

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

Kuulemistilaisuus 27.10.2023 HE 41/2023 Teema luku 35.20

Anu Kärkkäinen

Johtaja, elinkeinoasiat

Rakennusteollisuus RT ry

Rakennusteollisuus RT edustaa laajasti koko rakennusala

Rakennusteollisuus RT

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



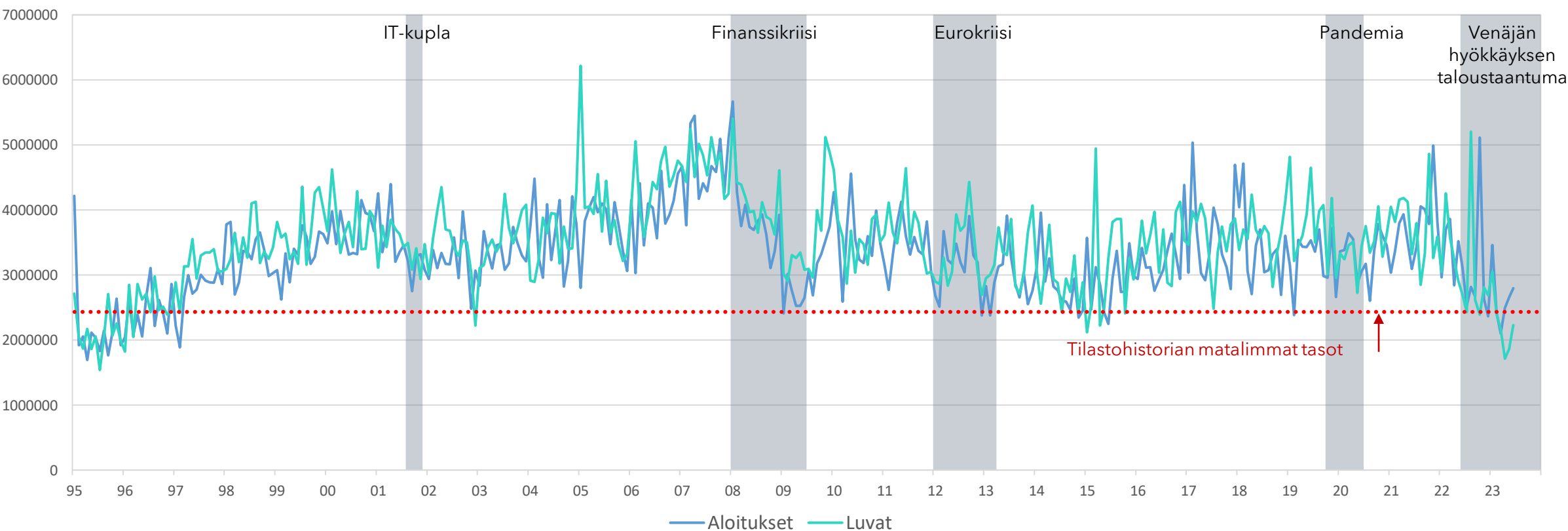
Rakennusalan suhdannetilanteesta

Rakentamisessa ollaan historiallisen matalalla tasolla

Lupakuutiot jo finanssikriisiä matalammalla tasolla – vuositaso 6/2023 vain noin 30 miljoonaa kuutioita

Rakentaminen ui poikkeuksellisen syvällä

Aloitus- ja lupakuutiot (kausitasoitus, m³)



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

2022
yhteensä
41,5
MRD. €



8,7

MRD. €

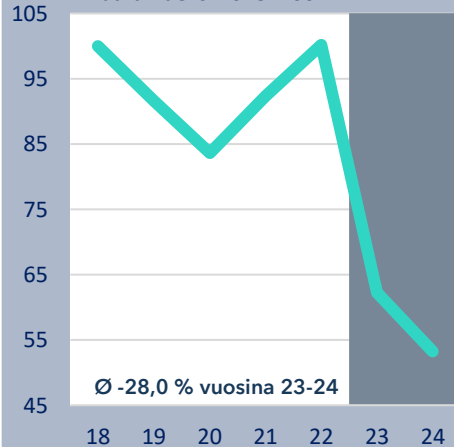
Asunnot

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.

Määräindeksi 2018=100



10,1

MRD. €

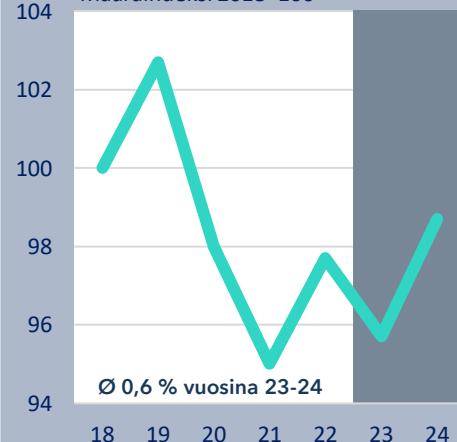
Muu kuin asuinrakentaminen

2021: -3,0 %
2022: 2,7 %
2023: -2,0 %
2024: 3,0 %

Nousu siirtyy

Kiristynyt rahoitus hidastaa investointeja. Kuluvan vuoden näkymä aiempaa heikempi. Kustannusten hiipuminen tulee ensi vuonna.

