SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Lausunto
HE 134/2016 vp

Lausunto 17.10.2016

Eduskunnan asunto- ja ympäristöjaostolle
kaisa.iso-sipila@eduskunta.fi

Viite: HE 134/2016 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2017

Suomen Vuokranantajat ry kiittää mahdollisuudesta antaa asiantuntijalausunto eduskunnan asunto- ja ympäristöjaostolle hallituksen esityksestä eduskunnan valtion talousarvioksi vuodelle 2017 ja lausuu kunnioittavasti seuraavaa.

Suomen Vuokranantajat

Suomen Vuokranantajat on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 295 000 asuntoa. Nämä asunnot ovat noin kolmasosa kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 430 000 asukasta.

Yleistä

Asuntotuotannon määrä on kasvanut viime vuosina. Näyttää siltä, että MAL-sopimuksilla on saatu vauhditettua suurten kaupunkiseutujen asuntotuotantoa. Liikennehankkeet ovat selvästi tukeneet asuntorakentamista ja sen kasvua. Rakentaminen on lisääntynyt ja se on työllisyyden kannalta hyvä asia.

Asuntotarjonnan lisääminen ja kaupunkiseutujen elinvoimaisuuden tukeminen

Työllisyyden parantaminen on yksi hallituksen kärkihankkeista. Suomen Vuokranantajat pitää tärkeänä, että asuminen ja siihen liittyvät ratkaisut mielletään osaksi tätä. Riittävällä vuokra-asuntojen tarjonnalla parannetaan työllisyysedellytyksiä erityisesti kasvavilla kaupunkiseuduilla.

Tarjonnan lisääminen on paras tapa hillitä vuokrien kasvua, mikä on työllisyyden ja kansantalouden näkökulmasta järkevää ja kannattavaa.

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6321
Faksi (09) 1667 6400
Y-tunnus 1597607-3
www.vuokranantajat.fi

Uudet työpaikat syntyvät kaupunkeihin ja kaupunkiseuduille. Vuosina 2000–2012 koko maan uusista työpaikoista noin 90 prosenttia uusista työpaikoista syntyi kymmenen suurimman kaupungin alueelle.

Kehityssuunta on vääjäämätön ja olisi täysin vastuutonta pyrkiä hidastamaan kehitystä, joka on Suomelle mahdollisuus niin työllisyyden kuin ympäristöarvojenkin näkökulmasta. Kehitystä pitäisi kaikin tavoin pyrkiä edistämään.

Budjettiehdotuksen positiivisia näkökulmia

Asuntotuotantoa on selkeästi lisätty erityisesti suurilla kaupunkiseuduilla ja budjettiehdotukseen on kirjattu myös asuntotuotannon määrän säilyminen samalla tasolla. Tämä on erittäin tärkeää, jotta kaupunkien asuntotuotanto pystyy vastaamaan kasvavaan kysyntään.

Asunnottomuus on laskussa huolimatta pitkään jatkuneesta taantumasta ja heikosta talouskasvusta, joten asumisen tukijärjestelmät toimivat näiltä osin. Suomi on Euroopan Unionin ainoa maa, jossa asunnottomuus on laskussa, mikä on näissä oloissa hieno saavutus. Asunnottomuusohjelma (AUNE 2016-2019) on osaltaan auttanut kehityksessä.

Välivuokramalli on tarpeellinen ja hyvä uudistus, jonka Ympäristöministeriö yhteistyössä Y-Säätiön kanssa käynnisti kuluvana vuonna. Mallin pilotti on käynnissä Espoossa. Suomen Vuokranantajien mielestä mallia pitää jatkaa ja laajentaa muihinkin suuriin kaupunkeihin. Välivuokramallin jatkokehittäminen on olennaista. Malli pitäisi liittää osaksi MAL-aiesopimuksia. Näin Y-Säätiö voisi jäädä sivuun ja malli toimisi kaupunkien ja yksityisen vuokranantajan yhteistyöllä sekä ympäristöministeriön ja MAL-sopimuksen tavoitteiden ohjauksessa.

Kehitettävää budjettiehdotukseen

Vuokrien ennustetaan nousevan noin 3 prosenttia vuosina 2016 ja 2017. Nyt jo näyttää siltä, että uusissa vuokrasopimuksissa yksityisten vuokranantajien vuokrat ovat 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). Tilastokeskuksen osoittama vuokrien nousu aiheutuu tällä hetkellä lähinnä voimassaolevien vuokrasuhteiden vuokrien korotuksista.

Suomen Vuokranantajat uskoo, että vuokrat eivät nouse yhtä nopeasti kuin hallituksen esityksessä on ennustettu. Vapaarahoitteisen markkinan vuokrien nousu on muutamana viime vuonna johtunut erityisesti suurten institutionaalisten sijoittajien ja yhtiöiden

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6321
Faksi (09) 1667 6400
Y-tunnus 1597607-3
www.vuokranantajat.fi

tekemistä vuokrankorotuksista. Yksityisten vuokranantajien vuokrat ovat kehittyneet maltillisemmin.

