



08.03.2024

Kansliapäällikkö

36 §

Lausunto ympäristöministeriölle ASP-lainsäädännön kehittämisen suuntaviivoista

HEL 2024-001821 T 03 00 00

Päätös

Helsingin kaupunki antaa ympäristöministeriölle seuraavan lausunnon ASP-lainsäädännön kehittämisen suuntaviivoista.

Päätöksen perustelut

ASP-lainsäädännön kehittämisen lähtökohdat

Hallitusohjelman mukaan hallitus rakentaa yhteiskuntaa, jossa suomalaisilla on työllään ja säästämisellään mahdollisuus hankkia omistusasunto. Asuntorahoituksen riittävää tarjontaa edistetään ja mahdollisuus ensiasunnon hankkimiseen turvataan ASP-järjestelmää kehittämällä. ASP-järjestelmän kehittämistarpeet liittyvät lainsäädäntöön. Samalla kun ASP-säästäminen on erittäin suosittua, sitä koskeva lainsäädäntö on vaikeaselkoinen ja osin vanhentunut. Säädosvalmisteluhankkeessa selvitetään ASP-lainsäädännön kehittämistarpeet ja valmistellaan esitys uudeksi lainsäädännöksi. ASP-järjestelmän peruselementit säilyvät ennallaan, mutta lainsäädäntö uudistuu. Valmistelu on alkanut yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa vuoden 2023 lopussa. Valmistelussa pohditaan laajasti muutoksia, jotka koskevat seuraavia kokonaisuuksia:

- yksi laki, yksi asetus ja selkeä lakikieli
- asuntosäästäminen
- lainan myöntäminen
- valtiontakaus
- muutokset laina-aikana

Valmistelun tavoitteena on joustavampi ja selkeämpi lainsäädäntö. ASP-järjestelmän on tarkoitus kannustaa säästämiseen ja helpottaa ensimmäisen asunnon ostoa. Käytännössä ASP-laina on kuitenkin monin tavoin jäykempi kuin niin sanottu tavallinen asuntolaina, mikä on sekä asunnonostajan että pankin näkökulmasta ongelmallista. Selkeämpi lainsäädäntö palvelee sekä omistusasumista harkitsevia, asuntosäästäjiä että heille asuntolainoja myöntäviä pankkeja.

Helsingin kaupungin näkemys ASP-järjestelmästä

Helsingissä asuntojen hintataso on korkeampi kuin muualla maassa. Asuntojen hinnat ovat nousseet tasaisesti 2010-luvun alusta lähtien finanssikriisin aiheuttaman hetkellisen hintojennousun tasaantumisen



08.03.2024

Kansliapäällikkö

jälkeen. Osin korkeasta hintatasosta johtuen myös ensiasunnon ostajien keski-ikä on Helsingissä suhteellisen korkea ja vasta noin 40 ikävuoden kohdalla omistusasunnossa asuvien osuus ylittää vuokralla asuvien osuuden. Eniten vuokralla asuminen on yleistynyt Helsingissä alle 35-vuotiaiden kohdalla. Tämä kertoo osaltaan omistusasumiseen siirtymisen viivästyisestä.

ASP-järjestelmään on viime aikoina tehty joitakin yksittäisiä muutoksia. ASP-lainansaajan ikärajaa nostettiin 39 ikävuodesta 44 ikävuoteen vuoden 2023 alusta ja ASP-lainojen enimmäismääriä ollaan korottamassa huhtikuusta 2024 alkaen. Helsingissä ASP-lainan enimmäismäärä nousee 7 prosenttia, 215 000 eurosta 230 000 euroon. Molemmat muutokset ovat Helsingin näkökulmasta erittäin myönteisiä ja oikeasuuntaisia.

