

ASUMISTASO
KOHTUUHINTAISEN ASUMISEN
TILA JA TULEVAISUUS 2011–2012



*Kuva 2.
Osmankaamintie 28, Liisa Holmberg*

Asumistaso 2011–2012-julkaisun toimittamisesta vastaavat Suomen Asuntoliitto ry:n puheenjohtaja, ARAn ylijohtaja Hannu Rossilahti ja Suomen Asuntoliitto ry:n sihteeri, ARAn kehittämispäällikkö Marianne Matinlassi.

Kuvan omistaa: Osuuskunta Suomen asuntomessut
Kansi: Lantti-nollaenergiatalo, Tampere 2012

ISSN 0785-2169 (painettu)
ISSN 2343-3957 (verkkojulkaisu)

Taitto: Viestintätoimisto Luova Ratkaisu Oy
Paino: PAINORAUMA OY

Suomen Asuntoliitto ry

Suomen Asuntoliitto ry on perustettu vuonna 1964. Yhdistyksen tarkoituksena on edistää asunnontarvitsijoiden ja asunnonkäyttäjien etujen mukaista asuntopoliitikkaa.

Suomen Asuntoliitto ry korostaa toiminnassaan mm. maa- ja tonttipoliitiikan tärkeyttä, asunto-olojen ja viihtyisän asuinympäristön kehittämistä, rakentamisen edistämistä, ihmisten mahdollisuutta hankkia oma asunto kohtuullisin kustannuksin ja että kuluttajille annetaan luotettavaa tietoa asumisesta. Suomen Asuntoliitto ry on painottanut viime vuosina erityisesti asunnontarvitsijoiden, käyttäjien näkökulmia korostavia toimintamuotojaan asumiseen ja sen kehittämiseen liittyen sekä vuokra-asuntojen rakentamisen edistämistä.

Suomen Asuntoliitto on Osuuskunta Suomen Asuntomessujen ja SFHP:n jäsen.

Suomen Asuntoliiton toimintamuodot:

- Keskustelutilaisuudet ja seminaarit
- Julkaisutoiminta mm. Asumistaso-vuosikirja ja internet-sivut.
- Lausuntojen antaminen asuntopoliittisista aiheista
- Ympäristöpalkinto

Aatteellinen asuntopoliittinen yhdistys

Suomen Asuntoliitto ry

SISÄLTÖ:

Pääkirjoitus: ARAn ylijohtaja Hannu Rossilahti: Asuntopolitiikan tila ja tulevaisuuden näkymiä	7
Pellervon talouden tutkimuslaitoksen, PTTn tutkimusjohtaja Markus Lahtinen: Suurten muutosten aika asuntomarkkinoilla	16
SATO Oyj:n liiketoimintajohtaja Tuula Entelä: Yleishyödyllisyyden muutokset – vuokra-asuntokannan lisääminen	20
ARAn asuntomarkkina-asiantuntija Hannu Ahola: ARA-asuntojen markkinatilanne huonontui vuonna 2012	25
Kunta-asunnot Oy toimitusjohtaja Jarmo Kuosa: ARA- vuokra-asumisen haasteet ja tulevaisuus	30
VAV Oy toimitusjohtaja, FT Teija Ojankoski: Helsingin seudun kehyskunnat ja vuokra-asuntotuotannon edellytykset	34
Seinäjoen Vuokra-asunnot Oy, Sevas Oy toimitusjohtaja Jukka Penttilä: Kohtuuhintaisen asumisen tila ja tulevaisuus	41
Espoon Asunnot Oy toimitusjohtaja Seppo Kallio: Asuntoalueiden kehittäminen maankäyttösopimuksilla – Case Espoo	45
TA-yhtymä Oyj, toimitusjohtaja Panu Kärnä : Energiatehokkuus kiinteistöjen rakentajan ja omistajan kannalta – TA-Yhtymän kokemukset ja energiatehokkuuden tulevaisuus	50
Kimmo Lylykangas, arkkitehti SAFA: Ilmastotavoitteita toteuttava asemakaavoitus	55
Inspira Oy, toimitusjohtaja Kimmo Lehto: Asuinalueiden kehittämisen uudet rahoitusratkaisut	61
Viisaat päät yhteen -työryhmän yhteenveto	65
ARAn ylijohtaja Hannu Rossilahti: Uusia avauksia ja rahoitusmalleja	73
ARAn kehittämisspäällikkö Marianne Matinlassi: ARA kiinteistökannan kokonaisvaltainen kehittäminen	77

ASUNTOPOLITIIKAN TILA JA TULEVAISUUDEN NÄKYMIÄ

*Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskuksen (ARA) ylijohtaja, Suomen Asuntoliitto ry:n puheenjohtaja **Hannu Rossilahti***

Asuntopolitiikan yleisinä tavoitteina on turvata hyvät ja turvalliset asuinolot sekä vakaat asuntomarkkinat kaikille kansalaisille. Omistusasumisen osalta toimintaympäristö on vuosikautia ollut suotuisa, rahoitusmarkkinoilla korkotaso on ollut ennätyksellisen alhainen useita vuosia ja asuntotuotanto on toiminut häiriöttä niin kerrostalo- kuin pientalotuotannonkin osalta. Uusien kerrostaloasuntojen kauppa on käynyt hyvin ja pientalotuottajilla on ollut monia hyviä tuotantovuosia. Toisaalta edullinen rahan hinta ja pidentyneet laina-ajat ovat vaikuttaneet merkittävästi asuntojen hintojen nousuun erityisesti kasvuseuduilla.

Omistusasuminen kiinnostaa jatkuvasti mutta kynnys omaan asuntoon kohoaa

Kerrostalojen uudistuotannossa asuntokauppa on vielä käynyt, mutta vanhojen asuntojen osalta on selviä merkkejä taantumasta, myyntiajat ovat pidenty-

neet ja hintojen nousu on taittunut. Pientalojen valmistajien tilauskirjat olivat vielä täynnä vuoden 2012 osalta, mutta epävarmuus kuluttajien puolella on heijastunut kysyntään.

Omistusasumisen tukea ollaan vähentämässä leikkaamalla asteittain korkojen verovähennysoikeutta. Matalan korkotason vuoksi ajankohta toimenpiteelle onkin suotuisa, sillä muutos vaikuttaa vain vähän omistusasukkaiden talouteen. Korkojen mahdollisesti myöhemmin noustessa tilanne saattaa muuttua. Myös mahdollinen velkakattosäännösten käyttöönotto voi nostaa kynnystä omaan asuntoon. Toisaalta velkakaton tavoitteena on hillitä liiallista velkaantumista ja luoda tätä kautta vakautta asuntomarkkinoille.

Korkojen verovähennysoikeuden lisäksi käytössä on edelleen asumistukijärjestelmä, joka tähtää asumismenojen kohtuullistamiseen. Järjestelmä on kuitenkin saanut paljon kritiikkiä ensinnäkin siitä, että tuki käytännössä ainakin osaksi korottaa vuokria. Lisäksi

järjestelmän tiukkoja huonekoko- ja henkilömäärärajoituksia on arvosteltu siitä, että käytännössä järjestelmä ohjaa kysyntää pieniin ja uudehkoihin asuntoihin, kun suurempia ja samanhintaisia voi jäädä tyhjilleen järjestelmän rajoitusten vuoksi – huolimatta siitä, että asukkaat voisivat haluta asua vähemmän samalla tuella, esimerkiksi vanhemmissa asunnoissa keskustojen ulkopuolella.

Kolmannen tukijärjestelmän muodostaa vaikutuksiltaan pieni ASP-järjestelmä, johon kuitenkin liittyy edelleen kiinnostusta ensiasunnon hankkijoiden keskuudessa.

Asuntokanta ikääntyy ja asuntoalueet ovat muutoksessa

Väestön muuttoliikkeen ja yritystoiminnan keskittymistrendien myötä myös asuntoalueilla tapahtuu muutoksia. Yhä selvemmin markkinoilla erotuu muuttovoittoiset ja väestöltään kasvavat kysyntäalueet väestöstä menettävistä tai hiljalleen taantuvista alueista. Tämä näkyy niin asuntojen hinnoissa kuin myös asumisen kustannuksissa. Asumisen hintaa kasvattavat ylikysynnän lisäksi myös erilaisten kunnallisten maksujen ja tariffien jatkuvat, yleistä kustannuskehitystä nopeammat hintojen korotukset. Normaalin asunto-osaakeyhtiön kustannuksista noin puolet on sellaisia, joista päätetään talousahdingossaan lisätuloja etsivissä kunnissa. Lisäksi arvonlisäveron nousu jää aina loppukuluttajan, asukkaan maksettavaksi.

Kasvuseuduilla jatkuvan tonttimaan niukkuuden lisäksi kaupunkien arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan liittyvät, monesti kunnianhimoiset tavoitteet heijastuvat kaavoitusmääräyksiin ja osaltaan näkyvät korkeina rakennuskustannuksina. Erilaisista normitalkoista huolimatta yhteiskunnan taholta tulevat ohjeet ja määräykset nostavat jatkuvasti asumisen kustannuksia. Omatoimisen rakennuttamisen ja rakentamisen osuus ja mahdollisuus kapeenee koko ajan ja jopa alan ammattilaisten on entistä vaikeampi tehdä omatoimisesti erilaisia ammattitöitä, jotka hiljalleen vaativat entistä enemmän erityisosaamista tai erillistä pätevyitymistä.

Kiinteistökannan ikääntyminen ja korjausvelan jatkuva kasvu aiheuttavat omalta osaltaan paineita asumisen kustannuksiin koko asuntokannassa. Tilanetta hankaloittaa osaltaan uudet energiatehokkuusvaatimukset sekä yleiset ilmastotavoitteet hiilidioksidikaasupäästöjen vähentämiseen. Asia koskee erityisesti asumista, jonka päästöt ovat noin 40 % kaikista CO² päästöistä.

Asuntokannan ikääntyessä ja asuntoalueiden keskinäisissä arvoituksissa tapahtuvien muutosten seurauksena myös erilaisten asuntoalueisiin liittyvien kehitystoimien tarve kasvaa. Erilaisten lähiöohjelmien avulla asuntoalueita onkin pyritty kehittämään. Toisaalta ulkomaiset esimerkit osoittavat asuinalueiden, joiden arvostus ja hintataso ovat keskimääräistä alhaisempia, laajamittaisen korjaamisen olevan ongelmallista. Korjaukseen sijoitetut varat ei-

vät nosta asuntojen hintaa siinä määrin, että tarpeelliset korjaukset olisivat taloudellisesti kannattavia, ainakaan jälleenmyyntiä ajatellen. Tällöin monilla on pikemminkin halukkuutta myydä asuntonsa ja muuttaa muualle. Ostajina ovat monesti ne, joilla ei ole mahdollisuutta hankkia asuntoa kalliimmilta alueilta. Näin asuntoalueiden väestö valikoituu ja ostovoimainen väestö hakeutuu tietyille arvostetuimmille alueille. Syntyy noidankehämäinen ilmiö, jossa lähiötyyppisten alueiden omistus siirtyy tahoille, joilla on entistä vähemmän mahdollisuuksia sijoittaa varoja kiinteistöjen ylläpitoon ja korjaamiseen. Tämä puolestaan ruokkii alueiden negatiivista kierrettä pidemällä aikavälillä.

Ikääntyvä väestö luo uusia tarpeita

Suomen ikärakenteen muutos on nopeaa seuraavaan reilun 15 vuoden aikana. Vuoteen 2030 mennessä 80 vuotta täytäneiden määrä lähes kaksinkertaistuu ja kasvaa 240 000 henkilöllä. Tehostetun palveluasumisen tarve vuoteen 2030 mennessä on arvioitu olevan ainakin kaksinkertainen nykyiseen tuotantomäärään eli noin 40 000 uutta asuntoa, mikä tarkoittaa noin 2000 uutta asuntoa vuodessa.

ARAN myöntämällä investointiavustuksilla tuetaan palveluasuntojen rakentamista vanhusväestölle. Viime vuosina on tuki ollut riittänyt vuosittain runsaalle 1 000:lle vanhuksille suunnatun palveluasunnon rakentamiseen.

Vaikka jatkossa aiempaa suurempi osa ikääntyneistä pystyisi asumaan kotona, ikääntyneiden määrän nopeasta lisääntymisestä seuraa, että tarvitaan nykyistä huomattavasti enemmän uusia palveluasuntoja.

Monissa kunnissa palveluita tarvitsevien vanhusten asumistarpeita ja sijoittamista pohditaan hoidontarpeesta nousevista näkökohdista ottamatta huomioon sitä, että ARA-asuntojen kohdentamisessa keskeisenä lähtökohdana ovat tulot ja varallisuus.

Jatkossa palveluasumista tarvitsevien määrä kasvaa, mutta julkisin varoin tuettu palveluasunto voidaan osoittaa aiempaa harvemmalle.

Koska vanhuksille suunnattu valtion tukema palveluasuntotuotanto on tarkoitettu pienituloisille ja vähävaraisille kansalaisille, on selvää, ettei kaikkia ikäihmisten asumistarpeita voida tyydyttää nykyisillä valtion tukijärjestelmillä. Suuret ikäluokat ovat taloudellisesti huomattavasti paremmassa asemassa kuin ennen sotia syntyneet. On korkea aika ryhtyä laajemmin pohtimaan ja keskustelemaan asiasta, miten suurten ikäluokkien tarpeet hoidetaan järkevästi, laadukkaasti ja kohtuullisin kustannuksin. Näin välttyään myös vääränlaisilta odotuksilta.

Sosiaalisen vuokra-asumisen haasteet kasvavat

Suomessa on noin 430 000 valtion tukemaa vuokra- ja asumisoikeusasuntoa. Vaikka määrä on huomattava, kysyntä kohtuuhintaisista asunnoista on edelleen suuri ja esimerkiksi pääkau-

punkiseudulla hakijajonot ovat kasvanneet vuodesta 2005 lähtien jatkuvasti. Jonossa on parhaillaan noin 40 000 hakijaa pääkaupunkiseudulla. Myös asunnottomuus on kasvussa, vaikka asiaan liittyen on saatu aikaan paljon edistystä ja huomattava määrä uusia asunnottomille kohdistettuja asuntoja.

Nykyinen tuotantotukijärjestelmä on jo melko vanhaa perua, nykyinen aravalaki tuli voimaan vuonna 1993, jolloin asuntohallinnon alalla tehtiin laaja kokonaisuudistus niin tukea koskevan lainsäädännön kuin hallinnonkin ja tehtäväjakojen osalta. Korkotukijärjestelmää uusittiin hieman myöhemmin vastaamaan aravalain puitteita. Näistä muutosten ajoista koko toimintaympäristö ja rahoitusmarkkinat ovat muuttuneet voimakkaasti. Sen sijaan säätelyjärjestelmä ja rajoitteet ovat edelleen ajalta, jolloin valtio itse lainoitti sosiaalista asuntorakentamista ja maksoi selvää lainoihin liittyvää tukea. Lisäksi valtion tukeman lainoituksen toimintaehdot muuttuivat radikaalisti vuonna 2000, jolloin tulivat voimaan arava- ja korkotukilakiin kirjatut ns. yleishyödyllisyssäännökset. Ne alkoivat säännellä ja rajoittaa sitä, miten toimijoiden tuli käyttäytyä, ottaa riskejä ja tulouttaa tuottoja omistajille. Lain voimaan tulon jälkeen vuotuinen tavalisten vuokra-asuntojen tuotanto on romahtanut enimmillään noin 15 000 asunnon vuotuisesta tasosta noin 1 500 vuokra-asuntoon vuodessa.

Suurin ongelma tuotannon käyntiin lähden osalta on hankkeisiin liittyvien omien varojen hankinta. Koska omat varat kohteisiin ovat käytännössä va-

kuudettomia, niitä ei saa lyhentää valtion tukeman lainan maksuaikana ja koska uusi järjestelmä mahdollistaa vain hankkeisiin sijoitetun pääoman osalta enintään 8 % vuotuisen tuoton, on omien varojen hankinta muodostunut hyvin hankalaksi. Kunnalliset yhtiöt ovat voineet saada luottoja suoraan kunnalta edullisella korolla, mutta muiden toimijoiden on hankittava pääomat markkinaehtoisesti nykyehdoin toimivilta rahoitusmarkkinoilta.

Myös se seikka, että kaikki mahdollinen arvonnousu kiinteistöistä jää nimettyihin yleishyödyllisiin yhtiöihin, eikä omistaja saa hyötyä niistä mitenkään, on karkottanut kiinnostuneet alalta ja vaikeuttanut pääomien saantia. Esimerkiksi aiemmin turvallisina omistajina pidetyt vakuutusyhtiöt eivät omaa toimintaansa säätelevien säännösten vuoksi voi olla enää ollenkaan mukana tuottamassa kohtuuhintaisia asuntoja menneiden vuosikymmenten tapaan. Tämä on suuri menetys, sillä vakuutusyhtiöillä olisi halua ja runsaasti varoja sijoitettavaksi määrääjäksi myös asumistarkoituksiin ja toisaalta asunnoista olisi kova kysyntä. Koska toimintaympäristö ei ole otollinen, sijoituksia kohdistetaan ulkomaille. Yhtenä vaihtoehtona on kuitenkin ollut eläkevakuutusyhtiöiden kiinnostus tulla omistajiksi yleishyödyllisiin yhtiöihin.

Sosiaalisen tukijärjestelmän reunaehto- jen lisäksi myös lainoihin liittyvä tuki on ajan saatossa ja toimintaympäristön muuttuessa kadonnut. Rahoitusmarkkinoiden vapauduttua ja Suomen liittyttyä yhteisvaluuttaan on rahoitus-

markkinoilla tapahtunut oleellisia muutoksia. Jos hankkeiden tarvitsemat omat varat on voitu järjestää, on hankkeille löytynyt vierasta lainapääomaa ja sitä on ollut runsaasti saatavilla. Myös rahan hinta on ollut halpa. Tarve valtion tuelle ja suoralle lainanannolle on vähentynyt. Tämä näkyy nyt vuokratalojen lainaehdoissa. Vanhojen aravalainojen keskikorko vuoden 2012 lopulla oli noin 3,8% eli noin kaksinkertainen markkinakorkoihin nähden. Korkotukilainojen omavastuukorko vanhassa lainakannassa oli puolestaan 3,4% eli tukea ei käytännössä ole maksettu juuri lainkaan. 8,5 miljardin korkotuetun lainakannan vuonna 2012 saama korkotuki oli vain 17,5 miljoonaa euroa. Valtion asuntorahaston voitot ovat puolestaan olleet vuosittain huomattavia ja kaikkien menojenkin jälkeen rahasto on voinut tulouttaa valtion budjettiin 100–200 miljoonaa euroa vuosittain. Lisäksi aravalainoista saaduilla tuloilla on maksettu vuosittain 110 miljoonaa euroa investointiavustuksia erityisryhmien tarpeisiin. Valtion tukemasta tuotannosta on tullut valtiota tukevaa. Viimeisen seitsemän vuoden aikana valtio on tulouttanut aravalainoituksen tuottoja yhteensä noin 1 240 miljoonaa euroa. Vastaavana aikana yleishyödylliset ja kuntayhtiöt, joita on noin 1 500 yhtiötä, ovat tulouttaneet omistajilleen noin 40 miljoonaa euroa, kun enimmäistuotolaskelman mukainen mahdollisuus olisi ollut noin 150 miljoonaa euroa.

Erilaiset rajoitukset ja arvonnousta saatavan tuoton estyminen kokonaan yhdistettynä tilanteeseen, jos-

sa tukea ei käytännössä makseta, on lamauttanut tuottajien halukkuuden lisäinvestointeihin. Korkotuetun vuokra-asuntojen tuottamisen painopiste on siirtynyt kuntien vuokrataloyhtiöille, joiden mahdollisuudet laajempaan tuotantoon on kuitenkin sangen rajalliset.

Järjestelmässä ja tukiehdoissa olevien ongelmien lisäksi vanhaa tuettua sosiaalista asuntokantaa painaa myös vanhenevan asuntokannan yleiset kiinteistönpitohaasteet. Kanta ikääntyy ja korjausvelka kasvaa. Korjaaminen on kallista ja energiamääräykset ja asukkaiden toiveet ja tarpeet lisäävät korjaamisen haasteita. Korjaukset myös ajoittuvat aikaan, jossa takapainotteisten pitkien lainojen lyhennykset kasvavat. Yhtenä julkisuudessa esiintyneenä huolena on vanhan vuokra-asuntokannan vapautuminen rajoituksista. Se on luonut painetta eri keinoin varmistaa, että olemassa oleva kanta pysyisi alkuperäisessä tarkoituksessa.

Toisaalta asuntokysyntä on muuttunut huomattavasti aiempien vuosikymmenten tarpeista ja esimerkiksi suuremmissa kaupungeissa 60–80 % kaikista asunnonhakijoista on yhden hengen ruokakuntia. Tästä seuraa kohtaanto-ongelma, sillä kysyntää vastaavia pieniä asuntoja on vanhassa asuntokannassa vain noin 20 %. Tämä tarkoittaa toisaalta sitä, että vanha kanta korjattunakaan ei kaikilta osin enää vastaa kysyntää.

Oma ongelma korjaamisessa on valtion tukielementin puuttuminen peruskorjauslainoituksesta, jossa omavastuukorko on ollut 3,4 %. Hallituksen

kehysriihessä keväällä 2013 tekemä määräaikainen muutos alentaa omavastuukorkoa 2,45 prosenttiin, mutta sekin ei vielä käytännössä anna tukea vuokratulojen korjaamiseen. Asunto-osakeyhtiöiden peruskorjauksissa on kuitenkin tukielementti olemassa, sillä siellä hyväksytään 40–50 prosenttia lainasta tuen piiriin, jossa tuki on 28 % lainan korosta.

Vanha vuokra-asuntokanta aiheuttaa myös erilaista taloudellista painetta ja alijäämiä, joita on katettava tasamalla vuokria kohteiden kesken. Tämä puolestaan johtaa paremmilla kysyntäpaikoilla olevien hyväkuntoisten asuntojen vuokrien nousuun. Koska korkotukilainojen osalta tuki käytännössä puuttuu, aravakorot ovat noin kaksinkertaiset markkinakorkoihin keskimäärin ja kun vielä vanha kanta aiheuttaa vuokrien korotuspaineita, on hiljalleen päädytty jossain määrin paradoksaaliseen tilanteeseen, jossa vanhan vuokra-asuntokanta juuri aiheuttaa niitä ongelmia, joita järjestelmällä ja asunnoilla alun perin pyrittiin ratkaisemaan.

Asumisen kustannusten osalta oman haasteena tuo julkisten taksojen, verojen ja veronluontoisten maksujen jatkuva, muuta kustannustasoa nopeammin nouseva trendi. Tuntuu että asuminen on helppo kohde verotukselle. Kehitys on johtanut siihen, että pienituloisten mahdollisuus kohtuullisiin asumiskustannuksiin on kaventumassa ja tilanne on johtanut voimakkaaseen vuokranantajien arvosteluun korkeista vuokrista. Omistajakentän viesti on toisaalta, että nykyisellä kustannus- ja vuokratasoilla valtion tuen puuttuessa

kiinteistöjen hyvä kunnossapito ja omistajalle edes jossain määrin, säästösten sallimissa puitteissa kannattava toiminta ovat aiempaa vaikeampi yhtälö. Tämän seurauksena kiinnostus valtion tukemaa tuotantoa kohtaan on vähentynyt ja esimerkiksi monien ennen selkeästi yleishyödyllisiksi tunnettujen yhteisöjen uudistuotanto on kohdistunut enenevässä määrin tai jopa pelkästään vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tuottamiseen. Edellä kuvattu kehitys näkyy nyt valitettavan selvästi perinteisen sosiaalisen vuokra-asuntotuotannon vähäisyytenä.

Joissakin julkisuuteen tulleissa tapauksissa korkeiksi kohonneiden tuetun asumisen vuokrien vuoksi ollaan parhaillaan valmistelemassa vuokrien määrittelyn rajaamiseen liittyvää lainsäädäntöä. Nähtäväksi jää, miten mahdolliset vuokrien määrityksen rajaukset vaikuttavat todellisten kustannusten alenemiseen vuokrissa, korjausvelan vähenemiseen ja omistajien mahdollisuuteen hoitaa hyvin yhtiötään kokonaisuuksina sekä halukkuuteen ryhtyä uusiin sosiaalisen asumisen tuotantohankkeisiin.

Kevään 2013 kehysriihen linjaukset omavastuukoron määräaikaiseen alentamiseen ja käynnistysavustuksen määräaikaiseen maksamiseen merkitsevät kuitenkin yhteiskunnan tuen kasvattamista ja pyrkimystä tuotannon käynnistämisen edistämiseen. Talouspolitiikkaan liittyvän valtiointervention kriitikot ovat joskus ilmaisseet tyypillisenä valtion puuttumisen ilmiönä kolmivaiheisen toimintatavan, jossa 1) jos

joku asia toimii hyvin, ryhdy verottamaan sitä, 2) jos se vieläkin toimii, ryhdy säätelemään sitä ja 3) jos se enää toimi, ryhdy subventoimaan!

Toisen valtiointervention näkökulman voisi liittää eräissä maissa käytössä olleisiin vapaakauppa-alue-malleihin. Aikanaan käytössä olleissa malleissa sallittiin pieni erityistalous-alue, jossa voitiin harjoittaa vapaampaa talouspolitiikkaa lähinnä markkinatalouden ehtojen mukaan osin myös yhteistyössä ulkomaisten länsimaisten kumppanien kanssa. Erityistalousalue toisaalta piti voimassa kunkin valtion talouspolitiikan pääasialliset talousopit ja erityispiirteet, mutta samalla haettiin erityistalousalueen avulla sellaisia taloudellisia hyötyjä ja vaikutuksia, joita muutoin ei vuosikymmenten ponnisteluista huolimatta oltu saavutettu. Tähän liittyen on houkuttelevaa pohtia, onko näillä vapaakauppa-alue-malleilla joi-tain yhtymäkohtia suomalaiseen asuntopolitiikkaa. Meilläkin on jo kokemuksia eri vuosikymmeniltä omista ”määräaikaisista vapaakauppa-alueista”, kun taantumavuosina on suhdanneluontoisesti otettu käyttöön erilaisia väliaikaisia rahoitus- ja toimintamalleja vuokra-asuntotuotantoa ja rakentamista vauhdittamaan. Mallit ja uudet lääkkeet ovat olleet tarpeellisia, koska haluttua tuotantovaikutusta ei olisi saatu aikaan voimassa olevilla vanhoilla tuotantotuen malleilla. Ja kokeilujen jälkeen on eri tahoilla aina kai-holla muistettu noita onnistuneita ”erityistalousaluekokeiluja”.

Olisi hyödyllistä pohtia, missä mää-

rin suomalaisessa asuntopolitiikan pit-kässä perinteessä on erilaisia poliittisia valtiosääntelyn elementtejä ja miten ne käytännössä ilmenevät. Samoin olisi hyvä aiempaakin enemmän ja laajem-min pohtia, mitkä ovat sääntelyn, rajoitusten, tarjonnan ja kysynnän epäsuh-teen, korkeiden kustannusten ja subvention tarpeen keskinäiset suhteet suomalaisessa asumisessa. Jossain määrin ironinen ja oma filosofinen, munan ja kanan ongelman pohdinta on myös huomio, että sodan jälkeen kai-kesta oli pulaa ja kaikkea säädeltiin riit-tävyyden ja kustannusten vuoksi. Nyt kaikkea entistä pula-ajan tavaraa on yl-lin kyllin ja kohtuuhintaan paitsi järke-vän hintaisia laadukkaita asuntoja. Tä-mä ala on edelleen erilaisen säännöstön, normien, rajoitusten ja sääntelyn erityi-sessä suojelussa. Ja pula jatkuu.

Näkymiä lähivuosille

Kohtuuhintainen ja laadukas asuminen kaikille suomalaisille on edelleen tärkeä ja keskeinen asumisen tavoite. Toimintaympäristön ja rahoitusedellytysten muuttuessa, asuntokannan ja väestön ikääntyessä sekä asumiseen liittyvien toiveiden ja sisältöjen muuttuessa tarvitaan uusia avauksia, toimintamalleja, tekniikoita ja ajatte-lua kaikilla asumisen osa-alueilla. Kaavoitustoiminnassa kokonaisten asuinalueiden suunnittelu energiate-hokkaaksi on yksi uusi suunta.

Paikalla rakentamisen muuttaminen entistä enemmän tehtaassa tehtäväksi toiminnaksi on tekemässä uutta tule-

mistaan ja erilaiset uudet teräksestä tai puusta tehtaassa tehtävät, suurina valmisosina tonteille tuotavat ratkaisut näyttävät tietä paremmalle laadulle ja kohtuullisimmille hinnoille.

