SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Suomen Vuokranantajien näkemyksiä vuoden 2018 budjetista

Asunto- ja ympäristöjaosto 11.10.2017

Mia Koro-Kanerva
OTM, toiminnanjohtaja
Suomen Vuokranantajat



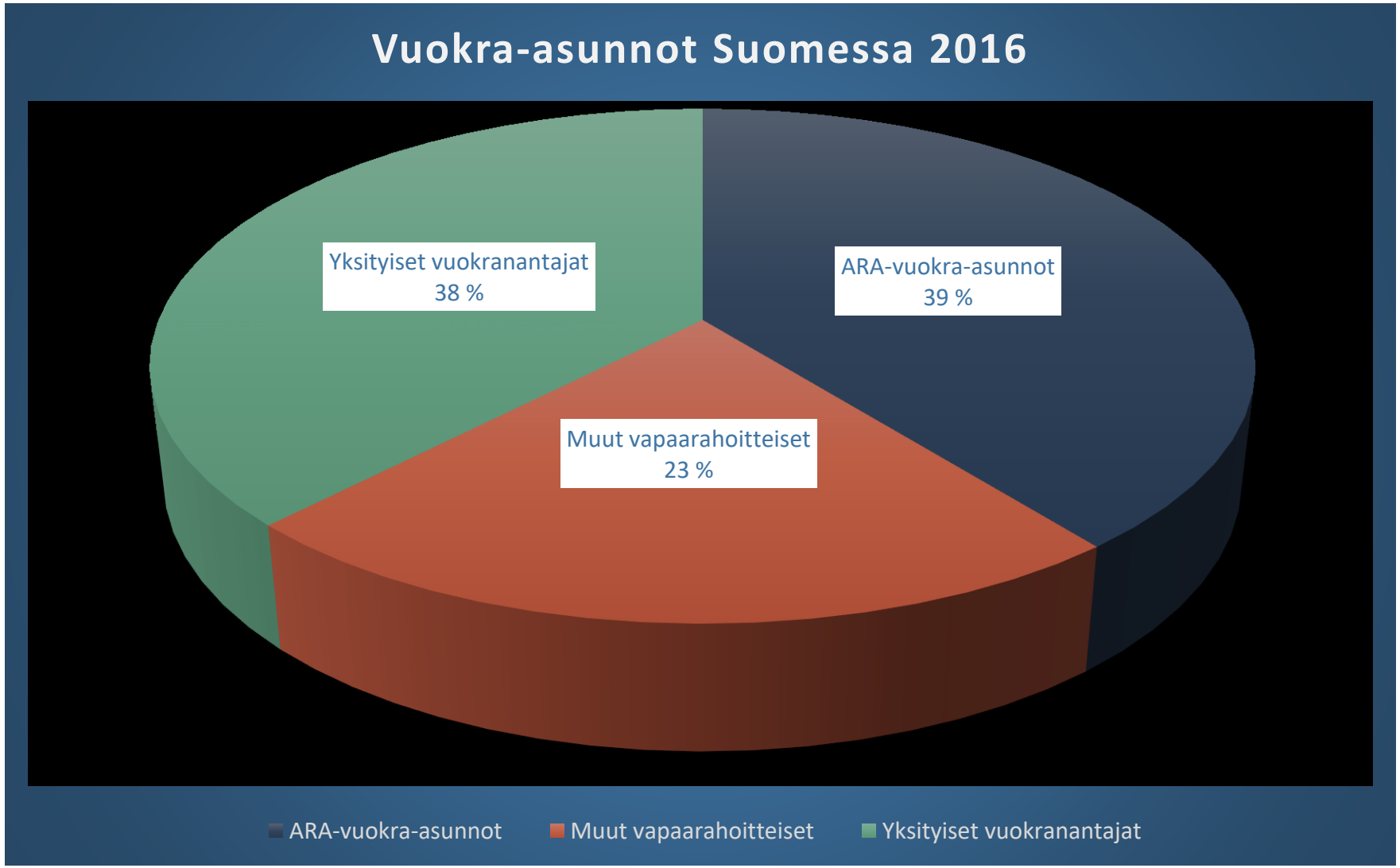
SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Suomen Vuokranantajat ry

Suomen Vuokranantajat on valtakunnallinen yksityisten vuokranantajien etujärjestö.

