20.10.2022

Lausunto
Eduskunta
Talousvaliokunta

Jatkokirjelmä UJ 25/2022 vp - 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 kirjelmästä, joka koskee Euroopan komission esitystä siitä, miten pankkien vakavaraisuuslaskentaa koskevat lopulliset Basel III -standardit toimeenpannaan Euroopan unionissa.

Rakennusteollisuuden aiemmin valiokunnalle antama lausunto kirjelmästä on keskeisiltä osiltaan edelleen muuttumaton. Kirjelmässä esitettyjen toimeenpanotapojen vaikutukset olisivat suuria sekä rahoitusalaan että rakennusalaan.

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

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.

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

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

Rakentamisen ja asuntolainoituksen rahoitus on jo kiristynyt ja kiristyy joka tapauksessa jatkossakin useasta syystä.

EU:n sääntely on tiukentanut rakennusaikaisen rahoituksen ehtoja ja asunto-osakeyhtiöiden lainansaantia. Finanssivalvonnan päätös palauttaa asuntolainakatto 85 prosenttiin on myös osaltaan kiristänyt asuntolainoitusta. Finanssivalvonta on myös antanut suosituksen lainahoitokulujen ylärajasta. Vaikka kyseessä on suositus, siitä tulee pankeille käytännössä velvoittavaa sääntelyä, joka vaikeuttaa erityisesti pääkaupunkiseudun ja hyvätuloisten lainansaantia. Valtiovarainministeriön makrovakauteen liittyvät ehdotukset kiristävät myös sekä taloyhtiölainoitusta että sijoittajien verotusta. Korkotason ja kustannusten nousu on ollut kuluvana vuonna poikkeuksellisen nopeaa.

Ehdotetun Basel III-standardien toimeenpanotavan seurauksena voi kynnys varsinkin ensiasunnon hankintaan nousta. Rahoituksen kiristyminen johtaa 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.

On hyvä, että valtioneuvosto pitää tärkeänä, että asunto-osakeyhtiöluotot eli ns. taloyhtiölainat tulee vakavaraisuusvaatimusten näkökulmasta lähtökohtaisesti rinnastaa asuntoluottoihin voimassa olevaa sääntelyä vastaavasti. Suomen pitäisi aktiivisesti ajaa rinnastusta pysyväksi ratkaisuksi, jolloin minkäänlaisia siirtymäsäännöksiä ei tarvittaisi.

Suomen kanta ei kuitenkaan vieläkään riittävällä painoarvolla ota huomioon Suomen asuntorahoituksen ja rakentamisen erityispiirteitä, ja konkreettiset ehdotukset Suomen erityispiirteiden huomioon ottamiseksi ja talouskasvun turvaamiseksi puuttuvat. Kirjelmän perustelut eivät ota huomioon esimerkiksi talousvaliokunnan esittämiä keskeisiä huolia, vaan tyytyvät komission esittämään linjaan.

Suomen on varmistettava, että nämä suomalaisen asuntorahoitusjärjestelmän erityispiirteet otetaan huomioon toimeenpanon valmistelussa. 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.

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.

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