Finanssiala ry

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaosto

VNS 12/2021 vp Valtioneuvoston selonteko: Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosiksi 2021-2028

Finanssiala kannattaa Asuntopoliittisen kehittämisohjelman tavoitteita, mutta kokonaisuutena esitys ei ole yksityisiä rahoittajia kannustava

- Finanssiala ry (FA) pitää kannatettavana asuntopoliittisten toimenpiteiden tavoitetta lisätä asuntorakentamista, vahvistaa talouskasvua ja työllisyyttä, uudistaa asuntokantaa, edistää rakennusalan kilpailua, lisätä kotitalouksien valinnanvapautta sekä vastata asumistarpeita koskeviin rakenteellisiin muutoksiin.
- Kestävällä rahoituksella on merkittävä rooli energia- ja ilmastotavoitteiden saavuttamisessa sekä uusien innovaatioiden mahdollistajana. Finanssialan yritykset ovat keskeisessä asemassa ilmastonmuutoksen torjunnassa suunnatessaan rahoitusta hankkeisiin, jotka edistävät vähähiilisyyttä ja ilmastonmuutokseen sopeutumista.
- FA huomauttaa, että tukijärjestelmien kehittämisen tulee edetä tasapainoisesti ja ottaa huomioon sekä lainanottajan että lainanantajan näkökannat. Nyt tällaista tasapainoa ei ole.
- FA korostaa, että asuntopolitiikan toteuttamiskelpoisuus vuosina 2021-2028 edellyttää markkinaehtoisten toimijoiden kuten pankkien kyvykkyyttä sekä halukkuutta tukea asuntopolitiikan toteutumista rahoittamalla hankkeita sekä niiden parissa toimivia yrityksiä. Asuntotuotannon painottuminen pitkän korkotuen asuntoihin ei edesauta pankkien mielenkiinnon lisäämistä korkotuetun rakentamisen rahoittamiseen.
- FA kannustaa korkotukimallin uudistamista kannustavammaksi ja läpinäkyvämmäksi tuotantotavoitteiden saavuttamiseksi. FA:n mielestä tukijärjestelmää voitaisiin kehittää mm. muuttamalla uusien korkotukilainojen lainanlyhennysohjelmaa nykyistä etupainotteisemmaksi ja lisäämällä mahdollisuuksia ylimääräisten lainanlyhennysten tekemiseen. Tällä tavoin se voisi olla kiinnostavampi yksityisten rahoittajien näkökulmasta ja siten lisätä rakentamista. Selvitys korkotuen sitomisesta markkinakorkotasoon on kannatettava - tavoitteenahan on tuotannon lisäys ja valtion pitkän aikavälin riskien hallitseminen.
- Myös välimallilla voitaisiin herättää rahoittajien kiinnostusta. Edellytyksenä on, että näille lainoille on selkeät ja hyväksyttävät standardivaatimukset. Lisäksi korkotukilainoissa tulisi olla insentiivit ESG-näkökulmien huomioon ottamiseen.
- Kokonaisuutena kehittämisohjelma ei kannusta yksityisiä rahoittajia tekemään pitkäaikaisia investointipäätöksiä. Pankkien alhainen osallistuminen johtuu mm. vakavaraisuuslaskentaan, vakuuskäytäntöihin ja muihin ehtoihin liittyvistä syistä.

1 Lähtökohdat

Finanssiala ry (FA) edustaa laajasti asuntomarkkinoilla toimivia yrityksiä. 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. Ne ovat tyypillinen esimerkki sijoituksista, joilla haetaan turvaa ja tuottoa, ja siksi ne ovat muiden muassa säänneltyjen työeläkeyhtiöiden suosima sijoitusmuoto.

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. FA haluaa kuitenkin nostaa esiin, että mikäli valtion tukema asuntotuotanto kohdennetaan pääosin suurimmille kaupunkiseuduille, vakauttaa se kyllä näiden alueiden hintoja mutta samalla lisää riskiä asuntotarjonnan ja asuntomarkkinoiden edelleen polarisoitumiselle, mikä tuskin on kehittämisohjelman tarkoituksena. Tarjontatukien määrää arvioitaessa tulee huomioida myös tarpeet kasvukeskusten ulkopuolella, koska Asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa ollaan keskittämässä asuntotuotannon ja rahoituksen painopistettä kasvukeskuksiin enenevissä määrin. Valtakunnallisen kehityksen tulee olla tasapainoinen myös luottoriskin näkökulmasta.

