FINANSSIVALVONTA
FINANSINSPEKTIONEN
FINANCIAL SUPERVISORY AUTHORITY

7.9.2018 FIVA 1/01.01.01/2018

Julkinen

Lausunto eduskunnan tarkastusvaliokunnalle: asia O 61/2016 vp Asuntopolitiikan kehittämiskohteet, teema taloyhtiölainojen ongelmakohdat ja kehittämistarpeet

Eduskunnan tarkastusvaliokunta on pyytänyt asiantuntijalausuntoa Finanssivalvonnalta liittyen tarkastusvaliokunnan julkaisuun 1/2017 "Asuntopolitiikan kehittämiskohteita", jossa on selvitetty Suomen asuntopolitiikkaa. Käsittelyn teema on taloyhtiölainojen ongelmakohdat ja kehittämistarpeet. Finanssivalvonta lausuu kunnioittaen näkemyksenään seuraavaa.

Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu

Toteutettu tutkimus ja siihen liittyvä julkaisu tuovat monipuolisesti ja korkeatasoisesti esiin Suomen asuntopolitiikan haasteet. Suomessa kuten muissakin Euroopan maissa monet rakenteelliset seikat taloudessa ja yhteiskunnassa merkitsevät, että asuntojen kysyntä ja tarjonta eivät ole alueellisesti tasapainossa. Luvussa 5 esitetyt johtopäätökset ja toimenpidesuositukset eivät suoraan liity pankki- ja rahoitusmarkkinoiden toimintaan, mutta välillisesti niiden toimeenpanolla olisi vaikutuksia rahoitusalaankin.

Finanssivalvonta pitää tutkimukseen sisältyvää kansainvälistä vertailua ansiokkaana. Asuntotuotannon lisääminen pitkäjänteisesti on parhaita tapoja tasapainottaa kysynnän ja tarjonnan epäsuhtaa, mitä muidenkin maiden kokemukset korostavat. Tutkimus suosittaa asuntotuotannon kasvun turvaamista mm. asetettujen tavoitteiden mukaisella kaavoituksella ja normien joustavoittamisella. Rakentamisessa työn tuottavuus (arvonlisäys suhteessa työpanokseen) on polkenut Suomessa paikallaan vuosikymmeniä. Tuottavuuskehityksen kohentuminen helpottaisi osaltaan asuntojen hintojen nousupaineita.

Tehdyt mallilaskelmat vahvistavat muun muassa, että reaalikoroilla on vaikutusta asuntojen hintoihin: reaalikorkojen nousu pyrkii alentamaan asuntojen hintoja ja reaalikorojen lasku pyrkii nostamaan asuntojen hintoja. Finanssivalvonnan näkökulmasta tutkimus mainitsee kotitalouksien velkaantumisen kasvun, mikä pääkaupunkiseudulla johtuu voimakkaasti kohonneista asuntojen hinnoista. Kotitalouksien velkaantumisen kasvuun liittyy koko kansantalouden tason haavoittuvuuksia.

Suomessa pankit käyvät kovaa hintakilpailua asuntolainamarkkinoilla näkyen esimerkiksi erittäin alhaisina uusien asuntolainojen korkoina (viimeisin tieto heinäkuulta 2018: 0,88 %). Jos korot nousevat, lisääntyvät suomalaisten kotitalouksien korkomenot johtuen siitä että noin 95 % uusissa asuntolainoissa käytetään viitekorkoina lyhyitä euribor-korkoja. On kuitenkin todettava, että suomalaiset pankit noudattavat asianmukaisia luotonantoprosesseja, joissa lainanhakijan kykyä kestää korkeammat korot ja kohonneet asumismenot testataan.

Taloyhtiölainojen ongelmakohdat ja kehittämistarpeet

Finanssivalvonta on kiinnittänyt osaltaan huomiota uusien asuntojen kaupan luonteen muuttumiseen. Vanhan malli, jossa taloyhtiölainan merkitys oli pieni asunnon hankintahinnan kokonaisuudesta, on muutoksessa. Uusia asuntoja rahoitetaan aiempaa enemmän velkaosuudella ja asunnon ostaja pääsee uuteen asuntoon suhteellisen alhaisella myyntihinnalla, mutta asuntoyhtiön velkaosuus on erittäin suuri.

Asunto-osakeyhtiöiden velkaosuuden suhteellisen merkityksen kasvu on ilmiö, jonka kaikkia riskejä ei vielä tunneta. Viimeisimpien tilastojen mukaan (Tilastokeskus) kotitalouksien vastuulla on 19 miljardia euroa taloyhtiövelkaa ja ao. velkaosuus on kasvanut vuodessa yli 10 prosenttia.