Määräindeksi 2018=100



15,4

MRD. €

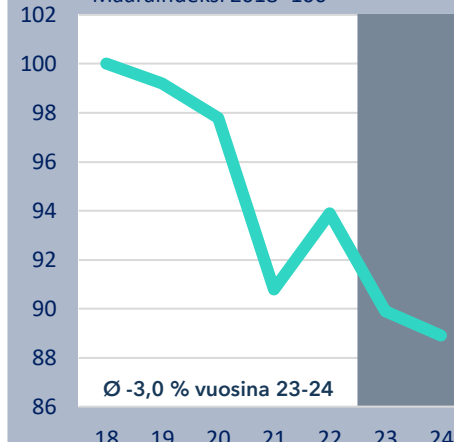
Korjausrakentaminen

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.

Määräindeksi 2018=100



7,4

MRD. €

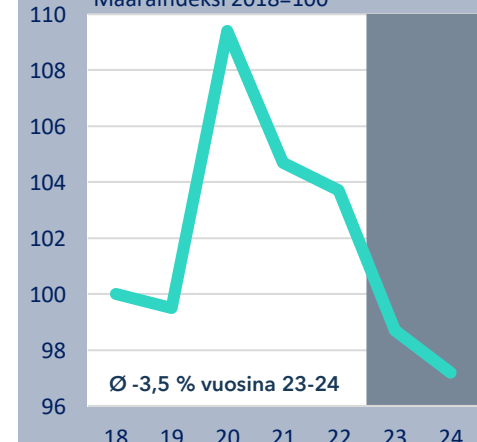
Maa- ja vesirakentaminen

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.

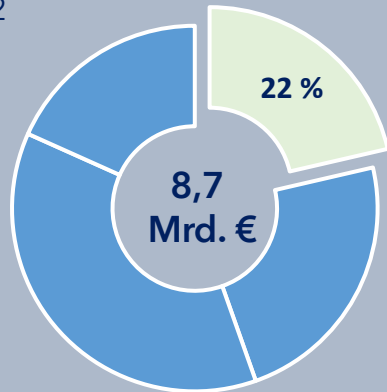
Määräindeksi 2018=100



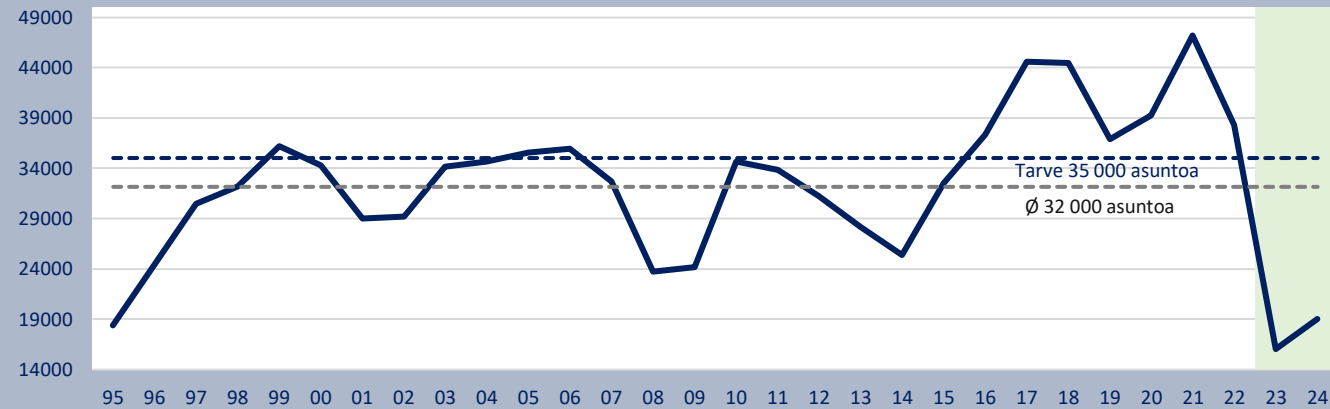
= RAKENTAMINEN YHTEENSÄ*: 2022e: +4,6 % 2023e: -10,0 % 2024e: -2,0 %

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

Markkinaosuus
2022



Pitkä aikaväli asuntojen aloitukset (kpl)



