

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annettua lakia siten, että omistusasuntolainalle säädettäisiin 25 vuoden enimmäislaina-aika.

Nykyisin ei laissa laina-aikaa rajoiteta.

Lain olisi tultava voimaan mahdollisimman pian.

PERUSTELUT

1. Nykytila

Omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain (204/1996), jäljempänä takauslaki, nojalla valtio antaa osatakauksia yksityishenkilöiden omistusasuntolainoihin.

Takauksen kohteena oleva laina voi olla enintään 85 prosenttia asunnon hankintahinnasta. Lisäksi valtion takaus vastuuta rajataan siten, että takaus on enintään 20 prosenttia omistusasuntolainan määrästä. Jos asuntolainalle maksetaan oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta annetun lain (639/1982) nojalla asuntosäästöpalkkiojärjestelmän (ASP) mukaista korkotukea, ovat edellä mainitut määrät viittä prosenttiyksikköä suuremmat.

Valtiontakauksessa ei ole sosiaalista tai muutakaan tarveharkintaa. Takauksen voi saada kuka tahansa omistusasunnon hankkija. Myöskään mitään hakumenettelyä ei ole, vaan riittää, että lainanhakija ilmoittaa lainaa hakiessaan haluavansa valtiontakauksen.

Valtiontakauksesta peritään lainansaajalta valtiolle takausmaksu, jonka suuruus on 2,5 prosenttia takauksen määrästä. Takausmaksua ei peritä, jos lainansaaja saa edellä kerrottua ASP-korkotukea tai omistusasuntolainojen korkotuesta annetun lain (1204/1993) mukaista korkotukea. Takausmaksuja on lerrätty vuoden 2004 loppuun mennessä noin 60 miljoonaa euroa.

Valtionvastuu toteutuessaan tarkoittaa takauslain 7 §:n mukaan sitä, että valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa omistusasuntolai-

nan pääoman lopullisesta menetyksistä enintään 25 250 euroon asti, kun menetykset johtuvat velallisen maksukyvyttömyydestä siltä osin kuin lainan vakuuksista kertyvät varat eivät riitä kattamaan lainasta maksamatta olevia lyhennyksiä ja korkoja. Lisäksi valtio on lainanmyöntäjälle vastuussa valtion korvattavaksi tulevaan pääomaosuuteen kohdistuvista koroista ja viivästyskoroista. Valtion maksettavaksi takaustappioita on ollut toistaiseksi hyvin vähän — varsinkin suhteessa kerättyihin takausmaksuihin — vuoden 2005 helmikuun loppuun mennessä noin 0,2 miljoonaa euroa.

Valtiontakauksen käyttöönoton tavoitteena oli takauslakia vuonna 1996 säädettäessä vähentää henkilötakauksen tarvetta ja vilkastuttaa lamanjälkeisiä asuntomarkkinoita. Valtiontakaus onkin ollut hyvin suosittu ja se on alentanut kynnystä asuntolainan ottamiseen.

Vuoden 2005 kesäkuun loppuun mennessä valtiontakauksen sisältäviä asuntolainoja oli yhteensä 11,2 miljardia euroa. Tämä on neljäsosa kaikista kotitalouksien asuntolainoista, joita oli 44,7 miljardia euroa. Valtion vastuu lainoissa oli yhteensä 1,9 miljardia euroa. Tänä vuonna heinäkuun loppuun mennessä oli valtion takaus otettu noin 24 000 lainaan, joiden kokonaispääoma oli 2,3 miljardia euroa.

Myös lainojen koot ovat suurentuneet niin, että valtiontakauksen sisältävien lainojen keskipaino on vuonna 2005 ollut 96 200 euroa, mikä on lähes 10 000 euroa enemmän kuin vuotta aikaisemmin.

Samalla laina-ajat ovat pidentyneet. Vuonna 2005 valtioneuvoston sisällyttävistä lainoista alle 20 vuoden lainoja oli lainojen euromäärästä vain noin 17 prosenttia. Noin 60 prosenttia takauslainoista oli laina-ajaltaan 20—30 vuotta. Yli 25 vuoden lainoja oli noin 20 prosenttia lainoista. Hieman yli kaksi prosenttia takauslainoista oli laina-ajaltaan 31 vuotta tai sitä pidempiä. Viime aikoina asuntolainoja on ollut tarjolla jopa 60 vuodeksi.

