Anu Kärkkäinen

4.10.2021

Eduskunnan ympäristövaliokunta
YmV@eduskunta.fi

Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2022 (HE 146/2021). Teema: PL 35 Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

Kiitämme mahdollisuudesta antaa lausunto otsikkoasiassa.

Rakennusteollisuus RT ry

Rakennusteollisuus RT ry on suomalaisen rakennusteollisuuden edunvalvontajärjestö. RT itse toimii keskusliittona, ja siihen kuuluu kuusi toimialaa. Kuuden toimialan yhteensä yli 3 000 jäsenyrityksen palveluksessa on lähes 60 000 henkilöä. Jäsenyritysten yhteenlaskettu liikevaihto on noin 20 miljardia euroa.

Lausunto

Rakennusteollisuus RT julkaisee ensi viikolla rakentamisen suhdanne-ennusteen. Rakentaminen kannattelee ja kasvattaa tänä vuonna Suomen taloutta. Asuntorakentamisen yleiskuva pysyy ennallaan ja kerrostalorakentaminen hidastuu maltilla ensi vuonna. Koronakriisistä huolimatta aloitetut asuntohankkeet saatiin Suomessa jatkettua. Korjausrakentaminen on lähtenyt pieneen kasvuun ja kasvanee ensi vuonna.

Asuntotuotanto

Suomeen tarvitaan tämän hallituskauden aikana noin 150 000 uutta asuntoa ja vuosittain tulisi rakentaa keskimäärin 35 000 asuntoa. Viime vuosina on rakennettu merkittävä määrä asuntoja, joilla on paikattu aiempina vuosina syntynyttä asuntotuotantovajetta. Asuntotuotannon tarvetta on lisännyt kotitalouksien koon pienentyminen.

Asuntotuotanto jakautuu Suomessa vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon ja valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA). Suomessa arvioidaan aloitetun tänä vuonna noin 42.000 asuntoa, josta ARA-asuntoja noin 9 000 ja

Rakennusteollisuus RT ry Y-tunnus 0215303-5 puh. 09 12991 faksi 09 628 264
etunimi.sukunimi@rakennusteollisuus.fi www.rakennusteollisuus.fi PL 381 (Eteläranta 10) 00131 Helsinki

vapaarahoitteisia asuntoja 33.000. Vapaarahoitteisista asunnoista yli puolet on omistusasuntoja, jotka myydään suoraan kuluttajille. Vapaarahoitteisista asunnoista noin 8.000 on omakotitaloja. Vuonna 2022 arvioidaan rakennettavan noin 40.000 asuntoa. Myymättömiä uusia asuntoja on hyvin vähän.

VTT:n selvitys Suomen asuntotuotantotarpeesta vuosille 2020-2040 julkistettiin kesäkuussa 2020. Suurten kaupunkien asuntotarve kasvaa edelleen vuotuisen asuntojen lisärakentamistarpeen olevan 30 000–35 000 asuntoa vuosittain. Tästä tarpeesta yksin Helsingin seutukunnan osuus olisi melkein puolet. Uusien asuntojen tarve keskittyy neljälle suurimmille kaupunkiseuduille.

Tonttituotannon riittävyys ja rahoituksen saatavuus asuntotuotannon edellytyksenä.

Asuntotuotantotavoitteen toteutumisen kannalta ratkaisevaa on riittävä tonttitarjonta ja rakennusliikkeen rahoituksen saatavuus. Edellä mainitut asiat käyvät ilmi jäsenkyselyissämme suurimpina esteinä asuntotuotannolle. Uutena hidastavana tekijänä on ilmennyt kustannuskehitys.

Tonttipula koskettaa sekä ARA-rakennuttajia että vapaarahoitteista tuotantoa toteuttavia tahoja erityisesti pääkaupunkiseudulla. Pääkaupunkiseudulla korostuu entistään täydennysrakentamisen tarve koska uusien alueiden avaaminen asuntorakentamiselle on haasteellista.

