Rakennusteollisuus

Asuntopoliittinen kehittämisohjelma

Ympäristövaliokunta, kuulemistilaisuus 15.2.2022
Anu Kärkkäinen, johtaja, elinkeinoasiat

Rakennusteollisuus RT ry

Rakennusteollisuus

Rakennusteollisuus RT edustaa laajasti koko rakennusalaa

Rakennusteollisuus RT

- Rakennusteollisuus RT on elinkeinoelämän järjestö, joka edustaa rakennusalan yrityksiä elinkeinopoliittisissa, teknisissä ja työmarkkina-asioissa
- RT-liittoyhteisöön kuuluvat keskusliitto ja kuusi toimialaa: Talonrakennus, Rakennustuoteteollisuus, Infra, Talotekniikka, LVI-tekninen urakointi ja Pintatoimiala
- RT on yksi Elinkeinoelämän keskusliiton (EK) suurimmista jäsenjärjestöistä
- RT:n jäseninä ovat kaikki keskeiset talonrakennustoimintaa, rakennustuoteteollisuutta ja erikoisurakointia harjoittavien yritysten järjestöt
- Lähes 3 000 jäsenyritystä, joiden palveluksessa noin 60 000 henkilöä. Jäsenten liikevaihto on yhtensä 20 miljardia euroa

RT:n lähes 3 000 jäsenyritystä edustavat alaa kattavasti



- **Talonrakentaminen**
  Arkta, Bonava, Consti, Cramo, Fira, Hartela, Jatke, Kymsol, Lujatalo, NCC, Peab, Pohjola Rakennus, Ramirent, Skanska, SRV, Varte, YIT jne.



- **LVI-tekninen urakointi**
  Are, Bravida, Caverion, Kemin Vesi-Piste, Keski-Suomen Ilmastointihuolto, Maskun Talotekniikkatiimi Oy, Lahden LVI-Talo Oy, LSK Talotekniikka Oy, Quattro Mikenti Group Oy, TRP jne.



- **Rakennustuoteteollisuus**
  Betset, DEN Finland, Finnsementti, Kastelli-talot, Lujabetoni, Nordkalk, Parma, Paroc, Rudus, Saint-Gobain jne.



- **Talotekninen teollisuus ja kauppa**
  Allaway, Climecon, Danfoss, Halton, Onninen, Oras, Rettig Lämpö, Uponor jne.



- **Infrarakentaminen**
  Alltime, Asfalttikallio, Boskalis Terramare, Destia, GRK, Kreate, Nostokonepalvelu, Oteran, Rudus, VRJ Group, NRC Group Finland, YIT, jne.



- **Pinta**
  Forbo, Heikkinen Yhtiöt, Icopal, Kährs, Katepal, KerabitPro, Oulun seudun maalaus, Maalausliike Mika Aaltonen jne.

Rakennusteollisuus

Asuntomarkkinat toimivat Suomessa

Mikään ei ole rikki

- 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.
- On tärkeää, että asuntotuotanto säilyy riittävänä tarpeeseen nähden ja siten myös asuntojen hinnat ja vuokrataso pysyvät kurissa.

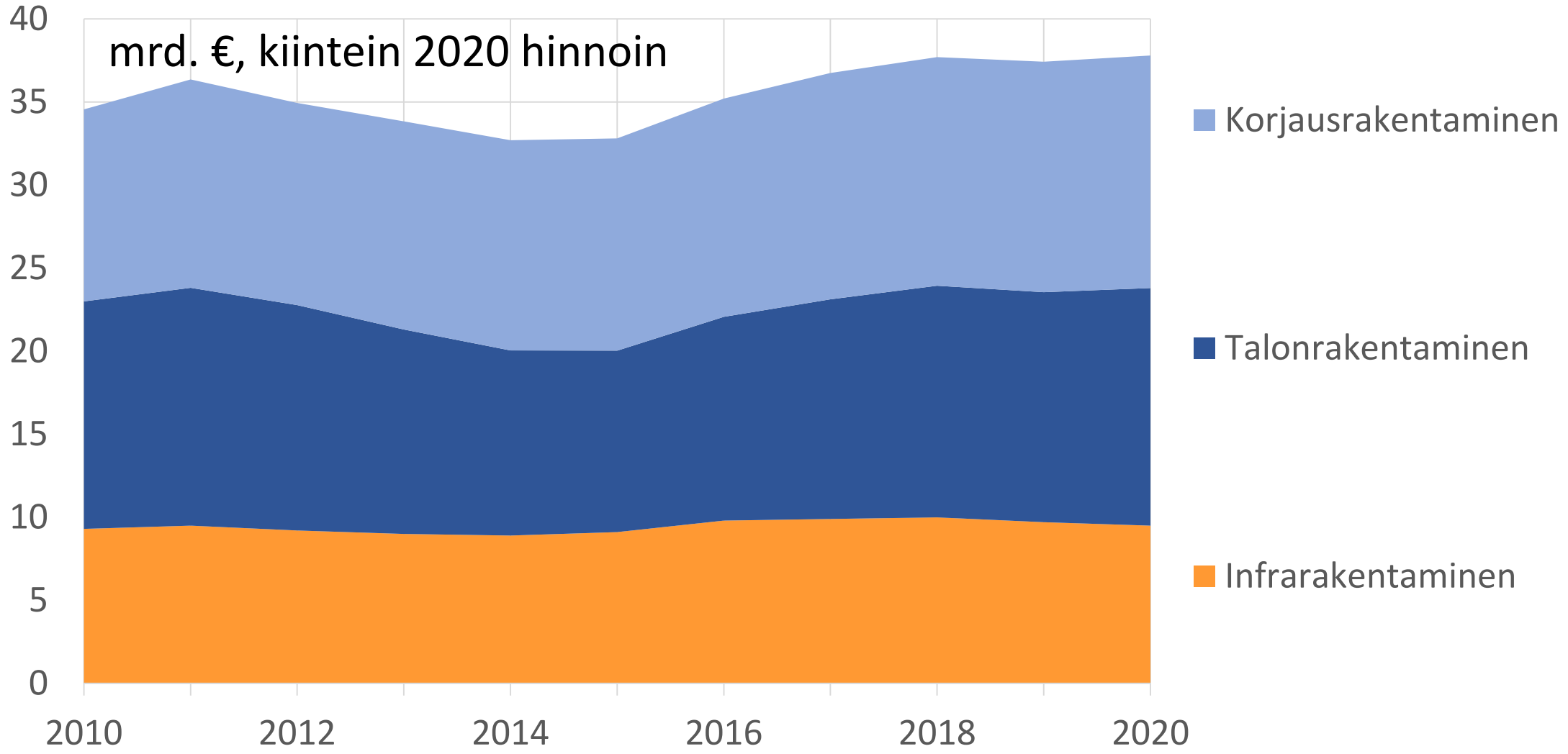
Rakentamisen lisääminen kestävä keino hillitä asumiskustannuksia

- Uusien asuntojen tarve tulee jatkumaan edelleen suurena ja erityisesti pulaa on edullisista asunnoista.
- VTT:n tekemän asuntotuotantotarve 2040-tutkimuksen mukaan alueellinen asuntojen tuotantotarve keskittyy 14 suurimalle kaupunkiseudulle.
  - Tällä hallituskaudella tulisi rakentaa yhteensä 150 000 asuntoa
  - Asuntotuotantotarve on arviolta 37 500 asuntoa vuosittain.
  - Helsingin seudulle vähintään 10.500-14.000 asuntoa vuosittain
- Asuntotuotannon tuotantomääriä toteuttavat pääosin yksityiset toimijat, mikäli tonttien saanti ja rahoitus eivät muodostu rajoitteeksi
- ARA-tuotanto täydentää vapaarahoitteista tuotantoa

Asuntotuotannon määristä

- Asuntotuotanto jakautuu Suomessa vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon ja valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA).
- Viime vuonna rakennettiin noin 44.000 asuntoa.
  - ARA-asuntoja noin 9 000
  - Vapaarahoitteisia asuntoja 35.000.
  - Vapaarahoitteisista asunnoista noin puolet on omistusasuntoja.
  - Vapaarahoitteisista asunnoista viime vuonna noin 8.000 on omakotitaloja.
- Suomessa arvioidaan aloitettavan tänä vuonna noin 42.000 asuntoa
- Omistusasunnoiksi rakennettavat uudiskohteet toteutetaan valtaosin ns. perustajaurakointina ns. RS-kohteina, joka on järjestelmänä kirjattu asuntokauppalakiin ja suojaa kuluttajaostajan oikeudellista ja taloudellista asemaa rakentamisvaiheen aikana.

