

16.10.2023

Ympäristövaliokunta

Asia: HE 41/2023 ja VNS 1/2023 vp

LAUSUNTO AIHEISTA: HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE VALTION TALOUS- ARVIOKSI VUODELLE 2024 JA VALTIONEUVOSTON SELONTEKO JULKISEN TALouden SUUNNI- TELMASTA VUOSILLE 2024—2027

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 32 500 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 23 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

35.20 Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

Valtion olisi syytä edistää korjausrakentamista vuonna 2024

Talousarvioesityksen momentin 35.20 (Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen) selvitysosa sisältää taulukon Asumisen tuen kehitys 2022–2024. Tässä taulukossa kiteytyvät valtion vuoden 2024 talousarvion asumisen budjettimuutokset.

Taloyhtiöiden kautta tarkasteltuna avustukset joko poistetaan tai niitä jää vain vähän jäljelle kahteen edellisvuoteen verrattuna. Esimerkiksi taloyhtiöiden energiatehokkuuden parantamiseen suunnattu ja erittäin suosittu energia-avustus poistuu kokonaan.

Jäljellä on lähinnä jonkin verran avustuksia iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaamiseen, hissien jälkiasentamiseen, liikkumisesteen poistamiseen asuinrakennuksessa sekä kuntotutkimusten ja korjaussuunnitelmien laatimiseen kosteus- ja mikrobivaurioituneissa ja muutoin sisäilmaongelmaisissa asuinrakennuksissa. Vuokra- ja asumisoikeusasumisen tukemiseen on edelleen jonkin verran avustuksia, mutta niitäkin on vähennetty merkittävästi.

Kun uusien asuntojen rakentamisen aloitukset ovat nopeasti laskemassa leikaten merkittävästi rakennusalan investointeja, olisi tärkeää hidastaa kansantalouden

16.10.2023

pudotusta asunto- ja korjausrakentamista keinoilla loiventaen rakentamisen pudotusta. Vuoden 2023 toinen lisätalousarvioesitys eikä vuoden 2024 talousarvioesitys vastaa tähän tarpeeseen. Korjausrakentamisen määrä tulee laskemaan 5–10 prosenttia vuonna 2023, eikä sen merkittävää kasvua ole odotettavissa ilman kasvua tukevia toimenpiteitä vuonna 2024.

Vauhtia korjauksiin voisi tulla merkittävästi korjaushankkeiden tarjoushintojen laskusta, sekä riittävän varmasta näkymästä korkotason nousun asettumisesta ja kääntymisestä laskuun. Kun kasvunäkymät ovat näin hauraalla pohjalla, kasvun käynnistämiseen antaisi vauhtia valtion tarkasti suunnatut tukitoimenpiteet.

Mikäli valtion korjausavustuksia tarjottaisiin talousarviossa esitettyä enemmän, ne tulisi ensisijaisesti kohdistaa korjaushankkeiden suunnitelmien laatimiseen. Tällöin kohdistettaisiin niukentuneet voimavarat siten, että hankkeet suunniteltaisiin huolella ja myös taloudellisesti tehokkaasti, ja avustukset kohdistuisivat suurelta osaltaan hankkeita käynnistäville tahoille.

Asuinrakennusten ja kotien peruskorjausten edistäminen on tapa huolehtia kansallisvarallisuudesta, pidentää rakennusten käyttöikää, lisätä asuinmukavuutta ja parantaa rakennusten energiatehokkuutta. Asuinrakennusten vuosittainen korjaustarpeen arvioitiin olevan vuoden 2021 arvion (Pellervon taloustutkimus ja Tampereen yliopisto: Asuinrakennusten korjaustarve 2020–2025, julkaistu keväällä 2022) perusteella noin 8 mrd. euroa vuodessa, josta viimeisen kahden vuoden aikana toteutunut rakennuskustannusten ison nousun takia lukema on jo lähempänä yhdeksää mrd. euroa vuodessa. Tästä asunto-osakeyhtiöiden omistajat ja osakkaat korjaavat arviolta 3,5 mrd. eurolla vuodessa.

Asunto-osakeyhtiöiden peruskorjauslainojen valtioneuvostonjärjestelmä on vihdoinkin laitettava kuntoon

Laki asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvostonjärjestelmästä (941/2014) tuli voimaan 1.1.2015. Vuosi 2024 on jo kymmenes vuosi, kun valtion talousarviossa on 100 miljoonan euron takausvaltuus. Takauksia on vuosina 2015–2022 kuitenkin myönnetty tuskin ollenkaan. Nykyinen takausjärjestelmä ei ole ollut toimiva koko sen voimassaoloaikana.

Asunto-osakeyhtiöillä on kasvavassa määrin eri puolilla maata vaikeuksia saada pankkilainaa välttämättömien korjausten rahoittamiseksi. Vaikka vaikeuksiin joutuneiden taloyhtiöiden osuus ei ole suuri, ilmiö on olemassa ja sen todennäköisyys kasvaa, kun taloyhtiöiden vakuusarvot menevät asuntomarkkinoiden ja talouden huonon kehityksen sekä nousseiden kustannusten ja korkojen myötä alas päin laajasti.

Eduskunnan hyväksymässä ympäristövaliokunnan laatimassa mietinnössä Valtioneuvoston selonteosta Asuntopoliittiseksi kehittämisohjelmaksi vuosiksi 2021–2028 (YmVM 6/2022 vp) todetaan, että ”Tärkeää on myös uudistaa asunto-osakeyhtiöiden perusparannuksiin liittyvä takauslainajärjestelmä.” Tästäkin syystä on erittäin perusteltua, että pääministeri Orpon hallituksen talousarvion valmistelussa otettiin takauslainajärjestelmä selvittävänä asiana esille. Selvityksestä on

16.10.2023

kuitenkin vielä pitkä matka toimenpiteiksi ja päätöksiksi. Asia on vielä aiempaakin polttavampi, koska hallituksen talousarvioesityksessä asunto-osakeyhtiöille ei kohdistu juuri mitään korjaustoimintaa edistävää toimenpidettä.

Hallitusohjelmassa oli maininta, että hallitus perustaa ministeriörajat ylittävän selvitysryhmän ratkomaan alueiden eriytymisen tuomia haasteita asumiselle koko Suomessa ja että hallitus helpottaa taloyhtiöiden hallittua alasajoa. Kiinteistöliitto pitää näitä kirjauksia hyvinä, ja olisi toivonut jo vuoden 2024 talousarviossa, että nämä yleiset pyrkimykset olisivat jotenkin konkretisoituneet.

Asuintalovaruksen ajantasaistus tehtävä

Täytetakauksen lisäksi hallituksen tulee antaa esitys asuintalovaruksen tason päivittämiseksi vastaamaan korjausrakentamisen kustannuskehitystä. Asuintalovaraus on asuinrakennuksia omistaville yhteisöille tarkoitettu varaus. Se mahdollistaa yhteisöjen oman taloudellisen ennakkoarautumisen tulevia korjaushankkeita varten ilman, että kerrytettyjä varoja verotetaan ennen korjaushankkeen ryhtymistä. Asuintalovarausta ei ole päivitetty sitten vuoden 1991, ja se on jäänyt korjausrakentamisen kustannuksista jälkeen 85 prosenttia.

Kiinteistöveron maapohjan alarajan korotus nostaa entisestään asumismenoja

Vuoden 2024 talousarviossa kiinteistöveron maapohjan kiinteistöveroprosenttien alarajan korottaminen peräti 40 prosentin verran kasvattaa ensi vuonna kiinteistöverorasitusta merkittävästi, erityisesti eteläisen Suomen isoissa kaupungeissa. Kiinteistöliiton 59 kaupungin Indeksitalo-mallilla laskettuna toiseksi kalleimmalla tonttien verotusarvon alueella koko kiinteistöveron korotus vuodelle 2024 olisi suurimmillaan Helsingissä lähes 30 prosenttia, jossa on huomioituna myös arviolta kahden prosentin korotus rakennuksen kiinteistöveron arvostuksiin ensi vuodelle. Helsingin laitakaupunkialueilla nousu ei ole ihan tätä luokkaa, mutta kaikkein kalleimmilla alueilla vielä tätäkin enemmän, yli 30 prosenttia. Indeksitalo-mallilla laskien Helsingissä korotus olisi noin 24 snt/m²/kk, joka tekee 90-neliöisessä perheasunnossa runsaat 21 euroa kuukaudessa, ja 255 euroa vuodessa.

Muutos tarkoittaa helsinkiläiselle, kakkosvyöhykkeellä sijaitsevalle, vanhalle kerrostaloyhtiölle keskimäärin noin kolme prosenttia korkeampia hoitokuluja.

Muutosvaikutusta voidaan arvioida myös vuokrankorotustarpeen kannalta. Arviointuna PTT:n, Omakotiliiton ja Kiinteistöliiton Asumismenot 2023 -aineiston perusteella, helsinkiläisessä vapaarahoitteisessa kerrostaloyhtiössä sijaitsevan vuokra-asunnon vuokran korotuspaine on noin prosentin verran. Vaikka tämä vaikuttaa pieneltä nostopaineelta, tilanne erityisesti Helsingin vuokramarkkinalla on tällä hetkellä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ylitarjontatilanne, johon yhdistyy erittäin suuri ylläpitokustannusten nousu vuosina 2020–2023. Helsingissä kaukolämmitteisen kerrostalon hoitokustannukset ovat nousseet kolmessa vuodessa (2020–2023) arviolta 25 prosenttia. Käytettävissä olevat tulot ovat nousseet kotitalouksilla tuskin puolta tästä.

16.10.2023

Kiinteistöveroprosenttien korotus pahentaa merkittäväällä tavalla Helsingin ja eräiden muiden pääkaupunkiseudun kaupunkien asuntomarkkinoiden tilannetta. Helsingin esimerkki lisäksi osoittaa konkreettisesti sen, miten vähän julkinen valta koordinoi asumisen kannalta tärkeitä päätöksiä: energiayhtiö korottaa suuresti taksojaan, kaupunki vaatii ja tulouttaa korkeita tuottoja energiayhtiöltään, ja valtion toimenpiteet kärjistävät tilannetta. Yhteisvaikutuksena kiinteistöjen ja asumisen kustannukset nousevat voimakkaasti ja asuminen kallistuu.

Parempina taloudellisina aikoina, ja maltillisimmilla kehityskuluilla tämä kokonaisuus on pysynyt kasassa, mutta nyt korkojen ja elinkustannusten sekä hoitovastikkeiden voimakas nousu ja asumistuen säästöt kevästä 2024 alkaen uhkaavat erityisesti Helsingin asuntomarkkinoiden tasapainoa.

Vuokralaisten kannalta ainut tilannetta mahdollisesti tukeva tekijä on se, että vuokra-asuntomarkkinoilla on ylitarjontatilanne, minkä pitäisi auttaa vuokra-asuntojen vuokraajien mahdollisuuksia löytää uusia, aiempaa edullisempia kohteita. Omistajien kannalta kustannusten ja korkojen nousun seurauksena taloyhtiöiden menoja on pyritty leikkaamaan, osittain myös korjaushankkeita tuleville vuosille siirtämällä. Kiinteistöveron korotus vahvistaa tätä suuntausta.

Asumistuen muutoksia harkittava huolella

Kiinteistöliitto pitää tarveharkintaista yleistä asumistukea oikeudenmukaisena ja tehokkaana tukena, joka ottaa joustavasti huomioon tuettavan elämäntilanteessa tapahtuvat muutokset. On perusteltua, että asumistukimenojen kasvua pyritään hillitsemään, ja jopa säästämään menoissa, koska valtiontalouden alijäämästä on tullut suuri ja krooninen, mitä myös korkotason nopea nousu 2022–2023 osaltaan kärjistää. On kuitenkin syytä huolellisesti valmistella ja harkita päätöksiä, jotta niistä tulee kestäviä kokonaisuuden kannalta.

Helsingin kaupungin vuokraloyhtiön (Heka Oy) korottavan vuokriaan omakustannuseriaatteen mukaisesti vuoden 2024 alussa keskimäärin peräti 12 prosenttia. Taustalla on huomattava ylläpitokustannusten ja lainakorkojen nousu.

Helsingin muuta pääkaupunkiseutua selvästi nopeampi ylläpitokustannusten nousu, ja osin jo nyt tiedossa olevat Hekan poikkeuksellisen korkeat korotukset tilanteessa, jossa Helsingin omasta muita enemmän tuettavasta kuntaryhmästä luovutaan, tuo helsinkiläiselle asumistuensaajalle muita suuremman nousun asumistuen jälkeiseen vuokraan, mikäli luonnoksen mukaisesti asumistukea muutetaan. Tämäkin on omiaan lisäämään Helsingin vuokra-asuntomarkkinoiden myllerrystä lähimmän vuoden aikana.

Kiinteistöliitto katsoo, ettei omistusasunnossa asuvien asumistukea tule kokonaan poistaa.

Yleisen asumistuen suojaosa (300 euroa) on lievittänyt työllistymisen kannustinloukkuja, kun tukea ei ole menettänyt heti töihin mennessään. Vähäinen työllistyminen voi rohkaista lisätyöhön ja vähitellen johtaa tilanteeseen, jossa yleisen asumistuen tarve poistuu.

16.10.2023

Esityksen siirtymäsäännöksissä tulisi ottaa huomioon niiden soveltuvuus määräaikaisiin vuokrasopimuksiin, joita vuokralaisella ei ole mahdollista irtisanoa kesken sopimuskauden. Asumistuen alentuminen voisi johtaa tilanteeseen, jossa vuokralainen ei pysty siirtymään edullisempaan asuntoon eikä maksamaan nykyisen asunnon vuokraa.

Varainsiirtoveron vapautuksen poisto ensiasunnon ostajilta myöhentää osaltaan ensiasunnon hankintoja

Suomen Perustuslakiin on kirjattu ”Julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä.” Asuntolainojen korkojen verovähennysoikeuden poistumisen myötä on poistunut tukimuoto, jolla on tuettu laajasti asumisen omatoimista järjestämistä.

Historiassa korkovähennysoikeus toimi puskurina korkojen noustessa. Enimmillään verotuen määrä oli vuonna 2008 n. 880 miljoonaa euroa, kun asuntolainojen korot nousivat voimakkaasti finanssikriisin seurauksena. Nyt tämä puskuri koskee enää ASP-lainoja, joissa on mahdollisuus valtion korkotukeen. Suomessa asuntolainojen viitekorkot ovat tyypillisesti 12 kuukauden korkoja, jotka nousevien korkojen aikana kasvattavat nopeasti asuntovelallisten korkomenoja.

Markkinakorkojen nousun myötä valtion menot vuokra- ja asumisoikeusasuntolainojen korkotukien maksamisesta on kasvanut voimakkaasti vuonna 2023, ja tämä nousee jo 180 miljoonaan euroon vuonna 2024. Tässä on palattu euroissa samoille lukemille, jotka vallitsivat 2000-luvun alun tilanteessa. Nolla- ja miinus-korkojen aikana tämä mahdollisuus on unohtunut.

Hallituksen esitys poistaa ensiasunnon ostajan vapautus varainsiirtoverosta myöhentänee ensiasunnon hankintaa entisestään. Suomessa ensiasunnon hankinnan keski-ikä on noussut tasaisesti ja on tällä hetkellä noin 30 ikävuotta. Omistusasunnon hankinta on keskeinen tapa kerryttää varallisuutta, joten ns. asuntohissiin pääsemistä ei tulisi vaikeuttaa.

