Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Kuulemistilaisuus 17.10.2023 HE 41/2023 VP VALTION TALOUSARVIO VUODELLE 2024

Anu Kärkkäinen
Johtaja, elinkeinoasiat
Rakennusteollisuus RT ry

Rakennusteollisuus RT edustaa laajasti koko rakennusalaa

© Rakennusteollisuus RT

Rakennusteollisuus RT

- Rakennusteollisuus RT on elinkeinoelämän järjestö, joka edustaa rakennusalan yrityksiä elinkeinopoliittisissa, teknisissä ja työmarkkina-asioissa
- RT-liittoyhteisöön kuuluu kuusi toimialaa:
  Talonrakennusteollisuus, Infra, Rakennustuoteteollisuus,
  LVI-tekninen urakointi, Talotekninen teollisuus ja kauppa sekä Pinta
- 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 ja liikevaihto on yhteensä 20 miljardia euroa

© Rakennusteollisuus RT

Rakennusalan suhdannetilanteesta

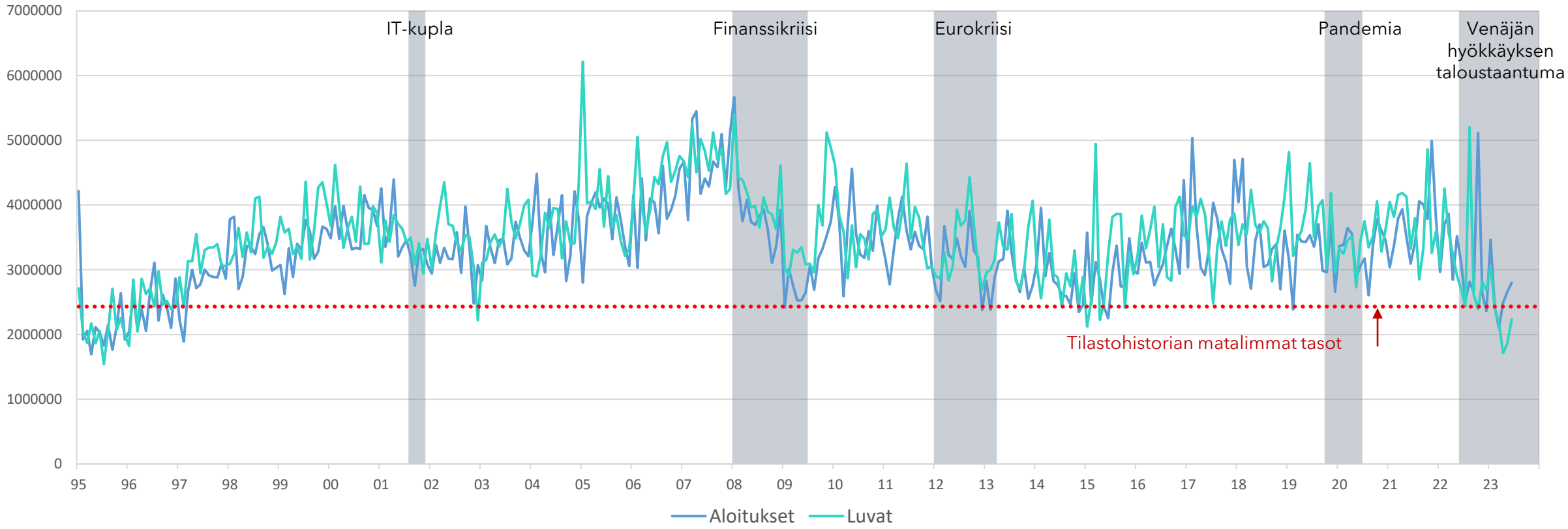
© Rakennusteollisuus RT

Rakentamisessa ollaan historiallisen matalalla tasolla

Lupakuutiot jo finanssikriisiä matalammalla tasolla – vuositaso 6/2023 vain noin 30 miljoonaa kuutioita

Rakentaminen ui poikkeuksellisen syvällä

Aloitus- ja lupakuutiot (kausitasoitus, m³)



Lähde: Tilastokeskus, RT

© Rakennusteollisuus RT

Rakentamisen näkymä 2023-24: rakentaminen vähenee rajusti - kasvua vasta 2025

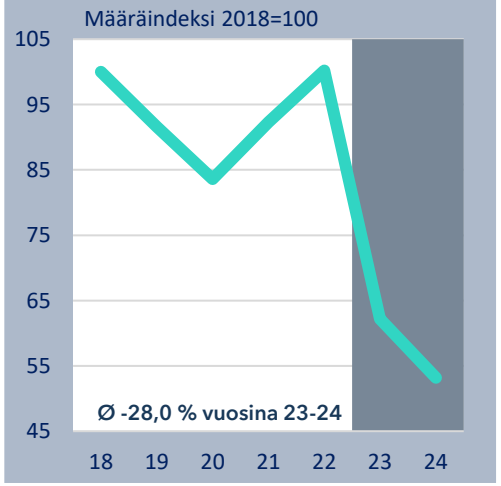
2022 yhteensä 41,5 MRD. €

Asunnot

8,7 MRD. €

2021: 8,7 %
2022: 7,9 %
2023: -38,0 %
2024: -9,0 %

Tuotanto puolittuu
Aloitusten romahdus supistaa tuotantoa etenkin tänä vuonna. Lasku jatkuu ensi vuonna. Kuluttajakysyntä voi toipua ensi vuoden alussa. Sijoittajakysyntä pysyy kanveesissa. Rahoituskriisi jatkuu.



