

7.10.2022

Eduskunnan ympäristövaliokunta

Viite: HE 154/2022 vp

**LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE VALTION TALOUSARVIOKSI
VUODELLE 2023 (YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄLUOKKA)**[HTTPS://BUDJETTI.VM.FI/INDOX/TAE//2023/HALLITUKSENESITYS_TAE_2023.JSP](https://budjetti.vm.fi/indox/tae//2023/hallituksenesitys_tae_2023.jsp)

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-osaakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 31 000 asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 21 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

35.20 Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

Talousarvioesityksen momentin 35.20 (Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen) selvitysosa sisältää taulukon Asumisen tuen kehitys 2021 – 2023. Taulukossa oleva kohta ”Asuntolainojen verovähennysoikeudesta saatava tuki (arvio)” vuodelle 2023 on nolla euroa. Tässä realisoituu asuntopoliittisesti historiallinen päätös poistaa asuntolainojen korkojen verovähennysoikeus. Tämä vähennysoikeus on ollut eri muotoisena käytössä puoli vuosisataa. Taulukossa esitetyt muut tukimuodot kohdistuvat valtaosin vuokra- ja asumisoikeusasumisen tukemiseen.

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

Historiassa vähennysoikeus on toiminut puskurina korkojen noustessa. Enimmillään verotuen määrä oli vuonna 2008 n. 880 miljoonaa euroa, kun asuntolainojen korot nousivat voimakkaasti finanssikriisin seurauksena. Jatkossa tällaista puskuria ei asuntovelallisilla kotitalouksilla ole lukuun ottamatta ASP-lainoja, joissa on mahdollisuus valtion korkotukeen. Suomessa asuntolainojen

7.10.2022

viitekorot ovat tyypillisesti 12 kuukauden korkoja, jotka nousevien korkojen aikana kasvattavat nopeasti asuntovelallisten korkomenoja.

Markkinakorkojen nousun myötä valtion menot vuokra- ja asumisoikeusasuntolainojen korkotukien maksamisesta tulevat kasvamaan merkittävästi tulevina vuosina. Näitä menoja kasvattaa myös korkotukilainakannan voimakas kasvattaminen sekä hyväksyttävien uusien lainojen omavastuukorkojen alentaminen. Esimerkiksi vuonna 2001 Valtion asuntorahasto maksoi korkotukia noin 120 miljoonaa euroa, kun korkotukilainakanta oli n. 20 % nykyisestä, ja euribor-korot noin 4 %.

Talousarvioesityksen momentin 35.20 (Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen) selvitysosassa käsitellään asuntomarkkinoiden kehitystä kasvavilla kaupunkiseuduilla sekä väestöltään vähenevillä alueilla. Selvitysosassa todetaan mm. "Väestöltään vähenevillä alueilla kehitetään ratkaisuja tyhjenevien asuntojen ongelmaan erityisesti tuetun asuntokannan suhteen".

Selvitysosassa todetaan myös, että "Toteutetaan rakennusten energiatehokkuusdirektiiviä (EPBD) ja osallistutaan sen uudistamisen valmisteluun". EPBD-uudistuksen toteuttaminen EUn komission viime joulukuussa esittämässä muodossa pahentaisi väestöään vähentävillä alueilla sijaitsevien tyhjien asuntojen ongelmaa direktiivissä kaavailtujen pakollisten korjausvelvoitteiden seurauksena.

Suomen neuvottelijoiden on määriteltävä pyrittävä vaikuttamaan siihen, että direktiivi on tavoitteiden kannalta oikeaan suuntaan ohjaava eikä vain utopistinen tavoitekoelma, joka pahimmillaan vain estää kiinteistönomistajien kiinteistöjen tulevaisuuden investoinnit ja samalla ilmasto- ja energiatavoitteiden toteutumisesta. EPBD-direktiiviesitys sisältää esityksiä, jotka vain entisestään heikentäisivät matalimpien vakuusarvojen kiinteistökannan investointi- ja rahoitusmahdollisuuksia.

