10.10.2017

Eduskunta
Valtiovarainvaliokunta, asunto- ja ympäristöjaosto (AyJ)

Viite: Lausuntopyyntö 22.9.2017, HE 106/2017 vp (valtion talousarvio vuodelle 2018, Teema: Luku 35.20. Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen)

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ VALTION VUODEN 2018 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 runsaat 27 000 asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä yli 12 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä. Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

1. Vähähiilinen ja energiatehokas Suomi: paljon säädösmuutoksia – politiikan onnistuminen vaatii tehokasta viestintää

Suomen matka kohti ”kaupunkiseutujen eheää ja vähähiilistä liikkumiseen kannustavaa yhdyskuntarakennetta” sekä nykyistä laadukkaampaa täydennysrakennetta on haastava. Maankäyttö- ja rakennuslakiin on tulossa kokonaisuudistus, jolla vastataan Suomen kannalta isoihin globaaleihin haasteisiin. Lisäksi Euroopan Unionin energiatehokkuusdirektiivit (muun energiapaketin mukana) ovat uudistumassa, ja ne on toimeenpantava Suomen lainsäädäntöön.

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

10.10.2017

Ympäristöministeriön on varmistettava, että säädösvalmistelu on laadukasta, jotta kiinteistö- ja rakennusalalla voidaan tehdä tehokkaita ja hyviä päätöksiä yhteisten päämäärien edistämiseksi.

Ympäristöministeriö tulee lisäämään suunnitelmallisen kiinteistönpidon välineiden ja käytänteiden edistämistä viestintää ja neuvontaa kehittämällä. Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että Ympäristöministeriö työskentelee tässä tiiviissä yhteistyössä alan toimijoiden kanssa. Muuten viestin perille saaminen ja muutos jäävät epävarmoiksi.

Digitaaliset järjestelmät ovat osa tätä muutosta. Lähivuosina tullaan korjaamaan runsaasti erityisesti 1960-1980-lukujen asuinrakennuksia. Hyvien korjauskäytäntöjen ohella alan toimijoiden on omaksuttava entistä laajemmin hyviä ylläpitokäytäntöjä. Niin sanotun informaatio-ohjauksen on oltava aktiivista.

Säädösruuhkassa on tunnistettava se, että rakennetun ympäristön toimijat ovat lähtökohdiltaan erittäin heterogeeninen ryhmä. Keskeisten uudistusten vieminen kiinteistönomistajien ja -käyttäjien toiminnan osaksi vaatii laaja-alaisen viestinnän ohella yhä parempaa koulutusta kiinteistö- ja rakennusalalla.

Viranomaiskäytänteet tulee yhtenäistää lupaprosesseissa kunta- ja aluetasolla. Säädösten uudistuessa soveltamisen on oltava yhdenmukaista kaikkialla maassa.

2. Rakentamisen huippusuhdanne tulossa vastaan 2018 – Valtion tuilla ei pidä entisestään kuumentaa tilannetta

Talonrakentaminen on ennätyslukemissa 2017 ja 2018 asuntojen määrällä mitattuna. Talousarvion oletuksissa aloitettavien asuntojen määräksi oletetaan huomattavasti toteutuvaa määrää pienemmäksi. Vuonna 2017 voidaan yltää jopa lähemmäksi 50 000 kuin 40 000 aloitettavaa asuntoa. Vuonna 2018 on edelleen vilkasta uudisrakentamista, ja lokakuun alussa 2017 ennusteet puhuvat vähintään 40 000 asuntoaloituksesta. Nämä ovat korkeimpia aloitusmääriä 25 vuoteen. Talonrakentamisen ohella myös muu rakentaminen on vilkasta.

Korjausrakentamisen määrä kasvaa valtiovarainministeriön RAKSU-ryhmän raportin mukaan tänä vuonna kaksi prosenttia. Vuodelle 2018 odotetaan korkeintaan hyvin hidasta kasvua.