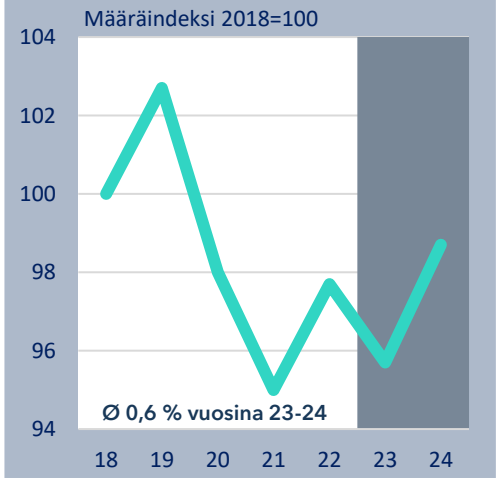
+

Muu kuin asuinrakentaminen

10,1 MRD. €

2021: -3,0 %
2022: 2,7 %
2023: -2,0 %
2024: 3,0 %

Nousu siirtyy
Kiristyvä rahoitus hidastaa investointeja. Kuluvan vuoden näkymä aiempaa heikompi. Kustannusten hiipuminen tukee ensi vuonna.



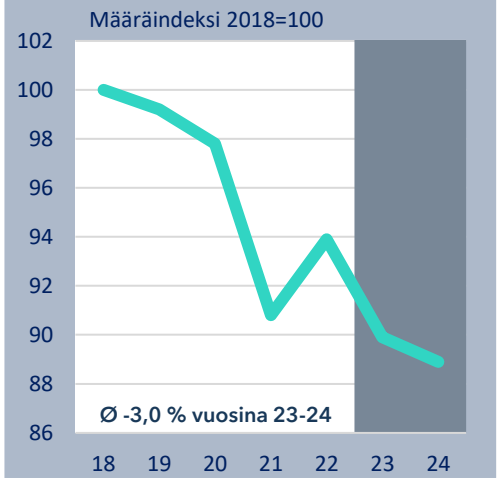
+

Korjausrakentaminen

15,4 MRD. €

2021: -7,0 %
2022: 3,1 %
2023: -4,0 %
2024: -1,0 %

Kustannuskriisi jatkuu
Kustannusnousun kiihtyminen ja rahoituksen kiristyminen painavat korjaamisen selvästi pakkaselle. Koko 20-luvun alku harvinaisen tahmea.



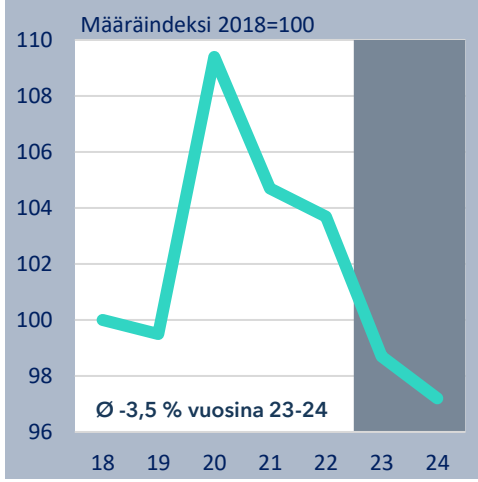
+

Maa- ja vesirakentaminen

7,4 MRD. €

2021: -4,7 %
2022: -1,0 %
2023: -5,0 %
2024: -1,5 %

Pysyy pakkasella
Kustannusnousun pysähtyminen ei nosta tuotantoa kasvuun. Investointinäkymä paranee. Kasvu jää pakkaselle vielä ensi vuonna.



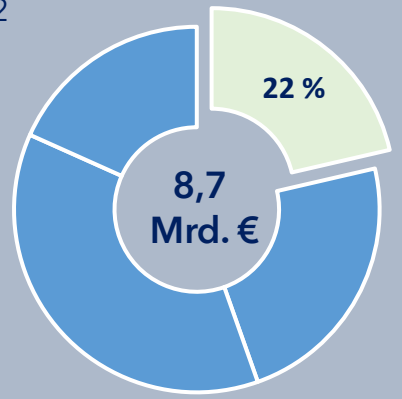
= RAKENTAMINEN YHTEENSÄ*: 2022e: +4,6 % 2023e: -10,0 % 2024e: -2,0 %

*kiinteähintainen arvonlisäys

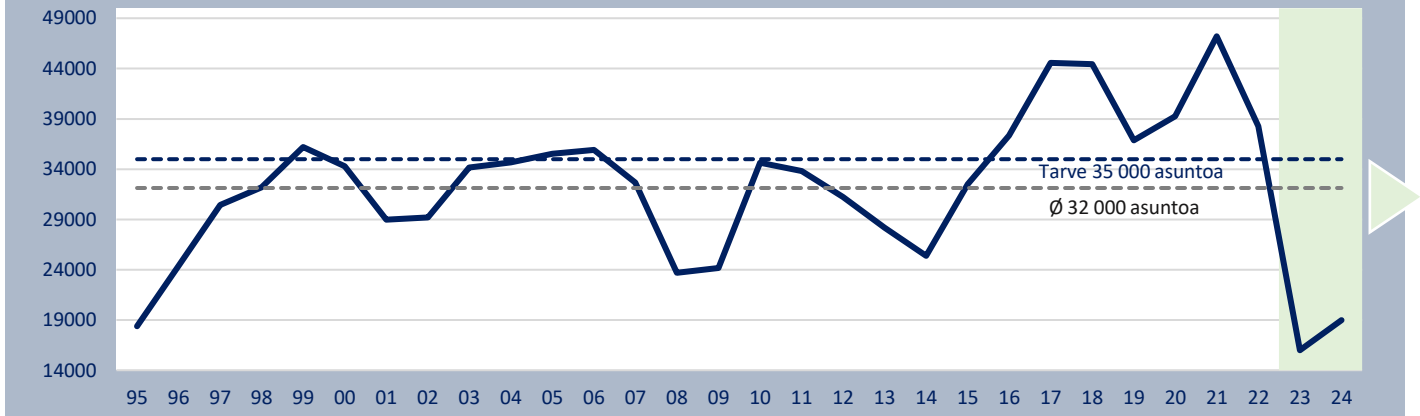
Lähde: Tilastokeskus, RT ennuste syyskuu 2023