Asuinalueiden tasapainoisen kehittymisen ja segregaaation hillinnän näkökulmasta omistusasumisen turvaaminen eri helsinkiläisillä asuinalueilla on tärkeää. Siksi eri keinot, joilla voidaan tukea omistusasumiseen siirtymistä, vaikuttavat välillisesti myös omistusasumisen kysyntään ja sitä kautta asuinalueiden monipuolisuuteen ja elinvoimaan. Ylipäätään se, että helsinkiläisillä on asumisessaan vaihtoehtoja ja mahdollisuus myös omistusasumiseen, on asuntopoliittisesti tärkeää.

Edellä mainituista syistä kaikki toimet, jotka tukevat omistusasuntoon pääsyä Helsingissä, ovat arvokkaita. ASP-järjestelmän kehittäminen entistä kannustavammaksi ja joustavammaksi asukkaan näkökulmasta on tärkeää ja siksi käsillä oleva säädösvalmisteluhanke on Helsingin kaupungin näkökulmasta erittäin kannatettava.

Helsingin kaupungin näkemys suuntaviivamuistiossa esitetyistä ehdotuksista

Osa ASP-lainsäädännöstä on 40 vuoden takaa. Lakeihin on vuosien varrella tehty lukuisia muutoksia, mutta kokonaisuutta ei ole arvioitu, eivätkä lait ole kieleltään ja lakiteknisesti nykyisten ohjeiden mukaisia. Muistiossa luetellut keinot, joilla lainsäädäntöä voitaisiin selkeyttää, ovat kaikki erittäin kannatettavia. On tärkeää, että ASP-säännökset kootaan yhteen lakiin ja yhteen asetukseen. Valtiontakauksesta muuhun kuin ensiasuntoon voidaan säätää edelleen omassa laissaan. Se, että uuden lain soveltamisesta säädetään kattavasti siirtymäsäännöksin, on tärkeää paitsi pankkien myös asuntosäästäjien kannalta. Ylipäätään ASP-järjestelmästä ja tulevista muutoksista viestiminen on tärkeää, jotta järjestelmän tunnettuus lisääntyisi, ja tieto järjestelmästä tavoitaisi eri väestöryhmiä, myös vieraskielisiä.

ASP-järjestelmän keskeinen tavoite on pitkäjänteiseen säästämiseen kannustaminen. Hallitusohjelmassa on kirjaus alaikärajan poistosta. Omasäästöosuutta on toivottu laskettavan viiteen prosenttiin asunnon



08.03.2024

Kansliapäällikkö

ostohinnasta, mikä vaikuttaisi myös vähimmäissäätöaikaan ja toisi ASP-järjestelmää lähemmäs ns. tavallista asuntolainaa. Lisäksi on ehdotettu, että ASP-säästämisen voisi yhdistää osake- tai rahastosäästämiseen. Helsingin kaupunki pitää nykyisiä ikärajoja, 15-44-vuotta, tarkoituksenmukaisina. Alaikärajan poistaminen voisi eriarvoistaa asuntosäästäjiä vanhempien varallisuuden merkityksen korostuessa. Käytännössä asuntosäästäjä olisi alle 15-vuotiaan lapsen vanhempi, ei lapsi tai nuori itse. Omasäästöosuuden laskeminen 10 prosentista 5 prosenttiin on sen sijaan tarkoituksenmukaista, sillä se madaltaa kynnystä omistusasumiseen pääsyyn ja vähentää nuorten eriarvoisuutta asuntomarkkinoilla. Omasäästöosuuden ollessa nykyinen 10 prosenttia, on nuoren usein valittava joko maksullinen tai vanhemmilta saatu vakuus kattamaan omasäästöosuutta. ASP-säästämisen yhdistäminen osake- tai rahastosäästämiseen on selvitettävä huolellisesti ja kuvattava mallin eri puolet mm. mahdollisten säästämisen kannustevaikutusten lisäksi säästäjien sosio-ekonomisen taustan kuin järjestelmän tuottaman yhdenvertaisuuden kannalta. Se, että säästäminen olisi mahdollista pienemmissä erissä kuukausittain vuosineljänneksittäin säästämisen sijaan, voi olla tarkoituksenmukainen muutos, ja helpottaa asuntosäästämistä.

