SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Suomen Vuokranantajien näkemyksiä vuoden 2017 budjetista

Ympäristövaliokunta 29.9.2016

Mia Koro-Kanerva

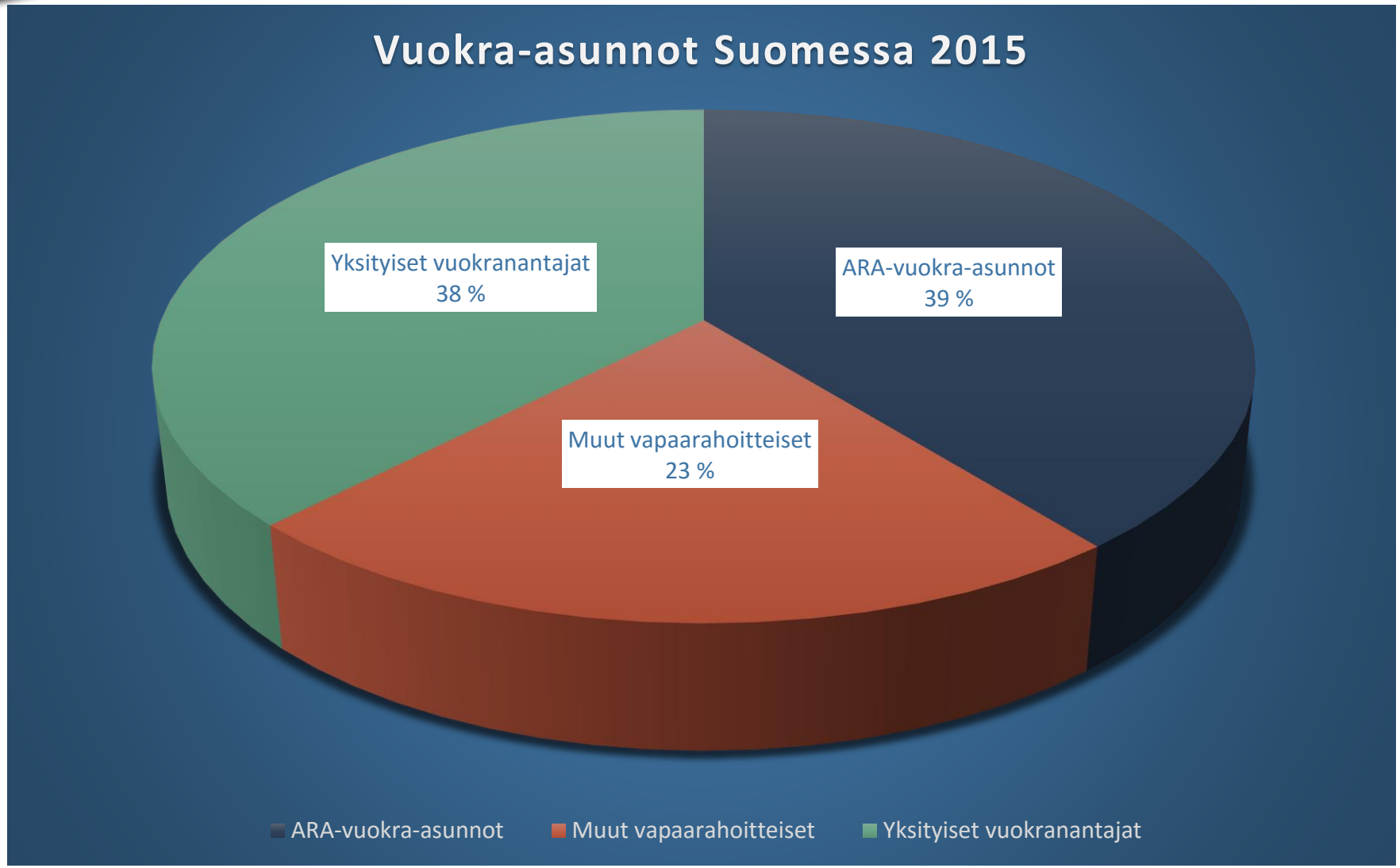
