AK 1.10.2024

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2025 (HE 109/2024 vp), PÄÄLUOKKA 35

Kiitämme mahdollisuudesta antaa lausunto otsikkoasiassa.

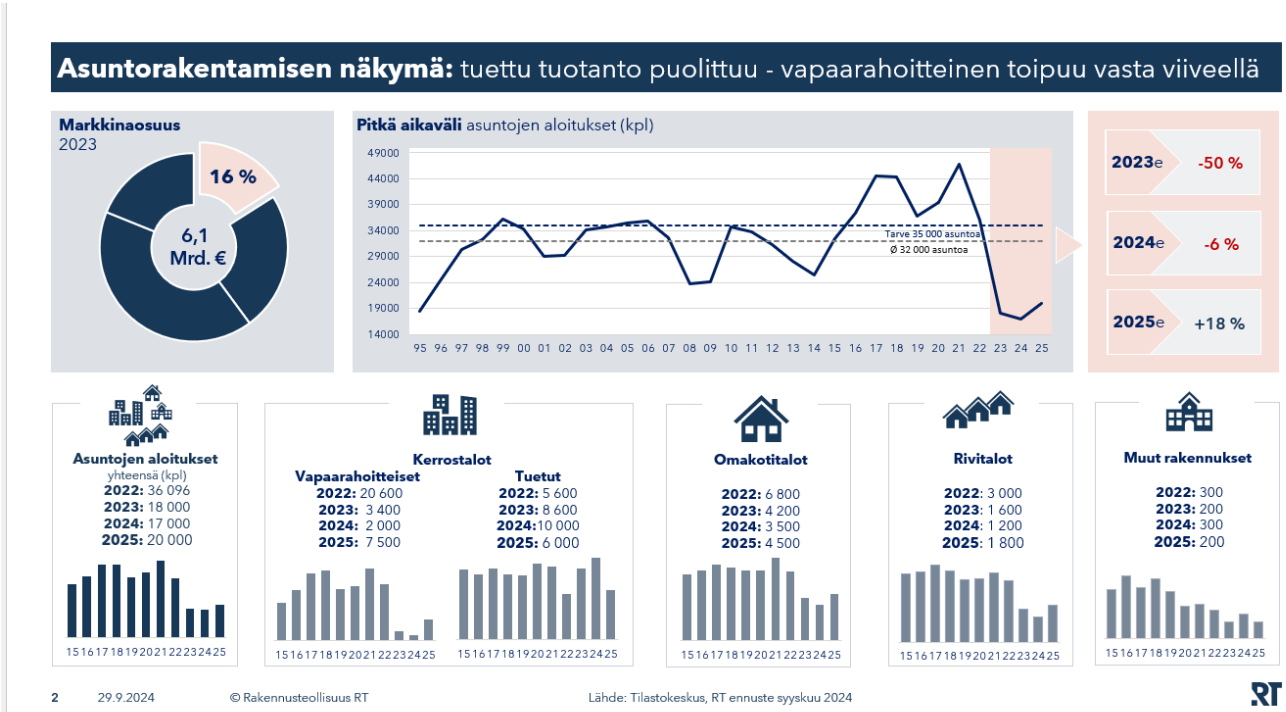
Rakennusteollisuus RT ry

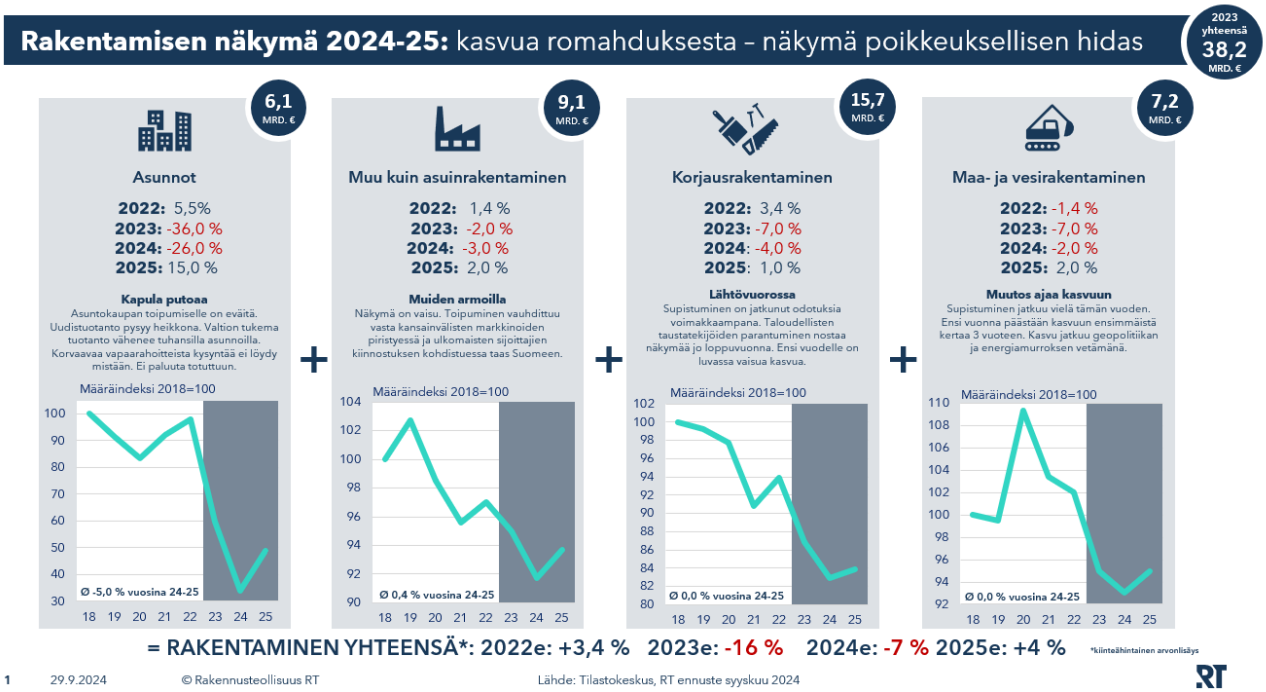
Rakennusteollisuus RT on elinkeinoelämän järjestö, joka edustaa rakennusalan yrityksiä elinkeinopoliittisissa, teknisissä ja työmarkkina-asioissa. RT-liittoyhteisöön kuuluu kuusi toimialaa: Talonrakennusteollisuus, Infra, Rakennustuoteteollisuus, LVI-tekninen urakointi, Talotekninen teollisuus ja kauppa 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.

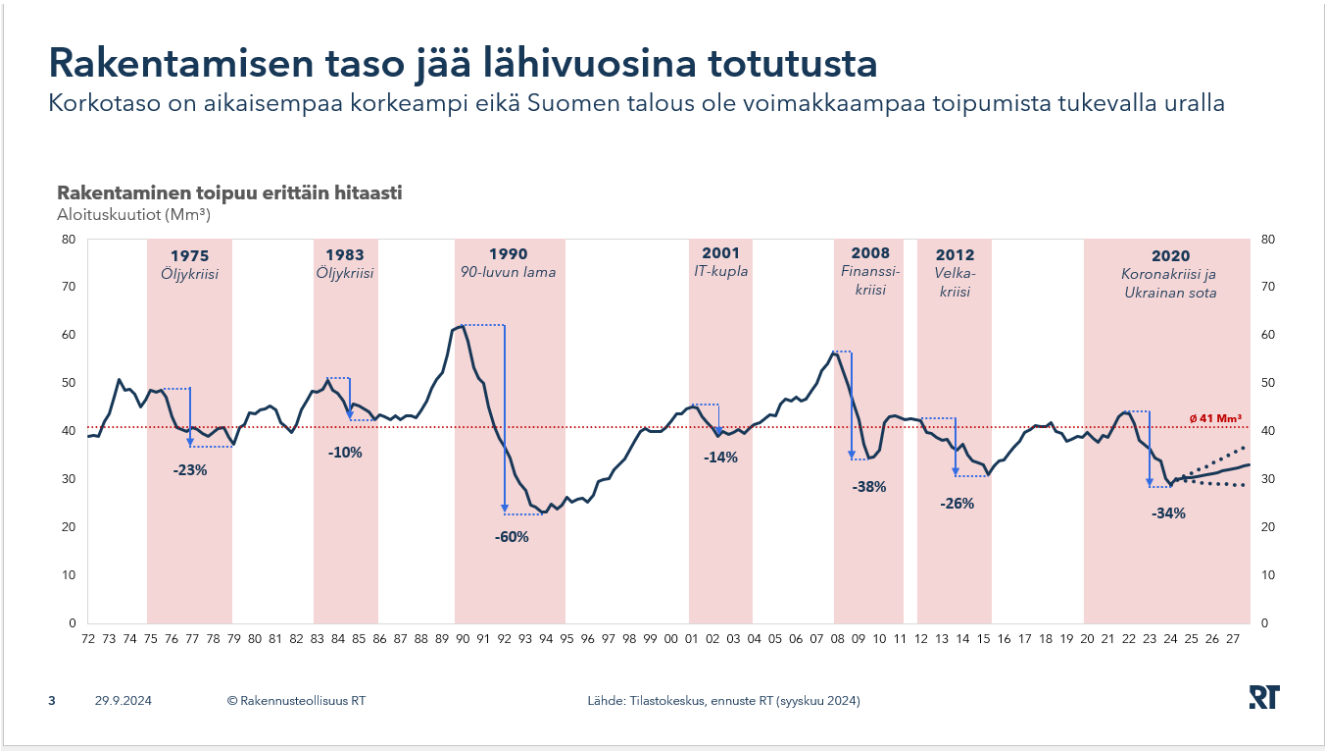
LAUSUNTO

Rakennusteollisuus RT julkaisi 224.9.2024 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


Asuntorakentamisen näkymä: tuettu tuotanto puolittuu - vapaarahoitteinen toipuu vasta viiveellä
Markkinaosuus
2023
16 %
6,1
Mrd. €
Pitkä aikaväli asuntojen aloitukset (kpl)
Tarve 35 000 asuntoa
Ø 32 000 asuntoa
2023e -50 %
2024e -6 %
2025e +18 %
Asuntojen aloitukset
yhteensä (kpl)
2022: 36 096
2023: 18 000
2024: 17 000
2025: 20 000
Kerrostalot
Vapaarahoitteiset
2022: 20 600
2023: 3 400
2024: 2 000
2025: 7 500
Tuetut
2022: 5 600
2023: 8 600
2024:10 000
2025: 6 000
Omakotitalot
2022: 6 800
2023: 4 200
2024: 3 500
2025: 4 500
Rivitalot
2022: 3 000
2023: 1 600
2024: 1 200
2025: 1 800
Muut rakennukset
2022: 300
2023: 200
2024: 300
2025: 200
2 29.9.2024 © Rakennusteollisuus RT Lähde: Tilastokeskus, RT ennuste syyskuu 2024


Rakentamisen näkymä 2024-25: kasvua romahduksesta – näkymä poikkeuksellisen hidas
2023 yhteensä 38,2 MRD. €
6,1 MRD. €
Asunnot
2022: 5,5%
2023: -36,0 %
2024: -26,0 %
2025: 15,0 %
Kapula putoaa
Asuntokaupan toipumiselle on eväitä. Uudistuotanto pysyy heikkona. Valtion tukema tuotanto vähenee tuhansilla asunnoilla. Korvaavaa vapaarahoitteista kysyntää ei löydy mistään. Ei paluuta totuttuun.
Määräindeksi 2018=100
Ø -5,0 % vuosina 24-25
9,1 MRD. €
Muu kuin asuinrakentaminen
2022: 1,4 %
2023: -2,0 %
2024: -3,0 %
2025: 2,0 %
Muiden armoilla
Näkymä on vaisu. Toipuminen vauhdittuu vasta kansainvälisten markkinoiden piristyessä ja ulkomaisten sijoittajien kiinnostuksen kohdistuessa taas Suomeen.
Määräindeksi 2018=100
Ø 0,4 % vuosina 24-25
15,7 MRD. €
Korjausrakentaminen
2022: 3,4 %
2023: -7,0 %
2024: -4,0 %
2025: 1,0 %
Lähtövuorossa
Supistuminen on jatkunut odotuksia voimakkaampana. Taloudellisten taustatekijöiden parantuminen nostaa näkymää jo loppuvuonna. Ensi vuodelle on luvassa vaisua kasvua.
Määräindeksi 2018=100
Ø 0,0 % vuosina 24-25
7,2 MRD. €
Maa- ja vesirakentaminen
2022: -1,4 %
2023: -7,0 %
2024: -2,0 %
2025: 2,0 %
Muutos ajaa kasvuun
Supistuminen jatkuu vielä tämän vuoden. Ensi vuonna päästään kasvuun ensimmäistä kertaa 3 vuoteen. Kasvu jatkuu geopolitiikan ja energiamurroksen vetämänä.
Määräindeksi 2018=100
Ø 0,0 % vuosina 24-25
= RAKENTAMINEN YHTEENSÄ*: 2022e: +3,4 % 2023e: -16 % 2024e: -7 % 2025e: +4 %
*kiinteähintainen arvonlisäys
1 29.9.2024 © Rakennusteollisuus RT Lähde: Tilastokeskus, RT ennuste syyskuu 2024



