

Asia: VN/10675/2019

Lausuntopyyntö eräitä makrovakauden valvontavälineitä koskevasta luonnoksesta hallituksen esitykseksi

Lausunnonantajan lausunto

Yleiset huomiot esityksestä ja ehdotetusta aikataulusta

Rakennusteollisuus RT ry kiittää mahdollisuudesta lausua esityksestä koskien eräitä makrovakauden valvontavälineitä

Yleistä Suomen asuntomarkkinoista

Asuntojen hintataso on kehittynyt Suomessa maltillisesti, eikä suhdanne ole ylikuumentunut kuten esimerkiksi Ruotsissa. Suomessa asuntojen hinnat ovat kehittyneet varsin vakaasti myös suhteessa kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin vaikkakin maan tasoisesti tarkasteltuna on alueellisia eroja. Riittävällä ja monipuolisella asuntotuotannolla on Suomen talouden kehittymisen kannalta merkittävä vaikutus. Uudisasuntorakentaminen on siivittänyt rakentamisen ja koko Suomen talouden kasvua viime vuosina erityisesti pandemian aikana. Asuntomarkkinoiden toimivuus on keskeistä työvoiman liikkuvuudelle ja siten työllisyyden, hyvinvoinnin ja koko Suomen talouden kehittymiselle. Viime vuosien asuntotarjonta on kasvanut 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 kasvukeskuksissa tulee edelleen jatkumaan Suomessa suurena.

Rakentamisen merkitys Suomen kansantaloudessa suuri ja rakennusala on hyvin työllistävä toimiala. Miljoonan euron investointi asuntorakentamiseen työllistää vuodeksi 14 henkilöä. VTT:n vuonna 2021 tekemän selvityksen mukaan asuntorakentamisessa verojen ja veroluonteisten kulujen osuus on 46 %, jolloin edellä mainitusta miljoonasta eurosta lähes puolet palautuu valtiolle/kunnille veroina ja erilaisina maksuin.

Rakennusteollisuuden arvioi on, että tänä vuonna aloitettaisiin noin 40.000 asunnon rakentaminen. Viime vuonna 2021 aloitettiin rakentamaan noin 48.000 asuntoa, joista ARA-asuntoja noin 9 000 ja vapaarahoitteisia asuntoja 39.000. 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. Vapaaarahoitteisista asunnoista viime vuonna noin 8.000 oli omakotitaloja.

VTT:n asuntotarve 2040-tutkimuksen mukaan Suomeen tulee rakentaa 700.000 asuntoa vuoteen 2040 mennessä. Alueellinen asuntojen tuotantotarve keskittyy 14 suurimmalle kaupunkiseudulle. Asuntotuotantotarve on siis arviolta 35 000 asuntoa vuosittain. Yksinomaan Helsingin seudulle tulisi rakentaa vuosittain noin 10.500-14.000 asuntoa.

Tällä hetkellä eduskunnassa on käsiteltävänä ns. Basel III-lainsäädäntöpaketti, jolla on suuria vaikutuksia sekä rahoitusalaan että rakennusalaan Suomessa. Sääntelyn seurauksena pankkien vakavaraisuusvaatet kasvavat Euroopan lisäksi Suomessa. Suomalainen kiinteistöluotonanto on vähäriskistä ja niiden luottoihin tulisi soveltaa alempia riskipainoja toisin kuin komissio ehdottaa. Sääntelyssä olisi otettava huomioon Suomen kansalliset asumisen ja rahoituksen erityispiirteet. Erityisesti tulee huolehtia siitä, että asunto-osakeyhtiöille ja RS-kohteille myönnettyjen luottojen vakavaraisuuskohtelu ei kiristy nykyisestä. Sääntelyn seurauksena rahoitus tulee Suomen kannasta riippumatta kiristymään ja kohdistuu erityisesti vuokra-asuntorakentamiseen mutta myös omistusasuntorakentamiseen. Taloyhtiölainojen marginaalit yritysluottoina tulevat myös nousemaan.

