

Eduskunta
Valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaosto

Lausuntopyyntö 4.10.2024

ASIA: HE 109/2024 vp – Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2025 / Luku 35.20, Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä valtion talousarvioksi vuodelle 2025.

Lausunnon antajasta

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä sekä näiden ammattimaisia edustajia. Raklin jäseninä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd. €. Raklin jäsenten omistama kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m².

Yleistä

Asuntopolitiikan tavoitteena tulee olla turvallisen ja kestävänsä asumisen mahdollistaminen eri elämäntilanteisissa. Asuntomarkkinoiden toimivuuden edellytyksenä on riittävä, kysyntää vastaava asuntotarjonta. Asuntotuotantotarve 2040 -tutkimuksen mukaan Suomeen tulee vuosittain rakentaa 35 000 asuntoa vuoteen 2040 saakka. Tarpeesta 90 prosenttia kohdistuu neljälletoista suurimmalle kaupunkiseudulle, Helsingin seudulle melkein puolet. Tämä merkitsee noin 200 miljardin euron investointeja valtaosin yksityiseltä sektorilta. Viime vuosina asuntotarjontaa on tullut markkinoille merkittävästi lisää, vaikka asuntoaloitusten määrä onkin romahtanut suhdannetilanteen takia.

Lisäksi on hyvä muistaa, että asuntorakentamisesta valtio saa merkittävästi verotuloja. RT:n teettämän VTT:n vuonna 2021 julkaiseman selvityksen mukaan asuntorakentamisessa verojen ja veroluonteisten maksujen osuus on 46 prosenttia.

Viime vuosien runsaan asuntorakentamisen vuoksi asuntomarkkinoilla on edelleen runsaasti tarjontaa, eikä asuntopula ole heti uhkaamassa. Jos asuntorakentaminen pysyy alhaisella tasolla pitkään, niin tilanne muuttuu. Lisäksi voi syntyä osaajapula, kun tekijät ovat kaikonneet alalta.

Uudistuotannon valtuus ja ARA-vuokra-asuntojen tuet

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuudeksi esitetään 1 750 milj. € vuonna 2025. Tällä arvioidaan aloitettavan noin 7 000 asuntoa, joista erityisryhmien asuntoja 400. Lisäksi talousarviossa on varauduttu 500 asunnon rakentamiseen täytetakauksellisella välimallilla.

Raklin näkemyksen mukaan korkotukivaltuutta voidaan pitää riittävänä.

Erityisryhmien asunto-olojen parantaminen

Talousarvioesityksen mukaan voidaan Valtion asuntorahaston varoista myöntää avustuksia erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) mukaan yhteensä enintään 15 miljoonaa euroa vuonna 2025. Lisäksi on todettu, että vammaisten asumiseen liittyvien investointikohteiden avustukset turvataan.

Tarve erityisryhmien asunnoille tulee kasvamaan muun muassa väestön ikääntymisen takia. Rakli esittää huolensa erityisryhmien investointiavustuksen riittävydestä jatkossa. On tärkeää, että investointiavustuksella voidaan rahoittaa tarpeellisia peruskorjaus- ja uudistustantohankkeita.

Hallitus on sitoutunut hallitusohjelmassaan pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseen 2027 mennessä ja tavoitteen saavuttamisen kannalta on olennaista, että tarpeellisiin investointeihin on mahdollista saada erityisryhmien avustusta pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseen keskittyvän ohjelman rahoituksen rinnalla.

Huomionarvoista on, että valtioneuvoston selonteossa julkisen talouden suunnitelmasta vuosille 2024–2027 todettiin, että erityisryhmien investointiavustuksella parannetaan heikoimpien ryhmien asuntotarjontaa 43 milj. € vuosina 2025–2027. Keväällä laaditun vuosille 2025–2028 ulottuvan suunnitelman mukainen, nyt esitetty avustusvaltuus on tätä huomattavasti alhaisempi.

Energiatehokkuusavustukset

Energiatehokkuusavustuksia ei talousarvioesityksen mukaan myönnetä asuinrakennuksille myöskään vuonna 2025.

