9.10.2018

Eduskunta
Valtiovarainvaliokunta, asunto- ja ympäristöjaosto

Viite: Lausuntopyyntö 25.9.2018, HE 123/2018 vp (valtion talousarvio vuodelle 2019, Teema: Luku 35.20. Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen)

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ VALTION VUODEN 2019 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 28 000 asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä yli 14 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä. Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

1. Hyvä ympäristö ja monimuotoinen luonto: MRL:n kokonaisuudistus vaativa tehtävä

Maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön kokonaisuudistusta valmistellaan laaja-alaisesti ympäristöministeriön työryhmissä. Uudistuksella vastataan Suomen kannalta isoihin globaaleihin haasteisiin, kuten ilmasto- ja energiakysymykset, aluerakenteen erilaistuminen ja väestömuutokset, kaupunkiseutujen kasvu ja kaupungistuminen, liikkumisen murros sekä digitalisaatio ja muutokset hallintorakenteissa.

Säädösten uudistaminen on vaativa tehtävä. Senkin takia on hyvä, että esityksessä on tunnistettu kasvavien kaupunkiseutujen ja väestöltään vähenevien alueiden erilaiset lähtökohdat ja tarpeet.

On tärkeää, että rakentamisen ohjauksessa keskeisenä työkaluna oleva rakennusmääräyskokoelman ohjeet ovat tekeillä. Näillä on suuri merkitys uusien säädösten toimeenpanon kannalta.

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.

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. **Hiilineutraali kiertotalousyhteiskunta: Realismi-tarkistukset voisivat olla paikallaan**

Kiertotalouden ja jätehuollon isojen tavoitteiden suhteen Suomella on paljon tehtävää. Yhdyskuntajätteen ja eritoten rakennus- ja purkujätteen kierrätystavoitteet ovat vaikeasti saavutettavissa. Jäteasioiden yhteistyöryhmän valmistelema Valtakunnallinen jätesuunnitelma vuoteen 2023 saakka pitää sisällään laajan toimenpideohjelman, joilla jätehuollon ja kiertotalouden tavoitteita edistetään. Uusien jätedirektiivien toimeenpanoa toteutettaessa on kuitenkin oltava huolellinen sen suhteen, että toimenpiteet ovat myös kokonaisuuden kannalta kustannustehokkaita. Sellaista kiertotaloutta ei pidä edistää, joka toteutetaan hyötyä suuremmin kokonaiskustannuksin.

Energiatehokkuusdirektiivien uudistusten toimeenpanossa on myös muistettava tavoitteet ja niiden saavuttamisen kokonaiskustannukset. Direktiivien toimeenpanossa on vältettävä direktiivien niin sanottua kansallista kultaamista, toisin sanoen vaatimustasojen nostamista yli direktiivien vähimmäisvaatimusten.

3. Kestävä kaupunkikehitys: ARA-tuotanto lisää rakentamisen ylikuumentumista

Talonrakentaminen on kasvanut ennätyslukemiin vuonna 2018 asuntojen määrällä mitattuna. Myönnettyjen rakennuslupien määrän huippu ajoittui keväälle 2018, mutta aloitettavien ja valmistuneiden määrät kasvavat edelleen. Talonrakentamisen ohella myös muu rakentaminen on vilkasta.

Korjausrakentamisen määrä kasvaa valtiovarainministeriön RAKSU-ryhmän raportin mukaan tänä vuonna 3 - 4 prosenttia, mutta vuodelle 2019 odotetaan suurin piirtein edellisen vuoden rakentamismäärää.

