Eduskunnan asunto- ja ympäristöjaosto

HE 123/2018 vp Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2019. Teema: Yleiskatsaus asuntomarkkinoista

Eduskunnan asunto- ja ympäristöjaoston käsittelyn teemana on yleiskatsaus asuntomarkkinoista liittyen hallituksen esitykseksi valtion talousarvioksi vuodelle 2019. Jaosto on pyytänyt Finanssivalvonnalta asiantuntijalausuntoa asiaan liittyen. Lausumme kunnioittaen seuraavaa.

Vuoden 2018 aikana asuntomarkkinoihin vaikuttavissa kehityskuluissa ei ole tapahtunut suuria muutoksia. Toimialan omien arvioiden mukaan rakentamisen korkea suhdanne saavuttaa lakipisteensä ensi vuonna ja sen jälkeen se vaimenee jonkin verran. Tilastokeskuksen tilastot kertovat, että myönnetyt rakennusluvat ovat jo kääntyneet laskuun. Rakentamisen määrän ennakoitu kehitys sopii hyvin mm. Valtiovarainministeriön ennustamaan suhdannekuvaan.

Asuntojen hinnat ovat kehittyneet jo pitkään niin, että pääkaupunkiseudulla hinnat ovat (vuositasolla tarkastellen) nousseet, mutta isossa osassa muuta Suomea hinnat ovat laskusuunnassa.

Uusia asuntolainoja nostettiin heinä-elokuussa 1,7 prosenttia enemmän kuin vuotta aiemmin ja asuntolainakannan kasvu on vuodessa kahden prosentin luokkaa. Uusien nostettujen asuntolainojen keskikorko on pysytellyt ennätyksellisen matalana alle 0,9 prosentissa.

Uusimpien tilastojen mukaan kotitalouksien vastuulla oleva yhtiölainakanta on yli 19 miljardia euroa. Kotitalouksien koko lainavelka on 151 miljardia euroa ja käytettävissä olevat tulot 118 miljardia. Yhtiölainakannan kasvu on lähes 10 prosenttia vuodessa, eli yli kaksinkertainen kasvuvauhti verrattuna koko lainavelkaan ja lähes kolminkertainen kasvu verrattuna

käytettävissä oleviin tuloihin. Velkaantumisaste on noussut uuteen ennätykseen, eli 129 prosenttiin.

Uusia asuntoja rahoitetaan edelleen aiempaa enemmän velkaosuudella, jossa asunnon ostaja pääsee uuteen asuntoon suhteellisen alhaisella myyntihinnalla, mutta asuntoyhtiön velkaosuus on erittäin suuri.

Riskinäkökulma

Finanssivalvonta on korostanut aiemmin muun muassa sitä, että kotitalouksien tulisi varautua korkojen nousuun. Kotitalouksien kasvanutta velkaantuneisuutta voi pitää yleisenä haavoittuvuustekijänä, jonka merkitys tulee enemmän esiin mahdollisessa suhdannetaantumassa tai korkojen kääntyessä nousuun. Jos korot nousevat, lisääntyvät suomalaisten kotitalouksien korkomenot johtuen siitä että noin 95 % uusista asuntolainoista käytetään viitekorkoina lyhyitä euribor-korkoja.

Suomalaiset pankit testaavat lainanhakijan kykyä kestää korkeammat korot osana luotonantoprosessejaan. Taloyhtiölainojen yleistyminen ja määrän kasvu ovat merkinneet kuitenkin, että uusien asunnon ostajien joukossa on ostajia, joille ei ole tehty normaaleja lainanhoitokykyä mittaavia testejä (ennen kaikkea lainanhakijan stressitestausta).

Finanssivalvonnalle tärkeää taloyhtiölainoissa on myös 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 asuntosijoittajat tai muut taloyhtiön asukkaat eivät suoriudu omista velvoitteistaan yhtiö- ja rahoitusvastikkeiden muodossa, voidaan osakkaiden yhtiövastikkeita joutua nostamaan. Taloyhtiön mahdollisuus ottaa asunto haltuunsa ja laittaa vuokralle ei välttämättä ole kaikissa tilanteissa riittävä keino saada maksettua puuttuva rahoitusvastike.

Riskien ja myös työvoiman liikkuvuuden näkökulmasta on tärkeää, että asuntotuotantoa lisätään *pitkäjänteisesti*, jolla saadaan asuntojen kysynnän ja tarjonnan epäsuhtaa parhaiten hoidettua.

FINANSSIVALVONTA

Samu Kurri
osastopäällikkö

Sampo Alhonsuo
pääanalyytikko