Newsbrokers

SILENT REPORTAGE™

VUOKRALLA TÄÄLLÄ

Mistä syntyvät kohtuuhintaisen vuokra-asumisen pullonkaulat tämän päivän Suomessa ja Euroopassa? Asiantuntijahaastatteluja keväällä 2013

ISBN 978-952-6632-24-7 (nid.)
ISBN 978-952-6632-25-4 (PDF)

”Aravapuolella korkotaso on keskimäärin kaksinkertainen markkinakorkoihin nähden, ja valtio tekee sillä bisnestä köyhien kustannuksella. Se tuloutti viime vuonna valtion kassaan 130 miljoonaa aravakorkoja. Kun vertaa siihen mitä muut toimijat ovat saaneet eli seitsemässä vuodessa 40 miljoonaa, neljänneksen siitä mitä laki sallisi, niin valtio on samassa ajassa tulouttanut 1,24 miljardia ´tuetusta asumisesta´ ja käyttänyt sen muihin menoihin. Asukkaat subventoivat valtiota.”

Hannu Rossilahti
Ylijohtaja, Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus ARA

SISÄLLYSLUETTELO

JOHDANTO 7

YHTEENVETO 9
- Tarjontaa olisi lisättävä 9
- Kunnat estävät tarjonnan lisäämistä kaavoituksella 9
- Kunnat lisäävät rakennuskustannuksia kaavoituksella 9
- Kunnat rahastavat tonteilla 10
- Valtion tuki on suuri illuusio, sen sijaan valtio rahastaa köyhiä vuokralaisia 10
- Vuokralaiset maksavat myös aluepolitiikasta 11
- Tilanteen korjaaminen edellyttää poliittista tahtoa täysremonttiin 11
- Vuokratulojen verotus 11
- Kansainvälistä vertailutietoa 12

LÄHTEET 13

Haastattelut 13

Kotimainen lähdemateriaali 13

Ulkomaiset lähdedokumentit 13

HAASTATTELUT 15

HANNU ROSSILAHTI 15
- Omistajan roolin vaatimukset 15
- Mikä tekee asumisesta kallista 18
- Valtion tuki on enimmäkseen kuvitelmaa, rahastus totta 18
- Mitä pitää tehdä, mihin pitää löytää poliittista tahtoa? 19

OSMO SOININVAARA 21
- Epäsymmetrinen verokohtelu rasittaa vuokramarkkinoita 22
- Kunnat estävät itse vuokra-asuntotuotantoa 23
- Kuntien asukaskilpailu pitäisi tasata 24
- Muuttoliikkeet ja rakennemuutokset 25
- Hajanainen yhdyskuntarakenne on tullut kalliiksi 25
- Sosiaalisen tuotannon ongelmia 26

ANNE VIITA 27
- Miksi vuokralla asuminen on Suomessa noloa mutta Saksassa normi 27
- Helsingin köyhät maksavat aluepolitiikan taakkaa 29
- Valtio rahastaa eikä tue 29
- Kustannukset läpinäkyviksi 30
- Asukasvalinta vapaammaksi 31
- Mikä kroonista vuokra-asuntopulaa ylläpitää 32
- Viita kaipaa VVO:n ay-omistajilta arvokeskustelua 32

VVO:sta on mediassa suotta tehty alan syntipukkia 33

HANNA KALEVA 34
Tukiviidakko on vaikeaselkoinen 35
Kunnalliset ja yksityiset tuottajat eri asemassa 36
Esteet pois markkinaehtoiselta tarjonnalta 36

TEIJA OJANKOSKI 38
Valtio tukee vuokra-asumista riistämällä sitä 38
Välimallissa oli puolensa 40
Yleishyödyllisyyden vankila 41
Maan hinta ja rakentamisen hinta 42
Asunnonhakijoiden luokkaerot 43
Asumistuki pitää korjata ajan tasalle 43
Vuokralaiset ja sosiaalinen näkökulma eli vaarana paha vuokra-asuminen 44
Asuntokysymys kietoutuu maahanmuuttajapolitiikkaan 47
Mitä pitää tehdä 47
Näkemyksiä toimintaympäristöstä 48

KAUKO VIITANEN 48
Asuntomarkkinoiden historia ja megatrendit 49
Rakentamispolitiikan historialliset taustat 49
Kaavoituksen ongelmat 50
Ennusteista 51
Hinnannousun hyötyjät ja kärsijät 52
Ilmastonmuutos ja energiansäästö keppihevosina 53
Miten vanhoja asuntoja vapautuu markkinoille 54
Kysynnän ja tarjonnan laki määrää kaiken 55
Tarjonnan lisääminen 55
Tiukka säännöstely ei ole koskaan toiminut, myöskään kaavoituksessa 57
Standardit 58
Lisää yksityisten pientaloja 58

KANSAINVÄLISTÄ VERTAILUTIETOA 60

BERLIININ HALVAN ASUMISEN KULTA-AJAT OVAT OHI 60
Berliini palaa kunnalliseen vuokra-asuntotuotantoon 60
Tavoite uhkaa karata käsistä 61
Vuokrankorotukset pakottavat muuttamaan 61
Bisnes etsii helpoimmat voitot 62
Puolueet riitelevät 63
Rakentamisen laatu ja neliöhinta eivät kiinnosta 63
Luopuminen voitontavoittelusta auttaisi eteenpäin 64
Vuokra-asuntotuotanto kuuluu yhteiskunnalle 65

BRITTITUTKIJAN HAVAINTOJA EUROOPAN ASUNTOMARKKINOISTA 65
Professori Michael Ball, Readingin yliopisto, Henleyn kauppakorkeakoulu 65
Suomen tilanne on harmaampi kuin olosuhteet sallisivat 67
Maiden suuret erot 67

NEWSBROKERS & HILJAINEN JOURNALISMI; RIIPPUMATONTA FAKTAA TILAUSTYÖNÄ.....71

JOHDANTO

VVO-Yhtymä Oyj tilasi maaliskuussa 2013 Newsbrokers Oy:ltä Hiljaisen reportaasin™ antamaan objektiivista, ajantasaista ja käytännössä käyttökelpoista taustatietoa siitä, miten Suomessa nähdään erityisesti pääkaupunkiseudun kohtuuhintaisen asuntotuotannon pullonkaulat ja asuntopulan syyt ja mitä niille voitaisiin tehdä kohtuuhintaisen asuntotuotannon helpottamiseksi ja asuntopulan lievittämiseksi.

VVO:n tiedonhankintatarpeen toteuttamiseksi Newsbrokers haastatteli kuutta asumisen ja rakentamisen asiantuntijaa tai mielipidejohtajaa Suomessa. Tämän lisäksi reportaasiin haettiin kansainvälistä vertailutietoa ottamalla esimerkkikohteeksi Berliini sekä brittiläisen tutkijan käsityksiä eurooppalaisesta asumiskehityksestä. Haastattelujen lisäksi reportaasissa on käytetty lähteenä olemassa olevia tutkimuksia ja julkaisuja.

Hiljaisten reportaasien™ toimitustavan mukaan reportaasin tilaajan osuus on rajoittunut aiheen ja laajuuden määrittelyyn. Haastateltavien valinta sekä muu tiedonhankinta on tehty riippumattomasti Newsbrokers Oy:n toimituksessa eikä tilaaja ole missään työn vaiheessa puuttunut reportaasin sisältöön. Se on syntynyt yksinomaan haastattelujen ja reportaasissa mainittujen lähteiden perusteella. Kotimaassa haastatellut ovat kaikki tarkastaneet ja hyväksyneet omat osuutensa.

Reportaasin ovat toimittaneet Suomessa Mika Horelli, Jukka Keitele, Pekka Paunio ja Saksassa Pertti Rönkkö. Tekstistä omiin laatikoihinsa nostetut poiminnat materiaalista ovat toimituksen korostuksia.

Tätä Hiljaista reportaasia™ voidaan vapaasti käyttää tiedotusvälineissä lähteenä, mutta lähde on mainittava.

Helsingissä 30.4.2013

Mika Horelli
Newsbrokers Oy

YHTEENVETO

Tämän Hiljaisen reportaasin™ tuottamisen lähtökohta oli hankkia asian kannalta relevateista asiantuntijalähteistä riippumatonta ja ajantasaista tietoa ja objektiivisia käsityksiä siitä, miksi erityisesti Helsingin seutua vaivaa krooninen pula kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista. Miten alan vaikuttajat näkevät ongelmien syyt ja mahdolliset ratkaisumahdollisuudet.

Kootut haastattelut kertovat kuinka suomalaisessa poliittisessa ja lainsäädännöllisessä toimintaympäristössä valtiolla ja kunnilla on keskeinen rooli asuntopulan helpottamisessa ja kohtuuhintaisuuden todellisessa toteutumisessa, mutta julkisen vallan käyttäjät ovat eri syistä olleet kyvyttömiä hyväksymään ratkaisuja, jotka myös todellisessa elämässä korjaisivat vallitsevaa tilannetta.

Haastatellut ovat erilaisista näkökulmistaan huolimatta yhtä mieltä monesta asiasta:

Tarjontaa olisi lisättävä

Hinta- ja vuokratason määrää kysynnän ja tarjonnan laki. Se vaikuttaa myös rakennuskustannuksiin. Ainoa todellinen tapa pysäyttää vuokrien nousu tai jopa reaalisesti alentaa vuokratasoa on tarjonnan eli rakentamisen lisääminen. Helsingin tarjontaa hallitsee neljä suurta rakennusliikettä, jotka ovat oppineet optimoimaan tuotantonsa siten että tarjonta alittaa aina kysynnän suhdanteista riippumatta. Siksi tarvittaisiin lisää kilpailua itse rakentamiseen.

Kunnat estävät tarjonnan lisäämistä kaavoituksella

Kunnat eivät kaavoita tarpeeksi tehokkaasti. Ne eivät halua alueelleen sosiaalista vuokra-asujakantaa vaan hyvätuloisia. Helsingissä kaupunki omistaa lähes kaiken kaavoittamattoman maan. Detaljikaavoituksen hitauden takia kaavoitettuja tontteja on vaikea saada.

Kunnat lisäävät rakennuskustannuksia kaavoituksella

Tiukka detalijikaavoitus edellyttää kalliita ja usein korroosioalttiita yksityiskohtia, joita perustellaan kaupunkikuvan monimuotoisuudella. Tämä nostaa sekä rakennus- että elinkaarikustannuksia ja muodostaa suuren rasituksen vuokra-asuntojen tarjonnalle.

Monen mainitsema esimerkki on autopaikkojen vaatiminen kohteisiin, jotka sijainnin puolesta sopivat autottomille cityihmisille. Autopaikkoja vaaditaan myös taloille joiden asukkaat ovat niin köyhiä ettei kellään ole autoa. Autopaikka voi merkitä tuhannen euron lisähintaa asuinneliölle. Autottomat talot cityssä täyttyvät nopeimmin.

Muutkin uudet rakentamismääräykset tulevat kalliiksi, esimerkiksi esteettömyysvaatimukset joita enemmistö asukkaista ei koskaan tarvitse. ”Liika on liikaa, kuluttajan pitää saada valita edes vähän mistä haluaa maksaa!” (Hanna Kaleva)

Kunnat rahastavat tonteilla

Kuntataloutta paikataan myymällä maa mahdollisimman kalliisti, mikä suosii kovan rahan tuotantoa jonka katteet kestävät. Vuokratontteja ei käytännössä enää saa.

Valtion tuki on suuri illuusio, sen sijaan valtio rahastaa köyhiä vuokralaisia

Tuettu vuokra-asuminen osoittautuu vastakohdakseen. Valtio päinvastoin on tehnyt bisnestä vuokralaisten kustannuksella, sanoo itse Aran ylijohtaja.

Sosiaalisille vuokrakohteille tarjottu korkotuki 3,4% omavastuulla on merkinnyt sitä, että valtion ei ole tarvinnut maksaa mitään, koska markkinoilta on 20 vuotta saanut rahaa sitä halvemmalla. Kehysriihen lupaama 1% omavastuu merkitsee sitä, että vasta nyt valtion korkotuella voi olla merkitystä.

Vanhaa aravakantaa rasittaa vielä huomattava velkakuorma, joka on otettu korkean nimelliskoron ja korkea inflaation aikaan. Siitä valtio perii lähes 7% korkoa. ”Viime vuonna (2012) oli aravalainoja ulkona 7,5 miljardia ja korkotukilainoja 8,5 miljardia eli yhteensä 16 miljardia. Korkotukilainojen vanhimpaan kantaan valtio maksoi korkotukia 17 miljoonaa eli promillen koko rahoituskannasta. Mutta aravapuolella korkotaso on keskimäärin kaksinkertainen markkinakorkoihin nähden, ja valtio tekee sillä bisnestä köyhien kustannuksella. Se tuloutti viime vuonna valtion kassaan 130 miljoonaa aravakorkoja. Kun vertaa siihen mitä toimijat ovat saaneet eli seitsemässä vuodessa 40 miljoonaa, neljänneksen siitä mitä laki sallisi, niin valtio on samassa ajassa tulouttanut 1.200 miljoonaa ´tuetusta asumisesta´ ja käyttänyt sen muihin menoihin. Asukkaat subventoivat valtiota.” Näin sanoo Aran ylijohtaja Hannu Rossilahti.

Muutkin haastatellut kiinnittivät huomiota samaan asiaan. Ja kuten numeroista ilmenee, valtakunnalliset vuokraisännät kuten Sato, VVO ja kunnalliset yhtiöt eivät ole yhteen laskien saaneet edes lain lupaamaa korkoa sijoittamalleen omalle pääomalle.

Vuokralaiset maksavat myös aluepolitiikasta

Sosiaalisilla vuokraisännillä on syrjäseuduilla paljon asuntokantaa autiona, mutta sen ylläpito maksaa. Pääkaupunkiseudun vuokralaiset joutuvat maksamaan sen ylläpidon. Valtiovalta on vuosikymmeniä aluepoliittisista syistä ohjannut resursseja muuttotappioalueille eikä pääkaupunkiseudulle.

Tilanteen korjaaminen edellyttää poliittista tahtoa täysremonttiin

Haastatellut esittävät asuntopolitiikan täysremonttia.

Detaljikaavoituksesta on palattava väljempään. Esteettömyys- ja energiatehokkuusnormeja on harkittava uudelleen. Normien kustannusvaikutukset on analysoitava. Osa energianormeista saattaa pikemmin lisätä päästöjä kuin vähentää, kun elinkaaritoimenpiteet otetaan huomioon.

Valtion ja kuntien olisi lakattava edes riistämästä asumista, ellei panostuksia voida lisätä.

40 vuoden rajoitus korkotukiasuntojen markkinoille tuomiselle on osaltaan tehokkaasti tappanut uustuotantoa. Rajoitusaikoja on lyhennettävä. Olennaista on saada markkinoille lisää kaikkea mahdollista asuntotuotantoa, sillä myös omistustuotannosta osa valuu vuokratarjonnaksi. Markkinavuokrat vetävät joka tapauksessa perässään myös sosiaalisia vuokria.

Vuokratulojen verotus

Erityisesti Soininvaara toi esille verokohtelun merkityksen. Suomessa vuokratuloa verotetaan kuten pääomatuloa 30-32% mikä on Euroopan kirein vuokratulojen verotus. Tätä veroa ei maksa pääoman omistaja vaan vuokralainen, ja verotuksen kiristäminen on mennyt suoraan vuokriin. Esimerkiksi Saksassa veroaste on korkeimmillaan 17,5% yli 12.000 euron kuukausivuokratuloista.

Kansainvälistä vertailutietoa

Kovan rahan ja sosiaalisen raja on hämärtymässä trendinomaisesti. Ennen oli selvä työnjako, sosiaalisesta tarjonnasta vastasi valtio ja kunta. Pehmennetynkin tuotannon rahoitus tulee yhä enemmän markkinoilta.

”Suojeltuja monopoleja” on purettu markkinatalouden nimissä, mutta hinnat ovatkin nousseet eikä asiakasta hyödyttävää kilpailua ole tullut.

Saksassa sosiaalinen vuokra-asuminen ei ole linkitetty erityisiin omistustahoihin kuten yleensä muualla, vaan kenen tahansa taloja ”ostetaan” määräajaksi sosiaalisin ehdoin vuokrattavaksi, ja määräajan päätyttyä asunto palaa markkinatavaraksi. Tuet päätetään kohdekohtaisesti.

Sveitsissä asuu vuokralla 65% ihmisistä
Saksassa 61% (markkina 46%, sosiaalisessa 15%)
Hollannissa 44% (markk. 11, sos. 33)
Ranskassa 44% (markk. 21 sos. 17)
Englannissa 30% (markk. 12 sos. 18)
Flanderissa 23% (markk. 18 sos. 5)
Irlannissa 22% (markk. 11 ja sos. 11)
Suomessa 24% (vajaa puolet arava- tai korkotukirajoitusten piirissä). Hel sinkiläisistä vuokralla asuu lähes puolet.

Kaikkialla muualla enemmistön vuokra-asunnoista omistavat yksityishenkilöt (Ranskassa yli 90%, Saksassa ja englannissa yli 60%), mutta Hollannissa instituutiot omistavat 64%.

Osmo Soininvaaran mielestä Itävallassa on onnistunut asuntopolitiikka. Wienin Arbeiterkammer on toista mieltä. Vuokrat ovat nousseet inflaatiota ja tulokehitystä nopeammin. Yksityisen markkinasektorin vuokrat ovat ylittäneet keskimäärin 6 euroa neliöltä! Wienissä kalliin pään vuokrapyynnöt 2013 ovat 10-12 euroa neliö (myös kalustetuista laatuasunnoista). Helsingissä vastaava taso on yli 20 euroa neliö.

Berliinissä puhutaan kriisistä ja käsistä karanneista vuokrista kun markkinataso on keskimäärin 10 euroa neliö; poliitikot määrittävät kohtuuvuokraksi 6 euroa neliö.

LÄHTEET

Haastattelut

Daniela Augenstein (Berliinin vuokra- asuntoprojekteista vastaava tiedotuspäällikkö)
Andrej Holm (kaupunkisosiologi, Berliini)
Hanna Kaleva (Kiinteistötieto Oy:n toimitusjohtaja)
Teija Ojankoski (VAV-Asunnot Oy:n toimitusjohtaja)
Hannu Rossilahti (Aran ylijohtaja)
Osmo Soininvaara (kansanedustaja, kaupunginvaltuutettu)
Anne Viita (Vuokralaiset VKL)
Kauko Viitanen (professori, maankäyttötiede, Aalto-yliopisto TKK)

Kotimainen lähdemateriaali

Lehtileikkeet asuntokysymyksestä, toimijoiden ja viranomaisten julkaisemat tilastot

Ulkomaiset lähdedokumentit

A (very) rough guide to Amsterdam housing policy; Huisman & Kelk 2008

Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries; Haffner et al, Delft University Press 2009

Effizienzpotentiale in der Österreichischen Wohnungspolitik; IIBW, 2012

EXPATICA.com NL: Housing in Amsterdam: Before and now. Mike Russell 2010.

Governance in Housing in Amsterdam and the Role of Housing Associations, Schuiling & van der Veer, konferenssipaperi 2004

IMMO, Wieniläinen vuokravälitysfirma, kotisivut

Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik; Kunnert & Baumgartner, Österreichischer institute für Wirtschaftsforschung 2012

Mieten in die Höhe geschnalzt, Arbeiterkammer Wien 2012

No end in sight for the Dutch housing slump; Lalaine Delmendo, Global Property Guide 2013

RICS European Housing Review 2012; Michael Ball; PDF

Wien: Soziale Wohnungspolitik…; Andrej Holm, Humboldt-Universität zu Berlin

HAASTATTELUT

HANNU ROSSILAHTI

Valtiotieteen maisteri ja rakennusmestari Hannu Rossilahti on Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus ARA:n ylijohtaja sekä Asuntomessujen hallituksen varapuheenjohtaja.

Hyvä vuokra-asuminen on kokoelma erilaisia osa-alueita. Ylijohtaja Rossilahti muistaa jonkin alan toimijan mainostavankin sujuvaa asumista. Siihen kuuluu aluksi helppo pääsy vuokralle. Asuminen kiinteistössä on miellyttävää, turvallista, kohtuuhintaista ja asiakkaan odotukset täyttävää. Elintason nousun myötä vaatimukset ovat kasvaneet ja toimijoiden on entistä haastavampi kehittää tuotteitaan.

Mutta vuokratalomarkkinoilla toimiminen ei suju ollenkaan.

Rossilahti aloittaa historiasta. 1960-70-luvulla kiinteistökantaa tehtiin paljon kun maa kaupungistui ja teollistui. Tehtiin nopeasti paljon asuntoja teollisuuteen tulevalle työvoimalle sen ajan standardeilla ja varsin vähällä pääomalla. Niistä ajoista tarpeet ovat muuttuneet, perhekoot ovat pienentyneet, työn tekemisen tavat ovat toiset, harrastukset ovat toisenlaisia, on ilmaantunut uusia perhekombinaatioita joille ei sovi entinen yksi huone per henki.