Suomen Vuokranantajat

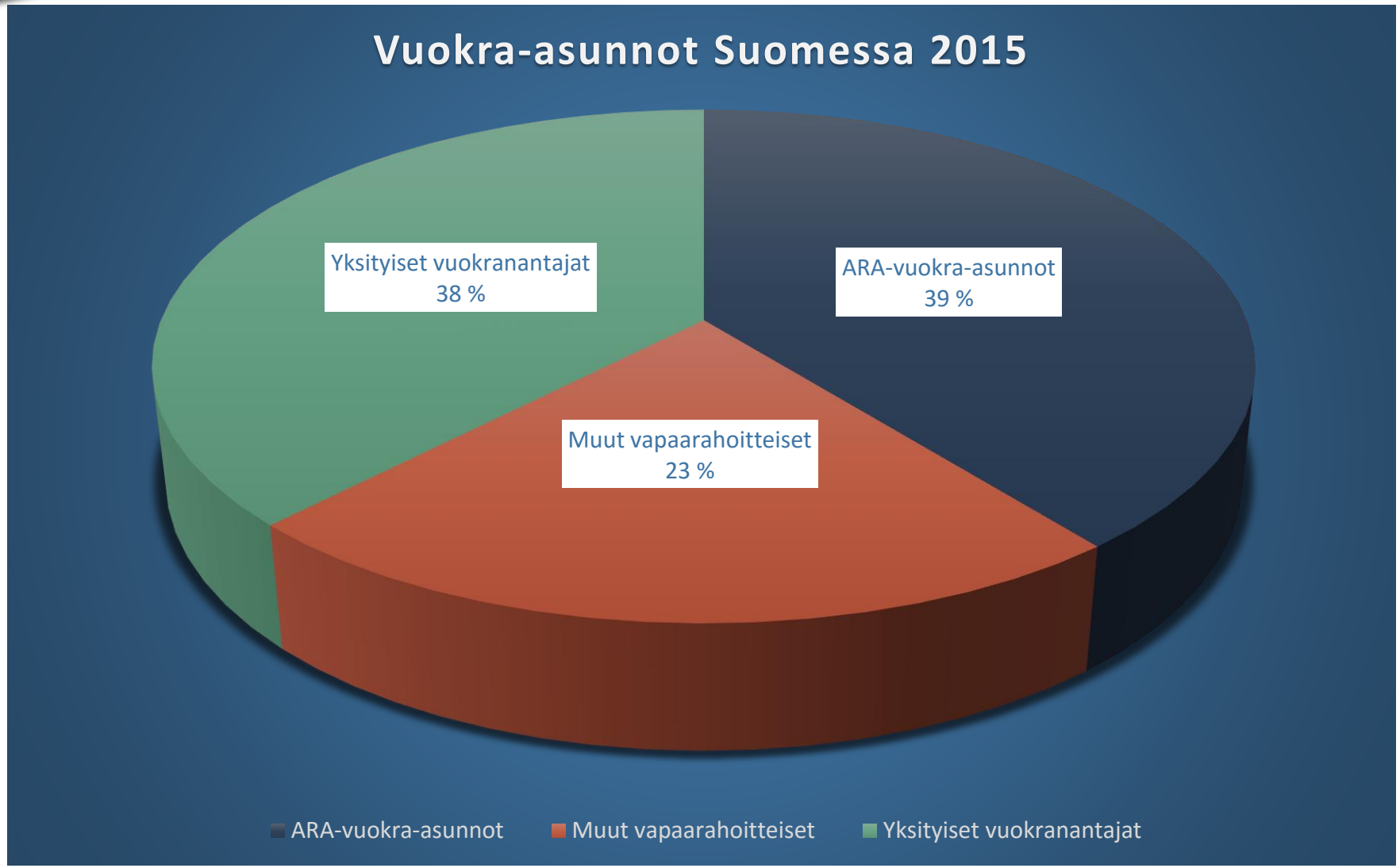
Suomen Vuokranantajat ry

Suomen Vuokranantajat on valtakunnallinen yksityisten vuokranantajien etujärjestö.

