



17.5.2023

Täydentävä muistio liittyen ympäristöministeriön kuulemisiin 5.5.2023 ja 8.5.2023

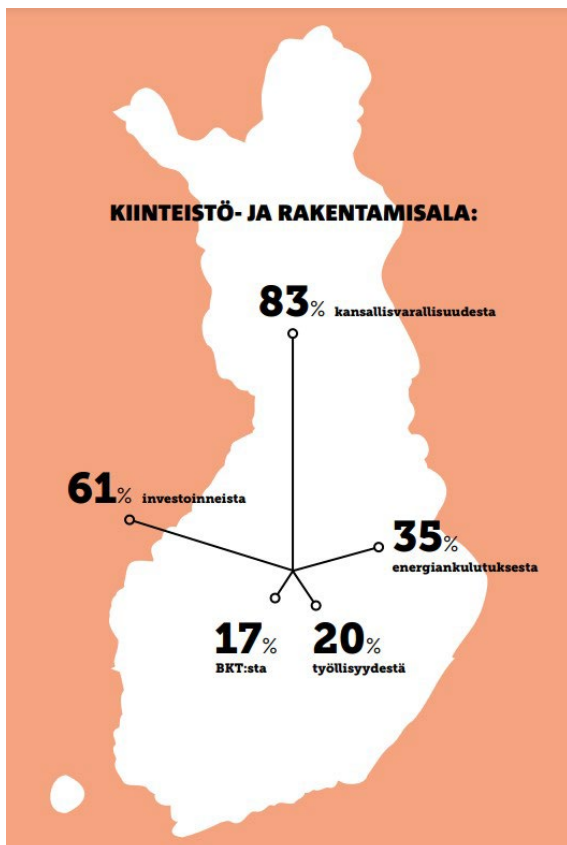
ARA:sta asumisen ja rakentamisen kehittämisen- ja rahoitusvirasto

Reformi: Kiinteistö- ja rakennusalan kehityksen edistämistä varten tarvitaan kehittämis- ja rahoitusvirasto

1. Tilannekuva tällä hetkellä

Kiinteistö- ja rakentamisala käsittää 83 % Suomen kansallisvarallisuudesta ja siihen kohdistuu 61 % kaikista investoinneista. Ala käsittää 17 % bruttokansantuotteesta ja 20 % työllisyydestä. Rakentamista pidetään myös talouden veturina, joka reagoi herkästi suhdanteisiin.

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.





Vaikka kiinteistö- ja rakennusalan taloudellinen merkitys Suomen kansantaloudelle on ratkaiseva, Suomessa ei ole lainkaan kiinteistö- ja rakennusalaan tukevaa alaihallintoa toisin kuin muissa Pohjoismaissa. ELY-keskuksissa ja AVI:ssa ei ole käytännössä rakentamisen ohjaamiseen osoitettuja resursseja eikä SYKE tuota erityisesti rakentamiseen liittyvää tutkimusta. ARA:n rooli liittyy asumiseen. Kuntien rakennusvalvonnat ovat resursointiongelmassa ja monessa rakennusvalvonnassa on vain 1–2 rakennustarkastajaa, jotka tarvitsisivat tukea työhönsä. Lisäksi erilaiset kansalaisten kyselyt kuormittavat tarpeettomasti ympäristöministeriötä, sillä mitään muutakaan neuvovaa tahoa, johon heitä ohjata, ei ole olemassa.

Ruotsin Boverket huolehtii mm. rakentamismääräysten antamisesta, kestävästä rakentamisesta ja erilaisten selvitysten ja vaikutusten arviointien tekemisestä. Norjan Direktoratet för byggkvalitet vastaa mm. rakennusmääräysten tulkinnasta ja se antaa viranomais- ja kunnille, rakennusalaan ja yleisölle. Norjassa taloudellista tukea kiinteistönpitoon tarjoaa Husbanken. Tanskan Bolig og planstyrelsen vastaa monipuolisista asunto-, rakentamis- ja suunnittelutehtävistä liittyen mm. turvallisuuteen ja rakentamisen tehokkaaseen sääntelyyn sekä rakentamisen kestäväan kehitykseen, energiaan ja terveyteen. Islannin Asunto ja infrastruktuurivirasto HMS huolehtii mm. rakennustuotteista, rakennusmääräyksiin liittyvistä ohjeista, home- ja kosteusvaurioista sekä palontorjunnasta.

2. EU:n sosiaalisen ilmatorahaston aiheuttamat tarpeet ensi hallituskaudella

EU:n Fit for 55 -valmiuspakettiin sisältyy säännökset sosiaalisen ilmatorahaston perustamisesta. Jotta ilmastosiirtymä olisi oikeudenmukainen ja osallistava, rahastosta on tarkoitus auttaa haavoittuvia kotitalouksia, jotka kärsivät energiaköyhyydestä. Suomen saanto sosiaalisesta ilmatorahastosta on yhteensä 464 miljoonaa euroa ja valtaosa määrärahasta kohdentuu rakentamisen energiatehokkuusparannuksiin. Oikeudenmukaisen siirtymän rahaston pilari III:n osalta Suomen saanto on yhteensä noin 400 milj. euroa (35 milj. euroa avustuksena, 365 milj. euroa lainamekanismista). Lisäksi EU rahoituksessa on ylipäättään painottumassa entistä enemmän rakentamisen energiatehokkuus.

EU:n sosiaalisen ilmatorahaston perustaminen on Suomen osalta tehtävä joka tapauksessa tavalla tai toisella. Loogisin paikka rahaston sijoittamiselle olisi ARA.

3. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) toiminnan uudistamisen tavoitteet

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

Kiinteistö- ja rakennusalaan siirtyminen kestäväan 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. Kiinteistö- ja rakennusalan tarvitaan siirtymää tukeva TKI-ohjelma.

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.

4. Asumisen ja rakentamisen kehittämis- ja rahoitusviraston uudet tehtävät

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



ARA tulee toimimaan sosiaalisen ilmatorahaston välittäjäviranomaisena. Merkittävä osa sosiaalisen ilmatorahaston pilari III:n rahoituksesta on tarkoitus kanavoina ARAn kautta kohtuuhintaisen vuokra-asuntokannan energiatehokkuuskorjauksiin. ARA tulee toimimaan osalta mekanismin välittäjäviranomaisena. ARAn rooli myös muun EU rahoituksen välittäjänä tulisi jatkossa olemaan keskeinen.

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. 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. Yhteiskehittämisellä avulla tuettaisiin mm. toimialan kehittymistä kestävään, energia- ja materiaalitehokkaaseen sekä vähähiiliseen talonrakentamiseen.

Rakentamisen yksikön tehtäväksi tulisi myös viranomaistehtäviä liittyen EU lainsäädännön ja kansallisen lainsäädännön toimeenpanon tukeen sekä toimialan monikansallisuuteen liittyviin tarpeisiin, kuten ammattipätevyysvertailuihin. Tukea tarvitaan myös EU-asioiden kansalliseen neuvontaan ja ennakkovaikuttamiseen.

5. Arvio uudistuksen voimavaratarpeista

ARAn toiminnan laajentaminen talonrakentamisen ja sen rahoitusratkaisujen kehittämiseen noin 20 asiantuntijalla edellyttää noin 1,5 miljoonaa euroa vuosittain. 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 talonrakentamisen TKI-ohjelmaan varataan 10 miljoonaa euroa vuodessa hallituskaudella, mikä mahdollistaa yhteiskehittämisen kira-toimialan kanssa.

Uudistuksen tueksi olisi hyvä nimittää selvityshenkilö.