

kirjaamo.ym@ymparisto.fi

Ympäristöministeriö
PL 35
00023 VALTIONEUVOSTO

ASIA: VVO-yhtymä Oyj:n näkemyksiä ja ehdotuksia asuntopolitiikan kehittämisestä

Lausunnon antajasta

VVO-yhtymä Oyj on ammattiliittojen ja eläkevakuutusyhtiöiden omistama vuokra-asuntoyhtiö. VVO omistaa yhteensä noin 40.000 vuokra-asuntoa 45 paikkakunnalla. Asunnoista noin puolet on vapaarahoitteisia ja puolet aravarajoitusten alaisia.

VVO:lle jätettiin viime vuonna noin 54.000 uutta asuntohakemusta, joista asunto voitiin järjestää noin 8.000:lle. Hakijoiden määrä kasvaa jatkuvasti, mikä on myös osoitus alati pahenevasta vuokra-asuntopulasta.

VVO aloitti vuosina 2009 ja 2010 yhteensä hieman yli 2.000 uuden vuokra-asunnon rakennustyöt. Näistä asunnoista reilusti yli puolet rahoitettiin joko valtion pitkällä korkotuella tai välimallin korkotuella. Vuonna 2011 aloitettiin vain 164 vuokra-asunnon rakennustyöt. Nämä kaikki olivat vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Yleistä

Vuokra-asuntomarkkinat ovat viime vuosina eriytyneet vastaavalla tavalla kuin omistusasuntomarkkinat. Alueelliset erot sekä erot alueiden sisällä ovat erittäin suuria. Kasvukeskuksissa erityisesti vuokra-asuntojen kysynnän ja tarjonnan epäsuhta on hälyttävän suuri. Kysyntä kasvaa ja vuokra-asuntojen kokonaistarjontaa olisi saatava lisättyä merkittävästi, rahoitusmuodosta riippumatta.

Valtaosa asunnontarvitsijoista etsii kaksiota tai sitä pienempää asuntoa. Hakijan kannalta ei ole ensisijaisen tärkeää, onko asunto valtion tukema vai ei. Merkityksellistä on se, että asunto vastaa hakijan tarvetta ja toivetta esim. sijainniltaan, kooltaan, varustetasoltaan, asumiskustannuksiltaan.

Asuntorakentamisen kallistuminen, valtion asuntorakentamiseen antaman tuen todellisen vaikutuksen pieneneminen ja voimassa oleva asuntolainsäädäntö yhdessä aiheuttavat sen, että vuokra-asuntojen uustuotantomäärät ovat vähentyneet merkittävästi. Ilman määräaikaisena elvytystoimena pidettävää välimallia ja erityisryhmille tarkoitettua tuotantoa vuokra-asuntojen tuotantomäärät olisivat suorastaan romahtaneet.

VVO:n näkemyksiä ja ehdotuksia**1) Kannustemallin käyttöönotto**

Korkotukituotantoon kannustimena toimisi malli, jossa uusien asuntojen rakentaminen oikeuttasi siirtämään erikseen sovittavan määrän asuntoja yleishyödyllisen osion ulkopuolelle ehdolla, että ne säilytetään vuokratyössä alkuperäisen rajoitusajan. Tällä vapautettaisiin vakuuksia, joilla voidaan rahoittaa uustuotantoa. Toimenpiteellä ei ole valtiontaloudellista merkitystä.

2) 20 vuoden korkotukilainan käyttöönotto PKS-alueelle

Luodaan PKS-alueelle oma 20-vuotinen korkotukimalli, missä vuokra määräytyy omakustannusperusteisesti. Käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa korkotuen ajan. Esitettyä korkotukimallia voitaisiin soveltaa valmisteilla olevassa MAL-sopimuksessa vaihtoehtona ns. perinteiselle korkotuelle. Nykyisellä korkotasolla toimenpiteellä ei suurta valtiontaloudellista merkitystä.

3) Käynnistysavustuksen palauttaminen

Investoinnin hinta on omistajan kannalta pitkällä aikavälillä erittäin merkityksellinen. Käynnistysavustus madaltaa aloituskynnystä ja sen palauttamisella uuden aiesopimuksen yhteydessä on ratkaiseva merkitys vuokra-asuntotuotannon lisäämiseen. Toimenpiteen valtiontaloudellinen merkitys on tarkoin ennustettavissa.

