

16.1.2012

ASUNTOPOLIITTISTA OHJELMAA VALMISTELEVALLE TYÖRYHMÄLLE  
[kirjaamo@ymparisto.fi](mailto:kirjaamo@ymparisto.fi)

#### LAUSUNNON ANTAJASTA

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry edustaa kiinteistöjen ja infrastruktuurin ammattimaisia omistaja-, rakennuttaja-, käyttäjä-, sijoittaja- ja palveluntuottajaorganisaatioita. RAKLI toimii kiinteistö- ja rakentamisalan vaikuttajana, kehittäjänä, ammattilaisten verkottajana sekä tiedon tuottajana.

#### YLEISTÄ

Kohtuuhintaisiin vuokra- ja asumisoikeusasuntoihin kohdistuu kova kysyntä erityisesti pääkaupunkiseudulla, mutta myös muissa kasvukeskuksissa. Kysyntää lisää jatkossakin muun muassa kaupungistuminen, väestön ikääntyminen, pienten kotitalouksien määrän kasvu sekä maahanmuutto. Kysynnästä kertoo muun muassa vuokra-asuntojen hakijamäärien kasvu syksystä 2010. On myös huomattava, että asukkaiden ja asuntoja hakevien joukossa on entistä enemmän vähätuloisia, joiden tulotaso on edelleen heikentynyt suhteessa asumisen hintaan.

Jatkuva ylikysyntä asunnoista nostaa asuntojen hintaa ja vuokria. Elinkeinopolitiikan ja työvoiman liikkuvuuden kannalta on kuitenkin olennaista, että pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa on tarjolla kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Jotta tilanne vuokra-asuntotarjonnan suhteen ei entisestään heikkene alueilla, joilla kysyntä on suurinta, tarvitaan ratkaisuja ja päätöksiä, joilla ongelmaa voidaan helpottaa.

#### ESITYKSET TYÖRYHMÄLLE

Vuokra-asuntotarjonnan varmistamiseksi ja lisäämiseksi RAKLI esittää:

##### 1. Yleishyödyllisyyslainsäädännön lieventäminen ja rajoitusaikojen lyhentäminen

Kohdekohtaisia käyttö- ja luovutusrajoitusten kestoja tulee lyhentää siten, että ne ovat kestoiltaan suhteessa saatavaan tukeen ja sen maksuaikaan.

Yleishyödyllisyys säännöstöä tulee kehittää vähintään siten, että kohdekohtaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneen kohteen siirto yleishyödyllisestä yhtiöstä on mahdollista.

##### 2. Uusi 20-vuotinen korkotukimalli perinteisen korkotukimallin rinnalle

Uuden korkotukimallin mukaan toteutetulla kohteella olisi kahdenkymmenen vuoden käyttö- ja luovutusrajoitusaika, ja vuokra määräytyisi omakustannusperiaatteella. Lainan omavastuukorko voisi olla 3,4 prosenttia ja lainaan liitettäisiin valtion täytetakaus.

Nykyisessä alhaisten korkojen tilanteessa valtion taloudelliset kustannukset olisivat lähes olemattomat ja omavastuukorko toimisi kuitenkin lainansaajalle korkosuojausena.

16.1.2012

Uusi korkotukimalli lisäisi investointihalukkuutta ja toisi todennäköisesti alalle myös uusia toimijoita. Mallin sovellettavuutta voitaisiin alueellisesti rajata koskemaan esimerkiksi vain pääkaupunkiseutua tai sen lisäksi muita kasvukeskuksia, joissa vuokra-asuntojen kysyntä on suurta.

### 3. Käynnistysavustus

Hallituskirjaus mahdollistaa käynnistysavustuksen käyttämisen aiesopimuksiin osallistuvien kuntien kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon edistämiseksi. Sen käyttöönottoa uudelleen voidaan pitää kannatettavana, sillä se on tukimuotona selkeä ja hyvin ennakoitavissa myös valtiontalouden kannalta ja sillä on merkitystä investointihalukkuuteen.

### 4. Lainajärjestelmän kokonaisuudistus

Valtion tukema lainajärjestelmä on aikojen kuluessa muotoutunut hyvin monimutkaiseksi ja hankalasti hallittavaksi. Järjestelmää on lukuisia kertoja muutettu ja korjattu. Useista syistä järjestelmästä on muodostunut raskaasti hallittava ja se voi olla ongelmallinen myös toimijoiden oikeusturvan kannalta.

