AK 25.10.2023

Eduskunnan valtionvarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2024 (HE 41/2023) TEEMA LUKU 35.20

Kiitämme mahdollisuudesta antaa lausunto otsikkoasiassa.

Rakennusteollisuus RT ry

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 Elin-keinoelämän 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.

LAUSUNTO

Rakennusteollisuus RT julkaisi 26.9.2023 rakentamisen suhdanne-ennusteen, johon liittyen jäljempänä muutama rakennusalan tilannetta kuvaava graafi:

Rakennusteollisuus RT ry
etunimi.sukunimi@rt.fi
Y-tunnus 0215303-5
www.rt.fi
puh. 09 12991
PL 381 (Eteläranta 10)
00131 Helsinki

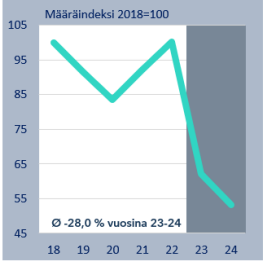
Rakentamisen näkymä 2023-24: rakentaminen vähenee rajusti - kasvua vasta 2025

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.

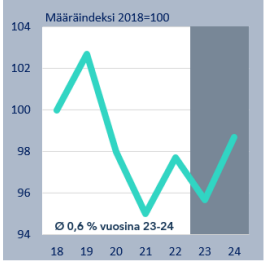


+

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.

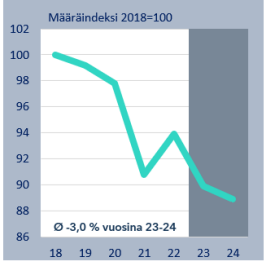


+

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.

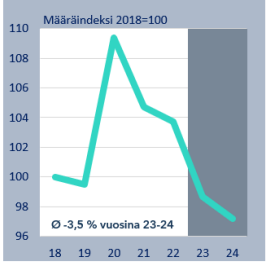


+

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.



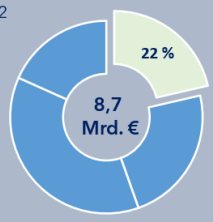
= RAKENTAMINEN YHTEENSÄ*: 2022e: +4,6 % 2023e: -10,0 % 2024e: -2,0 %

*kiinteähintainen arvonlisäys

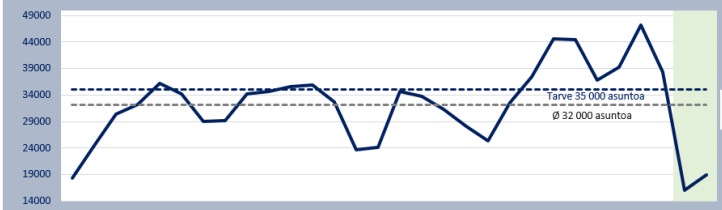
Lähde: Tilastokeskus, RT ennuste syyskuu 2023

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

Markkinaosuus 2022

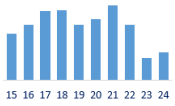


Pitkä aikaväli asuntojen aloitukset (kpl)



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



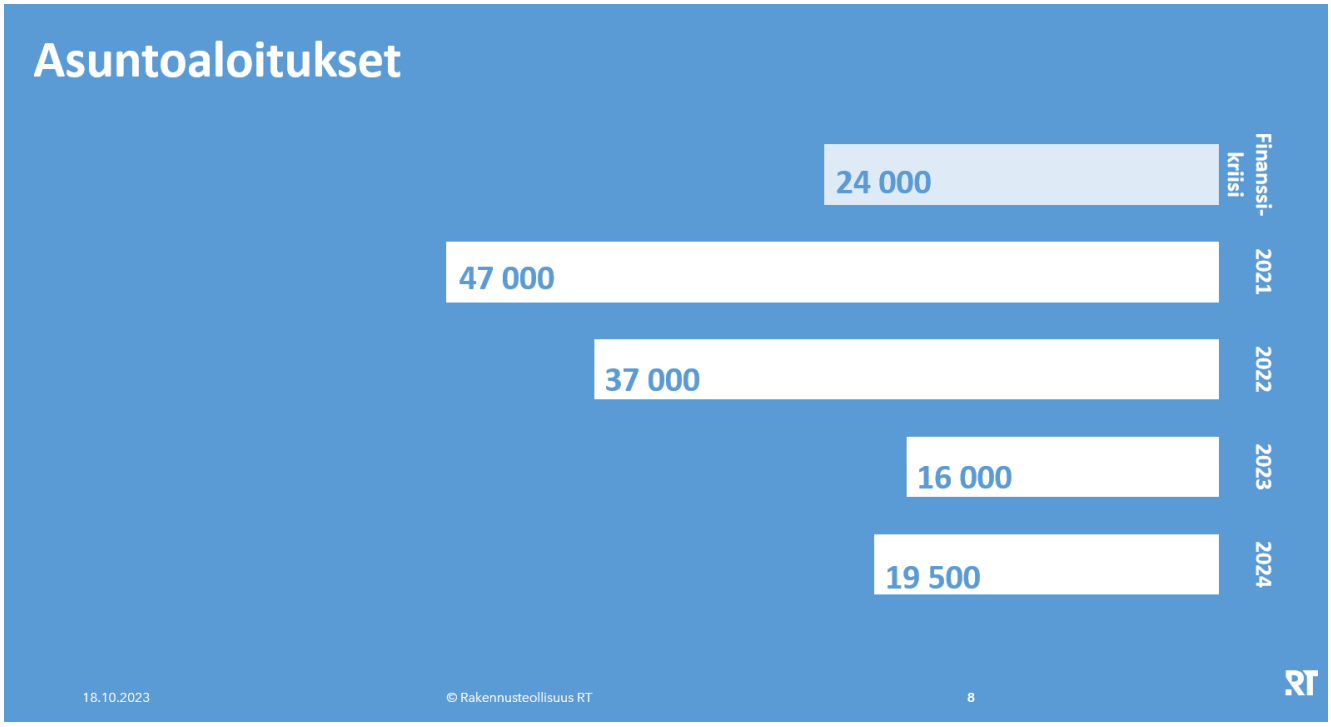
Muut rakennukset

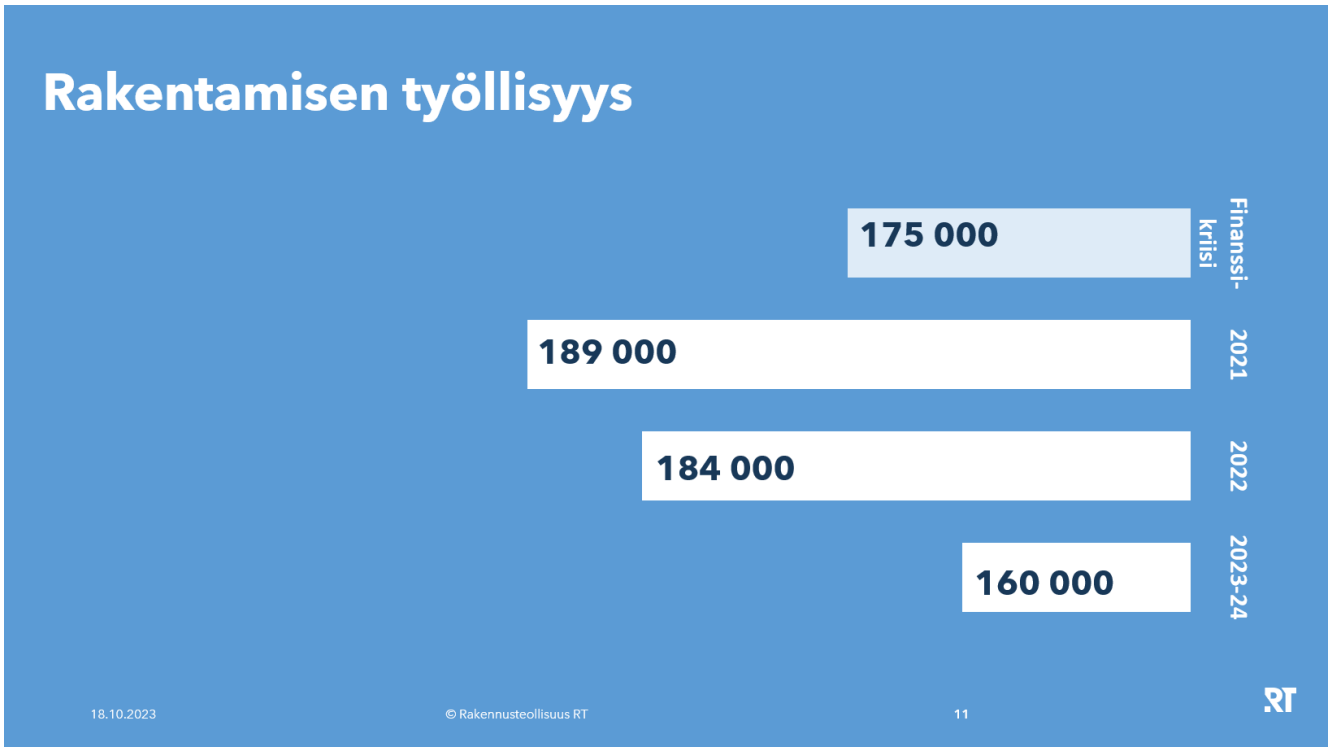
2021: 400
2022: 800
2023: 200
2024: 400



Lähde: Tilastokeskus, RT ennuste syyskuu 2023

© Rakennusteollisuus RT





Asuntotuotannosta

Asuntotuotanto jakautuu Suomessa vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon ja valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA). Suomessa arvioidaan aloitettavan tänä vuonna 2023 noin 16.000 asuntoa, josta ARA-asuntoja noin 7.000 ja vapaarahoitteisia asuntoja 9.000. Vapaarahoitteisista asunnoista noin puolet on omistusasuntoja, jotka myydään suoraan kuluttajille. Vapaarahoitteisista

asunnoista noin 3.300 omakotitaloja. Vuonna 2024 arvioidaan aloitettavan 19.500 asunnon rakentaminen.

VTT:n selvitys Suomen asuntotuotantotarpeesta vuosille 2020-2040 julkistettiin kesäkuussa 2020. Suurten kaupunkien asuntotarve kasvaa edelleen vuotuisen asuntojen lisärakentamistarpeen olevan 30 000–35 000 asuntoa vuosittain. Tästä tarpeesta yksin Helsingin seutukunnan osuus olisi melkein puolet. Uusien asuntojen tarve keskittyy neljälle suurimmille kaupunkiseuduille.

ARA-tuotanto täydentää vapaarahoitteista tuotantoa

Jäsenyrityksemme toimivat ARA-hankkeissa urakoitsijoina ja ARA-tuotanto on näin ollen jäsenillemme myös hyvin tärkeää. ARA-tuotannon määrä on ollut viime vuosittain noin 9 000 asuntoa. Viime vuonna tuotannossa jäätiin alle 6.000 asuntoon.

ARA-tuotannon rooli on täydentää markkinaehtoisesti tuotetun asuntotuotannon määrää, jotta saavutetaan riittävä määrä asuntoja kysyntään nähden. ARA:n rooli on tärkeä koska sillä pystytään rakentamaan kohtuuhintaisia asuntoja. Lisäksi ARA-tuen avulla rakennetaan asuntoja, jotka kohdennetaan erityisryhmille kuten opiskelijoille.

Ehdotuksemme rakennusalan ahdinkoon

<u>Asuntotuotannon käynnistämisedellytysten parantaminen</u>

1. **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.

   1.1 Nopeutetaan ARA-hakemusten käsittelyä
   Hakemusten sujuva ja nopea käsittely on ensiarvoisen tärkeää nykyisessä tilanteessa. ARA:n rahoituspäätösten hidas käsittely on ollut ongelma jo pitkään.

   1.2 Hyväksytään tässä poikkeustilanteessa normaalia markkinatilannetta korkeammat kustannukset sekä joustavoitetaan ehtoja
   Nykyisessä poikkeustilanteessa tulee sallia normaaleja ARA-rajoja korkeammat kustannukset. Erityisesti lyhyen korkotuen -mallissa hankkeen toteutumisen esteen on muodostanut liian korkea alkuvuokra. Alkuvuokraan vaikuttaa rakennuskustannusten lisäksi rakennettavan kohteen laina- ja korkomenot sekä kohteen ylläpitomenot, jotka ovat kaikki kohonneet merkittävästi. ARA-hankkeet tulisi hyväksyttää myös toteutettavaksi 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.

1.3 Erityisryhmien investointiavustuksia ei tule leikata eikä ASO-kohteiden rakentamista lakkauttaa
Tässä suhdannetilanteessa on perusteltua säilyttää nykyiset investointiavustukset ja ASO-kohteiden rakentaminen. 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.

1.4 Uudistetaan lyhyt korkotukimalli (Vapaavuoren välimalli) tai vaihtoehtoisesti nykyisin käytössä oleva lyhyt korkotukimalli tulee muuttaa vastaamaan aiemmin finanssikriisin aikaan käytössä ollutta välimallia (ns. Vapaavuoren välimalli).

Vuonna 2008 alkaneessa taantumassa päätettiin turvata vuokra-asuntotuotannon jatkuvuus ja alan työllisyys. Vuokra-asuntojen tarjonnan lisäämiseksi ja työllisyyden edistämiseksi ns. välimalli pikaisella aikataululla. Vuokra-asuntojen rakentamista tuettiin valtion korkotuella ja valtion täytetakauksella. Edellytyksenä oli, että korkotukilainalla rakennettavia asuntoihin liittyi velvollisuus pitää asunnot vuokra-asuntoina 10 vuotta. Mallissa ei ollut asukasvalintaa eikä vuokramäärityksiä. Vuokrakäyttövelvoitteesta saattoi kuitenkin vapautua 5 vuoden kuluttua lainan hyväksymisestä, jos maksoi korkotukilainan takaisin. Lainan myöntäminen mahdollista mille tahansa maksukykyiselle yhteisölle eikä se sisältänyt yleishyödyllisyysvaatimusta. Kohteen sijaintikunnan puollettava hanketta. ARA hyväksyi rakennussuunnitelmat, kustannukset ja rahoituksen.

Välimallilla rakennettiin nopealla aikataululla noin 7600 vuokra-asuntoa. Veroja ja veroluentoisia maksuja kertyi kunnille ja valtiolle noin 335 000 000 euroa. Välimallin avulla työllistettiin noin 14 000 ihmistä. Rakennusalan työttömyyteen ei syntynyt pelätyn suuruista nousua. Valtion tukema tuotanto ei myöskään syrjäyttänyt vapaarahoitteista asuntotuotantoa, sillä tuki oli määräaikainen ja sitä käytettiin vain vapaarahoitteisen tuotannon ollessa lähes pysähdyksissä. Välimallin vuokra-asuntoja ryhtyivät rakentamaan muun muassa työeläke- ja vakuutusyhtiöt sekä rahastot.
Välimallin avulla pidettiin asuntotuotanto käynnissä sekä elvytettiin alaa ja kansataloutta. Malli oli markkinaehtoinen, vaikka siihen sisältyikin ARA-sidonnaisuus.

2. 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.

3. **Poistetaan varainsiirtovero**
   Varainsiirtoveron poisto tehostaisi merkittävästi asuntomarkkinoiden sekä työmarkkinoidenkin toimivuutta, kun kotitalouksien muuttaminen työn **perässä helpottuisi.**

<u>Korjausrakentamisen tukeminen</u>

1. **Tuetaan korjausrakentamista suhdanneluontoisilla avustuksilla**
   Rakennuskannan laskennallinen korjausvelka on suuri ja perusparannuksilla edistetään merkittävästi myös rakennusten energiatehokkuutta. Suhdanneavustuksen 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.

   Vuonna 2009 taloudellisen tilanteen heikennyttyä päätettiin laajasta elvytyspaketista, josta osa kohdistui uudis- ja korjausrakentamiseen. Elvytyksen tarkoituksena oli ylläpitää ja edistää rakennusalan työllisyyttä. Asuinyhteisöihin kohdennettiin määräaikainen suhdanneluonteinen korjausavustus, jolla pyrittiin elvytyksen lisäksi saamaan käyntiin tarpeellisia parannus- ja korjaustöitä asuntokannan laadun parantamiseksi ja ylläpitämiseksi. Suhdanneavustuksia maksettiin yhteensä 259,9 miljoona euroa. Avustuksia maksettiin sekä valtion talousarviosta että talousarvion ulkopuolisesta valtion asuntorahastosta. Avustus vaikutti ennen kaikkea jo etukäteen suunniteltujen tai valmisteltujen korjaushankkeiden toteuttamiseen. Asuinyhteisöt nopeuttivat suunniteltuja korjaushankkeita suhdanneavustuksen vuoksi.

   Korjausrakentamisen osalta finanssikriisin aikaisten elvytystoimien laskennallinen vaikutus oli noin 46 900 HTV aikaan. Elvytyksen takia asuntojen korjausrakentaminen jopa lisääntyi kriisivuonna 2009, mikä oli poikkeus muuhun rakentamiseen tai lähes mihin tahansa sektoriin nähden.

2. **Parannetaan asunto-osakeyhtiöiden perusparantamislainan ehtoja**
   ARA on voinut myöntää vuodesta 2015 asunto-osakeyhtiötaloille perusparantamislainaa, jossa on valtiontakaus. Järjestelmän ehdot tulee uudistaa toimivammaksi, koska takausta ei käytetä, sillä tuki 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.

3. **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.
- - Kannatamme lyhyen korotukilainan ehtojen parantamista
- Kannatamme ARA:n käsittelyprosessien nopeuttamista
- Kannatamme varainsiirtoveron alentamista, mutta emme kannata ensiasunnon ostajan verovapauden poistamista
- Kannatamme kiinteistö- ja rakentamisalan digitalisaatiokehityksen rahoitusta.
- Kannatamme ASP-korkotukilainan enimmäismäärän korottamista
- Emme kannata erityisryhmien investointiavustusten leikkaamista
- Emme kannata ASO-kohteiden rakentamisen lakkauttamista
- Jäimme kaipaamaan korjausrakentamisen vauhdittamista
- Jäimme kaipaamaan korkotukivaltuuksien käyttöä rakennusalan suhdannetilanteen tasaajana. Annetulla valtuudella arvioidaan rakennettavan ensi vuonna 6.300 asuntoa. Valtuutta tulisi rakennusalan suhdannetilanteesta johtuen kasvattaa väliaikaisesti.

Rakennusteollisuus RT ry

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