”On suuri haaste luodata kysyntätarpeet ja vastata niihin oikealla tarjonnalla. Vanha kiinteistökanta on myös haaste – miten se saadaan muokkaamalla tai uudelleen rakentamalla sellaisen kuosiin kuin tämän hetken kysyntä on, eikä sitä kaikkea saadakaan vaan pitää harkita mitä vanhaa kantaa pitäisi myydä pois ja tehdä tilalle uusia”, Rossilahti luonnehtii fyysisiä markkinatekijöitä.

Omistajan roolin vaatimukset

Omistajan pitää pystyä ylläpitämään kiinteistöä järkevästi teknisen ylläpidon ja taloudellisen mielekkyyden kannalta, siten että tuote eli asuntokanta uudistaa itsensä. Rossilahti tietää vuokranantajia, joiden vuokrataso ei riitä siihen että kiinteistökanta pysyisi markkinoilla elinvoimaisena.

Kiinteistöjen kuntoon on syntynyt korjausvelka. Kuitenkin omistajan pitäisi pystyä jatkuvasti huoltamaan taloja, estämään kalliiden vaurioiden syntyminen, ja olemaan teknisesti ajan hermolla.

Uusien avausten ja konseptien tekeminen ja asiakastarpeiden kuunteleminen on tarpeen.
”Aikanaan oli valtavat jonot ja puutteelliset asunto-olot, ja toimijat puhuivat asuntojen täyttöasteesta kuin karjavaunussa että onko nämä tehokkaassa käytössä, mutta nyt asiakkaat ovat kuninkaita”, sanoo Rossilahti.
”Ellei heille tarjoa halutunlaista, he hakevat sen muualta. Siis niillä paikkakunnilla missä valinnanvaraa on.” Sillä Helsingin seudulla on yhä jonottajia ja määrä kasvaa.

Viimeiset 7 vuotta 1.500 kuntayhtiötä ja yleishyödyllistä yhtiötä olisi voinut tulouttaa 150 miljoonaa euroa sen laskentakaavan mukaan minkä laki määrää. Ne ovat tulouttaneet vain 40 miljoonaa. Vain runsaan neljäsosan siitä minkä olisivat saaneet lain mukaan tulouttaa”, todistaa Rossilahti.

”Mutta mitä suurempi kysyntä sitä laiskemmin toimijat toimivat. Voi käydä niin että sitten kun tulee taas nousukausi, moni asukas äänestää jaloillaan ja lähtee omistusasuntoon”, varoittaa Rossilahti.

Jos toisaalta viivytetään kiinteistön korjaamista eikä rahasteta sisään varauksia tulevia korjauksia varten, tulee vaikeuksia jatkossa eikä omistamisen elinkaari toteudu toivotulla tavalla.
”Vastuullista otetta tarvitaan – sekä ote kiinteistökantaan että asiakastarpeisiin. Ei voi tuijottaa vain neliövuokraan. Asukkaille sen sijaan on järkevää tuijottaa juuri siihen, koska he saavat mitä saavat sellaisena kuin se on ja maksavat niin vähän kuin mahdollista”, sanoo Rossilahti. Asukas asuu kymmenen vuotta ja lähtiessään ajattelee että hoitakoot muut.

”Omistajan huoli on katsoa pitemmälle. Sehän on myös yhteiskunnallinen hyvä johon valtiokin on satsannut niiden hyväksi jotka eivät markkinoilta saa asuntoa”, velvoittaa Rossilahti. Satsannut, tai ollut satsaavinaan, kuten jäljempänä ilmenee.

Jotkut poliitikot epäilevät että tuottajat ottavat liikaakin korjausvaraa ja se nostaa vuokria. Myös vuokralaisjärjestössä epäillään, että korjausvaroja ei löydy kun korjata pitäisi, koska omistajat haluavat osinkonsa.

”Meidän virasto on 12 vuotta valvonut sitä miten vuokrataloyhtiöt tulouttavat voittoja omistajilleen. Viimeiset 7 vuotta 1.500 kuntayhtiötä ja yleishyödyllistä yhtiötä olisi voinut tulouttaa 150 miljoonaa euroa sen laskentakaavan mukaan

minkä laki määrää. Ne ovat tulouttaneet vain 40 miljoonaa. Vain runsaan neljäsosan siitä minkä olisivat saaneet lain mukaan tulouttaa", todistaa Rossilahti.

Aran seuranta ja kenttätieto kertoo, että yhtiöillä on kaksi suurta vaikeutta.

"Ensinnäkin kun ne eivät pysty tulouttamaan sitä määrää minkä laki sallisi, ei omistajakunta pysy kiinnostuneena koko toimialasta, ja se näkyy siinä että uusia pääomia ei sijoiteta tälle alalle."

"Toinen on se, että kaikki alan raportit kertovat miten kiinteistökanta ikääntyy ja vikaantuu ja korjausvelka kasvaa. Tuloilla ei voida edes ylläpitää kiinteistökantaa niin kuin hyvä kiinteistönpitotapa edellyttäisi."

Keskustelussa ongelma on asioiden ymmärtäminen.
"Aikanaan tehtiin ministeriötasolla strateginen linjaus jatkuvan ylläpidon ja korjaamisen puolesta", kertoo Rossilahti.
"Että ei anneta talon vikaantua rauhassa ja tehdä kerralla kaikkia korjauksia vaan hoidetaan ja korjataan koko ajan. Sitä varten luotiin kymmenen vuoden varausjärjestelmä jossa raha jää sukanvarteen ja verottaja ei sitä vie. Kun se sitten näkyy yhtiöiden kirjanpidossa, sitä ei ymmärretä."

"Sitten lehdistö ja poliitikot valittavat sitä että syntyy valtavia voittoja, että miten nämä kannattavat niin hyvin. Kiskotaan liikaa vuokria. Eduskunnassakaan ei välttämättä asiaa ymmärretä. Ulospäin tuleva kuva näiden yleishyödyllisten yhtiöiden toiminnasta on monesti vääristynyt", sanoo niiden valvoja.

Rossilahden mukaan noin puolet vuokratuloista jää kassaan kun ylläpito ja yhtiön toimintakulut ja velanhoito on maksettu. Yli jäävää rahaa voidaan allokoida niihin kohteisiin jotka korjausta sinä vuonna kaipaavat. Tuloslaskelma kertoo että käyttökatetta on jäänyt, mutta kassa on tyhjä. Korjaukset menevät pääasiassa taseeseen investointeina eikä tuloslaskelmaan kuluina. Korjausinvestoinneista voidaan tehdä 2% suunnitelman mukaiset poistot, mutta maallikon silmään näkyy hirveä liikevoitto vaikka raha on käytetty. Sitä seuraavia tilinpäätössiirtoja ei ymmärretä vaan luullaan voiton piilottamiseksi vaikka raha olisi jo seinissä kiinni. Kun liikevoitto nollataan asuintalovarauksilla, ei verottaja saa rahaa mutta eivät myöskään omistajat. Itse oikea raha menee koko ajan juokseviin korjauksiin.

"Sitten lehdistö ja poliitikot valittavat sitä että syntyy valtavia voittoja, että miten nämä kannattavat niin hyvin. Kiskotaan liikaa vuokria. Eduskunnassakaan ei vält-

tämättä asiaa ymmärretä. Ulospäin tuleva kuva näiden yleishyödyllisten yhtiöiden toiminnasta on monesti vääristynyt", sanoo niiden valvoja.

Mikä tekee asumisesta kallista

"Kuntien talous on tiukalla ja kaikki raha mitä irti saadaan otetaan pois", toteaa Rossilahti kuten muutkin haastateltavat. Tontteja ei saa lahjaksi tai alennettuun hintaan kuin enintään erityisryhmien asumiseen, tonttimaasta rahastetaan markkinahinta, ja EU-oikeudellisiakin probleemeja on tullut jotka ohjaavat siihen suuntaan.

"Maankäyttöön vaikuttavat myös tonttiolosuhteet. Jäljellä olevat tontit ovat vaikeasti rakennettavia", kertoo Rossilahti.
"Perustamiskustannukset ovat korkeita ja sitten on kaavoituksellisia määräyksiä aikamoinen liuta jotka nostavat kustannuksia työmaalla. On arkkitehtuurimääräyksiä joilla ohjataan ja kehitetään kaupunkikuvaa ja on lisävaatimuksia autopaikoista ynnä muista. Tuleehan siinä kustannuksia verrattuna siihen että rakennetaan vaikka Oulussa pellolle kaavoitetuille tonteille."

"Hintatasoa ovat nostaneet rakenteellisena hyppäyksenä alalle langetettu arvonlisävero 1992 ja energiatehokkuusmääräykset 2000-luvulla. Ja ennen muuta alueella missä on vähän tuotantoa mutta paljon kysyntää ja maksukykyistä väestöä, hinnat väistämättä nousevat", Rossilahti listaa.

Rahoitusmarkkinoilla tapahtui 1990-luvulla suuri trendimuutos. Korkotaso on pudonnut pitkällä ajanjaksolla alhaiseksi ja laina-ajat ovet pidentyneet. Se on houkutellut nostamaan lainojen määrää. Rossilahti muistuttaa, että rahan tarjonta menee hintoihin ja varsinkin hyvillä markkinapaikoilla tuotteet ovat kallistuneet.
"Omistustuotannossa jos vaikka rakentaja on saanut tontin halvallakin, ei se myy mitään alle markkinahinnan."

Valtion tuki on enimmäkseen kuvitelmaa, rahastus totta

Valtion tukea ei oikeastaan pitkiin aikoihin ole käytännössä ollut. Rossilahti latelee numeroita jotka hätkähdyttävät.

"Viime vuonna (2012) oli aravalainoja ulkona 7,5 miljardia ja korkotukilainoja 8,5 miljardia eli yhteensä 16 miljardia. Koko korkotukilainakantaan valtio maksoi korkotukia 17 miljoonaa eli käytännössä ei mitään, promillen koko rahoituskan-

nasta. Mutta aravapuolella korkotaso on keskimäärin kaksinkertainen markkinakorkoihin nähden, ja valtio tekee sillä bisnestä köyhien kustannuksella. Se tuloutti viime vuonna valtion kassaan 130 miljoonaa aravakorkoja. Kun vertaa siihen mitä muut toimijat ovat saaneet eli seitsemässä vuodessa 40 miljoonaa, neljänneksen siitä mitä laki sallisi, niin valtio on samassa ajassa tulouttanut 1,24 miljardia ´tuetusta asumisesta´ ja käyttänyt sen muihin menoihin. Asukkaat subventoivat valtiota."

Jos julkilausuttu tavoite on valtion tuella tuottaa huokeaa asumista, tämä päinvastainen käytäntö lyö tavoitetta korvalle.

"Näinhän tämä on. On harmittanut toimijoiden puolesta, että kun toimintaympäristö on tällainen, vanhaa asuntokantaa on paljon ja se on vaikeasti hallittavissa, tuottaminen pääkaupunkiseudulla on vaikeaa eikä rahoitusta, erityisesti omia varoja tahdo saada mistään, niin toimijat ovat jatkuvasti tikun nokassa, vaikka pitäisi kysyä voivatko ne tässä ympäristössä ollenkaan tuottaa sitä mitä niiltä vaaditaan."

"Jos elinkeinopolitiikassa ja talouspolitiikassa on tarkoitus luoda suotuisia edellytyksiä menestyä yritystoiminnassa, niin sosiaalisen vuokra-asuntotuotannon toimintaympäristö on sangen huono."

Mitä pitää tehdä, mihin pitää löytää poliittista tahtoa?

"Vanhan lainakannan ongelma on räikeä. Meillä on valtionlainoja joissa korko on 8,5 %! Korkotaso on jo 20 vuotta ollut neljännes siitä. Räikeydet pois siten, että valtion tukituote tukisi vähävaraisten asumista", vaatii Rossilahti.
"Nyt vuokrarahat menevät korkeiden korkojen maksamiseen ja valtio tekee tällä voittoa. Kiinteistöjen ylläpitoon ja korjaamiseen ei tahdo jäädä rahaa ollenkaan."

"Uudemmissa korkotukilainoissa ei ole mitään tukea ollutkaan, koska omavastuukorko on 3,4%", sanoo Rossilahti.
"Nythän hallitus muutti sen 1,7%:iin hallituskauden alussa, mutta koska korkotaso on ollut hyvin matala, edes se ei tuonut tukivaikutusta. Kehysriihi pudotti sen 1%:iin ja se tietysti on jo jonkinlainen ojennus tähän."

Mutta kun tuotantoon tarvitaan järkevästi ajatellen myös omaa rahaa, järjestelmä ei suosi oman pääoman sijoittamista näihin kohteisiin. Taloihin sijoitettua omaa pääomaa ei saa pois ennen kuin kaikki valtion tukema tai takaama laina on maksettu joskus 40 vuoden päästä, tuotto voi teoriassa olla enintään 8% mutta historiallisesti katsoen sitä ei saa, ja kun pääoman saisi lopulta takaisin alkuperäisten

omien varojen lyhennyksinä, sen reaaliarvo voi olla sellainen että omiaan ei pois saa. Yhtiöihin sijoitetun osakepääoman tuotto on keskimäärin hieman yli 2 prosenttia ja varsinaista sijoitettua pääomaa ei saa käytännössä koskaan pois. Vuokra-asuntotuotantoon sijoitetut varat eivät kasva korkoa korolle periaatteella. Kuka vastuullinen sijoittaja voi tällaisilla odotuksilla sijoittaa omia tai toisten rahoja asuntotuotantoon, ihmettelee Rossilahti. Ja juuri tämähän on yksi pullonkauloista. Kun rahoitusmarkkinoilta ei näillä säännöksillä saada varojan kerättyä, paine julkisen rahan sijoittamiseen niin valtion kuin kuntienkin varoista on kasvanut.

”Mutta kun arvonnousu on estetty eivätkä ne saa koskaan voittoa itsellensä, ne eivät ole enää ollenkaan mukana. Rahaa niillä olisi ja tarvetta sijoittaa sitä. Nyt vakuutusyhtiöt sijoittavat sen ulkomaille sitten.”

”Järjestelmä on muutettava sellaiseksi että se houkuttelee pääomia alalle. Sehän olisi vakavista alijäämistä kärsivän julkisen sektorinkin etu. Vakuutusyhtiöt olivat aikanaan mukana. Ne sijoittivat omaa pääomaa, ottivat lainaa, saivat tuottoa pääomalle ja pääsivät kohtuuajassa myymään kiinteistöt ja tulouttamaan myyntivoittoja tukemaan yhteiskunnallisesti tärkeää tehtäväänsä ja kartuttamaan eläkevaroja”, sanoo Rossilahti. Tämä toteutui niin sanotussa välimallissa, joka luotiin 2008 suhdannepoliittiseksi muutaman vuoden ikkunaksi.
”Mutta kun arvonnousu on estetty eivätkä ne saa koskaan voittoa itsellensä, ne eivät ole enää ollenkaan mukana. Rahaa niillä olisi ja tarvetta sijoittaa sitä. Nyt vakuutusyhtiöt sijoittavat sen ulkomaille sitten.”

Ylijohtaja pitää välttämättömänä, että tehdään alan kokonaistarkastelu ja luodaan hyvät toimintaehdot. Tuen aikana vuokrat pidetään vakaina ja tuottoa ei valu omistajalle, mutta sitten joskus omistajankin on jotenkin voitava hyötyä toiminnasta.
”Jos omistajalla ei ole insentiiviä tehdä, se ei tee. Sato ei ole tehnyt 13 vuoteen yhtään pitkän korkotuen Ara-tuotantoa. VVO on vähentänyt käytännössä lähes nollaan.” Aran ylijohtajan mielestä se on valitettavaa, mutta toisaalta toiminnan taloudellisten reunaehtojen vuoksi ymmärrettävää. Erinomaistahan olisi tietysti että, toimintaympäristö ja ehdot olisivat sellaisia, että vanhat kokeneet ja arvostetut vuokra-asuntojen tuottajat voisivat edelleen tuottaa ja ylläpitää sosiaalisia vuokra-asuntoja.

Pitää tarkistaa toimintaympäristö, periaatteet, prosessit. Ja etsiä uusia avauksia ja miettiä valtion rooli niissä. Rossilahti kertoo, että 1990-luvulla tehtiin suuri tarkistus kun 30 vuotta vanha laki päivitettiin ja hallinto uudistettiin. Sen jälkeen

on tullut EU, uusi rahoitus- ja korkoympäristö, maassamuuttoa ja maahanmuuttoa. 20 vuoden takainen järjestelmä on vanhentunut ja sen pohja on pudonnut.

”Tarvitaan uusi alku koko asuntopolitiikalle, ja tässä ajassa toimivat mekanismit tehdä sitä politiikkaa.”

Hetkittäin ylijohtajalla on toivoton olo.
”Tarpeet tunnustetaan mutta keinoista ei ole mitään yhteisymmärrystä. Eikä edes siitä mikä nykyinen systeemi on. Yleishyödyllisyyslainsäädännön ymmärtää vain muutama, ja kun he keskustelevat siitä, he päätyvät eri lopputulokseen”, huokaa Rossilahti.

”Tarpeet tunnustetaan mutta keinoista ei ole mitään yhteisymmärrystä. Eikä edes siitä mikä nykyinen systeemi on. Yleishyödyllisyyslainsäädännön ymmärtää vain muutama, ja kun he keskustelevat siitä, he päätyvät eri lopputulokseen”

”Asiakkaat eivät ymmärrä systeemiä ollenkaan ja monet toimijat huonosti. Ja on aika vaikea toimia systeemillä jota ei edes teknisesti ymmärrä. Selkeämpi tarvitaan.”

OSMO SOININVAARA

Kansanedustaja ja Helsingin kaupunginvaltuutettu Osmo Soininvaara (vihreät) on entinen ministeri ja aktiivinen sosiaali- ja asuntopolitiikan keskustelija.

”Jos omistusasuntoon on mahdollisuus, ei vuokra-asuminen Suomessa kannata”, aloittaa Osmo Soininvaara. Koska vuokrasta syntyy verotettavaa tuloa jollekin kun taas omistusasumisesta ”asuntotulona” ei, vuokralla asuminen on aina sinänsä kalliimpaa.
”Jos tamperelaiset asuisivat omistusasunnoissa ja turkulaiset omistaisivat toistensa asunnot ristiin ja asuisivat vuokralla, ja olisivat muuten identtiset kaupungit, niin valtio saisi Turusta paljon enemmän verotuloja kuin Tampereelta.”

Omistusasumiseen sisältyy Soininvaaran mukaan periaatteessa verosubventio, koska se asumistulo joka jää omaan käyttöön ei ole verotettavaa. Kansantalouden tilinpidossa 6% on omistusasukkaiden ”asuntotuloa” jota ei tietenkään kassavirtana ole olemassa. Tilastollisesti täytyy asumisen olla samanarvoista riippumatta siitä kuka sen omistaa.

Epäsymmetrinen verokohtelu rasittaa vuokramarkkinoita

Vuokramarkkinoita rasittaa vuokratulojen verotus, omistusasunnon vaatimien lainojen korot saa vähentää verotuksessa. Kun kaksi samantuloista ihmistä hankkii identtiset asunnot, toinen menee vuokralle ja toinen omistusasuntoon, ja molemmat panevat alkuun yhtä paljon rahaa asumiseen, toinen vuokraan ja toinen lainanhoitoon ja vastikkeeseen, niin 60-vuotiaana omistusasujalla on paljon enemmän rahaa kuin vuokralaisella, toteaa Soininvaara. Näin ollen käy myös niin, että kun toinen on lunastanut asuntopääomansa, asumismenot putoavat jossakin vaiheessa kuten tulotkin eläkkeelle mennessä, mutta vuokralla asuneelle ei ole muodostunut pääomaa eivätkä asumismenot koskaan putoa vaan pikemminkin asumistaso. Tämä on suomalaisella vuokratasolla realiteetti.

”Näissä oloissa vuokra-asuminen jää aina niiden osaksi joilla ei ole koskaan taloudellista mahdollisuutta omistusasuntoon.”

”Näissä oloissa vuokra-asuminen jää aina niiden osaksi joilla ei ole koskaan taloudellista mahdollisuutta omistusasuntoon. Saksassa asutaan vuokralla joten heillä näkyy vähemmän perhekohtaista omaisuutta kuin suomalaisilla, mutta suomalaisilla ei juuri muuta omaisuutta ole kuin asunto”, huomauttaa Soininvaara.

Saksan vuokrataso on olennaisesti Suomea halvempi, erityisesti Berliinissä. Vuokratuloja verotetaan kevyesti (1.500 euron vuokratulo kuussa omistajan kulut vähennettynä 15,8%, 12.000 kuussa 17,5% kun Suomessa 30-32%).

”Esimerkiksi Belgiassa vuokratulo on verotonta, jolloin se tulee symmetriseksi omistamisen kanssa, sanoo Soininvaara. Ihmisten kannattaa omistaa vuokra-asuntoja. Suomessa vain eläkeyhtiöiden kannattaa omistaa asuntoja koska vuokratulo ei ole niille verotettavaa tuloa. Niillä on vain niin tolkuton tuottotavoite.”

