



Lausunto

1 (3)

11.3.2022

VN/10675/2019 HE eräitä makrovakauden valvontavälineitä koskevasta luonnoksesta
Kirjoita tähän

Valtiovarainministeriö on pyytänyt Elinkeinoelämän keskusliitto EK:n lausuntoa otsikkoasiassa. EK kiittää lausuntopyynnöstä ja lausuu kunnioittavasti seuraavan:

Lakiesitysluonnoksen tavoitteet makrotaloudellisen vakauden turvaamisesta ja kotitalouksien liiallisen velkaantumisen ehkäisemisestä ovat kannatettavia.

Osa lakiesitysluonnoksen ehdotuksista on perusteltuja, mutta osaan niistä sisältyy ongelmia. Toteutuessaan ne kiristäisivät sääntelyä tavalla, jolle on vaikea löytää perusteita Suomen asuntomarkkinoiden tai kotitalouksien velkaantumisen tilannekuvasta.

1. Suomen asuntomarkkinoiden ja kotitalouksien velkaantumisen tilanne makrovakauden näkökulmasta

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

Elinkeinoelämän keskusliitto EK

PL 30 · Eteläranta 10, 00131 Helsinki · Puhelin 09 42020

etunimi.sukunimi@ek.fi · www.ek.fi · Y-tunnus 1902799-1 · Kotipaikka Helsinki

Talous ja verotus
Penna Urrila

11.3.2022

jälkeen, vaan kasvu on tullut taloyhtiölainoista sekä muista luotoista. Suomen kotitalouksien velkaantuminen on myös matalammalla tasolla kuin muissa Pohjoismaissa.

Velkaantumiseen liittyy piirteitä, joista on syytä olla huolissaan - erityisesti vakuudettomat kulutusluotot ja ns. pikalainat. Ns. taloyhtiölainojen määrä on viime vuosina ollut kasvussa, mutta kasvua selittää suurelta osin asuntokannan tuleminen peruskorjausikään. Taloyhtiölainojen kaan ei voi arvioida olevan oleellinen riski Suomen finanssijärjestelmän kokonaisuuden tai tasapainoisen makrotalouskehityksen kannalta.

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

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

2. Elinkeinoelämän keskusliiton esittämät muutokset lakiehdotuksessa ehdotettuun sääntelyyn

Valtiovarainministeriön työryhmän 1.10.2019 julkaistussa mietinnössä ehdotettuja toimenpiteitä velkaantumisen rajoittamiseksi on lausuntokierroksen jälkeen tarkennettu.

Elinkeinoelämän keskusliitto pitää aiemman lausuntokierroksen jälkeen tehtyjä muutoksia oikeasuuntaisina, mutta nyt lausunnolla olevassa lakiesitysluonnoksessa esitetään edelleen sääntelyä, jolle ei kaikilta osin ole perusteita Suomen asuntomarkkinoiden ja/tai kotitalouksien velkaantumisen näkökulmasta.

EK esittää seuraavia muutoksia lakiesitysluonnokseen:

EK ei pidä asuntovakuudellisten luottojen enimmäistakaisinmaksuajan rajaamista 30 vuoteen tarpeellisena ja esittää sen poistamista, koska

- i) asuntoluottojen laina-ajat eivät ole Suomessa pidentyneet voimakkaasti,
- ii) valtaosa asuntolainoista on takaisinmaksuajaltaan 20–25 vuotta ja pitkien, yli 30 vuoden asuntolainojen osuus lainakannasta on maltillinen sekä
- iii) asuntoluottojen luottotappioiden määrä on pysynyt pieninä.

Talous ja verotus
Penna Urrila

11.3.2022

EK:n mielestä asuntoyhteisölainojen lyhennysvapaiden rajoittamiseen on perusteita, mutta nyt esitetty kieltäminen on liian kaavamainen ja voisi johtaa ongelmiin esimerkiksi rakentamisen aikaisen rahoituksen järjestämisessä. **EK esittää, että asuntoyhteisölainoihin olisi sallittava lyhennysvapaa 12–24 kuukauden ajaksi ensimmäisen viiden vuoden aikana.**

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.**

Kunnioitavasti

Elinkeinoelämän keskusliitto EK

Penna Urrila
Johtaja