Edistämme vuokranantajien asiaa ja tarjoamme Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta.




Vuokra-asunnot Suomessa 2015
Yksityiset vuokranantajat
38 %
ARA-vuokra-asunnot
39 %
Muut vapaarahoitteiset
23 %
ARA-vuokra-asunnot
Muut vapaarahoitteiset
Yksityiset vuokranantajat


Vuokra-asunnot Suomessa 2015
Yksityiset vuokranantajat
38 %
ARA-vuokra-asunnot
39 %
Muut vapaarahoitteiset
23 %
ARA-vuokra-asunnot
Muut vapaarahoitteiset
Yksityiset vuokranantajat


Yksityiset vuokrantajat omistavat kaksi kolmasosaa vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista (489000 vuokra-asuntoa)
38 %
62 %
Yksityiset vuokranantajat
Isot yksityiset vuokranantajat (Sato, VVO jne.) ja asuntorahastot


Yksityiset vuokrantajat omistavat kaksi kolmasosaa vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista (489000 vuokra-asuntoa)
38 %
62 %
Yksityiset vuokranantajat
Isot yksityiset vuokranantajat (Sato, VVO jne.) ja asuntorahastot

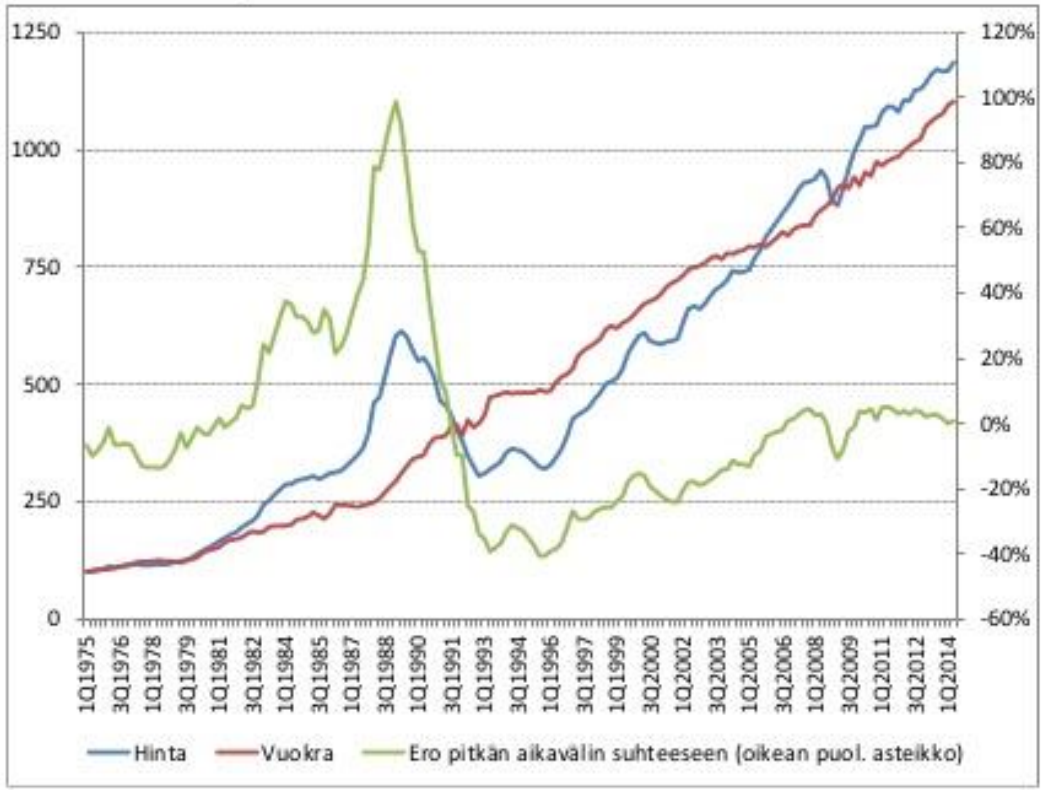
Budjettiehdotuksessa paljon hyvää

- Asuntotuotannon selkeä lisääntyminen erityisesti suurilla kaupunkiseuduilla (MAL-sopimukset)
- Liikennehankkeet ovat selvästi tukeneet asuntorakentamisen kasvua
- Asunnottomuus on laskussa huolimatta pitkään jatkuneesta taantumasta ja heikosta talouskasvusta
- Välivuokramalli tarpeellinen ja hyvä uudistus (pilotti käynnissä mm. Espoossa) -> syytä laajentaa

