

Asia: VM119:00/2018

Selvitys keinoista ehkäistä kotitalouksien velkaantumista

Lausunnonantajan lausunto

Yleiset huomiot mietinnöstä

Pidämme hyvänä, että kotitalouksien velkaantumiseen kiinnitetään huomioita ja pyritään estämään velkaantumisesta aiheutuvat kielteiset vaikutukset. Yleisesti on tiedossa, että niin sanotut pikavipit, joita kuluttajille tarjotaan jopa vakuudettomina ja korkeakorkoisina ovat kasvaneet ja aiheuttaneet maksuhäiriöiden lisääntymistä. Ongelmia ei ole toistaiseksi aiheutunut asuntoluotoista tai taloyhtiölainoista. Työryhmän mietinnössä ja pykäläesityksissä ehdotetut makrovakaustoimet kohdistuvat kuitenkin mielestämme pääosin kuluttajille myönnettäviin asuntolainoihin ja taloyhtiölainojen käyttöön. On huomattava, että asuntolainoituksen velkariskiä ei voi verrata kulutusluottoihin koska asuntolainalla kuluttaja saa aina reaaliomaisuutta.

Toteamme lisäksi, että lausunnon laatimista on vaikeuttanut se, että varsinaisia pykälätekstien perusteluja ei vielä ole ollut käytettävissä.

Huomiot keskeisistä ehdotuksista

Kaupungistumiskehityksen vuoksi uusien asuntojen tarve kasvukeskuksissa tulee edelleen jatkumaan suurena. Rakentamisen suhdanne näyttää selkeästi hidastuvan, kun rakentaminen on viime vuosina kannatellut Suomen taloutta. Rakennusteollisuuden ennusteen mukaan ensi vuonna asuntorakentamisen volyyymi putoaa merkittävästi, kun ensi vuonna aloitusten ennakoidaan laskevan 32 000 asuntoon. Tänä vuonna aloitetaan arviolta 38 000 asunnon rakentaminen mikä on 16 prosenttia vähemmän kuin edellisvuonna. Sijoittajien kysyntä näyttää vielä sinnittelevän mutta kotitalouksien kysyntä kärsii epävarmuudesta. Tällä vaalikaudella kasvuseuduille tarvitaan noin 150 000 asuntoa.

Työryhmän esitysten vaikutukset kohdistuvat kotitalouksien lisäksi myös sijoittajiin. Lainanottoa rajoittava makrovakaupolitiikka voi todennäköisesti hidastaa asuntotuotantoa ja sen myötä kaupungistumista. Pidämme tärkeänä, että asuntotuotanto säilyy riittävänä tarpeeseen nähden ja siten myös asuntojen hinnat ja vuokrataso pysyvät kurissa.

Olemassa olevilla makrotalousvälineillä, kuten lainakatolla sekä syyskuussa 2019 kuluttajaluotonantoon tulleilla välineillä pystytään jo hillitsemään kuluttajien velkaantumista. Uusien

makrovakausvälineiden käyttöönotossa tulisikin olla varovainen koska niiden vaikutukset voivat olla ennakoimattomia.

Ehdotus enimmäisvelkasuhteesta

Työryhmä ehdottaa enimmäisvelkasuhdetta, jonka mukaan luotonmyöntäjät eivät jatkossa saisi myöntää KSL 7 ja 7a luvun soveltamisalaan kuuluvaa kuluttajaluottoa kuin enintään siihen määrään asti, että asiakkaalle aikaisemmin myönnettyjen luottojen uuden luoton kokonaismäärä suhteessa vuosituloihin ei ylitä 450 prosenttia asiakkaan vuosituloista. Enimmäisvelkasuhdetta laskettaessa otetaan huomioon asiakkaalle aiemmin myönnettyinä luottoina kaikki asiakkaan luotot sekä asiakkaan asunto-omaisuuden osalle tuleva osuus asuntoyhteisön veloista. Vuosituloina otetaan huomioon asiakkaan viimeksi päättyneen kalenterivuoden aikana saamat ansiotulot, etuudet sekä pysyvät ja säännölliset pääomatulot bruttomääräisinä.

