

10.8.2020

Ympäristöministeriö

kirjaamo@ym.fi, jorma.pietilainen@ym.fi

Lausuntopyyntö

VN/16075/2020-YM-1

ASIA: HALLITUKSEN ESITYS LAIKSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN PERUSPARANNUSLAINOJEN VALTIONTAKAUKSESTA ANNETUN LAIN 9 §:N VÄLIAIKAISESTA MUUTTAMISESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry (**Kiinteistöliitto**) kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi lakiehdotuksesta.

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokratiloyhtiöitä. Alueellisten jäsenyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä noin 29 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä (mm. opiskelija-asuntoyhteisöjä).

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 17 500 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan pääosin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta yhteensä noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä sitä, että asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakausjärjestelmä kehitetään toimivaksi.

Vuonna 2015 käyttöönotetulla uudella takausjärjestelmällä korvattiin aiemmin käytössä ollut asunto-osakeyhtiöille myönnetty perusparannuksen korkotukilaina, joka samalla lakkautettiin. Näitä asunto-osakeyhtiötilojen perusparannuksen korkotukilainoja hyväksyttiin v. 2014 n. 123 miljoonaa euroa, ja niillä korjattiin yli 11 000 asuntoa.

Takausjärjestelmän tavoitteena on ollut helpottaa peruskorjausten lainarahoitusta antamalla peruskorjauslainoille valtion täytetakaus. Tämä tavoite on jäänyt täysin saavuttamatta. Vuosina 2014-2019 takauksen piiriin olisi voitu hyväksyä lainoja 500 miljoonaa euroa, ja hyväksyttiin nolla euroa.

Täytetakaoksella voitaisiin edistää asunto-osakeyhtiöiden korjausrahoituksen saatavuutta, mutta se edellyttää takausehtojen uudistamista.

Muiden kuin pienten asunto-osakeyhtiöiden korjausrahoitusmarkkinat ovat kasvukeskuksissa finanssi- ja eurokriisien jälkeen toimineet hyvin, ja luottolaitokset ovat kilpailleet asunto-osakeyhtiöiden korjauslainoista.

Viime vuosina kasvukeskuksien ulkopuolella sijaitsevien, ja kasvukeskuksissa osin myös pienten asunto-osakeyhtiöiden mahdollisuudet saada korjausrahoitusta ovat heikentyneet. Kehitykseen on vaikuttanut varsinkin ns. muuttotappioalueilla

10.8.2020

asunto-osakkeiden myyntihintojen lasku. Lisäksi mm. keskustelu kotitalouksien ylivelkaantumisesta yhtiölainojen välityksellä sekä vuokra-asuntosijoittajien omistusosuuksien kasvusta yksittäisissä asunto-osakeyhtiöissä on kiristänyt luottolaitoksien luottopolitiikkaa.

Koko takausjärjestelmän voimassaolon ajan sen ehdot ovat olleet sellaiset, ettei takauksia ole voitu hyödyntää. Takausehdot on asetettu siten, että takauksen on voinut saada alueilla, joilla sitä ei ole tarvittu, ja takausta ei ole voinut saada alueilla, joilla sille olisi tarvetta.

Nykyisessä korkotilanteessa rahoituksen hinta ei ole korjaushankkeiden rahoituksen ongelma vaan pienten sekä kasvukeskuksien ulkopuolella sijaitsevien yhtiöiden mahdollisuus saada ylipäättään rahoitusta.

Takausjärjestelmää tulee uudistaa korottamalla takauslainan osuutta hankkeen kokonaisrahoituksesta, alentamalla takausmaksua sekä keventämällä täytetakauksen hyväksymiselle asetettuja vakuusvaatimuksia. Pelkkä lakiesitysluonnoksessa oleva takausmaksun väliaikainen alentaminen 0,5 prosenttiin ei riitä tekemään valtiontakauksesta toimivaa työkalua siihen tehtävään, joka sillä perusteluiden mukaan pitäisi olla, vieläpä ”nopeasti vaikuttavana toimenpiteenä”.

Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota siihen, että takausmaksu on valtiontakausjärjestelmän ongelmista vain yksi eikä edes pahin, ja ehkä merkitykseltään vähäisempi kuin lainojen enimmäisosuuden suuruus ja takauslainaosuuden suuruus. Tämä argumentaatio on esitelty myös Kiinteistöliiton laatimassa valtiontakauksen muutostarpeita koskeneessa muistiossa 9.6.2020 (ks. liite).

