Eduskunnan talousvaliokunnalle

Asiantuntijalausunto hallituksen esityksestä kotitalouksien velkaantumista rajoittavaksi lainsäädännöksi (HE101/22)

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 360 000 asuntoa. Nämä asunnot ovat lähes 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 570 000 asukasta. Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa. Yhdistyksellämme on noin 28 000 jäsentä.

Suomen Vuokranantajat pitää tärkeänä rahoitusmarkkinoiden vakauden turvaamista

Kotitalouksien liialliseen velkaantumiseen liittyy riskejä. Suomen Vuokranantajat tukee pääpiirteissään esitettyjä toimia, joilla hillitään kotitalouksien velkaantumista ja turvataan rahoitusmarkkinoiden vakautta.

Uusia rajoituksia luotaessa on hyvä muistaa, että erityisesti asuntolainoihin kohdistuvien rajoitustoimien kääntöpuolena voi olla asuntoinvestointien hidastuminen. Sääntelytoimia arvioitaessa on tärkeä hakea tasapainoa rahoitusmarkkinavakauden sekä asunto- ja talouspoliittisten tavoitteiden välille. Liian kireä sääntely supistaa asuntotarjontaa ja vaikuttaa negatiivisesti tavallisiin asunnon etsijöihin, rakennusalaan ja koko talouteen. Sääntelyssä on hyvä olla myös joustovaraa, joka huomioi suhdannetilanteen muutokset.

Taloyhtiölainojen rajoitukset perusteltuja, mutta osuvat vaikeaan suhdannetilanteeseen

Suomen Vuokranantajat tukee taloyhtiölainoille ehdotettua 60 prosentin enimmäismäärää. Nykyisin pankit myöntävät taloyhtiölainoja uudiskohteisiin pääosin noin 70 % kiinteistön arvosta. Rajoitus tarkoittaa, että asunnon ostajalla tulee jatkossa olla enemmän omaa pääomaa tai muuta vierasta pääomaa kuin taloyhtiölainaa. Asunnon ostajilla on myös vaihtoehtoisia rahoitustapoja, joten sääntelyn kiristyminen todennäköisesti vaikuttaisi ostajien sijaan enemmän asuntojen rakentajiin. Erityisesti keskisuurilla ja pienillä rakennusliikkeillä omarahoitusosuuden lisääminen rakennushankkeissa voi vähentää rakentamista.

Sääntelyn vaikutusta asuntorakentamiseen on syytä seurata tarkoin. Nopeasti nousseet korkotaso ja asuntojen hoitokulut ovat supistaneet asuntokauppaa ja kääntäneet asuntojen hinnat laskuun. Tilastokeskuksen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat elokuussa 1,4 prosenttia heinäkuusta, ja välittäjien kautta tehtiin asuntokauppoja 9 % vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. Suomen Pankin tilastot kertovat, että viime heinäkuussa asuntosijoituslainoja nostettiin lähes kolmannes vähemmän vuodentakaiseen verrattuna. Asuntokysynnän hiipumisen ohella rakennusalan tilannetta vaikeuttaa nousseet kustannukset. Asuntorakentamisen puolella on merkittävät riskit nopeasta aloitusten vähentymisestä ja taantumasta.

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6321

www.vuokranantajat.fi
toimisto@vuokranantajat.fi

Usein taloyhtiölainoja on lähestytty vain ongelmien kautta. Taloyhtiölainojen kasvun toinen puoli on ollut asuntorakentamisen voimakas kasvu viime vuosina erityisesti kasvukeskuksissa. Asuntopula on helpottanut monissa kaupungeissa ja vuokrat ovat jopa laskeneet. Taloyhtiölainat ovat helpottaneet erityisesti pienten ja keskisuurten rakennusliikkeiden kykyä rakentaa enemmän koteja.

Heikkenevää suhdannetilannetta ei ole huomioitu esityksessä tai voimaantuloajankohdassa.
Näkemyksemme mukaan Finanssivalvonnalle tulisi antaa mahdollisuus joustaa taloyhtiölainojen enimmäismäärästä rakennusalan suhdannetilanteen mukaan. Esitetty sääntely soveltuu erityisesti tilanteisiin, joissa asuntomarkkinat uhkaavat kuumentua suhdannehuipussa.