Vastikään julkaistu VM:n rakentamisen suhdanneraportti ns. Raksuraportti ennusti kustannusten nousun kiihtymistä ja haasteita rakennustuotteiden saatavuudessa sekä työvoimapulan jatkumista rakennusalalla. Raportti ennustaa, että rakentamisen kysyntä voi vähentyä ennakoitua enemmän ja riski ennustettua heikommasta kehityksestä on merkittävä. Korkojen nousu on näköpiirissä. Korostettakoon sitä, että Raksuraportin ennusteet perustuvat aikaan ennen Ukrainan sotaa ja ovat nyt jo vanhentuneita.

Ukrainan kriisi on muuttanut käsityksiä maailmanlaajuisesta ja Suomen taloustilanteesta. Vaikka virallisia ennusteita ei ole pystytty antamaan, on selvää, että sota ja asetetut pakotetotimet ja myös vastapakoteet tulevat vaikuttamaan merkittävästi Suomen taloustilanteeseen. Suomella on merkittävä maariski. Ukrainan kriisi ja Suomen sijainti Venäjän rajanaapurina saattavat vaikuttaa kansainvälisten sijoittajien näkemykseen maamme houkuttelevuudesta sijoituskohteena. Venäjän hyökkäys Ukrainaan on kriisi, joka tulee vaikuttamaan ennakoimattomasti yhteiskunnan kaikilla sektoreilla useita vuosia.

Rakennusteollisuus esittääkin huolensa edellä esitettyistä Suomen ulkopuolelta tulevista vaikutuksista Suomen talouteen ja korostaa, että tämänhetkessä erittäin epävarmassa kansainvälisessä tilanteessa kansallista makrovakaussäätelyä vaikutuksia tulee huolellisesti arvioida.

Asuntoyhteisöluotoista eli taloyhtiölainoista

Taloyhtiölainojen yleistymisen vuosista 2012-2013 lähtien alkaen on johtunut asuntolainan korkojen verovähennysoikeuden vähittäisestä alenemisesta ja toisaalta matalasta korkotasosta. Samanaikaisesti sijoittajien määrä asuntomarkkinoilla on lisääntynyt. Taloyhtiölainojen määrään kasvuun on vaikuttanut myös uudisrakentamisen huomattava kasvu vuodesta 2015 lähtien (vuonna 2008 rakennettiin noin 25.000 asuntoa ja vuonna 2021 noin 48.000 asuntoa). Toisaalta voidaan pohtia voisiko taloyhtiölainojen kasvuun uudiskohteissa vaikuttaa se seikka, että yhä suurempi osuus kaikista uudiskohteista rakennetaan kasvukeskuksiin, joissa asunnot ovat tonttien hinnoista johtuen kalliimpia. Samanaikaisesti korjausrakentamisen määrä on kasvanut, joita taloyhtiöt

joutuvat rahoittamaan lainalla. Asuntolainojen korkojen verovähennysoikeuden laskiessa vuosittain on taloyhtiölaina tullut kilpailukykyiseksi rahoitusvaihtoehdoksi oman asunnon hankintaan.

Pidämme hyvänä, että kotitalouksien velkaantumiseen kiinnitetään huomioita ja pyritään estämään velkaantumisesta aiheutuvat kielteiset vaikutukset. Yleisesti on tiedossa, että niin sanotut pikavipit, joita kuluttajille tarjotaan jopa vakuudettomina ja korkeakorkoisina ovat kasvaneet ja aiheuttaneet maksuhäiriöiden lisääntymistä. Käsityksemme mukaan asunto-osakeyhtiöiden luotoista eli taloyhtiölainoista ei ole aiheutunut ongelmia. Esityksessä olevat ehdotukset kohdistuvat kuitenkin pääosin taloyhtiölainan luototukseen ja käyttöön asuntorakentamisessa.

Lainanottoa rajoittava makrovakaussäätely todennäköisesti hidastaa asuntotuotantoa ja sen myötä kaupungistumista. Nyt esitetyn makrovakaussäätelyn vaikutukset kohdistuvat kotitalouksiin, rakennusliikkeisiin, jotka tekevät omaperustaista tuotantoa sekä myös sijoittajiin. Pidämme tärkeänä, että asuntotuotanto säilyy riittävänä tarpeeseen nähden ja siten myös asuntojen hinnat ja vuokrataso pysyvät kurissa.