Suomen rakennusalan yritysten markkinat



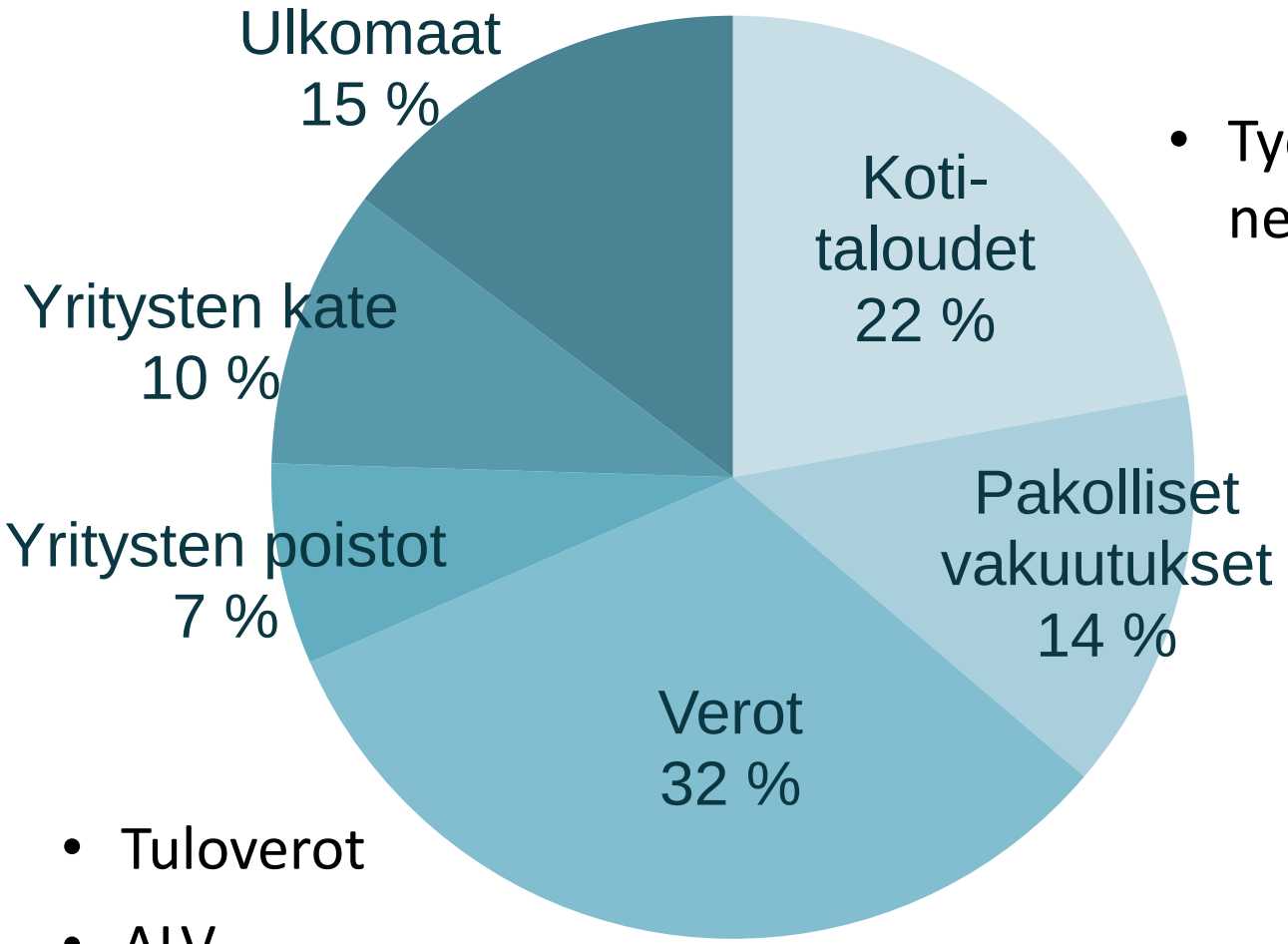
Lähde: Tilastokeskus, VTT 2021

Miljoonan euron investointi työllistää

	Infrarakentaminen HTV/milj.€	Talonrakentaminen HTV/milj.€
Rakennuttaminen, suunnittelu, muut palvelut	3	3
Työmaalle ostettavat tuotteet ja palvelut	3	5
Rakentaminen	5	6
Yhteensä	11	14

