Anu Kärkkäinen

18.3.2022

Valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaosto
kaisa.iso-sipila@eduskunta.fi

Asia: VNS 12/2021 vp Valtioneuvoston selonteko Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosiksi 2021–2028

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

Asuntotuotanto

Asuntojen hintataso on kehittynyt Suomessa maltillisesti, eikä suhdanne ole ylikuumentunut kuten esimerkiksi Ruotsissa. Riittävällä ja monipuolisella asuntotuotannolla on Suomen talouden kehittymisen ja työllisyyden kannalta merkittävä vaikutus. Uudisasuntorakentaminen on siivittänyt rakentamisen ja koko Suomen talouden kasvua viime vuosina erityisesti korona-aikana. Asuntomarkkinoiden toimivuus on keskeistä työvoiman liikkuvuudelle ja siten työllisyyden, hyvinvoinnin ja koko Suomen talouden kehittymiselle. Tarjonnan kasvulle on ollut selkeästi kysyntää ja tuotannon määrillä on täydennetty edeltävinä vuosina syntynyttä vajetta.

Uusien asuntojen tarve tulee jatkumaan edelleen suurena ja erityisesti pulaa on edullisista asunnoista. On tärkeää, että asuntotuotanto säilyy

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

riittävänä tarpeeseen nähden ja siten myös asuntojen hinnat ja vuokrataso pysyvät kurissa. VTT:n selvityksen mukaan Suomeen tulisi rakentaa vuosittain keskimäärin 35 000 asuntoa vuoteen 2040 saakka. 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 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.

Asuntotuotannon tuotantomääriä toteuttavat pääosin yksityiset toimijat, mikäli tonttien saanti ja rahoitus eivät muodostu rajoitteeksi ARA-tuotanto täydentää vapaarahoitteista tuotantoa

Tonttituotannon riittävyys ja rahoituksen saatavuus riittävän asuntotuotannon edellytyksiä

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 ja työvoimapula.

Viime viikkoina Ukrainan kriisi on käynnistänyt aivan uudenlaisen tilanteen tiettyjen rakennustuotteiden materiaalipulana sekä polttoaineiden hinnannousuna. Ukrainan kriisin erilaiset vaikutukset kuten pakotteiden ja vastapakotteiden ovat ennakoimattomat.

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 jäsenyrityksistämme viestitettiin 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 antama esitys makrovakausvälineistä eli taloyhtiölainojen sääntelemiseksi on ollut juuri lausunnolla. 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 taloyhtiölainoja koskevan sääntelyn vaikutuksista asuntotuotantoon. Riskiä kasvattaa VM:n laatima selvitys poistaa asuntoon sijoittavilta yksityishenkilöiltä pääomavastikkeiden verovähennysoikeus vuokratuloista. VM:n kaavailemat sääntelyt 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.

Taloyhtiölainoja koskeva säätely on tällä hetkellä lausunnolla nimellä hallituksen esitys eräistä makrovakauden valvontavälineistä.
<u>Lakiesityksen sisältö on seuraava:</u>

- Uudisrakentamisen yhteydessä asuntoyhteisöjen luoton määrä rajoitettaisiin enintään 60 prosenttiin uusien myytävien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta.
- Luottosopimus ei saisi sisältää lyhennysvapaita ensimmäisen viiden vuoden aikana siitä, kun rakennus on otettu käyttöön.
- Uudisrakentamisen yhteydessä otettujen lainojen enimmäistakaisinmaksuaika rajattaisiin enintään 30 vuoteen.
- Yksityishenkilöitä koskeva asuntovakuudellisten luottojen 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuajan vaatimus.

<u>Rakennusteollisuuden esitykset sääntelyksi</u>:

- Taloyhtiölainan enimmäismäärän tulisi olla 70 prosenttia. Mikäli se on tätä pienempi (esim. 60%), tulee pankeille sallia suurempi lainaosuus, jos kohde riskitön.

- Taloyhtiölainan alussa tulisi sallia enintään 2 vuoden lyhennysvapaa, joka auttaisi kattamaan muuttoon liittyviä kustannuksia.
- Positiivinen luottorekisteri ja tulorekisteri on otettava mahdollisimman nopeasti käyttöön.

Pankit ovat jo kiristäneet rs-rahoitusta rakennusliikkeiden luototuksessa. Taloyhtiölaina on rakennusaikaisen rahoituksen muotona tärkeä kaikille rakentajille. Taloyhtiölaina mahdollistaa uudiskohteen rakentamisen aloittamisen. Uudiskohteen käynnistämisessä syntyy kuluja jo ennen kuin varsinainen rakentaminen aloitetaan (hankekehitys-, suunnittelu- ja markkinointikulut). Ennakkovarausasteen tulee olla 40-50 prosenttia ennen kuin hanke käynnistetään. 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. Kuluttajien ei ole tarvinnut sitoa varojaan kohteen rakentamisaikana ja omistusasunnon vaihtaminen helpompaa. Pankit arvioivat riskejä sekä rakennusliikkeiden ja kotitalouksien maksukykyä ja vakuuksien riittävyyttä jo nyt. Finanssivalvonnan tuore päätös palauttaa asuntolainakatto 85 prosenttiin kiristää myös osaltaan asuntolainoitusta. Yleisesti asuntoluottoja suuremmaksi ongelmaksi koetaan vakuudettomat ja korkeakorkoiset lainat ja pikavipit.

