

Aloite

Ryhmärakennuttajat ry 18.4.2023

Valtion takaus ryhmärakennuttamishankkeiden rakennusaikaisille yhtiölainoille

Ryhmärakennuttajat ry esittää, että 2023 eduskuntavaalien jälkeen valittavan hallituksen ohjelmaan sisällytetään uudistus, jonka myötä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA ryhtyy myöntämään valtion takauksia asunto-osakeyhtiömuotoisten ryhmärakennuttamishankkeiden rakennusaikaisille yhtiölainoille. Tavoite sisältyi Rinteen/Marinin hallituksen ohjelmaan, mutta se jäi heidän hallituskausinaan toteutumatta. Asia on alkavalla hallituskaudella entistä tärkeämpi, kun ryhmärakennuttamismalli yleistyy.

Ryhmärakennuttamisen toimintamalli – edut ja haasteet

Ryhmärakennuttamishankkeissa tulevat asukkaat järjestäytyvät ja yhdistävät resurssinsa rakennuttaakseen omien tavoitteidensa mukaisia asuntoja yhdessä. Tällöin asuntotuotannon ketjusta jää kokonaan pois voittoa tavoitteleva rakennuttaja (”grynderi”) ja tulevilla asukkailla on suuri vaikutusmahdollisuus asuntojensa suunnitteluun ja rakentamiseen. Tällä mallilla rakennutetut asunnot haastavat merkittäväällä tavalla perinteistä asuntotuotantoa sekä laadun että hintatason osalta. Toimintaa ohjaamaan ja säätämään säädettiin Kataisen hallituskaudella Ryhmärakennuttamislaki (190/2015).

Ryhmärakennuttaminen herättää kasvavaa kiinnostusta ja asukkaat ovat tyytyväisiä tällä tavoin tuotettuihin asuntoihinsa. Pullonkaulana on kuitenkin hankkeiden rakennusaikaisen rahoituksen järjestyminen – yhtiölainan saaminen pankeilta on osoittautunut hankalaksi. Tämä johtaa siihen, että ryhmärakennuttamishankkeisiin voivat osallistua ainoastaan asunnontarvitsijat, joilla on kohtalaisesti omaa rahoituskykyä. Ensiasunnon hankkijat, nuoret lapsiperheet ja muut heikommassa rahoitusasemassa olevat jäävät helposti tämän mahdollisuuden ulkopuolelle – vaikka juuri heille kohtuuhintaisen asunnon hankkiminen ryhmärakennuttamalla olisi suuri etu.

Ratkaisuna rakennusaikaisen yhtiölainan valtioneuvoston takaus

Ryhmärakennuttajat ry esittää, että tulevalla hallituskaudella ARA:n asuntopoliittiseen keinovalikoimaan lisättäisiin valtioneuvoston takaus asunto-osakeyhtiömuotoisten ryhmärakennuttamishankkeiden rakennusaikaisille lainoille, ja eduskunta myöntäisi valtion talousarviossa tähän tarvittavan budjettivaruuden. Tällöin hankkeiden rahoitus helpottuisi ja yhä useammalla kansalaisella olisi mahdollisuus hankkia asunto ryhmärakennuttamiskohteista.

Takauksen ehtona tulisi olla, että hankkeet ovat ammattimaisesti hoidettuja ja johdettuja, ja että ne noudattavat valtion tukemalle asuntotuotannolle asetettuja laatuvaatimuksia. Samoin tulee varmistaa, että hankkeessa mukana olevilla osakkailla on riittävä rahoituskyky. Tällöin myös takauksen laukeaminen on erittäin epätodennäköistä, ja valtiolle järjestelystä syntyisi vain vähäisiä hallintokuluja.

Rakennuksen valmistuttua se toimii normaaliin tapaan yhtiölainan vakuutena, jolloin takaus puretaan.

Lisätietoja:

Ryhmärakennuttajat ry
Salla Korpela, puheenjohtaja p. 0503712972, sallakorpela@gmail.com