Uudistuotannon taso on pudonnut alle pitkän aikavälin tarvetarkastelun ja tämä heijastuu niin tuotannon määrällisiin tarpeisiin kuin uhkaan hintojen noususta. Vanhan kannan ylläpidon ja korjaamisen haasteisiin tulee kyetä löytämään uusia edullisia, teollisia ratkaisuja, sillä korjaamisen määrälliset tarpeet ovat mittavia.

Energiatehokkuus nousee aikaisempaa keskeisempään rooliin rakentamisessa sekä vanhan kannan omistamisessa. Uudistuva energiato- distusjärjestelmä on osa tätä kokonaisuutta. Uusien edullisten teknisten ratkaisujen kehittäminen sekä osaamisen kehittäminen niin koulutuksessa, suunnittelussa kuin työmaillakin tulevat korostumaan.

Yhteiskunnan niukkenevia resursseja tultaneen suuntaamaan aiempaa enemmän kaikkein vaikeimmassa asemassa olevien asunnontarvitsijoiden suuntaa. Tämä merkinnee myös sitä, että tavanomaiseen sosiaaliseen vuokra-asuntotuotantoon suunnatun tuen määrä tulee olemaan aikaisempaan nähden vähäisempää ja tuen vaikuttavuuteen tultaneen kiinnittämään entistä enemmän huomiota. Vanhan vuokra-asuntokannan osalta tarvittaneen laatia laajaa konsensusta edustava strategia, jolla kantaa voidaan uudistaa ja kehittää taloudellisesti mahdollisimman optimaalisella tavalla siten, että kantaan suunnatut sijoitukset ovat järkeviä.

Tappioita tuottavaa tai nykyistä kysyntää vastaamatonta vuokra-asuntokantaa ilmeisesti kannattaa edelleen vähentää ja muuttaa muuhun käyttöön. Tämä voisi antaa tilaa ja mahdollisuuksia myös uusinvestointeihin kuin myös vanhan kannan ylläpitoon.

Asumiseen liittyvässä rahoituksessa tarvitaan uusia avauksia ja erityisesti sosiaalisessa tuotannossa sellaisia malleja, joissa yhdistyy kohtuuhintaisen asumisen tavoittelu järkevällä tavalla markkinaehtoiisiin varainhankintamalleihin. Tässä suhteessa meillä olisi vielä paljon tehtävissä. Monissa maissa vuokra-asumisen tuen määrä on vähentynyt ja valtion roolina on aiempaa enemmän ollut erilaisten takausten myöntäminen helpottamaan rahoituksen saatavuutta ja alentamaan rahan hintaa. Uusien rahoitusmallien tulisi olla yhteiskunnalle edullisia, toimijoille, asukkaille ja rakentajille houkuttelevia, siten että julkiset hyvinvointitavoitteet olisi mahdollista saavuttaa mahdollisimman tehokkaasti. Mitä vähemmän malleissa on suoranaista tukea, sitä vähemmän tarvitaan myös rajoituksia. Ja mitä vähemmän malleissa on rajoituksia, sitä enemmän ne näyttävät kiinnostavan toimijoita. Tämä voisi osaltaan edistää tarjonnan kasvua ja kohtuuhintaisuutta olisi mahdollisuus edistää osaksi tätä kautta.

Yhteiskunnan ohjausta ja roolia tarvitaan edelleen ja asuntopolitiikka laajassa merkityksessä on edelleen tärkeä politiikkalautuvuus. Voisi jopa sanoa, että asuntopolitiikka on jäänyt liian vähälle huomiolle ja keskustelulle viime vuosina. Hyvällä asuntopolitiikalla on

monia eri ulottuvuuksia niin sosiaalisen, terveydellisten kuin talouspoliittistenkin näkökulmien osalta. Koti on paitsi suoja ja turva mutta myös tärkeä osa onnellista elämää. Keskeistä mielestäni on havaita ja tunnustaa se, että asuntopoliittikka on edelleen tärkeä kokonaisuus, mutta asuntopoliitikassa on etsittävä sellaisia uusia avauksia, keinoja ja vaikuttavuutta, joka ottaa huomioon yhteiskunnan kannalta tärkeät tavoitteet mutta toteuttaa niitä aiempaa enemmän yksityisen ja markkinaehtoisen pääoman keinoin. Tätä ei ole pidettävä poliittisena näkemyksenä vaan tosiasioiden tunnustamisena yhteiskunnan varojen käyttömahdollisuuksien suhteen. Kun rahat alkavat

loppua, on viimeistään silloin alettava käyttää enemmän järkeä.

Käsillä olevassa julkaisussa on valottettu asumisen tilaa ja tulevaisuutta eri tulosuunnista. Kirjoitukset avaavat osaltaan uusia ajatuksia ja näkymiä ja uskon että ne osaltaan voivat herättää ja suunnata asuntopoliittista keskustelua eteenpäin, kohti kehittyvää suomalaista asumisen tasoa. Haluan lausua parhaat kiitokset kaikille kirjoittajille ja toivottaa antoisia lukuhetkiä lukijalle.

Suomen Asuntoliitto ry

Hannu Rossilahti
puheenjohtaja



*Kuva 3.
Osmankäämintie 28, Liisa Holmberg.*

SUURTEN MUUTOSTEN AIKA ASUNTOMARKKINOILLA

*Pellervon talouden tutkimuslaitoksen,
PTTn tutkimusjohtaja
Markus Lahtinen:*

Viime vuonna asuntomarkkinoiden kehitys oli kaksijakoinen. Alkuvuonna hinnat nousivat, mutta hintakehitys taitui vuoden toisella puoliskolla taloustilanteen heikennettyä. Kansainvälisen talouden heilahtelut välittyvät suomalaisille asuntomarkkinoille ennen kaikkea kotitalouksien epävarmuutena työpaikan suhteen. Työttömyysepävarmuus kääntyikin selvään kasvuun heinäkuussa. Asuntojen hinnat eivät kuitenkaan kääntyneet koko maan tasolla laskuun, koska Euroopan keskuspankin epätavanomaiset rahapoliittiset toimenpiteet hillitsivät talouden supistumisvauhtia.

Huono taloustilanne ja syksyn mittaan heikennyt työllisyystilanne näkyi asuntomarkkinoilla kuitenkin asuntojen myyntimäärien laskuna edelliseen vuoteen verrattuna. Laskeneet myyntimäärät kertoivat myös tarjonnan joustamisesta. Tämä omalta osaltaan myösi tuki hintatasoa. Suomen asuntomarkkinoilla ei olekaan hintakuplaa, mutta tulojen ja hintojen välinen suhde on siinä

määrin korkea, että tilannetta voi luonnehtia kireäksi.

Vuokrat nousivat asuntojen hintoja nopeammin. Vuokrat nousivat myös vuokralaisten tuloja nopeammin. Epävarmuus työllisyyskehityksestä selittää vuokra-asumisen kysynnän suhdanteista kasvua. Taustalla on kuitenkin myös rakenteellisia muutoksia sekä kysyntä- että tarjontapuolella.

Asuntojen hinnat jatkavat maltillista nousua myös tänä vuonna. Alueelliset erot hintakehityksessä ovat huomattavat. Hintajohtajana jatkaa pääkaupunkiseutu, mutta hinnat eivät nouse lainkaan tai jopa laskevat rakennemuutospaikkakunnilla kuten esimerkiksi Oulussa.

Omistusasuminen on jo neljättä vuotta peräkkäin poikkeuksellisen halpaa suhteessa vuokra-asumiseen. Tästä huolimatta vuokrat nousevat tänäkin vuonna nopeammin kuin asuntojen hinnat. Tämä on seurausta kotitalouksien kokemasta työttömyysepävarmuu-

desta ja vähäisestä vuokra-asuntotuotannosta.

Myrskyjä näköpiirissä

Tämän vuoden vakaus asuntomarkkinoilla tuskin saa jatkoa enää lähivuosina. Tämä on kuitenkin enemmän seurausta makrotaloudelliseen ympäristöön liittyvistä riskeistä kuin asuntomarkkinoiden hinnan muodostuksen erkaantumisesta kotitalouksien maksukyvyistä.

Asuntomarkkinoihin kohdistuvat riskit ovat suhteellisen symmetriset. Poikkeuksellisen huonon hintakehityksen voi saada aikaan euroalueen rakenteellisten ongelmien muuttuminen jälleen akuuteiksi ongelmiksi. Tämä seurauksena huonontuva tulokehitys asettaisi haasteen nykyisten hintatasojen pysymiselle. Lisäksi kasvava epävarmuus taloudessa saisi kotitaloudet viivästyttämään asunnonvaihtopäätöksiään. Tilanne ei kuitenkaan muodostu katastrofaaliseksi niin kauan kuin Suomessa toimivien pankkien taseet ovat siinä määrin vahvat, että ne mahdollistavat maksujoustopot taloudellisiin ongelmiin joutuneiden asiakkaiden kanssa.

Poikkeuksellisen nopean hintojen nousun voi käynnistää rahapolitiikan virityksen ongelmat. Siinäkin tapauksessa, että euroalueen talouskasvu pirstyisi, Italian ja Espanjan moniongelmaiset taloudet lähtevät kasvuun hitaammin kuin Pohjois-Euroopan maat. EKP:n korkopolitiikassa näiden maiden painoarvo on kuitenkin suuri, mikä hidastaa EKP:n koron nostojen

tahtia tilanteen alkaessa euroalueella parantua. Tämän seurauksena korkotaso voi muodostua hyvässä skenaariossa Suomen asuntomarkkinoiden kannalta liian matalaksi.

Lainakatto vakauttaa markkinoita

Nopeisiin hintamuutoksiin liittyy jo itsessään kotimaisen ja ulkomaisen kokemukseen huomattavia makrotalouden vakaata kehitystä uhkaavia piirteitä. Osana euroaluetta Suomella ei ole käytössä omaa rahapolitiikkaa, joten kansallisten asuntomarkkinoiden häiriötilojen hallinta edellyttää uusien makrovakaustyökalujen kehittämistä. Suomessa on ollut esillä erityisesti ns. lainakattona tunnetun instrumentin käyttöönotto

Lainakaton avulla voidaan rajoittaa kotitalouksien velkaantumisen kasvua. Lainakatto asettaisi ensiasunnon ostajien suurimman haasteen eteen, koska suomalaisten vähäinen finanssivarallisuus tekee vanhempien tuen ensiasunnon ostajille vaikeaksi. Myös alueelliset erot vaikutuksissa ovat huomattavat. Lainakaton vaikutukset ovat suurimmat pääkaupunkiseudulla, missä korkea vuokrataso suhteessa tulotasoon tekee ennakkosäästämisen haastavaksi.

Lainakatto tuo mukanaan vakautta asuntomarkkinoille. Lainakattoa tulee kuitenkin muuttaa vain huomattavien häiriöiden seurauksena, koska jokainen muutos aiheuttaa merkittävän häiriön asuntomarkkinoiden toimintaan. Lainakatto tulee lisäämään vuokra ja asu-

misoiikeusasuntojen kysyntää. Ilman näiden asuntojen tarjonnan lisäämistä, tilanne vuokramarkkinoilla vaikeutuu entisestään.

Vuokraajuna raiteltaan?

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrakehitys on lähivuosina aikana nouseva, jos vuokra-asuntojen tarjonta ei kasva. Talouden joutuessa uudelleen lamaan työttömyysepävarmuus ylläpitää vuokra-asuntojen kysyntää. Jos taas talous lähtee nopeasti kasvamaan, vuokralaisten parantunut tulokehitys ylläpitää nopeaa vuokrien nousua. Todennäköisesti vuokrakehitys on nopeampaa makrotalouden ajautuessa ongelmiin.

Vuokrakehityksen maltillistuminen edellyttää vuokra-asuntotarjonnan lisääntymistä sekä tuetun että vapaarahoitteisten asuntojen osalta. Hallituksen kehyspäätöksessä, siinä määrin kun siitä vielä tiedetään, on joitakin elementtejä, jotka tukevat vuokra-asuntojen tarjontaa.

Kuntien ja valtion tulisi pääosin rakennuttaa sosiaalisesti tuetut vuokra-asunnot. Julkiselle sektorille investoinnin hyöty muodostuu myös positiivisista ulkoisvaikutuksista kuten esimerkiksi työvoiman paremmasta liikkuvuudesta ja sosiaalipoliittisten tavoitteiden (mm. syrjäytymisen ja segregaaation ehkäisy) saavuttamisesta. Kuntien kantokyky ei kuitenkaan yksin riitä, vaan myös valtion tulee osallistua talkoisiin. Erityisen tärkeitä olivatkin kehyspäätökset kuntien

asuntotuotannon tukemiseksi ja pääkaupunkiseudun osalta myös valtion oma rakennuttamisohjelma.

Julkisen sektorin toimijat saavat rahoituksen matalalla korolla joko suoraan markkinoilta tai Kuntarahoituksen kautta. Tuetun rakentamisen osalta omavastuukoron lasku yhteen prosenttiin oli välttämätön toimi, jotta tukielementti rahoituskustannusten osalta realisoituisi. Lisäksi käynnistysavustus oli tärkeä päätös erityisesti pienille vuokra-asuntoja rakennuttaville yhteisöille.

Vuokramarkkinat muodostavat kokonaisuuden, joten myös yksityisellä vuokra-asuntojen tarjonnalla on tärkeä rooli. Asumistuen enimmäisasumismenoihin tehtävän korotuksen seurauksena nousevat vuokrat voivat lähtökohtaisesti lisätä yksityisten vuokra-asuntojen määrää.

Ratkaisevat vuodet edessä

Vuokra-asuminen on tällä hetkellä poikkeuksellisen kallista ja vuokra-asuntojen saatavuus heikko. Myös asuntojen hintakehitykseen liittyy huomattavaa epävarmuutta. Tilannetta pahentaa entisestään asuntojen vähäinen uudistuotanto.

Tänä vuonna Suomessa valmistuu hiukan alle 26 000 asuntoa. Valmistuvien asuntojen määrä tippuu yli kahdellatuhannella asunnolla viime vuodesta. Pudotusta edelliseen vuoteen on noin kymmenen prosenttia. Talouden epävarmuus saa vapaarahoitteisen kerrostalorakentamisen supistumaan varovaisesti.

Kerrostalorakentamisen erityisenä ongelmana on kuitenkin tuettujen vuokra-asuntojen erittäin vähäinen määrä.

Tuotannon määrä on selvästi vähemmän kuin VTT:n pitkänaikavälin arvioissa esittämä tarve noin 29 000 uudelle asunnolle. Rakentaminen supistuu jo toisena peräkkäisenä vuonna. Vuosien 2014 ja 2015 asuntorakentamisen määrään tulee yleisen taloustilanteen lisäksi vaikuttamaan kehysriihessä tehdyt ratkaisut tuetun vuokra-asumisen osalta.

Mikäli yleisen talouskehityksen luomiin haasteisiin varaudutaan ennakolta, ja jos kehysriihen sinänsä hyvät päätökset toteutetaan, suotuisa kehitys asuntomarkkinoilla on mahdollinen. Mikäli kumpikaan näistä ehdoista ei toteudu, suomalaisten asuntomarkkinoiden tilanne muuttuu merkittävästi huonommaksi. Varmaa on vain se, että nykyinen tilanne on tyyntä myrskyn edellä.

ASUNTOPOLITIikka JA YLEISHYÖDYLLISYYSLAINSÄÄDÄNTÖ

*SATO Oyj:n liiketoimintajohtaja
Tuula Entelä: Yleishyödyllisyyden
muutokset – vuokra-asuntokannan
lisääminen*

Valtion asuntopolitiikan keskeinen tavoite on asumiskustannuksiltaan kohtuullisten asuntojen aikaansaaminen ja keino tavoitteen saavuttamiseen on valtion pitkäaikaiset ja halpakorkoiset lainat. Valtion tuen tavoite puolestaan on, että tuki kanavoituu asukkaalle. Tavoitteen saavuttamisen keinoina ovat asuntolainsäädännön toimintarajoitukset, viranomaisvalvonta ja erilaiset sanktiot. Vuosi 2000 oli eräänlainen vedenjakaja valtion tukeman tuotannon toteutuksessa. Tällöin tulivat voimaan ns. yleishyödyllisyys säännökset. Rajoituksia tuli lisää ja ne muuttuivat käytännössä ikuisiksi. Yhdenkin uuden kohteen toteuttaminen aiheuttaa kaikkien muidenkin kohteiden rajoitusten jatkumisen. Yleishyödyllisyys säännökset ovat johtaneet aivan muuhun, kuin lainsäätäjän tavoittelemaan vaikutukseen – ne ovat käytännössä romahduttaneet vuokra-asuntotuotannon ja karkottaneet yksityiset toimijat pois valtion tukeman tuotannon toteutuksesta.

Esimerkiksi eläkevakuutusyhtiöi-

den omistama SATO toteutti ennen vuotta 2000 noin 500–800 ARA-asuntoa vuodessa. Koska omistajille on tärkeätä sijoittaa varansa paitsi pitkäjänteisesti myös tuottavasti, lopetti SATO valtion tukeman yleishyödyllisen vuokra-asuntotuotannon. Vuokra-asuntomarkkinoilta on jäänyt tähän päivään mennessä yleishyödyllisyyslainsäädännön johdosta puuttumaan siten pelkästään SATOn uudistuantantoa lähes 10 000 asuntoa.

Vuokra-asuntomarkkina

Toimintaympäristöä ARA-vuokra-asuntomarkkinassa voidaan tällä hetkellä kuvata kestävämmäksi. Kohtuuhintaisia valtion tukemia vuokra-asuntoja ei synny, valtion lainat ovat markkinalainoja kalliimpia, valtiolta ei tule tukea asukkaille - pikemminkin päinvastoin, toimintarajoitukset ovat kohtuuttomia ja pitkäaikaiset vastuulliset toimijat ovat lähes tyystiin

vetäytyneet ARA-toiminnasta. Lisäksi ajalle on ominaista, että erilaisia viranomaisvelvityksiä tehdään runsaasti ja ne keskittyvät lähinnä rajoitusten lisäämiseen.

Samanaikaisesti vuokra-asuntojen saatavuus on heikentynyt ja uusien vuokrasuhteiden vuokratasot nousseet tarjonnan vähäisyydestä johtuen. Vuokra-asuntokysyntää lisäävät trendit sen sijaan vahvistuvat koko ajan. Kaupungistuminen, maahanmuutto, väestön ikääntyminen ja pienten kotitalouksien määrän kasvu lisäävät erityisesti pääkaupunkiseudulla kysyntää voimakkaasti.

Vuokra-asuntomarkkinoiden toimivuuteen vaikutetaan parhaiten tarjontaa lisäämällä – tämä koskee sekä ARA-asuntojen tarjontaa että vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjontaa.

Vuokra-asuntoa hakevien asiakkaiden ensisijainen valintakriteeri on tehtyjen kyselytutkimusten mukaan asunnon vuokra. Sillä, miten asunto on rahoitettu, ei ole suurta merkitystä. Vuokran määrään ja sen kohtuuhintaisuuteen vaikutetaan myös parhaiten tarjontaa lisäämällä.

Mitä pitäisi tehdä ja miksi?

Yleishyödyllisyyslainsäädännön muutostarpeista on puhuttu vuosia. Vaikutukset tuotantoon olivat ennustettavissa jo lain syntyhetkillä ja olleet nähtävissäkin jo pitkään. Valitettavasti toimijoiden esiintuomat kehittämisehdotukset eivät ole johtaneet muutoksiin. Ympäristöministeriö asetti

v. 2008 työryhmän, jonka tehtävänä oli selvittää, liittykö nykyisiin yleishyödyllisyssäännöksiin muutostarpeita ja arvioida niiden vaikutukset mahdollisuuksiin lisätä vuokra-asuntotuotantoa. Työryhmä esitti oikeasuuntaisia muutosehdotuksia, joilla toteutuessaan olisi ollut vaikutuksia vuokra-asuntotuotannon lisäämiseen.

Yksityiset toimijat haluavat toteuttaa myös ARA-tuotantoa, kunhan vain tuotannon edellytykset ovat kunnossa. Yleishyödyllisellä ARA-asuntojen omistajalla on asuntolainsäädännön perusteella tällä hetkellä 15 toimintarajoitusta. Rajoitukset koskevat asuntojen vuokra-asuntokäyttöä, asukasvalintaa, vuokran määrää, myyntiä, ostajaa, myyntihintaa, asukasdemokratiaa, omaksilunastamista, vuokrientasausta, julkista asunnon hakua sekä yrityksen toimialaa, toimintaa konsernissa, voitonjakoa, lainan antoa ja vakuuksien käyttöä. Kaikki nämä rajoitukset ovat hyväksyttäviä silloin, kun saadaan valtion tukea. Mutta kun tuki on päättynyt, olisi rajoitustenkin päättyttävä.

Yleishyödyllisyysrajoituksista suurimman remontin tarvitsisivat yhtiöiden tuoton tuloutusta ja lainan ja vakuuden antoa koskevat rajoitukset sekä asuntojen luovutusta koskevat rajoitukset. Niiden tulisi päättyä, kun kohderajoitukset päättyvät. Sijoitukselle on voitava saada riskiä ja likvidisyyttä vastaava tuotto, myös arvonnousutuotto. Vakuusvarantoa on voitava hyödyntää monipuolisesti ja asuntokantaa on pystyttävä kehittämään myös myynnein. Parantamalla näin toimijoiden toimintaedellytyksiä palautettaisiin vanhojen

toimijoiden mielenkiinto ja saataisiin myös uusia toimijoita ARA- tuotannon toteuttamiseen.

Seuraukset

Yleishyödyllisyysäännösten keventämisellä olisi vain positiivisia seurauksia vuokra-asuntomarkkinoiden toimivuuteen. Sen lisäksi, että ARA-tuotanto tulisi jälleen kiinnostavaksi ja yksityiset toimijat lisääisivät merkittävästi vuokra-asuntotuotantoon, myös tontteja siirtyisi omistusasuntotuotannosta vuokra-asuntotuotantoon, eikä kaikki ARA-tuotanto olisi pelkästään kuntien vastuulla. Kohderajoitusten kautta valtion tuki ohjautuisi edelleen asukkaille. Säännösten keventämiseen liittyy turhaa pelkoa siitä, että vapautuvat asunnot muuttuisivat omistusasunnoiksi. Mikäli vuokra-asunnoille on kysyntää, ne jatkavat edelleen vuokra-asunkäytössä, ovathan ne asuntosijoittajan välttämätön tuotantoväline.

EU ja valtion tuki

Valtio tukee monia elinkeinoaloja. Asuntosektori on ainoa, jolle tuen vastapainoksi on säädetty ikuisesti yhtiön liiketoimintaa rajoittavat säännökset. Perusteena näille ikuisille rajoituksille on käytetty myös EU-lainsäädäntöä toteamalla, että valtion lainoituksen myöntämisen ehdoton edellytys on lainansaajan yleishyödyllisyysstatus ja siten myös siihen liittyvät ikuiset rajoitukset. Vastakkaisiakin näkemyksiä on.

Voidaan jopa todeta, että suomalainen asuntotuotannon yleishyödyllisyysjärjestelmä on EU-oikeuden vastainen, sillä asuntolainsäädännössä ei säädetä tarkkarajaisesti julkisen palveluvelvoitteen, ts. yleishyödyllisyysvelvoitteen kesto. Tältä osin Suomen järjestelmä ei nykyisellään täytä EU-komission päätöksen vaatimusta siitä, että julkisen palveluvelvoitteen kesto on määriteltävä vain sen mittaiseksi, kuin on tarpeen, jotta yksityinen taho suostuisi ottamaan julkisen palveluvelvoitteen vastaan. Näin ollen voidaan myös katsoa, että EU-säännökset yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin myönnettävästä valtion tuesta eivät edellytä Suomen aravalain mukaista ikuista yleishyödyllisyyttä. Yleishyödyllisyys ei ole EU-oikeuden tarkoittama peruste, vaan Suomen lainsäädännössä muodostettu käsite. Komission päätös tulee olla implementoitu Suomen lainsäädäntöön viimeistään 1.2.2014. Cecodhas Housing Europe-järjestön tilastojen perusteella Suomi on ainoa EU-maa, jossa on ikuiset rajoitukset.

Lopuksi

Vuokra-asuntotarjonnan ja ennen kaikkea monipuolisen vuokra-asuntotarjonnan lisääminen on varmin tapa vaikuttaa vuokra-asuntomarkkinoin. Tavoitteena tulisi olla uudistuotannon aikaansaaminen tasaisesti kaikissa suhdannetilanteissa ja monien toimijoiden pitkäjänteiseen omistukseen. Erityisen tärkeää tämä on pääkaupunkiseudulla sen taloudellisen kasvun edellytysten aikaansaamiseksi.

Kevään 2013 hallituksen kehysriihi sisälsi asuntopoliittisen uudistuspaketin, jolla pyritään vaikuttamaan kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen pulaan erityisesti Helsingin seudulla. Tavoitteena on myös kehittää yleishyödyllisyyslainsäädäntöä asiaa selvittäneen työryhmän esitysten pohjalta kuitenkin niin, että työryhmän ehdotuksia sovelletaan ainoastaan ARA-asuntojen uustuotantoon. Tämä linjaus toteutuessaan ei tyydyttäne yksityisiä toimijoita, eikä

siten tule vaikuttamaan ARA-asuntojen aloituksiin.

Olisi tärkeää, että viranomaistahot, poliittiset päättäjät ja asuntoja tuottavat yhteisöt tekisivät rakentavaa yhteistyötä, jotta vuokra-asuntotuotannon edellytykset olisivat kaikille toimijoille sopivat. Tasainen tuotanto tasoittaa kysynnän ja tarjonnan epätasapaino-
piikkejä ja luo vakautta asuntomarkkinoille.



Koti
kuten
haluat
sato.fi



Olkari sato.fi
www.olkari.fi

sato

ARA-ASUNTOJEN MARKKINATILANNE HUONONTUI VUONNA 2012

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

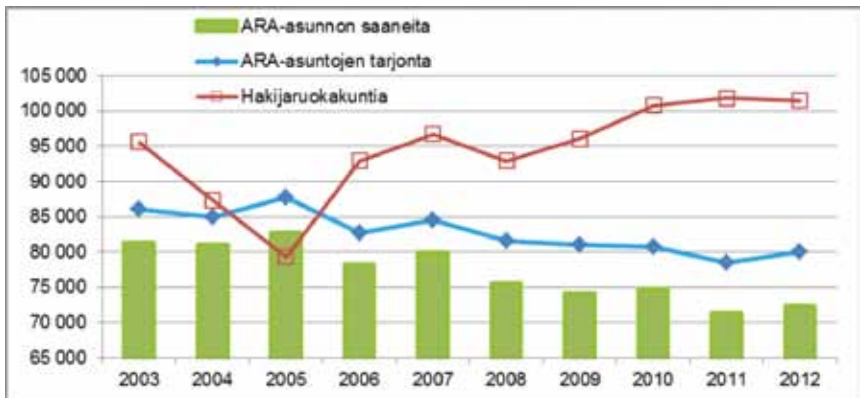
ARAn asuntomarkkina-asiantuntija

Hannu Ahola

ARAn Manner-Suomen kunnille tekemän asuntomarkkinakyselyn mukaan ARA-vuokra-asuntoa jonotti vuoden 2012 lopulla 101 000 kotitaloutta, joissa oli yhteensä 170 000 henkilöä. Määrä ylitti kolmantena vuonna peräkkäin 100 000 rajan. Vaikein tilanne oli pää-

kaupunkiseudulla, jossa ARA-asuntoa jonottaa yli 40 000 kotitaloutta. Määrä kasvoi 3,5 % edellisvuodesta. Muissa isoissa kaupungeissa ARA-vuokra-asuntojen saatavuus on selvästi parempi, mutta pienistä asunnoista on pulaa muuallakin.

Kuvio 1 ARA-asuntojen kysyntä ja tarjonta 2000-luvulla



Tyhjien asuntojen ongelma keskittyy väestöltään väheneville paikkakunnille. Vuoden 2012 lopulla vähintään kaksi kuukautta tyhjillään olleita ARA-vuokra-asuntoja oli koko maassa noin 5 400, mikä on noin 900 asuntoa enemmän kuin vuotta aiemmin. Eniten tyhjiä vuokra-asuntoja oli Lapissa, 8,5 % ARA-asuntokannasta.

