Isännöintiliitto

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaosto 17.3.2022

Lausuntopyyntö: VNS 12/2021 vp Valtioneuvoston selonteko Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosiksi 2021–2028

Lausunnonantajasta

Suomen Isännöintiliitto ry (jäljempänä Isännöintiliitto) edustaa laajasti isännöintialaa, sillä jäsenkuntaamme kuuluu n. 540 isännöintiyritystä ja 22 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.

Yleiset huomiot Asuntopoliittisesta kehittämisohjelmasta ja ohjelman taustoista

Isännöintiliitto kiittää mahdollisuudesta lausua asunto- ja ympäristöjaostolle ja lausuu kunnioittavasti seuraavaa. Asuntopoliittinen kehittämisohjelman tekeminen vuosille 2021–2028 lähti liikkeelle eduskunnan tarkastusvaliokunnan teettämästä asiantuntijaselvityksestä ja tarkastusvaliokunnan mietinnöstä viime vaalikaudella. Selvitys valmistui vuonna 2017 ja mietintö 2018.

Asiantuntijaselvityksen ja mietinnön välillä oli havaittavissa ristiriitoja, jotka liittyvät erityisesti asuntomarkkinoiden toimintaan liittyviin painotuksiin. Asuntopoliittisessa keskustelussa painottuvat vuokra-asumisen kysymykset ja erityisesti ARA-vuokra-asumisen kysymykset, vaikka suomalaisista reilu kaksi kolmasosaa asuu omistusasunnossa. Tästä näkökulmasta katsoen esimerkiksi taloyhtiöasumisen kysymykset sekä asunto-osakeyhtiölain kehittäminen jäävät yleensä osaansa pienempään rooliin. Tämä näkyy ilmeisenä puutteena myös asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa.

Taloyhtiö on ainutlaatuinen keksintö koko maailman mittakaavassa. Vastaavaa kansallisen tason omistusasumisen ja yhteisöllisyyden mahdollistavaa järjestelmää ei ole missään muussa maassa. Pitkäjänteinen ja suunnitelmallinen kiinteistönhallinta vaatii hyvää isännöintiä ja yhteistyötä taloyhtiön osakkaiden sekä hallitusten välillä.

Ilmasto- ja energiapolitiikan merkitys asuntopolitiikan osana kasvaa, mikä asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa aivan liian pienessä roolissa. Tähän kokonaisuuteen asuntopoliittinen ohjelma ei juuri tarjoa ratkaisuja, vaikka sen pitäisi olla asuntopolitiikan tekemisessä aivan keskiössä.

Rakennusten energiatehokkuuden pitää parantua huomattavasti tulevien vuosikymmenten aikana, mikäli Suomen hiilineutraaliustavoitteisiin edes yritetään päästä. Euroopan koko energiajärjestelmien muutoksen ja geopoliittisten riskien konkretisoitumisen myötä tämä tarve vain kasvaa valtavasti. Energiariippuvuus Venäjästä puretaan ja se tarkoittaa vielä voimakkaampia toimenpiteitä. Olemme viime vuosina eläneet voimakasta energiamurrosta kaikessa asumisessa. Nyt Venäjän hyökkäyssota nostaa energia-asiat myös turvallisuuspoliittiseksi asiaksi. Asumisen osuus hiilijalanjäljestä on noin neljännes kotitalouksien päästöistä. Se muodostuu pääasiassa lämmityksestä ja sähkönkulutuksesta. Politiikan pitää ohjata ja tukea ratkaisuja siihen suuntaan, että asumisessa ja erityisesti taloyhtiöissä on kannustimia tehdä energiatehokkuutta parantavia ratkaisuja.

Isännöintiliiton Energiabarometrissa huomataan, että energiakustannukset ovat nousseet ja tulevat nousemaan huomattavasti lähivuosina. Energiabarometrin mukaan energia- ja avustuspolitiikan lyhytjänteisyys on yksi suurimpia taloyhtiöiden energiatehokkuustoimenpiteiden jarruja. Tähän tarvitaan valtiovallalta selkeämpää tahtotilaa ratkaista näitä ongelmia. Energia- ja avustuspolitiikan pitää kannustaa enemmän ja pitkäjänteisemmin taloyhtiöitä ratkaisemaan kiinteistötason energia-asioita yhteistyössä isännöinnin kanssa.

Kun todetaan, että ilmastonmuutoksen torjumisessa muun muassa uusimman IPCC:n eli kansainvälisen ilmastopaneelin raportin mukaan on entistä suurempi kiire, tämän kokonaisuuden merkitystä asuntopolitiikan toteuttamisen keskeisimpänä osana ei voi liikaa korostaa.

Asuntopoliittisen kehittämisohjelman pitäisikin vastata enemmän tuleviin haasteisiin ja ratkaista ongelmia asuinrakennusten energiatehokkuuden parantamiseksi ja asuinrakennusten korjaamisen mahdollistamiseksi. Tämän asuntopoliittisen kehittämisohjelman katse on liiaksi historian näkökulmissa. Asuntopolitiikan suunta vaatii nyt suurempaa muutosta.

Viime vuosina on tullut lisää uutta sääntelyä, mikä näkyy erityisesti isännöinnin työpöydällä. Lakisääteiset velvoitteet ovat kasvaneet ja uusia haasteita, kuten korjausrakentaminen energiatehokkuus, korjausrakentamisen rahoitus ja digitalisaatio tuovat jatkuvasti uusia tehtäviä, mitkä ovat tuoneet haasteita muun muassa osakkaiden päätöksentekoon ja vaatii isännöinniltä entistä laaja-alaisempaa asiantuntemusta sekä enemmän työtä asioiden selittämiseksi.

Isännöintiliitto on selvittänyt asumistaitoja nuorten keskuudessa sidosryhmien kanssa ja on havaittu, että jos asumistaitoja ei opi kotona, niiden taitojen oppiminen muualta tapahtuu käytännössä kantapään kautta. Tämä johtaa pahimmillaan häiriöihin asuintaloissa ja naapureille. Isännöintiliitto esittääkin asumisen opetuksen lisäämistä peruskouluun ja erityisesti toiselle asteelle, jotta uudet itsenäiset asujat olisivat valmiimpia ja tietoisempia asumiseen liittyvistä vastuista sekä velvollisuuksista. Taloyhtiö ja hoitovastikekin saattavat olla joissain tapauksissa täysin uusia termejä ja tämä tuo turhaa työtä taloyhtiöiden ja erityisesti isännöinnin pöydällä. Pitkällä tähtäimellä asumisen opetuksen lisääminen myös ehkäisee eriarvoistumisen syntymistä. Isännöintiliitolla on käynnissä hanke asumisen opetuksen kehittämiseksi.

Asuntopoliittiset tavoitteet

Asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa linjataan VTT:n Asuntotuotantotarveselvityksen mukaisesti, että Suomen vuosittainen asuntotuotantotarve on 35 000 asuntoa. Viime vuosina asuntotuotantomäärät ovat ylittyneet huomattavasti ollen jopa yli 40 000 asuntoa vuodessa. Sama kehitys on jatkunut jo usean vuoden ajan. Viime syyskuussa valtiovarainministeriön alainen kiinteistö- ja rakennusalan asiantuntijoista koostuva rakentamisen suhdanneryhmä (RAKSU) suositteli raportissaan vähentämään valtion tuotantotukia asuinrakentamiseen suhdannepolitikan vuoksi. Tästä huolimatta valtio nosti budjetissaan korkotukivaltuuksia eli käytännössä tukea uusien vuokra-asuntojen rakentamiseen.

Isännöintiliiton mielestä Valtion asuntorahaston panostuksia tarvitaan nyt ensisijaisesti korjaustarpeiden ratkaisemiseen ja asuinrakennusten energiatehokkuuden parantamiseen. Tähän suuntaan ohjaa enenevissä määrin myös Euroopan komission esittämä rakennusten energiatehokkuusdirektiivin päivitys (EPBD).

Lyhyen korkotuen mallin käyttö pitäisi myös suunnitella tarkemmin. Kun rakentamisen suhdanne on kuuma, kuten viime vuosina on ollut, pitäisi lyhyt korkotuki eli niin kutsuttu 10 vuoden korkotukimalli laittaa sivuun. Viime vuosina tämänkin mallin hyödyntäminen on lisääntynyt suhdannepolitiikan periaatteiden vastaisesti. Isännöintiliiton näkemyksen mukaan lyhyen korkotuen mallin hyödyntäminen olisi perusteltua tilanteessa, jossa asuntotuotanto laskee alle 20 000 asunnon vuositahdin eli selvästi alle määritellyn 35 000 asunnon vuosituotantotarpeen. Nykytilanteessa lyhyt korkotuki kilpailee lähinnä vapaarahoitteisen tuotannon ja pitkän korkotuen kanssa, mikä ei ole tarkoituksenmukaista.

Lisäksi korjaustarpeiden kasvu jatkuu ja korjausrakentaminen vaatii myös työvoimaa rakennusalalle, joka kärsii ajoittain työvoimapulasta. Jos rakentaminen painottuu uudistuotantoon, saattaa olla haasteita saada edes tarjouksia

korjausrakennushankkeisiin, mikä on näkynyt isännöintialalla ja taloyhtiöissä viime vuosina.

