SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Asiantuntijalausunto ympäristövaliokunnalle

Lausunto 21.9.2017

Ympäristövaliokunta
ymv@eduskunta.fi

Asiantuntijalausunto: Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2018

Suomen Vuokranantajat ry kiittää mahdollisuudesta antaa asiantuntijalausunto valtion talousarvioesityksestä 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

Valtion talousarvioesitys on ei sisällä mitään uusia yllättäviä käänteitä, vaan noudattelee suurin piirtein hallitusohjelman mukaisia linjauksia.

Hyviä asioita esityksessä on maankäyttö- ja rakennuslain(MRL) kokonaisuudistuksen vahva rooli ja merkittävä rooli, rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) ja energiatehokkuusdirektiivin (EED) uudistamisesta johtuva kansallinen toimeenpano käyntiin.

Merkittävä ja tärkeä osa on MAL-sopimusten vahvistaminen. MAL-sopimukset ovat osoittautuneet hyväksi ja toimivaksi keinoksi valtiolle kannustaa kaupunkiseutuja tehokkaampaa kaavoitukseen ja asuntopolitiikkaan. Hyvänä asiana näemme myös liikenneinfrahankkeiden ja asuntorakentamisen yhteyden vahvistaminen. Liikennehankkeet ovat merkittävä voimavara generoimaan asuntorakentamista, mikä nähdään esimerkiksi Kehäradan, Länsimetron ja Tampereen pikaraitiotiehankkeen osalta.

Valtion olisikin etsittävä entistä paremmin keinoja käynnistää vastaavia hankkeita kaupunkiseuduilla. Se on paras tapa vastata kaupungistumisen myötä tulevaan

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6421
Y-tunnus 1597607-3
www.vuokranantajat.fi

asumisen ja asuntojen kysynnän kasvuun. MAL-sopimusmenettelyä kannattaakin laajentaa myös muille kaupunkiseuduille ja sen velvoittavuutta on syytä vahvistaa valtion ja kaupunkiseutujen välistä kumppanuutta vahvistamalla. Neliövuokraleikkurista luovuttiin budjettiriihen yhteydessä. Päätös oli oikea, koska neliövuokraleikkuri olisi ollut käytännössä vaikea asettaa, se olisi tehnyt järjestelmästä tuensaajille vaikeamman ymmärtää ja se olisi käytännössä lisännyt segregaatiota eli alueiden eriytymistä.

Asuntotuotanto

Vuoden 2016 asuntoaloitusten toteutuma oli yli 37400 asuntoa. Ympäristöministeriön arvion mukaan vuosina 2017 ja 2018 asuntoaloitusten määrä pysyy noin 33000-34000. (Taulukossa 33 000 vuodelle 2017 ja 34 000 vuodelle 2018)

Nyt jo näyttää selvältä, että asuntoaloitukset ylittyvät tänä vuonna huomattavasti. Mitään merkkejä asuntotuotannon hidastumiseksi ei ole näköpiirissä. Jos asuntotuotanto jatkuu samalla kehityksellä kuin alkuvuonna, aloitusten määrä nousee jopa 50 000 asuntoon.

VTT:n asuntotuotantotarveselvityksen mukaan Suomessa tarvitaan noin 35 000 asuntoa vuodessa, jotta asuntotuotantotarve täyttyy ja kysyntään voidaan vastata. Koska aiempina vuosina tuosta tavoitteesta on jääty jälkeen, on perusteltua, että nyt asuntoja tuotetaan jopa yli tarpeen. Pitkällä aikavälillä on kuitenkin pidettävä huoli, että asuntotuotannon taso noin 35 000 asunnossa. Siihen on tärkeää miettiä keinoja. Valtion ja kuntien rooli pitäisi entistä enemmän siirtää asuntorakentamista generoivaan toimintaan, kuten kaupunkien liikenneinfrahankkeiden käynnistämiseen. Tässä valtio voisi olla huomattavasti aktiivisempi. Valtio osallistuu hankkeisiin huomattavasti vähemmän kuin esimerkiksi muissa Pohjoismaissa.

