AK/RA

5.10.2022

Eduskunnan talousvaliokunta

Asia: HE 101/2022 vp Hallituksen esitys eduskunnalle kotitalouksien velkaantumista rajoittavaksi lainsäädännöksi

Kiitämme mahdollisuudesta lausua otsikkoasiassa.

Rakennusteollisuus RT ry

Rakennusteollisuus RT ry on suomalaisen rakennusteollisuuden edunvalvontajärjestö. RT itse toimii keskusliittona, ja siihen kuuluu kuusi toimialaa. Kuuden toimialan yhteensä yli 3 000 jäsenyrityksen palveluksessa on lähes 60 000 henkilöä. Jäsenyritysten yhteenlaskettu liikevaihto on noin 20 miljardia euroa.

Lausuntopyynnössä mainittu säätely vaikuttaa järjestössämme Talonrakennusteollisuus ry:n jäsenyrityksiin, jotka toimivat perustajaurakoitsijoina uudiskohteissa.

LAUSUNTO

Yleistä Suomen asuntomarkkinoista

Riittävällä ja monipuolisella asuntotuotannolla on Suomen talouden kehittymisen kannalta merkittävä vaikutus. Asuntomarkkinoiden toimivuus on keskeistä työvoiman liikkuvuudelle ja siten työllisyyden, hyvinvoinnin ja koko Suomen talouden kehittymiselle.

Viime vuosien asuntotarjonta on ollut hyvällä tasolla ja asunnoille on ollut selkeästi kysyntää ja tuotannon määrillä on täydennetty edeltävinä vuosina syntynyttä vajetta. On tärkeää, että asuntotuotanto säilyy jatkossakin riittävänä tarpeeseen nähden ja siten myös asuntojen hinnat ja vuokrataso pysyvät kurissa. Kaupungistumiskehityksen vuoksi uusien asuntojen tarve

Rakennusteollisuus RT ry
etunimi.sukunimi@rakennusteollisuus.fi
Y-tunnus 0215303-5
www.rakennusteollisuus.fi
puh. 09 12991
PL 381 (Eteläranta 10)
faksi 09 628 264
00131 Helsinki

kasvukeskuksissa tulee edelleen jatkumaan Suomessa suurena. Rakentamisen merkitys Suomen kansantaloudessa on suuri, rakennusala on hyvin työllistävä ala ja asuntorakentamisesta palautuu merkittävä osa takaisin yhteiskunnalle.

VTT:n vuonna 2020 tekemän asuntotarve 2040-tutkimuksen mukaan Suomeen tulee rakentaa 700.000 asuntoa vuoteen 2040 mennessä. Asuntotuotantotarve on siis arviolta 35 000 asuntoa vuosittain keskittyen 14 suurimmalle kaupunkiseudulle. Yksinomaan Helsingin seudulle tulisi rakentaa vuosittain noin 10.500-14.000 asuntoa**.**

Rakennusteollisuuden arvioi on, että tänä vuonna aloitettaisiin noin 41.000 asunnon rakentaminen. Viime vuonna 2021 aloitettiin rakentamaan noin 48.000 asuntoa, joista ARA-asuntoja noin 9 000 ja vapaarahoitteisia asuntoja 39.000. Näkemyksemme mukaan asuntorakentaminen hidastuu ensi vuonna voimakkaasti pysyen keskimääräisen asuntotarpeen tasolla noin 36.000 aloituksessa.

Vapaarahoitteisista asunnoista noin puolet on omistusasuntoja. Omistusasunnoiksi rakennettavat uudiskohteet, rivitalot ja kerrostalot, toteutetaan valtaosin ns. perustajaurakointina ns. RS-kohteina, joka on järjestelmänä kirjattu asuntokauppalakiin ja suojaa kuluttajaostajan oikeudellista ja taloudellista asemaa rakentamisvaiheen aikana.

Pandemian jälkimainingit, Ukrainan sota ja asetetut pakotetoimet vaikuttavat merkittävästi Suomen taloustilanteeseen. Hidastuva taloudennäkymä ja kasvavat kustannukset vaikuttavat rakentamiseen ja rakentamisen aloitukset kääntyvät laskuun tänä vuonna ja vuonna 2023.