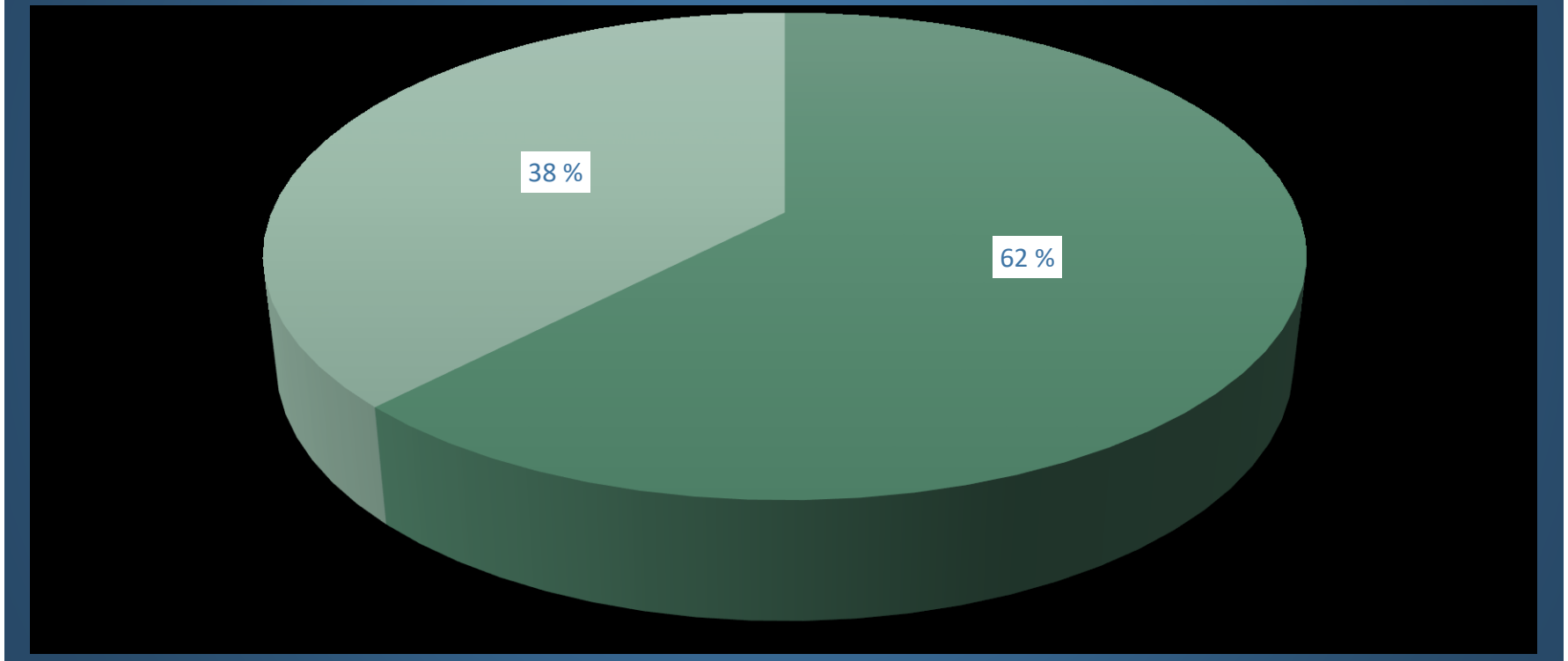
Edistämme vuokranantajien asiaa ja tarjoamme Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta.

SUOMEN VUOKRANANTAJAT



SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Yksityiset vuokranantajat omistavat kaksi kolmasosaa vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista (489000 vuokra-asuntoa)



SUOMEN VUOKRANANTAJAT

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)
- Tämän vuoden asuntoaloitukset ovat jo nyt noin 42 000 asuntoa. Jos asuntoaloituksia syntyy vastaavaan tahtiin kuin viime vuonna, mennään lähelle 50 000 uuden asunnon aloittamista
- Budjettiehdotuksen arvio on siis pahasti alakanttiin