Kehäradan, Länsimetron ja esimerkiksi Tampereen raitiotiehankkeen vaikutukset asuntorakentamisen vauhdittamiseen ovat olleet kiistattomat. Valtion onkin syytä jatkaa hyväksi havaituilla ratkaisuilla entistä päämäärätietoisemmin.

Suomen Vuokranantajat kannattaa yli hallituskausien menevän liikennepoliittisen ohjelman tekemistä. Se ohjaisi paremmin Suomen liikennepolitiikkaa, vähentäisi poukkoilua ja sitouttaisi päättäjiä pitkäjänteiseen työhön. Tästäkin mallista on erinomaisia kokemuksia muista Pohjoismaista, jotka kannattaa ottaa käytäntöön myös Suomessa.

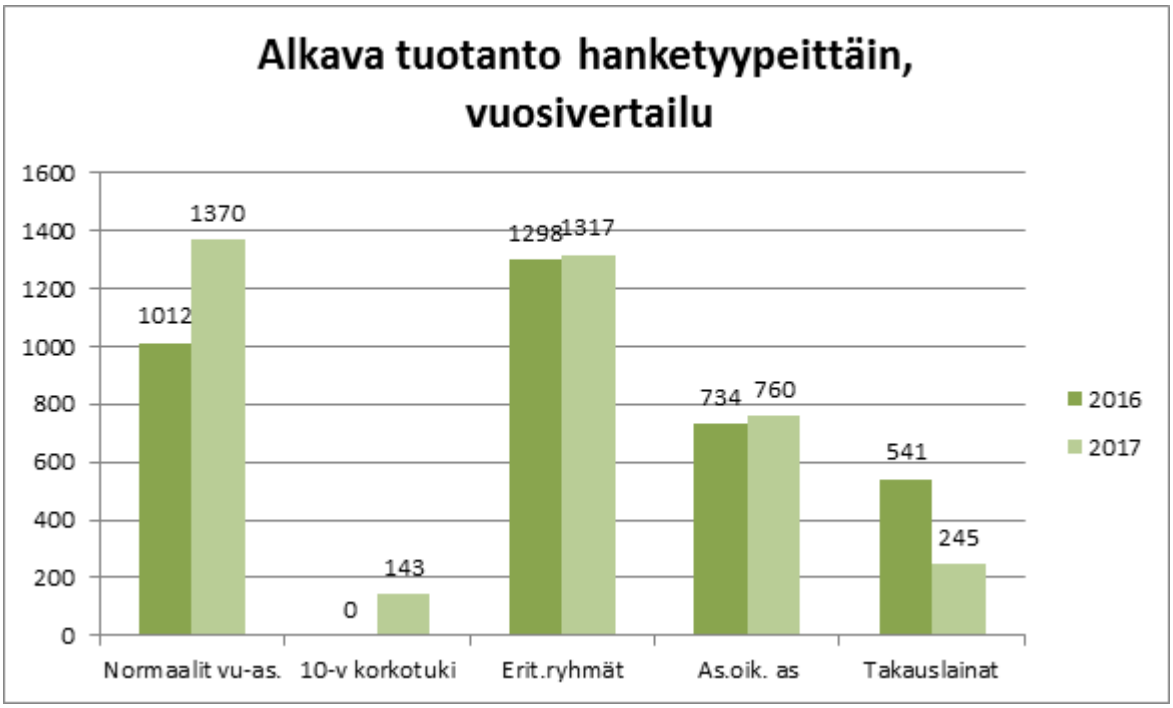
Tuotantotuet

Tilanteessa, jossa rakentamisen suhdanne on erittäin korkea, pitäisi vähentää valtion tukia. Tuotantotukia pitäisikin vähentää ja siirtää enemmän erityisasumiseen sekä vielä

enemmän esimerkiksi hissien rakentamiseen vanhempiin mataliin kerrostaloihin, jotta voitaisiin edistää esteettömyyttä ja pidentää aikaa, jolloin kotona asuminen on mahdollista.

