

Anu Kärkkäinen

16.10.2020

Eduskunnan asunto- ja ympäristöjaosto

kaisa.iso-sipila@eduskunta.fi**Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2021 (HE 146/2020).****Teema: PL 35 ja lisäksi näkemys rakennetun ympäristön elvytysratkaisuista**

Kiitämme mahdollisuudesta antaa lausunto otsikkoasiassa.

Rakennusteollisuus RT ry

Rakennusteollisuus RT ry on suomalaisen rakennusteollisuuden edunvalvontajärjestö. RT itse toimii keskusliittona, ja siihen kuuluu kuusi toimialaa. Kuuden toimialan yhteensä yli 2 800 jäsenyrityksen palveluksessa on lähes 60 000 henkilöä. Jäsenyritysten yhteenlaskettu liikevaihto on noin 20 miljardia euroa.

Lausunto

Asuntotuotanto laskee Suomessa alle pitkäaikaisen asuntotarpeen

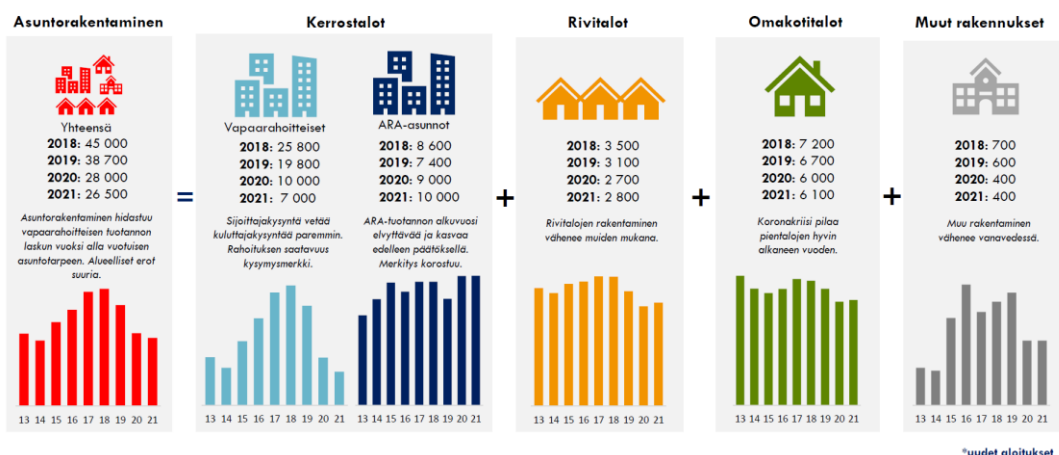
Suomeen tarvitaan tämän hallituskauden aikana noin 150 000 uutta asuntoa ja vuosittain tulisi rakentaa keskimäärin 35 000 asuntoa. Viime vuosina on rakennettu merkittävä määrä asuntoja, joilla on paikattu aiempina vuosina syntynyttä asuntotuotantovajetta. Koronakriisistä huolimatta on aiemmin aloitettuja asuntohankkeita saatu jatkettua Asuntotuotanto tulee laskemaan vuonna 2021 merkittävästi koska asuntoaloitusten määrä on tänä vuonna alentunut.

Asuntotuotantoennustemme ja jäsenkyselyjemme mukaan vapaarahoitteinen asuntotuotanto vähenee tulevina vuosina merkittävästi osin koronan vaikutuksesta ja osin rahoitusongelmien vuoksi. Koronakriisi tulee rakentamiseen viiveellä ja siten vähentämään asuntojen tarjontaa, muttei niiden kysyntää.

Asuntotuotanto jakautuu Suomessa vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon ja valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA). Keväällä tekemämme asuntotuotantotutkimuksen Suomessa arvioidaan aloitetun tänä vuonna noin 28 asuntoa, josta ARA-asuntoja noin 9 000 ja vapaarahoitteisia asuntoja 20.000. Näyttäisi kuitenkin siltä, että kokonaistoteuma on jonkun verran korkeampi kuin toukokuun ennusteessa. Vapaarahoitteisista asunnoista noin puolet eli on omistusasuntoja, jotka myydään suoraan kuluttajille. Vapaarahoitteisesta tuotannosta puolet on vuokra-asuntokohteita. Sen lisäksi rakennetaan muutamia tuhansia omakotitaloja yksityisten ihmisten toimesta.

