

Asia: VM119:00/2018

## Selvitys keinoista ehkäistä kotitalouksien velkaantumista

### Lausunnonantajan lausunto

#### Yleiset huomiot mietinnöstä

Suomen Vuokranantajat pitää tärkeänä, että kotitalouksien ylivelkaantumista torjutaan. Tilastokeskuksen mukaan kotitalouksien velkaantuminen on viimeisimmän tilastojulkistuksen mukaan 127,2 prosenttia.

Enimmäisvelkasuhde on yleisesti käytössä muissa Euroopan maissa, mutta Suomessa on toistaiseksi ollut käytössä asuntolainakatto. Asuntolainakatto on Suomessa toiminut hyvin ja velkaantuminen asuntolainojen osalta on ollut maltillista, kun verrataan esimerkiksi muihin Pohjoismaihin. Myös Euroopan tasolla Suomi kuuluu keskikastiin. Keskustelun ongelma on ollut osittain myös se, että velkaantuminen ymmärretään usein väärin ja velkaantua voi monella eri tavalla. Velasta puhuttaessa pitäisi aina laskea myös varallisuus, mikä tuntuu unohtuvan liian usein kokonaisuudesta.

Kotitalouksien ylivelkaantumisessa pitäisi ensisijaisesti tarttua pikavippien ja kulutusluottojen sääntelyyn. Pikavippien kohdalla velkaannutaan pahimmillaan monesta suunnasta samaan aikaan, mikä aiheuttaa jo nyt inhimillisiä tragedioita. Positiivinen luottorekisteri tarvitaan ehdottomasti.

Yksityiset vuokranantajat eli kotitaloudet ovat Suomen Vuokranantajien tekemän kyselytutkimuksen mukaan tyypillisesti hyvin maltillisia niin kutsutun velkavivun käytössä. Viimeisen puolentoista vuoden aikana käyty keskustelu taloyhtiölainojen riskeistä on saanut kotitaloudet entistä varovaisemmiksi velan suhteen, mikä näkyy jo taloyhtiölainojen nostojen hiipumisena tämän vuoden aikana.

Liian kireän sääntelyn riskinä on asuntotuotannon hiipuminen, työllisyyden heikkeneminen sekä asuntojen hintojen ja vuokrien nousu, mikä tuo aivan uusia ongelmia pöydälle. Uutta sääntelyä

tulisikin esittää harkiten, ja painopisteenä siinä tulisi pitää ylivelkaantumisen ydinongelmaa eli kulutusluottojen ja pikavippien kasvun ehkäisemistä.

Toteutuessaan velkaantumistyöryhmän ehdotukset tarkoittaisivat sitä, että lainan saaminen ja asunnon ostaminen tulee aiempaa vaikeammaksi. Muutokset osuisivat rankimmin ensimmäistä omaa kotia hankkiviin tai asuntosijoittamista aloittaviin henkilöihin.

Käytännössä ehdotukset vahvistaisivat asuntomarkkinoiden jakoa asunnonomistajiin ja vuokra-asujiin. Vuokra-asumisen kysyntä kasvaisi, kun omistusasunnon hankkiminen varsinkin pääkaupunkiseudulla vaikeutuisi. Myös asuntosijoittamisen aloittaminen vaikeutuisi. Toisaalta muutokset vaikuttaisivat vain vähän muun muassa niihin vuokranantajiin, joilla on jo enemmän asuntovarallisuutta. Muutokset toisivat tilaa myös isoille sijoittajille sekä kansainvälisille sijoittajille vuokra-asuntomarkkinoilla.

