

12.10.2020

Asuntopoliittisen kehittämisohjelman sidosryhmätilaisuus 9.10.2020 / Kiinteistöliiton huomioita¹**1) Kohtuuhintaisuus-käsite tulisi määritellä asuntopoliitikassa**

- Kohtuuhintaisuutta käytetään varsin yleisesti ”poliittisena politiikkakäsitteenä”. Erikoista tässä on kuitenkin se, että vain harvoin käsitettä/tavoitetta määritellään. Tätä asiaa käsiteltiin myös tuoreessa artikkelissa ”Kohtuuhintaisen asumisen hajanainen kokonaisuus” (2020), ks. <https://journal.fi/yhdyskuntasuunnittelu/article/view/89282/53861>
- Yksi mahdollinen vaihtoehto tuolle käsitteelle voisi olla se, että asuntopoliitikassa olisi käytössä myös yksi yleistavoite, jossa esim. 40 % asumismeno-osuuden ylittävien osuutta pyrittäisiin pitämään jonkin rajan alapuolella. Tämä olisi kokonaisuuttamittari, johon vaikuttaisivat kaikki käytettävissä olevat toimenpiteet, eikä vain yksittäiset politiikkatoimenpiteet (joiden vaikutuksia huonoimmillaan ei edes tunneta). Toki mittari vaatisi rinnalleen myös budjettirajoitteen, jottei tavoitetta yritettäisi saavuttaa esim. valtiontalouden tasapainosta välittämättä.
- Esimerkiksi Eurostat käyttää ”Housing cost overburden rate” -käsitettä ja vertailee maita osuuden ylitysosuuksilla. Vuonna 2016 Suomella osuus oli 4.4 %, kun esimerkiksi Ruotsilla lukema oli 8,5 % ja Saksalla 15,8 %. Ks. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-statistical-books/-/KS-DZ-18-001>.
- Asuntopoliitikan perustavoitteena tulee olla asumisen omatoiminen järjestäminen. Tämä tukee yksityisten pääomien kertymistä ja säästämistä, mutta myös valtiontalouden tasapainoa.

2) Asuntokannan tehokas kohdentuminen tärkeä osa asumisen tukijärjestelmän kestävyuden kannalta

- Julkistalouden kestävyys nousee yhä suuremmaksi kysymykseksi korona-kriisin seurauksena. Asumisen tukijärjestelmien kestävyys on yksi osa valtiontalouden kestävyyttä. Asumistuki on keskeinen osa valtion asumisen tukijärjestelmiä. Asumistuen määrää voidaan säädellä poliittisesti monilla toimenpiteillä. Yksi tarvittava toimenpide ara-asuntojen kohdentaminen yhä selkeämmin pienituloisille asukkaille.
- Asuntopoliitikassa on huomioitava myös Euroopan unionin säädökset, esim. kilpailuneutraalisuuden ja valtiontukien kohdalla. Korona-kriisi ja ilmastotavoitteiden entistä kovemmat tavoitteet tulevat vain entisestään korostamaan asuntokannan kohdentamisen tärkeyttä kokonaisuuden kannalta. Tuetut asunnot tulee entistä selkeämmin kohdistettava kotitalouksille, joiden mahdollisuudet hoitaa asumisensa omatoimisesti ovat keskimääräistä heikommät.
- On myös muistettava, että asumisen ja rakentamiseen kustannustasoon vaikutetaan poliittisilla päätöksillä, niin kunnissa kuin valtion tasolla. Säädöksillä, veroilla ja tariffeilla on merkitystä asumismenojen kannalta. 2010-luvulla rakentamiseen vaikuttavia säädöksiä tuli suuria määriä, eikä tahti ole hellittämässä. Esimerkiksi ilmastopoliittinen säädöstyö tuo väistämättä lisäkustannuksia. Kaikessa politiikkavalmistelussa onkin huolellisesti varmistettava kustannustehokkuus. Tavoitteen saavuttamisen lisäksi on arvioitava sitä, miten paljon politiikan toteuttaminen maksaa kokonaisuutena (rakentamiskustannusten muutos, asumiskustannusten muutos, muutokset yritysten toimintaan, muutokset verotuloihin, jne.)

