

Opinnäytetyö (AMK)  
Myyntityön koulutusohjelma  
Rahoitus- ja vakuutuspalvelut  
2015

Tiia Tuomi

# RYHMÄRAKENNUTTAMIS- HANKKEEN RAHOITUS



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU  
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

OPINNÄYTETYÖ (AMK) | TIIVISTELMÄ

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU

Myyntityö | Rahoitus- ja vakuutuspalvelut

2015 | Sivumäärä: 47

Ohjaaja: Tarja Heikkilä

Tiia Tuomi

## RYHMÄRAKENNUTTAMISHANKKEEN RAHOITUS

Ryhmärakennuttaminen tarjoaa mahdollisuuden hankkia ostajan toiveiden mukaisen asunnon kilpailukykyiseen hintaan. Kun voittoa tavoitteleva rakennuttaja jää hankkeesta pois, asukkailla on mahdollisuus merkittävään laadulliseen etuun ja taloudelliseen säästöön. Ryhmärakennuttaminen ei kuitenkaan vielä ole vakiintunut asuntomarkkinoilla selväpiirteiseksi ja yleisesti tunnetuksi konseptiksi.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on selvittää ryhmärakennuttamisen rahoittamiseen liittyviä ongelmakohtia ja mahdollisia ratkaisuja niille. Lisäksi selvitetään, miten ryhmärakennuttajat voisivat parhaiten valmistautua rahoituksen hankintaan.

Tutkimuksen teoriaosassa käsitellään ryhmärakennuttamista yleisellä tasolla, sen etuja ja haittoja sekä uutta ryhmärakennuttamislakia. Lisäksi teoriaosuudessa paneudutaan rakennuttamisen kannalta merkittäviin tekijöihin: kustannuksiin ja hinnoitteluun, rahoitukseen ja projektiriskeihin.

Tutkimuksen empiirinen osa toteutettiin kvalitatiivisella haastattelututkimuksella. Aluksi haastateltiin rakennuttajakonsulttia ja ryhmärakennuttajaa. Näiden haastatteluiden perusteella haluttiin selvittää, minkälaisia kokemuksia hankkeisiin osallistuneilla on ja mihin kysymyksiin he toivoisivat pankeilta vastausta. Alkuhaastatteluiden perusteella haastateltiin neljän pankin edustajaa. Pankkihaastatteluilla haluttiin selvittää pankkien kokemuksia ja näkemyksiä ryhmärakennuttamisen rahoittamisesta sekä uudesta ryhmärakennuttamislaista.

Tulokset osoittivat, että syksyllä voimaantulevasta ryhmärakennuttamislaista huolimatta, ryhmärakennuttamisen rahoittamiseen liittyy useita epäselvyyksiä. Pankit kokevat sekä kuluttajien että pankkien omat tiedot ja osaamisen ryhmärakennuttamisesta melko suppeana. Pankit toivovat, että rahoittamista helpottamaan luotaisiin vakiomuotoiset asiakirjat ja että alaa ohjaisivat vakaat ja luotettavat toimijat. Todennäköisesti vie aikaa ennen kuin ryhmärakennuttamisen rahoittamiseen saadaan luotua yleisesti tunnettu tuote.

ASIASANAT:

Ryhmärakennuttaminen, rakentaminen, asuntomarkkinat, rahoitus

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Professional Sales | Financing and Insurance Services

2015 | Total number of pages: 47

Instructor: Tarja Heikkilä

Tiia Tuomi

## FINANCING GROUP BUILDING PROJECT

Group building offers the opportunity to acquire an apartment according to the buyer's specification at a competitive price. When the for-profit developer of the project remains off, residents have the opportunity to significant qualitative benefits and economic savings. However, group building has not yet been established in the housing market as a more visible and widely known concept.

The aim of this thesis is to find out problem areas relating to the financing of group building projects and possible solutions to them. It is also intended to find out how a group of developers could prepare for the acquisition of funding in the best way.

The theoretical section of the thesis deals with the group building in general, its advantages and disadvantages as well as the new group building law. In addition, the theory part focuses on the significant factors for the construction of buildings: costs and pricing, financing and project risks.

The empirical section of the thesis was conducted by the qualitative interview survey. At first a construction consultant and a resident who has been involved in the group building project were interviewed. The interviews sought to find out what kind of experiences participants in the projects have and on which questions they would like to have an answer from the banks. On the basis of the initial interviews, representatives of four banks were interviewed. The interviews purpose was to find out experiences and views of the banks on the financing of group building projects, as well as their views on the new group building law.

The results revealed that financing of group building projects involves several unclear factors despite the new law. Banks are experiencing both consumers' and banks' own knowledge and skills in group building projects quite limited. According to the banks, standard documents should be created in order to facilitate financing of group construction projects and the sector should be directed by stable and reliable operators. Most likely, it takes time before the financing of group building can be created as a commonly known product.

### KEYWORDS:

Group building, construction, housing market, financing

# SISÄLTÖ

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 JOHDANTO</b>                            | <b>5</b>  |
| <b>2 RYHMÄRAKENNUTTAMINEN</b>                | <b>7</b>  |
| 2.1 Ryhmärakennuttamisen periaatteet         | 7         |
| 2.2 Ryhmärakennuttamisen edut                | 8         |
| 2.3 Ryhmärakennuttamisen ongelmat            | 11        |
| 2.4 Ryhmärakennuttamislaki                   | 13        |
| <b>3 RAKENNUTTAMISEN MERKITTÄVÄT TEKIJÄT</b> | <b>16</b> |
| 3.1 Kustannukset ja hinnoittelu              | 16        |
| 3.2 Rahoitus                                 | 17        |
| 3.3 Projektiriskit                           | 19        |
| <b>4 CASE: RYHMÄRAKENNUTTAMISEN RAHOITUS</b> | <b>20</b> |
| 4.1 Lähtötilanne                             | 20        |
| 4.2 Alkuhaastattelut                         | 21        |
| 4.3 Pankkien haastattelut                    | 25        |
| 4.4 Yhteenveto                               | 36        |
| <b>5 JOHTOPÄÄTÖKSET</b>                      | <b>40</b> |
| <b>LÄHTEET</b>                               | <b>43</b> |

## LIITTEET

Liite 1. Haastattelurunko, ryhmärakennuttajat

Liite 2. Haastattelurunko, pankit

# 1 JOHDANTO

Oman asunnon hankinta on suuri sijoitus ja siihen kannattaa panostaa. Usein uutta, rakenteilla olevaa asuntoa ostettaessa pohjaratkaisut ja pintamateriaalit ovat valmiiksi valittu eikä niihin voi paljoakaan itse vaikuttaa. Joskus muutostyöt ovat mahdollisia, mutta usein melko kalliita ja valittavissa vain tietyistä suppeista valikoimista. Muillakin kuin omakotitalorakentajilla tulisi olla mahdollisuus ideoida ja suunnitella asunto ja asuntoalueita varhaisessa vaiheessa, toimia hankkeen rakennuttajina ja viimeistelijöinä.

Asumisen kalleus ja asiakkaiden tyytymättömyys asuntomarkkinoihin ovat kasvattaneet painetta uudenlaisten toimintamallien kehittämiseen asuntotuotannossa. Kun joukko samanhenkisiä ihmisiä verkostoituu ja rakennuttaa asunnot yhdessä ammattilaisten kanssa, asukkaat saavat itse vaikuttaa koko projektiin. Tällöin huomioidaan jokaisen yksilölliset tarpeet ja ihmiset saavat juuri haluamalaisensa asunnon. Muodostamalla ryhmän, uuden asunnon tarvitsijat pyrkivät säästöihin asuntorakentamisen kustannuksissa. Yleensä talot rakennetaan normien mukaisesti ja vasta sen jälkeen niille etsitään asukkaat. Kaupalliset rakennuttajat harvoin tuntevat mahdollisen loppukäyttäjän ja tämän toiveet etukäteen.

Työ toteutetaan toimeksiantona Turun Ammattikorkeakoululle, suunnitteilla olevan hankkeen perusteella. Työn päätavoitteena on selvittää ryhmärakennuttamisen rahoittamiseen liittyviä ongelmia ja sitä, miten ryhmärakennuttajat voivat valmistautua rahoituksen hankintaan. Tarkoituksena on kartoittaa pankkien mahdollisuuksia ja haluja rahoittaa ryhmärakennuttamishankkeita sekä suhtautumista uuteen ryhmärakennuttamislakiin.

Työn teoriaosassa käsitellään ryhmärakennuttamista yleisellä tasolla, sen etuja ja haittoja sekä ryhmärakennuttamislakia. Lisäksi kerrotaan rakentamisen merkittävistä tekijöistä: kustannuksista ja hinnoittelusta, rahoituksesta ja projektiriskeistä. Työn empiirisessä osassa tehdään kvalitatiivinen haastattelututkimus. Ensiksi haastatellaan rakennuttajakonsulttia ja ryhmärakennuttajaa heidän ko-

kemuksistaan ja mietteistään ryhmärakennuttamisen rahoittamisesta. Näiden haastattelujen pohjalta haastatellaan valittujen pankkien edustajia ryhmärakennuttamisen rahoittamisen ongelmista, riskeistä ja uuden ryhmärakennuttamislain vaikutuksesta hankkeiden rahoitukseen. Työn lopussa kootaan yhteenveto saaduista tuloksista ja tehdään päätelmiä niiden pohjalta.

## 2 RYHMÄRAKENNUTTAMINEN

### 2.1 Ryhmärakennuttamisen periaatteet

Ryhmärakennuttamisessa joukko tavallisia kansalaisia organisoituu ja ryhtyy rakennuttamaan asuntoja yhdessä. Asukkaat voivat käynnistää rakennushankkeen joko omatoimisesti tai lähteä mukaan riippumattoman tahon, esimerkiksi rakennuttajakonsultin, valmistelemaan rakennushankkeeseen jo hankkeen alkuvaiheessa. (Ryhmärakennuttajat ry 2015.) Molemmissa malleissa asukkailla on rakennushankkeessa todellinen päätösvalta, sillä he toimivat rakennushankkeessa tilaajina, rakennuttajina ja päättäjinä. Hankkeesta riippuen rakennuttaja on joko yksittäinen asukas, asukkaiden perustama asunto-osakeyhtiö, asumisoikeusyhdistys tai vuokrataloyhtiö. (Sarakorpi 2012, 3.) Ryhmän koollekutsujana tai hankkeen käynnistäjänä voi myös toimia kunta, pankki, suunnittelutoimisto, yleishyödyllinen yhdistys tai yritys tai aatteellinen järjestö. Suomessa tällaista on tapahtunut viimeksi 1900-luvun alkupuolella, mutta esimerkiksi Tanskassa edellä mainitut tahot hankkeiden käynnistäjinä ovat tavallisia. (Korpela 2014, 34.)

Ryhmärakennuttamisessa asukkaat päättävät itse rakennushankkeen johtamisesta sekä suunnittelu- ja rakennusratkaisuista. Asukasryhmä valitsee hankkeen suuruuden ja vaativuuden mukaan sopivat palveluntuottajat ja kilpailuttaa rakennusurakan. (Ryhmärakennuttajat ry 2015.) Näin asukkaat pääsevät vaikuttamaan rakennushankkeen tavoitteisiin, kustannuksiin sekä oman asuntonsa ja yhteistilojen suunnitteluun. Rakennuttava ryhmä ottaa taloudellisen ja hallinnollisen vastuun koko hankkeesta. (Korpela 2014, 81.)

Yleensä ryhmärakentajat tarvitsevat kumppanikseen kunnan, suunnittelijan tai arkkitehdin, rakennusliikkeen ja rahoittajan. Suunnittelu yhteistyö pääsee liikkeelle, kun asukkaat saavat hankittua tontin. Tontin hankinnassa yhteistyö kunnan kanssa on olennaista. Usein ryhmän on syytä palkata rakennuttaja, joka sitoutuu hankkeen toteutumiseen ja sen seuraamiseen. (Lehtonen ym. 2008, 329.)

Ryhmärakennuttamismenettelyllä voidaan rakennuttaa pien- ja kerrostaloja tai peruskorjata olemassa olevia rakennuksia asunnoiksi. Talot voivat olla joko omistus-, asumisoikeus-, tai vuokrataloja. (Korpela 2014, 31.) Pääasiassa ryhmärakennuttamisella on toteutettu omistusasuntoja (Ryhmärakennuttajat ry 2015a).

Ryhmärakennuttaminen ei ole uusi ilmiö. Kyseessä on Suomessakin vanha toimintamalli, jolla on toteutettu muun muassa kerrostaloja jo 1920-luvulta alkaen. Asuntorakentaminen oli kuitenkin 1950–1960-luvuille tultaessa vähitellen siirtynyt lähes kokonaan ammattimaisten rakennuttajien käsiin. Isojen asukaslähtöisten hankkeiden ehtymiselle oli monta syytä. Rakentaminen mutkistui, teknistyi, kallistui ja muuttui tehokkaaksi teolliseksi toiminnaksi. Sen riskit kasvoivat samalla niin suuriksi, että niitä kykenivät kantamaan enää suuret toimijat. Helsingin kaupunki lakkasi myöntämästä tontteja yhteisöille, kun selvisi, että tontteja anoneet ryhmät käyttivät sitä liiketoimintaan, eivätkä he lopulta päätyneet itse asumaan taloissa. (Korpela 2014, 27–29.)

