



Eduskunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

HE 30/2015 vp Luku 35.20 Yhdyskunnat, Rakentaminen ja Asuminen

Lausuntopyyntö HE 30/2015 vp Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2016

YHDYSKUNTIA, RAKENTAMISTA JA ASUMISTA KOSKEVA TALOUSARVIO KOHDILLAAN - YKSITYISKOHTIEN KANSSA ON OLTAVA TARKKANA

- Finanssiala seuraa asuntoasioita monesta näkökulmasta.
- Asumisen alalla on isoja digitalisoinnin mahdollisuuksia kunhan nykyiset esteet raivataan.
- Alueiden tasapainoa voidaan tukea laskemalla asuinkiinteistöjen varainsiirtovero.
- Erityisesti asumisen ja rakentamisen alalla on oltava tarkkana byrokratian kanssa.
- Asuntotuotantoa voidaan lisätä tehokkailla maankäytön kannustimilla.
- Tarve ikääntyvän väestön asumisen tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen kasvaa.
- Budjettikauden aikana Suomessa otetaan käyttöön lainakatto.

Finanssialan Keskusliitto (FK) kiittää mahdollisuudesta lausua valtion vuoden 2016 talousarvion yhdyskuntia, rakentamista ja asumista koskevasta osiosta. Lausumme kunnioittavasti seuraavaa.

1 Finanssiala seuraa asuntoasioita monesta näkökulmasta

FK edustaa Suomessa toimivia pankkeja, vakuutusyhtiöitä, työeläkeyhtiöitä, rahoitusyhtiöitä, arvopaperinvälittäjiä, sijoitusrahastoyhtiöitä sekä finanssialan työnantajia. FK katsoo asuntoasioita mm. yleisen markkinavakauden, kansallisvarallisuuden, asunto- ja taloyhtiöluototuksen, sijoitusten sekä kiinteistöjen, huoneistojen ja taloyhtiöiden vakuuttamisen näkökulmasta.

2 Asumisen alalla on isoja digitalisoinnin mahdollisuuksia kunhan nykyiset esteet raivataan

Suomeen suunnitellaan ainutlaatuista niin julkisen kuin yksityisenkin sektorin toimintaa helpottavaa sähköistä asunto-osakerekisteriä. Tähän rekisteriin kerättäisiin paitsi sähköiset asunto-osakkeiden omistajamerkinnot, myös eri puolilla ja eri rekistereissä oleva asunto-osakkeita ja asunto-osakeyhtiöitä koskeva tieto. Tavoitteena on päästä yhden luukun malliin, joka vähentää manuaalista paperityötä niin rakentamisvaiheessa, yhtiön hallinnassa kuin asuntokaupassakin. Rekisterin säästöiksi on arvioitu 20 miljoonaa euroa vuodessa. Nämä saataisiin pelkästään nykyisen paperinpyörittelyn poistumisesta. Oikeanlaisen sähköisen asunto-osakerekisterin tulee olla viranomaisten vahvassa otteessa. Perustamisen yhteydessä on välttämätöntä tehdä tarvittavat lainsäädäntömuutokset sekä sähköistää tiettyjä viranomaisten prosesseja. Niinpä sen perustamiseen tarvitaan valtiolta noin 5 miljoonan euron panostus. Rahoitusta on haettu tässä vaiheessa Ympäristöministeriön toimesta hallituksen kärkihankkeesta ”digitalisoidaan julkiset palvelut”.

Kunhan Suomeen saataisiin tuo ainutlaatuinen, itsensä takaisin maksava yhden luukun sähköinen asunto-osakerekisteri, voitaisiin sen ideaa ja toiminnallisuuksia laajentaa myös muuhun asumiseen ja rakentamiseen, esimerkiksi asumisen tukijärjestelmiin.



Erilaisia tuotantotukia ja niihin liittyviä kriteerejä (mm. asukasvalinnalle) sekä raportointia saatettaisiin kyetä hallinnoimaan nykyistä paremmin sähköisellä yhden luukun mallilla. Toimintatapojen tehostaminen ja yksityisen ja julkisen sektorin kattava digitaalinen yhteistyö poistaisi huomattavia osia erityisesti tuettuun vuokra-asuntotuotantoon liittyvästä hallinnollisesta taakasta.

