Rakli Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat

Lausunto
24.10.2023

Eduskunta
Valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaosto

Lausuntopyyntö 16.10.2023

ASIA: HE 41/2023 vp – Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2024 / Teema: luku 35.20, Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä valtion talousarvioksi vuodelle 2024.

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. Viime vuosina asuntotarjontaa onkin tullut markkinoille merkittävästi lisää.

Asuntorakentamisen suhdannetilanne

Viimeaikaisten arvioiden mukaan rakentaminen vähenisi kokonaisuudessaan tänä vuonna lähes 10 prosenttia ja asuntorakentaminen peräti 40 % verrattuna vuoteen 2022. Tässä suhdannetilanteessa on tärkeää, että tuetaan asuntoaloituksia ja monipuolista asuntotarjontaa. Tästä johtuen on hyvä, että asumisoikeusuudistuotannon lopettamista lykättiin sekä erityisryhmien

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

investointiavustuksen määrärahaa nostettiin valtiovarainministeriön elokuiseen talousarvioehdotukseen verrattuna.

Lisäksi on hyvä muistaa, että asuntorakentamisesta valtio saa merkittävästi verotuloja. RT:n teettämän VTT:n vuonna 2021 julkaiseman selvityksen mukaan asuntorakentamisessa verojen ja veroluonteisten maksujen osuus on 46 prosenttia.

Syksyn aikana on paljon keskusteltu asuntorakentamisen elvytystoimien tarpeellisuudesta. Korkea korkotaso, inflaatio ja edelleen korkealla pysyttelevät rakentamiskustannukset puhuvat elvyttämistä vastaan. Asuntomarkkinoilla on myös tällä hetkellä runsaasti tarjontaa. Hyviä keinoja tässä suhdannetilanteessa olisivat panostukset korjausrakentamiseen, vähähiilisyyden edistämiseen, energia-avustusten jatkaminen sekä käyttöönotto myös vapaarahoitteisille vuokra-asunto-omistajille. Näillä helpotettaisiin rakennusalan ahdinkoa ja samalla tuettaisiin välttämättömiä korjaus- ja energiatoimenpiteitä sekä hillittäisiin korjausvelan kasvua.

Viime vuosien runsaan asuntorakentamisen vuoksi, ei asuntopula ole siis heti uhkaamassa. Jos asuntorakentaminen pysyy alhaisella tasolla pitkään, niin tilanne muuttuu. Lisäksi voi syntyä osaajapula, kun tekijät ovat kaikonneet alalta.

Uudistuotannon valtuus ja ARA-vuokra-asuntojen tuet

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuudeksi esitetään 1 500 milj. € vuonna 2024. Tällä arvioidaan aloitettavan noin 7 100 asuntoa, joiden lisäksi erityisryhmien asuntoja 1 500. Lisäksi talousarviossa on varauduttu 400 asunnon rakentamiseen täytetakauksellisella välimallilla.

Raklin näkemyksen mukaan korkotukivaltuutta voidaan pitää riittävänä. Rakli pitää hyvänä, että päätöstä lakkauttaa asumisoikeusuudistuotannon lainoittaminen lykätään.

Erityisryhmien asunto-olojen parantaminen

Talousarvioesityksen mukaan voidaan Valtion asuntorahaston varoista myöntää avustuksia erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) mukaan yhteensä enintään 63 miljoonaa euroa vuonna 2024.

Tarve erityisryhmien asunnoille tulee kasvamaan muun muassa väestön ikääntymisen takia. Rakli esittää huolensa erityisryhmien investointiavustuksen riittävyydestä jatkossa. On tärkeää, että investointiavustuksella rahoittaa tarpeellisia peruskorjaus- ja uudistuotantohankkeita. Valtioneuvoston selonteon julkisen talouden suunnitelmasta vuosille 2024–2027 mukaan erityisryhmien investointiavustuksella parannetaan heikoimpien ryhmien asuntotarjontaa 43 milj. € vuosina 2025–2027. Tätä määrää voidaan pitää alhaisena.

Rakli Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat

Lausunto
24.10.2023

Energiatehokkuusavustukset

Talousarvioesityksen mukaan ei asuinrakennuksille myönnetä energiatehokkuusavustuksia vuonna 2024.

Rakli näkemyksen mukaan energiatehokkuusavustusten myöntämistä olisi ollut hyvä jatkaa. Energiatehokkuutta parantavilla korjausinvestoineilla lievennettäisiin asuntorakentamisen uustuotannon romahtamisen vaikutuksia alalle. Merkittävä korjausvelka puoltaa myös välttämättömien korjausten tukemista. Rakli esittääkin harkittavaksi, että avustusten myöntämistä jatketaan ja niiden soveltamisala laajennetaan kattamaan vapaarahoitteiset vuokra-asunnot.

Kunnallistekniikka-avustukset

Vuonna 2024 myönnetä määräaikaisia hankekohtaisia avustuksia asuntoalueiden kunnallistekniikan rakentamiseen.

Rakli pitää valitettavana, että kunnallistekniikka-avustuksia ei myönnetä enää jatkossa. Niillä on voitu vauhdittaa asuntotuotantoa suuren asuntokysynnän alueilla. Kunnallistekniikka-avustuksilla on ollut myös tärkeä rooli täydennysrakentamisen edistämisessä.

ARA-prosessit

Hallituksen budjettiriihen pöytäkirjamerkinnöissä 19.9.2023 on nostettu esiin asuntorakentamista vauhdittavia toimenpiteitä. Yhtenä nopeavaikutteisista toimista on kiinnitetty huomiota ARAn käsittelyprosesseihin. Pöytäkirjamerkinnän mukaan nopeutetaan ARA-kohteiden aloituspäätöksiä hankkeiden aloittamiseksi vastasyklisesti ja vaikuttavasti. Lisäksi on todettu, että ARAn käsittelyprosesseja parannetaan varmistaen käsittelyn sujuvuus, ennakoitavuus ja yhdenvertainen kohtelu.

Rakli pitää hyvänä, että ARAn käsittelyprosesseja nopeutetaan ja parannetaan.

Asumistuki

Osa hallitusohjelmaan kirjatuista asumistuen muutoksista (perusomavastuun korotus, asumistuen tason lasku, ansiotulovähennyksen ja omistusasuntojen asumistuen poistaminen, kuntaryhmien 1 ja 2 yhtenäistäminen tasolle 2) toteutetaan hallituksen esityksellä laiksi yleisestä asumistuesta annetun lain muuttamisesta, joka annettiin eduskunnalle 12.10.2023.

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

Rakli Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat

Lausunto
24.10.2023

Rakli pitää hallitusohjelman kirjattua tavoitetta sosiaaliturvan uudistamisesta siten, että järjestelmä on yksikertaisempi ja työhön kannustavampi lähtökohtaisesti hyvänä. Rakli kiinnitti kuitenkin lausunnossaan huomiota erityisesti siihen, että monet vireillä olevat uudistukset ja hallituksen suunnittelemat eri tulonsiirtojen leikkauksista kohdistuvat osin samoille ihmisille. Näiden vaikutuksia pitäisikin arvioida kokonaisuutena. Lisäksi Rakli kiinnitti huomiota siihen, että myös nyt lausunnolla olevan uudistuksen osalta olisi ollut olennaista arvioida vaihtoehtoisia ratkaisutapoja erityisesti, kun hallitusohjelmaan on asumistuen osalta myös kirjattu, että hallitus toteuttaa asumistuen kokonaisuudistuksen, jonka tavoitteena on tukien kohdistuminen tukea eniten tarvitseville ryhmille. Tämän tavoitteen näkökulmasta osittaisuudistukset eivät välttämättä ole toimivin tapa.

Kysyntätuki (yleinen asumistuki) on lähtökohtaisesti tasapuolinen ja läpinäkyvä ja kaikki siihen oikeutetut saavat tuen. Kysyntätuki on joustava ja kohdistuu tuen tarvitsijaan vain sen aikaa, kun tuen tarve on olemassa.

Rakentamislain "korjaussarja"

Hallitusohjelman mukaan hallitus korjaa säädettyä rakentamislakia niin, että hallinnollinen taakka kevenee, byrokratia vähenee, valitusoikeus selkeytyy sekä päävastuullisen toteuttajan vastuu täsmentyy. Lakiin määritellään myös rakennuslupien käsittelyaikatakuu.

Rakli pitää hallitusohjelman kirjausta erittäin tärkeänä. Rakentamislakiin sisältyy monia epäkohtia, jotka lisäävät hallinnollista taakkaa ja toimivat vastoin tavoitetta sujuvoittaa rakentamisen prosesseja. Rakli on toimittanut ympäristöministeriölle esityksensä rakentamislain korjaamiseksi. Näitä ovat:

1. *Rakennushankkeen yhteydessä viranomaiselle toimitettavaksi vaadittavat tietosisällöt*
2. *RYTJ-lakiin kuuluvien pykälien siirtäminen pois rakentamislaista ja muuttaminen*
3. *Rakennushankkeen elinkaariohjaus ja materiaaliseloste*
4. *Rakennushankkeen vähähiilisyyden ohjaus*
5. *Rakennushankkeeseen liittyvät valitusoikeudet*
6. *Rakentamislupaan viranomaiselle palvelulupaus*
7. *Päävastuullista toteuttajan vastuun täsmentäminen*

Rakentamislain korjaussarjan lopullisesta sisällöstä ei ole vielä tietoa, esitys on tulossa lausunnolle tämänhetkisen tiedon mukaan ennen vuoden loppua.

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