



Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

HE 131/2014 vp Valtion talousarvioksi ja siinä luku 35:20 Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

KOHTUUHINTAINEN ASUMINEN JA VAKAAT ASUNTOMARKKINAT ON TURVATTAVA

Finanssialan Keskusliitto (FK) kiittää mahdollisuudesta lausua valtion vuoden 2015 talousarvion yhdyskuntia, rakentamista ja asumista koskevasta osiosta. Lausumme kunnioittavasti seuraavaa.

Kohtuuhintaisten tonttien puute rajoittaa yksityisen sektorin uudisrakentamista

Talousarviossakin todetaan, että asuntomarkkinoiden toimivuuden ja kohtuuhintaisen asumisen ensisijainen edellytys on riittävä, nopeasti käyttöön saatavissa oleva tonttivaranto. FK on pitänyt tonttipulan ratkaisemista esillä useasti. FK:n jäsenyhtiöillä on mahdollisuuksia ryhtyä rakentamishankkeisiin, kunhan kohtuuhintaisia tontteja olisi kasvukeskuksissa tarjolla.

Samaan aikaan, kun uudisrakentamisen haasteita ja tonttipulaa on pyrittävä aktiivisesti ratkaisemaan, tulisi huolehtia mahdollisimman tehokkaasti myös olemassa olevan rakennuskannan kunnosta.

Ensi vuodelle ehdotetut parannukset eivät välttämättä herätä kiinnostusta

FK kannattaa monipuolista asuntorakentamista. Tarjolla tulisi olla kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja, omistusasuntoja erilaisten talouksien tarpeisiin sekä erityisryhmille räätälöityjä asuntoja. Vuoden 2014 aikana on tehty ja vuodelle 2015 budjetoitu hyödyllisiä uudistuksia muiden muassa 20-vuoden korkotukimallista vuokra-asuntojen rakentamiseen, sekä asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston päätöksestä.

Kumpaankin ehdotukseen liittyy kuitenkin mittava määrä hallinnollista taakkaa ja tietoteknisiä uudistuksia, joiden myötä nämä tarpeelliset tukitoimet uhkaavat jäädä vaille vaikutuksia. Sen lisäksi, että rakennuttajat eivät kiinnostu ao. tuotteista niihin liittyvien useiden muutostarpeiden vuoksi, saattaa myös rahoittajien kiinnostus laatia monia yksityiskohtaisia ominaisuuksia sisältäviä erikoislaina jäädä vähäiseksi. Vähintäänkin vaatimukset täyttävän lainan laatiminen tarjontaan tulee kestävämpään pitkään, jolloin se saattaa hidastaa tuotannon käynnistymistä.



Tukitoimikehikkoa laadittaessa tulisi laatia vain välttämättömät vaatimukset sisältäviä rakenteita¹. Erityisesti tulisi luopua aiempien mallien ja niiden kilpailukykyisyyden asettamista rajoitteista. Uudet mallit tulisi rakentaa puhtaalta pöydältä tarpeiden ja välttämättömien rajoitusten mukaisiksi aidosti kiinnostaviksi tukivaihtoehtoiksi.

Omistusasuntojen valtioneuvoston korkea maksu nostaa asiakkaan lainakustannuksia

Talousarvioesityksen mukaan valtion omistusasuntojen valtioneuvoston kanta on 2,2 miljardia euroa vuonna 2015. Takaukskorvausten arvioidaan kasvavan vuonna 2015 hieman, 800 000 euroon. Esityksessä todetaan valtion takaamien omistusasuntolainojen maksuviiveiden olevan suhteessa lainakantaan erittäin vähäisiä ja takauksista aiheutuneiden takaukskorvausten odotetaan pysyvän pieninä. FK yhtyy tähän arvioon.

Valtioneuvoston tuki on erittäin tärkeä tukitoimi, joka vähentää yksityishenkilöiden täytetäkävien tarvetta ja mahdollisia ketjureaktioita luotonantajan maksukyvyttömyystilanteissa. FK kiinnittää huomiota takausmaksun (2,5 prosentin kertapalkkio) korkeaan tasoon. Valtion maksettavaksi on tullut vuodesta 1996 alkaen vain reilu 3 miljoonaa euroa takaukskorvauksia. Takaukskorvausten määrä on erittäin pieni verrattuna takausmaksusta saataviin palkkiotuottoihin, joita on kertynyt reilusti yli 100 miljoonaa euroa.

Takausmaksu on noussut vuosien varrella alkuperäisestä ja uhkaa muodostua kohtuuttomaksi kustannukseksi erityisesti niille luotonhakijoille, joilla ei ole vielä asuntovarallisuutta tai joiden lähipiirissä ei ole mahdollisuuksia toimia takaajana. Omistusasuntolainojen valtioneuvoston palkkiota alentamalla pystyttäisiin alentamaan asiakkaan lainakustannuksia ja siten turvaamaan luotonmaksu ja joustoa myös haastavissa taloustilanteissa.

