

Asia: VM119:00/2018

## Selvitys keinoista ehkäistä kotitalouksien velkaantumista

### Lausunnonantajan lausunto

#### Yleiset huomiot mietinnöstä

Kiinteistöliiton mielestä on perusteita säädellä kotitalouksien velkaantumisen määrää, sillä tuloihin ja omaisuusarvoihin nähden poikkeuksellisen suuriksi kohonneilla velkamäärillä on taipumusta lisätä makrotaloudellisten riskien kasvua merkittävien laskusuhdanteiden tai isojen taloudellisten häiriöiden aikana.

On kuitenkin huolellisesti harkittava sitä, tarvitaanko juuri tällaista rahoitusalan sääntelyn päälle tulevaa kotitalouksien ja taloyhtiöiden luottojen sääntelyä. Positiivinen luottorekisteri on järkevää perustaa, jotta erityisesti kulutusluottojen markkinoilla läpinäkyvyys lisääntyisi.

Kiinteistöliiton mielestä on perusteltua huolellisesti harkita mahdollisten säädöstoimenpiteiden toteuttamista suhdannepoliittiselta kannalta. Kun asuntojen uudisrakentaminen on kääntynyt laskuun ja kokonaistuotannon ja työllisyydenkin kasvu on hyytynyt, voimakkaasti asuntorahoitusta vuodesta 2021 alkaen jarruttamalla voimistettaisiin suhdannevaihteluita.

Mikäli työryhmän esittämiä elementtejä lopulta päätetään ottaa käyttöön, uusien sääntelykeinojen kokonaisuus ja keskinäinen painotus on harkittava huolella. Työryhmän ehdotuksessa painottuvat asuntolainojen ja taloyhtiölainojen toimenpiteet. On hyvä myös kuitenkin muistaa, että kotitalouksien finanssivarallisuuden arvo on ollut tänä vuonna runsaat 300 miljardia euroa, minkä päälle jo asunto-osakeyhtiöiden arvo suurin piirtein samaa luokkaa, ja siihen omakotikiinteistöjen arvo. Näihin verrattuna kotitalouksien velkojen kokonaismäärä, runsaat 150 miljardia euroa asettuu hieman toiseen valoon kuin verrattuna puhtaasti vuotuisen käytettävissä olevaan tulovirtaan. Nämä vertailut ovat relevantteja huolimatta siitä, että velkojen ja varojen jakaumat eivät mene käsi kädessä. Joillain kotitalouksilla on molempia paljon, joillain on velkaa varoihin nähden paljon, mutta on myös paljon kotitalouksia, joilla velkaa ei ole ollenkaan.

Asunto-osakeyhtiöitä tarkasteltaessa Kiinteistöliitto on todennut jäsenkyselyssään, että noin kolmannes vastanneista yhtiöistä oli kokonaan velattomia keväällä 2019. Isoja velkoja oli lähinnä ihan nuorimmilla yhtiöillä ja vastikään isoja korjauksia toteuttaneilla yhtiöillä. Korjauslainoja lyhennetään tyypillisesti hyvin nopeasti hankkeen päätyttyä, ja tähän asti myös perustamisvaiheen velkoja on lähdetty lyhentämään nopeasti.

Asuntorakennushankkeiden toteuttaminen asunto-osakeyhtiöinä on saanut viime vuosina uusia piirteitä ja toteutustapoja, jotka vaikuttavat asunto-osakkeiden ostossa tarvittavan pääoman määrään. Yhtiölainojen yleistymisen ja osuuden kasvun lisäksi rakennustontti voi olla vuokrattu ns. tonttirahastolta, ja asunnonomistaja maksaa erillistä tonttivastiketta hoito- ja rahoitusvastikkeen lisäksi.

Asuntokaupassa ja asuntolainoituksessa annettavaa informaatiota uuden asunnon kokonaiskuluista (asuntolainan lyhennykset korot, yhtiölainan lyhennykset ja korot, tonttivastikkeen perustana oleva vuokra, tonttiosuuden lunastuksen ehdot, hoitovastike jne.) tulisi parantaa, jotta asunnonostaja osaisi ottaa huomioon mahdollisimman hyvin kaikki asumiseen liittyvät kulut.

Korkotason ja tontinvuokran nousu sekä lainojen (yhtiölaina/henkilökohtainen asuntolaina) ja lyhennyksien alkaminen voivat moninkertaistaa kuukausittaiset maksuerät. Asuntokaupan ja asuntolainan ottamisen yhteydessä kuluttajalle annettavaa informaatiota tulee kehittää ottamaan huomioon toteutunut kehitys.