Kokonaisuuden huomioiden on perusteltua, että valtion talousarviossa 2019 ei lisätä rakentamispalveluiden kysyntää julkisten tukien keinoin. Perusteita olisi jopa leikata ARA-tuotantotukia vuodelle 2019. Elokuussa 2018 Ara-tuotannon

rakennuskustannukset olivat pääkaupunkiseudulla 16 % ja muualla maassa 6,5 % vuoden takaista korkeampia. ARA-asuntojen rakennuttajilla on jopa vaikeuksia saada urakkatarjouksia. Korkea kustannustaso vaarantaa ARA-asunnoille lainsäädännössä vaatimukseksi asetetun asumiskustannuksien kohtuullisuuden. Kun rakentamisessa on korkeasuhdanteen huippu ja yleiset rakennuskustannukset ovat lähteneet vuonna 2018 selvään nousuun, Ara-tuotanto on yhtenä osana tätä kehitystä voimistanut. Nyt ollaan toistamassa edellisten suhdannehuippujen virheitä, ja korkeiden urakkahintojen aikana rakennettujen ARA-asuntojen korkeita vuokria joudutaan maksamaan vuosikymmeniä.

ARA-tuotantotuet tulisi kohdentaa sellaisten erityisryhmien asuntojen rakentamiseen, joita ei synny riittävästi markkinaehtoisesti. Tuotantotukien kohdentaminen normaalien vuokra-asuntojen rakentamiseen ei ole tarkoituksenmukaista tilanteessa, jossa tätä tuotantoa tulee markkinoille runsaasti markkinaehtoisesti. Asumisoikeusasuntojen tuotannossa tulisi siirtyä kokonaan markkinaehtoiseen tuotantoon, koska asumisoikeusasuntojen asukasvalintaan ei liity lainkaan sosiaalista tarveharkintaan, ja vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja varten on olemassa oma lainsäädäntö.

ARA-tukia tulisi myös käyttää tehokkaammin asuntorakentamisen suhdanteiden tasauskeinona: nykyisessä korkeasuhdanteessa, jossa asuntotuotannon aloitukset ovat korkeimmilla tasoillaan 25 vuoteen, ARAn valtuuksia tulisi vähentää ja varautua lisäämään niitä seuraavassa matalasuhdanteessa. Tämä hillitsisi sekä rakennuskustannuksien nousua että pienentäisi riskiä toteuttaa investointikustannuksiltaan kalliita ARA-asuntoja.

Talousarvioesityksen mukaan Valtion asuntorahaston varoja on tarkoitus käyttää 50 miljoonaa euroa A-Kruunu Oy:n lisäpääomittamiseen yhtiölle jo aiemmin myönnetyn 30 miljoonan euron pääomittamisen lisäksi. Yhteensä pääomistus olisi 80 miljoonaa euroa, mikä mahdollistaisi yli 8 000 keskikokoisen ARA-asunnon rakentamisen. Valtiosta tulisi tämän tuotannon yksi suurimmista ARA-asuntojen omistajista suurimpien kaupunkien vuokrataloyhtiöiden ohella, ja yhtiö kilpailisi jo muutenkin niukoista asuntotonttivarannoista kasvavissa kaupungeissa. Tätä ei voi pitää tarkoituksenmukaisena ARAn varojen käyttönä, varsinkin kun sama asuntotuotanto voidaan toteuttaa kuntien omistamien yhtiöiden toimesta ilman valtion pääomittamista. A-Kruunun lisäpääomistusta ei tulisi toteuttaa vaan kohdentaa vastaava määräraha esimerkiksi opiskelija-asuntotuotannon pääoma-avustuksiin.

4. Korjausavustuksia on edelleen saatavissa – painopisteet perusteltuja

Talousarvioesityksessä on varattu noin 35 milj. euroa asuinrakennusten ja asuntojen korjaamiseen tukivaroja. Summa on sama kuin vuoden 2017 ja 2018 varsinaisessa budjetissa.

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.

5. Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakausjärjestelmä uudistettava

Talousarvioesityksessä säilytettäisiin vuonna 2015 käyttöönotetun asunto-osakeyhtiöiden peruskorjausten täytetakaus –instrumentin takausvaltuus ennallaan (100 miljoonaa euroa). Järjestelmän voimassaoloaikana takauksia on myönnetty 0 euroa, kun takausvaltuuksia on ollut käytettävissä 400 miljoonaa euroa.