Kehitettävää asuntopolitiikassa

- Kohtuuhintaisten asuntojen rakentamista toivotaan budjettikirjassa useaan otteeseen
  -> paras ratkaisu on lisätä asuntojen tarjontaa
- Vuokrien ennustetaan nousevan noin 3 prosenttia vuosina 2016 ja 2017
- Nyt jo näyttää siltä, että uusissa vuokrasopimuksissa yksityisten vuokranantajien vuokrat laskussa pääkaupunkiseudulla
  - Yksityisilmoittajien vuokrapyynnit ovat laskeneet vuoden takaisesta pääkaupunkiseudulla peräti 5,4 prosenttia, kun yritysilmoittajien vuokratasot ovat samalla aikavälillä nousseet 0,7 prosenttia (lähde: Vuokraovi.com 1-6/2015 ja 1-6/2016)

Hintojen ja vuokrien kehitys pääkaupunkiseudulla 1975-2014



Vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen hintakehitys ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokratason kehitys, nimellishinnat. Lähde: Tilastokeskus & omat laskelmat

Turun kauppakorkeakoulu • Turku School of Economics

Kehitettävää asuntopolitiikassa

- Tuotantotuista pitää pitkällä aikavälillä siirtyä asteittain tuotantotuista (ARA-asunnot) kysyntätukiin (asumistuki) → on tehokkaampaa ja järkevämpää tukea asukasta kuin rakennuttajaa
- ARA-tuotannon painopistettä pitää siirtää entistä enemmän erityisryhmille tarkoitettuun asumiseen → ARAn ykkösprioriteetiksi
- ARAn tutkimus- ja kehittämisrahoitus suunnitellaan budjetissa pidettäväksi samana → pitäisi pyrkiä korottamaan tulevina vuosina

