

## Lausunto hallituksen esitykseen HE190/2025 vp

Professori Panu Kalmi, Vaasan yliopisto

Kiitos mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä asuntoluottosääntelyn muutoksista. Esityksen keskeinen ajatus on keventää asuntoluottojen sääntelyä erityisesti lainan enimmäismäärään ja laina-ajan pituuteen liittyen. Perusteluna on ennen kaikkea asuntomarkkinoiden ja rakentamisen matalasuhdanne ja sen lievittäminen sääntelyä keventämällä.

Lainan enimmäismäärään (lainakattoon) ja laina-ajan pituuteen liittyvä sääntely on osa makrovakaussääntelyä, joka yleistyi vuoden 2008 finanssikriisin seurauksena. Tässä sääntelyssä tunnustettiin se, että asuntomarkkinoiden ylikuumenemisella on usein keskeinen vaikutus finanssikriisien syntymiseen. Asettamalla vaatimukset etukäteissäästämiseksi ja rajoittamalla laina-ajan pituutta pyrittiin takaamaan se, että rahoitusmarkkinat eivät ylikuumenisi. Lisäksi Finanssivalvonnalle annettiin valtuudet alentaa lainakatto (lisätä vaadittavien säästöjen määrää), jos asuntomarkkinat uhkaisivat ylikuumentua. Tällä hetkellä lainakatto on 90% (ensiasunnonostajille 95%) ja Fivalla on valtuudet laskea sitä aina 80%:iin asti, mikäli asuntomarkkinoiden tilanne sitä vaatisi. Asuntoluottojen maksimipituus asetettiin 30 vuoteen vuonna 2023. Nyt esitetyssä sääntelyssä kumpaakin näistä ehdotetaan muutettavaksi siten, että lainakaton enimmäismäärä olisi 95% ja asuntoluottojen maksimipituus nousisi 35 vuoteen.

On totta, että lainamäärän ja laina-aikojen pituuksien rajoittaminen tuo rahoitusmarkkinoille kitkaa, jonka vähentäminen voisi jossain määrin piristää asuntomarkkinoita. On silti hyvä muistaa, että tätä sääntelyä ei ole luotu vain kiusan vuoksi. Sääntelyä perustelee kaksi tekijää: yksilön tai kotitalouden tasolla ylivelkaantumisen välttäminen, ja järjestelmätasolla rahoituskriisin todennäköisyyden pienentäminen. Hallituksen esityksessä liikutaan enimmäkseen kotitalouden tasolla. Asuntovelkavetoinen rahoituskriisi onkin juuri nyt hyvin kaukaiselta tuntuva tilanne, mutta jossain vaiheessa sekin tulee taas ajankohtaiseksi. Olisi tärkeää, että rahoitusvakaussäätelmää ei purettaisi väliaikoina, jolloin velkavetoinen kriisi ei ole juuri sillä hetkellä ajankohtainen. Esityksessä myös oikein todetaan, että kotitalouksien velkaantuminen on edelleen historiallisen korkealla tasolla, vaikka onkin muutaman viime vuoden aikana marginaalisesti pienentynyt.

Vaikka rajoitukset voivat tuntua yksilöistä turhilta ja kiusallisilta, on niillä myös vankat yksilötason perusteet. Monille kotitalouksille on tyypillistä suhteellisen alhainen talousosaaminen ja katteeton optimisismi. Se, että lainsäädäntö kannustaa ja vaatii etukäteissäästämistä ja rajoittamalla laina-ajan pituutta pakottaa tarkempaan budjetointiin, ei ole kotitalouden kannalta huono asia. Esityksessä todetaan, että pidemmän laina-ajan mukanaan tuomat pienemmät kuukausierät voivat kannustaa kotitalouksia säästämään tai sijoittamaan. Tämä tuntuu melkoiselta toiveajattelulta. Pieni osa varakkaimpia kotitalouksia voi toimia näin, mutta suurin osa todennäköisesti maksimoi lainan määrää ja käyttää syntyneen jouston hyväkseen ottaakseen isomman lainan, mikä entisestään lisää velkaantumista.

Asuntomarkkinoille vaikutus saattaisi olla positiivinen, joskin VM itsekin arvioi, ettei vaikutus olisi kovin merkittävä (s. 22). Lisäksi toimenpiteen vaikutusta on vaikea ajoittaa suhdannepoliittisesti. On tavallaan ristiriitaista, että sääntelyä perustellaan asuntomarkkinoiden matalasuhdanteella, mutta sitten toisaalta todetaan, että merkittävää suhdannevaikutusta sääntelyllä ei kuitenkaan ole.

Suomen asuntomarkkinoita on leimannut jo jonkin aikaa myös merkittävä polarisaatio. Vaikka asuntojen hinnat ovat nyt laskeneet kaikkialla, on oletettavissa, että joillain alueilla (kuten pääkaupunkiseutu) lasku on suhdanneluontoista, kun taas kasvukeskusten ulkopuolella lasku on luonteeltaan pysyvämpää. Uusi sääntely voi pahentaa kotitalouksien velkaantumista laskevien

hintojen alueilla, kun kotitalouksen ottavat suurempia luottoja, joita asuntovarallisuus ei riitä kattamaan. Tätä ongelmaa toki rajoittaa pankkien haluttomuus myöntää luottoja näillä alueilla. Kokonaisuudessaan tämä on merkittävä politiikkaongelma, joka vaatisi täysin erilliset ratkaisut. Tätä ongelmaa ei hallituksen esityksessä juuri käsitellä, toki se menee jonkun verran aiheen sivuun.

Vahvimmat perustelut lainsäädännön puolesta tuntuvat liittyvän siihen, että kitkaa luotonannosta ja asuntomarkkinoilta vähennettäisiin. On kuitenkin hyvä muistaa, että sääntely on alun perin luotu hyvästä syystä: finanssikriisien ehkäisemiseksi ja kotitalouksien ylivelkaantumisen rajoittamiseksi. Vaikka luottovetoista finanssikriisiä ei juuri nyt ole näköpiirissä, ei ole syytä purkaa sen torjumisen mekanismeja. Kotitalouksien velkaantuminen on puolestaan historiallisen korkealla tasolla. Näistä syistä en henkilökohtaisesti kannattaisi hallituksen esitystä.