25.4.2022

Ympäristövaliokunta
Viite: HE 45/2022 vp

HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE LAEIKSI ASUNTOSÄÄSTÖPALKKIOLAIN, OMAN ASUNNON HANKINTAAN MYÖNNETTÄVIEN LAINOJEN KORKOTUESTA ANNETUN LAIN JA OMISTUSASUNTOLAINOJEN VALTIONTAKAUKSESTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA

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 vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 31 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 20 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Kiinteistöliitto tukee ehdotettujen muutosten yleisiä tavoitteita ja peruslinjauksia. ASP-järjestelmä on yksi työkalu, jolla edistetään asunto-omistuksen monipuolisuutta ja asuntomarkkinoiden hyvää toimintaa. Esitämme kuitenkin muutamia parannusehdotuksia alla.

Nykyinen enimmäisikäraja merkitsee sitä, että ensimmäinen omistusasunto voidaan hankkia varsin iäkkäänä eli pitkälti yli 40-vuotiaana. Tämä poikkeaa täysin järjestelmän alkuperäisestä ajatuksesta tukea nimenomaan nuoria ensiasunnon hankkijoita.

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. Tämä on johtanut mm. siihen, että ensiasunto hankintaa yhä vanhempana.

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

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

Valtio tukee nykyään avustuksilla, korkotuella, ja täytetakauksella ilman ikärajaa asumisoikeusasumista, ja osin myös osuuskunta-asumista. ASP-järjestelmän laajentaminen koko kansan säästö- ja kannustinjärjestelmäksi parantaisi näiden asumisen hallintamuotojen keskinäistä yhdenvertaisuutta, ja valtioneuvoston asuntopoliittisessa selonteossa esitettyä tavoitetta kohdella eri asumismuotoja tukipolitiikassa mahdollisimman tasapuolisesti markkinahäiriöitä välttäen.

Järjestelmän laajentaminen koskemaan kaikenikäisiä kansalaisia lisäisi kotitalouksien ennakkosäästämistä omistusasunnon hankintaan hilliten samalla kotitalouksien ylivelkaantumista. Kuten perusteluissa tuli ilmi, takaustappioita on tullut erittäin vähän (vuonna 2021 ainoastaan puoli promillea suhteessa takauskantaan, ts. hieman runsaat miljoona euroa noin 1,9 mrd. euron takauspotista), joten järjestelmän hyödyt saavutetaan erittäin pienin kustannuksin.

Kiinteistöliitto esittää, että pariskunnan olisi mahdollisuus saada täydet 100 % molempien talletuspanoksen mukaisesti, eikä vain nyt ehdotetusti 50 % korotuksen verran. Muutos tulisi toteuttaa täysimääräisenä, eli korkotukilaina olisi aina henkilökohtainen, eikä asuntokohtainen. Tällöin pariskuntien kannustaminen säästämiseen toteutuisi paremmin.

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.

Tätä rajausta tulisi kehittää siten, että 15 vuotta täyttäneen nuoren säästövarat voisivat kertyä myös muista tallettajan omalla toiminnalla kuin työllä ansaitsemista varoista. Tällaisia voivat olla esimerkiksi opintoihin liittyvät stipendit tai nuoren saamat perintövarat. Näitäkin tulisi voida hyväksyä ASP-säästöiksi.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Jukka Kero
pääekonomisti