

11.9.2023

Ympäristöministeriö
Valtiovarainministeriö

Asia: VM112:00/2023

ASUNTORAKENTAMISEN TILAA KÄSITTELEVÄ TYÖRYHMÄ

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 yli 32 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

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

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton esitykset

Asunto-osakeyhtiöiden rahoitustilanne

Uusien asuinkehteiden aloitusten hiipuesssa jo olemassa olevan rakennuskannan korjaushankkeiden merkitys korostuu rakennusmarkkinoilla. Edistämällä korjausten toteutumista kasvatetaan taloudellista toimeliaisuutta ja kurotaan kiinni kasvanutta korjaustarvetta.

Asuinrakennusten korjaustarve on kasvussa ja on ylittänyt jo yhdeksän miljardin euron vuotuisen tason. Samalla korjausrahoituksen saanti on vaikeutunut monin paikoin, etenkin muuttotappiopaikkakunnilla.

Tilastokeskuksen tuoreen korjausrakentamisen tilaston mukaan korjausrakentamisen arvo supistui huhti-kesäkuussa 5,2 prosenttia vuoden takaisesta. Kun otetaan huomioon, että korjausrakentamisen hintaindeksi on noussut alkuvuonna jopa 10 prosentin luokkaa, korjausrakentamisen volyymi oli vuoden alkupuoliskolla erittäin voimakkaassa laskussa. On huomattava, että kesän jälkeen talouden yleinen tunnelma on entisestään heikentynyt, mikä heijastuu myös korjausrakentamisen markkinoihin.

Vaikeudet saada pankkilainaa estää kasvavassa määrin korjaushankkeiden toteutumisen, ajoittain jopa suuremmilla kaupunkiseuduilla. Tämä osaltaan heikentää rakennusalan suhdannetilannetta. Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston ehdot korjaamalla voidaan nopeasti vauhdittaa asuntojen korjaushankkeiden käynnistymistä.

11.9.2023

Osan pankeista myöntämät vihreät lainat voivat osaltaan kirittää hankkeiden toteutumista ja edistää hallituksen tavoitetta parantaa rakennusten energiatehokkuutta ja vähentää päästöjä kustannustehokkaasti.

Asumismenot ovat nousseet vuodesta 2019 jopa 20 prosenttia, vuonna 2023 keskimäärin noin 6,5 prosenttia. Asumismenoja nostavat erityisesti kohonneet korkomenot. Kohonneet hoitovastikkeet vähentävät osakkaiden kykyä ja halua käynnistää korjaushankkeita. Tässä tilanteessa tulee välttää uusista asumisen kustannuksia lisäävistä päätöksistä, kuten kiinteistöverotuksen kiristämisestä.

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston takaus

Valtiovarainministeriön talousarvioesityksessä esitetään 100 miljoonan euron valtuutta asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston takaukseen.

Takaus on erittäin kannatettava työkalu, mutta sen ehdot on korjattava, jotta se edistäisi korjaushankkeiden toteutumista. Vuodesta 2015 lähtien takausvaltuus on ollut vuosittain sama 100 miljoonaa euroa, mutta sitä on voinut hyödyntää vain yksi taloyhtiö Lahdessa. Takausehdot on asetettu siten, että takauksen voisi saada siellä, missä sitä ei tarvita, ja sitä ei voi saada siellä missä sitä tarvitaan.

Takauksen ehdot tulee korjata budjettiriihen yhteydessä.

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston takaukseen tulee kehittää seuraavasti:

- Nostetaan takauslainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevan lainan tai lainojen yhteismäärän osuutta vähintään 70 prosenttiin (nykyisin enintään 50 prosenttia kohteen käyvästä arvosta).
- Nostetaan takauslainaosuus vähintään 80 prosenttiin (nykyisin 70 prosenttia).
- Alennetaan takausmaksua 0,5 prosenttiin (nykyisin 2 prosenttia).

Asuinalovaraus

Pidemmällä aikavälillä asuinrakennusten korjaamista edistäisi asuinalovarauksen tason päivittäminen vastaamaan korjausrakennuksen kustannuksia.

