11.10.2022

Eduskunnan talousvaliokunnalle

Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle kotitalouksien velkaantumista rajoittavaksi lainsäädännöksi / HE 101/2022 vp

Lausunnon antajasta

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry (KVKL) on kiinteistönvälitysalan yritysten ja järjestöjen valtakunnallinen edunvalvontajärjestö. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton jäsenistön muodostavat seitsemän jäsenryhmittymää (Retta Group Oy, Kiinteistömaailma, OP Koti, Suomen Kiinteistönvälittäjät ry, Aktia Kiinteistönvälitys Oy, RE/MAX Suomi ja SP-Koti Oy), joiden yhteenlaskettu ammattilaisten määrä nousee yli 3500:n. Järjestö edustaa noin 90 prosenttia kiinteistönvälitysalan ammattilaisista Suomessa.

Lausunto

Eduskunnan talousvaliokunta on varannut Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry:lle tilaisuuden antaa lausunto hallituksen esityksestä, jolla muutettaisiin lakia luottolaitostoiminnasta, lakia Finanssivalvonnasta, lakia Finanssivalvonnan valvontamaksuista sekä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annettua lakia ja kuluttajansuojalakia. Lisäksi kumottaisiin ja säädettäisiin uusi laki eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä.

KVKL kiittää monipuolista valmistelua, jossa on huomioitu myös polarisoituvaan asuntomarkkinaan ja kuluttajan kokonaisvarallisuuden hallintaan vaikuttavia tekijöitä kattavasti.

Laki luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta – Asuntoyhteisöluottojen rajoitteet uudisrakentamisessa

Taloyhtiölainan enimmäismäärän rajoittaminen

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto kannattaa uudisasuntojen taloyhtiölainoille esitettyä enimmäismäärää, jonka suuruus olisi 60 prosenttia myytävien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta. Hallituksen esityksen mukaisesti velkaantumisen siirtäminen taloyhtiölainoista henkilökohtaisiin lainoihin lievittäisi riskejä, jotka liittyvät kotitalouden tulotason heikkenemiseen ja velanhoitorasitteen kasvuun, sillä tällöin lainapäätöstä tehtäessä otettaisiin huomioon yksittäisen velallisen maksukyky ja riskiprofiili luotonantajan luottopolitiikan mukaisesti. Taloyhtiölainojen enimmäisluotto-osuudella ei olisi vaikutusta asuntojen velattomiin kokonaishintoihin, vaan asunnon huoneistokohtaisen yhtiölainaosuuden ollessa pienempi olisi asunnon myyntihinta vastaavasti korkeampi.

On kuitenkin syytä seurata, miten rajoite vaikuttaa eri alueilla. Alueiden kehittymisen kannalta on tarkoituksenmukaista, että yksityisen rakentamisen volyymi pysyy jatkossakin suurempana kuin julkisen, sosiaaliseen tarpeeseen kohdennetun rakentamisen erityisesti alueilla, joilla riittää yksityistä kysyntää.

Sääntelyn rajaaminen uudistuotantoon

Korjausrakentamisen jättäminen sääntelyn ulkopuolelle on myönteinen ja kannatettava asia.

Taloyhtiölainojen lyhennysvapaat

KVKL on jo aiemmin vuonna 2019 antamassaan lausunnossa kannattanut taloyhtiölainojen lyhennysvapaiden maksipituuden rajoittamista esimerkiksi vuoteen. Sen vuoksi kannatamme luottolaitostoiminnasta annetun lain 11a §:n muuttamista tältä osin esitetyssä muodossaan.

Kategorinen täyskielto lyhennysvapaille ei ole välttämätön eikä myöskään tarkoituksenmukainen, sillä nykyinen työelämä ei välttämättä tarjoa aina säännöllistä ja tasaista tulovirtaa. Lyhennysvapaa mahdollistaa mm. rahoituspuskurin keräämisen. Myös perhetilanteiden vaihtelu edellyttää joustoa rahoitukseen, ja hankinnan jälkeen muutto aiheuttaa kuluja. Lyhennysvapaa helpottaa asettumista uudelle paikkakunnalle. Jonkinasteinen joustovara on tarpeen myös sijoittajien näkökulmasta. Huoneistoa ei välttämättä saada alueesta ja markkinatilanteesta riippuen aina vuokrattua välittömästi kohteen valmistuttua.

