

19.5.2010

Valtiovarainministeriö

Lausuntopyyntö 8.4.2010

EHDOTUS VALTION KIIINTEISTÖSTRATEGIAKSI

Lausunnon antajasta

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry kokoaa yhteen kiinteistöjen ja infrastruktuurin omistaja-, rakennuttaja-, käyttäjä-, sijoittaja- ja palveluntuottajaorganisaatiot. RAKLI toimii kiinteistö- ja rakentamisan vaikkuttajana, kehittäjänä, ammattilaisten verkottajana sekä tiedon tuottajana.

Yleistä

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry kiittää mahdollisuudesta lausua ehdotuksesta Valtion kiinteistöstrategiaksi.

Valtion kiinteistöstrategialla on suuri merkitys koko kiinteistöalaan, sillä valtion kaltaisen suuren toimijan ja tien näyttäjän toimilla on merkittävä vaikutus koko markkinaan. On tärkeää huolehtia siitä, etteivät valtion toimet vääristä markkinoita ja harkita toimia huomioiden kiinteistömarkkinakenttä kokonaisuutena.

Esityksen mukaan kiinteistöstrategian päämääränä on valtion kiinteistövarallisuuden hallinta ja hoitaminen tehokkaalla, tuottavalla ja valtion kokonaisedun varmistavalla tavalla nykyisissä ja muuttuvissa olosuhteissa. Valtion kiinteistöstrategian tavoitteet tulee ottaa huomioon kaikissa ratkaisuisissa, jotka koskevat valtion omistuksessa tai määräysvallassa olevaa kiinteistövarallisuutta. Tätä tavoitetta voidaan pitää kannatettavana. Jatkossa on tärkeää linjata, miten kyseiseen tavoitteeseen päästään.

19.5.2010

Kiinteistöstrategian tulisi mielestämme linkittyä läheisesti valtion toimitilastrategiaan. Tätä yhteyttä ei tässä esityksessä näy kovin selvästi.

Ohessa kommenttejamme esitykseen.

Valtion kokonaisedun toteutuminen omistus- ja omistajahallintajärjestelyissä

Valtion omaisuuden omistus- ja omistajahallintajärjestelyissä tulee esityksen mukaan aina ottaa huomioon valtion kokonaisedun toteutuminen. Esityksen mukaan valtion kokonaisedulla tarkoitetaan taloudellisten vaikutusten lisäksi myös muita yhteiskunnallisia ja yhteiskuntapoliittisia näkökohtia, kuten yhdyskuntarakenteellisia, sosiaalisia, ympäristöllisiä ja kulttuuriperinnön vaalimiseen sekä esimerkiksi elinkaariajattelun, kestävän kehityksen tukemiseen ja energiatehokkuuden huomioimiseen liittyviä seikkoja.

Kokonaisedun käsite on määritelty esityksessä väljästi, mikä antaa mahdollisuuden tulkita tilanteen mukaan sitä, mikä milloinkin on kokonaisedun kannalta paras ratkaisu. Kokonaisedun huomioon ottaminen on periaatteessa kannatettavaa ja tätä tulee tukea. Kokonaisedun tarkasteltaessa on kuitenkin muistettava valtion rooli suurena kiinteistönomistajana ja markkinatoimijana. Näin ollen valtion omaisuuden järjestelyissä tulee mielestämme kokonaisedun tarkastelun lisäksi ottaa huomioon myös vallitseva markkinatilanne kokonaisuudessaan ja valtion toimien vaikutukset kiinteistömarkkinaan.

19.5.2010

Valtion kiinteistövarallisuus strategisiin omistuksiin ja ei-strategisiin omistuksiin

Valtion kiinteistövarallisuus luokitellaan valtion strategisessa omistajapolitiikassa strategisiin omistuksiin ja ei-strategisiin omistuksiin.

Esityksen mukaan valtion strategista kiinteistövarallisuutta ovat sellaiset kiinteistövarallisuuserät, jotka ovat

- 1) valtion tehtävienhoidon kannalta välttämättömiä omistaa tai
- 2) omaisuuden luonteen vuoksi välttämättömiä omistaa.

Muu valtion kiinteistövarallisuus on luonteeltaan ei-strategista omaisuutta.

