

Ympäristöministeriö

Asiantuntijalausunto ympäristöministeriön esityksestä ASP-korkotukilainan enimmäismäärien korottamiseksi – VN/28698/2023

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 360 000 asuntoa. Nämä asunnot ovat lähes 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 570 000 asukasta. Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatieta vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa. Yhdistyksellämme on noin 30 900 jäsentä.

Suomen Vuokranantajat ry kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä.

Taustaa ASP-tilin hyödyllisyydestä yhteiskunnan vaurastumiselle

On yhteiskunnallisesti tärkeää mahdollistaa kansalaisten vaurastuminen monin eri keinoin. Kaikki eivät omaa samoja lähtökohtia kartuttaa varallisuutta ja ihmisillä on usein haasteita sitoutua pitkän aikavälin tavoitteisiin. Suomen pankin¹ mukaan Suomessa on viime vuosina lisääntyneet erilaiset maksuhäiriömerkinnät ja kotitalouksien velkaantuminen. Velkaantuminen itsessään ei ole huono asia, mutta kulutuspitoinen velka on haitallista. Tämän ymmärtämiseksi tarvitaan talousosaamista. Talouskäyttäytymisellä taas tarkoitetaan omaan rahankäyttöön liittyviä päätöksiä ja niiden hallitsemista. Päätöksiä ennustava taustatekijä on itsekontrolli², joka on vahvasti yhteydessä yksilön kykyyn sitoutua pitkän aikavälin tavoitteisiin. Koska kaikilla itsekontrolli ei ole yhtäläinen, on tutkittu miten heikon itsekontrollin omaavat pystyvät edistämään säästämistä. Sitouttamisvälineet, minkälaiseksi ASP voidaan luokitella, ovat edistäneet säästämistä³.

Joonas Hirvosen tutkimus⁴ osoittaa, että ASP-tili toimii sitouttamisen välineenä ja on yhteydessä säästämiseen kaikilla itsekontrollin tasoilla. Eli ASP-tili näyttäytyy hyvänä säästämistä edistävänä keinona kauttaaltaan suomalaisten keskuudessa, ei pelkästään heikomman itsekontrollin omaavilla. Tätä kautta ASP-tili on omiaan tukemaan suomalaisten varaustumista kokonaisvaltaisesti.

¹ <https://www.suomenpankki.fi/fi/media-ja-julkaisut/tiedotteet/2020/suomen-pankki-laatii-kansallisen-suunnitelman-taloulosaamisen-edistamiseksi/>

² <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2214635017300291>

³ <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1111/j.1468-0084.2011.00641.x>

⁴ https://jyx.jyu.fi/bitstream/handle/123456789/76507/KAK_2_2021_WEB-36-55.pdf?sequence=1&isAllowed=y

ASP-korkotukilainan enimmäismäärän korottaminen kannatettavaa

Koska asuntojen hinnat erityisesti muuttovoittopaikkakunnilla todennäköisemmin nousevat kuin laskevat pitkällä aikavälillä, tarkoittaa se nykyisillä ASP-rajoilla ensiasunnon oston siirtymistä yhä kauemmaksi tulevaisuuteen. Tällä hetkellä ensiasunnon ostajien keski-ikä on noussut 30-ikävuoteen.

Kuten perustelumuistiolounnoksessa lausutaan, ensiasunnon ostajat vaikuttavat muuhunkin asuntojen vaihdantaan asuntomarkkinoilla. Ensiasunnoksi ostetaan yleensä pienempi asunto ja näin sen myyvä osapuoli voi yleensä siirtyä suurempaan asuntoon. Näin yhteiskunnan kokonaishyöty kasvaa, kun kansalaiset voivat asua itselleen sopivasti. Kun samalla ensiasunnon oston verovapaus mahdollisesti poistuu, tukee se edelleen tarveperäistä muuttamista.

Koska enimmäismääräisenä myönnettyt lainat ovat kuitenkin merkittävässä osassa myönnettyjä lainoja (kunnasta riippuen 19,91–43,97 %), on tärkeää nostaa rajoja edelleen asunnon hankinnan mahdollistaviksi. Koska, kuten todettua, asuntojen hinnat liikkuvat pitkällä tähtäimellä todennäköisemmin ylös, on asuntomarkkinoiden toimivuuden kannalta tarkoituksenmukaista nostaa enimmäismääriä sen mukaisesti. Enimmäismäärän korotusprosentit näyttäytyvät perustelluilta ja suhteutetuilta enimmäismääräisenä myönnettyjen lainojen osuuteen nähden.

Nähdäksemme perustelu ”Aiempaa suuremmat lainamäärät lisäävät valtion korkotukimenoja. Kustannukset riippuvat korkotasosta, mutta niiden arvioidaan olevan vähäisiä ja muihin korkotukiin verrattuna maltillisia”, on totuudenmukainen erityisesti, kun tarkastellaan erilaisien korkotukien vaikutuksia valtion talouteen.

Perustaen näkemyksemme suomalaisten mahdollisuuteen vaurastua, ensiasunnon ostajien tärkeyteen asuntomarkkinoilla ja yleiseen asuntomarkkinoiden toimivuuteen, Suomen Vuokranantajat ry pitää ympäristöministeriön esitystä ASP-korkotukilainan enimmäismäärän korottamista esitetynlaisesti kannatettavana.

SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

Eemeli Karlsson
Ekonomisti
eemeli.karlsson@vuokranantajat.fi
+358 44 283 6062