FINANSSIALA

Finanssiala ry

Eduskunnan asunto- ja ympäristöjaostolle
HE 29/2019 vp Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2020
Luku 35.20 Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

FA pitää uusien asuntojen tarjonnan lisäämistä tärkeänä

Finanssiala ry (FA) kiittää mahdollisuudesta kommentoida valtion talousarvion lukua 35.20 ja esittää siihen muutamia huomioita.

- Uusien asuntojen tarjonnan lisääminen hillitsee asuntojen hintojen ja vuokrien nousua
- Velkavivun käyttömahdollisuuden jatkaminen työeläkeyhtiöiden asunto-osakeyhtiömuotoisille tytäryhtiöille lisää työeläkeyhtiöiden halukkuutta investoida asuntotuotantoon
- ASP-järjestelmä kannustaa ensiasunnonostajia etukäteissäästämiseen, jolloin velkaantumiseen liittyvät riskit vähenevät. Lisäksi järjestelmä suojaa ensiasunnon ostajaa suuria koronnousuja vastaan ja mahdollistaa rajoitetun valtiontakauksen lainalle.
- Asuinalueiden eriytymistä Suomessa voitaisiin hidastaa alentamalla asuinkiinteistöjen kaupasta perittävää varainsiirtoveroa samalle tasolle kuin osakehuoneistojen kaupasta perittävä varainsiirtovero
- Ilmastomuutoksen hillitsemiseksi on panostettava energiatehokkaaseen asuntokantaan. Keinona voivat olla esimerkiksi ns. vihreät asuntolainat.

1 Uusien asuntojen tarjonnan lisääminen hillitsee asuntojen hintojen ja vuokrien nousua

Kasvukeskuksissa ja etenkin pääkaupunkiseudulla ovat asuntojen hinnat ja vuokrat nousseet pidemmän aikaa. Uusien asuntojen rakentamisen lisääminen on keino hillitä sekä asuntojen hintojen että vuokrien nousua. Lisäksi asuntotuotannon ylläpitäminen turvaa rakennusalan työpaikkojen säilymistä.

Tällä hetkellä lainarahoitusta on saatavilla kohtuullisen alhaisilla koroilla, mikä lisää halukkuutta rakennuttaa asuntoja velkavipua hyödyntäen. Työeläkeyhtiöt ovat perinteisesti olleet markkinoilla merkittäviä vuokra-asuntojen rakennuttajia. Ulkoisen velanoton salliminen työeläkeyhtiöiden tytäryhtiöinä oleville asuntoyhtiöille lisäisi niiden halukkuutta jatkaa vuokra-asuntojen rakennuttamista., Rakennushankkeiden rahoittaminen pelkästään omin varoin ei anna eläkeyhtiöille niiden sijoituksilta vaadittavaa tuottoa eikä siten mahdollista investointien käynnistämistä.

Väliaikainen muutos (410/2016) Lakiin työeläkevakuutusyhtiöistä annettuun lakiin (1353/2014) sallii velkavivun käyttämisen työeläkeyhtiöiden asunto-osakemuotoisille tytäryhtiöille aina vuoden 2022 loppuun asti. Koska uusien asuntojen rakentamishankkeiden kesto on tontin hankinnasta suunnitteluun ja toteutukseen lyhyimmilläänkin 2-3 vuotta, tulisi päätös väliaikaisen lain jatkosta tai uudesta toistaiseksi voimassa olevasta laista tehdä mahdollisimman pian. Näin pystyttäisiin turvaamaan uusien rakennustuotantohankkeiden käynnistäminen ilman katkoja.

FA FINANSSIALA

2 ASP-järjestelmä tärkeä ensiasunnon ostajille

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

Ensiasunnon ostajien lukumäärä on Tilastokeskuksen tietojen mukaan pudonnut lähes 40 prosenttia kymmenen viime vuoden aikana. Tiukennukset lainansaantiin (mm. asuntolainojen lainakatto) sekä asuntojen korkeat hinnat ja vuokrat ovat tehneet oman asunnon ostamisesta entistä haastavampaa etenkin pääkaupunkiseudulla. Ensiasunnon ostajien keski-ikä on noussut 28,8 vuoteen, kun se vuonna 2006 oli 27,7 vuotta. Alueelliset erot ovat merkittäviä: pääkaupunkiseudulla 20-29 -vuotiaat asuvat muita useammin vuokralla ja selkeästi harvemmin omistusasunnossa.

ASP-järjestelmän suosio on kasvanut huomattavasti viime vuosina. Vuonna 2017 lopetettuja ASP-tilejä oli yhteensä 7987 kpl ja vuonna 2018 yhteensä 9107 kpl. Lopetettu ASP-tili tarkoittaa asunnon ostamista tai omakotitalorakentamisen aloitusta, eli se viittaa suoraan ASP-kauppojen määrään. Vuoden 2019 elokuun loppuun mennessä ASP-kauppoja oli tehty jo 6465 kpl.

FA kiinnittää huomiota siihen, että talousarvion sivun 810 alimmassa taulukossa on arvioitu vuosien 2019 ja 2020 luvut tätä pienemmiksi (9000 kpl molempina vuosina).

3 Asuinkiinteistöjen varainsiirtoveroa laskemalla voitaisiin tukea alueiden välistä tasapainoa

FA jakaa huolen asuinalueiden eriytymisestä Suomessa ja suosittelee alentamaan asuinkiinteistöjen kaupasta perittävää varainsiirtoveroa samalle tasolle kuin osakehuoneistojen kaupasta perittävä varainsiirtovero.

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.

4 Rakennusten energiatehokkuusinvestoinnit auttavat ilmastomuutoksen torjuntaa

FA kiinnittää huomiota siihen, että energiatehokkuuden parantaminen ja ilmastonmuutoksen torjunta ovat talousarviossa kattavasti esillä. Myös FA on sitoutunut edistämään toimenpiteitä, joilla Pariisin ilmastosopimuksen mukaiset

tavoitteet saavutetaan. Finanssiala on siinä keskeisessä asemassa lainoittamalla esimerkiksi rakennusten energiatehokkuusinvestointeja tai ohjaamalla asiakkaidensa varallisuutta esimerkiksi sijoitusrahastojen kautta ilmaston kannalta kestäviin kohteisiin.

Parhaillaan EU:ssa on menossa useita hankkeita, joilla rahoituslaitoksia halutaan kannustaa vähähiilisempään luototus- ja sijoitustoimintaan. Käynnissä on mm. taksonomian luominen kestävien sijoituskohteiden luokittelemiseksi

Muutamat suomalaispankit ovat mukana Euroopan laajuisessa pilottihankkeessa, jonka tarkoitus on luoda ”vihreä asuntolaina”, jolla rahoitettaisiin muun muassa uusien energiatehokkaiden asuntojen hankintaa sekä vanhojen asuntojen energiatehokkuuden parantamiseen tehtyjä investointeja. Ongelmaksi on noussut pientalojen energiatehokkuustodistusten käytön rajoitukset. Rakennusten energiatodistustietojärjestelmästä annetun lain (147/2015) mukaan julkisessa tietopalvelussa ei saa olla yhden tai kaksi huoneistoa käsittävän asuinrakennuksen energiatodistukseen sisältyviä tietoja. Kerros- ja rivitalojen osalta keskeiset tiedot ovat saatavilla ARAn julkisesta energiatodistusrekisteristä.

Pientalojen energiatodistusten saaminen luotonantajien käyttöön mahdollistaisi luotonantajille ”vihreiden” asuntovakuudellisten joukkolainojen liikkeelle laskemisen. Tällaisilla joukkolainoilla on tyypillisesti hieman tavanomaista asuntovakuudellista joukkolainaa matalampi korko, mikä tarkoittaa luottolaitoksille edullisempaa pitkäaikaista varainhankintaa. Edullisempi varainhankinta lisäisi luotonantajien kiinnostusta tarjota rahoitusta energiatehokkaiden asuntojen hankintaan ja asuntojen energiatehokkuusremontteihin, mikä tukisi ilmastonmuutoksen torjuntatoimia.

FINANSSIALA RY

Veli-Matti Mattila

Johtaja, pääekonomisti