

Eduskunta
Valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaosto

Lausuntopyyntö 3.10.2022

ASIA: HE 154/2022 vp – VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2023/ Teema: luku 35.20, Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä valtion talousarvioksi vuodelle 2023.

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 jäsenenä 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 kestäväen asumisen mahdollistaminen eri elämäntilanteisissa.

Asuntomarkkinoiden toimivuuden edellytyksenä on riittävä kysyntää vastaava asuntotarjonta. Asuntotuotantotarve 2040-tutkimuksen mukaan Suomeen tulee vuosittain rakentaa jopa 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.

Työvoiman liikkuvuuden, elinkeinoelämän toimivuuden ja taloudellisen kasvun mahdollistamiseksi on tärkeää, että pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa on tarjolla riittävästi asuntoja. Kaupungistuminen, kotitalouksien koon pienentyminen, väestön ikääntyminen sekä maahanmuutto lisäävät kaikki osaltaan kysyntää. Asuntotarjonnan merkittävä lisääminen kasvukeskuksialueille, missä asunnoilla on pitkäaikaista kysyntää, edesauttaa parhaiten asuntomarkkinoiden toimivuutta ja asumisen kohtuuhintaisuutta. Asuntopoliittisissa toimenpiteissä on

syitä kiinnittää huomiota siihen, että niillä edistetään tasapuolisesti monipuolista ja eri hallintamuotoja sisältävää asuntotuotannon lisäämistä.

Asuntotarjonnan lisääminen edellyttää investointikelpoista tonttitarjontaa. Olennaista on myös rakennusoikeuden määrän lisääminen täydennysrakentamis- ja käyttötarkoituksenmuutostilanteissa. Asumisen hintaa merkittävästi lisäävä tekijä on rakentamisen jatkuvasti kohoavat kustannukset ja sääntely. Asumisen verokuorma on myös kestävämmän korkealla tasolla.

Uudistuotannon valtuus ja ARA-vuokra-asuntojen tuet

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuudeksi esitetään 1 950 milj. € vuonna 2023. Tällä arvioidaan aloitettavan noin 9 800–10 300 asuntoa, joista erityisryhmien asuntoja 2 000.

Lisäksi talousarviossa on varauduttu 400 asunnon rakentamiseen täytetakauksellisella välimalilla. Määräaikaisia käynnistysavustuksia on mahdollista saada enintään 39 milj. € vuokra-asunnoille 40-vuotiseen korkotukilainoitukseen muille kuin erityisryhmille. Helsingin seudulla avustuksen suuruus on 10 000 euroa sekä Tampereen, Turun ja Oulun seuduilla 3 000 euroa asuntoa kohden. Kaikilla MAL-sopimuksiin sitoutuneilla seuduilla puurunkoisille asuinkerrostoille myönnetään lisäksi 5 000 euron erillinen asuntokohtainen käynnistysavustus.

Raklin näkemyksen mukaan korkotukivaltuutta voidaan pitää riittävänä.

Hiilineutraaliustavoitteiden, energiatehokkuuden parantamisen ja koko asuntokannan energiakorjausten edistämisen näkökulmasta on tärkeää, että näihin myönnettävät tuet kohdennetaan tasapuolisesti. Rakli edellyttääkin, että tuki puurakentamisen edistämiseen tulee myöntää kaikille asuntorakennuttajille mukaan lukien vapaarahoitteiset vuokra-asunnot, eikä rajata vain pitkälle korkotuelle rakennettaviin vuokra-asuntoihin.

Erityisryhmien asunto-olojen parantaminen

Talousarvioesityksen mukaan voidaan Valtion asuntorahaston varoista myöntää avustuksia erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) mukaan yhteensä enintään 120 miljoonaa euroa vuonna 2023.

Tarve erityisryhmien asunnoille tulee kasvamaan muun muassa väestön ikääntymisen takia. Rakli pitääkin hyvänä, että erityisryhmien investointiavustuksen myöntövaltuutta esitetään vuodelle 2023 nostettavaksi, jotta sillä voidaan rahoittaa tarpeellisia peruskorjaus- ja uudistuotantohankkeita.

Energiatehokkuusavustukset

Talousarvioesityksen mukaan voidaan asuinrakennuksille myöntää energiatehokkuusavustuksia siten kuin valtioneuvoston asetuksella säädetään (valtioneuvoston asetus asuinrakennusten energia-avustuksista vuonna 2023 oli lokakuussa lausunnolla) ja avustuksia

kaukolämpölaitteistojen uusimiseen matalalämpötilaiseen kaukolämpöön soveltuviksi siten kuin valtioneuvoston asetuksella (773/2022) säädetään enintään 69,1 milj. € vuonna 2023. Energiatohokkuusavustusten ulkopuolelle on rajattu taloudellista toimintaa harjoittavat yhteisöt eli käytännössä vapaarahoitteiset vuokra-asuntoyhtiöt. Tämä tarkoittaa, että merkittävä osa asuinrakennusten korjaamisen markkinasta on tällä hetkellä asetuksen soveltamisen ulkopuolella. Sama raja on esityksessä valtioneuvoston asetukseksi asuinrakennusten energia-avustuksista vuonna 2023.