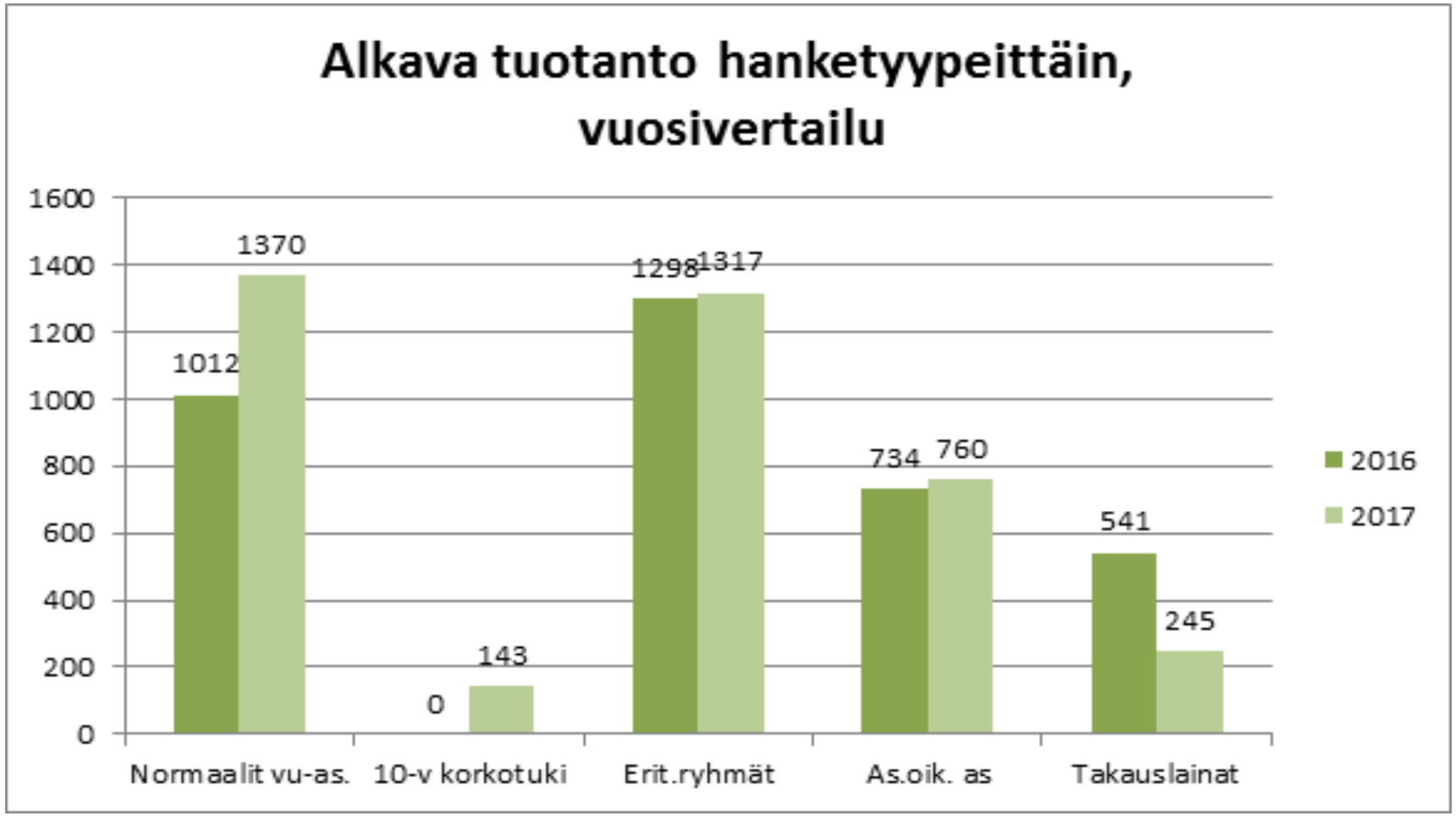
SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Asuntotuotanto

- Kuumennetaanko valtion tukemalla tuotannolla rakennusalaa jo liikaa?
- VTT Asuntotuotantotarveselvityksen mukaan tarvitaan noin 35000 asuntoa vuodessa
- Tukiasuntojen valtuuksia pitää nyt laskea → suhdannepolitiikka
- Ei ole järkevää käyttää valtion ja kuntien tukea sellaiseen asuntotuotantoon, mikä syntyisi muutenkin → syrjäyttämisvaikutus
- Kokonaisuuden kannalta ei ole myöskään järkevää lisätä rakentamisen kysyntää julkisen tuen keinoin
  - Johtaa myös ARA-tuotannon kallistumiseen ja vaikeuttaa ARA-asuntojen asumiskustannusten pitämistä kohtuullisina

