

Asia: VN/10675/2019

Lausuntopyyntö eräitä makrovakauden valvontavälineitä koskevasta luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Lausunnonantajan lausunto

Yleiset huomiot esityksestä ja ehdotetusta aikataulusta

Pellervon taloustutkimuksen PTT näkemyksen mukaan ehdotuksessa esitetyt toimenpiteet kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi ovat kannatettavia. On tärkeää, että kotitalouksien velkaantuminen aiheuta liiallista haittaa kotitaloudelle itselleen tai makrovakaudelle. Esimerkiksi asuntoluottojen ennimmäis-takaisinmaksuajalle on hyvä asettaa maksimi, ettei kotitalouksien velkaantuneisuus muodostu ongelmaksi. Niin kuin luonnoksessa esitetään, on tärkeää kuitenkin säilyttää mahdolliset joustot lainan lyhennyksessä, sillä kotitaloudet voivat kohdata hetkellisiä haasteita taloudellisessa tilanteessaan. Tällaisessa tilanteessa asunnon vaihtaminen voisi vain pahentaa tilannetta. Toisaalta asuntoyhteisöluottojen rajaaminen selkeyttää asuntovelallisten tilannetta. Kaikki ehdotetut toimet mahdollisesti lisäävät kotitalouksien taloudellista lukutaitoa niin asuntolainojen kuin kulutusluottojenkin suhteen.

PTT haluaa kuitenkin tuoda esille muutaman huomion luonnoksesta. Koronavuodet ja erityisesti vuosi 2021 olivat poikkeuksellisia asuntoamarkkinoilla. Koti-talouksien asumispreferenssit muuttuivat äkillisesti ja ne halusivat toteuttaa toivomaansa asumista nopeasti, kuitenkin vastaavien asuntojen tarjonta ei kas-vanut samassa suhteessa. Tästä syystä asuntojen ja erityisesti omakotitalojen hinnat nousivat huomattavasti vuonna 2021. Samoin kotitalouksien velkaantu-minen asuntolainojen suhteen on saattanut kasvaa normaalia enemmän viime vuonna. Koronavuosien aikainen kehitys ei siis välttämättä määritä täysin koti-talouksien velkaantumisen suuntaa lähi vuosina.

Asuntojen hinnat ovat nousseet viime vuosina voimakkaasti erityisesti kasvukeskuksissa. Pääkaupunkiseudulla kerrostaloasuntojen hinnat ovat nousseet selvästi enemmän kuin omistusasujien käytettävissä olevat tulot. Muualla Suomessa kehitys on ollut melko tasaista. Luonnoksessa mainitaan, että Suoma-laisten kotitalouksien valkaantuminen on yli EU:n keskiarvon. Kuitenkin OECD:n tietojen mukaan verrattuna muihin Pohjoismaihin (Ruotsi, Norja ja Tanska) on Suomessa kotitalouksien velkaantuminen pienempää.

Luonnoksessa on hyvin tunnistettu asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuajan sekä asuntoyhteisöluottojen rajaamisen vaikutuksia asuntomarkkinoiden toimintaan, niin kysynnän kuin tarjonnankin näkökulmasta. PTT haluaa kuitenkin painottaa, että näillä muutoksilla saattaa olla ennakoitua suuremmat vaikutukset asuntoamarkkinoihin. Luonnoksessa kirjoitetaan: Maturiteettirajoitteen myötä talouden syklien vaihtelu varsinkin asuntomarkkinoilla todennäköisesti tasoittuisi. Tälle oletukselle on myös vastavoimia. Toisaalta luonnoksessa kirjoitetaan: Suomen Pankin analyysin mukaisesti tarjontapuolen tekijät ovat viime aikoina kasvattaneet merkittävästi merkitystään rajoitteena rakennussektorin pullonkauloina. PTT on yhtä mieltä siitä, että tarjontapuolen tekijöillä on merkittävä vaikutus asuntomarkkinoiden hintakehitykseen.

Viime vuosina asuntotuotanto on ollut erittäin runsasta varsinkin kasvukeskuksissa, mikä on osaltaan hillinnyt asuntojen hintojen ja vuokrien nousua. Kuitenkin, kun tonttimaan hinta tai rakentamisen kustannukset nousevat, voi asuntotuotanto laskea, mikä edelleen aiheuttaa hinnan nousupaineita. Toisaalta jos oletetaan, että nämä ehdotetut toimenpiteet hillitsevät asuntojen hintakehitystä, voi osista rakennushankkeista tulla vallitsevissa olosuhteissa kannattamattomia, mikä osaltaan laskee tarjontaa ja siten lisää hinnan nousupaineita.

Tällaisessa tapauksessa, kun asuntotarjonnan hiipuminen aiheuttaa hinnan nousupaineita, kysyntäpuolta rajoittavat tekijät voivat vaikuttaa siihen millaisilla toimijoilla on varaa hankkia asunto. Tyypillisesti nuorilla kotitalouksilla ei ole suuria säästöjä eikä omaisuutta lainan vakuudeksi. Näiden kotitalouksien voi jo nykyisten lainaehtojen vallitessa olla hankala hankkia ensiasuntoaan. Sijoittajilla on mahdollisesti enemmän likvidejä varoja sekä varallisuutta, joiden turvin he voivat toimia asuntomarkkinoilla. Näin ollen sijoittajien suhteellinen määrä markkinoilla voi kasvaa ja asuntojen hinnat voivat nousta entisestään.

Asuntomarkkinoiden hintakehitykseen vaikuttaa monet tekijät. Esitetyt muutokset eivät todennäköisesti sinällään aiheuta suuria muutoksia asuntomarkkinoilla. Kuitenkin jos toimenpiteiden voimaantumisen yhteyteen osuu, jokin muutoksen vaikutuksia voimistava tai heikentävä tekijä, voivat toimenpiteiden seuraukset asuntomarkkinoille olla ennakoitua suuremmat.

1. Laki luottolaitostoiminnasta 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

-

Holappa Veera
Pellervon taloustutkimus PTT ry