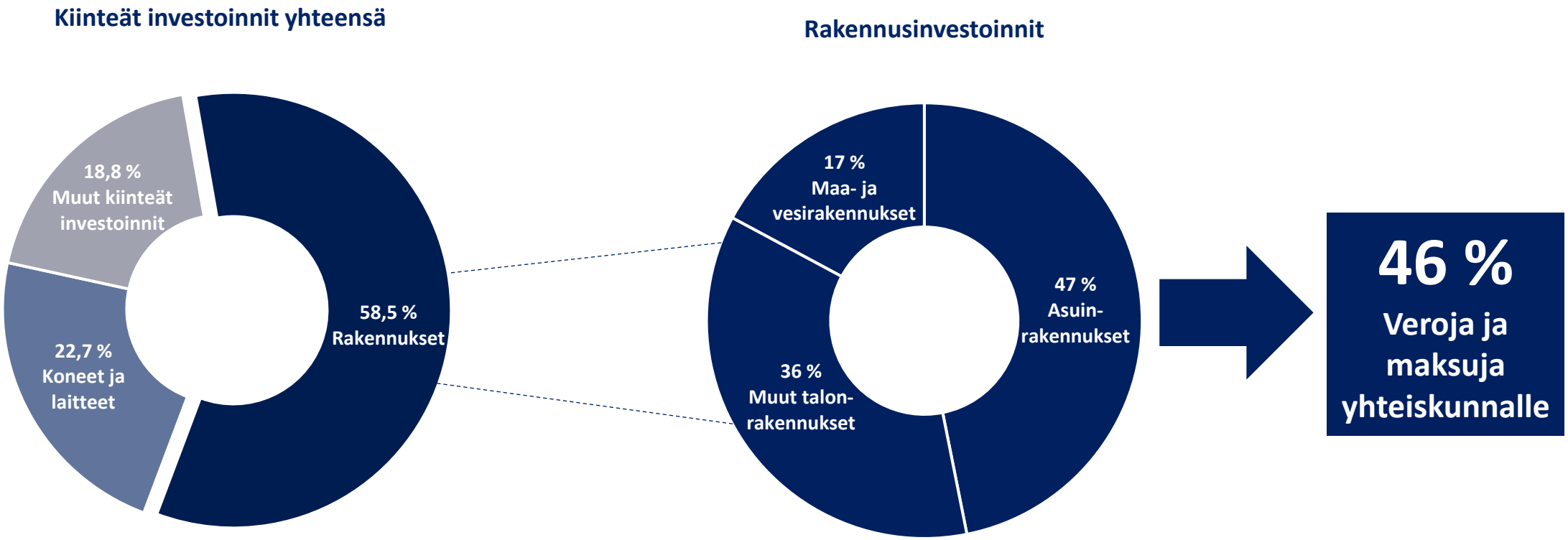
Rahoituksen kiristäminen vähentää maakuntien rakentamista ja vaikeuttaa ensiasunnon ostoa kasvukeskuksissa

1. Basel III -säännösten toimeenpano nostaa pankkien vakavaraisuusvaatimuksia EU:ssa
2. Suomessa VM hakee tiukkaa linjaa
3. Suomen omat makrovakauteen tähtäävät toimet uhkaavat asuntolainoitusta
4. EU:n taksonomia ohjaa rahoitusta uudelleen
5. Korkojen nousu on näköpiirissä
6. Kiinteistöjen paino on kasvanut sijoittajien salkuissa pandemian aikana
7. Ukrainan sota nosti Suomen maariskiä ulkomaisten sijoittajien silmissä



Rakennusinvestoinnit 60 % Suomen investoinneista

Investointien jakautuminen vuonna 2020



Rakennettuun ympäristöön kohdistuu valtavia paineita

Kaikilla on oikeus taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestävään elämään postinumerosta riippumatta

Kasvukeskusten täytyy ratkaista uudisrakentamisen haasteet



Suomi tarvitsee 700 000 asuntoa vuoteen 2040 mennessä

Riittävä ja laadukas asuntotuotanto

Koko Suomen pitää uudistua kestävästi korjausrakentamalla



Korjausrakentaminen pitää tuplata

Ilmastonmuutokseen ja muuttuviin käyttötarpeisiin vastaaminen sekä eliniän pidentäminen ja arvon säilyminen

