SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Opiskelijat yleisen asumistuen piiriin

Kuulemistilaisuus

Ympäristövaliokunta 16.11.2016

Mia Koro-Kanerva

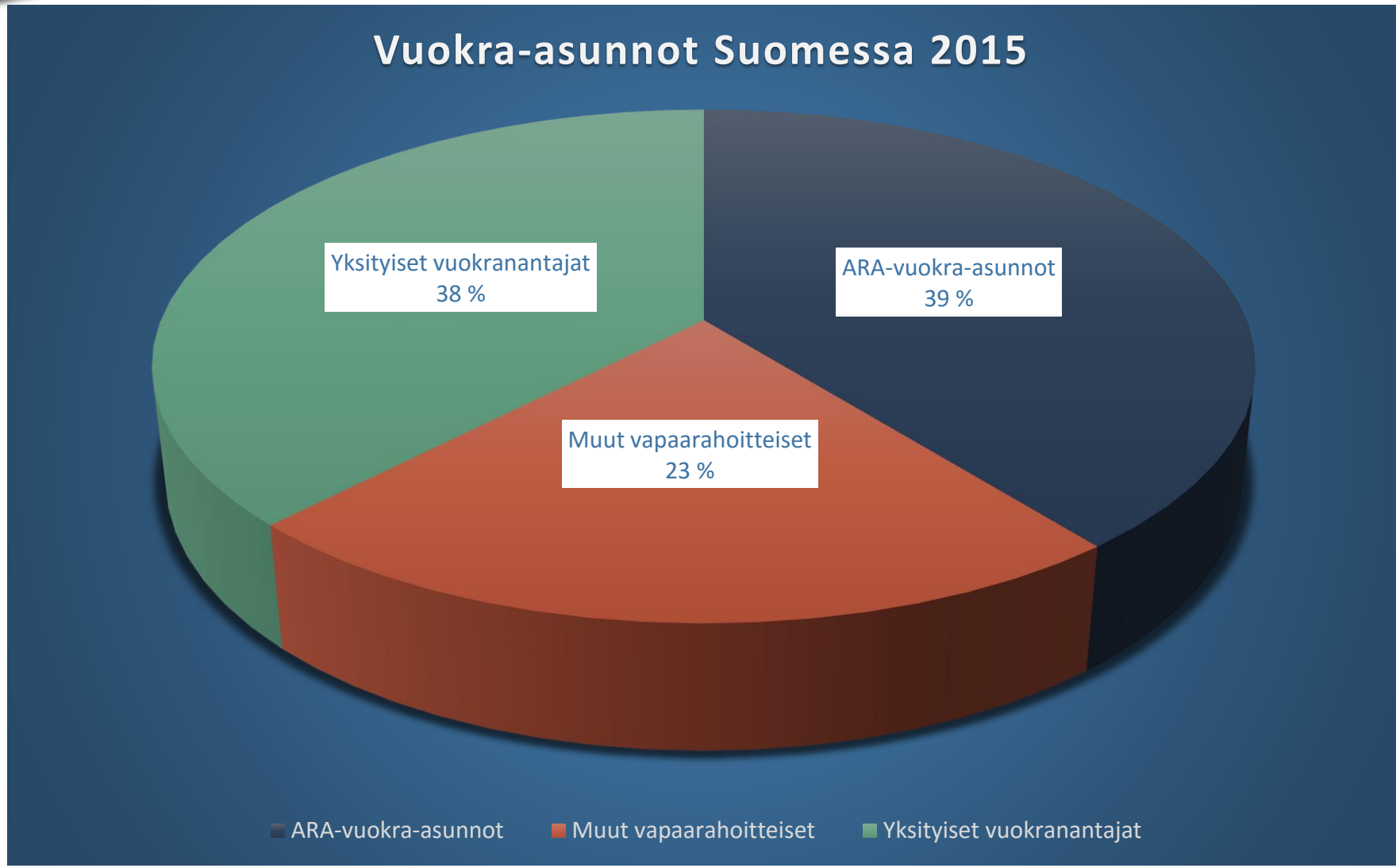
Suomen Vuokranantajat

Suomen Vuokranantajat ry

Suomen Vuokranantajat on valtakunnallinen yksityisten vuokranantajien etujärjestö.