Lähde: Tilastokeskus, VTT 2021

Asuntorakentamisessa verojen ja veroluonteisten kulujen osuus 46 %



- Työntekijöiden nettotulot
- Rakentamisen palvelut
- Rakennustuote-teollisuus
- Rakennusurakoitsijat
- Sairausvakuutus
- Työttömyysvakuutus
- Tapaturmavakuutus
- Työeläkevakuutus
- Tuloverot
- ALV, varainsiirtovero

Lähde: Tilastokeskus, VTT 2021

Rakennusteollisuus

MAL-sopimukset

MAL-sopimukset kaupunkiseuduilla 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
- MAL-sopimusten laajentaminen Jyväskylän, Kuopion ja Lahden seuduille oli kannatettavaa
- Sopimusten pidentäminen, rullaavat sopimukset ja vapaaehtoisuus perusteltua

Rakennusteollisuus

Kotitalouksien velkaantuminen

Kotitalouksien velkaantumisen sääntely

- **Taloyhtiölainoja koskeva säätely on tällä hetkellä lausunnolla nimellä hallituksen esitys eräistä makrovakauden valvontavälineistä.**
- Uudisrakentamisen yhteydessä asuntoyhteisöjen luoton määrä rajoitettaisiin enintään 60 prosenttiin uusien myytävien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta.
- Uudisrakentamisen yhteydessä otettujen lainojen enimmäistakaisinmaksuaika rajattaisiin enintään 30 vuoteen.
- Luottosopimus ei saisi sisältää lyhennysvapaita ensimmäisen viiden vuoden aikana siitä, kun rakennus on otettu käyttöön.
  - Käytännössä lyhennysvapaakielto
- Yksityishenkilöitä koskeva asuntovakuudellisten luottojen 30 vuoden enimmäistakaisinmaksuajan vaatimus.

Taloyhtiölaina rakennusliikkeen kannalta

- 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 aloteitaan (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.