Suomen Vuokranantajien näkemyksen mukaan nyt ehdotetut uudet sääntelytoimet osuvat huonoon ajankohtaan, koska talouden näkymät heikkenevät, rakentamisen suhdanne hiipuu, eikä työllisyys enää merkittävästi kasva. Uusilla sääntelytoimilla ei pitäisi kohtuuttomasti vahvistaa heikentyvää suhdannetta. Suomen asuntotuotannon korkea määrä on osaltaan pitänyt hinnat sekä vuokrat kurissa. Asuntojen hintojen nousu naapurimaassamme Ruotsissa on ollut 2010-luvulla räjähdysmäistä. Suomessa asuntopolitiikassa on onnistuttu erinomaisesti, mistä saamme olla ylpeitä. Hiipuva asuntotuotanto yhdistettynä voimakkaaseen kaupungistumiseen tarkoittaa asuntojen hintojen ja vuokrien nousua, mikä ei ole toivottavaa. Tällainen kehitys hidastaisi jälleen muun muassa työn perässä muuttamista ja toisi lisää haasteita työllisyystavoitteen saavuttamiselle.

## **Huomiot keskeisistä ehdotuksista**

### Enimmäisvelkasuhde

Suomen Vuokranantajat ei kannata enimmäisvelkasuhteen säätämistä. Käytössä oleva asuntolainakatto tarjoaa riittävät välineet ylivelkaantumisen ehkäisyyn asuntolainoissa. Suomalaisten säästämisaste on kääntynyt nousuun ja varallisuus on kehittynyt positiivisesti, joten emme näe tarvetta enimmäisvelkasuhteen säätämiseen.

Enimmäisvelkasuhde ehdotetaan asetettavaksi 450 prosenttiin suhteessa lainanhakijan bruttovuosituloihin. Lisäksi lainanantaja saisi ehdotuksen mukaan neljännesvuosijaksolla myöntää enintään 15 prosenttia lainavolyymistaan sellaisille lainanhakijoille, joiden velkasuhteet ovat suuremmat tai muodostuvat lainan myötä suuremmiksi kuin 450 prosenttia.

Suomen Vuokranantajien näkemyksen mukaan 4,5 kertaisesti bruttotuloihin sidottu enimmäisvelkasuhde on liian kireä. Ensisijaisesti tästä kärsisivät ensiasunnon ostajat.

Suomen Vuokranantajien selvitysten mukaan noin 20 prosenttia yksityisistä vuokranantajista on aloittanut vuokraustoiminnan ja tuleviin eläkepäiviin varautumisen jättämällä ensiasunnon vuokralle. Jos enimmäisvelkasuhde säädetään liian kireäksi, johtaa uusi sääntely tämän kansankapitalismin keinon ja asuntosijoittamisen/-säästämisen mahdollisuuden estämiseen. Se vaikuttaisi myös vuokra-asuntojen tarjontaan heikentävästi.

Jotta enimmäisvelkasuhde voidaan ylipäätään ottaa käyttöön, tarvitaan positiivinen luottorekisteri. Suomen Vuokranantajat esittääkin, että positiivinen luottorekisteri luodaan mahdollisimman pian ja että enimmäisvelkasuhdetta harkittaisiin vasta, kun positiivisen luottorekisterin vaikutuksista on saatu tuloksia.

Suomen Vuokranantajat ehdottaa myös tarkempia vaikutusarvioita uusien välineiden vaikutuksesta erityisesti asuntotuotantoon ja mahdolliseen ihmisten eriarvoistumiseen. Suomessa pitäisi siirtyä kohti järjestelmää, jossa asumismuotojen verokohtelu olisi tasapuolisempaa. Tällä hetkellä vuokra-asumista verotetaan yksityisten vuokranantajien vuokratulojen verotuksen muodossa. Vastaavaa veroa ei omistusasumiseen liity. Pitkällä tähtäimellä valtion ei pitäisi ohjata ihmisiä omistusasumiseen näin voimakkaasti kuin nyt, mikä osaltaan on saattanut johtaa joissain tilanteissa kotitalouksien liialliseen velkaantumiseen.

Asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuaika

Asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuaika ehdotetaan rajattavaksi 25 vuoteen.

Suomessa on Euroopan edullisimmat lainat. Osittain tämä johtuu erinomaisesta kulttuurista, jossa lainoja lyhennetään sääntillisesti. Tästä perinteestä on hyvä pitää kiinni.

Suomen Vuokranantajien näkemyksen mukaan enimmäistakaisinmaksuajan sääntely ei ole välttämätöntä. Takaisinmaksuajat ovat maltillisesti pidentyneet, mutta on epätodennäköistä, että yli 25 vuoden lainojen määrä kasvaisi suureksi. Uusi sääntely saattaisi jopa lisätä näiden pitkien lainojen määrää nykytilanteesta.

Taloyhtiölainojen rajoitteet uudisrakentamisessa

Taloyhtiölainojen yhtiölainaosuutta ehdotetaan rajattavaksi uudiskohteissa 60 prosenttiin velattomasta hinnasta. Myöskään lyhennysvapaita ei saisi ehdotuksen mukaan olla ensimmäiseen viiteen vuoteen.

Suomen Vuokranantajat kannattaa taloyhtiölainojen rajaamista pahimpien ylilyöntien välttämiseksi. Toisaalta on muistettava, että taloyhtiölainoilla on pitkälti mahdollistettu viime vuosien vilkas asuntotuotanto, eikä asuntotuotannon hidastumiseen ole varaa ainakaan pääkaupunkiseudulla. Liian kireän sääntelyn välttämiseksi Suomen Vuokranantajat esittääkin harkittavaksi taloyhtiölainojen enimmäismäärän rajaamista alueellisesti siten, että uudiskohteiden lainaosuudet rajattaisiin ainakin alkuvaiheessa suurimmilla kaupunkiseuduilla 70 prosenttiin ja näiden ulkopuolella 60 prosenttiin. Kokeilu osoittaisi, tarvitaanko lisäsääntelyä ja toisi lisätietoa yhtiölainojen rajauksista.

Tilastokeskuksen uuden väestöennusteen mukaan esimerkiksi pääkaupunkiseutu kasvaa vuoteen 2040 mennessä noin Vantaan asukasmäärän verran. Käytännössä pääkaupunkiseudun väestönlisäys tarkoittaa, että asuntoja pitää rakentaa vähintään 150 000 lisää tulevien vuosikymmenien aikana, jotta ihmisille on koteja riittävästi. Kustannus on kymmeniä miljardeja euroja. Olennaista on riittävä asuntotuotanto, jotta kasvavaan asumisen kysyntään voidaan vastata. Asuntotuotannon varmistamiseksi tarvitaan yksityisiä investointeja.

Tilastokeskuksen uusien tietojen mukaan myös kotitalouksien vastuulla olevat taloyhtiölainat ovat huomattavasti aikaisemmin arvioitua matalammalla tasolla. Taloyhtiölainojen kotitalouksien vastuulla olevien lainojen kokonaismäärää tarkennettiin noin 16,2 miljardiin euroon, kun aiempien tilastojen mukaan tuo osuus oli yli 21 miljardia. On selvää, että noin isoa muutosta ei voi jättää huomiotta sääntelyä luotaessa. Myös taloyhtiölainojen riskiarviota pitäisi päivittää. Tämä tieto ei ollut työryhmän käytössä, joten taloyhtiölainojen rajauksia tulisi arvioida vielä uusien tietojen valossa.

Suomen Vuokranantajien tekemän tuoreen kyselytutkimuksen mukaan yksityisten vuokranantajien velkasuhde (LTV), taloyhtiölainat huomioiden, asuntoa kohden on keskimäärin 37 prosenttia. Yksityisten vuokranantajien velkaantuminen näyttäisi siis olevan hyvin maltillista. Suomen Vuokranantajien kyselytutkimuksen mukaan yksityiset vuokranantajat myös suosivat asuntomarkkinoilla ensisijaisesti vanhoja asunto-osakeyhtiöitä. Sääntelyä tehtäessä pitäisi myös arvioida vaikutukset vanhojen kohteiden korjausyhtiöihin.