Jotta asunto-osakeyhtiöiden kannattaisi hyödyntää takausjärjestelmää, tulisi sen saada rahoituslaitokselta maksimaalisen pitkä korjauslainan laina-aika (20 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 2018 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.

Jotta asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakaus edistäisi asuntokannan korjaamisessa tarvittavan rahoituksen saatavuutta, tulisi sen myöntämisehtoja muuttaa siten, että takauksen voisi saada nykyistä korkeamman riskin alueilla sijaitsevat asunto-osakeyhtiöt. Takaus tulisi kohdistaa erityisesti pienemmissä ja keskisuurissa kuntakeskuksissa sijaitsevien asunto-osakeyhtiöiden korjausrahoituksen saatavuuden varmistamiseen. Mahdolliset takauskorvaukset tulisi kattaa perittävillä takausmaksuilla.

6. Valtion asuntorahaston talous ja riskit hallintaan

Talousarvioesityksessä olevan tiedon mukaan aravalainapääomista noin 75 % on pieniriskisissä tai lähes riskittömissä kunnissa. Aravalainakanta on vuonna 2018

arviolta 4,2 miljardia euroa, eli noin 1,05 miljardia euroa lainapääomista on muissa kuin pieniriskissä tai erittäin pienen riskin kunnissa. Verrattuna vuoden 2018 budjettiesitykseen. Aravalainakannan koko on supistunut vuodessa 400 milj. euroa, ja isomman riskin lainapääomassa on kasvua 100 milj. euroa samaan aikaan, kun. 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 (vuokra- ja asumisoikeus-asunnoissa yli 10,7 miljardia euroa) sekä hyväksyttyihin korkotukilainoihin sisältyvä korkotukien maksuvelvollisuus (5 % keskikorko-oletuksella noin 1,9 miljardia euroa.

Valtion asuntorahaston aravalainoista saamien korkotuottojen määrä on vähentynyt huomattavasti johtuen korkotuloja tuottavan aravalainapääoman supistumisesta (2017 – 2018: -400 milj. euroa) ja aravalainakorkojen alentumisesta. Valtion asuntorahaston tulos on ollut tappiollinen vuodesta 2015 lähtien, ja sama kehitys jatkuu. Vuoden 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.

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 merkitsee, että valtion talousarviosta joudutaan siirtämään varoja rahastoon, jotta se selviää tulevaisuudessa vastuistaan.

Valtiovarainvaliokunnan olisi syytä kehittää Valtion asuntorahaston taloutta kuvaavien tuotto-/kulujäämätietojen ja tasetietojen esittämistä valtion talousarviossa sekä lisätä informaatiota rahaston varojen riittävyydestä kattamaan kasvavat korkotuki-, avustus-, ja takausvastuut myös pitkällä aikavälillä.

7. Hoitokulujen muutokset vaihtelevat poikkeuksellisen paljon vuonna 2019

Kiinteistöliiton valmisteilla olevan taloyhtiöiden vuoden 2019 talousarvio-ohjeen mukaan vuonna 2019 on syytä varautua kaupunki- ja taloyhtiökohtaisesti poikkeuksellisen suuriin kehityseroihin. Suurimmat nousut voivat tulla kaukolämpöä käyttäviin helsinkiläisiin taloyhtiöihin, joiden kiinteistöveron laskenta uudistuu vuodesta 2019 lähtien ns. kaksitasokaavanmukaisella tavalla. Tällaisissa taloyhtiöissä hoitokulujen kasvu voi olla jopa 10 prosentin luokkaa. Helsingin kaukolämmön energiahinta nousi lokakuussa miltei 20 prosenttia vuoden takaiseen verrattuna.

Sen sijaan, jos paikkakunnalla lämmitys ei kallistu eikä taloyhtiöllä tule ns. kaksitasokaavan mukaista kiinteistöveron korotusta, hoitokulujen kasvu (pl. korjauskulut) jäänee tyypillisesti 2 - 3 prosentin tienoille. Kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen ja palkkasumman ennustetaan kasvavan vuonna 2019 noin 3,5 prosenttia.

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen	Jukka Kero
toimitusjohtaja	pääekonomisti