SUOMEN VUOKRANANTAJAT

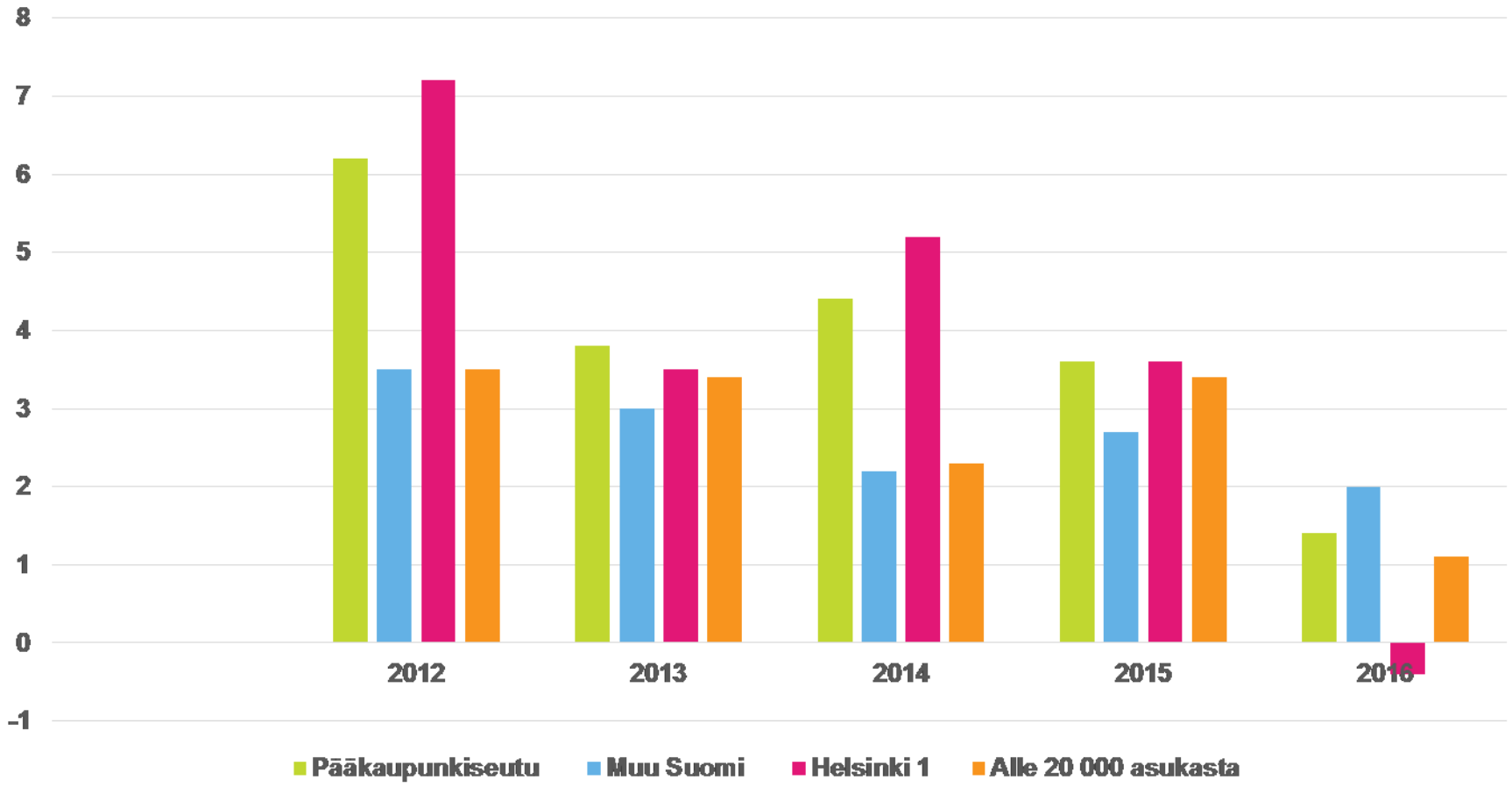
ARA-tuotanto 1-6/2017 (kumul.)



Lähde: ARA

SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Uudet vapaarahoitteiset yksiöt, vuosimuutos 2012 - 2016, %