## **Huomiot keskeisistä ehdotuksista**

Työryhmän esitykset kohdistuvat pelkästään asunto-osakeyhtiömuotoiseen asumiseen tai vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin. Muun kuin omistusasumisen osuus asuntojen hallintamuotona on viime vuosina ollut kasvussa, ja kasvun oletetaan jatkuvan.

Asumisen kautta tapahtuva kotitalouksien velkaantuminen voi tapahtua myös muiden asunnon hallintamuotojen kautta, kun näiden rakentaminen rahoitetaan pääosin luottolaitoksien myöntämällä lainoilla.

Valtiosa tukemassa ns. ARA-asuntorakentamisessa (vuokra- ja asumisoikeus asunnot) yhtiölainan osuus voi olla peräti 95 %, ja usein myös 5 % ”omarahoitus” on lainarahoitusta. Asuntomarkkinoille on tulossa myös asunto-osuuskuntia, joiden rahoitus perustuu osuuskunnan jäsenen osuusmaksuun (lainaa) ja osuuskunnan ottamaan ”yhtiölainaan”.

Vuokra-, osuuskunta- ja asumisoikeusasunnoissa ”yhtiölainan” sekä osuuskunta-/asumisoikeusasunnon hallintaoikeuden rahoittamiseksi otettujen lainojen korkokulut ja lyhennykset sisältyvät asukkailta perittäviin vuokriin ja vastikkeisiin. Osaan ARA-tuotantoa liittyy valtion korkotuki, mikä keventää korkotason noususta seuraavaa omakustannusvuokran nousua.

Työryhmän raportissa todetaan, että makrotasolla luotonannon liiallisella kasvulla voi olla merkittäviä vaikutuksia reaalitalouteen. Velkaantuminen heikentää kotitalouksien ja yritysten kykyä sopeuttaa taloudellista asemaansa mahdollisen kriisin yllättäessä ja saattaa johtaa nopeaan kysynnän supistumiseen. Jos usean velallisen maksukyky heikkenee samanaikaisesti, voi seurauksena olla merkittävä kulutuskysynnän romahdus ja ääritilanteessa pankkikriisi, joka pahimmillaan saattaa johtaa kokonaistuotannon voimakkaaseen supistumiseen.

Jatkotyössä tulisi arvioida, miten korkotason nousu vaikuttaisi vuokra-, asumisoikeus- ja vuokra-asunnoissa asuvien kotitalouksien kulutuskysyntään, ja mitä makrotason vaikutuksia sillä voisi olla.

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

Enimmäisvelkasuhde

Velkojen enimmäismäärän rajaaminen 4,5 -kertaiseksi (450 %) edellisen verovuoden bruttotuloihin nähden tulee jarruttamaan sellaisten nuorten aikuisten tai muuten asuntomarkkinoille ilman merkittäviä perintöjä tulevien henkilöiden omistusasuntojen hankintaa, sillä monesti nämä henkilöt asuvat korkeimpien vuokrien kaupungeissa. Ennakkosäästämiseen menevä aika kasvaa enimmäisvelkasuhteen pienuuden takia.

Enimmäisvelkasuhteen raja tulee nostaa 5-kertaiseksi (500 %). Bruttotulolaskennan perusteeksi tulee ottaa joko edellisen verovuoden bruttotulot tai edellisen 12 kuukauden bruttotulot sen mukaan kumpi näistä on korkeampi.

Eryteisesti nuorilla kotitalouksilla tulokehitys voi olla selkeästi muuta väestöä nopeampaa, mikä tulee voida huomioida enimmäisvelkasuhteen laskennassa.

Esityksen mukaan luottolaitos saisi myöntää enimmäisvelkasuhterajan ylittäviä luottoja 15 prosentin osuudessa luottosopimuksista kullakin neljännesvuosijaksolla. Prosenttiosuus laskettaisiin luotonannon kokonaismäärästä kyseisellä neljännesvuosijaksolla.

Tämä rajoitus tulisi muuttaa siten, että se laskettaisiin myönnettyjen luottojen lukumäärästä kyseisellä vuosineljänneksellä, ei luotonannon kokonaismäärästä.

Enimmäistakaisinmaksuaika 25 vuotta

Kiinteistöliitto kannattaa enimmäistakaisinmaksuajan rajaamista asuntoluotoissa 25 vuoteen, vaikka rajan asettaminen tulee ohjaamaan kotitalouksien asumista pienempiin asuntoihin, ja hidastamaan erityisesti nuorten ja nuorten perheiden asumisväljyyden kasvua. Ennakkosäästämisen vaatimus myös kasvaa.