Mielestämme olemassa olevilla makrotalousvälineillä kuten lainakatolla sekä syyskuussa 2019 kuluttajaluotonantoon tulleilla välineillä pystytään jo hillitsemään kuluttajien velkaantumista. Uusien makrovakaussäätelyvälineiden käyttöönotossa tulisi olla varovainen koska niiden vaikutukset voivat olla ennakoimattomia.

Asuntoyhteisöluottoja koskevat rajoitukset

Esityksen mukaan (laki luottolaitostoiminnasta annetun lain muuttamisesta 11a§) uudisrakentamista varten asuntoyhteisöluotoille säädettäisiin enimmäisluotto-osuus, joka vastaa 60 prosenttia myytävien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta. Luottosopimus ei saa sisältää sopimusehtoja, joiden mukaan velan pääomaa ei lyhennetä säännöllisesti viiden ensimmäisen vuoden aikana. Viiden vuoden jakson laskenta alkaisi siitä hetkestä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhteisön rakennuksen tai rakennukset kokonaisuudessaan käyttöönotettavaksi. Lisäksi kiellettäisiin luottosopimuksen ehdot, joiden perusteella luoton takaismaksuaika muodostuisi 30 vuotta pidemmäksi mutta luotonantajalla olisi oikeus poiketa takaismaksuajasta 10 prosentin osuudessa luottosopimuksista kullakin vuosineljänneksellä.

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 myös pienentävät riskiä ns. kahden asunnon loukusta, kun kuluttajalle jää asunnon varaamisen jälkeen aiempaa paremmin aikaa realisoida vanha asuntonsa. Toisaalta taloyhtiölaina mahdollistaa kotitalouksille rakennusaikana varsin pienet kauppahintasuoritukset mikä mahdollistaa ”vanhan” asunnon lainan suorittamisen samanaikaisesti. 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 vaikuttaisi myös siihen, etteivät kuluttajat turvautuisi kuluttajaluottoihin erilaisten asunnonvaihtoon liittyvien kulujen kattamiseksi.

Taloyhtiölainat ja lyhennysvapaat tasoittavatkin markkinoiden toimintaa tuomalla joustavuutta myyntiprosessiin. On myös huomattava, että yleensä asunnonvaihtajat suorittavat tulevan asunnon taloyhtiölainan pois edellisestä asunnosta saamallaan 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.

Esitys johtaa käytännössä siihen, että lyhennysvapaat kielletään kokonaan. On selvää, ettei asunto-osakeyhtiössä tulla viiden ensimmäisen vuoden jälkeen tekemään päätöstä lyhennysvapaan hakemiseksi osalle osakkaista, joilla on vielä osuutta taloyhtiölainasta maksamatta. Esityksessä todetaan, että lyhennysvapaat ovat yleistyneet ja pidentyneet mutta ei esitetä tilastotietoa lyhennysvapaista.

Taloyhtiölainat ja lyhennysvapaat rakentajien kannalta

Taloyhtiölainat ovat rakennusaikaisen rahoituksen muotona erittäin tärkeitä kaikille rakentajille. Taloyhtiölaina 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 vaikeutuu ja vaikuttaisi rakennusalan kilpailuun. Mikäli rakennusaikaisen rahoituksen mahdollisuutta taloyhtiölainalla merkittävästi rajoitetaan, uudiskohteiden aloitukset tulevat vaikeutumaan ja vähenemään.

Pankit säätelevät jo nykyisellään taloyhtiölainoitusta huomioimalla uudiskohteen sijainnin, arvioidun omistajapohjan, varausasteen sekä rakennusliikkeen luototusriskin. Rahoituksen osuus vaihtelee edellä mainituilla perusteilla pankkien käytännöissä 60-70 prosentin välillä. Rakennusliikkeet joutuvat jo nykyisin turvautumaan rakennusaikaisen rs-lainan lisäksi omarahoitukseen tai muuhun lainarahoitukseen, joihin edellytetään reaali vakuuksia.

