

Asia: VN/10675/2019

## **Lausuntopyyntö eräitä makrovakauden valvontavälineitä koskevasta luonnoksesta hallituksen esitykseksi**

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Yleiset huomiot esityksestä ja ehdotetusta aikataulusta**

Valtiovarainministeriö on varannut Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry:lle (KVKL) tilaisuuden antaa lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi, jolla muutettaisiin lakia luottolaitostoiminnasta, kuluttajansuojalakia, lakia Finanssivalvonnasta, lakia Finanssivalvonnan valvontamaksuista sekä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annettua lakia. 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.

#### **1. Laki luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta**

Asuntoyhteisöluottojen rajoitteet uudisrakentamisessa

Korjausrakentamisen jättäminen asuntoyhteisöluottojen rajoitteiden ulkopuolelle on myönteinen ja kannatettava asia. Vanhoissa taloyhtiöissä uhkaa on jo nyt kertyä korjaustarpeita, joihin tavanomainen luotto ei yllä esim taloyhtiön arvioidun huonon kunnon takia. Kyseessä voi kuitenkin olla kohde, jonka käyttöikä voidaan kasvattaa useammassa otteessa, ja näin olisi tarkoituksenmukainen myös asukkaiden talouden ja asumisviihtyvyyden kannalta pidemmällä aikavälillä. Korjaustarpeessa olevien rakennusten noidankehä ei ole syytä syventää entisestään. Seiniin sidottua varallisuutta on huollettava kansallisvarallisuuden ja monipuolisen kaupunkiympäristön ylläpitämiseksi. Rakennetun omaisuuden tilaa kuvaavan raportin mukaan rakennuskannassamme on lähes 10 miljardin euron arvoista korjaustarvetta, jonka hoitaminen tavanomaisella asuntoluototuksella on vakava haaste, siksi rakennuskannan kestävään kohentamiseen tarvittavaan rahoitukseen on kiinnitettävä huomiota.

Uudisrakentamiseen suunnatut asuntoyhteisöluottojen rajoitteiden asettaminen 60 % hillitsee uudisrakentamisen riskejä sekä kuluttaja-asiakkaalle että luotonantajalle. On kuitenkin syytä seurata, miten rajoite vaikuttaa eri alueilla. On tarkoituksenmukaista alueiden kehittymisen kannalta, että yksityisen rakentamisen volyyymi pysyy jatkossakin olla suurempana kuin julkisen, sosiaali-seen tarpeeseen kohdennetun rakentamisen erityisesti alueilla, jonne riittää yksityistä kysyntää.

Taloyhtiölainojen lyhennysvapaat

Taloyhtiölainojen lyhennysvapaiden rajaamiseen olemme aiemmin ehdottaneet ratkaisuksi selkeitä hintamerkintöjä asuntomarkkinointiasetuksen mukaisesti. Näissä on painotettava olennaisuutta ja ymmärrettävyyttä kuluttajan kannalta. Toimijoiden tulee yhdessä määritellä tietosisältö, joka kuvaa kohteen taloudellista asemaa sekä sitoumuksia.

Lyhennysvapaiden poistaminen rakennusvalvontaviranomaisen hyväksytyä yhteisön rakennuksen tai rakennukset kokonaisuudessaan käyttöön otettaviksi toisaalta poistaa merkittävältä osalta uudisrakennuksia edellä mainittujen tietojen tuottamisen ja ylläpidon asunnon myyntivaiheessa.

## **2. Laki Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta**

Ei kommentoitavaa

## **3. Laki Finanssivalvonnan valvontamaksuista annetun lain 6 §:n muuttamisesta**

Ei kommentoitavaa

## **4. Laki eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä**

Kiinteistövälityksen ja myyjän kannalta on merkitystä myös sillä, että erilaiset rahoitusjärjestelyt ovat sujuvia, eivätkä kasvata asuntokauppaan liittyviä riskejä tarpeettomasti. Eri rahoituslaitosten saaminen saman sääntelyn piiriin on siis nähtävä hyvänä ehdotuksena.

## **5. Laki rahapesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetun lain muuttamisesta**

Ei kommentoitavaa

## **6. Laki kuluttajansuojalain muuttamisesta**

KVKL:n mukaan on hyvä, että enimmäisluototukseen on tulossa muutoksia, jotka helpottavat asuntovelallisen kokonaisvarallisuuden hoitoa. Luopuminen tulo-velkasuhteeseen perustuvasta rajoitteesta luo liikkumavaraa yksityistalouksissa. Enimmäistakaisinmaksuajan rajoitteen asettaminen 30 vuoteen osaltaan lisää liikkumavaraa niin talouden hallintaan kuin myös fyysisesti mahdollisten asuntokohteiden valintaan.

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. Liitto pitää Suomen Pankin lausuman tavoin hyvänä myös luotonantajille ehdotettua oikeutta myöntää harkinnan ja kiintiön mukaan yli 30 vuoden mittaisia asuntolainoja.

Suomalaisen asuntomarkkinan polarisoituminen kasvattaa pitkien lainojen tarvetta erityisesti kasvukeskuksissa. Nykyistä keskiarvoa pidemmät lainat tasoittavat asukasrakennetta kalleimmilla alueilla. Tästä syystä ehdotuksen sallima luotonantajakohtainen 10 % harkintavara on erityisen tervetullut esimerkkitapauksessa, jossa pienemmällä lähtöpääomalla ensiasuntoa kalliilta asuinalueelta ostavalle pankki voi tehdä riskinotto politiikkansa mukaisesti rajausta pidemmän lainasopimuksen. Erityisesti tämä palvelee ensimmäistä asuntoaan hankkivia.

Kiinteistönvälityksen ja myyjän kannalta on merkitystä myös sillä, että erilaiset rahoitusjärjestelyt ovat sujuvia, eivätkä kasvata asuntokauppaan liittyviä riskejä tarpeettomasti. Eri rahoituslaitosten saaminen saman sääntelyn piiriin on siis nähtävä hyvänä ehdotuksena.

Mickelsson Annukka  
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto