23.10.2019

Eduskunta
Valtiovarainvaliokunta, asunto- ja ympäristöjaosto

Viite: Lausuntopyyntö 11.10.2019, HE 29/2019 vp (Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2020, Teema: Luku 35.20. Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen)

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ VALTION VUODEN 2020 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 n. 29 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä (mm. opiskelija-asuntoyhteistöjä).

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä n. 15 500 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan pääosin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä. Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta yhteensä noin 2 miljoonaa suomalaista.

1. Hiilineutraali kiertotalousyhteiskunta: Direktiivien kultaamisesta pidättäydyttävä energiatehokkuuden ja kiertotalouden sääntelyssä

Kiertotalouden ja jätehuollon isojen tavoitteiden saavuttamiseksi Suomella on edelleen paljon tehtävää. Yhdyskuntajätteen ja rakennus- ja purkujätteen kierrätystavoitteisiin pääseminen on haastava muttei mahdoton tehtävä.

Jätelainsäädäntöä valmistellut ympäristöministeriön työryhmä on esittänyt toimenpidepaketin, jolla tavoitteisiin työryhmän mukaan päästäisiin. Toimenpiteistä ei kuitenkaan päästy työryhmässä yksimielisyyteen.

Mahdollisuus kiinteistönhaltijan kilpailuttamaan jätekuljetukseen oli keskeisiä ristiriitoja työryhmän työskentelyssä. Kiinteistöliiton mielestä tulevaisuudessakin kiinteistönhaltija-malli on oltava haluttaessa mahdollinen alueilla.

Kiertotaloustavoitteiden edistämisessä on vältettävä keinoja, joilla kokonaiskustannukset uhkaavat muodostua kokonaishyötyjä suuremmiksi jätehuollossa ja kiertotaloudessa ylipäätään. Kiinteistökohtaisen erilliskeräyksen velvoittaminen isolle määrälle jätejakeita valtakunnallisesti viidestä huoneistosta suurempiin taloyhtiöihin tulee olemaan erittäin iso haaste tuhansille taloyhtiöille. Pienissä taloyhtiöissä, tässä tapauksessa

erityisesti huoneistomäärältään 5-10 huoneistoa, jätekeräysastioille varatut tilat ovat erittäin niukkoja. Tämä tarkoittaa välillisesti moninaisia riskejä myös kiinteistöturvallisuuden kannalta. Kiinteistöliiton mielestä viranomaisten ja jätehuoltoalan olisi kannustettava monipuolisesti pieniä yhtiöitä yhteistyöhön jätehuollossa, vähintään hyviä käytäntöjä kehittämällä ja niistä monipuolisesti viestimällä. Taloyhtiöiden vastuuhenkilöt suhtautuvat hyviin kierrätys- ja jätehuoltokäytäntöihin pieteetillä, mutta erityisesti taloyhtiöiden välisen yhteistyön rakentaminen ei tapahdu silmänräpäyksessä.

Myös energiadirektiivien uudistusten toimeenpanossa on muistettava tavoitteet ja niiden saavuttamisen kokonaiskustannukset. Direktiivit tulee toimeenpanna Suomen EU:ssa hyväksymässä muodossa ilman kansallisia kiristyksiä tai laajennuksia.

Avustukset latausjärjestelmiin ovat perusteltuja, ja niitä olisi syytä laajentaa pientalo- ja paritalokantaan. Latausjärjestelmien laajentamisessa on annettava kysynnän ohjata rakentamista. Informaatio-ohjaus ja avustukset infran rakentamiseen ovat perusteltuja. On vältettävä sellaista sääntelyä, joka aiheuttaa välillisesti hyötyyn nähden liiallisia kustannuksia taloyhtiöissä, esim. yhtiöjärjestyksien muutosten muodossa.

EED-direktiivin toimeenpanoaikataulu kulkee muutaman kuukauden EPBD-direktiiviä myöhemmin. On varmistettava se, että Suomen säädökset päätetään kustannustehokkaalla tavalla. Komission suunnalta valmistelun kuluessa tullutta jatkuvaa painetta tulkita direktiivin uudistusta raskaimmalla mahdollisella tavalla pitää välttää nyt Suomen omaa lainsäädäntöä muutettaessa. Suomi on osoittanut, että huoneistokohtaiset lämmönmittauslaitteet ja kustannustenjakolaitteet eivät ole kustannustehokkaita.