2000-luvulle tultaessa ryhmärakennuttaminen on tekemässä paluuta. Asukkaat eivät tyydy osaansa asuntomarkkinoiden kuluttajina ja asiakkaina, vaan etsivät aktiivisen toimijan roolia asumisensa ja oman elämänsä puitteiden muovaajina. (Korpela 2014, 30.) Kiinnostusta ryhmärakennuttamiseen on ollut omiaan kasvattamaan myös se, että Helsinki ja eräät muut kunnat ovat tukeneet ryhmärakennuttamista varaamalla tontteja ryhmärakennuttamishankkeisiin (Oikeusministeriö 2014). Internet ja sosiaalinen media tarjoavat ennennäkemättömiä mahdollisuuksia samanhenkisten yhteenliittymien synnylle ja yhteydenpidolle. Mahdollisuudet ryhmärakennuttamiselle ovat hyvät, sillä huomattava osa suomalaisista kotitalouksista ovat niin vauraita, että ne pystyvät kantamaan ryhmärakennuttamiseen liittyviä taloudellisia riskejä. (Korpela 2014, 30.)

## 2.2 Ryhmärakennuttamisen edut

Merkittävin ero perinteiseen rakennuttamiseen ryhmärakentamisessa on se, että kaikki työ suunnittelusta rakentamiseen tehdään yhdessä, ja koko projekti



järjestetään tulevien asukkaiden ehdoilla. Tämä tuo hankkeessa mukana oleville merkittävää etua sekä kustannuksissa että omassa työmäärässä hankkeen läpiviennissä. (Tilainsinöörit 2015.) Asukkailla on mahdollisuus merkittävään laadulliseen etuun ja taloudelliseen säästöön, kun voittoa tavoitteleva rakennuttaja jää hankkeesta pois. Omakustannushintaan hankitun asunnon kulut muodostuvat suoraan tonttikustannuksista, liittymismaksuista, hankekehitys-, suunnittelu- ja rakennuskustannuksista. (Saraco D&M Oy 2015.) Vaikka asukkaat voivat omilla ratkaisuillaan vaikuttaa rakennuskustannuksiin, se ei automaattisesti tarkoita, että syntyisi edullisin ratkaisu, mutta silloin pystyy itse punnitsemaan minkä verran mistäkin kannattaa ja haluaa maksaa (Yle 2013).

Ryhmärakentamalla voidaan välttää ylivarustelua ja hintavia ratkaisuja paikoissa, jotka eivät ole asukkaiden mielestä tärkeitä. Sen sijaan voidaan panostaa tavallista enemmän ratkaisuihin, joista on kaikille iloa ja jotka koetaan tärkeiksi. Kustannussäästöjä voidaan saada myös tekemällä hankintoja yhdessä. (ERAT 2015.) Vaikka kyse onkin yhteishankkeesta, ei pohja- ja sisustusratkaisujen kuitenkaan tarvitse olla samanlaisia, vaan jokaisella asukkaalla on mahdollisuus toteuttaa omia toiveitaan (Tilainsinöörit 2015).

Rakennuttavalla ryhmällä on mahdollisuus suunnitella yhteiset tilat omia toiminnallisia tavoitteitaan vastaaviksi. Tavallisissa, kaupallisen rakennuttajan tuottamissa taloissa yhteiset tilat ovat välttämätön paha, jotka on rakennettu juuri ja juuri määräykset täyttäväksi, mutta muutoin niin vähäisiksi ja yksinkertaisiksi kuin mahdollista. Kaupallisten rakennuttajien eli gryndereiden kiinnostus yhteisten tilojen viihtyvyyteen on luonnollisesti olematon, sillä ne eivät ole myytäviä neliöitä toisin kuin asuntoneliöt. Ryhmärakennuttaminen ei edellytä yhteisöllisyyttä, mutta yhteisöllistä elämää varten suunnitellun talon rakentaminen käytännössä edellyttää ryhmärakennuttamista. (Korpela 2014, 38, 65.)

Ryhmärakennuttamishankkeissa yhteistilojen ja yksityisten tilojen oivaltavalla käytöllä saavutetaan merkittäviä etuja. Jos yhtiössä on yhteinen suuri keittiö ja ruokasali, voi halukkaiden yksityistiloissa olla vain pieni keittonurkkaus. Näin säästynyt pinta-ala voidaan käyttää muilla tavoin. Muilla asukkailla voi olla ihan tavallinen keittiö. Lapsille voidaan toteuttaa yhteinen leikkihuone ja aikuisilla voi

olla yhteinen kirjastotyyppinen kahvilita. Tällä tavalla omassa asunnossa näihin ei tarvitse varata niin paljon tilaa. Kun jokainen voi jo suunnitteluvaiheessa arvioida oman määrällisen ja laadullisen tilantarpeensa, voidaan rakennus suunnitella siten, että tilankäytön tehokkuus on huippuluokkaa. (Ihmisten kaupunki 2012.)

Tulevat naapurit tutustuvat toisiinsa jo ennen muuttoa uuteen kotiin. Samalla löytyvät yhteiset kiinnostuksen kohteet, ja luodaan yhteiset pelisäännöt hyvän naapuruston aikaansaamiseksi. Onnistuneen prosessin lopputuloksena ryhmästä muodostuu tiivis ja onnellinen naapurusto, joka puhaltaa yhteen hiileen myös rakennusta ylläpitäessään. (ERAT 2015.)

Asumisen muovaaminen yhteisölliseen suuntaan on ratkaisu yllättävän moneen sekä yksilötason että yhteiskunnalliseen ongelmaan. Kotiympäristön ratkaisulla voidaan lievittää yksinäisyyttä ja syrjäytymistä. Arkisia askareita voidaan hoitaa yhdessä, jolloin säästyy aikaa ja kaikkien elämä helpottuu. Asukkaat voivat olla toisilleen mainio resurssi. Tavalliset ihmiset voivat oppia tekemään tietoista yhteistyötä, ryhtyä suuriin muutoksiin ja saada aikaan todellisia muutoksia sekä omassa että läheistensä elämässä. (Korpela 2014, 12–13.)

On huomattu, että yhteisöalat lisäävät asukkaiden turvallisuutta. Kun naapurit tuntevat toisensa, vieraat hiippailijat tunnistetaan ja heidän kulkemisiinsa puututaan. Kriisitilanteissa kynnys auttaa naapuria on huomattavasti matalampi kuin anonyymeissa asuintaloissa. Erityisen turvallisia ja mielekkäitä ympäristöjä yhteisöalat ovat henkisesti, fyysisesti ja sosiaalisesti vajaakuntoisille. Yhteisöalassa on tarjolla seuraa, ruokaa, harrastuksia ja naapuriapua, mutta halutesaan voi myös vetäytyä omiin oloihinsa. (Korpela 2014, 95–96.)

Ryhmärakennuttaminen synnyttää asuntomarkkinoille tervetullutta hinta- ja laatu kilpailua. Suomen suurimpienkin kaupunkien asuntotuotanto on varsin keskittynyt. Helsingin hyvillä alueilla ei hintakilpailua synny oikein edes matalasuhdanteiden aikana, koska kysyntä ylittää tarjonnan lähes aina. Kun hyvillä paikoille saadaan ryhmärakennuttamalla tavallisten palkansaajien ulottuvilla olevia

asuntoja, kaupunkirakenne tervehtyy ja talous vireytyy. (Korpela 2014, 119–120.)

### 2.3 Ryhmärakennuttamisen ongelmat

Tällä hetkellä ryhmärakennuttaminen on pitkälti yrityksen ja erehdyksen varassa, sillä saamastaan julkisesta huomiosta huolimatta ryhmärakennuttaminen ei ole vakiintunut asuntomarkkinoilla selväpiirteiseksi ja yleisesti tunnetuksi konseptiksi. Niinpä toimintamallista kiinnostuneiden on vaikea saada tietoa muiden kokemuksista, ja hankkeet voivat pysähtyä alkuunsa työn organisoimiseen, rahoitukseen tai maan saantiin liittyvien ongelmien takia. Ryhmät toimivat väljien ja yleisten yhteistyö- ja asiantuntijasopimusten pohjalta. (Nupponen ym. 2010, 174, 179.)

Viimeaikaisissa ryhmärakennuttamishankkeissa etenkin rahoituksen saaminen on tuottanut vaikeuksia (Korpela 2014, 42). Nykyinen lainsäädäntö ei tunnista ryhmärakennuttamisen käsitettä, ja eri osapuolten vastuut ovat monille epäselviä. Sen vuoksi pankit ovat suhtautuneet varauksella ryhmärakennuttamishankkeiden rahoitukseen. (Yle 2013.) Yksi keskeisin syy rahoituksen epäämiselle näyttäisi olevan se, että hankkeet ovat niin kutsutun RS-järjestelmän ulkopuolella (Korpela 2014, 42–43).

RS on lyhennys sanoista ”rahallisten neuvottelukunnan suosittama”. Pankit kehittivät RS-järjestelmän alun perin 1970-luvulla. Säännökset ovat olleet asuntokauppalaisissa vuodesta 1995 alkaen. (Finanssivalvonta, 2015b.) Järjestelmällä pyritään turvaamaan uuden tai vielä valmistumattoman asunnon ostajan asemaa tilanteessa, jossa hän on ostamassa asuntoa kaupalliselta rakennuttajalta eli grynderiltä. Ryhmärakennuttamishankkeet eivät luonnollisestikaan kuulu RS-järjestelmän piiriin, koska niissä ei ole mukana kaupallista rakennuttajaa, jonka häiriöitä vastaan asuntojen valmistuminen ja pääomien käyttö pitäisi turvata. Rakennuttava ryhmä vastaa hankkeestaan itse. (Korpela 2014, 43.)

Myöskin yllättävät muutostilanteet luovat epävarmuutta rahoittajan näkökulmasta. Rakennuttamisessa on melko yleistä, että kustannukset kasvavat. Ryhmära-

kennuttamishankkeissa saattaa olla epäselvää, miten tällaisissa tilanteissa toimitaan, ja miten kustannukset pidetään kurissa. (Yle 2013.) Pankit ovat kokeneet, että on epäselvää, mitä vastuita osakkaalle eli pankin asiakkaalle hankkeessa voisi syntyä esimerkiksi rakennusvirheiden osalta, ja osakkaat saattaisivat lähteä hankkeeseen ymmärtämättä, mihin ovat ryhtymässä (Paalimäki & Pollock 2013, 20).

Tähän mennessä toteutetut ryhmärakennuttamishankkeet on rakennettu pääasiassa ilman rakennusaikaista yhtiölainaa. Esimerkiksi Helsinkiin ryhmärakennuksessa As Oy Helsingin Maltassa asukkaat rahoittivat rakentamisen aikana ensimmäisen puolikkaan asuntojensa arvioiduista tavoitehinnoista henkilökohtaisella rahoituksella, jossa vakuutena oli jotakin muuta kuin nousevan talon osakkeet. Toisen puolikkaan rahoitti pääurakoitsija rakennusosakeyhtiö Hartela. (Korpela 2014, 43–44.)

Suuren omarahoitusosuuden edellytys sotii ryhmärakennuttamisen perusideaa vastaan. Silloin hankkeiden ulkopuolelle jäävät nuoret perheet, jotka ovat hankineet vasta vähän omia pääomia ja muut vastaavanlaisessa tilanteessa olevat, vaikka juuri he hyötyisivät eniten mahdollisuudesta hankkia laadukas asunto markkinahintoja kohtuullisemmin kustannuksin. (Korpela 2014, 44.)

Pian tilanteeseen on tulossa helpotusta, sillä uusi ryhmärakennuttamislaki hyväksyttiin eduskunnassa tammikuun 2015 puolivälissä (Ryhmärakennuttajat ry 2015). Laki tulee voimaan 1 päivänä syyskuuta 2015 (Finlex 2015a). Lainsäädännön avulla halutaan turvata ryhmärakennuttamiseen osallistuvien oikeudellinen asema ja edesauttaa rahoituksen saamista (Finanssialan Keskusliitto 2014).

Myöskään kunnat eivät tue omatoimista ryhmärakennuttamista järjestelmällisellä tavalla. Tontinhankinnassa avustetaan, mutta muuten kunnilta saatava apu on epävarmaa. Ei ole saatavilla asiantuntevaa rahoitusneuvontaa, rakentamista tukevaa rakennusvalvonnan työtä, tukea maanhankinnassa, tiedonvälitystä aiemmista ryhmärakennuttamishankkeista eikä tilaisuuksia rakentajien keskinäiseen oppimiseen. (Nupponen ym. 2010, 179.)

Ryhmät tarvitsevat avukseen ammattitaitoisen rakennuttajakonsultin. Ryhmärakennuttaminen asettaa nimenomaan rakennuttajakonsultin roolille erityisiä vaatimuksia. Nykyiset isot rakentajayritykset eivät halua tehdä sitä työtä, sillä ryhmien kanssa työskennellessä menee suhteellisesti paljon enemmän aikaa kuin isojen kerrostalo-asuntoyhtiöiden hankkeissa. (Nupponen ym. 2010, 180.) Uusi ryhmärakennuttamislaki tulee siltä osin vaikeuttamaan rakennuttajakonsulttien osallistumista hankkeisiin, että tällä hetkellä rakennuttajakonsulteille soveltuvia lain edellyttämiä vakuutuksia ei ole tarjolla. Vakuutusyhtiöiden on luotava kokonaan uusi tuote ryhmärakennuttamista varten. Jokainen vakuutusyhtiö päättää itse, tuoko se tällaisia tuotteita markkinoille. (Finanssialan Keskusliitto 2014.)