Asumisen tuista ja tulorajoista

Suomen Vuokranantajat näkee, että asumisen tukeminen tulee järjestää pääasiallisesti kysyntätukien, erityisesti yleisen asumistuen kautta. Asumistuen kautta tapahtuvalla tukemisella saadaan asumisen tuki kohdennettua tuotantotukea oikeudenmukaisemmin tuen tarvitsijoille. Nykyistä asumistukijärjestelmää pitää kehittää kokonaisuutena. Tuotantotukien edelleen ollessa käytössä tulee tuen oikeaan kohdentumiseen kiinnittää erityistä huomiota.

Suomen Vuokranantajat kannattaa tuetun asuntotuotannon tulorajoja. Olemassa olevan tuetun asuntokannan kohdalla tulee nykyistä paremmin varmistaa, että asunnoissa asuvat aidosti tukea tarvitsevat henkilöt. Vain riittävän tiukoilla asukasvalintakriteereillä ja tulorajoilla voidaan varmistaa julkisen tuen kohdentuminen sille joukolle, jolla tulojensa tai muun elämäntilanteensa vuoksi on hankaluuksia tai jopa mahdotonta saada asuntoa vapaarahoitteisesta kannasta. Tulorajat pitää ottaa käyttöön myös muissa suurissa kaupungeissa, jotta asukasvalintakriteerit ovat tarkat ja tuki kohdistuu mahdollisimman hyvin.

Tuen kohdentuminen oikein on välttämätöntä myös EU-oikeuden valtiontukisääntöjen näkökulmasta, jotka edellyttävät, että tuki kohdentuu tuen tarvitsijalle eikä vaikuta markkinaan.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen uudistaminen

ARA-tuotannon lisääminen ei ole järkevää, koska erityisesti kasvukeskuksissa on saatavilla myös yksityistä rahaa asuntohankkeisiin ja kokonaistarjonnan lisääntyminen vaikuttaa joka tapauksessa vuokratasoihin.

Tuotantotuista pitää pitkällä aikavälillä siirtyä asteittain kysyntätukiin, koska on tehokkaampaa ja järkevämpää tukea asukasta kuin rakennuttajaa. ARA-tuotannon painopistettä pitää siirtää entistä enemmän erityisryhmille tarkoitettuun asumiseen. Suomen Vuokranantajat nostaisi erityisryhmille suunnatun rakentamisen ARAn prioriteettilistan kärkeen.

Tuotantotukien ongelma on tuen kohdentumisongelmat sekä lukuisat piilotuet ja kuntien tulomenetykset, joita voisi käyttää esimerkiksi palvelujen rahoitukseen.

Tuotantotuella rakennettuja asuntoja on pyritty käyttämään erityisesti segregoitumisen eli alueiden eriytymisen ehkäisemiseksi. Valtion taloudellisen tutkimuskeskuksen (VATT) mukaan segregoituminen on ollut voimakkaampaa tuotantotukiasuntojen sisällä. Voidaankin perustellusti osoittaa, että yleinen asumistuki on myös näiltä osin parempi

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6321
Faksi (09) 1667 6400
Y-tunnus 1597607-3
www.vuokranantajat.fi

tapa tukea, koska asukkaat ”sekoittuvat” asuntokantaan luonnollisesti ja asukkaiden tarpeiden mukaan.

ARAn roolia on selkeytettävä

ARAn tutkimus- ja kehittämisrahoitus suunnitellaan budjetissa pidettäväksi samana. Tutkimukseen ja kehittämiseen pitää löytää lisää resursseja ja tätä osuutta pitäisi pyrkiä korottamaan tulevina vuosina. Asuminen muuttuu muun muassa digitalisaation myötä, joten tarvitaan lisää uusia innovaatioita asumiseen ja kokeilukulttuurin vahvistamista. ARAn pitäisi ottaa ja sille pitäisi antaa tässä huomattavasti vahvempi rooli.

Maankäytön, asumisen ja liikenteen tehostaminen asuntopolitiikan keskiöön

MAL-aiesopimusten kehittämistä on syytä jatkaa ja velvoittavuutta kaupunkien asuntorakentamiseen vahvistettava. Valtio voisi ottaa entistä vahvemman roolin suurten kaupunkien joukkoliikennehankkeiden käynnistämisessä. Nykyisen korkotason vallitessa olisi myös järkevää käynnistää pitkävaikutteisia kaupunkikehityshankkeita, joilla luodaan edellytyksiä asuntorakentamiselle ja myös vahvistetaan työllisyyttä. Suomen Vuokranantajien mielestä hankkeissa voidaan tarvittaessa käyttää valtion asuntorahaston(VAR) resursseja.

SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

Mia Koro-Kanerva
toiminnanjohtaja, OTM

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6321
Faksi (09) 1667 6400
Y-tunnus 1597607-3
www.vuokranantajat.fi