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

10.10.2017

Kokonaisuuden huomioiden on perusteltua, että valtion talousarviossa 2018 ei lisätä rakentamispalveluiden kysyntää julkisten tukien keinoin. Perusteita olisi jopa leikata ARA-tuotantotukia kaikkein kuumimpaan suhdannenousuun vuodelle 2018. Tällöin varmistettaisiin, ettei nyt toistettaisi aiempien suhdannehuippujen virheitä, jolloin mm. ARA-tuotannon kustannustaso nousi voimakkaasti vaikeuttaen ARA-asuntojen asumiskustannusten pitämistä kohtuullisina.

ARA-tukien painopiste tulisi kohdentaa erityisryhmien puolelle ja ARA-tukien tulisi toimia nykyistä tehokkaammin suhdanteiden tasauskeinona.

3. Korjausavustuksia on edelleen saatavissa – painopisteet perusteltuja

Talousarvioesityksessä on varattu noin 35 milj. euroa asuinrakennusten ja asuntojen korjaamiseen tukivaroja. Summa on sama kuin vuoden 2017 varsinaisessa budjetissa. Vuodelle 2017 on tullut tämän lisäksi 11 milj. euroa hissiavustuksia lisää.

Vuonna 2018 avustukset kohdistetaan iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaamiseen, hissien jälkiasentamiseen ja liikuntaesteiden poistamiseen asuinrakennuksissa. Valtion talousarvion lisäksi avustuksia maksetaan Valtion asuntorahaston varoista.

Kiinteistöliiton mielestä korjausavustusten maltillinen määrä on hyvä kohdistaa esitetyllä tavalla. Vanhenevan väestön erityistarpeet ja tavoite asua entistä pidempään omissa kodeissaan helpottuvat, jos liikkumisen esteitä pystytään poistamaan mm. hissejä jälkiasentamalla. Esteetön Suomi 2017 -hanke on ollut arvokas apu tiedon välittämisessä ympäri Suomea. Näin on pystytty tekemään entistä parempia ja tarkempia päätöksiä hissien rakentamisesta.

4. Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakaus -instrumentti ei edelleenkään toimi

Talousarvioesityksessä säilytettäisiin vuonna 2015 käyttöönotetun asunto-osakeyhtiöiden peruskorjausten täytetakaus –instrumentin takausvaltuus ennallaan (100 miljoonaa euroa) vuodelle 2018. Vuosina 2015-2017 valtuutta ei ole käytetty lainkaan, kun ARA ei ole saanut hakemuksia.

Jotta asunto-osakeyhtiöiden kannattaisi hyödyntää takausjärjestelmää, tulisi sen saada rahoituslaitokselta maksimaalisen pitkä korjauslainan laina-aika (20

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

10.10.2017

vuotta) ja alhainen korkomarginaali. Muuten takauksesta perittävä kahden prosentin takausmaksu syö hyödyn kokonaan. Käytännössä hyötyä tulisi tuolloin ainoastaan mahdollisesti siitä, ettei taloyhtiö ylipäätään saa lainaa korjaushankkeelle ilman takausta. Kun lainojen marginaalitaso on korjauslainoissa kilpailun johdosta koko ajan laskenut (syksyllä 2017 puhutaan jo 0,5 – 1,0 %-yksikön marginaalista), haaste takausjärjestelmän toimivuudelle on entisestään kasvanut.

Toistaiseksi vaikeudet saada lainaa korjaushankkeiden rahoitukseen ovat olleet harvinaisia asunto-osakeyhtiöissä. Vain aivan pienimpien asunto-osakeyhtiöiden kohdalla ja alhaisen asuntokysynnän ja alhaisten asunto-osakkeiden myyntihintojen alueilla on esiintynyt ongelmia. Rahoituslaitokset ovat ohjanneet tällöin yhtiöitä rahoittamaan hankkeita osakaslainoilla. Suurimmissa ongelmissa ovat olleet ne yhtiöt, joiden osakkaillakin on ollut vaikeuksia saada lainaa rahoituslaitoksilta.