Monet asuntopoliittiset toimet ja niiden vaikutukset näkyvät asuntomarkkinoilla vasta pidemmällä aikavälillä. Asuntomarkkinoiden haasteisiin vastaaminen vaatii jatkuvaa kehittämistä niin asuntojen tarjonta- kuin kysyntäpuolellakin. Samalla täytyy kiinnittää huomiota eri seutujen kokonaisvaltaiseen kehitykseen niin yhdyskuntarakenteen eheyden ja toimivuuden, ilmastopoliittisten tavoitteiden kuin monimuotoisten sosiaalisesti kestävien asuinalueiden näkökulmasta. Asuntopolitiikan on oltava tavoitteellista, pitkäjänteistä ja ennakoivaa.

Riittävä, oikein sijoittunut ja ihmisten tarpeisiin ja tuloihin vastaava asuntotarjonta tukee yritysten ja työmarkkinoiden sujuvaa toimintaa. Tämä edellyttää riittävää ja oikein sijoittunutta tonttivarantoa. Asumismenot suhteessa tuloihin eivät saa muodostua liian korkeiksi eivätkä siten esteeksi työvoiman liikkuvuudelle. Toimiva ja eheä yhdyskuntarakenne edistää palveluiden, työpaikkojen ja liikkumisen saavutettavuutta. Talouden elpymisen kannalta on tärkeää, että työvoiman liikkuvuudelle ei aseteta lisäesteitä asuntoluotoituksen rajoitusten kautta. Työvoiman ja muiden resurssien jouheva uudelleenallokoituminen talouden sisällä on nyt erityisen tärkeää.

2 Kestävä rahoitus ja kestävä rakentaminen auttavat ilmastonmuutoksen torjunnassa

Työ vähähiilisempien rakennusten tuottamiseksi on FA:n mielestä vielä alkuvaiheessa ja työn edistämiseen tarvitaan koko kiinteistö- ja rakentamisalan sekä viranomaisten tiivistä yhteistyötä. FA kannustaa lisäämään tutkimusresursseja sekä kannustimia vähähiiliseen rakentamiseen. FA:n mielestä olisi tärkeää, että kaikkia rakennusmateriaaleja kohdeltaisiin tästä näkökulmasta tasapuolisesti. Tämä kannustaisi eri toimialoja kehittämään tuotteitaan vähähiiliseksi.

FA pitää hyvänä, että energiatehokkuuden parantaminen ja ilmastonmuutoksen torjunta on asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa kattavasti esillä. FA muistuttaa, että kestävä rahoitus on EU:n prioriteettilistalla korkealla. Kestävän rahoituksen toimintasuunnitelma, joka julkistettiin keväällä 2018, pitää sisällään rahoitusalalle kolme periaatetta: rahoitusalan on toimittava pitkäjänteisesti, ohjattava rahoitusta ympäristön kannalta kestävään liiketoimintaan ja toteutettava muutos hallitusti. Finanssiala on keskeisessä asemassa ilmastonmuutoksen torjunnassa esimerkiksi lainoittamalla energiatehokkaiden asuinrakennusten rakentamista, energiatehokkuutta lisääviä korjausinvestointeja ja asuntojen yhteyteen rakennettavaa liikenteen sähköistymisen edellyttämää infraa kuten sähköautojen latauspisteitä. Lisäksi alan toimijat ohjaavat asiakkaidensa varallisuutta mm. sijoitusrahastojen kautta ilmaston kannalta kestäviin kohteisiin.

FA kannattaa asumisen energiatehokkuuteen ja hiilipäästöjen vähentämiseen tähtääviä toimenpiteitä. Finanssialalla on merkittävä rooli vihreän siirtymän mahdollistamisessa. EU-neuvotteluissa on parhaillaan käsittelyssä asuntojen energiatehokkuusdirektiivi, jota tässä asuntopoliittisessa ohjelmassa ei ole erikseen mainittu, mutta sen tavoitteita sivutaan. FA tukee Suomen kantaa siitä, että energiatehokkuuden parantamisessa EU-tasolla on olennaista huomioida maiden erityispiirteet ja mahdollistaa kustannustehokkaat ratkaisut.

Lisäksi pankkien valvojat, kuten Euroopan keskuspankki, kehittävät ilmastoaiheisia stressitestejä, joilla täydennetään riskienarviointia sekä riskienhallintaa. Ala sopeuttaa jatkuvasti toimintaansa uuden sääntelyn ja viranomaisten ohjeistuksen mukaisesti, minkä myötä pankit pystyvät vahvistamaan rooliaan kestävämmän talouden luomisessa.

FA toteaa myös, että täydentävää rakentamista tulisi tehdä enemmän, koska kokonaan uuden alueen rakentaminen on aina isompi prosessi. Täydennysrakentaminen elävöittäisi vanhempia alueita ja tasoittaisi alueiden arvostusta.