2022 -21 %

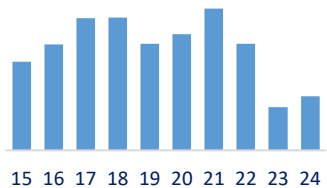
2023e -57 %

2024e 22 %



Asuntojen aloitukset

yhteensä (kpl)
2021: 47 200
2022: 37 300
2023: 16 000
2024: 19 500



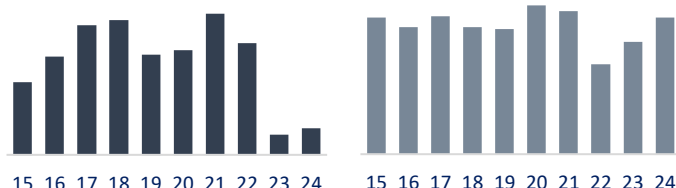
Kerrostalot

Vaparaohitteiset

2021: 26 500
2022: 20 900
2023: 3 800
2024: 5 000

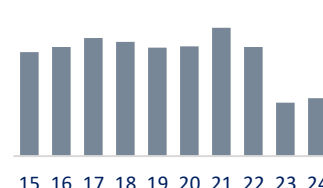
Tuetut

2021: 8 900
2022: 5 600
2023: 7 000
2024: 8 500



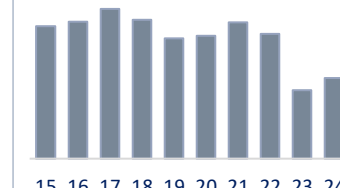
Omakotitalot

2021: 8 000
2022: 6 800
2023: 3 300
2024: 3 600