Asuntojen hintojen nousu on jatkunut lähes yhtäjaksoisesti vuodesta 1996. Vuosittaiset nousuvauhdit ovat olleet viime vuosina sinänsä varsin kohtuullisia, mutta pitkään kestänyt nousukehitys muodostaa riskin asuntojen ylihinnoitellusta hintatasosta. Hintataso muodostuu nykyisessä historiallisen alhaisessa korkotilanteessa ja jatkuvasti kasvavien asuntolainakokojen avulla, jolloin korkotason merkittävä nousu voisi alentaa nopeasti vallitsevan hintatason. Korkotaso onkin jo nousut alimmalta tasoltaan jonkin verran, syyskuun lopulta alkaen noin 0,5 prosenttiyksikköä. Tämä voi edelleen lisätä lainanottajien kiinnostusta entistä pidempiin laina-aikoihin, jotta lainan kuukausierä säilyisi ennallaan.

Lainakokojen kasvu ja laina-aikojen pidentyminen sekä asuntojen hintojen jatkuva nousu on merkittävästi lisännyt takaustappioiden todennäköisyyttä uusissa lainoissa.

2. Ehdotettu muutos

Takauslaissa ei ole tällä hetkellä omistusasuntolainan laina-aikaan liittyviä rajoituksia. Tätä on pidettävä nykyisessä asuntolainamarkkinatilanteessa selvänä ongelmana.

Edellä olevan johdosta ehdotetaan, että omistusasuntolainoille säädettäisiin 25 vuoden enimmäislaina-aika.

Omistusasuntolainan laina-aika olisi uuden 2 a §:n mukaan enintään 25 vuotta lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien. Jos lainansaaja ottaisi omistusasuntolainan tilalle uuden lainan, enimmäislaina-aika luetaan kuitenkin alkuperäisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta. Jos laina-ajaksi olisi alun perin sovittu vähemmän kuin 25 vuotta, voisivat lainansaaja ja lainanantaja myöhemmin sopia laina-ajan pidentämisestä

enintään 25 vuodeksi.

3. Esityksen vaikutukset

Ehdotettu enimmäislaina-aika ohjaisi lainanottajia ja pankkeja kohtuullisiin lainapääomien kokoihin ja enintään 25 vuoden laina-aikoihin, sekä samalla sulkisi pois takauksen piiristä erittäin pitkien laina-aikojen varaan maksukykyensä laskevat lainanottajat. Lainanajan rajautuminen 25 vuoteen ei oleellisesti lisäisi lainan kuukausimenoja verrattuna esimerkiksi viittä vuotta pitempään laina-aikaan. Jos korkotaso olisi neljä prosenttia, 25 vuoden ja 100 000 euron annuiteetilainan lainanajan pidentäminen viidellä vuodella pienentäisi lainan kuukausimenoja noin 50 eurolla.

Valtion kannalta laina-aikojen lyheneminen nopeuttaisi valtion vastuun pienemistä, sillä lainapääomien lyhennykset aikaistuisivat. Lisäksi valtion vastuu erittäin pitkissä lainoissa loppuisi kokonaan. Lainanajan rajoittaminen 25 vuoteen hillitsisi erittäin pitkien lainojen ja näin myös ylisuurten lainojen ottamista. Toisaalta lainanajan rajoittaminen saattaa lisätä muiden takausjärjestelyjen tarvetta.

4. Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä. Valmistelun yhteydessä on kuultu Valtionkonttoria, Valtion asuntorahastoa, Rahoitustarkastusta ja Suomen Pankkiyhdistystä.

5. Voimaantulo

Lain olisi tullava voimaan mahdollisimman pian, jotta voimaantulosta aiheutuisi mahdollisimman vähän epätoivottavia vaikutuksia lainanottoon ja asuntokauppaan.

Lainanajan rajoittaminen koskisi vain niitä omistusasuntolainoja, jotka nostetaan lainavoimaantulon jälkeen.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

*Lakiehdotus***Laki****omistusasuntolainojen valtiontakauksesta annetun lain muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
lisätään omistusasuntolainojen valtiontakauksesta 28 päivänä maaliskuuta 1996 annettuun lakiin (204/1996) uusi 2 a § seuraavasti:

2 a §

räisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta.

Enimmäislaina-aika

Omistusasuntolainan laina-aika on enintään 25 vuotta lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien. Jos lainansaaja ottaa omistusasuntolainan tilalle uuden lainan, enimmäislaina-aika luetaan kuitenkin alkupe-

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 200 . Lakia sovelletaan lain voimaantulopäivänä ja sen jälkeen nostettuihin omistusasuntolainoihin.

Helsingissä 2 päivänä joulukuuta 2005

Tasavallan Presidentti**TARJA HALONEN***Ministeri Hannes Manninen*