Finanssivalvonta selvitti keväällä 2018 luottolaitosten rakennusaikaiseen rahoitukseen ja taloyhtiölainoihin liittyviä luotonmyöntökriteerejä ja riskejä[1]. Selvityksen perusteella Finanssivalvonnan näkemykset ja suositukset ovat seuraavia:

- Taloyhtiölainojen kasvaneet riskit tulee ottaa kokonaisvaltaisesti huomioon asuntotuotantoon ja -kauppaan liittyvässä luotonannossa. Yhtiölainojen riskitilanteen seuraaminen on oleellinen osa hyvää luottoriskien hallintaa.
- Yhtiölainojen kohonneiden riskien vuoksi rahoitusasteiden nousun jatkumista ja lyhennysvapaiden pidentymisen yleistymistä ei pidetä toivottavana kehityksenä.
- Taloyhtiön omistusrakenne tulee huomioida säännönmukaisesti taloyhtiölainojen riskejä arvioitaessa. Sijoittajaomistajien merkittävien omistusosuuksien rajoittamista ja sijoittajavetoisten hankkeiden tavanomaista tiukempia luottoehtoja voidaan yleensä pitää asianmukaisena riskienhallintana.
- Rahoitusvastike tulee sisällyttää asuntolainaa hakevan asiakkaan maksukykylaskelmiin täysimääräisenä yhtiölainaan mahdollisesti liittyvästä lyhennysvapaasta riippumatta.
- Korkotason mahdollisen nousun vaikutus tulee huomioida myös rahoitusvastikkeessa asuntolaina-asiakkaan maksukykyarvioinnin stressiskenaariossa. Rahoitusvastikkeen jättäminen stressitestilaskelmien ulkopuolelle yliarvioi asiakkaan maksukykyä etenkin, jos yhtiölainaosuus on merkittävä.

Finanssivalvonnan näkökulmasta taloyhtiölainoissa korostuu lisäksi kuluttajansuojanäkökulma. Jos esimerkiksi pankki antaa taloyhtiön lainalle aluksi pitkän lyhennysvapaan, voi myöhemmin kohoava asumiskustannus rahoitusvastikkeiden muodossa tulla yllätyksenä ja asia myös hämärtää kotitalouden vastuulla olevaa kokonaisvelkamäärää. Mikäli puolestaan asuntosijoittaja(t) tai muut taloyhtiön asukkaat eivät suoriudu omista velvoitteistaan yhtiö- ja rahoitusvastikkeiden muodossa, voidaan osakkaiden

[1] Erillisselvitys, lehdistötiedote 23.5.2018 http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tiedotteet/Lehdistotiedotteet/Pages/15_2018.aspx

yhtiövastikkeita joutua nostamaan. Taloyhtiön mahdollisuus ottaa asunto haltuunsa ja laittaa vuokralle ei välttämättä ole kaikissa tilanteissa riittävä keino saada maksettua puuttuva rahoitusvastike.

Asuntomarkkinoilla vaikuttaa myös kannustintekijöitä, joiden seuraukset eivät ole toivottavia. Asuntosijoittaja voi vähentää rahoitusvastikkeen pääomatulojen verotuksessa, toisin kuin asunnon omaan käyttöönsä hankkinut kotitalous. Taloyhtiölainoihin liittyvien riskien näkökulmasta tämä vähennys tulisi poistaa, tai ainakin oleellisesti rajata nykyistä pienemmäksi. Rahoitusvastikkeen verovähennysoikeus osaltaan kiihdyttää trendiä, jossa monien erityyppisten sijoittajien merkitys taloyhtiöissä omistajina on kasvanut. Mikäli yksityiset tai erilaiset institutionaaliset sijoittajat joutuvat talousvaikeuksiin, heijastuu se aiempaa enemmän koko taloyhtiön kykyyn hoitaa talouttaan.

Finanssivalvonta on jo aiemmin tuonut kantanaan esiin sen, että asuntolainan korkomenojen verovähennyskelpoisuus pitäisi poistaa jollain aikavälillä kokonaan vuoden 2019 jälkeen. Tuolloin vähennyskelpoinen osuus on enää 25 prosenttia. Tämä olisi suotavaa asuntomarkkinoiden tarjonta- ja kysyntätasapainon kannalta.

Valtiovarainministeriö on äskettäin asettanut työryhmän selvittämään miten kotitalouksien suoraa ja taloyhtiölainojen kautta tapahtuvaa epäsuoraa velkaantumista voitaisiin hillitä. Selvitystyön taustalla on muun muassa suurten taloyhtiölainojen yleistyminen. Työryhmän tehtäviin kuuluu arvioida erilaisia keinoja sekä tehdä lainsäädäntöehdotuksia asiassa. Kansainväliset esimerkit osoittavat, että monien erilaisten keinojen yhdistelmällä päästää parhaiten tähän tavoitteeseen. Yksityiseen velalliseen ja kotitalouteen kohdistuvat toimet ovat yksi osa-alue, mutta sen lisäksi tarvitaan toimia muun muassa verotuksen alalla.

FINANSSIVALVONTA

Samu Kurri
osastopäällikkö

Sampo Alhonsuo
pääanalyytikko