AK/JT 3.10.2018

Eduskunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

Hallituksen esitys eduskunnalle Valtion talousarvioesitys vuodelle 2019 (HE 123/2018 vp) ja arvio sen vaikuttavuudesta asunto- ja rakentamissektorilla

Kiitämme mahdollisuudesta antaa lausunto esityksestä valtion talousarvioesitykseksi vuodelle 2019

Rakennusteollisuus RT ry

Rakennusteollisuus RT ry on suomalaisen rakennusteollisuuden edunvalvontajärjestö. RT itse toimii keskusliittona, ja siihen kuuluu tällä hetkellä kuusi toimialaa. 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 3 prosentin vauhtia ja rakentamisen korkeasuhdanne saavuttaa lakipisteensä ensi vuonna.

Rakennusalan työllisyys on jatkanut kasvuaan tuotannon kasvun myötä ja parantanut merkittävästi myös kokonaistyöllisyyttä. Rakennusalan työllisten on määrä on erittäin korkea, vuosikeskiarviona laskettuna kesäkuussa 2018 noin 192 000 henkeä. Ammattimaisen työvoiman saatavuus on kuitenkin alan keskeisin tuotannon määärää rajoittava tekijä. Uudisrakentamisen painottuminen kasvukeskuksiin on entisestään kärjistänyt työvoimapulaa. Erityistä kysyntää on toimihenkilötasolla mutta tarvetta kohdistuu myös kokeneisiin kirvesmiehiin ja laatoittajiin.

Asuntotuotannosta

Rakennusteollisuus RT ry arvioi eilen 2.10.2018 julkaistussa suhdanne-ennusteessa, että tänä vuonna aloitetaan 44 000 asunnon rakentaminen. Ensi vuonna aloitusten arvioitu määrä on 39 000 asuntoa. VTT:n vuonna 2012 tekemän selvityksen mukaan asuntotarpeen määrä on noin 30 000 asuntoa vuosittain ja lisäksi tulisi paikata aiemmin syntynyttä vajetta kasvukeskuksissa. Uudisrakentaminen painottuu entistä enemmän suurille kasvualueille, jossa on eniten kysyntää.

Asuntotuotannon arvioidaan jakautuvan vuonna 2018 suunnilleen seuraavasti:

Yhteensä	**44.000 asuntoa, joista**
Vapaarahoitteiset asunnot	35.500

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

ARA-asunnot 8.500

Jakautuminen asuntotyypittäin

Omakotitalot	7.500
Rivitalo	3.400
Kerrostalo	32.600

Kerrostalokanta suuruudeltaan 32.600 jakautuu 8 500 ARA-asuntoon, 12 000 vapaa-rahoitteiseen vuokra-asuntoon ja 12 100 omistuasuntoon. Vuokra-asuntoja on siis 20 500.



RT:n ennuste, lokakuu 2018

Asuntoaloitukset, asuntoja kpl	2015	2016	2017	2018	2019
Kerrostalot	**22 100**	**26 500**	**32 500**	**32 600**	**27 500**
Vapaarahoitteiset asunnot	13 600	18 600	23 900	24 100	19 000
ARA-asunnot	8 500	7 900	8 600	8 500	8 500
Rivitalot	**3 300**	**3 400**	**3 700**	**3 400**	**3 500**
Omakotitalot	**6 500**	**6 700**	**7 200**	**7 500**	**7 500**
Muut rakennukset	**600**	**700**	**500**	**500**	**500**
Yhteensä	**32 500**	**37 300**	**43 900**	**44 000**	**39 000**
Vapaarahoitteiset asunnot	24 000	29 400	35 300	35 500	30 500
ARA-asunnot	8 500	7 900	8 600	8 500	8 500

ARA-asunnot sisältävät myös takauslaina-asunnot
Lähde: Tilastokeskus, ARA, RT

Rakennusteollisuus RT 2.10.2018 19

Asuntotuotannon arvellaan vähenevän maltillisesti ensi vuonna ja asuntoaloitusten määräksi arvioidaan yhteensä 39.000 asuntoa.

Pidämme tärkeänä, että asuntotuotannon määrä Suomessa taataan edelleen koska kysyntää on ja siten voidaan vaikuttaa asuntojen hintoihin ja vuokratasoon. Uudistuotannon tason tulisi olla riittävä ja vaihtelun määrän tulisi olla mahdollisimman pieni koska sillä on merkitystä erityisesti työvoiman saannin kannalta.

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.

Mielestämme MAL-sopimukset ovat olleet erinomainen tapa lisätä tonttituotantoa ja sitä kautta asuntotuotantoa. MAL-sopimukset ovat hyvä esimerkki valtion ja kuntien yhteistyöstä, kun valtio vaatii kasvukeskusten joukkoliikennehankkeiden rahoittamisen ehtona

tontti- ja asuntotuotannon lisäämistä. Tästä hyvinä esimerkkeinä ovat esim. Metro, Tampereen raitiotie ja Raide-Jokeri. Kun investoidaan kasvukeskusten joukkoliikennehankkeisiin, ne vauhdittavat kaupunkirakennetta tiivistävää rakentamista ja vähentävät päästöjä. Lisäksi valtio saa infraan sijoittamansa varat takaisin verotuloina.

Suomen liikennejärjestelmä tulisi suunnitella yli vaalikausien menevällä 12-vuotisella investointiohjelmalla, joka onkin jo valmisteilla uuden maantielain myötä. On huomattava, että uudet liikenne- ja varsinkin raideinvestoinnit vaativat pidempiaikaista valmistelua. Kestävän kaupunkikehityksen kannalta lähi- ja työmatkaliikenteen raideratkaisut ovat ensisijaisessa roolissa.