ARAN asuntomarkkinakyselyn mukaan vuoden 2012 lopussa Suomessa oli 7 850 yksinäistä asunnottomia ja 450 perhettä. Yksinäisten asunnottomien määrä lisääntyi edellisvuodesta 300 henkilöllä (3,7 %). Joka kolmannes asunnottomista, yhteensä noin 2 600 henkilöä, oli pitkäaikaisasunnoton vuoden 2012 lopulla. Pitkäaikaisasunnottomalla tarkoitetaan henkilöä, jonka asunnottomuus on pitkittynyt tai uhkaa pitkittyä sosiaalisten tai terveydellisten syiden vuoksi yli vuoden mittaiseksi tai asunnottomuutta on esiintynyt toistuvasti viimeisen kolmen vuoden aikana.

Joka neljäs asunnoton Suomessa oli alle 25-vuotias. Naisten osuus asunnottomista oli 24 % ja maahanmuuttajien hieman alle 20 %. Asunnottomista perheistä lähes puolet oli maahanmuuttajaperheitä.

Tilanne pääkaupunkiseudun vuokramarkkinoilla kärjistyy

Haettavana olleiden ARA-vuokra-asuntojen asuntojen määrä kasvoi pääkaupunkiseudulla 1 900 asunnolla (15,3 %) vuoden 2012 aikana. Niistä oli uusia asuntoja 1 400, mikä vastasi 10 % kaikista pääkaupunkiseudulla vuokrautuista ARA-asunnoista. Kasvaneen tar-

jonnan ansiosta ARA-asunnon saaneita ruokakuntia oli vuonna 2012 1 700 (13,8 %) enemmän kuin vuotta aikaisemmin. Heistä kolme neljäsosaa oli yhden tai kahden hengen ruokakuntia. Yli puolet asunnon saaneista oli erittäin kiireellisesti asunnon tarpeessa.

Tarjonnan kasvusta huolimatta pääkaupunkiseudun ARA-asuntojono kasvoi 1 400 (3,5 %) ruokakunnalla edellisvuodesta. Jonossa oli 15.11.2012 yli 40 000 ruokakuntaa; määrä kasvoi Helsingissä 7,9 %, Espoossa 0,7 %, mutta väheni Vantaalla 10,3 %. Hakijoista 1 hengen talouksien osuus oli 60 % ja kahden hengen talouksien 25 %. Alle 25-vuotiaita oli 31,8 %. Erittäin kiireellisten hakijoiden määrä kasvoi kaikissa pääkaupunkiseudun kunnissa, Helsingissä joka toinen hakija oli erittäin kiireellisesti asunnon tarpeessa.

ARA-asuntojen vaihtuvuus Helsingissä vuonna 2012 jäi alle 10 %. Pienen vaihtuvuuteen vaikuttaa osaltaan ARA-asuntojen edullisuus vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin verrattuna. Tilastokeskuksen (Asuntojen vuokrat 2012) mukaan pääkaupunkiseudulla ARA-asunnon keskivuokra vuonna 2012 oli 11,26 euroa neliöltä, vapaarahoitteisten vuokra-asunnon 15,33 euroa neliöltä ja uusien vapaarahoitteisten vuokrasuhteiden 17,41 euroa neliöltä.

Asunnottomuus keskittyy Helsinkiin

Helsingissä asunnottomuus kasvoi 700 henkilöllä. Helsingissä vailla vakinaista asuntoa oli marraskuun puolivälissä 4 100 yksinäistä henkilöä ja 300 perhet-

tä. Yksinäisten asunnottomien määrä kasvoi 20 % ja perheiden määrä yli 35 %. Yli puolet Suomen asunnottomista oli helsinkiläisiä vuonna 2012. Asunnottomista maahanmuuttajista kolme neljäsosaa on Helsingistä ja asunnottomista perheistä kaksi kolmasosaa.

Helsingissä pitkäaikaisasunnottomia oli marraskuussa arviolta 1 400. Määrä kasvoi edellisvuodesta noin 170:llä, mutta oli kuitenkin noin 100 henkilöä vähemmän kuin vuonna 2008, jolloin pitkäaikaisasunnottomuutta ryhdyttiin seuraamaan ARAn toimesta. Pitkäaikaisasunnottomista kaksi kolmasosaa on pääkaupunkiseudulta. Koko maan pitkäaikaisasunnottomuus väheni vuonna 2012 noin 100 henkilöllä.

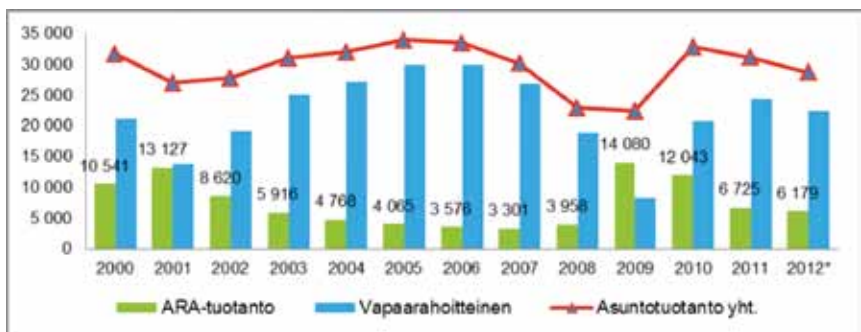
Asuntotuotanto laski alle 30 000 asunnon vuonna 2012

Asuntokauppoja tehtiin vuonna 2012

edellisvuoden tahtiin heikkenevästä taloustilanteesta huolimatta. Asuntokauppa piti yllä matala korkotaso ja loppuvuodesta tieto vuonna 2013 voimaan astuvasta varainsiirtoveron korotuksesta. Myös uudistuotanto kävi kaupaksi, vaikka valmiiden uusien asuntojen määrä kasvoikin hieman loppuvuotta kohden (Rakennuslehti 14.2.2013). Uusia vapaarahoitteisia asuntoja käynnistyi vuonna 2012 arviolta 22 000, mikä yhdessä ARA-tuotannon kanssa tekee noin 28 500 alkavaa asuntoa. Aloitukset vähenivät reilut 8 % vuodesta 2011. ARA-asuntojen osuus aloituksista oli 22 %.

2000-luvulla on aloitettu keskimäärin noin 30 000 asuntoa vuodessa. Niistä 22 500 on ollut vapaarahoitteisia ja 7 500 ARA-asuntoja

Kuvio 2. Aloitettu asuntotuotanto 2000-luvulla rahoitusmuodon mukaan



Lähde ARA, Tilastokeskus, RT. Vuosi 2012 arvio (vapaarahoitteinen).

Yli puolet ARA-tuotannosta erityisryhmien asuntoja

Vuonna 2012 aloitettiin 6 200 ARA-asunnon rakentaminen. ARA-tuotanto jakautui 3 700 erityisryhmien asunnon, 1 300 normaalin vuokra-asunnon ja 1 200 asumisoikeusasunnon rakentamiseen. Määrä on 8 % vähemmän kuin vuonna 2011 ja 800 asuntoa vähemmän kuin mihin valtion talousarviossa vaaruduttiin.

Yli 70 % ARA-tuotannosta valmistuu kasvukeskuksiin. Suurin muutos vuoteen 2011 verrattuna oli Helsingin seudun MAL-kuntien osuuden pieneneminen 51 prosentista 31 prosenttiin. Muutos johtuu suurelta osin normaalin vuokra-asuntotuotannon aloitusten romahtamisella pääkaupunkiseudulla.

Miksi normaaleja ARA-vuokra-asuntoja ei rakenneta asutuspulasta kärsivälle Helsingin seudulla?

Normaaleja vuokra-asuntoja käynnistyi pääkaupunkiseudulla 1 200 vuonna 2010 ja 1 300 vuonna 2011. Vuonna 2012 normaaleja vuokra-asuntoja aloitettiin vain 340 asuntoa, mikä heikentää vuosien 2013–2014 vuokra-asuntotarjontaa selvästi.

Asumisoikeusasuntoja (ASO-asuntoja) aloitettiin pääkaupunkiseudulla 665 ja erityisryhmien asuntoja 530. ASO-asuntojen aloitukset vähenivät edellisvuoteen verrattuna 13 % ja erityisryhmien asuntojen 26 %. Vähäisen

vuokra-asuntotuotannon takia kaikille ASO-kohteille ei voitu myöntää rahoitusta ARAn toimesta.

Syitä vähäiseen ARA-vuokra-asuntotuotantoon:

- Isot valtakunnalliset vuokra-asuntoyhtiöt Sato ja VVO pitävät nykyisiä yleishyödyllisyyssäännöksiä liian rajoittavina ja pitkäkestoisina.
- Normaalin vuokra-asuntotuotannon vauhdittajaksi tarkoitettu omavastuukoron puolitus 3,4:stä 1,7 prosenttiin ei ollut riittävä porkkana valitsevan matalan korkotason aikana.
- Helsingin seudun aiesopimuskuntia koskeva käynnistysavustus 10 000 euroa/asunto normaaleille vuokra- ja asumisoikeusasunnoille poistui käytöstä 2012.
- Tonttipula, rakentamisen kalleus, rakentajien vähäisyys.

Vuokra-asumisen näkymät pääkaupunkiseudulla vuonna 2013

Vuokra-asuntojen markkinatilanne pääkaupunkiseudulla pysyy kireänä myös vuonna 2013. Pienten vuokra-asuntojen kysyntä kasvaa, mihin uudet ARA-asunnot ja vanhojen ARA-asuntojen vähäinen vaihtuvuus eivät pysty vastaamaan. Vuokra-asuntojen kysyntää ylläpitää omistusasuntojen korkea hintatason lisäksi yleisen taloustilanteen epävarmuus, jonka seurauksena asunnon ostopäätöksiä lykätään myöhemmäksi niissäkin kotitalouksissa, joille se taloudellisesti olisi mahdollista. ARA-vuokra-asuntojen heikko saa-

tavuus heijastuu myös asunnottomuuteen, joka pysyy korkealla tasolla erityisesti Helsingissä.

ARA-vuokra-asuntojen niukkuudesta johtuen suuri osa kysynnästä suuntautuu vapaarahoitteisille vuokramarkkinoille, mikä nostaa uusien vuokrasuhteiden hintatasoa. Vuonna 2012 kuluttajahinnat nousivat 2,8 %, pääkau-

punkiseudun vapaarahoitteiset vuokrat 4,7 %, joista uusien vuokrasuhteiden nousu oli peräti 5,6 %. Näiden suhde säilyy ennallaan myös vuonna 2013, vapaarahoitteiset uudet vuokrat nousevat pääkaupunkiseudulla sekä yleistä hintatasoa että vanhoja vuokrasuhteita nopeammin.

ARA -VUOKRA-ASUMISEN HAASTEET JA TULEVAISUUS

Kunta-asunnot Oy toimitusjohtaja

Jarmo Kuosa

Kohtuuhintainen asuminen on ollut paljon keskustelua herättänyt teema jo useamman vuoden ajan. Keskustelua on käyty erityisesti ARA-vuokra-asuntojen rakentamisesta pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa. Keskustelussa ei pidä unohtaa samalla sitä tosiasiaa, että samaan aikaan omistusasuntojen hinnat ovat nousseet voimakkaasti ja harvemmalla alkaa olla mahdollisuus hankkia oma asunto. Näin ollen vuokra-asuminen, ja erityisesti ARA-vuokra-asunnot, ovat olleet keskustelun keskiössä.

MAL-aiesopimuksen hyväksymisellä eli maankäyttö, asuminen ja liikennöinti, on koetettu löytää ratkaisu vuokra-asumiseen sitomalla nämä osa-alueet samaan sopimukseen. Sopimus koskee pääkaupunkiseudun lisäksi 10 kehyskuntaa ja kukin kunta on sitoutunut erilaisin toimin edesauttamaan toimillaan, että alueen asuntotuotantotavoitteesta 20 % olisi ARA-vuokra-asuntotuotantoa. Tästä tavoitteesta ollaan auttamattomasti jäljessä.

Allekirjoittaessani omakätisesti ensimmäisen MAL-aiesopimuksen ja sen syntyvaiheet tietäen sekä seuraten sen tavoitteiden toteutumista voin todeta etenemisen olleen tuskainen. Ongelmakohtia on useita, mutta varmasti keskeisimpiä ovat, että vaikka kunnat pystyvät tarjoamaan sopimuksen mukaisesti ARA -rakentamisen edellyttämiä tontteja, niin rakentamisen kustannukset eivät ole riittävän alhaisella tasolla.

Rajoitussäädökset eivät myöskään tällä hetkellä tee uusien kohteiden rakentamisesta kovin houkuttelevaa. Mielenkiintoista on nähdä tulevaisuudessa miten kehysriiheessä sovitut asiat tulevat toteutumaan ja kuinka hyvin valtion omistama ja entistä enemmän sen pääomittama yhtiö saa asuntotuotannon toteutumaan sekä täyttämään kovat odotusarvot. Säädöksiin olisin odottanut jo tässä vaiheessa muutoksia ja näitä toivottavasti tullaan muuttamaan lähivuosien aikana. Jo pidempään näitä asioita aitiopaikalta seuran-

neena, on kovin vaikeaa löytää yhtä pysyvää ratkaisua kohtuuhintaiseen asumiseen ja sen tosiasian eteen joudutaan toimijasta riippumatta. Kukaan ei ole vielä kukaan tarkasti ilmaissut, mikä on loppujen lopuksi kohtuuhintainen asuminen määritteenä ja miten se saadaan aikaan kestäväälle pohjalle ilman subventioita.

ARA-vuokrataloyhtiöiden haasteet ovat olleet ja tulevat olemaan yhä mitavammat. Asuntokanta on vuosien saatossa jäänyt pahoin jälkeen yhteiskuntarakenteen muutoksessa. Asuntokantaa on paljon ajalta, jolloin perheeseen kuului useampi lapsi ja tästä muutos yhden tai kahden hengen talouteen on ollut erittäin nopea. Asuntokannasta yli 30 % on kolmioita tai suurempia asuntoja, kun taas asunnontarvitsijoista yli 80 % etsii yksiötä tai kaksiota. Lisäksi asuntokannassa on paljon isoja kaksioita, jotka asumistuen osalta jäävät uusia pienempiä asuntoja heikompaan asemaan kun asumistukijärjestelmä ei suosi asumisväljyyttä. Tarjolla olisi vielä hyvin toimivia isompikokoisia huoneistoja, mutta nämä eivät ole kilpailukykyisiä nykyisen asumistukijärjestelmän ansiosta. Nykyään rakennetaan tehokkaita alle 70 m²:n kolmioita, kun vanhemmassa kiinteistökannassa on hyvinkin tarjolla liki samankokoisia kaksioita. On selvää, että tällainen kaksio ei ole kilpailukykyinen uuden asunnon rinnalla, vaikka neliövuokra olisi edullisempi.

Vuosien saatossa on vuokria pyritty pitämään alhaisella tasolla ja korjausvelkaa on siirretty tuleville vuosille. Jos tästä korjausvelkaa lähdetäisiin täysi-

mittaisesti toteuttamaan, niin vuokrat nousisivat hyvin voimakkaasti ja noidankehä olisi valmis. Toisaalta taas rakenteellisten muutosten, kuntaliitosten, joukkoliikenteen vähenemisen ja monien muiden asioiden yhteisvaikutuksesta on yhä tiiviimpi yhdyskuntarakenne ajanut vuokrataloyhtiöt ahtaalle. Tämä ei tarkoita välttämättä ainoastaan pienen kuntien liitoksia, jossa vuokra-asunnot jäävät keskuskunnan palveluista etäälle ja vuokra-asuntotarve vähenee, vaan myös isoissa kaupungeissa jää jopa hyviikin peruskorjattuja kohteita keskustan tiivistämisen jalkoihin. Nämä peruskorjatut kohteet ovat yhtiöille äärettömän haastavia, kun niihin muodostuu vajaakäyttöä ja omakustannusvuokran periaatteet pitäisi toteuttaa.

Joissakin yhtiöissä omistaja saattaa ottaa lisäksi oman pääoman korkotuottoa, joka saa olla enintään 8 %:n tasoa. Lähtökohtaisesti tämä tuottotavoite jää haaveeksi ja usein tavoitteena onkin, että kiinteistökanta saadaan pidettyä kunnossa ja vuokrattua ”kohtuulliseen” vuokraustasoon omakustannusperiaate huomioiden.

Erityisesti olen viime aikoina miettinyt valtion toimenpiteitä ja vastaavasti valtion suunnalta jatkuvasti esitettyjä vaatimusta kohtuuhintaisesta asumisesta. Tämä käsite voi olla moninainen ja riippuen paljon alueesta ja vuokrauskohteen tasosta. Valtion osalta on siis esitetty useilta suunnilta vaatimuksia kohtuuhintaisesta vuokra-asumisesta, mutta samalla valtio ottaa osalle lainoistaan jopa 8,5 %:n korkoja. Näitä kohtuullistettiin 1.3.2013 laskemalla korkoa peräti 0,9 % -yksikköä eli kor-

kotaso on kalleimmissa lainoissa edelleen lähempänä 8 %:n korkoa. Tilanne on kestävä, koska lainat eivät enää lyhene, vaan korkoihin ja lyhennyksiin tarkoitettu osuus menee kokonaan korkokuluihin. Tätä ei enää ole pystytty puolustamaan valtion lainanantajien puolelta, mutta silti lainojen konvertointi on edelleen hyvin vaikeaa ja hankalan lainsäädännön sekä tulkintojen sekamelskaa. Kohtuuhintaisesta asumisesta puhuttaessa tulisi heti ensimmäisenä valtion tarkistaa korkotasoa ja näin vähentää yhtiöiden pääomakuluja, jotka siirtyvät luonnollisesti vuokriin.

Olemme tulleet siihen pisteeseen, että ajan myötä muodostunut tilanne on kestävä. Uusi lainsäädäntö onkin menossa käsittelyyn. Tätä lakimuutosta piti tarpeellisenä myös valtiovarainministeriö lausunnossaan ja muut lausunnon antajat vähintäänkin yhtä tarpeellisenä, jos edes riittävänä. Toivottavasti tämä laki hyväksytään eduskunnassa mahdollisimman pian, koska on laskettu, että kymmeniä tuhansia ARA-vuokra-asuntoa olisi luomassa luottoriskiä valtiolle. Näin ollen on viimeinen aika ryhtyä toimenpiteisiin lain uudistamisen myötä ja myös toteuttaa sen antamia mahdollisuuksia ripeällä aikataululla.

On selvää, että rajoitussäädökset suhteutettuna korjausvelkaan ja poisto-aikaan eivät ole yhteismitalliset. ARA-vuokra-asunnot toimivat, jos kysyntä on varmasti riittävää ja korjausvelkaan osataan ja voidaan varautua, mutta poisto-aika pitäisi olla jo alun perin lyhyempi. Vanhemman kiinteistökannan osalta sitä on enää vaikea to-

teuttaa ja siksi näen, että varsinkin vanhemman kiinteistökannan tullessa peruskorjausvaiheeseen, niin se tulisi vapauttaa luovutusrajoitteista. Tämä mahdollistaa kohteen myynnin ja näin korjausvelan poistumisen sekä vuokra-markkinoilla olevan, mutta vuokraukseen soveltumattoman asuntokannan poistumisen ja edistää siten uuden kannan rakentamista. Usein kohde ei sovelu enää vuokraukseen, koska neliöt ovat tehottomia ja niitä on liikaa, mutta asunnon ostajalle kohde voi olla oivallinen alku omaan kotiin.

Monia kohteita on remontoitu ja saatettu siten huomattavasti edullisimpina asuntomarkkinoille, jolloin tarjolla on myös kohtuuhintaisia asuntoja ostettavaksi nuorille perheille tai vähemmän varakkaille, jotka haluavat omistusasunnon. Tämä ”jatkojalostus” lisää kohteen elinkaarta ja tuo tavaltaan yhden uuden elementin asumiseen, kun vuokratulo jatkaa eloaan edelleen asuntokäytössä. On ollut mielenkiintoista huomata, että ostajat jopa haluavat nämä hieman isommat asunnot, koska neliöhinta on edullinen ja silloin lisäneliöt ovat haluttuja, kun hinta ei ole uudistuotannon tasolla. Myös vuokralaisten näkökannat ovat olleet yleisesti, että tyhjästä asunnoista voidaan luopua ja käyttää korjausrahat alueella tarvittavan vuokra-asuntokannan korjausmenoihin. Kohteiden myynnillä ei tietyillä alueilla ole mahdollista rikastua, vaan lähtökohtana on tervehdyttää yhtiöiden toimintaympäristöä. Tässä mielessä rajoituksista luopuminen on oikein toteutettuna varsin perusteltua.

Viimeisen vuoden aikana on ollut median myllerrystä voimakkaasti ARA-vuokrataloyhtiötä kohtaan milloin mistäkin syystä ja samaa median kohtelua on saanut kokea useat muutkin tahot. On ymmärrettävää, että ympäristöministeriössä on ollut paineita saada asuntoliittisiä tavoitteita eteenpäin. Median kiinnostus tulee olemaan asumisasioihin aina merkittävä niin pitkään kuin on asumista, mutta on sekä kiitettävä, että arvosteltava median toimintaa. En voi olla toteamatta, että

journalismin etiikka on siirtynyt ”usvaisemmalle” alueelle viime vuosina. Toimijoiden lähtökohtana on kuitenkin luoda hyvää asumista ihmisille niin ARA-vuokra-asunnoissa kuin muussakin asumismuodossa. Tähän toivoisi enemmän positiivista asennetta medialta. Hyvän ja kohtuuhintaisen asumisen eteen on paljon työtä tehtävänä ja tilanne on vähintään haasteellinen kun katsoo tilannetta nyt ja arvioi tulevien vuosien kehitystä.



*Kuva 4.
Sahatie 2, Liisa Holmberg*

HELSINGIN SEUDUN KEHYSKUNNAT JA VUOKRA-ASUNTOTUOTANNON EDELLYTYKSET

*FT, VAV toimitusjohtaja,
Teija Ojankoski*

Helsingin seudun vuokra-asuntotuotantoa pyritään edistämään Valtion, pääkaupunkiseudun kuntien¹ ja kehyskuntien² yhteisellä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksella (MAL-sopimus). Sopimuksen tavoitteena on varmistaa riittävä kaavoitus asuntotuotantoon, keskeisimpien liikennehankkeiden toteuttaminen ja ennen kaikkea edistää kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon toteuttamista koko seudulla. Tavoitteena on kaikille yhteisesti, että 20 % kokonisasuntotuotannosta on valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoa. MAL-sopimuksessa ja seudun yhteisessä kehittämisessä kehyskuntia käsitellään yhtenäisenä alueena ottamatta huomioon, että alue on maantieteellisesti laaja ja heterogeeninen. Alueen yhdyskuntarakenne on moninainen ja eri kehitysvaiheissa eri kunnissa. Tämän tosiseikan väistäminen MAL-sopimuksen tavoitteiden asettelussa käytännössä kääntää sopimuksen osittain itseään vastaan, sillä harvoin kategoriset asuntotuotantotavoitteet palvelevat

parhaalla mahdollisella tavalla yhdyskuntarakenteen moniulotteista kehitystä. Tämä on vahinko, sillä kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon toteuttaminen seudulle on elintärkeää.

Muuttoliike ja asuntotuotanto ovat muokanneet Helsingin seutua

Kehyskuntien kehitys on erottamattomasti osa Helsingin seudun kehitystä ja varsinkin asuntokysymys on muokannut seutua merkittäväällä tavalla. Kehyskunnissa väestönkasvu ja uusien asuntojen rakentaminen on tapahtunut nopeasti viimeisen kahden vuosikymmenen aikana. Asuntojen kysyntä ja tuotanto on painotunut vapaarahoitteiseen ja omakotitalovaltaiseen tuotantoon ja vuokra-asuntotuotantoa on lähinnä rakentunut raideliikenneyhteyksien varrella sijaitseviin kuntiin. Koko seutu on tiellä, jonka seurauksena se muuttuu pitkällä aikavälillä Helsinki –keskeisestä monien vahvo-

¹ Pääkaupunkiseutu = Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen

jen osakeskusten nimittämäksi seuduksi (Vaattovaara 2011, 38).

Metropolialueen muuttoliikkeen perusmekanismi on ollut samankaltainen vaihtelevalla intensiteetillä 1980-luvun vaihteesta alkaen: koulutus- tai työuran alkuvaiheessa olevat pienituloiset, keskiasteen tutkinnon suorittaneet, yhden henkilön kotitaloudet ja maahanmuuttajat tulevat sisään Helsinkiin, mutta hakeutuvat koulutettuna, työllistyttyään ja perheen laajentuessa muualle metropolialueelle (Vaattovaara 2011, Aro 2013). Helsinki säilyy edelleen pendelöinnin kohteena, mutta asuinkuntaan jäävät verot. Metropolialueen kehyskunnissa ”muuttopolku” on täysin päinvastainen. Tämä perusmekanismi muovaa Helsingin ja sitä kautta koko metropolialueen aluerakennetta asteittain eriytyvään suuntaan. Lisääntynyt maahanmuutto kiihdyttää kehitystä (Aro 2012).

Helsingin seudulle ja seudun sisällä tapahtuva muuttoliike on eritoten 2000-luvun puolella ollut laadullisesti valikoivaa, mikä on heijastunut kuntien kehitykseen ja myös asuntomarkkinoihin. Kehyskunnat ovat saaneet seudulla muuttovoittoa eritoten työllisistä muuttajista, jotka ovat halutuimpia ja tavoiteltuja useiden positiivisten kerrannaisvaikutustensa vuoksi (Vaattovaara 2011, Aro 2012). Väkilukuun suhteutettuna eniten muuttovoittoa työllisistä saivat Kirkkonummi ja Mäntsälä, vähiten taas Hyvinkää ja Järvenpää. Kehyskuntien työttömät hakeutuvat muualle maahan, mikä entisestään parantaa kehyskuntien suhteellista asemaa (Aro

2012). Kaikki kehyskunnat ovat saaneet muuttovoittoa sekä perus- että korkea-asteen koulutuksen saaneista muuttajista, kun taas Helsinki on seudullisesti tarkastellen eniten menettänyt korkeasti koulutettua väestöään muihin kuntiin. Eniten korkeasti koulutettuja on saanut Kirkkonummi ja vähiten Pornainen. Kehyskuntien muuttoliike on Aro (2012) mukaan taloudellisesta näkökulmasta optimaalinen, kun muuttotappiota syntyy tulottomista ja pienituloisista ja muuttovoittoa keski- ja hyvätuloisista. Kehyskunnista ainoastaan Järvenpää ei saanut muuttovoittoa hyvätuloisista ja toisaalta Keravalle ei syntynyt muuttotappiota pienituloisista.

Asuntokanta on rakentunut muuttoliikkeen myötä vastaamaan muuttajien kysyntään. Kehyskunnille on leimallista erityisesti pientaloasuminen. Niissä lähes kaksi kolmasosaa asunnoista on pientaloissa ja koko Helsingin seudun pientaloasunnoista 40 prosenttia sijaitsee kehysalueella (Saikkonen et al. 2013). Pientalovaltaisimpia ovat Pornainen, Mäntsälä ja Sipoo, joissa neljä viidestä asunnosta on pientaloja. Suhteellisesti vähemmän pientaloja on puolestaan pääradan varren kaupungeissa Keravalla, Hyvinkäällä ja Järvenpäässä, joissa noin puolet asunnoista on pientaloissa.

Asuntokannan jakautuminen eri hallintamuotoihin noudattaa Helsingin seudulla samaa alueittaista rakennetta kuin talotyyppien osalta (Saikkonen et al. 2013). Omistusasunnot ovat yleisin hallintamuoto, joskin Helsingissä

² Kehyskunnat = Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula ja Vihti

omistusasuntojen osuus on alle puolet. Kehyskunnissa korostuvat omistus-asunnot. Omistusasuminen vallitsee erityisesti Pornaisissa, Sipoossa, Mäntsälässä ja Nurmijärvellä. Kaikissa muissakin kehyskunnissa omistusasuntojen osuus on yli 60 prosenttia tai sen tuntumassa. Vuokra-asuntoja on eniten radanvarsikunnissa, ja suhteellisesti eniten vuokra-asutokäytössä olevia asuntoja sijaitsee Keravalla, jossa niitä on noin kolmannes kaikista asunnoista.

Kehyskunnat ovat erilaisia

Kuntien kehitysvaihe ja muuttoliike heijastuvat kaikkeen asutokäytäntään, myös vuokra-asutokäytäntään. Kehyskuntien niputtaminen MAL-sopimuksessa yhtenäiseksi ryhmäksi jättää mm. huomiotta kuntien maantieteelliset erityispiirteet ja kasvukehityksen eriaikaisuuden. Varsinkin kuntien lähtötasot ara-tuotannon lisäämiselle ovat hyvin erilaiset ja epäsuhdassa verrattuna pääkaupunkiseudun kuntiin.