Jako strategiseen ja ei –strategiseen omaisuuteen on hyvä ja strategisten omistusten osalta looginen ja perusteltu. Esityksessä jää kuitenkin hieman epäselväksi ei-strategisen omaisuuden rooli ja se, millä perusteilla päätös tämän omaisuusryhmän osalta mahdollisesta omistuksesta tai omistuksesta luopumisesta tehdään. Jos kiinteistöstrategia olisi nyt ehdotettua selkeämmin linkitetty toimitilastrategiaan, tästä saattaisi saada paremman käsityksen. Näin esitettynä herää kysymys siitä, onko kaikki ei-strateginen omistus tarkoitus jollakin aikavälillä myydä. Tämä ei liene kuitenkaan tarkoitus, joten hieman täsmällisemmät linjaukset niiden periaatteiden osalta, jotka tulevat vaikuttamaan myös muuhun kiinteistömarkkinaan, olisivat olleet tervetulleita.

Valtiolle tarpeettomista ei-strategisista omistuksista luovutaan

Esityksessä todetaan, että valtiolle tarpeettomista ei-strategisista omistuksista luovutaan omaisuuteen sidotun pääoman vapauttamiseksi valtion muihin tarpeisiin. Kuten edellä on todettu, strategiaehdotuksesta ei käy ilmi, miten ja millä perusteilla määritellään valtiolle tarpeettomat ei-strategiset omistukset. Se, kuinka laajasta omaisuusmassasta voi olla kyse, jää nyt turhan epämääräiseksi, eikä luopumisesta markkinoille aiheutuvia vaikutuksia ole mahdollista arvioida.

19.5.2010

Esityksessä todetaan myös, että omaisuutta tulee mahdollisuuksien mukaan kehittää luovuttamista varten, ja luovuttamisen tulee tapahtua valtion kokonaisedun varmistavalla tavalla ja riskittömästi. Järkevä kehittäminen on osa asiantuntevaa ja ammattimaista kiinteistönomistamista. Näin ollen esimerkiksi alueiden kaavoittaminen ennen niiden luovuttamista ja joissakin tapauksissa myös kohteen kehittäminen saattaisi olla perusteltua ja kokonaisedun mukaista, jotta kohde olisi myyjän kannalta mahdollisimman tuottoisa.

Valtion tarpeista vapautuvat asuntorakentamiseen soveltuvat alueet

Esityksessä lähdetään siitä, että valtiolta vapautuvat asuntorakentamiseen soveltuvat alueet selvitetään ja luovutetaan kohtuuhintaisesti maankäyttösopimuksia hyödyntäen ensisijaisesti kunnille tai muille alueen lopullisille omistajille. Tämä tavoite on sinällään ymmärrettävä, jotta riittävä tonttitarjonta myös kohtuuhintaiseen vuokra-asumiseen turvataan.

Mielestämme on hyvä, että luovutus voi tapahtua sekä kunnalle että muulle toimijalle, joka varaa maa-alueen kohtuuhintaiseen vuokra-asumiseen. Kiinteistöstrategiassa voitaisiin ottaa kantaa myös siihen, voidaanko joissakin tilanteissa luovuttaa maa-alueita markkinaehtoisen hinnoittelun ja markkinamekanismien kautta. Tällöin luovutusehdoissa voisi olla esimerkiksi asuntomaan osalta selkeät rakentamisvelvoitteet ja -ehdot, jotka turvaisivat myös kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tarvitsemat maa-alueet ja ennaltaehkäisisivät turhaa spekulatiivista toimintaa.

Valtion omaisuuden lunastus

Ehdotuksessa todetaan, että kunnan hakiessa maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:ssä tarkoitettua lunastuslupaa valtion kiinteistövarallisuuteen tilanteessa, jossa omaisuuden luovutuksesta ei ole vapaaehtoisesti pysytty sopimaan, on lunastuslupaharkinnassa kiinnitettävä erityistä huomiota yleisen tarpeen



19.5.2010

olemassa oloon. Pidämme kannatettavana sitä, että valtion omaisuuden luovuttaminen niin kunnalle kuin muillekin tahoille perustuu ensisijaisesti vapaaehtoiisiin luovutuksiin. Lunastusmenettelyyn tulisi turvautua vain erityisissä poikkeustilanteissa.

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry

Helena Kinnunen
toimitusjohtaja