

12.1.2012

Ympäristöministeriö
kirjaamo.ym@ymparisto.fi
PL 35
00023 VALTIONEUVOSTO

LAUSUNTO ASUNTOPOLIITTISEN OHJELMAN VALMISTELUUN LIITTYEN
Dnro YM022:00/2011

Viittamme ympäristöministeriön kirjeeseen 16.12.2011, jossa mm. Asuntosäätiöltä on pyydetty lausuntoa asuntopoliittisen ohjelman valmisteluun liittyen.

Sosiaalisesti ja alueellisesti tasapainoiset ja vakaat asuntomarkkinat

Taustaa

Asuntosäätiö on kehittänyt jo vuodesta 1951 alkaen asukkaiden kysyntää ja toiveita vastaavia asuntoalueita ja koteja elämän eri vaiheisiin, toiminta-alueemme on pääkaupunkiseutu ja kehyskunnat. Alueillamme on toteutettu asiakkaillemme koteja eri rahoitusmalleilla mm. korkotuetuista vuokra-, asumisoikeus-, ja osaomistusasuntoja sekä vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja. Näin toimien Asuntosäätiö on omilla alueillaan voinut vaikuttaa siihen, että asuntoalueesta tulee sosiaalisesti ja alueellisesti tasapainoinen asuinalue. Voidaan sanoa, että näillä alueilla toimii vakaat asuntomarkkinat, koska elämän tilanteen muuttuessa voi muuttaa asumismuotoa vuokra-asunnosta asumisoikeusasuntoon ja sieltä mahdollisesti vapaarahoitteiseen omistusasuntoon tai vaihtoehtoisesti toisinpäin koko asumisketjun.

Asumisoikeusasunnot

Asumisoikeusasuntoja on rakennettu viime vuosina lähes ennätysmäärä. Näitä asuntoja tarvitaan kuitenkin vielä enemmän etenkin pääkaupunkiseudulle. Asumisoikeusasukkaat edustavat laajasti kaikkia ikäryhmiä ja eri elämäntilanteissa olevia ihmisiä. Asumisoikeusjärjestelmän suosio perustuu asumisen taloudellisuuteen ja helppouteen sekä asiakkaan kannalta riskittömyyteen.

Asuntosäätiö toivoo, että hallitus pyrkisi edistämään entistä tehokkaammin asumisoikeusasuntojen tuottamista. Asumisoikeusasumiseen tarvitaan edelleen yhteiskunnan panostusta. Jotta asumisoikeusasuminen säilyy jatkossakin kohtuuhintaisena, tarvitaan valtion lainoitusta myös tulevia peruskorjauksia varten.

Mielestämme asumisoikeusjärjestelmä toimii tällä hetkellä hyvin, mutta mikäli hallitus katsoo, että uusien asumisoikeusasuntojen rahoitukseen, valtion takaukseen tai korkotukeen on tehtävä tarkistuksia, ehdotamme, että ne tehdään maltillisesti.

Mikäli edellä mainittuja muutoksia pitää tehdä niin Asuntosäätiö ehdottaa, että niille organisaatioille, jotka rakennuttavat ammattimaisesti myös valtion korkotukemaa vuokra-asuntotuotantoa annetaan oikeus asumisoikeusasuntojen tuottamiseen. Lisäksi esitämme, että asumisoikeusasuntojen järjestysnumerojärjestelmää kehitetään joustavammaksi ja korkotukilainan omavastuukorkoa alennetaan samalle tasolle kuin korkotuetussa vuokra-asuntotuotannossa.



Korkotuetut vuokra-asunnot

Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy on tuottanut pääkaupunkiseudulle korkotuettuja vuokrayhtiötä ja tuottaa jatkossakin uusia vuokra-asuntoja. Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntä on erittäin suuri.

Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy rahoittaa kunkin hankkeen omat varat (10 %) pankkilainalla. Asuntosäätiö –konsernin muut yhtiöt antavat tälle lainalle reaalivakuudet, koska korkotukilainan pitkän laina-ajan ja rajoitusten vuoksi vuokrataloilla ei ole rahalaitoksen kannalta vakuusarvoa. Näitä Asuntosäätiö –konsernin yhtiöiden antamia reaalivakuuksia tarvittaisiin muun rakennuttamistoiminnan lainoituksen vakuudeksi.

Asuntosäätiö toivoo, että hallitus pyrkisi edistämään kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon rakentamista lyhentämällä korkotukilainan laina- ja rajoitusaikaa esim. 20 vuodeksi. Lyhyempi rajoitusaika mahdollistaisi vuokrakohteiden joustavamman vakuusarvomäärittelyn ja edistäisi kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamista.

Käynnistysavustukset, valtion takaus ja takauslainan takausmaksu.

Valtion käynnistysavustukset asumisoikeus- ja vuokra-asunnoille päättyivät vuoden 2011 lopussa. Kohtuuhintaista asuntotuotantoa tarvitaan ja Asuntosäätiö toivoo, että käynnistystukea myönnettäisiin jatkossakin korkotukihankkeille. Lisäksi Asuntosäätiö toivoo, että valtion täytetakuksen määrää kokotukilainoille nostettaisiin 95 %:iin ja valtio luopuisi vuokratalojen takauslaintojen takausmaksusta.

Maankäyttö, kaavoitus ja rakentamisen laatu

Asuntosäätiö toivoo, että pääkaupunkiseudun kunnat varaisivat ammattimaisille rakennuttajille riittävästi tontteja valtion korkotukemaan asumisoikeus- ja vuokra-asuntotuotantoon. Näin tuotantoa voitaisiin suunnitella pitkäjänteisesti ja taata jatkuva ja määrältään riittävä kohtuuhintaisten asumisoikeus- ja vuokra-asuntojen rakentaminen.

Uusien kohtuuhintaisten asuntokohteiden käynnistämistä on jarruttanut markkinatilanteen vaihteluiden lisäksi myös asemakaavojen ja rakennustapaohjeiden sekä erityyppisten viranomaismääräysten tuomat lisäkustannukset. Tiukentuvat energiamääräykset, autopaikoituksen järjestelyihin liittyvät vaatimukset sekä kasvaneet arkkitehtuuri- ja laatuvaatimukset estävät rakentamisen kohtuuhintaisuuden ja nostavat asumiskustannukset usein normaalin palkansaajan maksukyvyyn ulottumattomiin. Lisäksi näiden määräysten tulkinta eri kunnissa on hyvin erilaista. Asuntosäätiö toivoo, että pääkaupunkiseudun kunnat yhtenäistäisivät käytäntöjään määräysten ja ohjeiden tulkinnoissa ja lisäksi jo aloitettuja normitalkoita jatkettaisiin turhien ja osittain päällekkäisten määräyksien yksinkertaistamiseksi ja selventämiseksi.

Kunnioittavasti

ASUNTOSÄÄTIÖ

Esa Kankainen
toimitusjohtaja