

6.10.2022

Eduskunnan ympäristövaliokunta

YmV@eduskunta.fi

LAUSUNTO Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2023 (HE 154/2022). Teema: PL 35 Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

Kiitämme mahdollisuudesta antaa lausunto otsikkoasiassa.

Rakennusteollisuus RT ry

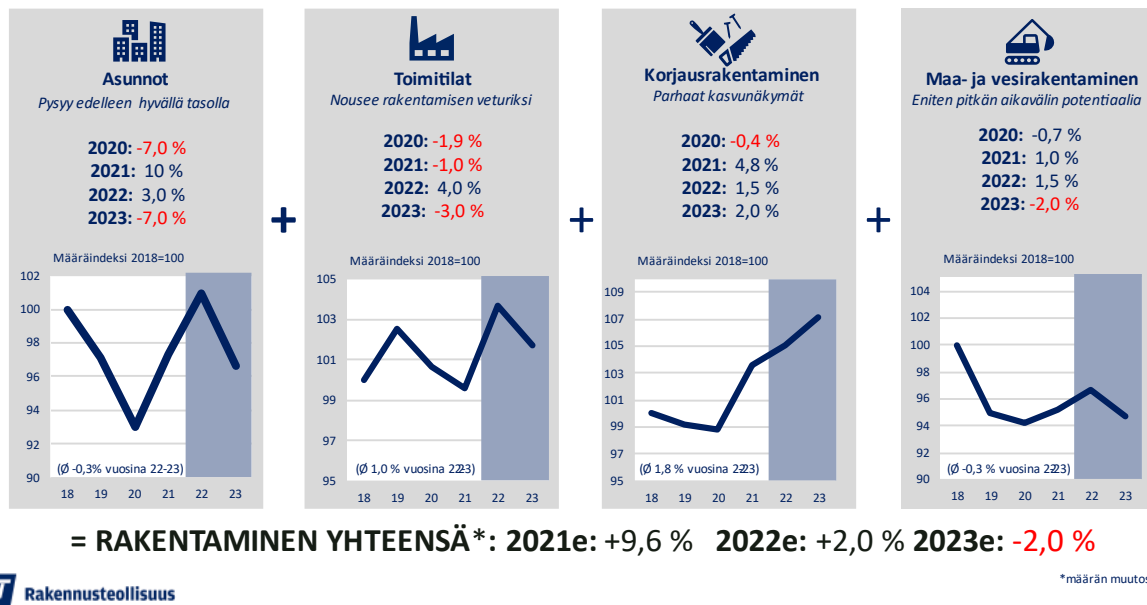
Rakennusteollisuus RT ry on suomalaisen rakennusteollisuuden edunvalvontajärjestö. RT itse toimii keskusliittona, ja siihen kuuluu kuusi toimialaa. Kuuden toimialan yhteensä yli 3 000 jäsenyrityksen palveluksessa on lähes 60 000 henkilöä. Jäsenyritysten yhteenlaskettu liikevaihto on noin 20 miljardia euroa.

Lausunto

Rakennusteollisuus RT julkaisee ensi viikolla varsinaisen rakentamisen suhdanne-ennusteen. Rakentaminen on kääntymässä laskuun.

Asuntorakentamisen kääntyy laskuun mutta pysyy kuitenkin kohtuullisella tasolla.

Rakentaminen ei enää ensi vuonna kasvata Suomen taloutta eikä työllisyyttä



Asuntotuotanto

Viime vuosina on rakennettu merkittävä määrä asuntoja, joilla on paikattu aiempina vuosina syntynyttä asuntotuotantovajetta. Asuntotuotannon tarvetta on lisännyt kotitalouksien koon pienentyminen.

Suomessa arvioidaan aloitetun tänä vuonna noin 41.000 asuntoa, josta ARA-asuntoja noin 8 000 ja vapaarahoitteisia asuntoja 33.000. Vapaarahoitteisista asunnoista yli puolet on omistusasuntoja, jotka myydään suoraan kuluttajille. Vapaarahoitteisista asunnoista noin 8.000 on omakotitaloja. Vuonna 2023 arvioidaan rakennettavan noin 36.000 asuntoa. Myymättömiä uusia asuntoja on ollut viime vuosina vähän.

VTT:n selvitys Suomen asuntotuotantotarpeesta vuosille 2020-2040 valmistui vuonna 2020. Suurten kaupunkien asuntotarve kasvaa edelleen vuotuisen asuntojen lisärakentamistarpeen olevan 35 000 asuntoa vuosittain. Tästä tarpeesta yksin Helsingin seutukunnan osuus olisi melkein puolet. Uusien asuntojen tarve keskittyy neljälle suurimmalle kaupunkiseudulle.

Rahoituksen saatavuus asuntotuotannon edellytyksenä

Asuntotuotantotavoitteen toteutumisen kannalta ratkaisevaa on riittävä tonttitarjonta ja rakennusliikkeen rahoituksen saatavuus. Edellä mainitut asiat käyvät ilmi toistuvasti jäsenkyselyissämme suurimpina esteinä asuntotuotannolle. Uutena hidastavana tekijänä on ilmennyt kustannuskehitys, joka johtuu Ukrainan sodasta, pakotteista ja energiakriisistä.

Tällä hetkellä eduskunnassa on käsittelyssä esitys eduskunnalle kotitalouksien velkaantumista rajoittavaksi lainsäädännöksi. Esityksen mukaan taloyhtiölainojen käyttöä rajoitetaan 60 prosenttiin uusien myytävien asuntojen hinnasta. Luottosopimus ei lähtökohtaisesti saisi sisältää lyhennysvapaita ensimmäisen viiden vuoden aikana kuitenkin siten, että luottosopimuksessa saadaan kuitenkin sopia lyhennysvapaasta rakentamisvaiheen päättymisestä lukien enintään 12 kalenterikuukauden ajan. Taloyhtiölainojen enimmäistakaisinmaksuaika on enintään 30 vuotta. Esityksen mukaan myös yksityishenkilöitä koskeva vakuudellisten asuntoluottojen enimmäistakaisinmaksuaika 30 vuotta.

Esityksessä on luovuttu aiemmin esitetystä ns. enimmäisvelkasuhteesta, joka olisi laskettu kotitalouden vuotuisten bruttotulojen perusteella, jota pidämme hyvänä. Ohi poliittisen prosessin Fiva antoi kesällä suosituksen asuntolainaa hakevien lainanhoitokulujen ylärajaksi. Sen mukaan lainanhakijan kaikkien lainojen hoitokuluihin saa jatkossa mennä enintään 60 prosenttia nettotuloista stressitilanteessa. Lisäksi on huomioitava, että rahoitusalaan ja rakennusalaan tulee merkittäviä vaikutuksia ns. Basel III-lainsäädäntöpaketistä.

Rakennusteollisuus RT:n mielestä on syytä varoa lainansaannin liiallista kiristymistä nykyisessä laskevassa ja epävarmassa suhdannetilanteessa. Kotitalouksien velkaantumisriskin suurin ongelma ovat kulutusluotot, eivät vakuudelliset asuntoluotot kasvuseuduilla. Seurauksena voi olla asuntojen tuotannon väheneminen, joka vaikuttaa asumisen hintaa, työvoiman liikkuvuuteen ja rakennusalan työllisyyteen.

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus ei toteudu, esitys rakentamislaita on epäonnistunut

Tällä hetkellä eduskunnassa on käsittelyssä esitys uudeksi rakentamislaki ja liitelaki sekä laki rakennetun ympäristön ministeriöstä eli RYTJ-laki. Lakien nojalla tullaan antamaan valtava määrä erilaisia asetuksia, jotka eivät ole vielä valmiina ja joissa on säätelyn todellinen sisältö. Lakien on tarkoitus

tulla voimaan jo 1.1.2024. Emme tässä yhteydessä lausu esityksen yksityiskohdista. Yleisesti haluamme kuitenkin todeta, että esitys on saanut jo valmisteluvaiheessa runsaasti kritiikkiä eikä lopputulos ole onnistunut. Vaikutusarvioinnit ovat olleet kautta linjan puutteelliset. Byrokratia lisääntyy merkittävästi uusilla vaatimuksilla ja selvityksillä, jotka aiheuttavat kunnille ja alan eri toimijoille resurssitarpeita ja kustannukset kasvavat.

Pidämme tärkeänä, että seuraavalla hallituskaudella käynnistetään maankäyttöä koskevan nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain uudistaminen. Pidämme myös tärkeänä, että hyvin toiminutta MAL-sopimuskäytäntöä jatketaan.

Sääntely rakentamisessa on lisääntynyt

Meillä on huoli lisääntyvästä säätelystä. Yksityiskohtaisen kaavoituksen lisäksi asuntotuotantoa säädellään merkittävästi kuntien asumisen- ja maankäytön ohjelmissa, maakäyttösopimuksissa, tontinluovutusopimuksissa ja rakennusjärjestyksissä. Viime aikoina on ilmennyt, että lupaprosessin yhteydessä joidenkin kuntien viranomaiset esittävät vaatimuksia rakennuksen yksityiskohtaiseen suunnitteluun, jotka eivät perustu lakiin ja asetuksiin vaan subjektiivisiin näkemyksiin. Sääntelyn kokonaisvaikutukset heijastuvat markkinoihin viivästyttäen ja jopa estäen investointeja.

Budjetti 2023

- Esitämme purkuavustusten laajentamista myös ARA-vuokratalojen lisäksi myös asunto-osakeyhtiölle.
- Kannatamme asunto-osakeyhtiöiden korjaushankkeiden avustuksia kuten esteettömyyden poistaminen, sähköautojen latausinfra, energiatehokkuuden parantaminen.
- Esitämme asunto-osakeyhtiöille avustusta myös öljy- ja kaasulämmityksestä luopumiseen vihreän siirtymän edistämiseksi.

Rakennusteollisuus RT ry

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