24.3.2022

Lausunto
Eduskunta
Talousvaliokunta

UJ 3/2022 vp (korjattu jatkokirjelmä) - U 72/2021 vp Valtioneuvoston kirjelmä eduskunnalle komission ehdotuksesta Euroopan parlamentin ja neuvoston asetukseksi asetuksen (EU) N:o 575/2013 muuttamisesta, direktiiviksi direktiivien 2013/36/EU ja 2014/59/EU muuttamisesta ja asetukseksi asetuksen (EU) N:o 575/2013 ja direktiivin 2014/59/EU muuttamisesta (Basel III -standardien täytäntöönpano)

Rakennusteollisuus RT kiittää mahdollisuudesta lausua valtiovarainministeriön laatimasta U-jatkokirjeestä, joka koskee Euroopan komission esitystä siitä, miten pankkien vakavaraisuuslaskentaa koskevat lopulliset Basel III -standardit toimeenpannaan Euroopan unionissa.

Rakennusteollisuuden arvion mukaan Suomen päivitettyyn kantaan sisältyy edelleen puutteita, eivätkä perustelut ole kaikilta osin loogisia suhteessa Suomen kantaan. Suomen kanta ei vieläkään riittävällä painoarvolla ota huomioon Suomen asuntorahoituksen ja rakentamisen erityispiirteitä, ja konkreettiset ehdotukset erityispiirteiden huomioon ottamiseksi ja talouskasvun turvaamiseksi puuttuvat. Rakennusteollisuus viittaa joulukuussa 2021 antamansa lausuntoon, jossa ehdotetaan asuntoluottoja koskevien siirtymäsäännösten muuttamista pysyviksi vähäriskisten asuntokohteiden rahoituksen turvaamiseksi. Kirjelmäluonnoksen perustelut eivät myöskään näiltä osin ota huomioon talousvaliokunnan esittämiä keskeisiä huolia.

Rakennusteollisuuden aiemmin talousvaliokunnalle antama lausunto U-kirjelmästä on keskeisiltä osiltaan edelleen muuttumaton. Kirjelmäluonnoksessa esitettyjen toimeenpanotapojen vaikutukset olisivat suuria sekä rahoitusalaan että rakennusalaan.

Rakentamisen merkitys Suomen talouskasvulle ja työllisyydelle on kiistaton. VTT:n asuntotuotantotarvelaskelmien mukaan kahden seuraavan vuosikymmenen aikana uusia asuntoja tarvitaan yhteensä 700 000 eli vuosittain 35 000 kappaletta. Jos rahoituksen saatavuutta vaikeutetaan sekä yritysrahoitukseen että kotitalouksien lainansaatiin, voi se johtaa investointien hidastumiseen ja asuntomarkkinoiden hiipumiseen, joka entisestään hidastaisi työvoiman liikkuvuutta ja Suomen talouskasvua.

Suomalaisten pankkien ja asuntomarkkinoiden tilanne on vakaa. Eurooppalaisten pankkivalvojien tekemät stressitestit osoittavat, että suomalaiset pankit ovat vertailuryhmässään hyvässä kunnossa ja kestäisivät toimintaympäristön merkittävänkin heikkenemisen.

Rakennusteollisuus RT ry
etunimi.sukunimi@rakennusteollisuus.fi
Y-tunnus 0215303-5
www.rakennusteollisuus.fi
puh. 09 12991
PL 381 (Eteläranta 10)
00131 Helsinki

Nykyisellään Suomen kanta ei selväsanaisesti ota huomioon Suomen asuntomarkkinoiden erityispiirteitä ja vakaata tilaa. Suomessa on muista Euroopan maista poikkeava asunto-osakeyhtiöjärjestelmä, joka on historiassa osoittautunut erittäin vähäriskiseksi. Eurostatin mukaan tämä järjestelmä on tuottanut Euroopan parhaimmat asuinolot. Suomen asuntomarkkinoiden tilanne on nykyiselläänkin vakaa. Suomen Pankin mukaan asuntolainoja koskevat kotitalouksien korkomenot ja pankkien luottotappiot ovat olleet viime vuosina hyvin pienet, vaikka asuntovelkaa on ennätyksellisen paljon. Edelleen analyysin mukaan viime vuosien runsas asuntorakentaminen on jarruttanut asumisen hinnan nousua eikä Suomessa ole asuntojen hintakuplaa. Viime vuosina rakennetut asunnot ovat syntyneet kasvukeskuksiin. Riski laajamittaiselle arvonalentumiselle on jatkossakin pieni.

On hyvä, että valtioneuvosto pitää tärkeänä, että asunto-osakeyhtiöluotot eli ns. taloyhtiölainat tulee vakavaraisuusvaatimusten näkökulmasta lähtökohtaisesti rinnastaa asuntoluottoihin voimassa olevaa sääntelyä vastaavasti. Kirjelmäluonnoksen kirjaukset ovat tämän osalta edelleen epäselviä, ja niitä tulisi tarkentaa. Suomen pitäisi aktiivisesti ajaa rinnastusta pysyväksi ratkaisuksi, jolloin minkäänlaisia siirtymäsäännöksiä ei tarvittaisi.

Rakentamisen ja asuntolainoituksen rahoitus on jo kiristynyt ja kiristyy joka tapauksessa jatkossakin. EU:n sääntely on tiukentanut rakennusaikaisen rahoituksen ehtoja ja asunto-osakeyhtiöiden lainansaantia. Finanssivalvonnan päätös palauttaa asuntolainakatto 85 prosenttiin on myös osaltaan kiristänyt asuntolainoitusta. Valtiovarainministeriön makrovakauteen liittyvät ehdotukset uhkaavat myös kiristää sekä taloyhtiölainoitusta että sijoittajien verotusta. Korkotason nousu on edessä väistämättä muutaman vuoden sisällä.

Ehdotetun Basel III-standardien toimeenpanotavan seurauksena voi kynnys varsinkin ensiasunnon hankintaan nousta. Rahoituksen kiristyminen johtaisi myös alueellisten erojen entistä suurempaan kasvuun. Asunto-osakeyhtiöiden korjauslainojen rahoituksen saatavuuden hankaloituminen johtaa siihen, että ilmastonmuutoksen torjumisen kannalta tärkeät energiatehokkuutta parantavat remontit voisivat jäädä tekemättä varsinkin kasvuseutujen ulkopuolella.

Suomen on varmistettava, että nämä suomalaisen asuntorahoitusjärjestelmän erityispiirteet otetaan huomioon toimeenpanon jatkovalmistelussa. Nykyisellään ehdotus heikentää suomalaisten pankkien, yritysten ja asuntomarkkinoiden suhteellista asemaa Euroopassa. Rahoitusjärjestelmän vakauden lisäksi keskeistä on varmistaa talouskasvun jatkuvuus konkreettisilla toimilla. Ehdotus osuu monilta osin talouskasvun kannalta keskeisten asuntomarkkinoiden toimivuuteen ja työvoiman liikkuvuuteen.

Aleksi Randell
toimitusjohtaja
Rakennusteollisuus RT

Lisätietoja:
pääekonomisti Jouni Vihmo
050 520 1636
elinkeinoasioiden johtaja Anu Kärkkäinen
050 337 6699
yhteiskuntasuhdepäällikkö Lauri Pakkanen
050 522 7797