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus

Pidämme hyvänä, että maankäyttö- ja rakennuslain uudistamishanke on valmisteilla. Uudessa laissa kaavojen tulisi olla kaikilla kaavatasoilla yleispiirteisempää. Nykyisin on ongelmana, että kaavojen sisällön taloudellisia vaikutuksia ei arvioida kaavoitusvaiheessa rakentamisen hinnan näkökulmasta. Tämä muodostaa erityisesti ongelman ARA-hankkeissa, joka tuottaa kohtuuhintaista asumista. Yksityiskohtainen kaavoitus, joka ulottuu jopa rakennuksen sisälle ulottuvaan rakennussuunnitteluun jatkuvien poikkeuslupien vuoksi kaavoitusta työllistäen sekä kaavoittajaa että rakennusvalvontaa. Siltä osin tulisikin uudessa laissa mahdollistaa kiinteistönomistajalle aloiteoikeus paikallistason kaavaan, päätöksenteon pysyessä kunnalla. Kunnat asettavat tavoitteet kaavalle ja ohjaa, että hankkeeseen ryhtyvä laatii kaavan kunnan tavoitteiden mukaisesti.

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

Talousarvioesityksestä

Talousarvioesityksessä säilytetään ARA-tuotantotuet nykytasolla ja pidämme tätä hyvänä. Korkotukilainojen hyväksymisvaltuudet riittänevät MAL-sopimuksiin kirjattuun ARA-tuotantotavoitteeseen.

Talousarvioehdotuksessa on kirjaus ARA:n palveluprosesseihin liittyen, joiden kehittämistä pidämme erittäin tärkeänä. Jäsenistöstämme on tullut viestiä, että ARA:n käsittelyajat ovat osin pitkiä. Ongelmana ovat olleet myös ARA:n asettamat ehdot rakennusten tekniseen toteutukseen liittyen esim. luonnonvalovaatimus rappukäytävään, jotka vaikeuttavat rakennushankkeiden toteuttamista ARA-rajoissa. Mielestämme ARA:n tulisi keskittyä perustehtäväänsä eli tukijärjestelmien toimeenpanoon. Yksittäisen ARA:n tukeman rakennushankkeen sisällön tulisi määräytyä kaavan pohjalta laadittuun rakennuttajan ja rakentajan hyväksymään hankesisältöön.

Kosteus ja homeongelmista

Kosteusvahingoista johtuvat välittömät ja välilliset kustannukset ovat kansantaloudellisestikin merkittäviä. Suuri osa kosteusongelmista ilmenee vanhassa rakennuskannassa, vaikka uudessakin kannassa ongelmia ilmenee. On yleisesti tiedossa, että julkisessa rakennuskannassa ilmenevät ongelmat ovat usein aiheutuneet ilmanvaihdon ylläpidon laiminlyönnistä.

Viime vuonna allekirjoitettiin Ympäristöministeriön ja kiinteistö- ja rakennusalan (RT, Rakli, Rakennustarkastusyhdistys, SKOL jne.) yhteinen sitoumus onnistuneen kosteudenhallinnan ja terveellisen rakennuksen puolesta. Tavoitteena on niin sanotun Kuivaketju10-toimintamallin käyttö. 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.

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen kosteusteknisestä toimivuudesta on tullut vastikään voimaan ja odotamme asetuksen asettamien velvoitteiden vähentävän merkittävästi kosteusongelmiin johtavia rakennusvirheitä. Asetus pakottaa hankkeeseen ryhtyvän tilaajan jo suunnitteluvaiheessa huomioimaan kosteustekniset vaatimukset, urakoitsijan suunnittelemaan työmaatoteutuksen ja toteuttamaan hanke kosteustekniset seiniiden pohjalta työmaatoteutuksen ja työmaalle nimetään kosteudenhallinnasta vastaavat henkilöt.

Pidämme erinomaisena sitä, että uuden asetuksen ja Kuivaketju10-toimintamallin kautta kosteudenhallinta huomioidaan jo rakennuksen suunnitteluvaiheessa kautta koko rakentamisen ketjun ylläpitoon saakka. Uusi asetus ja Kuivaketju10 tukevat toisiaan ja uskommekin, että kosteusongelmien välttämisessä saavutetaan hyviä tuloksia. Tältä osin tulisikin näiden uusien toimintamallien tuloksia seurata.

Lisäksi voidaan todeta, että Rakennustarkastusyhdistys on tehnyt erinomaista työtä uusien rakentamista koskevien asetusten yhtenäisten tulkintojen laatimiseksi helpottamaan yksittäisten rakennustarkastajien työtä.

Rakennusalalla on vireillä jatkuvasti kosteusongelmiin liittyviä hankkeita, joissa edistetään kosteudenhallintaa ja sisäilmaa mm:
Vuonna 2018 valmistui Rakennusteollisuuden tilaama VTT Expert-servicen selvitys erilaisista kosteusongelmien juurisyistä. Tampereen teknillisen yliopiston tutkimus, jolla selvitetään muovimattojen emissioihin johtavia tekijöitä, betonin, tasoiteaineiden, liimojen sekä muovimaton keskinäistä käyttäytymistä. Lahdessa betonirakenteisen koulurakennuksen kehitys- ja seurantahanke, jossa pilotoidaan betonin kuivumisen erilaisia laadunvalmistusmenetelmiä.

Pidämme erinomaisena, että Terveet tilat toimenpideohjelma 2028 on käynnistetty. Julkisten rakennusten tervehdyttämisen edellytyksenä on hyvin suunniteltu oikea-aikainen ja kiireetön korjaaminen ja asianmukainen ylläpito.

Rakennusteollisuus ry

Anu Kärkkäinen
johtaja, elinkeinoasiat