Asunnon ostohetki ja lainan myöntäminen on asuntosäästäjän näkökulmasta ja asuntosäästöjärjestelmän kannalta keskeinen vaihe. Osa ASP-säästäjistä päätyy tällä hetkellä nostamaan tavallisen asuntolainan ASP-lainaan liittyvien rajoitusten vuoksi. Lainan alueelliset enimmäismäärät aiheuttavat tulkintakysymyksiä esimerkiksi silloin, kun ostetaan seuraava asunto eri alueelta yhdessä puolison kanssa. Enimmäislaina-aika puolestaan vaikuttaa esimerkiksi siihen, millainen lyhennystapa lainaan voidaan valita. Lainan myöntämiseen liittyvät muutosesitykset vaikuttavat kaikki Helsingin kaupungin näkökulmasta tarkoituksenmukaisilta, sillä ne lisäävät kaivattua joustoa järjestelmään. Helsingin kaupunki katsoo, että voisi olla tarkoituksenmukaista yhdistää alueita koskemaan esimerkiksi työssäkäyntialueita, mikä toisi joustoa elämäntilanteen muuttuessa. Lainan enimmäismääriä voisi olla tarkoituksenmukaisesti nostaa edelleen tai poistaa ne kokonaan. Tai vaihtoehtoisesti asunnon hinnalle ei tarvitsisi olla ylärajaa, mutta vain tiettyyn määrään asti saisi korkotuen. Tämänkaltaiset muutokset helpottaisivat asuntosäästämistä korkean asuntojen hintatason alueilla kuten Helsingissä. Myös sen tarkastelu, voisiko lainan nostaa myös tavallisena asuntolainana, johon voi saada korkosuojan tai muun tuotteen, on kannatettavaa tutkia, samoin lainan joustavampaa enimmäisaikaa (esimerkiksi 25 vuotta myöntämishetkellä). Järjestelmän kehittämisessä on kuitenkin ensiarvoisen tärkeää huomioida myös, että kotitalouksien velka- taakka ei nouse liian korkeaksi ja riskejä hallitaan, etenkin korkean hintatason Helsingissä.



08.03.2024

Kansliapäällikkö

ASP-järjestelmän käyttökelpoisuuteen vaikuttaa myös se, kuinka hyvin se vastaa ensiasunnonostajan tarpeisiin laina-aikana. Tällä hetkellä osa rajoituksista voi tulla lainansaajalle yllätyksenä tai johtaa siihen, että laina on muutettava tavalliseksi asuntolainaksi. On todennäköistä, että 25 vuoden laina-aikana ehtii tapahtua monia muutoksia, joihin ASP-järjestelmässä voisi olla nykyistä joustavimmat ja selkeämmät säännökset. Helsingin kaupunki katsoo, että kaikki muutokset, jotka koskevat järjestelmän joustavuutta laina-aikana, ovat tervetulleita. Ai-noastaan muutosehdotuksiin, jotka koskevat asunnon käyttöä muuhun kuin omana asuntona, on syytä suhtautua varauksella. Järjestelmä on kehitetty vastaamaan nimenomaan omaan asumiseen tarkoitettun asunnon hankintaan liittyviin haasteisiin, jolloin on tarkoituksenmukais-ta rajata asunnon käyttöä mahdollisimman paljon omaan asumiskäyt-töön, jotta järjestelmä tukisi mahdollisimman hyvin sen alkuperäistä tarkoitusta - pääsyä ensimmäiseen omaan asuntoon.

Lopuksi Helsingin kaupunki huomauttaa, että annettu lausuntoaika (1 kuukausi) on kaupungin valmistelu- ja päätöksentekoprosessiin nähden liian lyhyt.

Lisätiedot

Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Liitteet

1 ASP-suuntaviivat

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ympäristöministeriö

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-täntöönpano



08.03.2024

Kansliapäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 36 §.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §



08.03.2024

Kansliapäällikkö

Jukka-Pekka Ujula
kansliapäällikkö

Tuula Saxholm
rahoitusjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 11.03.2024.