”Näin ollen vuokralla asuminen jää köyhempien ihmisten asumiseksi ja edistää sitä että he pysyvät köyhinä, vuokratalot ovat köyhälistön taloja, syntyy alueellista eriarvoistumista ja uudet vuokratalot rakennetaan samoille vähiten halutuille alueille.”

Liittyykö vuokralla asumiseen siis sosiaalinen stigma?

”Kyllä ja ei. Helsingissä puolet asuu vuokralla, joten se ei ole niin erottava ominaisuus.

Kunnat estävät itse vuokra-asuntotuotantoa

Tarjonnan syntymiseen ei Soininvaaran mielestä tarvita subventiota, se syntyy kyllä Helsingin kysyntäoloissa jos saa syntyä.

Yleishyödyllisellä puolella yhtiöiden oman pääoman tuotto on noussut viime vuosina ja oli 2012 tilinpäätösten mukaan noin 12%. Tosin ne sijoittavat tuotantoon Soininvaaran mukaan omaa pääomaa varsin vähän. ”Ei tarvita ulkopuolista rahaa vuokra-asuntojen tuottamiseen. Se että niitä ei synny johtuu siitä, että kaupunki ei halua antaa niille tontteja.”

Kaupunki ei halua antaa niille tontteja, koska se pääkaupunkiseudun kunnista joka huolehtii köyhistä saa kaikki köyhät itselleen ja se joka ei huolehdi köyhistä saa kaikki rikkaat itselleen.

”Kaupunki ei halua antaa niille tontteja, koska se pääkaupunkiseudun kunnista joka huolehtii köyhistä saa kaikki köyhät itselleen ja se joka ei huolehdi köyhistä saa kaikki rikkaat itselleen. Kuntienvälinen kilpailu johtaa taisteluun asukkaista mikä on erittäin epäsosiaalista. Kuntien välillä on tehty monta sopimusta joissa taakka jaetaan tasan, mutta niitä ei ole koskaan pidetty eikä enää viitsitä tehdäkään koska paperia ei pidä haaskata. Yksikään kunta ei halua vuokra-asuntoja”, väittää kaupunginvaltuutettu Soininvaara.

”Jotkut kunnat tosin suosivat näitä valtakunnallisia toimijoita (Sato, VVO), koska ne tietävät että nämä fuskaavat säännöissä valitessaan asukkaita eli ottavat sinne hyvätuloisia ihmisiä, ja kunnalla ei ole mitään sitä vastaan. Velvoite on täytetty”, Soininvaara ironisoi.

”Me annoimme VVO:lle tontin. Kaupungin omassa vuokratalossa vuokrataso on 13 euroa ja VVO:llekin hyväksyttiin 13 euroa. Mutta VVO ottikin 19 euroa eikä siinä ollut edes fuskaamista. Ne siirsivät sen rahan subventoimaan asuntoja muualla Suomessa, joihin ei saa laskennallisella omakustannusperiaatteen vuokralla ketään sisään. Ne subventoivat Pohjois-Karjalan tyhjiä asuntoja. Se on ihan hyväksyttävää tehdä valtakunnallisen toimijan sisällä, mutta miksi Helsingin kaupungin pitää antaa siihen tontteja?”

Jos päästäisiin sopimukseen siitä että vuokra-asuntoja ylipäänsä tehdään, kuntien kannattaa Soininvaaran mielestä rakentaa itse.
”Kun panet muodollisen oman pääoman ja vuokralaiset maksavat kaiken, niin 40 vuoden päästä on ilmainen kerrostalo keskellä Helsinkiä. Kaupunki saa lainaakin

halvemmalla kuin muut. Eikä ole korkoriskiäkään kun valtion korkotuki kantaa sen riskin."

Vuokra-asuntojen tuottamiseen ei Soininvaaran mielestä tarvita mitään porkkanaa.
"Aivan vihoviimeisiä tässä ovat eläkeyhtiöiden rahat, koska niiden pääoman tuottovaatimus on 6% reaalikorkoa eikä mikään asuminen kestä 6% reaalikorkoa. Ja sitten ne sanovat että ne vivuttavat sen eli panevat vain vähän omaa rahaa ja paljon velkarahaa. Mihin sitä vipua tässä tarvitaan? Mihin sitä heidän rahaansa ylipäänsä tässä tarvitaan?"

Kuntien asukaskilpailu pitäisi tasata

"Kunnat kilpailevat terveistä ja hyvätuloisista, tässä järjestyksessä. Koska hyvätuloinenkaan ei maksa veroja niin paljon että se korvaisi sen mitä kroonisesti sairas maksaa kunnalle", sanoo Soininvaara.

Olisiko ratkaisu sitten metropolikaavoitus yhdessä?

Verot pitää koota yhteiseen kassaan josta se jaetaan euroa per naama. Silloin kunta ei saa rangaistusta siitä että tarjoaa asunnon sairaalle ja köyhälle. Fuskaamisen syy pitää poistaa eikä yrittää valvoa fuskaamista.

"Teoriassa kyllä mutta käytännössä se on hirveän huono, koska sitten pantaisiin vuokrakasarmi keskelle Siuntion keskustaa eikä se toimi ollenkaan. Se on hirveän väkivaltainen tapa hoitaa tämä asia. Ajattele nyt sitä köyhä parkaa joka viedään Siuntioon jonne ei juuri joukkoliikenteellä pääse eikä hänellä ole varaa autoon, mitä se siellä tekee. Syrjäytyy. Tutkimusten mukaan pahimmat syrjäytymisongelmat ovat metropolialueen laidoilla olevissa vuokrataloissa", sanoo Soininvaara.

"On keksitty myös raha, jolla voi tasoittaa vastuita. Verot pitää koota yhteiseen kassaan josta se jaetaan euroa per naama. Silloin kunta ei saa rangaistusta siitä että tarjoaa asunnon sairaalle ja köyhälle. Fuskaamisen syy pitää poistaa eikä yrittää valvoa fuskaamista."

Muuttoliikkeet ja rakennemuutokset

2012 pääkaupunkiseudulle muutti 17.000 ihmistä.
”Olen siinä mielessä pessimisti että jos rakennettaisiin enemmän, asuntopula ei poistuisi vaan ihmisiä muuttaisi tänne vielä nopeammin”, arvelee Soininvaara. ”Meillä on nopeasti Kanadan elinkeinorakenne jossa on muutama kaupunki joissa asutaan ja koko muu maa tyhjillään.”

Soininvaara toteaa, että kaupungistuminen myöhästyi Suomessa huomattavasti ja Kekkosen ajan aluepolitiikka tuki väliaikaisratkaisua joka osoittautui tyhmäksi. Yritettiin savupiipputeollisuutta valtiojohtoisesti hajasijoittamalla ylläpitää tasapuolista aluekehitystä, mutta savupiipputeollisuus ei enää työllistä. ”Yhdysvalloissakin ovat menestyneet sellaiset kaupungit kuin New York joissa työtä tehdään läppärillä, kun taas Detroit on katastrofaalisessa tilassa. Savupiipputeollisuudella on kaksi ongelmaa: se ei säilytä työpaikkoja ja se karkottaa luovia aloja.”

”On ollut hirveä virhe että kunnat ovat kilpaa kaavoittaneet pieniä plänttejä sinne ja tänne. Se on ollut myös elinkeinopoliittinen virhe koska sellainen kaupunkirakenne ei pidä yllä kaupunkimaisia palveluja.”

Suomessa on Soininvaaran mukaan Tampere onnistunut elinkeinorakenteen muutoksessa yliopiston ja hyvän rautatieyhteyden ansiosta. Jyväskylä teki 1990-luvulla rohkean investointisuunnitelman jossa he vaihtoivat savupiipputeollisuuden Nokia-vetoiseksi. Valitettavasti Nokialle kävi niin kuin kävi. Oulukin muuttui yliopiston ansiosta luovien alojen keskukseksi mutta sekin yskii. Soininvaaran mielestä on riski että Suomessa on kohta yksi menestyvä keskus ja kaikki muu on taantuvaa.

Hajanainen yhdyskuntarakenne on tullut kalliiksi

Kuntien huonon yhteistyön takia yhdyskuntarakenne on hirveän hajaantunut, sanoo Soininvaara.
”Jos on kantakaupunkia vähän ja esikaupunkia paljon, intuition mukaan kantakaupungissa pyrkivät hinnat nousemaan. Mutta tosiasiassa maan hinta nousee kaikkialla, myös etäällä keskustasta, verrattuna siihen jos olisi tiivis yhdyskuntarakenne.”

”Jos Helsinki olisi rakennettu yhtä tiiviisti kuin Wien, ja miljoona ihmistä asuisi, niin Vuosaaressa ei olisi mitään. Se olisi kokonaan kaupungin ulkopuolella eikä maan hinta nousisi ollenkaan koska siellä ei olisi kysyntäpainetta”, vertaa Soininvaara.
”On ollut hirveä virhe että kunnat ovat kilpaa kaavoittaneet pieniä plänttejä sinne ja tänne. Se on ollut myös elinkeinopoliittinen virhe koska sellainen kaupunkirakenne ei pidä yllä kaupunkimaisia palveluja.”

Kun ei ole mahdollista tehdä kokonaisvaltaisia päätöksiä, se johtaa osaoptimointiin.

”Vaikka sanotaan että ihmiset haluavat asua luonnonläheisesti, niin Töölöstä he maksavat kuitenkin enemmän neliöltä kuin luonnonläheisestä asunnosta syrjemmällä”, sanoo Soininvaara.
”Sen takia meidän pitää rakentaa lisää kantakaupunkia. Siis ratikka ja hissi. Tiivistää tätä. Tehdä lisää Töölöä.
”En toki tarkoita, että kaikki haluaisivat asua kantakaupungissa, mutta kovin moni kyllä niin tekisi jos se olisi mahdollista.”

Sosiaalisen tuotannon ongelmia

Soininvaara pitää kuntia, kuten Helsinkiä, vuokratuotannon suoranaisina estäjinä. Mutta ei siinä kaikki.

”On surullista että yleishyödylliset asuntoyhtiöt ovat muuttuneet voittoja kalasteleviksi yhtiöiksi”, Soininvaara moittii. ”Tällä alalla tarvittaisiin osuuskunnallista meininkiä jonka tavoite on hoitaa asumistilanne hyvin. Asumisessa syntyy niukkuuksista voittoa ja nyt on huomattu että voitto paranee kun niukkuus lisääntyy. Ja ne voitot eivät ole perusteltuja ja oikeudenmukaisia.”

Yksi syntinen on hänen mielestään kaavoittaja, joka pakottaa lisäämään rakennuksiin kaikenlaista kun myyntihinta kuitenkin on kova.

Mutta yleishyödyllinen puoli on kuitenkin tiukasti säädeltyä sen suhteen miten sieltä saa voittoja ulos?

”Jostakin syystä kiinteät kulut ovat suuremmat yleishyödyllisellä kuin bisnespuolella, ei sitä kukaan pysty sääntelemään”, sanoo Soininvaara. Hän on saanut materiaalia, jonka nojalla tuetulla puolella gryndaus on ollut joissakin tapauksissa paljon kalliimpaa kuin vapaalla puolella.

Eikä Soininvaara muuhunkaan sääntelyn usko. ”Eduskuntakeskustelussa pääteltiin että asuntopula poistuu vain hintoja säännöstelemällä mutta hintasäännöstelyhän vaikuttaa päin vastoin. Asunnoissa asutaan väljemmin, joten niihin mahtuu vähemmän väkeä.”

”Mutta ihmeellistä kyllä on, miten tänne ei tule enempää tarjontaa kun hintoja ei säännöstellä ja kysyntää piisaa ja miten voi betoni muuttua kaksi kertaa kalliimmaksi kun se ylittää Helsingin rajan”, Soininvaara kummastelee. Yksi syntinen on hänen mielestään kaavoittaja, joka pakottaa lisäämään rakennuksiin kaikenlaista kun myyntihinta kuitenkin on kova. Saman havainnon ovat eräät muutkin haastateltavat tehneet.

Soininvaara toivoo, että kunnat alkaisivat itse rakennuttaa vuokrataloja ja poistaisivat tarjonnan esteitä, mutta ei usko hintojen ja vuokrien siltikään halpenevan muuttoliikkeen jatkuessa.

ANNE VIITA

Anne Viita on Vuokralaiset VKL ry:n toiminnanjohtaja.

Hyvä vuokra-asuminen on vapaassa henkisessä ilmapiirissä hyväksyttyä, linjaa toiminnanjohtaja Anne Viita. Sitä se ei Suomessa ole. Toiseksi hyvä vuokra-asuminen on turvallista ja terveellistä asumista. Sitä se puolestaan Suomessa pääasiassa on. Asunnot ovat hyviä kansainvälisen vertailutiedon valossa: ”Meillä ei ole sellaisia kiinteistöjä kuin Ranskassa, joihin poliisi ei mene ilman armeijaa koska ne ovat vuokrataloja. Tällainen segregaatiomaailma meiltä puuttuu ja toivon mukaan tulee puuttumaan.”

Miksi vuokralla asuminen on Suomessa noloa mutta Saksassa normi

Vuokralaiset VKL ry haluaisi avoimempaa ilmapiiriä jossa vuokra-asuminen on hyväksyttävää ja säädyllistä. Torjunta tulee tyypillisesti esille esimerkiksi sukujuhlissa: kun nuori esittelee poika- tai tyttöystävää, joku kohta kysyy että oletteko aikeissa ostaa asunnon. Perusolettamus on, että asunto täytyy ostaa ja yhteinen laina hankkia. Se on tärkeämpi arvo kuin yhteinen tulevaisuus ja kiinteyttää perhettä paremmin kuin yhteinen lapsi.
”Näillä asuntohinnoilla ja näillä työmarkkinoilla se on nuorille aika kova vaatimus”, toteaa Viita.
”Vuokralla pitäisi voida asua hyvällä omatunnolla myös lähipiirinsä silmissä. Että se ei aiheuttaisi sosiaalista leimautumista.”

”Se ei ehkä leimaa ihan samalla tavalla jos kysymyksessä ovat niin sanotut kunnolliset nuoret”, arvelee Viita.
”Vuokrallaolo ehkä ymmärretään taloudellisista syistä, mutta sitten kun talous on kunnossa, ei ole mitään hyväksyttävää syytä olla ostamatta asuntoa. Ei se ole syy että aiotaan lähteä parin vuoden päästä ulkomaille vaihtoon – voittehan te panna asunnon vuokralle! Niin mutta jos ei haluta sitoa pääomaa. Se on jo hämmentävä asia.”

Kuitenkin esimerkiksi Saksassa 61% väestöstä asuu vuokralla ja sitä pidetään porvarillisena normina.

Viidan ideaali on se, että vuokra-asuminen on tasa-arvoinen asumismuoto omistamisen kanssa, ja että vuokramarkkinat toimivat niin hyvin että vuokranantaja ei voi määrätä kohtuuttomia ehtoja.
”Tämä koskee yksityistä sektoria, sillä ammattimaiset vuokranantajat toimivat myös vapailla markkinoilla niin että he eivät aseta ylimääräisiä sitouttavia ja rajoittavia ehtoja, jos unohdetaan tupakointikielto. Yleensä isojen vuokranantajien asuntoihin saa viedä lemmikkieläimen, kun yksityisellä sektorilla suhtautuminen on kamalasti kiristynyt muutamassa vuodessa.”

Meillä ollaan tiukan puhdasoppisia siinä, että pitää olla kovin moniongelmainen jotta tuetussa vuokra-asunnossa on sallittua asua. Se leimaa myös vanhanaikaisen pienituloisen köyhän ja rehellisen ihmisen.

Viidan mielestä ilmapiirin muutoksen kannalta olisi tarpeellista keskustella muustakin kuin tuetusta vuokralla asumisesta. Vapaarahoitteisella sektorillakin on merkitystä vuokramarkkinoilla. Ja tuettua pitää toisaalta olla niin paljon, että keskiluokkaakin on siinä mukana. Jos tuetun vuokra-asumisen piiriin pääsee vain kaikkein vähäosaisimpia, meillä on Viidan mielestä pian niitä ranskalaisia eriytyneen kurjaliston kohteita jonne mennään poliisin ja sotaväen kanssa.

Tuetun asumisen asukasvalinnan malli on Viidan mielestä loistava Hollannissa, Ruotsissa ja jossain määrin Saksassa. Suomessa ollaan tiukempia kuin muissa maissa.
”Meillä ollaan tiukan puhdasoppisia siinä, että pitää olla kovin moniongelmainen jotta tuetussa vuokra-asunnossa on sallittua asua. Se leimaa myös vanhanaikaisen pienituloisen köyhän ja rehellisen ihmisen. Sellaisiahan ei tunnu enää olevan näillä vuokramarkkinoilla ollenkaan. Tämä leimaa koko vuokralla asumista. Että siihen liittyy alkoholismi, huumeet, rikollisuus ja työmarkkinakelvottomuus.”

Viita suhtautuu hieman ristiriitaisesti asumisneuvojiin.
”He pystyvät tekemään hyvää työtä moniongelmaisten perheiden kanssa. Mutta minulle ei ole selvinnyt, mitä he antavat sille muulle porukalle joka asuu samassa kohteessa, jolla ei ole muita ongelmia kuin tulojen pienuus.”

”Jos vuokralla asumisen ainoa syy on pienituloisuus ja varattomuus, asukasta leimaavat silti kaikki ne muiden ongelmat.” Lääke tähän leimautumiseen on nimenomaan tuetun asumisen ulottaminen keskiluokan puolelle. Asumisoikeuspuolella se on osittain toteutunut.

Toisaalta tuetun asumisen vuokrataso on noussut yhä lähemmäs markkinavuokria, niin että mielikuvat elävät omaa elämäänsä ja käytäntö omaansa ja molemmissa olisi korjattavaa.

Helsingin köyhät maksavat aluepolitiikan taakkaa

”Tuettujen ARA-kohteiden vuokrat myötäilevät markkinavuokria. Meidän on vaikea ymmärtää, miksi omakustannusperiaate toteutuu siten, että Helsingin seudulla ARA-kohteen vuokra tukee pohjoisen Suomen vajaakysyntäaluetta”, sanoo Viita.

Ne jotka asuvat asutetuissa taloissa, maksavat myös tyhjien asuntojen kulut.

”Aluepoliittisista syistä rakennettiin taloja pitkin maata. Nyt on Kemijärvellä paljon tyhjää ARAVA-kantaa. Itä-Suomessa on tyhjää ARAVA-kantaa. Ne jotka asuvat asutetuissa taloissa, maksavat myös tyhjien asuntojen kulut.”

Pääkaupunkiseudulla on asuntovajeen takia kovat vuokramarkkinat.
”On tietenkin loogista että sieltä otetaan mistä saadaan”, myöntää Viita.
”Mutta yleishyödyllisyys ja omakustannusperiaate eivät silloin toteudu pääkaupunkiseudulla, missä väestö ja asuntopula ovat.”

Valtio rahastaa eikä tue

Viita harmittelee, että järjestelmän korjausta suunnitellaan vain valtion takausvastuita ajatellen, pohtimatta kokonaisuutta asuntomarkkinoilla.

Viidan mielestä valtio on varsin kallis rahastaja vuokralaisten kannalta.
”Jos ajatellaan korkotukilainoitusjärjestelmää, 3,4% on ollut peruskoron omavastuu. Nyt se on tiputettu 1,75:een ja varmaankin kehysriihessä yhteen. Onhan se

hieno ele, sillä eihän valtio ole sillä 3,4:llä joutunut koskaan vielä mitään maksamaan."

Asuntolainojen korkotaso on lähes koko 2000-luvun ollut noin 2%. Niiden korot on koko ajan saanut vähentää verotuksessa. Tämä ei Viidan mielestä ole verotuksellisesti tasa-arvoista.
"Pienituloisuuden perusteella valittu vuokralainen on maksanut vuokrissaan rakentamisen rahoitusta 3,4% asti ilman korkojen verovähennysoikeutta, jonka omistava luokka saa."

Viita huomauttaa lisäksi, että vanhojen aravalainojen korko on 6,9%. Mikään asuntolaina ei ole niin kallis markkinoilla.
"Koska niitä rahoja tuohon malliin vedetään vuokralaisilta valtion toimesta ilman että omistaja kuten VVO pystyy siihen vaikuttamaan yhtään, rahoja olisi kiva löytyä valtion Asuntorahastosta tuotantotukiin. Ei se rakennuttajan palkkio ole ainoa asia mistä voidaan nipistää", sanoo Viita.
"On kiinnostava nähdä uuden 20 vuoden mallin ehdot. Niistä päättelemme, aiotaanko niitä asuntoja tosiaan saada vai ei."

Vuokrassa pitää olla mukana kohtuulliset korjausvaraukset. Lähtökohdista ollaan yhtä mieltä, käytännöstä ei.

