29.1.2018
Salminen Elina

Eduskunnan tarkastusvaliokunta (TrV)

Asia: O 61/2016 vp Asuntopolitiikan kehittämiskohteet

Finanssiala ry:n näkemyksiä harjoitetusta asuntopolitiikasta

- Rakentamisen tulee olla riittävää vastaamaan kasvanutta asuntojen kysyntää
- Henki- ja vakuutusyhtiöille oikeus lainarahalla vuokra-asuntotuotantoon
- Valtion tukema pitkä (40 v.) korkotukimalli yksityisiä toimijoita kannustavaksi
- ASP-järjestelmän kaikki hyödyt käyttöön
- Uudet makrovakausvälineet kiristävät pankkien luotonantoa
- Asuinkiinteistöjen varainsiirtoveroa laskemalla voitaisiin tukea alueiden välistä tasapainoa
- Tarve ikääntyvän väestön asumisen tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen kasvaa

Finanssiala ry (FA) edustaa laajasti asuntomarkkinoilla toimivia yrityksiä. Edustamme Suomessa toimivia pankkeja, vakuutusyhtiöitä, työeläkeyhtiöitä, rahoitusyhtiöitä, arvopaperinvälittäjiä, sijoitusrahastoyhtiöitä sekä finanssialan työnantajia. FA katsoo asuntoasioita etenkin asunto- ja taloyhtiöluototuksen, asuntojen rakennuttamisen, asuntosijoitusten, kiinteistöjen vakuuttamisen sekä makrovakauden näkökulmasta. FA:n jäsenet rahoittavat ja vakuuttavat suuren osan Suomessa rakennettavista ja hankittavista asunnoista. Asuntosijoitukset muodostavat merkittävän osan finanssisektorin sijoitusvarallisuudesta. Asuntosijoitukset ovat tyypillinen esimerkki sijoituksista, joilla haetaan turvaa ja tuottoa, ja siksi ne ovat muiden muassa säänneltyjen työeläkeyhtiöiden suosima sijoitusmuoto.

1 Rakentamisen tulee olla riittävää vastaamaan kasvanutta asuntojen kysyntää

FA on samaa mieltä Tarkastusvaliokunnan tilaamassa tutkimuksessa ”Asuntopolitiikan kehittämiskohteista” esitetyistä johtopäätöksistä. Riittävä rakentamisen määrä on ainoa keino taata asumisen kohtuuhintaisuus kestävästi. **Rakentamiseen voidaan kannustaa tonttimaan tarjontaa lisäämällä, turhaa byrokratiaa ja yksityiskohtaista sääntelyä purkamalla ja takaamalla toimijoille ennustettava ja vakaa toimintaympäristö.**

Asuntojen hintakehitys on jatkunut Suomessa keskimäärin vakaana, vaikka alueellisesti onkin nähtävissä selviä eroja. Reaalisesti mitattuna (eli suhteutettuna vuokriin ja ansiotasoon) koko maan asuntohinnat ovat nyt suunnilleen sillä tasolla, jolla ne ovat keskimäärin olleet vuoden 1980 jälkeen. Pääkaupunkiseudun ja eräiden muiden kasvukeskusten hintojen muuta maata nopeampi nousu johtuu pitkälti maan sisäisestä muuttoliikkeestä, jota talouskasvun elpyminen ruokkii. Samalla muuttoliike tukee kasvun jatkumista, kun työvoima kohdentuu taloudessa uudelleen ja toimintaansa laajentavat yritykset pystyvät palkkaamaan uusia työntekijöitä. Tästä syystä etenkin pääkaupunkiseudun rakentamisen tulee olla riittävää vastaamaan muuttoliikkeen aiheuttamiin kysyntäpaineisiin.

2 Henki- ja vahinkovakuutusyhtiöille oikeus lainarahalla vuokra-asuntotuotantoon

Rakentamista voitaisiin konkreettisesti lisätä sallimalla henki- ja vahinkovakuutusyhtiöille[1] mahdollisuus tehdä asuntosijoituksia velkarahalla. Tämä mahdollistaisi näiden yhtiöiden tytäryhteisönä olevien asunto-osakeyhtiöiden vieraan pääoman käytön, lain määräämin edellytyksin. Tällä hetkellä mahdollisuus on annettu työeläkeyhtiöille, kuitenkin määräaikaisena. Samalla järjestelmästä tulisi kaikkien vakuutusyhtiöiden osalta tehdä **toistaiseksi voimassa oleva**. Tällä hetkellä työeläkeyhtiöillä on suunnitteilla tai rakenteilla noin 2000 vuokra-asuntoa pääkaupunkiseudulle ja kasvukeskuksiin. **Saman mahdollisuuden antaminen myös henki- ja vahinkovakuutusyhtiöille lisäisi määrää todennäköisesti tuntuvasti**. Toimenpide lisäisi työvoiman liikkuvuutta ja näin ollen parantaisi työllisyyttä ja olisi siten hallituksen tavoitteiden mukainen.