3 Alueiden tasapainoa voidaan tukea laskemalla asuinkiinteistöjen varainsiirtoveroa

FK suosittelee alentamaan asuinkiinteistöjen kaupasta perittävää varainsiirtoveroa samalle tasolle kuin osakehuoneistojen kaupasta perittävä varainsiirtovero. Tätä ehdotettiin muiden muassa Ympäristöministeriön keväällä 2015 laatimassa raportissa¹.

Asuinkiinteistöjen varainsiirtoveron lasku helpottaa asuntokauppaa ja sitä kautta tukee kansalaisten mahdollisuuksia liikkua joustavasti työn perässä omien asumistarpeiden mukaisesti. Asuntokaupan haasteet liittyvät erityisesti taantuviin asuinalueisiin. Ihmiset saattavat joutua muuttamaan työn perässä kasvukeskuksiin, ja tällöin taantuvan alueen kiinteistö tulisi saada myytyä uuden asunnon hankkimiseksi tai vuokraamiseksi. Varainsiirtoveron lasku voisi toteutuessaan lisätä asuinkiinteistöjen menekkiä tällaisilla alueilla. Tämä ehdotus on lisäksi tärkeä kädenojennus juuri pääkaupunkiseudun ulkopuolella asuville, kun luonnollisista syistä monien tukitoimien hyödyt kohdistuvat rajatusti vain pääkaupunkiseudulle tai muihin kasvukeskuksiin.

4 Erityisesti asumisen ja rakentamisen alalla on oltava tarkkana byrokratian kanssa

Asumisen ja rakentamisen alaan liittyy tunnetusti erittäin paljon byrokratiaa. Erilaiset hakemukset monille eri tahoille ovat arkipäivää. Näiden määrää ja käsittelyä voidaan tehostaa sähköisellä asioinnilla esimerkiksi edellä kuvatun sähköisen asunto-osakerekisterin myötä. Samaan aikaan eduskunnan tulee jatkuvasti puuttua tarpeetonta byrokratiaa aiheuttaviin ehdotuksiin välittömästi kyseenalaistamalla niiden tarpeellisuus.

Viimeisin konkreettinen esimerkki liittyy asuntosäästöpalkkiojärjestelmän (ASP-järjestelmän) kehittämiseen. Hallitus päätti laskea ASP-säästämisen aloittamisen alaikäraja 15-vuoteen. Ympäristöministeriö valmisteli aiheesta nopeasti luonnoksen hallituksen esitykseksi. Tuohon ehdotukseen oli lisätty niin nuorelle kuin pankille byrokratiaa aiheuttava raja, jonka mukaan alle 18-vuotias saisi säästää ASP-tilille ainoastaan omalla työllä hankkimiaan varoja. Vastaavaa rajausta ei ole muilla ASP-säästäjillä. FK vastustaa tuota rajausta. Se asettaa nuoret epätasa-arvoiseen asemaan, sitä on käytännössä mahdoton valvoa eikä se ole linjassa holhustoimilain kanssa.

5 Asuntotuotantoa voidaan lisätä tehokkailla maankäytön kannustimilla

Kohtuuhintainen vuokra-asuminen ja ylipäättään vuokra-asuntojen saatavuus on tunnettu pääkaupunkiseutua ja sen kehittymistä hidastava haaste. Pidämme perusteltuna, että vuokratuotannon tuet kohdistetaan jatkossakin pääkaupunkiseudulle. Monilla rakennuttajilla FK:n jäsenyhtiöt mukaan lukien on kiinnostusta ja mahdollisuuksia lisätä vuokra-asuntotuotantoa kovan kysynnän alueilla. Keskeisin haaste rakennuttamisen kääntämiselle kasvuun liittyy kuitenkin tonttipulaan.

¹ Ympäristöministeriön raportteja 4 |2015 Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus
https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/153468/YMra_4_2015.pdf?sequence=1



FK näkee, että vuokratasoa voidaan nykytilanteessa kohtuullistaa parhaiten vain lisäämällä asuntotuotantoa korkean kysynnän kasvukeskuksissa. Talousarviossa todetaankin, että ”kysyntään nähden riittävä asuntotarjonta on avainasemassa kasvavien kasvukeskusten asumisen kohtuuhintaisuuden toteutumisessa ja seudun kilpailukyvyn parantumisessa”. FK toivoo, että vaalikauden aikana etsitään ratkaisuja ja erilaisia ideoita sille, miten tonttipulan ratkaisemista ja tonttien tehokasta käyttöä voidaan edistää esimerkiksi verotuksellisin porkkanoin tai sanktioin.