Ylipitkät lyhennysvapaut hämärtävät kotitalouksien ymmärrystä taloyhtiölainan kustannuksista lyhennysvapaiden jälkeen ja sen vuoksi lyhennysvapaiden kesto on myös Suomen Vuokranantajien näkemyksen mukaan syytä rajata. On mahdotonta arvioida esimerkiksi 5 vuoden lyhennysvapaan jälkeistä vastikkeen suuruutta. Suomen Vuokranantajat pitää kuitenkin taloyhtiöiden lyhennysvapaiden rajaamista kokonaan pois kotitalouksilta liian kireänä toimenpiteenä. Esimerkiksi Finanssialan ehdotus maksimissaan 12 kuukauden lyhennysvapaasta ensimmäisen 5 vuoden aikana on hyvä ehdotus asian korjaamiseksi.

## Finanssivalvonnan valvontavastuiden laajentaminen

Suomen Vuokranantajat kannattaa kulutusluottojen ja pikavippien sääntelyn kiristämistä. Ehdotus on hyvä. Toivomme lisää toimenpiteitä, jolla saisimme estettyä ihmisten joutumista maksuhäiriömerkintäkierteeseen, mitkä aiheuttavat inhimillisiä tragedioita. Positiivinen luottorekisteri on yksi väline, joka tällä hetkellä puuttuu.

Suomen Vuokranantajien tekemän kyselytutkimuksen mukaan alle prosentti yksityisistä vuokranantajista on käyttänyt kulutusluottoja asuntosijoitusten rahoittamiseen.

## Yhteenveto

Suomen Vuokranantajat näkee ensisijaisesti tarpeen säännellä kulutusluottoja. Asuntoluototuksen sääntelyn kiristäminen ei ole järkevää tilanteessa, jossa kansainvälinen sääntely lisääntyy voimakkaasti.

Positiivinen luottorekisteri on tärkeä uusi väline. Ensin pitää saada luottorekisteri toimimaan, jonka jälkeen voidaan arvioida tarpeita lisäsääntelylle, jos niitä on. Hyvin toimivaa järjestelmää asuntotuotannon vauhdittajana ei pidä sotkea nyt hiipuvassa suhdanteessa liikaa, jotta kasvavaan kysyntään voidaan vastata.

Taloyhtiölainojen pahimmat ylilyönnit kannattaa sulkea pois rajaamalla yhtiölainojen osuudet suurimmilla kaupunkiseuduilla 70 prosenttiin ja muualla Suomessa 60 prosenttiin. Ylipitkät lyhennysvapaat on myös hyvä huomioida sääntelyssä. Ensimmäisen viiden vuoden aikana 12 kuukauden lyhennysvapaa on tuo joustavuutta yhtiölainoihin.

Taloyhtiöiden mahdollisia ongelmia uudiskohteiden taloyhtiölainojen vastikesuorituksissa olisi kuitenkin hyvä selvittää vielä tarkemmin ennen sääntelyä, jotta saadaan parempaa tutkittua tietoa. Myös kaikki lisätieto uudiskohteiden yhtiölainojen lyhentymisestä pitää selvittää tarkemmin.

Suomen Vuokranantajat antaa mielellään lisätietoa yksityisten vuokranantajien toiminnasta, sääntelyn vaikutuksesta ja toimintaympäristön muuttumisesta, jos ehdotettuja sääntelytoimia viedään eteenpäin

SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

Sanna Hughes

toiminnanjohtaja

Tuomas Viljamaa

yhteiskuntasuhdejohtaja

**1. Laki luottolaitostoinnasta annetun lain muuttamisesta**

-

**2. Laki Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta**

-

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

-

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

-

**5. Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetun lain 5 luvun 1 §:n ja 7 luvun 1 §:n muuttamisesta**

-

**6. Laki kuluttajansuojalain muuttamisesta**

-

**Oikeusministeriön asetus kuluttajan luottokelpoisuuden arvioinnissa käytettävistä oletuksista**

-

Viljamaa Tuomas  
Suomen Vuokranantajat ry.