Huomioonotettavaa on, että rakennuttava ryhmä ottaa kantaakseen kaikki maankäyttö- ja rakennuslain määrittämät rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuut. Tulevat osakkaat eivät ole asuntoja ostavia asiakkaita, eivätkä asunokauppalain kuluttajansuojapykälät suojaa heitä. Esimerkiksi hintojen nousun riski ja kaikenlaiset yllättävät tilanteet ovat rakennuttavan ryhmän vastuulla. He ovat viime kädessä itse vastuussa, jos vuosien päästä ilmenee urakoitsijan vastuuseen kuulumattomia virheitä. Tämä on jokaisen ryhmärakennuttamishankkeeseen mukaan lähtevän syytä ymmärtää ja arvioida kohdallaan, onko hänellä kykyä ja halua tällaista riskiä ja vastuuta kantaa. (Korpela 2014, 47–49.)

Ryhmärakennuttaminen tarjoaa uudenlaisen tavan hankkia koti. On kuitenkin tärkeää ymmärtää, että ryhmärakennuttaminen on rankka ja vaativa projekti eikä kyseessä ole avaimet käteen -ostos. Hankkeeseen mukaan lähtevältä vaaditaan paitsi halua perehtyä asioihin, mutta myös valmiutta käyttää projektiin paljon omaa aikaansa. (Helsingin sanomat 2014a.)

## 2.4 Ryhmärakennuttamislaki

Monia kiinnostaisi ryhmärakennuttaminen, mutta pelisäännöt ja pankkien suhtautuminen rahoitukseen ovat kuitenkin jarruttaneet hankkeiden käynnistämistä (Helsingin Sanomat 2013b). Ryhmärakennuttamislaille on tarkoitus edistää ryhmärakennuttamista turvaamalla hankkeisiin osallistuvien oikeudellinen ase-

ma ja edesauttamalla hankkeiden rahoituskelpoisuutta. Nykyistä asuntokauppalakia on myös ehdotettu muutettavaksi, sillä se ei täysin sovellu uuteen malliin. (Oikeusministeriö 2014.)

Ryhmärakennuttamislaki koskee sekä asuntoyhteisömuodossa toteutettavaa ryhmärakennuttamista että niin sanottua kiinteistömuotoista ryhmärakennuttamista. Laki koskee hankkeita, joissa rakennuttamisen pääasiallisena tarkoituksena on hankkia ryhmään kuuluville luonnollisille henkilöille tai heidän perheenjäsenilleen asunto. Kaikkia lain säännöksiä ei sovelleta, jos ryhmärakennuttamishankkeessa ei ole mukana ryhmärakennuttajakonsulttia. Pienimuotoiset, enintään kolmen asunnon rakennuttamishankkeet, eivät kuulu lain piiriin. (Finlex 2015b.)

Laissa säädetään ryhmärakennuttamishankkeiden markkinoinnista ja markkinointivaiheessa perittävien osallistumismaksujen enimmäismäärästä (Finlex 2015b). Markkinointia koskevilla säännöksillä on tarkoitus turvata se, että ryhmärakennuttamishankkeesta kiinnostuvat saavat jo hankkeen alkuvaiheessa oikeanlaisen käsityksen, mistä ryhmärakennuttamisesta on kyse ja minkälainen hanke on suunnitteilla. Hankkeesta kiinnostuneiden turvaksi säädetään enimmäismaksuista, joita voidaan kerätä markkinointivaiheessa tehtävän varauksen vakuudeksi. (Oikeusministeriö 2014.)

Ryhmärakennuttajakonsulttia koskien laissa säädetään ryhmärakennuttajakonsultin tiedonantovelvoitteista ennen konsulttisopimuksen tekemistä, varsinaisen konsulttisopimuksen tekemiseen liittyvistä seikoista, konsultin ammattitaito- ja huolellisuusvelvoitteista sekä konsultin palkkiosta. Lisäksi laissa säädetään konsultin suorituksessa olevasta virheestä ja suorituksen viivästyisestä sekä näiden seuraamuksista. Hankkeeseen osallistuvien taloudelliseksi turvaksi edellytetään myös, että konsultilla on vastuuvakuutus niiden vahinkojen korvaamiseksi, joista hän lain mukaan on vastuussa. (Finlex 2014b.)

Annettaviin ennakkotietoihin ja ryhmärakennuttamissopimuksen sisältöön liittyvät säännökset eroavat sisällöltään riippuen siitä, onko kyse asuntoyhteisömuotoisesta vai kiinteistömuotoisesta ryhmärakennuttamisesta. Asuntoyhteisömuo-

toisten ryhmärakennuttamishankkeiden osalta säädetään, että tietyt ryhmärakennuttamista ja asuntoyhteisöä koskevat asiakirjat on luovutettava ennen ryhmärakennuttamissopimuksen tekemistä säilytettäväksi joko yhteisöä luotottavalle pankille tai, jos luottoa ei hankita, aluehallintovirastoon. Lisäksi asuntoyhteisömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa edellytetään, että urakoitsijat asettavat asunto-osakeyhtiön hyväksi lain edellyttämät rakentamisvaiheen ja rakentamisvaiheen jälkeiset vakuudet. (Finlex 2015b.)

## 3 RAKENNUTTAMISEN MERKITTÄVÄT TEKIJÄT

### 3.1 Kustannukset ja hinnoittelu

Rakennuskustannuksiin voidaan vaikuttaa eniten suunnitteluvaiheessa, koska silloin tehdään keskeiset rakennuksen laajuuteen, tilojen käyttötarkoitukseen ja laatutasoon liittyvät päätökset. Kustannusarvio on yksi tärkeimmistä rakentamiseen liittyvistä suunnitelmista. Lopullinen kustannusarvio kertoo yksityiskohtaisesti, mistä materiaaleista, materiamääristä ja millä työllä talo on tehty, joten siitä on hyötyä eri rakennusosien ja urakoiden sekä rahoituksen hankinnassa. Kustannuksia on toteutusvaiheessa seurattava osa-alueittain, jotta pysytään suunnitelman mukaisissa kustannuksissa. (Suomirakentaa.fi 2015.)

Rakennuttamisen kustannukset määräytyvät hankkeelle asetettujen tavoitteiden, olosuhteiden ja muiden rakentamiseen vaikuttavien tekijöiden mukaan, mutta tavallisesti ryhmärakennuttamalla toteutetut asunnot ovat edullisempia kuin kaupallisen rakennuttajan myymät vastaavat. Tämä johtuu pääasiassa siitä, että asuntojen hinnassa oleva, paikoitellen varsin suuri rakennuttajan kate jää kokonaan pois. Kun hanke on asukkaiden käynnistämä ja asukkaat rekrytoidaan esimerkiksi yhdystoiminnan kautta, jäävät myös markkinointikulut pois tai ne ovat huomattavasti pienemmät kuin kaupallisissa hankkeissa. (Korpela 2014, 40.)

Ryhmässä toteutetuilla pientalohankkeilla voidaan tehdä merkittäviä kustannussäästöjä tekemällä yhteishankintoja ja yhteisiä sopimuksia hankituista palveluista. Usein näissä hankkeissa on myös varaa ostaa sellaista asiantuntemusta, johon yksittäisen rakennuttavan perheen budjetti ei välttämättä riitä. Toisaalta tähänastinen, tosin vain muutaman kerrostalohankkeen kokemus osoittaa, että ryhmärakennuttamisen suunnitteluun on syytä budjetoida enemmän kuin tavallisissa grynderihankkeissa. Tämä johtuu siitä, että asukkaiden yksilölliset toiveet eivät toteudu monistamalla suunnitelmia huoneistosta toiseen. Tärkeää on myös budjetoida varoja riittävästi projektinjohtoon, rakennuttamisen aikaiseen



viestintään ja asukkaiden päätöksenteon koordinointiin. Myös työmaavalvonnan on syytä olla erityisen tehokasta, kun mahdollisten rakennusvirheiden vastuu jää takuuajan jälkeen asukkaiden kannettavaksi. Tällaiset kustannuserät ovat kuitenkin varsin pieniä rakennushankkeen kokonaisuudessa, eivätkä yllä lähel-  
lekään kaupallisen rakennuttajan voittoja. (Korpela 2014, 40–41.)

Hankkeissa, joissa asukkaat käyttävät ylintä päätösvaltaa, myös asuntojen keskinäinen hinnoittelu eli hintojen jyvitys on heidän päätettävissään (Korpela 2014, 41). Hintojen jyvittäminen on tavallista esimerkiksi kerrostaloissa, joissa yleensä ylempien kerrosten asunnot, päätyasunnot ja valoisiin suuntiin avautuvat asunnot ovat arvostetuimpia ja halutuimpia. Myös asuntojen ja esimerkiksi parvekkeiden koko vaikuttavat asuntojen neliöhintaan. (Ryhmärakennuttajat ry 2012b.) Hinnoittelun tekijöitä ovat todelliset rakennuskustannukset, koettu arvo, oikeudenmukaisuus ja keskinäinen tasa-arvo, joiden painotuksista ryhmä itse päättää yhteistä hyvää parhaiten palvelevalla tavalla. Kerrostalossa yksittäisen asunnon todelliset rakennuskustannukset eivät ole täysin selvitetävissä, joten sopivien kompromissien löytäminen hinnoitteluun on hyvää harjoitusta hankkeen yhteistä etua tavoittelevaan päätöksentekoon. (Korpela 2014, 41–42.)

### 3.2 Rahoitus

Monille oman asunnon ostaminen on elämän suurin sijoitus. Siksi sitä varten otettavaa lainaa kannattaa harkita huolellisesti. Lainaa hakiessa tulee aina ottaa huomioon se, missä suhteessa lainapääoma on omaan lainanhoitokykyyn, varallisuuteen ja erityisesti rahoitettavan asunnon arvoon. Asuntolainaa hakiessa on päätettävä kuinka paljon lainaa halutaan ja voidaan ottaa, millainen omarahoitusosuus on sopiva ja millä aikavälillä laina kyetään maksamaan pois. Lisäksi on päätettävä kuinka usein lainaa lyhennetään ja mikä on lyhennystapa. Olennaista asuntolainaa ottaessa on pohtia myös, mihin korkoon laina sidotaan ja miltä riskeiltä halutaan suojautua ja miten niiltä suojaudutaan. (Finanssivalvonta 2014a.)

Rahoituspäätökset ovat aina pankkikohtaisia ja kukin luotonantaja tekee kussakin yksittäistapauksessa oman arvionsa hankkeen rahoittamisesta muun muassa oman luotonantopolitiikkansa mukaisesti. Kuten muissakin rakennuttamishankkeissa, myös ryhmärakennuttamisessa asiakkaan maksukyky vaikuttaa aina rahoittamista koskeviin päätöksiin. Hyvä luotonantotapa edellyttää, että harkitessaan luoton myöntöä pankki tutkii huolellisesti asiakkaan kyvyn vastata sitoumuksistaan. Rahoituspäätöksen on ensisijaisesti perustuttava velallisen luottokelpoisuuteen. Lisäksi luottoriskin varalta asetettavalla vakuudella on merkitystä. (Finanssialan Keskusliitto 2014.)

Hankkeen luonne ja talon hallintamuoto vaikuttavat merkittävästi hankkeen rahoitusmuotoon ja -järjestelyihin. Jos kyseessä on omistusasuntoja ryhmärakennuttava asunto-osakeyhtiö, voitaisiin rakennusaikainen rahoitus toteuttaa pitkälti samalla tavalla kuin minkä tahansa uuden asunto-osakeyhtiön rahoitus. Tällöin pankilta haettaisiin yhtiölainaa, jota rakennusaikana on normaalisti enimmillään 60–70 prosenttia koko hankkeen arvosta. Osakkaat maksavat rakennusaikana loput omalla rahoituksellaan, eli joko omista pääomistaan tai henkilökohtaisilla lainoilla. Yhtiö nostaa yhtiölainaa ja osakkaat maksavat omia osuuksiaan sitä mukaa kuin rakennuskustannukset edellyttävät. Yhtiölainan vakuutena on normaali kiinteistöpankki. Rakentamishankkeissa on tavanomaista, että vakuusarvo nousee kohteen valmiusasteen mukaisesti. (Korpela 2014, 42.) On kuitenkin mahdollista, että ryhmärakennuttamishankkeissa edellytetään rakennettavan kohteen lisäksi myös muita vakuuksia (Finanssialan Keskusliitto 2014).

Viimeaikaisissa ryhmärakennuttamishankkeissa juuri rahoittaminen on muodostunut kaikkein hankalimmaksi pullonkaulaksi. Todellisuudessa hyvin johdetut ja ammattitaitoisesti suunnitellut ja toteutetut ryhmärakennuttamishankkeet eivät kuitenkaan sisällä pankin kannalta sen suurempia riskejä kuin tavalliset rakennuttajayhtiöiden vetämät hankkeet, jos osakkaiden maksukyky on huolella varmistettu. Tanskassa, missä ryhmärakennuttamisella on pitkä historia, pankit suhtautuvat hankkeisiin erityisen kiinnostuneesti. Vuosikymmenten kokemus on osoittanut rahoittajille, että ne ovat varsin turvallinen kohde. (Korpela 2014, 42.)

### 3.3 Projektiriskit

Jokaiseen rakennushankkeeseen liittyy riskejä, jotka voivat johtua esimerkiksi ammattitaidon puutteesta tai riitatilanteista. Tavanomaisia projektiriskejä rakentamisessa ovat muun muassa kustannusarvion optimistisuus, suunnittelun huono johtaminen, aikataulun viivästyminen ja suunnittelu- ja rakennusvirheet. Riskejä ovat myös osapuolten väliset ristiriidat, yllättävät lisä- ja muutostyöt sekä urakoitsijan konkurssi. (Sarakorpi 2012, 10.)

Rahoittaessaan yksittäisen perheen omakotitalohanketta, pankki ottaa riskin ainoastaan yksittäisen perheen osalta (Finanssialan Keskusliitto 2014). Ryhmärakennuttamishankkeissa tulee myös huomioida riskit, jotka voivat aiheutua asukasryhmästä. Asukasryhmä ei välttämättä onnistu muodostamaan yhtenäistä tahtotilaa ja asettamaan yhteisiä hanketavoitteita. Asukasryhmän päätöksenteko ei ole ammattimaista eikä se välttämättä tapahdu oikea-aikaisesti. Lisäksi tulevat asukkaat eivät välttämättä tiedosta projektinjohdon ja suunnittelunohjauksen tärkeyttä tavoitteiden saavuttamisessa. Rahoitus voi myös muodostua ongelmaksi, jos asukas ei pysty hoitamaan omaa osuuttaan esimerkiksi kustannusten nousun tai työttömyyden seurauksena. (Sarakorpi 2012, 11.)

## 4 CASE: RYHMÄRAKENNUTTAMISEN RAHOITUS

### 4.1 Lähtötilanne

Viimeaikaisissa ryhmärakennuttamishankkeissa rahoituksen saaminen on tuottanut vaikeuksia (Korpela 2014, 42). Nykyinen lainsäädäntö ei ole tunnistanut ryhmärakennuttamisen käsitettä, ja eri osapuolten vastuut ovat monille epäselviä (Yle 2013). Syyskuussa 2015 voimaantulevalla ryhmärakennuttamislilla halutaan luoda hankkeille yhteneväiset säännöt ja näin turvata hankkeisiin osallistuvien oikeudellinen asema sekä edesauttaa hankkeiden rahoituskelpoisuutta (Oikeusministeriö 2014).

Tutkimuksessa selvitettiin syitä ryhmärakennuttamisen rahoittamisen ongelmille sekä uuden ryhmärakennuttamislain vaikutuksia pankkien luotonantopolitiikkaan. Työn empiirinen osuus suoritettiin kvalitatiivisella haastattelututkimuksella. Tutkimusmenetelmä valikoitui sen perusteella, että haastattelussa aineiston keruuta voidaan säädellä joustavasti tilanteen edellyttämällä tavalla. Se oli tärkeää aineiston keruun kannalta, koska tutkimuksen vastausten suuntia oli vaikea tietää etukäteen ja haastattelun avulla saatavia vastauksia voitiin selventää sekä tarvittaessa esittää lisäkysymyksiä.

Alkuhaastatteluissa haastateltiin rakennuttajakonsulttia ja ryhmärakennuttajaa. Näiden haastatteluiden perusteella haluttiin selvittää, minkälaisia kokemuksia hankkeisiin osallistuneilla on, ja mihin kysymyksiin he toivoisivat pankeilta vastauksia. Haastattelut suoritettiin puhelinhaastatteluina pitkän välimatkan vuoksi. Puhelut tallennettiin haastateltavien luvalla.

Pankkihaastatteluja varten haastateltiin yhtä Turun alueen pankin edustajaa sekä kolmea Helsingin alueen pankkien edustajaa. Turun pankin edustajaa haastateltiin kasvotusten ja Helsingin pankkien edustajia puhelimitse pitkän välimatkan vuoksi. Yksi Helsingin pankin edustajista halusi haastattelukysymykset etukäteen ja hän vastasi kirjallisesti. Vastauksia tarkennettiin puhelinhaastattelulla. Haastattelut tallennettiin haastateltavien luvalla. Työssä ei kerrota haasta-

teltavien eikä heidän edustamiensa pankkien nimiä vastausten laadun varmistamiseksi. Haastatteluilla haluttiin selvittää pankkien näkemyksiä ja kokemuksia sekä ryhmärakennuttamisesta että uudesta ryhmärakennuttamislaista.

Haastatteluja varten suunniteltiin haastattelurungot. Haastattelurungot toimivat pohjana keskustelulle, mutta haastateltavien vastaukset vaikuttivat merkittävästi haastattelujen kulkuun. Haastatteluiden vastaukset käydään läpi yksitellen. Haastattelurungot ovat liitteinä 1 ja 2.

Haastateltava A toimii Turun alueen pankissa 1 rahoitusjohtajana. Haastateltava B toimii Helsingin alueella pankin 2 asiakkuusjohtajana. Haastateltava C toimii Helsingissä pankin 3 lakimiehenä. Haastateltava D toimii Helsingissä pankin 4 lakimiehenä.

#### 4.2 Alkuhaastattelut

Ensimmäinen haastateltava oli rakennuttajakonsulttina toimivan Saraco D&M Oy:n toimitusjohtaja Juha Sarakorpi. Sarakorpi toimii myös Ryhmärakennuttajat ry:n puheenjohtajana ja hän teki aloitteen uuden ryhmärakennuttamislain säätämiseksi. Tähän mennessä Saraco on toteuttanut yhden ryhmärakennuttamalla rakennetun 45 asuntoisen kerrostalohankkeen Helsinkiin ja kaksi hanketta on tällä hetkellä suunnitteluvaiheessa.

Sarakorpi kertoi, että ryhmärakennuttamisessa vastaan tulleet ongelmat liittyivät pääasiassa rahoituksen hankintaan. Pankit eivät olleet myöntäneet asukkaille asuntolainaa asuntoyhtiön osakkeita vastaan. Pankit eivät myöskään olleet myöntäneet asuntoyhtiölle yhtiölainaa. Hankkeeseen ei siis ollut käytettävissä lainkaan pankkirahoitusta muuten kuin, mitä asukkaat muun varallisuutensa nojalla pystyivät hankkimaan. Näin ollen hanke toteutettiin kokonaan asukasrahoitteisena. Tämä johti siihen, että monet joutuivat jättäytymään hankkeesta pois ja asukasryhmän kokoaminen hidastui merkittävästi.

Kysyttäessä, miten pankit voisivat kehittää rahoitusratkaisujaan, Sarakorpi mainitsi, että uuden ryhmärakennuttamislain avulla pankit pystyvät näkemään, että

ryhmärakennuttaminen on säädeltyä. Lain myötä ryhmärakennuttajien oikeudellinen asema on julkisesti selvä. Sarakorpi totesi, että uuden lain vuoksi esteitä hankkeiden rahoitukselle ei pitäisi enää olla, mutta on kuitenkin pankeista kiinni, miten siellä arvioidaan yksittäisiä hankkeita sekä yksittäisiä asukkaita. Sarakorpi kokee, että uusi laki mahdollistaa myös yhtiölainan myöntämisen hankkeille, joissa on ammattimainen projektinjohto.

Sarakorpi mainitsi haastattelussa, että häntä ja tietysti myös muita ryhmärakennuttajia ja rakennuttajakonsultteja kiinnostaa, miten pankit näkevät uuden lain. Kiinnostavaa on myös se, kuinka tarkasti pankit tietävät, mitä uudessa laissa on säädetty. Uudessa laissa on pyritty ottamaan mallia RS-järjestelmästä, jotta pankkien olisi helppo ryhtyä ryhmärakennuttamishankkeiden rahoittamiseen. Sarakorpi toivoisi, että pankeilta saataisiin palautetta, kysymyksiä ja näkemyksiä aiheeseen.

Haastattelussa kysyttiin myös kokeeko Sarakorpi, että uusi ryhmärakennuttamislaki vaikeuttaa rakennuttajakonsulttien osallistumista hankkeisiin, sillä tällä hetkellä rakennuttajakonsulteille soveltuvia uuden lain edellyttämiä vakuutuksia ei ole tarjolla. Laissa on säädetty pakolliseksi ryhmärakennuttajakonsulttien vastuuvakuutus. Saraco D&M Oy ei ollut vielä keskustellut asiasta heidän vakuutusyhtiönsä kanssa. Sarakorpi ei kuitenkaan kokenut uuden lain vaikeuttavan toimintaa, vaan uskoi, että jos markkinoille ei tuoda kokonaan uutta vakuutus- tuotetta heti lain astuessa voimaan, niin asia pystytään alkuvaiheessa hoitamaan projektikohtaisilla vakuutuksilla.

Sarakorpi osasi kertoa, että Turun kaupungilla olisi mielenkiintoa saada ryhmärakennuttamishankkeita liikkeelle ja Turun kaupunki on myös tarjonnut tontteja ryhmärakennuttamishankkeille, mutta tästä huolimatta hankkeita ei ole lähtenyt liikkeelle. Sen myötä Turun pankeilla ei todennäköisesti ole kokemusta ryhmärakennuttamisen rahoittamisesta.

Toinen haastateltava oli ryhmärakennuttaja ja ryhmärakennuttajat ry:n varapuheenjohtaja Salla Korpela. Korpela toimi Malta-talohankkeen vetäjänä alusta lähtien. Malta on marraskuussa 2013 valmistunut 61-asuntoinen yhteisöllinen

kerrostalo Helsingin Jätkäsaarella. Se on ensimmäinen ryhmärakennuttamalla toteutettu kerrostalo Helsingissä ja koko Suomessa vuosikymmeniin. (Korpela 2014, 9.) Malta on täysin asukkaiden käynnistämä hanke. Hankkeessa oli mukana asukkaiden palkkaama konsultti.

Myös Malta -hankkeessa rahoitus oli yksi keskeisimmistä ongelmista. Vielä hankkeen varhaisessa vaiheessa pankit suhtautuivat myönteisesti hankkeen rahoittamiseen. Tässä vaiheessa useat pankit olivat luvanneet hankkeelle rakentamisaikaista yhtiölainaa. Kun ryhmälle tuli ajankohtaiseksi hakea yhtiölainaa pankit kyllä antoivat tarjouksia, mutta lopulta kaikki lainatarjoukset vedettiin pois eikä ryhmä täten saanut hankkeellensa rakentamisaikaista yhtiölainaa. Kun haastattelussa kysyttiin syitä pankkien vetäytymiselle, Korpela sanoi, että pankit osaavat vastata siihen parhaiten, mutta vaikuttaisi siltä, että oli pankkien linjapäätös olla rahoittamatta ryhmärakennuttamishankkeita rakentamisaikaisilla yhtiölainoilla.

Ratkaisu hankkeen rahoittamiseen oli se, että asukkaat rahoittivat itse ensimmäisen puolikkaan asuntojensa arvioiduista tavoitehinnoista henkilökohtaisella rahoituksella, jossa vakuutena oli jotakin muuta kuin nousevan talon osakkeet. Toisen puolikkaan rahoitti hankkeen pääurakoitsija siten, että laskujen eräpäiväksi merkittiin päivämäärä, joka oli talon valmistumisen jälkeen. Tässä vaiheessa hankkeelle myönnettiin normaali yhtiölaina, jolla maksettiin loput urakoitsijan laskut. Rahoitusvaikeuksien vuoksi muutama asukas joutui jättäytymään hankkeesta pois, koska heillä ei ollut sellaisia henkilökohtaisia varoja, joilla olisi voinut hankkeeseen osallistua. Korpela kertoi, että kuitenkin kovin moni ei joutunut jättäytymään hankkeesta kielteisen yhtiölainapäätöksen vuoksi, koska asukkaiden tiedossa oli, että joka tapauksessa rakentamisvaiheessa pitää varautua rahoittamaan projektia henkilökohtaisista varoistaan. Budjetissa hanke pysyi oikein hyvin.

Pankit saattavat kokea ryhmärakennuttamisen rahoittamisen erittäin riskialttiiksi, koska joku asukkaista saattaa joutua jättäytymään hankkeesta pois kesken kaiken. Korpela kuitenkin kertoi, että heidän hankkeessaan tämä ei ollut mahdollista tarkkojen sopimusten vuoksi. Jo hankkeen varhaisessa vaiheessa oli tehty

sopimukset, joiden mukaan kukaan asukkaista ei voi jättäytyä hankkeesta pois ennen kuin hän on saanut tilalleen uuden asukkaan. Sopimukset olivat myös pankkien tiedoissa. Ennen sopimusten allekirjoittamista vaihtuvuutta oli jonkin verran, mutta sopimusten allekirjoittamisen jälkeen vaihtuvuutta asukkaissa oli hyvin vähän. Sopimusten allekirjoittamisen jälkeen asukkaiden vaihtuessa kyse on siis ollut osakekaupasta.

Korpela kokee, että pankkien tulisi alkaa myöntää ryhmärakennuttamishankkeille rakentamisaikaista yhtiölainaa. Korpelan mieleistä lainaa voitaisiin myöntää hankkeille, jotka ovat riittävän vakaalla pohjalla. Tärkeää on, että hankkeiden toteuttajat ovat aikaansaavia. Myös hankkeiden sopimukset pitää olla laadittu niin, että niissä otetaan huomioon kaikki mahdolliset ongelmakohtat. Eli esimerkiksi, jos joku haluaa jättäytyä hankkeesta pois, sopimuksissa tulee olla määriteltä, miten tilanteessa toimitaan siten, ettei hanke vaarannu. Tärkeää on myös määritellä, miten asukkaat ovat varautuneet kustannusten nousuun, koska ryhmärakennuttamisessa kustannusten nousuriski jää osakkaiden kannettavaksi.

Korpelan mielestä asukkaat voivat parhaiten valmistautua rahoituksen hankintaan tekemällä keskinäiset sopimukset erittäin huolellisesti. Hankkeiden alkuvaiheessa on tärkeää selvittää jokaisen mukaan tulevan henkilökohtainen rahoituskyky. Näin toimittiin myös As Oy Helsingin Maltan tapauksessa ja aiheesta hankittiin ulkopuoliset todistusaineistot, jotta voitiin olla varmoja siitä, että jokainen hankkeeseen osallistuva pystyy oman osansa maksamaan.

Korpela toivoo, että uuden ryhmärakennuttamislain vaatimat edellytykset hankkeita kohtaan riittävät vakuuttamaan pankit siitä, että ryhmärakennuttamishankkeille voitaisiin jatkossa myöntää yhtiölainaa. Korpela kokee, että yhtiölainan myöntämättömyys on ryhmärakennuttamishankkeiden pahin ongelmakohta. Hän toivoisikin, että pankeilta selvitetäisiin, miksi yhtiölainoja ei ole suostuttu myöntämään ja mikä olisi edellytys sille, että yhtiölainoja voitaisiin myöntää.



### 4.3 Pankkien haastattelut

#### Haastateltava A

Haastateltava A toimii Turun alueen pankin rahoitusjohtajana. Pankilla ei ollut minkäänlaista kokemusta ryhmärakennuttamisen rahoittamisesta. Pankki ei ollut rahoittanut ryhmärakennuttamishankkeita eikä heiltä myöskään ollut haettu lainaa kyseisiin hankkeisiin. A kokee ryhmärakennuttamisen rahoittamisen oleelliseksi riskiksi sen, kun hankkeisiin osallistuu monta tahoa, mutta kukaan heistä ei kokonaisuudessaan vastaa taloudellisesti hankkeesta. Konsulttivetoisessa hankkeessa konsultti toimii projektinjohtajana, mutta ei vastuunkantajana. Yhtiömuotoisessa ryhmärakennuttamishankkeessa yksittäiset osakkeenomistajat ovat vastuussa hankkeesta, kun taas tavallisissa rakennuttajayhtiöiden vetämissä hankkeissa rakennusliike vastaa hankkeesta. A lähestyi ryhmärakennuttamisen rahoittamista pitkälti riskinäkökulmasta.

Pankissa ei ollut tietoa uudesta ryhmärakennuttamislaista eikä haastateltava A myöskään tiennyt sen voimaantulosta. A uskoo, että laki tuo tukevuutta hankkeiden rahoittamiseen. Kysyttäessä aiheuttaako uusi laki toimenpiteitä heidän pankissaan tai tuleeko heille mahdollisesti koulutusta aiheesta A vastasi, että varmasti lain tullessa voimaan heille tulee tieto siitä, jonka jälkeen pankki käy lain läpi ja todennäköisesti koulutustakin aiheesta järjestetään.

Haastattelussa kysyttiin, miten pankki toimisi, jos joku tällä hetkellä tulisi pyytämään heiltä rahoitusta ryhmärakennuttamishankkeeseen. Haastateltava A vastasi, että he tutkisivat asian tarkkaan ja riskin jokaisen osakkaan osalta erikseen. A ei osannut tarkkaan vastata, miten he siihen suhtautuisivat, mutta he eivät kuitenkaan tyrmäisi hankkeen rahoittamista ilman asian tutkimista. Yhtiölainan myöntämisen A koki periaatteessa mahdolliseksi, jos hankkeen osakkaat pystyvät kantamaan siitä muodostuvan vastuun.

A kokee, että ryhmärakennuttajat voisivat valmistautua rahoituksen hankintaan samalla tavalla kuin henkilökohtaisen luoton hakemiseen. Olennaista olisi pohdita omaa maksukykyä, omarahoitusosuutta ja mahdollisen yhtiön osalta tehdä

tarkat kustannuslaskelmat. Osakkaiden tulisi myös pohtia, miten mahdolliset yhteiset tilat saatetaan kuntoon ja millä vastuulla.

## Haastateltava B

Haastateltava B toimii suuren finanssiryhmän Helsingin seudun pankin asiakkuusjohtajana. B:n mielestä kuluttajapuoli tuntee huonosti ryhmärakennuttamisen käsitteen. Myös pankeille ryhmärakennuttamishankkeiden rahoitus on kohtuullisen uusi asia. B uskoo, että rakennuttajaurakoitsijat eivät koe ainakaan tällä hetkellä ryhmärakennuttamista kovinkaan merkittävänä asiana. Hän uskoo, ettei rakentajilla ole ainakaan lähiaikoina suurta innostusta ryhtyä ryhmärakennuttamishankkeisiin.

Pankilla on tähän mennessä kokemusta vain kiinteistömuotoisesta ryhmärakennuttamisesta, joka on verrattavissa omakotitalorakentamiseen. Yhtiömuotoista ryhmärakennuttamista pankki ei ole rahoittanut. B muistaa, että he olivat Malta-hankkeen alkuvaiheessa mukana, mutta asunto-osakeyhtiömuotoisessa ryhmärakennuttamisessa todettiin niin paljon epäselviä kohtia, että he eivät myöntäneet hankkeelle rahoitusta. Pankilla ei myöskään ollut selvyttä, miten osakkaita kohdellaan. Oli epäselvää koskeeko osakkaita normaali kaupallisen rakennuttajan toiminnassa oleva perustajaosakkaan vastuu, jolloin vastuu olisi huomattavasti laajempi kuin normaalin kuluttaja-asiakkaan vastuu. Ei myöskään tiedetty koskeeko osakkaita asuntokauppalaki, mikä on kohteen vakuusarvo rakentamisvaiheen aikana tai miten osakas pääsee irti hankkeesta, jos joutuisi hankkeesta luopumaan. Epäselvää oli myös se, jos ensimmäinen asukas myy oman osuutensa, niin minkälaisia velvoitteita hänellä on seuraavaa osakasta kohtaan esimerkiksi rakennusvirheiden osalta. Useiden määrittelemättömien tekijöiden vuoksi pankki ei lähtenyt rahoittamaan Malta-hanketta. Hankkeen riski tuntui merkittävältä, koska normaaleissa RS-hankkeissa on yksi perustajaosakas, josta pankki ottaa riskin, mutta ryhmärakennuttamishankkeessa pankki olisi joutunut ottamaan riskin 61 erilaisesta osakkaasta. Olennaista oli sääntelyn puuttuminen ongelmien varalta. Pankille oli epäselvää, kuka on vastuussa esi-

merkiksi rakennusvirheistä ja mahdollisista lisäkustannuksista. Kysyttäessä, mitä hankkeen rahoittaminen olisi vaatinut, B vastasi, että voimassa olevan lainsäädännön olisi pitänyt olla valmiina, jotta hankkeen rahoittaminen olisi pankin kannalta ollut mahdollista.

Yhtiölainojen osalta B kokee haastavana vakiokäytäntöjen puuttumisen ryhmärakennuttamisen rahoittamisessa. Hän pohtii, mikä mahtaisi olla asunto-osakeyhtiömuotoisen hankkeen vakuusarvo rakentamisen aikana. Jos vakuusarvo olisi esimerkiksi 50 prosenttia ja hanketta rahoitettaisiin 50 prosentin suuruisella yhtiölainalla, asunto-osakkeille ei jäisi rakentamisen aikana suurta vakuusarvoa, joten se edellyttäisi yhä hankkeisiin osallistuvilta suurta omarahoitussuutta. B kokee haastavana vakiosopimusten puuttumisen, joiden pohjalta olisi selkeää, miten asunto-osakeyhtiömuotoista ryhmärakennuttamista rahoitetaan yhtiölainan avulla ja miten asunto-osakkeita arvostetaan rakentamisen aikana sekä miten yksittäisiä asunnon ostajia rahoitetaan. B:n mielestä käytäntöjen puuttuminen on isoin ongelma rahoittamisen osalta.

Uuden ryhmärakennuttamislain sisällön B tunsu melko hyvin. Hän näkee laissa paljon yhtäläisyyksiä RS-järjestelmän kanssa ja kokee sen erittäin hyvänä asiana. B kokee lain selkeyttävän ryhmärakennuttamisen rahoituskäytäntöä, sillä laki asettaa pankeille samankaltaisia normeja kuin on RS-puolella. Uudesta laista huolimatta B kuitenkin kokee, että ryhmärakennuttamisen rahoittamisessa on haastavaa vakiomuotoisten sopimus pohjien puuttuminen. Hänen mielestään olisi tärkeää saada vakiomuotoiset sopimus pohjat ryhmärakennuttamissopimukseen ja konsulttisopimukseen sekä luoda vakioitu käytäntö siihen, miten ennakkomarkkinoinnissa annettavat ennakkotiedot annetaan.

B kokee hankkeiden rahoittamisen laista huolimatta haastavana, koska jokainen hanke ja hankkeen sopimukset olisi joka kerta arvioitava uudestaan. Hankkeiden sopimuksia pitäisi kaikissa tapauksissa verrata lainsäädäntöön, ja tarkastella ovatko sopimukset hyväksyttävissä mahdollisen yhtiölainan rahoittajan osalta sekä kaikkien niiden rahalaitosten osalta, jotka rahoittavat yksittäisiä asunnon ostajia. B:n mielestä asiassa suurin auki oleva kysymys on, että kuka sopimus-

käytäntöä lähtisi luomaan. Hän pohtii, että olisiko rakennuttajakonsultit, pankit tai mahdollisesti kiinteistönvälittäjät sopimus pohjien tekijöinä.

B kokee ryhmärakennuttamishankkeiden rahoittamisen erittäin raskaana prosessina juuri sen takia, että jokaisen hankkeen sopimukset on käytävä yksityiskohtaisesti läpi ja arvioitava hanke kerrallaan. Häntä askarruttaa, löytyykö pankeilta mielenkiintoa rahoittaa hankkeita. Hän pohtii onko hankkeiden rahoitusmäärät ja rahoituksesta saatavat tuotot sellaisia, että rahoittajat näkevät mielekkäänä läpikäydä jokaisen hankkeen sopimukset erikseen.

Kysyttäessä, miten ryhmärakennuttamislaki tulee vaikuttamaan heidän luotonantopolitiikkaansa B vastasi, että lain myötä muutamia uusia hankkeita varmasti käynnistetään, jolloin pankki joutuu niihin luultavasti ottamaan kantaa. Hän uskoo, että suurimmat tekijät, jotka muodostavat heidän luotonantopolitiikkansa ovat: milloin, missä vaiheessa ja kuka on hankkeen vetäjänä. Olennaista on myös sopimusten yhteneväisyys. Sopimuksista olisi pankin kannalta tärkeää saada käsitys siitä, minkälaiset sitoumukset ovat hyväksyttävissä.

Yksi haastattelukysymys oli, että miten heidän luotonantopolitiikkansa eroaa ryhmärakennuttamishankkeessa verraten tavallisten rakennuttajayhtiöiden vetämissä hankkeissa. B oli sitä mieltä, että alkuvaiheessa ryhmärakennuttamishankkeita joutuu arvioimaan yksittäistapauksina. Hankkeen arvioimiseen vaikuttaa esimerkiksi se, onko hanke konsulttivetoinen vai asukaslähtöinen hanke. B mainitsi myös, että todennäköisesti vakuutusyhtiöiden tulee luoda konsulteille uuden lain mukaan pakollinen vastuuvakuutustuote ennen hankkeiden käynnistämistä. Jos asunto-osakeyhtiössä on erityisiä käyttötarkoituksia, niin sekin tulee huomioida. B:n mielestä ryhmärakennuttamalla rakennetuissa hankkeissa on tärkeää huomioida, etteivät rakennutettavat kohteet ole pankkien rahoittamisen kannalta liian erikoisia. Jos kohde on liian erikoinen, sen käypä arvo ei välttämättä vastaa markkina-arvoa. Silloin pankkien tulisi miettiä, onko kohteen vaakuusarvo samanlainen kuin normaalin asunto-osakeyhtiön osakkeen arvo.

Koska kyse on pankeille vielä suhteellisen uudesta asiasta, B uskoo, että pankkien tiskeillä ei vielä osata vastata ryhmärakennuttamista koskeviin kysymyk-

siin. Hänellä ei ainakaan ollut tietoa siitä, että heillä olisi asiasta ryhmätason ohjeistusta.

Kysyttäessä, miten ryhmärakennuttajat voisivat valmistautua rahoituksen hankintaan, B vastasi, että ennen hankkeen käynnistämistä olisi hyvä lukea ryhmärakennuttamislaki, jotta saa käsityksen siitä, mitä kaikkia asioita tulee huomioida ennen hankkeen käynnistämistä.

### Haastateltava C

Haastateltava C toimii Helsingissä pankin lakimiehenä. Haastateltavalla ei ollut kattavaa tietoa siitä, minkä verran heidän pankkinsa on rahoittanut ryhmärakennuttamishankkeita. Hänen käsityksensä mukaan kyse on kuitenkin melko pienestä määrästä. Pääosa rahoitetuista hankkeista on ollut pieniä kohteita, mutta myös muutamaa isompaa hanketta on rahoitettu. Kyse on kuitenkin aina ollut yksittäisen asukkaan rahoittamisesta eli yhtiölainaa pankki ei ole hankkeille myöntänyt. Kun on rahoitettu yksittäisiä kerrostalohankkeen asukkaita, kohteen vakuusarvo on ollut C:n mukaan todennäköisesti 50 prosenttia, jolloin kohteen lisäksi on vaadittu myös muita vakuuksia.

Koska tähänastisten Suomessa toteutettujen ryhmärakennuttamishankkeiden määrä on ollut niin pieni, C kokee, että heidän konttoriensa tietämys ja osaaminen hankkeiden suhteen eivät aina ole olleet riittävällä tasolla. Pankilla ei ole ollut tarkkaa selvyyttä siitä, mistä ryhmärakennuttamisessa on kyse. Koska sääntelyä ei ole ollut, jokainen hanke on pitänyt arvioida alusta lähtien, jotta on saanut käsityksen juuri kyseisestä kohteesta.

C:n mielestä on ollut vaikeaa saada käsitystä siitä, mitkä ovat pankin riskit ryhmärakennuttamisessa. Käsitystä on ollut vaikea saada, koska toteutetut kohteet ovat olleet hyvin erilaisia ja yleistä sääntelyä ei ole ollut. Osassa hankkeissa on ollut mukana rakennuttajakonsultti ja osassa taas ei. C pohtii, että jos pankki olisi lähtenyt rahoittamaan hankkeita ennen sääntelyn voimaantuloa, olisiko heillä taloyhtiön rahoittajana jonkinlainen vastuu esimerkiksi kohteen teknisestä tai taloudellisesta onnistumisesta tai esimerkiksi asiakirjojen ilmiselvistä puut-

teista. Nämä tekijät ovat osallaan vaikuttaneet siihen, miksi heidän pankistaan on ollut vaikeaa saada yhtiölainaa ryhmärakennuttamishankkeisiin.

Haastattelussa kysyttiin, onko heidän pankillaan olemassa jonkinlainen luotonantopolitiikka ryhmärakennuttamishankkeiden rahoittamiseen. C kertoi, että heillä ei ole ollut tarkkoja ohjeita rahoituksen suhteen, koska kohteet ovat olleet hyvin erilaisia ja yleistä sääntelyä ei ole ollut. Sen vuoksi on ollut vaikea luoda tarkkoja ohjeita, ja jokainen kohde ja osakas on jouduttu arvioimaan tapauskohtaisesti. Selvä kanta pankilla on ollut se, että lähtökohtaisesti on rahoitettu vain henkilöitä eikä lainkaan asunto-osakeyhtiöitä. Myönteisissä rahoituspäätöksissä on haluttu korostaa sitä, että pankki ei ota kantaa hankkeiden tekniseen tai taloudelliseen onnistumiseen.

Asiakkaiden maksukykyä arvioitaessa on täytynyt huomioida, että asiakkaalla on riittävästi liikkumavaraa, mikäli hankkeen alkuperäinen kustannusarvio ylittyy. C vertasi tilannetta omakotitaloprojektin rahoittamiseen, koska omakotitalon rakentamisen kustannukset voivat helposti kasvaa projektin edetessä, ja silloin asiakkaalla täytyy olla riittävästi liikkumavaraa, jos kohde halutaan saattaa onnistuneesti loppuun. Koska ryhmärakennuttamishankkeissa ei ole mukana rakentajaa, joka kantaa myyjän vastuun, pankki on halunnut korostaa, että taloudellinen liikkumavara maksukyvyssä voi tarkoittaa sitä, että asiakas voi ainakin joksikin aikaa joutua vastaamaan muiden osakkaiden puolelta johtuvista lisäkustannuksista.

Uuden lain suhteen pankki ei ole vielä tehnyt minkäänlaisia linjauksia. He yrittävät vielä selvittää mahdollisia riskejä ja ongelmia, joita hankkeiden rahoittamiseen voi liittyä. Sen perusteella pankki tarkistaa ohjeistustaan asian suhteen ja ottaa kantaa siihen, tulevatko he jatkossa rahoittamaan myös taloyhtiöitä. Pankilla on tavoitteena luoda jo ennen kesää 2015 alustavia linjauksia lain suhteen.

C kokee, että uusi laki on edellytys yhtiölainojen myöntämiselle ryhmärakennuttamishankkeissa. Yhteneväiset pelisäännöt eivät kokonaan poista hankkeiden riskejä eivätkä eroavaisuuksia RS-kohteisiin. Laki kuitenkin luo puitteet, jonka pohjalta pankki arvioi, ovatko he valmiita myöntämään yhtiölainaa kohteille.

Pankin tulee arvioida se, tarvitsevatko he erimerkiksi lisävakuuksia, minkälaisia vakuusarvoja hankkeissa voidaan käyttää ja täytyykö heidän edellyttää asiakkailta sopimusehtoja, joilla minimoidaan tai eliminoidaan riskejä.

C kokee, että ryhmärakennuttamisen rahoittamisen isoimmat ongelmat poistuvat lain myötä. Laki luo pankille suhteellisen selkeät säännöt siihen, miten ryhmärakennuttamiskohteissa tulee toimia. C:n mukaan ongelma, joka ei lain myötä poistu on se, että asiakkaalla tulee jatkossakin olla tavallista suurempi liikkumavara maksukyvyssä. Liikkumavara on tärkeä mahdollisten kustannusten nousun tai sen varalta, että joku haluaa jättäytyä hankkeesta pois. Ongelmallista hankkeissa on myös se, että ennen kuin hankkeiden rahoittamisesta tulee niin sanottu normaali käytäntö, pankki joutuu jokaisen rahoituspäätöksen yhteydessä tutustumaan kyseisen hankkeen yksityiskohtiin ja sopimuksiin erikseen. Pankin tulee siis arvioida joka hankkeen kohdalla, miten se eroaa niin sanotusta tavallisesta kohteesta ja miettiä, mitkä ovat pankin riskit juuri sen hankkeen kohdalla.

Rakennuttajakonsulttina toimiva Sarakorpi toivoi pankeilta palautetta, kysymyksiä tai näkemyksiä ryhmärakennuttamislaista. C ei osannut vielä tässä vaiheessa antaa palautetta laista. Uusi laki luo kasvaneita odotuksia sen suhteen, että pankit alkaisivat myöntää myös yhtiölainoja ryhmärakennuttamishankkeisiin. C:n mielestä on kuitenkin vielä liian varhaista sanoa, tuleeko näin tapahtumaan ja missä muodossa se tulee tapahtumaan. C kuitenkin kokee, että olisi hyödyllistä, jos pankit tutustuisivat uuteen lainsäädäntöön esimerkiksi yhdessä konsulttien kanssa. Hän kokee, että konsultit saattavat olla paremmin perillä ryhmärakennuttamisen käytännöistä ja sopimuspolitiikasta. C:n mielestä voisi olla hyödyllistä, jos konsultit lähestyisivät pankkeja asian suhteen joko suoraan tai Finanssialan Keskusliiton kautta. Olisi hyvä, jos konsultit toisivat esille joko ennen kesää tai viimeistään alkusyksystä omia toimintamallejaan, jotta pankkien olisi helpompi saada käsitys konsulttien toiminnasta ja hankkeissa käytettävistä sopimuksista. Muussa tapauksessa pankit joutuvat tekemään ratkaisut tapauskohtaisesti. C uskoo, että konsulttihankkeisiin liittyviä sopimuksia tulee olemaan erityyppisiä ja eri sisältöisiä. Vaatii aikaa ja asiaan perehtymistä ennen kuin ra-

hoittajat tietävät, minkälaista yhteistyö kenenkin konsultin kanssa tulee olemaan. Toiveena onkin, että konsultit kääntyisivät hyvissä ajoin pankkien puoleen esitelläkseen hanketta ja kertoakseen minkälaisella mallilla juuri sitä kohdetta ollaan toteuttamassa.

C kokee, että jos jokaisen hankkeen sopimukset pitää tapauskohtaisesti käydä läpi, se saattaa vähentää pankkien kiinnostusta ottaa riskejä, joita taloyhtiön rahoittamiseen liittyy. C kuitenkin uskoo, että se tulee viemään vielä jonkin aikaa ennen kuin ryhmärakennuttamisen rahoittamiseen saadaan luotua RS-järjestelmää vastaava tuote. Eli tuote, joka on kaikkien tiedossa, ja pankit voivat olla varmoja siitä, mitä kaikkea ryhmärakennuttaminen pitää sisällään. C ei usko, että heti lain tultua voimaan hankkeiden rahoittaminen lähtisi sujuvasti liikkeelle.

C:n mielestä ryhmärakennuttajat voivat parhaiten valmistautua rahoituksen hankintaan olemalla ajoissa liikkeellä ja valmistautua esittelemään hanketta ja sopimuksia pankeille.

#### Haastateltava D

Haastateltava D toimii Helsingissä pankin lakimiehenä. Hän halusi vastata kysymyksiin kirjallisesti. Vastauksia tarkennettiin puhelinhaastattelulla.

D:n mielestä ryhmärakennuttamisen perusajatus on hyvä, sillä sekä urakoitsijat että tilaajat hyötyvät siitä, että asunnoille on valmiit ostajat ja asunnoista tulee sellaisia, mitä ostajat haluavat. Koska asunnoille on valmiit ostajat, rakennusliikkeen ei tarvitse tuhata aikaa markkinointiin tai ottaa riskiä siitä, että joku asunnoista jäisi myymättä. D:n mielestä ryhmärakentamisen iso haaste on kuitenkin siinä, että kuluttajat joutuvat kantamaan teknisesti haastavan rakentamisan taloudelliset ja rakennustekniset riskit.

D:n mukaan heidän pankkinsa on rahoittanut muutamia ryhmärakennuttamalla rakennettuja pientalohankkeita. Pankki ei ole rahoittanut taloyhtiöitä eikä kerrostalohankkeisiin osallistuneita yksittäisiä asukkaita.



Uudessa ryhmärakennuttamislaissa säädetään, että asunto-osakeyhtiöille luottoa antavan luottolaitoksen on säilytettävä ryhmärakennuttamisasiakirjat. D:n mukaan heidän kantansa hankkeiden rahoittamiseen on tällä hetkellä se, että pankki ei tule toimimaan ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjänä eikä rahoittamaan taloyhtiöitä rakentamisen aikana. Pankki kokee roolin ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjänä haastavana, koska se vaatisi kokonaan uuden ohjeistuksen, lomakkeiden ja järjestelmän luomisen. Pankissa koetaankin, että rooli asiakirjojen säilyttäjänä on ensisijainen este yhtiölainojen myöntämiselle. Kuluttajarahoituksesta pankki päättää tapauskohtaisesti, mutta todennäköisesti pankki edellyttää asiakkailta myös muuta vakuutta kun rakennettavan taloyhtiön osakkeet.

Yksi kysymyksistä oli, mitkä pankki kokee olevan ryhmärakennuttamisen rahoituksen isoimmat ongelmat. D vastasi, että asiakkaan kannalta kyseessä on erittäin mittava hanke, jonka hallinta – ja erityisesti riskienhallinta – on vaativa projekti. Pankin kannalta lainsäädännön muuttamisen jälkeen isoimmat ongelmat liittyvät siihen, että pankissa pitäisi luoda ryhmärakentamisasiakirjojen säilyttäjän tehtäviä varten atk-järjestelmä, lomakkeet ja henkilökunnan koulutus. Nämä ovat kalliita ja työläitä projekteja, koska ryhmärakentamishankkeet voivat tapauskohtaisesti vaihdella paljon. D kokee, että ryhmärakentamishankkeen riskiluonne on sellainen, että kuluttajilla ei ilmeisesti ole suurissa määrin halukkuutta omaksua ryhmärakennuttamismallia. D:n mukaan pankit pelkäävät, että lähtiesään ryhmärakennuttamishankkeisiin mukaan, asiakkaat saattavat luulla, että pankki on ryhmärakennuttamishankkeet tietyllä tavalla hyväksynyt ja todennut suhteellisen riskittömäksi, vaikka näin ei ole. Ryhmärakennuttamisen rahoittaminen vaatii pankeilta huomattavasti enemmän rakennusalan asiantuntemusta kuin perinteisessä RS-rakentamisessa.

Haastattelussa kysyttiin, miten pankin luotonantopolitiikka eroaa ryhmärakennuttamishankkeissa verrattuna perinteisiin RS-hankkeisiin. D vastasi, että RS-kohteissa pankin luottoriski on rakentamisvaiheen ajan käytännössä ammattimaisessa rakentajassa eli perustajaosakkaassa, jolla on urakkasopimukseen ja taloussuunnitelman mukaisen rakennusrahaston asettamisvelvollisuuteen pe-

rustuva vastuu kohteen loppuun rakentamisesta ja rahoittamisesta sekä mahdollisten rakennusvirheiden korjauttamisesta. Perustajaosakas on yleensä pankin vanha asiakas, joka on osoittanut kykynsä uudiskohteiden rakennuttamisessa. Ryhmärakentamishankkeissa pankin luottoriski rakentamisen aikana on osakkeenomistajissa, toisin sanoen kuluttajissa. Ryhmärakentamishankkeessa pankin pitäisi erikseen arvioida osakkaiden kyky ja osaaminen rakennushankkeen loppuun viemiseksi sekä kyseisen ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamistapa. Pankin kannalta on olennaista selvittää, onko ryhmärakennuttamishankkeessa mukana sellaista tahoa, joka pystyy kantamaan hankkeen riskit.

Toisin kuin RS-hankkeissa, ryhmärakennuttamishankkeissa ei ole vielä olemassa vakiomuotoisia asiakirjoja. D kokee RS-järjestelmän vakiomuotoiset asiakirjat erittäin helppoina. Hänestä olisikin ensiarvoisen tärkeää saada myös ryhmärakennuttamishankkeisiin vakiomuotoiset asiakirjat. Ne vähentäisivät pankin tutkimustyötä eikä pankin tarvitsisi itse osata niin paljon. Jos hankkeita varten laadittaisiin kuluttaja-asiamiehen vahvistamat perusasiakirjat, helpottaisi se pankkien asemaa merkittävästi. Kysyttäessä, että kokisiko pankki myös vakiomuotoisten asiakirjojen säilyttämisen esteenä hankkeiden rahoitukselle, D vastasi, että se riippuisi täysin siitä, kuinka helpoksi järjestelmä saataisiin vakiomuotoisten asiakirjojen avulla. Hän kokee, että mitä enemmän pankkien pitää itse selvittää ja mitä enemmän tulkinnanvaraa asioissa on, sitä vähemmän asia kiinnostaa pankkeja.

