

2.10.2024

Eduskunta, Ympäristövaliokunta

Asia: HE 109/2024 vp

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2025

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 vuokratilayhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 32 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 22 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto**Talousarvio osa: 35.20 Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen****Asumismenojen kasvu jatkunut – Asumiseen vaikuttavia kustannuksia on hillittävä**

Suomen taloustilanne ja -näkymät ovat pysyneet vaatimattomina. Kuitenkin vuoden 2024 puolivälissä oli havaittavissa jonkinlaisia taloustilanteen heikkenemisen pysähtymistä, pohjakosketuksen mahdollisuutta, josta uusi nousu voisi olla ponnistettavissa. Tätä toiveikkuutta on himmentänyt viime viikkoina Euroopan keskeisistä talouksista kantautuneet huonot talousuutiset.

Asumismenojen kasvu on edelleen jatkunut vuonna 2024, joskin ja onneksi keskimäärin kahta edellisvuotta hitaampana. Sekä omistus- että vapaarahoitteisen vuokramarkkinan kohdalla on vallinnut ostajan markkinat, ja hintatasot ovat hakeutuneet kohti talousnäkyvien edellyttämää tasoa. Ara-vuokrat ovat nousseet edelleen tuntuvasti vuonna 2024, koska korot ja ylläpitokustannukset ovat nousseet tuntuvasti.

Kuten Kiinteistöliiton syyskuussa julkaisemasta Indeksitalovertailusta nähdään, monissa kunnissa kustannuspaineet ovat erittäin merkittäviä vuonna 2024. Paine tulee eritoten julkiselta puolelta, kaukolämmöstä, kiinteistöverosta, vesimaksuista, mutta myös jätehuollon kallistumisesta. Yleisen arvonlisäveron korotus syyskuusta lähtien tuo taloyhtiöiden hoitokuluihin runsaan yhden prosentin nousun tästä syksystä alkaen.

2.10.2024

Vuodelle 2025 kustannusnäkymät ovat toiveikkaan maltilliset. Kuluttajahintojen ja rakennuskustannusten nousunäkymät ovat hillittyjä, ja markkinakorkojen lasku on ollut tuntuvaa viime kuukausina. Uusia veronkorotuksia ei asumisen ja rakentamisen puolelle ole tulossa (pl. alv-kannan nosto). Paljon kuitenkin riippuu siitä, mitä tapahtuu kuntien ja kaupunkien taksoituksissa, miten kaukolämmön hinta kehittyy, nousevatko vesimaksut ja jätekustannukset, ja mitä tapahtuu sähkön hinnalle. Kaukolämpö vastaa vanhan kerrostaloyhtiön hoitokuluista 20-25 prosenttia. Näin ollen kaikki muutokset kuntien energiayhtiöiden polttoainekustannuksissa, yhtiöiden taksapolitiikassa ja investointien onnistumisissa vaikuttavat asumiskustannuksiin.

Irtautuminen Venäjältä ostattavista energialähteistä on pitkälle jo toteutunut. Sähköntuotannossa kasvanut tuulivoiman ja ydinvoiman tuotanto on korvannut reilusti aiemman venäläisen sähkön. Lämmöntuotannossa tilanne on se, että tuonti Venäjältä kompensoitiin isolta osaltaan kotimaasta ja tuonnilla muualta maailmasta. Pääsääntöisesti nämä uudet lähteet ovat lisänneet tuntuvasti kustannuksia ja taksoja 2022-2024. Jonkin verran energiayhtiöt ovat pystyneet jo nopeilla investoinneilla saamaan käyttöön uusia lämmönlähteitä, ja sähköä tullaan jatkossa käyttämään myös lämpövoimaloiden tuotannossa.

Kustannusten nousuun on sopeuduttu kiinteistöpuolella energiankäyttöä vähentämällä ja vastikkeita lisää kantamalla. Asumismenot, ylläpitokustannukset, kuluttajahinnat ja rakennuskustannuksetkin ovat kasvaneet keskimäärin noin 20 prosenttia neljässä vuodessa. Tämä on enemmän kuin keskimääräisen kotitalouksien tulot ovat kehittyneet. Ja velallisten kotitalouksien tilanne on vielä paljon hankalampi, kun korot nousivat jyrkästi kesästä 2022 lähtien, ja vain osa tästä vaikutuksesta katoaa odotettavissa olevien korkoleikkausten jälkeen.

