HYPO

LAUSUNTO

5.10.2022

EDUSKUNNAN TALOUSVALIOKUNNALLE

Suomen Hypoteekkiyhdistys kiittää eduskunnan talousvaliokuntaa lausuntopyynnöstä koskien hallituksen esitystä HE 101/2022 vp eduskunnalle kotitalouksien velkaantumista rajoittavaksi lainsäädännöksi (jäljempänä: ”hallituksen esitys”). Lausumme aiheesta kunnioittavasti seuraavan.

Suomen Hypoteekkiyhdistys pitää hallituksen esityksen tavoitetta hillitä kotitalouksien velkaantumista oikeansuuntaisena ja kannatettavana. Erityisesti asuntosijoittajien vastuut ovat kasvaneet voimakkaasti finanssikriisin jälkeisenä aikana, ja niihin on tarpeellista kohdistaa riskiä rajoittavia toimenpiteitä. Pidämme velkaantumisen hillitsemisen kannalta hyvänä ja luottomarkkinoiden kilpailua tervehdyttävänä asiana sitä, että yhtenäinen sääntely ja valvonta ulotetaan hallituksen esityksessä koskemaan myös luottolaitostoiminnan ulkopuolisia luotonantajia.

Uudisasuntorakentamisessa on ilmennyt taloyhtiölainojen liiallista kasvua, joka on johtanut epäsuorasti kotitalouksien velkaantumisen kasvuun erityisesti sijoitusasuntolainojen kautta. Asuntoyhteisöjen velkaantumista on syytä hillitä erityisesti nykyisessä nousevien korkojen, rakennuskustannusten ja energianhinnan ympäristössä. Samalla on ensiarvoisen tärkeää olla luomatta esteitä olemassa olevan asuntokannan välttämättömille korjaushankkeille, jotta asuntovarallisuuden säilyminen turvataan ja pystytään vastaamaan vihreän siirtymän, energiatehokkuuden edistämisen ja ikärakenteen muutoksen tuomiin haasteisiin. Hallituksen esitykseen sisältyy useita uudisrakentamista koskevia ehdotuksia taloyhtiöiden velkaantumisen rajoittamiseksi; taloyhtiölainan enimmäismäärä, joka olisi 60 prosenttia myytävien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta, lyhennysvapaiden rajoittaminen ensimmäisten lainavuosien ajaksi sekä 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuaika. Suomen Hypoteekkiyhdistys pitää ehdotuksia kannatettavina, mutta korostaa, että lyhennysvapaiden osalta on kuitenkin tarpeen säilyttää joustovaraa, jotta rakentamisvaiheen päättymiseen liittyviin erilaisiin tilanteisiin pystytään sopeutumaan.

Hallituksen esityksessä ehdotetaan yksityishenkilöiden asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuajan rajoittamista enintään 30 vuoteen. Suomen Hypoteekkiyhdistys pitää esityksen tavoitteita kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi oikeansuuntaisena, mutta kiinnitämme huomiota siihen, että jo tällä hetkellä on olemassa samaan tavoitteeseen vaikuttavia työkaluja, kuten enimmäisluototussuhde ja Finanssivalvonnan uusi suositus asuntolainanhakijoiden stressitestauksesta ja enimmäislainanhoitorasitteesta. Pidämme kuitenkin ehdotukseen sisältyvää poikkeamisvaraa (10 prosenttia asuntoluotonannon kokonaismäärästä kullakin vuosineljännesjaksolla) riittävänä tarpeellisen liikkumavaran säilyttämiseksi.

Hallituksen esitys sisältää uusia maksukyvyttömyysriskin hallintaa koskevia säädöksiä. Suomen Hypoteekkiyhdistys pitää asiaa tärkeänä, mutta kiinnittää huomiota siihen, että maksukyvyttömyysriskiä hallitaan jo nykylainsäädännössä hyvin yksityiskohtaisesti, ja että esityksellä on huomattavia päällekkäisyyksiä siihen nähden. Luottolaitoslailla ja siihen kuuluvilla Finanssivalvonnan määräyksenantovaltuuksilla velvoitetaan jo nykyisin luottolaitokset seuraamaan maksukyvyttömyysriskejä ja ylläpitämään riskiluokitusjärjestelmää. EU:n vakavaraisuusasetus ja Euroopan pankkiviranomaisen ohjeistus maksukyvyttömyyden arvioinnista ja järjestämättömien saamisten ja lainanhoitojoustosaamisten käsittelystä sääntelevät tiukasti pankkien riskienhallintaa. Vakavaraisuusasetus asettaa myös tarkat säännöt maksukyvyttömyystodennäköisyyksien laskennalle silloin, kun luottolaitos soveltaa ns. IRBA-menetelmää. Erityisen tärkeää on varmistaa, että vakavaraisuuslaskennan

standardimenetelmää käyttäville pankeille ei tule esityksen kautta vastaavaa velvoitetta ottaa käyttöön maksukyvyttömyystodennäköisyyksiä soveltavia malleja. Luottolaitoksille on jätettävä riittävä harkintavalta riskiluokitteluiden valinnassa, jotta ne heijastavat luottolaitoslain mukaisesti toiminnan laatua, laajuutta ja monimuotoisuutta. Finanssivalvonnalla on jo nykyisin laajat toimivaltuudet tämän harkintavallan arvioimiseksi ja rajoittamiseksi. Päällekkäisyydet EU:n täysharmonisoidun sääntelyn kanssa johtaisivat huomattaviin ongelmiin maksukyvyttömyyden seurannassa sekä määritelmien että raportoinnin osalta., mikä ei parantaisi luottoriskin hallintaa vaan päinvastoin huonontaisi sitä. Luottoriskiä ei voi hallita tehokkaasti, jos sitä joudutaan seuraamaan keskenään ristiriidassa olevilla vaatimuksilla tai raportoinneilla. Suomen Hypoteekkiyhdistys esittää, että luottolaitoslain 15 lukuun ehdotetusta uudesta maksukyvyttömyysriskin hallintaa koskevasta pykälästä 11 b § tehtäisiin asianmukainen vaikutusarvio, jonka jälkeen sen tarpeellisuutta ja sisältöä tulisi harkita uudelleen, erityisesti 3 ja 4 momenttien osalta.

Helsingissä, 5.10.2022

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS
Anna-Liina Harju
Regulatory Manager