3 Valtion tukema pitkä (40 v.) korkotukimalli ei ole yksityisiä toimijoita kannustava

Rakentamista voitaisiin lisätä myös tekemällä valtion tukemasta asuntotuotannosta houkutteleva vaihtoehto yksityisille toimijoille.

FA kannattaa hallituksen tavoitetta kasvattaa kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa ennen kaikkea suurissa kasvukeskuksissa pieni- ja keskituloisille kotitalouksille. Tämä edistää alueiden edellytyksiä hankkia työvoimaa ja tätä kautta turvaa alueiden elinkeinoelämän kilpailukykyä. Parhaillaan lainsäädäntövalmistelussa olevan hallituksen esitysluonnoksen lausuman mukaisesti 40 vuoden korkotukimallia tulee kehittää niin, että siihen liittyvät laina- ja tukiehdot saadaan **myös yksityisiä toimijoita kannustaviksi** ja mallilla rahoitettavien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen **määrä kasvaa nykyisestä**.

FA:n näkemyksen mukaan yllä mainitut tavoitteet eivät kuitenkaan toteudu, jos nyt valmisteilla oleva hallituksen esitysluonnos hyväksytään sellaisenaan. FA:n näkemyksen mukaan yksityiset toimijat tuskin aloittavat rakentamista pitkän korkotukimallin alla. Näemme siis, että hallituksen tavoitteet ovat ristiriidassa valmisteilla olevan lainsäädännön kanssa.

FA huomauttaa, että asuntomarkkinoita koskevan sääntelyn tulee olla pitkäjänteistä, eivätkä jatkuvat muutokset lainsäädäntöön lisää yksityisen sektorin kannustimia tehdä pitkäaikaisia investointeja. Esimerkiksi pitkän (40 v.) korkotukimallin omalle pääomalle maksettavan tuoton puolittaminen kahdeksasta prosentista neljään prosenttiin vuoden 2017 alusta lukien (asetus 8/2016) pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman liitteen 7 mukaisesti oli omiaan heikentämään yksityisten toimijoiden luottamusta sääntely-ympäristön ennustettavuuteen. Tämän luottamuksen menetyksen seurauksena osa yksityisistä toimijoista ei enää voi sitoutua pitkiin 40 vuoden mittaisiin investointipäätöksiin. Mittavien rajoitusten vastineeksi yksityisille sijoittajille ei uudellakaan lakiluonnoksella tarjota kannusteita investointipäätöksiin tuetun asuntotuotannon toteuttamiseksi.

[1] Suomalaisessa vakuutuslainsäädännössä on ollut pitkään vakuutusyhtiöille kielto ottaa lainaa. Lainanottokiellolla oli hyvät perustelut Solvenssi II -aikaa edeltävässä sääntelyssä. Ilman sitä vakuutusyrityksillä olisi ollut houkutus ottaa hyvän vakavaraisuutensa turvin lainaa ja sijoittaa varat paremman tuoton toivossa. Tällainen lainanotto ei aikaisemmin nimittäin olisi lainkaan lisännyt vakuutusyrityksen pääomavaatimusta. Solvenssi II -sääntelyn tultua voimaan voidaan kuitenkin perustellusti miettiä, onko tämä kielto enää tarpeen.

Hallituksen esitysluonnoksessa esitetty enimmäisluovutushinnan määrityksestä luopuminen johtaisi tosiasiassa omistajien asunto-omaisuuden arvon alenemiseen. Nykyisessä laissa luovutushinta määritetään lisäämällä alkuperäiseen omaan pääomaan rakennuskustannusindeksin mukainen nousu. Nyt esitetään indeksin käytön poistamista ja vain alkuperäisen oman pääoman palautusta. Nykyisen alhaisen inflaation aikana muutos vaikuttaa pieneltä, mutta olemassa oleva kanta on peräisin useilta vuosikymmeniltä, jona aikana inflaatio on ollut huomattavasti nykyistä korkeampi. **Kyseessä on tosiasiassa enimmäisluovutushinnan takautuva ja huomattava alentaminen.** Ottaen huomioon, että omat varat sitoutuvat kohteisiin vuosikymmeniksi, on täysin kohtuutonta poistaa takautuvalla lainsäädännöllä omarahoitusosuudelle laskettava rakennuskustannusindeksitarkistus.