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



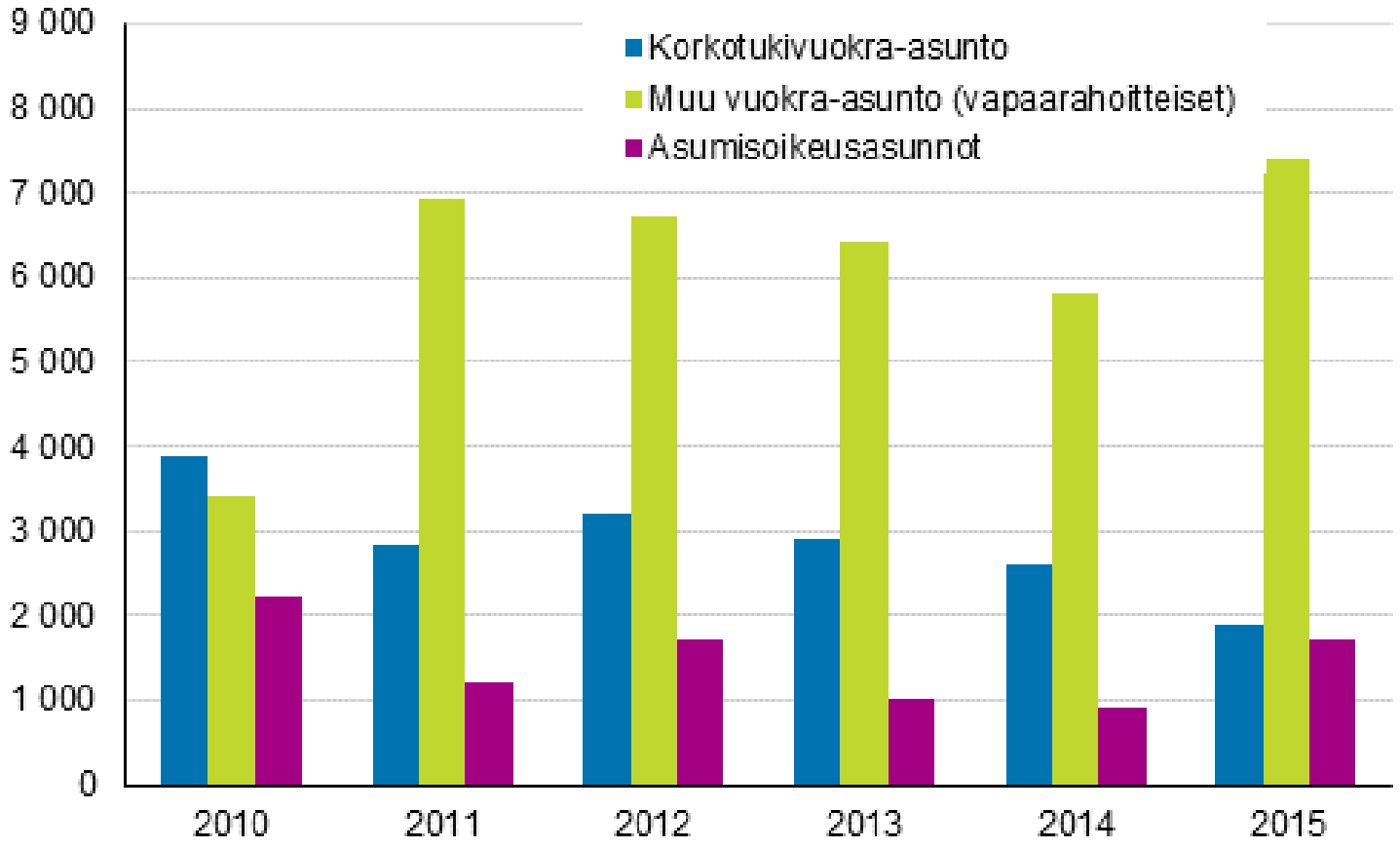

Vuokra-asunnot Suomessa 2015
Yksityiset vuokranantajat
38 %
ARA-vuokra-asunnot
39 %
Muut vapaarahoitteiset
23 %
ARA-vuokra-asunnot
Muut vapaarahoitteiset
Yksityiset vuokranantajat


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

Vuokra-asuntomarkkinoiden näkymiä

- Vuokrien ennustetaan nousevan noin 3 prosenttia vuosina 2016 ja 2017
- Nyt kuitenkin 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)
- Tarjonnan lisääntyminen on vaikuttanut myös isojen vuokranantajien vuokratasoihin ja täyttöasteisiin
- Vuokria nostaa tällä hetkellä voimassaoleva vuokrasopimuskanta

Vapaarahoitteisten asuntojen tarjonta lisääntynyt (Lähde:Tilastokeskus)



Asumistuista

- Yleinen asumistuki on huomattavasti segregaationeutraalimpi, koska asukkaat ”sekoittuvat” asuntokantaan luonnollisesti
- Yleinen asumistuki mahdollistaa asunnon valinnan omien tarpeiden mukaan
- Asumistuki kohdistuu suoraan tarvitsijalle
- Asumistuki on läpinäkyvä ja sen kehittymistä pystytään seuraamaan
- Asumistuessa pitää olla kannustimet etsiä itselle edullisin tarpeita vastaava asunto

