



10

Lausunto ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esityksestä laiksi asuntosäästöjärjestelmästä sekä siihen liittyviksi laeiksi

HEL 2024-001821 T 03 00 00

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää antaa ympäristöministeriölle seuraavan lausunnon:

Helsingissä asuntojen hintataso on korkeampi kuin muualla maassa. Asuntojen hinnat ovat nousseet tasaisesti 2010-luvun alusta lähtien muutamaa lyhyttä taantumaa lukuun ottamatta. 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 viime vuosina alle 35-vuotiaiden ja yksinasuvien kohdalla.

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

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 myönteinen.

Helsingin kaupungin näkemys luonnoksesta hallituksen esitykseksi

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.



Onkin tärkeää, että ASP-säännökset on koottu nyt yhteen lakiin ja yhteen asetukseen. Valtiontakauksesta muuhun kuin ensiasuntoon säädetään 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 tavoittaisi eri väestöryhmiä, myös vieraskielisiä.

Helsingin kaupunki toteaa yleisesti, että nyt esitetyt muutokset lisäävät kaivattua joustoa järjestelmään ja helpottavat asuntosäästämistä. Valmistelussa on myös hyvin tasapainoiltu sen kanssa, että samalla kun joustoa lisätään, ei kotitalouksien velkataakka nouse liian korkeaksi ja riskejä hallitaan.

Helsingin kaupunki piti aiemmassa lausunnossaan nykyisiä asuntosäästämisen ikärajoja, 15-44-vuotta, tarkoituksenmukaisina. Asuntosäästämisen 15 vuoden alaikärajasta ehdotetaan nyt kuitenkin luovuttavan. Kaupunki pitää hyvänä, että alaikäisten eli alle 18-vuotiaiden talletusten tulisi olla varoja, jotka on ansaittu omalla työllä. Tämä ei eriarvoista asuntosäästäjiä liikaa, koska vanhempien varallisuuden merkitys ei korostu.

Helsingin kaupungin näkökulmasta valmistelun aikana tutkittu oma-säästöosuuden laskeminen 10 prosentista 5 prosenttiin olisi ollut tarkoituksenmukaista, sillä se olisi madaltanut kynnystä omistusasumiseen pääsyyn ja vähentänyt nuorten eriarvoisuutta asuntomarkkinoilla. Omasäästöosuuden pysyessä edelleen 10 prosentissa, on nuoren usein valittava joko maksullinen tai vanhemmilta saatu vakuus kattamaan omasäästöosuutta. Toisaalta omasäästöosuuden säilyminen 10 prosentissa pienentää lainansaajan velanhoitorasitusta sekä kuukausittain että koko laina-ajalla, mitä voi pitää myönteisenä.

ASP-säästämisen yhdistämistä osake- tai rahastosäästämiseen tutkittiin säädösvalmistelun aikana ja Helsingin kaupunki piti aiemmassa lausunnossaan tärkeänä, että asiaa selvitetään huolellisesti sekä kannustevaikutusten että toisaalta myös asuntosäästäjien yhdenvertaisuuden kannalta. Kaupunki pitää hyvänä, että asiaa huolella selvitetiin ja sen tuloksena ASP-säästämistä ei esitetä yhdistettävän osake- tai rahastosäästämiseen. Selvitysten mukaan osakesäästäminen soveltuisi erityisen huonosti säästämiseen ensiasuntoa varten mm. siksi, että osakesäästämiseen liittyy aina riskejä ja sopivan asunnon tullessa kohdalle ensiasunnon ostajan asuntosäästöt voivat olla ainoa asuntoon käytettävä oma varallisuus.



Se, että säästäminen olisi esityksen mukaisesti mahdollista jatkossa pienemmissä erissä kuukausittain vuosineljänneksittäin säästämisen sijaan, on edelleen Helsingin kaupungin mielestä tarkoituksenmukainen muutos ja helpottaa asuntosäästämistä. Muutos vastaa myös paremmin kotitalouksien kuukausittaisia tuloja ja menoja. Laina-aikana myönnettävien lyhennysvapaiden keston lisääminen enintään kahdesta vuodesta neljään vuoteen on myös kannatettava muutos ja lisää joustoa pitkän laina-ajan aikana asuntosäästäjien elämäntilanteiden muuttuessa. Enimmäislaina-ajan säilyttäminen 25 vuodessa esimerkiksi 30 vuoden sijaan on esityksessä hyvin perusteltu.

