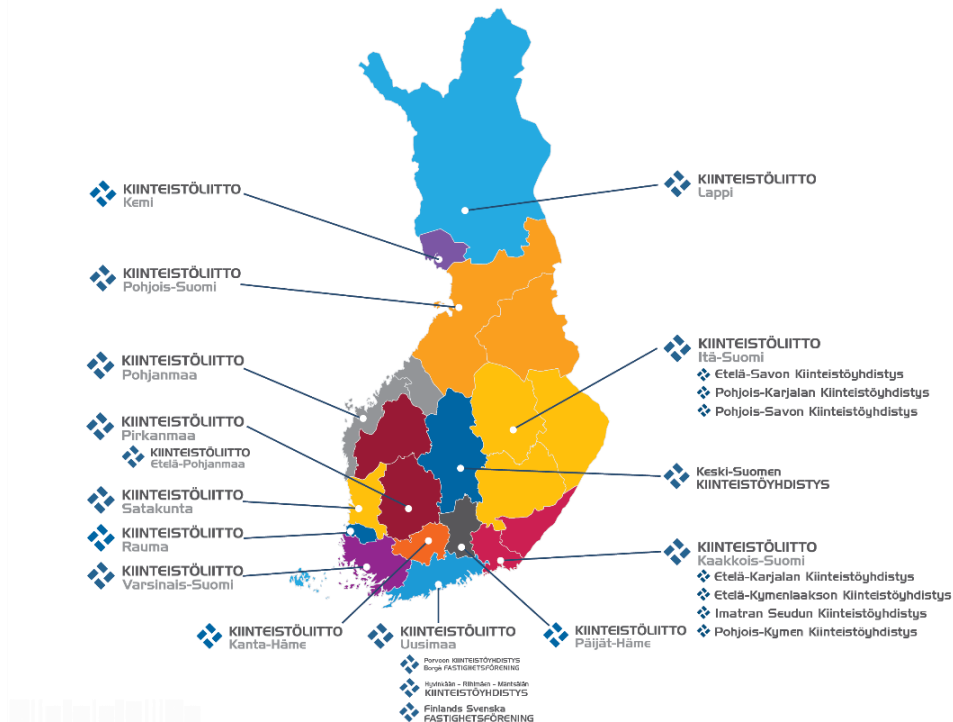


KUNTAVAALITAVOITTEET 2021 – 2024

Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi on 1906 perustettu kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Jäsenkuntamme muodostuu pääasiassa asunto-osakeyhtiöistä, mutta jäsenistöömme kuuluu myös vuokrataloyhtiöitä, kiinteistöosakeyhtiöitä ja huoltoyhtiöitä. Jäsenenämme on noin 1 360 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä. Tavoitteenamme on, että asunnot, kiinteistöt ja rakennettu ympäristö palvelevat niiden omistajien muuttuvia tarpeita. Haluamme, että kunnissa arvostetaan kiinteistöomistamista.



Asumiskustannukset

Suomalaisissa kaupungeissa kiinteistöverot sekä lämmitys-, vesi-, sähkö- ja jätehuollon kustannukset ovat keskimäärin hieman runsaat puolet keskimääräisen kerrostaloyhtiön hoitokuluista. Hoitokulujen nousuvauhti oli päättyneellä vuosikymmenellä nopeaa.

Kiinteistöliiton Indeksitalo-selvityksessä kuntakohtaiset kiinteistökustannukset ovat vuonna 2020 nousseet Oulussa, Kempeleessä, Raahessa, Ylivieskassa ja Kajaanissa keskimäärin 1,5 prosenttia. Suurimpien kaupunkien osalta 90 -neliöisessä huoneistossa asuva maksaa kuntakohtaisia kustannuksia Helsingissä noin 3 270 euroa vuodessa ja Oulussa miltei 2 650 euroa. Kajaanissa vastaava summa on lähes 3 090 euroa ja Ylivieskassa reilut noin 3 000 euroa ja Raahessa melkein 2 590 euroa. Kempeleessä kuntakohtaiset kustannukset olivat 2 300 euroa.