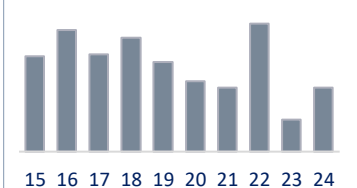
Rivitalot

2021: 3 400
2022: 3 100
2023: 1 700
2024: 2 000

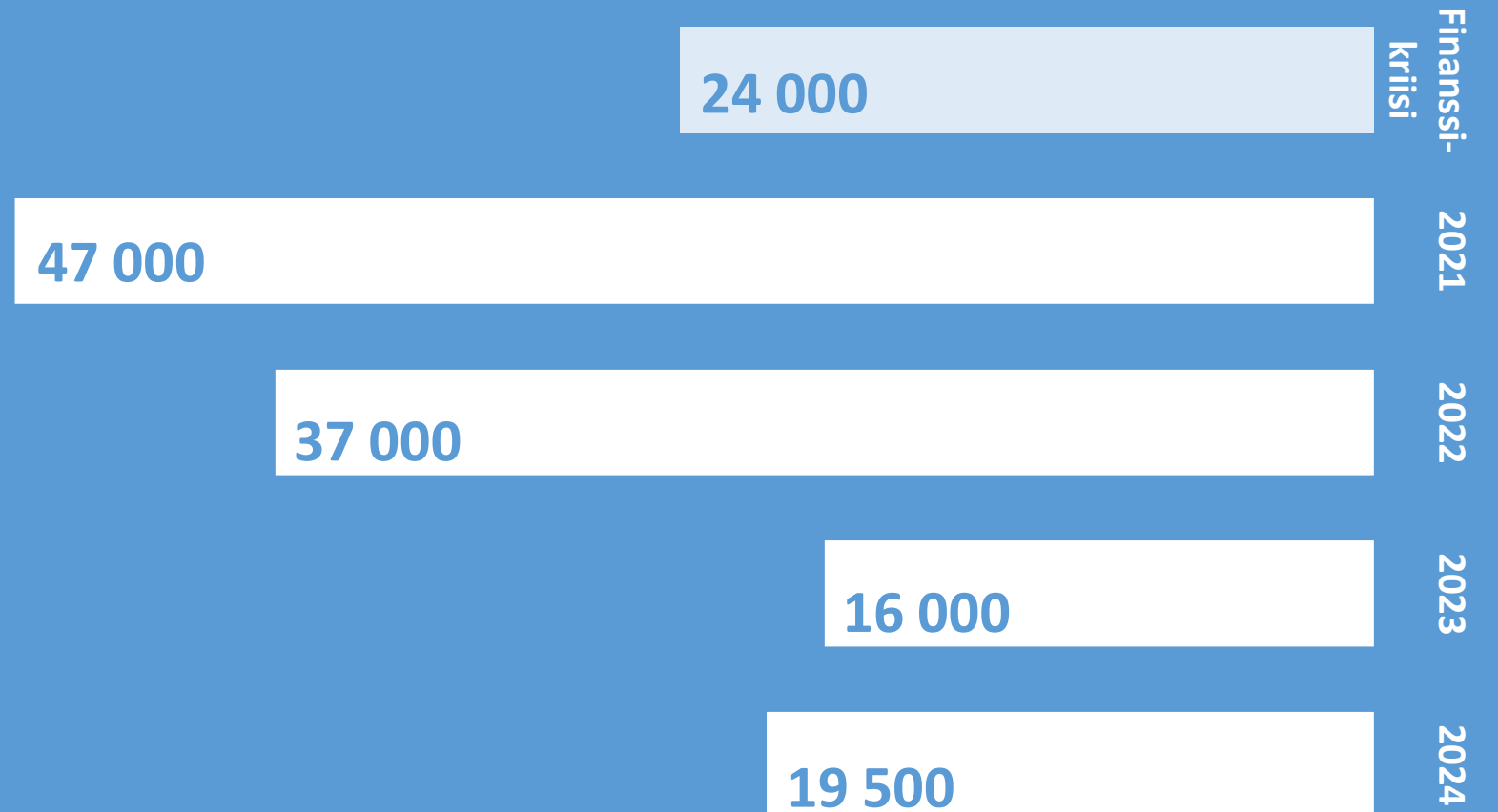


Muut rakennukset

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



Asuntoaloitukset

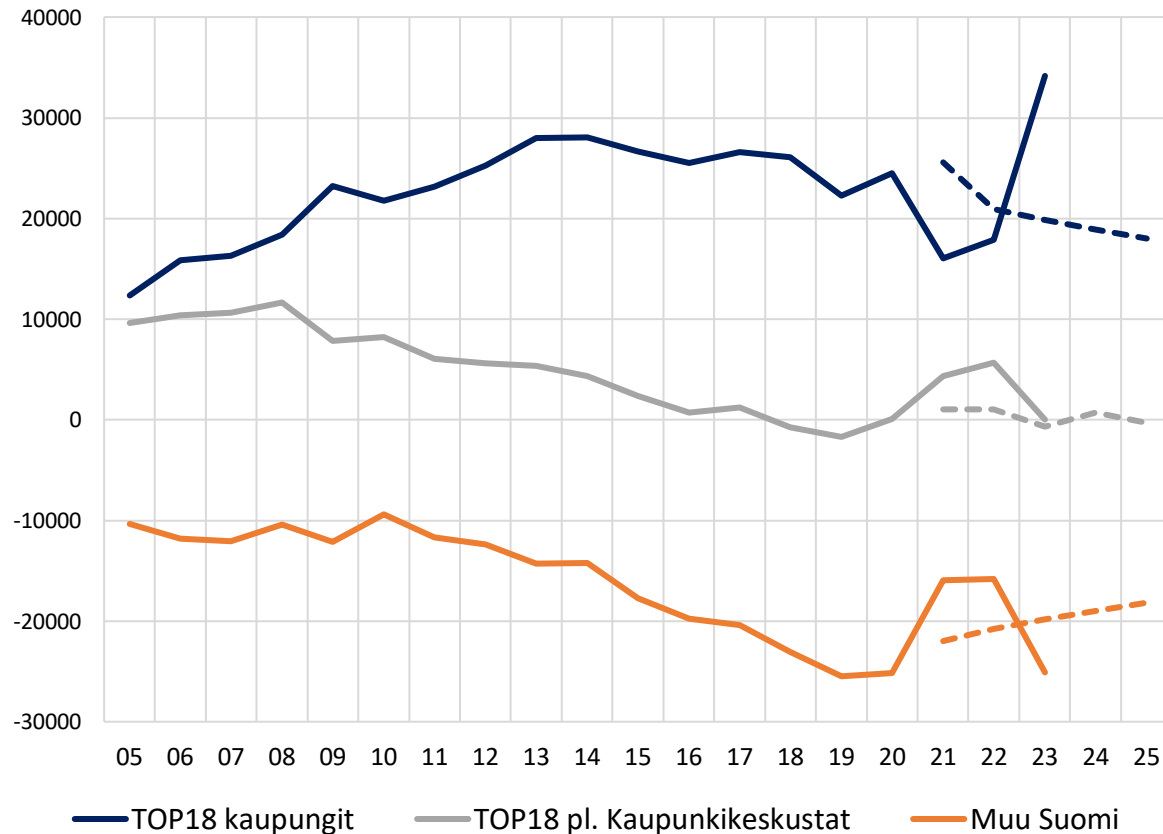


Asuntojen peruskysyntä tulevina vuosina vahvaa

Kaupungistuminen jatkuu ja tulot kasvavat voimakkaasti

Kaupungit kasvavat yli ennusteiden

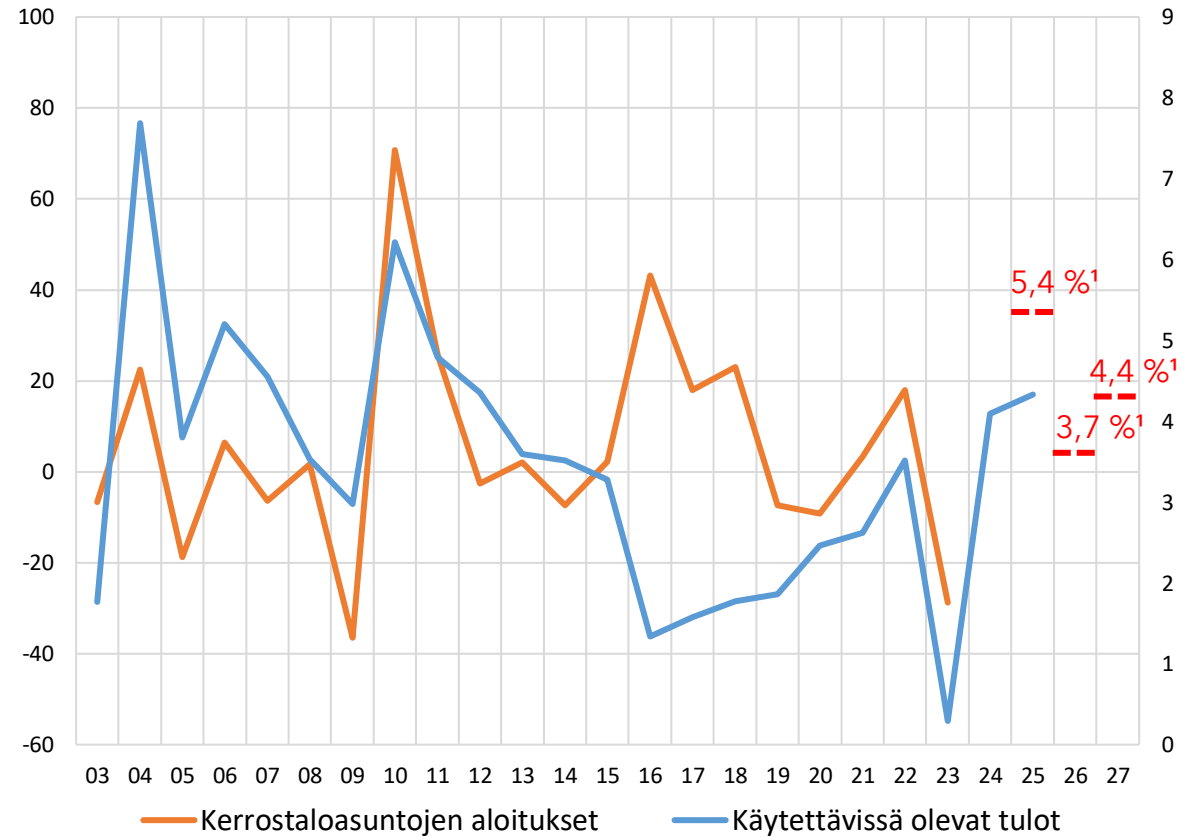
Väestönlisäys ja ennuste katkoviivalla (vuosisumma)



Tulojen kasvu lisää asuntojen kysyntää viiveellä

Aloitukset (vuosimuutos %)

Tulot (vuosimuutos, %)

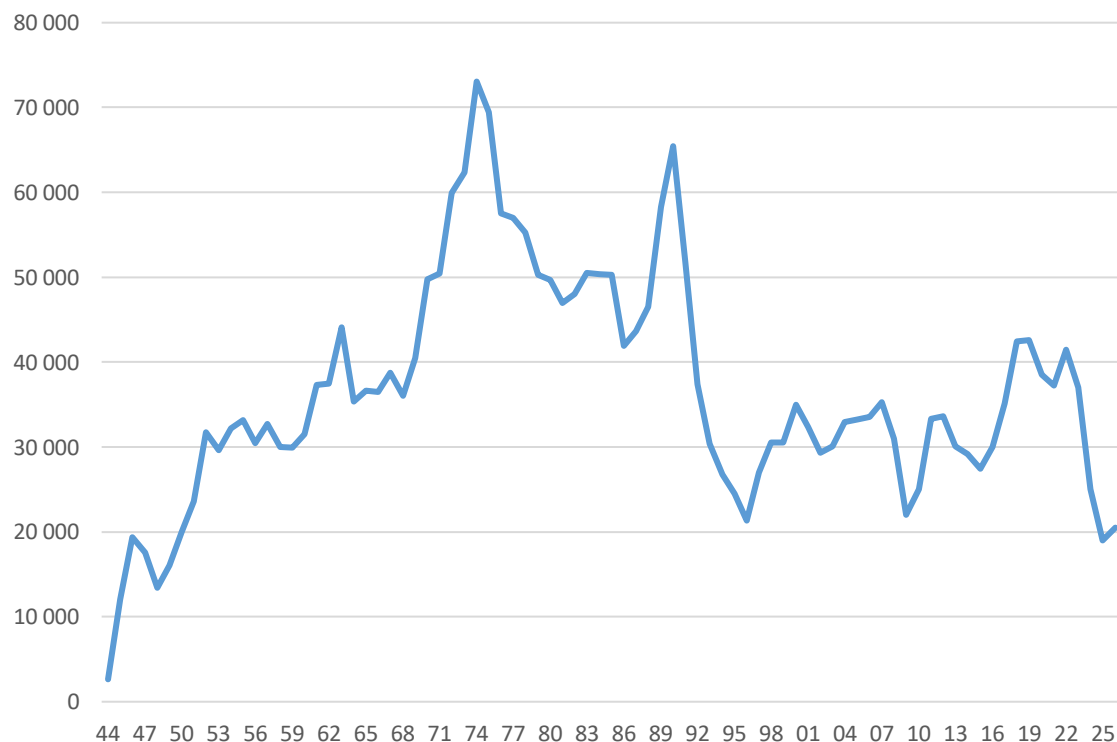


Ongelmien juurisyy on niukkuus

Tarjonta ei pysy jatkossa kysynnän mukana