Hyvinkää mm. on kunnista suurin ja sillä on pitkä historia pikkukaupunkina ja sen asutotuotanto on heterogeenista. Toisaalta se sijaitsee Mäntsälän tavoin Helsingin seudun laitamilla, eikä näin ollen ole pääkaupunkiseudun kuntien asutomarkkinoiden ja toimintadynamiikan välittömässä vaikutuspiirissä, mikä näkyy vähäisempänä vuokra-asuntojen kysyntäpaineena. Radanvarsikunnista Kerava ja Järvenpää ovat myös selvästi kaupunkimaisempia kuin autoliikenteen varassa kehittyvät maaseutumaisemmat

ja monikeskuiset kehyskunnat, mikä puolestaan lisää vuokra-asutokäytäntää ja tuotantopaineita näihin kuntiin. Maaseutumaiset kuntiin kuten Nurmijärvelle, Tuusulaan ja Vihtiin ei kohdistu yhtä kovia tuotanto ja kysyntä paineita kuin radanvarsikuntiin. Kerava ja Järvenpää kuten Kirkkonummi-kin ovat rataliikenteen ansiosta ne kasvuväylät, joihin pääkaupunkiseudun kasvun ennustetaan voimakkaimmin purkautuvan.

Kasvukehityksessään omalla uralaan olevien Sipoon ja Pornaisten vuokra-asutotuotantotavoitteiden asettaminen samalle tasolle muiden KUUMA-kuntien kanssa voidaan nähdä monessa suhteessa epätarkoituksenmukaisena. Sipoo kasvaa ja kehittyy, mutta kehitystä hidastaa vielä jossakin määrin se, että merkittävä osa kuntaa liitettiin Helsinkiin muutamia vuosia sitten. Pornainen puolestaan on kehyskunnista väkiluvultaan kaikkein pienin. Kunnassa on vain muutaman kymmenen vuokra-asuntoa ja sen asutomarkkina perustuu puhtaasti yksityisten omistamiin omakotitaloihin.

Kehyskuntien keskinäinen erilaisuus on ilmeistä ja on oletettavaa, että eriytymiskehitys myös voimistuu tulevaisuudessa varsinkin raideliikenteen voimakkaan ohjausvaikutuksen vuoksi. Maaseutumaisista kunnista osa eriytyy selvästi taajamayhteisöjen kunniksi, kun taas radanvarsikunnat kehittyvät hiljalleen pääkaupunkiseudun kuntien kaltaisiksi asukasrakenteeltaan heterogeenisiksi ja urbaaneiksi yhteisöiksi. Nämä kehityskulut näkyvät nyt ja myös tulevaisuudessa eriytyvänä vuokra-

asuntojen kysyntäpaineena kehys-
alueella.

Vuokra-asuntotuotannon edellytykset

Kehyskunnat ovat lähtökohtaisesti sitoutuneet MAL-sopimukseen ja sen linjauksiin valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta. Kunnissa ymmärretään, että pitkällä aikavälillä vuokra-asuntotuotanto on tarpeen ja eritoten nykyisen kannan uudistamiseksi uutta vuokra-asuntotuotantoa tarvittaisiin. Se on tarpeen myös elinkeinopoliittisista syistä, sillä useat kunnat ovat onnistuneet houkuttelemaan uutta yritystoimintaa alueelleen, mikä lisää selvästi vuokra-asuntojen kysyntää. Rahoitusmarkkinoiden kiristynyt lainanantomenettely ja verolainsäädösten muutokset ennakoivat omakotirakentamisen jonkin asteista vähenemistä, minkä kunnat katsoivat lähitulevaisuudessa heijastuvan kasvavana vuokra-asuntojen kysyntänä. Useimmissa kunnissa on oma asunto-ohjelmansa tai -strategiansa, jossa todetaan asuntotuotannon tarpeet ja asuntopoliittiset linjaukset. Linjaukset ovat yhteneväiset MAL-sopimukseen kirjattujen tavoitteiden kanssa.

Kunnissa omassa omistuksessa olevien tonttien luovutus valtion tukemaan vuokra-asunto- tai asumisoikeustuotantoon harkitaan aina tapauskohtaisesti. Hyvinkäällä harkitaan tapauskohtaisesti myös se, velvoitetaanko kaavoitussopimuksessa maanomistaja toteuttamaan ara-tuotantoa kaavoitetulle alueelle. Toimintamallina tapauskohtainen harkinta on jous-

va sekä rakennuttajan että tontin luovuttajan näkökulmasta. Joustavan menettelyn käänköpuolena on pitkäjänteisyyden puuttuminen, mikä on osassa kehyskuntia näkynyt käytännössä satunnaisena tonttitarjontana sekä omalle vuokrataloyhtiölle että muille ara-tuotantoa rakennuttaville. Toisaalta osassa kuntia kunnan oman tonttivarannon sijainti ei ara-tuotannon näkökulmasta ole aina tarkoituksenmukaisin. Tällöin joudutaan turvautumaan yksityisten maanomistajien ja heidän tontin myyntien varaan.

Kehyskuntien mukaan MAL-sopimuksen 20 % tavoitetta ei ole mahdollista saavuttaa yksistään ara-vuokra-asuntotuotannolla, mistä syystä kunnat pitävät tarkoituksenmukaisena, että lukuun sisällytettäisiin myös asumisoikeusasuntotuotanto. Tällöin syntyisi realistiset mahdollisuudet saavuttaa asetetut tavoitteet. Asumisoikeusasunnot nähdään kunnissa myös sosiaalisesti tasapainottavana hallintamuotona.

Niin kehyskuntien kuin muiden vuokra-asutorakennuttajien mielestä ara-vuokra-asuntojen tuotannon suurin este on valtion asuntotuotannon tukijärjestelmien ongelmat. Sekä kuntien että yhtiöiden on vaikea hyväksyä sitä, että valtion lainat ovat kalliimpia kuin markkinaehtoiset lainat ja että lainoitusjärjestelmää kutsutaan tueksi. Kun järjestelmän tarkoitus on tuottaa ja ylläpitää kohtuuhintaista asumista pienituloisille ja vähävaraisille, olisi tärkeää, että järjestelmässä taloudenpidon tehokkuus ja järjestyminen olisivat ensisijaisia.

Ongelmaksi koetaan myös se, että

maaseutumaisissa kehyskunnissa omaa vuokra-asuntoyhtiötä lukuun ottamatta kiinnostuneita vuokra-asuntojen rakentajia ei ole. Samoin keskisuurten ja pienten urakoitsijoiden vähäinen määrä tai puuttuminen kokonaan ovat nousseet tuotannon esteeksi. Tämä jyrkentää valtion tukeman tuotannon tuotantomäärien heilahteluita suhdanteiden mukaan, koska suuret rakennusliikkeet eivät korkeasuhdanteen aikana useimmiten edes osallistu urakkatarjouskilpailuihin. Kuntien näkökulmasta valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon vähäisyys ei näin ollen ole yksin kuntien tahtotilan tai puuttuvien rakennuttajien vika.

Vaparaahoitteiset vuokra-asuntomarkkinat tarpeen valtion tukeman rinnalla

Vaparaahoitteisen vuokramarkkinan osuus kehyskuntien asuntomarkkinoista vaihtelee kunnittain. Vaparaahoitteiset vuokramarkkinat vastaavat keskimäärin vajaasta puolesta kunkin kunnan asuntomarkkinaa, mutta ne mm. puuttuvat lähes kokonaan Pornaisista ja ovat vähäiset myös Sipoossa. Osana asuntomarkkinoita sekä vaparaahoitteiselle vuokra-asuntotuotannolle että valtion tukemalle tuotannolle on kehyskunnissa kysyntää. Asiakkaan eli asukkaan kannalta vuokra-asunnon rahoitusmuodolla ei sinänsä ole merkitystä, sillä asunnon hinnan, koon, sijainnin ja muiden ominaisuuksien määrittämisen tarpeen täyttäminen on ensisijaista.

Vaparaahoitteisen asuntokannan

vuokrataso on hyvin lähellä ara-vuokratasoa, mistä syystä vuokra-asuntoja toteuttavilla muilla kuin kunnallisilla yhtiöillä ei ole kiinnostusta tuottaa nimenomaisesti valtion tuella toteutettuja vuokra-asuntoja. Kehyskunnat nähdään kuitenkin kehittyvänä ja houkuttelevana vuokramarkkinana, jonne vaparaahoitteinen vuokra-asuntotuotanto on kannattavaa.

Helsingin seudulla toimivien vuokra-asuntoja toteuttavien yhtiöiden mukaan kehyskuntien suhteellinen sijainti vuokra-asuntomarkkinoilla paranee koko ajan, kun Helsingin seudun väkiluku kasvaa ja rakenne tiivistyy. Yhtiöiden selkeä näkemys oli, että vuokra-asuntojen kysyntä on suurinta radanvarsikunnissa ja kaikenlaisien vuokra-asuntojen toteuttaminen niihin on kannattavaa. Maaseutumaisempiin kuntiin rakentamisen into on vähäisempää, sillä niissä ei ole kysyntää samalla tavalla kuin hyvät joukko-liikenneyhteydet omaavissa kunnissa. Maaseutumaisemmissa kunnissa vuokra-asumisen koetaan kilpailevan omistusasumisen kanssa, mikä pitää vuokra-asuntokysynnän maltillisempänä kuin radanvarsikunnissa.

Kiinnostavimpina kuntina uudistuotannolle pidetään radanvarsikunnista ensisijaisesti Keravaa. Järvenpää, Kirkkonummi, Nurmijärven eteläosa Klaukkala ja Tuusula ovat kysynnän näkökulmasta hyviä paikkakuntia rakentaa. Sipooseen, Hyvinkäälle ja Mäntsälään tuotantoa toteutetaan hiljalleen. Sen sijaan Pornainen ja Vihti eivät näyttäytyä ainakaan toistaiseksi riittävän houkuttelevina kysynnän ja käyttö-

astetavoitteiden näkökulmasta. Radanvarsikuntiin halutaan rakentaa, mutta niissäkin mikrosijainnin merkitys on suuri. Mikäli kunnissa on selkeitä vuokra-asuntokeskittyymiä, niitä halutaan välttää.

Erilaisuus otettava huomioon sopimustavoitteissa

Kunnat ovat valmiita työperäisen sekä oman kunnan sisältä syntyvän vuokra-asuntotarpeen hoitamiseen, mutta pääkaupunkiseudun vuokra-asunto-ongelmaa kunnat eivät katso pystyvänsä hoitamaan. Kunnat ovat huolissaan siitä, että ennusteet lähivuosien talousuhdanteiden heikkenemisestä ja sen

tuoma varovaisuus asuntomarkkinoilla ja valtion asuntotuotannon tukijärjestelmän toimimattomuus aiheuttavat sen, että kohtuuhintaista vuokratuotantoa ei synny riittävästi, vaikka tonttitarjonta ja muut kaavalliset valmiudet olisivat kunnossa.

Jokaiseen Helsingin seudun kuntaan tarvitaan lisää vuokra-asuntoja, mutta pitkällä aikavälillä kategorinen tavoite tuotantomääristä ei välttämättä johda tavoiteltuun lopputulokseen. Poliittisella MAL-sopimuksella ei pystytä valjastamaan sitä ihmisten arvomaailmasta ja taloudellisista realiteeteista kumpuavaa voimaa, joka on muuttanut Helsingin seudun yhdyskuntarakennetta ja sen sosiokulttuurisia piirteitä jo



*Kuva 5.
Osuuskunta Suomen Asuntomessut*

vuosikymmenien ajan. Keskeistä on myös muistaa, että pakottamalla toteuttamaan vuokra-asuntojen ylituotantoa sinne, missä sille ei ole luontaista kysyntää mm. työpaikkojen ja liikenneyhteyksien perusteella, tuhlataan yhteiskunnan resursseja ja todellisuudessa hidastetaan yhdyskuntarakenteen tehokasta tiivistymistä. Koska asuntotuotantoa koskevia poliittisia sopimuksia tultaneen jatkossakin solmimaan, olisi jatkossa hyvä taustoittaa tarkasti mihin kehyskuntiin ja missä määrin valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa olisi tarkoituksenmukaisinta kohdentaa.

LÄHTEET

Aro, Timo (2012). Metropolialueen muuttoliikeanalyysi [verkkojulkaisu]. Saantitapa:

www.slideshare.net/TimoAro/metropolialueet-muuttoliikeanalyysi-final

Ojankoski, Teija (2013). Vuokra-asuntotuotannon turvaaminen KUUMA-alueella. Selvitys. Ilmestyy toukokuussa 2013.

Saikkonen Jukka, Timo Jaakkola, Arja Salmi ja Vilja Tähtinen (2013). Helsingin seudun asuntoraportti 2012 [verkkojulkaisu]. HSY:n julkaisuja 1/2013. Saantitapa:

www.hsy.fi/tietoahsy

Vaattovaara, Mari (2011). Change of Urban Structure in the Helsinki Region. Julkaisussa : Kvartti : Helsingin kaupungin tietokeskuksen neljännesvuosijulkaisu 3/2011, s. 32-37.

KOHTUUHINTAISEN ASUMISEN TILA JA TULEVAISUUS

*Seinäjoen Vuokra-asunnot Oy, Sevas Oyn
toimitusjohtaja **Jukka Penttilä***

Kunnallinen kiinteistöyhtiö, kuten Seinäjoella toimiva Sevas Oy, tarjoaa kuntalaisille kohtuuhintaisia ja turvattuja asuntoja sosiaalisen tarveharkinnan perusteella. Asunnot on tarkoitettu henkilöille, jotka pystyvät asumaan itsenäisesti ja vastaamaan asumisensa kustannuksista ja vuokrasopimuksen velvoitteista. Niille henkilöille, joiden toimeentulo ei riitä omakustannusperusteisen vuokran maksamiseen, yhteiskunta on järjestänyt taloudellista tukea ja avustusta erilaisin tukimuodoin kuten asumistuki ja toimeentulotuki.

Kunnallisten, kuten myös yleis-työhyödyllisten niin sanottujen arava-vuokrayhtiöiden tavoitteena ja tehtävänä on ollut tarjota asuntoja, joissa asumiskustannukset muodostuisivat alhaisemmiksi kuin omistusasunto- tai markkinavuokra-asunnoissa. Tämä kohtuuhintaisuus on ollut tarkoitus saada aikaan alikorkolainan, rakentamisen hintavalvonnan ja omakustannusperusteisen vuokranmäärityksen yhdistelmällä. Kohtuuhintainen asu-

minen kunnallisissa vuokra-asunto-kohteissa on kuitenkin useista syistä uhattuna. Millaisia uhkia meillä on näköpiirissämme, ja millaisin toimenpitein voimme turvata kohtuuhintaisen asumisen tulevaisuudessakin, siten kuten aravalainsäädännön tavoite on?

Alikorkoinen laina, keinoko kohtuuhintaiseen asumiseen

Valtio on alun perin tukenut sosiaalisen asuntoimen toteuttamista lainoittamalla ja tukemalla asuntojen rakentamisen rahoitusta. Tämän takeeksi on luotu järjestelmä, jossa valtion alikorkoisella lainalla on saatu aikaan kohtuuhintaisia asuntoja vähävaraisille ihmisille. Käytännössä alikorkohyötyä ei ole ollut enää pitkään aikaan. Nykyisen yleisen markkinakorkotilanteen vallitessa valtion korkotukilainasta ei ole etua kohtuuhintaisen asumisen järjestämiseen. Kunnalliset vuokrataloyhtiöt painiskelevat samojen pääomakulujen kanssa kuin omistusasunnot ja vapaarahoittei-

set vuokra-asunnot. Vanhat valtion lainat ovat jopa kalliimpia kuin vapaarahoitteiset lainat. Myös kunnallisten yhtiöiden omistajien eli kuntien on mahdollisuus periä kunnan sijoittamien omien varojen lainasta 8 % korkoa, jos kunta niin haluaa.

Hallinto lokeroituu, yhteistyön merkitys kasvaa

Työvoiman saannin ja kohtuuhintaisten asuntojen tarjonnan suurin tarve keskittyy nykyisin Helsingin seudulle ja muutamiin kasvukeskuksiin. Näillä alueilla kuntapäätäjät ovat edelleen kiinnostuneita kunnallisen asuntotoimen hoitamisesta. Muualla Suomessa asuntotoimen merkitys tästä näkökulmasta on vähentynyt. Tämän seurauksena asuntotoimen kunnallista organisoitua on kevennetty ja hajautettu. Esimerkiksi Seinäjoella sitä on kevennetty ja siirrelty vuosien mittaan eri hallintokuntien välillä. Kun kunnallinen hallinto lisäksi monimutkaistuu ja lokeroituu eri vastualueisiin, kokonaisnäkemys sosiaalisen asuntotoimen toteuttamisen syy- ja seuraussuhteista helposti katoaa. Tällaisessa tilanteessa kunnallisen vuokrataloyhtiön alkupe- räinen tehtävä voi unohtua ja jäädä kuntaorganisaation omistajaohjauksessa liian vähälle huomiolle. Uhkiin ei välttämättä osata kiinnittää huomiota.

Säästöpainneiden alla ja resurssien vähetessä on vaarana, että kunnalliselle vuokra-asuntoyhtiölle saatetaan säilyttää jopa toisen hallinnonalan kustannuksia. Kunnan velvollisuus on hoitaa yhteisistä verovaroista esi-

merkiksi sosiaalihuollon ja toimeentulotuen järjestelyt kuntalaisilleen. Omakustannusperusteinen, voittoa tavoittelematon kunnallinen vuokra-yhtiö voi periä vuokrissa asukkailtaan ainoastaan kiinteistön ylläpitämisestä ja heidän asumisensa järjestämisestä suoranaisesti aiheutuvia kustannuksia. Jos kunta omistajana pyrkii säilyttämään yhteisistä verovaroista järjestettäviä velvoitteita tällaiselle vuokrataloyhtiölle, päädytään epäoikeudenmukaiseen ratkaisuun. Kulut joudutaan perimään suoraan asukkaiden vuokrissa. Tällöin juuri vähävaraiset, sosiaalisin perustein valitut vuokra-asukkaat joutuvat sosiaalitoimen maksumiehiksi. Samalla yhtiön talous voi pikku hiljaa suistua kestävämmään tilanteeseen. Voi myös muodostua kierre, jonka seurauksena kohonneet asumiskustannukset aiheuttavat asukkaille entistä enemmän esimerkiksi toimeentulotuen tarvetta kunnalta.

Mitä tiukemmiksi kuntien resurssit viedään, sitä enemmän asumisen kysymyksiin kaivataan ammattitaitoa ja tietoa. Monissa kaupungeissa, kuten Seinäjoellakin, olisi nyt hyvä pysähtyä pohtimaan laajemmin kunnallisen vuokranyhtiön roolia ja tehtävää ja luomaan kestävä pohjaa kunnan ja yhtiön tulevalle yhteistyölle. Yhteistyöhön on varmasti entistä enemmän tarvetta tulevaisuudessa esimerkiksi erityisryhmien asumisen järjestämisessä. Asuntotoimen konserniohjaustasolle tarvitaan resurssien lisäystä ja strategian päivitystä.

Asuminen keskittyä, muutostarve osattava ennakoita

Yksi tulevaisuuden merkittävimmistä kohtuuhintaisen asumisen uhkista koskettaa etenkin kuntaliitoskuntia, joissa asuntokanta on hajallaan. Asuminen keskittyy kuitenkin väistämättä kuntakeskukseen. Onko kunnallisilla vuokratyhtiöillä velvollisuus ylläpitää asuntokantaa sellaisillakin alueilla, joilla ei ole enää luontaista kysyntää samalla tavalla kuin ennen?

Asetelma mietityttää varsinkin silloin, kun tehdään päätöksiä suurista investoinneista, lähinnä perusparannuksista. Monet tekniset vaatimukset kiristyvät ja nostavat rakentamis- ja perusparannusvaiheessa voimakkaasti asumiskustannuksia. Näitä ovat energiatehokkuuteen, esteettömyyteen, asumistasoon ja varustukseen liittyvät vaatimukset sekä erityisryhmien asumisen järjestäminen.

Kuntakeskuksien alueellakin saatava olla asuntokohteita, joiden ylläpito-kustannukset ylittävät perusparannusten jälkeen kohtuulliseksi katsotun vuokratason ja jopa markkinavuokran. Todennäköistä on, että vuokria ei pysyttyä, varsinkaan pienissä rivitalokoh-teissa, nostamaan niin paljon kuin pitäisi. Päädytään vuokrien tasaukseen, jolloin kalliiden kohteiden vuokrat taseaan yhtiön kaikkiin vuokriin.

Pääomavuokrien taseaus on toisaalta yhtiöiden elinehto. Sen avulla yhtiö voi ylläpitää tasapuolista vuokratasoa koko asuntokannan alueella. Tasaukseen liittyy myös vaaransa. Kaikenkattavana

ratkaisumallina se on lyhytnäköinen tapa ratkaista epätaloudellisten asunto-kohteiden kohtuuhintaisuus. Jos yhtiölä alkaa olla kovin paljon tasausta vaativia kohteita, kohtuuhintaisia veturikohteita on vastaavasti yhä vähemmän, ja yhtiöltä kokonaisuudessaan loppuu vetokyky. Lähtökohdana pitäisi olla, että emme hyväksyisi yhtään tappiollista yksittäistä asuntokohdetta.

Mikä ohjaa asuntokannan ylläpitämistä alueilla, joissa asuntotarve on vähäisempi ja joissa omakustannusvuokra nousee markkinavuokran tasolle tai jopa yläpuolelle? Minkälaisia yhtiön intressien ulkopuolisia, esimerkiksi poliittisia odotuksia yhtiölle voidaan asettaa? Pitääkö asuntokanta säilyttää liitettyjen kuntien reuna-alueilla, vaikka niille ei olisikaan enää luonnollista tarvetta? Jokaista perusparannus- ja suurta investointihanketta käynnistettäessä tulisi tarkasti etukäteen miettiä, kuinka kyseinen asuntokohde palvelee tulevaisuudessa kunnan sosiaalisen asuntotoimen toteuttamista. Tulisi myös arvioida, vastaako esimerkiksi kohteen asuntotyyppi ja huoneistojakautuma tulevia sosiaalisen asuntoimen tarpeita.

Odotukset kasaantuvat, perustehtävät pidettävä mielessä

Kunnat ovat kovassa taloudellisessa ahdingossa ja etsivät ratkaisuja oman taloutensa ja omien velvoitteittensa täyttämiseen. Juuri siksi niiden on hyvä tiedostaa, miten päätökset vaikuttavat tytäryhtiöiden toimintaan.

Mitä enemmän kunta haluaa paika-

ta talouttaan asumisen avulla, sitä merkittävämmän se vaikuttaa myös sosiaalisen asumisen toteuttamiseen. Kunnallisten tariffien ja taksojen merkitystä ei voi väheksyä asumiskustannusten muodostumisessa. Niissä kunta käyttää yksipuolista päätösvaltaa. Esimerkiksi Seinäjoella lämmitys, vesi- ja jätevesimaksut, sähkö, jätehuolto ja kiinteistövero nielaisivat 42 % Sevaksen asuntokohteiden hoitokustannuksista vuonna 2012.

Koe- ja riskirakentaminen houkuttelee helposti kuntapäätäjiä ja rakennuttajia varsinkin imagohyötyjen toivossa. Kunnallisen ja miksei myös yleishyödyllisen yhtiön näkökulmasta maltti turvaa parhaiten asukkaiden ja yhtiön tulevaisuuden. Jos koerakentamiseen liittyvät riskit realisoituvat, vastuukysymyksiin ei löytyne helppoja vastauksia voittoa tavoittelemattoman, omakustannusperiaatteella toimivan yhtiön taseesta. Jo riskien kartoitusvaiheessa on pohdittava asiaa nykyisten ja tulevien asukkaiden kannalta. Mitä lisäarvoa asukkaat saavat siitä, että asuinkohteessa käytetään rakennusmenetelmiä, joista ei ole aiempaa kokemusta? Tarjotaanko kunnalliseen, sosiaalisen asuntotoimen toteuttamiseen tarkoitettuun asuntotuotantoon riskejä, joita muualla ei olla halukkaita kantamaan?

Hallitus päätti asuntopoliittisesta uudistuksesta keväällä 2013 muun muassa kohtuuhintaisen asuntotuotannon

lisäämisestä etenkin pääkaupunkiseudulla. Tehty päätös nostaa kuntien vuokrataloyhtiöiden roolin ja tarpeet keskiöön. Olisi hyvä selvittää, millaisia tarpeita ARA-rahoitteisille vuokra-asunnoille on pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Niin kauan kuin kunnilla on velvollisuus järjestää kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja, kunnille ja niiden yhtiöille pitäisi järjestää ja turvata myös keinot kohtuuhintaisten asuntojen järjestämiseen ja ylläpitämiseen. Usein keskitytään jo vaikeuksissa olevien yhtiöiden tilanteen auttamiseen. Erilaisien tervehdytysohjelmien ja uudistusten keskellä olisi muistettava huolehtia myös niistä kuntien vuokrataloyhtiöistä, joilla ei ole vielä talousvaikeuksia.

Kunnalliset vuokrataloyhtiöt toimivat aidosti voittoa tavoittelemattomina yhtiöinä. Näin ne toimivat myös edunvalvojina omille asukkailleen, joilla ei aina ole mahdollisuuksia ja valmiuksia huolehtia omista, kohtuuhintaiseen asumiseen liittyvistä oikeuksistaan. Toivottavasti nämä yhtiöt saavat asuntopoliittisen uudistuksen myötä tasaveroista kohtelua muihin alalla toimiviin yhtiöihin nähden. Kunnalliset yhtiöt ovat lopulta niitä kaikkein yleishyödyllisimpiä ja turvallisimpia vuokra-asuntoyhtiöitä, koska ne huolehtivat juuri oman kuntansa alueella sosiaalisten asuntotarpeiden järjestämisestä niin heikompina kuin parempinakin aikoina.

ASUNTOALUEIDEN KEHITTÄMINEN MAANKÄYTTÖ- SOPIMUKSILLA – CASE ESPOO

Espoon Asunnot Oy toimitusjohtaja
Seppo Kallio

Espoossa rakennetaan paljon asuntoja

Asuntorakentaminen Espoossa 2000-luvulla on voimakasta. Vuosina 2003-2012 on alkanut vuosittain keskimäärin 2.185 asunnon rakentaminen. Hallintamuodoiltaan tuotanto on monipuolista, asunnoista 32 % on valtion tukemaa tuotantoa.

Osa asunnoista rakennetaan kaavoittamalla yksityisessä omistuksessa olevia alueita. Alueen kaavoituksesta sovitaan maankäyttösopimuksella. Vuodesta 2003 Espoossa on tehty 309

maankäyttösopimusta. Sopimuksista suurin osa on pieniä, lähinnä yksittäistä tonttia koskevia kaavamuutoshankkeita. Kaavamuutokset mahdollistavat esimerkiksi käytöstä poistuneiden työpaikkatonttien kaavoituksen asumiseen. Rakennettuja alueita kaavoitettaessa täydennysrakentamisen sallimiseksi maankäyttösopimukset tehdään alueen kiinteistöjen omistajien kanssa. Näissä tapauksissa syntyy useita sopimuksia pienikiinteistöomistajien kanssa. Suuria alueellisia sopimuksia on tehty muutama kappaletta.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Valmistuneet asunnot,	2749	2661	2636	1882	1732	1663	1050	2323	2488	2664
joista valtion tukemia	34%	22%	32%	12%	8%	18%	12%	48%	54%	53%

Taulukko: Espoon asuntotuotanto 2003-2012

Asuntorakentaminen alkoi yksityiselle maalle

Tapiolan rakentaminen käynnisti taajama-asumisen kehittymisen Espoossa. Asuntosäätiö hankki omistukseensa laajan maa-alueen ja suunnittelutti ajan asumisihanteiden mukaisen alueen. Aluksi palvelutkin tuotettiin pääosin yksityisten yhdistysten toimesta. Tapiolasta muodostui hyvän asumisen mallialue, jonka esimerkkiä on pyritty noudattamaan muuallakin.

Tapiolan jälkeen asuntorakentamisessa yleistyivät aluerakennussopimukset. Aluerakentamisessa maan omistukseensa hankkineet rakennusliikkeet toteuttivat asumislähiöiden tuotantoa varsin itsenäisesti suunnitellen. Omakotitaloja rakennettiin paljon omatoimisesti. Kunnallinen maapolitiikka oli heikkoa. Espoon kaupunkirakenne muodostuu pääosin edelleenkin kerrostalolähiöistä ja laajoista pientaloalueista.

