

Selvityshenkilö Hannu Rossilahti

[kirjaamo.ara@ara.fi](mailto:kirjaamo.ara@ara.fi)

Lausuntopyyntö 13.7.2015

### **Uusi kymmenen vuoden välimalli vuokra-asuntotuotantoon**

Lausunnon antajasta

RAKLI ry kiittää mahdollisuudesta lausua valmistelussa olevasta uudesta kymmenen vuoden välimallista vuokra-asuntotuotantoon.

RAKLI ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä tai näiden ammattimaisia edustajia. RAKLIN jäsenenä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Yhdessä varmistamme, että Suomessa on tilaa hyvälle elämälle.

Työvoiman liikkuvuuden, elinkeinoelämän toimivuuden ja taloudellisen kasvun mahdollistamiseksi on tärkeää, että pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa on tarjolla riittävästi kohtuuhintaisia asuntoja. Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon määrä on ollut liian alhainen jo pitkään, ja asuntopula etenkin pääkaupunkiseudulla on pahentunut jatkuvasti. Asuntomarkkinoiden toimivuuden edellytyksenä on riittävä asuntotarjonta.

#### *10 vuoden välimalli*

RAKLIN näkemyksen mukaan vuokra-asuntotuotantoa voitaisiin tehokkaimmin edistää uudella 10 vuoden välimallilla, mikäli malliin liittyisi ainoastaan vuokra-asuntokäyttövelvoite. Tukea voisi kohdentaa suhdanneluonteisesti (esimerkiksi viiden vuoden ajan) sinne, missä asunnoille on eniten pitkäaikaista kysyntää, jolloin myös riskit valtion takausvastuun realisoitumisesta ovat vähäiset. Pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoiden toimimattomuus, sekä vuokra-asuntojen ja erityisesti pienten vuokra-asuntojen kysyntään nähden liian alhainen tarjonta ovat jatkuneet jo pitkään. Tämä haittaa työvoiman liikkuvuutta ja muuttoa

pääkaupunkiseudulle. Asuntotarjonnan merkittävä lisääminen on myös olennainen tekijä hintojen kohtuullistamisessa. Tämän vuoksi suhdanneluonteista, määräaikaista ja alueellisesti rajattu mallia voidaan pitää perusteltuna.

Vuokra-asuntotarjonnan lisääminen mallin avulla on mahdollista vain, jos mallin tukiehdot ovat aidosti kilpailukykyiset ja toimijoita kiinnostavat. Tukiehdot kuten alla kohdassa 1 ja 7 esitetty.

*Seuraavassa RAKLIn näkemyksiä lausuntopyynnössä esitettyihin avoimiin kysymyksiin:*

*1. Tuen tarve*

- omarahoitusosuus 10–20 %
- omavastuukorko nykytilanteessa maksimissaan 2,2 %
- korkotuen määräytymisperuste yksinkertainen esimerkiksi 75 % omavastuukoron ylittävältä osin koko laina-/rajoitusajan
- lainalyhennys laina-aikana 10–20 %
- omien varojen korko 8 % (vakuudeton laina kymmeneksi vuodeksi)
- valtion täytetäkaus ilman siitä perittävää takausprovisiota

*2. Lainansaajayhteisö*

- Tukimallin toimivuuden kannalta on ehdoton edellytys, että se sijoittuu niin sanotun yleishyödyllisen osion ulkopuolelle, eikä näin ollen omistajalle aseteta yleishyödyllisyysvaatimuksia. Tästä johtuen lainansaajan osalta ei ole myöskään tarpeen edellyttää yleishyödylliseksi nimeämistä tai muutoinkaan nimeämistä.
- Lainansaajayhteisön tulee olla riittävän vakavarainen ja kykenevä hoitamaan lainasta aiheutuvat velvoitteet.
- Lainansaaja on hyvä olla vuokra-asuntotoimintaa harjoittava taho.

