FINE VAKUUTUS- JA RAHOITUSNEUVONTA
Porkkalankatu 1
00180 Helsinki

5.2.2018

Eduskunnan talousvaliokunnalle

Asia: O 61/2016 vp Asuntopolitiikan kehittämiskohteet

ASIANTUNTIJALAUSUNTO

Eduskunnan talousvaliokunta on pyytänyt FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonnalta (jäljempänä FINE) asiantuntijaa kuultavaksi ja lausuntoa asuntopolitiikan kehittämiskohteista (O 61/2016 vp).

FINE kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi asiassa ja esittää lausuntonaan kunnioittavasti seuraavaa.

Asumisen kysymykset FINEssä

FINEn neuvonta- ja riidanratkaisutoimintaan tulee vireille asumiseen liittyviä kysymyksiä ja ongelmia sekä yksityishenkilöiden että asunto-osakeyhtiöiden tuomana. Asiakasyhteydenottojen ja päivittäisen toiminnan kokemustensa myötä FINEn haluaa tuoda esiin kaksi asiaa:

- Asuntojen hintojen nousu kasvukeskuksissa ja asunto-osakeyhtiöiden kasvavat yhtiölainat lisäävät kotitalouksien velkaantumista. Riittävä ja monipuolinen asuntotuotanto kasvukeskuksissa hillitsee asuntojen hintojen nousua. Asunto-osakeyhtiörahoitusta tulee seurata.
- Säästämisestä ennen asunnon hankintaa mutta myös sen jälkeen ei puhuta tarpeeksi. Säästämiseen tulee kannustaa enemmän.

Asuntolainoihin liittyneet kysymykset olivat FINEen vuonna 2017 tulleiden pankkiasioita koskeneiden asiakasyhteydenottojen toiseksi suurin asiaryhmä. Asiat koskivat luoton saamista, luottopäätösten sitovuutta, asuntoluoton hoitamista ja olemassa olevan luoton ehtojen muuttamista. Uutena ilmiönä vuonna 2017 olivat asiakkaat, jotka olivat huolissaan oman asunto-osakeyhtiönsä velkataakan kasvusta. Huoli liittyi asiakkaan oman maksukyvyn riittävyyteen tai oman maksuvastuun määrään tilanteessa, jossa useita asuntoja omistava asuntosijoittaja tulisi kykenemättömäksi hoitamaan osuuttaan asunto-osakeyhtiön lainoista.

Asuntolainoja ja asunto-osakeyhtiörahoitusta koskevat yhteydenotot eivät toistaiseksi osoita tilanteen olevan hälyttävä. Tilanne voi kuitenkin muuttua nopeasti, jos asuntomarkkinoiden vakaus horjuu tai korkotaso nousee. Osa suuren velkataakan alla olevista kotitalouksista joutuu tällöin väistämättä maksuvaikeuksiin. Kyse ei ole vain kotitalouk-

sien ottamien suurten asuntolainojen ja kasvaneiden kulutusluottojen aiheuttamasta tilanteesta vaan myös asunto-osakeyhtiöitä rasittavien, faktisesti kotitalouksien maksettavaksi tulevien, lainojen kasvusta.

Asuntomarkkinoiden jakautuminen on ollut nähtävissä myös vakuutusasioita koskeneiden yhteydenottojen puolella. Asunto-osakeyhtiöillä tai yksittäisillä kiinteistön omistajilla on saattanut olla ongelmia kiinteistövakuutuksen saamisessa vakuutusyhtiön edellytettyä rakennusten peruskorjausta. Rahoitusta peruskorjaukseen ei ole välttämättä muuttotappioalueilla saatu alueen kiinteistöjen vakuusarvojen romahdettua.

Asuntopolitiikkaan liittyvät toimenpiteet

Tärkein asuntopoliittinen toimi velkaantumisen hillitsemiseksi ja asuntomarkkinoiden vakauden säilyttämiseksi on turvata riittävä ja monipuolinen, kohtuuhintaisten uudisasuntojen tuotanto ja sitä kautta asuntotarjonta kasvukeskuksissa. Samalla asunto-osakeyhtiörahoituksen kehitystä tulee seurata, jotta yhtiölainojen kasvusta tai käyttämisestä asuntosijoittamisen välineenä ei tarpeettomasti aiheudu asuntomarkkinoiden vakautta horjuttavia ilmiöitä.

Asuntorahoitus ja asumiseen liittyvien vakuutusten tarjonta ovat markkinaehtoisia. Pankkien vakavaraisuussääntely ja siihen BASEL IV:n myötä suunnitteilla olevat muutokset ohjaavat rahoittajapankkien toimintaa. Sääntely asettaa luotonmyönnölle rajat, joiden puitteisiin pankkien on sovitettava luottopolitiikkansa ja riskienhallintansa. Sama koskee vakuutusyhtiöitä. Kansallisin toimin on mahdollista myötävaikuttaa asuntorakentamisen rahoittamisen monimuotoisuuteen ja edesauttaa pitkäaikaiseen sijoittamiseen sitoutuneiden vakaiden toimijoiden osallistumista vuokra-asuntojen tarjoamiseen. Luotettavat ja vakaat toimijat niin asumisen rahoittajina kuin vuokranantajina ovat asunnon tarvitsijoiden etu.

Tosiasioihin perustuva keskustelu asuntomarkkinoista ja niiden riskeistä on aiheellista ja tarpeellista. Julkinen keskustelu tuo asiat kansalaisten tietoon.

Ennakkosäästämisen merkitys asunnon hankinnassa on kasvanut ja oletettavasti kasvaa edelleen. Ensiasunnon ostajia kannustetaan ja tuetaan ASP- eli asuntosäästöpalkkiojärjestelmän avulla. Järjestelmään muutama vuosi sitten tehty muutos mahdollisti asuntosäästämisen aloittamisen 15-vuotiaana varoin, jotka säästäjä on itse ansainnut. Tämän omaa ansaintaan koskevan rajoitteen poistamista tulisi harkita asuntosäästämisen mahdollistamiseksi mahdollisimman monelle nuorelle.

FINE
Vakuutus- ja rahoitusneuvonta

Elli Reunanen
toimitusjohtaja