin asunnon hankkiva). Takautuvaan soveltamiseen tarvitaan ohjeistusta, jotta tulkinta on mahdollisimman yksiselitteinen. Ohjeistuksen tulisi olla valmis hyvissä ajoin ennen kuin muutoksia aletaan soveltaa käytännössä.

Seuraavassa on tarkempia kommentteja eri ehdotuksiin:

- Säästösopimuksen yläikäraja: ikärajaa esitetään nostettavaksi nykyisestä 39 vuodesta 44 vuoteen. FA pitää muutosta hyvänä, koska moni hankkii ensiasuntonsa aiempaa vanhempana.

  Säästösopimuksen yläikäraja on kuitenkin keinotekoinen ja rajaa enemmän tai vähemmän mielivaltaisesti osan ensiasunnon ostajista ASP-järjestelmän ulkopuolelle. Olisikin harkittava, voisiko yläikärajan kokonaan poistaa. Se yksinkertaistaisi sääntelyä ja samalla estäisi sen, että ASP-säästösopimuksen yläikäraja poikkeaa varainsiirtoverolain ensiasunnon verovapautta koskevasta ikärajasta.

- Korkotukilainan enimmäismäärä: lakiesityksen mukaan korkotukilaina voitaisiin myöntää enimmillään 50 prosenttia suurempana, jos kaksi asuntosäästäjää hankkii asunnon joko yhteisen asuntosäästösopimuksen tai erillisten sopimusten perusteella. FA:n mielestä ehdotus on itsessään hyvä ja kannatettava. Se kaipaa kuitenkin täsmentämistä.

  Ensinnäkin on epäselvää, onko lainan oltava yhteinen vai voiko puolisoilla olla erilliset lainat. Viimeksi mainittu on nykyään yleistä. Asia on tarpeen selventää.

  Toiseksi, ehdotuksen käytännön merkitys voi jäädä odotettua vähäisemmäksi silloin, kun asunto hankitaan erillisten asuntosäästösopimusten perusteella. Syynä ovat nykyisin voimassa olevat rajoitukset, jotka tulevat muusta sääntelystä:

- Kunkin vuosineljänneksen osalta otetaan huomioon yhteenlaskettuja talletuksia lainan määrää laskettaessa enintään 3 000 euroa.
- Kummallakin säästäjällä tulee olla omia säästöjä 10 % oman osuutensa hankintahinnasta.
- ASP-lainan määrä lasketaan vähemmän säästäneen henkilön mukaan.

Jotta enimmäislainamäärän nostolla olisi toivottu vaikutus myös erillisten säästösopimusten tilanteessa, se edellyttäisi muutoksia myös edellä mainittuihin sääntöihin. FA ehdottaa harkittavaksi, että kahden säästäjän tilanteessa korotetaan vuosineljänneksen aikana huomioon otettavien talletusten määrää vastaavasti 50 prosentilla (eli 4 500 euroon).

Jos sääntöjä ei muuteta, tulee vähintään huolehtia siitä, ettei erillisten säästösopimusten ja yhteisen lainan tilanteessa säästäjille synny käsitystä, että lainan voi aina saada 50 prosenttia suurempana kuin yksittäisen säästäjän tilanteessa.

- Avopuolison rinnastaminen aviopuolisoon: lakiesityksessä ehdotetaan, että 45 vuotta täyttänyt avopuoliso rinnastettaisiin asuntosäästösopimusta tehtäessä aviopuolisoon/rekisteröidyssä parisuhteessa elävään, jos puolisoilla on tai on ollut yhteinen lapsi tai he ovat olleet aiemmin keskenään avioliitossa tai rekisteröidyssä parisuhteessa. FA pitää tätä ehdotusta kannatettava.

  FA haluaa kuitenkin huomauttaa, että pankin velvollisuutena on varmistaa, että laissa säädetyt edellytykset säästösopimuksen teolle täyttyvät. Käytännössä lakiesitys tarkoittaisi siten avopuolisoiden osalta pankille lisätarkastusvelvollisuutta. Pankki voi tehdä väestötietojärjestelmään kyselyn asiakkaan lapsista ja mahdollisesta avioliitosta, mutta tällaista kyselyä saadaan nykyisin käyttää vain kuolemantapauksessa. Mikäli pankin on asuntosäästösopimusta tehtäessä selvitettävä, että asiakkaan avoliitto täyttää laissa asetetut edellytykset, pankilla tulee olla mahdollisuus tehdä väestötietojärjestelmään kyselyitä nykyistä laajemmin. Edellytysten täyttymisen varmistaminen ei voi jäädä asiakkaan ilmoituksen varaan. Tämä olisi otettava sääntelyssä huomioon ennen ehdotetun muutoksen voimaantuloa.