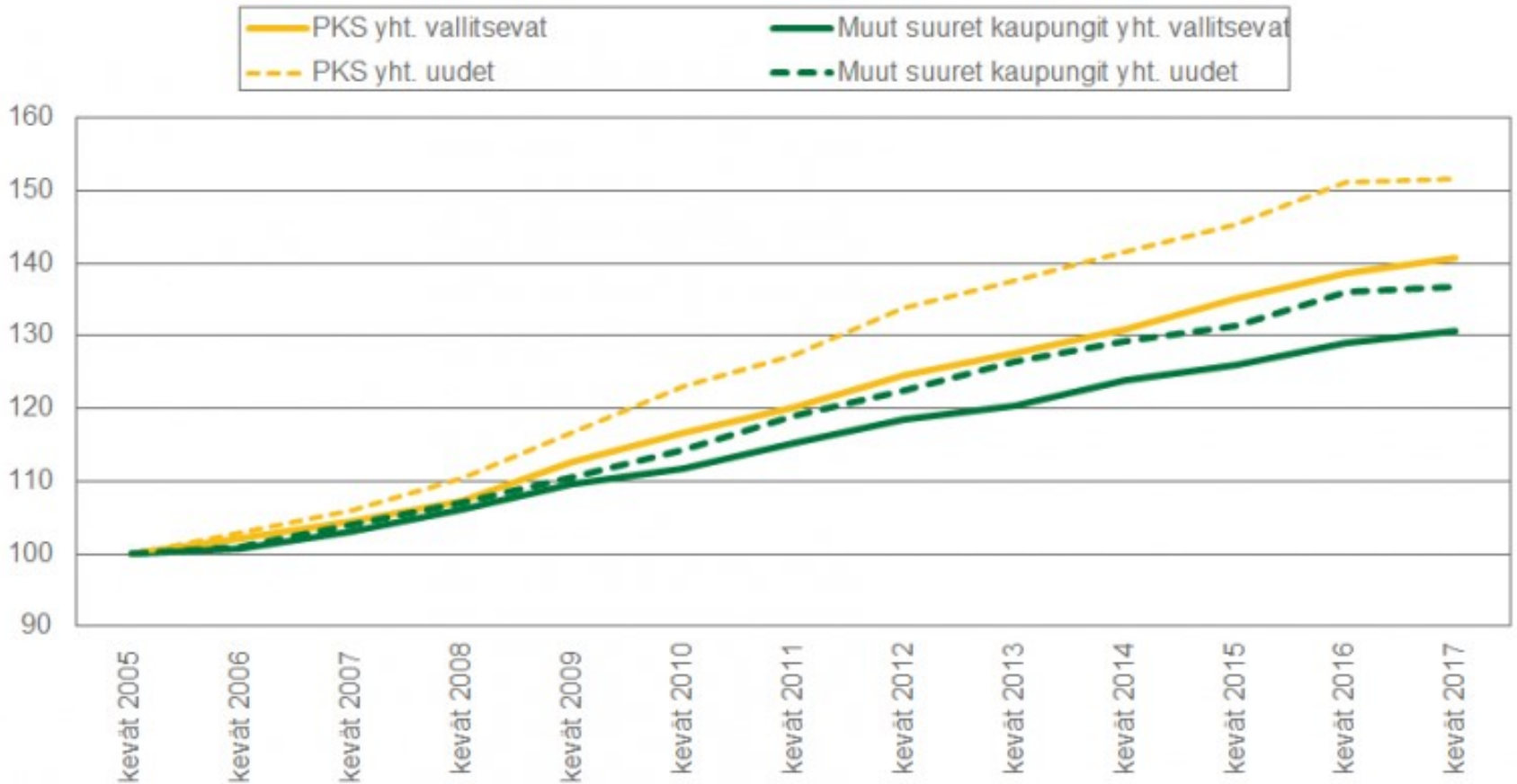
Lähde: Tilasto-keskus

SUOMEN VUOKRANANTAJAT

KTI Asuntovuokraindeksit:

PKS uudet +0,3 % / vallitsevat +1,4 %

Muut suuret kaupungit: uudet +0,6 % / vallitsevat +1,3 %



PKS: Helsinki, Espoo, Vantaa
Muut suuret kaupungit: Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä, Lahti

