

Finanssiala ry

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaosto
HE 146/2021 vp Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2022
Luku 35.20. Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

Kestävä rahoitus tukee ilmastotavoitteiden saavuttamista asuntorakentamisessa

- Finanssiala ry (FA) pitää kannatettavana asuntopoliittisten toimenpiteiden tavoitetta lisätä asuntorakentamista, vahvistaa talouskasvua ja työllisyyttä, uudistaa asuntokantaa, edistää rakennusalan kilpailua, lisätä kotitalouksien valinnanvapautta sekä vastata asumistarpeita koskeviin rakenteellisiin muutoksiin.
- Kestävällä rahoituksella on merkittävä rooli energia- ja ilmastotavoitteiden saavuttamisessa sekä uusien innovaatioiden mahdollistajana. Finanssialan yritykset ovat keskeisessä asemassa ilmastonmuutoksen torjunnassa suunnatessaan rahoitusta hankkeisiin, jotka edistävät vähähiilisyyttä ja ilmastonmuutokseen sopeutumista.
- Tällä hetkellä on käynnissä hanke ASP-järjestelmän kehittämiseksi. FA pitää tärkeänä, että ASP-järjestelmä säilyy kotitalouksille houkuttelevana ja kilpailukykyisenä väylänä ensiasunnon hankintaan.

1 Asuntomarkkinoilla ollut vilkasta pandemian aikana

Asuntokauppa on ollut Suomessa kuluneen vuoden aikana vilkasta. Asuntomarkkinoiden viimeaikaisen vilkkaan kehityksen taustalla on paitsi talouden elpyminen, myös koronapandemiaan liittyviä tekijöitä. Pandemian myötä lisääntynyt etätö on muuttanut kotitalouksien asumistarpeita ja kannustanut uuden asunnon etsintään. Tämän vaikutuksen voi odottaa heikentyvän, kun rokotukset etenevät ja talous palaa kohti normaalitilaa.

Vilkkaasta kaupankäynnistä huolimatta asuntojen hintakehitys on pysynyt Suomessa kokonaisuudessaan maltillisena. Erot eri alueiden välillä ovat kuitenkin suuria, osin ne ovat jopa edelleen kasvaneet. Etenkin muutamissa suuremmissa kasvukeskuksissa hintojen nousu on ollut ripeää. Asuntomarkkinoiden yleistä ylikuumenemista tai hintakuplaa ei kuitenkaan ole havaittavissa. Monilla paikkakunnilla hinnat ovat joko pysyneet ennallaan tai jatkaneet laskuaan.

Talouden elpymisen kannalta on tärkeää, että työvoiman liikkuvuudelle ei aseteta lisäesteitä asuntoluototuksen rajoitusten kautta. Työvoiman ja muiden resurssien jouheva uudelleenallokoituminen talouden sisällä on nyt erityisen tärkeää.

2 Kestävä rahoitus ja kestävä rakentaminen auttavat ilmastonmuutoksen torjunnassa

FA pitää hyvänä, että energiatehokkuuden parantaminen ja ilmastonmuutoksen torjunta on talousarviossa kattavasti esillä. FA kiinnittää huomiota talousarvioesityksen kohtaan "Toteutetaan rakennustuotteiden ja -prosessien päästötietokanta ja käynnistetään rakennusten päästötietojen seuranta." Tällaiset tietokannat, kun niitä lähdetään toteuttamaan, kiinnostavat myös finanssialan toimijoita. Jo tällä hetkellä esimerkiksi pankit hyödyntävät rakennusten energiatodistuksia, kun ne myöntävät vihreitä asuntoluottoja, joita rahoitetaan laskemalla liikkeelle katettuja joukkolainoja.