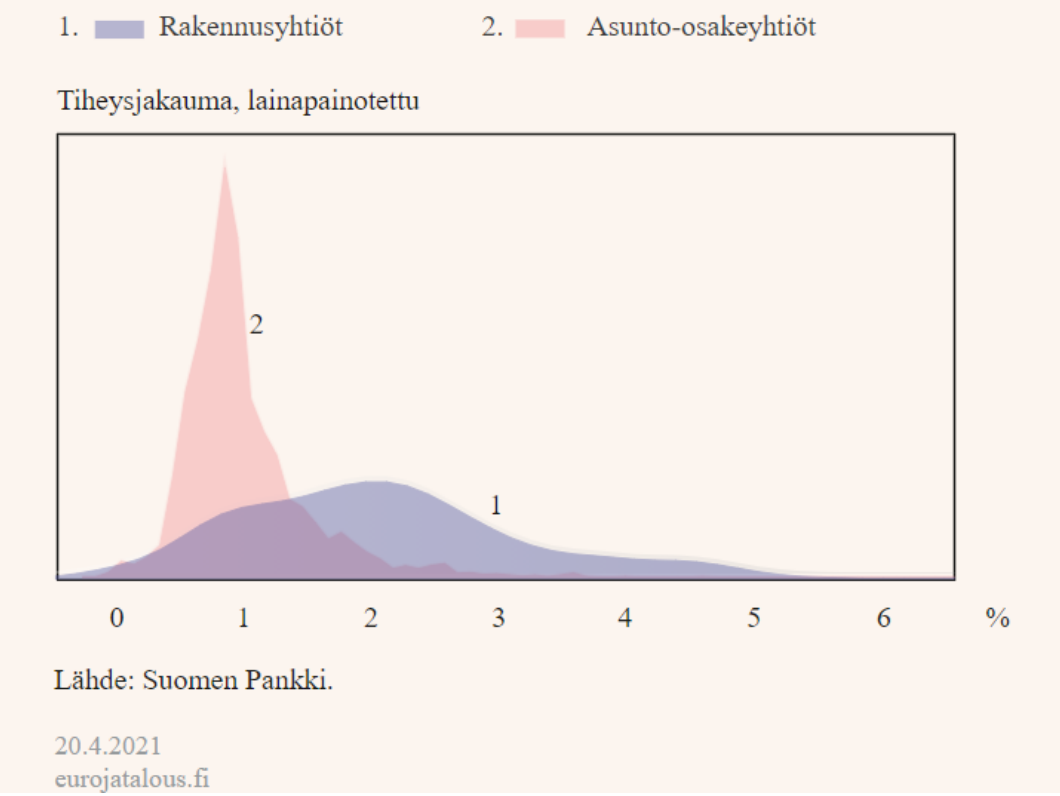
Taloyhtiölaina kuluttajan kannalta

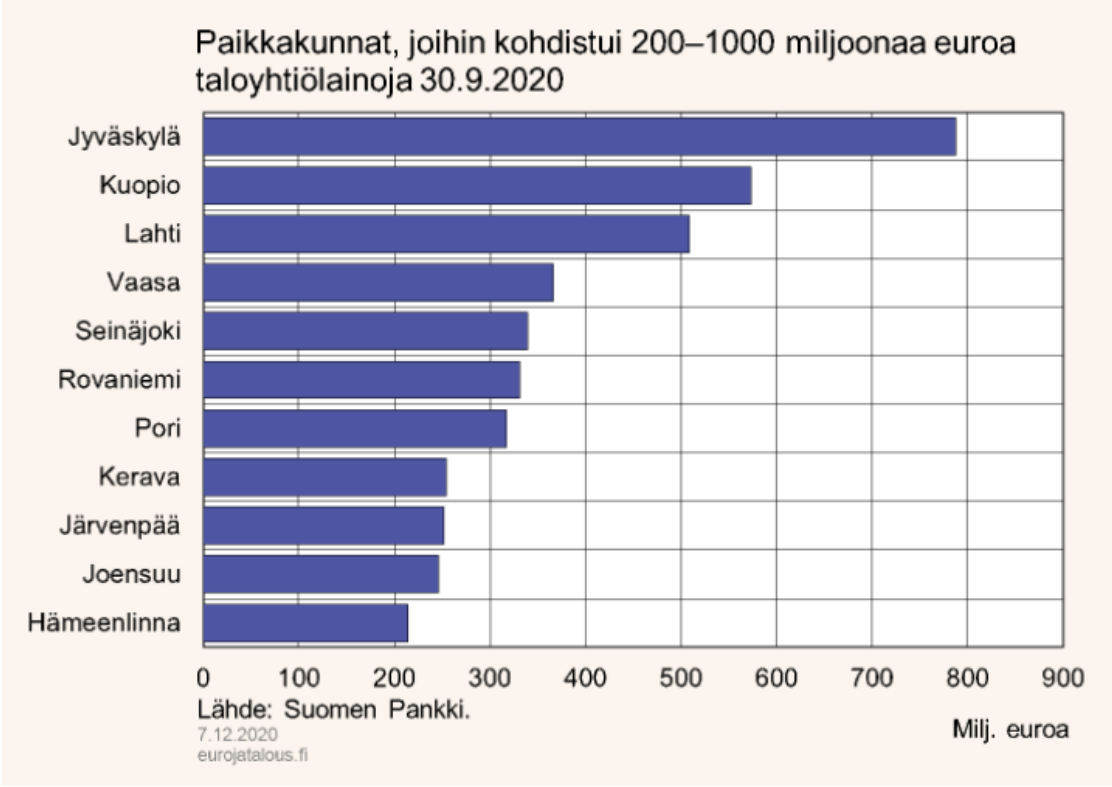
- Kuluttajien kannalta taloyhtiölainat ja lyhennysvapaat ovat mahdollistaneet omistusasuntoon pääsemisen pienemmällä omarahoitusosuudella
  - Kuluttajien ei ole tarvinnut sitoa varojaan kohteen rakentamisaikana ja omistusasunnon vaihtaminen helpompaa
- Pankit arvioivat riskejä sekä rakennusliikkeiden 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 asunto-osakeyhtiöjärjestelmää ja kytkeytyvät myös kuluttajia suojaavaan asuntokauppalakiin.

Rakennusteollisuuden ehdotukset

- 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.
- Sääntelyn tulee olla selkeää ja sääntelylle riittävä siirtymäaika

Taloyhtiölainat lisäävät rakennusalan kilpailua
– maakuntien pienten rakennusliikkeiden rahoitus on kallista





Rakennusteollisuus

Kaavoitus- ja rakentamislaki (nyk. maankäyttö-ja rakennuslaki)

Yleistä annetuista lausunnoista

- **Vaikutusarviointien puutteellisuutta moitittiin useiden eri tahojen lausunnoissa!**
- **Kunnat**
  - kantavat huolta lisääntyvistä tehtävistä ja resursseista hoitaa lain myötä tulevia uusia tehtäviä.
  - tyrmäävät ELY-keskusten valitusoikeuden palauttamisen, joka Sipilän hallituksen aikana poistettiin, ja vastustavat yhdistysten valitusoikeutta.
  - suuret kaupungit vastustavat kaupunkiseutusuunnitelmaa, joka tosiasiallisesti olisi uusi kaavataso ja hidastaisi kaavoitusta entisestään.
- **Elinkeinoelämän järjestöt ja toimijat**
  - Lakiehdotus ei sujuvoita maankäytön suunnittelua eikä nopeuta investointien etenemistä kaavoituksessa. Sen sijaan sääntely on lisääntymässä ja monimutkaistumassa. Kaupunkiseutusuunnitelmaa ei kannateta. ELY:jen valitusoikeutta ei tule laajentaa.
  - Maakuntakaavassa mainittua viherrakennetta tulee täsmentää tai se tulee poistaa esityksestä.

Nostoja muiden ministeriöiden näkemyksistä

Oikeusministeriö:

- Ehdotettu sääntely on paikoin hyvin teknistä ja vaikeaselkoista sekä vaikuttaa keskeneräiseltä.

Valtiovarainministeriö:

- Lakiluonnos ei vastaa sille asetettuihin tavoitteisiin. Erityisen ongelmallista on, että koko uudistuksen tai sen yksittäisten osa-alueiden osalta ei voi muodostaa vaikutusarvioinnista kokonaisnäkemystä siitä, missä määrin järjestelmä monimutkaistuu ja missä määrin sille asetetut yksinkertaistustavoitteet toteutuvat.

Maa- ja metsätalousministeriö:

- Valmistelussa on painotettu luonnon monimuotoisuuteen liittyviä asioita muun muassa elinkeinojen harjoittamisedellytysten ja maanomistajan oikeusturvan kustannuksella.

RT:n yleisiä näkemyksiä esityksestä

- Lakiesitys ei vastaa uudistuksen alkuperäisiin tavoitteisiin. alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän yksinkertaistaminen, rakentamista koskevan ohjausjärjestelmän kehittäminen sekä lain valmistelu-, päätöksenteko- ja toimeenpanotehtävien selkeyttäminen.
- Esitys ei auta vastaamaan yhä nopeammin muuttuviin yhteiskunnan tarpeisiin.
- Sujuvoittamisen sijaan sääntely on lisääntymässä ja monimutkaistumassa.
- Yksinkertaistamisen sijasta kaavajärjestelmä monimutkaistuu, ja kaavoituksen ja luvituksen toimivuuden näkökulma on puuttunut valmistelussa.
- Lakiesitys lisäisi kuntien viranomaisten tehtäviä.
- Esitykseen sisältyy uusia suunnitteluvelvoitteita, kuten viherrakenne maakuntakaavatasolle.
- Lakiin perustuvia palvelulupauksia ei ole viranomaisille asetettu.
- Esityksen vaikutukset ovat epäselviä, eikä niitä ole kunnolla arvioitu.

Rakennusteollisuus

RT:n näkemykset asuntopoliittiseen ohjelmaan

Jäimme kaipaamaan

- 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

Yhdessä yhteiskuntaa rakentaen

Lisätietoja: Anu Kärkkäinen 050-3376699

anu.karkkainen@rakennusteollisuus.fi