Raklin näkemyksen mukaan energiatehokkuusavustukset ja -tuet olisivat hyvä keino tukea energiatehokkuuden parantamisen lisäksi vähähiilisyyden ja päästöttömyyden edistämistä. Rakli esittääkin harkittavaksi, että avustusten myöntämistä jatketaan ja niiden soveltamisala laajennetaan kattamaan vapaarahoitteiset vuokra-asunnot. Näin tuettaisiin välttämättömiä korjaus- ja energiatoimenpiteitä sekä hillittäisiin korjausvelan kasvua.

Asumistuki

Osa hallitusohjelmaan kirjatuista asumistuen muutoksista toteutettiin vuonna 2023 ja osa muutoksista toteutetaan hallituksen esityksellä laeiksi yleisestä asumistuesta ja eläkkeensaajan asumistuesta annettujen lakien muuttamisesta, joka annettiin eduskunnalle 23.9.2024.

Rakli pitää hallitusohjelman kirjausta asumistuen kokonaisuudistuksesta, jonka tavoitteena on tukien kohdistaminen tukea eniten tarvitseville, lähtökohtaisesti hyvinä. Rakli kuitenkin toteaa, että asumistuen kokonaisuudistuksen näkökulmasta osittaisuudistukset eivät välttämättä ole toimivin tapa.

Kysyntätuki (yleinen asumistuki) on lähtökohtaisesti tasapuolinen ja läpinäkyvä ja kaikki siihen oikeutetut saavat tuen. Kysyntätuki on joustava ja kohdistuu tuen tarvitsijaan vain sen aikaa, kun tuen tarve on olemassa.

Alueiden käytön ja rakentamisen digitalisaatio

Rakli pitää hyvänä, että kunnille ja maakunnille voidaan myöntää avustusta rakennetun ympäristön tietojärjestelmälain (431/2023), rakentamislain (751/2023) ja alueidenkäyttölain (132/1999) uusien digivelvoitteiden aiheuttamien muutosten kustannuksiin.

Rakentamislain korjaussarja

Hallituksen esitys laiksi rakentamislain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi annettiin eduskunnalle 19.9.2024. Rakli pitää hyvänä, että rakentamislakia korjataan hallitusohjelman mukaisesti niin, että hallinnollinen taakka kevenee ja byrokratia vähenee. Näin voidaan helpottaa investointeja lainsäädännöllisin keinoin.

Alueidenkäyttölain uudistus

Hallituksen esitys uudeksi alueidenkäyttölainsäädännöksi on tarkoitus antaa eduskunnalle kevätiläisellä kaudella 2025. Myös tämä hallituksen esitys tulee sisältämään mahdollisuuksia edistää investointeja rakennettuun ympäristöön ja asuntorakentamiseen. Rakli pitää tärkeänä, että aloiteoikeuteen ja kaavan laatimiseen yhteistyössä maanomistajan kanssa saadaan luotua toimiva ja sujuva lainsäädännöllinen kehys. Nämä ovat konkreettisia keinoja kaavoituksen sujuvoittamiseen, roolien selkeyttämiseen ja prosessien läpinäkyvyyden lisäämiseen. Kaavamonopoli säilyy kunnalla, mutta kiinteistönomistajien panokset saadaan mukaan kaupunkien maankäyttötavoitteiden toteuttamiseen. On myös tärkeää, että rakentamistaloudellisten vaikutusten arviointi asemakaavoissa kirjataan lakiin. Lisäksi Rakli pitää erillistä sääntelyä vähittäiskaupan suuryksiköihin tarpeettomana, sillä vähittäiskaupan suuryksiköt ovat hybridikohteita, joissa sijaitsee myös muita palveluita esimerkiksi kunnan ja hyvinvointialueen palveluita. Näitä on keinotekoista ohjata kaupan suuryksikön pykälillä. Lisäksi yleiskaavan sisältövaatimukset ohjaavat myös kauppaa.

TKI-rahoitus

Rakli pitää tärkeänä, että rakentamisen tuottavuuden parantamiseksi ja muun muassa kiertotalouden sekä energiatehokkuuden edistämiseksi kiinteistöalalle tulisi kohdentaa TKI-rahoitusta systemaattisemmin. Näin saataisiin luotua koko alaa kehittäviä toimintamalleja ja ratkaisuja. Tällä hetkellä alan kehittäminen nojaa yksittäisiin toimijoihin ja yksittäisiin hankkeisiin, jolloin tulokset eivät skaalaudu ja tuottavuutta ei saada parannettua alalla laajemmin.

Kiinteistöomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Aija Tasa

johtaja, asuminen ja lakiasiat