Rajaus ei Raklin näkemyksen mukaan ole perusteltu eikä yhdenvertainen, kun avustuksen tavoitteena on edistää energiatohokkuutta ja vähähiilisyttä. Raklin näkemyksen mukaan valtioneuvoston yleinen ryhmäpoikkeusasetus (komission asetus 651/2014) mahdollistaa soveltamisalan laajentamisen kattamaan vapaarahoitteiset vuokra-asuntotoimijat. Rakli edellyttääkin, että avustuksen soveltamisalaa laajennetaan kattamaan vapaarahoitteiset vuokra-asunnot. Rakli kannattaa avustuksia kaukolämpölaitteistojen uusimiseen matalalämpötilaiseen kaukolämpöön soveltuviksi ja pitää hyvänä sitä, että ne on kohdennettu tasapuolisesti myös vapaarahoitteisille vuokra-asunnoille.

Kunnallistekniikka-avustukset

Vuonna 2023 voidaan myöntää määräaikaista hankekohtaisia avustuksia yhteensä enintään 25 milj. € asuntoalueiden kunnallistekniikan rakentamiseen.

On hyvä, että kunnallistekniikka-avustuksia on mahdollista myöntää myös jatkossa. Niillä voidaan vauhdittaa asuntotuotantoa suuren asuntokysynnän alueilla. Kunnallistekniikka-avustuksilla on myös tärkeä rooli täydennysrakentamisen edistämiseksi. Täydennysrakentaminen lisää alueiden elinvoimaisuutta ja mahdollistaa parempaa palvelutarjontaa sekä ehkäisee segregatiota. Raklin näkemyksen mukaan avustusten määrä on liian alhainen.

Avustukset asuinrakennusten ja työpaikkakiinteistöjen sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen

Rakli pitää hyvänä, että sekä asuinrakennusten että työpaikkakiinteistöjen sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen on mahdollista saada avustusta. Asuinrakennusten osalta avustuskelpoiseksi kustannukseksi yhtä hankkeessa toteutettavaa latausvalmiutta kohden hyväksytään enintään 4 000 €. Työpaikkakiinteistöjen osalta avustusta myönnetään 750 euroa yhtä käyttökuntoon saatettua latauspistettä kohden.

Rakli kiinnittää huomiota siihen, että avustuksen määrä on asuinrakennusten osalta huomattavasti suurempi kuin työpaikkakiinteistöjen, vaikka asuinrakennusten osalta on kyse avustuskelpoisista kustannuksista ja työpaikkakiinteistöjen osalta avustuksen määrästä. Lisäksi työpaikkakiinteistöjen tekniset vaatimukset ovat korkeammat kuin asuinrakennusten osalta, muun muassa lataustehon ja kuormanohjauksen osalta.

Avustukset vihreää siirtymää tukevan rakentamisen toteuttamiseen

Määrärahaa saa käyttää elpymisvälineestä rahoitettavan määrärahan osalta elpymisvälineen tavoitteiden mukaisesti ensisijaisesti elpymisvälineestä rahoitettavien vihreän siirtymän investointihankkeiden viranomaiskäsitteilyihin kaavoituksen, luvituksen ja niihin liittyviin selvityksien osalta.

Rakli kiinnittää huomiota siihen, että kyseisen määrärahan käyttö tulisi mahdollistaa myös käyttötarkoituksienmuutosten edistämiseen ja näiden hankkeiden viranomaiskäsitteilyihin kaavoituksen, luvituksen ja niihin liittyvien selvitysten osalta. Käyttötarkoituksienmuutoksissa hyödynnetään olemassa olevaa infrastruktuuria ja se on resurssiviisasta.

Hallituksen esitys rakentamislainsäädännön muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi

Hallituksen esitys rakentamislainsäädännön muuttamisesta, RakL, on parasta aikaa eduskunnan käsittelyssä. Rakli haluaa myös tässä yhteydessä erillisten kuulemisten lisäksi kiinnittää huomiota joihin esitysluonnoksen epäkohtiin.

Hallituksen esityksen taloudelliset vaikutukset sekä vaikutukset rakentamisen kustannuksiin ovat täsmennyttämiä johtuen laajoista asetustenantovaltuuksista. Esitys sisältää myös lukuisia kustannuksia ja työmääriä nostavia uusia velvollisuuksia, joiden yhteisvaikutuksia ei ole selvitetty riittävästi. Vähähiilisyden osoittamiseen tarvitaan vaihtoehtoinen, kattavampi ja ajanmukaisempi malli raja-arvotarkastelun rinnalle. Lakiesityksen tulisi antaa selkeä tuki käyttötarkoituksienmuutoksille asemakaava-alueilla, nyt sellainen puuttuu. Digitalisaation sääntely tulee myös rajata tarkoituksenmukaiseen ja vain niihin tietoihin, joita tarvitaan rakennuslupapäätöksen saamiseksi. Elinkaariominaisuuksien sääntelyä tulee myös rajata.

Hallituksen esitys rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä ja maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

Hallituksen esitys rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä ja maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta on parasta aikaa eduskunnan käsittelyssä. Raklin näkemyksen mukaan rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä tulee julkaista vain tieto, jota viranomaiset keskeisesti tarvitsevat lakisääteisiin tarpeisiinsa, eikä järjestelmän pidä jatkossakaan kerätä ylimääräistä ja yksityiskohtaista tietoa moniin mahdollisiin yhteiskunnan tietotarpeisiin. Myöskään lupaprosessin ulkopuolella olevaa tietoa ei tulisi päivittää rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.

Kiinteistöomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Aija Tasa
johtaja, asuminen