



HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO	
HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	1 (4)
24. 01. 2012	
Dnro/Dnr	HEL 2011-006347
Tehtäväluokka	10 00 00
Uppgiftsklass	

Rakennusteollisuus RT ry:n lausunto Helsingin maankäytön ja asumisen toteutusohjelmasta 2012

1 Yleistä

Rakennusteollisuus RT ry

Liittoyhteisöömme kuuluu noin 2 600 jäsenyritystä. Edustamme urakoinnin, projektikehityksen ja rakennustuoteteollisuuden kaikkia aloja lukuun ottamatta sähköurakointia ja lasiteollisuutta. Jäsenyritystemme liikevaihto on yhteensä noin 15 miljardia euroa vuodessa.

Suomessa rakennetaan noin 15 000–16 000 uutta kerros- tai rivitalohuoneistoa vuodessa. Luvussa ovat mukana sekä vuokra- että omistusasunnot. Näistä noin 8 000–10 000 on sellaisia vapaarahoitteisia omistusasuntoja, joissa jäsenyrityksemme toimivat perustajaurakoitsijoina, eli ne sekä rakentavat että myyvät asunnot.

Vuokra-asunto- ja liiketilakohteissa jäsenyrityksemme toimivat joko pelkästään urakoitsijoina tai ne tekevät projektikehitystä rakennuttajien kumppaneina. Tällöin rakennusyritys etsii rakennuttaja-asiakkaalle tontin, perustaa sille yhtiön, suunnittelee kohteen ja luovuttaa asiakkaalle valmiin rakennuksen. Joissakin hankkeissa rakennusyritys hankkii asiakkaalle myös vuokralaiset kohteeseen tai osallistuu muutoin palvelutoiminnan suunnitteluun tai rakennuksen ylläpitoon.

Lähtökohtaisesti jäsenyritystemme toimintaan ei kuulu kuitenkaan esimerkiksi vuokra-asuntojen omistaminen ja vuokraaminen. Tästä syystä vuokra-asuntojen määrä riippuukin niistä omistavien tahojen, kuten kuntien, vakuutusyhtiöiden ja muiden rakennuttajaorganisaatioiden toiminnasta ja kiinnostuksesta.

Asuntojen hinnat verrattuna ihmisten tulotasoon

Asuntojen hinnat ovat kohonneet jatkuvasti, mutta ihmisten ansiotaso on noussut samaa tahtia. Pääkaupunkiseudulla omistusasuntojen hinnat ovat kuitenkin nousseet ansiokehitystä nopeammin ja myös vuokrat koettelevat maksukyvyyn rajoja. (Liite)

Mistä asuntojen hinnat muodostuvat?

Asuntojen hinnat muodostuvat useista tekijöistä.

Merkittäviä kustannuseriä työvoima- ja materiaalikulujen lisäksi ovat

- VTT:llä teettämämme selvityksen mukaan uuden asunnon hinnasta noin 40 prosenttia on erilaisia veroja ja veronluontoisia maksuja.
- Tontin hintaa asunnossa on keskimäärin 15–30 prosenttia lähinnä sijainnista riippuen.

Rakentamiskustannuksia nostavat muun muassa kuntien perimät maankäyttömaksut ja liian yksityiskohtaiset kaavamääräykset.

Asuntojen hinnat määräytyvät viime kädessä markkinoilla. Tällä hetkellä ongelma on se, että asuntotuotannon kustannukset ovat niin suuria, että hintakilpailulle ja edullisempien tuotteiden kehittämiseksi näyttää jäävän niukasti tilaa.

Rakennusliikkeiden katteiden osuus asunnon hinnasta on yleensä melko pieni, etenkin kun ottaa huomioon toimintaan liittyvän suuren riskin ja hankkeeseen sidotun suuren pääoman. Kannattavuusselvityksemme mukaan talonrakennusyritysten keskimääräinen käyttökate vuonna 2010 oli 4,9 ja tulos 4,2 %. Kirjanpidollinen tulos oli keskimäärin 1,4 %. Vuoden 2010 kannattavuusselvitys löytyy nettisivuiltamme osoitteesta www.rakennusteollisuus.fi.

2 Yleisesti Helsingin asuntotuotanto- ja rakentamistilanteesta

Näkemyksemme mukaan MA-ohjelmassa on kuvattu hyvin Helsingin tulevat haasteet maankäytössä ja asumisessa. Yhdymme myös pääosaan ohjelmassa esitetyistä kehittämis- ja toiminta-ajatuksista.

Jäsenyrityksiltämme saamamme kommentit Helsingin asuntotuotanto- ja rakentamistilanteesta voi tiivistää seuraavasti:

- Kaavoitettuja tontteja on liian vähän ja ne ovat liian kalliita. Kalleus koskee myös Helsingin kaupungin luovuttamia tontteja sekä tonttien hintojen että maankäyttösopimusmaksujen osalta. Tontinluovutusperusteisiin ja yksittäisiin luovutuksiin kaivataan myös lisää läpinäkyvyyttä.
- Kaavat ovat useissa tapauksissa erittäin yksityiskohtaisia ja kalliita toteuttaa. Näkemyksemme mukaan kaavamääräyksiä yksinkertaistamalla voitaisiin toteutuskustannuksia useissa tilanteissa pienentää ja edelleen pitää sama laatutaso. Käsityksemme mukaan kaavojen yksityiskohtaisuus työllistää myös rakennusvalvontavirastoa, joka ratkaisee sille tulevat poikkeamishakemukset.

Myös Kilpailuvirasto on useaan otteeseen todennut rakentamisen sääntelyn olevan Suomessa liiallista sekä määrältään ja laadultaan. Tämä voi vaikeuttaa turhaan uusien toimijoiden alalle tuloa ja nostaa kustannuksia, jotka viime kädessä jäävät asunnonostajien ja vuokralaisten maksettaviksi.

- Helsingin rakennusvalvonta saa jäsenyrityksiltämme lähtökohtaisesti melko hyvää palautetta. Viraston viranomaisten katsotaan hoitavan työnsä napakasti, mutta melko selkeästi ja asiakaspalveluhenkisesti.

3 Yksityiskohtaisia kommentteja MA-ohjelmasta

- **Kohtuuhintaisuus:** Ohjelman sivuilla 8–9 todetaan, että kaupunki aikoo huolehtia asumisen kohtuuhintaisuudesta siten, että vuokra-asuntotontit kaavoitetaan edullisiksi rakentaa ja omistuspuolella käytetään hitas-ehtoja. Kaavamääräyksiä väljentäminen on tärkeää myös uusien energiatehokkuusmääräysten vuoksi, jotta näiden kustannusvaikutukset jäisivät mahdollisimman vähäisiksi. Kaavamääräysten tulee mahdollistaa rakennusten optimaalinen massoittelu ja sijoittelu tontille sekä sallittava tarpeenmukaisten auringonsuojarakenteiden käyttö.

Toivoisimme, että ohjelmaan voitaisiin kirjata tavoitteeksi kaavamääräysten väljentäminen ja kustannustarkastelu myös muualla, kuin vuokra-asunnoille tarkoitetuilla tonteilla.

- **Kumppanuuskaavoitus ja yhteistyön lisääminen toimijoiden välillä:** Ohjelman sivuilla 18–19 todetaan, että Helsingin kaupunki aikoo kehittää kumppanuuskaavoitusta. Pidämme tätä positiivisena suuntauksena, sillä se mahdollistaa kaikkien osapuolten osaamisen huomioon ottamisen jo mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.
Toivoisimme, että ohjelmaa tarkennettaisiin tältä osin siten, että myös kehittämistoimenpiteet tehtäisiin yhteistyössä eri toimijoiden kanssa ja että yhteistyötä lisättäisiin muutoinkin niissäkin kaavoissa, jotka laaditaan perinteisesti kaupungin toimesta.
- **Esirakentamisen aikaistaminen:** Ohjelman sivuilla 18–19 todetaan, että esirakentamista ja infran toteuttamista pyritään aikaistamaan. Pidämme tätä erittäin hyvänä kehityksenä.
- **Autopaikoitus:** Ohjelman mukaan vähäautoista kaavoitusta ja autopaikoituksen joustavuutta lisätään. Pidämme erityisesti joustavuutta tervetulleena kehityksenä. Sen sijaan suhtaudumme melko suurella varauksella mainintaan, jonka mukaan autopaikkojen kustannukset pyritään kohdistamaan autopaikkojen käyttäjille.

