

Asia: VN/21328/2021

## **Pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivat**

### Lausunnonantajan lausunto

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Ympäristöministeriölle

Viite Dnro VN/21328/2021

ASIA: Pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoista

Rakennusteollisuus RT kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto otsikkoasiassa.

Rakennusteollisuus ry:n kannalta nyt lausunnolla oleva esitys on merkityksellinen koska jäsenkuntaamme kuuluvat urakoitsijat toimivat vuokra-asuntokohteissa urakoitsijoina. Tuetun tuotannon edellytysten varmistaminen on siten yrityksiemme kannalta tärkeää. RT:n jäsenkunnan kannalta on tärkeää, että asuntotuotannon ja rakentamisen volyyymi on riittävä.

Asuntotuotanto Suomessa

Suomeen tarvitaan tämän hallituskauden aikana noin 150 000 uutta asuntoa ja vuosittain tulisi rakentaa keskimäärin 35 000 asuntoa. Viime vuosina on rakennettu merkittävä määrä asuntoja, joilla on paikattu aiempina vuosina syntynyttä asuntotuotantovajetta. Asuntotuotannon tarvetta on lisännyt kotitalouksien koon pienentyminen.

Asuntotuotanto jakautuu Suomessa vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon ja valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA). Suomessa arvioidaan aloittavan tänä vuonna noin 42.000 asuntoa, josta ARA-asuntoja noin 9 000 ja vapaarahoitteisia asuntoja 33.000. Va-paarahoitteisista asunnoista yli puolet on omistusasuntoja, jotka myydään suoraan ku-luttajille. Vapaarahoitteisista asunnoista noin 8.000 on omakotitaloja. Myymättömiä uu-sia asuntoja on hyvin vähän. Viime vuonna rakennettiin 44.000 asuntoa.

VTT:n selvitys Suomen asuntotuotantotarpeesta vuosille 2020-2040 julkistettiin kesä-kuussa 2020. Suurten kaupunkien asuntotarve kasvaa edelleen vuotuisen asuntojen li-särakentamistarpeen olevan 30 000–35 000 asuntoa vuosittain. Tästä tarpeesta yksin Helsingin seutukunnan osuus olisi melkein puolet. Uusien asuntojen tarve keskittyy nel-jälle suurimmalle kaupunkiseudulle.

Pidämme tärkeänä, että asuntotarjonnan ja kohtuuhintaisen asuntotarjonnan riittävy-teen käytetään kaikki mahdolliset keinot. Asuntotuotannon tulisi olla monipuolista kat-taen omistusasuntotuotannon, vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon sekä tuetun tuotannon, joka sisältää vuokra-asuntoja ja ASO-asuntoja.

Lainsäädännöllä tulisi luoda hyvät edellytykset tuetun vuokra-asuntotuotannon toteut-tamiseen. Pidämme erittäin tärkeänä, että vuokra- ja asumisoikeustaloja tuottavilla ta-hoilla on edellytykset tuottaa pitkäjänteisesti uusia asuntoja. Tämän lisäksi tulisi pyrkiä siihen, että saataisiin myös uusia toimijoita tuottamaan uusia asuntoja.

Tuet korkotukimallissa

Mielestämme korkotukilainojen hyväksymisvaltuuksien nykyinen vuotuinen taso 1,95 miljardia euroa tulee olla jatkossa valtuuksien ehdoton vähimmäistaso. Hyväksymisval-tuuksilla tulee varmistaa tavoitellun uudistuotannon ja välttämättömien perusparan-nusten rahoitustarpeet. Perusparannus-tarpeessa tulee erityisesti huomioida asumisoi-keusasunnot, joissa kiinteistöjen vakuusarvot ovat matalia ja lisäksi markkinaehtoisien rahoituksen saatavuus on vaikeaa. Kun arvioidaan korkotukilainavaltuuksien tasoa, on myös huomioitava, että nykyisissä MAL-sopimuksissa oleva tavoite ARA-tuotannon osuuden kasvattamisesta 35 prosenttiin kokonaisasuntotuotannosta.

Lyhennykset korkotukimallissa

Mielestämme nykyistä lainanlyhennysohjelmaa tulisi muuttaa etupainotteisemmaksi ja ylipäättään lisätä lyhennysohjelmien joustoa. Myös ylimääräisten lyhennysten tekemi-nen tulisi olla mahdollista entistä useammin, erityisesti tilanteissa, joissa korkotaso on matala.

## Korjauksiin varautuminen

Mielestämme ARA-asuntokannassa pitäisi hyväksyä se periaate, että jollain tavalla ta-loudellisesti varaudutaan tuleviin korjauksiin. Pitkäjänteinen kiinteistönpito ja korjaus-suunnittelu pidemmällä aikavälillä taloudellisesti järkevällä tavalla tulee olla mahdollista. On tärkeää varmistaa riittävien omarahoitusosuuksien kerääminen etukäteen koska muussa tapauksessa myöhemmin tarvittava korjauslainoituksen korko- ja lainanhoito-kustannukset tulevat kalliimmiksi, joka on myös vuokralaisen kannalta epäedullista. Suurten kertakorjausten välttäminen on myös vuokralaisten etu. Vuokralaisten kannalta pitkäjänteinen kiinteistönpito on järkevää koska hänen vuokraamansa asunto pysyy ajantasaisempana. Korjauksiin varautumisen lisäksi tulisi myös sallia korjauksiin kerätty-jen varojen käyttäminen perusparannuslainan omarahoitusosuuden kattamiseen

Kannatamme suuntaviivamuistiossa esitettyä siitä, että ARA voisi hyväksyä joustavam-man laina-ajan laajuudeltaan pienempiin tai kevyempiin perusparannushankkeisiin. Pie-nemmissä lainoissa laina-aika voisi olla lyhimmillään 10 vuotta.

## Autopaikoitus

ARA-kohteiden ja myös samassa korttelissa sijaitsevien vapaarahoitteisten kohteiden rakentamisen hidasteeksi ja jopa esteeksi suurissa kaupungeissa on muodostunut ton-tinluovutusehdoissa tai asemakaavassa edellytetty tapa järjestää korttelin autopaikoitus yhteisesti. Jäsenkunnaltamme on tullut runsaasti palautetta asiasta. Samaan kortteliin pyritään rakentamaan sekä vapaarahoitteista vuokra-asumista, omistusasumista ja ASO:a tai korkotuettua vuokra-asumista, jolloin korttelin pysäköintijärjestely palvelee kaikkia kohteita, mikä sinänsä on perusteltua ja tarkoituksenmukaista. Korkotukilainoi-tetuissa kohteissa pysäköintijärjestelyt voivat kuitenkin estää autopaikkojen käyttämi-sen lainan vakuutena ja halvaannuttaa koko korttelin rakentamisen etenemisen.

Korkotukilainarahoituksella rahoittavan rakennuttajan pysäköinti on tällä hetkellä järjes-teltävä korttelissa kiinnitettynä maapohjaan, jotta korkotukilainalla rahoitettava osuus saadaan kiinnitysvakuuskelpoiseksi. Tämä johtaa siihen, että ARA vaatii ”pysäköintikoh-teeseen” määräosaista omistusta ja hallinnanjakosopimusta. Myös rakennus- ja kiinteis-törasite tai niihin verrattavissa oleva sopimusjärjestely katsotaan hyväksyttäväksi.

Kortteliratkaisuissa, joissa on useampi erillinen kiinteistö taloyhtiöineen, pysäköinti jär-jestetään käytännössä yhteisjärjestelysopimuksin ja niihin kytkeytyy yleensä erillinen pysäköintiyhtiö, joka hallinnoi pysäköintiä ja joka myös omistaa tontin. On huomattava, että hallinnanjakosopimuksia voidaan tehdä vain sellaisille kiinteistöille, joissa omiste-taan kiinteistö yhdessä toisten kanssa. Hallinnanjakosopimuksessa sovitaan yhteisesti omistetun kiinteistön hallinnasta ja käytöstä.

Tontinluovutussopimuksissa on jo saatettu edellyttää, että pysäköinti on järjestettävä kunnan omistamassa pysäköintiyhtiössä. Jos autopaikka sijoitetaan rasiitetulla tontilla si-jaitsevaan autotallirakennukseen, kyse on rakennusrasitteesta. Kiinteistörasitteesta on puolestaan kyse, jos autopaikka sijoitetaan rasiitetun tontin pihamaalle tai esim. tontilla sijaitsevaan autokatokseen.

Pysäköinti tulee mielestämme olla mahdollista järjestää mahdollisimman joustavasti ei-kä lakimuutoksessa mainitulla tavalla määräosaisesta omistuksesta ja hallinnanjakoso-pimuksella. Hyväksyttävää tulee olla myös pysäköintilaitoksen omistamista varten pe-rustetun pysäköintiyhtiön osakkeenomistus ja hyväksymäksi vakuudeksi tulee katsoa rakennus- ja kiinteistörasite tai niihin verrattavissa oleva sopimusjärjestely tai pysäköin-tilaitoksen omistamista varten perustetun pysäköintiyhtiön osakkeet. Muutos mahdol-listaa paremmin ARA-asuntotuotannon tavoitteiden yhteensovittamisen vapaarahoit-teisen asuntotuotannon tarpeiden kanssa ja helpottaa siten uudisasuntotuotannon to-teuttamista ja alentaa pysäköintirakentamisen kustannuksia.

Autopaikoituksen kustannuksen osuus on usein 5-10 % kohteen hankinta-arvosta ja mi-käli kustannuksiin ei saada lainoitusta, kohteen toteuttaminen ei onnistu. Samalla myös vapaarahoitteisten kohteiden rakentaminen vaikeutuu. Pidämme tärkeänä, että edellä mainitut rajoitteet huomioidaan uudessa korkotukimallissa.

Rakennusteollisuus RT ry

Alexi Randell

Kärkkäinen Anu  
Rakennusteollisuus RT ry - Rakennusteollisuus RT ry