Pankin riskeistä ryhmärakennuttamiseen liittyen D kertoi, että pankin merkittävin luottoriski liittyy osakkeenomistajien yhteiseen kykyyn rahoittaa rakennuttamiseen vaadittava omarahoitusosuus sekä mahdolliset ennalta-arvaamattomat budjettilylykset. Vakuusriskinä merkittävin on rakennuskohteen arvon alentuminen sen keskenjäännin tai siinä esiin tulleiden merkittävien rakennusvirheiden vuoksi. Lisäksi riskinä on päätöksenteon hajaantuminen usealle osakkeenomistajalle ja ryhmän toiminta ongelmatilanteessa. Nämä ovat rahoituspäätöstä tehtäessä huomioon otettavia tekijöitä. Urakoitsijaa ei myöskään aina saa vastuuseen urakkahäiriöistä. Urakoitsijalla voi esimerkiksi ilmetä maksuongelmia tai urakoitsijan tekemää virhettä voi olla vaikeaa todentaa.

Kysyttäessä onko uusi laki aiheuttanut tai aiheuttaako se toimenpiteitä heidän pankissaan, D vastasi, että ei, koska tällä hetkellä ei markkinoilla ole havaittavissa merkkejä ryhmärakennuttamishankkeiden merkittävästä yleistymisestä. Heillä ei myöskään ole aikomusta pitää henkilökunnalleen koulutusta eikä heiltä löydy valmista materiaalia aiheesta. Pankki ei koe uutta lakia ratkaisuna yhtiölainojen myöntämiselle ryhmärakennuttamishankkeisiin.

Pankki ei usko, että uusi laki vaikuttaa merkittävästi heidän luotonantopolitiikkaansa ryhmärakennuttamishankkeissa. Pankissa koetaan ryhmärakentamishankkeen luonteen ja joustavuuden sekä myyjäasemassa olevan elinkeinonharjoittajan puuttumisen vuoksi, että laki ei voi antaa tarkkoja määräyksiä eikä täten merkittävästi pienentää taloyhtiön ja osakkeen ostajan ja sitä kautta niiden rahoittajien riskejä. D kokee, että laki kyllä selkeyttää tilannetta, mutta myös asettaa yhtiölainan myöntävälle pankille vastuun, jonka sisältö on osittain epäselvä ja jossa näyttötaakka on asetettu pankille. Haastateltava viittaa ryhmärakennuttamislain pykälään 28, jossa säädetään, että ryhmärakennuttajiasiakirjojen säilyttäjä on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka se on aiheuttanut lain mukaisia tehtäviä suorittaessaan, jollei se näytä noudattaneensa asianmukaista huolellisuutta. D kokee, että koska ryhmärakennuttamislaki on luonteensa vuoksi hieman väljä eikä oikeusministeriön asetusta vielä ole, laissa vaadittujen asiakirjojen sisältö on vielä tulkinnanvarainen. Tulkinnanvaraisuus voisi aiheuttaa pankille vaikeuksia mahdollisissa ongelmatilanteissa, joissa pankki asetetaan usein vastuuseen. Tilanne koetaan erityisen haastavana, koska pankeilla ei ole rakennuttamisen ammattitaitoa. Todennäköisesti jo pelkästään asiakirjojen luominen tulisi vaatimaan pankilta merkittävää rakennuttamisen ammattitaitoa.

D kommentoi, että tällä hetkellä asuntokauppalaki ei toimi ryhmärakennuttamishankkeiden rahoittamisessa. Uuden lain tultua voimaan pankin suhtautuminen hankkeiden rahoittamiseen riippuu todennäköisesti siitä, saavuttaako ryhmärakennuttamismalli markkinoilla niin suuren kysynnän, että uuden rahoitusmallin rakentaminen olisi järkevää. Lainojen myöntämiseen vaikuttaa myös se, ovatko yhtiölainaa hakevat asiakkaat valmiita maksamaan ryhmärakennuttamisasiakir-

jojen säilyttämisestä ja yhtiölainasta sellaisen hinnan, joka tekee ryhmärakennuttamishankkeen rahoittamisesta pankille taloudellisesti kannattavaa.

D kokee, että ryhmärakennuttamiseen liittyy vielä paljon ongelmakohtia, joita ei voi lailla ratkaista. Hänen mielestään ratkaisu hankkeiden rahoittamiseen olisi se, että hankkeissa olisi mukana luotettava ja vakavarainen toimija, jolla olisi käytössään sellainen vakiosopimus, jossa rakennuttajakonsultilla olisi mahdollisimman laaja vastuu. Tällöin ongelmaksi muodostuu kuitenkin se, että rakennuttajan täytyy ottaa omaksi turvakseen kunnon kate.

D:n mielestä ryhmärakennuttajat voivat parhaiten valmistautua rahoituksen hankintaan selvittämällä, mitkä tahot tarjoavat ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttämiseen liittyviä palveluja. D kokee, että mitä suurempi vastuu rakennuttajakonsultilla rakennushankkeesta on, sitä pienempi on pankkien kynnys rahoittamiseen. Mikäli ryhmärakennuttajakonsultin vastuu on perusteeltaan ja määrältään rajoitettu lain edellyttämään minimiin, vaikuttaa se todennäköisesti negatiivisesti pankin rahoitushalukkuuteen.

#### 4.4 Yhteenveto

Ryhmärakennuttamishankkeisiin osallistuneiden kokemat ongelmat liittyvät pääasiassa hankkeiden rahoitukseen. Pankit eivät ole myöntäneet hankkeille rakennusaikaista yhtiölainaa eivätkä asukkaille henkilökohtaista asuntolainaa nousevan talon osakkeita vastaan. Tällöin asukkailla on täytynyt olla melko suuri henkilökohtainen varallisuus, jotta he ovat voineet osallistua hankkeisiin. Tämä on johtanut siihen, että moni on joutunut jättäytymään pois hankkeesta ja asukasryhmän kokoaminen on hidastunut merkittävästi.

Pankit kokevat ryhmärakennuttamisen perusajatuksen hyvänä, mutta useat epäselvät tekijät vaikeuttavat hankkeiden rahoittamista. Rahoittamisen tekee hankalaksi myös se, että kaikki ryhmärakennuttamiskohteet ovat niin erilaisia. Pankit kokevat sekä kuluttajien että pankkien omat tiedot ja osaamisen ryhmärakennuttamisesta melko vähäisenä ja suppeana. Pankit toivoisivat, että ryhmärakennuttamista ohjaisivat vakaat ja luotettavat toimijat.

Pääosa tähänastisista ryhmärakennuttamishankkeista on toteutettu Helsingissä. Tämän vuoksi esimerkiksi Turun pankeilla ei ole kokemusta eikä tietoa ryhmärakennuttamishankkeista. Turun pankin haastateltava A ei esimerkiksi tiennyt uuden ryhmärakennuttamislain voimaantulosta eikä heillä ollut minkäänlaista ohjeistusta tai luotonantopolitiikkaa hankkeiden rahoittamisesta. Ryhmärakennuttamislain tultua voimaan hankkeet voivat yleistyä myös muualla kuin pääkaupunkiseudulla, ja esimerkiksi Turun kaupungilla on ilmeisesti mielenkiintoa saada hankkeita liikkeelle. Pankkien olisikin hyvä tutustua uuteen lakiin ja pohdita sen perusteella toiminta- ja menettelyohjeitaan.

Kaiken kaikkiaan ryhmärakennuttamishankkeita on Suomessa ollut vielä melko vähän, joten myöskään Helsingin pankeilla ei ole kattavaa osaamista ryhmärakennuttamiskohteiden rahoittamisesta. Sääntelyn puuttumisen ja monien epäkohtien vuoksi pankit eivät ole myöntäneet yhtiölainoja hankkeille. Pankit ovat kokeneet rahoittamisen haasteellisena, koska jokaisen hankkeen sopimukset ja riskit on arvioitava tapauskohtaisesti.

Pankit toivoisivatkin, että ryhmärakennuttamiseen luotaisiin vakiosopimukset, kuten RS-järjestelmässä. Vakiosopimukset selkeyttäisivät asunto-osakeyhtiömuotoisen ryhmärakennuttamisen rahoittamista. Pankkien ei tarvitsisi tehdä niin suurta tutkimustyötä eikä heidän osaamisensa rakentamisesta tarvitsisi olla niin vahvalla pohjalla. On kuitenkin epäselvää, ketkä lähtisivät tällaista sopimuskäytäntöä luomaan. Pankit ovat selkeästi sitä mieltä, että heillä ei ole mielenkiintoa tehdä isoa selvitystyötä hankkeita varten, koska se tulisi kalliiksi siitä saataviin tuottoihin verrattuna. Mahdollisesti Finanssialan Keskusliitto tai rakennuttajakonsultit voisivat olla yhtenäisten asiakirjamallien ja sopimusasiakirjojen laatijoina. Ennen kuin mahdolliset vakiosopimukset saadaan laadittua, voisivat rakennuttajakonsultit olla yhteydessä pankkeihin, kuten haastateltava C toivoi. Näin pankkien olisi helpompi saada käsitys konsulttien toiminnasta ja hankkeissa käytettävistä sopimuksista.

Haastateltava D kertoi, että heidän pankkinsa kokee ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttäjän vastuun haastavana eivätkä he sen vuoksi aio rahoittaa taloyhtiöitä rakentamisen aikana. Vastuu on verrattavissa RS-järjestelmän sään-

nöksiin turva-asiakirjojen säilyttämisestä, joten ehkä pankit voisivat jatkossa rinnastaa järjestelmät. Vakiomuotoiset asiakirjat helpottaisivat pankkien vastuuta asiakirjojen säilyttäjänä.

Ryhmärakennuttamislaissa edellytetään rakennuttajakonsulttien toiminnalle vastuuvakuutusta. Vakuutusyhtiöiden on tätä varten luotava kokonaan uusi tuote. Rakennuttajakonsulttien olisikin hyvä selvittää ennen lain voimaantuloa omilta ja mahdollisesti muilta vakuutusyhtiöiltä ovatko he luomassa lain edellyttämää vastuuvakuutustuotetta, jotta lain voimaantultua konsulttien vakuutukset olisivat kunnossa.

Ryhmärakennuttamislaki luo hyvän pohjan hankkeiden rahoittamiselle. Pankit kuitenkin kokevat, että se ei poista vielä kaikkia ongelmakohtia, joita hankkeiden rahoittamiseen liittyy. Yksi ongelma, joka ei poistu lain myötä näyttäisi olevan se, että pankit tulevat jatkossakin vaatimaan asiakkailta tavallista suurempaa liikkumavaraa maksukyvyssä. Pankit kokevat liikkumavaran tärkeänä mahdollisten kustannusten nousun tai sen varalta, että joku haluaa jättäytyä hankkeesta pois.

Todennäköisesti vaatii aikaa ennen kuin ryhmärakennuttamisen rahoittamiseen saadaan luotua yleisesti tunnettu tuote. Tällä hetkellä ryhmärakennuttaminen kaipaisi enemmän julkisuutta mediassa. Pankkien ja kuluttajien tietoisuuden kasvaminen ryhmärakennuttamisesta ja uudesta laista edesauttavat hankkeiden rahoittamista. Pankkien tulisi luoda ehdot, joilla ne voivat myöntää rakennusaikaista yhtiölainaa ryhmärakennuttamishankkeille. Lisäksi alalle tarvitaan luotettavia ja vakaalla pohjalla toimivia rakennuttajakonsultteja, jotka osaavat johtaa ryhmärakennuttamishankkeita. Myös kuluttajien tulisi olla hankkeiden suhteen aktiivisia ja ottaa itse asioista selvää.

Ryhmärakennuttajat voivat parhaiten valmistautua rahoituksen hankintaan perehtymällä huolellisesti ryhmärakennuttamislakiin, jotta he saavat käsityksen siitä, mitä kaikkea heidän tulee huomioida ennen hankkeen käynnistämistä. Laissa on esimerkiksi säädetty ryhmärakennuttamisasiakirjojen säilyttämisestä ja ryhmärakennuttamissopimuksen sisällöstä. Etenkin sopimukset ryhmäraken-

nuttajien täytyy tehdä erityisen huolellisesti. Sopimuksissa täytyy olla määritelty, miten mahdollisissa ongelmatilanteissa toimitaan siten, että hanke ei vaarannu. Hankkeen alkuvaiheessa on oleellista tarkistaa jokaisen hankkeeseen mukaan lähtevän henkilökohtainen maksukyky. Aukkaiden on hyvä olla rahoituksen hankinnan suhteen ajoissa liikkeellä sekä valmiita esittelemään pankeille hanketta ja siihen liittyviä sopimuksia.

## 5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Ryhmärakennuttaminen tarjoaa mahdollisuuden hankkia ostajan toiveiden mukaisen asunnon kilpailukykyiseen hintaan. Ryhmärakennuttamalla voidaan panostaa itselle tärkeisiin asioihin ja välttää ylivarustelua paikoissa, jotka eivät ole asukkaiden mielestä tärkeitä. Asukkaiden vastuu ja vaikutusmahdollisuudet vaihtelevat, mutta yhteistä hankkeille on, että ne tarjoavat asukaslähtöisen tavun uusien asuntojen tuotantoon. Ryhmärakennuttaminen tarjoaa mahdollisuuden myös yhteisöllisyyteen. Se voi tarkoittaa esimerkiksi yhteisiä ruokailuja, saunatiloja tai muuta yhteistoimintaa.

Ryhmärakennuttaminen tuo asuntomarkkinoille tervetullutta hinta- ja laatukilpailua. Asukkailla on mahdollisuus merkittävään taloudelliseen etuun, kun voittoa tavoitteleva rakennuttaja jää hankkeesta pois. Rakentamiseen liittyviä päätöksiä tekevät tulevat asukkaat ovat kaupallisia rakennuttajia kiinnostuneempia panostamaan energiaa säästäviin rakenteisiin ja kestäviin materiaaleihin.

