

9.3.2022

Valtiovarainministeriölle

**Lausunto eräitä makrovakauden valvontavälineitä koskevasta luonnoksesta hallituksen esitykseksi****Lausunnonantajasta**

*Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 350 000 asuntoa. Nämä asunnot ovat noin kolmasosa kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 550 000 asukasta. Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatieta vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa. Yhdistyksellämme on noin 27 000 jäsentä.*

**Lausunto****Suomen Vuokranantajat pitää tärkeänä rahoitusmarkkinoiden vakauden turvaamista**

Kotitalouksien liialliseen velkaantumiseen liittyy riskejä. Suomen Vuokranantajat tukee toimia, joilla hillitään kasvavaa velkaantumista ja turvataan rahoitusmarkkinoiden vakautta. Kulutusluotot ovat suuri riski kotitalouksien kohtuuttomalle velkaantumiselle. Vaikka kulutusluotot muodostavat vain pienen osan kokonaisvelkakannasta, ovat niiden korkea korkotaso ja epäselvä kuluttajamarkkinointi omiaan nostamaan ylivelkaantumisen riskiä yksilötasolla. Tuemme esitettyjä muutoksia kuluttajaluototuksen sääntelemiseksi.

Samaan aikaan on huomioitava, että erityisesti asuntolainoihin kohdistuvien rajoitustoimien kääntöpuolena voi olla investointien hidastuminen. Sääntelytoimia arvioitaessa on tärkeä hakea tasapainoa rahoitusmarkkinavakauden sekä asunto- ja talouspoliittisten tavoitteiden välille. Liian kireä sääntely supistaa asuntotarjontaa ja vaikuttaa negatiivisesti tavallisiin asunnon etsijöihin, rakennusalaan ja koko talouteen.

Suomen Vuokranantajat tukee taloyhtiölainoille ehdotettua 60 prosentin enimmäismäärää. Sääntelyn vaikutusta asuntorakentamiseen on kuitenkin seurattava tarkoin ja varmistettava, ettei kasvukeskusten asuntorakentaminen supistu sääntelyn vuoksi. Vaikka taloyhtiölainojen määrän kasvulla on ollut myös negatiivisia vaikutuksia, on niiden avulla kuitenkin onnistuttu lisäämään asuntotarjontaa. Näkemyksemme mukaan Finanssivalvonnalle tulisi antaa mahdollisuus joustaa taloyhtiölainojen enimmäismäärästä rakennusalan suhdannetilanteesta riippuen.

Lakiesityksessä ehdotetaan asuntoluottoihin 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuaikaa. Tämä koskisi sekä yksityishenkilöitä että taloyhtiölainoja. Suomen Vuokranantajat tukee esitystä ja katsoo, ettei esitys heikennä kotitalouksien lainansaantimahdollisuuksia nykyisestä. On hyvä, että pankeille jätetään harkinnan mukaan 10 prosentin poikkeamismahdollisuus. Tämä tuo tarvittavaa joustoa etenkin niille alueille, joissa asunnot ovat kalliita, mutta asunnon arvonnousu on todennäköistä.

Tuemme myös hallituksen esitystä lyhennysvapaiden rajaamisesta, mutta katsomme, että Finanssivalvonnan luvalla tapahtuvaa joustoa tulisi harkita myös lyhennysvapaisiin. Talon valmistumisvaiheessa lyhyt lyhennysvapaa palvelisi ennen kaikkea rakennusyhtiötä



9.3.2022

tilanteessa, jossa kaikkia kohteita ei ole saatu myytyä. Samoin se helpottaisi niitä omistusasujia, joilla edellinen asunto voi olla myymättä ja muutosta syntyy kustannuksia.

Suomen Vuokranantajat pitää tärkeänä, että lakiluonnoksessa ehdotettujen keinojen lisäksi uudiskohteen ostajalle turvataan selkeä ja määrämuotoinen tiedonsaanti taloyhtiölainasta. Markkinatiedon läpinäkyvyyttä on parannettava ja asuntoilmoituksiin saatava selkeät ja vertailukelpoiset hintatiedot. Kuluttajan oikeuksien näkökulmasta on tärkeää, että asunnon kokonaishinta ilmoitetaan ymmärrettävästi, ja ilmoituksesta selviää, millaiset kulut taloyhtiölainasta tai tontin vuokrasta muodostuu vastikemaksuun. Markkinatiedon selkeyttäminen vähentää osaltaan ylivelkaantumisen riskiä.

### **Ehdotetut toimet riittäviä kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi**

Suomen Vuokranantajat katsoo, että HE-luonnoksessa esitetyt toimet ovat riittäviä kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi. Suomen Vuokranantajat pitää tärkeänä, että esityksessä ei ole mukana tulossidonnaista velkakattoa. Tämä olisi heikentänyt etenkin ensiasunnon ostajien asemaa alueilla, joilla asuntojen hintataso on korkea.

HE-luonnoksessa todetaan, että taloyhtiölainojen velkavivun rajoittaminen voisi vähentää ilman luottoriskiarviota tapahtuvaa velkarahoitteista asuntosijoittamista sekä siihen liittyviä häiriöriskejä. Suomen Vuokranantajien mielestä taloyhtiölainoihin kohdistuvat rajoitteet ovat tältä osin perusteluja, eikä muita asuntosijoittajiin kohdistuvia sääntelytoimia tarvita. Onkin positiivista, että hallitus ei ole lähtenyt edistämään yksityisiin vuokranantajiin kohdistuvaa taloyhtiölainojen verovähennysoikeuden poistoa. Suomen Vuokranantajat katsoo, että samanaikaisesti ei syytä toteuttaa useita erilaisia sääntelytoimia, vaan on tärkeää seurata, miten nyt esitetyt makrovakaustoimet vaikuttavat asuntomarkkinaan.

Viime vuosina tarjonta on lisääntynyt vuokramarkkinoilla merkittävästi. Yksityiset asuntosijoittajat ovat osaltaan vastanneet siitä, että vuokra-asuntoja on tarjolla enemmän, kuin vuosiin. Tämä on johtanut vuokrien laskuun jopa pääkaupunkiseudulla. Veronkiristyksen kohdistaminen yksityisiin asuntosijoittajiin voisi hidastaa asuntorakentamista etenkin nyt, kun taloyhtiölainojen sääntely muutenkin kiristyy. Asuntorakentamisen väheneminen nostaisi asumisen hintaa, haittaisi työvoiman liikkumista ja hidastaisi talouskasvua. Taloyhtiölainojen verovähennysoikeuden poisto aiheuttaisi myös markkinan keskittymistä. Noin kolmannes suomalaisista vuokratodeista on pienten yksityisten vuokranantajien tarjoamia. Veromuutos osuisi vain pieniin vuokranantajiin ja keskittäisi vuokramarkkinaa voimakkaammin suurten pörssiyritysten, rahastojen ja ulkomaisten toimijoiden käsiin.

Hanna Isbom  
Yhteiskuntasuhdepäällikkö  
Suomen Vuokranantajat ry  
050 413 8299  
hanna.isbom@vuokranantajat.fi