Rakennusalan suhdanteen ollessa korkealla tuotantotukia pitäisi laskea. Tuet ovat perusteltuja siinä tilanteessa, ettei rakennushankkeita lähde liikkeelle. Finanssikriisin aikaan asuntoministeri Vapaavuoren aikana käytetty malli oli perusteltu niin rakennusalan työllisyyden kuin asuntotuotannonkin kannalta.

Vertailu: Valtion tuella aloitettu ARA-tuotanto tammi-kesäkuu



Lähde: ARA

Tuotantotukiasuntojen rakentaminen ei ole pääkaupunkiseudulla vaikuttanut asuntojen vuokriin alentavasti. Tutkijoilla[1] on jopa näkemyksiä, että ARA-vuokra-asuntojen rakennuttaminen saattaa jopa nostaa yleistä vuokratasoa, koska se johtaa kilpailun kiristymiseen (halutun alueen) muista asunnoista.

1. ARAn organisaatio, tehtävät ja rakenne pitää miettiä uusiksi.
2. Valtion Asuntorahasto pitää siirtää valtion budjettiprosessin demokraattiseen päätöksentekoon. Nykyisellä järjestelmällä on käytännössä kyseessä tukipolitiikan väline, jolla kierretään valtion budjettikehystä.
3. Tuotantotuista pitää siirtyä selkeämmin kohti kysyntätukia.

Tuotantotuesta pitää tehdä erityisasumiseen ja suhdannepolitiikkaan keskittyvä väline.

[1] http://vatt.fi/documents/2956369/3012249/t175.pdf

Tällä hetkellä rakennusalan suhdanteen ollessa erittäin korkea. ARA-tuotanto syrjäyttää sellaisia asuntorakennushankkeita, jotka syntyisivät muutenkin. Ei ole kestävää, että valtion ja kuntien tukea käytetään sellaisiin hankkeisiin, jotka eivät tukea tarvitse.

Asumistuki ja ruokakuntakäsite

Asumistuki on ollut vahvasti julkisessa keskustelussa viime vuosina. Muun muassa VATT ja Kelan tutkimusosasto ovat tehneet ansiokasta työtä, jotta keskustelun taso paranisi. Asumistuki on aidosti tarveharkintainen etuus, joka menee suoraan asukkaalle ja se joustaa tulojen mukaan.

Kuka tahansa voi mennä Kelan sivuille ja syöttää omat tietonsa asumistukilaskuriin. Laskuri antaa ulos tuen määrän ja tämän summan myös saa, kunhan vain hakee tukea. Eli tuen määrä muuttuu tulojen mukaan. Asumistuki on myös selvästi läpinäkyvämpi kuin tuotantotuki(ARA-asunnot), joiden kohdentuminen eniten tukea tarvitseville ei ole ollenkaan niin selvää. Tuotantotukiin pelkästään Helsingissä kuluu ainakin saman verran kuin asumistukiin.[2]

- Yleinen asumistuki on huomattavasti segregaationeutraalimpi, koska asukkaat ”sekoittuvat” asuntokantaan luonnollisesti
- Yleinen asumistuki mahdollistaa asunnon valinnan omien tarpeiden mukaan
- Asumistuki kohdistuu suoraan tarvitsijalle
- Kohdistuu kaikista pienituloisimmille. Kolme alinta tulodesiiliä saavat asumistuista käytännössä 90%. Köyhin tulokymmenes saa asumistukien kokonaismäärästä noin 30 prosenttia.
- Kohdistuu kaikista pienituloisimmille, joten myös leikkaus kohdistuisi kaikista pienituloisimmille

