

9.3.2022

Lausuntopyyntö eräitä makrovakauden valvontavälineistä koskevasta luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Lausunnonantajan lausunto

1. Yhtiölaina tulee säilyttää 70%:ssa
2. Lyhennysvapaan tulee olla minimissään 2v.
3. Enimmäistakaisinmaksuaika 30v. (Jousto 10%) on kannatettava.
4. Positiivinen luottorekisteri pitäisi perustaa, jotta lainapäätökset tehdään oikealla tiedolla.
 - a. Ei rajattua enimmäisvelkasuhdetta.

Lapti pitää tärkeänä muuttaa lakiesitystä huomioimaan paremmin asuntomarkkinoiden toimivuus.

1. Asuntoyhteisörajoitteet – yhtiölainan rajaaminen 60%:iin

Taloyhtiölainojen enimmäisluotto-osuuden rajaamista 60 prosenttiin ei tule tehdä. Yhtiölainoissa tulee säilyttää 70% mahdollisuus.

Lapti on huolissaan asuntomarkkinoiden toimivuudesta ja kuluttajien asunnonvaihtokynnyksen kasvamisesta.

- Pankit sääntelevät jo nykyisellään taloyhtiölainojen määrää 0-70% välillä, ottaen huomioon taloyhtiön sijainnin ja omistajapohjan.
- Taloyhtiölainojen asumisaikainen korkotaso on kilpailukykyinen mihin tahansa muuhun rahoitukseen verrattuna, niin myös henkilökohtaisiin asuntoluottoihin. Näkemysemme on, että mikäli yhtiölainan enimmäismäärää rajoitettaisiin esimerkiksi 60 %:iin, johtaisi se tilanteeseen, jossa asunnonostaja joutuisi yhä useammin neuvottelemaan muuta rahoitusta taloyhtiölainan lisäksi saadakseen asunnon oston rahoitettua. Nämä ”lisälainat” ovat korkotasoltaan todennäköisesti epäedullisia asunnonostajalle. Lisäksi näemme, että päällekkäiset lainat ovat omiaan aiheuttamaan ongelmia asunnonostajan lainanhoidolle verrattuna tilanteeseen, missä asunnon rahoitus muodostuisi pääasiassa pitkäaikaisesta ja korkotasoltaan edullisesta ja vakaasta taloyhtiölainasta. Yksi laina on parempi kuin monta päällekkäistä lainaa, niin lainanhoidon näkökulmasta kuin myös hinnallisesti.
- Perusteluissa taloyhtiölaina nimetään vakuudettomaksi luotoksi osakkeenomistajalle. Väite ei pidä paikkansa siitä syystä, että kohdeasunto on taloyhtiölainan vakuutena. Mikäli taloyhtiön osakas ei huolehdi asuntonsa lainaosuuteen liittyviä lainavelvoitteita (rahoitusvastikkeet), on taloyhtiöllä asunto-osakeyhtiölain nojalla mahdollisuus ottaa asunto hallintaansa huolehtiakseen, että kyseisen asunnon veloitteet taloyhtiötä, ja sitä kautta taloyhtiötä rahoittanutta pankkia kohtaan tulee täytetyiksi. Toisin sanoen, mikäli taloyhtiön osakas ei huolehdi lainaosuuteensa liittyvää velvoitetta, menettää hän hallinnan asuntoonsa. Näin ollen emme näe olennaista eroa vakuusmielessä taloyhtiölainan ja ns. tavallisen asuntolainan välillä.

Yksityisten vuokranantajien merkitys asuntotarjontaan

- Yksityisten vuokranantajien osuus suomalaisessa asuntomarkkinassa on merkityksellinen monipuolisen asuntotarjonnan ja markkinoiden toimivuuden kannalta, joten yksityisten vuokranantajien merkitystä ei pidä väheksyä tai asettaa heitä eriarvoiseen asemaan asuntoluototuksessa. Voi päinvastoin kysyä, olisiko suomalaisen yksityisvarallisuuden lisäämisen

kannusteet syytä säilyttää, jotta juuri tuota velkaantumisen puskuria voitaisiin kasvattaa. Myös kansainvälinen vertailututkimus tukee tällaista päätelmää Suomen kohdalla.