Monipuolinen kumppanuus maankäyttösopimusten voimavarana

Osana pääkaupunkiseutua Espoosta kehittyi nopeasti valtakunnallinen suurkaupunki. Maankäytön tehokas suunnittelu, aktiivinen maapolitiikka ja rakentamisen ohjaus muodostuivat edellytyksiksi kaupungin hyvinvoinnin ja elinvoimaisuuden ylläpitämiselle.

Kaupungin maapoliittiseen periaateisiin kuului maanhankinta kaavoitettavaksi. Ostoilla turvattiin oman palveluverkoston tarpeet ja edistettiin

kaupunkirakenteen johdonmukaista kehittymistä. Erityisesti hyödynnettiin mahdollisuuksia ostaa myyntiin tulleita kaupunkikehityksen kannalta tarkoituksenmukaisia alueita kohtuullisella hinnalla. Aluerakentamisen seurauksena Espoossa oli suuria yhtenäisiä alueita rakennuttajien omistuksessa. Näiden alueiden kaavoituksessa maankäyttösopimuksista muodostui hyvin monipuolinen aluekehitysväline aluerakentamissopimuksiin verrattuna..

Laajoja alueita koskevien maankäyttösopimusten sisältö on hyvin yksilöllinen sopimustilanteesta ja sopimustavoitteista riippuen. Sopimusvelvoitteet vaihtelevat. Velvoitteina voivat rahasuoritukset, alueluovutukset tai -saannot, kaavoitetun rakennusoikeuden luovutukset tai saannot ja rakentamisvelvoitteet. Kaupungin tavoitteena on kattaa sopimuskorvauksilla vähintään kaavoituksen ja kunnallistekniikan investoinnit. Lisäksi maksuilla voidaan kattaa lähipalveluiden rakentamista. Yleisesti on hyväksytty periaate, jolla kaupunki perii itselleen osan maanomistajan kaavoituksella saamasta alueen ns. ansiottomasta arvonnoususta.

Pitkäjänteisissä sopimuksissa on myös ajallisia tarkistuspesteitä ja välitavoitteita, joilla alueen rakentamista ohjataan. Tarvittaessa voidaan sopimusehtoja noudattaen ryhtyä uudelleen järjestelyihin. Kaupunki asettaa tavoitteet asuntojen hallintamuodoille.

Kaavamuutosopimuksia ja rakennettuja alueita koskevia sopimuksia varten kaupunki on päättänyt yhdenmukaisista periaatteista maanomistaji-

en tasapuoliseen kohteluun. Sopimukset laaditaan yhdenmukaisina ilman kumppanikohtaista harkintaa. Pienissä sopimuksissa velvoitteet määritetään rahasuorituksina. Maanluovutuksia tai rakentamisvelvoitteita ei käytetä.

Matinkylän keskus

Hakan konkurssipesä, rahoituslaitos, asuntorakennuttaja ja Espoon kaupunki tekivät v. 1997 sopimuksen, jolla päätettiin vanha aluerakentamissopimus ja sovittiin uudesta sopimuskumppaneiden omistamalle maalle kaavoitettavasta alueesta. Maanomistajat sitoutuivat luovuttamaan kaupungille yleisten rakennusten tontit, katu-, puisto ja lähivirkistysalueet ja yleiset paikoitusalueet. Lisäksi maanomistajille asetettiin kunnallistekniikan rakentamisvelvoitteita.

Valtion tukemaa asuntotuotantoa tuli olla vähintään 20 % ja enintään 50 % asuntorakennusoikeudesta. Rakentamisessa oli noudatettava alueelle laadittua ja kaupungin hyväksymää kortteli- ja lähiympäristösuunnitelmaa.

Asemakaavan mukainen asuntorakennusoikeus oli 140.580 k-m², josta sopimukseen kuulumatonta oli 38.800 k-m². Vuosina 2000-2007 alueelle aloitettiin rakentaa yli 1900 asuntoa. Vuonna 2002 käynnistyi alueellinen ennätystuotanto, 53.800 k-m² ja 783 asuntoa. Aravuokra-asuntojen osuus alueella on 17 %.

Suurpelto

2000-luvun alussa Espoon kaupunki käynnisti uuden vuosituhannen kaupunginosan Suurpellon kehittämisen. Tavoitteena on korkeatasoinen kaupunkikeskus, joka tarjoaa uuden tavan yksilölliseen työhön, perhe-elämään, elinikäisen oppimisen ja vapaa-ajan yhteensovittamiseen. Luonnonläheinen asuminen, kävelyetäisyydellä sijaitsevat työpaikat ja palvelut sekä uusimman teknologian hyödyntäminen toteutuu huolellisella kaava-suunnittelulla ja osapuolten sitoutumisella korkealaatuiseen tavoitteiden mukaiseen toteutukseen myös infra- ja palvelurakentamisen osalta.

Kehittäminen konkretisoitui v. 2006 tehdyllä kahden ensimmäisen asemakaavan toteutukseen liittyvillä maankäyttösopimuksilla. Kaupungin kumppaneina kolmessa samanehtoisessa sopimuksessa olivat kaksi yksityistä maanomistajaa ja kahden asuntorakennuttajan omistama maanomistusyhtiö. Samaa sopimusmallia käytetään jatkossa uusia kaava-alueita koskien.

Sopimuksissa rakentaminen on aikataulutettu vaiheisiin. Tavoitteena on koko sopimusalueen valmistuminen kymmenessä vuodessa. Rakentamisessa noudatetaan lähialue- ja korttelisuunnitelmaa, joka on yhteisesti laadittu. Asuntojen hallintamuodot ovat monipuoliset ja toteuttavat kaupungin strategiaa.

Maanomistajat sitoutuvat luovuttamaan kaupungille veloituksetta yleisten rakennusten tontit ja katu – yms. yleiset alueet. Maanomistajat maksavat kaupungille maankäyttösopimuskorvauksena kiinteän summan kaavan rakennusoikeuskerrosneliometriä kohti. Maankäyttökorvaus maksetaan kaupungille sovitun aikataulun puitteissa neljän vuoden kuluessa kaavan lainvoimaisuudesta.

Korvauksella kaupunki toteuttaa alueella mm. kunnallistekniikan suunnittelun ja rakentamisen sekä lähialveluinvestoinnit.

Suurpellon kahdelle ensimmäiselle kaava-alueelle aloitettiin vuosina 2009–2012 860 asunnon rakentaminen. Asunnoista ns. välimallin asuntoja oli 42 % ja aravuokra-asuntoja 17 %.

Saunalahti

Vuonna 1989 Espoon kaupunki ja kaksi asuntorakennuttajaa sopivat omistuksissaan olevien kiinteistöjen kaavoittamisesta, kiinteistöjärjestelyistä, kunnallistekniikan sekä rakentamisen suunnittelusta ja toteuttamisesta Saunalahdessa. Kaikilla kolmella kumppanilla on maanomistusta alueella. Alue kaavoitetaan maanomistusrajoista riippumatta. Kaava laaditaan kumppanien yhteistyönä ja kaavaa havainnollistetaan lähialue- ja korttelisuunnitelmalla. Kumppanit maksavat maankäytön suunnittelukustannukset maanomistuksiansa suhteessa.

Kaavan mukaiset tontit yleiseen rakentamiseen luovutetaan kaupungille.

Muu rakennusoikeus jaetaan maanomistusosuuksien suhteessa. Alueen sisäisen kunnallistekniikan suunnittelukustannukset maksetaan osuuksien suhteessa, ja kunnallistekniikan rakentamisen rahoittamiseksi tontin rakentajalta periään rakennusoikeusneliometrille määrätty sopimuskorvaus. Korvaus peritään rakennusluvan perusteella vuosittain. Sopimuskorvaus määritetään kunnallistekniikan suunnitelmien mukaan todellisia rakennuskustannuksia vastaten.

Alueen kaavoitus toteutui 2000-luvun alussa kolmena asemakaava-alueena, joille kullekin määriteltiin kunnallistekniikan korvauksen määrä, ja rakennettavat tontit jaettiin sopimuskumppaneille kaava-alueittain.

Ensimmäiselle kaava-alueelle rakennettiin vuosina 2002–2008 645 asuntoa. Aravuokra-asuntoja oli 212 ja asumisoikeusasuntoja 96. Vuosina 2006–2012 toiselle kaava-alueelle käynnistyi 914 asunnon rakentaminen. Aravuokra-asuntojen rakentamista aloitettiin 276 asuntoa, asumisoikeusasuntojen 210 asuntoa ja ns. välimallin asuntojen 78 asuntoa.

Alueen toisen kaava-alueen rakentaminen jatkuu. Viimeinen kolmas asemakaava on tullut lainvoimaiseksi, ja sen rakentaminen käynnistyy vuoden 2013 aikana.

Maankäyttösopimukset osana kaupungin maapolitiikkaa

Espoon esimerkit osoittavat, että maankäyttösopimuksillakin aikaansaadaan tehokkaasti uusia asuinalueita. Sopi-

muskumppanien ammattitaitoa hyödynnetään kaavoituksessa ja rakentamistapaohjeen laadinnassa. Hyödyllistä on tuoreen markkinatiedon saaminen suunnittelutavoitteisiin.

Maankäyttösopimukset sopivat hyvin tilanteisiin, joissa maa-alue on rakennuttavien toimijoiden hallinnassa. Kaupungin maanomistus alueella ja kaupungin osallisuus sopimuksen toteuttajana merkitsee sopimusehtojen tasapuolisuutta. Tonttien luovuttamiselle kaupunki pystyy toteuttamaan asuntopoliittisia tavoitteitaan.

Laajojen pitkäjänteisten sopimusten ongelmana ovat sopimuskauden aikana tapahtuvat muutokset toimintaympäristössä. Muutokset voivat edellyttää sopimusmuutoksia, ja alkuperäisissä sopimuksissa ei ole sovittu muutosmenettelystä.

Laajojen maankäyttösopimusten toteuttamista jatkossa vaikeuttaa rakennuttajienkin haluttomuus sitoa pääomia maanhankintaan pitkäjänteisten kehittämishankkeiden ajaksi. Tämä lisää kaupungin maanhankinnan merkitystä. Metropolialueella korkea maan hinta rajoittaa hankintamahdollisuuksia.



Kuva 6.
Osmankaamintie 28, Liisa Holmberg

PITKÄJÄNNITTEISESTI ETEENPÄIN HARKITUIN ASKELIN

*TA-yhtymä Oyj, Panu Kärnä:
Energiatehokkuus kiinteistöjen rakentajan
ja omistajan kannalta – TA-Yhtymän
kokemukset ja energiatehokkuuden
tulevaisuus*

Energiatehokkuus on perusteltua niin ekologisesta kuin taloudellisistakin syistä. Asuntojen vuokraamisessa tai asumisoikeusasuntojen valinnassa energiatehokkuus ei kuitenkaan vielä ole tärkeimpiä valintakriteerejä verrattuna esimerkiksi asuntojen hintaan ja sijaintiin. Energiatodistuksia tai energiatehokkuutta ei liiemmästi kysytä, vaikka ekologisuus sinänsä onkin nouseva megatrendi.

Kohtuuhintainen asuminen edellyttää paitsi tiukkaa hoitomenokuria myös tarkkaa taloudenpitoa kaikissa energiatehokkuuteen tähtäävissä investoinneissa. Vaikka TA-Yhtymän liiketoimintaa suunnitellaan vuosikymmeniä eteenpäin, pitää liiketoiminnan olla taloudellisesti perusteltua myös lyhyellä aikavälillä. Energiatehokkuuden parantamiseen suunnattujen panostusten takaisinmaksuaikojen tulee olla riittävän lyhyitä, jottei nopea tekninen kehitys vanhenna tehtyjä investointeja liian nopeasti.

Kiinteistönomistajan kannalta te-

hokkainta on priorisoida energiansäästöinvestoinnit niiden oletetun takaisinmaksuajan mukaan. Tämä helpolta kuulostava periaate on kuitenkin käytännössä kaikkea muuta kuin helppo.

Testatut ratkaisut avainasemassa

TA-Yhtymän strategiana on etsiä energiatehokkaita ratkaisuja niin uusien rakennusten kuin jo aiemmin valmistuneiden osalta. Toimivia ratkaisuja etsitään pilot-hankkeiden kautta. Hyviksi osoittautuneet ratkaisut otetaan käyttöön koko kiinteistötoiminnassa. TA-Yhtymä on toteuttanut viime vuosien aikana useita pilot-hankkeita eri puolille Suomea.

Passiivitalot Oulussa

Lähtökohtana oli kehittää energiatehokas kerrostalo, joka tekniikallaan ja hinnaltaan soveltuisi Asumisen rahoi-

tus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) rahoittamaan vuokra- ja asumisoikeustuotantoon. Kehitysvaiheita on tähän mennessä toteutettu kolme.

Passiivitalo 1

Oulun ensimmäisen passiivitalon kehittäminen aloitettiin syksyllä 2008. Passiivitalojen suunnittelu ja rakentaminen kerrostaloina oli tuolloin vielä varsin uutta Suomessa. Tekes osallistui kokeiluhankkeeseen rahoittamalla passiivitalon kehitystyötä. Hankkeessa oli mukana myös useita muita yhteistyökumppaneita mm. mittauksissa ja seurannan toteutuksessa.

Tontille suunniteltiin kaksi tilaohjelmaltaan samanlaista taloa, joista toinen oli passiivitalo ja toinen talo normaaleilla rakenteilla. Talojen lämmityskuluja on voitu myöhemmin helposti vertailla. Eristyspaksuuksissa pitäydettiin kohtuullisen turvallisissa rakenteissa. Ilmanvaihdoksi valittiin huoneistokohtainen lämmöntalteenotto vesikiertoisella jälkilämmityksellä. Ilmaisenergiaa tuottamaan katolle suunniteltiin 40 m² aurinkokeräjiä. Molempiin taloihin toteutettiin vesikiertoinen lattialämmitys.

Passiivitalon asuntokohtaisissa lämmön talteenottolaitteistoissa ilmeni käyttöönoton jälkeen valmistus- ja asennusvikoja. Ensimmäisen talven aikana passiivitalo ei toiminut suunnitellusti, koska lämmitystä ja ilmanvaihtoa ei saatu toimimaan optimaalisella tavalla. Kuitenkin jo ensimmäisen talven aikana voitiin todeta, että passiivitalo ku-

lutti viidenneksen vähemmän energiaa kuin verrokkitalo. Toisena talvena kulutusero oli vielä suurempi passiivitalon hyväksi.

Passiivitalo 2

Ensimmäisestä passiivitalosta saatujen kokemusten pohjalta päätettiin siirtyä keskitettyyn ilmanvaihtoon. Kohteen suunnittelu aloitettiin keväällä 2010. Tontille suunniteltiin kaksi lähes identtistä passiivitaloa. Tontilla oli mahdollista tehdä kallioon kuusi porakaivoa keskitetyn ilmanvaihdon esilämmitystä varten. Porakaivojen lämpö hyödynnettiin ilman lämpöpumppua. Lisäksi päätettiin kokeilla aurinkokeräjiä, joita rakennettiin toisen talon katolle 128 m².

Korkotukilainotetun vuokratalon rakentaminen alkoi loppuvuodesta 2011. Kohteen talotekniikka oli aiempaa monipuolisempaa ja teknisesti haasteellista. Erityisesti laitteistojen säätö osoittautui aikaa ja osaamista vaativaksi. Kohde valmistui vuoden 2012 lopussa. Talo on ollut käytössä kolme kuukautta ja tehdyt ratkaisut ovat osoittautuneet tähän mennessä odotuksien mukaisiksi..

Passiivitalo 3

TA-Yhtymä oli suunnitellut ja toteuttanut yhdessä Aalto Yliopiston, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja Sitran kanssa Tampereen asuntomesuille Lantti-nimisen nollaenergiatalon. Saatujen kokemusten pohjalta tiedet-

tiin, että nollaenergiatason saavuttaminen edellyttää kohteen omaa sähköntuotantoa.

Kolmannen passiivitalon suunnittelu aloitettiin syksyllä 2012. Lattialämmitys päätettiin tehdä vain kosteisiin tiloihin ja muihin tiloihin tehtiin patterilämmitys. Pattereiden paluukiertoa käytetään ilmanvaihdon jälkilämmitykseen.

Toisen talon katolle suunniteltiin aurinkokeräimiä 140 m² ja toisen talon katolle 120 m² aurinkokennoja, jotka mahdollistavat 12 kW sähköntuotannon. Tuotettu sähkö käytetään kokonaisuudessaan kiinteistöissä.

Uutena innovaationa suunniteltiin lämmön talteenotto jätevedestä. Tämä edellytti erillistä viemäriverkosta ns. harmaille vesille. Harmaat vedet johdetaan pihalla olevaan säiliöön, josta lämpö otetaan talteen ja käytetään lämpimän käyttöveden esilämmitykseen.

Talon rakennustyöt käynnistyvät kesäkuussa 2013 ja se valmistuu syksyllä 2014.

Tulevaisuus on hajautetussa energian tuotannossa ja säästöissä

Uudisrakentamisessa ei ole taloudellista lisätä eristevahvuutta merkittävästi nykyisestä, koska lisääminen ei enää pienennä oleellisesti energian kulutusta. Suurempi merkitys on tiiviysvaatimuksilla ja muilla säästämahdollisuuksilla.

Uusissa kerrostaloissa suurimmat energiankuluttajat ovat käyttöveden lämmitys ja ilmastointi. Asuntojen läm-

mittämiseen ja lämpimään käyttöveeseen kulutettiin Suomessa energiaa vuonna 2011 noin 52 TWh. Jokaista asuntoneliötä kohden käytettiin noin 250 kWh vuodessa. Lämpimän käyttöveden osuus tästä oli noin viidennes.

Seuraavan kymmenen vuoden aikana voidaan odottaa nykyisessä asutuskannassa saavutettavan mm. lämmityksen paremman seurannan, ohjauksen ja ennustettavuuden, lämmön talteenoton lisääntymisen, vaipan ja ikkunoiden parempien ominaisuuksien sekä todelliseen kulutukseen perustuvien laskutusjärjestelmien kehittymisen myötä saavutettavan säästöä lämmityksessä arviolta noin 50 kWh asuntoneliöltä vuodessa. Tämä merkitsee valtakunnan tasolla noin 10 TWh vähennystä asuntojen lämmitysenergian käytössä eli rahassa ilmaistuna noin 500–700 miljoonan euron vuotuista säästöä. Tällä on myös kansantaloudellista merkitystä erityisesti, jos saavutettavat säästöt kohdistuvat tuontipolttoaineisiin.

Uudistuotannossa saavutettavat tulokset ovat huomattavasti merkittävämpiä. Tällä hetkellä kustannustaloudellisesti on perusteltua pyrkiä noin 20–30 kWh vuodessa asuntoneliötä kohden kuluttaviin taloihin. Uudet asunnot kuluttavat siis vain muutama kymmenen prosenttia siitä, mitä nykyiset asunnot me kuluttavat keskimäärin.

Uudistuotannossa mahdollisuudet hyödyntää kustannustehokkaasti mm. maalämpöä, aurinkolämpöä ja -sähköä, harmaiden vesien lämpöä sekä kiinteistö- tai korttelikohtaisia CHP-voimaloita (CHP, combined heat and power, yhdistetty sähkön ja lämmön tuotanto) tai

näiden eri järjestelmien hybridejä ovat monin kerroin suuremmat verrattuna vanhaan asuntokantaan. Teknisen kehityksen myötä niin aurinkokeräimistä kuin aurinkokennoistakin saadaan 10 vuoden kuluttua enemmän irti kuin nykyään.

Kaukolämmön tulevaisuus on erityisesti uudistuotannon osalta vähintäänkin kyseenalainen. Kaukolämmön vaatimat raskaat perustamisinvestoinnit eivät jatkossa kykene kilpailemaan vähenevän lämpöenergian kulutuksen ja kehittyvien hajautettujen lämmön ja sähkön tuotannon hybridijärjestelmien kanssa.

Tulevaisuudessa Suomessa sähkön tuotanto ja kulutus sekä sähkön ajalli-

nen hinnoittelu vaihtelevat suuresti. Uuden ydinvoimalan sekä uusien tuuli-voimaloiden myötä Suomen sähkön-
tuotanto saattaa ylittää joinakin aikoina selvästi sähkön kulutuksen. Todennäköisesti sähkö on tällöin myös hyvin halpaa, jolloin sitä voisi perustellusti käyttää esimerkiksi asuntojen lämpimän käyttöveden tuottamiseen. Valitettavasti sähkölle osoitettu E-luku ei vielä tällä hetkellä huomioi tätä mahdollista kehitystä.

Etäoperoitavat kiinteistö- tai korttelikohtaiset CHP-voimalat kykenevät kulutushuippujen aikana kattamaan osan tarvittavasta sähkö- ja lämpöenergian tarpeesta. Yhdellä paikallisella CHP-voimalalla kyetään kattamaan



*Kuva 7.
Osuuskunta Suomen Asuntomessut*

monen uuden asunnon energiatarpeet. Kehittyvät biopohjaiset raaka-aineet kuten torrefioitu puuhake mahdollistaa tulevaisuudessa alhaisemmat logistiikkakustannukset tuotettua energiayksikköä kohden. Uudenaikaisella poltto-tekniikalla terveydelle haitallisten pienhiukkasten syntymistä pystytään tehokkaasti rajoittamaan, jolloin CHP-laitoksia voidaan sijoittaa lähelle asutusta. Yksittäisten asuntojen tai asuinrakennusten energian tarpeen ja käytön osalta on jatkossa muutettava ajattelua käsittämään aluekokonaisuuksien energian tuotantoa ja käyttöä.

Veden käytön osalta saavutetaan sekä vanhassa että uudessa asuntokannas-

sa lähitulevaisuudessa merkittävästi pienempi vedenkulutus. Uudet vesikalusteet sekä asuntojen todelliseen kulu- tukseen perustuvat laskutusjärjestelmät mahdollistavat merkittävän vedenkulu- tuksen pienenemisen. Säästöpotentiaali on Suomessa laskennallisesti satoja miljoonia eroja.

Teknologian nopea kehittyminen luo jatkuvasti uusia mahdollisuuksia ekologisempaan ja energiatehokkaampaan asumiseen. Haasteena on uusien innovaatioiden riittävän nopea omaksuminen ja kustannustehokas hyödyntäminen.

ILMASTOTAVOITTEITA TOTEUTTAVA ASEMAKAAVOITUS

Kimmo Lylykangas, arkkitehti SAFA

Kimmo Lylykangas, arkkitehti SAFA Maankäytön suunnittelulla voidaan vähentää merkittävästi kasvihuonekaasupäästöjä, kun näkökulma huomioidaan systemaattisesti kaikilla kaavatasoilla. Asemakaava vaikuttaa liikenteen, rakentamisen ja rakennusten energiankulutuksen päästöihin. Ilmastotavoitteiden huomioiminen merkitsee kaavoituksessa ilmastonmuutoksen hillintää sekä ilmastonmuutokseen sopeutumista.

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Rakennetun ympäristön ja kaavoituskäytäntöjen on reagoitava ilmastonmuuttumisesta seuraaviin haasteisiin. Ilmastonmuutoksen seurauksena Suomeen odotetaan enemmän sään ääri-ilmiöitä. Rakennuksiin kohdistuu nykyistä suurempi sade- ja tuulirasitus. Asemakaavoituksessa on kartotettava tulvariskialueet ja kiinnitettävä erityistä huomiota sade- ja hulevesien ohjaa-

miseen. Yksityiskohtaisempaa tietoa suunnittelualueen tulevista olosuhteista voidaan saada mallintamalla alueen ilmasto ja sen odotettavissa oleva muutos.

Asemakaavoitus ilmastonmuutoksen torjunnan ohjauskeinona

Ilmastonmuutokseen pyritään vaikuttamaan monilla erilaisilla ohjauskeinoilla, jotka ovat väistämättä osin päällekkäisiä.

Ilmastonäkökulmasta alueiden käytön suunnittelun tavoite on luoda vähäpäästöisen elämän puitteet. Olisi virhe pitää asemakaavaa rakentamismääräysten energiatehokkuusohjauksen jatkeena. Kaavoituksen kautta tapahtuva päästöohjaus poikkeaa ratkaisevalla tavalla rakentamismääräyksistä ohjauskeinona. Asemakaava on suunnitelma, joka ei välttämättä kaikilta osiltaan toteudu. Rakennussuunnittelun ratkaisuja ei ole tarkoituksenmukaista liiaksi

lukita asemakaavan määräyksillä.

On kuitenkin suuri määrä alueen kokonaispäästöihin vaikuttavia ratkaisuja, jotka tehdään asemakaavoituksessa. Lisäksi asemakaavan tulisi mahdollistaa muut ilmastotavoitteita toteuttavat ohjausmekanismit. Esimerkiksi nettollaenergiatalojen toteuttaminen edellyttää uusiutuvan energian tuotantoa tontilla tai rakennuksen välittömästä läheisyydessä. Uusiutuvan energian kiinteistö ja aluekohtainen tuottopotentiaali luodaan asemakaavoituksessa.

Rakentamismääräysten ohjauksella emme voi huomioida alueellisia erityispiirteitä. Rakentamismääräykset eivät myöskään erottele esimerkiksi päästöintensivistä ja vähäpäästöistä kaukolämpöä toisistaan.

Tavoitetason asettaminen

Useita uusia asemakaava-alueita eri puolilla maata profiloidaan energiatehokkuus- tai päästötavoitteilla. Kaavoitettavan alueen päästötavoitteita ei kuitenkaan tulisi hyväksyä tarkoituksessa asettaa mielivaltaisesti. Tontin ostaja voi kokea epäoikeudenmukaiseksi vaatimukset, jotka edellyttävät häneltä suurempia investointeja energiatehokkuuteen kuin muille alueille rakentavilta. Olisi myös ongelmallista sitoa asemakaavan tavoitteita rakentamismääräyksiin, joiden energiatehokkuusvaatimusten tiedetään olevan jatkuvassa muutoksessa lähivuosien aikana.

Ilmastotavoitteiden toteuttaminen voisi merkitä sitä, että asemakaavoitet-

tavan alueen päästötavoite asetetaan kansallisia päästötavoitteita vastaavaksi. Suomi raportoi joka vuosi Kioton sopimuksen mukaiset kasvihuonekaasupäästötensä. Kansallisena tavoitteena on leikata päästöjä lähtötilanteesta jopa 80 % vuoteen 2050 mennessä. Ilmastotavoitteita toteuttava asemakaava pyrkii siihen, että kaavoitettavan alueen päästöt voivat asettua tälle tavoitteelliselle kehitysuralle. Kun kasvihuonekaasupäästöt lasketaan kaavoitettavan alueen yhtä asukasta kohti, voidaan tulosta verrata kansallisten ilmastotavoitteiden mukaiseen päästökehitykseen.

Vertailun toteuttaminen käytännössä ei kuitenkaan ole ongelmatonta. Päästölaskennan vakiinnuttaminen osaksi kaavoitusprosessia edellyttäisi päästölaskennan kansallisten tietokantojen kehittämistä ja laskentamenetelmien täsmentämistä. Merkittävimpiä haasteita ovat rakennusmateriaalien CO²-ekv-päästöjä koskevan tietokannan puute, rakennuksen hiilijalanjäljen ja liikenteen CO²-ekv-päästöjen arviointi- ja laskentamenetelmien vakiintumattomuus ja esimerkiksi tilojen lämmitykseen käytettävän sähkön päästökertoimen määrittely.

Kioton sopimuksen mukaisessa raportoinnissa päästölähteiden jaottelu ja laskentatapa eivät myöskään ole suoraan yhteismittallisia asemakaavasuurinnoista laskettavien päästöjen kanssa. Ilmastotavoitteita toteuttavan kehitysuran mukaista asukaskohtaista päästötasoa olisikin pidettävä ensisijaisesti mittatikkuna, jonka avulla asemakaavoituksen päästötavoite voidaan asettaa perustellulle tasolle.

Ilmastotavoitteiden toteuttamista

varten on muodostettava kunta- ja aluekohtainen näkemys tavoitteiden toteuttamisen painopisteistä ja keinoista maankäytön suunnittelussa ja rakentamisessa. Tavoitetta toteutetaan johdonmukaisesti maapolitiikassa ja kaavoituksessa. Tarkoituksenmukaiset keinot ilmastotavoitteiden toteuttamiseen ovat erilaisia esimerkiksi väkiluvultaan pienenevässä ja väestörakenteeltaan ikääntyvässä kuntakeskuksessa ja kasvassa kaupungissa.