Asumistuen kapitalisoitumisesta

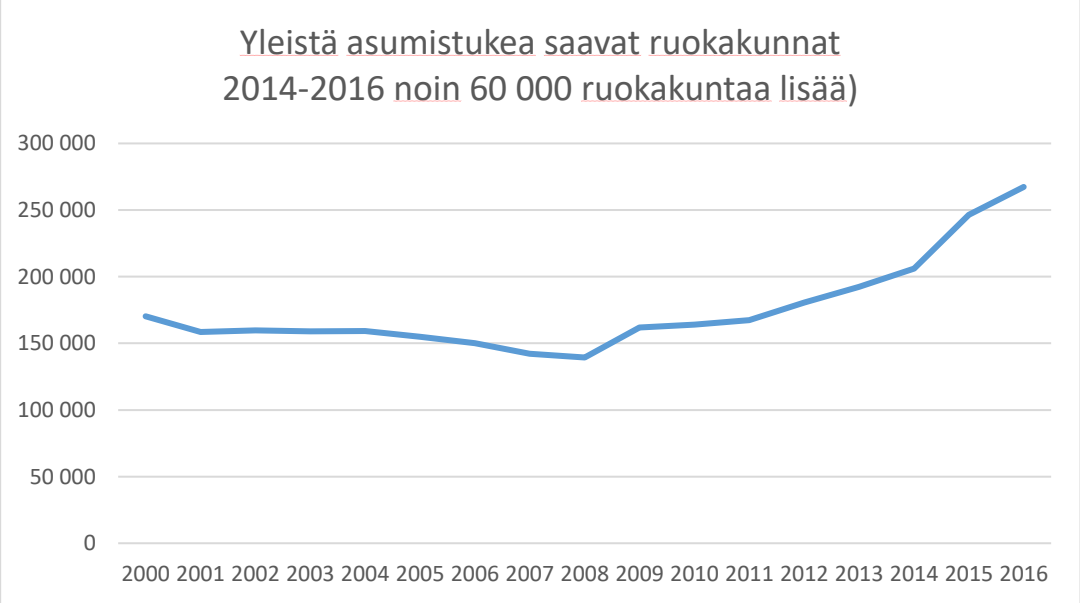
Vuoden 2015 asumistukiuudistus lisäsi tuen saajien määrää ja nosti asumistukimenoja. Pitkään jatkunut työttömyys ja heikko talouskasvu on lisännyt merkittävästi asumistuen saajien määrää, mikä on myös osaltaan johtanut asumistukimenojen kasvuun. Tilastojen perusteella on selvää, että viime aikojen asumistukimenojen kasvu ei ole johtunut vuokrien aiempaa nopeammasta noususta.

Vuokrien nousuun on erityisesti vaikuttanut kaupunkiseutujen kasvava kysyntä, hoitokulujen kasvu ja verorasituksen nousu. Markkinoilla on myös viimeiset vuodet ollut selkeitä viitteitä, että yritystoimijat nostavat vuokria enemmän kuin yksityiset

[2] Essi Eerola ja Tuukka Saarimaa, VATT, http://vatt.fi/documents/2956369/3012249/t175.pdf

vuokranantajat. Vain 18 prosenttia yksityisistä vuokranantajista nostaa vuokraa vuosittain.[3]

Menojen kasvu syinä pitkään jatkunut huono talous- ja työllisyystilanne sekä tehdyt päätökset (*asumistukiuudistus 2015 ja 300 euron suojaosa 2015/9 ao. kaavio*), jotka ovat nostaneet yleistä asumistukea saavien ruokakuntien määrää:



Lähde: Kela

Kela on arvioinut, että ilman uudistusta asumistuen kustannukset olisivat noin 20 prosenttia pienemmät.[4]

Talous on lähtenyt kasvuun, työllisyys parantunut ja pitkäaikaistyöttömien määrä on laskussa. Nuo positiiviset uutiset tarkoittavat myös sitä, että asumistukimenot laskevat. Nyt jo Kelan tilastojen keskimääräinen asumistuki per ruokakunta on kääntynyt laskuun.

