

Asia: VN/13727/2025

Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

Lausunnonantajan lausunto

1. Huomionne enimmäisluototussuhdetta koskevasta ehdotuksesta

Esitetyt toimenpiteet ovat osa hallituksen puoliväliriihessä linjattuja tekemiä poliittisia linjauksia, joiden tavoitteena on talouskasvun edistäminen, oletettavasti asuntomarkkinoita ja rakentamista vauhdittamalla. Rakentamiseen ja asuntomarkkinoiden toimintaan vaikuttaa makrovakauspolitiikan ohella useita muita tekijöitä. Esitysluonnoksessa ehdotetaan muutettavaksi hyvin uutta, vasta vuonna 2024 voimaan tullutta lainsäädäntöä. Esityksen perusteluiden perusteella on epäselvää, mitkä ovat olleet ne tosialliset epätoivottavat vaikutukset, joita nimenomaisesti nyt muutettavaksi esitettävällä sääntelyllä on ollut.

Kohdassa 2.3.1. todetaan, että "...[n]ykytilanteessa voimassa oleva 90 prosentin perustaso voi aiheuttaa haasteita erityisesti asunnonvaihtotilanteissa" kertomatta mistä se johtuu. Olisi hyvä tarkentaa, mihin "nykytilanteella" viitataan, ja miksi se tekee vaatimuksesta haasteellisen ja miksi arvio perustasosta on muuttunut "lievästä" haasteelliseksi. Lisäksi olisi tärkeää kuvata kuinka isosta ongelmasta on kyse, eli kuinka monella asuntolaina-asiakkaalla katto on tullut vastaan niin, että asunto on jäänyt ostamatta. Lisäksi olisi perusteltua täsmentää, miten tämä on vaikuttanut työn perässä tapahtuviin muuttoihin.

Vaikutusarviossa olisi syytä huomioida, että enimmäisluototussuhteen nosto tarkoittaa pääsääntöisesti sitä, että lisävakuuksien käyttö kasvaa, koska ostettavan asunnon vakuusarvo on pankkien laskelmissa suhdetta alhaisempi (70-75 prosenttia). Olisi hyvä avata mitä takausten tai lähipiirien panttausten lisäkäyttö voisi mahdollisesti tarkoittaa yksilön ja yhteiskunnan kannalta. Luonnoksessa viitataan kotitalouksien mahdollisuuden lisätä säästämistä ja sijoittamista, RVV:n käsityksen mukaan vaikuttaisi kuitenkin, että kannustin säästämiseen ja sijoittamiseen vähenee nostamalla enimmäisluototussuhdetta.

Luonnoksen kohdassa 4.2.2. ”Vaikutukset kokonaistalouteen ja valvontaan” todetaan, että esitys lisäisi Finanssivalvonnan johtokunnan harkintavaltaa ja mahdollisuuksia tukea tarvittaessa asuntomarkkinoita. RVV:n käsityksen mukaan makrovakausero- ja valvontatarkoituksena ei ole asuntomarkkinoiden tukeminen. Vaikka eräät makrovakausero- ja valvontatarkoituksena, kuten enimmäislaitotussuhteen rajoittaminen, ovat tarkoitettu käytettäväksi osaltaan sellaisissa suhdannetilanteissa huomioiden, ei näiden valtuuksien soveltamisen tarkoituksena ole pyrkiä edistämään suhdannemuutoksia asuntomarkkinoita vauhdittamalla. Makrovakausero- ja valvontatarkoituksena- ja politiikka eroaa tältä osin esimerkiksi keskuspankin harjoittamasta rahapolitiikasta. Tämä viittaus tulisi poistaa hallituksen esityksestä virheellisenä.

2. Huomionne asuntolainojen enimmäispituutta koskevasta ehdotuksesta

Esitetyt toimenpiteet ovat osa hallituksen puoliväliriihessä linjattuja tekemiä poliittisia linjauksia, joiden tavoitteena on talouskasvun edistäminen, oletettavasti asuntomarkkinoita ja rakentamista vauhdittamalla. Rakentamiseen ja asuntomarkkinoiden toimintaan vaikuttaa makrovakausero- ja valvontapolitiikan ohella useita muita tekijöitä. Esitysluonnoksessa ehdotetaan muutettavaksi hyvin uutta, vasta vuonna 2024 voimaan tullutta lainsäädäntöä. Esityksen perusteluiden perusteella on epäselvää, mitkä ovat olleet ne tosialliset epätoivottavat vaikutukset, joita nimenomaisesti nyt muutettavaksi esitettävällä sääntelyllä on ollut.