Mikäli nyt toteutettaisiin vain esitetty takausmaksun väliaikainen leikkaus, voi käydä niin, ettei mikään muutu täytetakauksen menekissä. Tämä olisi muutoksen, ja itse asiassa koko instrumentin uskottavuuden kannalta huono asia.

Kiinteistöliitto seuraa asunto-osakeyhtiöiden korjausrakentamisen markkinaa erilaisella tiedonkeruulla ja kuulemisilla, joihin myös tässä lausunnossa esitetyt kehitysesitykset perustuvat. Takauslainajärjestelmästä saatu kuva on laajasti yhdenmukainen.

Mikäli takausjärjestelmään tehdään – esimerkiksi osana asuntopoliittista toimenpidekokonaisuutta - kaikki tarvittavat uudistukset, niistä tulee laajasti viestiä asunto-osakeyhtiöille ja luottolaitoksille. Tässä yhteydessä on kuitenkin ymmärrettävä se, ettei täytetakausta ole kuin yksi tärkeä osatekijä asunto-osakeyhtiöiden korjauksien mahdollistajana. Suunnitelmallisen kiinteistönpidon käytänteiden edistäminen ja pitkälle tulevaisuuteen suunnatun katseen merkitys tulee vain kasvamaan lähivuosina.

Valtiontakausjärjestelmä on tukimuoto, jonka perusparantaminen pitää tehdä huolella.

10.8.2020

Kunnioitavasti,

Suomen Kiinteistöliitto ryHarri Hiltunen
toimitusjohtajaJukka Kero
pääekonomistiLIITE Muistio Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen
valtioneuvoston 9.6.2020

10.8.2020

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston päätös – Alustavia muutosehdotuksia (Kopio muistiosta 9.6.2020)**Taustoitusta**

Asunto-osakeyhtiöiden korjausrahoituksen saatavuus erityisesti kasvukeskuksien ulkopuolella on vaikeutunut viime vuosina. Vuonna 2015 käyttöön otettu asunto-osakeyhtiöiden peruskorjausten täytetäkaus (941/2014) on tarkoitettu turvaamaan tarpeellisten korjausten rahoitusta. V. 2020 valtion talousarvioon on jo varattu 100 miljoonan euron takausvaltuus, kun on ollut vuosina 2015-2019. Takausvaltuuden ehdot on kuitenkin asetettu siten, että takauksen olisi voinut saada alueilla, joilla sitä ei ole tarvittu, ja takausta ei ole voinut saada alueilla, joilla sille olisi tarvetta.

Mutta nykyisessä markkinatilanteessa, jossa keskimääräinen lainamarginaali on rahoitusmarkkinoilla laskenut alle yhteen prosenttiyksikköön takausmaksun ollessa kaksi prosenttia, takaukselle ei ole ollut kysyntää myöskään niissä yhtiöissä, joissa rahoituslaitoksilta on saatu korjauslainoja.

Olosuhteet korjaamiselle ovat tulleet entistä haastavammiksi 2010-luvun jälkipuoliskolla. Isossa osassa kaupunkeja asuntojen markkinahinnat ovat pysyneet paikoillaan, mutta monilla alueilla hinnat ovat jopa laskeneet. Samaan aikaan peruskorjausten kustannukset ovat pikemminkin nousseet ja säästöjen kautta korjaushankkeisiin kohdistuu aiempaa enemmän vaatimuksia, esimerkiksi energiatehokkuutta koskien.

Jos markkina-arvo on alueella esimerkiksi 1000 euroa per neliö, maksimaalinen lainamäärä takauslainan nykyisillä säädoillä on tuolloin 500 euroa neliöltä. Lainatakaus voidaan tällöin antaa 350 eurolle. Se on varsin rajallinen määrä varoja, mikäli joudutaan esimerkiksi korjaamaan putkistot uusimalla, ja samaan aikaan tarvitaan monia muitakin putkistoremontteihin tyypillisesti kuuluvia oheisia korjaustoimenpiteitä (esimerkiksi kylpyhuoneet, ilmanvaihto, sähköjärjestelmät). Monessa yhtiössä on myös lähtötilanteessa vanhoja lainoja taseessaan.

Finanssikriisin jälkeen on vahvistunut malli, jossa korjaushankkeet rahoitetaan taloyhtiöissä käytännössä sataprosenttisella lainarahalla. Tähän ovat vaikuttaneet monet seikat, esimerkiksi rahapoliittiset olosuhteet ja asuntolainojen korkovähennysten leikkaaminen viime vuosina sekä myös asuntomarkkinoiden kehitys.

Ennakkovarautumisen avulla rahoituksesta joudutaan monesti hakemaan lisätukea. Tämän lisäksi varaventiilinä toimii usein se, että jotkut osakkaat ovat valmiita maksamaan etukäteen oman hankeosuutensa, jolloin taloyhtiön kokonaislainasumma laskee lainanantajan kannalta tavoitetasolle. Haasteena on usein kuitenkin se, ettei ennakkovarautumisen vaihtoehdot ole riittävän hyvin hallinnassa isännöinnissä ja taloyhtiöiden hallinnossa. Kun korjauksia on 2000 -luvulla yhä useammin rahoitettu puhtaasti pankkilainalla, ennakkovarautuminen on jäänyt sivuosaan.

10.8.2020

Myös pienet taloyhtiöt ovat haastava tapaus. Kaikkein pienimmät, viiteen huoneistoon asti tyyppillisesti (hieman pankista riippuen) taloyhtiön korjauksia rahoitetaan vain suoraa osakaskohtaisilla lainoilla. Myös kokoluokka 5 – 9 huoneistoa on haastava kokonaisuus useasta syystä: a) taloyhtiöitä on kokoluokassa peräti yli 30 000 kappaletta, noin kolmannes kaikista taloyhtiöistä, ja b) tämän kokoluokan yhtiöillä läheskään kaikilla ei ole ulkoa ostettua isännöintipalvelua.

Vuoden 2015 jälkeen yhä suurempi osuus suomalaisista kerrostalohuoneistoista on myyty alueilla, joiden keskineliöhinnat ovat korkeintaan 2000 euroa. Valumaa on tapahtunut 1500 euron alapuolisille alueille, ja monissa pienemmissä kaupungeissa neliöhintojen tasot ovat paikoitellen selvästi alle tuhat euroa.

Myös pankeilla yleinen käytäntö on se, että ne ottavat lainapäätöksen perustaksi noin 50 prosenttia käyvästä arvosta alueella, toisin sanoen esim. 1000 euron alueilla lainamäärä voisi olla maksimissaan 500 euroa ennen.

Tämä esimerkki voisi olla sellainen, jossa täytetakaushuoneisto voisi antaa lisää voimaa sille, että lainaneuvotteluissa nähtäisiin, että korjausten jälkeen lainanottajan yhtiön vakuusarvo on korkeampi kuin ennen remonttia. Tämä vaatii jonkin verran uskoa siihen, että markkinoiden ns. läpinäkyvyys paranisi nykyisestäään (ts. toteutettavat korjaukset menevät isolta osaltaan yhtiön arvoon markkinoilla).

Takaus-instrumentin voisi korjata seuraavilla toimenpiteillä:

- Takauslainan ja sitä paremmalla etuoikeudella olevan lainan tai lainojen yhteismäärän osuutta pitää nostaa 70 prosenttiin (nykyisin enintään 50 % kohteen käyvästä arvosta)
- Takauslainaosuuden nostaminen 80 prosenttiin (nykyisin 70 %)
- Takausmaksun koon pienentäminen 0,5 prosenttiin (nykyisin 2 %).

Takausmaksu voisi olla siten sama kuin Aran vuokra-asuntojen rakentamiseen tarkoitetuissa takauslainoissa.