ARA-sektori ja asuntorahaston hupenevat pääomat edellyttävät lähivuosina toimenpiteitä

Hallituksen esittämät sopeutustoimet vaikuttavat vahvasti ARA-sektoriin. ARA-tuotannolla on erityinen merkitys ns. vastasyklisessä asunnontuotannossa, kun vapaarahoitteiset projektit sakkaavat. Uusien rakennushankkeiden aloitukset ovat käytännössä pysähtyneet. ARA-toimijoiden toimintaedellytyksien heikentäminen mm. uusien takausmaksujen ja erityisryhmien investointiavustusten leikkausten muodossa näkyvät myös rakennusalalla laajemmin.

ARA-tuetulla asunnontuotannolla on myös merkitystä asuinalueiden ja asukkaiden segregaaation vähentämisessä. Etenkin suurissa kaupungeissa toteutetut kumppanuusmallit ovat varmistaneet sen, että myös halutuimmille asuinalueille on syntynyt markkinahintaa edullisempia kohteita, mikä mahdollistaa sosiaalisen sekoittumisen näillä alueilla.

Valtion asuntorahasto voi tänä vuonna hyväksyä uusia korkotuki- ja takauslainoja yli 2,2 miljardin euron arvosta. Vuodelle 2024 valtuuksia esitetään alennettavaksi

16.10.2023

noin 20 % eli noin 1,8 miljardiin euroon. On mahdollista, että tämän vuoden valtuuksia jää merkittävästi käyttämättä. Käyttämättä jääneet valtuudet tulee siirtää vuodelle 2024 joko lisäbudjetilla tai ensi vuoden budjetissa. Vapaarahoitteisen asuntotuotannon aloitusten voimakas pudotus lisää rakentajien kilpailua ARA-kohteiden rakennusurakoista, ja mahdollistaa asumiskustannuksiltaan kohtuullisten ARA-asuntojen rakentamisen.

Talousarvioesityksessä vuodelle 2024 ja Julkisen talouden suunnitelmassa vuosille 2023–2027 esitetään, että Valtion asuntorahaston varoista maksettavat menot (mm. avustukset) siirretään kehykseen kuuluviksi (n. 98 milj./vuosi). Tämä menetely parantaa valtion asumisen tukemiseen käytettyjen menojen läpinäkyvyyttä sekä antaa selkeämmän kuvan ympäristöministeriön pääluokan menoista.

Valtion asuntorahastossa olevia valtion varoja on tarkoitus käyttää 2023–2027 800 miljoonaa euroa hallitusohjelman sisältämän kertaluonteisen investointikonaisuuden rahoittamiseen (tuloutus Valtion asuntorahastosta).

Asuntorahaston varoja on käytetty aiemminkin infrahankkeiden rahoittamiseen: vuonna 2019 rahastosta tuloutettiin valtiontalousarvioon 73 milj. euroa käytettäväksi Oy Suomen Rata Ab:n perustamiseen.

Tämä tuloutus voidaan tehdä vaarantamatta rahaston nykytasoista toimintaa lyhyellä aikavälillä.

Valtion asuntorahaston tärkein tulolähde ARAVA-lainoista saatavat korkotuotot ovat vähentyneet ja tulevat vähentymään, kun lainoja lyhennetään. Samalla rahastosta maksettavat avustus- ja erityisesti korkotukimenot ovat nopeassa kasvussa. Asuntorahaston tilinpäätös on ollut tappiollinen jo tilikaudesta 2015 lähtien, ja kumulatiivinen tappio 2015–2022 on noin 630 miljoonaa euroa.

Rahasto tulee olemaan tappiollinen myös tulevina vuosina. Pidemmällä aikavälillä valtion tulee joko varautua pääomittamaan rahastoa talousarviosta tehtävällä rahastosiirrolla tai sulauttamalla rahasto osaksi valtion tasetta ja varautumalla maksamaan ARAn vastuut talousarviovaroista.

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Jukka Kero
pääekonomisti