3 ASP-lainojen ehtojen parantaminen

Finanssiala pitää myönteisenä, että ASP-järjestelmän kehittämistä jatketaan. ASP-järjestelmä on pankkien ja valtion yhteinen ponnistus, jolla tuetaan ensimmäisen asunnon hankintaa. Kuluneiden vuosikymmenien aikana se on osoittanut toimivuutensa ja mahdollistanut monelle oman asunnon ostamisen. Samalla se on edistänyt säästämisen kulttuuria ja talousosaamista.

FA pitää hyvänä, että pääministeri Marinin hallitus on jatkamassa tätä kehitystyötä ja siten lisäämässä ASP-järjestelmän käytettävyyttä ja elinvoimaa. Ilman jatkuvaa kehitystyötä järjestelmän houkuttelevuus vähenee kotitalouksien näkökulmasta. Kehitystyön ohella on FA:n mielestä tärkeä myös pyrkiä jatkuvasti yksinkertaistamaan järjestelmää. Nykyisellään se on vaikeaselkoinen ja jäykähkö eikä aina kovin hyvin mukaudu kotitalouksien arjen tarpeisiin.

FA huomauttaa, että ASP-lainat ovat tärkeä keino nuorten asumisen tukemisessa, ja niiden ehtojen tulee olla ajantasaiset. Järjestelmää luotaessa ajatuksena oli, että sekä valtio että lainan myöntävä pankki palkitsevat ASP-säästäjää ja tarjoavat korkoihin liittyviä etuja tasapuolisesti. Nyt, kun korkotaso on nollassa tai osin jopa negatiivinen,

ASP-talletuksesta maksettavaksi säädetty lisäkorko samoin kuin valtion korkotuen maksamisen ehdot eivät ole enää oikein mitoitettuja:

- Pankille ASP-talletuksesta maksettavaksi tuleva korko (talletuskorko 1 % ja lisäkorko 2–4 %) on hyvin korkea verrattuna sijoituksista yleisesti saatavilla oleviin tuottoihin. Tänä päivänä useimmille pankkitalletuksille ei makseta lainkaan korkoa.

- Valtion ASP-lainalle tarjoaman korkotuen maksamisen raja (3,8 %) on niin korkea, että on hyvin epätodennäköistä, että korkotuen maksaminen realisoituu lähivuosien aikana. Korkean rajan vuoksi valtion korkotukea ei välttämättä mielletä enää todelliseksi eduksi eikä suojaksi korkotason nousua vastaan.

FA korostaakin, että on tärkeää päivittää ASP-järjestelmää vastaamaan yhteiskunnan ja talouden muuttumista. FA:n mielestä olisi tärkeää, että ASP-järjestelmän säästö- ja lainakorkoihin liittyvät rajat sopeutetaan muuttuneeseen korkotilanteeseen vastaavalla tavalla kuin esim. ASP-enimmäislainamääriä on hiljattain muutettu asuntojen toteutuneen hintakehityksen perusteella.

4 Kotitalouksien velkaantumisen hillintä uusien makrovakausvälineiden avulla

Finanssiala ry (FA) pitää tärkeänä, että yksityishenkilöiden ja kotitalouksien liialliseen velkaantumiseen kiinnitetään huomiota. Huolta herättää etenkin erilaisten kulutusluottojen, ml. pienlainojen (”pikavippien”), sekä asuntoyhteisölainojen (”taloyhtiölainojen”) määrän kasvu.

FA toteaa, että hiljattain lausuntokierroksella olleessa makrovakauden valvontavälineitä koskevassa valtiovarainministeriön lakiesitysluonnoksessa on mukana hyviä ja kannatettavia ehdotuksia. Esimerkiksi asuntoyhteisöille myönnettyjä lainoja koskevan lainakaton käyttöönotto ja pienlainayhtiöiden saattaminen Finanssivalvonnan valvottaviksi ovat tarpeellisia toimia. Nämä ehdotukset puuttuvat juuri niihin ongelmiin, joihin viime vuosina on kiinnitetty eri tahoilla huomiota.

Toisaalta osassa ehdotuksia on FA:n mielestä ongelmia. Nämä ehdotukset vaativatkin vielä uudelleenarviointia tai täsmentämistä, jotta ehdotusten muodostama kokonaisuus on oikein mitoitettu ja kohdistettu.

