Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Lausunto: HE 146/2021 vp Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2022

Lausunnonantajasta

Suomen Isännöintiliitto ry (jäljempänä Isännöintiliitto) edustaa laajasti isännöintialaa, sillä jäsenkuntaamme kuuluu yli 560 isännöintiyritystä ja 23 paikallisyhdistystä. Tämä on yli 2/3 Suomen isännöinnistä ja kattaa noin 50 000 taloyhtiötä, joissa asuu yhteensä 1,5 miljoona suomalaista.

Kehitämme isännöintiä ja koko kiinteistöalaa yhdessä jäsenten, asiakkaiden ja palveluntarjoajien kanssa.

Yleistä vuoden 2022 budjettiesityksestä

Isännöintiliiton näkemyksen mukaan budjettiesityksessä ei ole mitään uutta tai yllättävää. Asumisen ja rakentamisen budjetointi noudattelee viime vuosien linjauksia.

Liittomme näkemyksen mukaan ilmastotoimissa painopistettä pitäisi siirtää enemmän asumisen ja rakennetun ympäristön ratkaisujen suuntaan. Ilmastotoimien mosaiikki on laaja, mutta joidenkin asukkaiden parissa toimenpiteet saavat vastustusta, koska näiden toimenpiteiden merkitystä ei ymmärretä. Asumismenojen merkitys kasvaa ihmisten arjessa ja energian kallistuminen on yksi suurimpia haasteita myös asumisen kannalta.

Asumisesta aiheutuva hiilijalanjälki on tutkitusti suurimpia, joten asumisen energiansäästötoimet ovat avainasemassa, kun Suomi pyrkii hiilineutraaliksi vuoteen 2035 mennessä. Taloyhtiöillä on tässä iso rooli, sillä noin 2,7 miljoonaa ihmistä asuu Suomen noin 100 000 taloyhtiöissä.

Avustuspolitiikasta ja avustuspolitiikan pitkäjänteisyydestä

Isännöintiala on merkittävä ja tärkeä osa suomalaisen asumisen arvoketjua. Isännöinti liittyy kiinteästi asumisen perusasioiden lisäksi korjausrakentamiseen, asuntokauppaan, kiertotalouden edistämiseen ja myös rahoitusalaan. Asunto-osakeyhtiömalli on suomalainen erikoisuus, mikä voidaan nähdä keskeisenä vahvuutena myös asumisen ilmastotoimenpiteiden pohjaksi.

Taloyhtiö on demokraattinen yhteisö, joka tarjoaa mahdollisuuksia osallistaa kansalaisia ja

asukkaita päätöksentekoon. Toimivimmat ilmastotoimet ovat niitä, joiden onnistumiset näkyvät konkreettisesti myös asukkaille. Taloyhtiöiden ilmastotoimien edellytysten parantaminen on erittäin tärkeää, jotta kansallisiin koviin ilmastotavoitteisiin päästään.

Isännöintiliiton energiabarometrin mukaan isännöitsijöiden tietotaidon puute sekä energia- ja avustuspolitiikan lyhytjänteisyys ovat suurimpia haasteita energiatehokkuuden ja näin ollen ilmastomyönteisten toimenpiteiden esteitä käytännön tasolla taloyhtiömaailmassa. Energiabarometrin[1] mukaan jopa 75 prosenttia isännöitsijöistä katsoo, että tarvitsevat lisää koulutusta energia-asioihin.

Lyhytjänteisyys energia-avustuspolitiikassa näkyy esimerkiksi niin, että energia-avustuksiin varatut määrärahat loppuvat toistuvasti kesken avustuskauden ja erityisesti asumisen kentällä on epätietoisuutta avustuksen jatkumisesta. Hallituksen ja päättäjien pitäisi antaa selkeä signaali, että energiatehokkuuden kannustamiseen suunnatut määrärahat riittävät ja vahvistaa, että energia-avustusjärjestelmää taloyhtiöille kehitetään ja sen jatkumiseen voi luottaa. Tässä pitäisi tehdä yli hallituskausien kestävää energiapolitiikkaa. Moneen energiatehokkuutta parantavaan hankkeeseen liittyvä päätöksenteko on haastavaa, jos ilmassa on lainkaan epävarmuutta, koska osakkaiden päätöksenteko on asuntokannan kasvavien korjaustarpeiden vuoksi jo muutenkin hyvin vaikeaa.

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainajärjestelmän uudistamista pitää kiirehtiä

Takauslainoilla pyritään tukemaan asunto-osakeyhtiöitä saamaan välttämättömiin perusparannuskorjauksiin rahoitusta. Järjestelmän tavoitteena on tukea niitä, joilla on vaikeuksia saada markkinaehtoista rahoitusta pankeilta. Laki valtiontakauksesta asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainoihin on ollut voimassa 1.1.2015 alkaen, mutta yhtään avustusta ei ole myönnetty.

Isännöintiliitto lausui[2] asiasta vuosi sitten kesällä. Perusparannuslainoja koskevaa lainoitusta pitää viipymättä kehittää. Suuri osa Suomen käytössä olevista asunnoista on rakennettu 1970- ja 1980-luvuilla. Nuo asunnot ja taloyhtiöt ovat enenevissä määrin peruskorjauksen ja energiatehokkuuden parantamista vaativien remonttien tarpeessa.

On tärkeää, että budjetissa varataan tähän asiaan avustusmäärärahaa. Rahoitushaasteet kasvavat ympäri Suomea ja taloyhtiöissä sekä isännöintialalla joudutaan koko ajan tekemään enemmän, jotta välttämättömiä korjauksia saadaan tehtyä. Mikäli korjauksia ei pystytä rahoittamaan tai tekemään, saattaa edessä pahimmillaan olla jopa asumisviihtyvyyden lasku.

