Anu Kärkkäinen

7.10.2016

Asunto- ja ympäristöjaostolle

Hallituksen esitys eduskunnalle Valtion talousarvioesitys vuodelle 2017 (HE 134/2016 vp) ja arvio sen vaikuttavuudesta asunto- ja rakentamissektorilla

Kiitämme mahdollisuudesta antaa lausunto esityksestä valtion talousarvioesitykseksi vuodelle 2017.

Rakennusteollisuus RT ry

Rakennusteollisuus RT ry on suomalaisen rakennusteollisuuden edunvalvontajärjestö. RT itse toimii keskusliittona, ja siihen kuuluu viisi toimialaa. Viiden toimialan yhteensä yli 2 600 jäsenyrityksen palveluksessa on lähes 55 000 henkilöä. Jäsenyritysten yhteenlaskettu liikevaihto on noin 15 miljardia euroa.

Edistämme jäsenyritystemme kannattavaa ja pitkäjänteistä liiketoimintaa elinkeino- ja työmarkkinapoliittisella edunvalvonnalla sekä jäsenpalveluilla. Parannamme rakennetun ympäristön toimivuutta ja laatua ottamalla huomioon yhteiskunnan tarpeet ja edistämällä kestävää rakentamista.

Yleistä

Rakentamisen määrässä saavutettiin viime vuosina pohjakosketus, kun rakentaminen supistui useita vuosia peräkkäin. Kun vertailutasot aiempiin vuosiin ovat matalat, rakentaminen näyttää tänä vuonna 6-7 prosentin kasvua. Ensi vuonna kasvu jäänee 1,5 prosenttiin.

Rakennusalan työllisyys on kohentunut tuotannon kasvun myötä ja parantanut merkittävästi myös kokonaistyöllisyyttä nostaen Suomen taloutta kasvuun.

Rakennusteollisuus RT ry arvioi, että tänä vuonna aloitetaan 36 000 asunnon rakentaminen. Ensi vuonna aloitusten odotetaan supistuvan 34 000 asuntoon. VTT:n vuonna 2012 tekemän selvityksen mukaan asuntotarpeen määrä on noin 30 000 asuntoa vuosittain eikä määrä ole täyttynyt viime vuosina. Maahanmuuttajien tarpeet tulevat lisäämään tuotantotarvetta entisestään.

Asuntotuotannnon arvioidaan jakautuvan vuonna 2016 suunnilleen seuraavasti:

Rivi-ja kerrostalot	**27.500**
Vapaarahoitteiset asunnot	20.000
ARA-asunnot	7.500
Omakotitalot	**6.500**
Vapaarahoitteiset asunnot	6.500

Rakennusteollisuus RT ry Y-tunnus 0215303-5 puh. 09 12991 faksi 09 628 264
etunimi.sukunimi@rakennusteollisuus.fi www.rakennusteollisuus.fi PL 381 (Unioninkatu 14) 00131 Helsinki

Vuokra-asuntoja on edellä mainitusta määrästä noin 16.000 jakautuen 8.000 ns. kovan rahan vuokra-asuntoihin ja 8.000 ARA-vuokra-asuntoon.

Voimistuva kaupungistuminen ohjaa uudistuotantoa enenevässä määrin kasvukeskuksiin. Uudisrakentamisen kasvaessa korjausrakentamisen kasvuvauhti hidastuu aiemmista vuosista.

Sipilän hallitusohjelmassa, kevään kehysriihessä ja vuoden 2017 talousarvioesityksessä on useita hyviä ja kannatettavia asuntopoliittisia linjauksia erityisesti liittyen tontti- ja asuntotuotannon lisäämiseen.

Asuntotuotannon lisääminen

Pidämme tärkeänä, että asuntotuotannon määrä Suomessa taataan kysyntään nähden ja siten myös asuntojen hinnat ja vuokrataso pysyvät kurissa. Pula vuokra-asunnoista johtuu osin siitä, että vuokra-asuntojen rakentamiseen ja omistamiseen halukkaita tahoja ei ole juuri ollut. Valtion tukeman uudistuotannon toteuttaminen on jäänyt viime vuosina lähinnä kuntien vastuulle. Vuokra-asuntojen määrä riippuu niitä omistavien tahojen, kuten kuntien, vakuutusyhtiöiden ja muiden rakennuttajaorganisaatioiden toiminnasta ja kiinnostuksesta.

Uudistuotannon tason tulisi olla hyvä, riittävä ja asuntoja tulisi rakentaa oikeisiin paikkoihin. Hyvän uudistuotannon tason tulisi pysyä ja vaihtelun määrä tulisi olla mahdollisimman pieni koska sillä on merkitystä työvoiman saannin kannalta.

Talousarvioesityksestä

Näyttää siltä, että uuden lyhyen korkotuen eli ns. 10-vuoden välimalli lisää selvästi markkinaehtoisten toimijoiden kiinnostusta asuntojen rakentamiseen kuten on toivottu. ARA:n tuoreen ilmoituksen mukaan lyhyen korkotuen kysyntä ylitti nelinkertaisesti (hakemuksia 292,3 miljoonaa euroa) vuonna 2016 käytettävissä olevan korkotukivaltuuden 80 milj.euroa. Valtuudella voidaan rakenata 500 uutta asuntoa. ARA:n ilmoituksen mukaan korkotukikohteiden hakijoissa oli useita toimijoita, jotka eivät ole aiemmin tuottaneet tai omistaneet valtion tukemia ARA-vuokra-asuntoja. Useat hakijat ovat kuitenkin todenneet, että tonttien puute rajoittaa hakemusten tekemistä.

