

## "KANSALLINEN RAKENNUSPOLIITTINEN OHJELMA"

### SEURANTARYHMÄN 1. KOKOUS 3.6.2003

**Paikka:** Ympäristöministeriö, Kasarminkatu 25, kokoushuone Kuukkeli  
**Aika:** 3. kesäkuuta 2003, kello 9.05 – 11:25  
**Läsnä:** ympäristöministeri *Jan-Erik Enestam*, (9:40-09:55)  
kehittämisojohtaja *Helena Säteri*, puheenjohtaja  
rakennusneuvos *Juhani Tervala*, varapuheenjohtaja (9:05-10:35)  
hallitusneuvos *Klaus Frösen*, varapuheenjohtaja  
yliarkkitehti *Tuulikki Terho*, jäsen  
johtaja *Vuokko Korpinen*, jäsen  
rakennusneuvos *Matti Vatiilo*, jäsen  
kilpailuasiamies *Liisa Lundelin-Nuortio*, jäsen  
rakennuttajainsinööri *Hannu Huhtala*, jäsen  
toimitusjohtaja *Terho Salo*, jäsen (9:05-11:10)  
toimitusjohtaja *Tarja Takki*, jäsen  
johtava lakimies *Helena Kinnunen*, jäsen  
toimitusjohtaja *Sisko Marjamaa*, jäsen  
toimitusjohtaja *Juhani Reen*, jäsen (9:05-10:50)  
toimitusjohtaja *Jyrki Keinänen*, jäsen  
apulaispääsihteeri *Tuula Paalimäki*, jäsen  
ylitarkastaja *Teppo Lehtinen*, sihteeri  
yli-insinööri *Mikko Ojajärvi*, sihteeri  
johtaja *Ensio Hakkarainen*, sihteeri (9:05-11:20)  
tutkimuspäällikkö *Pekka Pajakkala*, asiantuntija

**Poissa:** teollisuusneuvos *Seppo Ahvenainen*, jäsen  
ylitarkastaja *Jorma Jantunen*, jäsen  
kehittämisojohtaja *Markku Tahvanainen*, jäsen  
johtava rakennustarkastaja *Kaisa Nousiainen*, jäsen  
yliasiamies *Gunnel Adlercreutz*, jäsen  
puheenjohtaja *Pekka Hynönen*, jäsen  
toimitusjohtaja *Timo Myllys*, jäsen  
tutkimuspäällikkö *Rauno Sairinen*, asiantuntija  
professori *Ralf Lindberg*, asiantuntija

#### 1. Kokouksen avaus

Seurantaryhmän puheenjohtaja, kehittämisojohtaja *Helena Säteri* , toivotti läsnäolijat tervetulleiksi ja avasi kansallisen rakennuspoliittisen ohjelman seurantaryhmän 1. kokouksen.

Puheenjohtaja totesi, että esityslistan kohta 2 käsitellään ympäristöministeri *Enestamin* saavuttua valtioneuvoston EU-ministerivaliokunnan kokouksesta.

#### 2. Seurantaryhmän asema, tehtävät ja tavoitteet

Seurantaryhmän jäsenet esittäytyivät.

Puheenjohtaja kertoi kansallisen rakennuspoliittisen ohjelman seurantaryhmän asemasta, tehtävistä sekä tavoitteista. Puheenjohtaja totesi, että seurantaryhmän työskentely on julkista ja että seurantaryhmän kokousasiakirjat liitetään valtioneuvoston hankerekisteriin.

Puheenjohtajan johdolla käytiin round table –keskustelu eri organisaation näkemyksistä ja odotuksista rakennuspoliittisesta ohjelmasta sekä sen seurantaryhmän toiminnasta. Puheenvuoroissa korostettiin yleisesti mm. yhteistyön merkitystä ja laatukysymyksiä. Seurantaryhmän toiminnasta tuotiin esille mm. vaikuttavuustavoitteiden esittäminen sekä tulosten esittäminen ja niiden mitattavuus. Kirjallisesti toimitetut puheenvuorot ovat koosteena liitteessä 1. Puheenjohtaja pyysi, että ne tahot, jotka eivät vielä olleet lähettäneet puheenvuoroa kirjallisesti toimittaisivat ne seurantaryhmän kokouksen sihteerille, ylitarkastaja *Teppo Lehtiselle*, sähköisesti.

Rakennusneuvos *Juhani Tervala* kertoi helmikuussa asetetusta liikenneväyläneuvottelukunnasta ja jakoi ko. neuvottelukunnan asettamispäätöksen.

### 3. Rakennuspoliittisen ohjelman toteutus suhteessa hallitusohjelmaan

Ympäristöministeri *Jan-Erik Enestam* kertoi ohjelman seurantaryhmän toiminnan avauspuheensa *Jätteenmäen* hallitusohjelman ja rakennuspoliittisen ohjelman välisistä yhteyksistä. Ministeri *Enestamin* mukaan valtioneuvostossa tammikuussa hyväksytty kansallinen rakennuspoliittinen ohjelma on otettu monipuolisesti huomioon nykyisen hallituksen ohjelmassa. Tämä käy ministeri *Enestamin* mukaan ilmi laatimasta selvityksestä, joka jaettiin läsnäolijoille. Ministeri *Enestamin* mukaan hallituksen kunnianhimoisena tavoitteena on rakentamisen laadun edistäminen valtiovalan, elinkeinoelämän ja muiden alan toimijoiden kesken.

*Terho Salo* totesi rakennusalan tukevan rakennuspoliittisen ohjelman toteutusta ja esitteli samalla *Rakennusteollisuus RT ry*n yhteiskuntavastuutyöryhmän laatiman julkaisun "Yhteiskuntavastuu rakennusteollisuudessa".

Ympäristöministeri *Enestamin* puhe on liitteessä 2.

### 4. Seurantaryhmän järjestäytyminen

Hallitusneuvos *Klaus Frösen* piti alustuksen ympäristöministeriön laatimasta esityksestä seurantaryhmän alaisen toiminnan järjestämisestä.

Esityksessä rakennuspoliittisen ohjelman 23 asiakohtaa on jaettu seitsemälle seurantaryhmän jäsenistä ja mahdollisista tarvittavista asiantuntijoista muodostettaville työjaokselle. Jaosten tehtävät ja puheenjohtajat (rakennuspoliittisen ohjelman asiakohtien numerot) ovat: hallinto ja koordinaatio, hallitusneuvos *Klaus Frösen* (23); laatu, kehittämisjohtaja *Helena Säteri* (1,2,3,4,5,7,19,20); kestävä rakentaminen, apulaispääsihteeri *Tuula Paalimäki* (8,9,10,11,12); kilpailukyky, toimitusjohtaja *Juhani Reen* (13,14,15,16,17,18), infra, rakennusneuvos *Juhani Tervala* (22); kaavoitus, rakennusneuvos *Matti Vati* (21); työllisyys, johtaja *Vuokko Korpinen* (6). *Frösen* esitti, että työjaokset koontuisivat seurantaryhmää tiheämmin valmistellen esityksiä seurantaryhmän käsiteltäväksi. *Frösen* esitti lisäksi, että työjaos hallinto ja koordinaatio tukisi eri jaosten välistä toimintaa ja valmisteli seurantaryhmän kokoukset. Jaos huolehtisi osaltaan myös tiedottamisesta.

Käytiin keskustelu esityksestä. Keskustelun perusteella päätettiin, että työskentely käynnistyy *Frösenin* esityksen pohjalta siten, että infra-jaosta ja työllisyys-jaosta ei erikseen vielä käynnistetä. Infra- ja osalta seurataan liikenneväyläneuvottelukunnan ns. infrafoorumien toimintaa. Työllisyyden osalta seurataan ensin valtioneuvoston asiaa käsittelevien toimenpiteiden etenemistä. Jaosten sopivaksi henkilömääräksi arvioitiin kuudesta kahdeksaan. *Frösen* pyysi jäseniä ilmoittamaan halukkuutensa eri jaosten työskentelyyn sähköpostitse 13. kesäkuuta mennessä. Ilmoittautumisten pohjalta tehdään ehdotus jaostojen kokoonpanoista. Seurantaryhmän sihteeritöiden jakamisesta soviin samoin jaosten toiminnan käynnistyessä siten, että jokaisessa jaoksessa on yksi sihteeri.

Keskusteltiin lisäksi esityksen pohjana olleesta kaaviosta mm. tiedotusasioiden, kansalaisvaikuttamisen politiikkaohjelman sekä maahanmuutto-ohjelman liittämistä kaavioon.

Seurantaryhmän käytännön järjestelyjen osalta sovittiin, että varahenkilöitä ei käytetä. Mikäli jonkun jäsenen osalta tulee tarve vaihtaa henkilöä tämä tapahtuu ympäristöministeriön päätöksellä jäsenen edustaman organisaation esityksestä. Sovittiin lisäksi, että työjaoksiin voidaan ottaa mukaan

asiantuntijoita, mikä tämä jaoksen toiminnan kannalta katsotaan tarpeelliseksi. Puheenjohtaja ilmoitti, että seurantaryhmän kaikki asiointi tapahtuu lähtökohtaisesti sähköisesti.

**5. Ohjelmaan liittyvät käynnistyneet hankkeet**

Tutkimuspäällikkö *Pekka Pajakkala* esitteli Rakennusteollisuus RT ry:n, TEKESin, ympäristöministeriön ja VTT:n yhteisen rakennusalan tutkimus- ja tuotekehitystoiminnasta tehdyn tutkimuksen. Päätettiin liittää kokouksen pöytäkirjaan tiedoksi tutkimuksesta tehdyn raportin "Rakennusalan tutkimus ja kehitys" www-osoite [www.vtt.fi/rte/dms/](http://www.vtt.fi/rte/dms/).

Kehittämiskoordinaattori *Helena Säteri* kertoi rakennuspoliittisen ohjelmaan liittyvästä tutkimusyhteistyöstä koskien mm. valmisteilla olevaa Suomen Akatemian ohjelmaesitystä, käynnissä olevaa teollisuuden TEKESin myötävaikutuksella käynnistämää PRO IT –ohjelmaa sekä TEKESin SARA –ohjelmaa. *Säteri* esitti yhteiseksi tavoitteeksi, että *Jäätteenmäen* hallitusohjelmaan sisällytetyistä T&K –varojen lisäyksistä osa saataisiin koskemaan myös rakennusalaan.

**6. Jäsenten muut esille tuomat asiat**

Ei ollut muita asioita. Klaus Frösen jakoi tiedoksi uusia [www-sivuja asuminen.fi](http://www.sivuja.asuminen.fi) koskevan esitteen sekä julkaisun "rakentamalla hyvinvointia", jonka www-osoite [www.vtt.fi/rte/dms/](http://www.vtt.fi/rte/dms/) päätettiin liittää tiedoksi kokouksen pöytäkirjaan.

**7. Seuraava kokous**

Sovittiin, että seuraava kokous järjestetään 4. joulukuuta 2003 alkaen kello 9.

**8. Kokouksen päättäminen**

Puheenjohtaja päätti kokouksen 11:25.

Helsingissä 4. kesäkuuta 2003

---

*Helena Säteri,*  
seurantaryhmän puheenjohtaja

---

*Teppo Lehtinen,*  
seurantaryhmän sihteeri

**Liitteet:**

- Liite 1: Kooste seurantaryhmän jäsenten taustaorganisaatioiden näkemyksistä ja odotuksista rakennuspoliittisesta ohjelmasta sekä sen seurantaryhmän toiminnasta
- Liite 2: Ympäristöministeri *Jan-Erik Enestamin* avauspuhe rakennuspoliittisen ohjelman seurantaryhmän 1. kokouksessa

**Jakelu:**

|                           |                                            |
|---------------------------|--------------------------------------------|
| Ympäristöministeri        | <i>Jan-Erik Enestam</i>                    |
| Kansliapäällikkö          | <i>Sirkka Hautojärvi</i>                   |
| Hallinnollinen ylijohtaja | <i>Kari Kourilehto</i>                     |
| Ylijohtaja                | <i>Jouni J. Särkijärvi</i>                 |
|                           | Rakennuspoliittisen ohjelman seurantaryhmä |
|                           | Valtion hankerekisteri, asia YM010:00/2003 |

**Seurantaryhmän jäsenten taustaorganisaation näkemyksiä ja  
odotuksia rakennuspoliittisesta ohjelmasta sekä sen seurantaryhmän  
toiminnasta**



INDOORIUM

Tarja Takki, Indoorium Oy

Kansallisen rakennuspoliittisen ohjelman seurantaryhmä  
LVI-keskusliiton puheenvuoro 3.6.2003

#### Työvoiman saatavuus

- LVI-alan työvoima ikääntyy ja se vaikuttaa työvoiman riittävyyteen ja uusien asioiden omaksumiseen.
- Tästä seuraa tarve panostaa alan koulutuksen kehittämiseen laadullisesti ja määrällisesti.
- Tarve kohdistuu nimenomaan suorittavaa työtä tekevien ihmisten kouluttamiseen (esim. LVI-asentajat).

#### Rakentamisen laatu

- Rakentamisen laadun kohottaminen vaatii pätevyyden korostamista kaikissa prosessin vaiheissa. Pätevyyden toteaminen on nostettava tärkeäksi kriteeriksi kaikissa rakennushankkeissa ja urakoitsijavalinnoissa.
- Talotekniikka-alan urakoitsijat vastaavat korostetusti toimittamiensa ja asentamiensa järjestelmien suorituskyvystä. Tämän takia rakennusurakoita ei saisi pilkkoa niin, että vastuunkanto ei enää ole kohtuudella mahdollista. Laadukkaampaan rakentamiseen pitäisi pyrkiä aidosti eikä pilkkoa urakoita näennäisen hintaedun saavuttamiseksi. Huonon laadun tekeminen on kallista.

#### Miten nykytilasta visioon – strategian tärkeys

- Yhteinen näkemys ja visio ovat tärkeitä. Jotta visio voidaan saavuttaa, on tärkeää kartoittaa nykytilanne, määrittää konkreettiset, vaiheittain etenevät kehittämistoimenpiteet ja näiden toimenpiteiden suorittamiseksi tarvittavat resurssit. Erityisen tärkeää on mitata toimenpiteiden onnistumista suhteessa visioon. Alan kehittämishankkeiden pääpainon tulisi olla käytännön toiminnassa ja vähemmän tulevaisuuden visioinnissa.



Ympäristöministeriö  
Kansallisen rakennuspoliittisen  
ohjelman seurantaryhmä

### **Kansallisen rakennuspoliittisen ohjelman seurantaryhmän kokous 3.6.2003**

Kilpailun edistäminen ja parantaminen rakennussektorilla on kansallisen rakennuspoliittisen ohjelman yhtenä tavoitteena. Kilpailuvirasto pitää tämän tavoitteen mukanaoloa erittäin tärkeänä, sillä rakentamisen toimialaan on kilpailunäkökulmasta perinteisesti liittynyt ongelmia.

Kilpailuvirasto pitää myös muita rakennuspoliittisen ohjelman tavoitteita - kuten pyrkimystä parempaan laatuun sekä parempaan elinkaari- ja ympäristöosaamiseen - kannatettavina. Kilpailuviranomaisen näkökulmasta olennaista on kuitenkin se, että näihin tavoitteisiin pyritään sellaisilla keinoilla ja toimintatavoilla, jotka eivät tarpeettomasti ja perusteettomasti rajoita rakennusalan kilpailua, eli että laatu-, ympäristö- ja muut tavoitteet saavutetaan toimialan kilpailua mahdollisimman vähän rajoittavalla julkisella sääntelyllä tai muilla toimenpiteillä.

Kilpailun edistäminen ei luonnollisestikaan ole itseisarvo sinänsä, vaan toimivalla kilpailulla saavutetaan tehokkuusetuja, jotka koituvat yhteiskunnan, rakennussektorin käyttäjien ja myös itse rakennusalan eduksi - kuten rakennuspoliittisessa ohjelmassa todetaankin, toimivalla kilpailulla voidaan myös varmistaa rakennusalan kansainvälinen kilpailukyky ja näin mahdollistaa suomalaisten yritysten kansainvälisen toiminnan laajeneminen. Toimiva kilpailu mahdollistaa paitsi kustannustehokkaan tuotannon myös uusien ja parempien tuotteiden kehittämisen ja tuomisen markkinoille.

Kilpailuviraston tehtävänä on puuttua yritysten aikaansaamiin kilpailunrajoituksiin. Rakennussektori, kuten rakennusmateriaalien tuotanto, on Suomessa keskittynyttä. Markkinoille ovat tyypillistä määräävässä markkina-asemassa olevat yritykset ja oligopolistiset markkinat. Yrityskauppavonnalla voidaan estää sellaisten määräävien markkina-asemien syntyminen, jotka merkittävästi estäisivät kilpailua Suomen markkinoille tai niiden oleellisella osalla. Lisäksi kilpailunrajoituslaki kieltää määräävän markkina-aseman väärinkäytön, esimerkiksi kohtuuttoman ja syrjivän hinnoittelun sekä ns. saalistushinnoittelun tai liikesuhteesta pidättäytymisen ilman asiallista syytä.

Rakennusmateriaalisektori on myös yritysten välisille kartelleille altis; kartellien mahdollisuutta lisäävät alan keskittyneisyys, tuontikilpailun vähäisyys ja osittain hyvin homogeeniset tuotteet. Kilpailuvirastolla on tällä hetkellä tutkittavina asfaltti- ja kattahuopakartellit, ja myös muissa maissa, kuten Pohjoismaissa ja muissa EU-maissa, on vireillä tai ratkaistu rakentamisen toimialaa koskevia kartelliasioita. Hinta- ja markkinoidenjakokartelleille on vaikeaa löytää mitään sellaisia taloudellisuus- tai tehokkuusperusteluja, jotka puoltaisivat niiden olemassaoloa - hyöty kartelleista koituu vain niissä osapuolina oleville yrityksille itselleen.

Myös Euroopan unionin kilpailulainsäädäntö - perustamissopimuksen artiklat 81 ja 82 sekä niihin liittyvä sekundaarilainsäädäntö - tulevat Suomessa suoraan sovellettaviksi, kun yritysten aikaan-

saama kilpailunrajoitus vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Euroopan komissiolla ja EY-tuomioistuimilla on ollut käsittelyssään esimerkiksi rakennusalaan liittyviä kartellitapauksia. Tyypillisesti näissä tapauksissa langetetut sanktiot ovat olleet huomattavasti suurempia kuin Suomessa.

Yritysten aikaansaamien kilpailunrajoitusten lisäksi kilpailua voidaan vääristää myös lainsäädännöllä ja viranomaistoimenpiteillä. Kansallisessa rakennuspoliittisessa ohjelmassa onkin aiheellisesti käsitelty myös näitä kysymyksiä. Kilpailuviraston yhtenä tehtävänä on kiinnittää muiden viranomaisten huomiota kilpailua rajoittavien säännösten ja määräysten purkamiseksi.

Rakentamiseen liittyvät normit, standardit, laatu- ja ympäristöjärjestelmät ovat sinänsä perusteltuja, mutta näiden avulla ei tulisi luoda tilannetta, jossa uusia kilpailijoita tai kilpailevia tuotteita keinoitekoisesti suljetaan pois markkinoilta. Vaikka Suomessa yleisesti pyritäänkin EU-tasolla ja kansainvälisesti laajemminkin harmonisointuihin standardeihin, on ilmeistä, että Suomessa edelleen on rakennusmateriaaleja koskien lukuisia kansallisia teknisiä määräyksiä, jotka vaikeuttavat ulkomaisten tavarantoimittajien markkinoillepääsyä. Tähän viittaa myös OECD hiljattain julkistetussa Suomea koskevassa sääntelyuudistushankkeen maaraportissaan. Olisikin hyvä kartoittaa, missä määrin kansalliset standardit ja muut tekniset määräykset edelleen toimivat kilpailun esteenä Suomen markkinoille pääsyssä.

Myös esimerkiksi rakennussektorin toimijoita koskevien pätevyysvaatimusten osalta tulee kiinnittää huomiota kilpailunäkökohtiin: pätevyysvaatimusten tulee olla tasapuolisia, läpinäkyviä ja kaikkien potentiaalisten toimijoiden käytössä. Myös rakennuspoliittisessa ohjelmassa perustettavaksi esitettävän laatufoorumiin liittyy tasapuolisuuden ja avoimuuden vaatimus.

Julkista rakennustuotantoa koskevat ohjelman toimintalinjaukset ovat Kilpailuviraston näkökulmasta kannatettavia: julkisen tuotannon ja alalla toimivien yksityisten yritysten kilpailuasemien tulee olla tasapuolisia (kilpailuneutraliteetti). Tasapuolisuus on tärkeää, kun esimerkiksi kunnat yhä enenevässä määrin tilaavat rakentamistuotannon joko omalta tai yksityiseltä tuottajalta. Samoin tasapuolisuuden varmistaminen on keskeistä, kun julkinen valta laajentaa tuotantotoimintaansa uusille, kilpailluille markkinoille.

Julkisen tuotannon läpinäkyvyyttä sekä julkisten ja yksityisten toimijoiden välistä kilpailuneutraliteettia on mahdollista lisätä esimerkiksi tilaaja-tuottajamallin käyttöönotolla, julkisen tuotantotoiminnan liikelaitostamisella ja yhtiöittämisellä sekä rakentamisen viranomaistoimintojen ja tuotantotoiminnan hallinnollisella erottamisella.

Julkisten hankintojen kilpailuttaminen perustuu hankintalainsäädäntöön, jonka vastuuviranomaiset ovat kauppa- ja teollisuusministeriö ja Markkinaoikeus. Rakennussektorin julkisten hankintojen kilpailuttamisen kriteerinä rakennuspoliittisessa ohjelmassa mainittu kokonaistaloudellinen edullisuus, jossa mm. rakentamisen laatu- ja elinkaaritekijät otetaan huomioon, on perusteltu.

Kun rakennuspoliittisessa ohjelmassa tuodaan esille pyrkimys suurempiin hankekokonaisuuksiin ja hankkeiden kilpailuttamiseen kokonaisuuksina yksittäisten työsuoritusten sijaan, tulee erityistä huomiota kiinnittää myös pienten ja keskisuurten yritysten mahdollisuuksiin menestyä tarjouskilpailuissa ja kilpailun syntymiseen tätä kautta.

Kaavoituksella voidaan olennaisesti vaikuttaa elinkeinojen alalle pääsyn mahdollisuuksiin ja kilpailutilanteeseen. Muiden tekijöiden rinnalla kaavoituskysymyksissä tulisikin kiinnittää huomiota myös kilpailuvaikutuksiin, mikä on rakennuspoliittisessa ohjelmassa todettukin. Kilpailuviraston kokemuksen mukaan kilpailuvaikutukset voivat olla merkittäviä päivittäistavarakaupassa, samoin kaavoitus mahdollisena alallepääsyn estäjänä on tullut esille esimerkiksi huoltoasematoimintaan liittyen.

Liisa Lundelin-Nuortio  
Kilpailuasiantuntija  
Kilpailuvirasto

## **Kommentit ja odotukset rakennuspoliittisesta ohjelmasta Suomen Arkkitehtiliitto**

Suomen Arkkitehtiliitto toteaa, että Rakennuspoliittisen ohjelman valmistuminen on merkittävä osoitus rakennusalan tahdosta toimia yhdessä alan tuottavuuden, imagon ja laadun parantamiseksi, ja ohjelma antaa hyvät perusteet tulevaankin yhteistyöhön.

SAFAn odotukset rakennuspoliittisen ohjelman seurantatyön suhteen kohdistuvat erityisesti seurantatyön prosessiin. Toivomme, että ohjelman seurantavaihe kokoaisi yhteen eri toimijatahot, ja loisi toimijoiden välille aitoa vuorovaikutusta. Seurantatyön myötä mukana olevien tahojen tulisi oppia myös toisistaan ja toistensa tavoitteista. Samalla tämä vaihe lieenee myös oppimisprosessi kaikille mukana olijoille. Jo työskentely itsessään edistää rakennuspoliittisen ohjelman tavoitteita. Kannaltamme seurantatyön tavoitteena tulisi olla aloitteellisuus, jonka myötä jo työn kestäessä sysättäisiin liikkeelle mahdollisesti toteutumattomia, rakennuspoliittisessa ohjelmassa esitettyjä toimenpiteitä tai niihin liittyviä projekteja.

Ohjelman ongelma on sen laajuus, mikä näkyy seurantaryhmänkin koossa. Täsmällisemmin määritellyin toimenpitein myös tulosten saavuttaminen olisi helpompaa. Toisena ongelmana olemme nähneet sen, ettei toimenpiteille ole osoitettu selkeitä vastuutahoja. Tavoitteemme on, että seurantatyön yhteydessä vastuut määriteltäisiin selkeämmin ainakin valtionhallinnon osalta. Samoin mukana olevien tahojen tulisi omalta osaltaan ilmoittautua vastuun kantajiksi.

Tavoitteista tärkeimmäksi SAFA asettaa rakentamisen laadun. Katsomme, että laadun tavoite liittyy kaikkiin toimenpiteisiin, myös niihin, jotka on sijoitettu muiden pääotsikoiden alle. Laatu on tällöin ymmärrettävä myös laajasti. Arvioitavana eivät ole ainoastaan rakentamisen prosessien ja teknisen lopputuloksen laatu, vaan myös lopputuloksen abstraktit arvot, kuten esteettinen laatu.

Näkemyksemme on myös, ettei seurantatyö pääty seurantaryhmän raportin valmistumiseen. Seurantatyöstä tulee muodostua jatkuva prosessi, joka tulevaisuudessa johtaa siihen, että voimme kutsua Suomea rakentamisen mallimaaksi.

2.6.2003  
T.P.

Kansallisen rakennuspoliittisen ohjelman seurantaryhmä

## **Suomen Kuntaliiton näkemyksiä ja odotuksia rakennuspoliittisesta ohjelmasta**

### **Yleistä**

Suomen Kuntaliitto pitää tärkeänä, että on saatu valmiiksi rakennuspoliittinen ohjelma, joka parantaa edellytyksiä ottaa huomioon rakennusalan tavoitteita päätettäessä pitkäjänteisistä toimenpiteistä ja kehitettäessä alan toimintaympäristöä.

### **Kunnan rooli rakentamisessa**

Kunnan kaiken toiminnan perustana on sen perustehtävä kuntalaisten hyvinvoinnin ja kestävä kehityksen edistäjänä. Kunnalla on useimpien palvelujensa järjestämiseen lakisääteinen velvollisuus. Sen toimintaa myös rajoittavat kuntalaki, erityislakien säännökset sekä laki julkisten hankintojen kilpailuttamisesta.

Rakentamisessa kunnilla on monitahoinen ja merkittävä rooli edellytysten luojana, viranomaisena ja julkisten rakennusten rakennuttajana ja ylläpitäjänä. Kunta vastaa kaavoituksesta, maapolitiikasta sekä kunnallistekniikan ja muiden kuntalaisille tarkoitettujen palvelujen tuottamisesta ja ylläpidosta. Rakennusvalvonta- ja ympäristöviranomaiset ovat kunnallisia viranomaisia, jotka osaltaan vastaavat rakentamiseen liittyvien lupien käsittelystä ja toiminnan valvonnasta.

### **Rakennuspoliittisen ohjelman linjaukset**

Rakennuspoliittisen ohjelman linjaukset, joilla pyritään:

- parempaan laatuun
- parempaan elinkaari- ja ympäristöosaamiseen
- parempaan kilpailuun ja tuottavuuteen
- asuntojen rakentamiseen asukkaan ehdoin

- joustavampaan kaavoitukseen ja toimivaan infrastruktuuriin sekä
- tehokkaampaan hallintoon ja kattavampaan yhteistyöhön

ovat myöskin kuntasektorin näkökulmasta tärkeitä kehittämis- ja tutkimuskohteita.

## **Laatu**

Rakentamisen imagossa ja laadun parantamisessa on paljon tehtävää. Kuntasektorillakin on kärsitty paljon esim. rakennusten kosteus- ja homevaurioista. Kaikki toimenpiteet, joilla voidaan vaikuttaa rakentamisen laadun paranemiseen ja virhevastuun kohdentumiseen ovat tervetulleita.

Eräänä keinona laadun parantamiseksi voidaan mainita myös takuuajan yleinen pidentäminen esim. 5 vuodeksi ja takuu -ajan jälkeisen virhevastuun kynnyksen madaltaminen.

Rakennuspoliittisen ohjelman toimenpiteet rakentamisen laadun parantamiseksi ovat kannatettavia ja niiden toteuttamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

## **Elinkaari ja ympäristöosaaminen**

Rakennusalan haasteena on kestävä kehityksen ja elinkaariajattelun vieminen suunnittelu- ja rakennusprosesseihin käytännön tasolla. Suunnittelun arvostus on saatava nousemaan ja laatu- sekä ympäristönäkökohdat esim. hankintojen valintaperusteina entistä keskeisempään asemaan. Jätteiden synnyn ehkäisyä ja kierrätystä tulee edistää.

## **Parempaan kilpailuun ja tuottavuuteen**

Kilpailussa tulee korostaa laatua ja kokonaistaloudellista edullisuutta. Julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyötä ja vuorovaikutusta tulee lisätä tunnustaen kuitenkin molempien oma erityinen rooli.

Kuntien mahdollisuudet ratkaista kuhunkin tilanteeseen parhaiten soveltuva toteutustapa tulee säilyttää ja sitä tulee edistää. Kunnalla tulee aina olla mahdollisuus toteuttaa hanke myös ns. omana työnä.

Samoin uusia toimintatapoja ja menetelmiä on etsittävä ja kokeiltava. Tietoja hyvistä käytännön kokemuksista tarvitaan eikä lainsäädännöllä saa tarpeettomasti asettaa esteitä järkeville kumppanuushankkeille.

Kuntien tilaajaosaamista tulee myös kaikin tavoin edistää ja tukea.

## **Asuntojen rakentamiseen asukkaan ehdoin**

Asumispolitiikan ja siihen liittyen yhdyskuntasuunnittelun ja maapolitiikan merkitys kuntien kehittämisessä on saamassa entistä suuremman painoarvon.

Asuntotuotannon ja asuinympäristöjen suunnittelun lähtökohtana ovat ihmisten erilaiset tarpeet.

Kansallisen asuntopolitiikan ja päätöksenteon tulee ottaa riittävästi huomioon myös alueiden ja kuntien erilaisuus.

Kohtuuhintaisia ja laadukkaita asuntoja tulee olla riittävästi tyydyttämään erityisesti kasvualueilla kuntalaisten ja palvelualojen sekä muun elinkeinoelämän tarvitseman työvoiman asumistarpeet. Myös väestökatoalueiden ongelmiin tulee panostaa, jotta asunnonkannan ylläpito olisi taloudellisesti mahdollista.

Eri ikä- ja väestöryhmien tarpeet tulee ottaa huomioon rakentamisen laadussa, esteettömyydessä ja turvallisuudessa niin uudis- kuin korjausrakentamisessa.

Valtion tuen tulee olla oikein suunnattua ja riittävää erilaisten asumismuotojen, korjausrakentamisen, tukijärjestelmien ja palvelutuotannon kehittämiseen.

Asunnottomuuden ja asuntojen kysynnän ja tarjonnan tasapainottaminen ovat kiireysjärjestyksessä ensisijalla.

### **Joustavampaan kaavoitukseen ja toimivaan infrastruktuuriin**

Asumisen vaatiman palvelutarjonnan kustannukset mukaan lukien kunnallistekniikan rakentaminen ovat kasvaville kunnille suuri rasite ja muodostavat pullonkaulan yhdyskuntien kehittämisessä.

Heinäkuun alussa 2003 voimaan tuleva maankäyttö- ja rakennuslain muutos lisää kuntien maapoliittisia keinoja ja helpottaa jossain määrin tilannetta.

Kuntaliitto on myös laajoin selvityksin arvioinut maankäyttö- ja rakennuslain toimivuutta kuntien näkökulmasta. Ongelmiksi ovat nousseet lähinnä kuntien ja alueellisten ympäristökeskusten erilaiset näkemykset mm. kaavoitukseen liittyvistä selvityksistä ja vaikutusten arvioinneista. Nämä viivyttävät kaavaprosesseja ja tuovat epävarmuutta kaavojen resurssien ja aikataulujen määrittelyyn.

Kaavavalitusten käsittelyaikataulut ovat pidentymään päin hallinto-oikeuksissa eikä valitusten käsittelyn priorisointi toimi käytännössä.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisessa kuntakaavoituksessa on tulkintaongelmia.

### **Tehokkaampaan hallintoon ja kattavampaan yhteistyöhön**

Kiinteistö- ja rakennusalan uudistaminen on laaja yhteistyökysymys ja tarvitsee siinä tehostamista. Yhteistyötä tulee edistää niin valtion hallinnossa kuin kuntienkin välillä (seutuyhteistyö). Erilaisia uusia yhteistyömuotoja pilottikohteina tulee käynnistää ja tuloksista tulee kertoa laaja-alaisesti.

## Seuranta

Rakennuspoliittisen ohjelman seurantatyöryhmän työn tulee olla aktiivista ja aloitteellista. Työryhmälle tulee tuottaa tietoja ja tunnuslukuja, joiden avulla voidaan arvioida ohjelman mukaisten töiden edistymistä ja tarvittaessa määräjain tehdä aloitteita toimenpiteisiin ryhtymiseksi. Osaamisen parantamiseksi tulee käynnistää tutkimuksia ja laatia käytännönläheisiä oppaita.

Suomen Kuntaliitto

Hannu Huhtala  
rakennuttajainsinööri

Maa- ja metsätalousministeriö on maaseudun investointien rahoittajana huomattava vaikuttaja maaseudun rakennetun ympäristön kehittämisessä. Tämä merkitsee vastuuta tuettujen hankkeiden ympäristöön sopivuudesta, rakennusten laadusta, taloudellisuudesta ja tarkoituksenmukaisuudesta. Rakennukset ovat pitkävaikutteisia investointeja, joilla sidotaan maataloustuotannon toimintaympäristöä pitkälle tulevaisuuteen. Maatalouden vuosittain valmistuvien tuotantorakennusten volyymi on reilut 4 milj. m<sup>3</sup> ja rakentamisen arvo n. 300 milj €.

Painotuksia suhteessa rakennuspolittiseen ohjelmaan voi peilata vuonna 2000 hyväksytyn MMM:n maaseudun rakentamisstrategian keskeisten päämäärien kautta. Ne ovat:

1. Maaseuturakentaminen on tiedostettu maaseudun elinvoimaisuutta vahvistavaksi tekijäksi
2. Puun ja muiden uusiutuviin luonnonvaroihin perustuvien materiaalien käyttö rakentamisessa on lisääntynyt
3. Rakentaminen on tiedostettu osaksi maaseutumaiseman hoitoa
4. Yritysrakennusten laatu ja tarkoituksenmukainen sijoittaminen vahvistavat maaseutukuvaa
5. Rakentamisen laatutaso ja kustannukset on sopeutettu maataloustuotannon hinta- ja kustannuskehitykseen
6. Rakentaminen luo viihtyisät ja työturvallisuutta edistävät asuin- ja työskentelyolosuhteet maaseudun ihmisille
7. Eläinten rakennettu lähiympäristö vastaa eläinten luontaisia tarpeita. Rakentaminen edistää tuotettavien elintarvikkeiden hygieenistä laatua.
8. Rakentaminen ei rasita ympäristöä ja rakennustekniikka vastaa tuotantotoiminnalle asetettuihin ympäristönsuojelun vaatimuksiin
9. Puun ja muihin uusiutuviin luonnonvaroihin perustuvien energialähteiden käyttö rakennusten lämmityksessä on lisääntynyt
10. Maatilarakentamista koskeva viranomaisohjaus on vaikuttavaa ja informatiivista
11. Tutkimus-, kehittämis- ja informaatiotoiminta on ohjelmoitua ja palvelee käyttäjiä
12. Rakentamisen vaiheet muodostavat toimivan laatuketjun

Näin ollen ministeriömme kannalta korostuvat rakentamisen laatu yleensä, hyvän ja ekogisesti kestävä rakennetun ympäristön tuottaminen ja uusiutuvien luonnonvarojen käytön edistäminen rakentamisessa ja rakennusten energian käytössä.

Toimitusjohtaja Terho Salo  
Rakennusteollisuus RT ry

## **RAKENNUSPOLIITTINEN OHJELMA RAKENNUSTEOLLISUUDEN KANNALTA**

### **Yleistä**

Valtioneuvoston periaatepäättös kansallisesta rakennuspoliittisesta ohjelmasta on lähtökohdiltaan ja tavoitteiltaan rakennusteollisuuden kannalta kannatettava ja myönteinen toimenpide. Sisältäähän se monia yhteyksiä Kiinteistö- ja rakennusalan Visio 2010:n näkemyksiin, joihin rakennusteollisuus on sitoutunut. Myös valmisteluvaiheessa kuultiin osapuolia varsin laajasti ja sen vaikutukset näkyvät ohjelman kannanotoissa.

Valtioneuvoston linjauksia on lukumääräisesti kuitenkin niin paljon, että katsoisin tarpeelliseksi asettaa toimenpide-ehdotukset kiireellisyysjärjestykseen ja ryhtyä tärkeimpiin kehittämistehtäviin välittömästi. Tällaisina toimenpiteinä näen erityisesti kaavoituksen tehostamisen, julkisen ja yksityisen sektorin yhteistoiminnan edistämisen (PPP-hankkeet) sekä suhdanne- ja kausivaihtelujen tasaamisen.

### **Kaavoituksen tehostaminen**

Maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulo vuoden 2000 alusta johti nykyistä pidempiin kaavoitusprosesseihin mm. uusien osallistumis- ja arviointimenettelyjen myötä. Kaavoituksen kestoa vielä pidentää laajentuneet valitusmahdollisuudet, joita entistä herkemmin tunnutaan käytettävän hyväksi. Asuntotuotannossa tonttipula erityisesti pääkaupunkiseudulla onkin noussut merkittävämmäksi tuotantoa estäväksi tekijäksi. Kaavoitusprosessin tehostamista ja erityisesti valitusmenettelyä myöten tulisi tarkastella ja havaittuihin epäkohtiin puuttua.

### **Elinkaarimallit käyttöön**

Rakentamisessa tulisi elinkaariajattelumallia suosimalla päästä entistä laadukkaampaan ja kestävämpään tuotantoon. Tämä koskee niin talonrakentamista kuin infrarakentamista. Uutena toimintamallina tulisi hyödyntää PPP-hankkeiden kautta saatavaa elinkaarilaatua ja -vastuuta. Rakennusteollisuus on osaltaan valmis panostamaan tähän kehitystyöhön, jossa tilaajien, käyttäjien ja koko yhteiskunnan tarpeet voidaan tyydyttää optimaalisella tavalla.

## **Suhdanne- ja kausivaihtelujen tasaaminen**

Rakennusteollisuus on varsin suhdanneherkkä ala, jossa julkisen tahon omien hankkeiden käynnistämisen ja valtion tukeman asuntotuotannon rahoitustoimenpiteiden avulla voidaan lieventää pahimpien käännekohtien haittavaikutuksia. Myös kausivaihteluiden, joiden suuruus on kasvanut viime vuosina rakennustuoteteollisuudessa, tasaamisessa yhteiskunnalla on mahdollisuus myötävaikuttaa tasaiseen tuotantoon pääsemiseen.

## **Tutkimus- ja kehitystoiminta**

Rakentamisen kansantaloudellinen merkitys huomioon ottaen tulisi rakennusteollisuuden kansainvälisen kilpailukyvyyn edistämiseksi panostaa tutkimus- ja kehitystoimintaan, jonka määrärahat on säilytettävä vähintään ennallaan. Kansainvälisessä toiminnassa viennin edistämismäärärahoja tulisi lisätä ja kohdentaa nykyistä tarkemmin. Rakennusviennin positiivista kauppasetta tulisikin tukea ja ylläpitää.

## **Nuorten rakennusalalle saaminen**

Suurten ikäluokkien eläkkeelle siirtyminen aiheuttaa työvoimapulaa monilla aloilla. Rakennusalalla työskentelevien ikärakenteen vuoksi työvoimapula koettelee erityisesti rakennusalaa. Rakennusalalle on eräiden laskelmien mukaan vuoteen 2015 mennessä rekrytoitava lähes 100 000 uutta työntekijää. Rekrytointitarve koskee sekä työntekijöitä että toimihenkilöitä.

Rakennusala tulee lähivuosina panostamaan alan imagon parantamiseen ja nuorten houkuttelemiseen alalle. Yhteiskunnan tulee tukea tasapainoista työllisyyskehitystä rakennusalalla.

## **Yhteenveto**

Rakennusteollisuus on valmis kehittämään rakentamista yhteistoiminnassa rakennusalan eri osapuolten kanssa rakennuspoliittisen ohjelman linjausten mukaan. Tässä tukena on myös uusi hallitusohjelma, joka sisältää lukuisia yhdenmukaisia tavoitteita rakennuspoliittisen ohjelman kanssa.

## **RAKENNUSPOLIITTINEN OHJELMA**

### **Suomen Kiinteistöliiton näkemyksiä ja odotuksia ohjelmasta ja seurantaryhmän toiminnasta**

Suomen Kiinteistöliitto on kiinteistöalan keskusjärjestö. Kiinteistöliitto muodostuu 25 alueellisesta kiinteistöyhdistyksestä, ja kolmesta valtakunnallisesta toimialajärjestöstä, joita ovat Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry sekä Suomen Vuokranantajat ry.

Kiinteistöliittoon kuuluu kaikkiaan noin 20 000 jäsenkiinteistöä, joissa asuu yhteensä lähes kaksi miljoonaa suomalaista. Kiinteistöt, asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt, liittyvät Kiinteistöliittoon sen jäsenten eli alueellisten kiinteistöyhdistysten kautta. Kiinteistöliiton jäseniä ovat myös asuinhuoneistojen ja liikehuoneistojen vuokranantajat.

Kiinteistöliiton jäseniä ovat omien toimialajärjestöjensä kautta myös toimitilakiinteistöjen omistajat ja omistajayhteisöt sekä asuinvuokratilojen yleishyödylliset ja yksityiset omistajat.

### **Yleistä**

Suomen Kiinteistöliitto pitää hyvänä, että rakennuspoliittisen ohjelman kautta tehdään yhteistyötä kiinteistö- ja rakennusalan ja julkisen sektorin kanssa. Toimivan ympäristön luominen edellyttää yhteisiä ponnistuksia, joihin rakennuspoliittinen ohjelma antaa mahdollisuuden.

Rakennuspoliittinen ohjelma on huomattavasti laajempi kuin sen nimi antaa ymmärtää, otetaanhan siinä huomioon koko kiinteistö- ja rakennusala korjausrakentamista ja kiinteistöjen hallinnointia unohtamatta.

Kiinteistöliitto näkee tärkeänä, että rakennuspoliittisen ohjelman toteutamisessa ja seurannassa korjausrakentamista käsitellään samalla tavoin kuin uudisrakentamista.

### **Korjausrakentaminen osana rakennuspoliittista ohjelmaa**

Viime vuosikymmenen aikana korjausrakentamisen osuus kaikesta rakentamisesta on kasvanut. Lähes puolet rakentamisesta on juuri korjausrakentamista.

Ennen 1990-lukua taloyhtiöissä tehtiin peruskorjauksia vain runsas kolmannes todettuun tarpeeseen verrattuna. Tekemättömien korjausten vuoksi taloyhtiöihin tuli runsaasti korjausvelkaa, mikä uhkasi jäädä tulevien sukupolvien maksettavaksi. Kiinteistöalalla tartuttiin tähän ongelmaan tiukasti ja tulokset alkavat näkyä.

Vaikka suunnitelmallisuus korjaustoiminnassa on lisääntynyt tuntuvasti viime vuosikymmenellä ja jatkuu edelleen, tulee siihen kiinnittää ikääntyvässä rakennuskannassamme yhä enemmän huomiota ja miettiä kannustimia ja keinoja suunnitelmallisuuden ja elinkaariajattelun vakiinnuttamiseen. Myös korjaukset, joilla kiinteistöissä varaudutaan laajentuvaan ikääntyvän väestön tarpeisiin kuten esim. hissien rakentamiseen, vaativat panostuksia asuntoyhtiöiltä.

Elinympäristön, rakennusten ja asuntojen turvallisuuden ja esteettömyyden lisäksi on otettava huomioon myös elinympäristön, rakennusten ja asuntojen terveellisyys ja pyrkiä edistämään tätä. Yleisesti esiintyvät kosteus- ja homeongelmat edellyttävät ratkaisujen löytymistä. Rakennusten käytönaikainen toiminnallisuus ja terveellisyys yleensä myös ratkaisee muiden elementtien toteutumisen.

### **Laatu osana kiinteistöjen ylläpitoa ja hallintoa**

Rakentamisen laadusta on käyty keskustelua julkisuudessa jo useiden vuosien ajan. Maankäyttö- ja rakennuslain valmistelun yhteydessä rakentamisen laatu ja rakentamisen vastuut nähtiin yhdeksi merkittävimmistä parannuskohdista. Laatu ei kuitenkaan synny normien määräämänä, vaan osapuolten yhteistyöllä ja laatua korostavalla asenteella, johon tulisi liittyä mm. ammattitaito ja -moraali.

Laatuongelmat eivät liity yksinomaan rakentamiseen, vaan myös kiinteistönpitoon laajemminkin. Ammattitaitoisten ja pätevien henkilöiden saaminen esimerkiksi asunto-osakeyhtiöiden isännöitsijöiksi on yhä vaikeampaa.

Näemme tärkeänä, että rakennuspoliittisen ohjelman toteuttamisessa kiinnitetään huomiota laatuun laajasti ottaen eikä nähdä laatua ainoastaan rakentamisen laatukysymyksenä.

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO ry

Helena Kinnunen  
Johtava lakimies

# RAKENNUSTIETOSÄÄTIÖ RTS

GA/mhä

2.6.2003

Ylitarkastaja Teppo Lehtinen  
Ympäristöministeriö

## RAKENNUSTIETOSÄÄTIÖ RTS:N NÄKEMYS RAKENNUSPOLIITTISESTA OHJELMASTA, SEN PAINOPISTEISTÄ SEKÄ SEURANTARYHMÄN TYÖSTÄ

Rakennustietosäätiö RTS on yleishyödyllinen ja yksityinen säätiö, joka on perustettu edistämään hyvää kaavoitus-, rakennus- ja kiinteistönpitotapaa. Se edustaa tänään koko rakennusalaan 43 yhteisön ja organisaation kautta. Tässä yhteydessä haluamme alleviivata suoraan säätiön toimenkuvaan liittyviä osia ja niiden painoarvoa.

Rakennustietosäätiö RTS haluaa myös korostaa, että kestävä kehitys, tulevaisuuden asukkaille hyvän ympäristön takaaminen, on kiristyvää kilpailua kokevassa yhdentyvässä Euroopassa keskeisen tärkeää. RAPOLissa tulisi ainakin tekstin muodossa painottaa sitä, että mitattavien arvojen lisäksi tulee muistaa toimivuuden, miellyttävyyden ja esteettisen ympäristön keskeinen merkitys kestäviä arvoja vaalittaessa ja hyviä rakennettuja, ihmisille tarkoitettuja ympäristöjä luotaessa. Kansallisten arvojen ylläpitäjinä ja vahvaa omaa identiteettiä rakennettaessa niillä on keskeinen merkitys. Tämä, APOLissa hyvin alleviivattu arvosektori, on jäänyt huomioimatta.

Kohdistetut kommenttimme ovat alla listattuja, sivuihin ja kohtiin viittaavin numeroin:

Kohta 1, sivu 9, Parempaan laatuun

Rakentamisen laadusta puhuttaessa tulee muistaa, että lopputulos on pitkän ketjun aikaansaama. Sen ketjun ammattilaisille, alkaen suunnittelusta ja päättyen lopulliseen tuotteeseen sekä sen ylläpitoon, tulee luoda toimivat puitteet ja riittävät resurssit. Tämä tarkoittaa niin riittäviä aikaresursseja kuin myös taloudellisia resursseja. Kilpailuttamista ei saa viedä liian pitkälle.

Kohta 4, sivu 11, Standardoinnin tavoitteet, organisointi ja rahoitus

- ETA-sopimuksen myötä eurooppalainen kehitys on vahvasti ohjannut suomalaista standardointia. Kehitys on johtanut siihen, että SFS:n kautta hoidettu standardointi on suuntautunut tuotestandardeihin muun jäädessä hoitamatta. Ala on edelleen jatkanut vapaaehtoista sopimista sekä tila- että suunnittelu"standardeista", jotka pitkälti on julkaistu RT-ohjeina tai RYLeisissä. Tältä konsensusmenettelyltä on valtion taloudellinen tuki kokonaan jäänyt pois.
- Sisäilmaluokitus, joka RAPOLissakin mainitaan positiivisena esimerkkinä, on lähtenyt hyvin liikkeelle sekä pintamateriaalien että LVI-laitteiden osalta. Luokitus tulisi laajentaa pikaisesti kiintokalusteisiin, laajennukseen tarvittaisiin valtiolta taloudellista tukea.
- Ympäristöselostekäytäntö tulisi kehittää sisäilmaluokituksen mallin mukaiseksi.

### Kohta 1.1, sivu 5, Yleistä

Tulevaisuuden toimintaympäristössä tulee myös varmistaa, että sallitaan ns. helppoja ja vähäistä energiaa vaativia ratkaisuja, joista voitaneen mainita painovoimaisen ilmanvaihtojärjestelmän käyttö. Energian säästötarpeen varjolla ei saa esimerkiksi eristyskerroksia väärin lisäämällä hävittää kulttuuriarvoja – ne täytyy huomioida oikein.

### Toimenpide 1, sivu 7

Julkisen hallinnon esimerkkitehtävää ei voi aliarvioida. Se koskee niin valtiota kuin kuntaa ja suuria alan toimijoita. Se koskee niin rakennusprosessia alkaen suunnittelijan valinnasta kuin rakennuskannan ylläpitoa oikeita arvoja alleviivaten.

### Toimenpide 1, sivu 9

Kaavoitukseen ja maankäytön suunnitteluun tarvitaan työkaluja esimerkiksi YT-kortiston tai ohjekirjasten muodossa. Niitä voi ensisijaisesti tehdä muu taho kuin ministeriö tai muu julkisen hallinnon taho.

### Kohta 7, sivu 13, Rakentamisen laatufoorumi

- RAPOLlin sisältyvä ehdotus Rakentamisen Laatufoorumin perustamiseksi on kannatettava, mutta se tulisi ehdottomasti käynnistää olemassa olevan organisaation puitteissa eikä jälleen perustaa uutta toimijaa alalle. Rakennusosalalla on jo nyt liian monta lähellä toisiaan samoja aihepiirejä hoitavaa toimijaa. Rakennustietosäätiö RTS tarjoutuu neutraalina alan toimijana Laatufoorumin kodiksi ja kasvuvalustaksi, RTS on jo vuodesta 1995 mm. järjestänyt säännöllisesti Rakennusfoorumeita, joissa on käsitelty monia niistä asioista, joita RAPOLI ehdottaa Laatufoorumin agendaan.
- Rakennustekniikan keskus on perustettu ja se on käynnistämässä toimintaansa rakennusalan laajana yhteistyöorganisaationa. Ympäristöministeriö ei kuitenkaan toistaiseksi ole toiminnallisesti tai taloudellisesti tukenut hanketta, vaikka se sisältyy APOLlin, RAPOLlin ja Rakennusperintöstrategiaan. Ympäristöministeriön tulisi mielestämme osaltaan tukea Rakennustekniikan keskuksen toimintaa ja taloutta, sillä keskus toteuttaa suurelta osin yhteiskunnallista tehtävää rakennustekniikan ja -suunnittelun historian tutkijana, nykytekniikan esittelijänä, kuluttajavalistajana ja rakennusalan imagon kohottajana. Rakennustekniikan keskuksen edustajisto kattaa jo lähtövaiheessa hyvin alan keskeiset toimijat. Sen tehtäväkenttä liittyy läheisesti rakennuskulttuurin vaalimiseen ja ymmärtämiseen ja koskettaa siten kaikkia alan toimijoita.

### Kohta 8, sivu 14, Elinkaari- ja ympäristöosaaminen, kohta 12, sivu 16, Rakennusaineiden ympäristöä säästävä käyttö

- Kohdassa puhutaan mm. Rakennusten ympäristöluokituksen kehittämistä yksinkertaisten ja luotettavien mittareiden avulla. Rakennusten ympäristöluokitusten lisäksi on jatkettava mm. jo kehitettyjen RT-ympäristöselosteiden t&k-työtä, jotta suunnittelijat saavat käyttöönsä vähintään rakennusosatasoista, mieluiten tarviketasoista, ympäristötietoa, josta voidaan edelleen koostaa rakennustason ympäristöominaisuudet. Tähän viitataan myös RAPOLin kohdassa 12, s. 16. Ilman rakennusosatasoisten ympäristöselosteita suunnittelija ei kykene optimoimaan suunnitteluratkaisua eri vaihtoehtoja varioimalla. Ympäristöselosteiden ja niin kehittämisen tulisi

tapahtua alan vapaaehtoisena standardointina sisäilmaluokituksen onnistuneen mallin mukaan. Tulisi myös panostaa uusien mitattavien kestävän rakentamisen ominaisuuksien kehittämiseen.

Kohta 18, sivu 20, Rakennusvienti Venäjälle

- Ympäristöministeriö on pitkään tukenut hyvän rakennustavan vientiä Viroon avustamalla RYLie (Rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset) soveltamista Viron olosuhteisiin ja kääntämistä viroksi. Se on kansainvälisesti todettu tärkeäksi ja mielenkiintoiseksi malliksi. Rakennusteollisuus ja Rakennustietosäätiö RTS ehdottavat, että vastaavaa toimintaa käynnistettäisiin pikaisesti Venäjän luoteisalueelle, etenkin Pietarin ja Leningradski Oblastin alueille. Työ olisi syytä aloittaa Maa-, Runko- ja SisäRYListä ja jatkaa TalotekniikkaRYLillä sekä täydentää mallirakennusselostuksilla ja sopimuslomakkeilla. Myös Latviassa ja Liettuaassa on kysyntää, mutta ei vielä tarjontaa vastaaville yleisille rakennusselostuksille (General Specifications).

Lopuksi haluamme tyytyväisinä todeta, että aikaansaatu ohjelma on keskeisen tarpeellinen ja toivomme, että mm. lyhyesti kommentoimamme osiot siitä voidaan toteuttaa kohtuullisen ajanjakson puitteissa. Kiitämme myös siitä, että meidät on kutsuttu mukaan seurantatyön osapuoleksi.

RAKENNUSTIETOSÄÄTIÖ RTS

Gunnel Adlercreutz  
professori, yliasiamies

30.5.2003 P.H.

## **RIL'IN ODOTUKSET RAKENNUSPOOLIITTISESTA OHJELMASTA JA SEURANTARYHMÄN TOIMINNASTA**

### **RIL'IN ODOTUKSET RAKENNUSPOLIITTISESTA OHJELMASTA**

#### **Yleiset tavoitteet**

- Ohjelmalla sovitetaan yhteen poliittisten päättäjien ja rakennusalan eri tahojen ja sektoreiden näkökulmat ja tavoitteet
- Parannetaan kokonaisnäkemystä rakennusalaista ja luodaan yhteinen visio sen tulevaisuudesta
- Parannetaan valtiovallan edellytyksiä määritellä suuntaviivat ja päämäärät pitkäjänteiselle rakennusalaan koskevalle päätöksenteolle
- Parannetaan valtiovallan edellytyksiä kehittää rakennusalan toimintaedellytyksiä ja –ympäristöä
- Luodaan edellytykset rakennusalan kehittämiseksi rakentamisen laadun parantamiseksi sekä kansainvälisen kilpailukyvyn ja viennin lisäämiseksi
- Rakennusalan viranomaisille ja alan yrityksille tehdään mahdolliseksi pitkäjänteisen toiminnan suunnittelu
- Luodaan edellytykset rakennusalan asiantuntijoiden paremmalle ja oikea-aikaiselle hyödyntämiselle rakennusalaan ja rakennettua ympäristöä koskevassa päätöksenteossa

#### **Tavoitteet rakentamisen laadun parantamiseksi**

- Kehitetään rakennusalan koulutusjärjestelmiä ja –ohjelmia
  - Korkeakouluille riittävä budjettirahoitus
  - Koulutusmäärän ja laadun sekä koulutusrakenteen sopeuttaminen työelämän tarpeisiin
  - Koulutuksen alueellinen tasapaino
- Nostetaan rakennusalan teknologiatasoa T&K-toiminnalla
  - Rakennusalan perus- ja soveltavan tutkimuksen rahoituksen kasvattaminen
  - Rakennusalan tutkimusperinteen luominen Suomen akatemiaan
  - Korkeakoulujen perustutkimuksen ja tutkijakoulutuksen tukeminen
  - Sektoriviranomaisille riittävät sitomattomat T&K-resurssit
  - T&K-tulosten hyödyntäminen
- Tehostetaan pätevydentoteamistoiminnan hyväksikäyttöä
  - Täydennetään säädösten pätevyysvaatimuksia ja niiden kattavuutta
  - Tuetaan kansallisen pätevydentoteamisjärjestelmän toimintaa
  - Lisätään pätevyysien hyväksikäyttöä rakentamisen ohjauksessa ja valvonnassa
  - Hyödynnetään henkilöpätevyysia yritysten luokittelussa
- Selkeytetään rakentamisen eri toimijoiden ja osapuolten vastuut

**Tavoitteet elinkaari- ja ympäristöosaamisen parantamiseksi**

- Edistetään rakenteiden elinkaaritekniikan käyttöönottoa
  - Tuotetaan ja levitetään rakenteiden elinkaaritekniikan tutkimustietoa
  - Integroidaan rakenteiden elinkaaritekniikka koko rakentamisprosessiin mm rakennusten energiatehokkuuden lisäämiseksi
  - Kasvatetaan rakenteiden elinkaaritekniikan huippuosaajia
- Edistetään rakennetun ympäristön terveellisyyttä
  - Tuotetaan ja levitetään rakennusten terveellisyyteen liittyvää tutkimustietoa
  - Tutkimustietoa hyödyntäen korjataan homekoulut ja –päiväkodit
- Edistetään rakennetun ympäristön turvallisuutta
  - Selvitetään sortumien/-uhkien syyt
  - Käynnistetään toimenpiteet ongelmien poistamiseksi

**Tavoitteet kilpailun ja tuottavuuden parantamiseksi**

- Edistetään laatua painottavien hankintamenettelyjen käyttöönottoa
  - Suunnittelupalvelujen hankinnassa siirrytään hintakilpailusta laatua ja osaamista painottaviin hankintamenettelyihin
  - Muiden palvelujen hankinnassa korostetaan rakennuskustannusten sijasta laatua ja kokonaistaloudellisuutta
  - Julkisten palvelujen tarvitsemien tilojen tuottamisessa ja ylläpidossa kehitetään ja käytetään hyväksi julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyömuotoja
- Kehitetään koko rakennusprosessin kattavia tiedonhallintajärjestelmiä
- Kehitetään suhdannevaihteluiden hallintajärjestelmiä
  - Luodaan valtakunnalliset ja alueelliset väestökehityssennustemekanismit
  - Kehitetään valtakunnallisia suhdanne-ennustemekanismeja
  - Pitkäjänteisellä infra-investointipolitiikalla luodaan edellytykset vakaille suhdanteille
  - Julkisen vallan investointien ajoituksessa kiinnitetään huomiota suhdannevaikutuksiin
  - Hyödynnetään korjausrakentamista ja rakentamisen tukijärjestelmiä suhdanteiden tasaamiseen

**Asuntorakentamiseen liittyvät tavoitteet**

- Tuotetaan tarvetta vastaavaa monipuolista asuntotuotantoa
  - Selvitetään erilaiset asukasryhmien asuntotarpeet
  - Tuotetaan kysyntää vastaavaa monipuolista asuntotuotantoa
- Turvataan kohtuullinen asumistaso ja kohtuuhintainen asuntotuotanto
  - Asumisen ja asuntorakentamisen julkista tukea ohjataan kasvupaikkakunnille
  - Julkista tukea ohjataan asumistason säilyttävään korjausrakentamiseen

**Tavoitteet joustavaan kaavoitukseen ja toimivaan infrastruktuuriin**

- Kaavoitus- ja lupamenettelyjä kehitetään ja nopeutetaan
  - Kehitetään työprosesseja ja lisätään resursseja
  - Selvitystarpeita selkeytetään ja tarkastellaan kriittisesti
  - Selvitetään keinot valitusherkkyuden vähentämiseksi
  - Selvitetään keinot kaava- ja rakenuslupavalitusten käsittelyaikojen lyhentämiseksi
- Kehitetään tiestöä, rataverkkoa ja muita väyläpalveluja pitkäjänteisesti koko maassa kapasiteetin ja kunnon varmistamiseksi
  - Väyläsuunnittelu integroidaan yhdyskuntasuunnitteluun
  - Isot väylähankkeet kootaan monivuotiseksi koko hallituskauden kattaviksi ohjelmiksi
  - Kehitetään väylien toteutuksen ja ylläpidon kattavia julkisen ja yksityissektorin yhteistyömuotoja

**Tavoitteet hallinnon toimivuuteen ja yhteistyöhön**

- Tehostetaan rakennusalan asioiden koordinoitua lisäämällä eri ministeriöiden yhteistyötä

**RIL'IN ODOTUKSET SEURANTARYHMÄN TOIMINNASTA****Rakennuspoliittisen ohjelman toteutuminen**

- Käsitellään ministeriöiden laatimat toimintaohjelmat
- Seurataan rakennuspoliittisen ohjelman toteutumista
- Tehdään ohjelman toteututumista edistäviä aloitteita

**Rakennusalan kehittäminen ja toimintaedellytysten parantaminen**

- Toimitaan yhteistyöelimenä rakennusalan kehittämiseksi
- Tehdään aloitteita rakennusalan kehittämiseksi ja toimintaedellytysten parantamiseksi

**Rakennusalan koskevien asioiden koordinoinnin ja yhteistyön edistäminen**

- Rakennusalan ministeriöiden päätöksenteon koordinointi
- Ministeriöiden, kuntasektorin ja yksityissektorin yhteistyön edistäminen

SUOMEN RAKENNUSINSINÖÖRIEN LIITTO RIL

Pentti Hautala  
tekninen johtaja



Työministeriön näkemyksiä ja odotuksia rakennuspoliittisesta ohjelmasta ja sen seurantaryhmän toiminnasta

## **Parempaan laatuun**

### Rakennusalan koulutuksen kehittäminen

Rakennusallalla on osaavan työvoiman saatavuus seuraavaan kymmenvuotiskauden keskeinen haaste. Vaikka työllisten kokonaismäärä ei kasvaisikaan, on alalla ikärakenteen aiheuttamasta poistumasta johtuen uuden ja entistä osaavamman työvoiman tarve huomattava. Erityisesti toisen asteen koulutuksen saaneen työvoiman sekä määrälliseen että osaamistason riittävyyteen on kiinnitettävä huomiota. Osaamisvaatimusten kasvusta johtuen myös aikuis-koulutuksen merkitys korostuu. Koulutuksen suuntaamisessa myös ennakkoinnilla on tärkeä tehtävä. Ministeriöiden välisenä yhteistyönä on käynnistynyt työministeriön koordinoima koulutuksen ennakkointia koskeva kehittämistyö.

Koulutuskysymysten tulisi seurantaryhmän työssä olla keskeisesti esillä.

### Ulkomaisen työvoiman saatavuus ja käyttöperiaatteet

Työministeriössä on maaliskuussa valmistunut työvoima maahanmuuttoa koskeva raportti "Työvoiman rekrytointimahdollisuudet EU- ja ETA-alueen ulkopuolelta". Raportissa on linjattu tarvittavia toimenpiteitä tilanteessa, jossa Suomeen tarvitaan työvoiman niukkuuden takia enenevästi ulkomaista työvoimaa. Raportissa on linjattu laajasti ns. aktiivisen maahanmuuttopolitiikan eri osa-alueita, ottaen huomioon oleskelu- ja työlupiin liittyvät kysymykset, ulkomaisen työvoiman rekrytointimahdollisuudet sekä laajasti kotouttamiseen liittyvät asiat. Käytännön menettelytapaohjeita ei ole esitetty, koska useat toimenpiteet edellyttävät lain-säädännön kehittämistä sekä taloudellisia resursseja.

Pääministeri Jäätteenmäen hallituksen ohjelman mukaan hallitus laatii maahanmuuttopoliittisen ohjelman. Tämä tuleva ohjelma tulee konkretisoimaan yllä mainittuja kysymyksiä ja viemään niitä eteenpäin. Lisäksi eduskunnassa rauennut esitys yhdenvertaisuuslaista tullaan antamaan eduskunnalle kevätkaudella.

Jo ennen ohjelman käynnistymistä ja valmistumista tullaan antamaan ulkomaalaislain kokonaisuudistusesitys uudelle eduskunnalle, todennäköisesti kevätkauden aikana. Uusi ulkomaalaislaki esiteltäneen pääosin samassa muodossa kuin eduskunnassa helmikuussa ajan puutteen vuoksi rauennut esitys. Tällöin se tulee tuomaan lisää keinoja työlupien ja työsuhteen ehtojen valvontaan, sekä lakisääteistämään kolmikantaiset linjaukset työlupakysymyksissä. Lisäksi työministeriössä on valmistunut työryhmän mietintö "Ulkomaalaisten työntekijöiden työsuhteissa noudatettavien ehtojen valvonta". Tämän työryhmän esitykset tullaan antamaan eduskunnalle ensi syksynä (tämän hetkisen tiedon mukaan), esitykset liittyvät myös em. ulkomaalaislain muutoksiin.

Lisäksi em. uudistukset tuovat lisää tehokkuutta käytännön menettelyihin, työhallinnossa on tarkoitus edelleen kehittää työlupien paikallistason käsittelyä.

Em. uudistukset koskevat kaikkien alojen työvoimaa. On tiedossa, että rakennusallalla esim. valvonta on haasteellisempaa kuin monella muulla alalla. Tästä huolimatta ei liene tarkoituksenmukaista, että osana rakennuspoliittista ohjelmaa linjataan yhden työntekijäryhmän menettelyjä, kun meneillään on useita prosesseja, joiden tavoitteena on kehittää koko sektoria. Rakennusalan erityiskysymyksiin voitaisiin palata kun edellä mainittu kehittämistyö on edennyt ja on parempi kuva siitä tarvitaanko erillisiä rakennusallaa koskevia menettelytapaohjeita.

VTT Rakennus- ja yhdyskuntatekniikan tavoitteet  
Rakennuspoliittiseen ohjelmaan ja sen seurantaryhmään liittyen

1. Tavoitteet liittyen rakennuspoliittiseen ohjelmaan

VTT näkee ohjelman kuusi linjausta keskeisiksi klusterin kehittämisessä. Ne vastaavat myös VTT Rakennus- ja yhdyskuntatekniikan strategisia linjauksia.

VTTn tavoitteena on edistää tutkimus- ja kehitystoiminnan (T&K) keinoin rakennuspoliittisen ohjelman tavoitteita. Klusterin osaamisen jatkuva kehittäminen edellyttää kasvavan T&K-panostuksen ohella klusterin toimintatapojen muuttamista sellaisiksi, että ne kannustavat alan osapuolia innovatiivisuuteen ja kehitysaktiivisuuteen. Osatavoitteena onkin T&Kn roolin edistäminen kiinteistö- ja rakennusklusterin kehittämisessä, osana niin yritysten kuin muiden toimijoiden normaalia toimintaa.

VTT tavoitteena on myös ohjelmassa esitettyjen toimenpiteiden tarvitsemien T&K-hankkeiden tekeminen tarjoamalla eri yksiköidensä osaamisen ja kansainväliset kontaktit palvelemaan suurimman klusterimme kehittämistä. Samoin on tavoitteena laajojen kokonaisvaltaisten ja monitieteisten kehittämishankkeiden käynnistäminen ohjelman painopistealueille, esimerkiksi klusterin kokonaiskehittämistä (kysyntä, tarjonta, kilpailukyky, kansainvälistyminen, työllisyys) koskevan ja laajan työvoimakysymyksiä koskevan tutkimuksen liikkeellesaanti.

2. Seurantaryhmään liittyen VTTn tavoitteena on käynnistää toimeksianto ohjelman seurantamittareiden ja niiden tavoitteiden laatimiseksi ja systemaattiseksi seuraamiseksi. Lisäksi olemme varautuneet tuottamaan vastaavasti uutta tutkimus/selvitystietoa seurantaryhmän tehokkaan toiminnan varmistamiseksi.

## **TERVEISET RAKENNUSPOLIITTISEN OHJELMAN JATKOTYÖSKENTELYYN**

Elinkeinoelämä ja julkinen sektori ovat hyvässä yhteistyössä kirjanneet tärkeimpiä tavoitteitaan yhteiseen rakennuspoliittiseen ohjelmaan, joka on mielestämme erinomainen pohja kehittää suomalaisen kiinteistö- ja rakennusalan toimintaympäristöä ja kansainvälistä kilpailukykyä. Samalla kehitetään puitteet alan tuotteiden ja palveluiden laadun paranemiselle sekä elinkaarietäällisuuden lisääntymiselle.

**Lähtökohdaksi tuleekin ottaa se, että kilpailu kovenee, laatu paranee, hinta halpenee ja läpimenoajat lyhenevät.**

Esitämme jäljempänä mielestämme neljä tärkeintä odotusta jatkotyölle ja samalla toteamme, että kehityskohteita, joissa RAKLI haluaa olla mukana on toki monia muitakin.

### **1 KAAVOITUKSEN KEHITTÄMINEN**

#### ***1.1 Lyhyt selvitys taustasta***

Yhdyskuntarakenteen oikea-aikainen kehittyminen hyvässä julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyössä on tärkeä kansallinen kilpailukykytekijämme, jota pitää pystyä kehittämään selkeiden ja läpinäkyvien pelisääntöjen puitteissa.

Kaavoituksen ja sen toteutuksen välinen aika on kaikkien asianosaisten kannalta liian pitkä sekä siihen liittyvä prosessi raskas. Kuntien kaavoitusresurssit ovat monin osin riittämättömiä, uuden lain mukaisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mitoitus on säätlemättä ja ohjeistamatta.

Vuonna 2003 voimaan tulevat säännökset maankäyttösopimuksista ja kehittämiskorvauksista edellyttävät alan eri toimijoiden välillä nykyistä selkeämpiä ja läpinäkyvämpiä menettelytapoja.

**Valtioneuvoston periaatepäätös kansallisesta rakennuspoliittisesta ohjelmasta (30.1.2003) sisältää toimenpide-ehdotuksen nro 21, jonka pohjalta asiaa voidaan yhdessä kehittää. Samoin hallitusohjelmassa on selkeä maininta kaavoitusprosessin tehostamistarpeista ja oikeussuojajärjestelmän toimivuuden arvioinnista sekä valitusten käsittelyn nopeuttamisesta**

## **1.2 Tavoitteita**

Suomalaista kaavoitusprosessia sekä siihen liittyviä ohjeita tulee pystyä kehittämään yhteisellä projektilla niin, että kaikki hyvältä nykyaikaiselta kaavoitukselta edellytettävät periaatteet toteutuisivat. Kaavat voisivat esimerkiksi olla nykyistä väljempiä ja lupavaiheeseen voitaisiin siirtää enemmän lopullisen rakentamisen yhteydessä päätettäviä ominaisuuksia. Tällöin lupamenettely olisi se, jossa valitusoikeus konkretisoituisi oikeitten osapuolten väliseksi.

Riittävien resurssien turvaaminen ja valitusprosessin nopeuttaminen voisi myös olla yksi etenemiskeino, jolla saataisiin tehostettua kaavoitusta.

Ympäristöministeriön ja kuntien ohjeistusta sekä periaatelinjauksia tulisi kehittää viranomaisten, kiinteistönkehittäjien ja maanomistajien yhteisillä pilottiprojekteilla käytännön kaavoitustilanteissa. Näitä ohjeistuksia ja periaatelinjauksia tarvitaan erityisesti koskien uutta osallistumis- ja arviointimenettelyä sekä voimaan tulevaa maankäytösopimuksia ja kehittämiskorvauksia käsittelevää lainsäädäntöä.

## **2 KIINTEISTÖRAHASTOLAINSÄÄDÄNNÖN KEHITTÄMINEN**

### **2.1 Tausta**

Vuonna 1998 maassamme tuli voimaan laki kiinteistörahastoista (1173/1997). Lain tarkoituksena oli kansainvälisten esikuviansa tavoin saattaa arvopaperistetun kiinteistösijoittamisen edut tarjolle entistä paremmin ja entistä laajemmalle sijoittajien joukolle. Kuten hallituksen esityksessäkin todettiin, kehittyneempien kiinteistöarvopaperimarkkinoiden avulla saavutettavia etuja ovat kiinteistösijoitusten likviditeetin parantuminen, riskitekiöiden vähentyminen, uusien sijoittajien saaminen kiinteistömarkkinoille sekä informaation tason ja kiinteistömarkkinoiden tehokkuuden kasvu. Tähän mennessä Suomeen ei kuitenkaan ole perustettu yhtään kiinteistörahastoa, eikä tiettävästi tämän suuntaisia hankkeita olla nykyisen lain puitteissa myöskään käynnistämässä.

Lainsäädännön keskeiseksi epäkohdaksi on osoittautunut kiinteistörahastojen epäedullinen verokohtelu. Tällä on erityistä vaikutusta maamme suurimman kiinteistösijoittajaryhmän eli eläke-, henki- ja vahinkovakuutusyhtiöiden kannalta. Pääomatuloverosta vapautettuina nämä suuret institutionaaliset sijoittajat eivät kykene hyödyntämään yhtiöveron hyvitysjärjestelmää osakeyhtiömuotoisen kiinteistörahaston jakamiin osinkoihin. Siksi näiden sijoittajien näkökulmasta sijoitukset kiinteistörahastoihin ovat verotuksellisesti suoria kiinteistösijoituksia epäedullisempia, mikä vähentää kiinteistörahastojen toimintaedellytyksiä merkittävästi.

Nykyisen lainsäädäntömme kaltaiset, mutta verotuksellisesti neutraalit kiinteistörahastot ovat osoittautuneet kansainvälisesti suosituiksi sijoitusmuodoiksi. Kiinteistömarkkinoita aktivoivan kokonaisvaikutuksen ansiosta niiden on arveltu olevan enemmänkin verokertymiä lisäävä kuin sitä vähentävä tekijä. Esimerkkejä hyvin toimivista ja suosituista kiinteistörahastoista on löydettävissä etenkin USA:sta (REIT - Real Estate Investment Trust) mutta myös Australiasta sekä euroalueella Belgiassa ja erityisesti Alankomaissa sekä uusimpana Ranskassa. Yhdistävänä tekijänä kaikissa näissä maissa on se, että sijoitusyhteisön tuotoista maksetaan veroa käytännössä vasta niihin sijoittavien tahojen omassa verotuksessa, jolloin sijoitusmuoto on tasapuolisen houkutteleva riippumatta sijoittajan omasta verosta-tuksesta. Kiinteistörahastojen veroneutraliteetin edellytyksenä on tiettyjen niiden sijoitus-toimintaan, pääomarakenteeseen sekä osingonjakoon liittyvien kriteerien täyttyminen.

## **2.2 Tarve kiinteistörahastoille**

Sijoitustoiminnan puitteet kehittyvät nykypäivän globaaleilla rahoitusmarkkinoilla nopeasti. Siten mm. kansainvälisten normien ja sijoittajien tarpeiden kiinteistörahastoille asettamat reunaehdot ovat muuttuneet osin merkittävästikin siitä, mitä ne olivat nykyistä kiinteistörahastolakia säädettäessä 1990-luvun puolivälissä. Tämän jälkeen on myös useissa maissa ryhdytty toimenpiteisiin kiinteistöarvopaperimarkkinoiden kehittämiseksi (Japani, Korea, Italia, Espanja).

Myös Euroopan unionin taholta tuleva arvopaperimarkkinoiden ja sijoitustoiminnan sääntely sekä IAS:n käyttöönotto asettavat muutospaineita nykyiselle laille muiltakin osin kuin kiinteistörahastojen verokohtelun osalta.

Tänä päivänä suomalaisia kiinteistömarkkinoita vaivaa etenkin aktiivista kiinteistöliiketoimintaa harjoittavien tilantarjoajien vähäinen lukumäärä. Kuitenkin monien kiinteistöjä omistavien tahojen, kuten esim. Suomen valtion tavoitteena on sen kiinteistöhallintotyöryhmän mietinnön mukaan hankkiutua eroon muista kuin valtion välitöntä ja välillistä toimintaa palvelevista tiloista. Toimivat kiinteistöarvopaperimarkkinat voisivat toimia kiinteistömarkkinoiden piristysruiskeena sekä toimitila- että asuntomarkkinoilla, kun markkinoille saataisiin uusia ammattimaisia toimijoita.

Kiinteistömarkkinoiden eri toimijoiden kuten kiinteistösijoitusyhtiöiden, eläkevakuutusyhtiöiden sekä alan etujärjestöjen keskuudessa vallitsee nyt vahva yhteisymmärrys sekä niistä tavoitteista, joita kohti kiinteistösijoitustoimintaa tulisi Suomessa kehittää että keinoista näiden tavoitteiden saavuttamiseksi. Kotimaisten kiinteistömarkkinoiden kehittämisessä ja esimerkiksi asuntotuotannossa ilmenneiden pullonkaulojen ja vääristymien korjaamisessa onkin toimiville kiinteistörahastoille olemassa selvä tilaus. Myös viimeaikaisissa selvityksissä ja mietinnöissä on päädytty samansuuntaisiin suosituksiin (esim. Valtioneuvoston periaatepäätös kansallisesta rakennuspoliittisesta ohjelmasta, Vakaat vuokramarkkinat –työryhmän loppumietintö).

## 2.3 Esitys

Tähän kiinteistösijoitusyhtiömuotoon tulisi liittää nykyisiin sijoitusrahastoihin olennaisesti kuuluva veroneutraalisuus. Kiinteistösijoitusrahastoa ei siis verotettaisi, mutta vastineeksi tästä se joutuisi tiettyjen rajoitusten piiriin sekä joutuisi jakamaan pääosan tulostaan sijoittajille, joita tietysti verotetaan heidän veroasemansa perusteella. Käsityksemme mukaan tämä ei vaikuttaisi valtion saamaan verokertymään vähentävästi, koska tämä sijoitusmuoto on selvä vaihtoehto suoralle kiinteistösijoitukselle, jossa vero maksetaan vain kertaalleen. Päinvastoin tällä olisi positiivinen vaikutus verokertymään lisääntyneen markkina-aktiviteetin ansiosta.

Kehitettävän kiinteistösijoitusrahastomallin juridinen muoto tulisi olla osakeyhtiö eli sama, johon nykyinenkin kiinteistösijoitusrahastolaki perustuu. Osakeyhtiömalli on siksi perusteltu, että sijoitusrahastolainsäädännön mukaan sijoitusrahasto-osuuksien hinta määräytyy rahaston varallisuuden arvon mukaan (osakerahastoilla on päivittäinen noteeraus, koska osakkeet ovat julkisen vaihdannan kohteena). Kiinteistöillä ei kuitenkaan ole päivittäistä arvoa, jolle voitaisiin saada julkinen noteeraus muutoin kuin sen kautta, että rahasto-osuudet (eli osakkeet) noteerataan julkisesti. KTI:n tekemän tutkimuksen ja kotimaisilta sekä kansainvälisiltä sijoittajilta saadun palautteen mukaan Suomeen ei kannata kehittää sellaista rahastomallia, joka ei olisi sijoittajien helposti ymmärrettävä ja jolle ei heti voitaisi myös hakea julkista kauppapaikkaa sijoituksen likviditeetin turvaamiseksi.

**Edellä todettuun perustuen tulemme esittämään nykyisen kiinteistörahastoja koskevan lainsäädännön muuttamista niin, että kiinteistörahastot voidaan rinnastaa verotuksellisesti nykyisiin sijoitusrahastoihin. Lisäksi laki kaipaa sisällöllisiä tarkistuksia.**

Asiasta on valmistunut selvitys, jonka ovat tehneet Svenska Handelshögskolan ja Kiinteistötalouden Instituutti. Tämä selvityksen mukaan tarve tällaiseen kiinteistösijoitusrahastolainsäädäntöön on sijoittajien näkökulmasta ilmeinen eikä lainsäädännöllä olisi valtion verotuloja vähentävää vaikutusta.

### **3. ALAN TUTKIMUS- JA KEHITYSTOIMINNAN RESURSSIEN LISÄÄMINEN**

#### **3.1 Tausta**

Kiinteistö- ja rakennusala on siirtymässä kohti avoimempaa palveluliiketoiminnan ympäristöä, jossa asiakastarpeet ja kansainvälistyvät markkinat yhä enenevässä määrin ohjaavat toimintoja.

Nämä muutokset ovat merkinneet mm. toimitilakiinteistöjen omistajille uusien strategioiden miettimistä. Uudet strategiat ovat saaneet polttoaineensa toimintaympäristön muutoksista, jotka edellyttävät pääomien tuottavuutta, elinkaarietäällisyyttä, liiketoiminnallista otetta, uusia rahoitusmahdollisuuksia jne.

Kaiken tämän seurauksena Suomessa on menossa historiallinen vaihe, jossa toimitilakiinteistöjen omistus sekä infratoiminnot strukturoidaan uusiksi sekä yksityisellä- että julkisella sektorilla.

Tämä on vaikuttanut ja tulee vaikuttamaan lähes kaikkiin niihin toimintoihin, joilla rakennettavaa/rakennettua ympäristöämme suunnitellaan, rakennetaan, ylläpidetään ja käytetään.

Kiinteistö- ja rakennusala on tämän muutoksen myötä valtavan haasteen edessä. Sen on pystyttävä vastaamaan niihin uusiin osaamisvaatimuksiin, jotka muutos tuo tullessaan. Vanhat tiedot ja taidot eivät suinkaan menetä merkitystään, mutta lähestymistapa muuttuu kokonaisvaltaisemmaksi. Tuotanto- ja ylläpitokulttuurista, omistamisesta ja hallinnasta siirrytään liiketoimintaprosessien johtamiseen kiinteistön elinkaarella.

Osaamisaukot liittyvät uusien palvelukonseptien, rahoituksen (pääomamarkkinat), markkinoinnin ja kansainvälistymisen alueille. Enää ei riitä, että hallitaan tietty ammatillinen osaamisalue, vaan on ymmärrettävä mikä on kiinteistöliiketoiminnan luonne ja osattava johtaa sitä normaalin liikkeenjohdon menetelmin.

Alan koulutus-, tutkimus- ja kehitystoiminta pitää saada palvelemaan edellä kuvattua muutosta.

#### **3.1 MITEN TÄHÄN VASTATAAN**

Kiinteistö- ja rakennusalalla tarvittava osaaminen on laaja-alaista ja edellyttää poikkitieteellistä näkökulmaa.

Kiinteistöklusterin tutkimus- ja kehitystoiminta on vieläkin varsin panosorientoitunutta ja hajanaista. Kiinteistöklusterissa rakennusmateriaaliteollisuus on toiminut perinteisenä tuotekehitysmoottorina. Alan suhdannevaihtelut ovat toimineet pitkäjänteisen kehitystoiminnan hidastimina.

Kiinteistöklusterin tutkimus- ja kehitystyö on varsin vaatimattomalla tasolla verrattuna Suomen muihin klustereihin. Tutkimus- ja kehitystoiminnan uudelleenorganisointi on välttämätöntä mm siksi, että alan kehitys edellyttää rakennustutkimuksen ja kiinteistöalan tutkimuksen integrointia.

Alan laatu- ja imago-ongelmat ovat useasti tulosta asiakasnäkökulman puuttumisesta käytännön toiminnasta, sillä tilan käyttäjä (eli asiakas) on perinteisesti ollut varsin etäällä alan kehitystoiminnan prosesseista. Tulevaisuudessa tietoa saadaan tuotteisiin ja palveluihin yhdistelemällä alan toimintoja ja prosesseja uudella tavalla esimerkiksi uuden tietoteknologian avulla.

Palvelunäkökulman ymmärtäminen merkitsee mm. kestävän kehityksen vaatimusten sisäistämistä sekä tutkimuksessa että koulutuksessa, jolloin klusterilla on edellytykset olla ympäristöosaamisen edelläkävijä.

Alan kehittymisen kannalta on myös tärkeää, että alalla toimivien koulutustasoa ja ammattitaitoa saadaan nostettua ja alan houkuttelevuutta nuorten mielissä parannettua.

### **3.2 Tavoitteet**

Suomen Akatemian rahoitusta KIITO-tutkijakoulun kehittämiseen lisätään ja alalle käynnistetään oma poikkitieteellinen tutkimusohjelma.

TEKESin ja SITRAn resursseja allokoidaan entistä voimakkaammin kiinteistö- ja rakennusalan kehittämiseen.

Korkeakoulujen resursseja kiinteistö- ja rakennusalan perustutkimukseen lisätään.

## **4. Infran palvelukyvyn turvaaminen**

Perusongelma on verkostojen rappeutuminen, mikä johtuu siitä, että rahaa on liian vähän ylläpitoon. Verkostojen rappeutuminen puolestaan estää infran tehokkaan hyödyntämisen, alentaa sen käytettävyyttä ja lyhentää tarpeettomasti rakenteiden elinkaarta.

Infraverkoston käytettävyyden aleneminen heikentää suomalaisen liiketoiminnan palvelukykyä mm. kuljetuksissa, energian- ja datansiirrossa sekä matkustuksessa.

Tavoitteena on tuoda esiin infraverkoston yleinen merkitys yhteiskunnalle ja elinkeinoelämälle sekä kehittää menetelmiä, joilla lisätään infran liiketoiminnallista läpinäkyvyyttä ja omistajahallintaa, jotta pystytään paremmin osoittamaan siihen osoitettujen panosten tuottavuus elinkaarella ja niiden vaikutus infran arvoon.

Lisätietoja:

Juhani Reen  
Toimitusjohtaja  
RAKLI  
Puh. 050-1696

**Ympäristöministeri Jan-Erik Enestamin avauspuhe  
Rakennuspoliittisen ohjelman seurantaryhmän 1. kokous  
Tiistaina 3. kesäkuuta 2003**

Arvoisat seurantaryhmän jäsenet,

Kiinteistö- ja rakennusalan merkitys Suomen kansantalouden kannalta on suuri. Kiinteistö- ja rakennusalan osuus kansallisvarallisuudesta on yli kaksi kolmasosaa ja ala työllistää yli puoli miljoonaa henkilöä. Alan toiminnan vuotuinen arvo on n. 50 miljardia euroa ja sen osuus maan energiankulutuksesta on noin 40 prosenttia.

Kansalliselle hyvinvoinnillemme on siten tärkeää, että kiinteistö- ja rakennusala on hyvässä kunnossa ja että sitä kehitetään jatkuvasti ajan vaatimusten mukaisesti.

Näistä lähtökohdista valtioneuvosto teki viime tammikuussa periaatepäätöksen kansallisesta rakennuspoliittisesta ohjelmasta. Ohjelmassa on määritelty toimintalinjauksia, joiden mukaisesti julkinen sektori pyrkii yhdessä elinkeinoelämän kanssa monipuolisesti kehittämään kiinteistö- ja rakennusalaa.

Kiinteistö- ja rakennusala on itse tehnyt jo useamman vuoden ajan varsin intensiivistä kehittämistyötä. Keskeisenä tavoitteena on ollut tarkastella kiinteistöalaa ja rakennusalaa yhtenä kokonaisuutena ja löytää tälle kokonaisuudelle kaikkia hyödyttäviä kehittämistavoitteita. Tämän työn tuloksena on syntynyt alan yhteinen Visio 2010 Hyvän elämän puitteet. Julkinen sektori on osaltaan ollut mukana tässä kehittämistyössä.

Kansallinen rakennuspoliittinen ohjelma niveltyy saumattomasti kiinteistö- ja rakennusalan Visioon 2010. Kansallinen rakennuspoliittinen ohjelma on ensisijaisesti julkisen sektorin linjausta. Se sulkee kuitenkin piiriinsä muutkin klusterin toimijatahot ja on sen vuoksi tehty hyvin laaja-alaisessa ja tiiviissä yhteistyössä elinkeinoelämän ja tutkimussektorin kanssa.

Rakennuspoliittisen ohjelman laatiminen on edellyttänyt myös julkisen sektorin sisäistä laajaa yhteistyötä. Yhteistyötä on syvennetty eri ministeriöiden ja lukuisten hallinnonalojen kesken ja paljon huomiota on kiinnitetty myös valtion ja kuntien väliseen yhteistyöhön. Mukana on ollut paitsi kuntien keskusjärjestötaso myös eri kuntia omine kokemuksineen ja tavoitteineen. Ohjelman toteuttamisessa tätä yhteistyötä on syytä erityisesti vaalia ja kehittää.

Ohjelman toteuttamisessa useat ministeriöt joutuvat viemään läpi hallinnonalaansa kuuluvia hankkeita. Ympäristöministeriöllä on omat hankkeensa ja lisäksi ympäristöministeriö vastaa kokonaisuudesta ja tarvittavasta yhteensovittamisesta. Liikenne- ja viestintäministeriö asetti pian periaatepäätöksen jälkeen liikenneväyläneuvottelukunnan, eräänlaisen infrafoorumin julkisen sektorin ja yksityisen sektorin yhteistyöelimeksi. Ympäristöministeriö on yhdessä elinkeinoelämän, alan toimijoiden sekä TEKESin, Teknillisen korkeakoulun ja Suomen Akatemian kanssa hahmotellut tutkimusohjelmaa rakennus- ja kiinteistöalan perustutkimuksen vahvistamiseksi. Suomen Akatemia on ensimmäistä kertaa tulossa tutkimusohjelmallaan mukaan koko kiinteistö- ja rakennusalan perustutkimuksen kehittämiseen.

Kansallinen rakennuspoliittinen ohjelma on huomioitu monipuolisesti hallitusohjelmassa. Rakentamisella ei ole hallitusohjelmassa omaa kohtaansa, vaan rakentamisen tavoitteet löytyvät useamman otsikon alta. Rakentaminen on monella toiminnan alueella edellytyksenä tavoitteiden saavuttamiselle; ajatelkaamme esimerkiksi asuntopolitiikkaa, energiapolitiikkaa, ympäristöpolitiikkaa, liikennepolitiikkaa, aluepolitiikkaa ja monia muita yhdyskuntapolitiikan lohkoja. Kiinteistö- ja rakennusala on tärkeänä kohdealueena monissa politiikkaohjelmissa, eikä suinkaan vähäisenä esimerkiksi työllisyysohjelmassa tai yrittäjyysohjelmassa taikka tietoyhteiskuntaohjelmassa. Lisäksi voimme todeta, että yhteistyö asuntoasioista vastaavan alue- ja kuntaministeri Hannes Mannisen kanssa on ensiarvoisen tärkeää asioiden läheisen yhteenkuuluvuuden vuoksi.

Ympäristöministeriössä on laadittu selvitys miten kansallisen rakennuspoliittisen ohjelman 23 linjausta on eri hallitusohjelman kohdissa otettu huomioon. Tämä selvitys on tarkoitettu seurantaryhmän käyttöön.

Hallitusohjelmassa on voimakkaasti tuotu esiin tavoitteet rakentamisen laadun parantamiseksi. Tämä on myös rakennuspoliittisen ohjelman yksi viidestä pääryhmittelystä, voisi sanoa vanhaa kielikuvaa käyttäen yksi viidestä korista, joihin kaikki linjaukset on ryhmitelty. Hallituksella on rakennuspoliittisen ohjelman mukaisesti kunnianhimoisena tavoitteena rakentamisen laadun edistäminen valtiovallan, elinkeinoelämän ja muiden alan toimijoiden kesken. Hallitusohjelmassa laadun kehittämistavoitteissa on kiinnitetty huomiota erityisesti koulutukseen ja tutkimukseen, kuten rakennuspoliittisessa ohjelmassakin. Yhteistyö home- ja kos-teusvaurioiden ennaltaehkäisemisessä on vielä riittämätöntä. Uutena asiakokonaisuutena on viime talvien halliromahdusten myötä noussut pohdittavaksi mm. hallirakenteiden turvallisuus.

On selvää, että parempaan laatuun päästään vain tekijöiden omien ponnistelujen avulla. Näitä ponnisteluja voidaan kuitenkin tukea ja tälle voidaan luoda edellytyksiä toimin, jotka kuuluvat julkisen sektorin vastuulle. Esimerkkinä voidaan todeta alan koulutuksen ja tutkimuksen kehittäminen. Ilman tietämystä ja osaavia tekijöitä ei laatua saada aikaan. Riskin liian vähäiselle osaamiselle voivat muodostaa myös laajentuvan Euroopan avautuvat työmarkkinat ja muutoinkin ulkomaisen työvoiman laajeneva käyttö. Nykyistä selkeämpi vastuusäännöstö ja toimivammat korvausjärjestelmät on monesti nähty yhtenä tienä muiden joukossa parempaan laatuun.

Hallitusohjelmassa on monipuolisesti otettu huomioon myös elinkaari- ja ympäristöosaaminen ja näihin tavoitteisiin kansallisen rakennuspoliittisen ohjelman linjaukset limittyvät sopivasti. Näissäkin asioissa avaimet ovat tekijöiden käsissä. Rakentamisen viranomaisohjauksessa on tähänkin mennessä otettu huomioon pyrkimykset parempaan elinkaari- ja ympäristöosaamiseen. Se kelpaa edelleen välineeksi vaatimustason nostamiseen. Tarkoituksena on kehittää myös uusia välineitä elinkaari- ja ympäristöosaamisen parantamiseksi. Tällaisia voisivat olla esim. tuotteiden ympäristöselosteet. Puun käytön edistäminen rakentamisessa on hallitusohjelmassa useampaan otteeseen mainittu.

Julkinen sektori on mukana kiinteistö- ja rakennusalan kehittämistyössä paitsi lainsäätäjänä ja julkisten palvelujen tuottajana esim. opetuksessa ja tutkimuksessa myös itse rakentamisen osapuolena, merkittävänä tilaajana ja jossain määrin edelleen erityisesti kuntatasolla myös toteuttajana. Näissä rooleissa julkinen sektori on avainasemassa kilpailun parantamisessa alalla.

Kilpailussa korostetaan entistä enemmän laatua ja kokonaistaloudellista edullisuutta. Erityisen ajankohtaista on kehittää julkisen ja yksityisen sektorin uusia yhteistyömuotoja. Niiden tehokkaampi ja laajempi käyttö edellyttää nykyistä olennaisesti parempaa tilaajaosaamista mutta myös tavallista suorituskykyisempiä ja parempaan vastuunkantoon kykeneviä toteuttajia. On myös ilmeistä, että uudenlaiset sopimuskuviot tulee voida ottaa huomioon lainsäädännön eri alueilla.

Kiinteistö- ja rakennusala on kiinnittämässä erityistä huomiota tiedonhallintajärjestelmien kehittämiseen tavoitteena koko rakentamisen prosessin ja kiinteistönpidon yhteinen tiedonhallinta. Valtio ja kunnat kuuluvat osana tähän integroituun järjestelmään. Ala odottaa näistä ponnisteluista merkittävää tuottavuuden kasvua ja kilpailukyvyyn vahvistumista.

Seikka, johon ohjelmaa valmisteltaessa rakennuttajat ovat kiinnittäneet erityistä huomiota on kaavoituksen nopeuttaminen ja joustavoittaminen. Ohjelmassa pyritään tähän valitusoikeutta ja osallistumista mitenkään rajaamatta ja kansalaisten oikeusturvaan muutoinkaan kajoamatta. Ratkaisu on löydettävissä suunnittelu-prosesseja kehittämällä ja avoimuutta lisäämällä sekä kuntien resurssien tehokkaammalla käytöllä.

Tässä muutamien esimerkein kuvattuna kansallisen rakennuspoliittisen ohjelman sisältöä ja sitä, miten se on hallitusohjelmassa noteerattu.

Rakennuspoliittisen ohjelman seurantaryhmä on keskeisessä asemassa näiden hallitusohjelmakohtien toteuttamisessa. Työtä on paljon ja se on vaativaa. Työ ei painotu vaalikauden alkuun eikä loppuun vaan tuloksia odotetaan käytännöllisesti katsoen koko vaalikauden ajan ja varmasti vielä sen jälkeenkin.

Toivotan Teille arvoisat seurantaryhmän jäsenet menestystä vaativassa työssänne.