Kehitettävää asuntopolitiikassa

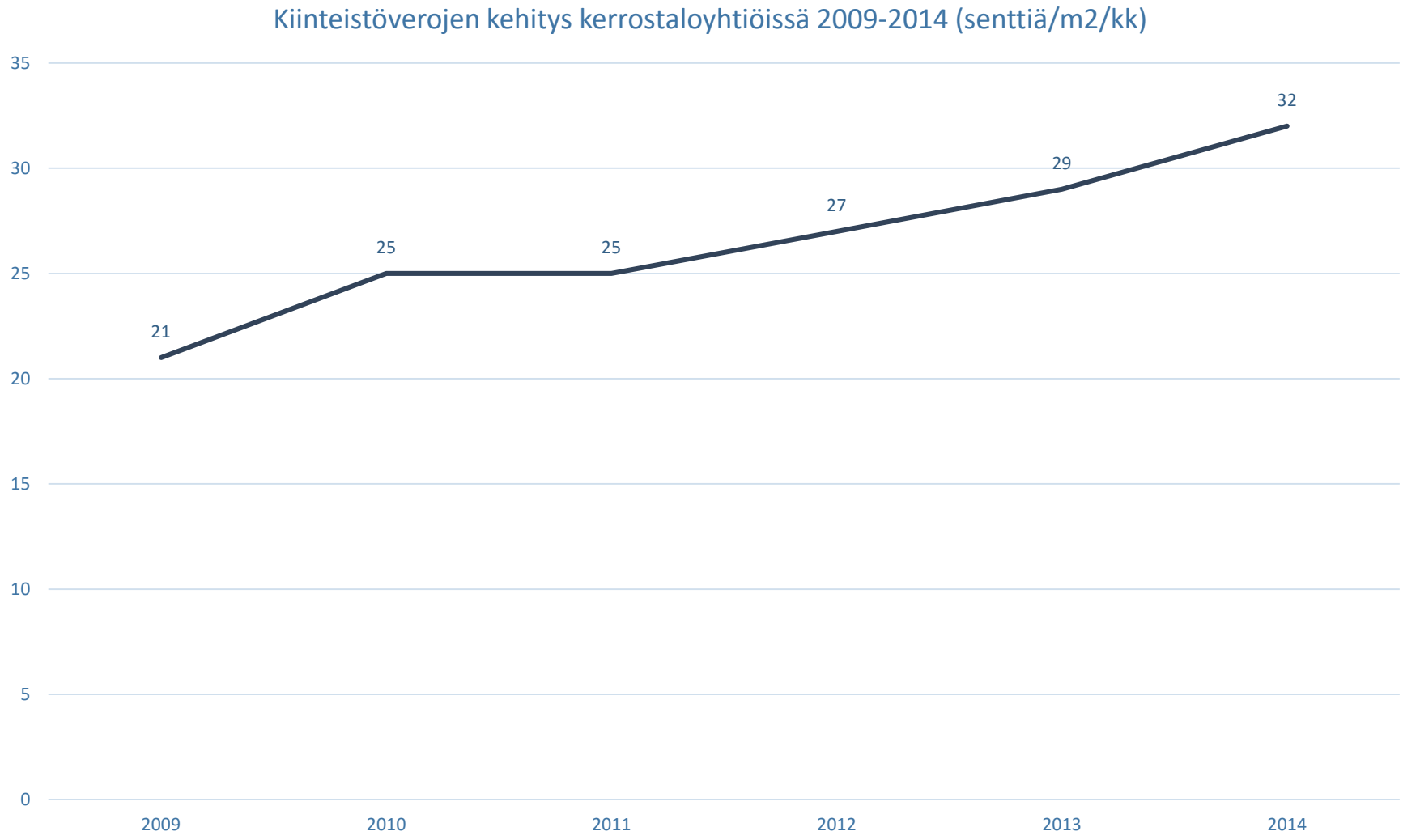
- Tuotantotukien ongelma on tuen kohdistumisongelmat ja lukuisat piilotuet ja kuntien tulomenetykset, joita voisi käyttää muuhun esimerkiksi palvelujen rahoitukseen
- Yleishyödylliset toimijat kilpailevat tällä hetkellä samoista vuokralaisista vapaarahoitteisten kanssa
  - Tulorajat tuetussa kannassa ehdottoman tärkeät
  - Vaikka asunto on koti, se on myös tulosidonnainen etuus