2. Kestävä kaupunkikehitys: Rakentamisen suhdannehuippu ohitettu

Talonrakennuksen suhdannehuippu on ohitettu 2019, mutta valmistuneiden asuntojen määrä pysyy erittäin korkealla sekä 2019 että 2020. On hyvä, ettei suhdanteita kovin paljoa kuumennettu ARA-tuotantoa rajusti kasvattamalla vuonna 2019. Kustannusten nousuvauhti vaimentui vuonna 2019.

ARA-tukia tulisi käyttää tehokkaammin asuntorakentamisen suhdanteiden tasauskeinona. ARA-tuotantotuet tulisi kohdentaa sellaisten erityisryhmien asuntojen rakentamiseen, joita ei synny riittävästi markkinaehtoisesti.

Uudistuotannon supistuminen tuo lisää tilaa korjausrakentamisen kasvulle. Korjausrakentamisen kasvu on ollut ehkä hivenen hitaampaa kuin muutama vuosi sitten ennakoitiin. On perusteltua, että tällaisessa suhdannetilanteessa korjausrakentamista kannustetaan kasvuun myös hienoisilla avustuspanoksilla, joita vuoden 2020 talousarvioesitykseen on leivottu.

Pääministeri Rinteen hallitusohjelman mukaan asumisoikeusjärjestelmää on tarkoitus uudistaa niin, että vahvistetaan kohtuuhintaisuutta, läpinäkyvyyttä ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia.

Asumisoikeusasuntojen tuotannossa tulisi siirtyä kokonaan markkinaehtoiseen tuotantoon, koska asumisoikeusasuntojen asukasvalintaan ei liity lainkaan sosiaalista tarveharkintaan, ja vapaarahoitteisia asumisoikeusasuntoja varten on olemassa oma lainsäädäntö.

3. Korjausavustuksia entistä laajemmin tarjolla – Korjausrakentamisen ja hyvien käytäntöjen kannustaminen hyvä asia

Talousarvioesityksessä on varattu edellisvuotta enemmän avustuksia asumiseen ja rakentamiseen. Uutena avustuskohteena on muiden muassa energia-avustus asuinrakennuksille ja avustus kuntotutkimusten ja korjaussuunnitelmien laatimiseen. Myös digitalisaation edistämiseen kiinteistö- ja rakennusalalla laitetaan talousarvion kautta rahaa. Sähköautojen latausinfran rakentamiseen kanavoitava avustussumma moninkertaistettiin vuodelle 2020. Myös monia muita uusia avustuksia esitetään.

Kiinteistöliiton mielestä avustusten määrä heijastaa Rinteen hallituksen kunnianhimoista ohjelmaa ja yhteiskunnan lukuisia muutospaineita myös asumisen sektorilla. Avustusten kokonaisuus on kuitenkin varsin läpinäkymätön. Korjausrakentamista koskevat avustukset ovat edistämässä välttämättömiä toimenpiteitä suomalaisissa taloyhtiöissä. Olisi vältettävä tempoilevaa avustuspolitiikkaa, sillä pahimmillaan aiheutetaan markkinahäiriötä korjausrakentamiseen. Avustusten pitäminen tasaisen kokoisena ja hyviin käytäntöihin kannustava on Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan perusteltua.

Ns. ARA-tuotannon korkotuki- ja takausvaltuudet on mitoitettu mahdollistamaan noin 11 000 ARA-asunnon rakentamisen aloittamisen. Rakennusteollisuuden uusimman suhdannekatsauksen mukaan v. 2020 aloitettaisiin n. 36 000 uuden asunnon rakentaminen, mistä 11 000 ARA-asuntojen osuus olisi siis yli 30 %.

Asuntotuotannon aloitusmäärien ennustetusta supistumisesta huolimatta asuntojen rakentamisessa on edelleen vahva suhdannevaihe, mikä pitää mm. ARA-asuntojen rakennuskustannuksia korkealla tasolla. Tässä tilanteessa ARA-tuotannon aloitusmäärän supistaminen olisi perusteltua, jotta rakennusinvestointien korkea hintataso saataisiin kääntymään laskuun. Laskeva hintataso mahdollistaisi nykyistä kohtuuhintaisempien asuntojen – myös ARA-asuntojen – rakentamisen.

4. Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakausjärjestelmä laitettava kuntoon

Kiinteistöliitto kiirehtii uudistuksia asunto-osakeyhtiöiden perusparannuksia varten myönnettäviin valtiontakauksiin. Esimerkiksi takausmaksu tulisi alentaa kahdesta prosentista yhteen prosenttiin takauslainan pääomasta. Vakuusriskiarvioinnissa tulisi käyttää arviota tuettavan asunto-osakeyhtiön asuntojen käyvästä arvosta peruskorjauksen jälkeen, ei ennen korjauksia.

Rinteen hallituksen talousarvioesityksessä vuodelle 2020 säilytettiin entisellään jo vuonna 2015 käyttöönotetun asunto-osakeyhtiöiden peruskorjausten täytetakausinstrumentin takausvaltuus. Takausvaltuus on edelleen 100 miljoonaa euroa.

Kyse on kuitenkin vain näennäisestä tuki-instrumentista, sillä järjestelmän voimassaoloaikana takauksia on myönnetty tasan nolla euroa. Takausvaltuuksia on ollut vuosina 2015-2019 käytettävissä 500 miljoonaa euroa eli 100 miljoonaa euroa vuodessa.

Jotta asunto-osakeyhtiö voisi hyödyntää järjestelmää, sen tulisi saada rahoituslaitokselta takausjärjestelmän sallima maksimaalinen 20 vuoden laina-aika korjauslainalleen ja erittäin alhainen korkomarginaali. Muuten takauksesta perittävä kahden prosentin takausmaksu syö hyödyn kokonaan. Käytännössä hyötyä tulisi ainoastaan silloin, jos takaus mahdollistaisi korjauslainan saannin sellaiselle taloyhtiölle, joka ei muuten saisi lainaa.

Nykyehdoilla takauksen voi saada taloyhtiö, joka ei sitä tarvitse, ja takausta ei voi saada taloyhtiö, joka sitä tarvitsisi.

Kun lainojen marginaalitaso on korjauslainoissa laskenut tyypillisesti jo alle prosenttiyksikköön, haaste takausjärjestelmän toimivuudelle on vain kasvanut viime vuosina.

Yleensä taloyhtiöt saavat hyvin pankeista korjauslainaa. On kuitenkin olemassa merkkejä lainahanojen tiukentumisesta. Esimerkiksi alueilla, joilla asuntojen myyntihinnat ovat matalia, ja pienten rivitaloyhtiöiden kohdalla jopa kasvukeskusseuduilla on esiintynyt rahoitusongelmia.

Ongelmia on ollut muun muassa sellaisissa yhtiöissä, joiden osakkailla ei ole ollut mahdollisuutta ottaa pankin esittämää henkilökohtaista asuntolainaa yhtiölainan sijaan. On myös tilanteita, joissa suunniteltuja korjausinvestointeja on pidetty liian kalliina suhteessa asuntojen jälleenmyyntiarvoon korjauksien jälkeen.

Kiinteistöliitto katsoo, että asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksen ehtoja tulisi pikaisesti muuttaa, jotta korjausrahoituksen saatavuus turvattaisiin maan kaikissa osissa. Takauksen myöntämisehtoja tulisi muuttaa siten, että takauksen voisi saada myös taloyhtiö, jonka asuntojen käyttöaste on korkea mutta peruskorjauksen jälkeinen käypä arvo kasvukeskuksia alempi.

Takaus tulisi kohdistaa erityisesti pienemmissä ja keskisuurissa kuntakeskuksissa sijaitsevien asunto-osakeyhtiöiden korjausrahoituksen saatavuuden varmistamiseen. Mahdolliset takauskorvaukset tulisi kattaa perittävillä takausmaksuilla, kuten menetellään muun muassa henkilökohtaisen asuntolainan valtiontakauksissa.