Vuonna 2021 arvioidaan asuntotuotannon laskevan merkittävästi. Rakennusteollisuus RT:n asuntotuotantokyselyyn perusteella arvio ensi vuoden asuntoaloituksista on peräti 25 prosenttia alhaisempi kuluvaan vuoteen verrattuna.

Rakennusteollisuus RT ennuste 2020-2021*



VTT:n selvitys Suomen asuntotuotantarpeesta 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 suurimmille kaupunkiseuduille.

ARA-tuotanto täydentää vapaarahoitteista tuotantoa

ARA-tuotannon määrä on ollut vuosittain noin 8 000-9 000 asuntoa. ARA-tuotannon roolina on täydentää markkinaehtoisesti tuotetun asuntotuotannon määrää, jotta saavutetaan riittävä määrä asuntoja kysyntään

nähdessä. ARA-tuotannossa rakennuttajina toimivat lähinnä vain kuntien omistavat yhtiöt ja muutamat muut rakennuttajat kuten esimerkiksi Asuntosäätiö. Nykyiset ARA-rakennuttajat eivät pysty nostamaan tuotantomäärää niin merkittävästi, että sillä korvattaisiin asuntotuotantovaje, joka syntyy vapaarahoitteisessa asuntotuotannossa.

ARA:n rooli on tärkeä koska sillä pystytään rakentamaan kohtuuhintaisia asuntoja. Lisäksi ARA-tuen avulla rakennetaan asuntoja, jotka kohdennetaan erityisryhmille kuten opiskelijoille. Jäsenyrityksemme toimivat ARA-hankkeissa urakoitsijoina ja ARA-tuotanto on näin ollen jäsenillemme myös tärkeää.

RS-rahoitus on suurissa ongelmissa

Jäsenyrityksiltä saamiemme tietojen mukaan RS-rahoitustilanne on merkittävästi kiristynyt ja osa pankeista ei myönnä tällä hetkellä lainkaan RS-rahoitusta asuntohankkeiden käynnistämiseen. Vallitsevasta taloudellisesta tilanteesta näyttää vaikuttaneen pankkien ja rahoituslaitosten haluun rahoittaa asuntorakentamista. Rakennusliikkeillä on tällä hetkellä rakentamisvalmiudessa olevia hankkeita odottamassa pankkien rahoituspäätöstä, joita ilman RS-rahoitusta ei voida käynnistää.

Lisäksi on huomattava, että mikäli omistusasuntokohteet (RS-hankkeet) eivät käynnisty myös ARA-tuotanto saattaa jäädä toteutumatta sergeraation estämisen tai muun syyn vuoksi. Esimerkiksi korttelikohtaisesti rakennettavat uudiskohteet toteutetaan tavanomaisesti yhteisellä pysäköintijärjestelyllä (maanalaisena pysäköintinä tai erillisinä pysäköintilaitoksina). Jos omistusasuntohanke ei toteudu rahoituksen puuttuessa, ei myöskään ARA-kohdetta ei voida käynnistää koska pysäköintijärjestely edellyttää kaikkien alueelle rakennettavaksi suunniteltujen kohteiden osallistumista.

Kuntien päätöksillä rajoitetaan myös vapaarahoitteista asuntotuotantoa. Vaatimuksia on esitetty mm. vapaarahoitteisen tuotannon toteuttamiseksi nimenomaan perinteisinä omistusasuntoina eikä esimerkiksi vapaarahoitteisina vuokra-asuntointa.

Asuntotuotannon turvaamiseksi on ehdottoman perusteltua tässä markkinatilanteessa päättää uudesta valtion täytetakaumallista RS-rahoituksen tueksi.

Mielestämme nyt tarvitaan kiireellisesti myös muita tehokkaita toimia vapaarahoitteisen asuntotuotannon tukemiseksi esimerkiksi valmistelemalla yhteistyössä alan järjestöjen kanssa toimiva välimalli. Todettakoon, että edellisen talouskriisin yhteydessä vuosina 2009-2010 toteutettiin välimallilla peräti 7.600 asuntoa nopealla aikataululla.

