

Svar på skriftligt spørgsmål SSS 467/2022 rd

Svar på skriftligt spørgsmål om de højde kostnadernes inverkan på ARA-projekt

Till riksdagens talman

I det syfte som anges i 27 § i riksdagens arbetsordning har Ni, Ärade talman, till den minister som saken gäller oversänt följande skriftliga spørgsmål SS 467/2022 rd undertecknat av riksdagsledamot Marko Kilpi /saml:

Vad ämnar regeringen göra för att ARA i sina beslut ska beakta den nuvarande verkliga prisnivån för projekten och för att få igång nya byggprojekt?

Som svar på detta spørgsmål anför jag följande:

Bostadsbyggandet var mycket livligt 2021. Uppskattningsvis över 45 000 nya bostäder började byggas, varav nästan 9 000 var ARA-bostäder. ARA-bostädernas andel av nyproduktionen 2021 var cirka 20 procent. ARA:s räntestödsfullmakt för 2021 var 1 800 miljoner euro. Fullmakten uppgick till 1 748 miljoner euro, vilket är 221 miljoner euro mer än året innan. Av räntestödslånen hänförde sig 83,5 procent till nyproduktion och 16,5 procent till ombyggnad.

År 2022 är fullmakten att godkänna räntestödslån för bostadsproduktion 1 950 miljoner euro och även i nästa års budget bibehålls samma rekordhøga räntestödsfullmakt. Detta gör det möjligt att øka det statsunderstödda bostadsbyggandet till skøligt pris och att i sin helhet bygga 10 000 ARA-bostäder.

Byggnadskostnaderna började stiga snabbt under den senare hälften av 2021 på grund av råvarubristen och högkonjunkturen på byggmarknaden. Det allt dyrare byggandet återspeglades økså i ARA-produktionen. I huvudstadsregionen steg byggnadskostnaderna för ARA-hyres- och bostadsrättsbostäder med 8,5 procent per år. Under detta år har byggnadskostnaderna fortsatt att stiga och øven påverkat ARA-produktionen. Byggnadskostnaderna steg i augusti med 6,8 procent jämfört med året innan. Kostnaderna för materialinsatser økade mest för stålkonstruktioner (24,9 %) och värmeisoleringar (22,7 %). Kostnaderna för träkonstruktioner fortsatte att sjunka och förändringen jämfört med året innan var -7,9 procent.

Byggnadskostnaderna har fortsatt att stiga samtidigt som antalet nya ARA-bostäder i sin helhet har börjat minska. När man granskar de nya ARA-bostäderna i september 2022 förekommer det en minskning i de glidande årssummorna i alla projektformer, med undantag för hyresbostäder med långvarigt räntestød, som är på en høgre nivå än föregående år. Byggnadskostnaderna för

ARA-produktionen ökar under 12 månader i huvudstadsregionen med cirka 5,8 procent och på andra håll med cirka 5,3 procent.

Bestämmelser om de hyror som tas ut för ARA-hyresbostäder finns i 13 § i räntestödslagen (604/2001) och 7 § i aravabegränsningslagen (1190/1993), vilka till sitt innehåll motsvarar varandra. Vid hyresbestämning av bostäder ska självkostnadsprincipen iakttas under den lagstadgade begränsningstiden. Vid hyresbestämning innebär självkostnadsprincipen att hyra för bostadslägenheten får tas ut av hyresgästerna till högst det belopp som utöver övriga intäkter behövs för finansieringen av bostäderna och lokaler i anslutning till dem samt utgifterna för god fastighetshållning.

Höjningen av byggnadskostnaderna inverkar väsentligt på hyresnivån för ARA-bostäder. Det centrala målet för en statsunderstödd bostadsproduktion till skäligt pris och för ARA är att den valda genomförandeformen leder till det mest fördelaktiga slutresultatet, vilket möjliggör ett tillräckligt antal byggprojekt och att hyresnivån för ARA-bostäder samtidigt hålls på en skälig nivå.

Enligt arava- och räntestödslagstiftningen ska både nybyggnad och ombyggnad basera sig på ett konkurrensförfarande. Om den som ansöker om lån är en offentlig upphandlingsenhet tillämpas även lagen om offentlig upphandling och koncession på projektet. Lagen gäller även bland annat planerings- och byggherreuppgifter. ARA rekommenderar en så omfattande konkurrensutsättning av projekten som möjligt. Av konkurrensskäl är det inte möjligt att höja priserna på godkända projekt i efterhand.

Våren 2022 erbjöd ARA en möjlighet att binda projektens entreprenadanbud till index med beaktande av byggarnas oro över följderna av den höjda kostnadsnivån för genomförandet av byggprojekten. I entreprenadanbuden kan nu ingå ett indexvillkor på basis av vilket förändringar i kostnaderna under byggtiden kan beaktas i samband med det slutliga priset. Detta minskar kostnadsrisken i anslutning till anbuden under genomförandet av entreprenaden och underlättar pris-sättningen så att projekten kan genomföras med lägre prisknivå än tidigare. Indexbindningen gäller nya anbuds-förfaranden eller förhandlingsbara entreprenadanbud. Till de projekt som för närvarande ingår i anbuds-förfarandet kan man foga information om indexbundenheten. Om entreprenadanbudstävlingen har avslutats och man vill tillämpa indexvillkoret ska ett nytt anbuds-förfarande ordnas så att alla anbudsgivare har möjlighet att beakta indexbindningen när de lämnar anbudet. Det index som används är statistikcentralens totalindex för professionellt husbyggande. Indexet kan höja eller sänka den slutliga byggnadskostnaden. ARA beaktar kostnadsförändringarna i samband med det slutliga priset när arbetet är färdigt och mottaget.

I Helsingfors 30.9.2022

Miljö- och klimatminister Maria Ohisalo