Hallituksen esitysluonnos ei myöskään täsmennä sitä tärkeää asiaa, onko omistajalla oikeus saada varat vapautettua kaikkien kohdekohtaisten rajoitusten päätyttyä vai ei. Tämä pitäisikin jatkuvan epävarmuuden poistamiseksi korjata niin, että lakiin kirjataan yksiselitteisesti, että yleishyödyllisyysstatus puretaan hakemuksesta ilman ARA:n harkintaa, kun kaikki rajoitteet ovat loppuneet, eikä yleishyödyllisyyssäännösten rikkomuksia ole tapahtunut. Nyt luonnoksessa päinvastoin esitetään lisäyksiä ARA:n oikeuksiin vaatia statuksen peruuttamistilanteissa korkotukia takaisin maksettaviksi.

4 ASP-järjestelmän kaikki hyödyt käyttöön

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä on toimiva ja suosittu yksityisen ja julkisen sektorin yhteistyön malli, joka kannustaa oman asunnon ostamisesta kiinnostuneita nuoria etukäteissäästämiseen. Mallin myötä lainatarve vähenee, ja asuntovelallinen saa suojaa korkojen nousua vastaan sekä valtion takauksen luotolleen.

Ensiasunnon ostajien lukumäärä on Tilastokeskuksen tietojen mukaan pudonnut lähes 40 prosenttia kymmenen vuoden aikana. Tiukennukset lainansaantiin (mm. lainakatto) sekä asuntojen korkeat hinnat ja vuokrat pääkaupunkiseudulla ovat tehneet oman asunnon ostamisesta entistä haastavampaa. Ensiasunnon ostajien keski-ikä onkin noussut 28,5 vuoteen, kun se vuonna 2006 oli 27,7 vuotta. Alueelliset erot ovat merkittäviä: pääkaupunkiseudulla keskimääräinen ensiasunnon ostaja oli vuonna 2016 lähes kolmekymppinen. Pääkaupunkiseudulla 20–29-vuotiaat asuvat muita useammin vuokralla ja selkeästi harvemmin omistusasunnossa.

FA pitää hyvänä, että ASP-järjestelmän alaikärajaa laskettiin 18 vuodesta 15 vuoteen. Tämä mahdollistaa yhä nuoremmille oman talouden hallinnan opettelua ja tavoitteellista säästämistä. Alle 18-vuotias saa kuitenkin säästää ASP-tilille ainoastaan omalla työllään hankkimia rahoja. Emme näe järkevää perustetta sille, miksi nuori ei voi niin halutessaan tallettaa esimerkiksi rippilahjaksi tai isovanhemmiltaan saamiaan varoja ASP-tilille. **FA kannattaakin rajoituksen poistamista niin, että ASP-järjestelmän hyödyt tulisivat täysimääräisesti käyttöön.** Poistamisen myötä kaikkia ASP-järjestelmän ikärajojen piirissä olevia nuoria kohdeltaisiin tasaveroisesti iästä riippumatta.

5 Uudet makrovakausvälineet kiristävät pankkien luotonantoa

Suomessa on valmisteltu viime vuosina uusia niin sanottuja makrovakausvälineitä, joilla voidaan puuttua muun muassa pankkien luotonantoon. Makrovakausvälineitä ovat esimerkiksi asuntolainojen enimmäisluototussuhde (”lainakatto”), asuntolainakannan keskimääräinen riskipainolattia sisäisiä luottoriskimalleja

käyttäville pankeille sekä erilaiset lisäpääomapuskurit. Makrovakausvälineet vaikuttavat pankkien luotonantoa kiristävästi eli supistavat omistusasuntojen kysyntää. Myös asuntolainakorkojen verovähennysoikeutta on kavennettu, mikä vaikuttaa saman suuntaisesti.