Ruokakuntakäsite pitää uudistaa

Opiskelijoiden siirtäminen yleisen asumistuen piiriin on tuonut jälleen haasteita ruokakuntakäsitteeseen. Kimppa-asuminen on yleistynyt ja tullee yleistymään erityisesti opiskelija-asumisessa. Uusi lainsäädäntö kuitenkin ohjaa pois kimppa-asumisesta, mikä ei ole tietenkään järkevää. Ruokakuntakäsitettä pitäisikin muuttaa niin, ettei se ohjaa asumisvalintoja ja tapaa, jolla vuokrasopimukset tehdään.

Nykyisin on paljon tilanteita, etteivät samassa asunnossa asuvat kuulu samaan ruokakuntaan. Tältä osin määritelmä on vanhentunut. Suomen Vuokranantajien

[3] Suomen Vuokranantajien Vuokranantaja2016-kysely, joulukuu2016
[4] http://blogi.kansanelakelaitos.fi/arkisto/3282

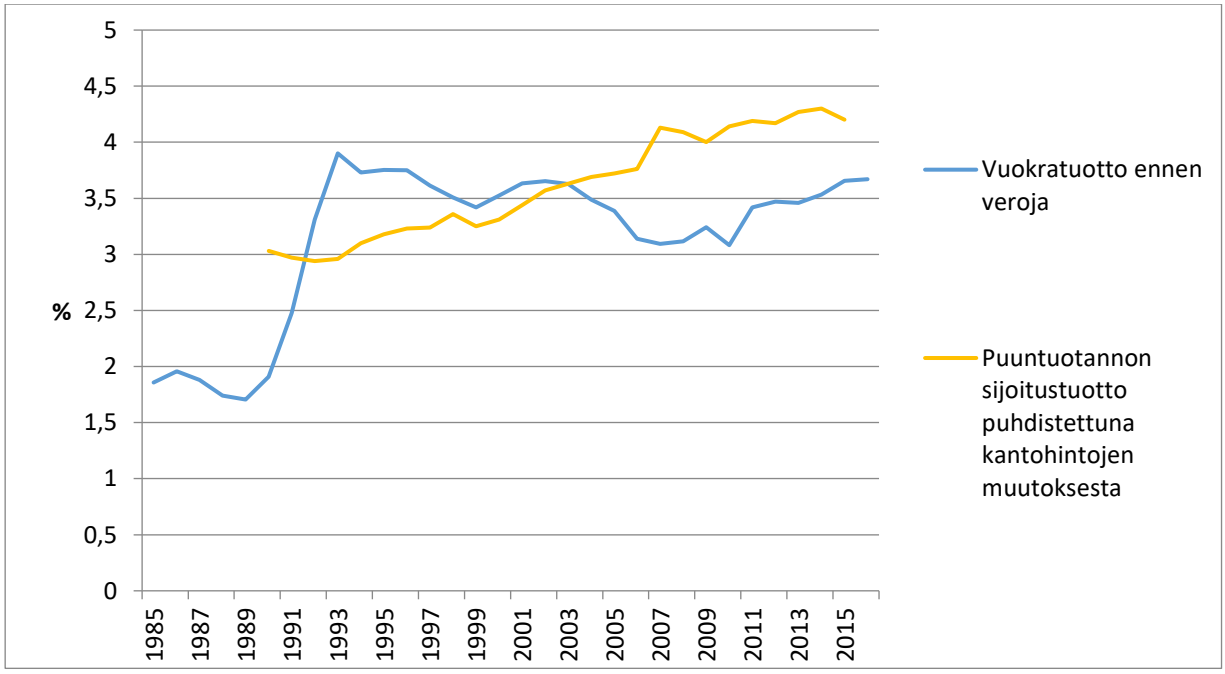
mielestä vaihtoehtona voisi olla se, että samassa asunnossa asuvat muut kuin puolisot tai lähisukulaiset kuuluisivat eri ruokakuntiin, vaikka heillä olisi yhteinen vuokrasopimus. Järkevää olisi siirtyä kohti yksilökohtaista tukea, jotta näiltä ongelmilta vältyttäisiin.