Esimerkiksi asuntolainojen enimmäispituuden sääntely ei ole Suomessa tarpeen. Meillä ei ole merkkejä Ruotsin kaltaisista ylipitkistä laina-ajoista. Lisäksi esitetyn sääntelyn kiertäminen voi lisätä kotitalouksien riskejä. FA toteaa myös, että asuntoyhteisölainoille ehdotettu 60 %:n katto merkitsisi käytännössä kiristystä nykytilanteeseen verrattuna erityisesti kasvukeskuksissa. Ehdotuksesta on tarpeen laatia tarkempi vaikutusarvio ja sen perusteella tarvittaessa nostaa enimmäismäärä 65 tai 70 prosenttiin. Asuntoyhteisölainojen lyhennysvapaiden rajoittaminen on perusteltua, mutta sääntely ei saa olla liian jäykkää. Lainoihin olisi sallittava lyhennysvapaan myöntäminen 5 ensimmäisen vuoden aikana 12 kuukauden ajaksi, erityissyistä tarvittaessa myös tätä pidemmäksi aikaa.

Tämän lisäksi FA toteaa, että Finanssivalvonnalle ehdotettu valtuus antaa määräyksiä ja ohjeita maksukyvyttömyystodennäköisyysjakaumista ja korkeimmista

hyväksyttävissä olevista maksukyvyttömyystodennäköisyysarvioista on hyvin poikkeuksellinen. Se voi olla ristiriidassa muun lainsäädännön ja EU-tason sääntelyn kanssa. Ehdotus onkin syytä poistaa. Tarvittaessa kuluttajansuojalakia voidaan täydentää asiakkaan maksukyvyn arvioinnin osalta.

FA huomauttaa myös, että esityksen vaikutusarvioita on syytä täydentää. Lakiesitysluonnoksessa on esitetty arvioita asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuajan sekä asuntoyhteisöluotoille ehdotettujen rajoitteiden vaikutuksista luotonottajille, -antajille ja asuntomarkkinoihin. Sen sijaan luonnoksessa ei ole arvioita siitä, miten Finanssivalvonnalle ehdotettu valtuus puuttua luotonantajien luottopäätösmallien toimintaan vaikuttaa asunto- ja muiden luottojen saatavuuteen. Lisäksi epäselväksi jää, mitkä eri ehdotusten yhteisvaikutukset olisivat kotitalouksien velkaantumiseen ja kansantalouden kehitykseen. Velkaantumista hillitsevät toimet vaikuttavat työvoiman liikkuvuuteen, vuokra-asuntomarkkinoihin, asuntorakentamiseen, asuntojen hintoihin ja mm. kotitalouksien väliseen tasa-arvoon. Näistä vaikutuksista olisi syytä saada lisätietoa.

Asuntoyhteisöluotoille ehdotetut rajoitteet todennäköisesti vähentäisivät uudisrakentamista etenkin kasvukeskuksissa ja samalla muuttaisivat kotitalouksien velkarakennetta pois taloyhtiölainoista kohti asuntolainoja. Rakentamisen väheneminen voisi lisätä asuntohintojen nousupaineita. Samaan aikaan asuntolainojen enimmäistakaisinmaksuaika rajaisi kotitalouksien mahdollisuuksia ottaa suurempia asuntolainoja ja siten vaikeuttaisi muuttamista haja-asutusalueilta kasvukeskuksiin. Myös valvojan oikeus puuttua luotonantajien luottopäätösmallien toimintaan voisi vaikuttaa luotonsaatavuuteen. Mitkä ovat näiden eri suuntaan vievien tekijöiden yhteisvaikutukset?

Lakiesitysluonnoksessa ei myöskään ole arviota siitä, minkälaisia kustannuksia ehdotusten toteuttamisesta koituisi luotonantajille. Ehdotetut toimenpiteet edellyttäisivät luotonantajilta erilaisia tietojärjestelmäinvestointeja, hallinnollisia muutoksia sekä uutta viranomaisraportointia. Näiden kustannuksista tarvittaisiin arvioita, jotta voitaisiin täysipainoisesti punnita ehdotusten hyötyjä ja haittoja keskenään.

Vaikutusarvioita tehtäessä ja velkaantumisen riskejä arvioitaessa olisi velkojen ohella otettava huomioon myös kotitalouksien rahoitus- ja muun varallisuuden määrä sekä sen jakautuminen kotitalouksien kesken. Vain tällä tavoin saadaan oikea käsitys erilaisten riskien vakavuudesta. Suomessa kotitaloussektorin rahoitusvarallisuus on tätä nykyä huomattavasti suurempi kuin velkojen yhteismäärä.