Kaavoitettavan alueen päästölaskenta

Onko välttämätöntä laskea kasvihuonekaasupäästöjä asemakaavoituksen yhteydessä? Eikö hyviin tuloksiin voitaisi päästä hyviä kaavoituskäytäntöjä ja suunnitteluperiaatteita noudattaen?

Tavoitteena on hyödyntää laskentaa suunnitelman kehittämisessä ja todentaa tehtyjen valintojen vaikutus ilmastopäästöihin. Laskenta voi myös osoittaa erilaisten suunnitteluratkaisujen vaikuttavuuden sekä keskinäiset painoarvot ja riippuvuudet. Esimerkiksi se, olisiko päästönäkökulmasta kaikilla asemakaava-alueilla tarkoituksenmukaista vaatia passiivitalojen rakentamista, riippuu lämmitysenergian päästökertoimesta. Porvoon Skaftkärrissä Pöyry Oy:n toteuttama laskenta osoitti, ettei passiivirakentaminen olennaisesti enää leikkaa alueen kokonaispäästöjä, mikäli rakennukset käyttävät alueen vähäpäästöistä kaukolämpöä.

Skaftkärrin esimerkki osoittaa hyvin myös sen, että ilmastotavoitteiden toteuttaminen rakennetussa ympäris-

tössä johtaa jatkossa väistämättä rakennustasoa laajempiin tarkasteluihin. Olennaista olisi toteuttaa paikallisista lähtökohdista muodostettua päästövähennysstrategiaa johdonmukaisesti eri kaavatasojen läpi aina rakennussuunnitteluun ja rakennusten käyttöön saakka. Suomalainen kaavahierarkiaan perustuva maankäytön suunnittelujärjestelmä voisi tässä mielessä tarjota kansainvälisesti ainutlaatuisen ja vaikuttavuudeltaan tehokkaan mallin kansallisen päästötavoitteen johdonmukaiseen ja tasapuoliseen jalkauttamiseen eri suunnittelutasojen läpi yksittäisen asukkaan arkeen.

Asemakaavan päästölaskentaan tulisi sisällyttää rakentamisen, henkilöliikenteen ja rakennusten energiankäytön CO²-ekv-päästöt sekä metsäpinta-alan muutos. Aluekohtainen kasvihuonekaasupäästölaskenta tuo esiin mm. tiiviin yhdyskuntarakenteen, toimivan joukkoliikenteen ja uusiutuvaan energiaan perustuvan kaukolämmön päästöjä vähentävän vaikutuksen.

Päästölaskentatulosten arvointi ja järkevien johtopäätösten tekeminen edellyttää lisäksi kustannustarkastelua. Skaftkärrin alueen kaavoituksessa kustannuksia tarkasteltiin sekä yksittäisen rakennuksen toteuttajan että yhteiskunnan kannalta. Laskennalliset tarkastelut osoittivat, että kustannustehokkuus ja vähäpäästöisyys voivat toteutua samassa kaavaluonnosvaihtoehdossa.

Kaavamääräysten rooli

Nykyisten käsitysten mukaan yksittäis-

seltä rakennukselta ei voida asemakaavamääräyksellä vaatia normitasoa parempaa energiatehokkuutta. Toisaalta se ei välttämättä edes ole tarkoituksenmukaista: asemakaavoituksen tehtävänä on pikemminkin luoda edellytykset energiatehokkuudelle kuin määritellä rakennustason suunnitteluratkaisuja.

Ympäristöministeriön ohjeen mukaan asemakaavamääräyksellä ei saada asettaa vaatimusta ratkaisulle, jota ohjataan rakentamismääräyksillä. Asemakaavamääräyksellä ei siis voida vaatia esimerkiksi rakentamismääräyksiä parempaa energiatehokkuutta.

Skaftkärrin asemakaavoituksen yhteydessä toteutettu päästölaskenta osoitti rakennusmateriaalivalintojen merkityksen alueen kokonaispäästöille. Kysymys ympäristöominaisuuksiin perustuvasta materiaali-ohjaamisesta kaavamääräyksellä on kuitenkin kiistanalainen. Helsingissä Honkasuon kaava-alueella vaatimus puurakentamisesta merkittiin asemakaavamääräykseen. Määräyksestä valitettiin hallinto-oikeuteen.

Tammikuussa 2009 voimaan astui maankäyttö- ja rakennuslain muutos, joka sallii asemakaavan määrätä kaukolämpöön liittymisestä tietyin reunaehdoin. Liittymisvelvollisuuden voi välttää valitsemalla rakennukseen uusiutuviin energialähteisiin perustuvan, vähäpäästöisen lämmitysjärjestelmän tai rakentamalla matalaenergiatalon.

Energiankulutusta, lämmitysmuotoa ja rakennusmateriaaleja koskevia vaatimuksia voidaan asettaa tontinluovutusehdoissa.

Uusiutuva lähienergia asemakaavoituksessa

Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin ohjaamana uusiutuvan lähienergian merkitys korostuu rakentamisessa. EU-jäsenmaat saavat määritellä omista lähtökohdistaan, mitä vuoden 2020 jälkeen vaadittava ”lähes nollaenergiarakentaminen” tarkoittaa. Kaavoituksen tulee luoda edellytykset direktiiviin perustuvien rakentamismääräysten toteuttamiselle.

Kiinteistökohtainen ja alueellinen energiantuottopotentiaali luodaan kaavoituksessa. Uusiutuvien energiamuotojen merkitys on huomioidaan jo maakuntakaavoituksessa, jossa suuremmille tuulivoimaloille soveltuvia paikkoja varataan energiantuotantokäyttöön. Yleis- ja asemakaavatasolla on varmistettava erityisesti hajautetun aurinkoenergian tuotannon edellytykset suunnittelualueella. Laitokset voivat olla kiinteistökohtaisia tai alueellisia aurinkolämpö- tai aurinkosähköjärjestelmiä. Keskeiset suunnitteluperiaatteet ovat suuntaus ja varjostamattomuus, joka edellyttää mm. aurinkoenergiajärjestelmän eteläpuolella sijaitsevan puuston hallintaoikeutta. Kiinteistökohtaisten aurinkoenergiajärjestelmien suuntaamisessa on noudatettu kahta vaihtoehtoista periaatetta: tuoton maksimointi tai ajallinen optimointi. Jälkimmäistä periaatetta noudatettaessa painotetaan kevään ja syksyn energiantuottoa siitä huolimatta että tuotto jää vuositasolla hieman maksimista.

Mikro-CHP-laitteilla tuotetaan samanaikaisesti lämpö- ja sähköenergiaa.

Polttoaineena voi olla esimerkiksi puuhake. Nettonollaenergiatalojen energiatasotarkastelussa CHP-laitteen hyödyt perustuvat erityisesti energiamuodon muuntamiseen. Ensimmäisissä suomalaiskohteissa aluetason CHP-laitteita on toteutettu sekä erillisellä asemakaavamerkinnällä osoitetulla tontilla (Kempeleen off-grid-kortteli) että asuinrakentamiseen osoitetun tontin sisällä (Hiukkavaaran koerakentamisalue, Resca-hanke).

Kiinteistökohtaiset, pienet tuuliturbiinit eivät edellytä erillistä kaavamerkintää, mutta niiden toteutusta voidaan ohjeista esimerkiksi rakentamistapaohjeissa.

Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen

Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen on yksi valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden keskeisistä periaatteista. Maankäytön muutos on myös asetettu yhdeksi kestävän rakentamisen ydinkriteeriksi kestävän rakentamisen standardissa ISO21929-1. Standardi tarkoittaa maankäytön muutoksella juuri rakennetun ja rakentamattaman alueen suhteessa tapahtuvaa muutosta. Maankäytön muutos määritellään kaavoituksessa; rakennussuunnittelussa tämän kestävän rakentamisen näkökulman toteutumiseen ei voida enää vaikuttaa.

Täydennysrakentamisen kaavoitus on edelleen verrattain harvinaista. Asemakaavoituksen perustapaus lienee meillä yhä rakentamattomaan ympäristöön toteutettava uusi asuinalue. Etenkin muuttotappiokunnat pyrkivät

houkuttelemaan uusia asukkaita kaavoittamalla ranta-alueita tai rantojen lähiseutuja, jotka sijaitsevat olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ulkopuolella. Se on yhdyskuntarakenteen hajautumista, ja ISO-standardin mukaisessa tarkastelussa myös kestävän rakentamisen periaatteiden vastaista.

Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen on erityisen vaikeaa paikkakunnilla, joissa ei juurikaan uudisrakenneta väkiluvun vähenemisen, väestön ikäntymisen sekä taloudellisen kasvun puuttumisen johdosta. Eheyttämistä tulee vaatia ensisijaisesti niiltä kunnilta ja kaupungeilta, joiden dynamiikka mahdollistaa olemassa olevan yhdyskuntarakenteen tivistämisen ja infrastruktuurin tehokkaamman käytön.

Aalto-yliopiston professori Seppo Junnila ja tutkija Jukka Heinonen vertailivat tutkimuksessaan eri paikkakuntien asukkaiden kasvihuonekaasupäästöjä kulutusperusteisesti (Heinonen & Junnila: Yhdyskuntarakenne, elämäntavat ja ilmastonmuutos. Aalto-yliopiston julkaisusarja Tiede+teknologia 19/2012.) He osoittivat, että aluerakenteen tiiveys ei ole tehokas indikaattori aluerakenteen ja kasvihuonekaasujen yhteyksien arvioimisessa. Päinvastoin: asumisen energiankulutuksesta aiheutuvat kokonaispäästöt kasvavat tutkijoiden mukaan kaupunkimaisemilla alueilla. Monet asiantuntijat ovat tyrmänneet Junnilan ja Heinosen havainnon viitaten siihen, että erot paikkakuntien palvelutarjonnassa ja elintasossa selittävät toteutuvia päästöjä. Asuinympäristön, elämäntavan ja kasvihuonekaasupäästöjen monisyisiä yhteyksiä ei

kuitenkaan tulisi kuitata liian pitkälle menevillä yksinkertaistuksilla. Tarvitsemme jatkotutkimusta siitä, minkälaisessa ympäristössä eletään vähäpäästöisesti ja koetaan samalla elämän laatu korkeaksi. Tämänkaltaisia ympäristöjä meidän tulisi tulevaisuudessa osata suunnitella.

Artikkeli perustuu kirjoittajan tutkimustyöhön tutkimushankkeissa ”Ecodrive – Ekotehokkaasti uudistuva yhdyskunta” (2008–11) sekä ”Energia-kaavan mallit” (2010–12), jonka loppuraportti ”Ilmastotavoitteita toteuttava asemakaavoitus” ilmestyy Aalto-yliopiston julkaisusarjassa vuonna 2013.

Ilmasto-olosuhteiden muuttuminen

Kansainvälisten ja kansallisten ilmastotavoitteiden toteuttaminen maankäytön suunnittelussa

Suomi täyttää todennäköisesti Kioton sopimuksen mukaiset veloitteensa vuoteen 2020 saakka, mutta vuodelle 2050 asetetut tavoitteet ovat vaativat ja edellyttävät myös rakennetun ympäristön muutosta. Haastava päästöleikkauskehitys edellyttää sitä, että tehdään vain kustannustehokkaita ja vaikuttavuudeltaan merkittäviä toimenpiteitä johdonmukaisesti. Tämä puolestaan edellyttää toimenpiteiden vaikuttavuuden verifiointia laskennallisten tarkastelujen avulla.

Kaavoituksen kautta tapahtuvalle yhteiskunnan päästöohjaukselle on löydettävä oma roolinsa lukuisten erilaisien ohjauskeinojen joukossa. Tällä opilla ja sen esittämällä näkemyksellä

on keskeinen rooli kaavoituksen kehittämiseksi tarkoituksenmukaisena ja vaikuttavuudeltaan merkittävänä päästöohjauskeinona.

Uusiutuvan energian tuottaminen rakennuksissa tai niiden lähistöllä

Uusiutuvan lähienergian (rakennuksessa tai rakennuksen lähistöllä tuotettavan energian) merkitys uudisrakentamisessa korostuu EPBD:n asettamien kansallisen täytäntöönpanon myötä viimeistään joulukuun 2020 jälkeen. Kaavoituksella on luotava edellytykset uusien energiatehokkuustavoitteiden toteuttamiseen kustannustehokkaasti ja rakennetun ympäristön laatua heikentämättä. Laadittavassa opasaineistossa kuvataan ”lähes nollaenergiarakentamisen” mahdollistavan asemakaavan ominaispiirteet. Tämä edellyttää nettonollaenergiarakentamisen ratkaisujen tuntemusta. Kimmo Lylykangas on perehtynyt nettonollaenergiarakentamisen ratkaisuihin ja arvioinut useita asemakaava-alueiden tonttien soveltuvuutta nettonollaenergiarakentamiseen. Työssä on reagoitava ”lähes nettonollaenergiatalon” suomalaisen määritelmään, jonka Ympäristöministeriö on luvannut julkistaa viimeistään vuonna 2014. Ratkaisevat kysymykset liittyvät vaadittavaan E-lukuun, uusiutuvien energiamuotojen määritelmään sekä tarkastelun taserajaan.

ASUINALUEIDEN KEHITTÄMISEN UUDET RAHOITUSRATKAISUT

Inspira Oy, toimitusjohtaja Kimmo Lehto

Tausta

Suomessa kuntien rooli on keskeinen asuinalueiden kehittämisessä. Kuntien tehtäviin kuuluvat kaavoituksen valmistelu, yhdyskuntatekniikan rakentaminen ja ylläpitäminen. Kunnat ovat myös hyvin pitkälle vastanneet julkisen palvelutuotannon kuten päiväkotien, koulujen ja terveyskeskusten käyttöön tulevien toimitilojen tuottamisesta. Osa kunnista hankkii omistukseensa suuren osan kaavoitettavasta maa-alueesta. Käytännössä tämä johtaa siihen, että kunnilta edellytetään usein mittaviakin investointeja ennen alueiden varsinaisen rakentamisen aloittamista. Kuntien saama mahdollinen tulo on liittynyt tonttien myynnistä saatavaan tuloon sekä muihin tuottoihin jotka aiheutuvat mahdollisesta uusien kuntalaisten tuomista lisääntyvästä verokertymästä, kiinteistöverosta ja mahdollista muista tuloista liittyen esimerkiksi vesiliittymiin ja infrasta saataviin maksuihin.

Asuinalueita kehitetään maanomistajan ja kunnan kanssa yhteistoiminnassa. Kunta vastaa asemakaavoituksen kustannuksista, mutta kunnalla on mahdollisuus periä maanomistajalta kehittämiskorvausta. Käytännössä kunnat ovat olleet hyvin varovaisia kehittämiskorvauksen perimisessä. Kunnat ovat pyrkineet hankkimaan kaavoituksen piiriin tulevia maa-alueita omistukseensa. Kunnat ovat myös tehneet maankäytön kehittämisestä maanomistajan kanssa sopimuksia, jossa on sovittu kaavoituksen yleisistä piirteistä, kustannusten ja hyötyjen jaosta. Maankäyttöä koskevassa sopimuksessa ei kuitenkaan voida sitovasti sopia asemakaavoituksen yksityiskohtaisesta sisällystystä.

Asuinalueiden kehittämisen taloudellinen tarkastelu

Kunnat ovat ryhtyneet viime vuosien aikana arvioimaan tarkemmin uusien asuinalueiden kehittämisen kustannuk-

sia ja tuottoja. Asuinalueiden kehittämisen taloudellisen kokonaistarkastelun mukaan tuominen onkin ymmärrettävää kuntien taloudellisen aseman kiristyessä. Kokonaistarkastelun tarvetta korostavat myös uusien asukkaiden vaatimukset asuinalueiden ympäristönäkökulmien huomioinnin ja energiankäytön palvelutason parantamiseen. Lisäinvestoinnit voivat kohdistua mm. jätteiden keräysjärjestelmiin ja erilaisiin uusiutuvia energiantuotantoon liittyviin teknologioihin, joita asuinalueiden uudet asukkaat edellyttävät asuinalueiltaan.

Uusien asuinalueiden rakentaminen voi myös toteutua esimerkiksi aikaisemmin teollisuuden käytössä oleville alueille. Alueet voivat olla sijainniltaan hyvinkin houkuttelevia mutta alueiden aikaisempi käyttötarkoitus on voinut saastuttaa maa-alueita niin että maanomistaja on velvoitettu ennallistamaan maa-alueet rakentamiskelpoiseksi. Ennallistamisen kustannukset voivat olla hyvinkin huomattavia riippuen maaperän saastumisesta.

Kunnan ja/tai maanomistajan on investoitava kymmeniäkin miljoonia alueeseen, josta on saatavissa taloudellisia tuloksia vasta kymmenien vuosien kuluessa. Taloudellisen tarkastelun lopputuloksena voidaan olla tilanteessa, jossa alueiden kehittäminen hidastuu tai lykkääntyy suurten alkuinvestointien aiheuttamien kustannusten vuoksi. Joissain kunnissa ja kaupungeissa on kuitenkin ryhdytty arvioimaan keinoja, joista tällaisesta umpikujasta voitaisiin erilaisin yhteistyörakentein päästä kui-

tenkin eri osapuolten kannalta hyväksyttävään ratkaisuun.

Riskien huomiointi aluekehityshankkeen taloudellisessa tarkastelussa

Asuinalueiden kehittämisen taloudellinen tarkastelua voidaan syventää hankkeen riskit huomioivaan investoinnin kannattavuuslaskentaan. Tällöin hanketta tarkastellaan kokonaisuutena, jossa arvioidaan paitsi hankkeen aiheuttamia kustannuksia ja tuottoja myös niihin liittyvää epävarmuutta eli riskiä. Karkeasti jaotellen epävarmuus, eli riski, voidaan jakaa hankkeen kustannuksiin ja tuottoihin liittyvään epävarmuuteen sekä hankkeen aikatauluun liittyvään epävarmuuteen.

Asuinalueen kehittäminen voidaan jakaa kolmeen päävaiheeseen: suunnitteluvaiheeseen, kehittämisvaiheeseen ja asuinalueen valmistumisen jälkeiseen, käytön aikaiseen vaiheeseen. Suunnitteluvaiheeseen kuuluvat kaavoitukseen liittyvät toimet, asuinalueiden kunnallistekniikan ja muiden palveluiden suunnittelu ja mahdollinen maanhankinta tai vaihtoehtoisesti maankäyttöä koskevat sopimukset. Kehitysvaiheeseen puolestaan kuuluvat asuinalueen ja sitä palvelevan kunnallistekniikan, katuverkoston ja palvelurakennusten toteuttaminen ja rakentaminen.

Käytönaikaiseen vaiheeseen liittyvät alueen kunnossapitäminen

Hankkeen taloudellisessa tarkastelussa erilaiset kustannukset ja tuotot sijoitetaan aikajanalle. Kun arvioidaan asuinalueen kehittämisen taloudellista mielekkyyttä, tulisi riskit huomioivassa tarkastelussa arvioida myös kustannuksiin ja tuottoihin liittyvää epävarmuutta. Tarkastelu voidaan toteuttaa esimerkiksi siten, että arvioidaan kehittämisen kustannuksia ja tuottoja parhaan ymmärryksen mukaan ja tämän lisäksi toteutetaan herkkyystarkastelu, jossa arvioidaan kustannuksien ja tuottojen vähimmäis- ja enimmäismäärät. Näin pystytään rahamääräisesti kuvaamaan investoinnille kolme erilaista toteumaa; best guess –toteuma, worst case – ja best case –skenaario. Tarkastelua tulisi jatkaa edelleen ajallisesti siten, että hankkeen eri vaiheille asetetaan erilaiset ajalliset toteumavaihtoehdot. Suunnitteluvaiheessa tämä tarkoittaa esimerkiksi kaavoituksen toteutumisen aikataulua, kehitysvaiheessa arvioidaan paitsi rakentamisen aika myös asuinalueen asuntojen myyntiajan pituutta.

Uudet rahoitusratkaisut

Aluekehityshankkeiden rahoittamisen vaihtoehtoja voidaan hyvin hakea myös muualta kuin Suomesta. Erityisesti suurempien aluekokonaisuuksien kehittämisessä yhtiöpohjaiset ratkaisut ovat selvästi yleisempiä. Tällöin alueen

kehittämistehtävä on annettu sitä varten perustetulle yhtiölle, jonka tehtävänä on suunnitella, rakentaa ja myydä alueen asunnot ja mahdolliset muut kohteet markkinoilla tietystä ajassa. Tällaisten yhtiöiden omistajina ovat usein yksityiset sijoittajat, mutta on löydettävissä myös yhtiöitä jotka ovat julkisen sektorin ja yksityisen sektorin toimijoiden yhteisomistuksessa.

Ruotsissa Göteborgin kaupunki omistaa Älvstranden Utveckling Ab –nimisen yhtiön, jonka tehtävänä on kehittää Göta –joen molemmin puolin sijainnutta vanhaa telakka-alueetta. Alueen sijainti on keskeinen sen sijaitessa keskellä Göteborgin kaupunkialuetta. Älvstranden Utveckling Ab:n vastaa alueen kehittämisestä taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestävin perustein. Kaavoituksessa se toimii tiiviissä yhteistyössä Göteborgin kaupungin kanssa. Käytännössä yhtiö on kehittänyt vanhaa satama-alueetta vaiheittain. Vuoden 2012 lopussa sillä oli omistuksessaan 76 rakennusta jossa oli vuokrattavana 374 000 kerrosneliötä. Liikevaihtoa Älvstranden Utveckling Ab kertyi viime vuodelta 378 MSEK. Yhtiö ei tavoittele maksimaalista taloudellista tulosta vaan sillä on myös muita tavoitteita ekologisuuteen ja sosiaaliseen ympäristöön liittyen. Göteborgin kaupunki rahoittaa yhtiötä markkinaehtoisella korolla. Yhtiö on toiminut 16 vuotta alueellaan luoden sinne 15 000 asukkaan asuinalueen ja 20 000 työntekijän työssäkäyntialueen.

Asuinalueiden uusien rahoitusratkaisujen taustalla on yhteistyö julkisen sektorin ja yksityisen sektorin toimijoi-

den välillä. Yhteistyö voidaan rakentaa myös yhtiöpohjalle, jolloin toiminnasta tulee sidosryhmien suuntaan läpinäkyvää, koska yhtiöt laativat tilintarkastettavan tilinpäätöksen. Yhtiömuotoinen yhteistyö voi mahdollistaa myös ulkoisen rahoituksen keräämisen. Asuinalueiden kehittämiseen keskittyvän yhtiön mahdollisuudet saada pankkirahoitusta ovat rajalliset, koska usein yhtiöllä ei vielä alkuvaiheessa ole riittäviä tuloja. Ulkopuolinen rahoitus edellyttää sijoittajien kiinnostusta hankkeeseen, jonka tulee tällöin perustua realistisiin tuotto- ja riskilaskelmiin.

Yhtiömuotoisen aluekehityksen soveltuminen Suomeen

Yhtiömuotoista aluekehittämistä on tutkittu ja selvitetty Suomessakin. Yhtiömuodolla voitaisiin saavuttaa läpinäkyvyyttä ja jänteveyttä asuinalueen kehittämiseen. Yhtiön tilinpäätösvelvollisuus asettaa vaatimuksia toiminnan suunnitelmallisuudelle ja riskienhallinnalle. Tämä sinänsä voi pienentää asuinalueen kehittämisen aikatauluun liittyvää riskiä. Riskienhallintaan voi liittyä tiiviimpi vuorovaikutus keskeisten sidosryhmien kanssa, millä voidaan minimoida kaavoitusvalitusriskiä. Kunnan kannalta yhtiörakenne voi tehostaa sen pääomien käyttöä. Mikäli aluekehityshankkeen taloudellinen potentiaali on riittävää, siihen voidaan myös hakea ulkopuolista rahoitusta.

Keskeiset haasteet yhtiömuotoiselle aluekehityshankkeelle liittyvät riskien

jakoon, päätöksentekoon ja yhteistyöhön kaavoittajan kanssa. Riskienjako eri toimijoiden kesken edellyttää osapuolten keskinäistä luottamusta ja kumppanien toiminnan luonteen ymmärtämistä. Päätöksenteon järjestäminen edellyttää kumppanien välisten toimintaperiaatteiden hyväksymistä. Kaavoittajan kanssa tehtävästä yhteistyössä voitaisiin ottaa oppia eräistä kumppanuuskaavoitushankkeista Suomessa.

Uudenlaisten rahoitusratkaisujen käyttöönottoaminen Suomessa vaatii uudistamishalua niin kunnilta kuin kuntien yhteistyökumppaneilta. Lisäksi tarvittaisiin mielekäs pilottikohde, jossa voitaisiin kehittää käytäntöä tulevia hankkeita varten. Näyttäisi siltä että tarvetta uudennlaisille rahoitusratkaisuille löytyy ja että uudistamishalua ja sopivia pilottihankkeitaakin on löydetty.

VIISAAT PÄÄT YHTEEN -TYÖRYHMÄN YHTEENVETO

ARAn Asumisen uudistaminen 2008–2012 -projektin loppuseminaarin 21-23.11.2012 ryhmätyön tulokset. Seminaariin osallistui n. 260 asumisen asiantuntijaa. Seminaariin osallistujien kirjalliset ja suulliset vastaukset sekä mielipiteet koostivat yhteenvedoiksi puheenjohtajina toimineet Tuula Vartiainen (Kuopas), Jarmo Kuosa (KAS), Jukka Penttilä (Sevas) ja Timo Hyttinen (JVA).

Projektin ja ryhmätyön tulokset kirjataan Asumisen uudistaminen -projektin loppuraporttiin, joka ilmestyy keväällä 2013 (www.ara.fi).

1. Mitä muutos tai kehitystarpeita näet valtion tukemassa asuntotuotannossa ja peruskorjauksessa

Esitettiin valtion tukeman asuntotuotannon (ARA-tuotannon) rahoituksen hin-
ta- ja laatukriteereihin muutoksia, mm. seuraavaa:

- Uudis- ja korjausrakennuskohteessa tulisi huomioida kannustavasti energiatehokkuuden parantaminen, innovatiivisuus ja laatu
- Korjausrakentamisenkohteisiin toivottiin myös (lisää) avustusta. Energiatehokkailla ratkaisuilla voidaan hillitä asumiskustannusten nousua elinkaaren aikana, joten lainaehtoihin ja avustuksiin toivotaan lisää kannustavuutta, jotta energiatehokkaat hankkeet tulisivat jatkuvaan tuotantoon
- Vuokrataloyhteisöjen kiinteistökannan ennakoivaan kehittämiseen ja siihen liittyviin säännöksiin ja ehtoihin toivottiin lisää joustavuutta ja kannustavuutta mm. rajoituksista vapautuksiin sekä muihin ehtoihin ja avustuksien ehtoihin. Vuokrataloyhteisön olisi voitava edistää tehokkaasti

niitä toimenpiteitä kiinteistökannan kehittämisessä ja korjaamisessa, joilla vähennetään taloudellista riskiä, parannetaan yhteisön taloutta ja kilpailukykyä sekä kohtuullistetaan asumismenoja

- Pienien asuntojen rakentaminen, koska hakijoista suurin osa on yksinäisiä ruokakuntia (60-80%). Tämä koskee myös opiskelija-asuntoja. Vanhassa rakennetussa asuntokannassa on pieniä asuntoja yksioitaa vain noin 20 %.
- Tuottajat haluavat rakentaa kuntien keskustaan ja palveluiden ääreen, joissa vuokra-asuntojen kysyntä on jatkossakin turvattu. Tonttikustannukset ovat keskustassa suurimmat, ja tähän toivotaan joustavuutta hintarameissa
- Opiskelija-asunnoissa toivotaan erityisryhmävastuksen suurentamista (kannattavampaa on rakentaa tällä hetkellä ns. käynnistysavustuksella)
- Väestönsuojien, autopaikkojen ja perustamisolosuhteiden huomioiminen hinta- ja laatuksiteereissä
- Laatuksiteereissä huomiota enemmän näkökulmaan ”mistä asiakas on valmis maksamaan”
- Toivotaan jatkuvaa rahoituksen hakua ja käsittelyn nopeuttamista
- ns. tertiäärilainojen koroissa oltava rajoitus ja niiden oltava muiden lainojen korkojen kanssa vertailukelpoisia

Korjausrakentamisen kannattavuus pitäisi aina arvioida. Kustannusten ja asumiskulujen kehittymisen arviointiin tarvittaisiin selkeää (elinkaari) kannattavuuslaskentamallia. Kannattavuuden lisäksi tulee huomioida mm. kysyntä ja asuntomarkkinatilanne.