Taloyhtiölainat RS-lainoina tukevat osaltaan toimivaa suomalaista asuntoosakeyhtiöjärjestelmää ja kytkeytyvät myös kuluttajia suojaavaan asuntokauppalakiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteet kaavoituksen ja rakentamisen sujuvoittamisesta epävarmaa

Uudistuva kaavoitus- ja rakentamislaki (MRL/KRL) on ollut lausunnolla joulukuuhun saakka 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. Mielestämme lakiin voidaan kirjata pääurakoitsijan toteutusvastuu ja velvollisuus vastata käyttämistään aliurakoitsijoista. Sääntelyn tulee olla selkeää. Sääntelyn kannalta on olennaista, että jokainen hankkeen toimija on vastuussa omasta suorituksestaan. Kuten oikeusministeriö on lausunnossaan todennut säätely ei saa ulottua toimijoiden välisiin sopimussuhteisiin. Kuluttajaa suoj5aa jo nykyisin asuntokauppalaki ja kuluttajansuojalaki.

RT:n näkemyksiä MRL/KRL-esitykseen:

- 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.

MAL-sopimukset ovat toimivia

Suurten kaupunkiseutujen kaavoituksen riittävyyteen ja asuntotuotannon määrään on vaikutettu viime vuosina MAL-sopimuksilla. MAL-kaupungit ovat myös kasvattaneet selvästi tonttitarjontaansa valtion investoidessa liikennehankkeisiin ehdolla, että tontti- ja asuntotuotantoa kunnissa lisätään. Viime vuosina toteutetut liikennehankkeet (Tampereen raitotie, Raidejokeri ja Länsi-Metro) ovat merkittävästi lisänneet asuntorakentamista. Kunnat ovat saaneet tuloja maankäyttömaksuista ja tontinluovutuksilla.

Uudet asunnot sijaitsevat hyvillä sijainneilla hyvien liikenneyhteyksien päässä, joten sopimuksilla edistetään myös vähähiilisyyttä ARA-asuntotuotannon tavoitteita on tuotantotuilla edistetty.

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 vuokra-asuntoina. 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.

Rakennusteollisuus RT ry:n näkemyksiä asuntopoliittiseen ohjelmaan

<u>Jäimme kaipaamaan</u>:

- Laajempaa näkemystä asuntomarkkinoiden toimivuudesta ja asuntotuotannon kokonaisuuden muodostumisesta.
- Vapaarahoitteisen tuotannon roolin huomioimista selvityksessä ja asuntotuotannon kokonaisvolyymissä.

- Näkemystä vapaarahoitteisen tuotannon edellytyksistä kuten rahoitus ja tonttituotanto.
- Säätelyn merkitystä ja vaikutuksia asuntotuotannossa esim. asumisen kustannuksiin.

Kannatamme:

- ASP-ehtojen parantamista.
- Vieraan pääoman käyttöä työeläkevakuutusyhtiöiden tytäryhtiönä olevalle asunto-osakeyhtiölle jatketaan.
- Asumisoikeusasuntojen tuottamista osana valtion tukemaa asuntotuotantoa jatketaan.
- Erityisesti matalasuhdanteessa valtion tukemaa ARA-tuotantoa lisätään rakennusalan ja asuntotuotannon vakauden ylläpitämiseksi
- Nykyistä asunto-osakeyhtiöiden peruskorjausten valtiontakausmallin ehtoja parannetaan siten, että se vastaa paremmin taloyhtiöiden kasvaviin korjaustarpeisiin etenkin väestöltään vähenevillä alueilla.
- Monipaikkaiseen asumiseen liittyvän sääntelyn muutosten ja tukemisen tarpeet selvittämistä.
- Selvitystä kotitalousvähennyksen laajentamista taloyhtiön teettämiin remontteihin ja korjauspalveluihin.

Emme kannata:

- MAL-sopimuksissa ei tule säädellä asumisen laatuun liittyviä kysymyksiä, kuten asuntojen koko, monikäyttöisyys ja muunneltavuus.
- Asuntosuunnittelun ohjausta vahvistetaan erilaisin keinoin. Säätelyä jo nyt maankäyttö- ja rakennuslaissa, asetuksissa, määräyksissä, kaavoissa, luvituksessa (epävirallisesti), laatuun liittyen ARA-rahoituksen yhteydessä, maankäyttösopimuksissa ja tontinluovutusehdoissa.
- Taloyhtiölainojen lyhennysten vähennyskelpoisuuden poistamista asuntosijoittamisessa.

Rakennusteollisuus RT ry

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