LAUSUNTO:
HE 101/2022 VP HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE KOTITALOUKSIEN VELKAANTUMISTA RAJOITTAVAKSI LAINSÄÄDÄNNÖKSI

6.10.2022

Veera Holappa

Pellervon taloustutkimus

YLEISKUVA HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ

Hallituksen esityksessä on hyvin tunnistettu lain mahdolliset vaikutukset lainan antoon, kotitalouksille, asuntomarkkinoille sekä rakentamiseen.

Makrovakauden takaaminen ja kotitalouksien velanhoitokyvyn turvaaminen on tärkeä tavoite.

Hallituksen esitys kotitalouksien velkaantumista rajoittavaksi lainsäädännöksi on sellaisenaan kannatettava.

Velkaantumista rajoittavat asuntolainan enimmäistakaisinmaksuaika sekä asuntoyhteisöjen enimmäisluotonmäärä on lakiehdotuksessa asetettu riittävälle tasolle.

Esityksessä määritellyt enimmäismäärät ovat tämän hetkisen käytännön ylärajoilla, joten ne eivät vaikuta suuresti tämän hetkiseen käytäntöön.

Pellervon taloustutkimuksen näkemyksen mukaan hallituksen esityksessä määritellyt rajat eivät aiheuta merkittävää shokkia asuntomarkkinoille tai aseta kotitalouksia eriarvoiseen asemaan.

ASUNTOYHTEISÖJEN LUOTON MÄÄRÄN RAJOITTAMINEN ENINTÄÄN 60 PROSENTTIIN

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.

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

Suomalaisilla kotitalouksilla iso osa varallisuudesta muodostuu omistusasunnosta, mikä asettaa kotitaloudet alttiiksi kansallisille ja kansainvälisille negatiivisille shokeille.

Asuntolainojen enimmäistakaisinmaksuajan rajaaminen 30 vuoteen onkin kannatettavaa.

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. Rajoituksella voi kuitenkin olla jonkin verran vaikutusta suurten kaupunkien kalliiden asuntojen kysyntää ja hintoihin.

Kiitos!

Veera Holappa
Ekonomisti
Pellervon taloustutkimus PTT
Tel. +358 40 631 7217
veera.holappa@ptt.fi
www.ptt.fi
twitter: @VeeraHolappa