Verotus

Käytännössä aivan kaikille muille pääomatulomuodoille paitsi vuokratuloille on keksitty joku apparaatti tai väline, jolla loivennetaan verokantaa ja vähennetään pääomatuloveroja.

Arvopaperisijoittajilla on vakuutuskuoret, yhtiöllä on kevennetyt osingot, yrittäjillä yrittäjävähennys, metsätalouden harjoittajilla (ehkä parhaiten rinnastettavissa yksityisiin vuokranantajiin) on metsävähennys, metsän verovapaa myynti lapselle sekä vielä myös metsälahjavähennys.

Vuokratuotot eivät yksityisillä vuokranantajilla ole viime vuosikymmeninä juurikaan nousseet, vaan esimerkiksi metsään sijoittaminen on viime vuosina ollut tuottoisampaa kuin asuntoihin sijoittaminen.



Lähde: PTT

Valtiovarainministeriön arvion mukaan yksityishenkilöt maksavat veroja vuokratuloista tänä vuonna kaikkiaan 511 miljoona euroa.[5]

	2015	2016	2017
Tulovero pääomatulosta, Valtio	-429	-456	-471
Progressiivinen tulovero, Valtio	-21	-21	-18
Kunnallisvero	-18	-18	-19
Kirkollisvero	-1	-1	-1
Sairausvakuutuksen sh-maksu, Kela	-1	-1	0
Yleisradio-vero, Valtio	-2	-2	-2
Yhteensä	**-472**	**-472**	**-511**

Lähde: VM

Verohallinnon tilastojen mukaan mediaanivuokratulo on kuukaudessa 243,66 euroa. Valtaosa Suomen yksityisistä vuokranantajista onkin pienvuokranantajia, jotka maksavat pienistä vuokratuloistaan verrattain suurta veroa. Yksityinen vuokranantaja omistaa keskimäärin 1,4 vuokra-asuntoa.

Yksityisten vuokranantajien merkitys vuokra-asuntomarkkinoille on kuitenkin merkittävä. Yksityiset vuokranantajat edustavat vapaarahoitteisesta markkinasta noin kahta kolmasosaa. Toimintaedellytysten parantaminen olisikin erittäin järkevää Suomen asuntopolitiikan kannalta ja kaupungistumisen jatkuessa.

Pellervon taloustutkimus PTT:n mukaan yksityisen vuokranantajan vuokrasta noin 15 prosenttia on pääomatuloveroa. Vuokratuloon kohdistuvan pääomatuloveron keventäminen hidastaisi vuokrien nousua merkittävästi, lisäisi sijoituksia asuntotuotantoon ja näin ollen vaikuttaisi myös asumistukimenojen kasvuun. Jos esimerkiksi vuokratulojen verotuksessa olisi käytössä samanlainen loivennus kuin osinkoverotuksessa eli 85 prosenttia tuloista olisi verotuksen piirissä, olisi veronkevennyksen arvo noin 80 miljoonaa euroa. Sen kevennyksen vaikutus näkyisi pitkällä aikavälillä asuntotuotannon kasvussa, vuokrien nousun hidastumisena ja säästöinä asumistukimenoissa.

Vuokratulojen veronkevennys toisi myös omistusasumisen ja vuokra-asumisen verotuksellisesti tasa-arvoisempaan asemaan. Tällä hetkellä Suomen verojärjestelmä ohjaa omistusasumiseen, mikä ei ole tarkoituksenmukaista.

[5] Lähde: VM

Hallitusohjelman kirjaukset

Keinoja asumistukimenojen kasvun hillitsemiseksi

Valtion olisi asumistukijärjestelmän yksinkertaistamisenkin takia syytä siirtää eläkeläisten asumistuki osaksi yleistä asumistukijärjestelmää, kuten opiskelijatkin jo siirrettiin. Se selkeyttäisi järjestelmää entisestään ja olisi myös tasa-arvoisempi kaikkien tuensaajien kohdalla. Tästä on kirjaus jo hallitusohjelmassa.