Käsityksemme mukaan ehdotettu velkakatto kiristäisi asuntolainojen saatavuutta. Velkakatto vaikeuttaisi erityisesti nuorten ensiasunnon hankintaa. Viime vuosina ensiasunnon ostajien määrä on muutenkin vähentynyt ja keski-ikä noussut lähes 29 vuoteen. On huomattava, että ensiasunnon ostajan lainansaannin vaikeutuminen vaikuttaa myös asunnonostajien koko ketjun kiertoon, kun lähtökohtaisesti asunnonostajat siirtyvät pienemmästä asunnosta suurempaan eli ensimmäinen ostaja käynnistää ketjun. Lisäksi tuloihin sidottu lainansaanti muodostaisi asunnon ostamisen esteen vastikään ammattiin valmistuneille sekä perhevapailta työelämään siirtyville, kun vuosituloina huomioidaan vain kotitalouden viimeksi päättyneen kalenterivuoden vuositulot.

Velkakatto rajoittaa asunnon ostoa erityisesti pääkaupunkiseudulla ja joissakin muissa kasvukeskuksissa, missä asuntojen hinnat ovat korkeimmat verrattuna ansiotasoon. Esitys velkakatosta johtaisi siihen, että osa keskituloisistakin kotitalouksista putoaisi kyseisillä alueilla pois omistusasuntomarkkinoilta. Tämä kohdistuisi kipeimmin yhden hengen kotitalouksiin, joiden määrä on selvässä kasvussa. Sääntely rajoittaisi kuluttajien valinnanvapautta valita asumismuotonsa. Koska sääntely ei voi olla erilaista eri alueilla, se asettaisi eri arvoiseen asemaan varsinkin ne, jotka haluavat siirtyä työn perässä suurille kaupunkiseuduille. Velkakaton kiristys vaikuttaisi työvoiman liikkuvuuteen ja sijoittumiseen ja pahentaisi työmarkkinoiden kohtaanto-ongelmaa.

Työryhmän ehdotukseen sisältyy poikkeusmahdollisuus, jonka mukaan luotonantaja voisi poiketa vaatimuksesta 15 prosentissa luotonannon volyymin kunkin neljännesvuosijakson aikana. Tähän ryhmään kuuluisivat ainakin lainanhakijat, joilla otetaan huomioon omaisuus lainamäärää tarkasteltaessa. Näkemyksemme on, että 15 prosentin luotonannon poikkeaman piiriin tulevia lainanhakijoita olisi merkittävä osuus lainanhakijoista, joka hidastaisi entisestään luotonantoprosessia ja sitä kautta asuntokauppaa.

Työryhmä esittää, että 450 prosentin enimmäisvelkasuhdetta ei sovelleta tilanteessa, jossa asiakkaalle myönnetään asunto-omaisuuden hankintaan luottoa, jota tämä käyttää enintään vuoden pituisena väliaikaisratkaisuna ollessaan siirtymässä toiseen asunto-omaisuutta koskevaan rahoitusjärjestelyyn. Kysymys on ns. siltarahoituksesta ja kannatamme esitystä. Meillä on kuitenkin huoli em. säännöksen toimivuudesta käytännössä.

Työryhmän ehdotuksissa asuntoluottojen ja asuntovakuudellisten kuluttajaluottojen ainoat poikkeusmahdollisuudet ovat 15 % uusista luottosopimuksista kvartaalin aikana sekä opintolainan myöntö ja väliaikaisrahoituksen tilanteet.

☐ Rakennusteollisuus vastustaa enimmäisvelkasuhteen säätelyä esitetystä muodosta. Myös esitetty 15 prosentin poikkeusmahdollisuus on liian alhainen.

