



Eduskunnan talousvaliokunta

TaV@eduskunta.fi

Viite: HE 101/2022 vp

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ KOTITALOUKSIEN VELKAANTUMISTA RAJOITTAVASTA LAINSÄÄDÄNNÖSTÄ

Keskuskauppakamari kiittää eduskunnan talousvaliokuntaa mahdollisuudesta antaa lausunto otsikkoasiassa. Lausuntonaan Keskuskauppakamari esittää kunnioittavasti seuraavaa.

KOTITALOUKSIEN VELKAANTUNEISUUS SUOMESSA

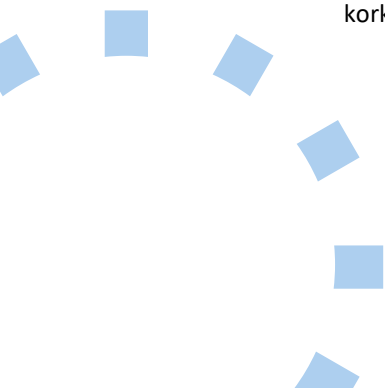
Kotitalouksien keskimääräinen velkaantuneisuus on kasvanut Suomessa, ja Keskuskauppakamari pitää tärkeänä, että tilannetta seurataan makrovakauden näkökulmasta. Samaan aikaan on tärkeää välttää tarpeetonta luotonantoon liittyvää sääntelyä, joka haittaisi asuntomarkkinoiden toimintaa ja ihmisten mahdollisuutta vaurastua asuntovarallisuutta hankkimalla.

Suomalaiset asuntomarkkinat ovat olleet pitkään vakaat, eikä niihin ole liittynyt samanlaisia ongelmia kuin niin sanottuihin pikavippeihin ja muihin kulutusluottoihin. Asuntolainojen voimakkain kasvuvaihe nähtiin jo 2000-luvun alussa ja viime vuosina kehitys on ollut pääosin maltillista. On silti tärkeää pitää huolta siitä, ettei velkatasojen nousu muodosta merkittävää riskiä makrovakaudelle myöskään tulevaisuudessa. Erityisesti taloyhtiölainojen kasvu voi potentiaalisesti muodostua makroriskiksi. Kuluvan vuoden aikana markkinakorot ovat nousseet nopeasti, mikä tulee jatkossa asettamaan uudenlaisia haasteita velkaantuneiden kotitalouksien maksukyvyille. Myöskään asuntojen hintojen laskua ei voi nykyisessä suhdannetilanteessa sulkea pois.

Keskuskauppakamari näkee, että hallituksen esitykseen sisältyvät velkaantumista rajoittavat välineet ovat pääosin kannatettavia. Lisäksi on myönteistä, että valmistelussa on otettu huomioon aiemmilla lausuntokierroksilla esitettyjä näkökantoja. Esimerkiksi niin sanotusta tulosidonnaisesta velkakatosta on luovuttu. Se olisi saattanut muodostaa esteen ensiasunnon ostolle, koska nuoren henkilön lainamäärät ovat usein suuria suhteessa tuloihin. Siten toimenpiteellä olisi potentiaalisesti haitattu merkittävästikin asuntomarkkinoiden toimintaa kasvukeskuksissa, mikä heijastuisi laajemmin talous- ja työllisyyskehitykseen. Jos tulosidonnaista lainakattoa haluttaisiin jatkossa käyttää, olisi ainakin tärkeää, että se mitoitettaisiin riittävän korkeaksi ja joustavaksi.

**KESKUS-
KAUPPAKAMARI**

Aleksanterinkatu 17, PL 1000 | 00100 HELSINKI | +358 9 4242 6200
kauppakamari.fi





TALOYHTIÖLAINOIHIN KOHDISTUVAT RAJOITUKSET

Hallituksen esityksessä asuntoyhteisöjen luoton määrä rajoitettaisiin uudisrakentamisessa enintään 60 prosenttiin uusien myytävien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta. Toimenpide on järkevä ja se hillitsee taloyhtiölainojen liiallista kasvua, joka voi kannustaa riskinottoon isolla velkavivulla.

Lisäksi luottosopimus ei saisi sisältää lyhennysvapaita ensimmäisen viiden vuoden aikana. Luottojen lyhennysvapaiden kieltä alkaisi kuitenkin vasta 12 kuukauden kuluttua hallinnonluovutuksesta. Myös lyhennysvapaiden rajoitukselle on perusteita, koska pitkät lyhennysvapaaajaksot lainajakson alkupuolella voivat muodostaa systeemistä riskiä. Vaikka lyhennysvapaiden rajoittaminen on sinänsä perusteltua, saattaa nyt esitetty muutos osoittautua liian joustamattomaksi. Sen tilalla voisi harkita mallia, jossa lyhennysvapaakuukausien määrälle asetettaisiin yläraja ensimmäisen viiden vuoden ajalle.