Kuntien päätöksillä on paljon merkitystä taloyhtiöiden hoitokuluihin. Tilastot osoittavat, että asumismenojen suhde kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin on kohoamassa kohti 30 %

rajapyykkiä. Kuntien tulee tehdä kaikki mahdollinen hintojen ja kustannusten hillinnässä ja kuntatalous on sopeutettava koronakriisin myötä kutistuvaan rahoituspohjaan. Korona iski myös asumiseen, niin omistusasunnoissa kuin vuokratodeissa asuviin. Osan tästä iskusta puskuroi kansalaisille sosiaaliturva, mukaan lukien asumistukijärjestelmä.

Malttia kiinteistöverotukseen. Kunta määrää oman kiinteistöveroprosenttinsa valtion asettamien ylä- ja alarajojen puitteissa. Kiinteistöverotus on uudistumassa niin, että verotusarvot vastaisivat paremmin alueen hintatasoa ja rakentamiskustannuksia. Kuntien kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajaa on tarkoitus alentaa, koska uudistuksen myötä vaarana on kiinteistöverojen nouseminen. Uudistuksen on tarkoitus tulla voimaan vuonna 2023.

Talouden kiristyessä verotukseen kohdistuu aina vain enemmän korotuspaineita. **Kasvava kiinteistöverorasitus nostaa kiinteistöjen hoitokuluja ja vuokria. Toivomme kuntien olevan pidättyväisiä kiinteistöveron suhteen myös sen vuoksi, että kiinteistövero ei katso verovelvollisen maksukykyä.**

Ikääntyvien asumisen ennakointi

Väestön ikärakenteen muutos jatkuu voimakkaana tulevina vuosikymmeninä. Siksi myös ikääntyneiden asumisen ennakointia ja muuttuviin tarpeisiin varautumista tulee vahvistaa kunnissa.

Ikääntyneiden asumiseen ei kuitenkaan ole kiinnitetty riittävästi huomiota. Kuntien strateginen ote ikääntyneiden asumisen kehittämiseen on vielä ohut. Vain neljännes kunnista on tehnyt ikäasumisen ennakointisuunnitelman. Selvityksen johtopäätöksenä kuntia suositellaan vahvistamaan ikääntyneiden asumisen kehittämistä osana päätöksentekoaan ja sisällyttämään asuinoloja parantavia ratkaisuja suunnitelmiinsa.

Kuntien tulee vahvistaa ikääntyneiden asumisen kehittämistä, monipuolista asumista ja koko asuinympäristön käsittävää kehittämistä osana strategista päätöksentekoa ja toimeenpanoa sekä sisällyttää asuminen nykyistä vahvemmin suunnitelmiinsa.

Lisä- ja täydennysrakentamisen kannattavalle toteuttamiselle luotava edellytykset

Olemassa olevat asunto-osakeyhtiöt ovat usein merkittävässä maanomistajan asemassa. Lisä- ja täydennysrakentaminen on tehokas tapa lisätä asuntotuotantoa olemassa olevan infran keskelle. Hankkeet ovat usein haastavia ja niihin suhtaudutaan epäillen. Jotta hankkeet käynnistyvät ja toteutuvat, tulee kiinteistönomistajan saada siitä myös kohtuullinen hyöty. **Taloyhtiön täydennysrakentamishankkeesta saatavilla tuloilla asunto-osakkeenomistajat saavat maksettua yhtiön tarpeellisia remontteja ja parhaimmillaan kunta saa uusia veronmaksajia. Kunnan tulee tukea lisä- ja täydennysrakentamista tarjoamalla esimerkiksi suunnittelutukea, alentamalla tai poistamalla kokonaan maankäyttömaksut ja kehittämiskorvaukset sekä myös kohtuullistamalla autopaikkavaateita.**