"Kun Arava-kohteita ruvettiin aikanaan lainoittamaan 40 tai 20 vuodeksi, markkinat olivat ihan toisenlaiset", huomauttaa Viita. Arava-vuokrataloja rakennettiin työnantajien työntekijöille, työllisyys oli hyvä, talous kasvoi ja kehitys oli ennustettavaa. Nyt työssäkäyvät eivät oikein pääse tuettuihin asuntoihin, vaikka rahkeet eivät riitä asunnon ostamiseen eikä markkinavuokriin. "Siksi me kannatamme asumisoikeusjärjestelmää, johon kyllä mielestämme omistaja voisi vähän investoida omaakin panosta jotta se kiinnostaisi enemmän, mutta siellähän omistajan omarahoitusosuus on nolla. Siitä voi tulla joidenkin toimijoiden kohdalla riski", Viita arvelee.

Kustannukset läpinäkyviksi

"Vuokrauksen pitää olla molempien osapuolten kannalta turvallista", toteaa Viita. Asukkaalle se tarkoittaa turvallista kotia ja pitkäjänteistä tietoa siitä, miten asunto pysyy alla ja miten kustannukset kehittyvät. Vastaavasti vuokranantajan pitää tietää että asunto pysyy kunnossa ja että siitä tulee tuottoa. Vuokrassa pitää olla mukana kohtuulliset korjausvaraukset. Lähtökohdista ollaan yhtä mieltä, käytännöstä ei.

”Yleishyödyllisten isäntien omakustannusperiaatteeseen pitää saada läpinäkyvyys. Muun muassa korjausvarauksen osalta”, Viita vaatii.
”Meitä on pitkään kaihertanut, että sitä kerätään joka kohteesta 15-20 vuotta. Kukaan ei tiedä mihin se raha menee. Kun korjaustarve sitten ilmenee, peritään vielä lisää vuotta etukäteen koska *pitää varautua*. Kun vuokralaiset sanovat että johan siihen on 15 vuotta varauduttu, isäntä sanoo että joo joo mutta se on mennyt *yhteiseen* kassaan. Miksei suoraan sanota että näitä rahoja ei ole koskaan tarkoituskaan teidän remontteihin käyttää. Että jos *teille* tulee remontti niin sitten kerätään uudet rahat. Vuokrissa on siis sellainen erä, joka vain katoaa.”

Korjausvarauksia kootaan poolattavaksi sitä varten, että yhden kohteen vuokra ei suuresti nousisi kun sitä korjataan. Eikö se siis toimi käytännössä niin?

”Toisilla toimii toisilla ei. VVO ei ole se pahin tässä suhteessa. Mutta on kohteita, joiden asukkaat valittavat että kun tarvittaisiin pesutupaan uusi pesukone loppuunkuluneen ja hajonneen tilalle, ei siihenkään löydy rahaa kun ei ole budjetoitu. Tulee tällaisia älyttömiä klappeja. Näistä pitäisi päästä kokonaan eroon kaikkien kohdalla.

Asukasvalinta vapaammaksi

Palataan Saksaan, Ruotsiin ja Hollantiin. Sanoitte että niissä on toimiva järjestelmä. Millainen se on?

”Ensinnäkin asukasvalinta on vapaampaa. Ruotsi on jopa ollut EU-tuomioistuimessa, jossa on selvitetty kuinka pitkälle voidaan niin sanottuja hyväosaisia tukea. Sehän on arvokeskusteluna erinomainen.”

Ruotsissa voi valita haluaako omistaa villan vai asua vuokra-asunnossa. Vertailua vaikeuttaa hieman se, että ruotsalainen asumisoikeusjärjestelmä on lähempänä suomalaista asunto-osakeyhtiötä kuin suomalaista asumisoikeusjärjestelmää.

Alankomaissa kolmannes väestöstä (33%) asuu tuetuissa vuokra-asunnoissa. Asumismuoto ulottuu pitkälle keskiluokkaan. Vapaiden vuokramarkkinoiden osuus on paljon pienempi (11%). Vuokralla asumiseen ei liity mitään sosiaalista leimaa.

Mikä kroonista vuokra-asuntopulaa ylläpitää

”Keväällä olin Berliinissä ja katselin miten vuokralle tarjottiin asuntoja oikein markkinoiden. Plakaatti ovessa. Lontoossa on ikkunoissa lappuja ”To Let”, vuokralle tarjotaan. Ei meillä ole tarjonta sellaista”, haikailee Viita.

”Asuntopula keskittyy Etelä-Suomeen. Meillä on jakautuneet markkinat. Muualla maassa ei ole asuntopulaa, hinnat ja vuokrat ovat edulliset.”

”Pääkaupunkiseudulla on tällainen kehä: Jos on maata ei ole rahaa. Jos on maata ja rahaa, ei ole rakennuttajia. Jos on rakennuttajia, ei ole rahaa tai maata. Tulee sellainen olo, että meillä on taustavoimia jotka ovat sitä mieltä että kannattaa pitää se näin että markkinoilla pysyvät tuotot parempina. Eihän maan määrä esimerkiksi ole kovinkaan muuttuva suure. Joka kerta kun lentää Helsingin yli ja näkee metsät ja pöpeliköt, ihmettelee että missä se tonttipula oikein on.”

Asuntomarkkinat saataisiin osittain tasaantumaan sellaistakin kautta, että sosiaalikulut eivät ole kuntakohtaisia vaan tasataan valtion budjetin kautta.

Viidan mielestä Helsinki, Espoo ja Vantaa pitäisi yhdistää siksi että silloin loppuisi se ”kuka saa ne hyvät asukkaat” –keskustelu. Mutta asuntomarkkinat saataisiin osittain tasaantumaan sellaistakin kautta, että sosiaalikulut eivät ole kuntakohtaisia vaan tasataan valtion budjetin kautta.
”Otetaan esimerkiksi Haarajoen asema. Järvenpää, Tuusula, Kerava. Kukaan ei halua rakentaa sinne, kun pelätään että jos minä rakennan, ne ottavatkin palvelut teiltä tai jos sinä rakennat, ne rasittavat meidän kunnan palveluita. Tällaisesta nurkkakuntaisuudesta pitäisi päästä eroon.”

On siis kysymys kuntarakenteista ja siitä miten yhdessä hallinnoimalla voitaisiin tehdä järkeviä kokonaisratkaisuja.
”Mutta vuokralaisnäkökulmasta huvittavaa on, että ensimmäinen ajatus on että yhdistetään naapurikuntien vuokrataloyhtiöt. Ja sillä voitetaan mitä? Montako asuntoa tuli lisää?”

Viita kaipaa VVO:n ay-omistajilta arvokeskustelua

Toiminnanjohtaja Viitaa kiehtoo ajatus, että VVO:ssa ovat osakkaina ammattiliitot hallinnoimassa vuokranantajaa, joka on markkinajohtaja vuokramarkkinoilla.

Ovatko he todellisuudessa kiinteistösijoittaja kuten Sato, kysyy Viita, vai ovatko he yhteiskuntavastuullinen vuokranantaja?
”Kumpaa VVO:n hallitus kumartaa, markkinoitako jolloin liitot pyllistävät omille jäsenillensä, vai toisin päin?”

”VVO kertoo vuokralaistilaisuuksissa miten tehdään turvallisia ja asumiskustannuksiltaan ennakoitavia asuntoja. Sitten ammattiliitot VVO:n hallituksessa nostavat vuokria 5%, kun palkkoja nostetaan 1%. Tämä yhtälö ei toimi”, Viita arvostelee.

VVO:n organisaatio sen sijaan toimii Viidan mielestä erittäin hyvin. VVO:lla on noin 40.000 asuntoa ja lukumäärään nähden asukkailta tulee vuokralaisjärjestöön varsin vähän yhteydenottoja joissa kerrottaisiin ongelmista. VVO:n perusosaaminen vuokranantajana on hyvä. Mutta toiminnan arvotavoitteita pitää Viidan mielestä kirkastaa.

VVO:sta on mediassa suotta tehty alan syntipukkia

Anne Viita katsoo VVO:n olevan suurena vuokraisäntänä paremmasta päästä. Kuitenkin sitä on riepoteltu julkisuudessa enemmän kuin muita.

Taannoinen ”Lapsiperheelle homeasunto” –juttu Helsingin Sanomissa ei tavallisissa oloissa olisi Viidan mielestä ylittänyt julkisuuskynnystä. Mutta kun esillä oli ollut Viikin Latokartanon tapaus, jossa VVO:lla ja kaupungilla oli ollut vierekkäisillä tonteilla samaan aikaan rakennettuja asuntoja ja VVO:lla oli 4-5 euroa korkeampi vuokra neliöltä, niin tämän jälkeen se pääsi julkisuuteen muullakin.
”Keskustelin toimittajan kanssa ja sanoin, että Setlementtiliitolta löytyy myös aravakohde 17 euroa neliöltä, mutta se ei ole vielä ylittänyt julkisuuskynnystä”, kertoo Viita ironisella äänellä. Setlementtiliiton tausta on kristillisessä työväenliikkeessä.

”Kyllä minusta VVO on tällä hetkellä liipasimella enemmän kuin muut”, Viita arvelee.
”Mutta olen toisaalta sitä mieltä, että on hyvä että arvokeskustelu käydään julkisuudessa. Jos ei julkisuus käsittelisi tätä asiaa, kuka käsittelisi? Oivaltaisiko VVO, että myös he elävät murrosta?”

”Siitä olen pahoillani että osa ongelmista kaatuu nykyisen toimitusjohtajan niskaan, vaikka niihin johtaneet linjaukset on tehty ennen hänen aikaansa”, sanoo Viita.

HANNA KALEVA

Kauppatieteiden maisteri Hanna Kaleva on KTI Kiinteistötieto Oy:n toimitusjohtaja.

KTI Kiinteistötieto Oy on suomalaista kiinteistöalaa palveleva puolueeton asiantuntijaorganisaatio. KTI tuottaa markkinainformaatio- ja tutkimuspalveluja kiinteistösijoittamisen sekä kiinteistö- ja toimitilajohtamisen prosessien johtamiseen.

Hallitus esimerkiksi päätti luoda perinteisen 40 vuoden korkotuen rinnalle uuden 20-vuotisen korkotukimallin. ”Tämä on lähtökohtaisesti hyvä uutinen. Mutta vielä emme tiedä, minkälaisia tämän 20 vuoden korkotuen ehdot tulevat olemaan.

Hanna Kaleva oli mukana tekemässä ympäristöministeriön helmikuussa 2013 julkaisemaa raporttia *Vuokrataloyhteisöjen toimintatavat ARA-asuntojen omakustannusvuokrien määrityksessä*[1].

Toimitusjohtaja Hanna Kalevan mukaan valtion tukema asuntotuotanto ei kiinnosta toimijoita, koska säädösviidakko on nykyolosuhteisiin liian rajoittava. Valtion tuki on niin vähäistä, että asuntotuottajien ei ole taloudellisesti tarkoituksenmukaista sitoutua niihin velvoitteisiin ja rajoitteisiin mitä tuettuun tuotantoon liittyy. Tuki ja rajoitukset eivät nykyisellään ole balanssissa yksityisen tuottajayrityksen kannalta. Kuntien omistamat vuokrataloyhtiöt ovat osin eri asemassa.

”Raportissamme on nostettu esiin, että kunnalliset yhteisöt toimivat pitkälti eri periaatteilla kuin yksityisomistuksessa olevat yleishyödylliset yhteisöt”, sanoo Kaleva.
”Kunnalliset yhteisöt ovat kunnan asuntopolitiikan työkaluja. Mutta valtion tukema tuotanto on tarkoitettu myös muille toimijoille. Näiden muiden toimijoiden, yleishyödyllisten rakentajien ja omistajien, tarpeet eivät nykykehikossa enää tahdo täyttyä.”

[1] http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Julkaisut/YMra_52013_Vuokrataloyhteisojen_toiminta(4776)

Tukiviidakko on vaikeaselkoinen

ARA-sääntelykehikko on Kalevan mukaan toiminut kaupungistumisen alkuaikana päätellen siitä, miten paljon ARAVA-asuntoja aikoinaan rakennettiin. Mutta silloin oli erilainen rahoitusmarkkina, korkoympäristö ja inflaatiotaso.
”Aikojen saatossa tukijärjestelmään on eri tilanteissa luotu kovinkin erilaisia ehtoja, ja koko järjestelmää ei enää kukaan taida ymmärtää saati hallita täydellisesti. Nykyjärjestelmä ei näytä enää toivotusti toimivan asuntotuotannon edistämisessä,” toteaa Kaleva.

Valtion tuki on niin vähäistä, että sen mielekkyyden perään on kysytty.
”Jotta kaikki ihmiset pystyttäisiin asuttamaan tarpeidensa ja tulotasonsa puitteissa, jonkinlainen julkinen tukisysteemi tarvitaan ilman muuta”, Kaleva sanoo.
”Mutta mikä se sitten olisi? Nyt tuetaan tarjontaa, mutta myös kysyntää asumistuen kautta. Molempien puolien tukeminen on johtanut osin epätoivottuihinkin ilmiöihin markkinoilla. Tukiviidakkoa ja sen vaikutuksia markkinoihin on vaikea ymmärtää kokonaisuutena. Systeemiä pitäisi suunnitella kokonaisuutena uudestaan.”

Hallituksen niin sanotussa puoliväliriihessä talvella 2013 käsiteltiin Kalevan mielestä otsikkotasolla oikeita asioita. Hallitus esimerkiksi päätti luoda perinteisen 40 vuoden korkotuen rinnalle uuden 20-vuotisen korkotukimallin. ”Tämä on lähtökohtaisesti hyvä uutinen. Mutta vielä emme tiedä, minkälaisia tämän 20 vuoden korkotuen ehdot tulevat olemaan.

Saksassa yhteiskunnan tuki uusille vuokrataloille on kohdekohtaista ja rajoitukset myös kohdekohtaisia. Olisiko se hyvä ajatus?

”Ehdottomasti kyllä. Kaavamaisen ja lähes ikuisen säätelyn ajatus on mennyttä maailmaa. Mistä kukaan voi tietää tilanteen 30 tai 40 vuoden päästä, mikä on kysyntä milläkin paikalla. Siksi toimijoilla pitäisi olla mahdollisuus muokata toimintaansa ja kiinteistösalkkuaan markkinatilanteiden muutosten mukaisesti.”

”ARA-asuntotuotannossa sovellettu omakustannusvuokraperiaate on sinänsä hyvä systeemi, kunhan se toimii aidosti. Sääntelyn pitää mahdollistaa kiinteistöjen korjaamiseen varautumisen elinkaaren aikana taloudellisesti järkevällä tavalla”, vaatii Kaleva.
”Se on vastuullinen ja kestävä tie.”

Kunnalliset ja yksityiset tuottajat eri asemassa

Kaleva nostaa esille kunnalliset toimijat.
”Kuntien omistamilla vuokrataloyhtiöillä on osin eri lähtökohdat kuin yksityisillä yhtiöillä kuten VVO, Sato ja Avara, ja ne ovat myös keskenään kovin erilaisessa asemassa”, selostaa Kaleva.
”Kunta useimmiten subventoi omaa yhtiötään. Se voi antaa korotonta pääomaa jolloin ei ole korkokuluja, tai tuottaa yhtiölleen edullisia tai ilmaisia palveluja. Kuntien vuokrataloyhtiöiden toimintaan kaivattaisin enemmän läpinäkyvyyttä, jotta tämä kuntien tuki tulisi paremmin esille ja ymmärrettyä.”
Kaleva korostaa myös kunnallisten yhteisöjen aseman erilaisuutta: ”Kuntien vuokrataloyhteisöjen haasteet ovat kovin erilaisia riippuen siitä, katsommeko muuttotappiokunnan vajaakäyttöongelmien kanssa kamppailevaa yhtiötä, jonka kiinteistöt rapistuvat korjausvarojen puutteessa; vai kasvukeskuksen kunnallista yhteisöä, jonka haasteena on toteuttaa asetetut kasvutavoitteet ja pitää vuokralaisjononsa kurissa.”

Kaleva korostaa, että toimijat ovat erilaisia ja niillä on erilaiset omistajat. ”Keskustelu ei aina ota sitä huomioon. On myönnetty yksityisille yhtiöille yleishyödyllinen status, mutta on myös otettava huomioon, että niiden taustalla on yksityistä pääomaa. Lisäksi niiden on aidosti rahoitettava toimintansa vuokratuloilla, koska mistään muualta ei systeemin tule rahaa.”

Pääkaupunkiseudulla olisi kaikkien intressien mukaista, että olisi monipuolisia väyliä ja keinoja, joilla lisää yksityistä pääomaa esimerkiksi eläkeyhtiöiltä saataisiin asuntotuotantoon. Kun keinot ovat oikeat, löytyisi eläkeyhtiöiltä kärsivällistä pääomaa asuntotarjonnan lisäämiseen. Mutta se pääoma ei ole eikä voi olla ilmaista.
”Ei minun eikä kenenkään muunkaan eläkerahoja saa sijoittaa nollakorolla”, kieltää Kaleva.
”Sitä rahaahan VVO ja Sato sijoittavat. Omistajilla on kohtuulliset ja säädösten mukaiset tuottotavoitteet. Julkisessa keskustelussa ei kuitenkaan tunnuta aina ymmärrettävän, millä strategialla nämä yritykset toimivat markkinoilla, ja siksi keskustelussa ilmenee välillä valitettavaa vastakkainasettelua.”

Esteet pois markkinaehtoiselta tarjonnalta

Kysynnän ja tarjonnan lakien pitää ohjata asuntomarkkinadynamiikkaa, sanoo Kaleva. Hyvinvointiyhteiskunnassa tarvitaan toki aina julkista tukea, jotta kaikkien asumistarpeet tulevat turvattua. Ihmisten erilaiset mahdollisuudet ja prefe-

renssit pitää ottaa huomioon, ja sen mukaan pitäisi olla tarjontaa. Eri hintaista ja eri laatuista.

Vuokralla asumisen leima on Kalevan mielestä muuttumassa kaupungeissa ja nuoren polven parissa.
”Euroopassa on kyllä olemassa maita joissa omistusasuminen on Suomeakin yleisempää. Nuoren sukupolven preferenssit lisännevät vuokra-asumisen houkuttelevuutta, ja siksi asuntotarjontaa pitäisi monipuolistaa kaikissa hintaluokissa ja asumismuodoissa.”

”Ei ole kysymys pelkästään vuokratuotannon lisäämisestä vaan kaikenlaisen asuntotarjonnan edellytysten parantamisesta”, Kaleva muistuttaa.

Pääkaupunkiseudulla on pula kohtuuhintaisista asunnoista.
”Edullisia asuntoja ei saada aikaan hallinnollisilla päätöksillä tai säädöksiä lisäämällä. Jos kysyntä on kovaa, eikä tarjonta pysty siihen vastaamaan, nousevat hinnat väistämättä. Nykytilanteessa pitäisi siis keskittyä siihen, millä tarjontaa saataisiin lisättyä ja sen kustannuksia hallittua”, huomauttaa Kaleva.

”Ei ole kysymys pelkästään vuokratuotannon lisäämisestä vaan kaikenlaisen asuntotarjonnan edellytysten parantamisesta”, Kaleva muistuttaa.

Kaleva kehottaa etsimään kaikki tarjonnan lisäämisen keinot ja poistamaan esteet kuten epätarkoituksenmukaiset ja kalliit rakentamismääräykset. Hän luettelee joka paikkaan ulotetut esteettömyysmääräykset, väestösuojat, energiamääräykset, julkisivumääräykset ja autopaikat.
”Liika on liikaa, kuluttajan pitää saada valita edes vähän mistä haluaa maksaa!”

Kaleva näkee myös kiinteistörahastot ja sijoitusyhtiöt käyttökelpoisena välineenä hankkia pääomaa asuntomarkkinoille monista eri lähteistä. Sijoitusasuntojen omistamisesta on paljon työtä vaikkapa yksityishenkilölle.
”Vaiva pois sijoittajalta, ja riskinhajautus tasaa putkiremonttikulut.”

TEIJA OJANKOSKI

Fil. tri Teija Ojankoski on VAV Asunnot Oy:n toimitusjohtaja. VAV Asunnot Oy omistaa Vantaalla 10.000 asuntoa. Konserni toimii aravalainoitetulla ja korkotukipuolella.

Toimitusjohtaja Teija Ojankoski osoittaa, että pääkaupunkiseudun vuokra-asuntopula ja korkea vuokrataso on useiden yhteiskunnallisten ja valtiontaloudellisten kehitystendenssien ja ratkaisujen seurausta. Asuntokysymystä ei voi ratkaista irrallisena. Jos sitä ei ratkaista, myös seuraukset ovat laaja-alaisia ja pelottavia.

Kaikki vuokrakysyntä ei kohdistu valtion tukemaan kantaan. On patoutunutta kysyntää joka kohdistuu vapaarahoitteiseen kantaan. Siihen vastaavat Sato, Ice Capital, Vuokraturva ja muut yksityiset toimijat. Hyvän vuokra-asumisen määritelmä on sillä sektorilla kovin erilainen kuin kunnallisen vuokra-asumisen piirissä, johon tässä haastattelussa keskitytään.