Purkuavustus asunto-osakeyhtiöille

Tyhjenevien asuntojen ongelma on kasvavassa määrin muun kuin tuetun asuntokannan ongelma. Tuettu asuntokanta edustaa selvää vähemmistöä näiden alueiden koko asuntokannasta mutta niiden ongelmien ratkaisuja varten talousarviossa on jo olemassa useita tuki- ja avustusmuotoja (tervehdyttämis- ja purkuavustukset, purku- ja rajoitusakordit). Painopiste ratkaisujen kehittämisessä tyhjenevien asuntojen ongelmaan tulee siirtää ei-tuettuun asuntokantaan. Esimerkiksi tulisi selvittää tarve ottaa käyttöön valtion myöntämä rakennusten purkuavustus asunto-osakeyhtiöille ARA-vuokrataloyhtiöiden tavoin.

Avustus asunto-osakeyhtiöille öljy- ja maakaasulämmityksestä luopumiseksi

Tilastokeskuksen mukaan Suomessa on noin 14 000 rivitalotalorakennusta ja noin 8 000 kerrostalorakennusta, yhteensä n. 22 000 rakennusta, joiden pääasiallisena lämmitysaineena on öljy- tai maakaasu. Näistä maakaasua käyttäviä rivi- ja kerrostaloja on noin 1 000, erityisesti Kaakkois-Suomessa.

7.10.2022

Kiinteistöliitto pitää hyvänä, että valtio tukee avustuksilla asunto-osakeyhtiöiden erilaisia korjaushankkeita (esteettömyyden poistaminen, sähköautojen latausinfra, energiatehokkuuden parantaminen. Puutteena tässä avustuspaletissa on, että öljy- ja kaasulämmityksestä luopumista ei avusteta pientalojen tavoin.

Mitään järkevää perustetta tälle rajaukselle ei ole. Kiinteistöliiton mielestä talousarvioesityksen momenttia 35.20.56 (Avustukset asuinrakennusten öljy- ja kaasulämmityksestä luopumiseksi) tulee muuttaa siten, että avustusta voidaan myöntää myös asunto-osakeyhtiöille, jotka luopuvat öljy- ja kaasulämmityksestä.

Asunto-osakeyhtiöiden peruskorjauslainojen valtioneuvostonjärjestelmä kuntoon

Laki asunto-osakeyhtiöiden peruskorjauslainojen valtioneuvostonjärjestelmästä (941/2014) tuli voimaan 1.1.2015. Vuosi 2023 on yhdeksäs vuosi, kun valtion talousarviossa on 100 miljoonan euron takausvaltuus. Takauksia on vuosina 2015–2021 myönnetty yksi (v. 2020 370 000 euroa), mikä kertoo selkeästi, että nykyinen takausjärjestelmä ei ollut toimiva koko sen voimassaoloaikana.

Asunto-osakeyhtiöillä eri puolilla maata lisääntyviä vaikeuksia saada lainarahoitusta välttämättömien korjausten rahoittamiseksi.

Eduskunnan hyväksymässä ympäristövaliokunnan laatimassa mietinnössä Valtioneuvoston selonteosta Asuntopoliittiseksi kehittämisohjelmaksi vuosiksi 2021–2028 (YmVM 6/2022 vp) todetaan, että ”Tärkeää on myös uudistaa asunto-osakeyhtiöiden peruskorjauslainaan liittyvä takauslainajärjestelmä.”

On erittäin valitettavaa, että valtioneuvoston 6.9.2022 hyväksymään pääministeri Marinin hallituksen lainsäädäntösuunnitelmaan kuluva vaalikauden lopulle ei sisälly hallituksen esitystä takauslainajärjestelmän uudistamiseksi.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Jukka Kero
pääekonomisti