Asuntorakentamisen näkymä: tuotanto puolittuu – ensi vuosi pysyy edelleen surkealla tasolla

Markkinaosuus
2022

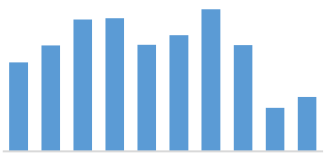


Pitkä aikaväli asuntojen aloitukset (kpl)



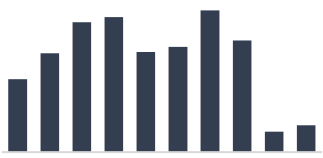
2022	**-21 %**
2023e	**-57 %**
2024e	22 %

Asuntojen aloitukset
yhteensä (kpl)
2021: 47 200
2022: 37 300
2023: 16 000
2024: 19 500

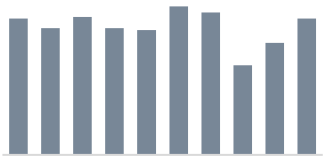


Kerrostalot

Vapaarahoitteiset
2021: 26 500
2022: 20 900
2023: 3 800
2024: 5 000

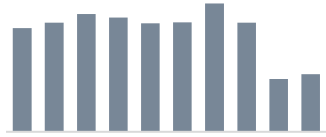


Tuetut
2021: 8 900
2022: 5 600
2023: 7 000
2024: 8 500



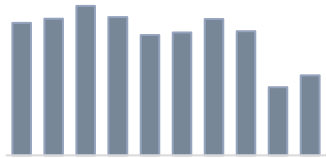
Omakotitalot

2021: 8 000
2022: 6 800
2023: 3 300
2024: 3 600



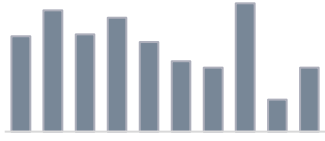
Rivitalot

2021: 3 400
2022: 3 100
2023: 1 700
2024: 2 000



Muut rakennukset

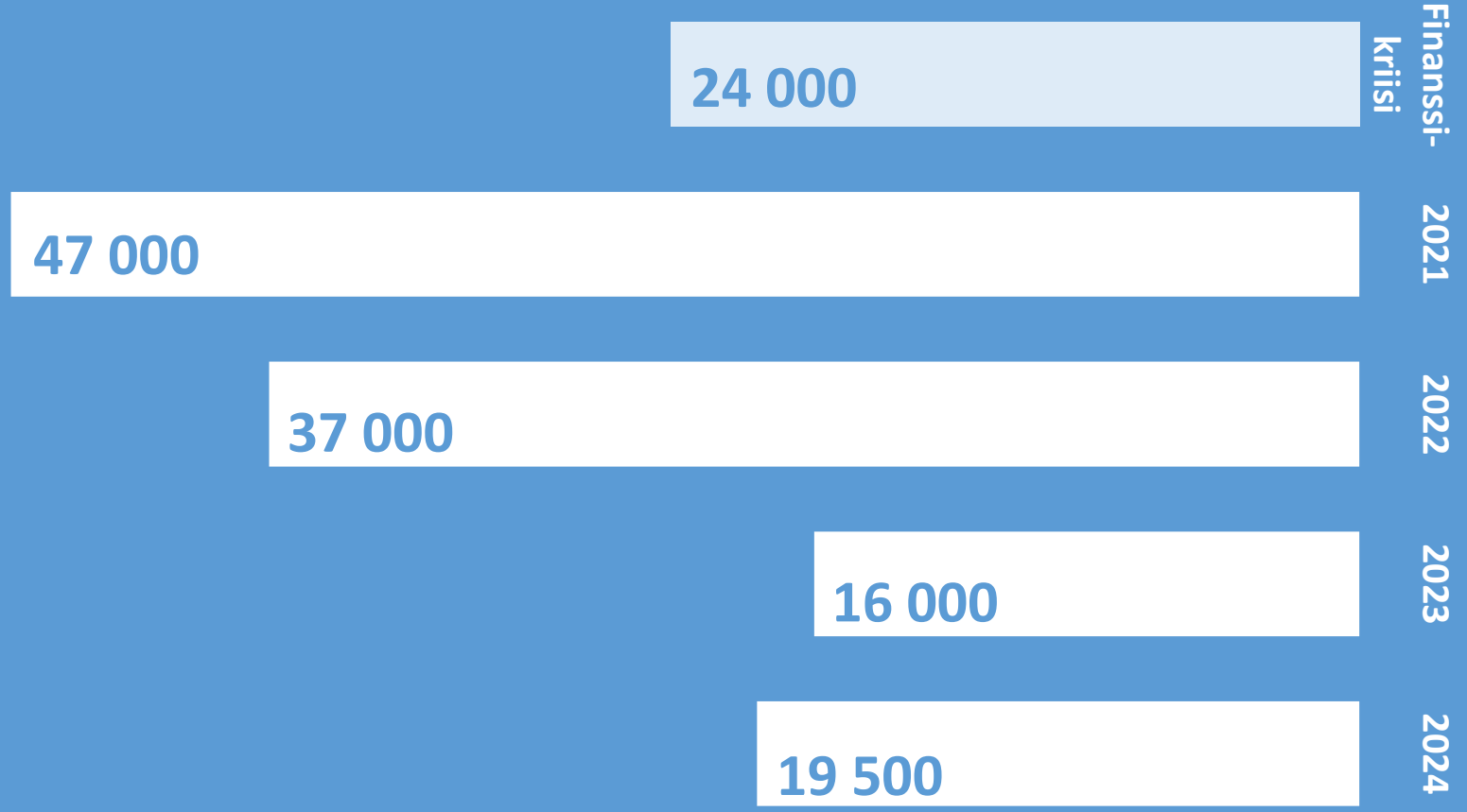
2021: 400
2022: 800
2023: 200
2024: 400



© Rakennusteollisuus RT

Lähde: Tilastokeskus, RT ennuste syyskuu 2023

Asuntoaloitukset



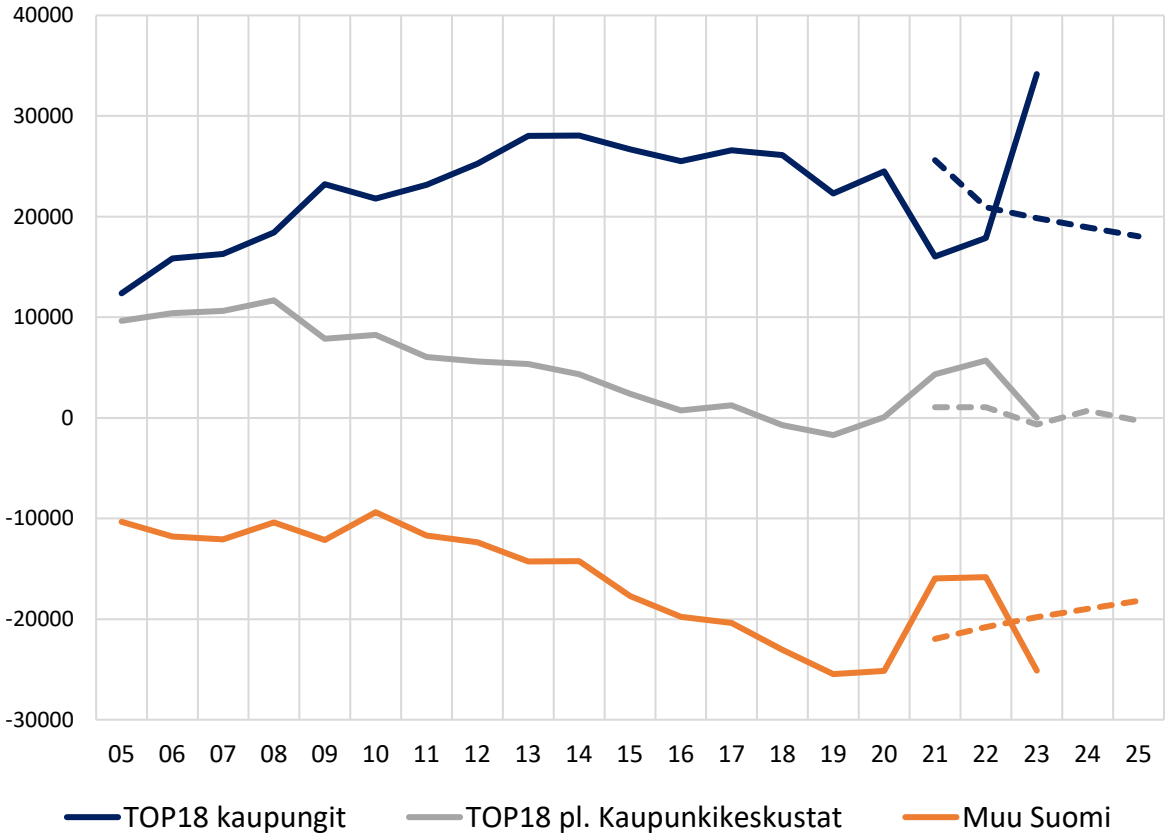
© Rakennusteollisuus RT

Asuntojen peruskysyntä tulevina vuosina vahvaa

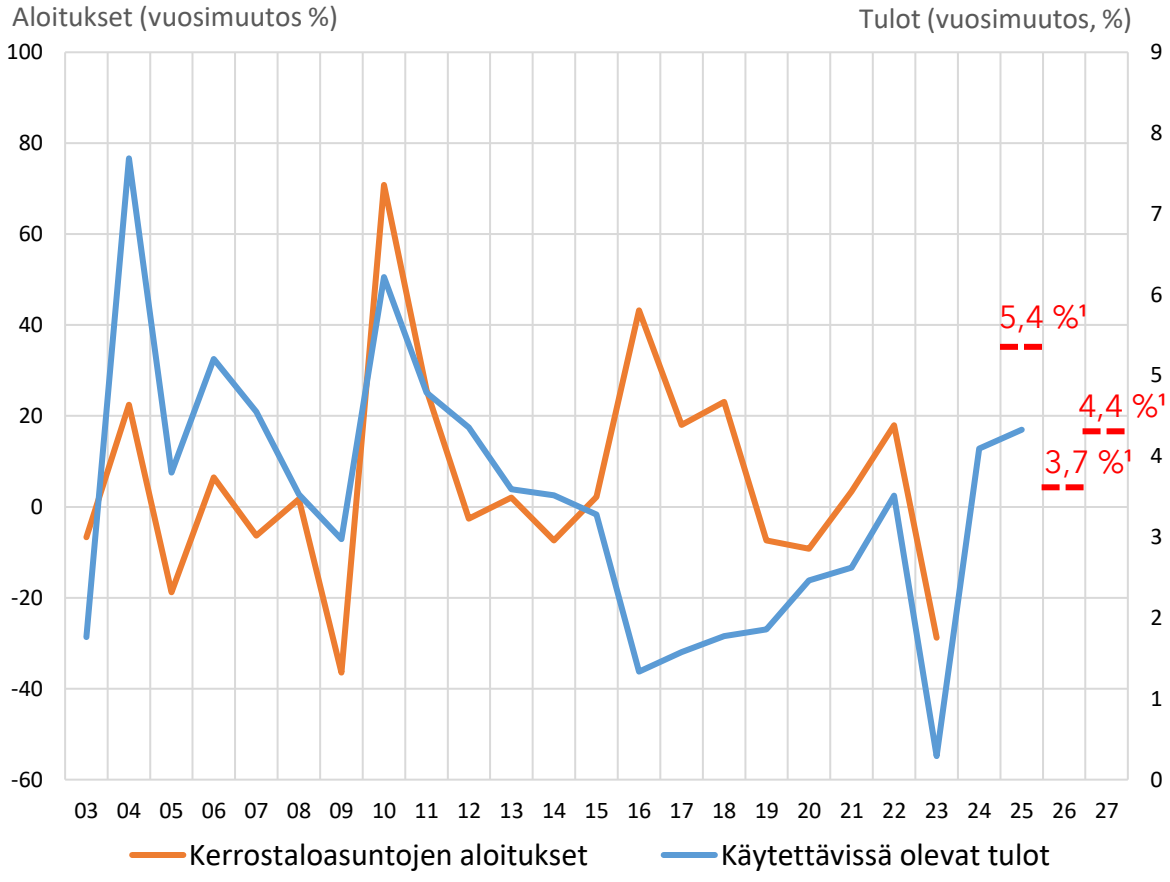
Kaupungistuminen jatkuu ja tulot kasvavat voimakkaasti

Kaupungit kasvavat yli ennusteiden

Väestönlisäys ja ennuste katkoviivalla (vuosisumma)



Tulojen kasvu lisää asuntojen kysyntää viiveellä



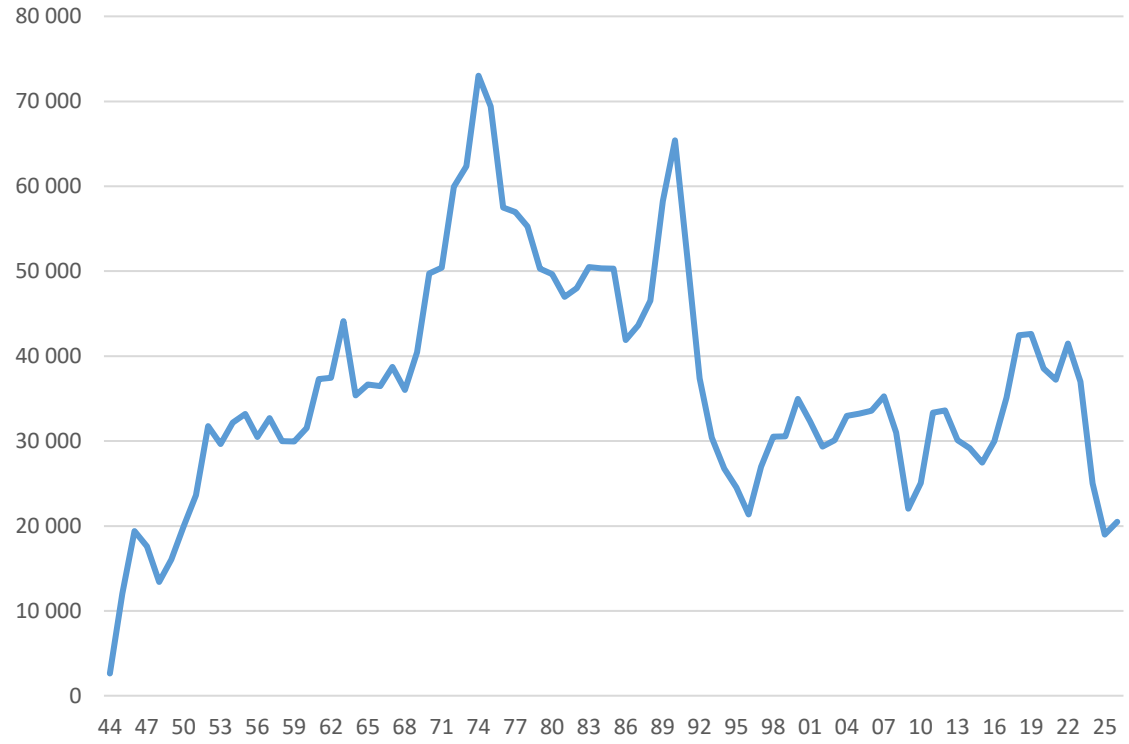
Lähde: Tilastokeskus, Ennuste VM (kesä 2023)

Ongelmien juurisyy on niukkuus

Tarjonta ei pysy jatkossa kysynnän mukana

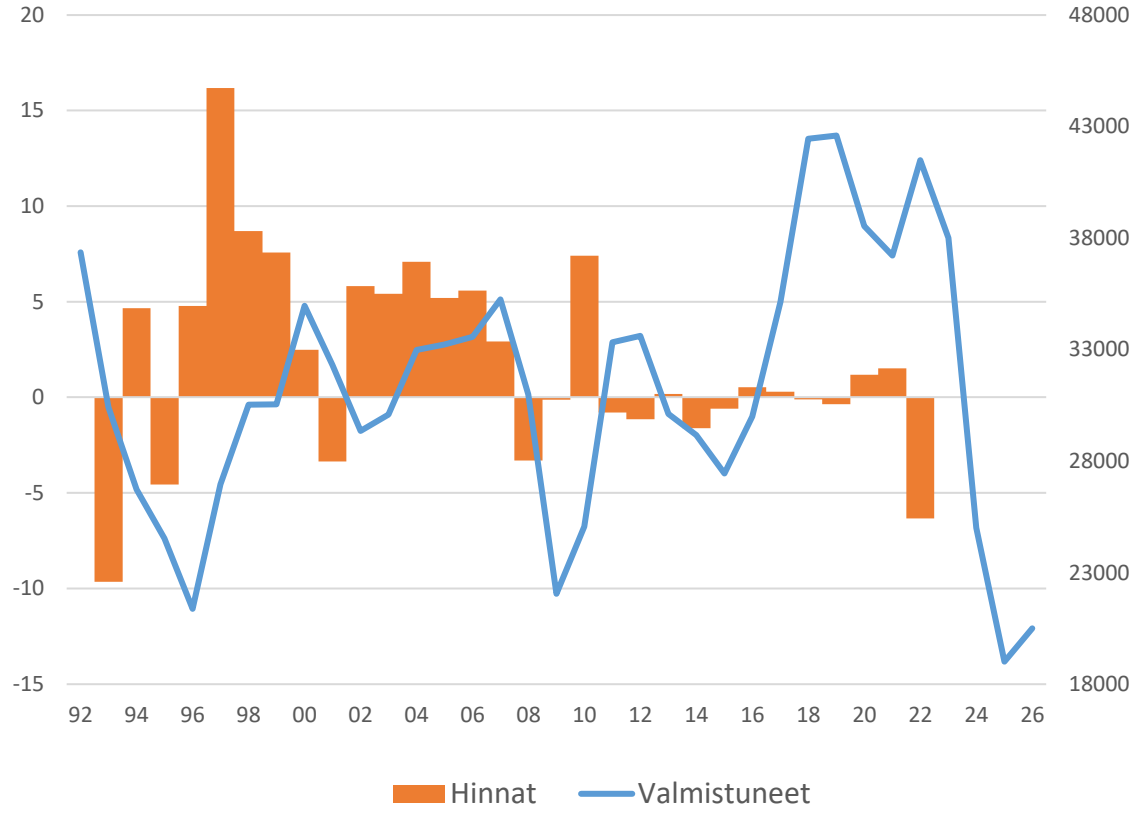
Valmistuvien asuntojen määrä putoaa 40-luvulle

Valmistuneet asunnot (kpl)



Niukkuus nostaa asumisen hintaa jatkossa

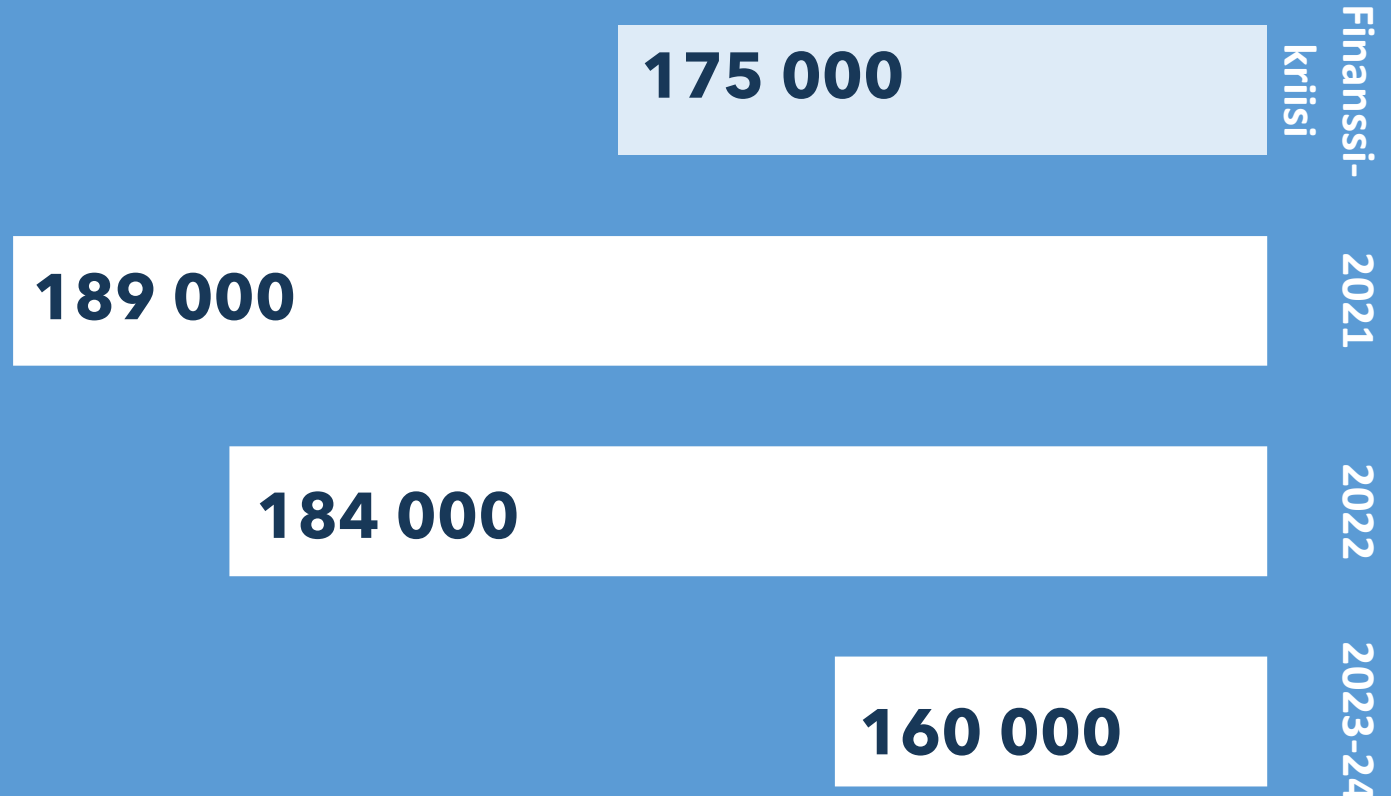
Vanhojen asuntojen hinnat (vuosimuutos, %)