Tässä vertailu nykyisen ja ehdotettujen ”parametri”-muutosten jälkeen tuhannen euron markkina-arvon tapauksessa:

Perusparannusten valtiontakaushuoneisto-tuote			
Ehdotus uusiksi parametreiksi			
	Nykyinen tilanne	Ehdotus*	
Käypä arvo	1000	1000	
Lainan maksimi (nyk. 50 %)	500	700	(* 70%)
Takausosuus (nyk. 70 %)	350	560	(* 80 %)
Pankkien ”oma osuus”	150	140	
Takauspalkkio	2 %	0,5 %	

10.8.2020

Yllä mainituilla toimenpiteillä saavutettaisiin seuraavat hyödyt nykyiseen verrattuna:

- Korjauslainaa hakevan taloyhtiön kannalta maksimaalinen lainamäärä kasvaisi. Tuhannen euron neliöhinnan tapauksessa enimmäislainamäärä kasvaa kaksi sataa euroa per neliö. Lisäksi takauspalkkion laskeminen keventäisi lainan rahoituskustannuksia, mikä laskisi hankkeiden rahoituskustannuksia.
- Pankkien kannalta muutokset vähentäisivät lainanannon riskiä, ja lisäisi lainatarjontaa.
- Valtion kannalta syntyisi takaussopimuksia, ja takauspalkkiot tuottaisivat tuloa, joilla sitten mahdollisia luottotappioitakin katetaan. Korjaustoiminnan aktivointi parantaisi asuntokannan laatua ja asumisolosuhteita sekä elinvoimaa erityisesti sellaisilla alueilla, joissa neliöhinnat ovat keskimääräistä matalampia.

On muistettava myös kaikkien osapuolten kannalta se, että suoritettujen perusparannusten jälkeen taloyhtiön vakuusarvo nousee verrattuna alueen muuhun kantaan.

Yllä olevatkaan muutokset eivät kaikissa tapauksissa riitä takaamaan korjaushankkeiden rahoittamista sellaisenaan. Mikäli korjauksia joudutaan tekemään kerralla paljon, varsin usein hankkeita joudutaan säätämään esimerkiksi seuraavilla toimenpiteillä: hankkeiden kokoa pienennetään, osa osakkaista maksaa hankeosuuksilla oman huoneistonsa rahoitustarpeen, ennakkosäästämällä. Myös suunnitelmallisella kiinteistönpidolla ja osaavalla kilpailutuksella voidaan parantaa hankkeiden läpiviennin onnistumista.

Muita kommentteja:

- Perusparantamisen määritelmä (3 §):
Viime vuosina jako perusparannusten, peruskorjausten ja ns. vuosikorjausten välillä on muuttunut entistään enemmän "limittäiseksi". Myös korjausrakentamisen tilastoissa tätä jakoa ei käytännössä enää tuoda esille. Kirjanpitosäädösten kannalta on niin, että ainoastaan perusparannukset on aktivoitava taloyhtiön taseeseen, mutta muuten isojaakin korjauksia voidaan hyvin joustavasti käsitellä kirjanpidossa. Viime vuosina on yleistynyt tapa, että korjaushankkeita käsitellään yhä enemmän tilinpäätöksessä kuluna. Tämä on näkynyt paikoitellen kerrostaloyhtiöiden korjauskustannuksen suurena määränä, mikä ei kuitenkaan ole tarkoittanut sitä, että välttämättä korjausten kokonaismäärä olisi kasvanut.

Mahdollisen uudelleenmuotoilun yhteydessä on hyvä pohtia takauslainan kohteen määrittelyä, terminologiselta kannalta erityisesti. Välttämättä kuitenkaan terminologialla ei tässä yhteydessä ole vaikutusta takaustuotteen kannalta, mutta asia on syytä arvioida.

- Asuinalovaraus kaipaa myös uudistamista. Kiinteistöliitto teki asiasta aloitteen valtiovarainministeriölle elokuussa 2017 (ks. ohessa). Asuinalovaruksen ajantasaistus tukisi osaltaan suunnitelmallisen kiinteistönpidon noudattamista ja ennakkovarautumista korjauksiin.

10.8.2020

Lopuksi

Takausinstrumenttia tulee suunnata taloyhtiöille, joiden markkina-arvot yltyvät ainakin 1500 euroon neliöltä, ei pelkästään alle tuhannen euron markkinasegmenttiin. Tämä olisi kaikkien osapuolten kannalta järkevää.

Kyse on erityisesti osakehuoneistojen hinnoilla mitattuna kaikkein kalliimpien kaupunkien ulkopuolisten kaupunkien korjaus- ja asuinolosuhteiden parantamisesta. Kappalemäärillä mitattuna tällaisia kaupunkeja ja kuntia on suuri osa suomalaisista kunnista. Monet näistä sijaitsevat isompien kaupunkien työssäkäyntialueilla, hyvien tai kohtalaisten liikenneyhteyksien varrella.