Suomi pitää yhdistää sisäisesti ja ulkoisesti



Infran rahoituksen taso ja pitkäjänteisyys pitää nostaa Pohjoismaiselle tasolle

Kilpailukykyinen ja saavutettava Suomi postinumerosta riippumatta

Kerrostalon[1] suunnittelu ja rakentaminen 20 miljoonaa euroa ja 75 kuukautta

Rakentaminen eroaa muista toimialoista projektien pituuden pääoman kierron hitauden ja tiukan sääntelyn vuoksi



[1]50 asuntoa, 8 krs, ilman tonttia

Suomen asuntomarkkinoiden tilanne on vakaa

Suomessa ei ole asuntojen hintakuplaa, suomalaispankit ovat hyvässä kunnossa, taloyhtiöt ovat vähäriskisiä, EU:n pankkisääntelyä on jo kiristetty ja se uhkaa kiristyä asuntolainojen osalta edelleen, runsas asuntorakentaminen on pitänyt hinnat kurissa, Suomessa on Euroopan parhaat asuinolot

1. Suomalaispankkien toimintakyky on vahva (Finanssiala ry)
2. Pankit arvioivat sekä kotitalouksien että rakennusliikkeiden vakuudet ja maksukyvyn jo nyt (Finanssivalvonta)
3. EU:n sääntely on tiukentanut rakennusaikaisen rahoituksen ehtoja ja taloyhtiöiden lainansaantia ja Finanssivalvonnan päätös palauttaa asuntolainakatto 85 prosenttiin kiristää myös osaltaan asuntolainoitusta (Finanssivalvonta / Finanssiala ry)
4. Ehdotettu Basel III –sääntely uhkaa kiristää vähäriskisiä asunto- ja yritysluottoja edelleen (Finanssiala ry)
5. Suomen Pankin mukaan asuntovelkoja koskevat kotitalouksien korkomenot ja pankkien luottotappiot ovat olleet viime vuosina hyvin pienet, vaikka asuntovelkaa on ennätyksellisen paljon (Suomen Pankki)
6. Edelleen analyysin mukaan viime vuosien runsas asuntorakentaminen on jarruttanut asumisen hinnan nousua (Suomen Pankki)
7. Asuntojen hinnat ovat nousseet Suomessa erittäin maltillisesti muihin Pohjoismaihin verrattuna (Pohjoismaiset tilastokeskukset)
8. Viime vuosina rakennetut asunnot ovat syntyneet kasvukeskuksiin – riski laajamittaiselle arvonalentumiselle on pieni (Suomen pankki)
9. Asuntotarjonta on monipuolistunut viime vuosina ja tarjoaa eri elämäntilanteisiin enemmän vaihtoehtoja (Tilastokeskus)
10. Suomessa asuinolot ovat Euroopan parhaat – katon vuotaminen on harvinainen harmi (Eurostat)
11. Suomen asuntomarkkinat ovat mahdollistaneet tavallisille palkansaajalle pääsyn vähäriskiseen sijoittamiseen (Vuokranantajat)
12. Yhteisvastuu toimii - pankit ovat perinteisesti pitäneet asunto-osakeyhtiöitä vähäriskisinä kohteina (Suomen Pankki)

Asuntomarkkinoiden toiminta Suomen talouskasvun ja työllisyyden ytimessä pitää turvata

Rakennusteollisuuden kommentit:

- Kirjelmäluonnoksen perustelut ovat osittain epäloogisia ja vaikutusarviot ovat edelleen puutteellisia
- Suomen erityispiirteitä ei oteta riittävästi huomioon ja kirjaukset ovat epäselviä
- Suomalaisten pankkien ja asuntomarkkinoiden tilanne on vakaa eikä vakavaraisuusvaateiden nostolle ole perusteita
- Konkreettiset toimet talouskasvun varmistamiseksi puuttuvat

Keinot

- Vähäriskisten asunto-osakeyhtiöiden ja RS-rahoituksen vakavaraisuuskohtelua ei pidä kiristää nykyisestä.
- Rakentamisen ja asuntorahoituksen erityispiirteet huomioon ottavia siirtymäsäännöksiä pitää ajaa aktiivisesti.
- Taloyhtiölainat tulee vakavaraisuusvaatimusten näkökulmasta rinnastaa asuntoluottoihin. Rinnastus pitäisi ottaa käyttöön pysyvänä ratkaisuna, jolloin minkäänlaisia siirtymäsäännöksiä ei tarvittaisi.