Lausunto

Rakennusteollisuus RT pitää hyvänä, että asuntomarkkinoiden läpinäkyvyyttä lisätään ja informaatiota kotitalouksille selkeytetään, mutta samalla on syytä varoa lainansaannin liiallista kiristymistä laskevassa ja epävarmassa suhdannetilanteessa. Kotitalouksien velkaantumisriskin suurin ongelma ovat kulutusluotot, eivät vakuudelliset asuntoluotot kasvuseuduilla. Rakennusteollisuus korostaakin, että tämänhetkisessä erittäin epävarmassa kansainvälisessä tilanteessa esitetyn säätelyn vaikutuksia tulee huolellisesti arvioida.

Kotitalouksien velkaantumista koskevan lakiesityksen mukaan:

1. Uudisrakentamisen yhteydessä asuntoyhteisöjen luoton määrä rajoitetaan enintään 60 prosenttiin uusien myytävien asuntojen osakkeiden velattomasta hinnasta.

2. Luottosopimus ei lähtökohtaisesti saisi sisältää lyhennysvapaita ensimmäisen viiden vuoden aikana. Luottosopimuksessa saadaan kuitenkin sopia: 1) lyhennysvapaasta tai velan pääoman säännöllistä lyhennystä pienemmistä maksueristä rakentamisvaiheen päättymisestä lukien enintään 12 kalenterikuukauden ajan. Rakentamisvaiheen päättymisellä tarkoitetaan asuntokauppalain 1 luvun 5§:n tarkoittamaa ajankohtaa = rakennusvalvonnan käyttöönottohyväksyntä + hallinnonluovutuskokous.

3. Taloyhtiölainojen enimmäistakaisinmaksuaika on enintään 30 vuotta. Esityksen mukaan myös yksityishenkilöitä koskeva vakuudellisten asuntoluottojen enimmäistakaisimaksuaika 30 vuotta.

Esityksessä on luovuttu aiemmin esitetystä ns. enimmäisvelkasuhteesta, joka olisi laskettu kotitalouden vuotuisten bruttotulojen perusteella, jota pidämme hyvänä. Sen sijaan Fiva antoi 28.6.2022 suosituksen asuntolainaa hakevien lainanhoitokulujen ylärajaksi. Sen mukaan lainanhakijan kaikkien lainojen hoitokuluihin saa jatkossa mennä enintään 60 prosenttia nettotuloista stressitilanteessa. Muiden kuin ensiasunnon ostajien lainakatto säilyy 85 prosentissa. Suositus tulee voimaan vuoden 2023 alussa.

Käytännössä Fivan suositus tarkoittaa samaa kuin aiemmin esitetty ja epätarkoituksenmukaisena hylätty kokonaisvelkakatto, mutta on hyvätuloisille vieläkin tiukempi. Pidämme ongelmallisena, että muutos tehtiin läpi kiertämällä poliittinen prosessi, mikä ei mielestämme edusta hyvää ja ennakoitavaa hallintoa.

Fivan kesäkuinen suositus vaikeuttaa erityisesti hyvätuloisten kotitalouksien lainansaantia varsinkin pääkaupunkiseudulla, jossa asuntojen hinnat ja lainat ovat suurimpia. Hyvätuloisilla on kuitenkin pienituloisempia paremmat edellytykset selviytyä lainamenoista.

Lisäksi on huomioitava, että rahoitusalaan ja rakennusalaan tulee merkittäviä vaikutuksia ns. Basel III-lainsäädäntöpaketista. Asunto-osakeyhtiöille ja RS-kohteille myönnettyjen luottojen vakavaraisuuskohtelu kiristyy.

Taloyhtiölainat ja lyhennysvapaat kuluttajien kannalta

Kuluttajien kannalta taloyhtiölainat ja lyhennysvapaat ovat mahdollistaneet omistusasuntoon pääsemisen pienemmällä omarahoitusosuudella, eikä kuluttajien ole tarvinnut sitoa varoja heti rakentamisen alkaessa. Taloyhtiölainat ja lyhennysvapaat myös pienentävät riskiä ns. kahden asunnon loukusta, kun kuluttajalle jää asunnon varaamisen jälkeen aiempaa paremmin aikaa realisoida vanha asuntonsa. Taloyhtiölaina on siten helpottanut omistusasunnon vaihtoa uuteen asuntoon. Taloyhtiölaina on mahdollistanut asunnon oston erityisesti nuorille henkilöille ja ensiasunnon ostajille. Lyhennysvapaalla on helpotettu asuntoon muuttoon liittyvien erilaisten kustannusten kattamista kuten muuttokuluja ja varainsiirtoveron suorittamista. Lyhennysvapaa vaikuttaa myös siihen, etteivät kuluttajat turvautuisi kuluttajaluottoihin erilaisten asunnonvaihtoon liittyvien kulujen kattamiseksi.