Lähde: Tilastokeskus

© Rakennusteollisuus RT

Rakentamisen työllisyys



© Rakennusteollisuus RT

Rakentamisen yhteiskunnallisista vaikutuksista

© Rakennusteollisuus RT

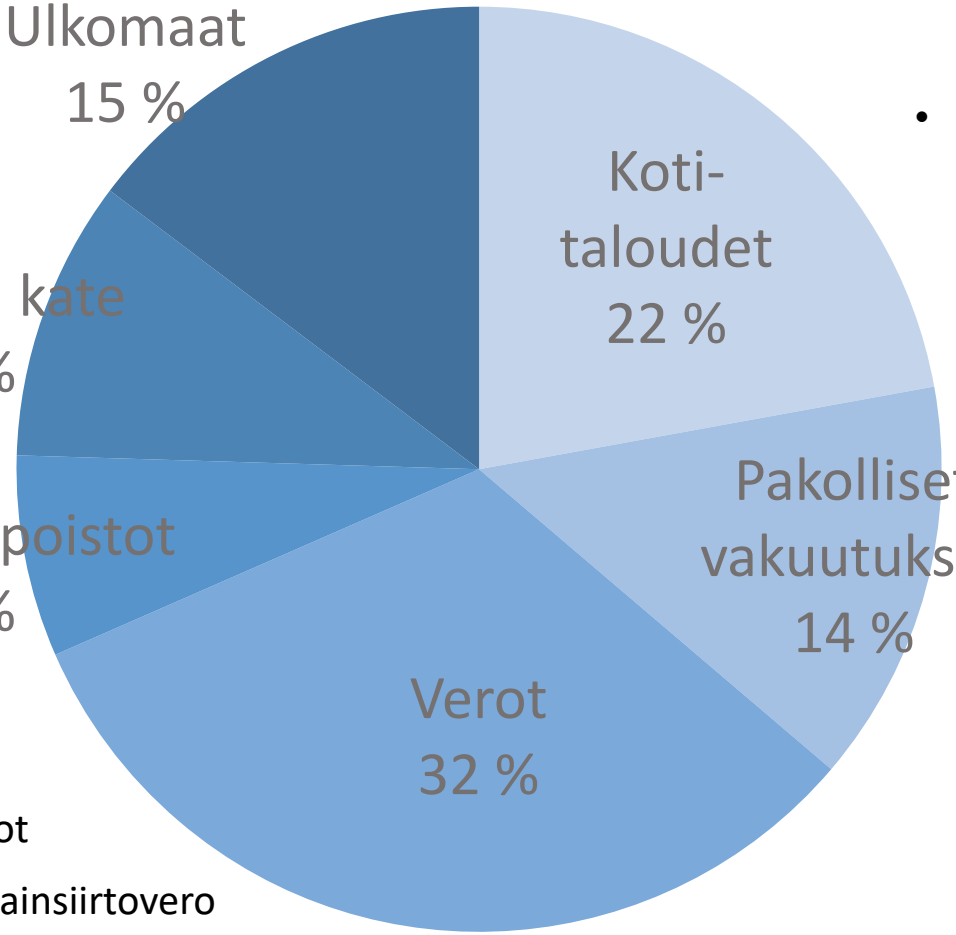
Investointi rakentamiseen työllistää aina

Miljoonan euron investoinnin työllistävyys rakennusalalla

	Infrarakentaminen HTV/miljoonaa euroa	Talonrakentaminen HTV/miljoonaa euroa
Rakennuttaminen, suunnittelu, muut palvelut	3	3
Työmaalle ostettavat tuotteet ja palvelut	3	5
Rakentaminen	5	6
Yhteensä	**11**	**14**

© Rakennusteollisuus RT
Lähde: 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

Ehdotuksemme rakennusalan ahdinkoon

© Rakennusteollisuus RT

Asuntotuotannon käynnistämisedellytysten parantaminen

- Parannetaan valtion tukeman asuntotuotannon käynnistymisedellytyksiä
  - Kun vapaarahoitteinen asuntotuotanto ei lähde liikkeelle, korostuu valtion tukeman asuntotuotannon rooli. Myös hallitusohjelmassa todetaan valtion tukeman asuntotuotannon roolista rakennusalan suhdannetilanteen tasaajana.
- Palautetaan asuntolainan korkovähennys ja parannetaan valtion korkotukilainaehtoja ensiasunnon ostajille
  - Nopeasti kasvaneet korkokulut ovat suurin yksittäinen syy, minkä vuoksi asuntokauppa on pysähtynyt lähes kokonaan. Vaikuttavalle tasolle asetettu ja oikein kohdennettu korkovähennysoikeus ja korkotuki edistävät asuntomarkkinoiden toimivuutta, kun korkotaso on kohonnut nopeasti ja merkittävästi. Ne kannustavat pitkäaikaissäästämiseen omistusasumisen muodossa ja osaltaan palauttaa kuluttajien luottamusta omaan talouteensa.
- Poistetaan varainsiirtovero
  - Varainsiirtoveron poisto tehostaisi merkittävästi asuntomarkkinoiden sekä työmarkkinoidenkin toimivuutta, kun kotitalouksien muuttaminen työn perässä helpottuisi. Myös hallitusohjelmasta löytyy kirjaus asuntokaupan varainsiirtoveron poistamisen tai laskemisen selvittämisestä