Koronakriisin aikana on jäsenyrityksistämme viestitty enenevässä määrin haaste saada pankeilta RS-rahoitusta/taloyhtiölainaa, joka on edellytys tuotannon ja kohteen käynnistämiselle. Markkinoille on tullut taloyhtiölainojen avulla uusia pieniä ja keskisuuria rakennusliikkeitä, mikä on lisännyt rakennusalan kilpailua. Kuluttajien kannalta taloyhtiölainat ja lyhennysvapaat ovat mahdollistaneet omistusasuntoon pääsemisen pienemmällä omarahoitusosuudella. Taloyhtiölainat RS-lainoina tukevat osaltaan toimivaa suomalaista asunto-osakeyhtiöjärjestelmää ja kytkeytyvät myös kuluttajia suojaavaan asuntokauppalakiin.

Valtiovaranministeriö on antamassa esityksen taloyhtiölainojen sääntelemiseksi. On hyvä, että kotitalouksien velkaantumiseen kiinnitetään huomiota mutta ongelmia ovat viime vuosina kuitenkin aiheuttaneet erityisesti pikavipit eivätkä asuntoluotot tai taloyhtiölainat, joissa on vakuutena reaaliomaisuutta.

Rakennusteollisuus RT on huolissaan valtiovarainministeriössä suunnitteilla olevan taloyhtiölainoja koskevan sääntelyn vaikutuksista asuntotuotantoon. Riskiä kasvattaa VM:n laatima selvitys poistaa asuntoon sijoittavilta yksityishenkilöiltä pääomavastikkeiden verovähennysoikeus vuokratuloista.

VM:n kaavailemat säänteIyt voisivat aiheuttaa merkittävän markkinahäiriön sekä vähentää asuntojen tuotantoa ja tarjontaa, jolla olisi vaikutuksia asuntojen hintoihin ja vuokriin. Tämä vaikuttaisi sekä työvoiman liikkuvuuteen että rakennusalan työllisyyteen.

Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteet kaavoituksen ja rakentamisen sujuvoittamisesta epävarmaa

Uudistuva kaavoitus- ja rakentamislaki (MRL) on tällä hetkellä lausunnolla ympäristöministeriön omana esityksenä. Esitys on saanut runsaasti kritiikkiä eri tahoilta. Mielestämme esitys ei vastaa alkuperäisiin tavoitteisiin.

Kaavoituksen ja luvituksen toimivuudella on suuri merkitys koko taloudelle ja työllisyydelle. Valitettavasti tätä näkökulmaa ei ole riittävästi huomioitu valmistelussa, sen sijaan sääntely on lisääntymässä ja monimutkaistumassa. Sinänsä kannatettava vähähiilisyyden sääntely ei ole riittävän valmis lakiin sisällytettäväksi.

Lakiesitykseen ollaan lisäämässä rakentamisen toteutusvastuu pääurakoitsijalle. Sen lisäksi esitykseen sisältyy viiden vuoden vastuuaika, josta ei voi poiketa sopimuksella. Mielestämme lakiin voidaan kirjata pääurakoitsijan toteutusvastuu ja velvollisuus vastata käyttämistään aliurakoitsijoista. Sen sijaan pakottavaa viiden vuoden vastuuaikaa ei tule määrittää laissa, vaan se tulisi jättää sovittavaksi hankkeeseen ryhtyvän tilaajan ja urakoitsijan välillä. Emme näe perusteltuna suojata ammattimaisia tilaajia pakottavalla lainsäädännöllä. Tilaaja voi jo nykyisin halutessaan tarjouspyynnössään edellyttää viiden vuoden vastuuaikaa. Kuluttajaa suojaa jo nykyisin asuntokauppalaki ja kuluttajansuojalaki. Kiinteän viiden vuoden vastuuajan vaikutuksista rakennusalan markkinoihin ei ole tehty riittäviä vaikutusarviointeja.

RT:n näkemyksiä esitykseen:

- Viiden vuoden vastuuajasta voidaan sopia toisin.
- Laissa edistetään hankelähtöisyyttä ja kumppanuuskaavoitusta.

- Annetaan viranomaiskäsittelyille palvelulupaus.
- Maankäyttömaksujen ja kehittämiskorvausten enimmäismäärän säilytetään nykyisessä 60 prosentissa täydennysrakentamisen edistämiseksi.
- ELY-keskusten valitusoikeutta ei tule laajentaa nykyisestä (supistettiin PM Juha Sipilän hallituskaudella 2017)
- Pakollinen kaupunkiseutusuunnitelma tulee poistaa esityksestä koska se laaditaan kuten kaava ja veisi kuntien jo ennestään riittämättömiä kaavoitusresursseja.