¹ Asuntopoliittinen kehittämisohjelma, ks. <https://valtioneuvosto.fi/hanke?tunnus=YM031:00/2019>



12.10.2020

3) Aran tulevien vuosien/vuosikymmenten pääomat: Pääomien riittävyys turvattava muilla tavoilla kuin menemällä tonttimarkkinoille.

- Valtion asuntorahaston tulo- ja menotalouden riskeistä sekä taseriskeistä tulee toteuttaa selvitys. Selvityksen perusteella arvioidaan, miten rahaston toiminnan jatkuvuus turvataan. Uusien tulolähteiden muodostamista esim. tonttimarkkinoilta ei lähtökohtaisesti ole ongelmaton asia, sillä ison uuden markkinatoimijan mukaan tulo merkitsisi tonttikysynnän kasvua ja sitä kautta myös kustannuspainetta ainakin kasvaviin kaupunkeihin.
- Selkeä, läpinäkyvä, ARA-lainsäädännön mukainen ratkaisu on pääomittaa rahastoa tarvittaessa rahastosiirrolla eli siirtämällä varoja valtiontalousarviosta rahastoon kattamaan rahaston vastuita.
- ARAn tilinpäätöksen 31.12.2019 perusteella ARAn oma pääoma on n. 6 miljardia euroa (ARAVA-lainasaamiset 3,7 miljardia euroa, kassavarat 2,3 miljardia euroa).
- Karkeasti laskien tämä omapääoma riittää nykytasoisten ARAn korkotukien, avustuksien, ja takauskorvauksien maksamiseen (n. 150 miljoonaa / vuosi) 40 vuodeksi.
- Vaikka vuosittaisten avustuksien / korkotukien / takauskorvauksien määrä kasvaisi nopeasti 300 miljoonaan euroon, riittäisivät pelkät kassavarat kattamaan ne 8-10 vuotta (Huom. ARAn kassaan tulee koko ajan lisää rahaa ARAVA-lainojen koroista, lyhennyksistä ja takauspalkkioista).
- Tässä vaiheessa ei ole mitään tarvetta tehdä ratkaisuja ARAn tulovirran vahvistamiseksi / taseen vahvistamiseksi jatkaa taseen käyttämistä asuntotuotannon tukemiseen
- Selvitys ARAn talouden pitkäaikavälin kestävydestä osana ohjelmatyötä tulee tehdä.

4) Aralla on hyvä mahdollisuus toimia ilmastotoimenpiteiden kehittämisessä ja toimivien ratkaisujen edistämiseksi

- Aralla on jo nyt, ja hyvä olla myös tulevana vuosina tärkeä rooli suomalaisen asuntokannan energia- ja ilmastotehokkuuden tukioorganisaationa. Tätä funktiota se voi palvella sekä avustuksia ja takauksia tarjoamalla, mutta myös kehitys- ja pilottihankkeita rahoittamalla. Kehityshankkeiden puolueeton ja riippumaton kokemusten jakaminen on huonosti kehittynyt alue. Kuitenkin, puolueettomalle ja riippumattomalle tiedolle on valtava kysyntä. Koska taloyhtiöiden satsaukset peruskorjauksiin ja erityisesti energiatehokkuuden parantamiseen ovat jossain määrin riskipitoisia, parhaat käytännöt pitää saada monistettua ja huonot ratkaisut/vähätuottoiset investoinnit vältettyä. Tämä on satojen miljoonien eurojen ja myös ilmastovaikutusten kannalta iso kysymys, johon pitää huolella panostaa myös Aran.
- Avustuksilla voidaan vaikuttaa taloyhtiöiden kiinteistönpitoon ja korjauksiin. Niitä osataan käyttää ja niitä arvostetaan. Yksinkertaiset prosessit, oikein kohdennettuna, lienevät parhaita. Tarvittaessa avustuksia voi käyttää myös suhdanteita tasaavalla tavalla.

