15.10.2015

Eduskunta
Valtiovarainvaliokunta, asunto- ja ympäristöjaosto (AyJ)

Viite: Lausuntopyyntö 9.10.2015, HE 30/2015 vp (valtion talousarvio vuodelle 2016, Teema: Luku 35.20. Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen)

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ VALTION VUODEN 2016 TALOUSARVIOKSI JA LUKUUN 35.20. YHDYSKUNNAT, RAKENTAMINEN JA ASUMINEN

Lausunto

Yleisiä huomioita

Kiinteistöliiton arvion mukaan valtion talousarvioesityksen yhdyskuntia, rakentamista ja asumista koskevan osuuden kärkiviestit varsin vähän nostavat esille niitä keskeisiä haasteita, joita alkaneella hallituskaudella kohdataan. Toukokuun lopulla julkaistun strategisessa hallitusohjelmassa oli iso joukko asumista ja rakentamista hallituskaudella kehittäviä toimenpiteitä.

Nyt vuoden 2016 talousarvioesityksessä esille nousivat seuraavanlaisia muutoksia: asuntolainojen korkovähennysoikeuden lisäleikkaukset, korjausavustusten leikkaukset, asumistuen uudistukset, ARA-asuntojen asukasvalinnan tulorajojen palautukset, ASP-säästämisen mahdollistaminen jo 15-vuotiaille, ja koko joukko pienempiä toimenpiteitä, joiden linjaukset tuotiin esille lähinnä tavoitekirjauksina.

Kiinteistöliiton mielestä monet asuntojen tarjontaa kasvattavista toimenpideaikeista on kirjattu lähinnä yleisluonteisilla viittauksilla Aran osuudessa. Ne muistuttavat varsin paljon edeltävien vuosien talousarvioiden tai asuntopoliittisten toimenpideohjelmien linjauksia. Nämä kaipaisivat enemmän konkretiaa. Käytännössä asuntopolitiikalta tarvitaan tällä hallituskaudella toimenpiteitä, joilla kasvavilla alueilla aikaansaadaan lisää asuntojen tarjontaa.

Asuntotarjonnan lisäämisen kannalta avainasemassa ovat tonttimaan tarjonnan nopea lisääminen kaavoitusprosesseja vauhdittamalla erityisesti Helsingin seudulla sekä yksityiset asuntoinvestoinnit. Helsingin alueella tulisi rakentaa 12 500 – 13 500 uutta asuntoa vuosittain, joista n. 10 000 tulisi olla vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja.

Suomen Kiinteistöliitto ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6761
Faksi (09) 1667 6400
Y-tunnus 0307769-5
Nordea 127030-60512
IBAN FI3612703000060512
BIC NDEAFIHH
www.kiinteistoliitto.fi
www.taloyhtio.net

Yksi silmiinpistävä asia, jota ei ole käsillä olevan aihekokonaisuuden yhteydessä, on meneillään olevan maahanmuuton/turvapaikanhakijavyöryn mahdollisten vaikutusten huomioiminen asuntopolitiikassa.

Korjaamisen tukien jyrkät vaihtelut eivät tue hyvän kiinteistönpitotavan noudattamista

Korjaus- ja energia-avustusten määrä vähenee entisestään vuonna 2016. Vuosina 2013 ja 2014 oli käytössä ns. perusparannusten käynnistysavustus. Varoja jaettiin isoihin remontteihin (lähinnä kerrostaloissa) yhteensä 155 meur, 10 prosenttia hyväksytyistä korjauskustannuksista. Tuki oli omiaan lisäämään kerrostalojen korjaustoimintaa vuonna 2014, ja osa tästä vaikutuksesta näkynee vielä vuonna 2015. Kerrostalojen vuosikorjaukset kasvoivat 16 prosenttia vuonna 2014. Kokonaiskuva vuosi- ja peruskorjausten määrästä saadaan marraskuussa, kun Tilastokeskus julkaisee vuoden 2014 korjausrakentamistilaston tulokset. Joka tapauksessa korjausavustusten avulla saavutettiin kasvua korjausrakentamisessa ja sen palveluissa.

Korjaukset kohdistuivat eritoten kerrostalokantaan. Käynnistysavustuksen määrittelyllä oli tähän suuri merkitys, samoin kerrostalokannan ikäjakaumalla, jossa painottuvat 1960- ja 1970-luvun kerrostalot. Rivitalojen kohdalla suurin korjaustarpeen kasvu on vasta tulossa, kun 1980-luvulla rakennetut kohteet tulevat isolla osuudella peruskorjausikään lähimmän 10 – 15 vuoden kuluessa. On kuitenkin huomattava, että 2013 - 2014 käytössä olleet käynnistysavustusten kriteerit sulkivat suuren valtaosan rivitaloyhtiöistä tuen ulkopuolelle.

Asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentamista vuosina 2014 - 2015 vauhdittaneiden korjausavustuksien ja asunto-osakeyhtiöiden peruskorjauskorkotukilainan poistuminen yhdessä kotitalouksien heikentyvän ostovoiman kanssa hidastaa ellei peräti käännä laskuun asuntokannan korjausrakentamisen v. 2016.

Hissiavustuksien myöntömäärän arvioidaan budjettioletuksissa supistuvan 170 kappaleesta 70:ään kappaleeseen. Hissiavustusta on saatu hallinnon ja järjestöjen sekä kaupunkien voimin ”markkinoitua” entistä tehokkaammin. Juuri sillä hetkellä sitten tukimääriä radikaalisti supistetaan. Tätä Kiinteistöliitto pitää valitettavana asiana. Ikääntyvän väestön olosuhteissa hissien jälkiasennus on tehokas tapa mahdollistaa olemassa olevan asuntokannan asumiskelpoisuus nykyistä isommalle väestöosuudelle. Mahdollisuutta ei edelleenkään riittävästi ymmärretä.

Suomen Kiinteistöliitto ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6761
Faksi (09) 1667 6400

Y-tunnus 0307769-5
Nordea 127030-60512
IBAN FI3612703000060512
BIC NDEAFIHH

www.kiinteistoliitto.fi
www.taloyhtio.net

15.10.2015

Kotitalousvähennys ulotettava taloyhtiöremontteihin

Kiinteistöliitto on pitkään puhunut sen puolesta, että kotitalousvähennys ulotettaisiin taloyhtiöiden kautta, osakkaan rahoitusvastuulla toteutettaviin remontteihin. Se olisi yksinkertainen ja koeteltu tapa tukea korjaustoimintaa. Se olisi kaiken lisäksi oikeudenmukainen, sillä nykyisin vain omakotiasukkaat ja huoneistoja korjaavat voivat saada kotitalousvähennystä. Tuen kokonaislaajuus määriteltäisiin julkistalouden raamien mukaisesti.

Kotitalousvähennys olisi tehokas, hallinnollisesti yksinkertainen, ja hyvin ennakoitava tapa kannustaa asunto-osakkeiden omistajia asuntoyhtiöidensä korjaamiseen. Sen käyttäminen ei vaatisi tuen saajilta, valtiolta, eikä kunnilta monimutkaista hakemus- ja maksatusprosessia.

Peruskorjausten täytetakaus -instrumentti ei (vielä) löydä tarvitsijaansa

Talousarvioesityksessä säilytettiin vuonna 2015 käyttöönotetun asunto-osakeyhtiöiden peruskorjausten täytetakaus –instrumentin takausvaltuus ennallaan 100 meur tasolla. Ensimmäisenä vuonna 2015 instrumentilla ei myönnetty yhtään ainutta takausta. Aran saamien hakemustenkin määrä oli perin vaatimaton. Asia ei tullut yllätyksenä. Kiinteistöliitto arvioi täytetakausmallia vuoden 2015 talousarviokäsittelyn yhteydessä eduskunnan ympäristövaliokunnalle 30.9.2014.

Lausunnossa todettiin mm., että tukitasot jäävät nettomääräisesti oleellisesti aiemman korkotukijärjestelmän tukitasoja pienemmiksi. Kiinteistöliitto esitteli lausunnossaan useita keinoja, joilla järjestelmää pystytään saamaan potentiaalisen lainanottajan kannalta hyödyllisemmäksi. Jotta järjestelmästä pystyy lainanottaja hyötymään, tulee taloyhtiön saada maksimaalisen pitkä lainajakso (20 vuotta) ja edullinen lainan korko rahoituslaitokselta. Muuten 2 prosentin takausmaksu syö hyödyn kokonaan. Käytännössä hyötyä tulisi tuolloin ainoastaan mahdollisesti siitä, ettei taloyhtiö ylipäätään saa lainaa korjaushankkeelle ilman takausta.

