**Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) toimintaa kiinteistö- ja rakennusalan tehtävissä uudistetaan (rev 28.4.23)**

**1. Tavoite**

Tavoitteena on kehittää kestävän, energia- ja materiaalitehokkaan ja vähähiilisen talonrakentamisen osaamista, parantaa rakennuskannan laatua, tukea kiinteistön omistajan valmiuksia sekä luoda ja kehittää rahoitusratkaisuja etenkin korjausrakentamiseen.

**2. Tausta ja kytkentä muihin politiikkatoimiin**

Kiinteistö- ja rakennusalalle siirtyminen kestävään ja vähähiiliseen toimintaan on systeeminen muutos, joka vaikuttaa kaikkeen uudis- ja korjausrakentamiseen talonrakentamisessa ja haastaa myös kiinteistöjen omistajia. Esimerkiksi rakennusten energiatehokkuusdirektiivin uudistus ja uusi rakentamislaki ovat tuomassa merkittäviä muutoksia. Erillisenä toimenpiteenä esitetään kiinteistö- ja rakennusalan TKI-ohjelmaa, jonka toimeenpanijana toimisi ARA.

**3. Esitettävät toimenpiteet**

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toimintaa esitetään uudistettavaksi kiinteistö- ja rakennusalan kehittämiseen. Lisäksi ARAn rahoitusosaamista esitetään laajennettavaksi EU-rahoitusinstrumenttien tukiviranomaiseksi ja etenkin korjausrakentamisen rahoitusratkaisujen kehittämiseen.

ARAan perustettaisiin kiinteistö- ja rakennusalan ja rahoituksen yksiköt. Jälkimmäisellä laajennettaisiin ja vahvistettaisiin ARAn nykyistä rahoitusosaamista ja toimintakykyä. Rakentamisen yksikön keskeisin tehtävä olisi yhteiskehittäminen kiinteistö- ja rakennusalan toimialan kanssa. Yhteiskehittämisellä tuettaisiin toimi­alan kehittymistä mm kestävään, energia- ja materiaalitehokkaaseen sekä vähähiiliseen talonrakentami­seen. Yksikön tehtäväksi tulisi myös viranomaistehtäviä liittyen EU lainsäädännön ja kansallisen lainsää­dännön toimeenpanon tukeen sekä toimialan monikansallisuuteen liittyviin tarpeisiin, kuten ammattipäte­vyysvertailuihin. Lisäksi nykyisen ARAn rahoitusosaamista esitetään laajennettavaksi EU-rahoitusinstru­ment­­tien hyödyntämiseen ja etenkin korjausrakentamisen rahoitusratkaisujen kehittämiseen. Yksikkö tukisi ja edistäisi rakentamisen TKI-toimintaa erillisen TKI-rahoituksen avulla. Yksikön tehtävänä olisi vastata myös uusiin tehtäviin liittyvästä tiedosta ja esimerkiksi korjausneuvonnan koordinoinnista. Yksikkö tuottaisi lisäksi selvityksiä kansallisen ja EU lainsäädäntötyön ja toimialan kehittymisen tueksi.

**4. Vaikutukset**

Kiinteistö- ja rakennusalan kattaa ROTI 2023 raportin mukaan yli 60% investoinneista, 20% työllisyydestä, 83% kansallisvarallisuudesta ja 17% BKT:sta. Energiankulutuksen osuus on noin 35%. Talonrakentamisen markkinan suuruus on vuositasolla noin 30 mrd. euroa, työntekijöitä toimialalla on noin 250 000 henkeä ja rakentamisen sekä rakennusten elinkaaren aikaiset päästöt käsittävät kolmasosan Suomen ilmastopääs­töistä.

Toimialalla työn tuottavuus työtuntia kohden on pysynyt ennallaan viimeiset 30 vuotta, kun esim. teolli­suudessa työn tuottavuus on noin kolminkertaistunut. Toimialan on lyhyellä aikavälillä muunnuttava energia- ja materiaalitehokkaaksi sekä vähähiiliseksi, mikä edellyttää merkittävää muutosta talon­rakenta­miseen. Yhtenä haasteena talonrakentamisessa on toimialan pirstoutuneisuus, sillä yritysten määrä on suuri, monet toimijoista ovat pieniä ja toimialalla on paljon vieraskielisiä työntekijöitä. Kiinteistöjen omistajat ja niiden käytöstä maksavat tahot ovat myös laaja ja heterogeeninen joukko, suurista kiinteistö­yhtiöistä yksittäisiin kotitalouksiin. Myös kunnilla on keskeinen rooli toimialalla niin viranomaistahona kuin kiinteistöjen omistajana, mutta usein resurssien niukkuutta.

Esitetyllä uudistuksella ja toimialan kanssa tehtävällä yhteiskehittämisellä vihreän siirtymän muutos mah­dol­lis­taa suuret päästövähennykset, energiankäytön vähentämisen, neitseellisten materiaalien tarpeen vähentämisen, rakennuskannan hyvän kunnon varmistamisen sekä taloudellisia säästöjä kiinteistöjen omistajille ja käyttäjille. Talonrakentamisen kehittäminen luo myös toimialalle merkittävien tuottavuus­hyötyjen ja vientimahdollisuuksien avautumisen. Uhkakuvana on, että ellei toimialan osaamiseen ja yhteiskehittämiseen panosteta, niin edellä kuvattuja hyötyjä ei ole mahdollista saavuttaa.

**5. Voimavara- ja muut tarpeet**

ARAn toiminnan laajentaminen talonrakentamisen ja sen rahoitusratkaisujen kehittämiseen noin 20 asian­tuntijalla edellyttää noin 1,5 milj. euroa/v. Tehtävät ovat uusia. Kiinteistö- ja rakennusalan ohjaukseen ja kehittämiseen liittyvät valtion resurssit ovat jo pitkään olleet liian niukat ja keskittyneet aivan välttämä­ttömien tehtävien, etenkin lainsäädäntömuutosten ja strategisen suunnittelun toteutukseen. Muutosten toimeenpanoon ja toimialan kehittämiseen ei ole ollut juuri lainkaan resursseja. Erilliseen TKI-ohjelmaan varataan 10 milj. euroa/ vuodessa hallituskaudella, mikä mahdollistaa yhteiskehittämisen kira- toimialan kanssa.