Asuntotuotannosta

Asuntotuotanto jakautuu Suomessa vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon ja valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA). Suomessa arvioidaan aloitettavan tänä vuonna 2024 noin 17.000 asuntoa, josta ARA-asuntoja noin 10.000 ja vapaarahoitteisia asuntoja 8.000. Vapaarahoitteisista asunnoista noin puolet on omistusasuntoja, jotka myydään suoraan kuluttajille. Vapaarahoitteisista asunnoista noin 3.500 omakotitaloja. Vuonna 2025 arvioidaan aloitettavan 20.000 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-tuotanto on kannatellut viime ja tänä vuonna yritystemme toimintaa.

ARA-tuotannon rooli on täydentää markkinaehtoisesti tuotetun asuntotuotannon määrää, jotta saavutetaan riittävä määrä asuntoja kysyntään nähden. ARA-tuen avulla rakennetaan asuntoja, jotka kohdennetaan erityisryhmille kuten opiskelijoille.

Asuntotuotanto pysyy heikkona ja rakentamisen työllisyys supistuu vielä vuonna 2025

Asuntojen uudistuotannon viime vuoden lähes 36 prosentin supistuminen. Tuotannon ennakoidaan supistuvan myös kuluvana vuonna 26 prosenttia.

Valtion tukeman asuntotuotannon nousu arviolta noin 10 000 asuntoon on jarruttanut asuntorakentamisen pudotusta. Vapaarahoitteinen tuotanto on kuitenkin edelleen täysin pysähdyksissä. Tällä hetkellä kerrostalo- rakentamisen aloituksista lähes kaikki ovat tuettua asuntorakentamista.

Kotitalouksien asuntolainaaminen ja asunnon ostoaikomukset ovat 20 vuoden takaisella tasolla. Sijoittajakaupassa taloudellinen kannattavuusyhtälö ei vieläkään mahdollista aloituksia. Useat suuret rakennusliikkeet eivät ole aloittaneet yhtään vapaarahoitteista hanketta tänä vuonna.

Rahoituksen kiristyminen, valmiiden ja myymättömien asuntojen suuri määrä yhdistettynä vanhojen asuntojen hintojen laskuun ei mahdollista asuntorakentamisen merkittävää toipumista. Loppuvuotta kohti käynnissä olevan uudistuotannon volyymin lasku voi hidastua hieman. Asuntojen tarjonta voi kasvaa merkittävämmin vasta 2027.

Asuntorakentaminen pysyy erittäin matalalla tasolla tänä ja ensi vuonna. Ensi vuodesta alkaen vaikuttavat muutokset valtion tukeman tuotannon tukimuodoissa, ASO-tuotannon lakkauttaminen ja Helsingin Hitas tuotannon päättyminen supistavat tuettua tuotantoa arviolta 5000–6000 asunnolla.

Rakentamisen työllisyys on työ- ja elinkeinoministeriön arvion mukaan pudonnut matalimmillaan 25 vuoteen. Työllisyyden lasku jatkuu pitkälle ensi vuoteen. Rakentamisen tuotannon arvo putoaa vuosina 2023–24 arviolta kahdeksanmiljardia euroa, josta verojen ja veroluontoisten maksujen osuus on yli kolme miljardia euroa.

Rakennusteollisuus esittää seuraavia muutoksia ARA:n lyhytaikaista korkotukilainaa koskeviin ehtoihin:

Korkotukilainalla rahoitetusta asuntokohteesta rakennuksen valmistumisen jälkeen maksettavan korko- tukilainan perusomavastuukorkoa tulee alentaa 24 kuukauden määräajaksi 1,5 prosenttiin.

