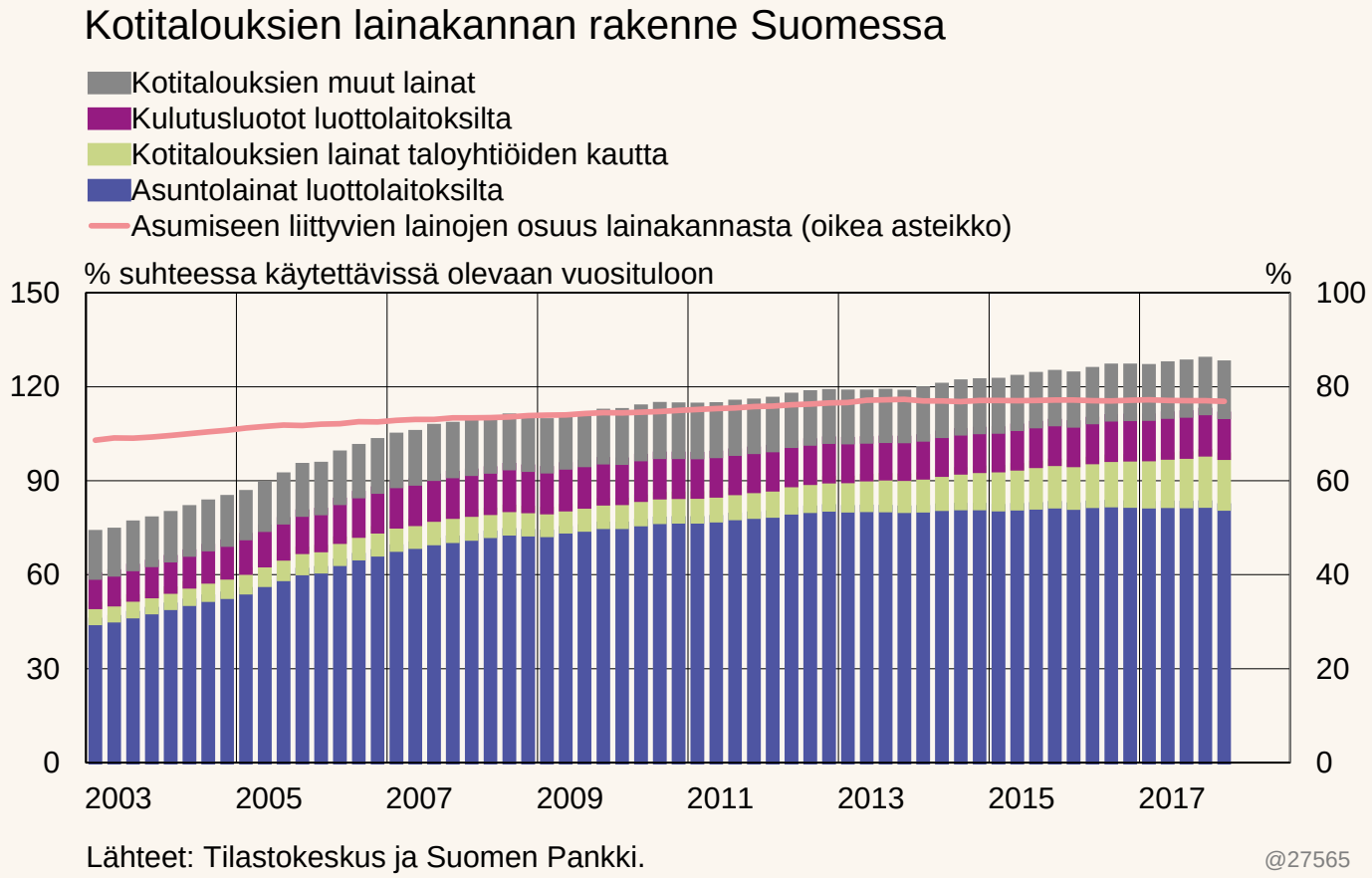
Jukka Vauhkonen

Suomen Pankki

Taloyhtiölainojen ongelmakohdat ja kehittämistarpeet

Eduskunnan tarkastusvaliokunta, 11.9.2018

Kotitaloudet ennätyksellisen velkaantuneita suhteessa tuloihinsa; entistä suurempi osa velasta taloyhtiöiden kautta



Taloyhtiölainojen kasvun taustalla useita ilmiöitä

- Uusien kerrostaloasuntojen rakentaminen poikkeuksellisen vilkasta kasvukeskuksissa
- Korjausrakentamisen tarve kasvussa asuntokannan ikääntymisen myötä
- Taloyhtiölainat muistuttavat pituuksiltaan ja koroiltaan asuntolainoja
- Uuden asunnon yhtiölainassa usein lyhennysvapaa laina-ajan alussa
- Sekä ammattimainen että yksityishenkilöiden asuntosijoittaminen kasvanut
- Suuret taloyhtiölainaosuudet yleistyneet uusien asuntojen kaupassa
- Asukas- ja vuokranantajaosakkaiden verotuksessa eroja
  - Asuntolainojen korot osittain vähennyskelpoisia; osuutta supistettu
  - Sijoitusasuntolainojen korot kokonaan vähennyskelpoisia
  - Vuokranantajaosakkaiden pääomavastikkeet vähennyskelpoisia, jos taloyhtiö tulouttaa vastikkeet

Taloyhtiölainoihin liittyviä riskejä

- Muuttaa kotitalouksien velkaantumisen rakennetta
- Pitkät lyhennysvapaat ylläpitävät kotitalouksien velkaantuneisuutta
- Kotitaloudet ja sijoittajat alttiita korkojen nousulle
- Puutteet maksuvaran arvioinnissa kasvattavat luottoriskejä ja heikentävät kuluttajansuojaa
- Liiallisen velkarahoitteisen rakentamisen ja sijoittamisen riskit
- Taloyhtiölainat asuntosijoittajien edullisena velkavipuna
- Houkuttelevatko yhtiölainat riskipitoisempia kotitalouksia?

Finanssivalvonnan kysely:

- Luottolaitosten arvion mukaan rakennusaikaisen rahoituksen ja taloyhtiölainojen riskit maltilliset mutta kasvaneet
- Luottolaitosten mukaan riskejä kasvattavat yhtiölainaosuuksien ja ammattimaisten sijoittajien määrän kasvu, lyhennysvapaiden pidentyminen sekä asuntomarkkinoiden eriytyminen

Mahdollisia keinoja taloyhtiölainojen ja velkarahoitteisen asuntosijoittamisen riskien lievittämiseksi

- Luotonmyöntökäytäntöjä ja luottoehtoja koskevat suositukset
- Kiinteistövakuudellisten luottojen riskipainojen korottaminen
- Enimmäisluototussuhteen sitominen hankittavan asunnon hintaan
- Enimmäisluototussuhteen kohdistaminen erisuuruisena sijoitusasuntolainaan
- Taloyhtiölainan lyhennysvaatimus laina-ajan alussa
- Yhtiölainaosuuden rajoittaminen suhteessa asunnon velattomaan hintaan
- Verotuksen muuttaminen velkaantumista vähemmän kannustavaksi