Suurin osa uudisasuntokohteista toteutetaan ns. RS-kohteina, joka tarkoittaa, että uusien asuntojen myynti aloitetaan rakentamisvaiheen aikana ja joissa on ostajien ja yhtiön hyväksi asetetaan asuntokauppalaan vaatimat turva-asiakirjat ja vakuudet. Lisäksi asuntokauppalaissa laissa säädellään tarkasti kauppahintojen maksuja suhteesta kohteen valmistumisasteeseen ja kauppahintojen käyttöä rakentamiseen kuluttajien turvaamiseksi.

Rakennusliikkeelle aiheutuu uudisasuntohankkeessa merkittäviä kustannuksia jo useita vuosia ennen kohteiden ennakkomarkkinointia - tontin hankinta, kaavoitus, mahdolliset maankäyttömaksut, suunnittelu, luvitus ja ennakkomarkkinointi ja sitoo rakennusliikkeen omia pääomia. Hankkeeseen sidotut pääomat voivat olla myös sidottuja kohteeseen jopa useita vuosia kaavan laatimisesta, rakennusluvan käsittelystä ja joskus valituksesta johtuen.

Kun uudiskohteeseen saadaan ennakkomarkkinoinnissa riittävästi varauksia taloyhtiölaina mahdollistaa kohteen rakentamisen aloittamisen. Varsinainen kuluttajia sitova myynti voidaan käynnistää vasta sen jälkeen, kun rakennusliike on asettanut turva-asiakirjat mukaan lukien suorituskyvyttömyysvakuuden, joka on voimassa 10 vuotta rakennuksen käyttöönottotarkastuksesta ja lisäksi asettanut rakentamisaikaisen vakuuden. Rakentamisen kustannukset rakennusliike kattaa osin taloyhtiölainalla, jonka vakuudeksi pantataan perustettu asunto-osakeyhtiö, tontti/vuokratontti ja mahdollisesti muita vakuuksia.

Rakennusliikkeeltä edellytetään rakentamiskustannusten kattamiseksi lisäksi myös muuta rahoitusta, joka on rakennusliikkeen omarahoitusta tai mahdollista muuta lainaa, johon myös edellytetään vakuuksia. Rakentaminen rahoitetaan rakennusaikana saatavilla kauppahinnoilla ja

edellä esitetyillä lainoilla, joita rakennusliike saa pankilta käyttöönsä valmistumisasteen etenemisen mukaan. Rakennusten valmistumisen jälkeen, kun yhtiön hallinto on luovutettu asunto-osakeyhtiölle, rakentamisaikainen vakuus vaihtuu rakentamisajan jälkeiseen vakuuteen, jonka tulee olla voimassa 15 kuukautta siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kohteen käyttöönotettavaksi. Rakentamisajan jälkeinen vakuus vapautuu vasta sen jälkeen, kun rakennuksissa on järjestetty vuositarkastus ja havaitut viat on korjattu eli keskimäärin noin 12-15 kuukauden kuluttua siitä kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennukset käyttöönotettavaksi.

Lyhennysvapaat kielletään esityksen mukaan siitä ajankohdasta, kun rakennusvalvontavirasto on hyväksynyt kohteen rakennukset käyttöönotettaviksi. Tämä johtaa siihen, että rakennusliike joutuu suorittamaan myymättömistä huoneistosta asunto-osakeyhtiölle hoitovastiketta ja lisäksi pääomavastiketta, jolla lyhennetään taloyhtiölainaa myymättömistä huoneistoista siihen saakka kun huoneistot on myyty. Samanaikaisesti rakennusliikkeellä on sidottuna pääomia rakentamisajan jälkeiseen vakuuteen noin vuoden ajan. Edellä mainittu tilanne tulee jatkossa vaikeuttamaan uusien kohteiden käynnistämistä.

