

Lausunto hallituksen esityksestä kotitalouksien velkaantumisen rajoittamiseksi HE 101/2022

Professori Panu Kalmi, Vaasan yliopisto

Tällä hallituksen esityksellä pyritään rajoittamaan ylivelkaantumisesta koituvia ongelmia. Pääpaino hallituksen esityksessä on vaikutuksilla rahoitusvakauteen. Ylivelkaantumisella on toki myös suoraa merkitystä yksilöiden hyvinvointiin. Tämä vaikutus itse asiassa lisää näiden esitysten kannatettavuutta.

Lakiesityksen keskeinen ehdotus liittyy asuntolainan enimmäistakaisinmaksuajan rajoittamiseen 30 vuoteen siten, että takaisinmaksuissa on mahdollisuus 10 prosentin joustoon. Tämä on uutta sääntelyä. Suomessa on ollut käytäntönä, että asuntolainat on nähty säästämisen muotona. Näin ei olla menty hyvin pitkiin lainoihin, kuten esimerkiksi naapurimaassamme Ruotsissa, jossa asuntolainan pituus saattaa olla jopa 50 vuotta, saati lainoihin, jossa maksettaisiin pelkkää lyhennystä. Tällaisissa lainoissa kuukausierät ovat pienempiä, mutta ne eivät kerrytä säästöjä ja voivat johtaa asuntomarkkinoiden ylikuumenemiseen. Laina-ajan rajoittaminen on siis omiaan tasapainottamaan asuntomarkkinoita ja saattaa hyvin olla myös lainanottajien oman pitkän aikavälin edun mukaista.

Harkinnassa oli myös enimmäistakaisinmaksuajan rajoittaminen 25 vuoteen, mutta tätä voidaan perustellusti pitää liian rajoittavana. Joustomahdollisuus on hyvä siinäkin mielessä, että osassa asuntolainassa markkinakorkojen nousu johtaa laina-ajan pidentymiseen. Näin sääntely luo koronnousulle tarvittavaa puskuria.

Hallituksen esityksessä on mukana myös taloyhtiölainan enimmäislainamäärä, joka rajoitetaan 60% asunnon velattomasta hinnasta. Taloyhtiölainojen runsas käyttö saattaa hyvin olla yhteydessä luotonantoa koskevan sääntelyn kiertämisessä ja lisäksi taloyhtiölainoihin ei sisälly niitä yksilöllisiä joustomahdollisuuksia, jotka ovat käytössä suoraan kuluttajille myönnettyissä lainoissa. On hyvin uskottavaa, että sellaiset kuluttajat, joiden talousosaamisen taso on alempi, eivät täysin miellä taloyhtiölainojen täysimääräisiä kustannuksia. Taloyhtiölainojen rajoittamisella on siis kuluttajansuojaan liittyvät perustelut.

Mielenkiintoista on myös se, mitä esityksessä on harkittu, mutta mitä on sitten päätetty olla ottamatta käyttöön. Esityksessä käsitellään varsin paljon tuloihin sidottua enimmäislainasuhdetta. Tällä olisi vaikutusta luottoa myönnettäessä, mutta ei enää sen jälkeen. Siinä ei myöskään oteta huomioon henkilön varallisuutta. Erityisesti matalan korkotason aikaan lainanotto saattoi olla melko kannattavaa ilman ylivelkaantumisriskiä, jos henkilöllä oli paljon muuta varallisuutta, jota hän tarvittaessa pystyisi realisoimaan. Toinen asia on myös se, miten esityksessä olisi otettu huomioon useaan kohteeseen liittyvää velkaantumista. Joka tapauksessa tämän instrumentin käyttöä voidaan tarvittaessa harkita myöhemmässä lainsäädännössä.

Esityksessä myös olevat finanssivalvonnan toimialueen laajennukset ovat hyvin perusteltuja.

Kaiken kaikkiaan lakiesitys on huolellista työtä ja hyvin perusteltu.