Taloyhtiölainojen lyhennysvapaat voivat vääristää kuluttajan ymmärrystä asumisen todellisista kuluista. Olemme tarjonneet tähän lääkkeeksi vaatimusta selkeistä ja yhdenmukaisista hintamerkinnöistä asuntojen markkinoinnissa. Kilpailu- ja kuluttajaviraston antama ohjeistus uudisasuntojen verkkomarkkinoinnista (julkaistu 6/2021 ja päivitetty 6/2022), jonka teknistä toteutusta työstetään tällä hetkellä, tarjoaa omalta osaltaan tukea tälle tavoitteelle. Alan toimijat voivat ohjeistukseen nojautuen määritellä yhdenmukaisen tietosisällön, joka kuvaa kuluttajalle lankeavia vastuita ja maksuja selkeästi ymmärrettävänä kokonaisuutena.

Taloyhtiölainan enimmäistakaisinmaksuaikarajoite

Taloyhtiölainoille esitetty 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuaika 10 prosentin joustovaralla on johdonmukainen ja perusteltu suhteessa kuluttajansuojalakiin ehdotetun vastaavanlaisen asuntolainoja koskevan rajoitteen kanssa.

Laki Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta

Ei kommentoitavaa

Laki Finanssivalvonnan valvontamaksuista annetun lain 1 ja 6 §:n muuttamisesta

Ei kommentoitavaa

Laki eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä

Ei kommentoitavaa.

Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetun lain muuttamisesta

Ei kommentoitavaa

Laki kuluttajasuojalain muuttamisesta

Enimmäistakaisinmaksuajan rajoite

Enimmäistakaisinmaksuajan rajoitteen asettaminen 30 vuoteen yhdistettynä 10 prosentin joustovaraan tarjoaa KVKL:n käsityksen mukaan osaltaan ainakin tällä hetkellä tarpeellisen liikkumavaran asuntoluototukseen rajoittamatta kuitenkaan asuntoluototusta ja kaupankäyntiä kohtuuttoman paljon erityisesti kasvukeskuksissa. Oikein mitoitettu luotto on asunnon vaihtotilanteessa keskeinen onnistuneen asuntokaupan tekijä. Asuntolainan enimmäispituus vaikuttaa asunnonostajan kykyyn hoitaa talouttaan ja asumistarpeitaan pitkäjänteisesti ja pitkä laina-aika ohjaa velanhoitoon realistisella tasolla.

Suomalaisen asuntomarkkinan polarisoituminen kasvattaa pitkien lainojen tarvetta erityisesti kasvukeskuksissa. Nykyistä keskiarvoa pidemmät lainat tasoittavat asukasrakennetta kalleimmilla alueilla. Tästä syystä esityksen sallima luotonantajakohtainen 10 prosentin harkintavara on erityisen tervetullut esimerkkitapauksessa, jossa pienemmällä lähtöpääomalla ensiasuntoa kalliilta asuinalueelta ostavalle pankki voi tehdä riskinottopolitiikkansa mukaisesti rajausta pidemmän lainasopimuksen. Tämä palvelee erityisesti ensimmäistä omistusasuntoaan hankkivia.

Tulosidonnainen enimmäisvelkasuhde eli velkakatto

Pidämme asuntomarkkinan kannalta hyvänä asiana sitä, ettei esityksessä ehdoteta tuloihin sidotun enimmäisvelkasuhteen eli

velkakaton asettamista, joka poistettiinkin esityksestä jo valmistelun aiemmassa vaiheessa.