4) Yleishyödyllisyyslainsäädännön kehittäminen

Kohdekohtaiset rajoitukset sekä yleishyödyllisyyslainsäädännön sisältämät vakuudenantoa ja tuotontuloutusta koskevat määräykset muodostavat yhdessä merkittävän rajoitteen vuokra-asuntojen määrän kasvulle. Suurin osa toimijoista kokee nyt voimassa olevat kaksinkertaiset rajoitukset rakentamiskustannusten kalleuden jälkeen suurimmaksi esteeksi uustuotannon lisäämiselle. Toimenpiteellä ei ole valtiontaloudellista merkitystä.

5) Kaavamääräysten keventäminen ja normiohjaus

Asuinkiinteistöjen omistajille ja rakennuttajille on annettava nykyistä enemmän vastuuta omaan omistukseensa toteutettavasta tuotannosta. Korostettu normiohjaus lisää turhaan rakentamiskustannuksia ja sen seurauksena asumiskustannuksia. Taavoitteena olisi oltava normivakaus, jolloin toimijat voisivat pidemmällä aikavälillä suunnitella tuotantoaan ja toimintamallejaan tehokkaiksi. Rakentamisen normit muuttuvat jatkuvasti ja aina kireämpään suuntaan. Normien kehittämiseen ja jatkuvaan arviointiin olisi luotava viranomaisten ja toimijoiden yhteinen järjestelmä. Toimenpiteellä ei ole valtiontaloudellista merkitystä.

6) Aiesopimusmenettelyn kehittäminen

Valtion ja pääkaupunkiseudun kuntien välisen aiesopimuksen kehittäminen siten, että ne tahot, jotka toteuttavat sopimuksen perusteella asunnot, sitoutetaan vapaaehtoisesti mukaan sopimukseen. Edellisessä aiesopimuksessa kunnat ja valtio tekivät so-

pimuksen. Kunnat tai kuntien omistamat vuokrataloyhtiöt eivät kyenneet sitä noudattamaan vaan pyrkivät huonohkolla menestyksellä toimimaan siten, että ulkopuolinen osapuoli eli toimijat toteuttaisivat sen. Menettelyn kehittämisellä ei ole valtiontaloudellista merkitystä.

7) Kuntien kaavoitusmonopoli ja tonttien hinnat

Kuntien kaavoitusmonopolista ja maankäyttösopimusmaksuista on tullut osa kuntien tulonhankintaa ja kunnan näkökulmasta arvioituna rakennusoikeuden kalleus on tavoiteltava asia. Lisäksi kiinteistövero perustuu osin toteutuneisiin kauppahintoihin, joten kuntien ensisijainen intressi ei ole asuntojen ja rakennusoikeuden hintojen alhaisuus. Tonttihintojen alentuminen vaikuttaa valtiontalouteen vain varainsiirtoveron kautta ja sen merkitys on vähäinen.

8) Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja kaavoituksen kehittäminen

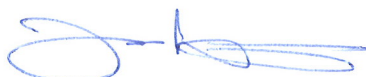
Yhdyskuntarakenteen laajempaan tiivistämiseen ei kyetä niin kauan kun kaavoitusmonopoli on kunnilla. Nyt alueellisen kehittämisen kokonaisnäkemys joko puuttuu kokonaan tai pelkästään seutukaavoilla sitä ei kyetä riittävästi ohjaamaan. Toimintatapaa olisi kehitettävä siten, että yhdyskuntarakenne tiivistyy nykyistä nopeammin ja tehokkaammin. Toimenpiteillä on korkeintaan positiivinen vaikutus valtiontalouteen.

Lopuksi

Ehdotuksistamme pidämme merkittävimpinä kannustemallin sekä käynnistysavustuksen käyttöönottoa. VVO korostaa, että usean eri keinon yhtäaikainen käyttäminen parantaa asuntotuotannon yleisiä edellytyksiä. Uusien asuntojen aloituskynnys madaltuu, asuntotuotannon määrä kasvaa, vuokra-asuntopula vähenee ja asumiskustannukset alenevat.

Olemme valmiita tarkemmin selvittämään näkemyksiämme jos se katsotaan tarpeelliseksi. Lisätietoja allekirjoittaneilta.

Helsingissä 12.1.2012



Jani Nieminen
toimitusjohtaja



Eero Saastamoinen
kiinteistöjohtaja