© Rakennusteollisuus RT

Valtion tukeman ARA-tuotannon edistäminen

- Nopeutetaan hakemusten käsittelyä
  - Hakemusten sujuva ja nopea käsittely on ensiarvoisen tärkeää nykyisessä tilanteessa.
- Hyväksytään tässä poikkeustilanteessa normaalia markkinatilannetta korkeammat kustannukset sekä joustavoitetaan ehtoja
  - Nykyisessä poikkeustilanteessa tulee sallia normaaleja ARA-rajoja korkeammat kustannukset. Hyväksytään hankkeiden toteuttaminen neuvottelu-urakoina, jotta rakennusliikkeiden omia tontteja saadaan nopeasti tuotantoon. Vallitsevassa poikkeustilanteessa valtion tukeman asuntotuotannon vauhdittaminen edellyttää rahoituksen siirtämistä lyhyempiin ja joustavampiin korkotukilainoihin. Omavastuuosuutta tulee alentaa määräajaksi koska korkojen noustua merkittävästi ja nopeasti koska korkotuella on entistä suurempi merkitys asuntotuotannon mahdollistajana.
- Erityisryhmien investointiavustuksia ei tule leikata eikä ASO-kohteiden rakentamista lakkauttaa
  - Tässä suhdannetilanteessa on perusteltua säilyttää nykyiset investointiavustukset ja ASO-kohteiden rakentamista. Tälle vuodelle annetut valtuudet tulee käyttää täysimääräisesti. Hallitusohjelmassa esitetyt muutokset tulisivat normaaliinkin markkinatilanteeseen liian nopeasti ja tässä suhdannetilanteessa kyseisiä hankkeita on mahdollista saada liikkeelle nopealla aikataululla.
- Uudistetaan lyhyt korkotukimalli (Vapaavuoren välimalli)

- Nykyisin käytössä oleva lyhyt korkotukimalli tulee muuttaa vastaamaan aiemmin finanssikriisin aikaan käytössä ollutta välimallia (ns. Vapaavuoren välimalli).

Korjausrakentamisen edistäminen

- Tuetaan korjausrakentamista suhdanneluontoisilla avustuksilla
  - Rakennuskannan laskennallinen korjausvelka on suuri ja perusparannuksilla edistetään merkittävästi myös rakennusten energiatehokkuutta. Avustuksen suuruuden tulisi olla vähintään kymmenen prosenttia suunnittelu- sekä parannus- ja korjaustoimenpiteistä riittävän vaikutuksen aikaansaamiseksi. Tuen tulisi olla määräaikainen, jotta sen vaikuttavuus olisi nopeaa ja tehokasta. Vastaava suhdanneluontoinen korjausavustus oli käytössä finanssikriisin aikaan 2009-2010.
- Tuetaan korjausrakentamista valtion täytetakauksella
  - ARA on voinut myöntää vuodesta 2015 asunto-osakeyhtiötaloille perusparantamislainaa, jossa on valtiontakaus. Järjestelmää tulee uudistaa toimivammaksi, koska takausta ei käytetä, sillä se ei kohdistu oikein. Tällä hetkellä takauksen ehdot täyttävät lähinnä ne taloyhtiöt, jotka saavat lainaa myös markkinaehtoisesti. Takausosuutta tulee nostaa nykyisestä ja myös maksimaalisen lainoituksen määrää kasvattaa nykyisestä.
- Laajennetaan kotitalousvähennys koskemaan taloyhtiöiden remontteja
  - Kotitalousvähennys kannustaa kotitalouksia teetättämään tarpeellisia korjaustoimenpiteitä ja parantamaan omistamiensa rakennusten energiatehokkuutta. Käyttöalueen laajentaminen saattaisi kerros- ja rivitaloasukkaat samaan asemaan omakotiasujien kanssa. Kotitalousvähennyksen avulla torjutaan myös aktiivisesti harmaata taloutta. Kiirehditään kotitalousvähennyksen hyödyntämistä myös energiaremonteissa, kuten hallitusohjelmassakin todetaan.

Budjetti 2023

- Kannatamme liikenneinfraan tehtäviä panostuksia ja aikaistettuja aloituspäätöksiä.
- Jäimme kaipaamaan korkotukivaltuuksien käyttöä rakennusalan suhdannetilanteen tasaajana – vain 1.500 milje.
- Kannatamme lyhyen korotukilainan ehtojen parantamista
- Kannatamme ARA:n käsittelyprosessien nopeuttamista.
- Kannatamme kiinteistö- ja rakentamisalan digitalisaatiokehityksen rahoitusta.
- Kannatamme ASP-korkotukilainan enimmäismäärän korottamista
- Jäimme kaipaamaan korjausrakentamisen vauhdittamista.
- Kannatamme varainsiirtoveron alentamista mutta emme kannata ensiasunnon ostajan verovapauden poistamista.

© Rakennusteollisuus RT

Lisätietoja:

anu.karkkainen@rt.fi
050-3376699