Pieni osa taloyhtiöistä on kyennyt tähän hätään investoimaan talotekniikkaan, rakenteisiin ja lämmitysjärjestelmiinsä, mikä on verran hillinnyt kokonaisenergian tarvetta kiinteistöillä. Osa kiinteistönomistajien sopeutumista tulee olemaan se, että tulot lopulta kasvavat kustannuksia enemmän. Väistämättä osa sopeutumista on lyhyellä aikavälillä se, että rahaa käytetään aiempaa enemmän energiaan, muiden palveluiden ostamisen ja säästämisen kustannuksella.

On keskeisen tärkeää, ettei valtion talousarvioiden kautta lisätä kustannuspaineita asumisessa. Osa tätä on se, että valmistellaan myös taloudellisesti kestäviä kansallisia säädöksiä Rakennuksen energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) toimeenpanossa tänä ja ensi vuonna.

Lyhyellä aikavälillä kustannusten hillintä on erittäin tärkeää myös sen takia, että asumistukien taso on ja ollaan leikkaamassa monin osin, ja asuntomarkkinoiden sopeutuminen yksin näistä toimenpiteistä vie aikansa. Mikäli kustannustasoa nostetaan tässä tilanteessa valtion ja kuntien kautta, voimistetaan asumiskustannusten nousua sekä vuokra-asuntoapuolella että omistusasumisessa.

2.10.2024

Yleisiä huomioita erityisesti korjausrakentamisen näkökulmasta

Rakennusala on ollut Suomessa yksi heikoimmin kehittyneistä toimialoista vuonna 2024. Vaikka edelleenkin esimerkiksi uusia asuntoja valmistuu miltei 30 000 kappaletta liukuvan vuosisumman mukaisesti. Uudistuotannon määrä tulee laskemaan luultavasti alle 20 000:een asuntoon lähimmän vuoden kuluessa. Tämä ei ole asuntomarkkinoiden tasapainon kannalta lyhyellä aikavälillä ongelmallista, mutta jo muutama vuosi eteenpäin tarkasteltuna kysyntä voi ylittää tarjonnan uudispuolella. Rakennusalan ominaisuuksiin kuuluu jyrkät suhdannevaihtelut. Ensi vuodelle tulevat vapaarahoitteisten kohteiden päätökset näkyvät aloituksissa vuosina 2026 ja 2027, ja valmistuminen menee vuosille 2027 ja siitä eteenpäin.

Mitä tulee korjausrakentamiseen, kehitys on tilastojen ja kyselyjen pohjalta pääteltynä miinusmerkkinen myös vuonna 2024. Mitään mullistavaa kasvua ei myöskään vuodelle 2025 ole vielä näköpiirissä. Korjausrakentamisen kasvun käynnistymistä kuitenkin puoltaisivat seuraavat tekijät: korkotason merkittävä lasku, suunnittelu- ja urakointipalveluiden hyvä saatavuus, sekä viimeisen kahden vuoden aikana lykättyjen korjausten odottaminen toteuttamistaan.

Korjausrakentamisen kasvun jarrutekijöitä ovat puolestaan yleinen taloustilanne ja epävarmuus, sekä paikoitellen rahoituksen saatavuus.

Tuoko valtion vuoden 2025 talousarvioesitys jotain muutostekijöitä korjausrakentamiseen? Ei tuo, talousarviossa ei suoranaisesti ole lisää jarrutekijöitä korjausrakentamiseen (ellei yleisen arvonlisäverokannan nostoa syyskuusta 2024 alkaen ei lasketa). Valtion talousarvioesitys ei tuo myöskään mukanaan mitään rakentamisen markkinoiden tukemiseksi.

Korjausten avustustoiminta on käytännössä lopetettu kokonaan, mitä tulee kotitalouksien omistamiin asunto-osakeyhtiöihin. Ara-yhtiöillä on edelleen avustus- ja tuki-instrumentteja käytössä, joskin sielläkin leikkuria on käytetty.

