Vuokralaiset

10.10.2016

Toiminnanjohtaja Anne Viita
Vuokalaiset VKL ry

EDUSKUNNAN YMPÄRISTÖVALIOKUNNALLE

VIITE: LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 155/2016 VP EDUSKUNNALLE LAEIKSI VUOKRA-ASUNTO-LAINJOJEN JA ASUMISOIKEUSTALOLAINOJEN KORKOTUESTA ANNETEUN LAIN, ARAVALAIN JA AVUSTUKSISSTA ERITYISRYHMIEN ASUNTO-OLOJEN PARANTAMISEKSI ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA

Vuokralaiset ry kiitää mahdollisuudesta lausua asiassa.

Vuokralaiset VKL ry on valtakunnallinen vuokralaisten etuja valvova järjestö. Tavoitteenamme on lisätä vuokralaisten tietämystä vuokra-asumiseen liittyvissä asioissa, oikeuksista ja hyvästä vuokratavasta. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon turvaaminen ja lisääminen on tärkeimpiä painopisteistämme.

Vakaat ja toimivat vuokramarkkinat ovat yksi päätavoitteistamme.

Yleistä:

Pääkaupunkiseudulla hintataso on muodostunut asukkaalle kestämättömäksi ja erityisesti kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista on pulaa, mikä haittaa jo talouden kasvuedellytyksiä ja hyvää työllisyyskehitystä. Helsingin seudun asuntotarve on maan suurin.

Vuokralaiset ry:n näkemyksen mukaan kohtuuhintaisen asuntotarjonnan lisäämiseen tulee käyttää kaikki mahdolliset keinot. Lainsäädännöllä tulee tukea ja luoda edellytykset asuntojen rakentamiselle. Nykyiset ARA:n käytössä olevat tukiehdot eivät riittävästi kiinnosta tuottajia. Valtion tukeman uudistuotannon toteuttaminen on jäänyt liian paljon kuntien vastuulle.

Kysyntäpaine vuokra-asuntoihin on jo hallitsematonta. Vuokra-asuntotuotannon vähäisyys ja tarjonnan riittämättömyys on johtanut vuokrien nousuun entisestään eikä vuokralaisilla ole kykyä maksaa pyydettyjä vuokria. Tämä taas johtaa asuntotukien hallitsemattomaan kasvuun ja valtion menojen kasvamiseen.

Vuokra-asuntomarkkinat ovat jakautuneet voittoa tavoitteleviin asuntosijoittajiin ja kunnallisiin toimijoihin, jotka toimivat jo nykyisellä lainsäädännöllä lain hengen mukaisesti. Nämä toimijatahot eivät tarvitse esitettyjä muutoksia lakiin.

Vuokralaiset VKL ry
Velkuanpolku 1 E,
00300 Helsinki
Puh. (09) 4770 360
Faksi (09) 4770 3660
www.vuokralaiset.fi

Vuokralaiset

10.10.2016

Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tulevaisuudesta on syytä olla huolestunut. Vuokralaiset ry:n näkemyksen mukaan tehokkain keino tuottaa kohtuuhintaista asuntokantaa, on parantuu nykyisen pitkän korkotukilainoituksen ehtoja.

Tuoton tuloutus

Erityisenä ongelmana näemme sen, että omistajan omille varoille saatava tuotto vähenee kahdeksasta (8) prosentista neljään (4) prosenttiin. Vuokranmääräytymisessä tällä korkeammalla tuottoprosentilla ei ole ollut merkittävää roolia.

Tuottoprosentin pienentyminen johtaa kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon vähentymiseen. Ne toimijat, jotka rahoittavat lainarahalla omistajan omavastuuosuuden, eivät pysty pienennetyllä prosentilla enää rakentamaan pitkäaikaisella korkotuella kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Uudessa lyhyessä korkotukimallissa omien varojen korkoprosentti on kuusi (6) vaikka pääoma sitoutuu lyhyemmäksi ajaksi kuin pitkäassä korkotuessa.

Yleishyödyllisyyslainsäädännön muuttaminen

Yleishyödyllisyyslainsäädäntöön esitetyillä muutoksilla ei lisätä merkittävästi tuottajien kiinnostusta kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tekemiseen.

Korkotukilainan saajat

Esityksen mukaan omistajayhteisöjä koskevasta yleishyödyllisyysvaatimuksesta luovuttaisiin uuden vuokra-asuntotuotannon osalta ja rajoitusehdot muutettaisiin hankekohtaiseksi.

Vuokralaiset ry pitää hyvänä, että kaikkien lainansaajien kohdalla varmistutaan yhtiön kyvystä korkotukilainan maksamiseen sekä valvontaan niiden vakavaraisuutta.

Vuokralaiset VKL ry
Velkuanpolku 1 E,
00300 Helsinki
Puh. (09) 4770 360
Faksi (09) 4770 3660
www.vuokralaiset.fi