Tällä hetkellä makrovakausvälineistä on voimassa enimmäisluototussuhde[2], joka on 90 % (ensiasunnon ostajien kohdalla 95 %) asuntolainan vakuuksien arvosta. Asuntohintojen ja -luottokannan viimeaikaisen kehityksen perusteella FA pitää tämänhetkistä lainakaton tasoa riittävänä eikä näe perusteita tiukentaa lainakaton tasoa tai rajata sen laskennassa huomioon otettavia vakuuksia. FA haluaa muistuttaa, että lainakattosääntely on ollut käytössä vasta lyhyen aikaa, eikä sen kaikista vaikutuksista ole vielä käsitystä. On myös otettava huomioon, että sisäisiä luottoriskimalleja käyttävien pankkien asuntoluottosalkuille on tulossa vuoden vaihteessa voimaan keskimääräinen riskipainolattia. Usean toimenpiteen yhteisvaikutusten arviointi on hankalaa, mikä kehottaa varovaisuuteen päätöksenteossa.

FA katsoo myös, että makrovakauspäätöksien yhteydessä olisi tarvetta analysoida laajemmin niiden vaikutuksia kansantalouteen. Samalla, kun makrovakaustoimet rajoittavat kotitalouksien velkaantumista, ne vaikuttavat myös mm. työvoiman liikkuvuuteen ja siten talouskasvun edellytyksiin. Toimilla voi olla lisäksi vaikutuksia siihen, miten asuntopolitiikalle asetetut yleiset yhteiskunnalliset tavoitteet toteutuvat. Vaikutusten huolellinen etukäteisarviointi on tärkeää, jotta vältytään yllättäviltä lopputuloksilta, joihin joudutaan jälkikäteen reagoimaan muilla politiikkatoimilla.

6 Asuinkiinteistöjen varainsiirtoveroa laskemalla voitaisiin tukea alueiden välistä tasapainoa

FA suosittelee alentamaan asuinkiinteistöjen kaupasta perittävää varainsiirtoveroa samalle tasolle kuin osakehuoneistojen kaupasta perittävä varainsiirtovero. Tätä ehdotettiin muiden muassa Ympäristöministeriön keväällä 2015 laatimassa raportissa.[3]

Asuinkiinteistöjen varainsiirtoveron lasku helpottaisi asuntokauppaa ja sitä kautta tukisi kansalaisten mahdollisuuksia liikkua joustavasti työn perässä omien asumistarpeidensa mukaisesti. Asuntokaupan haasteet liittyvät erityisesti taantuviin asuinalueisiin. Kotitaloudet saattavat joutua muuttamaan työn perässä kasvukeskuksiin, ja tällöin taantuvan alueen kiinteistö tulisi saada myytyä uuden asunnon hankkimiseksi tai vuokraamiseksi. Varainsiirtoveron lasku voisi toteutuessaan lisätä asuinkiinteistöjen menekkiä tällaisilla alueilla. Tämä ehdotus olisi lisäksi tärkeä kädenojennus juuri pääkaupunkiseudun ulkopuolella asuville, kun luonnollisista syistä monien tukitoimien hyödyt kohdistuvat rajatusti vain pääkaupunkiseudulle tai muihin kasvukeskuksiin.

[2] Myös vastasyklinen pääomapuskuri ja systeemiriskin kannalta merkittävien pankkien lisäpääomapuskurit ovat voimassa, mutta niitä ei käsitellä tässä tarkemmin. Vastasyklistä pääomapuskuria ei käytännössä ole toistaiseksi asetettu eli sen taso on 0 %.
[3] Ympäristöministeriön raportteja 4 |2015 Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus
https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/153468/YMra_4_2015.pdf?sequence=1

7 Tarve ikääntyvän väestön asumisen tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen kasvaa

FA pitää tärkeänä sitä, että tunnistetaan ikääntyvän väestön asuinolojen edistäminen ja niiden merkitys hyvinvoinnin kannalta. Ikääntyvän väestön asuinoloja edistetään parhaiten turvaamalla tarkoituksenmukainen asuminen. Tätä tukevat dynaamiset asuntomarkkinat, joilla asunnon vaihto sujuu jouhevasti omistusmuodosta riippumatta. Erityisryhmien asuminen linkittyy siten vahvasti kilpailukykyä tukevien asumisolojen kokonaisuuteen. Tarkoituksenmukaista asumista voidaan tukea myös asunnon muokkaamisella paremmin asukkaan tarpeita vastaavaksi sekä mahdollistamalla hyvinvointipalveluiden omaehtoista hankintaa.

Myös tulevassa sosiaali- ja terveyspalvelujen uudistuksessa on tärkeää, että valinnanvapausmalli etenee ja ikääntyneiden asumisen rahoituksessa voidaan ottaa käyttöön mm. asiakasseteli ja henkilökohtainen budjetointi jo uudistuksen alkuvaiheessa.

FINANSSIALA RY

Veli-Matti Mattila