



Kiinteistö Oy Pikipruukki Fastighets Ab
PL 2
65101 VAASA

Vaasassa 8.1.2012

Ympäristöministeriö
PL 35
0023 VALTIONEUVOSTO
kirjaamo.ym@ymparisto.fi

LAUSUNTO ASUNTOPOLIITTISEN OHJELMAN VALMISTELUUN LIITTYEN

Kiinteistö Oy Pikipruukki Fastighets Ab kiittää lausuntopyynnöstä. Asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa nostetaan esiin useita tärkeitä asioita, joista tahdomme korostaa erityisesti oheisia toimenpiteitä.

Korkotukilainat

Uusien vuokra-asuntojen korkotukilainojen omavastuukorko on puolitettu kolmeksi vuodeksi. Näkemysemme mukaan tämä aika on liian lyhyt realististen kokemusten saamiseksi menettelystä ja esitämme, että kokeilua jatkettaisiin useilla vuosilla tai se mieluummin muutettaisiin pysyväksi. Vastaavat alennukset on tarpeen saada myös asumisoikeusasuntolainoille, joiden rakenteellinen kannattavuus erityisesti suurten kasvukeskusten ulkopuolella on nykytilanteessa liian kilpailukyvytön.

Myös vanhojen arava- ja korkotukilainojen korkotasoa on syytä alentaa, sillä korkea korkotaso on selvä este tarkoituksenmukaiselle hyvälle kiinteistöjen kunnossapidolle. Koska vuokratasoa joudutaan jo korkeiden pääomakulujen vuoksi pitämään korkeana, ei ole mahdollista periä vielä tätä suurempaa vuokraa korjausvelan kattamiseksi.

Tilannetta, jossa rahoitusjärjestelyiden seurauksena uusissa vuokra-asunnoissa olisi edullisempaa asua kuin korjauksen tarpeessa olevissa vanhoissa vuokra-asunnoissa ei saa päästä syntymään.

Alueelliset erot

Asuntopoliittisessa ohjelmassa on huomioitava myös alueelliset kasvukeskukset tasavertaisina isojen kasvukeskusten kanssa. Vakaat asuntomarkkinat on turvattava myös näissä.

Työvoiman liikkuvuus, tonttipolitiikka, rakennusmääräykset ja kaavoitus

Työvoiman liikkuvuus on nykypäivän haaste, johon myös vuokra- ja asumisoikeusasuntomarkkinoiden on kyettävä vastaamaan kilpailukykyisin ratkaisuin. Vuokra-asumista on erityisesti maakuntakasvukeskuksissa voitava tarjota myös muillekin kuin ainoastaan kaikkein heikoimmassa asemassa oleville ja erityisen pienituloisille. Laadukkaasta vuokra-asumisesta on voitava kehittää vetovoimatekijä, joka tukee alueellisia työmarkkinoita ja helpottaa työvoiman liikkuvuutta.

Sekä valtion että kuntien tonttipolitiikkaa on tarkistettava. Ara-tuotantoon on voitava osoittaa tontteja myös kysytyiltä alueilta jo segregaaation estämisen vuoksi. Samalla tonttien soveltuvuus ara-tuotantoon on otettava huomioon esimerkiksi liian kalliista autopaikkaratkaisuvaatimuksista luopumalla.



Ihmisillä on oltava myös mahdollisuus koko elämänkaaren kestäväan kotona asumiin. Asuntosuunnittelussa tämä edellyttää senioriasumisen teknistä mahdollistamista eli esteettömyyden huomioonottamista. Elämän murrosvaiheissa, esimerkiksi liikuntakyvyn menetyksen yhteydessä, tarvitaan nopeasti saatavissa olevia tukimuotoja esimerkiksi kodin esteettömyyden vaatimien muutosten tekemiseen.

Rakennuskustannuksia nostavat erityiskustannukset, kuten väestönsuojan rakentamisvelvoitteet ja kalliit autopaikkaratkaisut, estävät tehokasta vuokra-asuntotuotantoa. Olisi myös harkittava, onko jokaisen uudisasunnon oltava täydellisen esteetön vai riittäisikö tietty prosenttiosuus asunnoista. Näin kalliita inva-kelpoisia märkätilaneliöitä voitaisiin suunnitella myös muuhun asuinkäyttöön eikä päädyttäisi ainakaan sellaisiin ratkaisuihin, joissa muu asuminen on liian ahdasta kysytyihin pieniin asuntoihin suhteettoman suurten märkätilojen vuoksi.

Kaavoituksen keinoin on mahdollistettava houkuttelevien vuokra-asuntojen rakentaminen. Työssäkäyntialueen yhteistyö kaavoituksessa, rakentamisessa ja maankäytössä sekä yleisen infrastruktuurin suunnittelussa on erittäin tärkeää; on luovuttava mahdollisista keinoitekoisista kuntien välisistä suunnitteluyhteistyön rajoista ja tuettava myös asuntopoliittisin keinoin yhteistyötä koko alueen hyväksi.

**Energiatehokkuus,
hissit ja
elinkaariajattelu**

Energiansäästö on hyvä ja kannatettava tavoite, mutta siihen on suhtauduttava erityisesti korjausrakentamisessa realistisesti. Tilannetta, jossa vanhaa ei enää kannata liian tiukkojen vaatimusten vuoksi korjata lainkaan ei saa päästää syntymään: on parempi pitää jo oleva rakennuskanta kunnossa kuin päästää se kohtuuttomien perusparannuskustannusten vuoksi korjauskelvottomaksi. Myös ara-vuokratalojen energiatehokkuuden lisäämiseen entisestään on kehitettävä toimivat mekanismit.

Hissien rakentamista ja kunnostamista on tuettava jatkossakin; tämä mahdollistaa erityisesti ikäihmisten asumisen omassa asunnossaan pidempään kuin hissittömässä talossa olisi mahdollista. Toisaalta myös palveluasuminen on tuettava; erityisesti kevyesti tuettu palveluasuminen, jossa vanhus voi mahdollisimman itsenäisesti huolehtia omasta asumisestaan omassa kodissaan on tärkeä tavoite.

Elinkaariajattelua on tutkittava yhä tarkemmin erityisesti uudistuotannossa ja peruskorjauksissa. Laatu saattaa maksaa rakennusvaiheessa hieman heikkotasoisia materiaaleja enemmän, mutta kustannussäästö koituu säästyneistä korjaus- ja materiaalinvaihtokustannuksista. Myös ara-tuotannon kustannuksiin on voitava sisällyttää pienten asuntojen rakennuttaminen ja hyvätasoiset, kestävät materiaalit.

Elinkaariajattelun on viime aikoina voitu todeta lisääntyneen rakennus- ja kiinteistöalalla, jolloin tarkastelu on siirtymässä rakennuskustannuksista rakennuksen koko elinkaaren aikaisiin kustannuksiin. Myös energiatehokkuutta määritettäessä olisi otettava huomioon rakennusmateriaalin koko elinkaari.

Kiinteistö Oy Pikipruukki Fastighets Ab


Birgit Mäkinen

toimitusjohtaja