Toistaiseksi tällainen ilmiö on ollut erittäin harvinainen Suomen asunto-osakeyhtiöissä. Vuoden 2015 kuluessa on taloyhtiöiden ja isännöitsijöiden suunnalta tullut jonkin verran tietoa siitä, että aivan pienimpien taloyhtiöiden kohdalla on esiintynyt satunnaisia lainansaantiongelmia. Vaikeudet ovat kohdistuneet yleensä viiden tai sitä pienempien taloyhtiöiden korjauslainojen tapauksiin. Rahoituslaitokset ovat ohjanneet tällöin yhtiöitä rahoittamaan

Suomen Kiinteistöliitto ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6761
Faksi (09) 1667 6400

Y-tunnus 0307769-5
Nordea 127030-60512
IBAN FI3612703000060512
BIC NDEAFIHH

www.kiinteistoliitto.fi
www.taloyhtio.net

hankkeita osakaslainoilla. Suurimmissa ongelmissa ovat olleet yhtiöt, joiden osakkaillakin on ollut vaikeuksia saada lainaa rahoituslaitoksilta.

Takausjärjestelmän ehdot tulisi pikaisesti uudistaa, jotta erityisesti pienemmissä ja keskisuurissa kuntakeskuksissa sijaitsevien asunto-osakeyhtiöiden korjausrahoituksen saatavuus voitaisiin turvata.

Kiinteistöliitto kannattaa tulorajojen palauttamista tuettujen vuokra-asuntojen asukasvalintaan

Talousarvio-esityksessä on esillä ARA-asuntokannan kohdentaminen palauttamalla tulorajat pienituloisimmille ja vähävaraisimmille parantaisi pienituloisten mahdollisuuksia kohtuuhintaiseen asumiseen sekä alentaisi asumistuki- ja toimeentulotukimenoja. Se lisäisi työvoiman liikkuvuutta ja parantaisi Helsingin seudun työnantajien mahdollisuuksia saada työvoimaa mm. julkisiin ja yksityisiin matalapalkkaisiin työtehtäviin. OECD:n arvion mukaan asukasvalinnan tarveharkinnan lisäämisellä ei olisi merkittäviä segregaatiota lisääviä vaikutuksia, koska ns. ARA-asuntojen määrä on Helsingin seudulla suhteellisen suuri.

Tuloihin perustuva tarveharkinta tulisi ottaa käyttöön asukkaita valittaessa sekä asukkaiden vaihtaessa asuntoa. Myös asumisaikana tulisi tehdä määräajoin (esimerkiksi viiden vuoden välein) tukitarpeen tarkistus. Tulorajat ylittäville asukkaille voitaisiin antaa oikeus asua asunnossaan, mutta sen vuokra tulisi voida määrittää uudelleen vastaamaan kohonneita tuloja. Toinen mahdollinen tapa olisi käyttää laajemmin määräaikaisia vuokrasopimuksia, jolloin oikeus tuettuun asuntoon arvioitaisiin määrävälein.

ARA-asuntojen kohdentaminen niitä eniten tarvitseville pienituloisille on tärkeää, jotta ARA-asuntoja omistavat yhteisöt eivät kilpaile valtion ja kuntien tukien avulla yksityisten, tukea saamattomien, vuokra-asuntosijoittajien kanssa.

Veronkiristykset nostavat hoitokulujen nousun keskimäärin miltei kolmeen prosenttiin vuonna 2016

Vuosi 2015 jää taloyhtiöiden hoitokulujen kasvussa jonkinasteiseksi välivuodeksi. Ylläpitokustannusindeksien vuosinousu on jäämässä noin kahteen prosenttiin. Tämä on kuitenkin huomattavasti enemmän kuin käytettävissä olevien tulojen kasvu ja keskimääräinen kuluttajahintojen nousu.

Suomen Kiinteistöliitto ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6761
Faksi (09) 1667 6400

Y-tunnus 0307769-5
Nordea 127030-60512
IBAN FI3612703000060512
BIC NDEAFIHH

www.kiinteistoliitto.fi
www.taloyhtio.net

15.10.2015

Kiinteistöliiton taloyhtiöiden talousarvio-ohjeen mukaan vuonna 2016 on syytä varautua kaupunkikohtaisesti keskimäärin noin 2½ – 3 prosentin hoitokulujen kasvuun. Samaan aikaan kuluttajien käytettävissä olevat tulot nousevat ensi vuonna tuskin enemmän kuin yhden prosentin. Energiaverotuksen ja kiinteistöverotuksen kiristykset tulevat viemään ison osan tulojen kasvusta 2016 - 2017.

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jukka Kero
pääekonomisti

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Suomen Kiinteistöliitto ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6761
Faksi (09) 1667 6400

Y-tunnus 0307769-5
Nordea 127030-60512
IBAN FI3612703000060512
BIC NDEAFIHH

www.kiinteistoliitto.fi
www.taloyhtio.net