Pellervon taloustutkimus PTT:n lausunto eduskunnan talousvaliokunnalle 6.10.2022

HE 101/2022 vp Hallituksen esitys eduskunnalle kotitalouksien velkaantumista rajoittavaksi lainsäädännöksi

Hallituksen esitys kotitalouksien velkaantumista rajoittavaksi lainsäädännöksi on sellaisenaan kannatettava. Makrovakauden takaaminen ja kotitalouksien velanhoitokyvyn turvaaminen on tärkeä tavoite. Kotitalouksien hintatietoisuutta ja ymmärrystä taloyhtiölainojen vaikutuksista on tarpeen lisätä. Velkaantumista rajoittavat asuntolainan enimmäistakaisinmaksuaika sekä asuntoyhteisöjen enimmäisluotonmäärä on lakiehdotuksessa asetettu riittävälle tasolle. Pellervon taloustutkimuksen näkemyksen mukaan ne eivät myöskään aiheuta merkittävää shokkia asuntomarkkinoille tai aseta kotitalouksia eriarvoiseen asemaan.

Hallituksen esityksessä on hyvin tunnistettu lain mahdolliset vaikutukset lainan antoon, kotitalouksille, asuntomarkkinoille sekä rakentamiseen. Esityksessä määritellyt enimmäismäärät ovat tämänhetkisen käytännön ylärajoilla, joten ne eivät vaikuta suuresti tämänhetkiseen käytäntöön. Onkin hyvä säätää laki nyt, jolloin sen vaikutukset asuntomarkkinoihin on pienet. Laki tarjoaa myös riittävästi tarpeellisia joustoja määriteltyihin rajoitteisiin.

Tämänhetkinen taloustilanne on haastanut kaikki kotitaloudet. Korkojen nopea nousu ja energiakriisi nostaa kotitalouksien asumiseen liittyviä menoja merkittävästi. Talouden myllerryksellä on varmasti suuria vaikutuksia myös asuntomarkkinoihin ainakin lyhyellä aikavälillä. Koronan aikana asuntomarkkinoilla tehtiin runsaasti kauppaa ja kohteena olivat aiempaa suuremmat asunnot. Koronarajoitteiden päättymisen ja energiakriisin myötä toiveet asunnon koosta saattavat jälleen kääntyä laskuun. Talouden heilahtelut voivatkin muuttaa asuntomarkkinoiden suuntaa hyvinkin nopeasti.

Asuntoyhteisöjen luoton määrän rajoittaminen enintään 60 prosenttiin uusien myytävien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta on sopiva raja. Taloyhtiölainojen säätely on kannatettavaa niin kotitalouksien kuin taloyhtiöiden taloudenpidon kannalta. On tärkeää, että kotitalouksien velkaantuminen on läpinäkyvää sekä kotitaloudelle itselleen että luotonantajille. Rajoitteen käyttöönoton ei uskota aiheuttavan merkittävää shokkia asuntomarkkinoille, sillä hallituksen esityksessä määritelty raja on melko korkea ja se on lähellä tämänhetkisen käytännön ylärajaa. Rajoite voi hieman heikentää sijoittajakysyntää, mutta ei merkittävissä määrin. Myös lyhennysvapaan jakson rajoittaminen on kannatettavaa. Taloyhtiölainojen pitkät lyhennysvapaat voivat muodostaa kotitaloudelle itselleen väärän kuvan kotitalouden velanhoitokyvystä. Pitkän lyhennysvapaan aikana kotitalouden kulutustottumukset ovat saattaneet muodostua sellaisiksi, joista on lyhennysten alkaessa vaikea luopua.

Asuntolainojen enimmäistakaisinmaksuajan rajaaminen 30 vuoteen on kannatettavaa. Vaikka Suomessa kotitalouksien asuntolainojen määrä ja takaisinmaksuaika on ollut kasvussa, suhtaudutaan Suomessa velkaan ja sen takaisinmaksuun vielä varsin konservatiivisesti. Kuitenkin suomalaisilla kotitalouksilla iso osa varallisuudesta muodostuu omistusasunnosta, mikä asettaa kotitaloudet alttiiksi kansallisille ja kansainvälisille negatiivisille shokeille. Korkojen ja työttömyyden noustessa kotitalouksien velanhoitokyky heikkenee nopeasti, ellei kotitaloudella ole muuta varallisuutta, jota voisi realisoida. Takaisinmaksuaikojen piteneminen, johtaa suurella todennäköisyydellä asuntojen hintojen nousuun. Näin ollen rajoitteella on asuntomarkkinoiden hintojen nousua hillitsevä vaikutus. Asuntolainojen lyhennysajan rajaaminen ei aiheuta merkittävää shokkia asuntomarkkinoille. Sillä voi kuitenkin olla jonkin verran vaikutusta suurten kaupunkien kalliiden asuntojen kysyntää ja hintoihin.

Lisätietoja:
Veera Holappa, ekonomisti
+358 40 631 7217
veera.holappa@ptt.fi
Twitter: @VeeraHolappa