FA on huolestunut siitä, että lakiesitysluonnoksessa ehdotetut toimenpiteet kohdistuvat merkittävässä määrin asuntoluotonantoon, joka Suomessa toimii hyvin. Pankkien järjestämättömien asuntoluottojen määrä on vähäinen. Talouskasvun ja työllisyyden näkökulmasta on syytä välttää sellaisia toimia, jotka aiheuttavat häiriöitä asuntomarkkinoille ja heikentävät kotitalouksien mahdollisuuksia muuttaa työn perässä paikkakunnalta toiselle.

5 Valtion tukeman asuntotuotannon korkotukimallien kehittäminen ja riskienhallinta

FA huomauttaa, että pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivamuistiossa, joka oli lausuntokierroksella tammi-helmikuun aikana, keskityttiin lähinnä lainansaajan ehtojen parantamiseen. Ehtoja tulisi punnita tasapainoisesti myös rahoittajan kannalta.

Pankit ja muut luottolaitokset sitoutuvat 40 vuoden pituisiin lainoihin, joiden lainoitusosuus on jopa 95 prosenttia. Näin ollen ehtoja tulisi miettiä myös siltä kannalta, että ne ovat rahoittajan kannalta mielekkäitä. Tällaisia keinoja olisivat esimerkiksi:

- Takauksen tulisi kattaa myös lainan korkosuojaus lainapääoman ja koron lisäksi.

- Lainanantajaa tulisi voida vaihtaa kesken laina-ajan ilman Valtiokonttorin hyväksymistä.

FA huomauttaa, että pankkien korontarkistusmahdollisuutta koskevan prosessin yksinkertaistaminen ja läpinäkyvyyden lisääminen lisäisivät myös kannustimia. Ohjeistus koskien esimerkiksi sitä, paljonko marginaalia voi nostaa, on puutteellinen tällä hetkellä.

Tukijärjestelmän kehittämisen tulee edetä tasapainoisesti ja ottaa huomioon sekä lainanottajan että lainanantajan näkökannat. Suuntaviivamuistiossa korostuvat kuitenkin korkotukilainansaajien edut ja lainanantajien näkökulmat ovat jääneet vähemmälle huomiolle. Korkotukilainansaajien tuen määrää pitkässä korkotukimallissa on ehdotettu muutettavaksi lisäämällä valtiontuen määrää sekä muuttamalla korkoehtoja koskevia parametreja. Korkotukilainojen laina- ja tukiehtoja voitaisiin parantaa korkotukilainansaajien kannalta myös siten, että uusien korkotukilainojen lainanlyhennysohjelmaa muutettaisiin merkittävästi nykyistä etupainotteisemmaksi ja mahdollisuuksia ylimääräisten lainanlyhennysten tekemiseen lisättäisiin sekä uusissa että olemassa olevissa korkotukilainoissa. Ylimääräisiä lyhennyksiä tulisi kuitenkin voida tehdä vain viitekoron tarkistusajankohtina. Muutoin ne aiheuttavat ylimääräisiä kustannuksia, jotka lopulta katetaan vuokralaisten maksamilla vuokrilla. Ehdotus vastaisi paremmin nykyisin vallitsevaa korkoympäristöä.

Kun asuntorakentamiseen käytettyä lainaa lyhennetään enemmän rakennuksen elinkaaren alkupäässä, lainasta aiheutuva kokonaiskorkorasitus pienenee, vaikka laina-aika pysyy samana. Korkotukilainojen jäljellä olevasta lainapääomasta tulee siten myös pienempi siinä vaiheessa, kun talot tulevat perusparannusikään. Tällöin talojen omistajilla on paremmat mahdollisuudet saada korjauksia varten lisärahoitusta markkinoilta. FA toteaa, että peruskorjausten tukemiseen on markkinoilla erittäin paljon painetta. Olisi järkevää ottaa olennaiset tahot ml. pankit mukaan suunnittelemaan sitä, miten peruskorjausten rahoitus/tukeminen käytännössä tehtäisiin. Perusparannusten tukia tulisikin muokata houkuttelevammaksi. Peruskorjausten valtiotakausten ehtoja on hyvä tarkistaa väestöltään vähenevillä alueilla, sillä markkinaehtoisen lainotuksen saatavuus näillä aluilla voi käydä haasteelliseksi.

Mikäli laina-aikaa pidennettäisiin, se ei välttämättä alentaisi asumisen kustannuksia ja siten tukisi kohtuuhintaista asumista. On riski, että näennäisesti alempi kuukausierä valuu rakennuttamisen ja urakoinnin katteisiin ja lopulta laina-aikaiset kustannukset nousevat tuntuvasti. Luonnollisesti koron nousun riski kasvaa pidemmällä aikavälillä ja siltä osin myös valtion riskivastuu.