Sääntely asuntorakentamisessa on lisääntynyt – ARA-tuotanto edellyttää usein vapaarahoitteisen tuotannon toteutumista

Yksityiskohtaisen kaavoituksen lisäksi asuntotuotantoa säädellään merkittävästi kuntien maakäyttösopimuksissa ja tontinluovutussopimuksissa. Viime aikoina on ilmennyt, että lupaprosessin yhteydessä joidenkin kuntien viranomaiset esittävät vaatimuksia rakennuksen yksityiskohtaiseen suunnitteluun, perustellen sitä kaupunkikuvallisilla syillä. Lisäksi kunnissa on esitetty vaatimuksia vapaarahoitteisen tuotannon toteuttamiseksi nimenomaan perinteisinä omistusasuntoina eikä esimerkiksi vapaarahoitteisina vuokraasuntoina. Edellä mainittu on johtanut siihen, että jotkut jäsenyhtiömme ovat joutuneet luopumaan hankkeista.

On huomattava, että mikäli omistusasuntokohteet (RS-hankkeet) eivät käynnisty myös ARA-tuotanto saattaa jäädä toteutumatta sergeraation estämisen tai muun syyn vuoksi. Esimerkiksi korttelikohtaisesti rakennettavat uudiskohteet toteutetaan tavanomaisesti yhteisellä pysäköintijärjestelyllä (maanalaisena pysäköintinä tai erillisinä pysäköintilaitoksina). Jos omistusasuntohanke ei toteudu rahoituksen puuttuessa, ei myöskään ARA-kohdetta ei voida käynnistää koska pysäköintijärjestely edellyttää kaikkien alueelle rakennettavaksi suunniteltujen kohteiden osallistumista.

ARA-tuotanto täydentää vapaarahoitteista tuotantoa

ARA-tuotannon määrä on ollut vuosittain noin 9 000 asuntoa. ARA-tuotannon rooli on täydentää markkinaehtoisesti tuotetun asuntotuotannon määrää, jotta saavutetaan riittävä määrä asuntoja kysyntään nähden. ARA-tuotannossa rakennuttajina toimivat lähinnä vain kuntien omistavat yhtiöt ja muutamat muut rakennuttajat kuten esimerkiksi Asuntosäätiö.

ARA:n rooli on tärkeä koska sillä pystytään rakentamaan kohtuuhintaisia asuntoja. Lisäksi ARA-tuen avulla rakennetaan asuntoja, jotka kohdennetaan erityisryhmille kuten opiskelijoille. Jäsenyrityksemme toimivat ARA-hankkeissa urakoitsijoina ja ARA-tuotanto on näin ollen jäsenillemme myös tärkeää.

Hallitusohjelmaan kirjattu 8-vuoden asuntopoliittinen ohjelma on viivästynyt

Hallitusohjelmaan kirjattu 8-vuotinen asuntopoliittinen ohjelma ei ole valitettavasti valmistunut. Meillä on suuri huoli, että ohjelmassa ei riittävästi huomioida vapaarahoitteista asuntotuotantoa. ARA-tuotanto on tärkeää mutta käsittää alle 1/3 kokonaistuotannosta.

Budjetti 2022

- Pidämme hyvänä, että korkotukivaltuutta on lisätty 150 miljoonalla eurolla 1.950 mrd euroon.
- Kannatamme esitettyjä käynnistysavustuksia – käynnistysavustukset ovat toimijoiden kannalta todellinen taloudellinen tuki. Käynnistysavustuksia tulee kohdentaa myös erityisryhmille.
- Taloyhtiöiden energiatuet tulisi laajentaa kattamaan muutkin energiatehokkuutta edistävät keinot kuin lämmitystapa-muutokset.
- Kannatamme kiinteistö- ja rakentamisalan digitalisaatiokehityksen rahoitusta.

Rakennusteollisuus RT ry

Anu Kärkkäinen
elinkeinoasiat, johtaja
anu.karkkainen@rakennusteollisuus.fi