5) Taloyhtiöiden valtion täytetäkaus laitettava kuntoon

- On erittäin hyvä asia, että täytetäkauksen jonkinasteisiin valuvikoihin on nyt kiinnitetty huomiota. Uudistusesitykset ovat varsin selkeitä. Esimerkiksi Kiinteistöliiton muistiossa tuotiin esille tärkeimmät muutokset perusteluineen.
- On selkeästi tunnistettava, että kyse on tässä tuotteessa taloyhtiökannasta, jota on kaikkialla Suomessa, se on akuuttien korjaustarpeiden keskellä, ja jonka arvot neliöhinnoinnilla mitattuna



12.10.2020

asettuu välille 500 – 1500 euroa. VTT:n Terttu Vainion (2020) mukaan 1970-luvun kerrostalojen mediaanihinta on postinumerovertailussa 1300 euron tuntumassa. Siis: puolet postinumerokohtaisista 40 – 50 -vuotiaista kerrostalohuoneistoista on max 1300 euroa neliöltä. Hyvien kiinteistöpito- ja korjaustapojen edistämisen lisäksi tarvitaan Aran lainatakauksen tyylistä instrumenttia, jolla korjausten rahoitusta voitaisiin tukea. Missään tapauksessa täytetäkaus ei yksin tule ratkaisemaan korjausten rahoitushaastetta, mutta lienee selvää, että monissa tapauksissa takauksen mahdollisuus on välttämätön, jotta välttämättömiäkin korjauksia saadaan toteutettua.

- Olisi hyvä, että korjauslainojen haasteita ja markkinaa selvitetään lähiaikoina lisää. Tämä on itse korjausten, mutta myös taloyhtiöiden omistajien sekä asukkaiden kannalta tärkeää. Tällä asialla voi olla jopa iso merkitys sen suhteen, miten Suomen asuntokannan energiatehokkuuteen ja ilmastovaikutuksiin pystytään vaikuttamaan 2020- ja 2030 -lukuilla. Ilman rahaa korjaukset eivät tietenkään toteudu, mikä on tunnistettava kaikkialla. Yksi rahaa mahdollistava aspekti on tietenkin se, että talous pyörii ja ihmisillä on töitä ja toimeentuloa.

6) Asuintalovaraus kuntoon

- Osana korjausten edistämistä, asunto-osakeyhtiöiden asuintalovarauksen järjestelmä on laitettava parametriensa puolesta ajan tasalle, ja samalla on järkevää toteuttaa myös muita toimintaympäristön muutokseen liittyviä toimenpiteitä. Asuintalovarauksen tilanteesta löytyy Kiinteistöliiton muistio vuodelta 2017. Kiinteistöliitto näkee, että tässäkin on kyse muutoksesta, jossa pystyttäisiin kaikkia osapuoli hyödyttävään ratkaisuun.

