

Vastaus kirjalliseen kysymykseen KKV 467/2022 vp

Vastaus kirjalliseen kysymykseen kohonneiden kustannusten vaikutuksista ARA-hankkeisiin

Eduskunnan puhemiehelle

Eduskunnan työjärjestyksen 27 §:ssä mainitussa tarkoituksessa Te, Arvoisa puhemies, olette toimittanut asianomaisen ministerin vastattavaksi kansanedustaja Marko Kilven /kok näin kuuluvan kirjallisen kysymyksen KK 467/2022 vp:

Mitä hallitus aikoo tehdä, että ARA huomioisi päätöksissään hankkeiden tämänhetkisen todellisen hintatason ja uudet rakennushankkeet saadaan liikkeelle?

Vastauksena kysymykseen esitän seuraavaa:

Asuntorakentaminen oli hyvin vilkasta vuonna 2021. Uusia asuntoja aloitettiin arviolta yli 45 000, joista ARA-asuntoja oli lähes 9000 asuntoa. ARA-asuntojen osuus vuoden 2021 uudistuotannosta oli noin 20 prosenttia. ARA:n korkotukivaltuus vuodelle 2021 oli 1 800 miljoonaa euroa. Valtuutta käytettiin 1 748 miljoonaa euroa, mikä on 221 miljoonaa euroa enemmän kuin vuotta aiemmin. Korkotukilainoituksesta 83,5 % kohdistui uudistuotantoon ja 16,5 % perusparantamiseen.

Vuonna 2022 asuntotuotannon korkotukilainojen hyväksymisvaltuus on 1 950 miljoonaa euroa ja myös ensi vuoden talousarviossa säilytetään sama ennätyksellisen korkea korkotukivaltuuden määrä. Tämä mahdollistaa valtion tukeman kohtuuhintaisen asuntorakentamisen määrän lisäämisen ja kokonaisuudessaan 10 000 ARA-asunnon rakentamisen.

Rakennuskustannukset kääntyivät vuoden 2021 jälkipuoliskolla nopeaan nousuun raaka-ainepulan ja rakennusmarkkinoiden korkeasuhdanteen johdosta. Rakentamisen kallistuminen heijastui myös ARA-tuotantoon. Pääkaupunkiseudulla ARA-vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakennuskustannukset nousivat 8,5 % vuodessa. Tämän vuoden aikana rakennuskustannusten nousu on jatkunut ja vaikuttanut myös ARA-tuotantoon. Rakennuskustannukset nousivat elokuussa 6,8 % vuodentakaisesta. Tarvikepanoksissa kustannukset nousivat eniten teräsrakenteissa (24,9 %) ja lämmöneristeissä (22,7 %). Puurakenteiden kustannusten lasku jatkui edelleen ja muutos edellisvuoteen verrattuna oli -7,9 %.

Rakennuskustannukset ovat jatkaneet nousuaan samalla kun alkavien ARA-asuntojen määrä on kääntynyt kokonaisuudessaan laskuun. Tarkasteltaessa alkavia ARA-asuntoja syyskuussa 2022 liukuvissa vuosisummissa laskua on kaikissa hankemuodoissa lukuun ottamatta pitkän korkotuen

vuokra-asuntoja, joka on edellistä vuotta korkeammalla tasolla. ARA-tuotannon rakennuskustannuksissa on pääkaupunkiseudulla kasvua 12 kk noin 5,8 prosenttia ja muualla noin 5,3 prosenttia.

ARA-vuokra-asunnoista perittävistä vuokrista säädetään korkotukilain (604/2001) 13 §:ssä ja aravarajoituslain (1190/1993) 7 §:ssä, jotka vastaavat sisällöllisesti toisiaan. Asuntojen vuokranmäärityksessä on noudatettava omakustannusperiaatetta laissa säädetyn rajoitusajan ajan. Vuokranmäärityksessä omakustannusperiaate tarkoittaa sitä, että vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen lisäksi kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien asumista palvelevien tilojen rahoitusmenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot.

Rakennuskustannusten nousu vaikuttaa olennaisesti ARA-asuntojen vuokratasoon. Valtion tueman kohtuuhintaisen asuntotuotannon ja ARA:n keskeisenä tavoitteena on, että valittu toteutusmuoto johtaa kokonaisedullisimpaan lopputulokseen mahdollistaen riittävän määrän rakennushankkeita ja samalla ARA-asuntojen vuokrataso pysyy kohtuullisena.

Arava- ja korkotukilainsäädännön mukaan sekä uudisrakentamisen että perusparantamisen tulee perustua kilpailumenettelyyn. Mikäli lainanhakija on julkinen hankintayksikkö, sovelletaan hankkeeseen myös julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annettua lakia. Laki koskee myös mm. suunnittelu- ja rakennuttamistehtäviä. ARA suosittaa mahdollisimman kattavaa hankkeiden kilpailuttamista. Hyväksytyjen hankkeiden hintojen nostaminen jälkikäteen ei ole mahdollista kilpailusyistä.

Keväällä 2022 ARA toi tarjolle mahdollisuuden hankkeiden urakkatarjouksien sitomisesta indeksiin huomioiden rakentajien esittämät huolet kustannustason nousun aiheuttamista seurauksista rakennushankkeiden toteuttamiseen. Urakkatarjouksiin voidaan nyt sisällyttää indeksiehto, jonka perusteella rakentamisen aikana tapahtuneet muutokset kustannuksissa voidaan huomioida lopullisen hinnan yhteydessä. Tämä vähentää tarjouksiin liittyvää kustannusriskiä urakan toteuttamisen aikana ja helpottaa hinnoittelua mahdollistaen hankkeiden toteuttamisen aikaisempaa alhaisemmalla hintariskillä. Indeksisidonnaisuus koskee uusia tarjouskilpailuja tai neuvoteltavia urakkatarjouksia. Tarjouskilpailussa tällä hetkellä oleviin hankkeisiin voidaan liittää tieto indeksisidonnaisuudesta. Jos urakkatarjouskilpailu on päättynyt ja indeksiehtoa halutaan käyttää, niin on järjestettävä uusi tarjouskilpailu, jotta kaikilla tarjoajilla on mahdollisuus huomioida indeksisidonnaisuus tarjoustaan tehdessään. Käytettävä indeksi on tilastokeskuksen ammattimaisen talonrakentamisen kokonaisindeksi. Indeksillä voi nostaa tai laskea lopullista rakennuskustannusta. ARA huomioi kustannusmuutokset lopullisen hinnan yhteydessä, kun työ on valmis ja vastaanotettu.

Helsingissä 30.9.2022

Ympäristö- ja ilmastoministeri Maria Ohisalo

VN/25053/2022-YM-2

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons: