

Anu Kärkkäinen

12.10.2015

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Lausunto talousarviosta vuodelle 2016 kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytysten näkökulmasta (HE 30/2015vp)

Kiitämme mahdollisuudesta lausunnon antamiseen.

Kohtuuhintaista asuntotuotantoa tonttitarjontaa lisäämällä

Suurimmissa kaupungeissa riittävä ja kohtuuhintainen tonttitarjonta on mielestämme tehokkain keino sekä lisätä asuntotuotantoa että hillitä vuokrien ja omistusasuntojen hintojen nousua ja saada aikaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa.

Viime vuosina MAL-aiesopimukset asuntotonttien kaavoituksesta on mitoitettu riittämättömälle tasolle väestönkehitykseen nähden ja sopimusten mukaiset rakentamisvelvoitteet eivät ole täyttyneet. Valtion ja kuntien väliset MAL-aiesopimukset on saatava kiireellisesti aikaan. Niissä on otettava huomioon kiihtyvän maahanmuuton ja maan sisäisen muuttoliikkeen sekä väestörakenteen muutosten vaikutukset asuntojen tuotantotarpeeseen.

Investoimalla kasvukeskusten joukkoliikennehankkeisiin on keino generoida asuntorakentamista ja synnyttää työllisyyttä ja verokertymää. Hallitusohjelman mukaisesti valtion on mielestämme asetettava tontti- ja asuntotuotannon olennainen lisääminen sellaisten infrahankkeiden rahoittamisen ehdoksi, jotka tehostavat kasvukeskusten joukkoliikennettä. Jotta tämä toteutuu käytännössä, tulisi tehdä ripeästi päätöksiä toteutettavista infrahankkeista.

Tuotantotuista

Valtion tulee kohdentaa vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen rakennuttamiseen tuotantotukea, jotta saadaan kohtuuhintaisia asuntoja niille, joiden asumistarvetta ei voida tyydyttää vapaarahoitteisella asuntotarjonnalla. Tuotantotukia tulisi kohdentaa erityisesti suurimmille kaupunkiseuduille, joilla on suurin pula vuokra-asunnoista. Valtion tukeman uudistuotannon toteuttaminen on jäänyt pääasiassa kuntien vastuulle. Tukiehtojen tulee olla sellaisia, että alalle saadaan uusia toimijoita ja myös nykyisten toimijoiden kannalta järkeviä.

Tältä osin pidämme tärkeänä, että valmisteilla oleva 10-vuoden välimallin saadaan pikaisesti voimaan. Tukimuodon ehtojen tulisi olla sellaiset, että malli lisäisi markkinaehtoisten toimijoiden kiinnostusta asuntojen rakennuttamiseen.

Mistä asuntojen hinnat muodostuvat; erityisesti yksityiskohtaiset kaavamääräykset nostavat hintoja

Uusien asuntojen hinnat muodostuvat työvoima- ja materiaalikustannusten lisäksi, veroista ja veronluonteisista maksuista, (VTT:n selvityksen mukaan 40 prosenttia uuden asunnon hinnasta) tontin hinnasta ja kuntien maankäyttömaksuista.

Uuden asunnon hintaa nostaa vaatimus väestönsuojan rakentamisvelvoitteesta, joka velvoite tulisi kokonaan poistaa. Esteettömyysvaatimuksista aiheutuvien rakentamiskustannusten alentamiseksi tulisi vain osan rakennuksen huoneistoista olla esteettömiä.

Joillakin paikkakunnilla yksityiskohtaiset ja monimutkaiset kaavamääräykset nostavat rakentamisen ja asuntojen hintaa. Kaavojen sisällön taloudellisia vaikutuksia ei arvioida kaavoitusvaiheessa rakentamisen hinnan näkökulmasta. Rakentajalle ei anneta mahdollisuutta esittää rakennuskustannusten kannalta edullisempia vaihtoehtoja. Olennainen tekijä rakentamiskustannusten kannalta ovat autopaikat, joiden rakentamiskustannuksiin vaikuttaa määrän lisäksi olennaisesti se mihin autopaikat kaavan mukaan tulee sijoittaa (autopaikan hinta 8.000-80.000 per autopaikka riippuen sijainnista).

Kaavat saattavat sisältää yksityiskohtaisia materiaalmääräyksiä runko- ja julkisivumateriaaleista, jotka nostavat rakentamisen hintaa. Kaavat sisältävät vaatimuksia yhteistiloista kuten askartelu, kerho, saunatiloista, joita tulee olla tietty prosentti suhteessa tontin kerrosalaan. Lisäksi kaava voi velvoittaa rakentamaan erilaisia viherhuoneita ja saunoja ullakoille. Edellä mainittujen tilojen rakentamiskustannukset näkyvät myytävien ja vuokrattavien asuntojen hinnoissa.

On huomattava, että yksityiskohtainen kaavoitus joka ulottuu rakennussuunnitteluun luonnollisesti työllistää kaavaviranomaisia ja hidastaa entisestään kaavoitusta. Sen lisäksi se työllistää rakennusvalvontaviranomaisia kun kaavamääräyksiin joudutaan hakemaan jatkuvasti poikkeuksia lupavaiheessa, joka taas rakentamisen aloittamisen viivästyttämiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslakia tulee muuttaa kaavoituksen, täydennysrakentamisen ja käyttötarkoituksen muutosten nopeuttamiseksi:

Tonttitarjonnan lisäämiseksi tulee kaava- ja lupaprosesseja ja valitusten käsittelyä nopeuttaa ja valituksia vähentää.

Maankäyttö- ja rakennuslakia tulee muuttaa seuraavilla tavoilla:

- kaavaprosessille on asetettava sitova aikataulu
- valitettaessa rakentamis- ja ympäristöasioista Korkeimpaan hallinto-oikeuteen edellytetään aina valituslupaa
- muutoksenhaku- ja valituslupapäätöksen saamiselle asetetaan sitovat määräajat
- ELY-keskusten kaavavalitusoikeutta rajoitetaan ja niiden rooli muutetaan konsultoivaksi.
- kaavoitusasioissa siirytään kunnallisvalituksesta hallintovalitukseen, jolloin valitusoikeus on niillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun viranomaisen päätös välittömästi vaikuttaa
- täydennysrakentamisessa ei tule periä kaavoitusmaksuja
- käyttötarkoituksen muutosprosesseja toimistotiloista asunnoiksi tulee nopeuttaa.

Asuntotuotannon kokonaismäärän riittävyys

Rakennusteollisuuden juuri teettämän suhdannekatsauksen mukaan asuntotuotannon kokonaismäärä vuodelle 2015 on 27 000 asuntoa ja ensi vuonna 26.500 asuntoa. VTT:n vuonna 2012 tekemän selvityksen mukaan asuntotuotantotarpeen määrä on 30 000 asuntoa

vuosittain eikä määrä ole täyttynyt viime vuosina. Näkemyksemme mukaan asuntotuotantotarve on tällä hetkellä suurempi ja maahanmuuttajien tarpeet tulevat lisäämään tuotantotarvetta entisestään. Ympäristöministeriö on käynnistänyt yhdessä Rakennusteollisuuden ja VTT:n kanssa hankkeen, jossa VTT tulee laatimaan uuden selvityksen asuntotuotantotarpeesta vuodelle 2040. Selvitys valmistuu joulukuussa.

Rakennusteollisuus RT ry

Tarmo Pipatti
toimitusjohtaja