[1] Isännöintiliiton Energiabarometri 2/2021
[2] Isännöintiliiton muistio valtion takauslainajärjestelmän kehittämisestä, 7/2020

Kotitalousvähennyksen laajentaminen taloyhtiön remontteihin

Isännöintiliiton näkemyksen mukaan kotitalousvähennyksen laajentaminen taloyhtiön remontteihin edistäisi merkittävästi ilmastotoimien lisäämistä. Jos se olisi kohdennettu esimerkiksi energiatehokkuuden parantamiseen, kannustaisi se myös entistä enemmän tekemään energiatehokkuustoimenpiteitä ja remontteja taloyhtiöissä. On erittäin hyvä asia, että tätä mahdollisuutta budjettiriihen päätösten mukaisesti tarkemmin selvitetään. Isännöintiala on erittäin merkittävässä roolissa, kun kunnianhimoisia ilmastotoimenpiteitä viedään käytäntöön. Ratkaisevaa asioiden eteenpäin viemiseksi on hyvin usein siitä, minkälaisia välineitä ja kannustimia taloyhtiöillä on käytössä.

Asuntomarkkinoiden suhdanteet

Hallituksen esityksessä esitetään korkotukivaltuuksien nostamista ja ARAn uudistuotannon lisäämistä. Isännöintiliiton näkemyksen mukaan asuntotuotannossa pitäisi huomioida paremmin suhdanteet ja valtion riskit.

Vuodelle 2022 ennustetaan merkittävää talouskasvua. Talouskasvun odotetaan jatkuvan myös 2023. VTT:n[3] mukaan pitkän aikavälin asuntotuotantotavoitteiden kannalta noin 35000 asuntoa on laskettu olevan kestävä taso asuntotuotannolle. Asuntorakentamisen lupamäärien nousu ennakoi vuodelle 2022 jälleen yli 40 000 asunnon rakentamisen aloitusta ja vuodelle 2023 budjettiesityksessä ennakoidaan 36 000 asunnon aloitusta. Samaan asiaan kiinnitti huomiota valtiovarainministeriön rakentamisen suhdanneryhmä (RAKSU). Raksun suositusten 1 ja 2[4] mukaan historiallisen korkeita tukitasoja olisi tarkasteltava rakentamisen suhdanteiden näkökulmasta.

Viime vuosina korkotukivaltuuksien käyttäminen on ollut myötäsyklistä, kun valtion rahoitusvälineiden kannalta olisi luonnollisesti tärkeää tehdä vastasyklistä suhdannepolitiikkaa. Jos rakentamisen suhdanne heikkenee nykyisestä, on hyvin hankalaa enää nostaa nykyisiä tukitasoja. Siksi korkotukivaltuuksia ja käynnistysavustuksia pitäisi nykyisessä rakentamisen korkeasuhdanteessa pikemminkin laskea eikä nostaa, kuten tässä budjettiehdotuksessa esitetään.

Koronan myötä taloyhtiöiden päätöksentekoon syntyi pientä viivettä koskien erityisesti suurempia korjauksia ja hankkeita, joissa on välttämätöntä mennä huoneistoon sisään. Tämän vuoden aikana ja erityisesti kesän aikana materiaalikustannukset ovat nousseet ja työvoiman saatavuus on ollut haasteena. Enenevissä määrin taloyhtiöistä ja isännöintiyrityksistä on kuulunut viestiä, että on haastava saada tarjouksia urakoitsijoilta

[3] Vainio, Terttu. / Asuntotuotantotarve 2020-2040. VTT Technical Research Centre of Finland, 2020. 35 p. (VTT Technology; No. 377).
[4] VM Raksun raportti syksy 2021, s. 11, suositukset 1 ja 2

korjaushankkeisiin. Eri syiden yhteisvaikutuksesta on luonnollisesti kysymys, mutta yksi asia on uudistuotannon korkea määrä, joten korjausrakentamiseen ei välttämättä löydy tekijöitä. Tämä johtaa monesti myös hankkeiden kustannusten nousuun ja näin ollen rahoituksen järjestäminen on entistä haastavampaa. Se näkyy luonnollisesti myös osakkaiden ja asukkaiden asumismenojen nousuna.

Eduskunnan ja ympäristövaliokunnan olisi syytä tarkastella rakentamisen tukia eli korkotukivaltuuksien ja käynnistysavustusten tasoa edellä mainittujen asioiden sekä rakentamisen suhdanteiden näkökulmasta uudelleen ja painottaa enemmän korjaustarpeita sekä energiatehokkuuden parantamista uudisrakentamisen sijaan.

Yhteenveto

Isännöintiliiton esitykset:

- Lisää pitkäjänteisyyttä energia- ja avustuspolitiikkaan → energia-avustukseen sitoutuminen pidemmäksi aikaa ja avustusmäärärahan nostaminen vrt. sähköautojen latausinfraa koskevat avustukset
- Korjaustarpeiden kasvu asumisessa jatkuu → tämä on otettava paremmin huomioon myös asuntorakentamisen suhdannepolitiikassa
- Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainajärjestelmä pitää korjata nopeasti
- Kotitalousvähennyksen laajentaminen taloyhtiöiden remontteihin ja erityisesti niihin hankkeisiin, joissa parannetaan energiatehokkuutta

Helsingissä 4.10.2021

Suomen Isännöintiliitto ry

Tuomas Viljamaa
vaikuttamis- ja tutkimusjohtaja

Lisätietoja antaa:
vaikuttamis- ja tutkimusjohtaja, Tuomas Viljamaa
Isännöintiliitto, PL 1370, 00101 HELSINKI
tuomas.viljamaa@isannointiliitto.fi