Asuntoyhteisölainojen rajoitteet

Kiinteistöliitto kannattaa yhtiölainan ehdotettua 25 vuoden enimmäispituutta, mutta pitää tärkeänä, että rahoituslaitoksille mahdollistetaan riittävät joustot rajoitteisiin liittyen.

Luotonantaja saisi esityksen mukaan poiketa 10 prosentin osuudessa luotto-sopimuksista kullakin vuosineljänneksellä enimmäistakaisinmaksuajasta. Mainittu prosenttiosuus laskettaisiin luotonannon kokonaismäärästä kyseisellä vuosineljänneksellä. Tämä rajoitus tulisi muuttaa siten, että se laskettaisiin myönnettyjen luottojen lukumäärästä kyseisellä vuosineljänneksellä, ei luottopääomasta.

Työryhmän ehdotuksen mukaan laina-aika voisi olla enintään 25 vuotta luoton nostamisesta. Tältä osin säädös tulee kirjoittaa siten, että aika lasketaan siitä ajankohdasta lukien, jolloin luotto on kokonaan nostettu. Asuntokohteen rakennusaika voi olla jopa 2-3 vuotta, mikä tulee ottaa huomioon.

Lakiin luottolaitostoiminnasta nykyisin sisältyvän enimmäisluototussuhdetta koskevan rajoitteen mukaan asuntolainan määrä saa olla enintään 90 prosenttia vakuuksien käyvästä arvosta lainaa myönnettäessä. Asiakkaalla tulee siis olla vähintään 10 prosenttia omia säästöjä tai muita vakuuksia luottoa haettaessa. Poikkeuksena tähän ovat ensiasunnonostajat, joiden osalta vastaava rajoite on 95 prosenttia. Finanssivalvonnan johtokunta voi perustelluista syistä päättää kiristää enimmäisluototussuhteita korkeintaan 10 prosenttiyksiköllä eli alimmillaan 80 prosenttiin.

Kiinteistöliiton mielestä ehdotettu 60 prosentin enimmäisvelkaosuus perustamisvaiheessa on liian alhainen. Kiinteistöliitto ehdottaa enimmäisvelkaosuudeksi 70 prosenttia.

Luottolaitokset hyväksyvät yleensä asunto-osakkeet lainan vakuudeksi vähintään 70 prosenttia käyvästä arvosta. Jos asunnonostaja maksaa osakkaiden käyvästä arvosta 30 prosenttia esimerkiksi

edellisen asunnon kaupasta saatavilla varoilla tai muilla omilla varoilla, ei hänen tarvitse antaa lisävakuuksia. Vastaava tilanne tulisi mahdollistaa uudisasuntojen kaupassa, kun asunnonostaja maksaisi 30 prosenttia osakkaiden velattomasta kauppahinnasta vastaavilla varoilla. Asunnonostajaa ei tulisi pakottaa ottamaan asuntoluottoa sen johdosta, että yhtiölainan enimmäisvelkaosuus on pienempi kuin minkä luoton pankki olisi valmis myöntämään samaa vakuutta vastaan.

Enimmäisvelkaosuussäädöksissä tulee olla joustoa sellaisten tilanteiden varalle, joissa asunto-osakeyhtiö syystä tai toisesta joutuu ottamaan pian valmistumisen jälkeen korjaus- tai muuta välttämätöntä luottoa. Tällainen tilanne voisi olla esimerkiksi takuukorjauksista vastaavan urakoitsijan konkurssi ja vakuuksien riittämättömyys korjauksien rahoittamiseen. Säädöksissä tulee varautua enimmäisvelkaosuuden ylittämiseen korjauksien rahoittamiseksi myös lainarahoituksella.

Vanhojen asunto-osakeyhtiöiden isännöitsijäntodistuksessa on ilmoitettava osakeryhmälle kohdistuva osuus yhtiön lainoista. Tämä osakkeiden vastuu yhtiön lainoista otetaan huomioon, kun luottolaitos myöntää lainaa osakkeiden ostamiseen.

Vanhoissa yhtiöissä on tapana varautua tulevien korjauksien rahoittamiseen kartuttamalla korjausrahastoa keräämällä ”korjausvastiketta”. Tällaista ennakkorahastointia ei nykyään huomioida lainkaan asuntoluottoa myönnettäessä. Isännöitsijäntodistusta tulisi uudistaa siten, että siinä tulisi ilmoittaa osakeryhmäkohtaisen velkaosuuden lisäksi osakeryhmäkohtainen osuus ennakkorahastoinnista/korjausrahastosta.

## **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**

-

Hiltunen Harri  
Suomen Kiinteistöliitto ry