2. Mitä muutos- ja kehitystarpeita näet

A) ARA-tukiin:

Esitettiin koko valtion lainajärjestelmän uudistamista ja muutosta lainaehdotoihin (sekä korkotukilainoihin, vuosimaksujärjestelmään ja vanhoihin aravalainoihin). Nykyinen takapainotteinen lainojen takaisinmaksujärjestelmä vaikeuttaa vuokrataloyhtiöiden taloudenpitoa ja on yksi syy vuokrataloyhteisöjen taloudellisiin vaikeuksiin. ARA-asuntojen vuokrataso on jo joissakin yhteisöissä muodostunut jopa korkeammiksi kuin vastaavat vapaarahoitteiset vuokrat. Korkean vuokratason vuoksi korjausrakentamiseen ei ole suuria mahdollisuuksia suurillakaan vuokrataloyhteisöillä.

Rakennus ja korjausrakennushankkeiden omarahoitusosuuden hankkiminen on vaikeutunut kunnallisilla vuokrataloyhtiöillä kuin muillakin yleishyödyllisillä yhteisöillä. Omakustannusosuuden kerryttäminen ns. vuokraty-

mästä on taloudenpidon kannalta “todella vaikeaa” uusien rakennushankkeiden ja korjausrakentamisen kohteisiin. Monet kunnat ovat luopuneet omarahoitussuuden antamisesta lainana tai jopa pankkilainan takaamisesta omistamilleen vuokratyöyhtiöille. Lisäksi näiden lainojen korot ovat usein suuremmat kuin pankkilainojen. Yleishyödyllisten yhteisöjen on vaikea saada sijoittajia sijoittamaan hankkeisiin omarahoitussuutta, koska sijoitus voidaan saada takaisin “yleishyödyllisestä osiosta” valtion korkotukilainan tultua takaisinmaksettu, jolloin inflaatio on “syönyt” sijoitetun pääoman arvon pieneksi.

Pitkäjänteisyyttä toivottiin kulloinkin vuosittain myönnettäville avustuksille (mm.energia-avustus). Ja kiinteistö-kannan kehittämiseen liittyvien avustusten ja akordien myöntämisen ehtoihin toivottiin joustavuutta ja kiinteistökohtaista tarkastelua.

B) Yleishyödyllisyysäännöksiin ja käyttö- ja luovutusrajoitusaikoihin

Esitettiin, että yleishyödyllisyysäännöksiin ja käyttö- ja luovutusrajoitukseen tulisi tehdä perusteellisia muutoksia myös em. omarahoitussuuden ”i-kuisten rajoitusten” poistamiseksi. Säännökset tulisi ajanmukaistaa.

Toivottiin selkeästi lyhyempiä rajoitusaikoja. Esitettiin, että yleishyödyllisyysryhmän esitykset tulisi ottaa huomioon ja viedä käytäntöön. Valtion tuki (käytännössä ei tukea, vanhojen lainojen korko jopa n. 8 %) ja rajoitukset eivät ole sopuinnussa.

Rajoituksista vapauttamiseen tulisi nykyäänöksiin saada lisää joustavuutta, jotta kiinteistö-kannan kehittäminen ennakoivasti ja riskejä vähentäen olisi mahdollista.

Kirjoittajan ehdotus: voisiko vuokratyöyhteisöt, jotka ovat kehittävät kiinteistö-kantaa siten, että asutokanta vastaa kysyntään ja joiden talous on siten saatettu kuntoon, ottaa käyttöön kiinteistöjen taloudenpitoonsa elementtejä esim. Itävallasta, missä sosiaalista asutotuotantoa rakentavat ja ylläpitävät yhtiöt voivat tuloksena osoittaa voittoa jopa 6% (verotettavaa), jolla he rahoittavat uudistuotannon ja korjausrakentamisen omarahoitussuudet, tonttien ostamisen jne. Näiden yhtiöiden vuokrataso on kilpailukykyinen verrattuna vapaarahoitteiseen vuokra-asutokantaan ja kehittävät toimintaa myös omin varoin.

D) Muuhun liittyen? Mihin?

Esitettiin asumistukilain kokonaisvaltaista uudistamista.

Esitettiin, että puheet kohtuuhintaisesta ARA-vuokrasta tulisi lopettaa. Hoitomenot ovat samat ja vuosikorjausten osalta suuremmat kuin vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokannassa. Pääomamenot muodostuvat valtion tuke-
massa tuotannossa korkeammiksi kuin vapaarahoitteisessa vuokra-asunto-
kannassa. Tämä koskee myös vuokran tasauksen piirissä olevia vuokrataloja.

Ehdotettiin mm. valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevaan verolainsäädäntöön muutosta mm. luovutuskorvaus tulisi olla kiinteistöveron laskennan perusteena. Lisäksi ehdotettiin tuloverovapautta vuokrataloyhteisöille.

3. Mitkä näet ARA kiinteistöyhtiöiden keskeisimpinä haasteina

A) Kiinteistönpidon tasolla

Vuokrataloyhteisöjen kiinteistönpidon ja talouden haasteena on valtion tukeman vanhenevan, korjausvelkaisen, vuokra-asuntokannan ja rahoituksen ja vanhan takapainotteisen lainakannan epäsuhta. Vuokrataloyhteisöjen taloudenpito on vaikeutunut vähenevän vuokra-asuntokysynnän alueilla, yhdistyneiden kuntien ja rakennemuutoskuntien vuokrataloyhteisöissä.

Verotuksen kiristyminen, energianhinnan korotukset ja muiden kunnallisten taksojen korotukset vaikeuttavat taloudenpitoa.

B) Asuntopolitiikan tasolla

Esitettiin asumistukijärjestelmän uusimista kiireellisenä ja "Asumisen lainsäädännön kokonaisuudistusta".

Esitettiin rakennetun ympäristön (infran) hyödyntämistä ja yhdyskuntarakenteen tiivistämistä elinkaaren loppuun, sen sijaan että lähdetään rakentamaan uusia alueita.

Lakia yhteishallinnosta vuokrataloissa pidettiin vanhentuneena.

C) Omistajapolitiikan tai omistajaohjauksen tasolla

Asuminen on kunnan peruspalvelu. Esitettiin valtion ja ARAn ohjausta kuntien, kuntaliitoskuntien (ja myös seutukuntien asumisen suunnitteluun): vuokra-asumisen ja erityisryhmien tarveselvityksien tekemiseen ja vanhan kiinteistökannan kehittämisen, korjaamisen ja rakentamisen suunnitelmien tekemiseen. Kuntien vastuun asuntomarkkinoiden ohjauksesta ja koordinoinnista on hämärtynyt.

4. Mikä olisi tärkein asia minkä haluaisit ARA asuntokannan osalta muuttaa: mitä muita kehittämistarpeita teillä on?

Muun muassa:

- Asuntojen laadun kehittäminen.

- Pienten ja taantuvien paikkakuntien ongelma on: mitä tehdään ARA-asuntokannalle, jota ei tarvita – onko yksinomaan yhtiön ja kunnan ongelma?.

- Kaavoituksen, rakennuskustannusten ja ARA-rahoituksen ristiriitojen yhteensovittaminen. Miten saada ARA asuntokannan määrä vastaamaan kysyntään?

- Purkuavustuksen myöntämisessä tulisi tapauskohtaisesti avustukseen sisällyttää myös purettavan kiinteistön velkapääoma. Lisää taloudellista tukea purkuoperaatioihin.

- Luovutusrajoitussäännökset pitäisi uusia – helpommin vapautuksia salkutuksen kautta.



*Kuva 8.
Sahatie 2, Liisa Holmberg*



ASUNTOMESSUT HYVINKÄÄLLÄ 2013

Uusia ideoita asumiseen
Asuntomessuilta 12.7.-11.8.2013.

www.asuntomessut.fi



*Kuva 9.
Osuuskunta Suomen Asuntomessut*

UUSIA AVAUKSIA JA RAHOITUSMALLEJA

ARAn ylijohdaja

Hannu Rossilahti

Asuntoja paikkakunnalle töihin muuttaville – ARA-työasunnot

Suuren maassamuuton aikana 60- ja 70-luvuilla arava-asuntoja rakennettiin vuosittain kymmeniä tuhansia. Suuren tarpeen aiheutti silloin käynnissä ollut voimakas rakennemuutos, kaupungistuminen ja teollistuminen. Työpaikkojen lisääntyminen kaupunkiseuduilla edellytti voimakasta asuntorakentamista ja vuokra-asuntojen tarve oli erityisen suuri.

1970-luvulla tuotettiin aravalainoituksella vuokra-asuntoja, jolloin oma-pääomarahoitusta sijoittivat myös ammattiyhdistykset, muut yhteisöt ja työnantajat mm. suuret tehtaat. Näin turvattiin työntekijöille asuntoja työsuhteen ajan tai pysyvästi. Myös kunnat ovat hankkineet vastaantuloasuntoja ja rakennuttaneet aravarahoitteisia työsuhteasuntoja työntekijöilleen. Yhteiskunnassa tapahtunut yleinen vaurastuminen johti kuitenkin hiljalleen

omistusasukokysynnän kasvuun ja ajan kuluessa asumiseen liittyvät tarpeet ja toiveet muuttuivat. Useimmat työnantajat ovat sittemmin luopuneet vuokratalojen omistamisesta ja myyneet asuntoja mm. kunnille, yksityisille omistajille tai kiinteistösijoittajille.

Vuokra-asuntorakentamista, asuntojen saatavuutta ja taloudellista toimeliaisuutta edistävänä toimenpiteenä on noussut esitys työasuntojen rakentamisesta ja rahoittamisesta valtion tuella. Tavoitteena on siis edistää työasuntojen rakentamista normaalin ARA-vuokra-asuntojen lisäksi. Kunnissa olisi mahdollista määrittellä työasuntojen tarve kunnassa, jotka ovat tarkoitettuja ensisijaisesti työhön muuttaville asukkaille (rajattu haku). Kunnalla on mahdollisuuksia edistää työasuntojen saamista kuntaan varaamalla tontteja ja luovuttamista niitä rakentajille tähän tarkoitukseen. Myös kunnan oma vuokrataloyhtiö voisi tuottaa työasuntoja samoin ehdoin.

ARAn Asuntomarkkinat selvityksen mukaan (15.11.2012 tilanteen mukaan) pääkaupunkiseudulla on yli 40 000 ARA-vuokra-asunnonhakijaa, joista erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa on noin puolet eli noin 20 000 ARA-vuokra-asunnonhakijaa. Helsingissä nämä vastaavat luvut ovat 27 000 ARA-vuokra-asunnonhakijaa, joista kiireellisessä asunnontarpeessa on siis noin 13 500 ARA-vuokra-asunnonhakijaa. Myös työhön paikkakunnalle muuttavat henkilöt sijoittuvat asunnontarpeensa mukaan erittäin kiireellisten asunnontarvitsijoiden joukkoon. Merkittävää on vielä, että yksinäisiä ARA-vuokra-asunnonhakijoita on Helsingissä noin 17 500.

Säännösten mukaan ARA asuntoihin tulee valita eniten asunnontarpeessa olevat, vähävaraiset ja pienituloisimmat hakijat. Asunnontarpeen kiireellisyyden arviointia muutettiin vuonna 2008, kun haluttiin edistää työvoiman liikkuvuutta. Työhön paikkakunnalle muuttavat henkilöt nostettiin asunnontarpeen arvioinnissa erittäin kiireellisten asunnontarvitsijoiden joukkoon. Muutos asunnontarpeen arvioinnissa ei ole vaikuttanut merkittävästi siihen, että työhön paikkakunnalle muuttavat olisivat menestyneet paremmin ARA-asuntojen asukasvalinnoissa. Kuitenkin jatkuvasti käydään keskustelua julkisuudessa pääkaupunkiseudun palvelualojen työvoimapulasta ja siitä, että työvoimapula on esteenä elinkeinoelämän kehittämislle. Epävirallista tietoa on tullut myös, että vaikeiden asunto-olojen ja kohtuuhintaisen vuokra-asuntojen puutteen vuoksi

ovat jotkut muuttaneet pääkaupunkiseudulta takaisin kotipaikkakunnille - jopa työttömiksi työnhakijoiksi.

Työvoiman liikkuvuuden parantamiseksi ja työvoiman saamiseksi mm. palvelualoille on noussut tarpeita ja halukkuutta rakentaa ARA-työasuntoja erityisesti paikkakunnalle töihin muuttaville. ARA-työasunnoilla tarkoitetaan vuokra-asuntoja, joita voisivat hakea ensisijaisesti, mihin ammattiryhmään tahansa kuuluva, työhön paikkakunnalle muuttavat asunnonhakijat – rajatulla hakumenettelyllä. Työasuntojen rakentaminen voitaisiin rahoittaa olemassa olevilla valtion rahoitustukimuodoilla ja tukiehdolla. Kunta määritteli työasuntojen tarpeen vuosittain ja voisi esim. tontinluovutuksilla ja niihin liittyvillä ehdoilla ottaa rajauksen huomioon sekä antaessaan lausuntoa ARAlle hankkeen rahoittamista varten. Kunta ottaisi samalla kantaa myös siihen onko työasuntojen rajattu hakumenettely perusteltu. Asunnot eivät olisi työsuhdeasuntoja vaan pääsääntöisesti kenelle tahansa työhön muuttavalle toistaiseksi voimassaolevilla vuokrasopimuksilla vuokrattavia asuntoja. Omistajan tulisi julistaa työasunnot julkisesti ja yleisesti haettaviksi (rajattu haku).

ARAn asukasvalintaoppaassa on rajatusta hakumenettelystä ohje: Asunnot voivat olla vain rajatun joukon haettavina, milloin se edustaa paikkakunnalla riittävän laajaa asunnontarvitsijaryhmää ja rajattu hakumenettely on perusteltu asuntojen omistussuhteet ja käyttötarkoitus huomioon ottaen (ympäristöministeriön

asetus). Käytännössä rajattu hakumennettely tarkoittaa vuokra-asuntojen osoittamista esimerkiksi työsuhteasunnoiksi, tietyin ikäisille nuorille tai muille ns. erityisryhmille tai opiskelijoille. Kunnan tulisi valvovana viranomaisena ottaa kantaa siihen, onko kohderyhmän rajausta perusteltu ja onko se kohderyhmä, jolle asunnot osoitetaan, riittävän laaja.

Ajatuksen toteuttaminen ei vaatisi mitään muutoksia nykyisiin säännöksiin vaan tietyn toimintatavan käyttöönottoa nykysäännösten puitteissa.

Leasing-malli myös asuntorahoitukseen

Aravarahoitusta käytettiin alun perin pääasiassa omistusasuntojen hankintaan ja myöhemmin painopiste siirtyi vuokra-asuntojen tukemiseen, erityisesti 60- ja 70-luvuilla. Vuokra-asuntojen ohella tuotettiin kuitenkin paljon myös omistusasuntoja tietyyppisillä hankintalainoituksella, muun muassa ns. HK-mallilla.

Vuokra-asuntojen tuottajilla on jo 90-luvulla ollut erilaisia innovaatiota, joissa on yhdistetty valtion vuokra-asuntolainojen hyvät puolet omistusasunnon hankintaan. Tällaisena tuotteena muistamme ns. lyhyen kymmenvuotisen korkotukilainan vuokra-asumisen ehtoihin rakennetun osamistumallin, jossa asuntoja käytettiin rajoitusajan, kymmenen vuoden ajan lain mukaan vuokra-asuntoina. Asuntojen tuottajan ja asukkaan kesken laadittiin jo alunperin vuokrasopimuksen liittyen lisäsopimus, jossa sovittiin, että

asukkaan maksamat vuokrat, jotka kattavat lainan koron ja lyhennyksen, voittoa lukea osaksi kauppahintaa.

Rajoitusajan, kymmenen vuoden aikana asukkaan omistusosuus sai nousta enintään 49 prosenttiin asunnon omistuksesta, eli rajoitusajan asunnot tosiasiaa olivat vuokra-asuntoja määritelmän mukaan ja pääasiallisena omistajana korkotukilainan saajaksi hyväksytty taho. Asunnot kävivät hyvin ”kaupaksi” ja mallia sovellettiin myöhemmin myös kahdenkymmenen vuoden rajoitusajan omanneeseen korkotukilainaan.

Kovan kysynnän vuoksi laadittiin myöhemmin erityinen osaomistustulaki, jonka turvin on tehty korkotukilainoituksella jonkin verran näitä osaomistusasuntoja. Mallissa on kuitenkin ilmennyt matkan varrella erilaisia ongelmia, muun muassa asuntokauppalaaki ja se tosiseikka, että malli koettiin hallinnollisesti hyvin hankalaksi tuottajien parissa, johtivat siihen, että kiinnostus kyseisen tyyppistä omistusasuntolainamuotoa on hiipunut.

Vanhojen kokeilujen pohjalta on esiin noussut uusi variaatio, jossa nykyinen takauslainamalli voitaisiin yhdistää leasing-tyyppiseen lunastusoikeusmalliin. Nykyinen takauslaina vuokraloille on valtion tukijärjestelmän kevein malli: lainassa ei ole korkotukea lainkaan, ei rajoituksia asukasvalinnan tai vuokramäärityksen osalta. Asunnot voidaan rajoitusaikana myös myydä edelleen vuokra-asuntoina käytettäväksi vapaaseen kauppahintaan.

Takauslainamallin pohjalle on ilmennyt suunnitelmia luoda tietynlai-

nen leasing-asunto- tai lunastusoikeus-asuntomalli, jossa asukas tekee asunnosta vuokrasopimuksen mutta sopii samalla asunnon lunastuksesta rajoitusajan päättymisen jälkeen. Mallissa kynnyks asunnon hankkimiselle on matala, sopimuksen ensimmäinen erä voisi olla esimerkiksi 5–7,5 % ja viimeinen erä 10–20 prosenttia asunnon alkuperäisestä sopimushinnasta, jonka ARA on hyväksynyt. Asumisaikana maksetaan vain vuokraa, joka kattaa kaikki kulut ja kerryttää säästämisen muotoisesti asukkaan lunastusosuutta kyseiseen asuntoon. Asukas maksaa siis hoitokulut, korot ja loppuosa vuokramenosta onkin säästämistä.

Mikäli asukas haluaisinkin vaikkapa kymmenen vuoden kuluttua muuttaa muualle, hän voisi siirtää leasing-sopimuksensa, ja kertyneen säästönsä, vapaaseen markkinahintaan toiselle tai laittaa asuntonsa edelleen vuokralle.

Mallissa yleishyödyllinen asunnon tuottaja ei tarvitsisi käytännössä omia varoja lainkaan, vaan saisi tuottonsa hoitopalkkion ja pienen laskennallisen järjestelylisän kautta. Näin tuottajat voisivat toimia edelleen alkuperäisen tehtävänsä mukaisesti ja tuottaa ja järjestää asuntoja ja palveluja niitä tarvitseville.

Erilaiset laskelmat osoittavat, että mallin avulla päästään kohtuullisiin asumien kustannuksiin ja vuokratasoon ilman valtion suoranaista rahallista tukea tai korkojen verovähennysoikeutta.

Mallin avulla myös pienituloisten kynnys omaan asuntouraan tulisi mahdolliseksi. Samalla malli helpottaisi pääomapulasta kärsivien yleishyödyl-

listen toimijoiden työtä ja mahdollistaisi uuden lehden ja luvun kääntymisen yleishyödyllisten asunnon tuottajien toiminnassa.

Mallin avulla voisi olla mahdollista myös siirtää sellaista vanhaa ARA-asuntokantaa, joiden kysyntä vuokra-asuntoina on hiipunut huoneistotyyppin tai sijainnin takia esimerkiksi nuorille lapsiperheille. Näin asunnonhankintakynnys voisi olla matala ja vuokratalo-yhtiöt voisivat saada pääomia uusien paremmin kysyntää vastaavien vuokra-asuntojen tuottamiseen.

ARA KIINTEISTÖKANNAN KOKONAISVALTAINEN KEHITTÄMINEN

*Kirjoittaja: kehittämisspäällikkö **Marianne Matinlassi**
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, ARA*

Suomessa vallitsevat 2000-luvun eriytyneet asuntomarkkinat: pääkaupunkiseudulla on ennätysmäinen vuokra-asuntopula, muissa kasvukeskuksissa tilanne on tasapainoinen ja monissa vähenevän väestön kunnissa vuokra-asuntoja on tyhjillään. Kasvukeskusten keskeisimmät asutopolitiittiset haasteet ovat luonnollisesti erilaisia kuin väkeään menettävissä tai yhdistyvissä kunnissa. Kasvukeskuksissa korostuu ennemminkin asukkaan tulotasoon sopivan, kohtuuhintaisen ja monimuotoisen asutotarjonnan riittävyyden turvaaminen kuin vajaakäytön ehkäisemisen. Kasvukeskusten reuna-alueilla sijaitsevista satelliittilähiöissä saattaa olla samankaltaisia kysyntäongelmia kuin vähenevän väestön kunnissa: vuokra-asuntojen koko, kunto, alueen viihtyisyys ja maine eivät vastaa vuokra-asunnon hakijoiden tarpeisiin.

Toimivat asuntomarkkinat kunnassa vastaavat niin tavallisten asukkaiden, palveluasumisen kuin myös elinkeinoelämän ja erityisesti sen työvoiman

asumisen tarpeisiin. Kunnat laativat omien tarpeiden mukaisia asumisen suunnitelmia, strategioita tai ohjelmia, mutta kaikilla kunnilla suunnitelmia ei vielä ole. Muutama vuosi sitten ARAn selvityksen mukaan noin neljäsosa kunnista teki asumisen suunnitelmia. Erityisen tärkeitä asumisen suunnitelmat ovat mikäli kunnat suunnittelevat yhdistymistä tai ylikunnallista yhteistyötä, jos kunnassa on tyhjiä vuokra-asuntoja tai jos suuri tarve rakentaa uusia asuntoja. Kunnalla on mahdollisuus koordinoida ja ohjata asuntomarkkinoita muun muassa harkitsevalla maankäyttö ja tonttipolitiikalla.

Kuntien asunto-ohjelmien laatiminen oli lakisääteistä vuoteen 1993 saakka, sen jälkeen kunnat ovat yleensä kunnan omaan kehittämisstrategiaan liittyen luoneet erilaisilla painotuksilla olevia suunnitelmia. Laajin seudullinen suunnitelma on Helsingin seudun 14 kunnan yhteinen maankäytön, asumisen ja liikenteen, MAL- suunnitelma, joka tähtää

metropolialueen yhdyskuntarakenteen ja alueen kehittämiseen.

Kuntien tai yhdistyvien kuntien suunnitelmissa ei useimmiten kuitenkaan ole pohdittu vanhan asuntokannan, erityisryhmien asumisen tai asuntoalueiden strategista kehittämistä. Lisäksi usein kunnissa, joissa kunnan vuokrataloyhtiöissä on taloudellisia vaikeuksia ja tyhjästä asunnoista johtuvia käyttöasteongelmia, ovat kunnat olleet halukkaita luopumaan kokonaan asuntojen omistamisesta.

Säännöksistä koottua

Laissa asunto-olojen kehittämisestä (29.11.1985/919) sanotaan 1§:ssä, että asunto-olojen kehittämisen tavoitteena on turvata jokaiselle Suomessa vakinaisesti asuvalle mahdollisuus kohtuulliseen asumiseen niin, (3. kohdan mukaan) että asumismenot ovat kohtuulliset suhteessa ruokakunnan kokoon ja käytettävissä oleviin tuloihin sekä muihin välttämättömiin kulutusmenoihin. Lisäksi lain 2 §:ssä on lausuttu asuntokannasta ja sen käytöstä, että kohtuullisen asumistason turvaamiseksi on luotava riittävä ja eri asumismuotoihin koostuvaa tarvetta ja kysyntää vastaava asuntokanta rakentamalla uusia asuntoja, parantamalla olemassa olevien asuntojen laatu- ja varustetasoa sekä vähentämällä asuntojen poistumaa, sekä edistettävä asuntokannan tarkoituksenmukaista käyttöä.

Lain 5§:ssä määrätään, että kunnan on luotava alueellaan yleiset edel-

lytykset asunto-olojen kehittämiseksi. Kunnan on huolehdittava siitä, että toimenpiteet asunto-olojen kehittämiseksi suunnataan erityisesti asunnottomien ja puutteellisesti asuvien asumisolojen parantamiseen. Kunnan tulee kehittää asunto-oloja alueellaan siten, että sellaiselle asunnottomaksi joutuneelle kunnan jäsenelle, joka ei ilman kohtuuttomia vaikeuksia kykene asuntoa omatoimisesti hankkimaan, voidaan järjestää kohtuulliset asumisolot. Ja 6§:ssä on säädetty, että kunnanvaltuusto tarpeen mukaan hyväksyy ja tarkistaa kunnallisen suunnittelun osana asunto-ohjelman asuntopoliittisten toimiensa perustaksi.

Asumispalveluiden järjestämisevelvollisuudesta säädetään tarkemmin sosiaalihuoltoa koskevassa lainsäädännössä. Säädökset on kirjattu sosiaalihuolto-, vammaispalvelu- ja kehitysvammaisten erityishuoltolakiin sekä mielenterveyslakiin. Palveluasuminen on kunnan erityisen järjestämisevelvollisuuden piiriin kuuluva palvelu eikä sitä voida evätä kunnan määrärahojen puutteen perusteella. Kuntalain 1§ssa on sanottu, että Suomi jakautuu kuntiin, jossa asukkaiden itsehallinto on turvattu perustuslaissa. Kunta pyrkii edistämään asukkaidensa hyvinvointia ja kestävästä kehitystä alueellaan. Kunta hoitaa itsehallinnon nojalla itselleen ottamansa tai sille laissa säädetty tehtävät.

Kuntien asumisen suunnittelusta

Valtion ja kunnan tehtäviin siis kuuluu

huolehtia kansalaisista ja järjestää heille kohtuulliset palvelut. Kunnan asumisen suunnittelun haasteena on ikääntyvän väestön osuuden kasvu, mikä aiheuttaa asuntokannalle vaatimuksia, kuten erityisryhmien palveluasuntojen riittävyden ja esteettömyyden korostamista asuinrakennuksissa ja elinympäristössä. Tosiasia on, että yhteiskunnan resursseja ei riitä järjestää kaikille palveluasumista, nousee kotona asumisen tukeminen erityisen tärkeäksi tehtäväksi. Asuminen on siis kunnan peruspalvelua, siksi sen kokonaisvaltaisen suunnittelun tärkeyttä ei voi olla korostamatta. Useimmat kunnan asumisen kehittämiseen liittyvät toimet voivat tuoda muiden parannusten ohella myös huomattavia säästöjä pitkällä aikavälillä.

Voidaanko em. vetää suora johtopäätös, että suunnittelemalla ja järjestämällä monimuotoista asumista, erilaiseen asumisen tarpeisiin ja elämäntilanteisiin sekä hallitsemalla asuntomarkkinoita niin että asuntojen arvo säilyy, kunta voi ”säästää” investoinneilta laitos- ja tehostetun palveluasuntoihin?

Kunnan kokonaisvaltainen asumisen suunnittelu ja kiinteistökannan kehittäminen nousevat siksi kunnan menestymisen kannalta tärkeiksi muiden palveluiden järjestämisen ohella. Kunta voi kunnollisilla asuntopalveluilla korostaa omien asukkaiden ja ulkopaikkakuntalaisten silmissä myös muita kunnan erityisvahvuuksia, imagoa ja kilpailukykyä. Monipuolinen, asukkaiden tulotasoon sopiva ja energiatehokas asuminen viestivät kunnasta kiinnosta-

vana ja vetovoimaisena paikkana. Kun kunnalla on tarjolla tarpeellinen määrä vuokra- ja omistusasuntoja joiden arvo säilyy, on se uusien yritysten ja asukkaiden kannalta houkuttelevampaa, kuin että ”kaikki nurkat ovat täynnä korjausvelkaisia seinää”.

Taantuvien alueiden kuntien, rakennemuutoskuntien ja yhdistyneiden kuntien reuna-alueilla sijaitsevien kiinteistökannan keskeinen kehittämisen haaste liittyy erityisesti vuokra-asuntokannan vajaakäyttöasteen kasvuun. Yhtälailla myös kasvavissa kunnissa tarvitaan asumisen ja asuntomarkkinoiden kokonaisvaltaista, ennakoivaa, pitkän tähtäimen suunnittelua ja yhteensovittamista: vuokra-asumisen ja erityisryhmien asumisen suunnittelua ja olemassa olevan asuntokannan kehittämistä ja uudistuotannon suunnittelua.