5. Valtion asuntorahaston talous ja riskit hallintaan

Valtiokonttorin riskimallin mukaan aravalainapääomista noin 75 % kohdistuu pienen tai erittäin pienen riskin kuntiin. Aravalainakanta on vuoden 2019 lopussa noin 3,8 miljardia euroa, eli noin 0,6 miljardia euroa lainapääomista on muissa kuin pieniriskissä tai erittäin pienen riskin kunnissa.

Maksuongelmat keskittyvät pääosin väestöltään väheneville alueille ja johtuvat lähinnä tyhjilleen jääneiden asuntojen aiheuttamista taloudellisista rasitteista yhteisöille.

Aravalainakannan pääoma on supistunut vuodessa 400 milj. euroa, ja tulee supistumaan edelleen n. 300 milj. euroa v. 2020 loppuun mennessä.

ARAn Asuntomarkkinakatsauksen 1/2019 mukaan ARA-asuntojen käyttöasteet ja vaihtuvuus heikkenivät. Vuonna 2018 normaalien ARA-vuokra-asuntojen keskimääräinen, kuntakohtainen käyttöaste oli 89,8 %.

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

Jos kaikkien nykyisten lainojen korko olisi vuosina 2019-2043 koko ajan 5 %, niin korkotukimaksujen yhteismäärä samalla ajan jaksolla olisi 2 140 miljoonaa euroa, josta vuokra- ja asumisoikeusasuntojen osuus olisi 1 974 miljoonaa euroa.

Valtion asuntorahaston aravalainoista saamien korkotuottojen määrä on vähentynyt huomattavasti johtuen korkotuloja tuottavan aravalainapääoman supistumisesta (2018 – 2019: -400 milj. euroa) ja aravalainakorkojen alentumisesta. Valtion asuntorahaston tulos on ollut tappiollinen vuodesta 2015 lähtien, ja sama kehitys jatkuu. Vuoden 2018 tilinpäätöksen mukaan ARAn kulujäämä (tappio) oli n. 80 miljoonaa euroa, kun se vielä vuonna 2014 oli yli 10 milj. euroa voitollinen. Vuonna 2018 ARAn korkotuotot ARAVA-lainoista olivat 48 miljoonaa euroa, kun ne vuonna 2014 olivat n. 174 miljoonaa euroa. V. 2020 ARAn korkotuotot supistuvat edelleen.

On selvää, että ilman uusia tulolähteitä aravalainakannan supistuminen, korkotukilainakannan kasvu, takausvastuiden kasvu, asuntorahaston varoista maksettavien avustuksien kasvu ja arava/korkotukilainojen aiheuttamien pääomatappioiden kasvu johtavat siihen, että valtion talousarviosta joudutaan siirtämään varoja rahastoon, jotta se selviää tulevaisuudessa vastuistaan tai rahasto joudutaan sulauttamaan osaksi valtion budjettitaloutta.

Valtion talousarviossa Asuntorahaston taloudellista asemaa ja sen kehitystä tulisi käsitellä nykyistä laajemmin ja tarkemmin. Sen talouden kestävyydestä tulisi tehdä kattava analyysi esimerkiksi osana hallituksen lupaamaan asuntopolitiikan kehittämisohjelman laatimista.

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.

6. Taloyhtiöiden hoitokuluihin toistaiseksi tulossa maltillinen vuosi 2020

Kiinteistöliiton lokakuun puolivälissä julkaiseman Talousarvio-ohjeen mukaan vuonna 2020 hoitokulujen kehitys on isolle osalle maltillista. Isoja veronkorotuksia valtakunnallisesti ei taloyhtiöihin vuonna 2020 kohdistu. Kunnissa ratkaistaan, miten verot ja tariffit lopulta asettuvat. Esimerkiksi lämmitysenergia on kallistunut Helsingissä viimeisen kolmen vuoden aikana Kiinteistöliiton Indeksitalo-mallin mukaan noin 30 prosenttia.

Vuodelle 2021 on odotettavissa enemmän kulupainetta, sillä hallitusohjelmassa lämmityspolttoaineisiin kohdistama 100 miljoonan euron lisävero voi tulla käyttöön osana Rinteen hallituksen valmistelemaa Kestävän kehityksen verouudistusta. Kiinteistöverouudistus tähtää vuoteen 2022.

Kunnioittavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ry

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Jukka Kero
pääekonomisti