Ympäristöministeriö

Rakennetun ympäristön osasto

PL 35

00023 Valtioneuvosto

kirjaamo@ym.fi

## Lausunto suuntaviivoista asuntorakentamisen pitkän korkotuen kehittämiseen

Rakennusteollisuus RT ry haluaa kiittää mahdollisuudesta lausua liittyen muistioon Suuntaviivat pitkän korkotukimallin kehittämiseen.

#### Yleistä

Uudistalorakentamisen suhdannekäänne parempaan alkoi loppuvuonna 2015. Suomessa aloitettiin viime vuonna ennätyksellisesti arviolta 37 000-38 000 asunnon rakentaminen. Määrissä ollaan palaamassa vuoden 2007 finanssikriisiä edeltäneelle tasolle. Rakennusteollisuus RT ry:n maaliskuussa 2017 tekemän suhdanne-ennusteen mukaan kokonaismäärän arvioidaan laskevan 35 000 asuntoon vuonna 2017 ja 33 000 asuntoon vuonna 2018. Taustalla on vuodesta 2007 alkaneen finanssikriisin seurauksena vuosia jatkunut asuntotuotannon kokonaismäärän laskeminen alimmillaan 25 000 asuntoon vuonna 2014.

Kokonaistuotannon määrästä on valtion tukemien asuntojen määrä noin 8 000 asuntoa vuonna 2016 ja vuosina 2017 ja 2018 molempina vuosina 8 500 asuntoa. Tuotannon laskun arvioidaan siis kohdistuvan lähivuosina lähinnä vapaarahoitteiseen tuotantoon. Sijoittajakysynnän arvioidaan hiipuvan riippumatta nykyisestä suosiollisesta korkotasosta. Asuntuotannon riittävyyden vuoksi on tärkeää, että valtion tukeman asuntotuotannon määrä ei alene,kun vapaarahoitteinen tuotanto on suhdanteista riippuvainen.

Teknologian tutkimuskeskus VTT on tehnyt tutkimuksen uusien asuntojen rakentamistarpeesta vuosina 2016 - 2040. Tutkimuksessa on arvioitu väestökehityksen perusteella, kuinka paljon uusia asuntoja tulee rakentaa ja minne. Asuntotuotantotarve 2040 -tutkimuksen mukaan Suomeen tulee rakentaa noin 30 000 asuntoa vuosittain, eli yhteensä 760 000 asuntoa vuoteen 2040 mennessä. Mikäli kehityskulku olisi taantuva, määrä on noin 25 000 asuntoa vuodessa. Tutkimuksessa on tarkasteltu seutukohtaisesti, miten asuntotuotantotarve jakautuu neljälletoista suurimmalle kaupunkiseudulle. Näiden osuus asuntotuotannosta on kasvanut jo lähes 90 prosenttiin. Merkittävä muutos aiempaan on asuntotarpeen yhä voimakkaampi keskittyminen suurimmille kaupunkiseuduille.

Pidämme tärkeänä, että asuntotarjonnan riittävyyteen käytetään kaikki mahdolliset keinot. Asuntotuotannon tulisi olla monipuolista kattaen omistusasuntotuotannon, vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon sekä tuetun tuotannon, joka sisältää vuokra-asuntoja ja ASO-asuntoja. Valtion tulee kohdentaa vuokra-asuntojen rakennuttamiseen tuotantotukea, jotta saadaan asuntoja niille, joiden asumistarvetta ei voida tyydyttää vapaarahoitteisella asuntotarjonnalla ja tarjolla on kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.

Lainsäädännöllä tulisi luoda hyvät edellytykset tuetun vuokra-asuntotuotannon lisäämiseen. Valtion tukeman uudistuotannon toteuttaminen on jäänyt aiempina vuosina suurelta osin kuntien vastuulle ja määrä on jäänyt liian alhaiseksi. Pidämme hyvänä sitä, että valtion tukeman asuntotuotannon edistämiseksi on viime vuonna tullut markkinoille ns. lyhyt korkotukimalli, joka on aktivoinut uusia toimijoita tuottamaan tuettua tuotantoa. Tukijärjestelmän tulee olla houkutteleva, jotta järjestelmä kannustaa rakentamaan vuokra-ja asumisoikeustaloja.

