17.10.2016

Eduskunta
Valtiovarainvaliokunta, asunto- ja ympäristöjaosto (AyJ)

Viite: Lausuntopyyntö 20.9.2016, HE 134/2016 vp (valtion talousarvio vuodelle 2017, Teema: Luku 35.20. Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen)

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ VALTION VUODEN 2017 TALOUSARVIOKSI JA LUKUUN 35.20. YHDYSKUNNAT, RAKENTAMINEN JA ASUMINEN

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto/Suomen Kiinteistöliitto) kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi liittyen hallituksen esitykseen.

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokrataloyhtiöitä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä noin 26 000 asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä yli 10 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä. Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

1. Hyvien kiinteistönpidon välineiden edistäminen kannatettavaa

Ympäristöministeriö tulee lisäämään suunnitelmallisen kiinteistönpidon välineiden ja käytänteiden viestimistä viestintää ja neuvontaa kehittämällä. Tarvetta työlle on rajattomasti, mutta haaste on saada tieto mahdollisimman laajasti todelliseen käyttöön. Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että Ympäristöministeriö työskentelee hyvän kiinteistönpidon edistämiseksi yhdessä alan toimijoiden kanssa.

2. Korjaamisen tukien jyrkät vaihtelut eivät tue hyvän kiinteistönpitotavan noudattamista

Korjausavustusten määrää on tarkoitus lisätä 10 milj. euroa 35 milj. euroon. Painopiste on hissien jälkiasentamiseen olemassa olevaan kerrostaloon ja

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

liikkumisesteen poistamiseen asuinrakennuksessa. Lisäksi tuetaan iäkkään tai vammaisen henkilön asunnon korjaamista kotona asumisen edistämiseksi.

Vuosina 2013 ja 2014 oli käytössä ns. perusparannusten käynnistysavustus. Varoja jaettiin isoihin remontteihin (lähinnä kerrostaloissa) yhteensä 155 milj. euroa, 10 prosenttia hyväksytyistä korjauskustannuksista. Tuki oli omiaan lisäämään asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden omistamien kerrostalojen korjaustoimintaa vuosina 2014 ja 2015. Tuki kasvatti osaltaan asuinrakennusten korjaamisen volyymia erityisesti pk-seudulla vuonna 2014 – 2015: v. 2014 kerrostalojen korjaukset 14 % ja vuonna 2015 8 %. Korjausrakentamisen määrää ei raportoida kokonaisuuden osalta alueellisesti, mutta viitteitä on siitä, että vuonna 2015 kasvua oli erityisesti pääkaupunkiseudulla.

Rivitalo-yhtiöiden korjausten arvo supistui vuosina 2014 ja 2015. Rivitalojen suurin korjaustarpeen kasvu on tulossa vasta 2020-luvulla, kun 1980-luvun rivitalokanta saavuttaa peruskorjausiän. Vuosina 2013 - 2014 käytössä olleet käynnistysavustusten kriteerit sulkivat valtaosan rivitaloyhtiöistä tuen ulkopuolelle.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä sitä, että hissien jälkiasennuksia tuetaan. Ikääntyvän väestön olosuhteissa hissien jälkiasennus on tehokas tapa mahdollistaa kerrostaloissa sijaitsevien asuntojen soveltuvuus kasvavalle ikääntyvälle väestölle.

Kiinteistöliitto on havainnut, että kiinteistöalalla on sekä odotuksia että arvostusta korjausavustuksia koskien. Kun näin on, korjausrakentamisen tukien suuret vaihtelut vuodesta toiseen aiheuttavat suurta vaihtelua myös korjausrakentamisen toteutuvaan määrään. Kiinteistöliiton mielestä onki perusteita sille, että korjausrakentamisen mahdolliset tuet olisivat vuodesta toiseen vakaa kokonaismitoitukseltaan ja suuntaukseltaan.

3. Kotitalousvähennys ulotettava asunto-osakeyhtiöihin

Kiinteistöliitto pitää hyvänä kotitalousvähennyksen määrän kasvattamista vuonna 2017.