SUOMEN VUOKRANANTAJAT

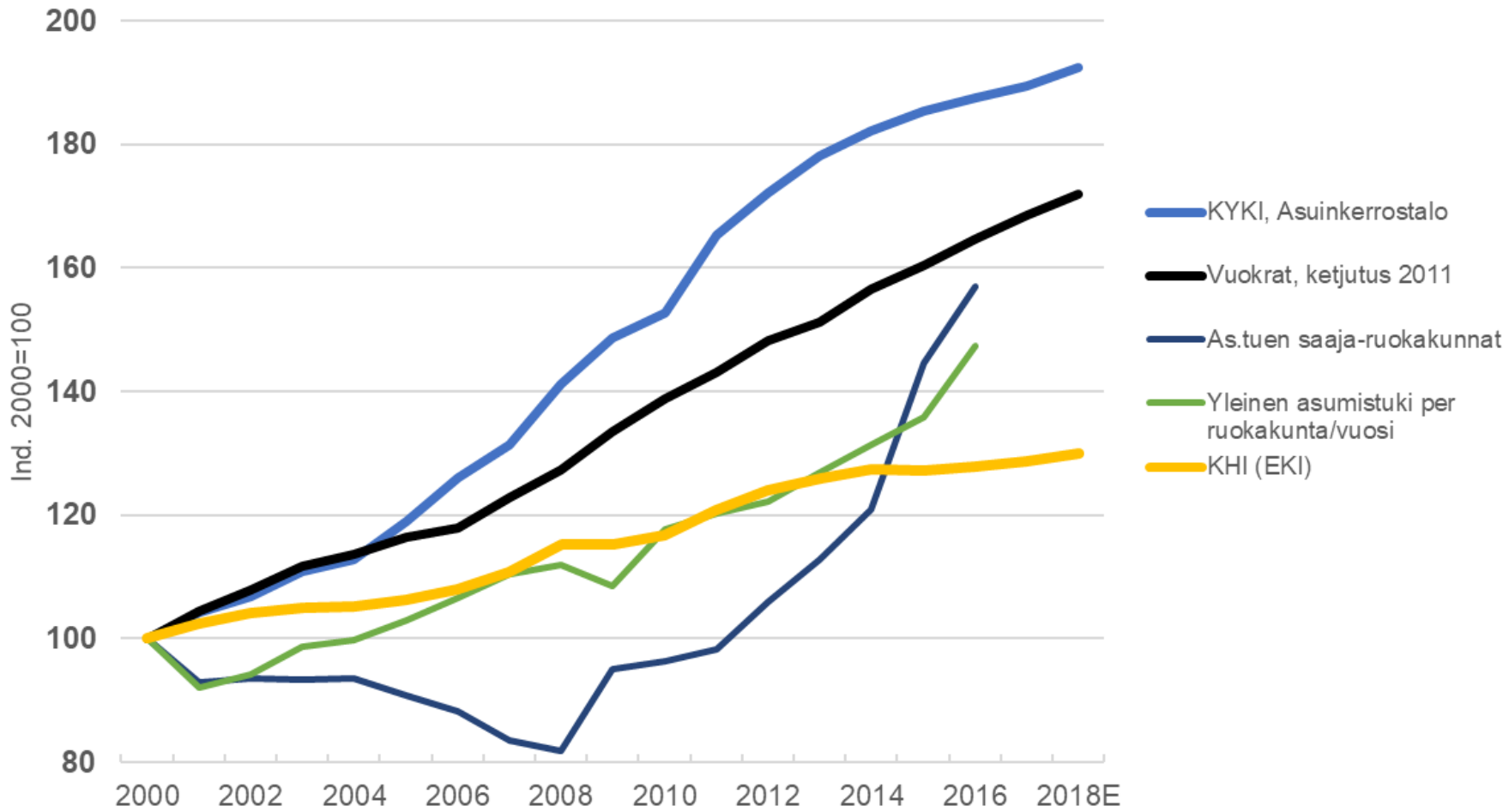
Koko Suomi

data Vuokraovi.com			
yksityisilmoittajat			
	neliövuokra	vuosimuutos	
01-06/2017	14,7	0,1 %	
01-06/2016	14,7		
yritysilmoittajat			
	neliövuokra	vuosimuutos	
01-06/2017	15,3	4,3 %	
01-06/2016	14,7		
kaikki vapaarahoitteiset			
	neliövuokra	vuosimuutos	
01-06/2017	15,3	4,0 %	
01-06/2016	14,7		

SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Hinta- ja kustannusindeksejä ja asumistuki