Asuntosäästö-palkkiojärjestelmään esitetyt uudistukset ovat tervetullut piristys

FK pitää asuntosäästö-palkkiojärjestelmään tehtäviä muutoksia erittäin positiivisina. Ne mahdollistavat ensiasunnon hankkimisen hyväksi todettua mallia hyödyntäen entistä paremmin. Yläikärajan ja lainamäärien nostamisesta seuraavat vaikutukset eivät kuitenkaan järjestelmän ominaisuuksista johtuen näy vielä vuoden 2015 aikana vaan vasta noin 18–24 kuukauden kuluttua uudistusten voimaantulosta. FK kehottaa kehittämään järjestelmää edelleen laskemalla säästämisen aloittamisen alaikäraja 15 vuoteen.

Matalalla korkotasolla on useampia vaikutuksista asuntomarkkinoilla

Matalalla korkotasolla on monia vaikutuksia asuntomarkkinoiden tilanteeseen. Matalan korkotason vallitessa valtion tukitoimet esimerkiksi vuokra-asuntojen korkotukilainan tai asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston muodossa eivät välttämättä herätä samanlaista kiinnostusta kuin korkeamman korkotason aikana. Toisaalta matalalla korkotasolla on monia positiivisia vaikutuksia. Esimerkiksi asiakkaiden

¹ Esimerkkinä mainittakoon 20-vuoden korkotukimallissa tuotontasausmahdollisuuden puuttuminen, joka saattaa toimia kynnyskysymyksenä erityisesti niille asuntosijoittajille, joilla on useilla paikkakunnilla eri-ikäisiä vuokra-asuntoja.



maksukyky on säilynyt hyvänä ja luottotappiot ovat pysyneet maltillisella tasolla huolimatta heikommasta taloudellisesta tilanteesta.

Pankit pystyvät rahoittamaan asuntomarkkinoiden monia hankkeita

Pankeilla on edelleen hyvät mahdollisuudet rahoittaa niin omistusasunnon hankkijoita, yksityisiä ja institutionaalisia rakennuttajia kuin taloyhtiöiden peruskorjauksiakin. Matalasta korkotasosta johtuen kokonaiskorot ovat edelleen hyvin alhaisia. Esimerkiksi uusien nostettujen asuntolainojen keskikorot olivat elokuussa 2014 alhaisimmillaan sitten loppuvuoden 2012. Asiakkaiden maksukyky on edelleen hyvällä tasolla eivätkä maksuviivästykset ole merkittävästi lisääntyneet.

Tietyissä hankkeissa vakavaraisuussääntely ja valitettavat tulkinnat esimerkiksi taloyhtiölainojen luokittelusta yrityslainoiksi ja siten niiden riskipainotusten nousu ovat nostaneet rahoituksen hintaa ja luotonhakijalle asetettavia vaatimuksia aiemmalta tasolta.

FK:n tuoreimpien kyselytietojen mukaan pankinjohtajat arvioivat sekä yritysten että kotitalouksien luotonkysynnän kääntyneen uudelleen negatiiviseksi vuoden kolmannella neljänneksellä (Pankkibarometri III/2014). Kysynnän myös odotetaan jatkuvan aiempaa vaisumpana. Etenkin oman asunnon hankintaa ja remontointia tai peruskorjausta varten otettujen lainojen kysynnän arvioidaan heikentyvän vuoden loppua kohden.

Korkovähennyksen pienentäminen vaikeuttaa asumispäätösten vaikutusten ennakoitua

Ennakoitavuus turvaa keskeisenä tekijänä asuntomarkkinoiden vakautta. Hallituksen säännöllisesti esittämät asuntolainan korkovähennysoikeuden vaiheittaiset leikkaukset eivät ole olleet asunnonostajien ennakoitavissa. Ne uhkaavat nostaa omistusasumisen kustannuksia tavalla, jota ei ole voitu ottaa huomioon hankintapäätöksiä tehtäessä. Kun lisäksi kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa ei vielä ole riittävästi onnistuttu lisäämään erityisesti pääkaupunkiseudulla, olisi alentamispäätöksiä tullut lykätä. Niiden toteuttamista tulisi harkita vasta, kun vuokra-asuntokysymykseen on löydetty toimiva ratkaisu.

Kokonaisuutena ehdotettuja määrärahoja ja niiden keskinäistä suhdetta voidaan pitää vähintäänkin kohtuullisena. Useita asumiseen liittyviä määräyksiä ja vaatimuksia olisi kuitenkin kevennettävä, jotta varatut määrärahat mahdollistaisivat kysyntää vastaavan asuntotarjonnan ja turvaisivat markkinoiden ennakoitavuutta. Monitahoiset vaatimukset yhdessä suorien ja epäsuorien verojen ja maksujen kanssa kasautuvat raskaaksi massaksi. Kokonaisrasite vaikuttaa olevan keskeinen este tehokkaalle ja kohtuullisten kustannusten asumiselle asuinpaikasta ja asumismallista riippumatta.

FINANSSIALAN KESKUSLIITTO

Elina Kirvelä