Suomalainen asunto-osakeyhtiö ja asuntokauppalakiin kytkeytyvä RS-järjestelmä ovat kansainvälisesti ainutlaatuisia ja toimivat mielestämme hyvin. Tiedossamme ei ole, että uudiskohteiden taloyhtiölainat olisivat aiheuttaneet rakennusaikana tai myöhemmin taloyhtiöissä ongelmia. Taloyhtiöllä on asunto-osakeyhtiölain mukaan tehokkaat keinot puuttua osakkaan vastikelaiminlyönnteihin. Taloyhtiön hallitus voi antaa osakkaalle varoituksen jo kahden kuukauden vastikerästeistä ja varsinainen hallintaanottopäätös voidaan tehdä taloyhtiössä kolmen kuukauden vastikerästeistä kolmeksi vuodeksi. Taloyhtiö voi hallintaanoton aikana vuokrata huoneiston ja pidättää vuokrista maksamattomat vastikkeet, vastikkeet hallintaanoton ajalta ja lisäksi kaikki yhtiölle aiheutuneet muut kulut. Taloyhtiö voi myös halutessaan periä maksamattomia vastikkeita oikeusteitse.

Lopuksi toteamme, että Rakennusteollisuuden näkemyksen mukaan esitykset 60 prosentin taloyhtiölainakatosta ja lyhennysvapaiden kieltäminen voivat aiheuttaa merkittävän markkinahäiriön ja vähentää asuntojen tarjontaa, jota kautta myös vuokrat ja asuntojen hinnat kohoavat. Vaikutuksia ulottuvat rakennusliikkeiden ja kuluttajien lainoituksen saatavuuteen, asuntotuotantoon, asuntojen hintoihin ja vuokriin, työvoiman liikkuvuuteen, työllisyyteen ja talouteen. Vaikutukset kohdistuisivat erityisesti kasvukeskuksiin ja kotitalouksien velka siirtyisi taloyhtiölainoista asuntolainoihin.

Rakennusteollisuus esittää yhtiölainan katoksi 70 prosenttia. Mikäli katto on pienempi kuin 70 prosenttia tulisi pankeille antaa mahdollisuus sallia suurempi lainaosuus, jos kohde on vähäriskinen. Esitys kiristää luototusta. Säätelystä poikkeaminen olisi perusteltua erityisesti kasvukeskuksissa.

Rakennusteollisuus esittää lyhennysvapaan enimmäispituudeksi kahta vuotta.

Pidämme hyvänä, että tuloihin sidotus enimmäisvelkasuhteesta on esityksessä luovuttu.

Taloyhtiölainojen ja asuntolainojen maksimilaina-aika 30 vuoteen

Uudisrakentamisen yhteydessä asuntoyhteisölainojen enimmäistakaisinmaksuaika rajattaisiin esityksen mukaan 30 vuoteen. Lisäksi esitetään 30 vuoden takaisinmaksuaikaa asuntoluotoille. Tällä hetkellä lainoille ei ole asetettu enimmäistakaisinmaksuaikaa.

Käytännössä taloyhtiölainojen takaismaksuaika on jo nykyisin 25 vuotta. Pidämme hyvänä, että luotonantajille annetaan mahdollisuus poiketa 10 prosentissa luototuksessa rajoitteesta.

Emme kuitenkaan lähtökohtaisesti kannata enimmäislaina-aikojen sääntelyä. Suomessa lähtökohtana on lainojen lyhentäminen, eikä meillä ole ilmennyt ylipitkiä laina-aikoja kuten Ruotsissa. Esitämme pohdittavaksi, että sääntelyä kohdennettaisiin eri lainanottoryhmiin eri tavoin esimerkiksi kasvukeskuksissa laina-aika voisi olla pidempi.

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.

1. Laki luottolaitostoinnasta annetun lain muuttamisesta

-

2. Laki Finanssivalvonnasta annetun lain muuttamisesta

-

3. Laki Finanssivalvonnan valvontamaksuista annetun lain 6 §:n muuttamisesta

-

4. Laki eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä

-

5. Laki rahapesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetun lain muuttamisesta

-

6. Laki kuluttajansuojalain muuttamisesta

-

Kärkkäinen Anu
Rakennusteollisuus RT ry