Mikäli tavoitellaan sitä, että valtiontakaus-instrumentilla olisi oikea merkitys korjaushankkeiden rahoituksessa, takausjärjestelmän ehdot tulisi uudistaa. Takaus voisi olla syytä kohdistaa erityisesti pienemmissä ja keskisuurissa kuntakeskuksissa sijaitsevien asunto-osakeyhtiöiden korjausrahoituksen saatavuuden varmistamiseen. Mahdolliset takauskorvaukset tulisi kattaa perittävillä takausmaksuilla.

5. Valtion asuntorahaston talous ja riskien hallinta

Talousarvioesityksessä olevan tiedon mukaan aravalainapääomista noin 75 % on pieniriskisissä tai lähes riskittömissä kunnissa. Aravalainakanta on vuonna 2017 arviolta 4,9 miljardia euroa, eli noin 1,2 miljardia euroa lainapääomista ei ole pieniriskissä tai erittäin pienen riskin kunnissa. Verrattuna vuoden 2017 budjettiesitykseen, isomman riskin lainapääomassa on kasvua 100 milj. euroa samaan aikaan, kun aravalainakannan koko on supistunut vuodessa 300 milj. euroa.

Voidaan arvioida, että riskien määrä on lähivuosina entisestään kasvamassa, kun alueelliset erot myös ARA-asuntojen kysynnässä kasvavat.

Valtion vastuulla on aravalainojen lisäksi nopeasti kasvava ARAn hyväksymien takaus- ja korkotukilainojen täytetakausvastuu (noin 12 miljardia euroa) sekä hyväksyttyihin korkotukilainoihin sisältyvä korkotukien maksuvelvollisuus (5 % keskikorko-oletuksella noin n. 1,5 miljardia euroa.

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

10.10.2017

Valtion asuntorahaston aravalainoista saamien korkotuottojen määrä on viime vuosina laskenut, johtuen aravalainapääoman supistumisesta, aravalainakorkojen alentumisesta sekä rahaston varoista maksettavien avustusmenojen kasvusta. Valtion asuntorahaston v. 2016 tilinpäätöksen mukaan ARAn kulujäämä (tappio) oli 110 miljoonaa euroa (v. 2015: tappio 77 miljoonaa euroa), kun se vielä vuonna 2014 oli yli 10 milj. euroa voitollinen. Vuonna 2017 ARAn kulujäämä (tappio) tulee edelleen kasvamaan.

Valtion talousarviossa Asuntorahaston taloudellista asemaa ja sen kehitystä tulisi käsitellä nykyistä laajemmin ja tarkemmin.
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 tulevaisuudessa 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.

6. Kiinteistöveron ja lämmityspolttoaineiden veronkorotukset nostavat hoitokulujen nousupaineen keskimäärin runsaaseen kahteen prosenttiin vuonna 2018

Kiinteistöliiton taloyhtiöiden talousarvio-ohjeen mukaan vuonna 2018 on syytä varautua kaupunkikohtaisesti keskimäärin noin kahden prosentin hoitokulujen kasvuun. Samaan aikaan keskimääräinen palkkatulojen kasvu jää vaatimattomaksi, ja koko kotitaloussektorin tulojen kasvu tuleekin lähinnä työllisyyden kasvun ansiosta. Käytettävissä olevan palkkasumman kasvun ennustetaan yltävän runsaaseen 2,5 prosenttiin.

Suurimmat hoitokulujen kasvut tulevat kiinteistöveroon ja lämmityspolttoaineisiin. Vain siinä tapauksessa, jossa kunnan kiinteistöveroprosentit eivät nouse ja lämpöyhtiön polttoaineena ei käytetä fossiilisia polttoaineita, hoitokulujen nousupaine voi jäädä alle kahteen prosenttiin.

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

10.10.2017

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