Kotitalousvähennys tulee ulottaa asunto-osakeyhtiöiden kautta, osakkaan rahoitusvastuulla toteutettaviin remontteihin. Se on yksinkertainen, tehokas ja koeteltu tapa tukea korjaustoimintaa. Se on lisäksi oikeudenmukainen, sillä nykyisin vain omakotiasukkaat ja huoneistoja korjaavat voivat saada kotitalousvähennystä.

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

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.

4. Peruskorjausten täytetakaus ei toimi

Talousarvioesityksessä säilytettäisiin vuonna 2015 käyttöönotetun asunto-osakeyhtiöiden peruskorjausten täytetakaus –instrumentin takausvaltuus ennallaan 100 meur tasolla. Vuosina 2015-2016 valtuutta ei ole käytetty lainkaan. ARAn saamien hakemustenkin määrä on ollut lähes olematon. Asia ei ole yllätys. 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 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 asunto-osakeyhtiöissä. Vain aivan pienimpien taloyhtiöiden kohdalla on esiintynyt satunnaisia lainansaanti-ongelmia. Vaikeudet ovat kohdistuneet yleensä viiden tai sitä pienempien taloyhtiöiden korjauslainojen tapauksiin. Rahoituslaitokset ovat ohjanneet tällöin yhtiöitä rahoittamaan 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.

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

5. Tulorajojen palauttaminen tuettujen vuokra-asuntojen asukasvalintaan oikeansuuntainen ratkaisu

Talousarvio-esityksessä on mainittu ARA-asuntokannan tulorajojen palauttaminen pääkaupunkiseudulle.

Kiinteistöliiton arvion mukaan tämä uudistuu parantaa pienituloisten mahdollisuuksia kohtuuhintaiseen asumiseen sekä alentaa asumistuki- ja toimeentulotukimenoja. Se edistää myös työvoiman liikkuvuutta sekä parantaa 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.

Valtioneuvoston antaman asetuksen mukaan ARA-vuokra-asuntoon tulojen perusteella mahdollista päästä kahden tulonsaajan nelihenkisen perheen, jonka kuukausitulot ovat 6 350 euroa ja vuositulot noin 76 000 euroa. Yhden tulonsaajan kaksilapsisen perheen kuukausitulot saavat olla noin 4 250 euroa ja vuositulot noin 51 000 euroa.

Vertailun vuoksi yksityisellä sektorilla työntekijän keskiansio (2014) oli 3 538 euroa säännöllisellä työajalla ja kuukausipalkalla.

Keskiarvopalkkaa vähemmän ansaitsi noin 60 prosenttia suomalaisista. Mediaaniansio oli 3 135 euroa. Kun palkat lajitellaan sadan euron välein eri tuloluokkiin, paljastuu, että suurin tuloluokka jää kauas keskiansioista. Eniten yksityisen sektorin palkansaajia on 2 500–2 600 euron palkkatasolla. Toiseksi ruuhkaisin tuloluokka ansaitsee 2 300–2 400 euroa. Näihin tulotasoihin verrattuna päätetyt uudet tulorajat ovat korkeat.

Tuloihin perustuva tuetun asunnon tarvearviointi tulee hallitusohjelman mukaisesti käyttöön myös asumisaikana, jolloin määräajoin (esimerkiksi viiden vuoden välein) tarkistettaisiin asukasvalintaedellytyksien täyttyminen.

Tulorajat ylittäville vuokralaisille voitaisiin antaa oikeus jatkaa asumistaan asunnossa, mutta vuokralaisen hyötyä asunnon tuotantoon liittyvästä tuotantotuesta voitaisiin poistaa määrittämällä asunnon vuokra uudelleen vastaamaan vuokralaisen tulorajat ylittäviä tuloja. Toinen mahdollinen tapa

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

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.

6. Valtion asuntorahaston talous ja riskien hallinta

Talousarvioesityksen mukaan valtion tukema asuntotuotanto lisää valtion takausvastuiden määrää.