Helsingin kaupunki pitää järjestelmän selkeyden vuoksi hyvänä, että lainan alueellisia enimmäismääriä yhtenäistetään. Alueellisista enimmäismääristä luopuminen yksinkertaistaa asuntosäästöjärjestelmää lainansaajan näkökulmasta etsittäessä asuntoa yhtä kaupunkia laajemmalla alueella. Muutos on kuitenkin Helsingistä asuntoa etsivän näkökulmasta eriarvoistava, sillä jatkossa kalliin hintatason Helsingissä asukas saa korkotuen suhteellisesti pienempään osuuteen tarvittavasta asuntolainasta kuin muissa kunnissa. Muutos ei täten helpota ensiasunnon hankintaa Helsingissä. Tämän vuoksi Helsingin kaupunki pitää tärkeänä, että säädösvalmistelun yhteydessä vielä uudelleen arvioidaan Helsingin erityisen korkean hintatason huomioiminen enimmäismäärien määrittelyssä. Lainan enimmäismääriä on myös tärkeää tarkistaa jatkossa säännöllisesti, jotta ne seuraavat Helsingin asuntojen hintakehitystä.

Helsingin kaupunki piti aiemmassa lausunnossaan tärkeänä, että korkotukiaikana asunnon pitäisi olla pääsääntöisesti lainansaajan omassa käytössä. Järjestelmä on kehitetty vastaamaan nimenomaan omaan asumiseen tarkoitettun asunnon hankintaan liittyviin haasteisiin, eikä esimerkiksi mahdollistamaan sijoitustoimintaa. Kaupunki pitää näin ollen hyvänä, että esityksessä rajataan asunnon käyttöä edelleen muuhun kuin omaan asumiskäyttöön. Laina-aikana asuntoa voi kuitenkin vuokrata, pitää tyhjiään tai muuten muussa kuin lainansaajan omassa vakinaisessa asuinkäytössä yhteensä enintään kahden vuoden ajan.

Esittelijän perustelut

Ympäristöministeriö pyytää 11.10.2024 mennessä kaupungin lausuntoa luonnoksesta hallituksen esityksestä laiksi asuntosäästöjärjestelmästä sekä siihen liittyviksi laeiksi. Lausunto pyydetään antamaan lausuntopalvelussa. Lausuntopyyntö on liitteenä 1 ja luonnos hallituksen esitykseksi liitteenä 2.

ASP-järjestelmän on tarkoitus kannustaa säästämiseen ja helpottaa ensiasunnon ostoa. ASP-järjestelmän kehittämistarpeet liittyvät nime-



nomaan lainsäädäntöön. Samalla kun ASP-säästäminen on erittäin suosittua, sitä koskeva lainsäädäntö on vaikeaselkoinen ja osin vanhentunut. Käynnissä olevassa säädösvalmisteluhankkeessa on selvitetty ASP-järjestelmän ja omistusasuntolainojen valtioneuvoston lainsäädännön kehittämistarpeet ja valmisteltu esitysluonnos uudeksi lainsäädännöksi. Säädösvalmisteluhankkeen taustalla on hallitusohjelman kirjaus, jonka mukaan asuntorahoituksen riittävää tarjontaa edistetään ja mahdollisuus ensiasunnon hankkimiseen turvataan ASP-järjestelmää kehittämällä. Valmistelu on alkanut yhteistyössä Valtiohallituksen kanssa syksyllä 2023. Ehdotettavat muutokset pohjautuvat ASP-lainsäädännön kehittämisen suuntaviivamuistioon, joka oli lausuntokierroksella helmikuussa 2024. Myös Helsingin kaupunki lausui asiasta. Säädösuostarpeista on kuultu lisäksi pankkeja, ensiasunnon ostajia ja asuntosäästäjiä kevään 2024 aikana. Lainsäädännön uudistuksella pyritään mm. siihen, että järjestelmä olisi asuntosäästäjille aiempaa ymmärrettävämpi ja luottolaitosten näkökulmasta yksinkertaisempi soveltaa. Lakien on tarkoitus tulla voimaan vuoden 2026 alusta alkaen.

Hallintosäännön 19 luvun 5 §:n mukaan, ellei toisin ole säädetty tai määrätty, kaupungin puhevaltaa käyttää ja kaupungin esitykset ja lausunnot ulkopuoliselle antaa kaupunginhallitus. Asian periaatteellisen ja taloudellisen merkityksen ollessa vähäinen, kaupungin esitykset tai lausunnot antaa se kaupungin viranomainen, jonka tehtäviin asia kuuluu.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö 19.8.2024, fi
- 2 Lausuntopyyntö 19.8.2024, liite, esitysluonnos, fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano