

KIRJALLINEN KYSYMYS 460/2014 vp

Ensiasunnon ostajan asema asuntolainajärjestelmän uudistamisessa

Eduskunnan puhemiehelle

Eduskunnan käsittelyssä on laki luottolaitostoinnasta (HE 39/2014 vp), johon sisältyy esitys lainakatosta. Muutoksen jälkeen asunnon ostajille tulisi 90 prosentin lainakatto suhteessa vakuuksien arvoon. Ensiasunnon ostajilla lainakatto olisi 95 prosenttia. Lainakatto tarkoittaisi, että vastaavasti puuttuva osuus eli 10 prosenttia muilla ja 5 prosenttia ensiasunnon ostajilla olisi oltava ennalta säästettynä tai muuten hankittuna. Henkilötakauksia ei jatkossa hyväksyittäisi vakuudeksi. Muutos antaisi Finanssivalvonnalle valtuudet tiukentaa poikkeuksellisissa tilanteissa enimmäisluottosuhdetta enintään 10 prosentilla ja asettaa lisärajoituksia muiden kuin esinevakuuksien käytölle.

Vaikka pankit ovat edellyttäneet tähänkin saakka säästöjä ja omarahoitusosuutta ennen asuntolainan myöntämistä, on lainakaton käytännön vaikutuksia ja toimivuutta vaikea ennustaa. Riskinä on, että asunnon ostaja voi esimerkiksi pyrkiä kattamaan säästöosuutensa muualta otetulla korkeampikorkoisella kulutusluotolla. Tämä johtaisi tavoitteen kannalta päinvastaiseen kehitykseen eli korkeakorkoisten kulutusluottojen yleistymiseen ja tätä kautta velkaantumisen kasvuun.

Lainakattouudistuksen on arvioitu kohdistuvan varsinkin ensiasunnon ostajiin. Kuten talousvaliokunta totesi mietinnössään (TaVM 6/2014 vp), on uuden kattosääntelyn vaikutuksia seurattava tarkoin muun muassa siltä osin, ettei ensiasunnon hankkimista tehdä kohtuuttoman vaikeaksi. Tämä luo tarvetta uudistaa ASP-järjestel-

mää, jotta se säilyisi jatkossakin houkuttelevana vaihtoehtona.

ASP-ikärajojen ja korkotukilainojen enimmäismäärien nostamista on esitetty mahdollisina ratkaisuin, sillä ensiasunnon keskimääräinen hankintaikä on viime vuosikymmenten aikana myöhentynyt. Myös asuntojen korkea hintataso pääkaupunkiseudulla tulisi huomioida nykyistä paremmin, jotta ASP-lainalla voidaan kattaa asunnon koko hinta. Helsingissä myytyjen kerrostaloyksien keskihinta on Kiinteistöväliikeyhtiön Keskusliiton tilastojen mukaan ollut viime vuosina 153 000 euroa ja -kaksioiden 210 000 euroa. Espoossa kerrostaloyksio on maksanut keskimäärin 134 000 euroa ja -kaksio 182 000 euroa. Korkotukilainojen enimmäismäärä on nykyisellään 145 000 euroa Helsingissä ja 125 000 euroa Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa, mitä ei voi pitää riittävänä ottaen huomioon asuntomarkkinoiden tämänhetkinen hintataso. Ensiasunnon ostajan on näin ollen vaikea kattaa asuntonsa hintaa kokonaan ASP-lainalla, mikä voi pakottaa ottamaan sen rinnalle toisen, korkeampikorkoisen lainan.

Edellä olevan perusteella ja eduskunnan työjärjestyksen 27 §:ään viitaten esitän asianomaisen ministerin vastattavaksi seuraavan kysymyksen:

Kuinka hallitus aikoo toimia, jotta ensiasunnon ostajien mahdollisuus asunnonhankintaan ei heikkene nykyisestä ja jotta ensiasunnon ostajien tueksi tarkoi-

KK 460/2014 vp — Pia Kauma /kok

tettu asuntosäästöpalkkiojärjestelmä tulee olemaan jatkossakin houkutteleva vaihtoehto?

Helsingissä 6 päivänä kesäkuuta 2014

Pia Kauma /kok

Eduskunnan puhemiehelle

Eduskunnan työjärjestyksen 27 §:ssä mainitussa tarkoituksessa Te, Herra puhemies, olette toimit-
tanut asianomaisen ministerin vastattavaksi kan-
sanedustaja Pia Kauman /kok näin kuuluvan kir-
jallisen kysymyksen KK 460/2014 vp:

*Kuinka hallitus aikoo toimia, jotta en-
siasunnon ostajien mahdollisuus asun-
nonhankintaan ei heikkene nykyisestä ja
jotta ensiasunnon ostajien tueksi tarkoi-
tettu asuntosäästöpalkkiojärjestelmä tu-
lee olemaan jatkossakin houkutteleva
vaihtoehto?*

Vastauksena kysymykseen esitän seuraavaa:

Kysymyksen perusteluissa viitataan 1.7.2014
voimaan tulevaan lakiin luottolaitostoiminnasta,
johon sisältyy lainakatto. Lainakaton tarkoituk-
sena on hillitä erityisesti kotitalouksien liiallista
velkaantumista ja vaimentaa niiden liiallisen vel-
kaantumisen ja asuntojen hintojen liiallisen nou-
sun toisiaan vahvistavaa haitallista kierrettä.
Edelleen käynnissä oleva finanssikriisi lähti lii-
kkeelle Yhdysvaltojen asuntomarkkinoilta, joilla
oli käytössä pienituloisille suunnattuja nk. sub-
prime -asuntolainoja, joissa oli korkea lainoitus-
osuus ja näin ollen suuri riski takaisinmaksusta
asuntohintojen alentuessa. Lainakaton on tarkoi-
tus estää vastaavien ongelmien syntyä Suomessa.

Lainakatto tarkoittaa, että ensiasunnon ostaja
voi saada asuntolainaa asuntoa ja muita hyväk-
syttäviä vakuuksia vastaan enintään 95 % va-
kuuksien arvosta. Henkilötakauksia ei vakuuksi-
na hyväksyttäisi. Finanssivalvonta selvitti vuon-
na 2012 asuntolainojen myöntämiskäytäntöjä
mukaan lukien luototusasteita suhteessa vakuuk-
siin. Selvityksen mukaan 31 % ensiasunnon osta-
jista sai lainaa yli 90 % ja 21 % sai lainaa yli

100 % vakuuksien arvoon nähden. Tämän perus-
teella enimmäisluototusaste olisi edellyttänyt li-
sävakuuksia noin joka neljänneltä ensiasunnon
ostajalta ja näin ollen joko vaikeuttanut asunnon
hankintaa tai mahdollisesti estänyt sen noin joka
neljännellä ensiasunnon ostajalla. Lainakatto siis
vaikeuttaa ensiasunnon ostajan asemaa asunto-
lainan saannin suhteen, mutta toisaalta se vähen-
tää asuntolainoihin ja asuntomarkkinoihin liitty-
viä riskejä sekä vaikuttaa asuntojen hintatasoa
hillitsevästi.

Kysymyksen perusteluissa esitetään ongel-
man mahdollisina ratkaisuinä asuntosäästöpalk-
kiojärjestelmässä (ASP) sovellettavan ikärajan ja
ASP-korkotukilainojen enimmäismäärien nostam-
ista. ASP-sopimus voidaan tehdä 18—30-vuo-
tiaana. On erittäin tärkeää todeta se, että tämä
ikäraja koskee nimenomaan sopimuksen teke-
mistä, ei ASP-asunnon ostamista. Jos siis ASP-
sopimus tehdään alle 31-vuotiaana, voidaan
ASP-asunto ostaa miten vanhana tahansa.
Yleensä tuohon ikään mennessä nuori henkilö on
jo valinnut tulevan asumismuotonsa, vaikkei vie-
lä aikoisikaan aivan lähivuosina ostaa asuntoa.
ASP-järjestelmässä säästetään vähintään 10 pro-
sentin omasäästöosuus asunnon hinnasta vähin-
tään kahdeksana kalenterivuosineljänneksenä.
Minimitalletuserä kalenterivuosineljännek-
sessä on 150 euroa, joten säästäjä pääsee suhteel-
lisen pienellä rahamäärällä ASP-järjestelmän pii-
riin. Kalenterivuosineljänneksellisiä voi myös
jättää väliin eli tekemättä silloin kun ASP-säästä-
jä niin haluaa. Tällaista väliin jätettyä kalenteri-
vuosineljänneksenä ei kuitenkaan lasketa säästöai-
kaan. ASP-järjestelmä on siis myös näiltä osin
erittäin joustava.

ASP-järjestelmän ehtoja on viimeksi paran-
nettu vuonna 2009. Tuettavien ASP-korkotuki-

lainojen enimmäismääriä kaksinkertaistettiin entisestä ja enimmäislaina-aikaa pidennettiin 18 vuodesta 25 vuoteen. Tällä hetkellä ASP-korkotukilainan enimmäismäärä on Helsingissä 145 000 euroa, Espoossa, Vantaalla ja Kauniiaisissa 125 000 euroa ja muissa kunnissa 100 000 euroa. Vuoden 2009 ASP-ehtojen parantaminen johti ASP-järjestelmän suosion selvään kasvuun. Esimerkiksi tänä vuonna on toukokuun loppuun mennessä avattu yhteensä 13 863 uutta ASP-tiliä. ASP-tiliä oli toukokuun lopussa voimassa yhteensä 83 432.

Kysymyksessä kuvataan kahta esillä ollutta toimenpidettä ASP-järjestelmän kohentamiseksi,

joista aiheutuisi jonkin verran lisämenoja valtiolle. Lainojen omavastuukoron ollessa tällä hetkellä 3,8 % valtiolle ei koidu korkotukimenoja tämän korkotason alle jäävistä lainoista. Pääministeri Alexander Stubbin 24.6.2014 päivättyyn hallitusohjelmaan on kirjattu toimenpide, jonka mukaan ASP-järjestelmän ehtoja kehitetään houkuttelevammaksi. Ehtojen yksityiskohdista päätetään budjettiriiheen mennessä. Kirjauksen mukaisesti ympäristöministeriö selvittää, miten ASP-järjestelmää voitaisiin edelleen kehittää niin, että ensiasunnon hankkijoiden asema kohenee.

Helsingissä 30 päivänä kesäkuuta 2014

Kulttuuri- ja asuntonministeri Pia Viitanen

Till riksdagens talman

I det syfte som anges i 27 § i riksdagens arbetsordning har Ni, Herr talman, till den minister som saken gäller översänt följande skriftliga spörsmål SS 460/2014 rd undertecknat av riksdagsledamot Pia Kauma /saml:

På vilket sätt ämnar regeringen agera för att möjligheterna att skaffa bostad för dem som köper sin första bostad inte försvagas från det nuvarande, och för att systemet med bostadssparpremier, vilket är avsett som ett stöd för dem som köper sin första bostad, även ska vara ett attraktivt alternativ i fortsättningen?

Som svar på detta spörsmål anför jag följande:

I motiveringen till spörsmålet hänvisas till den kommande kreditinstitutslagen som träder i kraft den 1 juli 2014. I den finns det bestämmelser om ett lånetak. Avsikten med lånetaket är att förhindra framför allt att hushållen överskuldssätter sig och att dämpa en osund utveckling som pressar upp bostadspriserna. Den finanskris som fortfarande pågår började på bostadsmarknaden i Förenta staterna där man använde sig av s.k. subprimebostadslån avsedda för låginkomsttagare. De hade en hög belåningsandel och var således förknippade med en stor amorteringsrisk om bostadspriserna sjönk. Avsikten med lånetaket är att förhindra att motsvarande problem uppstår i Finland.

Lånetaket innebär att den som köper sin första bostad kan få bostadslån mot bostaden och övriga godtagbara säkerheter till ett värde som motsvarar högst 95 procent av säkerheterna. Personlig borgen kommer inte att godkännas som säkerhet. Finansinspektionen utredde under 2012 praxisen för beviljandet av bostadslån inklusive

kreditgivningsgraderna i förhållande till värdet på säkerheterna. Enligt utredningen fick 31 procent av dem som köpte sin första bostad bostadslån till ett belopp över 90 procent och 21 procent lån till ett belopp över 100 procent med hänsyn till säkerheterna. På basis av det här förutsätter den maximala kreditgivningsgraden tilläggssäkerheter av cirka var fjärde person som köper sin första bostad. Det här leder således till att anskaffandet av bostaden antingen försvåras eller förhindras för var fjärde köpare av en första bostad. Lånetaket försvårar således möjligheterna för den som köper sin första bostad när det gäller att få bostadslån men å andra sidan så minskar det riskerna i anslutning till bostadslånen och bostadsmarknaden och har en stävande inverkan på prisnivån för bostäderna.

I motiveringen till spörsmålet anförs som potentiella lösningar en höjning av den åldersgräns som tillämpas inom systemet med bostadssparpremier (BSP) och maximibeloppen av BSP-räntestödslån. Ett BSP-avtal kan ingås av dem som är 18—30 år. Det är ytterst viktigt att konstatera att den här åldersgränsen uttryckligen gäller ingåendet av ett avtal och inte köpet av en BSP-bostad. Om ett BSP-avtal ingås innan en person fyller 31 år så kan han eller hon således köpa en BSP-bostad vid vilken ålder som helst. I allmänhet har en ung person som nått den där åldern redan valt sin kommande boendeform trots att han eller hon kanske inte har för avsikt att köpa en bostad under de närmaste åren. Med BSP-systemet sparar man en egen sparandel på minst 10 procent av bostadspriset genom minst åtta kalenderårskvartalsinsättningar. Minimiinsättningsposten per kalenderårskvartal uppgår till 150 euro, och spararen kan således med ett relativt litet belopp omfattas av BSP-systemet. BSP-spararen

kan även hoppa över en kalenderårskvartalsinsättning, d.v.s. låta bli att göra en insättning, om han eller hon så önskar. Uteblivna kalenderårskvartalsinsättningar av detta slag räknas dock inte in i spartiden. BSP-systemet är således även till dessa delar ytterst flexibelt.

Villkoren för BSP-systemet förbättrades förra gången 2009. Maximibeloppet av ett subventionerat BSP-räntestödslån fördubblades då från det tidigare och maximilånetiden förlängdes från 18 år till 25 år. För närvarande uppgår maximibeloppet av ett BSP-räntestödslån till 145 000 euro i Helsingfors, till 125 000 euro i Esbo, Vanda och Grankulla och till 100 000 euro i de övriga kommunerna. De förbättrade BSP-villkoren från 2009 ledde till att populariteten för BSP-systemet ökade påtagligt. Som exempel kan nämnas att före utgången av maj i år hade det öppnats sammanlagt 13 863 nya BSP-konton. Antalet gil-

tiga BSP-konton uppgick i slutet av maj till sammanlagt 83 432.

I spørsmålet redogörs för två åtgärder som har aktualiserats för att förbättra BSP-systemet och som i någon mån kommer att orsaka staten tilläggskostnader. I och med att självriskräntan för lånen för närvarande uppgår till 3,8 procent tillskrivs staten inga räntestödsutgifter för de lån som underskrider den här räntenivån. I regeringsprogrammet för statsminister Alexander Stubbs regering vilket reviderades den 24 juni 2014 har det tagits med en åtgärd för att villkoren inom BSP-systemet utvecklas så att de blir attraktiva. Beslut om detaljerna i villkoren fattas före budgetförhandlingarna. I enlighet med inskrivningen utreder miljöministeriet på vilket sätt det går att vidareutveckla BSP-systemet så att ställningen för dem som köper sin första bostad förbättras.

Helsingfors den 30 juni 2014

Kultur- och bostadsminister Pia Viitanen