*3. Vuokrien määräytyminen*

- Vaihtoehtoisena ratkaisuna omakustannusvuokralle voisi toimia alkuvuokran hyväksyminen kustannusten perusteella (otettava huomioon muun muassa pääomakustannukset, korjauksiin varautuminen), jonka jälkeen vuosittain vuokratarkastus olisi toteutettavissa indeksitarkistuksella, esimerkiksi indeksi + enintään 3 prosenttia.
  - o Käytännössä malli voisi toimia siten, että kohteelle vahvistettaisiin keskineliövuokra, jonka jälkeen omistaja voisi tehdä jyvityksen huoneistotyypeittäin
- Mikäli malliin halutaan omakustannusvuokra, ei siihen pidä sisällyttää ”tiukennuksia” nykyiseen vuokranmääritykseen vaan pikemminkin sitä on hallinnollisesti kevennettävä. Omakustannusvuokran on mahdollistettava pitkäjänteinen ja vastuullinen kiinteistön ylläpito- ja korjaustoiminta.

4. *Lainansaajan yhtiömuoto*

- Uudella 10 vuoden välimallilla tuotetut asunnot voivat olla yhden omistajayhteisön suorassa omistuksessa tai asunto-osakeyhtiömallina. Toteutustavassa on vältettävä hallinnollisesti työlästä ja kustannuksia lisäävää mallia.
- RAKLI kiinnittää huomiota siihen, että lausuntopyyynnössä esiin nostettu kiinteistöosa- keyhtiömalli on hallinnollisesti työläs ja lisää omalta osaltaan kustannuksia.

5. *Vuokrien tasaaminen*

- Mikäli vuokranmääritys toteutetaan alkuvuokra ja indeksitarkistusmallilla, johon on sisällytetty riittävä korjauksiin varautuminen, ei vuokrien tasaus ole välttämätöntä.

6. *Asukasvalinta*

- Mikäli malliin sisällytettävä asukasvalinta, on tähän hallinnollisesti paras toteutustapa tulorajat, joiden on oltava riittävän korkeat
- Tietty prosenttiosuus asukkaista on hyvä olla valittavissa ilman tulorajoja, jotta voidaan mahdollistaa monipuolinen asukasrakenne. Näin voidaan myös parhaiten ehkäistä segregaatiota sekä asuinalueiden eriytymistä.
- Hallitusohjelmassa esitetyjä asukasvalinnan tiukennuksia ei tule sisällyttää välimalliin.

7. *Tuoton tuloutus ja omille varoille maksettava korko*

- Omille varoille maksettava korko 8 prosenttia (vakuudeton laina), joka tulee olla myös tuoton tuloutuksen määrä.

8. *Yhteishallinto*

- Malliin ei ole tarpeen soveltaa lakia yhteishallinnosta.

9. *Muut näkökohdat*

- Olennainen edellytys kaikenlaisen asuntotuotannon lisäämiselle on rakentamiskelpoisten tonttien riittävä saatavuus. Yksi suurimmista kohtuuhintaisen asuntotuotannon esteistä on jo pitkään ollut tonttien riittämätön tarjonta ja tonttimaan korkea hinta. Jotta uuden 10 vuoden välimallin tuotantoon on mahdollista saada riittävästi tontteja kohtuullisella hinnalla, tulee tuotanto lukea MAL-sopimusten niin sanottuun ARA-kiintiöön. Sama koskee kaupunkien kaavamääräyksiin sisällytetyjä ARA-tuotantotavoitteita.

*Muuta*

*Rakentamisen lainsäädäntö ja normiohjaus*

Normitalkoot on nostettu yhdeksi hallituksen kärkihankkeeksi. Tämä on RAKLI:n näkemyksen mukaan erittäin hyvä asia. Rakentamisen ja asumisen kohtuuhintaisuutta tavoiteltaessa on erittäin olennaista kiinnittää huomiota rakentamisen kustannuksia ja sitä kautta asumisen hintaa merkittävästi nostaviin erilaisiin kaava- ja rakentamismääräyksiin sekä

asuntotarjonnan merkittävään lisäämiseen. Jokainen kaavaratkaisu niin julkisivu-, pysäköinti- kuin muidenkin vaatimusten osalta tulee punnita siitä näkökulmasta, mitä sen toteuttaminen maksaa. Näin voidaan hillitä koko ajan nousevia asumisen kustannuksia. Useat kuntien ja valtion veropäätökset nostavat nekin osaltaan asumisen kustannuksia. RAKLI pitääkin tärkeänä, että rakentamisen kustannuksia tarpeettomasti lisäävän sääntelyn vähentäminen toteutetaan pikaisesti.

*Lopuksi*

RAKLI osallistuu mielellään uuden 10 vuoden välimallin jatkovalmisteluun.

**RAKLI ry**



Jyrki Laurikainen  
toimitusjohtaja



Aija Tasa  
johtaja