Osittaismuutosten sijasta olemassa olevat lainajärjestelmät ja -ehdot tulee uudistaa niin, että ne ovat selkeitä ja ottavat huomioon riittävästi lainoitettun asuntokannan kulloisenkin tilanteen ja lainanehtojen vaikutuksen vuokratason kohtuullisuuteen.

Osassa vanhoja lainoja on hyvinkin korkea korkotaso ja lainojen pääomien hidas lyhentymisen on merkittävä ongelma. Erityisesti tämä koskee niitä kohteita, jotka tulevat peruskorjausikään, mutta joille samaan aikaan on lankeamassa huomattavat rakentamislainan maksuerät. Tämä johtaa kohtuuttomaan vuokratason ja on asukkaan kannalta kestävätilanne.

### 5. Rahoituksen turvaaminen korkotukikohteille

Kuntarahoitus toimii tällä hetkellä käytännössä melkein ainoana lainoittajana valtion tukemalle tuotannolle. Tätä ei voida pitää toivottavana tilana. Mikäli rahoituksen saaminen korkotukikohteille entisestään vaikeutuu, tulee varmistaa Kuntarahoituksen kyky lainoittaa valtion tukemaa tuotantoa.

### 6. Erityisryhmien investointiavustus/tukijärjestelmät

Tarve erityisryhmien investointiavustukselle tulee jatkossa kasvamaan väestön ikääntymisen myötä. Onkin tärkeää, että investointiavustuksen taso säilytetään riittävällä tasolla. Lisäksi on kiinnitettävä huomiota siihen, että alempien tukiryhmien hankkeet, kuten opiskelija-asunnot, eivät jää normaalia vuokra-asuntotuotantoa epäedullisempaan asemaan.

### 7. Rakentamismääräykset ja muu normiohjaus

Rakentamisen kustannuksia ja sitä kautta asumisen hintaa nostavat lukuisat

16.1.2012

määräykset. Olemassa - tai valmisteilla olevia rakentamismääräyksiä (autopaikka, esteettömyys, väestösuojat yms.) tulee tarkastella kriittisesti, jotta koko ajan nousevia kustannuksia voidaan hillitä. Ympäristöministeriön johdolla toteutetut normitalkoot tulee myös viedä tehokkaasti käytäntöön.

#### 8. Kaavoitus ja tonttien saatavuus

Asuntotuotannolle on varmistettava riittävä tonttitarjonta. Tämä hillitsee myös tonttien hintojen jatkuvaa nousua.

Kaavoituksella pitää varmistaa yhdyskuntien toimivuus ja asuinalueiden kaavoittaminen toimivien joukkoliikenneyhteyksien varten. Kunta- ja seutukuntatarkastelussa tulee olla joustavuutta asuinalueiden kaavoituksen osalta eikä yksityiskohtaisilla kaavamääräyksillä saa tarpeettomasti lisätä kustannuksia.

#### 9. Asumisoikeusasuntojen tuottaminen

Asumisoikeusasuminen tarjoaa hyvän vaihtoehdon muiden hallintamuotojen rinnalle sekä monipuolistaa asuntotarjontaa. Asumisen eri hallintamuodot monipuolistavat asuinalueitamme, mikä ehkäisee osaltaan segregatiota.

#### 10. Lopuksi

Kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja tulee olla riittävästi tarjolla muun muassa elinkeinopolitiikan ja työvoiman liikkuvuuden kannalta. Tämän vuoksi on tärkeää, että on olemassa monia toimijoita, jotka rakennuttavat ja omistavat valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Jo nyt on nähtävissä, että valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon rakennuttaminen jää entistä enemmän kuntien vuokratuloyhtiöiden tehtäväksi. Näiden voimavarat eivät yksin riitä tyydyttämään jatkuvasti kasvussa olevaa vuokra-asuntotarvetta.

Suomessa on järjestelmällisesti pyritty torjumaan segregatiota ja tässä onkin onnistuttu hyvin. Asuntopoliittisten päätösten tulee olla sen kaltaisia, että ne estävät vuokra-asumisen leimautumisen ja asukasrakenteen yksipuolistumisen, mitkä seikat toteutuessaan voivat vähentää mielenkiintoa rakennuttaa valtion tukemaa asuntotuotantoa.

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry



Helena Kinnunen  
toimitusjohtaja



Aija Tasa  
johtaja, Asunnot-toimiala