Kun tavoitellaan asumisen kustannussäästöjä parantamalla asuntokannan energiatehokkuutta, nousee tärkeäksi kysymykseksi myös yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja täydennysrakentaminen. Tähän tarvitaan asumisen ja maankäytön ratkaisujen kokonaisvaltaista suunnittelua. Hajarakentamisen ja taajamasta irrallaan olevien alueiden rakentamisen ja ylläpidon aiheuttamia lisäkustannuksia on tutkittu. Erään tutkimustuloksen (Koski 2008) mukaan 500 asukkaan asuntojen hajarakentaminen aiheuttaa kustannuksia 30 vuodessa 12 miljoonaa enemmän kuin saman väkimäärän asuttaminen yhdyskuntarakennetta täydentävällä rakentamisella. Tämän päälle hajarakentamisen lisäkustannuksiin tulevat vielä liikenteen ympäristölle aiheuttaman kuormituk-

sen kustannukset. Yhdyskuntarakenteellinen näkökulma pitäisi ottaa huomioon päätettäessä kiinteistökannan kehittämistä ja yksittäisten kunnan vuokra-talojen tulevaisuudesta. Toimet yhdyskuntarakenteen tiivistämiseksi vaikuttavat yhä tärkeämmältä ratkaisulta niissä tapauksissa, joissa kunnan väestömäärä vähenee. Kasvukeskuksissa on resurssien riittävyyden kannalta tärkeää tiivistää yhdyskuntarakennetta ja lisätä rakennusoikeutta sinne, mihin on sijoitettu valtion varoja kuten ratojen, metron ja pääteiden rakentamiseen.

Euroopan unionin hyväksymässä energia- ja ilmastopakettissa on asetettu tavoitteeksi laskea kasvihuonepäästöjä vuoden 1990 -tasolta vähintään 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä. Vaatimukset asumisen energiatehokkuudelle kiristyvät jatkuvasti ja vuoteen 2020 mennessä kaikki asunnot on tuolloin rakennettava lähes nollaenergiatasoon. Myös rakennusten energiatehokkuutta käsittelevä direktiivi asettaa yhä tiukempia vaatimuksia korjausrakentamisen ratkaisuille, joka tulee olemaan mittava haaste Suomen nopeasti rappeutuvalla kiinteistökannalle. Kuntien asumisen ja maankäytön strategisilla ratkaisuilla voidaan joko suoraan tai välillisesti vaikuttaa ainakin rakentamisesta, rakennusten ylläpidosta, liikenteestä, rakennusten korjauksesta ja jätehuollosta aiheutuviin kasvihuonepäästöihin. **Positiivista on myös, että asumisen energiatehokkailla ratkaisuilla voidaan alentaa asumiskustannuksia elinkaaren aikana.**

Kuntien asumisen kokonaisvaltaisen suunnittelun tavoitteiden saavutta-

misen ja osapuolten sitoutumisen kannalta on tärkeää, että tehdään yhteistyötä useiden sidosryhmien kanssa. Asumisen suunnittelu tarvitsee kunnan ”leveitä harteita” eikä sitä tule säilyttää yksistään kunnallisten vuokratalo-yhtiöiden hoidettavaksi. Kuntaorganisaatiossa suunnittelussa tarvitaan yhteishenkeä laajasti päättäjien, kaavoituksesta, maanhankinnasta, elinkeinopolitiikasta, kunnallistekniikasta ja sosiaalipalveluista vastaavien virkamiesten välillä. Kunnan aktiivista yhteydenpitoa tarvitaan muun muassa yleishyödyllisiin yhteisöihin, ylikunnallisiin vuokratalo-yhtiöihin sekä vaaparahoitteisen vuokra-asuntotuotannon toimijoihin. Myös huoneisto- ja kiinteistövälittäjät tuovat tietoa suunnitteluun vallitsevista asuntomarkkinoista.

Kunnan tulevaisuuden kehityksen suunnittelussa ja asumisen kokonaisvaltaisen suunnittelun lähtökohtana ovat luonnollisesti nykytietojen vertailu kunnan kehitykseen ja tulevien tarpeiden liittyvään kysyntään. Muita huomioon otettavia tekijöitä ovat mm. rakennemuutosten, koulutuspaikkojen määrän muuttumisen, mahdollisten kuntaliitosten ja uusien yritysten tuomien asuntotarpeiden muutokset. Kunnan asumisen kokonaisvaltaisen suunnitteluun sisältyy erityisryhmien asumisen suunnittelua, energiatehokkuuden parantamista asuntoalueilla ja kiinteistökannassa sekä maankäytön ja kaavoituksen tarkastelua. Asumisen, maankäytön ja vanhan asuntokannan haasteisiin vastaaminen vaatii kunnilta entistä kokonaisvaltaisempaa ja suun-

nitelmällisempää otetta. Kun ratkaisemme vanhaan asuntokantaan liittyviä korjausrakentamisen haasteita kustannustehokkaalla tavalla – tarvitsemme työhön kaikki mahdolliset innovatiiviset keinot.

**Kunnan kokonaisvaltaisen asu-
misen suunnitelmaan voi sisältyä
seuraavia osia: vuokra-asuntojen,
erityisryhmien ja muun asuntora-
kentamisen uudistuotannon määrä,
vanhan kiinteistökannan sopeut-
taminen ja kehittäminen vastaa-
maan kysyntään, peruskor-
jausohjelmat, käyttötarkoituksen
muutokset. Suunnitelman osaksi
kuuluu aikataulutettu toimenpide-
suunnitelma.** Lisäksi asumisen ja sen
toimenpidesuunnitelma tulee sovittaa
yhteen kunnan muiden erillisten suun-
nitelmien, vuokratalo- ja erityisryh-
mien strategioiden sekä maankäytön
suunnitelmien kanssa. Kestävä talou-
denpito edellyttää tietysti myös kun-
nan asuntomarkkinoiden toimivuutta,
asuntokysynnän vakautta tai kasvua.

ARA on laatinut työkaluja tilanteen
hahmottamiseksi, toimenpiteiden suun-
nittelemiseksi ja päätöksen teon helpot-
tamiseksi. ARA on tehnyt kuntien asu-

misen kokonaisvaltaisen suunnittelun
ja päätöksenteon avuksi KASSU – työ-
kirjan. Työkirjaa edelleen kehitetään
siitä saatujen palautteen mukaan. Työ-
kalut löytyvät ohjineen ARA:n internet-
sivuilta (www.ara.fi).

Käyttöasteprojektilla vähennettiin tyhjiä vuokra-asuntoja

**Kuntien tyhjen vuokra-asuntojen vä-
hentämisen ongelmaan on pureudut-
tu erityisellä ARA:n Käyttöastepro-
jektilla vuosina 2006–2008.** ARA
toteutti projektin yhteistyössä noin 40
vapaaehtoisen, vähenevän väestön kun-
nan kanssa. ARA-vuokra-asuntojen
määrä oli vuonna 2005 noin 4 700
asuntoa joista projektikunnissa oli
projektin alkaessa yhteensä 2 300 tyh-
jää vuokra-asuntoa. Toteutetuilla
toimenpiteillä vähennettiin tyhjiä
vuokra-asuntoja yhteensä noin
2 400 asuntoa. Tulokseen päästiin ku-
hunkin kuntaan sopivilla räätälöidyillä
toimenpiteillä: myymisellä, käyttötar-
koituksen muutoksilla ja purkamisella.
Projektissa todettiin että toimenpiteitä
on tehtävä jatkuvasti ja ennakoiden
muutoksia asuntomarkkinoissa.

Käyttöasteprojektin tuloksia 40 vähenevän väestön kunnassa (2006–2008)

	Myyminen	Käyttötarkoituksen muutos	Purkaminen	Yhteensä
Tavoite 2006–2010	2567	554	627	3748
Toteutuminen 2006–2008	1915	276	198	2389
Kesken 2009...	652	247	275	1174

Käyttöasteprojektin tuloksia 40 vähenevän väestön kunnassa (2006–2008)

ARA kiinteistökannan kehittämiseen tähtäviä toimenpiteitä on jatkettu erityisellä Asumisen uudistaminen 2009–2012-projektilla. Asumisen uudistaminen -projektin keskeisimpiä tavoitteita olivat: kuntien kokonaisvaltaisen suunnittelun edistäminen, asuntoalueiden kokonaisvaltainen kehittäminen, ARA kiinteistökannan kokonaisvaltainen kehittäminen sekä uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen energiatehokkuutta parantavat pilottihankkeet. Vaikka monet vuokrataloyhteisöt tekevät jatkuvasti kiinteistökannan kehittämistä oli vuonna 2012 tyhjiä ARA-asuntoja noin 5 700 vuokra-asuntoa (ARAN Asuntomarkkina-selvitys 11/2012). Muutamia tyhjiä vuokra-asuntoja, lähinnä kolmioita oli myös pääkaupunkiseudulla.

ARA kiinteistökannan kehittämisestä

Kuntien omistamilla suurillakin vuokrataloyhtiöillä on yhä enemmän erityistä johtuvia vuokra-asuntojen käyttöasteongelmia ja sen myötä taloudellisia vaikeuksia. Vuokrataloyhtiöiden taloudelliset ongelmat liittyvät usein vanhan valtion lainakannan takapainotteisuuteen ja korkeaan korkotasoon, korkeaan vuokratasoon, korjausvelkaiseen asuntokantaan ja tyhjiin vuokra-asuntoihin. Vaikeimmassa tilanteessa kunnan asuntomarkkinoilla vallitsee epätasapaino asuntojen hinnat ovat

romahtaneet, tai markkinoita ei ole ollenkaan ja vuokrataloyhtiöiden mahdollisuudet kilpailla vuokran kohtuullisuudella vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kanssa ovat olemattomat. Usein kuntien kiinnostus vuokra-asuntojen omistamiseen on taloudellisten vaikeuksien ja riskien myötä myös vähentynyt. Samanaikaisesti kuntien tulisi vastata entistä paremmin erityisryhmien asuntotarpeisiin ja täyttää näin sosiaalihuoltolain ja asunto-olojen kehittämistä koskevan lain velvoitteet.

Oman haasteensa asuntokannan hallintaan tuo asuntokysynnän kohdistuminen pieniin asuntoihin ja ruokakuntien koon pieneneminen. Toisaalta taas 1970–1980 -luvulla rakennetun ARA-vuokra-asuntokannan huoneistojakautuma ei vastaa 2000-luvun asukkaiden kysyntään. Vuokra-asuntojen hakijaruokakunnat ovat jatkuvasti pienentyneet sekä kasvukeskuspaikkakunnilla kuin myös vähenevän väestön kunnissa. Hakijoista on yksinäisiä, pienasuntokuntia noin 60–80% hakijoista, kun taas rakennetusta valtion tukemasta vuokra-asuntokannasta pieniä asuntoja, yksiöitä on vuokra-asuntokannasta alle 20%. Myös pääkaupunkiseudulla on aika-ajoin ollut sadoittain vuokrattavana olevia kolmioita. Erään yleishyödyllisen toimijan mukaan jonotusaika lähiöissä sijaitseviin kolmioihin on erittäin lyhyt, jos hakijan kyky selviytyä velvoitteistaan ja luottotiedot ovat kunnossa. Kunnan vuokrataloyhtiöiden hakijaruokakuntien sanotaan olevan yhä haasteellisempaa, sillä erään yhteisön tiedon mukaan jopa

70 % hakijoista on merkintä luottotiedoissa.

Tyhjien vuokra-asuntojen aiheuttamasta käyttöasteiden alenemisesta johtuen kuntien vuokrataloyhtiöiden talous voi ajautua väistämättä huonoon ”jamaan”, jos käyttöasteongelmat kestävät pitkään ja korjausvelkaa on paljon. Joskus vajaakäyttöön liittyvät ongelmat konkretisoituvat liian myöhään esimerkiksi silloin, kun suuri osa hallittavasta rakennuskannasta on jo välitömmässä korjaustarpeessa, eikä vuokrataloyhtiöllä ole tarjota kooltaan, sijainniltaan ja laadultaan asukkaiden kysyntään vastaavia asuntoja. Jos ARA-vuokra-asuntojen omakustannusvuokrat nousevat vapaarahoitteisten vuokrien tasolle, merkitsee yhä kove-nevaa kilpailua asukkaista. Käyttöasteongelmat johtavat väistämättä omakustannusvuokrien korotuspaineiden kasvuun. Vuokriin on voitu sisällyttää vajaakäytöstä aiheutuvia kustannuksia jopa 1.50–2.00 eur/m²/kk. Vuokrien korotukset johtavat usein ”talouden syöksy kierteeseen”, kun asukkaat ”äänestävät jaloillaan ” ja etsivät kohtuuhintaisempia asuntoja. Samanaikaisesti tyhjäät asunnot sekä niiden vähentämiseen suunnittele mattomasti kohdistetut toimenpiteet (esim. suurien määrien myyminen) voivat aiheuttaa häiriöitä kunnan asuntomarkkinoille laajemminkin.

Kunnan asumisen ja olemassa olevan asuntokannan käytön suunnittelu ja vuokrataloyhtiön kiinteistö-kannan suunnitelmalliset kehittämistoimenpiteet nousevat keskeiseen rooliin kun ratkaistaan kysymyksiä kysyntään vas-

taavien vuokra-asuntojen riittävyydestä, vanhan asuntokannan kehittämisestä ja korjausrakentamisen tarpeesta, vajaakäytön vähentämisestä ja erityisryhmien asumisen tukemisesta. Tärkeää on myös asumisen laadun ja siihen liittyvien asumiskustannusten suuruuden ja asuntojen arvon säilymisen merkitys kunnan houkuttelevuudelle ja elinkeinoelämän kilpailukyvyllle. Korjaustarpeessa ja yhtäläillä purkukunnossa olevat vuokratalot voivat olla haaste kunnalle, mutta toisaalta niihin voi liittyä samalla myös positiivinen mahdollisuus kehittää kunnan asumista kokonaisvaltaisesti, kierrättää asuntokantaa tehokkaasti ja vähentää asuntoalueiden segregatiota konkreettisesti.

Asuntokannan suunnitelmallinen kehittäminen vaatii monia räätälöityjä hallintakeinoja, jotka sopivat kuntien erilaisiin asuntomarkkinatilanteisiin. ”Samat lääkkeet eivät sovi kaikkiin tauteihin”, on löydettävä kullekin kunnalle ja vuokrataloyhteisölle sopivat keinot. Kunnan kannalta on tärkeää oikea-aikainen lupominen taloutta raskastavasta, käyttöasteongelmia ja riskejä aiheuttavasta vuokra-asuntokannasta. Yleisenä pyrkimyksenä tulisi olla asumismenojen ja vuokratason tasainen kehitys sekä asukkaiden tulotasoon nähden kohtuullinen asumiskustannusten taso.

Salkutus on hyvä keino useiden asuinalueiden ja kiinteistö-kannan muodostaman kokonaisuuden jäsentelyyn tai arvottamiseen, samoin kuin toimivat ammattimaiset kiinteistösijoittajat ja -arvioijat. Salkuttaminen on hyvä apuväline päätöksenteon tueksi.

Alueiden salkutus auttaa näkemään tärkeitä epäkohtia ja kehittämistarpeita kunnan maankäytössä.

Alueiden salkutuksessa alueet luokitellaan: kehittyviin, naapurilähiöihin, alikehittyneisiin ja taantuviin alueisiin. Alueiden salkutus tuottaa hyödyllistä pohjatietoa maankäytön suunnitteluun ja kaavoitukseen.

Asumisen uudistaminen -projektin Riihimäen Peltosaaren -malli kokonaisvaltaisen asuntoalueen kehittämisen lähtökohdaksi on ollut vuokratalo- ja asunstrategia. Asuntoalueen kehittämiseksi on toteutettu idea-arkkitehtikilpailu ja sen pohjalta on suunniteltu yleissuunnitelma. Asuntoalueen kehittäminen on edennyt toteuttamisvaiheeseen, jossa alueen rakentamisen, korjaamisen ja purkamisen hankkeet kilpailutetaan. Peltosaari -projektin tavoitteena on ollut mm. asuntojen arvonnousu. Vaikka Peltosaari sijaitsee Riihimäen keskustan alueella aseman tuntumassa, asuntojen hintataso oli projektin alkuvaiheessa huomattavasti alhaisempi verrattuna samalla sijainnilta olevaan muuhun asuntokantaan. Lisää tietoa www.peltosaari.net -sivulta.

Käytännössä alueiden salkutus tuottaa hyvän yleiskuvan alueiden nykytilasta, mutta soveltuvia toimenpiteitä täytyy arvioida jokaisen alueen kohdalla tapauskohtaisesti. Muita asuntoalueiden kehittämisen malleja tässä Asumistaso-julkaisussa ovat: Espoon Asunnot Oyn Asuntoalueiden kehittämisen maankäyttö sopimus - malli ja Inspira Oyn Asuinalueiden kehittämisen uudet ratkaisut. Lähivuosina tullee yleistymään aluekohtaiset uusiutuvaa

energiaa käyttävät ja sitä varastoivat ratkaisut sekä energiatehokkaat kiinteistöt.

Kiinteistökohtaisen salkutuksen suurin etu on, että se antaa hyvän kokonaiskuvan kiinteistökannasta, mikä auttaa oikeiden toimenpiteiden arvioinnissa ja valitsemisessa Kiinteistökohtaisessa salkutuksessa asuintalot jakaantuvat salkutuksen tuloksena: pidettäviin, kehitettäviin, selvitettäviin ja luovutettaviin kohteisiin.

ARAN työkalujen avulla havainnollistetaan kokonaisvaltaista käsitystä kunnan tulevaisuuden asuntomarkkinoista, asuntoalueiden kehityksestä, asuntotarpeista ja kysynnän kohdentumisesta. Salkutuksen avulla voidaan laatia kiinteistökannan kokonaisvaltaisen kehittämisen toimenpidesuunnitelma ja sen aikataulutus. Mahdollisten kuntien yhteistyöhankkeiden ja talouden rakennemuutoksen vaikutusten lisäksi ennusteisiin kannattaa sisällyttää tiedossa olevista muista epävarmuustekijöistä kuten mm. koulutustarjonnan ja opiskelija-asuntotarpeiden vähentyminen.

Kiinteistökannan toimenpiteistä

ARA-asuntokannan käytetään toimenpiteinä myymistä, käyttötarkoituksen muutoksia ja purkamista samalla tavoin kuin kiinteistökehittäjät tekevät vapaa-rahitteisessa asuntokannassa. Kun halutaan vähentää vuokra-asuntokantaa pysyvästi, tulee välttää esim. myynti toimenpiteitä, joilla asunnot jäävät

edelleen asuntomarkkinoille vuokra-
käyttöön.

Tavoitteena on että vuokrataloyhtiöllä olisi aina hallinnassaan asuntoja, joiden asumiskustannukset, asuntojen koko ja sijainti ovat kilpailukykyiset ja vastaavat kysyntään. Jos tyhjiä asuntojen määrä kasvaa ja väestö vähenee tulisi vuokrataloyhtiöllä olla aina ”kehitettävien kiinteistöjen salkku”, joissa tehdään valmistelevia toimenpiteitä, rajoituksista vapauttamisen hakeminen ja myynnin valmistelua, talon tyhjentäminen ja ”koipussiin” laitto, korjaushankkeiden suunnittelua ja laskentaa, purkuluvan hakeminen. Valtion tueman asuntokannan käyttö- ja luovutusrajoitukset tekevät kiinteistöjen kehittämisestä haasteellisemmän ja monipolvisemmän. **Myyntiratkaisuna voisi toimia joissakin tilanteissa myös vuokra-asuntojen omaksilunastaminen (kts. liite 1) ts. vuokra-asuntojen myyminen vuokralaisille.** Ruotsissa on asukkaille myyty vuokra-asuntoja asumisoikeusasunnoiksi ja edesmenneen pääministeri Margaret Thatcherin aikana mahdollistettiin vuokra-asuntojen lunastaminen Englannissa.

Kiinteistöjen kokonaisvaltainen kehittäminen arvioidaan yksittäisen kiinteistön toimenpiteiden vaikutusta koko yhtiön talouteen ja muodostuviin asumiskustannuksiin. Kiinteistökannan kokonaisvaltainen kehittäminen voisi tarjota sitä, että vuokra-asuntojen myynnillä voitaisiin rahoittaa purkamista, maksaa kohteen jäljellä olevia lainoja ja purkukustannuksia. Vuokra-asuntojen myynneillä ja niistä saatavia varoja

voitaisiin käyttää ”kierrättää” esimerkiksi omarahoitusosuudeksi uudistustannon hankkeen rakentamiseen, peruskorjaushankkeeseen tai rahoittaa käyttötarkoituksenmuutoksia (mm. kolmioiden jakaminen kahdeksi pienemmäksi asunnoksi). Samoin voitaisiin maksaa myös seuraavien purkukohteiden vanhoja lainoja (ennenaikaisesti). Edelleen varoja voitaisiin käyttää myös uusien tonttien hankintaan ja käyttää myös energiatehokkaiden ratkaisujen toteuttamiseen. Mikäli kuitenkin myytävien asuntojen hintataso alueella on alhainen eikä mahdollinen myyntihinta nouse yli lainakustannusten, ei tätä keinoa voitaisi käyttää. Kunnissa, joissa asuntomarkkinat vielä toimivat voisi ennenaikaisen rajoituksista vapauttamisen ja myymisen ehtoina olla, että tilalle rakennettaisiin uusia vuokra-asuntoja ja paremmalle paikalle. Kiinteistökannan kehittämiseen tulisi kunnissa ja vuokrataloyhtiöissä laatia aikataulutettu toimenpidesuunnitelma.

Itävallan maakunnan ja kaupungin omistaman yleishyödyllisen vuokrataloyhtiön –mallia voitaisiin tutkia meilläkin kiinteistöyhtiön omana rahoitusmallina. Itävaltalaiset yleishyödyllistä toimintaa harjoittavat vuokrataloyhtiöt tuottavat voittoa (noin 6%), jolla ne hankkivat tontteja ja omarahoitusosuudet uudistuotanto- ja perusparannushankkeisiin.

Kirjoituksessani en avaa mahdollisia ARAn ja Valtiokonttorin riskienhallinnan ja tervehdyttämiskeinoja (akordit, avustukset ja muut mahdolliset räätälöivät keinot).

Kirjoitus on julkaistu Helsingin Sanomissa
lukijan palstalla, lokakuussa 2007

Valtion asuntorahasto
Asuntokanta ja korjausrakentamisyksikkö
kehittämisinsinööri Marianne Matinlassi

VUOKRA-ASUNTOJEN MYYMINEN VUOKRALAISILLE

Julkisuudessa on ollut kuluneen syksyn aikana useita mielenkiintoisia kirjoituksia vuokra-asuntojen myymisestä. Vuokra-asuntojen myyminen vuokralaisille on pohdituttanut asukkaita myös Ruotsissa. Tukholman kaupungin kolme suurinta vuokrataloyhtiötä harkitsee n. 90 000 vuokra-asunnon myymistä vuokralaisilleen asumisoikeusasunnoiksi.

Suuri tarve pääkaupunkiseudulle rakennettavista kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista on yleisesti tunnustettu asia. Helsingin vuokrataloyhtiöissä asukkaiden vaihtuvuus on ollut vähäistä vain n. 8% vuositasolla, joka tarkoittaa n. 4000 vapautuvaa vuokra-asuntoa vuodessa, joihin voidaan valita uudet asukkaat. Tämä ei riitä vastaamaan kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntään mm. työhön paikkakunnalle muuttaville, vaan monet joutuvat hakemaan asuntoja kalliimman vuokratason vapailta vuokramarkkinoilta.

Useimmat vuokra-asuntojen haltijat, jotka ovat onnistuneet saamaan kohtuuhintaisen ja tarvetta vastaavan aravavuokra-asunnon eivät halua tarpeettomasti muuttaa pois vaan pitävät kodistaan kiinni mahdollisimman pitkään. Vuokra-asunnot, joissa asukkaat eivät vaihdu eivät ole aktiivisten vuokra-asuntomarkkinoiden ts. hakijoiden käytettävissä missään tilanteessa. Osa vuokra-asunnoissa asuvista asukkaista haluaisivat myös omistaa asunnon. Tietoisuus siitä, että kohtuuhintaisen omanasunnon hoito- ja rahoitusmenot kuukaudessa ovat jopa olleet pienemmät kuin kuukausivuokra on lisännyt kiinnostusta lunastaa vuokra-asunto omaksi.

Valtion lainoittamissa asunto-osakeyhtiömuotoisissa vuokrataloissa on oikeus lunastaa asuinhuoneistonsa hallintaan oikeuttavat osakkeet omikseen. Lunastaminen on mahdollista kun kaksi vuotta on kulunut kohteen valmistumisesta. Tämä edellyttää omistajan päätöstä ja suostumusta omaksilunastamismenettelyyn, kun on kyseessä kunnan, kuntayhtymän tai näiden tosiasiallisesti omistaman yhtiön omistamien asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet. Omaksilunastamisoikeus on vuokralaisella koko sen ajan, jonka asunto on alkuperäisten rajoitusten alainen. Kun lainoituskohde aikanaan vapautuu rajoituksista, asukkaalla ei siis lunasta-

misoikeutta enää ole ja myös ns. jatkorajoitusten alaisista asunnoista puuttuu omaksilunastamismahdollisuus.

Vuokralaisella ei ole oikeutta omaksilunastaa vuokra-asuntoaan kiinteistöosa-
keyhtiömuotoisissa vuokraloissa. Vuokralato voidaan kuitenkin muuttaa omis-
tajan hakemuksesta tietyin edellytyksin asunto-osakeyhtiötaloksi. Useimmat
vuokraloyhtiöt ovat kiinteistöosakeyhtiöitä, joten omaksilunastamisen mahdol-
listamiseksi kiinteistöosakeyhtiömuotoiset vuokralat on muutettava ensin asun-
to-osakeyhtiötaloksi.

Vuokralla asuvan asukkaan kannalta ei ole eroa sillä asuuko hän asunto- vai
kiinteistöosakeyhtiömuotoisessa vuokralossa. Myös mahdollisen yhtiömuutok-
sen jälkeen asukas voi halutessaan jatkaa vuokralla asumista ns. sekatalossa.

Osakkeiden lunastushinta määräytyy siten, että aravarajoituslain mukaisesti
laskettuun enimmäishintaan lisätään osakkeiden osuus kohteen jäljellä olevasta
asunto- tai aravalainasta. Valtion asuntorahasto vahvistaa enimmäishinnan, joka
on omistajan kohteeseen sijoittama omapääoma indeksillä korotettuna. Jos vela-
ton lunastushinta ylittää paikkakunnan käyvän hintatason, kunta voi hakemukses-
ta alentaa hintaa enintään käyväälle tasolle, ei kuitenkaan alemmaksi kuin valtion
lainaosuuden luovutuskorvauksen yhteismäärä. **Osakkeiden alkuperäinen omis-
taja (esim. kunta) saa aravarajoituslain mukaisen luovutuskorvauksen, jonka
se voi käyttää edelleen uuden vuokra-asuntokannan rakentamisen rahoitta-
miseen.**

Asioissa on aina monta puolta. Vuokra-asuntojen myymisestä on annettu usein
turhan ”mustavalkoinen kuva”, niissä ei varmaankaan tarkoiteta, että asuntoja ol-
taisiin myymässä vuokralaisten alta ja että näin ihmisiä joutuisi asunnottomaksi
sen vuoksi. Kunnissa tarvitaan jatkossakin tietty vuokra-asuntokanta niiden asuk-
kaiden asunnoiksi, jotka eivät vapailla vuokra-asuntomarkkinoilla menesty asun-
nonhakemisessa tai jotka elämäntilanteesta tai muista syistä haluavat valita asu-
mismuodokseen ”eurooppalaisen” asumismuodon. Mutta soisi myös yleistyvän
mielipiteen, että myös vuokralaisilla voisi olla niin halutessaan oikeus valita ja
lunastaa aravavuokra-asunto kohtuuhintaiseksi omistusasunnoksi. Tässä ratkai-
sussa on myös useita voittajia.

Helsingissä 4.10.2007

kehittämisisinööri Marianne Matinlassi

Esimerkki omaksilunastamisesta pääkaupunkiseudulla: (HS ei julkaissut)
Lunastushinta esimerkit (toteutuneet v. 2007) olivat Helsingin Arabianrannassa,
2 vuotta vanha 3h+k+s, noin 2300 eur/m² ja Kirkkonummella, 1970-luvulla ra-
kennettu kerrostalohuoneisto 3h+k, noin 1300 eur/m².

Julkaisun toimittamisesta vastaava tiimi:

Suomen Asuntoliitto ry:n

puheenjohtaja Hannu Rossilahti, PL 30, 15141 Lahti

Suomen Asuntoliitto ry:n

sihteeri Marianne Matinlassi, PL 30, 15141 Lahti, puh. 0405129924,
0407061992 (työ)