☐ Rakennusteollisuus pitää laina-ajan 25 vuoden enimmäispituutta liian lyhyenä erityisesti pääkaupunkiseudulla. Pidempi laina-aika mahdollistaisi pienemmät lyhennyserät.

Tulorekisteri ja positiivinen luottotietorekisteri ja taloyhtiöiden lainatiedot

Esitetty velkakatto tulee ottaa käyttöön vasta kun positiivinen luottotietorekisteri on toiminnassa, joka kattaisi kaikki velallisen velat ja hänen vastuullaan olevat velkaosuudet ja kun luotonantajille on annettu mahdollisuus käyttää kansallista tulorekisteriä. Tulo- ja velkatietojen tulisi olla saatavilla sähköisesti eikä perustua luotonhakijan antamiin tietoihin, muistikuviiin tai lippulappuihin. Huoneistoon kohdistuvien taloyhtiölainojen saaminen edellyttää myös ajantasaista isännöitsijäntodistusta, johon liittyen huoneistorekisteri on vasta valmisteilla. Ennen kuin edellä mainitut rekisterit ovat käytössä luotonannosta tulee monimutkaista ja luoton hakeminen kotitalouksien näkökulmasta hankaloituu ja hidastuu. Rekistereiden mahdollistamana voidaan parhaiten ehkäistä ylivelkaantumista.

☐ Rakennusteollisuus ehdottaa, että enimmäisvelkasuhdesäätely otetaan käyttöön vasta kun edellä mainitut rekisterit ovat käytössä.

Rajoitukset taloyhtiölainoihin uudisrakentamisessa

Työryhmä ehdottaa, että uudisrakentamista varten asuntoyhteisölle myönnettäville lainoille säädettäisiin enimmäisluotto-osuus, joka vastaa 60 prosenttia myytävien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta. Luottosopimus ei saa sisältää sopimusehtoja, joiden mukaan velan pääomaa ei lyhennetä säännöllisesti viiden ensimmäisen vuoden aikana, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhteisön rakennuksen tai rakennukset kokonaisuudessaan käyttöönotettavaksi. Lisäksi esitetään taloyhtiölainan takaisinmaksuajan enimmäispituudeksi 25 vuotta.

Taloyhtiölainojen yleistymisen vuosista 2012-2013 lähtien johtui asuntolainan korkojen verovähennysoikeuden alenemisesta ja toisaalta matalasta korkotasosta. Samanaikaisesti sijoittajien määrä asuntomarkkinoilla lisääntyi. Taloyhtiölainojen määrään kasvuun on vaikuttanut myös uudisrakentamisen huomattava kasvu vuodesta 2015 lähtien. On huomattava, että samanaikaisesti kuluttajien ”suorat” asuntoluotot ovat pienentyneet. Verokannusteiden merkityksen vähentyessä on taloyhtiölaina tullut kilpailukykyiseksi rahoitusvaihtoehdoksi oman asunnon hankintaan.

Kuluttajien kannalta taloyhtiölainat ja lyhennysvapaat ovat mahdollistaneet omistusasuntoon pääsemisen pienemmällä omarahoitusosuudella, eikä kuluttajien ole tarvinnut sitoa varoja heti rakentamisen alkaessa. Tämä on mahdollistanut asunnon oston erityisesti nuorille henkilöille, ensiasunnon ostajille ja toisaalta myös helpottanut omistusasunnon vaihtoa uuteen asuntoon. Taloyhtiölainat myös pienentävät riskiä ns. kahden asunnon loukusta, kun kuluttajalle jää asunnon varaamisen jälkeen aiempaa paremmin aikaa realisoida vanha asuntonsa.

Taloyhtiölainat ovat osaltaan mahdollistaneet ns. kuluttajasijoittajien tulon markkinoille, joka on lisännyt merkittävästi vuokra-asuntojen rakentamista varsinkin niillä alueilla, joilla on eniten vuokra-asunnoista pulaa.

