

Valtiovarainministeriölle

## Lausunto - Valtiovarainministeriön työryhmän selvitys keinoista ehkäistä kotitalouksien liiallista velkaantumista (diaarinumero VM119:00/2018, VM:n julkaisu 2019:56)

Nordea pitää kotitalouksien ylivelkaantumisen hillitsemistä tärkeänä koko suomalaisen yhteiskunnan ja kansantalouden kannalta. Olemme omassa työssämme kiinnittäneet paljon huomiota vastuulliseen luotonantoon ja toimineet aktiivisesti esimerkiksi nuorten taloustaitojen parantamiseksi sekä osallistuneet yhteiskunnalliseen keskusteluun uusien velkaantumista hillitsevien keinojen osalta.

Vaikka valtaosa kotitalouksien velasta on asuntolainaa, viime vuosina erityistä huolta ylivelkaantumisen osalta ovat kuitenkin asuntolainojen sijaan aiheuttaneet pikavippien ja taloyhtiölainojen määrien nopea kasvu. Yhtiölainojen osuus kotitalouksen kokonaisvelasta on kasvanut viidessä vuodessa viidestä prosentista 11 prosenttiin. Nordea pitääkin hyvänä asiana sitä, että mietintö sisältää välineitä, jotka kohdentuvat myös muihin luotonantajiin kuin luottolaitoksiin, jolloin vastuulliset luotonmyöntökäytännöt ulottuisivat myös kuluttajaluottoja tarjoaviin yrityksiin.

Sääntelyn tehokkuuden kannalta olisi tärkeää varmistua siitä, että kaikki kuluttaja- ja muita luottoja tarjoavat luotonantajat noudattavat voimassa olevaa sekä mahdollista uutta sääntelyä. Nordea kannattaa kaikkien kuluttajaluottoja myöntävien sekä pienlainayhtiöiden saattamista Finanssivalvonnan valvottaviksi. Lisäksi taloyhtiölainoihin kohdistuvia ehdotuksia on kannatettavaa tarkastella jatkovalmistelussa.

Työryhmän työn paino on keskittynyt vahvasti asuntorahoitukseen. Nordea katsoo, että asuntomarkkinoiden tilanne on vakaa. Perinteisten asuntolainojen määrä on kasvanut viime vuosina maltillisesti, keskimäärin noin 2 prosenttia vuodessa. Samaan aikaan kotitalouksien käytettävissä olevat tulot ovat kasvaneet asuntolainakannan kanssa viime vuosina suunnilleen samaa tahtia. Saatavuudella ja joustavuudella on vaikutusta työvoiman liikkuvuuteen, asuntojen hintoihin sekä kotitalouksien väliseen tasa-arvoon. On siis tärkeää, että sääntelymuutos toteutetaan neutraalilla tavalla, jolloin jousto turvataan jatkossakin.

### Keskeiset asiakohdat

Nordea tukee mietinnössä mainittua näkemystä siitä, että uuden sääntelyn tulisi täyttää tavoitteensa, eikä aiheutta merkittäviä ennakoimattomia ja epätarkoituksenmukaisia

sivuvaikutuksia rahoituksen välitykseen tai talouteen. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi tulisi mielestämme huomioida seuraavat keskeiset asiat:

1. Neutraliteetti. Ylivelkaantumisen hillitsemiseksi käytettävien välineiden tulee johtaa neutraaliin lopputulemaan luotonannon osalta. Jatkotyössä tulisikin keskittyä ratkaisujen löytämiseksi keskeisiin ongelma-kohtiin, eli pikavippeihin ja taloyhtiölainoihin aiheuttamatta epätarkoituksenmukaisia vaikutuksia asuntorahoitukseen.
2. Kokonaisvaikutusarviointi. Ehdotettujen muutosten ja välineiden vaikutukset tulisi ymmärtää. Ehdotus sisältää monta yhtäaikaista muutosta ja niiden yhteisvaikutus tulee selvittää ensin. Vaikutusarvioinnissa tulisi huomioida myös muut luottotuotteet kuin asuntolainat, koska kotitaloudet tarvitsevat jatkossakin luottoja muihin tarpeisiinsa tuomaan taloudellista joustoa arkeen.
3. Positiivinen luottotietorekisteri. Enimmäisvelkasuhde (DTI) tulee ottaa käyttöön aikaisintaan, kun positiivinen luottotietorekisteri on luotonantajien käytettävissä. Välineenä DTI voi toimia vasta, kun luotonantajilla on tarpeelliset, kattavat ja ajantasaiset tiedot luotonhakijan veloista.

