Anu Kärkkäinen

6.10.2017

Eduskunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

Hallituksen esitys eduskunnalle Valtion talousarvioesitys vuodelle 2018 (HE 106/2017 vp) ja arvio sen vaikuttavuudesta asunto- ja rakentamissektorilla

Kiitämme mahdollisuudesta antaa lausunto esityksestä valtion talousarvioesitykseksi vuodelle 2018.

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 50 000 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 kasvu jatkuu tänä vuonna arviolta 4 prosentin vauhtia. Asuntoaloitukset nousivat määrällisesti ennätyslukemiin mutta rakentamisen määrä kokonaisuudessaan ei ole ylittänyt finanssikriisiä edeltänyttä tasoa. Rakennusalan työllisyys on kohentunut tuotannon kasvun myötä ja parantanut merkittävästi myös kokonaistyöllisyyttä ja nostanut Suomen taloutta kasvuun.

Rakennusteollisuus RT ry arvioi, että tänä vuonna aloitetaan 43 000 asunnon rakentaminen. Ensi vuonna aloitusten arvioitu määrä on 40 000 asuntoa. VTT:n vuonna 2012 tekemän selvityksen mukaan asuntotarpeen määrä on noin 30 000 asuntoa vuosittain ja tuotannolla paikataan viime vuosina syntynyttä vajetta kasvukeskuksissa. Uudisrakentaminen painottuu entistä enemmän suurille kasvualueille. Asuinrakennusten rakennusluvista 70 prosenttia kohdistuu neljälle suurimmalle paikkakunnalle.

Rakennusteollisuus on julkistanut 4.10.2017 suhdanne-ennusteensa. Asuntotuotannon arvioidaan jakautuvan vuonna 2017 suunnilleen seuraavasti:

Yhteensä	**43.000 asuntoa, joista**
Vapaarahoitteiset asunnot	34.000
ARA-asunnot	9.000

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

Jakautuminen asuntotyypittäin

Omakotitalot	7.500
Rivitalo	3.500
Kerrostalo	32.000

Kerrostalokanta jakautuu 9 000 ARA-asuntoon, 10 000 vapaa-rahoitteiseen vuokra-asuntoon ja 13 000 omistuasuntoon. Vuokra-asuntoja on siis 19 000.

Asuntoaloitukset	2014	2015	2016	2017	2018
Asuntoja, kpl					
Rivi- ja kerrostalot	**18 400**	**25 300**	**29 600**	**35 100**	**31 600**
Vapaarahoitteiset asunnot	11 000	16 800	21 700	26 100	22 600
ARA-asunnot	7 400	8 500	7 900	9 000	9 000
Omakotitalot	**6 700**	**6 500**	**6 800**	**7 500**	**8 000**
Vapaarahoitteiset asunnot	6 700	6 500	6 800	7 500	8 000
Muut rakennukset	**200**	**600**	**600**	**400**	**400**
Yhteensä	**25 300**	**32 400**	**37 000**	**43 000**	**40 000**
Vapaarahoitteiset asunnot	17 900	23 900	29 100	34 000	31 000
ARA-asunnot	7 400	8 500	7 900	9 000	9 000

ARA-asunnot sisältävät myös takaus/aina-asunnot
Lähde: Tilastokeskus, ARA, RT

Rakennusteollisuus RT 4.10.2017 49

Asuntotuotannosta

Pidämme tärkeänä, että asuntotuotannon määrä Suomessa taataan kysyntään nähden ja siten myös asuntojen hinnat ja vuokrataso pysyvät kurissa. Tähän tulisi käyttää monipuolisia keinoja.

Uudistuotannon tason tulisi olla riittävä ja vaihtelun määrän tulisi olla mahdollisimman pieni koska sillä on merkitystä erityisesti työvoiman saannin kannalta. Tällä hetkellä rakennusalalla on pulaa työjohtajista ja vastaavista mestareista.

Talousarvioesityksestä

Näyttää siltä, että uuden lyhyen korkotuen eli ns. 10-vuoden välimalli on herättänyt toimijoissa kiinnostusta. Kasvukeskusten lisäksi lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja on tulossa erityisesti Raumalle ja Uuteenkaupunkiin. Todettakoon, että edellä mainittu lyhyt korkotukimalli ei aiheuta valtiolle kustannuksia, kun kysymys on takauksesta eikä myöskään korkotuki realisoidu, kun korot ovat matalalla.

Näkemyksemme mukaan talousarviossa ensi vuodelle esitetty vuokrien muutos 3 prosenttia on liian korkea.

Varsinkin ARA-asunnossa on käsityksemme mukaan 8.500 tyhjää asuntoa erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla, josta syystä purkuakordien määriä tulisi korottaa.

Käynnistysavustuksia olisi perusteltua myöntää myös muille MAL-alueille kuin Helsinkiin.

Tonttien riittävyys pääkaupunkiseudulla avainasemassa

Rakentamiskelpoisten, kohtuuhintaisten tonttien riittävyys on riittävän asuntotuotannon edellytys erityisesti pääkaupunkiseudulla. Edelleen on pulaa rakentamiskelpoisista tonteista. 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. Metro, Tampereen raitiotie ja Raide-Jokeri. MAL-aiesopimuksissa on myös lisätty tontti- ja asuntotuotannon määriä aikaisempaa korkeammalle mitä pidämme hyvänä

Pidämme tärkeänä Infrahankkeiden pitkän aikavälin suunnittelua. Infrahankkeet generoivat merkittävässä määrin asuntorakentamista. On huomattava, että valtio saa infraan sijoittamansa varat takaisin verotuloina.

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus

Pidämme hyvänä, että maankäyttö- ja rakennuslain uudistamishanke on käynnistetty. Pidämme tärkeänä, että uudistuksen yhteydessä arvioidaan kaavatasot ja niiden sisällöt uudelleen. Kaavojen tulisi olla yleispiirteisempiä kaikilla tasoilla. Kaavojen sisällön taloudellisia vaikutuksia ei arvioida kaavoitusvaiheessa rakentamisen hinnan näkökulmasta. On huomattava, että yksityiskohtainen kaavoitus joka ulottuu rakennussuunnitteluun työllistää kaavaviranomaisia ja hidastaa entisestään kaavoitusta. Siltä osin tulisikin siirtyä enenevässä määrin hankekaavoihin, joissa kunnat asettavat tavoitteet kaavalla ja hankkeeseen ryhtyvä laatii kaavan tavoitteiden mukaisesti. Yksityiskohtaiset kaavat työllistävät rakennusvalvontaviranomaisia, kun kaavamääräyksiin joudutaan hakemaan poikkeamapäätös rakennuslupavaiheessa.

Tonttitarjonnan riittävyydeksi tulee kaavaprosessiin asettaa sitova aikataulu. Muutoksenhaku- ja valituslupapäätöksen saamiselle tulee asettaa sitovat määräajat.

Kosteus ja homeongelmista

Kosteusvahingoista johtuvat välittömät ja välilliset kustannukset ovat kansantaloudellisestikin merkittäviä ja ongelmiin on etsitty ratkaisuja. Suuri osa kosteusongelmista ilmenee vanhassa rakennuskannassa, vaikka uudessakin kannassa ongelmia ilmenee. Erityisesti julkisessa rakennuskannassa ilmenevät ongelmat ovat usein aiheutuneet ilmanvaihdon ylläpidon laiminlyönnistä

Keväällä 2017 on allekirjoitettu rakennusalan yhteinen sitoumus onnistuneen kosteudenhallinnan ja terveellisen rakennuksen puolesta. Sitoumuksen allekirjoittajina olivat ympäristöministeriö, Rakennusteollisuus RT, Rakli ry, Rakennustarkastusyhdistys RTY ry, Rakentamisen Laatu Rala ry ja SKOL ry. Rakennusala pyrkii vapaaehtoisin toimin siihen, että kosteudenhallinnan pahimmat virheet vältetään jatkossa. Työkaluina tässä ovat kosteudenhallintakoordinaattorien käyttö ja kosteudenhallintaselvitysten laatiminen. Kosteudenhallintaselvitykseen riittää ilmoitus Kuivaketju10-toimintamallin käytöstä.

Kuivaketju10 on rakennusprosessin kosteudenhallinnan toimintamalli, jolla vähennetään kosteusvaurioiden riskiä rakennusprosessin kaikissa vaiheissa ja rakennuksen käytön aikana. Toimintamallissa on esitetty 10 suurinta kosteusriskiä. Rakennuttajan on varauduttava kosteudenhallinnan kustannuksiin ja tunnistettava keskeiset riskit. Suunnittelijoiden tulee suunnitella rakenteet kosteudenhallinnan kannalta järkevästi toteutettaviksi, ja rakentajan tulee hoitaa käytännön kosteudenhallinta työmaalla. Rakennuksen käyttäjilläkin on vastuu, sillä huonolla ylläpidolla hyvinkin toteutettu rakennus saadaan pilattua.

Ympäristöministeriö valmistelee parhaillaan asetusten rakennuksen kosteusteknisestä toimivuudesta. Luonnoksen mukaan pääsuunnittelijan on laadittava työmaalle kosteudenhallintaselvitys. Urakoitsijan tulee laatia kosteudenhallintasuunnitelma ja nimettävä työmaan kosteudenhallinnasta vastaavat henkilöt. Pidämme hyvänä em. esityksiä, jotta kosteudenhallinta huomioidaan jo suunnitteluvaiheessa ja huomioidaan koko rakennusprosessin ajan.

Rakennusalalla on vireillä jatkuvasti kosteusongelmiin liittyviä hankkeita mm:
Tampereen teknillisen korkeakoulun koetutkimukset, jolla selvitetään toimivat/ei toimivat muovimatto ja liimayhdisteet. VTT:n Selvitys rakennusten sisäilmaongelmien tyypillisiä syitä ja miten niitä voidaan torjua.

Pidämme erinomaisena, että vastikään on käynnistetty Terveiden tilojen vuosikymmen -toimenpideohjelman

Rakennusteollisuus ry

Anu Kärkkäinen
johtaja, elinkeinoasiat