Indeksoitu 2000=100

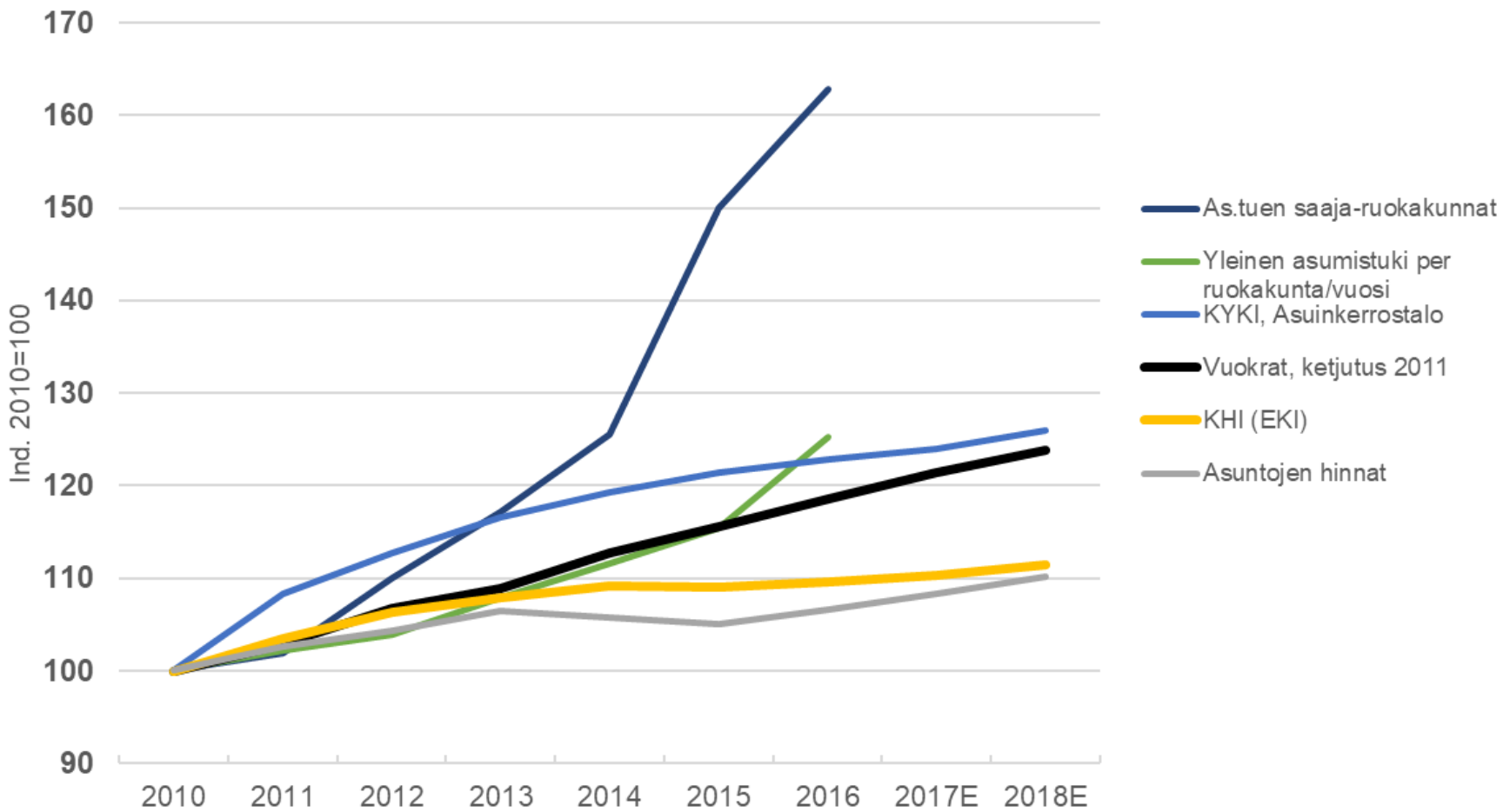


Lähde: Tilastokeskus, KELA, ennusteet Kiinteistöliitto 9/2017

SUOMEN VUOKRANANTAJAT

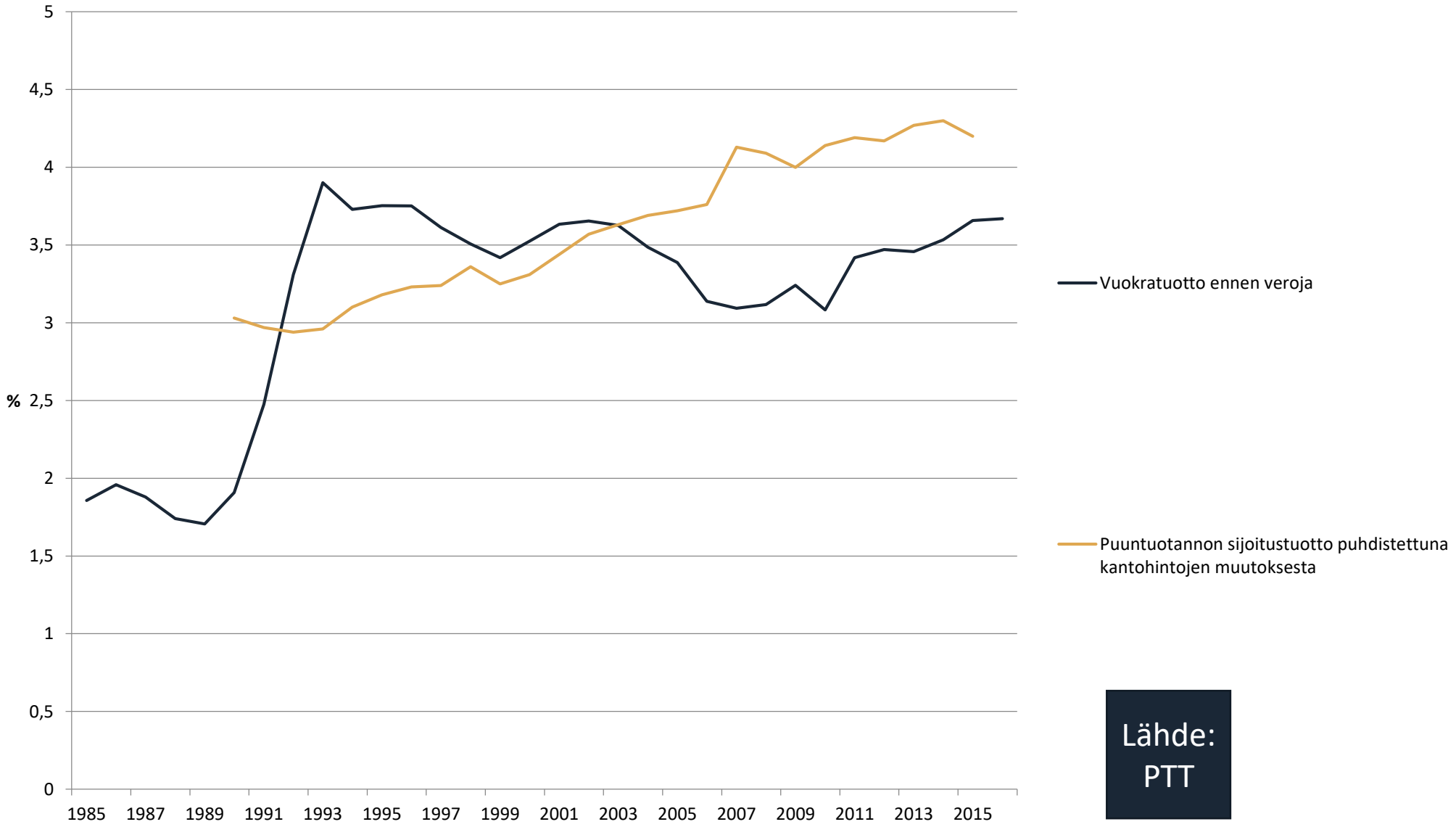
Hinta- ja kustannusindeksejä ja asumistuki