Valmistuvien asuntojen määrä putoaa 40-luvulle

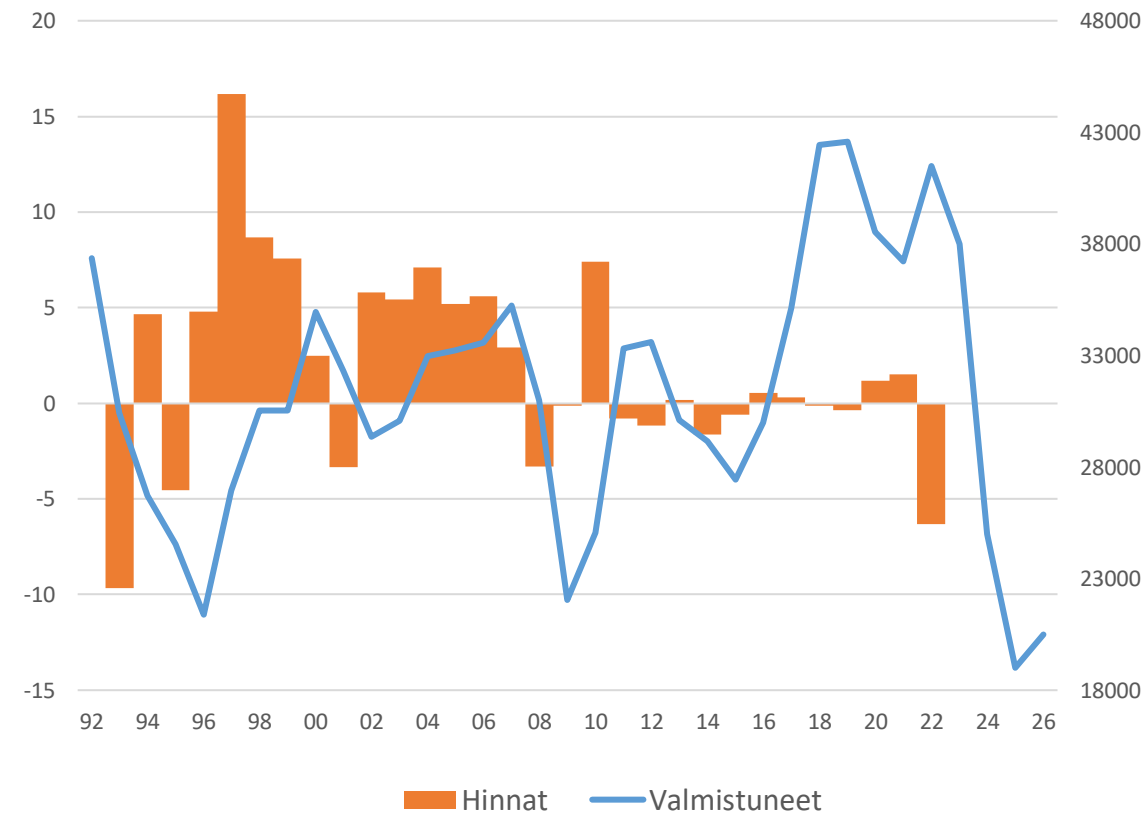
Valmistuneet asunnot (kpl)



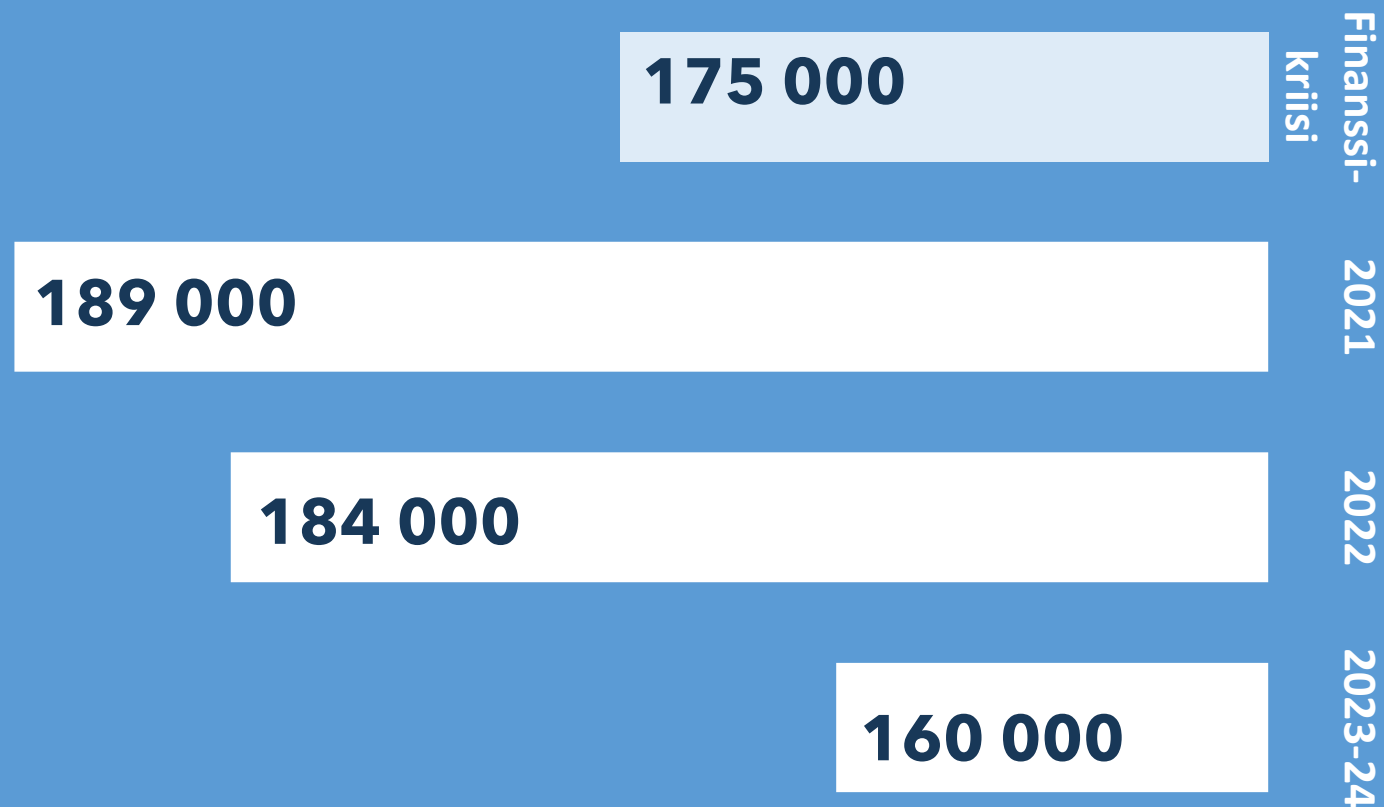
Niukkuus nostaa asumisen hintaa jatkossa

Vanhojen asuntojen hinnat (vuosimuutos, %)

Valmistuneet asunnot (kpl)



Rakentamisen työllisyys



Rakentamisen yhteiskunnallisista vaikutuksista

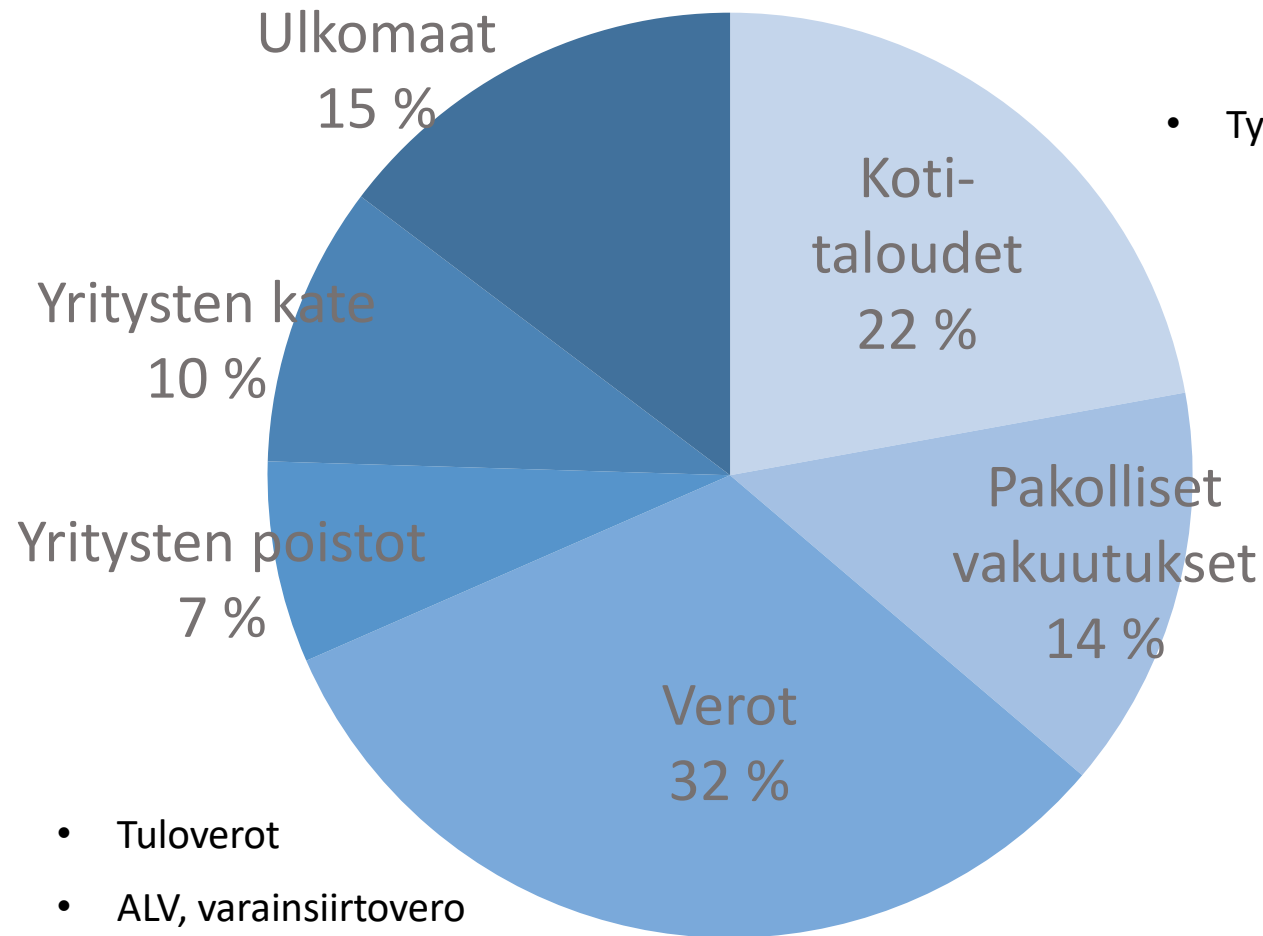
Investointi rakentamiseen työllistää aina

Miljoonan euron investoinnin työllistävyys rakennusallalla

		Infrarakentaminen HTV/miljoonaa euroa	Talonrakentaminen HTV/miljoonaa euroa
	Rakennuttaminen, suunnittelu, muut palvelut	3	3
	Työmaalle ostettavat tuotteet ja palvelut	3	5
	Rakentaminen	5	6
	Yhteensä	11	14