Taloyhtiölainat ovat rakennusaikaisen rahoituksen muotona erittäin tärkeitä kaikille rakentajille. Kun kohteeseen saadaan ennakkomarkkinoinnissa riittävästi varauksia, niin yhtiölaina mahdollistaa kohteen aloittamisen. Markkinoille onkin tullut merkittävä määrä uusia ja keskisuuria rakennusliikkeitä, joka on lisännyt rakennusalan kilpailua. Mikäli rakennusaikaisen rahoituksen mahdollisuutta taloyhtiölainalla merkittävästi rajoitetaan, uudiskohteiden aloitukset tulevat vaikeutumaan tai jopa vähenemään.

Suomalainen asunto-osakeyhtiö ja asuntokauppaan kytkeytyvä RS-järjestelmä ovat kansainvälisesti ainutlaatuisia ja toimivat mielestämme hyvin. Tiedossamme ei ole, että uudiskohteiden taloyhtiölainat olisivat aiheuttaneet suomalaisissa taloyhtiöissä ongelmia. Taloyhtiöllä on asunto-osakeyhtiölain mukaan tehokkaat keinot puuttua osakkaan vastikelaiminlyönteihin. Taloyhtiön hallitus voi antaa osakkaalle varoituksen jo kahden kuukauden vastikerästeistä ja varsinainen hallintaanotto päätös voidaan tehdä taloyhtiössä kolmen kuukauden vastikerästeistä kolmeksi vuodeksi. Taloyhtiö voi hallintaanoton aikana vuokrata huoneiston ja pidättää vuokrista maksamattomat vastikkeet, vastikkeet hallintaanoton ajalta ja lisäksi kaikki yhtiölle aiheutuneet muut kulut.

Emme myöskään näe riskiä siitä, että sijoittajaryhmät voisivat päätöksillään ohjata taloyhtiön päätöksiä. Asunto-osakeyhtiölaissa on säännökset äänestysrajoituksesta, tilanteissa, joissa yksi tai useampi sama taho käyttäisi äänivaltaansa yli 1/5 osuudella yhtiökokouksessa.

☐ Rakennusteollisuuden näkemyksen mukaan työryhmän esitykset enimmäisvelkasuhteesta, 60 prosentin taloyhtiölainakatosta ja lyhennysvapaiden kieltäminen voivat aiheuttaa merkittävän markkinahäiriön ja vähentää asuntojen tarjontaa, jota kautta myös vuokrat ja asuntojen hinnat kohoavat. Vaikutuksia ei ole riittävästi arvioitu ja esitämmekin, että ennen lopullista säätelyä tehdään riittävät vaikutusarvioinnit nyt esillä olevien makrotalousvälineiden käytöstä asuntolainoitukseen, asuntotuotantoon, asuntojen hintoihin ja vuokriin, työvoiman liikkuvuuteen, työllisyyteen ja talouteen.

☐ Rakennusteollisuus esittää yhtiölainan katoksi 70 prosenttia. Mikäli katto on pienempi kuin 70 prosenttia tulisi pankeille antaa mahdollisuus sallia suurempi lainaosuus, jos kohde on vähäriskinen.

☐ Rakennusteollisuus esittää lyhennysvapaan enimmäispituudeksi kahta vuotta. Tällä helpotetaan asuntoon muuttoon liittyvien erilaisten kustannusten kattamista. Lyhennysvapaa vaikuttaisi myös siihen, etteivät kuluttajat turvautuisi kuluttajaluottoihin muuttoon liittyvien kulujen kattamiseksi.

☐ Mahdolliselle säätelylle tulee säätää riittävä siirtymäaika. On huomattava, että nyt lausunnolla olevan raportin julkistaminen on aiheuttanut epävarmuutta asuntomarkkinoilla ja toimet heikentäisivät jo muutoinkin laskevan suhdanteen näkymiä. Toimilla saattaisi olla merkittävä vaikutus työllisyyteen ja kansantalouteen.