Lausuntojen perusteella esitystä on muutettu siten, että asuntoyhteisöluottojen lyhennysvapaiden kielto alkaisi vasta 12 kuukauden kuluttua hallinnonluovutuksesta. Suomen Vuokranantajat pitää muutosta järkevänä. Mahdollisuus lyhennysvapaisiin tuo joustoa asunto-osakeyhtiöiden talouteen ja rahoitusjärjestelyihin. Tämä helpottaa myös rakennusliikkeiden rahoitusjärjestelyitä. Samoin se helpottaa niiden omistusasujien tilannetta, joilla edellinen asunto voi olla myymättä ja muutosta syntyy kustannuksia.

Hallituksen esityksessä todetaan, että taloyhtiölainojen velkavivun rajoittaminen voisi vähentää ilman luottoriskiarviota tapahtuvaa velkarahoitteista asuntosijoittamista sekä siihen liittyviä häiriöriskejä. Suomen Vuokranantajien mielestä taloyhtiölainoihin kohdistuvat rajoitteet ovat tältä osin perusteltuja. Haluamme samalla kuitenkin painottaa, että Suomen Vuokranantajien jäsentutkimuksen mukaan valtaosa asuntosijoittajista karttaa isoja riskejä, ja velkavipua käytetään maltillisesti. Myös Suomen Pankin tilastojen mukaan sijoitusasuntolainoissa on vähemmän takaisinmaksuvaikeuksia, kuin omistusasuntolainoissa.

Esityksessä esitettyjen keinojen lisäksi velkaantumisriskiä vähentäisi se, että uudiskohteen ostajalle turvataan selkeä ja määrämuotoinen tiedonsaanti taloyhtiölainasta. Markkinatiedon läpinäkyvyyttä on parannettava ja asuntoilmoituksiin saatava selkeät ja vertailukelpoiset hintatiedot. Kuluttajan oikeuksien näkökulmasta on tärkeää, että asunnon kokonaishinta ilmoitetaan ymmärrettävästi, ja ilmoituksesta selviää, millaiset kulut taloyhtiölainasta tai tontin vuokrasta muodostuu vastikemaksuun. Markkinatiedon selkeyttäminen vähentää osaltaan ylivelkaantumisen riskiä.

Suomen Vuokranantajat pitää tärkeänä, että hallitus ei ole lähtenyt edistämään yksityisiin vuokranantajiin kohdistuvaa taloyhtiölainojen verovähennysoikeuden poistoa.

Kommentit muista esityksistä

Lakiesityksessä ehdotetaan asuntoluottoihin 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuaikaa. Tämä koskisi sekä yksityishenkilöitä että taloyhtiölainoja. Suomen Vuokranantajat tukee esitystä ja katsoo, ettei esitys heikennä kotitalouksien lainansaantimahdollisuuksia nykyisestä. On hyvä, että pankeille jätetään harkinnan mukaan 10 prosentin poikkeamismahdollisuus. Tämä tuo tarvittavaa joustoa etenkin niille alueille, joissa asunnot ovat kalliita, mutta asunnon arvonnousu on todennäköistä.

Kulutusluotot ovat riski kotitalouksien kohtuuttomalle velkaantumiselle. Vaikka kulutusluotot muodostavat vain pienen osan kokonaisvelkakannasta, ovat niiden korkea korkotaso ja epäselvä kuluttajamarkkinointi omiaan nostamaan ylivelkaantumisen riskiä yksilötasolla. Tuemme esitettyjä muutoksia kuluttajaluototuksen valvonnan tehostamiseksi.

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6321

www.vuokranantajat.fi
toimisto@vuokranantajat.fi

Ehdotetut toimet riittäviä kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi

Suomen Vuokranantajat katsoo, että hallituksen esityksessä esitetyt toimet ovat riittäviä kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi. Suomen Vuokranantajat pitää järkevänä, että esityksessä ei ole mukana tulosidonnaista velkakattoa. Pidämmekin ristiriitaisena Finanssivalvonnan päätöstä antaa velkakattoa vastaava suositus välittömästi sen jälkeen, kun asiaa koskeva lainsäädäntöesitys oli annettu. Uusi suositus heikentää etenkin ensiasunnon ostajien asemaa alueilla, joilla asuntojen hintataso on korkea. Ansiotuloihin sidottu malli ei myöskään huomioi riittävässä määrin lainanhakijan muuta varallisuutta.

SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

Sakari Rokkanen
Ekonomisti
sakari.rokkanen@vuokranantajat.fi
+358 40 7625340