Talousarviossa on tunnistettu kaavoituksen ja kilpailukyvyn välinen yhteys. Pidämme tärkeänä sitä, että talousarviossa tunnistetaan kaupunkiseutujen ja maaseudun suunnittelutarpeiden eriytyminen. Asia on noussut yhä enemmän esiin päivittäisissä keskusteluissa niin jäsenkuntamme kuin eri viranomaisten keskuudessa. Kannatamme lisäksi talousarviossa mainittua täydennysrakentamisen mahdollisuuksien aktiivista selvittämistä.

6 Tarve ikääntyvän väestön asumisen tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen kasvaa

FK pitää tärkeänä sitä, että talousarviossa tunnistetaan ikääntyvän väestön asuinolojen edistäminen ja niiden merkitys hyvinvoinnin kannalta. Ikääntyvän väestön asuinoloja edistetään parhaiten turvaamalla tarkoituksenmukainen asuminen. Tätä tukevat dynaamiset asuntomarkkinat, joilla asunnon vaihto sujuu jouhevasti omistusmuodosta riippumatta. Erityisryhmien asuminen linkittyy siten vahvasti kilpailukykyä tukevien asumisolojen kokonaisuuteen. Tarkoituksenmukaista asumista voidaan tukea myös asunnon muokkaamisella paremmin asukkaan tarpeita vastaavaksi sekä mahdollistamalla hyvinvointipalveluiden omaehtoista hankintaa.

FK katsoo, että palvelut voidaan turvata parhaiten kokonaisvaltaisella yhteistyöllä, missä elinkeinoelämä sekä sosiaali- ja terveyspalveluiden tuottajat ovat mukana turvaamassa alueiden elinvoimaisuutta.

Hallituksen esityksessä on nostettu esiin tärkeänä asiana asumisneuvonnan kehittäminen. FK pitää tärkeänä, että osana asumisneuvontaa katsotaan asiakkaan kokonaisuutta ja asumisneuvonta linkitetään palveluneuvontaan. Osana palvelu- ja asumisneuvontaa olisi hyvä kyetä neuvomaan myös erilaisista rahoitusjärjestelyistä yksilöllisten ratkaisujen turvaamiseksi.

7 Budjettikauden aikana Suomessa otetaan käyttöön lainakatto

FK haluaa nostaa lopuksi esiin tärkeän budjettikauden aikana tapahtuvan asuntoluottoihin liittyvän muutoksen. Heinäkuun alusta alkaen pankki saa myöntää asunnon hankintaan lainaa enintään 90 prosenttia lainavakuuksien arvosta. Asunnon ostajalla on oltava vähintään 10 prosentin omarahoitusosuus tai vastaava määrä muita vakuuksia. Ensiasunnon ostajien lainakatto on 95 prosenttia. Lainakaton käytännön vaikutukset alkavat näkyä budjettikauden aikana. Niitä on tärkeää seurata erityisesti ensiasunnon ostajien osalta, joilla ei ole edellisen asunnon myynnistä saatavia varoja. Tästä syystä esimerkiksi ASP-järjestelmän kehittäminen on ollut erittäin tarpeellista juuri nyt.



FK pitää budjettiehdotusta kokonaisuutena arvioiden toimivana ja tasapainoisena. Useimmat asumiseen ja rakentamiseen tällä hetkellä liittyvät pullonkaulat voidaan ratkaista budjetin ulkopuolella välttämällä turhaa byrokratiaa ja hakemalla aktiivisesti yhteistyöhön perustuvia ratkaisuja esimerkiksi digitalisointiin ja vuokra-asuntotuotantoon. Hyvä esimerkki tällaisesta ajattelusta on talousarvion kirjaus kiinteistönpidon ja korjausrakentamisen hyvien käytäntöjen vahvistamisesta portaaliratkaisuun ja korjausneuvontaverkoston avulla.

FINANSSIALAN KESKUSLIITTO

Elina Kirvelä