Valtio tukee vuokra-asumista riistämällä sitä

Ojankoski mielestä valtakunnalliset toimijat VVO ja Sato ovat saaneet kohtuuttomasti kritiikkiä. Valtiontuella ei ole ollut järkevää rakentaa.
”Emme mekään rakentaisi, jos meidän rahoitusrakenne, vakuustarve ja omistajan päätös ei pakottaisi siihen”, Ojankoski sanoo.
”Valtion tukeman tuotannon suurin ongelma on järjestelmän ongelma. Tukeahan ei käytännössä ole. Vanha lainakanta ja kiinteistöjen ylläpidon riski unohdetaan.”

”Vanha aravalainakanta perustui aitoon korkotukeen ja korko oli alle silloisen markkinatason, Ojankoski selostaa. Lainat olivat pitkiä eikä niitä alkuvaiheessa tarvinnut lyhentää. Silloin nimelliskorot olivat korkeat mutta niin oli inflaatiokin, joka lyhensi lainoja itsekseen. Järjestelmä rakennettiin osin sen varaan että inflaatio söi velkapääomaa. Inflaatio vaihteli 1960-80-luvuilla 10% kahta puolta ja loppui käytännössä vasta 1990-luvun alussa lamaan – luottojen nimelliskorot olivat vielä 1980-luvulla yleensä kaksinumeroisia, 1990-luvulta lähtien esimerkiksi asuntolainojen korot ovat olleet 2-3% luokkaa markkinoilla.

Kun vuosikymmenet kuluivat, maailma muuttui. Inflaatio pysähtyi. Siitä on jäänyt taakaksi, että vanhat lainat lyhentyvät hitaasti ja niiden korko on nyt korkeampi kuin markkinakorot. Samalla joudutaan ottamaan uutta lainaa korjauksiin. Lisäksi 1970-luvulla rakennettiin teknisesti heikommin kuin 1950-60-luvuilla, joten sen ajan talot ovat kestäneet huonommin kuin vanhemmat kivitalot. 1970-luvun elementtitalojen kosteusongelmat, korroosio ja muut ovat kaatuneet käsiin viime vuosina. Energiatehokkuus on huono, julkisivut ovat rapistuneet. Asuntoja saatiin nopeasti aikaan, mutta omistamisen ja ylläpidon riski kestää kymmeniä vuosia. Sieltä tulee nyt se vuokrankorotusautomaatti", kertoo Ojankoski.

"Vuonna 2012 meidän vuokralaiset maksoivat valtiolle näitä ylikorkoja 52 senttiä per neliö. 50 neliön asunnossa se tekee 26 euroa kuukaudessa. Se on pienituloisille ja vähävaraisille ihmisille suuri raha. Tästä syystä Sato ja VVO eivät enää lähde "tuettuun" tuotantoon emmekä mekään lähtisi ilman omistajan päätöstä", sanoo Ojankoski.

"Vaikka pääomat tasataan koko kiinteistömassassa, ettei yhdelle kiinteistölle tulisi kohtuuttomasti vuokrapainetta, meillä alkaa koko kiinteistökanta olla aika kallista pitää kunnossa", Ojankoski huokaa.

Markkinakorot ovat nyt alhaiset. Valtio ei ole muuttanut lainakannan korkotukiehtoja jotka perustuvat entiseen maailmaan. VAV:n veloista vajaa puolet on vanhoja lainoja joiden korko on korkeampi kuin nykyinen markkinakorko.

Vanhasta lainajärjestelmästä siirryttiin 2000-luvun alussa korkotukijärjestelmään.

Vuoden 1997 jälkeen kaikki yleishyödylliset vuokratalojen omistajat ovat maksaneet sitä edeltävistä lainoista ylikorkoja valtiolle, joten valtio ei siis tue vaan rahastaa tätä "tuettua" asuntotuotantoa.
"Vuonna 2012 meidän vuokralaiset maksoivat valtiolle näitä ylikorkoja 52 senttiä per neliö. 50 neliön asunnossa se tekee 26 euroa kuukaudessa. Se on pienituloisille ja vähävaraisille ihmisille suuri raha."

"Tästä syystä Sato ja VVO eivät enää lähde "tuettuun" tuotantoon emmekä mekään lähtisi ilman omistajan päätöstä", sanoo Ojankoski.

”2013 kehysriihessä ensimmäistä kertaa on se kirjaus, että korkeita korkoja ruvetaan alentamaan, mutta siinäkin mainittiin että vain merkittävästi suurempia, mutta kun ne ovat kaikki ylisuuria, eli se ei liiku tämä asia. Kohtuuhintaisuus on nonsenssia.”

Parikymmentä vuotta on siis ollut vuokra-asumisen korkotukijärjestelmä. Siinä haetaan laina markkinoilta. Korkotuen raja on ollut 3,4% joten sillä ei ollut merkitystä, kun lainat sai alemmalla korolla. Nyt se on luvattu tiputtaa 1%:iin niin että korkotukea alkaisi oikeasti saada.
”Sen vika on siinä, että korkotuki kestää 23 vuotta mutta bisnesrajoitukset 40 vuotta”, Ojankoski kritisoi.
”Korkotuki on alussa suurin ja loppuu liukuen ja omavastuu nousee. 23 vuoden päästä ei saa mitään korkotukea. Jos sitten ottaa valtion korjauslainaa päälle, velkakierre jatkuu. Taloja ei pysy myymään eikä käyttämään vakuutena uusille lainoille. Vuokrat vain nousevat.”

Valtion korkotukijärjestelmä ei ota huomioon 40-50-80 vuoden omistamista. Se ottaa huomioon vain alkuvuokran. Valtio haluaa näyttää kansainvälisessä vertailussa mahdollisimman velattomalta ja sen takaukset näkyvät tietenkin tilastoissa velkana. Ojankosken mielestä asuntopolitiikkaa määrää se, miltä Finanssiministeriö haluaa Suomen näyttävän luottoluokituksissa.
”Rahoitusjärjestelmä vaatii remontin. Korkotuen ja rajoitusten pitäisi kestää lähes sama aika”, Ojankoski vaatii.

Välimallissa oli puolensa

Valtion on muutettava tuotantotuet että kannattaisi rakentaa, mutta miten? Niin kutsuttu välimalli antoi esimerkin. Se oli Ojankosken mielestä jopa liiankin hyvä, moni teki sillä voittoa.

Kysymyksessä oli Ojankosken arvostaman Jan Vapaavuoren asuntoministerikauden aikana 2008 toteutettu suhdannepoliittinen malli. Valtio takasi korkotukilainan. Asuntojen piti olla vain 5 vuotta vuokrakäytössä jos tuottaja maksaa lainan pois ja korvaa sen muulla rahoituksella. Muuten tukea sai 10 vuotta. Silloin viimeistään asunnot saa myydä.
”Sillä tehtiin paljon asuntoja ja se vei rakentamisen resurssit, koska sijoittajat kuten vakuutusyhtiöt tekivät niitä kuten Sato, VVO ja yksityiset yrittäjät”, kertoo Ojankoski.
”Satolla ja VVO:lla asunnot jäävät vuokrakäyttöön, muilla menevät lihoiksi.”

Kunnalliset asuntotuottajat jäivät Ojankosken mukaan nuolemaan näppejään eivätkä saaneet tarjouksia, kun resurssit menivät välimallituotantoon. Kapasiteettia ei ilmaantunut edes laman aikana. Vakuutusyhtiöt lainasivat itse kallista rahaa hankkeisiin ja valtio maksoi korkotuen suoraan vakuutusyhtiöiden kassaan. Viidessä vuodessa asuntojen markkina-arvo on noussut vankasti. Vuokratuotto on kohtuullinen ja odotettavissa on myyntivoitto. Se on herättänyt tietenkin pahaa verta. Mutta yhteiskunta sai asuntoja ja rakennustuotanto pelastettiin ja verorahojakin tuli. Nyt on puhuttu uudenlaisesta välimallista, mutta aivan samanlaista ei ole odotettavissa, sillä entinen oli monien mielestä liian tuottoisa siihen osallistuneille. Ongelmia vain on hankala ratkaista, jos kukaan ei saa hyötyä mistään.

Yleishyödyllisyyden vankila

Yleishyödyllisyyslainsäädäntö tuli 2000-luvun alussa. ARA-rahoitteiset asunnot pantiin yleishyödyllisissä konserneissa omiin yhtiöihinsä, joita Ojankoski luonnehtii suljetuiksi vankiloiksi. Niin kauan kuin siellä on yksikin rajoituksen alainen kiinteistö, jo vapautuneetkin ovat siellä vankina siihen saakka kun viimeinenkin on täyttänyt 40 vuotta. Vapaita voidaan siirtää sieltä pois ylimääräisellä paperityöllä, mutta se on silti rangaistusjärjestelmä. Sillä yritettiin hillitä realisointia ja rahan tekemistä, kun ne on ”valtiontuella” hankittu, vaikka ehdot oli jo täytetty ja kiinteistöt olleet 40 vuotta kohtuuhintaisessa vuokra-asuntokäytössä. Omistajalle ei pysty tulouttamaan rahaa kuin erittäin rajoitetusti. Kunnallisia yhtiöitä se ei ole haitannut samalla tavalla, mutta esimerkiksi Oulu ja Lahti ovat jo perustaneet vapaarahoitteisen yhtiön, jolla on tytäryhtiönä ARA-rahoitteinen yhtiö, josta vapautuvat kiinteistöt siirretään.

”Satolla ja VVO:lla on omistajia jotka haluavat tuloutusta, ja siellä on meidän eläkerahaa kiinni. Eivät ne voi harjoittaa toimintaa josta ei saa koskaan tuloja. Vapaarahoitteisella tuotannolla ne huolehtivat meidän eläkkeistä”, Ojankoski tähdentää.

”Jokainen haluaa omistaa ja pitää kiinteistöjä tuotantokäytössä, tuottamassa hyvää kaikille, kun se on taloudellisesti järkevää. Mutta jos tulee tiukka paikka, pitää saada myydä”, sanoo Ojankoski. Kunnalle on etu omistaa asuntoja, siitä on elinkeinopoliittista hyötyä kun saadaan asuntoja työntekijöille, ja muita hyötyjä. Asuntoja ei pidetä vapaarahoitteisissa yhtiöissä siksi että ne haluttaisiin myydä heti tilaisuuden tullen voitolla, vaan jotta niitä voidaan myydä jos on kuntataloudellisesti tarpeellista.

Suomen vuokra-asuntopula ei koske Oulua eikä Lahtea, vain pääkaupunkiseutua. Mutta kohtuuhintaisuuden ylläpito on rahoituksellisesti erittäin vaikeaa edellä kerrotuista syistä muun muassa siksi, että suurilla toimijoilla on maakunnissa tyhjiä asuntoja joista ei pääse irti.

Maan hinta ja rakentamisen hinta

ARA-hankkeisiin myydään niin sanottuja arahintaisia tontteja, mutta niidenkin hinta seuraa markkinahintoja. Pääkaupunkiseudulla tonttihinnat ovat kaksin-kolminkertaiset verrattuna muuhun maahan. Kunnat paikkaavat maanmyyntituloillaan kuntataloutta. Se taas johtuu siitä että valtio on lisännyt kuntien velvoitteita. ”Pääkaupunkiseutu on maan sydän jossa on paljon nuoria ja jossa liikennejärjestelmät ovat kuormitetut ja kunnat pitkälle vastaavat siitä. Valtio huolehtii aluepoliittisista syistä muusta maasta enemmän, joten kuntien on pakko tehdä rahaa maalla”, sanoo Ojankoski.

”Hyvät paikat on jo pitkälti rakennettu. Me joudumme rakentamaan höttömaalle jota pitää paaluttaa kilometritolkulla että talot pysyvät pystyssä.”

”Rakentamisen hinta on koko Helsingin seudulla korkeampi kuin muualla, eikä tarjontakilpailua ole. Kun pystytään ottamaan niin otetaan.”

”Nyt on matalasuhdanne ja saadaan aika hyvin tarjouksia, mutta hinnat ovat edelleen kalliita. Keskisuuria rakentajia ei enää ole. Ne kaatuivat tai ostettiin 90-luvulla. Nyt on vain muutamia suuria ja tarjousten hintaerot ovat aivan marginaalisia, puhutaan jopa alle 10.000 euron hintaeroista miljoonien hankkeissa. Kyllä ne aika hyvin tietävät toisensa nämä yhtiöt. Kallista on”, sanoo Ojankoski karvaasti.

”Sitten vielä kaavoituksesta tuleva sääntely nostaa hintaa ihan huikeasti. Maankäyttö- ja rakennuslakiin on tullut kaikenlaista esteettömyyteen, energiatehokkuuteen ynnä muuhun liittyviä säännöksiä.”

”Hyvät paikat on jo pitkälti rakennettu. Me joudumme rakentamaan höttömaalle jota pitää paaluttaa kilometritolkulla että talot pysyvät pystyssä.”

Kohtuuhintaisuus on siis ongelma. Ja kenelle se on kohtuuhintainen ja kenelle ei.

Asunnonhakijoiden luokkaerot

Rakentamisen hinta ja laatuvaatimukset on nostettu kovaksi. Samaan aikaan yhteiskunnassa kotitalouksien tulohaarukka on kasvanut. Hyväosaisten määrä on kasvanut. Keskituloisten haarukka on lavea. Mutta eniten on kasvanut viime 20 vuoden aikana köyhien joukko. Sielläkin on haarukka. On niitä syrjäytyneitä jotka ovat kokonaan yhteiskunnan tukien varassa, niitä jotka ovat pienipalkkaisissa töissä, on eläkeläisiä ja opiskelijoita.

Ojankoski katsoo asiaa realistisesti: ”Hyvätuloiset ovat nostaneet hintatasoa, koska markkinoilla hintoja ja vuokria nostetaan niin ylös kuin ostovoimaisen joukon kukkaro kestää. Silloin köyhät jäävät koko ajan heikompaan asemaan, ja valtion tukijärjestelmät eivät enää ole köyhien puolella. Köyhien rahat eivät riitä asumiseen. Eivätkä rakennusfirmat voi tehdä hyväntekeväisyyttä ja siksi ne panevat resurssinsa grynditutantoon. Tarjotaan niille joilla on rahaa.”

Pienituloisemman joukon tilannetta on vielä heikentänyt se, että asumistuet ja muut tuet ovat jääneet jälkeen kustannuskehityksestä viimeisen 20 vuoden aikana.
”Toivoisin että sosiaaliturvan ja asumistuen ja työhön kannustamisen kokonaisuutta korjattaisiin inhimillisemmäksi. Olen työurallani nähnyt mitä se on millä ihmiset yrittävät selviytyä.”

Asumistuki pitää korjata ajan tasalle

Järjestelmät jäävät aina jälkeen, sanoo Ojankoski. Asumistuelle määrätyt perusteet vääristävät asuntokannan käyttöä. Asuntokanta on rakennettu perhevaltaisesti. Jossain vaiheessa oli jopa kielletty rakentamasta yksiöitä. Helsingissä on kylläkin enemmän pieniä asuntoja tarjolla kuin muualla. Mutta valtaosa eli 70% valtion tuella rakennetusta asuntokannasta on perheasuntoja. ”Perherakenne on muuttunut, meillä on nyt 60% yksinhakijoita ja 20% kahden hengen hakijoita. 20% hakee sitten 60% asuntokannasta ja 80% hakee 40% kannasta.”

Köyhä pitää periaatteen vuoksi panna asumaan ahtaasti, maksoi mitä maksoi.

Asumistuki on rakennettu siten että se ottaa huomioon perhekoon ja huoneistokoon ja joukon muita asioista. Järjestelmä edellyttää että yksinäinen asuu yksiössä ja että tuki annetaan kohtuuvuokraisen yksiön mukaan joita ei Helsingin seudulla kuitenkaan ole eikä saa.

”Asumistukiuudistusta on suunniteltu, jotta se ottaisi huomioon kokonaisvuokran eikä tuijottaisi huoneiden määrään, pinta-alaan ja talon ikään ja muihin epätarkoituksenmukaisiin periaateasioihin. Jos se muutos toteutuisi, köyhien asuntopula helpottuisi jo sitä kautta. Saataisiin asuntokanta laajemmin käyttöön jos voitaisiin antaa pienille talouksille vähän isompia asuntoja joita on tyhjillään. Asuntoja nimittäin on”, sanoo Ojankoski yllättäen.

”Nykyinen asumistukinormi ohjaa siihen että uuteen 800 euron kaksioomme lähellä keskustaa muuttaa kaksi ihmistä ja saa asumistuen, mutta he eivät voi muuttaa vähän kauemmaksi kolmioon jonka vuokra olisi vain 750. Jos he saisivat siihen asumistuen vuokran perusteella, yhteiskunta säästäisi samalla kun he saisivat enemmän tilaa. Mutta nykyinen asumistukinormi rankaisee heitä siitä että on kolme huonetta vaikka se olisi halvempi. Köyhä pitää periaatteen vuoksi panna asumaan ahtaasti, maksoi mitä maksoi. Muuttamalla normia valtio säästäisi, näillä köyhillä olisi muutama kymppi kuussa enemmän rahaa muuhun, ja saataisiin se kolmio käyttöön, kun perhehakijoita ei ole riittävästi.”

”Sitten on isoja perheitä, maahanmuuttajaperheitä, mutta ne hakevat toisenlaista, nimenomaan kolmiot ovat meille ongelma. Me kaikki vuokranantajat taistelemme kolmioiden asukkaista.”

Jos kolmiot saataisiin kaikkialla maassa käyttöön, valtion ei tarvitsisi kohdistaa tukitoimintaa muualle Suomeen eikä ruveta sinne rakentamaan yksiöitä ja purkamaan kaikki kolmiot kuten normiperiaate vaatisi. Se voisi keskittyä pääkaupunkiseutuun jossa on korkeimmat asumiskustannukset ja jossa valtion kannattaisi panostaa riittävästi tuotantoon ja antaa kunnolliset tuet. Silloin olisi Ojankosken mielestä hyväksyttävissä, että on 40 vuoden rajoitukset.
”Tätä sanovat myös Sato ja VVO, ja sitten ne haluaisivat sen yleishyödyllisyyslainsäädännön sieltä pois. Eli sen vankilan muurin. Kun ennenkin pärjättiin hyvin ilman sitä. Sitten ne lisäisivät uustuotantoa pääkaupunkiseudulla.”

Vuokralaiset ja sosiaalinen näkökulma eli vaarana paha vuokra-asuminen

Hakijakunnassa on Ojankosken havaintojen mukaan kasvamassa se joukko, joka on tärvellyt asumishistoriansa taloudellisesti niin, että heillä ei ole mitään reaalista mahdollisuutta päästä enää edes kunnalliseen asuntoon. He ovat tuhonneet luottotietonsa muun muassa pikavipeillä. 70%:lla pääkaupunkiseudun asunnonhakijoista on luottotietomerkintöjä.

Ja kunnallisten asunnonhakijoiden tulotaso on heikko.

”Yleinen harhakäsitys on, että kun hakijoissa on hyvätuloisia, me poimimme rusinat pullasta. Meillä 80%:lla hakijakotitalouksista tulotaso on alle 2.000 euroa kuussa”, kertoo Ojankoski.
”Niistä puolella (40 % hakijoista) tulotaso on alle 1.000 euroa kuussa.” Vantaalla on parhaillaan yli 5.000 hakijaa. Uusien asuntojen neliövuokrat alkavat olla 13-14 euroa ja 35 neliön yksiön vuokra on 600 euroa. Se on suuri raha jos bruttotulo on tuhat euroa. Siihen voi saada asumistuen ja ehkä toimeentulotukea.

Valtaosa alkaa olla toimeentulotuen asiakkaita. Opintotuet eivät riitä, eläkkeet ovat jääneet jälkeen, työttömyystuet ovat jääneet jälkeen, töitä ei saa. Osa näistä ihmisistä on huono-osaisuuden kierteessä.
”Kun he jäävät tukiverkkoihin, ne ovat niin tiukat että sieltä on vaikea pyristellä pois”, sanoo Ojankoski.
”Sosiaaliturvan uudistus pitää tehdä että ihmisten kannattaa tehdä edes jotakin. Ja työllistämiselle pitäisi tehdä jotakin jotta meillä työnantajilla olisi motiivi ottaa vaikka kukkien kastelija tänne töihin. Tehokkuusyhteiskunta on vienyt työt niiltä, joiden kyvyt ennen riittivät itsensä elättämiseen yksinkertaisilla töillä.”

VAV Asunnoilla on kolme asumisneuvojaa, jotka töikseen muistuttavat ihmisiä että tulee häätö jos et maksa, ja yleensä ihmiset maksavat jotenkin. Tämä joukko joka ei kykene hoitamaan asioitaan kaatuu kunnallisiin vuokra-asuntoihin, valtakunnalliset toimijat eivät heitä huoli.

”Vuokramarkkinoillakin on oma hierarkiansa”, muistuttaa Ojankoski.
”Aravassa asuvillakin. Kontulassa vai Kalliossa. Yksityisellä vai kunnalla. Nämä mielikuvat ohjaavat asiakkaita. Ja onhan meillä hintaerotkin. Jos joku alkaa saada parempaa liksaa, se usein lähtee.”