Viimeaikaisissa ryhmärakennuttamishankkeissa rahoituksen saaminen on tuottanut vaikeuksia. Asunto-osakeyhtiöille ei ole myönnetty rakentamisaikaista yhtiölainaa, ja myös asukkaiden henkilökohtaisen lainan vakuudeksi on usein vaadittu muuta kuin nousevan talon osakkeet. Tällöin asukkailla on pitänyt olla muuta omaisuutta, jotta he ovat voineet osallistua hankkeeseen. Suuri omarahoitusosuus sotii ryhmärakennuttamisen perusideaa vastaan, koska silloin ne, jotka hyötyisivät eniten hankkeiden tarjoamasta taloudellisesta edusta, jäävät hankkeiden ulkopuolelle.

Rahoituksen saamista helpottamaan on luotu ryhmärakennuttamislaki, joka tulee voimaan 1.9.2015. Laki on asettanut kasvaneita odotuksia sen suhteen, että pankit alkaisivat suhtautua myönteisemmin hankkeiden rahoitukseen. Lailla pyritään turvaamaan hankkeisiin osallistuvien oikeudellinen asema ja näin edesauttaa hankkeiden rahoituskelpoisuutta.



Työn empiirisessä osassa tutkittiin haastatteluiden avulla eri osapuolten suhtautumista hankkeiden rahoitukseen. Vastausten perusteella selvisi ryhmärakennuttamisen rahoittamisen pahimmat ongelmakohdat. Pankit kokevat, että ryhmärakennuttamiseen liittyy useita epäselviä tekijöitä eikä kaikkia pystytä poistamaan edes lainsäädännöllä. Hankkeet ovat keskenään hyvin erityyppisiä, mikä vaikeuttaa hankkeiden rahoittamista. Pankkien on hankala saada kokonaiskuvaa ryhmärakennuttamisesta eivätkä ne sen vuoksi välttämättä osaa huomioida kaikkia hankkeisiin mahdollisesti sisältyviä riskejä.

Tutkimuksessa selvisi, että pankit kokisivat hankkeiden rahoittamisen paljon helpommaksi, jos niitä varten luotaisiin vakiosopimus pohjat, kuten RS-järjestelmässä. Ilman vakiosopimuksia jokainen hanke ja sen riskit on arvioitava erikseen. Pankit pitävät tätä erittäin raskaana ja kalliina prosessina eikä heillä ole välttämättä sen vuoksi mielenkiintoa lähteä mukaan hankkeisiin. Finanssialan Keskusliitto tai rakennuttajakonsultit voisivat mahdollisesti toimia vakiosopimus pohjien luojina.

Olennaista rahoituksen saamisen kannalta olisi myös, että alaa ohjaisivat luotettavat ja vakavaraiset rakennuttajakonsultit. Pankeissa koetaan, että mitä suurempi vastuu rakennuttajakonsultilla rakennushankkeesta on, sitä pienempi on pankkien kynnys rahoittaa hanketta. Mikäli konsultin vastuu on rajoitettu lain edellyttämään minimiin, vaikuttaa se todennäköisesti pankkien halukkuuteen rahoittaa hanketta. Toisaalta taas suurempi vastuu kasvattaa konsultin ottamaa katetta.

Haastatteluiden perusteella voidaan päätellä, että vaatii aikaa ennen kuin ryhmärakennuttamisen rahoittamiseen saadaan luotua yleisesti tunnettu tuote. Aihe kaipaa tällä hetkellä näkyvyyttä mediassa, jotta kaikkien osapuolten tietoisuus aiheesta lisääntyisi. Kaikki haastateltavat eivät osanneet vielä sanoa, miten uusi laki tulee vaikuttamaan heidän pankkinsa luotonantopolitiikkaan ryhmärakennuttamishankkeissa. Jatkotutkimuksena olisikin mielenkiintoista selvittää lain tultua voimaan, miten se on vaikuttanut pankkien luotonantopolitiikkaan, ja ovatko ryhmärakennuttamishankkeet yleistyneet sen myötä. Kuluttajia voisi

myös haastatella siitä, kuinka tietoisia he ovat ryhmärakennuttamisesta keinona tuottaa uusia asuntoja.

## LÄHTEET

- ERAT 2015. Ryhmärakentaminen. Viitattu 9.2.2015.  
<http://www.erat.com/ryhmarakentaminen/mita-on-ryhmarakentaminen>
- Finanssialan Keskusliitto 2014. Ryhmärakennuttaminen. Viitattu 13.2.2015.  
[http://www.fkl.fi/kannanotot/kysymyksiä\\_ja\\_vastauksia/Dokumentit/QA\\_Ryhmarakennuttaminen.pdf](http://www.fkl.fi/kannanotot/kysymyksiä_ja_vastauksia/Dokumentit/QA_Ryhmarakennuttaminen.pdf)
- Finanssivalvonta 2014a. Asuntolainat. Viitattu 11.3.2015.  
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Pages/Default.aspx>
- Finanssivalvonta 2015b. RS-järjestelmä. Viitattu 24.4.2015.  
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Pages/RS-jarjestelma.aspx>
- Finlex 2014b. Hallituksen esitys eduskunnalle ryhmärakennuttamislainsäädännön sekä laeiksi asunto-  
 kauppalain 2 ja 7 luvun ja kuluttajariitalautakunnasta annetun lain 2 §:n muuttamisesta. Viitattu  
 19.2.2015. <https://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2014/20140228>
- Finlex 2015a. Ryhmärakennuttamislaki. Viitattu 1.4.2015.  
<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2015/20150190>
- Helsingin Sanomat 2014a. Laista turvaa ryhmärakentamiseen. Viitattu 14.2.2015.  
<http://www.hs.fi/mielipide/a1394856339289>
- Helsingin Sanomat 2013b. Uusi laki tuomassa helpotusta ryhmärakentamiseen. Viitattu  
 18.2.2015. <http://www.hs.fi/kaupunki/a1385713662302>
- Hirsjärvi, S.; Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja Kirjoita. 15., uudistettu painos. Hämeen-  
 linna: Tammi.
- Ihmisten kaupunki 2012. Ryhmärakennuttaminen vastaa asukkaiden tarpeisiin. Viitattu  
 9.2.2015. <http://www.ihmistenkaupunki.fi/2012/09/13/ryhmarakennuttaminen-vastaa-asukkaiden-tarpeisiin/>
- Korpela, S. 2014. Yhteinen talo. Ryhmärakennuttaminen ja yhteisöasumisen pohjoismainen  
 malli. Riika: Into Kustannus Oy.
- Lehtonen, H.; Aaltojärvi, I.; Hirvonen, J.; Ilmavirta, T.; Ilmonen, M.; Krokfors, K.; Lapinleimu, M.;  
 Mäenpää, P.; Mäntysalo, R.; Norvasuo, M.; Nupponen, T.; Puustinen, S. & Rantama, K. 2008.  
 Asuttaisiinko toisin? Kaupunkiasumisen uusia konsepteja kartoittamassa. Espoo: Yliopistopai-  
 no.
- Nupponen, T.; Lehtonen, H.; Hasu, E.; Hirvonen, J.; Ilmonen, M.; Kangasoja, J.; Korpivaara, A.;  
 Krokfors, K.; Kytösaho, I.; Lankinen, M.; Mäkeläinen, A.; Mälkki, M.; Norvasuo, M.; Puustinen,  
 S.; Rask, M. & Väliniemi, J. 2010. Asutaan urbaanisti! Laadukkaaseen kaupunkiasumiseen  
 yhteisellä kehittälyllä. Espoo: Yliopistopaino.
- Oikeusministeriö 2014. Ryhmärakennuttaminen. Viitattu 6.2.2015.  
[http://oikeusministerio.fi/fi/index/julkaisut/julkaisuarkisto/1393848136236/Files/OMML\\_12\\_2014\\_Ryhmarakennuttaminen\\_108\\_s.pdf](http://oikeusministerio.fi/fi/index/julkaisut/julkaisuarkisto/1393848136236/Files/OMML_12_2014_Ryhmarakennuttaminen_108_s.pdf)

- Paalimäki, T. & Pollock, E. 2013. Ryhmärakennuttamalla unelmista totta – As Oy Helsingin Malta. Viitattu 13.2.2015. [https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/42345/YMra\\_31\\_2013.pdf?sequence=4](https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/42345/YMra_31_2013.pdf?sequence=4)
- Ryhmärakennuttajat ry 2015a. Ryhmärakennuttaminen. Viitattu 2.2.2015. <http://www.ryhmarakennuttajat.fi/>
- Ryhmärakennuttajat ry 2012b. Ryhmärakennuttamisen sopimukset. Viitattu 11.3.2015. [http://files.kotisivukone.com/ryhmarakennuttajat.kotisivukone.com/tiedostot/ryhmarakennuttamisen\\_sopimukset\\_-final.pdf](http://files.kotisivukone.com/ryhmarakennuttajat.kotisivukone.com/tiedostot/ryhmarakennuttamisen_sopimukset_-final.pdf)
- Saraco D&M Oy 2015. Ryhmärakennuttaminen. Viitattu 9.2.2015. <http://www.asuntohankkeet.fi/DowebEasyCMS/>
- Sarakorpi J. 2012. Osaako asukasryhmä rakennuttaa? Viitattu 2.2.2015. [http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:uhFp4a-SAPcJ:https://wiki.tut.fi/pub/Monikko/Seminaari/Osaako\\_asukasryhm\\_rakennuttaa.ppt+&cd=3&hl=fi&ct=clnk&gl=fi](http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:uhFp4a-SAPcJ:https://wiki.tut.fi/pub/Monikko/Seminaari/Osaako_asukasryhm_rakennuttaa.ppt+&cd=3&hl=fi&ct=clnk&gl=fi)
- Suomirakentaa.fi 2015. Tee kustannuslaskenta todelliselta pohjalta. Viitattu 25.2.2015. <http://www.suomirakentaa.fi/omakotirakentaja/ok-suunnittelu/kustannusarvion-tekeminen>
- Tilainsinöörit 2015. Ryhmärakentaminen. Viitattu 9.2.2015. <http://www.tilainsinooorit.fi/muut-rakentamispalvelut/ryhmarakentaminen/>
- Yle 2013. Ryhmärakentaminen auttaa perheitä säästämään. Viitattu 9.2.2015. [http://yle.fi/uutiset/ryhmarakentaminen\\_auttaa\\_perheitaa\\_saastamaan/6826664](http://yle.fi/uutiset/ryhmarakentaminen_auttaa_perheitaa_saastamaan/6826664)

## Haastattelurunko, ryhmärakennuttajat

Voitko kertoa hankkeestanne pääpiirteittäin?

Minkälaisia ongelmia rakennuttamisessa tuli vastaan?

Miten rahoituksen saanti hankkeelle järjestyi? Jättäytyikö moni asukas rahoitusvaikeuksien vuoksi pois?

Mitkä olivat pankkien perustelut lainan epäämiselle?

Miten pysyitte budjetissanne?

Lähtikö joku asukas kesken hankkeen pois?

Minkälaisia vakuuksia hankkeelle edellytettiin?

Mitkä ovat ryhmärakennuttamisen rahoituksessa tärkeimmät huomioon otettavat asiat?

Miten pankit voisivat kehittää rahoitusratkaisujaan?

Miten uskot/toivot ryhmärakennuttamislain muuttavan rahoituksen saamista hankkeille?

Minkälaisia asioita ryhmärakennuttamisen rahoituksesta sinusta olisi hyvä selvittää pankeilta?

Onko sinulla vinkkejä, miten ryhmärakentajat voisivat valmistautua rahoituksen hankintaan?

## Haastattelurunko, pankit

Millainen mielikuva teillä on ryhmärakennuttamisesta?

Miten paljon teillä on kokemusta ryhmärakennuttamiseen rahoittamisesta?

Millainen on luotonantopolitiikkanne ryhmärakennuttamishankkeissa?

Miksi hankkeille ei ole myönnetty yhtiölainaa ja mitä se vaatisi?

Mitkä koette olevan ryhmärakennuttamishankkeiden rahoituksen isoimmat ongelmat?

Miten luotonantopolitiikkanne eroaa ryhmärakennuttamishankkeissa verrattuna tavallisiin rakennuttajayhtiöiden vetämiin hankkeisiin? (Miten ryhmärakennuttamishankkeiden rahoittaminen eroaa ns. RS-hankkeen rahoittamisesta?)

Millaisia vakuuksia vaaditte ryhmärakennuttamishankkeisiin?

Mitkä ovat pankin merkittävimmät riskit ryhmärakennuttamisessa? Ovatko ne este rahoitukselle?

Kuinka tietoisia olette uuden ryhmärakennuttamislain sisällöstä?

Miten uusi ryhmärakennuttamislaki tulee vaikuttamaan luotonantopolitiikkaanne ryhmärakennuttamishankkeissa?

Onko uusi laki aiheuttanut/ aiheuttaako se toimenpiteitä pankissanne?

Onko uusi laki verrattavissa RS-järjestelmään?

Koetteko, että uusi laki on ratkaisu ryhmärakennuttamishankkeiden rahoittamiseen?

Oletteko ajatelleet pitää koulutusta aiheesta? Löytyykö teiltä jotain materiaalia valmiina?

Jos ryhmä tulisi pyytämään teiltä tällä hetkellä rahoitusta ryhmärakennuttamishankkeeseen, miten toimisitte?

Onko teillä palautetta, kysymyksiä tai näkemyksiä laista?

Millä tavalla ryhmärakennuttajat voisivat valmistautua rahoituksen hankintaan?