- Valtiontakauksen määrä: lakiesityksessä ehdotetaan, että omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain mukainen valtion takausvastuun enimmäismäärä nostetaan 50 000 eurosta 60 000 euroon. FA pitää ehdotusta kannatettavana.

  FA haluaa kuitenkin huomauttaa, että omistusasuntolainojen valtiontakauksiin sovellettava ohjeistus on vuosien saatossa tiukentunut, mikä on hankaloittanut takauksen käyttöä. Tiukka ohjeistus sitoo pankkien käsiä valtiontakausta myönnettäessä ja johtaa usein siihen, että on tarkoituksenmukaisempaa tarjota asiakkaalle pankin omaa tai muiden yksityisten toimijoiden tarjoamia takausvaihtoehtoja.

Esimerkiksi määritellessään lainanmyöntäjän velvollisuuksia suhteessa valtiontakaukseen Valtiokonttorin omistusasuntolainojen valtiontakauksiin sovellettava ohje (VK/179/00.00.01.06.01/2019) toteaa kohdassa 1.3, että lainansaajalla ei saa olla luottohäiriömerkintöjä. Jos muuten luottokelpoisella asiakkaalla on maksuhäiriömerkintä esimerkiksi yksittäisestä maksamatta jääneestä puhelinlaskusta, se voi merkitä, ettei valtiontakausta voida myöntää. Lisäksi kyseinen ohje asettaa samaisessa kohdassa 1.3 lainanmyöntäjälle tiettyjä velvollisuuksia, joita on käytännössä huomattavan hankala, ellei jopa mahdotonta, noudattaa (ml. velvollisuus valvoa, että vakuuskohde on koko ajan täydestä arvostaan vakuutettuna kyseisen vakuutuksen kattaessa myös esimerkiksi luonnonilmiöt ja putkistovuodot).

Lisäksi valtiontakausohje kieltää lainan marginaaliin sisällytettävän korkokaton. Jos asiakas haluaa korkokaton, hän joutuu valitsemaan kertamaksuisen korkokaton, jota taas ei saa lisätä lainan pääomaan vaan asiakas joutuu maksamaan sen erikseen. Sääntely siis kaventaa asiakkaan mahdollisuuksia valita itselleen sopivin vaihtoehto.

3 ASP-järjestelmän korkoparametrit kaipaavat päivittämistä

FA on pettynyt siihen, että lakiesityksessä ei ehdoteta muutoksia ASP-järjestelmän korkoparametreihin. Nykyiset parametriarvot ovat peräisin 2000-luvun alkupuolelta, jolloin yleinen korkotaso oli merkittävästi nykyistä korkeampi.

Järjestelmää luotaessa ajatuksena oli, että sekä valtio että lainan myöntävä pankki palkitsevat ASP-säästäjää ja tarjoavat korkoihin liittyviä etuja tasapuolisesti. Nykyoloissa ASP-talletuksesta maksettavaksi säädetty lisäkorko samoin kuin valtion korkotuen maksamisen ehdot eivät ole enää oikein mitoitettuja:

- Pankille ASP-talletuksesta maksettavaksi tuleva korko (talletuskorko 1 % ja lisäkorko 2–4 %) on hyvin korkea verrattuna korkosijoituksista yleisesti saatavilla oleviin tuottoihin. Tänä päivänä useimmille pankkitalletuksille ei makseta lainkaan korkoa.
- Valtion ASP-lainalle tarjoaman korkotuen maksamisen raja (3,8 %) on niin korkea, että korkotukea ei välttämättä mielletä enää todelliseksi eduksi eikä suojaksi korkotason nousua vastaan.

FA:n mielestä olisi tärkeää, että ASP-järjestelmän säästökoroissa ja korkotuessa otetaan huomioon yleisessä korkotasossa tapahtuvat muutokset vastaavalla tavalla kuin esim. ASP-enimmäislainamääriä on muutettu asuntojen toteutuneen hintakehityksen perusteella.

FINANSSIALA RY

Veli-Matti Mattila

johtaja, pääekonomisti