FA haluaa tässä yhteydessä korostaa myös riskien oikeasuhtaisuutta. On vaikea nähdä, miten korkotukilainojen riski voisi olla luottolaitoksille pienempi kuin esimerkiksi tavallisten taloyhtiölainojen, joille ollaan parhaillaan valmistelemassa uusia sääntelytoimia. Ilman valtiontakausta isompi laina ja pidempi laina-aika johtavat korkeampaan riskiin, joka taas johtaa korkeampaan hintaan.

Ylipitkä laina-aika tuo esille myös sen, että rakennusten tekninen korjaustarve alkaa selvästi ennen kuin 40 vuotta on täynnä. Lisäksi asumistarpeiden muutokset ovat sitä vähemmän ennakoitavissa, mitä pidempi laina-aika on (tekniset ominaisuudet, energiatehokkuus, kotitalouksien koon kehittyminen yms.).

Nykyisen lainsäädännön vuoksi rahoittajien tulee saada Valtiokonttorilta hyväksyntä kaikkiin muutoksiin sopimusehdoissa. Koska laina-ajat ovat hyvinkin pitkiä, on pankkien ajan myötä tehtävä tiettyjä tarkistuksia. Esimerkiksi marginaalin tarkistuksia tehdään muutaman vuoden välein. FA kokee edellä mainitun hallinnollisen prosessin kuitenkin ongelmalliseksi pitkien laina-aikojen vuoksi. Tämän vuoksi tulisi vähentää laissa olevia vaatimuksia pienienkin muutoksien hyväksyttämisestä Valtiokonttorilla. Näin pystyttäisiin tekemään pitkäaikaiset lainat myös lainanhakijoille nykyistä asianmukaisemmaksi. Arvioitaessa vakuuksien siirtämisen mielekkyyttä pankeilta Valtiokonttorille tulee myös ottaa huomioon pankeille asetetut velvoitteet vakuusarvioinnista ja -hallinnasta.

FA haluaa kiinnittää huomiota siihen, että yleishyödyllisten toimijoiden elinvoimaisuus ja kyky investoida korkotuettuun tuotantoon tulee varmistaa pitkällä tähtäimellä. Tällä hetkellä tätä heikentää mm. aiemmin toteutettu kielto kerätä ennakkoon vuokrissa tai vastikkeissa varoja korjauksia varten. Myös korkotuen maksuajan pidennys tukisi toimijoiden aseman vahvistamista lisäten mahdollisuuksia asuntotuotantoon. Pitkä korkotukilaina soveltunee siten paremmin yleishyödyllisille tahoille kuin lyhyempi.

6 On erilaisia keinoja lisätä pankkien kiinnostusta rahoittaa ARA-rakentamista

Pankkien vakuusmassaa säädellään ja tarkastellaan valvovien viranomaisten toimesta. Usein arvoltaan korkeiden kohteiden arvostukseen vaaditaan akkreditoidun toimijan toimittama arvokirja, mikä ei ole normaali markkinakäytäntö yleishyödyllisten toimijoiden puolella. Vakuuden merkitystä pankkien lainanannossa ei voi väheksyä huolimatta valtion täytetakauksen merkityksestä implisiittisen luottoriskin arvioinnissa.

Siksi pankkien ARA-rahoituksen osallistumisen lisäämiseksi tulisi luoda toimintatapa, jolla mahdollistetaan nykyistä tarkempi ja päivitetympi informaatio rahoituksen kohteena olevista kiinteistöistä vakuusarvostuksia varten.

Korkotuen aiempaa voimallisemmalla kohdentamisella ns. lyhyisiin korkotukilainoihin olisi merkittävä vaikutus pankkien mielenkiinnon kasvattamisessa. Pitkät 30-40-vuotiset korkotukilainat sisältävät erilaisia rajoituksia, ja esitetyt muutokset eivät näytä tilannetta muuttavan. Tämä tarkoittaa valitettavasti sitä, että suunnitellussa muodossa korkotukilainat eivät ole pankeille välttämättä kiinnostavia. Pääpaino muutoksissa vaikuttaa olevan ARAn vastuuaseman parantamisessa eikä niinkään korkotukilainojen rahoittamisen houkuttelevuuden lisäämisessä.

Välimallilla eli 10 vuoden lainoilla voidaan herättää rahoittajien kiinnostus korkotukilainoihin. Edellytyksenä olisi, että näille lainoille olisi selkeät ja hyväksyttävät standardivaatimukset.

