

Santeri Suominen
Elinkeinoelämän keskusliitto EK

4.10.2022

Kotitalouksien velkaantumista rajoittava lainsäädäntö

Talousvaliokunnalle

Asia HE 101/2022 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle kotitalouksien velkaantumista rajoittavaksi lainsäädännöksi

Eduskunnan talousvaliokunta on pyytänyt Elinkeinoelämän keskusliitto EK:lta lausuntoa otsikkoasiassa. EK esittää lausuntonaan seuraavan.

Luottolaitostoiminnasta annettuun lakiin ja kuluttajansuojalakiin sisällytettäisiin HE:ssä säännökset uusista makrovakauden valvontavälineistä, joilla asuntoyhteisöjen velkaantumista sekä yksityishenkilöiden asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuaikaa voitaisiin rajoittaa. Luottolaitostoiminnasta annettuun lakiin ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä annettuun lakiin lisättävien säännösten mukaan uudisrakentamisen yhteydessä asuntoyhteisöjen luoton määrä rajoitettaisiin enintään 60 prosenttiin uusien myytävien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta. Tällaisten lainojen enimmäistakaisinmaksuaika rajattaisiin enintään 30 vuoteen. Lisäksi luottosopimus ei lähtökohdaisesti saisi sisältää lyhennysvapaita ensimmäisen viiden vuoden aikana siitä, kun rakennus on otettu käyttöön.

EK pitää HE:n tavoitteita makrotaloudellisen vakauden turvaamisesta ja kotitalouksien liiallisen velkaantumisen ehkäisemisestä toki kannatettavina, mutta osaan ehdotuksista sisältyy ongelmia. Toteutuessaan ne kiristäisivät sääntelyä tavalla, jolle on vaikea löytää perusteita Suomen asuntomarkkinoiden tai kotitalouksien velkaantumisen tilannekuvasta.

EK katsoo, että Suomen asuntomarkkinat ovat kehittyneet kokonaisuutena vakaasti jo 1990-luvun alun lamasta lähtien. Markkinoilla ei ole tunnistettavissa selkeitä ylikuumenemisen merkkejä eikä hintakuplia ole esiintynyt 1980-luvun lopun jälkeen.

Viime vuosina markkinat ovat jakautuneet kahtia aiempaa voimakkaammin. Pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa hinnat ovat nousseet, halutuimmilla alueilla melko voimakkaastikin. Sen sijaan pienemmissä kaupungeissa ja haja-asutusalueilla hinnat ovat jopa laskeneet. Vaikka joissakin kaupungeissa ja kaupunginosissa hintojen nousu on ollut nopeaa, esimerkiksi Helsingin seudun asuntojen

hintakehitys on ollut huomattavasti vakaampaa kuin muiden Pohjoismaiden pääkaupunkialueilla.

Kotitalouksien velkaantuminen on Suomessa kasvanut, mutta vuoden 2010 jälkeen kasvu on ollut melko loivaa. Varsinaisten asuntovelkojen suhde käytettävissä oleviin tuloihin ei ole juuri kasvanut vuoden 2015 jälkeen, vaan kasvu on tullut taloyhtiölainoista sekä muista luotoista. Suomen kotitalouksien velkaantuminen on myös matalammalla tasolla kuin muissa Pohjoismaissa.

Suomalaisten velkaantumiseen liittyy piirteitä, joista on syytä olla huolissaan - erityisesti vakuudettomat kulutusluotot ja ns. pikalainat. Näiden osalta on kuitenkin ryhdytty jo lainsäädäntötoimiin toisaalla. Ns. taloyhtiölainojen määrä on viime vuosina ollut kasvussa, mutta kasvua selittää suurelta osin asuntokannan tuleminen peruskorjausikään. Taloyhtiölainojenkaan ei voi arvioida olevan oleellinen riski Suomen finanssijärjestelmän kokonaisuuden tai tasapainoisen makrotalouskehityksen kannalta.

Kokonaisuutena arvioiden asuntomarkkinoihin liittyvä velkaantuminen ei siis muodosta Suomessa merkittävää makrovakaudeksi riskiä verrokkimaihimme nähden. Lisäksi esimerkiksi asuntolainoihin liittyvät luottotappiot ovat pysyneet huomattavan matalalla tasolla.

EK katsoo, että makrovakauden valvontavälineisiin esitetyn sääntelyn tarpeellisuutta ja oikeasuhtaisuutta tulisi arvioida ajantasaisen asuntomarkkinoiden ja kotitalouksien velkaantumisen tilannekuvan valossa sekä kattavia riskianalyseja hyödyntäen.

HE:ssä ehdotetaan säädettäväksi asuntoluottojen 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuajasta. EK ei pidä asuntovakuudellisten luottojen enimmäistakaisinmaksuajan rajaamista 30 vuoteen tarpeellisenä ja esittää sen poistamista, koska asuntoluottojen laina-ajat eivät ole Suomessa pidentyneet voimakkaasti, valtaosa asuntolainoista on takaisinmaksuajaltaan 20-25 vuotta ja pitkien, yli 30 vuoden asuntolainojen osuus lainakannasta on maltillinen sekä asuntoluottojen luottotappioiden määrä on pysynyt pienenä.

EK:n mielestä asuntoyhteisölainojen maksimitason säätäminen 60 prosenttiin on myös perusteeton kiristys nykyisen tilannekuvan valossa. EK esittää, että taloyhtiölainojen maksimitaso pidettäisiin 70 prosentissa, eikä sitä laskettaisi tämän alapuolelle ilman täydentävää analyysia yhtäältä lainojen riskeistä ja toisaalta niiden merkityksestä asuinrakentamisen rahoittamisessa.

Muut HE:n ehdotukset

Esityksessä ehdotetaan lisäksi siirrettäväksi kuluttajaluotonannon valvonta Etelä-Suomen aluehallintovirastolta Finanssivalvonnalle. Tältä oin EK pitää HE:tä perusteltuna.