Asunto-osakeyhtiöiden täytetäkaus vihdoinkin kuntoon

Mikäli budjettirahaa ei ole käytettävissä rakentamisen edistämiseksi, olisi käytettävä muita mahdollisia keinoja, mikäli asuntovarallisuuden arvon ja taloudellisen aktiviteetin edistäminen ovat tavoitteena. Tällaisista keinoista yksi, asunto-osakeyhtiöiden täytetäkaus/Takauslaina asunto-osakeyhtiöitalojen perusparantamiseen, ei vie paljoa valtion varoja. Takausriskien varalle kerätään takauksen mahdollisilta saajilta takausmaksuja.

Ongelmana takauslaina-välineessä on ollut koko sen kymmenvuotisen historian aikana se, että välineen rakenne ja ehdot eivät kohtaa tarvetta. Edelleenkin käsityksemme mukaan vain yksi takauspäätos on toteutunut. Valuviat ovat olleet tiedossa vuosien ajan, mutta muutosta ei ole kyetty tekemään. Aina välillä väline on ollut selvittelyn alaisena, lähinnä siten, että välineeseen olisi joistain muista

2.10.2024

syistä kaavailtu joitain muita tarpeita kuin asuntovarallisuuden korjausten toteuttaminen. On kuitenkin selvää, että jo valmiiksi valuvikaisen välineen lisäraskauttaminen (esimerkiksi muodollisilla energiatehokkuus-vaateilla, jotka toisivat korjaushankkeeseen kohteesta riippumattomia painopisterajauksia, uusia hankaosapuolia, raportointia sekä kustannuksia) ei edistä välineen toimivuutta, vaan päinvastoin. Jatkamalla tällä tiellä varmistetaan kyllä valtion lyhyen ajan riskien minimointi, mutta toisaalta lisätään entisestään riskiä asuinrakennuskannan ajautumisesta korjaus- ja käyttökeltvottomaksi.

Kiinteistöliiton esitykset täytetakausten remontoimiseksi ovat seuraavat: 1) Takaustlainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevan lainan tai lainojen yhteismäärän osuuden nosto 70 prosenttiin (nykyisin enintään 50 % kohteen käyvästä arvosta), 2) Takaustlainaosuuden nostaminen 80 prosenttiin (nykyisin 70 %), 3) Takaustmaksun koon pienentäminen 0,5 prosenttiin (nykyisin 2 %).

Miksi täytetakausten remontoiminen on tärkeää? Täytetakaust olisi ratkaisu sellaiseen remontoitavaan kantaan, jossa rakennuksilla on selvästi nähtävissä elinkaaren jatkoa, korjausten tekeminen on lähivuosina välttämätöntä, mutta joissa rahoituksen saatavuus on iso jarru. Viimevuosien heikko talouskehitys ja väestön muutokset ovat aiheuttaneet merkittävää vakuusarvojen laskua monissa kunnissa. On totta kai selvää, että asuinrakennusten korjaaminen on omistajan vastuulla. Mutta päivän selvää on myös se, ettei käsiin rapistuva kiinteistökanta ole kenenkään osapuolen etu. Mikäli korjauskeltvottomaksi joutuu isoja osia asuinrakennuskannasta, se joudutaan korvaamaan paljon kalliimmalla ja myös ympäristömielessä kalliimmalla uudistuotannolla. Väestökehityksen kannalta haastavimmilla alueilla sekään ei ole ratkaisu, sillä rahoitus on tuolloin vähintään yhtä polttava kysymys.

Yksi osa korjaushaasteen kanssa selviytymistä olisi purkuavustusten tarjoaminen myös yksityisille tahoille. Nykyisin purkamista avustetaan vain valtion tukemassa kannassa. Purkuavustukset ovat yleensä paikallaan silloin, kun jollain maantieteellisellä alueella on paljon ylitarjontaa asuntokannassa.

Asuintalovaraus ajantasaistettava – Kaikki osapuolet hyötyisivät

Tärkeää olisi myös tehdä päivitystä asuintalovaraukseen. Asuintalovaraus on asuinrakennuksia omistaville yhteisöille tarkoitettu varaus (laki asuintalovarauksesta verotuksessa 846/1986). Asuintalovaraus mahdollistaa taloyhtiöiden oman taloudellisen ennakkovarautumisen tulevia korjaushankkeita varten ilman, että kerrytettyjä varoja verotetaan ennen korjaushankkeeseen ryhtymistä. Omakotitalon omistajan säästäessään tulevaa remonttia varten, säästöjä ei veroteta vuosittain. Käytännössä asuintalovaraus mahdollistaa taloyhtiöille ja niiden osakkaille saman tilanteen. Asuintalovarausta voi kerryttää 68 euroa vuodessa jokaista asuinrakennuksen pinta-alan neliömetriä kohden ja sitä voi kerryttää 10 vuoden ajan.