Nordea keskittyy lausunnossaan keskeisimpiin sisältökohtiin. Mahdollinen yksityiskohtainen kommentointi lainsäädännön pykäläehdotuksiin tehdään, kun tiedämme, mitkä toimenpiteistä etenevät lakiesityksiksi ja tulevat lausuntokierrokselle.

## 1. Neutraliteetti

Työryhmän mietinnössä ehdotetaan bruttotuloihin sidotun DTI:n käyttöönottoa. DTI:n laskennassa otettaisiin huomioon luotonhakijan kaikki velat, ml. osuudet asuntoyhteisöjen veloista.

Työryhmä on esityksessään tavoitellut vaikutuksiltaan neutraalia mitoitusta (s. 99): *”Enimmäisvelkasuhteen (DTI) mitoituksen tavoitteena tulisi olla neutraali mitoitus, joka ei merkittävästi rajoita lainanantoa, mutta ei myöskään salli merkittävästi nykyistä suurempia velkasuhteita”*. Esitys on kuitenkin työryhmän oman perustelun mukaan lievästi kiristävä (s. 101). Työryhmän taulukoiden perusteella (s. 99-100, taulukot 4 ja 5) neutraali mitoitus saavutetaan, kun raja on 500%:ssa 15%:n poikkeusosuudella.

Suomen asuntojen hintakehityksen polarisoituessa kasvukeskuksiin, tulee DTI:n kiristävä vaikutus kohdistumaan ensisijaisesti pääkaupunkiseutuun ja suurimpiin kasvukeskuksiin, joihin työn perässä muuttamisenkin paine kohdistuu. Myös työryhmä toteaa saman lausunnossaan (s. 102).

Työvoiman liikkuvuuden kannalta on tärkeää varmistaa omistusasuntojen ja niiden rahoituksen saatavuus alueilla, joihin muuttopaine kohdistuu. Erityisesti tulisi huomioida asunnonvaihtajat tilanteissa, joissa muutetaan työn perässä pääkaupunkiseudulle tai muihin kasvukeskuksiin. Työn perässä muuttamiseen kannustaminen tukee itsessään velkakaton asettamista hieman korkeammalle kuin työryhmän mietinnössä on esitetty.



Nordea katsoo, että DTI-katon käyttöönottoa tulee vielä harkita ja mikä se toteutuu, katon mitoitus on tärkeää pitää neutraalina. Lisäksi mitoituksessa olisi huomioitava alueelliset erot esimerkiksi kasvukeskusten osalta. Nordea ehdottaa, että DTI-raja korotetaan 500%:iin (tai ajantasaisimman tilastotiedon valossa olevaan rajaan, jossa katto pysyy neutraalina). Tällä tavalla epätarkoituksenmukaiset sivuvaikutukset minimoidaan. Korotetulla DTI-rajalla mahdollistetaan myös kotitalouksien tarvitsemien muiden luottojen kuin asuntolainojen huomioiminen laskennassa.

## 2. Kokonaisvaikutusarviointi

Esitetyt välineet liiallisen velkaantumisen estämiseksi ovat keskenään erilaisia. Epäselvää on mitkä ehdotettujen toimenpiteiden kokonaisvaikutukset ja kustannukset olisivat kotitalouksien ja kansantalouden kannalta. Velkaantumisen riskejä arvioitaessa olisi velkojen ohella otettava huomioon myös kotitalouksien rahoitus- ja muun varallisuuden määrä. Nyt tarkastelua ei ole vielä tehty.

Kokonaisvaikutusarviota tehtäessä on ehdotettujen välineiden lisäksi otettava huomioon jo voimassaolevat välineet, kuten enimmäisluototussuhde. Uusi väline ylivelkaantumisen hillitsemiseksi on hiljattain voimaan astunut kuluttajaluottoja koskeva korko- ja kulukatto, jonka vaikutukset kuluttajaluottojen luotonantoon ovat nähtävissä vasta jonkin ajan kuluttua.

Tällä hetkellä luotonantajien tulee luotonannossa huomioida enimmäisluototussuhteen lisäksi pääomavaatimukset ja luottokelpoisuuden arviointiin liittyvät vaatimukset. Tämän sääntelyn lisäksi työryhmä ehdottaa nyt useita samanaikaisesti käyttöönotettavia välineitä. Kokonaisarviointiin tulisi kattaa sekä olemassa olevat että mahdolliset uudet välineet, tavoitteenaan antaa mahdollisimman hyvä käsitys siitä, mikä on kaikkien välineiden kokonaisvaikutus luotonantoon, kotitalouksiin ja koko kansantalouteen.

