

4.10.2022

Eduskunnan talousvaliokunta

Viite: HE 101/2022 vp

KOTITALOUKSIEN VELKAANTUMISTA RAJOITTAVA LAINSÄÄDÄNTÖ

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 31 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 21 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Kiinteistöliitto lausuu esityksestä kiinteistönomistajien kannalta. Kommentoimme tässä osiossa kaikkia lausunnolla olevia osioita.

On oikein, että sääntelyä kehittämällä hillitään kotitalouksien velkaantumista. Positiivinen luottorekisteri on valmistelussa omana hankkeenaan, mikä on tärkeää erityisesti kulutusluottojen aiheuttaman kasvupaineen hillinnän kannalta.

Hallituksen esitys tulisi voimaan heinäkuussa 2023. Tämä tulisi keskelle huomattavan epävarmoja taloudellisia ja yhteiskunnallisia olosuhteita. Ukrainan sota on eskaloinut kustannusten ja korkojen nousua. Talouskasvu on pysähtymässä. Tämän myötä työllisyys ja asuntomarkkinat ottavat vastaan voimakkaan iskun tänä syksynä ja vuonna 2023.

Poikkeuksellisen vaikeasta lähtötilanteesta johtuen makrovakautta koskevat toimenpiteet onkin nähtävä nyt erityisesti pitkän ajan tarpeiden varalle.

Kiinteistöliitto esittää, että enimmäisluototusosuus asetettaisiin 65 prosenttiin asuntoyhteisön rakentamiskokouksen myytävien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta. Hallituksen esityksessä prosentti oli asetettu 60 prosenttiin. Kiinteistöliiton ehdottama rajauskin kuitenkin hillitsisi nykyiseen verrattuna laina-asteita merkittävästi, muttei tekisi niin isoa muutosta suhteessa nykyisiin uudiskohteiden rahoitusasteiden jakautumaan. Tämä voisi osin turvata asuntomarkkinoilla asuntojen rakentamisen tarjontaa, mikä on mahdollistanut viime vuosina erittäin vilkasta uudisrakentamista. Lisäksi se turvaisi kilpailua

4.10.2022

perustajaurakoinnissa, kun pienillä ja keskisuurilla rakennusyhtiöllä olisi pääsy markkinoille.

Kun enimmäisluototusaste pienenee, rakennusyhtiöiltä vaaditaan keskimääräistä enemmän omaa pääomaa viime vuosien tilanteeseen nähden, mikä olisi linjassa makrovakaustavoitteiden kannalta, mutta rajoittaa sekä uusien rakennusyrietyksien tuloa uudisrakentamismarkkinoille että pienten ja keskisuurten yritysten toimintaa uudisrakentamismarkkinoilla. Myönnettyjen asuinhuoneistojen rakennuslupien lukumäärä on ollut jyrkässä laskussa koko vuoden 2022, eikä käännettä ole näköpiirissä luultavasti pitkään aikaan.

Luottosopimuksen ensimmäisen vuoden lyhennysvapaa on välttämätön jousto

Esitetty viiden vuoden lyhennyspakko taloyhtiölainoissa alkaen rakennusviranomaisen antamasta hyväksynnästä rakennuksen tai rakennuskokonaisuuden käyttöönotolle on tarkoitukseltaan hyvä, mutta alkuperäisessä muodossa tähän rajaukseen liittyi huomattavia ongelmia. Hallituksen esitykseen on nyt kuitenkin kirjattu mahdollisuus luottosopimuksessa sopia 12 kuukauden lyhennysvapaasta rakennusvaiheen päättymisestä laskien (11 a §). Kiinteistöliitto kannattaa tätä esitystä.

