

Ympäristöministeriö  
PL 35  
00023 VALTONEUVOSTO

ASIA Lausunto asuntopoliittisen ohjelman valmisteluun liittyen

Lausunnon antajasta

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen on työeläkevakuutusyhtiö, jonka lakisääteinen tehtävä on pitää huolta vakuutettujen ja yrittäjien työeläketurvasta ja sekä tulevien eläkkeiden katteena olevasta omaisuudesta. Lain mukaan kertyneet eläkevarat on sijoitettava tuottavasti ja turvaavasti.

Ilmarisen sijoitusvarallisuudesta kiinteistöjen osuus on 10 % eli 2.700 miljoonaa euroa. Asuntojen osuus kiinteistöistä on 17 %. Omistuksessa on 4 600 huoneistoa, jotka sijaitsevat kasvukeskuksissa, erityisesti pääkaupunkiseudulla. Asunnot on hankittu pitkäaikaiseen omistukseen ja valmistuneet pääosin oman rakennuttamistoiminnan tuloksena.

Yleistä Ilmarinen kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi valmisteltaessa asuntopoliittista ohjelmaa.

Kiinteistöjen rooli sijoitussalkussa on muiden sijoitusten suhdannevaihteluja tasaava. vuokra-asunnot sopivat hyvin Ilmarisen kiinteistösalkkuun. Asuntojen rooli kiinteistösalkussa on pienentää vuokratuottoihin liittyviä riskejä. Tarkoituksemme on kasvattaa kiinteistöjen ja samalla myös asuntojen määrää, mikäli investointikriteerit täyttäviä hankkeita löytyy.

Ilmarisen näkemyksiä

#### 1) Kaavamääräysten keventäminen

Kunnissa kaavoitukselle asetettujen tavoitteiden toteuttamisessa ei huomioida hankkeen kannattavuutta. Kaavamääräykset esim. maanalaisen pysäköinnin järjestämisestä ovat vuokratiloille niin kalliita, että vuokrat nousevat yli asiakkaiden maksukyvyn. Vaadittuun toteutukseen ei vaikuta kohteen hyvä saavutettavuus julkisten liikennevälineiden avulla. Uudisrakentamisen lisäksi tiukka kaavanormeissa pysyminen estää nykyisen rakennuskannan tiivistämisen toimenpitein, jotka muutoin nostaisivat alueen viihtyisyyttä ja parantaisivat alueen energiataloutta.

#### 2) Tonttien hinnat

Koemme ongelmaksi vuokra-asuntorakentamisen rakennusoikeuden korkean hinnan kilpailuhankkeissa ja tontinluovutuksessa. Rakennusoikeuden hinnoittelussa tulisi huomioida kohteen valmistuminen vuokra-asunnoiksi hintaa alentavana.

Hankkeen kannattavuutta voisi parantaa myymällä osan rakennusoikeudesta omistusasunto-tuotantoon, jolloin erilaisia asumismuotoja voidaan yhdistää ja samalla vähentää alueiden eriytymistä. Samalla kuitenkin on riski saada kaavaan vaatimus rakennuksessa toteutettavasta asuntojen keskipinta-alasta. Kun vuoka-asuntojen kysyntä painottuu yhden ja kahden hengen kotitalouksille sopiviin asuntoihin, on näiden toteuttaminen pinta-alavaatimuksen kanssa ongelmallista.

### 3) Käyttötarkoituksen muutos

Kaavoituksen pitäisi nykyistä paremmin antaa mahdollisuus käyttötarkoituksen muutokseen alueilla, joissa rakennuksen nykyinen käyttö ei enää ole vuokramarkkinoita kiinnostavaa eikä taloudellisesti kannattavaa. Myös tässä tulee huomioida rakennusoikeuden järkevä hinnoittelu, sillä muutoskohteissa korkeita kustannuksia aiheuttaa kaikkien asuintilojen rakentaminen uudistuotannon esteettömyys ja muita normeja vastaavaan tasoon. Vanhassa rakennusrungossa tämä on haasteellista. Rakennuskannan uusiokäyttöön asuntoina pitäisi saada oma, kevennetty normeeraus.

Lopuksi

Vuokra-asuntojen lisääminen ja asumismuodon tuominen todelliseksi vaihtoehdoksi edellyttää alan eri toimijoiden yhteistyötä ja halua vaihtoehtojen etsimiseen. Toiminnalla tulee olla pitkäjänteisyyttä ja ennustettavuutta, jolloin se on kiinnostava vaihtoehto myös riskejä karttavalle sijoittajalle.

Helsingissä, 12. tammikuuta 2012

KESKINÄINEN ELÄKEVAKUUTUSYHTIÖ ILMARINEN



Tomi Aimonen



Ari Hakala