Opiskelijat yleisen asumistuen piiriin

- Suomen Vuokranantajien mielestä opiskelijoiden siirto yleisen asumistuen piiriin on järkevää, koska se yksinkertaistaa ja yhdenmukaistaa järjestelmää
- Asumistukimenot tulevat kasvamaan muutoksen myötä
  - Toimeentulotukeen muutoksella on tuskin laskevaa vaikutusta
- Yhtenäisen järjestelmän kokonaisuudistaminen on helpompaa

Asumistukimenojen kasvuun ratkaisuja

- Vuokrien sääntely väärä keino → johtaa asuntotarjonnan vähentymiseen, kysynnän ja tarjonnan entistä pahempaan epätasapainoon ja sitä kautta mahdollisesti pimeisiin vuokramarkkinoihin
- Asuntojen tarjonnan lisääminen on ainoa kestävä ratkaisu keino vuokrien nousun hillitsemiseen (Vuokraovi.com)
- Tukien kasvuun syynä on ensisijaisesti pitkään jatkunut taantuma ja huono työllisyystilanne, mikä näkyy myös Kelan tilastoista
- Lisäksi on tehty päätöksiä, joilla on lisätty asumistukimenoja

Enimmäisasumismenojen määrän pienentäminen

- Esityksessä kompensoidaan nousevaa tukimäärää leikkaamalla enimmäisasumismenoja 4% pääkaupunkiseudun ulkopuolella.
- Suomen Vuokranantajat pitää aluekohtaista jakoa enimmäisasumismenoissa edelleen riittämättömänä kuvaamaan vuokratasojen jakautumista eri puolilla Suomea.
- Kasvukeskusten ja suurten opiskelijakaupunkien vuokrat eroavat merkittävästi pienistä kunnista ja erityisesti jako III ja IV kuntaryhmien sisällä ja välillä on suuri (esim. Tampere ja Kouvola)
- Pitäisi heijastaa paremmin erilaisia vuokratasoja

Vuokralaisen vastuut vuokranantajaa kohtaan

- Opiskelijoiden yhteisasumisen osalta on tähän asti ollut niin, ettei samassa taloudessa asuvien tulot ole vaikuttaneet asumislisän määrään. ”Kimppa-asuntojen” vuokrasopimuksista on pystytty tekemään yhteisvastuullisia.
- Asian ratkaisu vaatii sitä, että Kela ohjeistaa opiskelijat jatkossa selkeämmin siitä, miten ja millainen selvitys vaaditaan siitä, ettei kyse ole pariskunnasta ja että yhteisvastuullisen vuokrasopimuksen tekeminen opiskelijoiden kanssa olisi edelleen mahdollista.

Asumistukijärjestelmän jatkokehittäminen

- Kokonaisuudistus, jolla pyritään minimoimaan kannustinloukut
- Esimerkiksi perustulo tai perustili, josta asukas voisi oman harkintansa mukaan käyttää asumiseen haluamansa määrän
- Nykyjärjestelmä ei riittävän kannusta etsimään edullisinta mahdollista asuntoa, vaan pikemminkin maksimoimaan saatavan tuen
- Asumistukea ”paikataan” toimeentulotuella, mikä ei ole tarkoituksenmukaista

Asumistukijärjestelmän jatkokehittäminen

- Eläkeläiset pitäisi myös siirtää uudistuksen yhteydessä yleisen asumistuen piiriin → yhdenmukaisempi ja oikeudenmukaisempi järjestelmä
- Asumistukijärjestelmän perusteena ei voi kestävästi olla muiden tukimuotojen paikkaaminen, vaan perustoimeentulo pitää turvata myös eläkeläisille muilla keinoin
- Ministeriöissä olisi yhdessä kentän kanssa käynnistettävä asumisen tukien kokonaisuudistuksen valmistelu, jossa mukana olisivat myös tuettuun vuokra-asuntotuotantoon kohdistuvat tuet

Kohtuuhintaisesta asumisesta

- On tärkeää puhua asioista niiden oikeilla nimillä:

”Kohtuuhintaista asuntotuotantoa on lisättävä” = ”Osan uusista vuokra-asunnoista tulee olla sellaisia, että asukas ei itse maksa asumiskustannuksiaan kokonaan, vaan niihin osallistuvat myös veronmaksajat” –Tuukka Saarimaa, erikoistutkija, VATT

- Tämä ei juurikaan eroa siitä, että vaatisi asumistuen korottamista
- Asumistuki ja tuettu vuokra-asunto ovat siis molemmat tulonsiirtoja ja on tärkeää, että molempia arvioidaan tästä näkökulmasta