Rakli Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat

Lausunto
7.10.2022

Eduskunta
Ympäristövaliokunta
Etäkuuleminen 7.10.2022 klo 9.30

Lausuntopyyntö 20.9.2022

ASIA: HE 154/2022 vp – VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2023/ Teema: Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä valtion talousarvioksi vuodelle 2023.

Lausunnon antajasta
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä sekä näiden ammattimaisia edustajia. Raklin jäseninä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd. €. Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m².

Yleistä
Asuntopolitiikan tavoitteena tulee olla turvallisen ja kestävän asumisen mahdollistaminen eri elämäntilanteisissa.

Asuntomarkkinoiden toimivuuden edellytyksenä on riittävä kysyntää vastaava asuntotarjonta. Asuntotuotantotarve 2040-tutkimuksen mukaan Suomeen tulee vuosittain rakentaa jopa 35 000 asuntoa vuoteen 2040 saakka. Tarpeesta 90 prosenttia kohdistuu neljälletoista suurimmalle kaupunkiseudulle, Helsingin seudulle melkein puolet. Tämä merkitsee noin 200 miljardin euron investointeja valtaosin yksityiseltä sektorilta.

Työvoiman liikkuvuuden, elinkeinoelämän toimivuuden ja taloudellisen kasvun mahdollistamiseksi on tärkeää, että pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa on tarjolla riittävästi asuntoja. Kaupungistuminen, kotitalouksien koon pienentyminen, väestön ikääntyminen sekä maahanmuutto lisäävät kaikki osaltaan kysyntää. Asuntotarjonnan merkittävä lisääminen kasvukeskusalueille, missä asunnoilla on pitkäaikaista kysyntää, edesauttaa parhaiten asuntomarkkinoiden toimivuutta ja asumisen kohtuuhintaisuutta. Asuntopoliittisissa toimenpiteissä on

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
rakli@rakli.fi
www.rakli.fi
+358 9 4767 5711
y–tunnus 1070296–2

syytä kiinnittää huomiota siihen, että niillä edistetään tasapuolisesti monipuolista ja eri hallintamuotoja sisältävää asuntotuotannon lisäämistä.

Asuntotarjonnan lisääminen edellyttää investointikelpoista tonttitarjontaa. Olennaista on myös rakennusoikeuden määrän lisääminen täydennysrakentamis- ja käyttötarkoituksenmuutostilanteissa. Asumisen hintaa merkittävästi lisäävä tekijä on rakentamisen jatkuvasti kohoavat kustannukset ja sääntely. Asumisen verokuorma on myös kestämättömän korkealla tasolla.

Uudistuotannon valtuus ja ARA-vuokra-asuntojen tuet
Korkotukilainojen hyväksymisvaltuudeksi esitetään 1 950 milj. € vuonna 2023. Tällä arvioidaan aloitettavan noin 9 800–10 300 asuntoa, joista erityisryhmien asuntoja 2 000.
Lisäksi talousarviossa on varauduttu 400 asunnon rakentamiseen täytetakauksellisella välimallilla. Määräaikaisia käynnistysavustuksia on mahdollista saada enintään 39 milj. € vuokra-asunnoille 40-vuotiseen korkotukilainoitukseen muille kuin erityisryhmille. Helsingin seudulla avustuksen suuruus on 10 000 euroa sekä Tampereen, Turun ja Oulun seuduilla 3 000 euroa asuntoa kohden. Kaikilla MAL-sopimuksiin sitoutuneilla seuduilla puurunkoisille asuinkerrostaloille myönnetään lisäksi 5 000 euron erillinen asuntokohtainen käynnistysavustus.

Raklin näkemyksen mukaan korkotukivaltuutta voidaan pitää riittävänä.

Hiilineutraaliustavoitteiden, energiatehokkuuden parantamisen ja koko asuntokannan energiakorjausten edistämisen näkökulmasta on tärkeää, että näihin myönnettävät tuet kohdennetaan tasapuolisesti. Rakli edellyttääkin, että tuki puurakentamisen edistämiseen tulee myöntää kaikille asuntorakennuttajille mukaan lukien vapaarahoitteiset vuokra-asunnot, eikä rajata vain pitkälle korkotuelle rakennettaviin vuokra-asuntoihin.

Erityisryhmien asunto-olojen parantaminen
Talousarvioesityksen mukaan voidaan Valtion asuntorahaston varoista myöntää avustuksia erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) mukaan yhteensä enintään 120 miljoonaa euroa vuonna 2023.

Tarve erityisryhmien asunnoille tulee kasvamaan muun muassa väestön ikääntymisen takia. Rakli pitääkin hyvänä, että erityisryhmien investointiavustuksen myöntövaltuutta esitetään vuodelle 2023 nostettavaksi, jotta sillä voidaan rahoittaa tarpeellisia peruskorjaus- ja uudistuotantohankkeita.

Energiatehokkuusavustukset
Talousarvioesityksen mukaan voidaan asuinrakennuksille myöntää energiatehokkuusavustuksia siten kuin valtioneuvoston asetuksella säädetään (valtioneuvoston asetus asuinrakennusten energia-avustuksista vuonna 2023 on parasta aikaa lausunnolla) ja avustuksia

kaukolämpölaitteistojen uusimiseen matalalämpötilaiseen kaukolämpöön soveltuviksi siten kuin valtioneuvoston asetuksella (773/2022) säädetään enintään 69,1 milj. € vuonna 2023. Energiatehokkuusavustusten ulkopuolelle on rajattu taloudellista toimintaa harjoittavat yhteisöt eli käytännössä vapaarahoitteiset vuokra-asuntoyhtiöt. Tämä tarkoittaa, että merkittävä osa asuinrakennusten korjaamisen markkinasta on tällä hetkellä asetuksen soveltamisen ulkopuolella. Sama rajaus on nyt lausunnolla olevassa valtioneuvoston asetuksessa asuinrakennusten energia-avustuksista vuonna 2023.