Valtion tukemalle asuntotuotannolle vuosittain päätettävien ja sovellettavien tonttien enimmäishintojen määrittelyissä tulee joustaa. Tässä tilanteessa tonttien enimmäishintoja ei tulisi rajoittaa lainkaan.

Rakennusteollisuus esittää arvioitavaksi tuetun asuntotuotannon valtuuksien tasoa

Valtion asuntorahaston varoista valtion vuokra-asuntotuotantoon tuettaviksi korkotukilainoiksi on vuodelle 2024 hyväksytty 2,25 miljardia euroa ja vuodelle 2025 1,75 miljardia euroa.

Vuosien 2026-2027 korkotukivaltuuksien tasoksi on vastaavasti linjattu yhteensä 2 miljardia euroa. Vuoden 2026 valtuuksien tasoa tulee mielestämme arvioida

ennakolta uudelleen, jotta sillä viestitään toimijoille riittävän ajoissa kun heikko suhdanne pitkittyy.

Rakennusteollisuus esittää valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksusta luopumista

Hallituksen esitys valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksu etenee. Muutosten on tarkoitus tulla voimaan 1.6.2025. Esityksessä ehdotetaan valtioon tukemien vuokra- asuntojen korkotukilainoille 0,5 prosentin takausmaksun käyttöönottoa. Takausmaksu koskisi niin pitkällä ja lyhyellä korkotuella rakennettavia asuntokohteita ja myös asumisoikeustalolainoja. Takausmaksu koskisi myös näiden asuntokohteiden perusparannuslainoja. Esityksen ulkopuolelle on rajattu erityisryhmille rakennettavat kohteet. Kustannusten voimakas nousu ja esitys aiheuttavat painetta vuokrankorotuksiin ja sitä kautta asumistuen tarpeen lisääntymiseen.

On huomattava, että ARA-rakentamisessa tuotannon käynnistymistä on aiempina vuosina edistetty käynnistysavustuksille suurilla kaupunkiseuduilla. Esitetty takausmaksu vaikeuttaa entisestään uusien ARA-kohteiden käynnistämistä, kun toimijoilla ei ole omaa pääomaa.

Rakennusteollisuus esittää investointiavustuksen määrän korottamista riittävälle tasolle – korotuksen tulisi olla 50 miljoonaa

Vuoden 2024 erityisryhmien investointiavustusten taso on 63 miljoonaa euroa. Vuosille 2025-27 tasoa on päätetty laskea 15 miljoonaan euroon vuodessa. Avustusten taso ei mahdollista pitkälle suunniteltujen ja käynnistämisvalmiiden hankkeiden toteutusta.

Rakennusteollisuus esittää käynnistettäväksi asuntotuotannon rahoitusta selvittävän työryhmän

Asuntorakentamisen rahoituksen sääntely on kiristynyt kotimaisten ja kansainvälisten lainsäädäntö- muutosten seurauksena. Asuntomarkkinat on tällä hetkellä poikkeuksellisessa tilanteessa ja valtiolta puuttuu keino tukea vapaa- rahoitteisen asuntotuotannon käynnistämistä tilanteessa, jossa rahoituksen saatavuus ja ehdot jarrut- tavat tuotantoa.

Valtion tulee viipymättä käynnistää kokonaisvaltainen selvitys rahoituksen kiristyneen sääntelyn vaikuttamisesta asuntorakentamiseen.
Selvityksen yhteydessä tulee arvioida vapaarahoitteisen asuntotuotannon tukemiseen suunnatun val- tion täytetakauksen tarve ja edellytykset sen käyttöönotolle.

Korjausrakentamisen tukeminen 10 prosentin korjausavustuksella

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.

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.

Talousarvio 2025

- kannatamme toisaalla talousarviossa esitettyjä panostuksia liikennehankkeisiin
- esitämme investointiavustusten korottamista esitetystä 50 miljoonalla eurolla 65 miljoonaan euroon
- kannatamme lyhyen korkotukilainan ehtojen parantamista, esitämme korkotukilainan perusomavastuukoron alentamista 24 kuukauden määräajaksi 1,5 prosenttiin
- emme kannata kotitalousvähennyksen alentamista nykyisestä
- esitämme 10 prosentin korjausavustusta korjausrakentamiseen

Muuta

- emme kannata esitettyä 0,5 prosentin takausmaksua ARA-tuotantoon

Rakennusteollisuus RT ry

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