1. Laki luottolaitostoinnasta annetun lain muuttamisesta

11a pykälän 1 momentin pykälätekstiä tulee täsmentää. Pykälässä todetaan, että laskelmassa huomioidaan ”aikaisemmin myönnettyjen luottojen ja uuden luoton kokonaismäärä”. Esityksestä saa kuvan, että aikaisemmin myönnettynä luottona huomioidaan kaikki aiemmin myönnettyt luotot, kun huomioon tulisi tietenkin ottaa vain luotonantohetkellä aikaisemmin myönnettyjen luottojen maksamatta oleva osuus.

Muilta osin lausumme ehdotuksista 11a ja 11 b kohdassa ”huomiot keskeisistä ehdotuksista”.

Poikkeamismahdollisuus kuluttajaluottoihin liittyen

11a pykälän 2 momentti sisältää 20.000 euron poikkeamismahdollisuuden, kun myönnetään KSL 7 luvun mukaista kuluttajaluottoa (ei asuntoluottoa). Mielestämme tämä mahdollistaa sen, että asiakas voi hakea max 20.000 euroa luottoa eri luottolaitoksilta ja pikavippifirmoilta vapaasti, jos hän

ei ole aiemmin ollut po. luottolaitoksen asiakas. Mielestämme tämä johtaa siihen, että lainanhakijan tuloista riippuen tämä voisi hakea jopa enimmäisvelkasuhdetta enemmän kulutusluottoja.

☒ Rakennusteollisuus ei pidä perusteltuna, että kuluttajaluottojen ja pikavippilainoituksen säätely on poikkeamismahdollisuuden mahdollistamalla tavalla näin väljää ja mahdollistaa enimmäisluototussuhteesta riippumatta merkittävän pikavippivelkaantumisen.

☒ Mielestämme 11a 2 momenttia tulee täsmentää koska jää epäselväksi mitä säännöksellä tarkoitetaan.

2. Laki Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta

Rakennusteollisuus kannattaa esitystä, että ko. lakiin lisätään myös ns. pienlainayhtiöt, jotka ovat velvollisia rekisteröitymään Finanssivalvonnan pitämään luotonantaja- ja vertaislainanvälittäjärekisteriin.

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

Rakennusteollisuus kannattaa esitystä. Pidämme hyvänä, että toimet kohdentuvat myös muihin luotonantajiin kuin luottolaitoksiin, jolloin vastuulliset luotonmyöntökäytännöt ulottuisivat myös kuluttajaluottoja tarjoaviin yrityksiin.

4. Laki eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä

Rakennusteollisuus kannattaa esitystä. On selvää, että sääntelyn tulee koskea kaikkia niitä tahoja, jotka myöntävät KSL 7 tai 7a luvun mukaisia luottoja kuten pienlainoja myöntäviä yhtiöitä ja vertaislainanvälittäjiä.

Lausumme kuitenkin tässä lausunnossa toisaalla siitä, mikä koskee myös tässä laissa säänneltyä mainittua enimmäisvelkasuhteen säätelyä.

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

Rakennusteollisuudella ei ole em. pykälien muuttamiseen liittyen lausuttavaa.

6. Laki kuluttajansuojalain muuttamisesta

14b pykälän mukaan luotonantaja ei saa käyttää asuntoluotossa ehtoja, joiden perusteella luoton takaisinmaksuaika luoton myöntöhetkellä muodostuu pidemmäksi kuin 25 vuotta. Luotonantaja saa kuitenkin 10 prosentin osuudessa luottosopimuksista kullakin vuosineljänneksellä poiketa edellä tarkoitettua enimmäistakaisinmaksuajasta.

Tältä osin viittaamme aiemmin kohdassa ”huomiot keskeisistä ehdotuksista” lausumaamme.

Oikeusministeriön asetus kuluttajan luottokelpoisuuden arvioinnissa käytettävistä oletuksista

Rakennusteollisuudella ei ole tähän lausuttavaa.

Kärkkäinen Anu
Rakennusteollisuus RT ry