Pyrkimyksen tarkoituksena on ilmeisesti vähentää autopaikkojen kysyntää erityisesti alueilla, jotka sijaitsevat hyvien kulkuyhteyksien välillä. Tässä mielessä kustannusten kohdistamismääräystä voisi perustella lähinnä tilanteissa, joissa tonttia toteuttava tahoo tai sen asiakkaat voivat itse päättää, kuinka monta autopaikkaa tonttia varten on rakennettava.

Mikäli kaava määrää autopaikkojen määrän asiakkaan omista tarpeista riippumatta, olisivat tällaiset määräykset turhia ja jälleen yksi yksityiskohtainen määräys lisää.
Toivoisimmekin, että ohjelman kohtaa voitaisiin muotoilla siten, että ensin selvitetäisiin ilmeisesti ATT:lla parhaillaan kokeiltavana olevista kohteista tässä suhteessa saadut kokemukset ja vasta sen jälkeen asiaa arvioitaisiin yleisemmin.

- **Keskipinta-alavaatimuksen tilalle perheasuntovaatimus:** Ohjelmaluonnoksen mukaan kaupunki aikoo luopua keskipinta-alavaatimuksesta ja ottaa sen tilalle hallintamuutosäännön, jonka mukaan tuotannosta perheasuntoja tulee olla 40–50 prosenttia. Hitaksista määrän tulee olla jopa 70 prosenttia. Pidämme hyvänä sitä, että kategorisesta keskipinta-alavaatimuksesta luovutaan. Mikäli perheasuntomääritelmaa arvioidaan huoneiden lukumäärän perusteella, voi muutos tuoda mukanaan hieman joustoa siihen, minkälaista tuotantoa kuhunkin uudiskohteeseen tulee rakentaa. Toisaalta se voi myös käytännössä tiukentaa tulkintaa, sillä enää ei riittäisi vaaditun keskipinta-alan toteuttaminen, vaan säännellään suoraan jo huoneiden lukumäärää. Vuokra- ja ASO-asuntotuotantoon perheasuntosääntöä ei ole ohjelman mukaan tarkoitus ulottaa, mikä on sinänsä erikoista, että vuokra-asuntoja varmasti siihenkin tarkoitukseen tarvitaan.
- **A-luokan energiatehokkuusvaatimuksen vaatiminen:** Ohjelmaluonnoksen mukaan kaupunki aikoo edellyttää A-luokan energiatehokkuusvaatimuksen täyttämistä luovuttamilleen tonteille. Kannatamme energiatehokasta rakentamista, mutta katsoimme, että ***kaupungin kannattaisi määritellä haluttu taso tarkemmin vasta sen jälkeen, kun uusi energiatodistuslainsäädäntö on valmistunut ja tullut voimaan.*** Tällä hetkellä lainsäädäntö on laadinnassa ja useat asiat ovat edelleen auki. Käsityk-

semme mukaan on jopa todennäköistä, että nykyiset luokittelukirjaimet ja niiden saattamiseksi tarvittavat arvot muuttuvat lainmuutoksen yhteydessä.

4 Lopuksi

Olemme kommentoineet MA-ohjelmaa edellä sekä omistusasunto- että vuokra-asuntotuotannon näkökulmasta. Myös muut toimintamallit ovat kannatettavia niin, että asukkailla on useita asumisvaihtoehtoja.

Kommentoimme tässä yhteydessä myös usein esille tulevaa käsitystä siitä, että rakennusliikkeillä ei olisi kiinnostusta rakentaa vuokra-asuntoja.

Yritysten strategioissa on luonnollisesti eroja ja tarjoamisalttiuteen vaikuttavat varmasti myös kulloinkin vallitsevat suhdanteet ja käytettävissä oleva kapasiteetti.

Toteamme tässä yhteydessä kuitenkin sen, että rakennusteollisuudella eli käytännössä urakoivilla ja rakennustuotteita valmistavilla jäsenyrityksillämme on varmasti kiinnostusta rakentaa ja tuottaa vuokra-asuntoja, vaikkakin ne kannattavuusselvityksemme mukaan ovat rakennusliikkeille kannattavuudeltaan yleensä heikkoja.

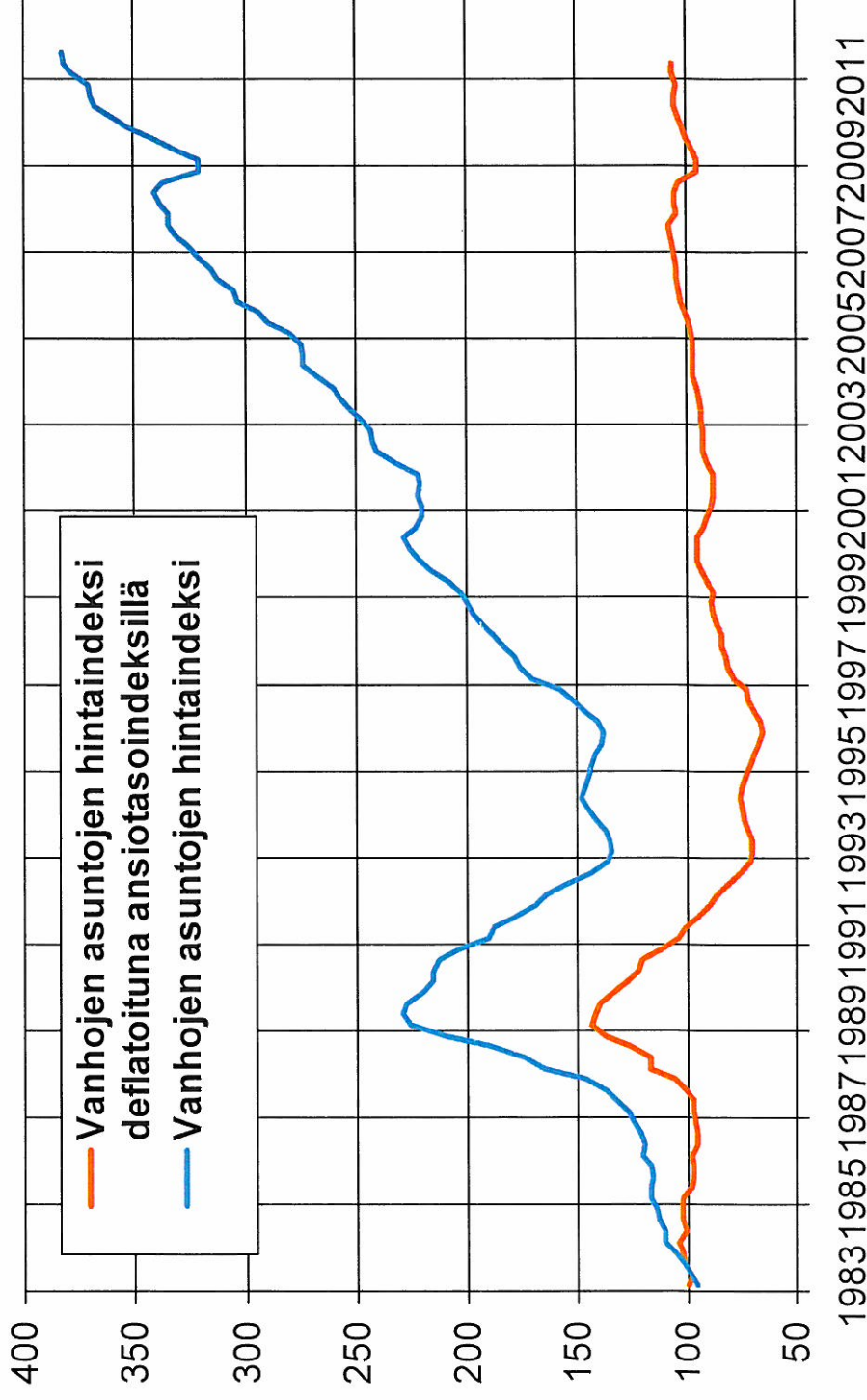
Vuokra-asuntotuotannossakin tulisi päästä entistä enemmän pois pelkästä hintakilpailusta ja hyödyntää niin kaavoitus kuin suunnitteluvaiheessa myös urakoitsijoiden asiantuntemusta sen suhteen, kuinka erilaiset ratkaisut vaikuttavat lopputulokseen ja rakennettavuuteen.

Rakennusteollisuus RT ry



Tarmo Pipatti
toimitusjohtaja

Vanhojen asuntojen hinnat, 1983=100



Lähde: Tilastokeskus.