- Yksityisten vuokranantajien varsin iso osa koostuu paikallisista toimijoista. Heidän osuutensa sijainniltaan ja vuokrattavuudeltaan kiinnostavissa hankkeissa on tyypillisesti luokkaa 5-20% asuntokannasta. Heidän sijoitusosuutensa on toki tärkeä hankkeiden käyntiinsaattamisessa, mutta em. monipuolinen asuntotarjonta samassa taloyhtiössä on äärimmäisen tärkeää asukasjakautumassa. Sillä on todellista vaikuttavuutta paikkakunnan ja alueen vetovoimaan sekä ennenkaikkea se on kilpailuetu silloin, kun ihmisiä kannustetaan siirtymään tarjottavan työn perässä uudelle paikkakunnalle.
- Mikäli investritoiminta siirtyisi kokonaisten vuokrataloyhtiöiden lisäämiseen, yksipuolistuu asuntotarjonta markkinoilla ja nostaa varmasti vuokratasoa pidemmällä aikavälillä. Vaarana on myös, että tällainen suuntaus vaikuttaa suoraan alueiden vetovoimaan ja pahimmillaan eriarvoistumiseen. On myös hyvä ymmärtää, että kaikkien investorien tuotot eivät kartuta eläkevarallisuutta, vaan tuotot saattavat kartuttaa hyvinkin lyhytaikaisen tai suomalaisen verotuksen ulkopuolelle jäävän investorin varallisuutta.

Rahoituksen vaikeutuminen

- Lakiesityksen perusteluissa arvioidaan pienten rakennusyhtiöiden kyvykkyyttä sopeutua rajoitteeseen turvautumalla rakennusaikaisen lainan lisäksi muuhun rahoitukseen tai edellyttämällä nykytilaa suurempaa määrää ennakkovaruuksia. Yhtiölainan rajoitus 60%:iin tulee heikentämään suoraan näiden rakennusyhtiöiden mahdollisuutta tuoda uusia asuntokohteita markkinoille. Suurimmalla osalla rakennusyhtiöillä on todellisuudessa tarjolla vain vähän rahoitusvaihtoehtoja. Realistiset vaihtoehdot ovat rahoituslaitoksen laina tai omistajien pääomanehtoinen sijoitus. Omanpääomanehtoinen sijoitus on tyypillisesti kalliimpi rahoitusmuoto, joten rahoituksen hinta siirtyy väistämättä asuntojen hintoihin.
- Lakiesityksen perusteluissa mainittu ennakkovaruuksien määrän nostaminen rahoitustarpeen kasvun myötä on sekä virheelliselle olettamalle luotu perustelu. Taloyhtiölainan nostamiseen tarvitaan nykyiselläänkin yleensä vähintään 50% ennakkovarausaste. Varausasteen nostaminen nykyisestä on haasteellista. Tyypillisesti kodin vaihtajat etsivät uutta kotia vain muutamia kuukausia ennen asunnon vaihdon ajankohtaisuutta (työn perässä muuttamisen, perhetilanteen muutoksen, yms. johdosta). Suurimalla osalla kotitalouksia on ennen aikaista sitoutua varaamaan asuntoa 1,5-2 vuotta ennen muuttopäivää. Perusteluissa ei oteta huomioon myöskään kotitalouksien suurempaa rahoitustarvetta, joka väliaikaisesti kodinvaihtamisen yhteydessä syntyy. Uuden kodin myyntihinnan maksut tapahtuisivat entistä suuremmalta osin jo rakentamisen aikana, jolloin kahden asunnon lainakulut juoksevat pahimmillaan yhtä aikaa ja se on jo yksinään heikentämässä halukkuutta varata asuntoa ennen kuin muutto uutteen on mahdollinen.

2. Asuntoyhteisörajoitteet – lyhennysvapaan poistaminen

Lapti suhtautuu kielteisesti lyhennysvapaan kokonaan poistamiseen. Lyhennysvapaalle on tarve joustavien ja toimivien asuntomarkkinoiden kannalta. Lyhennysvapaan poistamisen sijaan, tuleekin kehittää lakiesitystä siten, että lyhennysvapaa on edelleen mahdollinen kahden-kolmen vuoden ajan.