Tämä on perusteltua siksi, että kun uuden asunto-osakeyhtiön käyttöönoton hyväksyntä ja hallinnonluovutus on toteutunut, yhtiön hallitus ja isännöinti järjestäytyvät. Tämä vie parhaimmillaankin jonkin verran aikaa, ja hyvin usein isännöintisopimus solmitaan tai uusitaan tässä samassa yhteydessä. Jos joustoa ei sallittaisi, lainanlyhennysten kerääminen vastikkeilla tulisi aloittaa heti hallinnonluovutuksen jälkeen. Muuten osakkaiden likviditeetin tarve kasautuisi lyhennyserän maksun edellä liiaksi, mikä tarkoittaisi ongelmia myös taloyhtiöiden maksuvalmiuden kannalta. Mitään kassareservejä ei yhtiöillä hallinnonluovutuksen hetkellä tietenkään ole. Kotitalouksien osalta tämä ei hämärtäisi todellisia asumiskustannuksia, koska yhtiön tulisi aloittaa vastikkeiden kerääminen lainanlyhennyksiä varten käytännössä heti asumisajan alkaessa.

Yllä olevaa perustelee myös se, että uuden taloyhtiön hallinnonluovutuksen yhteydessä ja heti sen jälkeen voi yhtiölle tulla käynnistysvaiheen yllättäviä hankintoja ja jopa korjaustoimia, joita ei perustajaosakkaan kontolle pystytä vierittämään.

Esitetty 30 vuoden enimmäislaina-aika kuluttajien ja taloyhtiöiden lainoihin on Kiinteistöliiton mielestä perusteltu, ja kannatamme ehdotusta.

Yhtiölainojen lisäksi esitetty viiden vuoden lyhennyspakko laina-ajan alussa tulisi koskea myös rahoituslaitoksen kotitaloudelle myöntämää asuntolainoja, jos se käytetään osakkeiden ostamiseen uudesta asunto-osakeyhtiöstä, jonka yhtiölainaa lyhennyspakko koskee. Tällöin myöskään kotitalouden asuntolainan alussa oleva lyhennysvapaakausi ei hämärtäisi todellisia lainanhoitomenoja.

4.10.2022

Lyhennyksien alkaminen heti laina-ajan alusta alentaisi myös henkilökohtaisiin asuntolainoihin liittyvä korkoriskiä, kun lainapääoma alkaisi heti pienentyä.

Asuntolainojen korkojen verovähennysoikeus on poistanut henkilökohtaisen asuntolainan ja yhtiölainan välisen veroarbitraasin. Lisäksi rahoituslaitoksien kilpailu RS-lainoituksesta on parantanut yhtiölainaehtoja (korkomarginaalit alentuneet ja laina-ajat yhdenmukaistuneet kotitalouslainojen kanssa), mikä on tehnyt yhtiölainasta taloudellisesti tarkoituksenmukaisen vaihtoehdon kotitaloudelle rahoittaa omistusasunnon hankkimisen. Osalla kotitalouksien tämä kehitys on merkinnyt asuntolainaa edullisempaa rahoitusta. Lisäksi kotitalouksille ei ole syntynyt velvoitetta siirtyä ns. kokonaisasiakkuuteen asuntoluotto-pankkiinsa.

Asunto-osakeyhtiöiden yhtiölainoja ja henkilökohtaisia asuntolainojen koskevia lyhennysvapaakieltoja, enimmäislaina-aikoja ja muita ehtoja tulee uudistaa siten, että näiden rahoitusmuotojen keskinäinen kilpailu säilyy asuntorahoituksessa.

Asuntokaupan ja asuntolainanoton yhteydessä kotitaloudelle annettava informaatiota tulisi laajentaa koskemaan myös asunto-osakeyhtiön tontinhallintaan liittyviä taloudellisia vaikutuksia. Omistus- ja vuokratontilla sijaitsevien asuntojen hintaerot tulisi tuoda nykyistä läpinäkyvämmiin esiin. Vuokratonttien (kuntien ja yksityisten tonttirahastojen) yleistyminen on tuonut asuntokauppaan uudenlaisia riskejä tontin vuokrasopimusehdoissa. Tonttivuokran korotusehdot voivat sisältää merkittäviä taloudellisia riskejä, jotka realisoituvat nopeasti kohoavina hoito- ja tonttivastikkeina. Asuntokauppainformaatiossa tulisi selkeämmin tuoda esiin omistus- ja vuokratonttien erilainen vaikutus asunnon ostohintaan ja asumisaikaisiin menoihin.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Jukka Kero
pääekonomisti