

Ympäristöministeriö  
PL 35  
00023 VALTIONEUVOSTO

## LAUSUNTO ASUNTOPOLIITTISEN OHJELMAN VALMISTELUUN LIITTYEN

Tarkastelemme asioita muuttotappiokuntien näkökulmasta.

Sosiaalisesti ja alueellisesti tasapainoiset ja vakaat asuntomarkkinat

Suomen pinta-alasta nykyään 2/3-osa kuuluu muuttotappioalueisiin eli merkittävällä alueella on jo nyt tai tulevaisuudessa tyhjiä vuokra-asuntoja. Suomessa on tapahtumassa parhaillaan rakennemuutos, jossa väestön kasvu keskittyy muutamaaan isompaan kaupunkiin. Kehitystä ja varsinkin sen taloudellisia seurauksia eivät pienet kunnat eivätkä niiden vuokra-taloyhtiöt pysty yksin hoitamaan. Käytännössä on kestävätilanne, että valmiiksi rakennettu ympäristö jää vajaakäytölle tai pahimmassa tapauksessa ilman käyttöä. Lisäksi Suomi ns. sinkkuuntuu, jonka johdosta vanhassa vuokra-asuntokannassa olevat tilavat perheasunnot eivät enää vastaa kysyntään. Asuntojen kysynnässä tapahtunut väheneminen on siis sekä rakenteellista maanlaajuista että osaltaan myös kiinteistökannasta johtuvaa.

Jotta asuntomarkkinat pysyisivät vakaina ja tasapainoisina, pitäisi käynnissä olevan rakennemuutoksen hidastua. Siihen vaikuttavat taas nykyisten palvelujen ja työpaikkojen säilyminen sekä uusien muodostuminen väestöään menettäville alueille. Tällöin kasvukeskuksiin tarvittava uudisasuntorakentaminen pystyttäisiin toteuttamaan pitemmällä ajalla hallitummin ja rakentamiskustannuksetkin pysyisivät paremmin hallinnassa. Maakunnissa taas asuntovarallisuuden arvo säilyisi myös kohtuullisella tasolla sekä asuntokannan pienempi vähentämistarve saataisiin hoidettua.

Maankäyttö ja kaavoitus

Myös väestöään menettävillä alueilla tulisi kuntakeskusten kaavoitusta tehostaa, jotta täydennysrakentamisen kautta olemassa oleva infra on mahdollisimman kustannustehokkaassa käytössä. Samoin on huomioitava myös se, että asukkaat liikkuvat palveluja hakemassa tulevaisuudessa entistä enemmän jalkaisin tai pyöräillen autoilun kustannusten noustessa.

Asuntokannan kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella

### 1) Purkuavustuksen määrän nostaminen

Kasvukeskusten ulkopuolella oleva asuntokanta tulisi ensisijaisesti käyttää elinkaarensa loppuun tehokkaasti hyväksi. Keinovalikoimina on mm. käyttötarkoituksen muutokset, myynti ym. Mikäli kuitenkin ei löydy järkevää tarvetta tai ostajia, rakennusten purkaminen tulisi nostaa yhtä hyväksi vaihtoehdoksi ja tukea sitä taloudellisesti nykyistä enemmän.

Purkamisavustusta voi hakea Aralta 50 % purkamiskuluille. Purkamiskuluiksi ei nyt kuitenkaan lasketa jäteveroa ja kaatopaikkamaksua. Rakennuksista jää purkamisessa aina materiaaleja, joita ei pystytä uusiokäyttämään ja siltä osin olisi kohtuullista, että se osuus kuluista saisi myös avustuksen. Taloudellisesti purkaminen on erittäin raskas menettelytapa varsinkin vajaakäytöstä kärsiville pienille yhtiöille, koska rakennus-kanta on usein kohtuullisen nuorta ja tasearvoa sekä rakentamislainoja on vielä paljon jäljellä.

Purkamisavustuksen myöntämisen perustaksi olisi nostettava todelliset lopulliset purkukustannukset, jotka uusiokäytön maksimoinnin jälkeen jää jäljelle ja sille 50 % avustusta. Lisäksi avoimella tiedottamisella myös valtion toimesta purkamisvaihto-ehto on saatava nykyistä todellisemmaksi ja hyväksyttävämmäksi tavaksi hoitaa rakennemuutoksesta johtuvaa vajaakäyttöä.

## 2) Asumistukijärjestelmän kehittäminen

Asumistukijärjestelmän uudistaminen on ollut vireillä vuosikausia.

Nykyinen järjestelmä neliö-, vuokra-, valmistumisvuosi- ym. leikkureineen ei ole enää ajanmukainen. Tuen ehdot (neliöleikkuri) ohjaavat asukkaita pieniin asuntoihin, vaikka vuokratasot olisivat kuinka edullisia. Asumisväljyyden lisäämistä Suomessa tavoiteltiin jossakin vaiheessa, mutta nyt se toteutuu pahimmillaan siten, että talossa asuu vähän väkeä ja nekin ovat pakkautuneet pieniin asuntoihin. Järjestelmään on aika tulla uudistus.

## Erityisryhmien asuinolojen parantaminen

Erityisryhmistä päihde- ja asumisongelmaisten asuttamisen vaikeudet ovat yleisesti lisääntymässä ja johtavat lisääntyviin häätöihin sekä sitä kautta pitkäaikaisasunnottomuuden määrän kasvuun. Rakentamis- tai hankkimiskustannukset tälle ryhmälle tarvittaville pienkohteille ovat korkeita ja ylläpito usein tappiollisia. Kovassa käytössä myös rakennusten käyttöikä jää lyhyeksi. Tähän ryhmään kuuluvat eivät yleensä halua, eivätkä hae apua tai tukea ongelmiinsa. Aralta avustusta tälle kohderyhmälle saa enintään 10 %, vaikka ryhmä muodostaa käytännön kokemuksen mukaan suurimman osan asunnottomista.

Pitkäaikaisasunnottomuutta osaltaan ehkäistäisiin tälle erityisryhmälle tarkoitettujen asuntojen hankkimisen/rakentamisen avustusprosentin nostolla.

## Energiatohokas rakentaminen

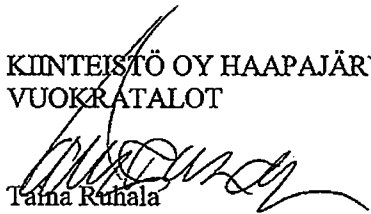
Energiatohokkuuden kustannuksella ei pidä vaikuttaa korjausrakentamiseen niin paljon, että siitä tulee kannattamatonta. Rakennusten koko elinkaaren kustannusten pienentäminen tulee olla kaiken rakentamisen peruslähtökohta.

## Rakentamisen laatu

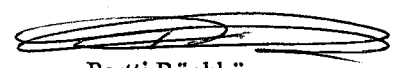
Rakentamisen laatuun voidaan vaikuttaa rakennusmateriaalien ja asentamisen huolellisilla testaamisilla etukäteen sekä riittävällä suunnittelijoiden ja tekijöiden koulutuksella ja kokemuksella.

Rakennusurakat ja alihankintaketjut sekä niiden rajapintojen hallinta on saatava suunnittelussa sekä toteutuksessa erityisen ammattimaisesti ja tarkasti toteutettua sekä valvonnan on oltava korkealaatuista.

KIINTEISTÖ OY HAAPAJÄRVEN  
VUOKRATALOT

  
Taina Ruusala  
toimitusjohtaja

KIINTEISTÖ OY SUOMUS-  
SALMEN VUOKRATALOT

  
Pertti Rönkkö  
toimitusjohtaja