

Anu Kärkkäinen

15.9.2017

Ympäristöministeriö  
Rakennetun ympäristön osasto  
PL 35  
00023 Valtioneuvosto  
[kirjaamo@ym.fi](mailto:kirjaamo@ym.fi)

## Lausunto asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamallista

Rakennusteollisuus RT ry haluaa kiittää mahdollisuudesta lausua mallista.

### Yleistä

Pidämme tärkeänä, että asuntotarjonnan ja kohtuuhintaisen asuntotarjonnan riittävyyteen käytetään kaikki mahdolliset keinot. Asuntotuotannon tulisi olla monipuolista kattaen omistusasuntotuotannon, vapaarahoitteen vuokra-asuntotuotannon sekä tuetun tuotannon, joka sisältää vuokra-asuntoja ja ASO-asuntoja. Tässä mielessä uusi sosiaalisen asumisen osuuskuntamalli lisäisi monipuolisuutta ja pidämme esitettyjä tavoitteita hyvinä. Mielestämme asuntotarjonnan riittävyyden kannalta hallintomalli ei ole kuitenkaan ydinkysymys.

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 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 uusia asuntoja.

Lähtökohtaisesti kannatamme uusien mallien kehittämistä ja luomista kasvavaan asunto-ongelmaan. Nähdäksemme esitetyllä mallilla ei voida vastata kohtuuhintaisen tuotannon määrälliseen tarpeeseen kuin osin ja toisaalta ei myöskään nopealla aikataululla.

Pidämme edelleen erittäin suurena ongelmana riittävää tonttien saatavuutta sosiaaliseen asuntotuotantoon. Varsin usein ARA-hintarajoihin ei hankkeiden toteuttamiseksi päästä johtuen tonttiolosuhteista, maankäyttösopimuksista, kaupungin vuokrasopimusehdoista, kaavojen yksityiskohtaisuudesta tai rakennusaikaisesta tontinvuokrasta johtuen.

### Esityksestä

Näkemyksemme mukaan kaavaillussa osuuskuntamallissa saattaa ilmetä samoja ongelmia kuin tuetuissa vuokra- ja asumisoikeusmalleissa. Esimerkiksi pitkän korkotukimallin ongelmana on ollut nykyisessä järjestelmässä lainanlyhennysten ja peruskorjausten samanaikaisuus kohottaa asumiskustannuksia.

Pidämme uuden osuuskuntamallin suurena haasteena rahoituksen saamista kohteelle. Järjestelmä saattaa olla rahoituksellisesti yksityishenkilöille liian monimutkainen, kun lainat muodostuvat sekä korkotuki- että pankkilainasta ja siten muodostuu haasteeksi arvioida asunnon omistamisen kustannustasoa. On huomattava, että mikäli korkotaso muuttuu saatavat asumiskustannukset muuttua arvaamattomasti.

Esityksen toteuttamisen ongelmaksi saattaa muodostua kilpailu valtion tuesta, kun eri hallintomalleja tulisi lähtökohtaisesti kohdella yhdenvertaisesti. Tarkoitamme tällä sitä, että mikäli kunnat ja valtio tukevat aktiivisesti uutta osuuskuntamallia saattaa taloudellinen tuki olla pois jo aiemmin käytössä olevista tukimuodoista.

Mielestämme esitetty malli asunnon arvonnoususta ja tulouttamisesta on perusteltu ottaen huomioon, että tavoitteena on asuntokannan kohdentaminen nimenomaan pientuloisille.

Lopuksi

Esitämme, että osuuspääoman sijoittamiseen tulisi voida käyttää asuntosäästöpalkkiota samalla tavoin kuin asunto-osakkeiden ostoon.

Mielestämme tässä yhteydessä voisi myös arvioida uudelleen aiemmin käytössä olleen asunto-osakeyhtiölainojen korkotuen toimivuutta rahoitusmallina, jossa korkotukilainan määrä oli 40 prosenttia hankintahinnasta, 30 prosenttia lainaa ja 30 prosenttia asukkaan sijoitusta.

## **Rakennusteollisuus RT ry**

Tarmo Pipatti  
toimitusjohtaja