2.10.2024

Nykyisiä asuintalovarausten rajoja tulisi päivittää vastaamaan nykytilannetta ja muuttuneita tarpeita. Asuintalovarausta ei ole päivitetty sitten vuoden 1991, ja se on jäänyt ainakin 85 prosenttia jälkeen korjauskustannusten kasvusta. Asuintalovarausten päivittäminen helpottaisi erityisesti niitä taloyhtiöitä, joiden on vaikea saada pankilta lainaa korjaushankkeisiinsa rakennuksen matalien vakuusarvojen seurauksena. Lainansaanti onkin vaikeutunut monin paikoin, etenkin muuttotappiopaikkakunnilla ja niissä rakennuksissa, joihin on kertynyt paljon korjaustarvetta.

Esitämme asuintalovarausten alarajojen poistoa ja enimmäismäärän korottamista 130 euroon vuodessa asuinrakennuksen pinta-alan neliometriä kohden. Lisäksi Kiinteistöliitto esittää, että koko kymmenen vuoden ajanjakson enimmäisvaraus voitaisiin tehdä myös yhdessä vuodessa, jotta asunto-osakeyhtiöt pystyisivät nykyistä joustavammin rahoittamaan suuria korjaushankkeitaan.

Erityisen tärkeää on enimmäismäärän päivittämisen lisäksi asuintalovarausten alarajan poistaminen nykyisestä 3 500 eurosta, jotta myös pienemmillä yhtiöillä olisi paremmat mahdollisuudet hoitaa talouttaan suunnitelmallisesti ja varautua etukäteen tulossa oleviin korjaushankkeisiin. Peräti 60 prosenttia taloyhtiöistä on pieniä, korkeintaan 10 huoneiston yhtiöitä. Alarajan poistaminen helpottaisi erityisesti näitä yhtiöitä.

Uutena elementtinä esitämme erillistä varauksen enimmäismäärän poistamista kokonaan tilanteissa, joissa asunto-osakeyhtiö ryhtyy lisä- ja täydennysrakentamishankkeeseen. Tämä vaihtoehto loisi lisäedellytyksiä myös esimerkiksi purkavan lisärakentamisen tapauksissa.

Asuintalovarausten yllä kuvattujen muutosten toteuttaminen hyödyttäisi kaikkia osapuolia, niin asuntojen omistajia, asuntojen käyttäjiä, kiinteistö- ja rakennusalan yrityksiä kuin valtiotakin. Valtio ei menettäisi lyhyellä aikavälillä varauksen nostosta mitään, sillä asunto-osakeyhtiö ei ole voittoa tavoitteleva yhtiömuoto. Pidemmällä aikavälillä valtio hyötyy mahdollisesti kasvavasta verotulojen määrästä, ja myös välillisesti paremmassa kunnossa olevasta asuntokannasta.

Aran-avustusten ja tukien leikkausten vaikutuksia markkinoihin seurattava tarkasti

Asuntopolitiikassa nyt käynnissä olevien lukuisten uudistusten kokonaisvaikutukset tullaan näkemään lähivuosina. Asumistuen leikkausten lisäksi tuetulla puolella asuntojen tarjontaa tullaan kohdistamaan entistä suuremmin keskituloisia pienempien tulotasojen kotitalouksille. Myös Ara-asuntokannan rahoittamiseen liittyvät budjettileikkaukset ovat tuntuvia. Kaikki asuntopolitiikan kokonaisuuteen liittyvät vaikutukset on arvioitava huolella.

Erityisryhmien investointiavustukset ovat yksi tärkeimmistä alueista tuetun asumisen puolella, ja erityisryhmien asuntotarjonnan arviointi on tärkeä osa hyvää asuntopolitiikkaa.

2.10.2024

Mikäli vuodelta 2024 jää Aran rahoitusvaltuuksia jää käyttämättä, Kiinteistöliitto pitäisi hyvänä, että valtuus voitaisiin käyttää siirtomäärärahana vuonna 2025.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jukka Kero
pääekonomisti