

11.3.2022

Valtiovarainministeriö
lausuntopalvelu.fi

Viite: VN/10675/2019

LUONNOS HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE ERÄISTÄ MAKROVAKAUDEN VALVONTAVÄLINEISTÄ

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. 30 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 20 000 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.

Nyt lausunnolla oleva sääntelykokonaisuus tulisi voimaan heinäkuussa 2023. Tämä tulisi keskelle huomattavan epävarmoja taloudellisia ja yhteiskunnallisia olosuhteita. Korona-pandemiaakaan ei ole vielä voitettu. Kustannusten nousu on ollut merkittävää viimeisen vuoden aikana, ja monin osin vauhti voi kiihtyä lähikuukausina. Ukrainan sota on eskaloinut suurta epävarmuutta koko Eurooppaan. Talous, työllisyys ja asuntomarkkinat ottavat vastaan voimakkaan iskun.

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

Kiinteistöliitto esittää, että enimmäisluototusosuus asetettaisiin 65 prosenttiin asuntoyhteisön rakentamisvaiheen myytävien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta. Lausunnolla olevassa luonnoksessa prosentti oli asetettu 60 prosenttiin. Kiinteistöliiton ehdottama rajauskin kuitenkin hillitsisi nykyiseen verrattuna lainasteita merkittävästi, muttei tekisi niin isoa muutosta suhteessa nykyisiin

11.3.2022

uudiskohteiden rahoitusasteiden jakautumaan. Tämä osin voisi turvata asuntomarkkinoilla asuntojen rakentamisen tarjontaa, mikä on mahdollistanut viime vuosina erittäin vilkasta uudisrakentamista. Lisäksi se turvaisi kilpailua 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 rakennusyhtyösten tuloa uudisrakentamismarkkinoille että pienten ja keskisuurten yritysten toimintaa uudisrakentamismarkkinoilla.

Esitetty viiden vuoden lyhennyspakko taloyhtiölainoissa alkaen rakennusviranomaisen antamasta hyväksynnästä rakennuksen tai rakennuskokonaisuuden käyttöönotolle on tarkoitukseltaan hyvä, mutta käytännössä tähän rajaukseen liittyy huomattavia ongelmia. 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 samassa yhteydessä. Lainalyhennysten kerääminen vastikkeilla tulisi aloittaa esitetyssä muodossa heti, jottei osakkaiden likviditeetin tarve kasaudu liiaksi alkuvaiheissa, mikä tarkoittaisi ongelmia myös taloyhtiöiden maksuvalmiuden kannalta. Kassareservejä ei yhtiöillä hallinnonluovutuksen hetkellä tietenkään ole.

Kiinteistöliitto esittää tähän joustoa siten, lyhennyksien tulisi alkaa 12 kuukauden kuluttua hallinnonluovutuksesta. Tällöin asunto-osakeyhtiö ehtii kerryttää uuden yhtiön järjestäytymisen jälkeen pääomavastikkeita osakkailtaan hyvässä järjestyksessä, ja yhtiön maksuvalmiuttakin ehditään kerryttää hyvien käytäntöjen mukaiseksi. Kotitalouksien osalta tämä ei hämärtäisi todellisia asumiskustannuksia, koska yhtiön tulisi aloittaa vastikkeiden kerääminen lainanlyhennyksiä varten käytännössä heti asumisajan alkaessa.

On huomattava myös, että uuden taloyhtiön hallinnonluovutuksen yhteydessä ja heti sen jälkeen voi yhtiölle tulla vielä käynnistysvaiheen yllättäviä hankintoja, korjauksia, 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.

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

11.3.2022

Asuntolainojen korkojen verovähennysoikeus on poistanut henkilökohtaisen asuntolainan ja yhtiölainan välisen veroarbitraasin. Lisäksi rahoituslaitoksien kilpailu RS-lainoituksesta on parantanut yhtiölainaehjoja (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 annettavaa 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) yleistymisen on tuonut asuntokauppaan uudenlaisia riskejä tontin vuokrasopimusehdoissa. Tonttivuokran korotusehdot voivat sisältää merkittäviä taloudellisia riskejä, jotka realisoituvat nopeasti kohoavina hoito- ja tonttivastikkeina. Asuntokauppainformaatioissa tulisi selkeämmin tuoda esiin omistus- ja vuokratonttien erilainen vaikutus asunnon ostohintaan ja asumisaikaisiin menoihin.

Kotitalouden kykyä selvittää asuntolainaan, yhtiölainaan, ja hoito-, tontti-, ja rahoitusvastikkeisiin sekä muihin luottoihin liittyvistä vastuista tulisi stressitestata kokonaisvaltaisesti siten, että kaikki keskeiset riskit (korkotason nousu, lyhennyksien alkaminen, tonttivuokrien nousu, jne.) tulevat huomioiduiksi.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Jukka Kero
pääekonomisti

Juho Järvinen
talous- ja
veroasiantuntija