Rajaus ei Raklin näkemyksen mukaan ole perusteltu eikä yhdenvertainen, kun avustuksen tavoitteena on edistää energiatehokkuutta ja vähähiilisyyttä. Rakli edellyttääkin, että avustuksen soveltamisalaa tulee laajentaa kattamaan vapaarahoitteiset vuokra-asunnot.
Rakli kannattaa avustuksia kaukolämpölaitteistojen uusimiseen matalalämpötilaiseen kaukolämpöön soveltuviksi ja pitää hyvänä sitä, että ne on kohdennettu tasapuolisesti myös vapaarahoitteisille vuokra-asunnoille.

Kunnallistekniikka-avustukset
Vuonna 2023 voidaan myöntää määräaikaisia hankekohtaisia avustuksia yhteensä enintään 25 milj. € asuntoalueiden kunnallistekniikan rakentamiseen.

On hyvä, että kunnallistekniikka-avustuksia on mahdollista myöntää myös jatkossa. Niillä voidaan vauhdittaa asuntotuotantoa suuren asuntokysynnän alueilla. Kunnallistekniikka-avustuksilla on myös tärkeä rooli täydennysrakentamisen edistämisessä. Täydennysrakentaminen lisää alueiden elinvoimaisuutta ja mahdollistaa parempaa palvelutarjontaa sekä ehkäisee segregaatiota. Raklin näkemyksen mukaan avustusten määrä on liian alhainen.

Avustukset asuinrakennusten ja työpaikkakiinteistöjen sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen
Rakli pitää hyvänä, että sekä asuinrakennusten että työpaikkakiinteistöjen sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen on mahdollista saada avustusta. Asuinrakennusten osalta avustuskelpoiseksi kustannukseksi yhtä hankkeessa toteutettavaa latausvalmiutta kohden hyväksytään enintään 4 000 €. Työpaikkakiinteistöjen osalta avustusta myönnetään 750 euroa yhtä käyttökuntoon saatettua latauspistettä kohden.

Rakli kiinnittää huomiota siihen, että avustuksen määrä on asuinrakennusten osalta huomattavasti suurempi kuin työpaikkakiinteistöjen, vaikka asuinrakennusten osalta on kyse avustuskelpoisista kustannuksista ja työpaikkakiinteistöjen osalta avustuksen määrästä. Lisäksi työpaikkakiinteistöjen tekniset vaatimukset ovat korkeammat kuin asuinrakennusten osalta, muun muassa lataustehon ja kuormanohjauksen osalta.

Rakli Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat

Lausunto
7.10.2022

Avustukset vihreää siirtymää tukevan rakentamisen toteuttamiseen
Määrärahaa saa käyttää elpymisvälineestä rahoitettavan määrärahan osalta elpymisvälineen tavoitteiden mukaisiin ensisijaisesti elpymisvälineestä rahoitettavien vihreän siirtymän investointihankkeiden viranomaiskäsittelyihin kaavoituksen, luvituksen ja niihin liittyviin selvityksien osalta.

Rakli kiinnittää huomiota siihen, että kyseisen määrärahan käyttö tulisi mahdollistaa myös käyttötarkoitusmuutosten edistämiseen ja näiden hankkeiden viranomaiskäsittelyihin kaavoituksen, luvituksen ja niihin liittyvien selvitysten osalta. Käyttötarkoituksenmuutoksissa hyödynnetään olemassa olevaa infrastruktuuria ja se on resurssiviisasta.

Hallituksen esitys rakentamislaiksi ja siihen liittyviksi laeiksi
Hallituksen esitys rakentamislaiksi, RakL, on parasta aikaa eduskunnan käsittelyssä. Rakli haluaa myös tässä yhteydessä erillisten kuulemisten lisäksi kiinnittää huomiota joihin esitysluonnoksen epäkohtiin.

Hallituksen esityksen taloudelliset vaikutukset sekä vaikutukset rakentamisen kustannuksiin ovat täsmentymättömiä johtuen laajoista asetuksenantovaltuuksista. Esitys sisältää myös lukuisia kustannuksia ja työmääriä nostavia uusia velvollisuuksia, joiden yhteisvaikutuksia ei ole selvitetty riittävästi. Vähähiilisyyden osoittamiseen tarvitaan vaihtoehtoinen, kattavampi ja ajanmukaisempi malli raja-arvotarkastelun rinnalle. Lakiesityksen tulisi antaa selkeä tuki käyttötarkoituksenmuutoksille asemakaava-alueilla, nyt sellainen puuttuu. Digitalisaation sääntely tulee myös rajata tarkoituksenmukaiseen ja vain niihin tietoihin, joita tarvitaan rakennuslupapäätöksen saamiseksi. Elinkaariominaisuuksien sääntelyä tulee myös rajata.

Hallituksen esitys rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä ja maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta
Hallituksen esitys rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä ja maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta on parasta aikaa eduskunnan käsittelyssä. Raklin näkemyksen mukaan rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä tulee julkaista vain tieto, jota viranomaiset keskeisesti tarvitsevat lakisääteisiin tarpeisiinsa, eikä järjestelmän pidä jatkossakaan kerätä ylimääräistä ja yksityiskohtaista tietoa moniin mahdollisiin yhteiskunnan tietotarpeisiin. Myöskään lupaprosessin ulkopuolella olevaa tietoa ei tulisi päivittää rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.

Kiinteistöomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Aija Tasa
johtaja, asuminen

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry | Annankatu 24, 00100 Helsinki | rakli@rakli.fi, www.rakli.fi | +358 9 4767 5711 | y–tunnus 1070296–2