ESG-komponentti on kaikkien sijoittajien ja pankkien prioriteeteissa korkealla, joten korkotukilainoissa tulisi ministeriön taholta olla insentiivit ESG-näkökulmien huomioon

ottamiselle myös ARA-rahoituksen osalta. ”Vihreät” lainat olisivat tehokas tapa tukea vastuullisuuden kehitystä yhteiskunnassamme ja kohdentaa korkotukea energiatehokkaaseen asumiseen muuta ESG-näkökulmaa unohtamatta. Tähän voisi kytkeä myös mm. taloyhtiöiden energiatehokkuuden seurantaa yms. erilaisilla sensoreilla, ml. veden ja sähkökulutus. Energiakulutuksen seurannassa luvut voisivat olla keskiarvoja, jolloin vertailtavuutta olisi enemmän.

Rahoittajien mahdollisuuksia lisätä ARA-rahoitusta edesauttaisi myös mahdollisuus sisällyttää riskienhallinnallisten korkosuojauksien tekemisen vaativa johdannaislimiitti valtion täytetakauksen piiriin. Markkinoilla tehty korkosuojaus olisi takaajalle eli Valtiokonttorille hyödyllinen, koska se voidaan tällä hetkellä tehdä alemmalle tasolle kuin valtion korkokatto. Näin korkosuojaus pienentäisi valtion riskiä joutua maksajaksi, jos korot nousevat. Valtion täytetakaus ei kata pankkien kanssa alemmalle tasolle tehtyjä suojia, joten ne eivät käytössä olevilla rahoitusasteilla ja niistä juontuvilla asiakkaan taloudellisesta tilanteesta kertovilla asiakasluokituksilla ole mahdollisia.

FA toteaa, että yleisesti ottaen asumisen palvelullistamisen sisällyttäminen asuinkuluihin on hyvä suunta. ARA voisi tätä muutoinkin kannustaa/ohjeistaa/ arvottaa hakemuksissa. Tähän voisi lisätä myös kiinteistöjen monikäyttöisyyttä ja muokattavuutta parantavia kriteerejä. Kiinteistöjen muokattavuus tulisi siten huomioida ja joustavaan rakentamiseen tulisi olla standardit.

FA huomauttaa, että viimekädessä tonttitarjonta ja kokonaisrakentamisen määrä suhteessa väestönkasvuun ratkaisevat asumisen yleisen hintatason. ARA-tuotannolla on oma roolinsa markkinaehtoisen rakentamisen rinnalla, mutta viime aikoina ARA-rakentamista on harjoitettu voimakkaasti myös noususuhdanteessa, mikä on entisestään kuumentanut rakennusmarkkinoita ja nostanut kustannuksia. Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus Suomen vuokramarkkinoille on lisännyt selvästi markkinaehtoista vuokratuotantoa, mikä osaltaan vähentää tarvetta tuetulle vuokratuotannolle. Valtion asuntorahoituksen takauskanta on kasvanut jatkuvasti, vaikka suhdannemielessä olisi viime aikoina ollut järkevää rajoittaa ARA-rakentamista.

Asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa kohtuuhintaisen asumisen lisäämisen tavoitteeksi on nostettu pitkällä korkotuella rakennettavien asuntojen määrän lisääminen kohti 35 prosentin osuutta uudistuotannosta voimakkaimmin kasvavilla kaupunkiseuduilla. FA näkee riskinä, että kaavoitushankkeita jää toteuttamatta pääkaupunkiseudulla, koska ARA-tuotannon ja kovan rahan asuinrakennusoikeuden hinnoissa on niin merkittävä ero monin paikoin.

Seuraava esimerkki havainnollistaa tilannetta: jos vapaarahoitteinen kem2-hinta olisi 1700 € ja ARA:n osalta kem2-hinta olisi 600 €, tulee kehittäjän/rakentajan/sijoittajan saada vapaarahoitteisesta huomattavasti korkeampi myyntihinta, mikäli 35 % kaavasta pitää myydä ARA-hinnalla. Tämä siis nostaa entisestään vapaarahoitteisten hintaa pääkaupunkiseudulla.

Edellä mainittujen seikkojen nojalla FA huomauttaa, ettei ARA-tuotannon osuutta tulisi nostaa yli 35 prosenttiin kaupunkiseuduilla, kuten on ehdotettu. ARA-tuotannon osuus voi nousta korkeammaksi matalasuhdanteessa, mutta yli suhdanteiden sen osuutta ei ole syytä pyrkiä kasvattamaan. Verovaroja ei tulisi kohdistaa sinne, missä markkinat toimivat hyvin.