Asuntopoliittisen päätöksenteon periaatteet

Asuntopoliittisessa päätöksenteossa on tärkeää noudattaa tutkittuun tietoon ja asiantuntemukseen perustuvia lähteitä. Suhdannepolitiikan periaatteisiin kuuluu se, että suhdanteita tasataan eikä voimisteta eli toimitaan vastasyklisesti. Tämä vastasyklisyys ei ole viime vuosina toiminut ja sitä pitää parantaa.

Asuntopoliittisessa päätöksenteossa pitää huomioida myös jatkossa entistä paremmin energiakysymykset, koska ne ovat seuraavien vuosikymmenten aikana kaiken politiikan keskiössä. Näiltä osin asuntopoliittinen kehittämisohjelma on puutteellinen. Energia- ja avustuspolitiikkaan tarvitaan pitkäjänteisyyttä ja ennustettavuutta aina tuleville vuosikymmenille asti.

Asuntopoliittiset toimenpide-ehdotukset vuosiksi 2021–2028

Toimenpide-ehdotukset ovat osin ristiriitaiset ja myös eri mittaluokan asioita. Toimenpide-ehdotusten toteuttaminen on enemmän hallitusohjelmatason päätöksentekoa, joita ei pitäisi näin tarkasti asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa linjata.

Isännöintiliiton näkemyksen mukaan olennaista on päättää periaatteista asuntopolitiikalle. Keskeisimmät asumisen haasteet Suomessa liittyvät korjausrakentamiseen, energiaan, korjausrakentamisen rahoitukseen ja digitalisaation edistämiseen. Näihin pitäisi keskittyä enemmän.

Toimenpide-ehdotuksia:

- Asuinrakennusten energia-avustusten vakioiminen ja tason nostaminen koko ohjelmakaudelle välttämättömän energiamurroksen edistämiseksi (150 miljoonaa euroa vuodessa).
- Sähköautojen latauspaikka-avustuksen vakioiminen ja tason nostaminen (15 miljoonaa euroa vuodessa).
- Energiayhteisöjen perustaminen taloyhtiöihin pitää tehdä aiempaa kannustavammaksi ja tukea kiinteistötason energiatuotanto- ja energiasäilytysratkaisujen toteuttamista. Kaikkia päästöttömiä energiaratkaisuja tarvitaan lisää. Erityisesti aurinkoenergian hyödyntämistä taloyhtiöissä pitää edistää.

- Kotitalousvähennyksen tason korottaminen ja laajentaminen taloyhtiöiden remontteihin. Tason korottaminen ja laajentaminen taloyhtiöiden remontteihin auttaisi merkittävästi pienempiä taloyhtiöitä ja parantaisi taloyhtiöiden mahdollisuuksia rahoituksen saamiseen välttämättömiin korjaushankkeisiin sekä energiatehokkuuden parantamiseen. Ruotsissa kotitalousvähennys tuplattiin. Suomessa pitäisi tehdä sama liike. Kotitalousvähennyksen laajentaminen on myös merkittävä työllisyystoimi ja vastaisi suoraan jatkuvaan korjaustarpeiden kasvuun.
- Lyhyen korkotuen eli nk. 10 vuoden mallin laittaminen hyllylle. Käyttöön vain siinä tilanteessa, että asuntotuotanto putoaa selvästi asuntotuotantotarpeen alapuolelle 35000 asuntoa vuodessa eli 20 000 asunnon alle (vrt. finanssikriisi 2008–2009).
- Valtion asuntorahaston varojen käyttäminen energiatehokkuuden parantamiseen asuinrakennuksissa.
- Asunto-osakeyhtiöiden takauslainajärjestelmän nyt ehdotettua kokonaisvaltaisempi päivittäminen. Ratkaisuja erityisesti alueille, joilla väestö ei kasva, mutta joissa asuntoja pitää edelleen korjata ja lainansaanti on vaikeutunut. Korjausrakentamisen rahoituksen saatavuus on muuttunut huomattavasti haasteellisemmaksi myös suurten kaupunkiseutujen lähiöissä. (150 miljoonaa euroa vuodessa)
- Asumisen opetuksen lisääminen osaksi opetussuunnitelmia peruskoulussa ja erityisesti toisella asteella.
- Huoneistotietojärjestelmän kehittämiseen ja muuhun järjestelmädataan panostaminen. Maanmittauslaitoksen resurssien vahvistaminen Huoneistotietojärjestelmän oikeudenmukaisen kehittämishankkeen läpiviemiseksi ja energiatodistusjärjestelmän päivittäminen.
- Häiriötilanteiden ratkaisemiseksi poliisiraportit pitää saada lakimuutoksella taloyhtiöiden käyttöön.

Suomen Isännöintiliitto ry

Tuomas Viljamaa
vaikuttamis- ja tutkimusjohtaja, VTM
+358407235821
tuomas.viljamaa@isannointiliitto.fi
Isännöintiliitto, PL 1370, 00101 HELSINKI