Asuntorakentamisessa verojen ja veroluonteisten kulujen osuus 46 %

- Rakentamisen palvelut
- Rakennustuote-teollisuus
- Rakennusurakoitsijat



- Työntekijöiden nettotulot

- Sairausvakuutus
- Työttömyysvakuutus
- Tapaturmavakuutus
- Työeläkevakuutus

Ehdotuksemme rakennusalan ahdinkoon

Asuntotuotannon käynnistämisedellytysten parantaminen

- Parannetaan valtion tukeman asuntotuotannon käynnistämisedellytyksiä
 - Kun vapaarahoitteinen asuntotuotanto ei lähde liikkeelle, korostuu valtion tukeman asuntotuotannon rooli.
 - Myös hallitusohjelmassa todetaan valtion tukeman asuntotuotannon roolista rakennusalan suhdannetilanteen tasaajana.
- Palautetaan asuntolainan korkovähennys
 - Nopeasti kasvaneet korkokulut ovat suurin yksittäinen syy, minkä vuoksi asuntokauppa on pysähtynyt lähes kokonaan.
 - Korkovähennysoikeus edistäisi asuntomarkkinoiden toimivuutta, kun korkotasoa on kohonnut nopeasti ja merkittävästi. Kannustaisi pitkäaikaissäätämiseen omistusasumisen muodossa ja osaltaan palauttaa kuluttajien luottamusta omaan talouteensa.
- Poistetaan varainsiirtovero
 - Varainsiirtoveron poistaminen tehostaisi merkittävästi asuntomarkkinoiden sekä työmarkkinoidenkin toimivuutta, kun kotitalouksien muuttaminen työn perässä helpottuisi.
 - Emme kannata ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapauden poistamista

Valtion tukeman ARA-tuotannon edistäminen

- Nopeutetaan hakemusten käsittelyä
 - Hakemusten sujuva ja nopea käsittely on ensiarvoisen tärkeää nykyisessä tilanteessa.
- Hyväksytään tässä poikkeustilanteessa normaalia markkinatilannetta korkeammat kustannukset sekä joustavoitetaan ehtoja
 - Nykyisessä poikkeustilanteessa tulee sallia normaaleja ARA-rajoja korkeammat kustannukset.
 - Hyväksytään hankkeiden toteuttaminen 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 määrääjäksi koska korkojen noustua merkittävästi ja nopeasti koska korkotuella on entistä suurempi merkitys asuntotuotannon mahdollistajana.
- Erityisryhmien investointiavustuksia ei tule leikata eikä ASO-kohteiden rakentamista lakkauttaa
 - Tässä suhdannetilanteessa on perusteltua säilyttää nykyiset investointiavustukset ja jatkaa ASO-kohteiden rakentamista.
 - Vuodelle 2023 annetut valtuudet tulee käyttää täysimääräisesti.
 - Hallitusohjelmassa esitetyt muutokset tulevat liian nopeasti ja tässä suhdannetilanteessa kyseisiä hankkeita on mahdollista saada liikkeelle nopealla aikataululla.
- Nykyisin käytössä oleva lyhyt korkotukimalli tulee muuttaa vastaamaan aiemmin finanssikriisin aikaan käytössä ollutta välimallia (ns. Vapaavuoren välimalli).
 - Vuosina 2009-2010 saatiin lyhyellä aikavälillä 7.600 uutta vuokra-asuntoa rakennettua.

Korjausrakentamisen edistäminen

- Tuetaan korjausrakentamista suhdanneluontoisilla avustuksilla
 - Rakennuskannan laskennallinen korjausvelka on suuri ja perusparannuksilla edistetään merkittävästi myös rakennusten energiatehokkuutta.
 - Määräaikaisen avustuksen tulisi olla vähintään kymmenen prosenttia suunnittelu- sekä parannus- ja korjaustoimenpiteistä riittävän ja nopean vaikutuksen aikaansaamiseksi.
 - Vastaava suhdanneluontoinen korjausavustus oli käytössä finanssikriisin aikaan 2009-2010.
- Parannetaan asunto-osakeyhtiöiden peruskorjauslainojen valtioneuvostonjärjestelmän ehtoja
 - ARA on voinut myöntää vuodesta 2015 asunto-osakeyhtiötaloille perusparantamislainaa, jossa on valtioneuvostonjärjestelmä. Järjestelmä ei ole toimiva eikä takauksia ole myönnetty juuri ollenkaan.
- Laajennetaan kotitalousvähennys koskemaan taloyhtiöiden remontteja
 - Kotitalousvähennys kannustaa kotitalouksia teettämään tarpeellisia korjaustoimenpiteitä ja parantamaan omistamiensa rakennusten energiatehokkuutta. Käyttöalueen laajentaminen saattaisi kerros- ja rivitaloasukkaat samaan asemaan omakotiasujien kanssa. Kotitalousvähennyksen avulla torjutaan myös aktiivisesti harmaata taloutta.

Budjetti 2023

- Kannatamme liikenneinfraan tehtäviä panostuksia ja aikaistettuja aloituspäätöksiä.
- Jäimme kaipaamaan korkotukivaltuuksien käyttöä rakennusalan suhdannetilanteen tasaajana – valtuuksia alennetaan nykyisestä
- Kannatamme lyhyen korotukilainan ehtojen parantamista
- Kannatamme ARA:n käsittelyprosessien nopeuttamista.
- Kannatamme kiinteistö- ja rakentamisalan digitalisaatiokehityksen rahoitusta.
- Kannatamme ASP-korkotukilainan enimmäismäärän korottamista
- Jäimme kaipaamaan korjausrakentamisen vauhdittamista.
- Kannatamme varainsiirtoveron alentamista - emme kannata ensiasunnon ostajan verovapauden poistamista.

Lisätietoja:

anu.karkkainen@rt.fi

050-3376699