Todettakoon, että edellä mainittu lyhyt korkotukimalli ei aiheuta valtiolle kustannuksia, kun kysymys on takauksesta eikä myöskään korkotuki realisoidu, kun korot ovat matalalla.

Pidämme hyvänä sitä, että lyhyiden korkotukilainojen hyväksymisvaltuus liitettäisii osaksi yleistä korkotukilainojen hyväksymisvaltuutta. On todennäköistä, että ns. pitkän 40 vuoden korkotukimallin mukaisten hankkeiden määrä ei lisäänny. Tämä mahdollistaa sen, että hyväksymisvaltuutta voidaan valtioneuvoston päätöksellä myöhemmin kohdentaa tehokkaasti. Pidämme tärkeänä, että tänä vuonna haetut valtuuden ylittävät (80milj.euroa) korkotuet voidaan ARA:n esittämällä tavalla myöntää vuoden 2017 korkotukivaltuudesta.

Pidämme hyvänä esitettyä kotitalousvähennyksen korottamista. Kotitalousvähennyksen saaminen edellyttää aina, että työn tehnyt yritys tai yritys kuuluu ennakkoperintärekisteriin, joka velvoittaa verohyödyn saajaa käyttämään asianmukaisia toimijoita ja sillä torjutaan harmaata taloutta.

Pidämme hyvänä, että pitkien korkotukilainojen hyväksymisvaltuutta nostetaan asumisoikeusasuntoja koskien (160 milj.eurolla). ASO-asunnot ovat tärkeä, vaihtoehtoinen asumismuoto ja niiden kysyntä on jo pitkään ylittänyt tarjonnan. Asumisoikeusasuntojen tuotannon lisääntyminen vapauttaa vuokra-asuntoja uusien asukkaiden käyttöön

Tonttipula on edelleen pahin pullonkaula asuntotuotannolle

Rakentamiskelpoisten, kohtuuhintaisten tonttien saaminen asuntotuotantoon erityisesti pääkaupunkiseudulla on edelleen asuntotuotannon käynnistymistä haittaava tekijä. Tonttien tarjonnan lisääminen lisää kilpailua ja hillitsee asuntojen hintojen nousua. Kuntien tulisikin kaavoittaa riittävästi jo etukäteen rakentamiskelpoisia tontteja asuntotuotannon käyttöön.

Pidämme hyvänä valtion ja kuntien yhteistyötä MAL-sopimuksin siten, että valtio vaatii kasvukeskusten joukkoliikennehankkeiden rahoittamisen ehtona tontti- ja asuntotuotannon lisäämistä esim. Tampereen raitiotie ja Raide-Jokeri. On huomattava, että valtio saa infraan sijoittamansa varat takaisin verotuloina. MAL-aiesopimuksissa on myös lisätty tontti- ja asuntotuotannon määriä aikaisempaa korkeammalle mitä pidämme hyvänä.

Maankäyttö- ja rakennuslakia tulee muuttaa kaavoituksen ja täydennysrakentamisen nopeuttamiseksi. Tonttitarjonnan lisäämiseksi tulee kaavaprosessiin asettaa sitova aikataulu. Muutoksenhaku- ja valituslupapäätöksen saamiselle tulee asettaa sitovat määräajat. Mielestämme kesällä 2016 loppuraporttinsa jättänyt kaavoituksen ja rakentamisen luvituksen sujuvoittamisen työryhmä (ns. KARALUSU) epäonnistui työssään. Työryhmän raportti ei ollut yksimielinen. Mielestämme hallitusohjelmaan kirjattuja tavoitteita kaavoituksen sujuvoittamisesta ei toteutettu ei saavutettu.

Kannatamme maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen käynnistämistä pikaisella aikataululla.

Rakentamisen kustannuksista

Kaavoituspuolelle suureksi ongelmaksi ovat muodostuneet erityisesti Helsingin alueella liian yksityiskohtaiset kaavamääräykset, jotka nostavat tarpeettomasti rakennuskustannuksia ja näkyvät myytävien ja vuokrattavien asuntojen hinnoissa. Tällaisia ovat esimerkiksi materiaalimääräykset runko- ja julkisivumateriaaleista. Lisäksi kaava voi velvoittaa rakentamaan erilaisia viherhuoneita ja saunoja ullakoille. Kaavojen sisällön taloudellisia vaikutuksia ei arvioida kaavoitusvaiheessa rakentamisen hinnan näkökulmasta. On huomattava, että yksityiskohtainen kaavoitus joka ulottuu rakennussuunnitteluun työllistää kaavaviranomaisia ja hidastaa entisestään kaavoitusta. Sen lisäksi yksityiskohtaiset kaavat työllistävät rakennusvalvontaviranomaisia, kun kaavamääräyksiin joudutaan hakemaan poikkeamapäätös rakennuslupavaiheessa.

Rakennusteollisuus ry

Tarmo Pipatti
Toimitusjohtaja