FA muistuttaa, että kestävä rahoitus on EU:n prioriteettilistalla korkealla. Kestävän rahoituksen toimintasuunnitelma, joka julkistettiin keväällä 2018, pitää sisällään rahoitusalan kolme periaatetta: rahoitusalan on toimittava pitkäjänteisesti, ohjattava rahoitusta ympäristön kannalta kestävään liiketoimintaan ja toteutettava muutos hallitusti. Finanssiala on keskeisessä asemassa ilmastonmuutoksen torjunnassa esimerkiksi lainoittamalla energiatehokkaiden asuinrakennusten rakentamista, energiatehokkuutta lisääviä korjausinvestointeja ja asuntojen yhteyteen rakennettavaa liikenteen sähköistymisen edellyttämää infraa kuten sähköautojen latauspisteitä. Lisäksi alan toimijat ohjaavat asiakkaidensa varallisuutta mm. sijoitusrahastojen kautta ilmaston kannalta kestäviin kohteisiin.

Lisäksi pankkien valvojat, kuten Euroopan keskuspankki, kehittävät ilmastoaiheisia stressitestejä, joilla täydennetään riskienarviointia sekä riskienhallintaa. Ala sopeuttaa jatkuvasti toimintaansa uuden sääntelyn ja viranomaisten ohjeistuksen mukaisesti, minkä myötä pankit pystyvät vahvistamaan rooliaan kestävämmän talouden luomisessa.

3 ASP-järjestelmä päivitettävä vastaamaan nykyistä korkoympäristöä

Joustavasti toimivat asuntomarkkinat luovat edellytyksiä eri seutujen yleiselle taloudelliselle toimintakyvylle. Pandemian johdosta etätöiden määrä on kasvanut ja kotitalouksien asumistarpeet ovat muuttuneet. FA huomauttaa, että tämä tulee ottaa huomioon asuntorahoituksessa ja sen sääntelyssä.

FA nostaa esiin asuntosäästöpalkkiojärjestelmän, joka on toimiva ja suosittu yksityisen ja julkisen sektorin yhteistyön malli, joka kannustaa oman asunnon ostamisesta kiinnostuneita nuoria etukäteissäästämiseen. Mallin myötä lainatarve vähenee, ja asuntovelallinen saa suojaa korkojen nousua vastaan sekä valtion takauksen luotolleen.

ASP-järjestelmän enimmäislainamääriä päivitettiin tänä vuonna vastaamaan toteutunutta hintakehitystä. FA kannatti tätä muutosta samoin kuin siihen liittynyttä aluejaon muutosta, jonka myötä Tampere ja Turku muodostivat oman kuntaryhmänsä.

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmää luotaessa ajatuksena oli, että sekä valtio että pankki palkitsevat ASP-säästäjiä ja tarjoavat korkoihin liittyviä etuja tasapuolisesti. Etujen mitoituksessa käytettiin silloin vallinnutta korkotasoa, joka oli selvästi nykyistä korkeampi. Nyt, kun korkotaso on osin jopa negatiivinen, ASP-talletuksesta maksettavaksi säädetty lisäkorko samoin kuin valtion korkotuen maksamisen ehdot eivät ole enää oikein mitoitettuja. FA:n mielestä olisi tärkeää, että ASP-järjestelmän

18.10.2021

Kettunen Jussi

säästö- ja lainakorkoihin liittyvät rajat sopeutetaan muuttuneeseen korkotilanteeseen. FA kannattaakin ASP-järjestelmän kehittämistä niin, että mallin hyödyt tulisivat täysimääräisesti käyttöön.

ASP-korkotukilainojen houkuttelevuus ja kilpailukyky ovat sidoksissa paitsi ASP-järjestelmän ehtoihin, myös asuntojen tulevaan hintakehitykseen. Jotta enimmäislainamäärien korotus auttaisi pitkäaikaisesti ensiasunnon ostajia, asuntohintojen nousun pitäisi pysyä maltillisena. Tämä edellyttää, että uudisasuntotuotanto on riittävää ja kohdistuu erityisesti niille paikkakunnille, joissa asuntojen kysyntä on suurta esimerkiksi muuttoliikkeen vuoksi. Lisäksi asuntotuotannon tulee omaisuuksiltaan vastata ostajien tarpeita ja preferenssejä, jotta kysyntä ja tarjonta vastaavat toisiaan mahdollisimman hyvin.

FINANSSIALA RY

Veli-Matti Mattila

Johtaja, pääekonomisti