Pidämme erittäin tärkeänä, että ns. pitkän korkotukimallin ehdot ovat sellaiset, että uudistuotannon määrä kasvaa tai nykyinen taso vähintäänkin turvataan. Niin sanotun pitkän korkotukimallia toteuttavien tahojen toiminnan jatkuminen tulee turvata.

Rakennusteollisuus RT ry:n kannalta korkotukimallin kehittämisellä on merkitystä jäsentemme kannalta koska jäsenkuntaamme kuuluvat urakoitsijat toimivat suurimmassa osassa vuokra-asuntokohteita urakoitsijoina. RT:n jäsenkunnan kannalta on erittäin tärkeää, että asuntotuotannon ja rakentamisen volyymi on riittävä ja vuositasolla määrällisesti tasainen. On huomattava, että asuntorakentamisen nopea piristyminen on johtanut Suomen talouden piristymiseen vaikuttaen bkt:n kasvuun ja työllisyyteen.

#### Muistiosta

Mielestämme ministeriön laatimassa muistiossa on arvioitu hyvin korkotukijärjestelmän nykytila ja tunnistettu ansiokkaasti järjestelmän kehittämistarpeet. Näkemyksemme mukaan erityisenä haasteena on ollut nykyisen järjestelmän lainanlyhennysohjelman takapainotteisuus.

Etupainotteisempi lainanlyhennysohjelma

Kannatamme lainanlyhennysohjelman muuttamista etupainotteisemmaksi. Valtion tukien päättyminen ennen laina-ajan päättymistä on ongelmallista. Toisaalta nykyisessä järjestelmässä lainanlyhennysten ja peruskorjausten samanaikaisuus kohottaa asumiskustannuksia.

Yksi korkotukilaina rakentamiseen ja perusparantamiseen

Kannatamme ehdotusta yhdistää alkuperäinen korkotukilaina sekä perusparantamiseen otettu korkotukilaina.

Lievemmät edellytykset asuntojen hankintaa

Kannatamme hankintakorkotukilainojen käytön helpottamisesta kiinteistöjen hankinnassa. Kannatamme ehdotusta, että erityisryhmäasuntojen säännöksiä muutetaan siten, että hankintalainan kohteena olevassa vuokratalossa voisi olla myös erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja vähemmän kuin 30 prosenttia.

Kannustavammat korkotukilainojen tukiehdot

Pidämme tärkeänä, että korkotukiehdot ovat sellaiset, että valtio tuki ja käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat tasapainossa. Mielestämme on perusteltua, että nykyistä 23 vuoteen kestävää korkotukea jatketaan suhteen laina-ja rajoitusaikaan. Toisaalta näemme ongelmana ettei korkotuki huomioi rahoitusmarkkinatilannetta, joka johtaa alhaisen korkotason tilanteessa siihen ettei tukea ole lainkaan.

Emme kuitenkaan näe perusteita verrata ns. lyhyen korkotukimallin ja pitkän korkotukimallin järjestelmiä ja ehtoja keskenään.

Uusi indeksisidonnainen korkotukilaina

Koska jäsenyrityksemme eivät rakennuta ko. korkotukimallin kohteita, emme osaa arvioida esitettyjen lyhennysvaihtoehtojen vaikutuksia.

Asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen

Pidämme kannatettavana ehdotusta, että vajaakäytössä oleva asumisoikeustalo voitaisiin muuttaa valtion tukemaksi vuokrataloksi.

Lopuksi

Pidämme erittäin tärkeänä, että vuokra- ja asumisoikeustaloja tuottavilla tahoilla on edellytykset tuottaa pitkäjänteisesti uusia asuntoja. Tämän lisäksi tulisi pyrkiä siihen, että saataisiin myös uusia toimijoita tuottamaan ns. pitkän korkotukimallin mukaisia uusia asuntoja.

Vuokra-asuntotuotannon ja tarjonnan riittämättömyys vaikuttaa vuokrien nousuun, jonka seurauksena vuokralaisilla ole kykyä maksaa pyydettyjä vuokria. Tämä taas johtaa asuntotukien hallitsemattomaan kasvuun ja valtion menojen kasvamiseen.

 **Rakennusteollisuus RT ry**

Tarmo Pipatti

toimitusjohtaja