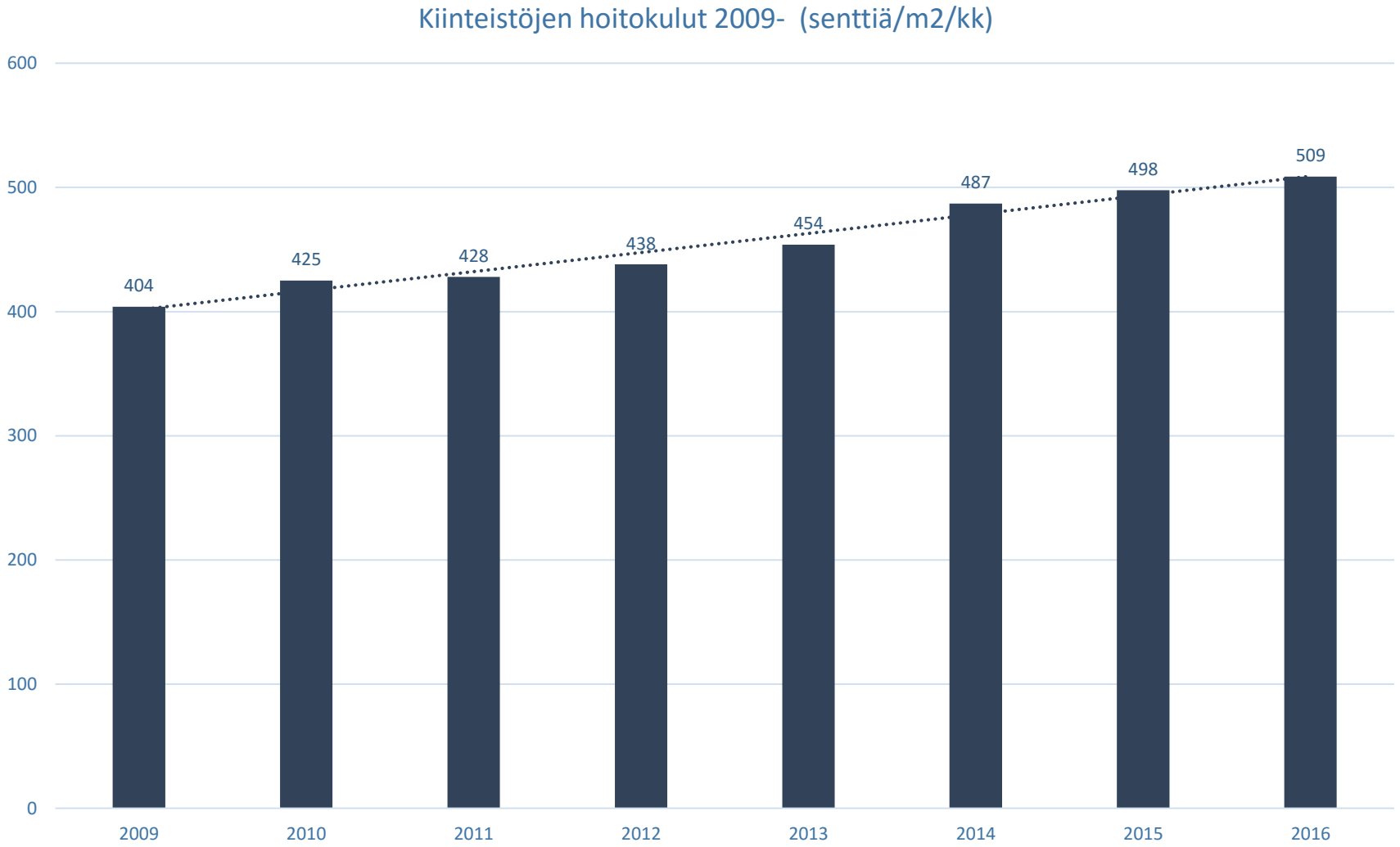
Kehitettävää asuntopolitiikassa

- Yleinen asumistuki on huomattavasti segregaationeutraalimpi, koska asukkaat ”sekoittuvat” asuntokantaan luonnollisesti
- Yleinen asumistuki mahdollistaa asunnon valinnan omien tarpeiden mukaan
- Asumistuki kohdistuu suoraan tarvitsijalle
- Tukien valuminen vuokriin?
- Asumistuessa pitää olla kannustimet etsiä itselle edullisin tarpeita vastaava asunto

Kehitettävää asuntopolitiikassa

- Asumisen kustannukset jatkavat kasvuaan
- Sääntelyä on päämäärätietoisesti kevennettävä (esteettömyys, autopaikat, väestönsuojat)
- Jos kustannukset jatkavat nousuaan → asumisen hinta nousee ja myös vuokrat kasvavat


Kiinteistöverojen kehitys kerrostaloyhtiöissä 2009-2014 (senttiä/m2/kk)
35
30
25
20
15
10
5
0
21
25
25
27
29
32
2009
2010
2011
2012
2013
2014


Kiinteistöjen hoitokulut 2009- (senttiä/m2/kk)
600
500
400
300
200
100
0
404
425
428
438
454
487
498
509
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016