Enimmäisvelkasuhteella rajoitettaisiin kotitalouden kokonaisvelan enimmäismäärää suhteessa tuloihin. Ruotsissa on otettu käyttöön asuntolainakatoksi nimetty rajoitus jo vuonna 2010. Sen mukaan asuntolainan määrä saa olla enintään 85 % vakuuksien käyvästä arvosta kuten nyt Suomessakin; poikkeuksena ensiasunnon ostajat. Ruotsissa tulosidonnainen velkakatto otettiin käyttöön vuonna 2018 siten, että uutta lainaa yli 4,5-kertaisesti vuositulonsa verran ottavat kotitaloudet joutuvat lyhentämään lainaansa yhden prosenttiyksikön enemmän. Ruotsista poiketen Suomessa on kuitenkin ollut vallalla asuntolainojen ahkeran lyhentämisen kulttuuri.

Ruotsin rakennusteollisuuden teettämä tutkimus (Sveriges Byggindustrier/Evidens 2019: Var det värt det?) arvioi, että luototuksen rajoitusten vuoksi Ruotsin bruttokansantuote jää kymmenessä vuodessa noin 2,3 % ennustetta alemmaksi, sekä kotitalouksien kulutuksen että rakentamisen vähenemisen kautta. Myös verotulojen arvioidaan raportissa romahtavan lähes viiden miljardin kruunun arvosta rakentamisen radikaalin vähentymisen myötä. Raportti myös epäilee, onko valittu keino eli kotitalouksien velan rajoittaminen lopulta ollenkaan hyödyllinen makrotalouden kriisissä, sillä korkeampi säästöaste ja matalampi kulutus supistavat mahdollisesti kriisiytynyttä kansantaloutta entisestään.

Tulosidonnainen enimmäisvelkakatto vaikuttaisi kielteisesti asuntokauppaan ja kasvattaisi eriarvoisuutta. Katto rajaisi mahdollisuutta oman asuntovarallisuuden kasvattamiseen erityisesti kasvukeskusten ensiasunnonostajille, pieni- ja keskituloisille ja tilaa tarvitseville perhekunnille. Yksityishenkilöille asuntosijoittamisen aloittaminen vaikeutuu ja rajoite voisi keskittää omistusta entisestään. Rajoite kohtelisi asunnonostajia myös alueellisesti hyvin eri tavoilla, ja vaikeuttaisi varsinkin pääkaupunkiseudun työvoiman saantia esimerkiksi palvelu- ja hoitoaloilla.

KVKL katsoo, että tulosidonnaista enimmäisvelkakattoa ei tarvita. Pankkien luotonanto on jo nykyisellään tarkoin säädeltyä, ja toteutuessaan positiivinen luottorekisteri vähentää luottoriskejä, kun kotitalouden kokonaisluototuksen määrä on jäljitettävissä. Markkinassa ei ole merkkejä ylikuumenemisesta, vaan hintakehitys on ollut maltillista. Asuntovelan arvon kasvu kymmenessä vuodessa kertoo myös luonnollisesta kehityksestä, elintason kasvusta ja muuttoliikkeen suunnasta – asuntoja ostetaan korkeamman hintatason kasvukeskuksista. Mahdollisuus ”kansankapitalismiin” tulee olla olemassa myös polarisoituneessa, eriytyvien hintojen asuntomarkkinassa. Asuntokauppa hiljenee jonkin verran hiipuvan

talouskasvun aikana, ja rahoituksen kiristäminen staattisen markkinan aikaan voi saada negatiivisen kierteen kansantalouteen.

Tilastokeskuksen 24.9.2021 julkaistun tiedotteen mukaan kotitalouksien nettovarallisuus kasvoi 29,5 miljardia euroa vuonna 2020. Myös kotitalouksien velkakuorma on kasvanut joka vuosi, mutta rahoitus- ja reaalivarallisuuden kasvu on ollut velkaantumista nopeampaa. Velkaantumisen riskejä arvioitaessa on velkojen ohella otettava huomioon myös kotitalouksien vahvistunut nettovarallisuuden määrä.

Kunnioittaen,

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry