

Ekonomiutskottet

Utvecklingsbehov i bostadspolitiken

Till revisionsutskottet

INLEDNING

Remiss

Utvecklingsbehov i bostadspolitiken (EÄ 61/2016 rd): Ärendet har lämnats till ekonomiutskottet för utlåtande om följande: Utvecklingsbehov och utmaningar i bostadspolitiken samt den av revisionsutskottet beställda undersökningen Utvecklingsbehov i bostadspolitiken. Utlåtandet ska lämnas till revisionsutskottet.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- bostadsråd Tommi Laanti, miljöministeriet
- konsultativ tjänsteman Armi Liinamaa, finansministeriet
- chefsanalytiker Sampo Alhonsuo, Finansinspektionen
- seniorekonom Petri Mäki-Fränti, Finlands Bank
- utredningschef Ari Ahonen, Konkurrens- och konsumentverket
- överdirektör Hannu Rossilahti, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet
- chef för boendeärenden Tomi Henriksson, Vanda stad
- verkställande direktör Esa Kankainen, Asuntosäätiö sr
- verkställande direktör Tuomo Svanberg, Kiinteistö Oy Itätuuli
- verkställande direktör Thomas Miller, Nordea Hypoteksbank Abp
- chefsekonomist Juhana Brotherus, Finlands Hypoteksförening
- analytiker Elina Salminen, Finanssiala ry
- verkställande direktör Elli Reunanen, FINE Försäkrings- och finansrådgivningen
- verksamhetsledare Jouni Parkkonen, Främjarna av hyresboende till rimligt pris - KOVA rf
- direktör för Hembyggnadsindustrin rf Anu Kärkkäinen, Byggnadsindustrin RT rf
- direktör Aija Tasa, RAKLI ry
- verksamhetsledare Anne Viita, Vuokralaiset VKL ry.

Skriftligt yttrande har lämnats av

- Finlands näringsliv rf
- professor Mari Vaattovaara.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Allmänt. Den nu aktuella utredningen om utvecklingsbehov i bostadspolitiken utgör en analys av bostadspolitiken, marknaden, kostnaderna och stödsystemen. Utredningen fokuserar på de faktorer som ligger till grund för prisnivån för bostadsbyggande i huvudstadsregionen och på en bedömning av stödsystemen för boende. Orsakerna till de problem som anknyter till bostadspolitiken och boendet har specificerats inom dessa ramar, och de olika faktorernas inverkan på bostadsbyggandet och bostadsmarknaden har bedömts omsorgsfullt. I överensstämmelse med dess ansvarsområde fäster ekonomiutskottet i det här utlåtandet uppmärksamhet vid finansieringen av boendet och dess betydelse för makroekonomin och makrostabiliteten samt vid konsumentens ställning på bostadsmarknaden.

Det är viktigt att planeringen av markanvändningen, byggandet och trafiken samordnas bättre än tidigare, eftersom dessa funktioner är nära sammankopplade i invånarnas vardag. Ur ett samhällsekonomiskt totalperspektiv är det inte förnuftigt att granska och utveckla dem separat från varandra. Optimering inom ett delområde kan leda till att helheten blir lidande. Det kan vara en krävande uppgift att bygga ut MBT-avtalen till så kallade MBTSN-avtal, men en sådan utvidgning kan ge en ram för hur service- och näringslivsaspekterna kopplas än närmare samman med markanvändningen. Beslut om trafik-, energi- och serviceinfrastrukturen kan i avgörande grad påverka hur målen i fråga om boendet — exempelvis angående byggnaders energieffektivitet, invånarnas rörlighetsbeteende och därmed också utsläppen för rörlighet — uppnås. Ekonomiutskottet omfattar rapportens rekommendation att utveckla MBT-avtalen.

Priset för boende, polariserat boende och konsekvenser för arbetskraftens rörlighet. Utredningen har många förtjänster, men ekonomiutskottet vill särskilt lyfta fram avsnittet om stöd för efterfrågan på och utbud av bostäder. Det har vid utskottets sakkunnigutfrågning framförts mycket varierande analyser av vilka faktorer som påverkar boendekostnaderna. Utskottet anser det klart att de faktorer som påverkar prisbildningen — olika direkta och indirekta subventionsmekanismer, tekniska bestämmelser, skatter och markanvändningsavgifter — visserligen måste beaktas i den här jämförelsen, men att den viktigaste enskilda faktorn likväl är det knappa utbudet i de områden där efterfrågan är som störst. Ekonomiutskottet delar de sakkunnigas oro för hur bostadpriserna och bostadsutbudet påverkas av att bostäder i betydande grad blivit ett placeringsobjekt.

Planläggning. Ekonomiutskottet anmärker att missförhållandet mellan efterfrågan och utbud till stor del beror på att efterfrågan koncentrerats till vissa områden, men det knappa bostadsutbudet kan ändå åtgärdas. Planläggningsprocesserna, den tid de kräver och de administrativa kraven utgör viktiga bakgrundsfaktorer med effekter för bostadsutbudet. Vid sakkunnigutfrågningen fästes det också uppmärksamhet vid ansökningsprocesserna för kompletteringsbyggande och ändring av byggnaders användningsändamål samt presenterades också internationell jämförande statistik om bland annat byggkostnader och den tid myndighetsprocesserna kräver. Till följd av historiska skäl och de yttre förhållandena för bostadsbyggandet är statistiken för olika stater inte helt jämförbar, men skillnaderna i boendekostnader kan inte förklaras enbart utifrån de landspecifika omständigheterna. I det här sammanhanget vill utskottet fästa uppmärksamheten vid kommunernas behörighet att tillämpa olika markanskaffnings- och planläggningsförfaranden för vilka det redan finns en lagstiftningsram. Frågan är hur och under vilka omständigheter man är redo att använda dessa instrument.

Utlåtande EkUU 4/2018 rd

Baksidan med en flyttningsrörelse som ökar efterfrågan och höjer värdet på bostäderna är att bostadstillgångarnas värde sjunker i avfolkningsregionerna. Att i dessa områden investera i en bostad som enbart används som permanent eget hem kan utgöra en förmögenhetsrisk. Polariseringen av bostadspriserna påverkar också arbetskraftens möjligheter att byta hemort för att få jobb. Ekonomiutskottet konstaterar att ingen delfaktor som påverkar boendekostnaderna ensam utgör någon tröskel eller något hinder för att byta hemort. På individnivå står det ändå klart att de sammantagna kostnaderna för att byta bostad har stor betydelse för vilka boendevalternativ den som överväger att flytta efter jobb har.

Finansieringen av boendet. Ekonomiutskottet omfattar den vid sakkunnigutfrågningen framförda bedömningen att bostadsmarknaden och bostadskrediterna kan öka kraftigt särskilt i tillväxtcentrumen till följd av den spirande ekonomiska tillväxten och konsumenternas höjda förväntningar och av att efterfrågan tar fart efter de svaga ekonomiska åren. Även om det finska finansieringssystemet är tillförlitligt och sannolikheten för allvarliga störningar i anknytning till kreditförhållandena under den närmaste tiden är liten, är det finansiella systemet likväl strukturellt sett mer sårbart än tidigare; hushållens skuldsättning har ökat och banksystemet omstruktureras. Ekonomiutskottet vill erinra om att de nyligen införda bestämmelserna om en systemriskbuffert (EkUB 17/2017 rd — RP 137/2017 rd) behövs till följd av den finländska finansmarknadens struktur och inte på grund av konjunkturrisiker. Dessa risker är dock ofta sammankopplade och det är därför inte motiverat att bedöma dem helt separat.

Lånestocken. Utifrån de gällande bestämmelserna gör kreditinstituten tämligen omfattande granskningar av skuldbetalningsförmåga. De tillämpade parametrarna (6 % ränta, 25 års betalningstid, högst cirka 40 % av nettoinkomsterna) gäller dock bara bostadskrediter. Under sakkunnigutfrågningen har särskild uppmärksamhet fästs vid hur konsumtionskrediterna påverkar hushållens ekonomi. Antalet vanliga lån som amorteras och ges mot säkerhet i form av fastighet har ökat måttligt, medan ökningen av konsumtionskrediterna, som typiskt ges utan säkerhet, har accelererat. Utskottet instämmer i de sakkunnigas oro över att konsumtionskrediternas volym har ökat genom såväl webbaserade utländska kreditgivare som P2P-lån. Det är svårt att följa hushållens totala skuldsättning genom dessa finansieringskällor.