7) Asuntojen hintakehitys ja velkaantuminen, muutamia tärkeitä huomioita

- Asuntopoliittisessa keskustelussa, ml. Vm:n taannoisen Velkaantumistyöryhmän keskustelu ja Asuntopoliittisen kehittämisohjelman sidosryhmätilaisuuden keskustelu 9.10.2020, on kiinnitetty paljon huomiota runsaaseen asuntorakentamiseen viime vuosina, ja siihen liittyvään velkaantumiskehitykseen. On todettu, että uusien huoneistojen velattomat hinnat ovat nousseet koko ajan rivakkaan tahtiin. Toisaalta on vähemmän kiinnitetty huomiota siihen, että valtaosaltaan kaupungeja ja alueita vanhojen taloyhtiöiden huoneistojen velattomat hinnat ovat kehittyneet erittäin maltillisesti viimeisen viiden vuoden aikana. Jopa Helsingin sisällä on alueita, joiden neliöhintakehitys on ollut huomattavasti maltillisempaa kuin kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen kehitys. On oletettavaa, että osa tästä maltillisesta kehityksestä on seurausta isosta uudistuotannosta viime vuosina.
- Asuntolainojen korkojen verovähennysoikeuden leikkaaminen ja käytännössä poistaminen (henkilökohtaisen asuntolainan verotuen poistuminen) yhdessä yhtiölainojen lainaehtojen parantumisen kanssa (laina-aika, korkomarginaali, viitekorkotas) ovat ohjanneet asunnonostajia jättämään yhtiölainaosuuden maksamatta, ja maksamaan rahoitusvastiketta. Näin menetellen myös asunto-osakkeiden käyttö kotitalouden muiden lainojen vakuutena on mahdollistunut.
- Velkaantumisen hillintätoimissa läpinäkyvyyden lisääminen kaupanteon yhteydessä on varmasti paikallaan. Yhtiölainaosuuden enimmäismäärän hallittu rajoittaminen on toinen harkinnan arvoinen toimenpide. Mitä tulee mahdollisiin verotuksellisten mekanismien muutoksiin taloyhtiön vastikkeissa, asiaa pitää selvittää monipuolisesti, usean tieteenalan asiantuntemuksen pohjalta, jotta hyviä ja kestäviä ehdotuksia sekä päätöksiä voisi ajatella saavutettavan. Laajan poliittisen ja



12.10.2020

virkamiesharkinnan lisäksi tarvitaan ainakin ekonomistien, verojuristien sekä kirjanpitoasiantuntijoiden tarkastelua asiassa. Pelkällä poliittisella intohimolla ja kapealla asiantuntijavalmistelulla ratkaisut olisivat erittäin riskipitoisia itse tavoitteen, ts. toimivien asunto- ja rakennusmarkkinoiden kannalta.

8) Muita huomioita / Asumisen omistus- ja hallintamuotoihin liittyviä kannanottoja

- Työryhmä katsoo, että tulisi selvittää mahdollisuutta muodostaa tuomioistuinkäsittelyä täydentävä neuvonta- ja sovittelumenettely asioihin, jotka koskevat osakkaita, vuokralaisia ja asunto-osakeyhtiöitä. Kiinteistöliitto muistuttaa tarjoavansa jäsentaloyhtiöilleen neuvontaa tarvittavissa kiinteistöjuridisissa asioissa. Lisäksi kaikille avoin maksullinen puhelinneuvontanumeromme palvelee soittajia erilaisissa kiinteistöjuridisissa asioissa. Neuvontaa on siten saatavilla. Pitää paikkansa, että erilaiset asumisen kiistat kuormittavat tuomioistuinlaitosta. Oikeudenkäyntikulujen määrä on jatkuvasti kohonnut. Oikeusministeriön tuore oikeudenkäyntikuluselvitys osoittaa, että jopa 41 % tapauksista asianosaisten yhteenlasketut oikeudenkäyntikulut ylittävät riitaintressin. Kiinteistöliitto kannattaa vaihtoehtoisten riidanratkaisukeinojen (etenkin sovittelu) käytettävyyden lisäämistä asumisen kiistojen riidanratkaisumuotona. Mitä tulee erilliseen sovitteluinstanssiin, kannatamme ensisijaisesti sitä, että selvitetäisiin mahdollisuuksia laajentaa kuluttajariitalautakunnan toimialaa. Huomionarvoista on, että kuluttajariitalautakunta käsittelee jo huoneenvuokrakiistoja.
- Mitä tulee malliyhtiöjärjestyksiin, Kiinteistöliitto tekee yhteistyötä Rakennusteollisuus RT:n kanssa uudiskohteiden yhtiöjärjestysten osalta. Yhtiöjärjestys on erittäin tärkeä yhtiön ja osakkaan oikeuksia ja velvoitteita osoittava asiakirja. Merkittävimmät velvoitteet kuten maksuvelvoitteet ilmenevät yhtiöjärjestyksestä. Nämä merkittävimmät yhtiöjärjestyksessä olevat määräykset ovat myös usein ”kiveen hakattuja”. Esimerkiksi jos vastikesäännöksiä halutaan muuttaa siten, että osakkaan maksuvelvollisuus lisääntyy, tarvitaan päätökseen peruspäätöksenteon (2/3) lisäksi ko. osakkaan erillisuostumus. Mallit soveltuvat parhaiten tilanteeseen, jossa yhtiön yhtiöjärjestyksestä ollaan ensimmäistä kertaa laatimassa. Yhtiöjärjestysten päivittäminen on erityistä asiantuntemusta vaativaa työtä ja mallien sekä mallilausekkeiden käyttämisessä on riskinsä. Taloyhtiöiden yhtiöjärjestysten kirjo on merkittävä.