Asuinalovaraus mahdollistaa taloyhtiöiden oman taloudellisen ennakkovarautumisen tulevia korjaushankkeita varten ilman, että kerrytettyjä varoja verotetaan ennen korjaushankkeeseen ryhtymistä. Varauksen enimmäismäärää ei ole kuitenkaan päivitetty sitten vuoden 1991, joten se on jäänyt korjausrakentamisen kustannuksista jälkeen 85 prosenttia.

Asuinalovarauksen päivittäminen kiihdyttäisi korjausrakentamista, minkä seurauksena kansallisvarallisuuden arvo säilyy tai kasvaa, asuinmukavuus lisääntyy ja mahdolliset asuinympäristöstä johtuvat terveysriskit vähenevät. Samalla kuntien ja valtion verotulot kasvavat rakennusten arvonnousun myötä sekä urakoitsijan liiketoiminnan ja työnteon lisääntyessä. Asunto-osakeyhtiöiden tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, eikä esittämillämme muutosehdotuksilla näin ollen tulisi olemaan vaikutusta asunto-osakeyhtiöiden maksamiin veroihin.

11.9.2023

Asuinalovarausta tulee kehittää seuraavasti:

- Päivittää sen taso 130 euroon asuinrakennuksen pinta-alaneliötä kohden (nykyisin 68 eur per neliometri)
- Poistaa 3500 euron alaraja. Asuinalovaruksen alarajan poisto helpottaisi etenkin pieniä taloyhtiöitä toteuttamaan pienempiä hankkeita. Noin 60 prosenttia Suomen taloyhtiöistä on pieniä, alle 10 huoneiston yhtiöitä
- Poistaa varauksen enimmäismäärän kokonaan tilanteissa, joissa asunto-osakeyhtiö ryhtyy lisä- ja täydennysrakentamishankkeeseen.

Julkisesti tuettu asuntotuotanto ja valtion tuet

Valtiovarainministeriön talousarvioesityksessä vuodelle 2023 korjausrakentamisen määrärahat pienenevät sekä energia- ja latausinfra-avustus loppuvat kokonaan. Lisäksi budjettiesityksessä korjausavustukset putoavat vajaaseen 10 miljoonaan euroon.

Kun uusien asuntojen rakentamisen aloitukset ovat nopeasti hiipumassa uhaten jo koko Suomen talouskasvua, on tärkeää tukea asunto- ja korjausrakentamista tukikeinoilla, jotka hidastavat pikaisesti rakennusinvestointien pudotusta. Täsmälääkkeiden tulee vauhdittaa rakentamista erityisesti tämän vuoden lopulla ja ensi vuoden alkupuoliskolla.

Osoittamalla määrärahoja korjausavustuksiin vuoden 2023 lisäbudjetissa ja vuoden 2024 budjetissa voidaan varmistaa jo avustuskäsittelyssä olevien korjaushankkeiden ja v. 2024 alkupuolella aloitettavaksi suunniteltujen hankkeiden käynnistyminen ja rakentamisen elvyttäminen.

Valtion asuntorahasto voi tänä vuonna hyväksyä uusia korkotuki- ja takauslainoja yli 2,2 miljardin euron arvosta. Vuodelle 2024 valtuuksia esitetään alennettavaksi 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. Vapaarahoitteen asuntotuotannon aloitusten voimakas pudotus lisää rakentajien kilpailua ARA-kohteiden rakennusurakoista, ja mahdollistaa asumiskustannuksiltaan kohtuullisten ARA-asuntojen rakentamisen.

Valtion tukeman asuntotuotannon (ns. ARA-tuotanto) käynnistymisen varmistamiseksi tulisi lisätä erityisryhmien asuntojen rakentamiseen tarkoitettuja avustuksia. Valtion tukea asumisoikeusasuntojen uudisrakentamiseen tulisi jatkaa ainakin niiden hankkeiden osalta, joiden rakennustyöt voidaan käynnistää viimeistään v. 2024 alkupuoliskolla.

11.9.2023

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Jukka Kero
pääekonomisti

Janne Salakka
yhteiskuntasuhde-
päällikkö