

Asia: VN/10675/2019

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

### Lausunnonantajan lausunto

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

Valtiovarainministeriö on pyytänyt lausuntoa makrovakauden valvontavälineitä koskevasta luonnoksesta hallituksen esitykseksi. Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi luottolaitostoiminnasta annettua lakia ja kuluttajansuojalakia sekä ehdotetaan kumottavaksi ja annettavaksi uusi samanniminen laki eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä. Lakeihin lisättäisiin säännökset uusista makrovakauden valvontavälineistä, joilla asuntoyhteisöjen velkaantumista sekä yksityishenkilöiden asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuaikaa voitaisiin rajoittaa.

Ympäristöministeriö keskittyy lausunnossaan asuntoyhteisöjen luoton määrän ja asuntovakuudellisten luottojen enimmäistakaisinmaksuajan lainmuutosten vaikutuksiin asunto- ja rakennusmarkkinoihin.

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 saisi sisältää lyhennysvapaita ensimmäisen viiden vuoden aikana siitä, kun rakennus on otettu käyttöön.

Ympäristöministeriö katsoo, että asuntoyhteisöjen luoton määrän rajoittaminen on perusteltu keino hillitä velkaantumista ja edistää velkaantumiseen liittyvien riskien hallintaa. Samaan aikaan velkaantumista vähentävien vaikutusten kanssa esitetyillä muutoksella voi olla vaikutuksia erityisesti pienempiin rakennusyhtiöihin joiden rahoitukselliset mahdollisuudet eivät ole samalla tasolla isompien toimijoiden kanssa. Tämä voi vähentää kilpailua rakennusmarkkinoilla ja uusien yritysten markkinoille tulo voi vaikeutua. Ympäristöministeriö katsoo, että on tärkeää arvioida huolellisesti vaikutukset erityisesti rakennusalan kilpailuun, pienempiin rakennusalan yhtiöihin ja huomioida ehdotetuissa säädöksissä vaikutukset rakennus- ja asuntomarkkinoihin.

Asuntoyhteisöjen luoton määrän rajoittaminen vähentäisi kotitalouksien velkaantumista ja muuttaisi velkaantumisen painopistettä toivottuun suuntaan lisäämällä henkilökohtaisten asuntolainojen määrää suhteessa yhtiölainoihin. Luoton määrän rajoittaminen vaikuttaisi samaan aikaan joidenkin kotitalouksien ja asuntosijoittajien mahdollisuuksiin ottaa asuntoon kohdistuvaa lainaa ja laskisi kokonaisvelkaantumisen määrää. Tällä olisi positiivisten rahoitusvakauteen liittyvien vaikutuksien lisäksi merkitystä myös asuntojen kysyntään ja asuntomarkkinoihin. Suomen asuntotuotantomäärät ovat kasvaneet voimakkaasti viimeisen kymmenen vuoden aikana, joka on heijastunut tarjonnan kasvun kautta asuntojen ja vuokrien hintatasoon. Suuret asuntotuotantomäärät ja sijoitusasuntojen määrän kasvu ovat hillinneet asuntojen hintojen nousua ja ylläpitäneet vuokra-asuntojen tarjontaa. Asuntoyhteisöjen luoton määrän rajoittamisen yhteydessä on tärkeää arvioida perusteellisesti vaikutukset kotitalouksiin, asuntomarkkinoihin ja asuntotuotantomääriin tulevaisuudessa. Vaikka asuntoyhteisöjen luotonmäärää koskevat rajoitteet eivät suoraan vaikuttaisi voimakkaasti asuntomarkkinoihin niillä on myös välillisiä vaikutuksia asuntosijoittajien ja kotitalouksien luottamukseen. Tässä suhteessa lainmuutosten voimaantulon ajankohdan suhteen on perusteltua huomioida myös yleinen suhdannetilanne taloudessa, sekä asunto- ja rakennusmarkkinoilla.

Asuntoyhteisöjen osalta mainittua enimmäistakaisinmaksuaikaa koskevaa vaatimusta vastaavasti ehdotetaan, että kuluttajansuojalakiin otetaan yksityishenkilöitä koskeva asuntovakuudellisten luottojen 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuajan vaatimus yhdistettynä luotonantajille sallittuun 10 prosentin poikkeamaan rajoitteesta.

Ympäristöministeriö katsoo, että esitetty enimmäistakaisinmaksuajan vaatimus on perusteltu, raja-arvo ehkäisisi kotitalouksien ylivelkaantumista ja erityisen pitkien lainojen määrän kasvua. Uusien asuntolainojen euromäärällä painotettu keskimääräinen takaisinmaksuaika on tällä hetkellä noin 21 vuotta. Esityksessä arvioidaan, että muutoksella ei olisi nykytilaan suurta rajoittavaa vaikutusta, mutta se ehkäisisi laina-aikojen pidentymistä tulevaisuudessa. Esitetty poikkeama rajoitteesta on perusteltu ja mahdollistaa joustamisen enimmäistakaisinmaksuajan vaatimuksesta, kun tämä katsotaan tarpeelliseksi esimerkiksi asiakkaan taloudellisen tilanteen muuttuessa merkittävästi.

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

-

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

-

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

-

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

-

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

-

## 6. Laki kuluttajansuojalain muuttamisesta

-

Laanti Tommi  
Ympäristöministeriö

Friipyöli Mikko  
Ympäristöministeriö - Lähiympäristö ja asuminen -yksikkö