Työryhmän mukaan asunto-osakeyhtiöiden suunnitelmallisuutta tulevien korjaustoimien toteuttamisesta ja rahoituksesta tulisi parantaa sekä lisätä läpinäkyvyyttä yhtiön tilanteeseen esimerkiksi kehittämällä isännöitsijätodistuksen sisältöä. Kiinteistöliiton mukaan suunnitelmallisuus näkyy asunto-osakeyhtiölaissa etenkin hallituksen velvollisuutena esittää varsinaisessa yhtiökokouksessa kunnossapitotarveselvitys seuraavien olennaisesti asumiseen ja asumiskustannuksiin vaikuttavista korjaustarpeista seuraavan viiden vuoden aikana. Asunto-osakeyhtiölain toimivuutta arvioidaan parasta aikaa oikeusministeriössä ja tässä yhteydessä arvioinnissa on ollut kunnossapitotarveselvityksen ajallisen jätteen pidentäminen. Kiinteistöliiton mielestä kunnossapitotarveselvityksen pituutta ei pidä nykyisestä viidestä vuodesta säädöksillä lisätä. Perusteluna on se, että ajan pidentäminen ei itsessään tuo lisäarvoa kenenkään osapuolen kannalta. Tietosisältö ei pidentämisestä lisääny, mikäli kirjaukset eivät perustu tutkittuun tietoon ja huolelliseen valmisteluun. Hyvän kiinteistönpidon perustyökalujen (strategia, kuntoarvio, kuntotutkimukset) käyttö ja taloyhtiön huolellinen raportointi on avain hyvien käytäntöjen hyödyntämiseen. Digitaalisten järjestelmien läpilyönti tulee pakottamaan taloyhtiöt hyvään raportointiin jo lähivuosina. Hyvä kiinteistönpito nousee silloin entistä parempaan arvoonsa.

12.10.2020

Kiinteistöliitto tarjoaa mm. Rakennuksen kuntosovellusta, joka luo hyvän pohjan taloyhtiön tekniselle että taloudelliselle tarkastelulle aina kymmeneen vuoteen asti. On luontevaa, että myös isännöitsijäntodistuksen tietosisältöä täsmennetään vastaavasti, jos muutokseen päädytään.

- Työryhmän mukaan asunto-osuuskuntalainsäädännöstä tulisi käynnistää lainsäädäntöhanke, jossa tulisi selvittää sitä, minkä tyyppisiä osuuskuntia valtion tulisi edistää ja säännellä, millaista lainsäädäntöä asunto-osuuskunnista tarvitaan, ja tulisiko valtion tukea asunto-osuuskuntien muodostumista. Kiinteistöliiton arvion mukaan asunto-osakeyhtiölaki tarjoaa merkittävältä osin hyvän perustan osuuskuntamuotoiselle yhteisöasumisen hallinnoinnille. Erillisen lainsäädännön sijasta Kiinteistöliitto pitää hyvänä ratkaisuna laajentaa asunto-osakeyhtiölain soveltamisalaa kattamaan soveltuvien osin myös asunto-osuuskunnat (ks. esim. AOYL 28 luvun 2-3§, asunto-osakeyhtiölain soveltaminen keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön).

Jukka Kero
Pääekonomisti

Harri Hiltunen
Toimitusjohtaja

Jenni Hupli
Päälakimies