VAV:lla on tietenkin edelleen työssäkäyviä ”kunniallisia köyhiä”, kuten bussikuski, Ikean myyjä, kaupan kassa tai parturikampaaja. Ynnä akateemista köyhälistöä. Mutta tilanne on Ojankosken mukaan vaikeutunut eikä korjaannu sillä että kunta rakentaa ja valtio tukee, vaan tarvitaan muita yhteiskunnallisia toimenpiteitä.

Valtion piiskapolitiikka kehyskunnille ei toimi. Radan varren kunnille vuokratuotanto vielä kannattaa, muille maaseudulla ei. Siellä ei ole työpaikkoja eikä julkista liikennettä, joten ihmiset eivät hakeudu sinne. Siellä jo korkeammat vuokrat kuin Helsingissä tai Vantaalla.

Ministeriöissä jotkut kuvittelevat että ihmisiä voisi vain jakaa seudulla ja jyvittää vastuuta. Sitä kannetaan sen mukaan kuin kysyntä on. Sitä on kehyskunnistakin lähinnä Järvenpäässä”, Ojankoski toteaa.

”Omistusasuntokysymys on enemmän seudullinen kuin vuokra-asuntokysymys.” Omistusasujilla on nimittäin auto ja hyvä työpaikka jonne autolla pääsee.

”Helsingissä on seudun halvimmat kunnalliset vuokrat, totta kai kaikki haluavat sinne. Helsinki on saanut maat lahjoituksena, alhaiset tonttivuokrat pitkään, joskin tonttivuokrat ovat nousussa kunnan talouden takia”, Ojankoski kertoo. Helsingillä myös lainat pitkälti maksettu pois paitsi korjauslainat, ja on hyvää rakennuskantaa, mutta myös niin valtava massa, 55.000 asuntoa kaikkiaan ja lisääntyy, että siinä pääomantasaus tuo vuokraedun jota pienemmällä massalla on vaikea saavuttaa.

Ojankoski paheksuu, että VM pyrkii jatkuvasti nostamaan esille määräaikaisen asumisen tuetuissa asunnoissa.
”Miksi pitäisi panna köyhiä ihmisiä kiertämään paikasta toiseen ja uudestaan jonoon. Missä ne muualla asuisivat. Sehän on asunnottomien tuotantomylly. Kyllähän ihmiset muuttavat siinä vaiheessa arvostusmaailman perusteella heti pois jos kukkaro antaa myöten, ei tänne silloin kukaan jää jolla on mahdollisuus lähteä vakituisempaan asuntoon.”

Opiskeluasumisen sopii Ojankosken mielestä ollakin määräaikaista koska se on tilapäinen elämänvaihe. Kun pitäisi normaalisti elää, määräaikaisuus ei ole viisasta.

”Helsingissä on poikkeuksena yksittäisiä asuntoja vanhoissa aravissa, joissa edullinen vuokraoikeus on peritty esimerkiksi virkamiesperheessä. Jos ne määräaikaistetaan, viimeisetkin toimeentulevat perheet lähtevät mieluummin kuin ryömivät jonossa joka viides vuosi. Se edistää segregaatiota ja kasaa huonoosaisuutta. Sitten kasvaa harmaatalous ja rikollisuus kun ihmiset etsivät lisäkonsteja selviämiseen. Eikö VM näe mihin määräaikaismylly johtaa yhteiskuntarauhan kannalta ja mitä kunniallisille köyhille siinä välissä tapahtuu”, ihmettelee Ojankoski.

Ojankoski ottaa vertailumaaksi Norjan, joka on melko puhtaasti omistusasuntomaa. Valtion tukemat vuokra-asunnot on kohdennettu vain kaikkein kurjimmille ja ne ovat ikäviä paikkoja joissa vartijat kiertelevät. Samoin on käynnyt Ranskassa.
”Tällaisiin kehityskulkuihin ei saa mennä.”

Asuntokysymys kietoutuu maahanmuuttajapolitiikkaan

Vantaan asukkaista on 10% maahanmuuttajia, VAV Asuntojen asukkaista 30% ja hakijoista puolet. Ero on huikea ja liittyy Ojankosken mielestä segregaatioon. Ei saisi tehdä ratkaisuja jotka kärjistävät sitä.

Maahanmuutto ja sosiaalinen huono-osaisuus kietoutuvat usein yhteen ja kasaantuvat. Yhteiskunnan kannalta heidän pitäisi integroitua eikä leimautua kunnalliseen vuokra-asumiseen.

Mitä pitää tehdä

Teija Ojankosken teesit ovat seuraavat:

Koko järjestelmä on käytävä läpi kokonaisuutena eikä tilkkupaikkauksena.

Tukijärjestelmä on muutettava sellaiseksi että vuokratalojen pitkäaikainen omistaminen on järkevää.

Omakustannusperiaatteesta on huomattava, että rahoituskuluja on siinä puolet ja se sisältää ylikorkoja valtiolle. Valtion on lopetettava tueksi nimittämänsä ylikoron perintä.

ARA-järjestelmän 70 erilaista lainatyyppiä pitää yksinkertaistaa. Systeemi on hallinnollisesti kallis ja siinä on kupruja seassa. Valvonta työllistää mutta ei tuota valtiolle.

Asumistuki ja sosiaaliturva on uusittava kokonaisuutena yksinkertaisemmaksi.

Kaavoitusta on lisättävä että päästään rakentamaan. Detaljivaatimukset ja niiden kustannukset on käytävä läpi.

Tukijärjestelmä on perattava, otettava auki ja selkeytettävä. Siitä saadaan sivukustannushyötyjä.

Kaavoitusta on lisättävä että päästään rakentamaan. Detaljivaatimukset ja niiden kustannukset on käytävä läpi.

Joillekin asunnoille ei ole kysyntää, tai ne ovat teknisesti liian huonossa kunnossa. Ne pitäisi saada purkaa tai myydä. Eikä pitää tyhjänä köyhien vuokralaisten subventoitavana.

Näkemyksiä toimintaympäristöstä

Ojankosken mielestä osoittaa vaarallista asenneilmastoa että mielipiteet asuntopolitiikassa ovat eri puolilla jyrkentyneet. Esimerkiksi ehdotukset vuokrasopimusten määräaikaisuudesta on mielivaltaa ja kyykyttämistä eikä vastaa suomalaista oikeustajua.

”Asuminen ensin” on Ojankosken visio. Kamreeritalouden ihmisiltä ja populisteilta puuttuu hänen mielestään kyky tai halu nähdä ratkaisujen seurauksia yhteiskunnan kokonaisuudessa.

”Kunnissa on positiivinen asenteellinen valmius vuokratuotantoon, mutta uutta aluetta ei koskaan avata vuokratuotannolla koska se leimaa. Vuokratalot tulevat perässä sekaan. ARA sääntelee hintaa ja hintakilpailuahan ei ole. joten aina ei tehdä suunniteltua hanketta ollenkaan sen takia että ARA ei hyväksy kustannuksia.

Pitäisikö valtion antaa mieluummin tuotantotukea vai tukea asukkaalle? Tästä on viime aikoina väitelty.
”On maita joissa ei ole mitään tuotantotukea vaan kaikki tuet kohdistetaan asukkaalle. Se antaa mahdollisuuksia asukkaan tilanteen hyväksikäyttöön. Sillä on selvästi vuokria korottava vaikutus”, sanoo Ojankoski.
”Sen sijaan suomalaisen yhdistelmämallin asumistukien vuokria korottavaa vaikutusta on liioiteltu, vuokramarkkinoiden kokonaisdynamiikka ei perustu siihen. Ja onhan Soininvaarakin todennut, että vuokratasoa on nostanut muun muassa vuokratulojen kansainvälisessä vertailussa harvinaisen ankara verotus.”

KAUKO VIITANEN

Kiinteistöopin professori, tekniikan tohtori Kauko Viitanen on Aalto-yliopiston Maankäyttötieteiden laitoksen johtaja. Haastattelu antaa yleistä taustaa asuntomarkkinoille. Lopuksi Viitanen ottaa kantaa myös siihen, miten vuokra-asuntomarkkinoita pitäisi parantaa.

Viitanen kuitenkin muistuttaa, että haastattelu perustuu valtaosiltaan valistuneisiin mielikuviin eikä tutkittuun tietoon koska tutkimusta alalla on tehty vähän sitäkin hajanaisesti.

Asuntomarkkinoiden historia ja megatrendit

Professori Viitanen aloittaa analyysinsa siitä, että asuntopulalle ei ole mitään fyysistä syytä missään Suomessa. Maata on valtavasti ja ihmisiä vähän. Pääomapulaakaan ei ole. Syyt johtuvat ihmisten toiminnasta. Sodan jälkeen asutettiin 450.000 siirtolaista paljon köyhemmissä olosuhteissa. Viitasen mukaan nyt puuttuu halu ratkaista paljon pienempi ongelma.

Puolueet keskittyvät Viitasen mielestä puolustamaan ideologisia etujaan. Vasemmisto on halunnut kansallistaa eli pakkolunastaa maat pois ja ratkaista ongelman sitä kautta, oikeisto haluaa rakentaa järjestelmän yksityisyrittäjyyden kautta. Sosialisointi ei mene läpi eikä markkinamalli tuota kylliksi tarjontaa. Oikeita ratkaisuja ei ole edes haettu ja neuvoteltu vaan on jääty periaatekantojen taakse. Näkemyksiä ei soviteta yhteiseksi tahtotilaksi.

Aluepolitiikkakin sotkee Viitasen mukaan asiaa. On haluttu väkisin pitää ”koko Suomi asuttuna”. Resursseja on kohdennettu eri suuntaan kuin ihmiset virtaavat.

Rakentamispolitiikan historialliset taustat

Alun perin yksityismaata ei Ruotsin kruunun perustamissa kaupungeissa ollut. Kaupungit perustettiin Ruotsin ja Venäjänkin aikana valtion lahjoitusmaalle jota ei saanut luovuttaa, vain vuokrata. Vielä Lahti sai lahjoitusmaata 1905. Suomessa on tulkittu että maat tulivat kunnan omistukseen. Suomessa kaupungit alkoivat vähitellen myydä maata yksityisille. Tällä on Viitasen mukaan ollut oma vaikutuksensa maankäytön ohjaamiseen.

Ja vielä 1990-luvun kuntaseminaareissa oltiin sitä mieltä että kunnan ei pidä tavoitella voittoa maabisneksellä. Paheksuttiin kuntia jotka ostivat maata halvalla ja möivät kalliilla eteenpäin. Nyt on pahe jos kunta ei sitä tee.

”Asutuspolitiikan ensimmäisen vaihe oli että siirtoväki asutettiin metsiin”, luonnehtii Viitanen. ”1960-70-luvuilla oli suuri maaltapako, muuttoaalto kaupunkeihin ja Ruotsiin. Silloinkin näytti siltä että asuntoja ei ole. Väki asutettiin aluerakentamisella, lähiöitä rakentamalla. Saatiin nopeasti paljon asuntoja, jopa 100.000 vuodessa. Nykyään ei päästä lähellekään sen ajan tuotantolukuja.”

Rakennusliikkeet ja suuret sijoittajat ostivat raakamaa-alueita kehitettäväksi kuten 60-70-luvun aluerakennuskohteet. ”Siitä haluttiin poliittisesti ehdottomasti eroon. Ei haluttu että raakamaamarkkinoilla toimii muita kuin julkinen valta. Lunastuslaissa 1970-luvun puolessavälissä tuli arvonnousun leikkauspykälä joka sosialisoi raakamaamarkkinat. Maita pakkolunastettiin jopa alle hankintakustannusten ja se opetti alan että ei tarvitse tulla tekemään aluekehittämistä”, sanoo Viitala.

Sen jälkeen julkisella sektorilla on työkalut joilla se saa maata edullisesti jos haluaa. Ja vielä 1990-luvun kuntaseminaareissa oltiin sitä mieltä että kunnan ei pidä tavoitella voittoa maabisneksellä. Paheksuttiin kuntia jotka ostivat maata halvalla ja möivät kalliilla eteenpäin. Nyt on pahe jos kunta ei sitä tee. Viitanen arvelee EU:n hankintasäännöstön vaativan, että kunnan pitääkin myydä mahdollisimman kalliilla. Kasvukunnat tekevät rakennusmaalla suuria voittoja. Maakaupalla pönkitetään kuntataloutta joka on kriisissä. Asutuspoliittisen tuloksen suhdetta tulevaan verokertymään ei ajatella.

1980-luvulla ja 1990-luvun lamaan saakka oli paljon rakennusliikkeitä jotka rakensivat uusperustantaa jopa riskiä ottaen. Laman tultua tavaraa jäi käsiin ja rakennusliikkeitä meni konkurssiin ja ruotsalaiset ostivat joitakin pois.
”Ja ne oppivat tekemään bisnestä niin että eivät mene konkurssiin”, Viitanen toteaa.
”Mitään riskejä ei oteta. Ne pitävät huolta siitä, että tarjonta alittaa kysynnän. Toiminta on ketjutettu siten että urakoitsijat eivät edes työllistä paljon ihmisiä. Tuotantoa voi hyvin joustavasti vähentää jos kysyntä tai hintataso uhkaa laskea.”

Kaavoituksen ongelmat

Raakakaavoitettua maata on Viitasen mukaan runsaasti, mutta se ei ole kovin helposti käyttöön otettavissa.
”Tutkimme takavuosina alueen Espoosta ja totesimme, että valtaosa sen kaavoitetusta rakennusmaasta ei ollut käyttöön otettavissa erilaisista syistä jotka johtuivat kunnan toimenpiteistä. Nyt apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä Helsingin kaupungilta on tuonut esille, että kaavoitettua tonttivarantoa pitää olla paljon jotta se saadaan joustavasti prosessina toimimaan, ja nämä esimerkit osoittavat miten käyttöönottoa säännöstellään. Pitäisi kaavoittaa nopeasti lisää”, Viitanen arvelee.

”suuri osa näistä käyttämättömistä rakennusoikeuksista on ollut valtion tai kuntien omistuksessa.”

”Sitten puhutaan että markkinat eivät toimi, että ne joilla rakennusoikeutta on, panttaavat ja varastoivat sitä. Olen aika ajoin tutkinut näitä tapauksia vuosikymmenten aikana ja todennut, että suuri osa näistä käyttämättömistä rakennusoikeuksista on ollut valtion tai kuntien omistuksessa. Eli ne myös ovat olleet niitä panttaajia.”

Käyttämättömiä oikeuksia on myös yksityisillä niin sanotuilla kakkostonteilla. ”Rintamamiestontteja on halkaistu ja siellä toivotaan että perilliset tulisivat rakentamaan, kun itsellä ei ole ollut sille pienehkölle rahalle käyttötarvetta, eikä haluta häiriötä, eikä naapuria lähemmäksi. Tosin tonttien hinnat ovat nousseet 15 vuoden sisällä pääkaupunkiseudulla hirvittävästi, joten nyt se ei olisi pieni raha vaan aika iso raha”, sanoo Viitanen.

1980-luvun lopussa säädettiin pääkaupunkiseudun rakennusmaamaksu, jolla haluttiin nostaa rakentamattoman kaavoitetun rakennusmaan veroja vuosittain niin, että tontin arvo olisi menetetty kokonaan veroina vuosikymmenessä, mutta lakia sovellettiin vain yhden kerran muutamaan yksityiseen maanomistajaan. Rakennusliikkeet vapautettiin siitä laman tultua kun markkina romahti. Yksityisiltäkin vero jäädytettiin, kun ei kukaan halunnut millään hinnalla ottaa niitä maita rakennettavaksi. Laki kumottiin.

1990-luvun alussa oli kaupungeissa avattu uusia alueita ja rakennettu sinne infrastruktuuri. Niitä haluttiin sulkea vuosikymmenen puolivälissä kun kukaan ei halunnut ottaa niitä käyttöön. Joutilaan infran ylläpitokin maksoi. Sekä hinnat että vuokrat laskivat 50% 1990-1993 niin asunto- kuin toimitilamarkkinoilla. Oli 20% työttömyys ja monet kahden asunnon loukussa, uusi velaksi ostettuna ja vanha myymättä käsissä.

Vaikka tontit halpenivat puoleen ei ostajia löytynyt. Arsenalin tontteja, joita oli jäänyt pankeilta käsiin, saivat kiinteistönvälittäjät vähitellen myydyksi kun markkinat kääntyivät Nokian nousun mukana 1995 jälkeen. Laman jälkeen asuntorakentaminen ei koskaan enää palannut edeltävälle tasolle, vaikka liikerakentaminen palasi.

Ennusteista

”Helsingissä kävi 90-luvun laman aikana kansainvälinen konsultti katsomassa toimitiloja ja ennusti että tämä ei ikimaailmassa enää nouse ja tulee aina jäämään tiloja tyhjäksi, ja niin vain 10 vuoden päästä tila oli loppu ja uutta rakennettiin”, kertoo Viitanen.

”Olen katsellut väestöennusteitakin eivätkä nekään näy pysyvän millään hanskassa. Trendit eivät tottele ennusteita.”

”1990-luvulla kyseltiin opiskelijoilta ja he halusivat asua vuokralla, koska se toi joustavuutta työpaikan sijaintiin. He eivät halunneet sitoa itseään yhteen paikkaan. Moni arveli siirtyvänsä töihin ulkomaille” muistuttaa Viitanen. Vuokrat olivat silloin puolet nykytasosta.
”Viime vuosien kyselyissä kaikki haluavat asua omistusasunnossa siellä missä koulutetut ihmiset asuvat, pientaloissa Espoossa. He haluavat asua nimenomaan siellä missä muut samanlaisia arvoja jakavat haluavat asua. He haluavat työskennellä Suomessa ja uskovat että työ tulee heidän luoksensa eikä heidän tarvitse lähteä työn luokse. Nyt se on ehkä taas murtumassa kun nuorison työttömyys on suurta.”

”Maailman megatrendeinä piti ajat sitten loppua öljy ja piti loppua ruoka ja väestöräjähdyksen piti olla maailmanloppu. Nämä eivät ole toteutuneet, väestönkasvukin taittuu laskuun tällä vuosisadalla globaalisti. Japanissa väestö vähenee parhaillaan miljoonalla ihmisellä vuodessa. Missä väestö harvenee, jää asuntoja tyhjiksi.”

Asuntoja jää aina jossakin tyhjiksi eikä ole tarvetta rakentaa. Näin on käynyt myös Suomen syrjäseuduilla. Maaltamuutto on tapahtunut. Muuttoliikkeet ovat nyt kaupunkien välisiä.

”Olen tehnyt aikoinaan taulukoita Suomen muuttoliikkeistä, ja ne osoittivat miten väki on lähtenyt sieltä missä ennenkin oli vähän, ja pienet kaupungitkin ovat alkaneet tyhjentyä suurimpiin keskuksiin. Sama on tapahtunut muissa länsimaissa. Urbaaniasutuskin keskittyy. Raja tulee jossakin vastaan, jossakin on tietenkin aina viljelijöitä ja muita maalaisia, ja trendi ehtyy. Mutta koska?”

Maahanmuuton merkitystä Viitanen ei pidä kokonaisuudessaan suurena, koska Suomi ei ole hänen mielestään houkutteleva kohde. Kuitenkin Suomeen on muuttanut 2000-luvulla yli 200.000 ihmistä ja toki muuttajia riittää, jos heille pystytään antamaan työtä ja maksamaan palkkaa.

Hinnannousun hyötyjät ja kärsijät

Viitanen on todennut, että nuoretkin tekevät asumisella bisnestä. He käyttävät verotäkyjä ja hintojen nousua hyväkseen. He ostavat tontin, rakentavat talon edullisella lainalla, asuvat kaksi vuotta, myyvät pois ja saavat 200.000 euroa voittoa. Sitten voidaan ostaa parempaa ja mennä eteenpäin.

Kaikille näyttää olevan tärkeätä että asuntojen hinnat nousevat. Pankeille – vakuudet vahvistuvat. Kunnille – kiinteistöveron tuotto kasvaa. Lisäksi ne pystyvät tekemään tonttibisnestä, koska kunta voi hankkia maata halvalla ja kaavoittaa sen ja myydä voitolla. Rakennusliikkeet myyvät nouseviin hintoihin. Hinnannousu on hyvä vuokratalojen rakennuttajille, jotka saavat suuria asuntokantojaan pikku hiljaa vapaille markkinoille. Se hyödyttää välittäjiä – palkkiot kasvavat. Se hyödyttää valtiota veroina, ovathan esimerkiksi leimaverot prosenttiperusteisia. Perintöverokertymäkin kasvaa.

Suurissa rakennuttajissa ja vuokra-asuntotuottajissa ovat omistajina pankit, eläkeyhtiöt, työmarkkinajärjestöt ja puolueita lähellä olevat tahot, huomauttaa Viitanen.
”On vaikea nähdä missä ja kenellä olisi oikea halu ja intressi painaa hintoja ja vuokria alemmas.”

Professori Viitasen mielestä asioita hoidetaan vaihtelevien konventioiden mukaan mutta ajattelematta koskaan loppuun saakka.