Jos ja kun pienituloisia eläkeläisiä halutaan tukea enemmän, kannattaisi se tehdä esimerkiksi korottamalla takuueläkettä. Asumistukijärjestelmä olisi näiltä osin helposti vietävissä vieläkin yksinkertaisemmaksi, mikä osaltaan helpottaisi myös kokonaisuudistuksen tekemistä.

Toinen keino, mikä jo löytyy hallitusohjelmasta, mutta sitä ei ole syystä tai toisesta vielä toteutettu, olisi myös tehtävä pikimmiten. Se parantaisi tuotantotukiasuntojen kohdentumisesta heikommassa asemassa oleville ja myös pienentäisi asumistukimenoja, kuten alla oleva todellisista esimerkeistä tehty laskelma osoittaa. Voittaja olisi uudistuksessa olisi nimenomaan pienituloinen asukas.

Taulukossa[6] sivulla 28 (Asuminen ja ympäristö):
”Valtion tukema asuntotuotanto ARA-asuntojen asukasvalintaa muutetaan toimeentulotuki- ja asumistukisasiakkaita suosivaksi. Edellytetään, että kunta tai muu toimija sijoittaa ARA-asuntojen asukasvalinnassa vähintään puoleen jaettavista asunnoista asumistukea tai toimeentulotukea saavia tai vastaavassa taloudellisessa asemassa olevia kotitalouksia.

ARA tarkastaa Kelan tuella asukasvalintojen oikeellisuuden. OM ja YM valmistelevat tarvittaessa lainsäädäntömuutokset ja muut muutokset, jotka varmistavat ns. sekatalojen toimivuuden (vapaarahoitteisia ja ara-asuntoja samassa talossa).

Vähentää toimeentulo- ja asumistuen menoja. Asumistuen saajista asui ARA-asunnoissa 47 % v. 2013. Koko maan ARA-asuntokannasta vain 27 %:ssa asuu yleistä asumistukea saava ruokakunta ja jos kaikki asumistuensaajat asuisivat ARA-asunnoissa, niistä olisi silloinkin asumistuen saajien käytössä vain 56 % (suunnilleen sama suhde koskisi myös Helsinkiä, jossa segregaation riskiä pidetään suurimpana). Pitkällä aikavälillä kustannussäästöt kasvavat. Kannustinongelma pienenee.”

[6] http://valtioneuvosto.fi/documents/10184/1427398/Ratkaisujen+Suomi_FI_YHDISTETTY_netti.pdf/801f523e-5dfb-45a4-8b4b-5b5491d6cc82

Miten vaikuttaisi:

Asumistuen määrä (vapaarahoitteinen vs. ARA-kanta) esimerkkitapausten kautta. Vuokratasot Ylen artikkelista[7], jonka mukaan vapaarahoitteinen kaksio Helsingistä 950 euroa ja Stadin asuntojen ARA-vuokrakaksio 526 euroa. Laskelmat Kelan asumistukilaskurista[8].

1800 €/kk tienaava yksinhuoltaja

Asumistuki vapaarahoitteisessa: 291,31 €/kk

Asumistuki ARA-vuokra-asunnossa: 152,91 €/kk

erotus: 138,40 €/kk (vuodessa: 1660,80 euroa)

3200 €/kk tienaava pariskunta, jolla yksi lapsi

Asumistuki vapaarahoitteisessa: 15,78 €/kk

Asumistuki ARA-vuokra-asunnossa: 0 €/kk

erotus: 15,78 €/kk (vuodessa: 189,36 euroa)

SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

Mia Koro-Kanerva
toiminnanjohtaja, OTM

Tuomas Viljamaa
vaikuttamistyön asiantuntija, VTM

[7] http://yle.fi/uutiset/3-9432997
[8] https://easiointi.kela.fi/aylaskenta_app/AYLaskentaApplication