- Lyhennysvapaa helpottaa työperäistä muuttoa. Erityisesti edullisemmilta seuduilta kasvukeskukseen muuttaessa asuntoluoton määrä kasvaa. Asunto riittää vain uuden asuntolainan vakuudeksi, mutta ei enää muuttokustannusten kattamiseen. Lyhennysvapaa auttaa näiden muuttokulujen hallinnassa.
- Taloyhtiöt aloittavat rahoitusvastikkeen keräämisen 6-12kk ennen varsinaisen lyhennyksen aloittamista. Lyhennysvapaan poisto aiheuttaisi tilanteen, jossa taloyhtiön olisi kerättävä jo rakentamisen aikana rahoitusvastiketta. Rahoitusvastikkeen kerääminen ei ole kuitenkaan mahdollista, ennen taloyhtiön valmistumista ja omistusoikeuden siirtymistä.

- Muutos vaikeuttaa uusien valmiiden myymättömien asuntojen myyntiä. Lyhennysvapaiden poisto aiheuttaa tilanteen, jossa valmiiden myymättömien asuntojen myyntihinta ja velkaosuus muuttuvat kuukausittain.
- Lyhennysvapaan poiston myötä aiheutuisi rakennusyhtiöille kasvava rahoitustarve myymättömien asuntojen rahoitusvastikkeiden myötä. Tämä on omiaan heikentämään kyvykkyyttä aloittaa markkinoiden tarvitsemia uusia asuntokohteita.
- Lakiesityksen perusteluissa arvioidaan lyhennysvapaiden poiston auttavan kotitalouksia arvioimaan paremmin todelliset lainanhoitokulut. Pidämme lyhennysvapaan poistoa ylimitoitettuna toimenpiteenä asian korjaamiseksi. Rakennuttaja täytyy muilla konstein velvoittaa kertomaan asiakkaalle markkinointiaineistossa lainahoito ja asumiskulut – lyhennysvapaan aikana ja lyhennysvapaan loputtua.
- Lakiesityksen perusteluissa arvioidaan lyhennysvapaiden poiston vaikuttavan sijoittajakysyntään. Arvio on oikea, mutta johtopäätös on väärä. Nykyiselläänkin rahoituslaitokset rajaavat ns. ammattimaisille sijoittajille myytävien asuntojen määrää. Uusista taloyhtiöistä sijoitusasuntoja ostavat yleisimmin tavalliset suomalaiset perheet, jotka haluavat kasvattaa omaa varallisuutta pitkällä aikajänteellä. Ostajia eivät niinkään ole perusteluissa esiin nousevat, muutaman vuoden asuntoa pitävät, hinnannousuun nojaavat sijoittajat.
- Lyhennysvapaan aikana tyypillinen yksityinen vuokranantaja kerää puskuria tulevia vuosia varten, esimerkiksi asunnosta koituvien yllättävien menojen varalle. Mikäli lyhennysvapaa poistuu, jää tämä puskurin kerääminen tekemättä.

3. Asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuaika

Ehdotuksen mukainen 30 vuoden enimmäisraja yhdistettynä 10% poikkeusmahdollisuuteen on toimiva mekanismi rajoittamaan kotitalouksien ylivelkaantumista. 30 vuoden enimmäisraja saattaa joissakin tapauksissa olla liian lyhyt. Erityisesti kasvukeskuksissa se voi haitata halutunlaisen asunnon hankintaa, mutta ei näkemyksemme mukaan vaikuta suurelta osin asuntomarkkinoiden toimivuuteen ja kuluttajien mahdollisuuteen hankkia omaa kotia.

4. Positiivinen luottorekisteri estämään ylivelkaantumista

Kotitalouksien velkaantumisen estämiseksi tulisi perustaa positiivinen luottorekisteri. Asuntoluotot ovat luotoista vähiten riskipitoisia luottoja jo yksin vakuusarvon säilymisen vuoksi. Velkaantumista tulisi hillitä ensisijaisesti kulutusluottojen osalta. Positiivinen luottorekisteri mahdollistaisi näiden luottojen myöntämisen selkeämmin oikean tiedon pohjalta. Enimmäisvelkasuhdetta ei kuitenkaan tule ottaa käyttöön kategorisoimaan liiaksi luotonhakijoita, vaan harkinta tulee jättää rahoituslaitokselle, ottaen huomioon tulotason lisäksi vakuudet. Enimmäisvelkasuhde ei ottaisi tarpeeksi huomioon asuntoluottojen osalta alueellista vakuusarvoa.

Jorma Koskelo
Rakennusliike Lapti Oy