”Mutta yksityinen asukas tai sijoitusasuntoja omistava ei hyödy hintojen noususta, vaikka ehkä kuvittelee”, Viitanen sanoo.
”Jos hinnat olisivat halvemmat tai vakaat, pääsisi pienemmällä pääomalla kiinni ja vaihdettaessa isompaan olisi pienempi väliraha katettavana. Tavallinen ihminen ei hyödy asuntojen kalleudesta eikä hintojen noususta inflaatiota nopeammin. Mutta tavallinen ihminenhän ei ole valtaa käyttävä etutaho.”

Ne joilla ei ole mitään pääomaa ovat jatkuvasti menettäjiä. Heidän kulutuskykynsä alenee eikä heistä kerry edes ALV-tuottoja.

Ilmastonmuutos ja energiansäästö keppihevosina

Energiansäästö nousi suureen rooliin jo 1970-luvulla kun perinteisistä rakennustavoista luovuttiin ja rakennuksiin tuli muovit sisälle. Se petasi homeongelmaa. Nyt on uusi uskomus että saadaan kaupungeista kestäviä rakentamalla korkeampaa ja tiiviimmin. Samalla vähennettäisiin pendelöintiä joka saastuttaa sekä kuluttaa energiaa. Mutta ei julkista liikennettä ole saatu toimimaan vaan lapsia pitää kyydittä autolla harrastuksiin. Viitasen mielestä asioita hoidetaan vaihtelevien konventioiden mukaan mutta ajattelematta koskaan loppuun saakka.

”Jos rakennuksen päästötehokkuus lyhentää elinkaarta ja se joudutaan ennen aikojaan repimään, päästökuorma kasvaa siitä enemmän kuin käyttöaikana tuli säästöä”, laskee Viitanen.

”Käytössä tapahtuva säätely on todellisuudessa pikkuasia. Päästökuorman ratkaisee se miten materiaali sidotaan kiinni.”

Tiiviissä yhdyskunnassa ja suurissa vuokrataloissa sosiaaliset ongelmat kärjistyvät helposti. ”Ranskassa on isoja taloja räjäytetty alas, kun tuli niin pahoja sosiaalisia ongelmia ettei taloihin voinut poliisikaan mennä vaan armeijan piti tyhjentää. Meillä yritetään estää segregaatio ja slummiutuminen, mutta eihän ihmisiä voi estää muuttamasta ja keräytymästä kaltaistensa pariin.” Viitanen ei usko suomalaisen yhteiskunnan taipuvan siihen että ihmisille määrätään asuinpaikka. Ja säädöksillä ei voi tuottaa yhteisöllisyyttä, se syntyy itsestään jos on syntyäkseen.

”Nämä keskustelunaiheet ovat ajassa olevia keppihevosia joilla aivopestään ja myydään ajatuksia joilla tehdään tai estetään tekemästä päätöksiä”, pamauttaa Viitanen.

Kaupunkien ympärille on perustettu Natura-alueita edustamaan luonnon monimuotoisuutta lähietäisyydellä. Näitä alueita on hyvin vaikea saada rakentamiskäyttöön, joten ne estävät kaupunkialueiden kasvua. Toisaalta niille on kuitenkin erikseen matkustettava, eikä niitä siksi käytetä virkistykseen niin kuin lähipuistoja. Kun kaupunkeja rakennetaan tiiviimmiksi, voi olla että lähiviheralueille kohdistuu kovempi kulutus kuin ne kestävät, arvelee Viitanen.

Miten vanhoja asuntoja vapautuu markkinoille

”On mahdollista, että jos kaupunkien pakkaaminen vähentää viihtyvyyttä, väestö lähtee uudelleen hajaantumaan. Sellainen trendihän on nähty ennenkin, kun keskustoista muutettiin esikaupunkeihin, Helsingistä Espooseen, ja asuntoja muuttui konttoreiksi 1960-70-luvulla”, Viitanen reflektoi. Paluu keskustoihin alkoi 1990-luvulla. Toisaalta eläkeläisiä on muuttanut etelään, mutta heidän enimmäkseen käyttämättömät asuntonsa Suomessa eivät ole tulleet myyntiin eikä vuokralle eivätkä edes siirtyneet jälkeläisille. Niitä pidetään kesämökkinä ja siltä varalta että halutaan palata kotiin kuolemaan.

”Todennäköisesti – mutta tarkkaa tutkimustietoa ei ole – meillä on myös tuhansia vanhusten asuntoja tyhjillään kun vanhukset asuvat hoivakodeissa ja voivat olla dementoituneita eivätkä pysty tekemään päätöksiä. Tai toivovat loppuun saakka että voisivat palata kotiin. Asunto voi olla sen takia autiona mutta pois markkinoilta vuosikausia. Jos näitä saataisiin markkinoille, siinä olisi jo ensiapua. Mutta tästä tarvittaisiin tutkimustietoa ja määrällisiä faktoja.”

Professorin Viitasen mielestä olennainen kysymys on, minne suuret ikäluokat muuttavat. Lähteekö heitä paljon Espanjan tyhjiin asuntoihin? Voiko käydäkin niin että 20 vuoden sisällä markkinoille tulee suuri määrä tyhjiä asuntoja jotka eivät kiinnosta ketään? ”Nyt jo huhutaan että Helsingissä on alueita joilla isot 1960-70-luvun asunnot eivät oikein käy kaupaksi. Ne ovat useinkin rivitaloasuntoja joissa on alaa parisataa neliötä. Ei ole enää sellaisia perheitä olemassa jotka niitä käyttäisivät. Ja kun meillä ei osata rakentaa muuntelukelpoisia asuntojakaan. Olemme itse luoneet säännöt jotka estävät joustavuutta.”

Pohjoisessa puretaan tyhjiä rivitaloja joita kukaan ei osta millään hinnalla.

Kysynnän ja tarjonnan laki määrää kaiken

”Täytyy saada kysyntää pois tai tarjontaa lisää. Mitään muita keinoja ei ole”, Viitanen toteaa.

”Julkisten toimintojen hajasijoittaminen maakuntiin on ihan oikeasti toiminut kysynnän vähentämisessä. Virastoja on siirretty. Jos halutaan todella vähentää toimintaa Helsingistä niin muutetaan vaikka Eduskunta Jyväskylään”, ehdottaa Viitanen.
”Se veisi paljon toimintoja ja ihmisiä mukanaan. Kyllähän maailmalla on pääkaupunkeja siirretty toisiin paikkoihin kautta historian. Suomessakin aikanaan Turusta Helsinkiin. Mutta tuskin tämän luokan päätöksiä halutaan tehdä.”

”Sitten voidaan vähentää kysyjien maksukykyä. Emme tue kysyntää, otamme tuet pois, verovähennykset pois. Pienennämme palkkoja. Onhan keinoja, mutta ne ovat myös yhteiskunnalle pahoja, koska niistä seuraa vaikeuksia pankeille ja talouskasvun supistumista. Suo siellä vetelä täällä ja ainakaan muutokset eivät saisi olla nopeita.”

Kysyntää voi siis vähentää, jos ollaan valmiita keinojen kaikkiin seurauksiin. Viitanen pitää tällaisia ratkaisuja lähinnä hypoteettisina. Joskus markkinavoimat ja suhdanteet ovat kysyntää leikanneet kuten 1990-luvun lamassa, mutta 2008 alkaneen laman aikana merkittävää muutosta kysynnässä ei tapahtunut.

Tarjonnan lisääminen

”Tarjontahan lisääntyisi kun ruvettaisiin ihan oikeasti rakentamaan.”

Rakennusliikkeet toki rakentavat koko ajan, mutta vain sen verran että saavat riittävän katteen. Jos ne odottavat liian suuria katteita ja niiden ketjuissa on liian isot katteet, ainoa keino on tuoda tuottajia lisää, toteaa Viitala.

”Monessa maassa rakennusliike ei saa olla itse rakennuttaja, grynderi on erikseen ja tilaa tarjousten mukaan. Tämäkään ei ole helposti päätettävissä, olemme kompromissimaa”, huomauttaa Viitanen.
”Alan rakenteet eivät todennäköisesti juuri muutu.”

Jotta vuokrat saataisiin halvemmiksi, pitäisi olla enemmän tyhjillään olevia vuokra-asuntoja tarjolla. Se on oikeastaan itsestään selvää.

”Valtio voi tietenkin rakennuttaa taloja. Tehdään elementtitaloja tai puukerrostaloja riviin pellolle”, hahmottelee Viitanen.
”Kyllähän 1970-luvulla pystyttiin rakentamaan 100.000 asuntoa vuodessa, pystyyhän sen nytkin tekemään. Kyllä kapasiteetti aina löytyy. Jos ei kotimaasta niin Turkissakin on rakennusliikkeitä aika paljon. Kiinalaiset pistävät miljoonakaupunkeja pystyyn hetkessä. Voidaan luopua detaljikaavoista ja palata aluerakentamiseen 60-luvun malliin, säädöksethän voidaan muuttaa.”
Voidaan, mutta vain jos poliittista tahtoa on.

Viitanen on kysynyt monelta rakentajalta, paljonko halvemmalla he möisivät jos saisivat maan ilmaiseksi. Joka kerta vastaus on ollut ”ei yhtään”. He myyvät niin kalliilla kuin markkinat ovat valmis maksamaan.
”Jos sen möisi ensimmäiselle asukkaalle tonnia halvemmalla, ensimmäinen asukas rahastaa sen heti kun sen pystyy rahastamaan eli asuttuaan kaksi vuotta.”

Kallistuvia hintoja on kyllä naamioitu halvemmiksi. Ennenkin tunnettiin velaton hinta ja taloyhtiön velkaosuus. Nyt puhutaan autopaikkavelvoitteista jotka maksavat tonnin per neliö.
”Nehän on jo yleensä yhtiöitetty erikseen, varastokopitkin on jo yhtiöitetty ja ostetaan osakkeina erikseen. Rakentajat sanovat että ne ovat siellä kustannuksissa per neliö mutta eivät ne ole. Pian varmaan myydään erikseen osuudet pesutupaan ja saunaan”, arvelee Viitanen.

”Ainoa mikä hintoja laskee tai edes vakauttaa on tarjontakilpailu. Että markkinat muuttuvat. Nyt kilpailu ei toimi.”

Tiukka säännöstely ei ole koskaan toiminut, myöskään kaavoituksessa

Sodan jälkeen tehtiin suuressa asuntopulassa säädöksiä, että oli pakko ottaa vuokralaisia ja omaan asuntoon alivuokralaisia. Samoin oli muissa maissa. On ollut vuokrasäännöstely.
”Et voi ottaa kuin tämän ja on pidettävä vuokralla. Tämmöisiä maita on yhä joissa vuokramarkkinat eivät toimi ja sitten yritetään pelotella ihmisiä muuttamaan pois että saisi päivittää vuokratasoa edes sallitun määrän. Ja syntyy musta markkina piilovuokrineen ja kynnysrahoineen, esimerkiksi Ruotsissa on isot harmaat markkinat.”

Näitä keinoja ei enää haluta käyttää. ”Ei keinot ole loppu vaan niistä mitä halutaan käyttää on pula. Jos olisi helppoja keinoja, niitä olisi jo käytetty”, uskoo Viitanen.
”Säännöstely ei auta. Ja vuokratuki valuu aina vuokranantajille vuokrannousuna. Ainoa mikä oikeasti laskee hintoja ja vuokria on tarjonta. Se täytyy saada isommaksi kuin kysyntä. On mentävä markkinoiden ehdoilla, kun ollaan markkinatalous. Muut ratkaisut kierretään tavalla tai toisella tai sitten ne pysäyttävät toiminnan.”

”nyt halutaan määrätä katon kaltevuuskulma ja räystäsväri, vaikka sitten unohtuisi koko räystäät laittamatta. Ja lopuksi suojellaan ne talot vaikka vesi sataa seinistä läpi kun ei ole niitä räystäitäkään ja vielä homehtuvat päälle.”

Kaavoituskäytännön tiukentaminen on Viitasen mielestä ollut tuhoisaa. ”Halusimme tehdä kaavoitusjärjestelmän paljon moniportaisemmaksi, hitaammaksi ja kahlehtivammaksi ja teimme sen. Kansainvälisesti tuli varoituksia että älkää nyt hullut tehkö tuolla lailla mutta tehtiin vain.”

”Ei tarvitsisi laatia detaljikaavoja ollenkaan. Odotettaisiin että yksityiset tekisivät ehdotuksia ja päätettäisiin sitten hyväksynnästä. Näinhän ennen tehtiin. Mutta nyt halutaan määrätä katon kaltevuuskulma ja räystäsväri, vaikka sitten unohtuisi koko räystäät laittamatta. Ja lopuksi suojellaan ne talot vaikka vesi sataa seinistä läpi kun ei ole niitä räystäitäkään ja vielä homehtuvat päälle.”

Standardit

Ovatko rakentamisstandardit liian tiukat ja nostaako se hintoja?

”Kyllähän meillä tehdään liikaa määräyksiä ja koetetaan liikaa säädellä kaikkea. Ja eri tahojen kuuleminen on aika näennäistä eikä vaikuta päätöksiin”, sanoo Viitanen.

”Rakentamisen laatu vaikuttaa tuleviin kustannuksiin. Pitempi rakentajan vastuu pakottaisi tekemään laatua jonka korjauskustannukset olisivat pienemmät. Detaljistandardeilla siihen ei ole päästy. Alemmat elinkaarikustannukset mahdollistavat alemmat vuokrat.”

Peruskorjauksiin panostetaan Viitasen mielestä jo liikaa. ”Havaintojeni mukaan vuokrataloja remontoidaan rankemmin ja nopeammin kuin omistustaloja. Siitä tulee ilmastopäästöjä ja se nostaa vuokria. Kun tehdään ikkunaremontti siksi että eteläpuolen puitteet ovat lahot, onko pakko aina vaihtaa myös pohjoispuolen ehjät? Energiaremonttien kielteiset vaikutukset saattavat ylittää myönteiset sekä talous- että ilmastomielessä”, varoittaa Viitanen.

Rivien välistä voisi lukea epäilyn, että rakennusala työllistää itseään korjauksilla vuokralaisten kustannuksella enemmän kuin lääkäri määräisi sen sijaan että se lisäisi uudistuotantoa.
”Ehkä pitäisi antaa talojen hieman ränsistyä ja panna halvemmalla vuokralle”, heittää Viitanen.

Lisää yksityisten pientaloja

”Jos rakennusliikkeet eivät lisää kilpailua, miksei tehdä lisää pientaloja”, kysyy Viitanen.
”Rivitaloja ei tarvitsisi tehdä yhtiönä, vaan jokainen rakentaa pätkänsä erillisenä kiinteistöinä ja seinärasitteena kuten kivitalokortteleissa, ja annetaan ihmisten tehdä omanlaisensa talot kuten Englannissa tai Ruotsissa. Tiekunta voisi hoitaa tien. Mutta nykymääräyksillä joka kiinteistöllä pitää olla oma pääsy tielle tai kadulle, kun rivitaloyhtiöllä riittää yksi pääsy. Tämä vaatisi siis taas säädösten muuttamista, eikä ole nopea keino”.

”Mutta jos annetaan vain tontteja joille mahtuu autotkin ja riittävien liikenneyhteyksien varrella ja vihreää ympärillä. Meillä on talotehtaita jotka tekevät elementtejä joka lähtöön ja toimettomia laivanrakennuksen alihankkijoita jotka te-

kevät hyttejä, ne voivat alkaa tehdä taloelementtejä. Sen kun sallitaan tällaisten rakentaminen."

Mutta tämänkin tueksi tarvittaisiin tutkimustietoa muun muassa siitä, miten tällaisia asuntoja tulisi vuokramarkkinoille. Pientaloasuntojen vuokramarkkinoista ei oikein ole edes yleisiä mielikuvia. Joka tapauksessa kaikki uudet tuotantohaarat mukaan lukien yksityinen pienrakentaminen merkitsevät asuntotarjonnan kasvua. Ja omistusasunnoista aina osa valuu myös vuokramarkkinoille.

KANSAINVÄLISTÄ VERTAILUTIETOA

BERLIININ HALVAN ASUMISEN KULTA-AJAT OVAT OHI

Daniela Augenstein, Berliinin vuokra- asuntoprojekteista vastaava tiedotuspäällikkö
Tohtori Andrej Holm, Humboldt-yliopisto, sosiaalitieteen laitos

Berliini palaa kunnalliseen vuokra-asuntotuotantoon

Berliinin vuokra-asuntopolitiikka nostattaa kaupunkilaisia barrikaadeille. Kaupunki joutuu ratkaisemaan, miten vastata kasvavaan muuttovirtaan. Bisneksen tekeminen pahenevalla vuokra-asuntopulalla aiotaan suitsia omaa asuntotuotantoa lisäämällä. Tutkija haluaa rajata voitontavoittelijat kokonaan ulos asuntorakentamisesta.

Berliinissä toimi ennen ylivoimaiseksi käynyttä rahapulaa ja sitä seurannutta yksityistämisaaltoa useita kaupungin omistamia vuokrataloyhtiöitä. Nyt niistä on jäljellä enää kuusi.

”Kaupungin suunnaton rahapula vaikutti kaikkeen, myös kaupungin omiin asuntorakennusyhtiöihin, nyt niitä kuitenkin tarvitaan ehkä enemmän kuin koskaan”, sanoo Berliinin vuokra- asuntoprojekteista vastaava tiedotuspäällikkö Daniela Augenstein.

Väestöennuste pakottaa Berliinin radikaaleihin ratkaisuihin omassa vuokra-asuntotuotannossaan. Sen mukaan Berliiniin muuttaa vuoteen 2025 mennessä 239 000 uutta asukasta. Asukasluku on nyt 3,5 miljoonaa.

”Kaupungin asukkaista 85 prosenttia asuu vuokralla. Tähän yhtälöön ei ole odotettavissa muutoksia”, Daniela Augenstein sanoo.

Kaikki berliiniläiset eivät halua halua eivätkä edes pysty asumaan kovan rahan vuokra-asunnoissa puhumattakaan, että ostaisivat oman asunnon. Sellainen ei kuulu berliiniläiseen elämäntapaan.

Kokonaan vuokrakiskureiden armolla ei ole kuitenkaan eletty. Kaupungin 1,9 miljoonasta vuokra-asunnosta 280 000 on kunnallisten yhtiöiden omistuksessa ja samalla vuokrasäätelyn piirissä.

Tavoite uhkaa karata käsistä

Sosiaalidemokraattien ja kristillisdemokraattien muodostama Berliinin kaupunginhallitus on luvannut hallitusohjelmassaan, että kaupunkiin rakennetaan ennen 2017 pidettäviä vaaleja vähintään 60 000 uutta vuokra-asuntoa.

Vuoteen 2025 mennessä tavoitteena on 137 000 asuntoa. Tavoitteiden ja todellisuuden välillä on kuitenkin kuilu, sillä nykyinen rakennusvauhti on hyytynyt 4000 uuteen vuokra-asuntoon vuodessa.

Tilannetta kärjistää olemassa olevien vuokra-asuntojen määrän nopea väheneminen. Noin 1000 asuntoa poistuu vuosittain vuokrasäätelyn piiristä, koska talonomistaja on kuolettanut kaupungilta saamansa lainan tai korkotuen, ja sitoumukset halvoista vuokrista raukeavat. Yli 100 000 kunnallista vuokra-asuntoa on myyty yksityisille.

Daniela Augensteinin mukaan kaupungin oman vuokra-asuntotuotannon lisäämisellä yritetään tasapainottaa viime aikoina usein toistunutta tilannetta, että yksityinen investoija ostaa koko kiinteistön, saneeraa sen ja nostaa sen jälkeen rajusti vuokria.

Juuri näin tapahtuu parhaillaan esimerkiksi maahanmuuttajistaan, ränsistyneestä rakennuskannastaan ja vähätuloisista asukkaistaan tunnetuissa Neuköllnin, Kreuzbergin ja Weddingin kaupunginosissa.

Perusvuokra ilman lämmitys-, vesi ja muita asumisen lisäkuluja on noussut joissakin kreuzbergiläiskortteleissa omistajavaihdoksen jälkeen viidestä eurosta yli 13 euroon neliöltä. Keskivuokra hipoo 10 euroa neliöltä.

Vuokrankorotukset pakottavat muuttamaan

Saksan talousinstituutin DIW mukaan vuokrat ovat nousseet Berliinissä 2007 - 2012 noin 27 prosenttia.

Korotettu vuokra käy monille asukkaille ylivoimaiseksi ja he joutuvat muuttamaan halvemmille laita-alueille, kuten Spandauhun ja Marzahniin. Pakkomuutto vieraisiin ympyröihin eristää ja katkoo sosiaalisia suhteita.

Vuokra-asuntokantaa näivettää myös kunnallisten vuokratalojen muuttaminen omistusasunnoiksi. Uhkana on myös käyttötarkoituksen muutos. Kaupunki yrit-

tää estää, että vuokra-asuntoja vuokrataan entistä enemmän matkailijoille vapaa-ajanasunnoiksi. Matkailukäyttöön siirrettyjä vuokra-asuntoja on Berliinissä jo yli 12 000.

Berliini oli 1990-luvun lopulla kuuluisa edullisista vuokra-asunnoistaan. Vuokrataso pysyi matalana 2000 asti. Myös vähävaraisilla oli varaa asua keskustassa. Kansainvälinen talouskriisi muutti kuitenkin nopeasti tilanteen.