On myös huomattava, että yleensä asunnonvaihtajat suorittavat tulevan asunnon taloyhtiölainan pois edellisestä asunnosta saamillaan myyntituloilla.

Taloyhtiölainat ja lyhennysvapaat ovat osaltaan mahdollistaneet ns. piensijoittajien tulon markkinoille, joka on lisännyt merkittävästi vuokra-asuntojen rakentamista varsinkin niillä alueilla, joilla on eniten vuokra-asuntoja ja tarjonneet siten kodin sitä tarvitseville.

Käsityksemme mukaan asunto-osakeyhtiöiden luotoista eli taloyhtiölainoista ei ole aiheutunut ongelmia taloyhtiöissä. Suomalaiset lyhentävät säntillisesti lainansa ja maksavat myös taloyhtiöissä vastikkeensa.

Taloyhtiölainat ja lyhennysvapaat rakentajien kannalta

Suurin osa uudisasuntokohteista toteutetaan ns. RS-kohteina, joka tarkoittaa, että uusien asuntojen myynti aloitetaan rakentamisvaiheen aikana ja joissa on ostajien ja yhtiön hyväksi asetetaan asuntokauppalain vaatimat turva-asiakirjat ja vakuudet. Lisäksi asuntokauppalaissa laissa säädellään

tarkasti kauppahintojen maksuja suhteesta kohteen valmistumisasteeseen ja kauppahintojen käyttöä rakentamiseen kuluttajien turvaamiseksi.

Taloyhtiölainat ovat rakennusaikaisen rahoituksen muotona erittäin tärkeitä kaikille rakentajille koska se mahdollistaa uudisasuntohankkeen rakentamisen käynnistämisen. Markkinoille on tullut viime vuosina merkittävä määrä uusia ja keskisuuria rakennusliikkeitä, joka on lisännyt rakennusalan kilpailua. Erityisesti pienillä ja keskisuurilla rakennusliikkeillä on kuitenkin käytettävissään varsin rajallinen määrä vaihtoehtoisia rahoituslähteitä ja rahoituskustannukset vaihtelevat. Mielestämme esityksessä ei arvioida riittävästi markkinavaikutuksia siltä osin, että erityisesti pienempien ja keskisuurten rakennusliikkeiden rahoitus saanti säätelyn seurauksena vaikeutuu ja vaikuttaa rakennusalan kilpailuun.

Pankit säätelevät jo nykyisellään taloyhtiölainoitusta rakennusliikkeille huomioimalla uudiskohteen sijainnin, arvioidun omistajapohjan, varausasteen sekä rakennusliikkeen luototusriskin. Rakennusliikkeet joutuvat jo nykyisin turvautumaan rakennusaikaisen rs-lainan lisäksi omarahoitukseen tai muuhun lainarahoitukseen, joihin edellytetään reaalivakuuksia.

Esitämmekin, että pankeilla olisi mahdollisuus tapauskohtaisesti arvioiden myöntää taloyhtiölainaa 70 prosenttia myytävien osakkeiden enimmäishinnasta.

Lyhennysvapaa

Rakennusteollisuus esittää lyhennysvapaan enimmäispituudeksi kahta vuotta, jolla edistetään kuluttajien asunnonvaihtoa ja uuden asunnon hankintaa.

Taloyhtiölainojen ja asuntolainojen maksimilaina-aika 30 vuoteen

Emme lähtökohtaisesti kannata enimmäislaina-aikojen sääntelyä. Suomessa lähtökohtana on lainojen lyhentäminen, eikä meillä ole ilmennyt ylipitkiä laina-aikoja kuten Ruotsissa.

Tulorekisteri ja positiivinen luottotietorekisteri ja taloyhtiöiden lainatiedot

Pidämme tärkeänä, että ns. tulorekisteri ja positiivinen luottotietorekisteri saadaan käyttöön mahdollisimman pian. Rekistereiden mahdollistamana voidaan parhaiten ehkäistä ylivelkaantumista.

Rakennusteollisuus RT ry

Lisätietoja:

Anu Kärkkäinen
elinkeinoasiat, johtaja
anu.karkkainen@rakennusteollisuus.fi