7 Työeläkevakuutusyhtiön vuokra-asunnot

Vieraan pääoman käyttö työeläkevakuutusyhtiön tytäryhtiöinä olevalle asunto-osakeyhtiölle on ollut ratkaisevassa roolissa siinä, että työeläkevakuutusyhtiöt ovat voineet toteuttaa uusia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Vieraan pääoman käyttö ja matala korkotaso ovat mahdollistaneet riittävän tuottotason ja hintakilpailukyvyn uusissa vuokra-asunnoissa. Ilman vieraan pääoman käyttömahdollisuutta työeläkevakuutusyhtiöt eivät todennäköisesti olisi pystyneet toteuttamaan näin merkittävää määrää uusia vuokra-asuntoja.

FA pitää lain voimassaolon jatkamista hyvänä asia, mutta koska hankkeet ovat pitkäkestoisia, olisi pysyvä lainsäädäntö vielä parempi ratkaisu. Uusien hankkeiden suunnittelu, kaavoitus ja kilpailutus vaativat aikaa. Lisäksi kaavoituksen mahdolliset valitusmenettelyt pitkittävät prosesseja usein jopa vuosia. Pysyvä lainsäädäntö tehostaisi sijoitusjohdon allokaatiosuunnittelua huomioiden pitkän aikavälin sijoittajan vaatimukset.

Vieraan pääoman käyttämisen mahdollistaminen edistää työeläkevakuutusyhtiöiden kiinnostusta vuokra-asuntotuotantoon vakaina sijoittajina, samalla myös pankkien rahoitustarjontaa. FA toivoo, että lain voimassaoloa jatkettaisiin mahdollisimman nopeasti, jo ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Varmuus voimassaoloajan jatkosta kannustaisi aloittamaan uusien hankkeiden suunnittelua.

8 Kiinteistöverotus

Kiinteistövero on kiinteistön omistajalle merkittävä kustannuserä. Kiinteistön omistajalla ei käytännössä ole juurikaan mahdollisuutta kompensoida kiinteistöveron nousua esimerkiksi tehostamalla toimintaansa. Kiinteistöveron nousun vaikutukset pyritäänkin yleensä siirtämään vuokraan vuokralaisen maksettavaksi markkinatilanteen mukaan. Kiinteistöveron vaikutus vuokriin voi olla merkittävä, koska hoitokulujen osuus vuokrasta on suuri.

Edellä esitetyistä syistä FA pitää ongelmallisina kiinteistöveron nousua edesauttavia toimenpiteitä, ja on huolissaan siitä, että tulevaisuudessa kiinteistöverotus keskeisillä alueilla uhkaa kiristyä.

9 Muita kehitysehdotuksia

FA toteaa, että yleisesti ottaen asumisen palvelullistamisen sisällyttäminen asuinkuluihin on hyvä suunta. Tämä voisi lisätä myös kiinteistöjen monikäyttöisyyttä sekä muokattavuutta. Kiinteistöjen muokattavuus tulisi siten huomioida ja joustavaan rakentamiseen tulisi olla standardit.

FA huomauttaa, että aina kun muokataan taloyhtiön tiloja, vaatii se yhtiöjärjestyksen muutoksen ja yhtiökokouksen hyväksynnän, mikä on haaste. Taloyhtiön korjausselvitys tulisi olla pidemmälle katsova nykyisen 5 vuoden sijaan.

Tämän lisäksi digitaaliselle isännöitsijäntodistukselle olisi tarve. Todistukseen voitaisiin lisätä sisältöä, mm. huoneistokohtainen vastikesäästö. FA huomauttaa, että asuntokauppa ja asuntolainaprosessit pankeissa digitalisoituvat ja tämä vastaisi tarpeeseen. Lisäksi isännöitsijäntodistuksen standardisointi olisi hyödyllistä.

10 Kokonaishyötyjen arviointi tulee pitää kirkkaana mielessä

FA korostaa, että asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa kokonaishyötyjen arviointi tulee pitää kirkkaana mielessä. Esimerkiksi pelkästään lainansaajan ehtojen parantaminen ei ole riittävää, vaan ehtoja tulisi punnita tasapainoisesti myös rahoittajan kannalta, jotta ne koettaisiin mielekkäiksi. Näin saataisiin yksityiset rahoittajat kiinnostumaan enemmän esimerkiksi korkotuetusta rakentamisesta.

Asuntopolitiikka elää ajassa, ja tarvittavia uudelleenarviointeja on tehtävä olosuhteiden muuttuessa. Yksi esimerkki tästä on koronapandemian aikana vahvasti esiin noussut etätyön lisääntyminen. Tällä voi olla jatkossa suuriakin vaikutuksia tulevaisuuden asumiseen ja sitä kautta myös asuntopolitiikkaan.

FINANSSIALA RY

Veli-Matti Mattila

Johtaja, pääekonomisti