

Eduskunta  
Valtiovarainvaliokunta / Asunto- ja ympäristöjaosto

Kuulemistilaisuus 13.2.2009 klo 10.40

ASIA: HE 1/2009 – VUODEN 2009 LISÄTALOUSARVIOKSI; Rakentaminen ja asuminen

## YLEISTÄ

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry pitää lisätalousarviossa esitettyjä lyhytaikaista ns. välimallin korkotukea vuokra-asuntojen rakentamiseen sekä suhdanneluonteista avustusta asuinrakennusten korjaukseen hyvinä ja oikeasuuntaisina toimenpiteinä.

Esitetyllä ns. välimallilla ei kuitenkaan yksinään voida ratkaista kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen pulaa pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa.

## SUHDANNELUONTEINEN KORJAUSAVUSTUS

RAKLI pitää suhdanneluonteista korjausavustusta hyvänä tukimuotona. Korjausavustusta on lisätalousarvion mukaan mahdollista saada hankkeille, joiden rakennustyöt aloitetaan 1.2.2009–31.12.2009. Tuen luonteesta johtuen on ymmärrettävää, että aika, jona tukea saa, on suhteellisen lyhyt. Tämä voi kuitenkin aiheuttaa erityyppisiä ongelmia mm. hankkeiden kasautumista vuoden 2009 loppupuolelle sekä kiireellä tai puutteellisesti suunniteltuja hankkeita.

RAKLI esittääkin määräjän pidentämistä siten, että avustusta olisi mahdollista myöntää hankkeille, joiden rakennustyöt aloitetaan 1.1.2009–31.12.2010.

RAKLI pitää myös erittäin tärkeänä, että määrärahaa varataan riittävästi korjaushankkeisiin tukemiseen ja, että sitä on mahdollista nostaa, mikäli kysyntää on enemmän kuin määrärahaa on varattu.

RAKLI toivoo myös, että avustuksen haku- ja muut käytännön menettelyt ohjeistetaan mahdollisimman pian. Ohjeistus on hyvä olla käytössä heti, kun avustusten myöntämistä säätelevä laki hyväksytään.

## NS. VÄLIMALLIN KORKOTUKI

Ns. välimallin korkotuessa RAKLI pitää hyvänä sen sijoittumista yleis-hyödyllisen osion ulkopuolelle sekä välimalliin valtioneuvoston ohella li-sättyä korkotukielementtiä.

RAKLI kiinnittää myös ns. välimallin osalta huomiota siihen, että sitä kos-keva käytännön ohjeistus on valmiina heti, kun asiaa koskeva lakiesitys on hyväksytty.

Hallituksen esityksessä välimallia koskien on todettu, että ARA hyväksyy rakennussuunnitelmat ja kustannukset. Jotta uusia vuokratilohankkeita saataisiin nopeasti liikenteeseen, RAKLI pitää erittäin tärkeänä, että viran-omaiskäsittely on menettelyltään ja prosesseiltaan joustavaa ja ripeää. Li-säksi RAKLI toteaa, että myös hyväksymisharkinnan on oltava joustavam-paa kuin perinteisen ARA-tuotannon osalta.

## HANKKEIDEN RAHOITUS

RAKLI toteutti asuntojen uudisrakentamisen ja peruskorjaamisen rahoitus-ta koskevan kyselyn tammikuun lopussa ympäristöministeriön toimeksian-nosta. Kysely koski sekä korkotuettuja että vapaarahoitteisia kohteita. Ky-selyyn vastasi 32 keskeistä alan toimijaa, joista 22 oli Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n ja 10 Rakennusteollisuus RT:n jäsenyhtei-söä.

Kyselyn perusteella rahoitusehdot ovat keskeinen este asuntojen raken-tamiselle ja peruskorjaamiselle. Merkittävin ongelma on lyhyt laina-aika. Yleisesti tarjotaan enintään viiden vuoden laina-aikaa, joka on aivan liian lyhyt vuokra-asuntorakentamiselle. Lainojen korkomarginaalit ovat nous-seet ja niissä on erittäin suuri hajonta. Korkomarginaalien hajonta oli kor-kotuetuissa kohteissa yli kaksi ja muissa kohteissa yli kolme prosenttiyk-sikköä. Kyselyn tuloksista kävi myös ilmi, että kiinteistöjen vakuusarvojen alentuessa pankit ovat jo joissakin tapauksissa vaatineet lisävakuuksia.

Rahoituksen saaminen voi merkittävästi vaikeuttaa sekä uudistuotannon että peruskorjaushankkeiden käynnistymistä. Ns. välimallin rahoituksen osalta ongelmia lisää se, että Kuntarahoitus ei voi toimia näiden hankkei-den rahoittajana.

Rahoituksen saatavuus on ollut syksystä 2008 hankalaa. Mikäli tilanne ei lähiaikoina merkittävästi parane, tulee harkita muita keinoja, joilla voidaan helpottaa rahoituksen saatavuutta. Yhtenä tällaisena keinona tulisi tutkia valtion lainoituksen ottamista uudelleen käyttöön valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osalta. Mikäli tähän päädytään, tulee kuitenkin lainoituk-sen ehdot miettiä kokonaan uudelta pohjalta, esimerkiksi viimeisimmät



käytössä olleet aravalainamallit eivät olleet ehdoiltaan kilpailukykyisiä eivätkä toimivia.

## MUUTA

RAKLI pitää erittäin tärkeänä, että yleishyödyllisyyslainsäädäntö uudistetaan mahdollisimman pian siten, että ns. ikuisista yhtiökohtaisista rajoituksista luovutetaan. Samalla kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten kesto tulee lyhentää enintään tukiajan pituiseksi. Tämä vaikuttaisi positiivisesti valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon kiinnostavuuteen toimijoiden keskuudessa.

Lisäksi RAKLI esittää harkittavaksi korkotukilainoituksen omavastuukoron alentamista nykyisestä 3,4 %:ista.

Omien pääomien puute saattaa osaltaan hankaloittaa uusien vuokratilojen rakentamisen aloittamista. Tästä johtuen RAKLI esittää harkittavaksi, että käynnistysavustusta voisi käyttää myös omarahoitusosuuden kattamiseen.

## ASUNTO-, TOIMITILA- JA RAKENNUTTAJALIITTO RAKLI RY

Helena Kinnunen  
Johtava lakimies, toimitusjohtajan sijainen

Aija Tasa  
Johtaja, asunnot