Mahdollisena huolena on taloyhtiölainojen sääntelyn vaikutukset uudisrakentamisen volyyymiin. Keskuskauppakamarin käsityksen mukaan vaikutus tuskin on käytännössä dramaattisen suuri. Kasvukeskuksissa rakennuskustannukset alittavat myyntihinnan, joten rakentamista käytännössä rajoittaa pikemminkin kaavoitus ja tonttimaan saatavuus. Syrjäisemmillä seuduilla ratkaisevassa roolissa on puolestaan väestökehitys.

On tosin merkillepantavaa, että vaikka taloyhtiölainojen riskeistä on käyty vilkasta keskustelua jo vuosia, ei ole käytännössä juurikaan esimerkkejä siitä, että taloyhtiöt olisivat ajautuneet vaikeuksiin lainojensa kanssa. Oletus siitä, että kotitaloudet eivät osaisi huomioida taloyhtiölainoja asunnon oston yhteydessä, on sekin spekulatiivinen. Painavampi peruste taloyhtiölainojen rajoittamiselle liittyy vahvasti velkavetoisen asuntosijoittamisen kasvun hillitsemiseen. Taloyhtiölainan enimmäismäärän rajoittaminen hillitsee innokkainta velkavetoista sijoittamista, koska jatkossa tarvitaan enemmän joko omaa pääomaa tai pankin stressitestaamaa luottoa.

ENIMMÄISTAKAISINMAKSUAIKA

Hallituksen esityksessä sekä taloyhtiöiden että yksityishenkilöiden lainojen enimmäistakaisinmaksuaika rajattaisiin enintään 30 vuoteen. Yli 30 vuoden takaisinmaksuajat ovat Suomessa melko harvinaisia, eikä ole selvää, että tällaiselle rajoitukselle on tarvetta. Siitä ei todennäköisesti ole myöskään merkittävää haittaa asuntomarkkinoiden toiminnalle. Lähtökohtaisesti turhaa sääntelyä tulee kuitenkin välttää.

Verrattuna aikaisempaan suunnitelmaan, on enimmäistakaisinmaksuaika pidennetty 25 vuodesta 30 vuoteen, mikä on kannatettava muutos, joka samalla vähentää rajoituksen vaikutusta.

KESKUS-
KAUPPAKAMARI

Aleksanterinkatu 17, PL 1000 | 00100 HELSINKI | +358 9 4242 6200
kauppakamari.fi



Käytännössä uuden rajoituksen voidaan lähinnä ajatella ehkäisevän sellaista tilannetta, jossa laina-ajat syystä tai toisesta pitenisivät verrattuna siihen, mikä on nykyisin tyypillinen käytäntö. Myönteistä on se, että hallituksen esityksessä 30 vuoden enimmäisrajaa on liitetty 10 prosentin harkinnanvarainen poikkeusmahdollisuus, mikä käytännössä tarkoittaa sitä, että koko talouden tasolla kotitalouksien asuntoluototus ei merkittävästi kiristy nykytilaan verrattuna. On silti epäselvää, onko rajoitukselle tarvetta.

LOPUKSI

Käytännössä tarvitaan tasapainoilua toisaalta makrotalouden riskien ehkäisemisen ja toisaalta luotonannon mahdollistamisen välillä. Kokonaisuudessaan hallituksen esitys onnistuu tasapainoilussa hyvin. Vaikka taloyhtiölainojen ongelmista on toistaiseksi vähän näyttöä, on perusteltua rajoittaa niiden kasvua ja vahvistaa kytkentää kotitalouksien henkilökohtaisten lainavastuiden ja lainojen kokonaismäärän välillä.

Hallituksen esityksessä olleiden keinojen lisäksi on tärkeää jatkaa niin sanotun positiivisen luottorekisterin valmistelua, koska se parantaa luottolaitosten edellytyksiä hallita kotitalouksien velkaantuneisuuteen liittyviä riskejä kattavamman informaation avulla. Vaikka kotitalouksien velkaantumiseen on jatkossakin syytä kiinnittää huomiota, on yhtä tärkeää pitää huolta myös asuntomarkkinoiden ja asuinrakentamisen toimintaedellytysten säilymisestä ja välttää tarpeetonta sääntelyä, joka rajoittaa pienituloisten mahdollisuutta omistusasumiseen.

KESKUSKAUPPAKAMARI

Jukka Appelqvist
pääekonomisti

KESKUS-
KAUPPAKAMARI

Aleksanterinkatu 17, PL 1000 | 00100 HELSINKI | +358 9 4242 6200
kauppakamari.fi