Talousarvioesityksessä olevan tiedon mukaan aravalainapääomista 79 % on pieniriskisissä tai lähes riskittömissä kunnissa. Aravalainakanta on noin 5,5 miljardia euroa, eli noin 1,1 miljardia euroa lainapääomista ei ole pieniriskissä tai lähes riskittömissä kunnissa.

Valtion vastuulla on aravalainojen lisäksi noin 10 miljardia euroa korkotukilainojen takauksia sekä korkotukilainojen tulevia korkotukimenoja n. 1,5 miljardia euroa (korkotaso-oletus 5 %).

Valtion asuntorahaston aravalainoista saamien korkotuottojen määrä on viime vuosina laskenut, johtuen aravalainapääoman supistumisesta, aravalainakorkojen alentumisesta sekä rahaston varoista maksettavien avustusmenojen kasvusta. Valtion asuntorahaston v. 2015 tilinpäätöksen mukaan ARAn kulujäämä (tappio) oli 77 milj. euroa, kun se vielä vuonna 2014 oli yli 10 milj. euroa voitollinen. Vuonna 2016 ARAn kulujäämä (tappio) tulee edelleen kasvamaan, mahdollisesti yli 100 milj. euroon.

Valtion talousarvioesityksessä kuvataan Asuntorahaston rahoitusrakenne vuonna 2017 (Taulukko, sivu 836). Taulukossa kerrotaan rahaston tuloiksi asuntolainoista 500 milj. euroa. Tämä summa sisältää sekä aravalainoista saatavat korkotulot (arvio noin 130 milj. euroa) että lainojen lyhennykset (arvio noin 370 milj. euroa). Aravalainojen lyhennyksien käsittely tuloina on harhaanjohtavaa, koska kyse on pääomanpalautuksista ei lainakannan tuottamista koroista.

Valtion talousarviossa Asuntorahaston taloudellista asemaa ja sen kehitystä tulisi käsitellä tarkemmin, ja pitää erillään tuotto-/kululaskelman erät (korkotuotot, -kulut, avustukset jne.) ja taseen erät (lainojen lyhennykset, siirto valtion talousarvioon jne.).

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

Aravalainakannan supistuminen, korkotukilainakannan kasvu, takausvastuiden kasvu, asuntorahaston varoista maksettavien avustuksien kasvu ja arava/korkotukilainojen aiheuttamien pääomatappioiden kasvu tulee merkitsemään, että valtion talousarviosta joudutaan siirtämään varoja rahastoon, jotta se selviää tuleaisuudessa vastuistaan.

Valtiovarainvaliokunnan olisi syytä arvioida tarvetta kehittää Valtion asuntorahaston taloutta kuvaavien tuotto-/kulujäämätietojen ja tasetietojen esittämistä valtion talousarviossa sekä lisätä informaation rahaston varojen riittävyydestä kattamaan nopeasti kasvavien korkotuki-, avustus-, ja takausvastuiden kattamiseen.

7. Kiinteistöveron ja lämmityspolttoaineiden veronkorotukset nostavat hoitokulujen nousupaineen keskimäärin 2 - 3 prosenttiin vuonna 2017

Kiinteistöliiton taloyhtiöiden talousarvio-ohjeen mukaan vuonna 2017 on syytä varautua kaupunkikohtaisesti keskimäärin noin 2 – 3 prosentin hoitokulujen kasvuun. Samaan aikaan kuluttajien käytettävissä olevat tulot nousevat ensi vuonna ennusteiden mukaan noin kaksi prosenttia. Suurimmat hoitokulujen kasvut tulevat kiinteistöveroon ja lämmityspoltt

Ainoastaan siinä tapauksessa, jossa kunnan kiinteistöveroprosentit eivät nouse ja lämpöyhtiön polttoaineena ei käytetä fossiilisia polttoaineita, hoitokulujen nousupaine voi jäädä alle kahteen prosenttiin.

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Jukka Kero
pääekonomisti

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