”Epäluotettaviksi osoittautuneita osakespekulaatioita paenneet sijoittajat kiinnostuivat sijoittamaan kiinteään omaisuuteen, kuten taloihin”, kertoo Saksan ja Euroopan asuntopolitiikka tutkinut berliiniläinen kaupunkisosiologi, tohtori Andrej Holm Humboldt-yliopiston sosiaalitieteen laitokselta.

Bisnes etsii helpoimmat voitot

Houkuttelevimpia sijoituskohteita ovat alueet, joissa rakennukset ovat halpoja, ja joissa ajankohtaisen ja mahdollisen vuokran ero oli mahdollisimman suuri. Berliinissä ehdot täyttyvät erityisen hyvin vähävaraisten, työttömien ja maahanmuuttajien asuttamissa Kreuzbergissa, Neuköllnissa ja Weddingissä.

Koska Berliinissä vuokralaisella on suojanaan omistajanvaihdoksen yhteydessä seitsemän vuoden irtisanomisaika, niin sijoittajat keksivät nopeasti, että talon saneeraus ja vuokran nostaminen sen perusteella on tehokkaampi keino savustaa vanhat vastarinnankiisket ulos.

Ympäristöönsä ja naapureihinsa kiintyneet asukkaat yrittävät selvitä kallistuneista vuokrista tekemällä enemmän töitä tai jakamalla asunnon useampien henkilöiden kanssa. Kreuzbergissä tilanne on johtanut siihen, että 100 taloutta kohden on enää 85 asuntoa.

Vuokrankorotukset johtavat usein häätöihin, joita pantiin toimeen Berliinissä viime vuonna yli 6000.

Kaupunkilaiset ovat perustaneet vuokrankorotuksia ja asuintalojen käyttötarkoituksen muuttamista vastustavia kansanliikkeitä. Ne pitävät huolen, että jokaisesta pakkohäädöstä kehittyy kaupungin johdolle kiusallisen mediatapahtuman riippumatta siitä, onko häädölle perusteita tai ei.

Kansalaisliikkeen edustajat yrittävät estää häädön toimeenpanon viime kädessä vaikka voimatoimin. Kreuzbergissä osoitettiin mieltä kaupungin asuntopolitiikkaa vastaan yötä päivää yli puoli vuotta.

Puolueet riitelevät

Berliinin asuntopolitiikkaa hämmentää myös puolueiden erimielisyys politiikan linjasta. Eniten kiistaa synnyttää halpavuokraisten sosiaaliasuntojen osuus tulevasta asuntokannasta.

Kaupunkikehityksestä vastaavaa senaattori Michael Müller (sd) haluaa, että Berliiniin rakennetaan joka vuosi ainakin 1000 halpavuokraista sosiaaliasuntoa. Saman puolueen rakennusekspertti Volker Härtig vaatii kymmenkertaista määrää.

Puoluetoverit määrittelevät kohtuullisen perusvuokran ylärajaksi kuusi euroa neliöltä. Vuokralaisen maksettavaksi tulevat lisäksi lämmitys-, sähkö- ja vesimaksut sekä neliömäärän mukaan jyvitetty osuus taloyhtiön jätehuolto- ja siivousmaksuista sekä muista käyttökuluista, kuten rappukäytävien ja pihan valaisusta, huoltomiesten palkoista, tonttiverosta, talon vakuutuksista ja hallintokuluista.

Berliinin sosiaalidemokraattien valtuustoryhmän puheenjohtaja Raed Saleh esittää, että kaupungin omat asuntorakennusyhtiöt sijoittavat vuokra-astuntojen rakentamiseen 2017 mennessä 1,1 miljardia euroa, josta 600 miljoonaa olisi pankkilainaa.

Toinen hallituspuolue kristillisdemokraatit on asettanut tavoitteeksi 5000 uutta sosiaaliasuntoa vuodessa. Oppositiossa istuvat vihreät eivät esitä lukuja mutta pelkäävät, että hallituskoalitio suunnittelee uusia vuokra-asuntolähiöitä kaupungin laita-alueille.

Rakentamisen laatu ja neliöhinta eivät kiinnosta

Berliiniläispäättäjät eivät puutu yksityiskohtaisesti rakentamisen neliökustannuksiin ja rakentamisen laatuun.

”Laadussa luotamme tunnetusti piinallisen tarkkoihin saksalaisiin rakennusmääräyksiin. Lähdemme automaattisesti siitä, että asunnoissa on mukavuuden kannalta kaikki tarpeellinen”, Daniela Augenstein kertoo. Hän ei suostu paljastaman myöskään tonttien hintoja.

Kaupunkisosiologi Andrej Holm tyrmää Berliinin vuokra-asuntopolitiikan.
Hänen mukaansa kaupungin suunnitelmat ovat riittämättömiä ja väärin painotettuja, demokraattisen ja tasa-arvoisen kaupunkikehityksen kannalta jopa vaarallisia.

”Vähävaraisimmat pakotetaan siirtymään kaupungin laidoille, minä jälkeen kaupunki jakaantuu entistä tiukemmin köyhien ja rikkaiden alueisiin”, hän sanoo.

Senaatin poliittisten tavoitteiden ja todellisuuden välisestä ristiriidasta Andrej Holm pitää esimerkkinä tonttipolitiikkaa.

”Kaupunki myy ikuiseen rahapulaan vedoten ja vastoin lupauksiaan omaa rakennusmaata eniten tarjoaville. Tästä seuraa, että kaupungin omilla asuntorakennusyhtiöillä ja pienemmillä asunto-osuuskunnilla ole minkäänlaisia mahdollisuuksia saada tonttia.”

Andrej Holmin mielestä tehokkain tapa oikaista virheellinen kehitys on nostattaa poliittisia paineita. Avainasemassa ovat aktiiviset kansalaisliikkeet.

Jos tontista maksetaan markkinahinta, niin vuokratason pitäminen sosiaalisella tasolla jää illuusioksi.

Luopuminen voitontavoittelusta auttaisi eteenpäin

Andrej Holm ei usko kaupungin johdon ideaan, että vuokrankorotuksia voidaan hillitä sitomalla osa asunnoista vuokrasäätelyyn edullisten lainojen tai halpojen tonttien avulla.

”Berliinissä tarvitaan kipeästi selkeää näkemystä, miten asuntopolitiikalla voidaan tasata varallisuudesta johtuvia eroja ja lisätä samalla koko kaupungin viihtyisyyttä”, hän sanoo.

Asuntopolitiikassa on huomioitava entistä enemmän myös jatkuvasti kasvava vanhusten määrä.

Andrej Holmin mielestä tehokkain tapa oikaista virheellinen kehitys on nostattaa poliittisia paineita. Avainasemassa ovat aktiiviset kansalaisliikkeet.

”Päättäjät on pakotettava ymmärtämään, että asuntopula ja eriarvoistuminen asuinpaikan perusteella voidaan estää vain voittoa tavoittelemattomalla tontti- ja asuntopolitiikalla.”

Vuokra-asuntotuotanto kuuluu yhteiskunnalle

Kannustavana esimerkkinä kansalaisvaikuttamiselle hän pitää Kreuzbergissä kuukausia yötä päivää jatkunutta mielenosoitusta vuokrankorotuksia ja pakkohäätöjä vastaan. Monet alueen taloyhtiöt ovat joutuneet perumaan vuokrankorotuksensa.
”Liian vähäinen sosiaalinen rakentaminen vaarantaa yhteiskuntarauhan. Halpojen vuokra-asuntojen puutteesta ei kärsi pelkästään vähävarainen kansanosa vaan yhä useammin myös keskiluokka”, Andrej Holm muistuttaa.

Ongelman laajentumisella keskiluokkaan on myös hyvät puolensa. Asuntopolitiikkaan muutosta vaativa protestiliike keskiluokasta energisen kumppanin. Paineet päättäjiä kohtaan kasvavat, eikä asioita voi piilottaa enää vihreän veran alle.

Vinokehitys on Andrej Holmin mielestä oikaistavissa, jos tontti- ja asuntomarkkinoista tehdään suuria voittoja tavoitteleville sijoittajille niin epäkiinnostava, että vuokra-asuntotuotanto jää automaattisesti yhteiskunnan tehtäväksi.

BRITTITUTKIJAN HAVAINTOJA EUROOPAN ASUNTOMARKKINOISTA

Professori Michael Ball, Readingin yliopisto, Henleyn kauppakorkeakoulu

Urbaanin kiinteistötalouden professori Michael Ball *on selvittänyt asuntomarkkinoiden ajankohtaisia tapahtumia raportissa ”RICS European Housing Review” vuonna 2012.*[2]

Professori Ball työskentelee Readingin yliopiston Henleyn kauppakorkeakoulussa Englannissa.

Euroopan kiinteistömarkkinat hyytyivät yleisesti ottaen samaan aikaan amerikkalaisten kanssa 2007-2008. Asuntomarkkinoiden finanssikuplasta alkanut globaali kriisi syveni lamaksi 2009, eikä lama ole vieläkään ohi huolimatta lyhyestä elpymisjaksosta 2010-11. Sen sijaan asuntopulaa suurkaupungeissa lisäävä maahanmuutto, laillinen ja laiton, on vain kiihtynyt viime vuosina.

2010-2011 asuntojen hinnat kehittyivät eri Euroopan maissa ristiriitaisesti. Suomi kuuluu niihin maihin joissa asunnot lamasta huolimatta kallistuivat, mutta

[2] *RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors) on maailman suurin kiinteistöalan ja siihen liittyvien ympäristökysymysten ammattilaisorganisaatio.*

koko hinnannousu tapahtui pääkaupunkiseudulla ja muussa maassa hintataso reaalisesti laski. Sen sijaan vuokrataso on noussut reaalisesti koko maassa ja samaa vauhtia sekä yksityisillä vuokramarkkinoilla että tuetussa asumisessa.

Grynderit ovat Ballin mukaan oppineet kaikkialla hämmästyttävän itsekurin: vaikka olisi millainen lama, ne eivät alenna myymättömien valmiiden asuntojen hintoja vaan pysäyttävät mieluummin koko tuotannon.

Inflaatio oli 2-5% vuodessa, joten asumisen reaalihinta nousi vain vahvimmissa talouksissa (Saksa, Ranska, Sveitsi, Itävalta, Norja ja Suomi) sekä hirvittävästä romahduksesta palailevassa Islannissa. Reaalinen hinnanlasku oli yli 10% Irlannissa, Kyproksella ja Espanjassa. 2012 reaalihinnat olivat Yhdistyneessä Kuningaskunnassa 33% alempana kuin 2007, mutta Sveitsissä 15% korkeammat. Rakennuslupien määrä oli kasvanut vain Sveitsissä, ei edes Norjassa.

Ball tähdentää, että kaikkialla rasittavasta lamasta huolimatta hintakehitykseen on jokaisessa maassa omat syynsä, kuten myös maiden sisällä tilanne vaihtelee alueittain.

Pohjoismaita erikseen tutkinut Ball huomauttaa, että kun tutkimusajankohtana hintataso laski Ruotsissa ja Tanskassa, se nousi Suomessa valtakunnantasolla 2010 reaalisesti, 2011 ei, mutta Norjassa nousu oli kumpanakin vuotena voimakasta. Öljymaassa ei ole lamaa. Norjan keskuspankki koettaa rahapolitiikkaa kiristämällä estää kiinteistökuplaa.

Hallituksilla ei Ballin mukaan ole oikeastaan missään maassa taloudellista liikkumavaraa aktiiviseen asuntopolitiikkaan.

Grynderit ovat Ballin mukaan oppineet kaikkialla hämmästyttävän itsekurin: vaikka olisi millainen lama, ne eivät alenna myymättömien valmiiden asuntojen hintoja vaan pysäyttävät mieluummin koko tuotannon. Kauppa hyytyy kun kysynnän maksukyky ja tarjonnan hintavaatimus eivät kohtaa. Alhaisen koron aikana vähänkin vakavaraiset rakentajat pystyvät tähän, toisin kuin 1990-luvun laman aikana jolloin niitä rasitti edeltävän ajan kallis korkotaakka. Tämä on pahentanut asuntopulaa olennaisesti niillä paikkakunnilla joihin kysyntä suuntautuu. Näin ollen Helsingin seudun tilanne ei ole mitenkään uniikki.

Suomen tilanne on harmaampi kuin olosuhteet sallisivat

Ballin analyysi Suomesta osoittaa, että valtakunnan tasolla asuntojen reaalihinnat laskivat kiihtyneen inflaation takia vuonna 2011, mutta 2010 ne olivat nousseet. Valtakunnan tasolla hintatilanne on ollut 2007-2012 stabiili, mutta Helsingin seudulla nouseva. Rahoituksen saanti ei Suomen markkinoilla ole koko aikana ollut ongelma. Asuntovelan kasvussa Suomi kuuluukin Euroopan kärkimaihin.

Rahoituksen saanti ei Suomen markkinoilla ole koko aikana ollut ongelma. Asuntovelan kasvussa Suomi kuuluukin Euroopan kärkimaihin.

2007-2012 vuokrataso on Suomessa noussut koko ajan inflaatiota nopeammin niin yksityisillä markkinoilla kuin tuetussa asumisessa, ja Ball on hyvin perillä siitä että asuntopulaa on vain Helsingin seudulla, kun muualla vuokra-asuntoja on runsaasti tyhjillään.

Ball toteaa, että Suomen talous on erittäin avoin ja ulkomaankauppavetoinen ja siksi suhdanneherkkä. Reaaliansiot ovat supistuneet laman aikana, mutta pääomaa on tarjolla viljalti ja reaalikorkokin on ollut lievästi negatiivinen. Tämä on vakauttanut asuntomarkkinoita ja pitänyt kansantalouden raiteillaan. Hänen tutkimuksensa perusteella ei olisi mitään estettä panostaa tuotantoon nykyistä enemmän pääkaupunkiseudulla. Tilanne on useimmissa maissa paljon huonompi siinä suhteessa. Ja toisaalta Ball toteaa, että joissakin maissa hallitukset ovat fiskaalisten vaikeuksienkin keskellä verokannustimin pyrkineet helpottamaan yksityistä vuokratarjontaa. Suomessahan vuokratulojen verotusta on vain kiristetty ja se on Euroopan kireintä.

Maiden suuret erot

Espanja, Irlannin ja Portugalin puhjenneet asuntokuplat, myymättömät asuntomassat ja pysähtynyt rakennustoiminta edustavat Euroopassa omaa ääripäätään. Vahvemmissa ja suuremmissa talouksissa ongelmat ovat toisenlaisia. Takana ei ole kuplaa, mutta käsissä on Sveitsiä lukuun ottamatta tarpeen ja tarjonnan huono kohtaaminen.

Saksan hinnat ovat nousseet koska siellä on ollut koko 2000-luvun rakentamisvaje kysyntään nähden ja sen talous on kehittynyt muuta Eurooppaa paremmin. Tarjonta ei ole lähtenyt kasvuun ja rakennuslupien määrä on ollut hienoisessa laskussa koko ajan.

Sen sijaan Sveitsissä on rakennuslupien määrä kasvanut 36% vuodesta 2007 ja tarjontaa lisätään. Kun sekä Sveitsissä että Saksassa enemmistö asuu vuokralla, Sveitsissä jopa 65% mikä on länsimaiden ennätys, on mielenkiintoista että hinta- ja vuokratason nousutendenssin vastaisesti uusien vuokratalojen vuokrat ovat Sveitsissä laskeneet 7% tarkasteluaikana. Vuokralla asumisen yleisyyttä selittää suuri vierastyövoiman ja varakkaiden ulkomaalaisten määrä ja se, että ulkomaalaisen on melkein mahdoton ostaa Sveitsistä asuntoa ellei ole maailmankuuluisuus tai miljardööri. Uusien vuokra-asuntojen vuokria pudottavat halpa korko ja kallis frangi.

Sveitsi on erikoinen myös siinä suhteessa, että vuokra-asuntojen pääasiallisia tuottajia ovat yksityiset ihmiset jotka rakentavat vuokrattavaksi pienkerrostaloja ja villoja. Rakentaminen on varsin vähän kiinni suurista gryndereistä ja vuokra-asuntokorporaatioista. Niinpä tarjonta lisääntyy kun kysyntäkin lisääntyy.

Ball huomauttaa kuitenkin, että Sveitsissä kiinnelainojen määrä on 120% BKT:sta ja että keskuspankki on huolissaan itseään ruokkivan asuntoboomin seurauksista.

Italia eroaa Ballin mukaan muista länsimaista siinä, että ihmiset perinteisestikin muuttavat harvoin. Sijoillaan pysyminen on pääsääntö Itä-Euroopassa. Italiassa on objektiivisesti hirvittävä asuntopula, mutta nuoret asuvat vanhempiensa nurkissa. Asuntomarkkinat ovat jähmetä ja hintataso hieman laskenut, mutta ostovoima ja vuokranmaksukyky ovat laskeneet nopeammin, eikä paljonkaan rakenneta. Julkisen sektorin toimintakyky on olematon.

Ballin oman maan Britannian asuntopoliittinen tilanne muistuttaa Suomea. Pääkaupunkiseudulla on asuntopula ja maakunnissa ylitarjontaa, sosiaalinen asuntotuotanto on lamaantunut ja hallitus lupaa kannustimia sen elvyttämiseksi. Hallitus lupaa esimerkiksi myydä valtion maata sellaisin ehdoin, että tontti pitää maksaa vasta kun sille rakennettu asuntokanta on myyty.

Kun Suomessa valitetaan kahden prosentin varainsiirtoveroa, UK:ssa asuntokaupan leimavero nousee 5%:iin kun kauppahinta ylittää miljoona puntaa. Alle 125.000 punnan eli noin 145.750 euron kauppa on veroton, joten suuri osa omakotitalojen kaupoista omakotiasujien valtakunnassa on verovapaita. Vuokratuloja verotetaan 20%. Edellisen laman jälkeen oli verohelpotuksia, mutta nyt ei.

Ball pitää Euroopan asuntomarkkinoiden lähitulevaisuutta ankeana pitkittyneen laman ja heikon luottamuksen takia.

Newsbrokers & hiljainen journalismi; riippumatonta faktaa tilaustyönä

Newsbrokers Oy on kansainvälisesti toimiva suomalainen informaatioyritys, joka kokoaa objektiivista ja verifioitavissa olevaa tietoa journalistisin työmenetelmin ja paketoi sen haluttuun muotoon helposti avautuvaksi kokonaisuudeksi.

Yrityksen keskeinen ja uniikki erikoisosaamisalue on hiljainen journalismi. Se eroaa perinteisestä journalismista vain siltä osin, että hiljainen journalismi tuottaa faktaa tilaajalle, ei suoraan julkisuuteen. On tilaajan ratkaistavissa, kuinka hankittua tietoa käytetään.

Newsbrokersin tärkeä palvelu on tuottaa journalistisin objektiivisuuskriteerein toimitettuja Silent Reportage™ eli Hiljainen reportaasi™ -raportteja. Ne ovat yrityksille ja organisaatioille tilauksesta toimitettuja riippumattomia ja luottamuksellisia raportteja, haastatteluja sekä artikkeleita.

Raporttien luonteeseen kuuluu, että niiden riippumattomuuden turvaamiseksi tilaajan osuus rajoittuu raportin aiheen, laajuuden ja käyttötarkoituksen määrittelyyn.

Tiukasti journalistisin perustein tuotetuilla Silent Reportage™ -raporteilla on useita erilaisia käyttötarkoituksia. Niillä voidaan puolueettomasti ulkopuolisin ammattijournalistien silmin, mutta ilman suoraa julkisuutta kartoittaa yrityksen tai sen kilpailijoiden tuotteiden ja palvelujen vahvuuksia ja heikkouksia, odotuksia ja uhkia olemassa olevan tai potentiaalisen asiakaskunnan tai muiden sidosryhmien piirissä.

Niillä voidaan hankkia tietoa liiketoimintaympäristön muutoksista sekä uusien tuotteiden ja palvelujen suunnittelun kannalta oleellista vertailutietoa niin kotimaasta kuin ulkomailta. Hiljaisen reportaasien™ antamaa uutta tietoa voidaan käyttää mm. markkinatutkimusten ja mielipidetiedustelujen suunnittelun pohja-aineistona.

Reportaasien sisältöjä voidaan lisäksi hyödyntää organisaatioviestinnän medialle antamana tausta-aineistona tai herätteenä medioiden omaan uutisointiin. Myös toimittamamme referenssiraportit ovat aidosti verifioitavissa olevaan todellisuuteen perustuvia dokumentteja.

Edelleen raporteilla voidaan antaa päätöksentekijöille helposti avautuvaa, ajantasaista ja objektiivista taustatietoa ratkaisujen tueksi.

Silent Reportage™ ja Hiljainen reportaasi™ ovat Newsbrokers Oy:n tavaramerkkejä.

www.newsbrokers.fi

NEWSBROKERS OY
Fredrikinkatu 61 A, 6. krs, 00100 HELSINKI
Puhelin: 040-5022241
mail@newsbrokers.fi
Y-tunnus: 2421433-7