Riskerna i anknytning till privatpersoners krediter och skuldbetalningsförmåga skyddas i framtiden bland annat genom ett positivt kreditregister. För att syftena med registret ska nås är det dock nödvändigt att det tillämpas symmetriskt och gäller alla aktörer inom branschen. Med hänvisning till ett tidigare ställningstagande (EkUB 17/2017 rd — RP 137/2017 rd) framhåller ekonomiutskottet att när sektorn blir mer heterogen måste regleringen av finansmarknaden i framtiden kunna fokuseras på funktionerna och inte bara på dem som bedriver verksamheten. Då går det att undvika de kryphål i regleringen som uppstår till följd av den snabba utvecklingen.

Nya finansieringsformer. Ekonomiutskottet fäster uppmärksamhet vid de finansieringsmodeller som på senare år blivit vanligare i samband med nybyggnationer. Byggbolagen finansierar typiskt åtminstone en del av de nya bostäderna genom att ta upp långfristiga lån under byggskedet. När byggprojektet slutförts överförs det av byggbolaget framförhandlade och tagna lånet, ett så kallat husbolagslån, juridiskt sett på bostadsaktiebolagets ansvar. Bostadsaktiebolaget amorterar lånet och betalar räntorna med de kapitalvederlag som delägarna i husbolaget betalar varje månad. Det har blivit vanligt att bostadsaktiernas försäljningspris är exempelvis 30—40 procent av

Utlåtande EkUU 4/2018 rd

det sammanlagda beloppet av bostadens försäljningspris och bolagslånet. Dessutom är de första åren typiskt amorteringsfria, det vill säga att delägarna inledningsvis endast betalar ränta på bolagslånet.

Eftersom denna finansieringsform blivit allmän först de senaste åren ger statistiken ännu inga långsiktiga erfarenheter av modellen. Man kan dock anta att åtminstone en del av de bostadsköpare som valt denna finansieringsform kommer att få problem med att sköta amorteringarna. Utskottet noterar också att det i marknadsföringen ofta anges ett pris för den andel av tomten som hänförs till lägenheten och att det förekommer oklarheter i presentationen av den juridiska strukturen för inlösen av tomtandelen. Sammantaget kräver de nya finansieringsformerna att bostadsköparen har djupare kännedom än tidigare om finansieringselementen och hur de påverkar den egna ekonomin. Utskottet ser det som viktigt att noggrant följa den fortsatta utbredningen och effekterna av den typ av finansieringsarrangemang som beskrivs ovan.

Sammanfattande kommentarer. Utifrån det som sagts ovan konstaterar utskottet att de flaskhalsar som anknyter till boendet och lösningarna på dessa problem är nära knutna till den övriga samhällsinfrastrukturen och till inkomstöverföringarna. Problemet har inte direkt haft att göra med fastställandet av bostadspolitiska mål utan med mångfalden av mål; bostadspolitiken syftar till en mängd saker som delvis också kan stå i inbördes konflikt och därför vara hämmande för varandra. Det är inte ändamålsenligt att bedöma boendefrågorna separat från andra faktorer. De politiska åtgärderna inom olika sektorer får inte utgå från deloptimering utan måste kopplas samman och därigenom eftersträva största möjliga totalnytta.

I fråga om lagstiftningen måste de samlade verkningarna av regleringen beaktas. I stället för att fokusera på enskilda åtgärder som ytterligare åtstramar läget måste man beakta regleringens samlade verkningar på konsumentbeteendet och finansmarknaden.

UTSKOTTETS STÄLLNINGSTAGANDE

Ekonomiutskottet föreslår

att revisionsutskottet beaktar det som sägs ovan.

Utlåtande EkUU 4/2018 rd

Helsingfors 22.2.2018

I den avgörande behandlingen deltog

ordförande Kaj Turunen blå
vice ordförande Harri Jaskari saml
medlem Harry Harkimo saml
medlem Petri Honkonen cent
medlem Hannu Hoskonen cent (delvis)
medlem Laura Huhtasaari saf
medlem Lauri Ihalainen sd
medlem Katri Kulmuni cent
medlem Martti Mölsä blå
medlem Johanna Ojala-Niemelä sd
medlem Arto Pirttilahti cent
medlem Hanna Sarkkinen vänst
medlem Ville Skinnari sd (delvis)
medlem Joakim Strand sv
medlem Antero Vartia gröna.

Sekreterare var

utskottsråd Teija Miller.