

Asia: VN/10675/2019

Lausuntopyyntö eräitä makrovakauden valvontavälineitä koskevasta luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Lausunnonantajan lausunto

Yleiset huomiot esityksestä ja ehdotetusta aikataulusta

Suomen Hypoteekkiyhdistys ja sen tytäryhtiö Suomen Asuntohypopankki Oy pitävät ehdotettua kokonaisuuttta oikeansuuntaisena ja tarpeellisena. Kokonaisuus tulisi saattaa voimaan ilman viivyttelyä, mutta harkiten.

Toimenpiteistä päätettäessä tulee huomioida se, että kotitalouksien sijoitusasuntolainavastuut (omat lainat, sijoitusyhtiölainat, asunto-osakeyhtiölainavastuut) ovat asuntorahoituksen yksi nopeimmin kasvava verraten uusi osa-alue. Vastuut ovat kasvaneet reilussa 10 vuodessa arviolta 11-12 mrd. euron tasolle. Suomi eroaa tässä suhteessa selvästi muista Pohjoismaista ja kehitys voi johtaa siihen, että Suomi ajautuu kansainvälisillä katettujen joukkolainojen markkinoilla heikompaan asemaan kuin muut Pohjoismaat, jollei asuntovelkaantumisen ole kaikilta osa-alueiltaan hallittua ja asuntovelkaantumista koskevat tilastotiedot riittävällä tavalla eriteltyä ja kaikkien markkinatoimijoiden käytettävissä ajantasaisesti.

Esitämme, että kokonaisuudesta pois jätetty velkakatto otetaan takaisin mukaan esitettyyn kokonaisuuteen ja jaetaan aiemmin esittämällämme tavalla kolmeen tasoon. Ensiasunnonostajille 500%, asunnonvaihtajille 450% ja asuntosijoittajille 400% velkakatto. Lisäksi esitämme, ettei näin määriteltä velkakatto otettaisi käyttöön ennen kuin positiivinen luottorekisteri on toiminnassa kattavasti, luotonantajat voivat käyttää kansallisen tulorekisterin tietoja ja ASP-järjestelmää on kehitetty niin, että se parantaa ensiasunnon ostajien asemaa pääkaupunkiseudun ja Tampereen asunto- ja asuntolainamarkkinoilla.

Tämän lisäksi haluamme korostaa, että ehdotettu asuntolainojen enimmäispituuden sääntely, ehdotettu asuntoyhteisölainojen 60% katto ja ehdotettu asuntoyhteisölainojen lyhennysvapaiden rajoittaminen ovat kannatettavia vakautta ja kv-rahamarkkinoiden luottamusta lisääviä toimia.

Ehdotukset eivät vaikeuta asuntotuotantoa, korjausrakentamista ja asuntomarkkinoiden toimintaa varsinkaan maan suurimmissa kasvukeskuksissa. Asuntoyhteisölainojen lyhennysvapaita tarvitaan vain uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen ajaksi. Ei enää rakentamisvaiheen päätyttyä.

1. Laki luottolaitostoinnasta annetun lain muuttamisesta

Viittaamme esitystä koskeviin yleisiin huomioihin.

2. Laki Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta

Ei kommenttia.

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

Ei kommenttia.

4. Laki eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä

Ei kommenttia.

5. Laki rahapesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetun lain muuttamisesta

Ei kommenttia.

6. Laki kuluttajansuojalain muuttamisesta

Viittaamme esitystä koskeviin yleisiin huomioihin. Lisäksi haluamme erikseen korostaa, että enimmäistakaisinmaksuaika vahvistaa vakautta ja kv-rahamarkkinoiden luottamusta suomalaisen asuntolainajärjestelmän jälleenrahoitusriskien hallintaan. Tämä on erityisen tärkeää sen vuoksi, että suomalaisten pankkien taseissa on merkittävä määrä asuntolainavastuita, joista muodostettujen katettujen joukkolainapoolien kannattavuus itsessään ilman pankin sisäistä ristisubventiota on varsin alhainen. Tämä suomalaisen finanssialan markkinatapa (=asuntolaina sisäänheittotuotteena+fixattu marginaali laina-ajan loppuun) yhdessä Suomen ja suomalaisen finanssialan erittäin suuren kv-rahamarkkinariippuvuuden kera on merkittävä systeemisen riskin lähde. Riski, jota ei pidä aliarvioida varsinkaan kohoavan periferisen maariskin rinnalla.

Pauna Ari
Suomen Hypoteekkiyhdistys