Tonttituotannon riittävyys

Asuntotuotantotavoitteen toteutumisen kannalta ratkaisevaa on riittävä tonttitarjonta ja sujuva kaavoitus. Jäsenkyselyissämme edelleen tuotannon suurimpana esteenä on rakentamiskelpoisen tonttimaan niukkuus. Tonttipula koskettaa sekä ARA-rakennuttajia että vapaarahoitteista tuotantoa toteuttavia tahoja erityisesti pääkaupunkiseudulla.

Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteet kaavoituksen ja rakentamisen sujuvoittamisesta epävarmaa

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistaminen on parhailleen käynnissä ja meillä on suuri huoli siitä, saavutetaanko esitetyillä muutoksilla sujuvampi ja tehokkaampi kaavoitus ja luvitus. Entistä hankelähtoisemmällä kaavoituksella ja hyödyntämällä hankkeisiin ryhtyvien resursseja kaavoituksessa erityisesti rakennussuunnittelun osalta, on mahdollista saada nopeammin aikaiseksi toteuttamiskelpoisia ja käynnistysvalmiita hankkeita. Kumppanuus- ja sopimuskaavoituksen asema tulisi vahvistaa kirjaamalla lakiin maanomistajan aloiteoikeus ja prosessi kumppanuuskaavoituksesta, jossa kunta voi antaa mahdollisuuden maanomistajalle kehittää kunnan ohjauksessa kaavaa. Esimerkiksi Helsingissä laadituista yksityiskohtaisista kaavoista joudutaan hakemaan jatkuvasti poikkeuslupia, koska kaavan rakennukselle asettamia yksityiskohtaisia vaatimuksia ei voida toteuttaa ARA:n hintarajoihin. Korostamme, että esittämillämme muutoksilla kunnan kaavamonopoli säilytetään edelleen kunnilla.

Olemme esittäneet, että maankäyttö- ja rakennuslakiin kirjataan viranomaiselle velvoite antaa palvelulupaus, jotta esimerkiksi rakennusluvan hakija saa tiedon missä aikataulussa hänen lupahakemuksensa arvioidaan käsiteltävän.

Asuntopoliittisesta ohjelmasta

Asuntopoliittisen toimenpideohjelman tavoitteena on lisätä asuntorakentamista. Meillä on suuri huoli, että ohjelmassa ei riittävästi tuoda esiin keinoja, jolla riittävä asuntotuotantotavoite saavutetaan.

Kuntien taloustilanne

Valtion on valmisteltava kunnille nopeasti käyttöönotettava investointien elvytyspaketti. Tällä varmistetaan kuntien mahdollisuudet kasvaa ja huolehtia omaisuudestaan. Yhdistämällä elvytyspaketti kuntien jo suunniteltuihin investointeihin ja korjauksiin, voidaan vipuvaikutuksen avulla saavuttaa kuntataloutta miljardiluokalla vauhdittava kokonaisuus

Budjetti 2021

- Pidämme erinomaisena korkotukivaltuuksien lisäystä ARA-tuotantoon. Korkotukiavaltuuksien riittävyttä 1.800 mrd euroa tulee kuitenkin vuoden 2021 seurata ja tarvittaessa korottaa valtuutta.
- Kannatamme myös esitettyjä käynnistysavustuksia – käynnistysavustukset ovat toimijoiden kannalta todellinen taloudellinen tuki. Käynnistysavustuksia tulee kohdentaa myös erityisryhmille.
- Esityksen mukaan MAL-alueiden ulkopuolelle aiemmin päätettyä käynnistysavustusta muutetaan siten, että 1000e/asunto poistuu. Emme pidä järkevänä muuttaa käynnistysavustuksia koska päätösten tulee olla pitkäjänteisiä.
- Kannatamme esityksiä korjaustoimintaan.

Esitämme:

- valtion täytetakausta vapaarahoitteiseen tuotantoon
- valtion täytetakaukseen nojaavan niin sanotun välimallin (ARA) käyttöönottoa ryhdytään viipymättä valmistelevaan
- omistusrava-mallin valmistelua ja käyttöönottoa
- käynnistysavustuksia myös asumisoikeustuotantoon
- asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksen ehtojen tarkistamista
- Valtion on valmisteltava kunnille nopeasti käyttöönotettava investointien elvytyspaketti.

Anu Kärkkäinen
johtaja, elinkeinoasiat
Rakennusteollisuus RT ry