Yksi työryhmän ehdottamista välineistä on rajoite asuntolainojen 25 vuoden enimmäistakaisinmaksuaikaan. Nordea katsoo, että takaisinmaksuaikaa koskeva rajoitus ehdotetussa muodossa ei tosiasiassa hillitsisi ylivelkaantumista. Päinvastoin maksuaikojen joustoilla voidaan ja tulee voida taata kotitalouksille likvidin käyttöpääoman riittävyys esimerkiksi taloudellisesti vaikeissa tilanteissa kuten sosiaalisen suoritusesteen sattuessa. Asuntolainojen maksuohjelman muutokset tulisi myös jatkossa mahdollistaa, vaikka enimmäistakaisinmaksuaika olisi ylittynyt. Joustavat luottoajat mahdollistavat myös jatkuvan säästämisen muihinkin varallisuuseriin kuin omaan asuntoon. Siksi enimmäistakaisinmaksuajan tulisi olla pidempi rajaukseltaan kuin nyt ehdotettu 25 vuotta.

Lisäksi mikäli asuntolainojen pituutta rajoitetaan, on mahdollista, että markkinat kehittävät muita muotoja, jotka vesittävät sääntelyn tehoa. Tällainen voisi olla esimerkiksi lainanmaksun viimeistä erää painottava luotto tai lainanmaksuajan korvaaminen muilla luotoilla.

## 3. Positiivinen luottotietorekisteri

Työryhmän mietinnössä todetaan toistuvasti positiivisen luottotietorekisterin tarpeellisuus DTI:tä laskettaessa. Kun luotonantajilla on tarpeelliset, kattavat ja ajantasaiset tiedot luotonhakijan veloista, ylivelkaantumista voidaan todennäköisesti nykyistä paremmin ehkäistä. Koska DTI:n laskennassa otettaisiin kaikki luotot huomioon, Nordea katsoo, että DTI tulisi ottaa käyttöön aikaisintaan silloin, kun positiivinen luottotietorekisteri on käytössä. Luotonantajille on tällöin lisäksi luotava edellytykset käyttää kansallisen tulorekisterin tietoja luottopäätöksissään. Tämä mahdollistaisi sen, että luotonantajalla on käytössään luotonhakijan ajantasaiset tiedot sekä velkojen että ansiotulojen osalta.

Nordea on yhteistyössä Finanssialan kanssa tuonut jo aiemmin esille vahvan tukensa kattavan ja kansallisen positiivisen luottotietorekisterin perustamiseksi.

## Lopuksi

Nordea katsoo, että työryhmän tavoite hillitä suomalaisten ylivelkaantumista on tärkeä. Muutoksen tulisi kuitenkin olla vaikutuksiltaan neutraali ei-toivottujen vaikutusten minimoiseksi. Tämän saavuttamiseksi Nordea ehdottaa, että enimmäisvelkasuhde olisi 500 % suhteessa kotitalouden bruttotuloihin ja luotonantajan poikkeusmahdollisuus olisi 15 %. DTI tulisi ottaa käyttöön aikaisintaan, kun positiivinen luottotietorekisteri on käytössä. Lisäksi asuntolainan enimmäistakaisinmaksuaikaan suunniteltuja rajoituksia tulisi tarkastella uudelleen. Jatkovalmistelussa huomio tulisi kiinnittää ylivelkaantumisen keskeisiin ongelmakohtiin, eli pikavippien ja taloyhtiölainojen hillitsemiseen.

Sääntely tulee laatia tavalla, joka on kaikille luotonantajille selkeä, jolloin myös soveltaminen on yhdenmukaista ja välineiden tavoitteet saavutetaan paremmin. Tärkeää olisi myös varmistua siitä, että samat vastuullista luotonantoa koskevat säännökset ja valvonta koskevat kaikkia kuluttajille luottoja myöntäviä tahoja. Jatkovalmistelussa tulisi riittävän yksityiskohtaisesti tehdä vaikutusarviot ehdotetuista välineistä.

Nordea yhtyy myös Finanssiala ry:n lausuntoon työryhmän esityksestä. Olemme miellämme käytettävissänne asian jatkovalmistelun ja vaikutusarvioinnin edetessä.

Helsingissä 27. marraskuuta 2019

Kunnioitavasti

Nordea Bank Oyj



Sara Mella

Johtaja

Henkilöasiakasliiketoiminta



Jani Eloranta

Varajohtaja

Henkilöasiakasliiketoiminta