

18.11.2021

Lausunto
Valtiovarainministeriö

Valtioneuvoston U-kirjelmäluonnos: Komission ehdotus vakavaraisuusasetuksen (EU N:o 575/2013), luottolaitosdirektiivin (2013/36/EU) ja elvytys- ja kriisinvastakehdotuksen (2014/59/EU) muuttamisesta (Basel III-standardien täytäntöönpano)

Valtiovarainministeriö on valmistellut U-kirjelmäluonnoksen Euroopan komission esityksestä siitä, miten pankkien vakavaraisuuslaskentaa koskevat lopulliset Basel III -standardit toimeenpannaan Euroopan unionissa. Luonnoksessa esitetyt toimeenpanotavan vaikutukset olisivat suuria sekä rahoitusalaan että rakennusalaan. Luonnoksen mukaan komission esittämä toimeenpanotapa nostaisi siirtymäaikaisten päättymisen jälkeen suomalaispankkien vakavaraisuusvaatimuksia reilut 15 %, jolla olisi suora vaikutus myös Suomen asuntomarkkinoiden toimivuuteen ja rakentamiseen.

Komission alkuperäisen esityksen tavoitteena on talouskasvun turvaaminen, jota U-kirjelmäluonnoksessa ei nosteta ollenkaan esiin. Rakentamisen merkitys Suomen talouskasvulle ja työllisyydelle on kiistaton. Komission ja muu muassa Suomen Pankin ennusteiden mukaan Suomen talouskasvu hidastuu tulevaisuudessa selvästi ja on hitaampaa kuin muualla Euroopassa. 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. Tämän takia on hankala ymmärtää, että Suomen luonnoksessa vastustetaan joitain niistä lievennyksistä, joita komissio esittää säännösten toimeenpanoon.

Suomalaisten pankkien ja asuntomarkkinoiden tilanne on vakaa. Suomalaispankkien stressitestit ovat osoittaneet, että pankkien vakavaraisuusvaatimusten kiristämiseksi ei ole tarvetta. 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 ennätyskokoisen 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.

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