

15.12.2021

Lausunto
Eduskunta
Suuri valiokunta

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 kirjelmäluonnoksesta, joka koskee Euroopan komission esitystä siitä, miten pankkien vakavaraisuuslaskentaa koskevat lopulliset Basel III -standardit toimeenpannaan Euroopan unionissa. Kirjelmäluonnoksessa esitettyjen toimeenpanotapojen vaikutukset olisivat suuria sekä rahoitusalaan että rakennusalaan. Komission ehdotukseen sisältyy runsaasti epävarmuuksia ja asian kotimainen käsittely on viety läpi kiireellä. Myös Valtioneuvosto on todennut, että komission ehdotukseen sisältyy runsas määrä erinäisiä poikkeuksia, siirtymäaikoja ja uudelleentarkastelulausekkeita, jotka tekevät ehdotuksen yhteisvaikutusten arvioinnista osin vaikeaa.

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 lainansaantiin, voi se johtaa investointien hidastumiseen ja asuntomarkkinoiden hiipumiseen, joka entisestään hidastaisi työvoiman liikkuvuutta ja Suomen talouskasvua.

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

Komission esitys ei 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. Tämä rinnastus pitäisi olla käytössä pysyvänä ratkaisuna, 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. Ehdotus osuu 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