Kohdassa 2.3.2 todetaan, että ”enimmäistakaisinmaksuaika jossain määrin kotitalouksien mahdollisuuksia vaikuttaa asuntorahoituksensa määrään ja siitä aiheutuviin kustannuksiin”. Kustannusten osalta voisi olla tarkempi ja todeta, että rajoite vähentää kustannuksia, ja vastaavasti mainita, että lisäkustannukset pitkästä lainasta vähentää mahdollisuuksia säästää ja sijoittaa. Maininta lisäkustannuksien vaikutuksista kotitalouksien mahdollisuuteen säästää ja sijoittaa, tulisi lisätä myös muualla, missä kerrotaan vaikutuksista, erityisesti kohdan 4.2.1 lopussa missä aika ylioptimistisesti todetaan, että ”[rajoitteen pidentämisestä] voi vapauttaa lyhyellä tähtämellä laajassa mittakaavassa kotitalouksien varoja lainanhoitokuluista muuhun käyttöön”.

Kohdassa 4.2.1 todetaan, että vaikutukset ovat todennäköisesti maltilliset lyhyellä aikavälillä, ja että ne ”riippuvat pitkälti myös talouden yleisestä tilanteesta ja näkymistä sekä korkojen kehityksestä”, indikoiden että lievennysehdoituksella ei välttämättä saada kovinkaan suurta muutosta aikaiseksi.

Vaikutusarviossa todetaan, että vaikutuksia voi vähentää maksukykyarvion avulla. Olisi syytä tarkentaa, että maksukykyarvion rooli on pikemmin se, että lievennyksen vaikutus kohdistuu niihin kotitalouksiin, jotka voivat kantaa lisävelkaantumisen hyvin.

3. Huomionne taloyhtiölainoja koskevasta ehdotuksesta

Myös kohtaan 2.3.3. toivotaan tarkennuksia ehdotuksen perusteluihin. Todetaan, että ”voimassa olevat rajoitteet voivat kuitenkin aiheuttaa ongelmia” jossain tilanteissa. Olisi hyvä tässä kohdassa (ja muualla, missä kerrotaan vaikutuksista) kertoa miksi, ja erityisesti kertoa siitä, missä määrin rajoitteen lieventäminen auttaisi asuntokaupan ja rakentamisen vauhdittamisessa, huomioiden, että moni muu seikka vaikuttaa tähän.

Kuten kohdassa mainitaan, on yksi taloyhtiölainojen ongelmista kotitalouksien näkökulmasta se, että ne hankaloittavat velanhoitokyvyn arvioimista. Ajassa muuttuva rajoitus monimutkaistaisi sääntelyä ja heikentäisi kotitalouksien mahdollisuuksia ymmärtää taloyhtiölainan vaikutuksia omaan taloudelliseen tilanteeseen.

4. Huomionne EU:n vertailuarvoasetusta koskevasta ehdotuksesta

-

5. Halutessanne voitte jättää tähän muita huomioita

Hankkeen vaikutusarviossa tulisi huomioida lisävelkaantumisen vaikutukset asuntolainan ottajien sekä taloyhtiöiden ja taloyhtiöiden osakkaina olevien yksityishenkilöiden resilienssiin sekä välilliset vaikutukset pankkien vakavaraisuuteen, siitä että lisäluototuksesta voi syntyä tappioita. Nyt kohdassa 4.2.2 ainoastaan yksi lyhyt lause enimmäisluototussuhteeseen liittyen ja kohdassa 4.2.3. ei arvioita epäsuorasta vaikutuksesta luottolaitoksiin kotitalouksien kautta.

Lisäksi vaikutusarviota tulisi tarkentaa niin, että siinä käydään konkreettisempaa pohdintaa nykysääntelyn vaikutuksista muuttoliikenteeseen, sekä siitä missä määrin ehdotukset siihen vaikuttaisi.

Rahoitusvakausvirasto