Indeksoitu 2010=100



Lähde: Tilastokeskus, KELA, ennusteet Kiinteistöliitto 9/2017

SUOMEN VUOKRANANTAJAT



Lähde: PTT

SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Ruokakuntakäsite

- Opiskelijoiden siirtäminen yleisen asumistuen piiriin on muodostaa haasteen ruokakuntakäsitteelle.
- Kimppa-asuminen on yleistynyt ja tullee yleistymään erityisesti opiskelija-asumisessa.
- Ruokakunnan määritelmä asumistukilaissa ohjaa pois kimppa-asumisesta
  - Vain erillisiä vuokrasopimuksia tekemällä kimppa-asukkaat tulevat määritellyksi eri ruokakuntiin (jolloin muiden kimppa-asukkaiden tulot eivät vaikuta tuen tasoon)
  - Vuokranantajat suosivat yhteisiä tai yhteisvastuullisia sopimuksia erillisten sopimusten sijaan
- Mitä enemmän vuokranantajat olisivat halukkaita tarjoamaan isoja asuntoja kimppa-asunnoiksi, sitä pienemmät asukkaan asumismenot olisivat ja sitä pienemmiksi muodostuisivat asumistukimenot

SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Ruokakuntakäsite

- Ruokakuntakäsitettä pitäisi muuttaa niin, ettei se ohjaa asumisvalintoja ja tapaa, jolla vuokrasopimukset tehdään.
- Suomen Vuokranantajien mielestä vaihtoehtona voisi olla se, että samassa asunnossa asuvat muut kuin puolisot tai lähisukulaiset kuuluisivat eri ruokakuntiin, vaikka heillä olisi yhteinen vuokrasopimus.
- Yleisessä asumistuessa pitäisi asteittain siirtyä kohti yksilökohtaista tukea.

SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Osa-asunnon normi

- Osa-asunnon normi kohdistuu suurimmalta osin niihin ihmisiin, jotka asuvat kimppakämpissä ja jotka asuvat alle 20 neliön pienissä asunnoissa
- Uudistus kannustaa ihmisiä hakeutumaan yksiöihin edullisemman kimppa-asumisen sijaan

SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Arvio vuokratulojen verotuksen tuotoista

Lähde: VM

	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**

- Valtiovarainministeriön arvion mukaan yksityishenkilöt maksavat veroja vuokratuloista tänä vuonna kaikkiaan 511 miljoona euroa.
- Verohallinnon tilastojen mukaan mediaanivuokratulo on kuukaudessa 243,66 euroa.
- Valtaosa Suomen yksityisistä vuokranantajista on pienvuokranantajia, jotka maksavat pienistä vuokratuloistaan verrattain suurta veroa. Yksityinen vuokranantaja omistaa keskimäärin 1,4 vuokra-asuntoa.

SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Verotus

- Käytännössä kaikille muille pääomatulomuodoille paitsi vuokratuloille on keksitty jonkinlainen väline, jolla loivennetaan verokantaa ja vähennetään pääomatuloveroja.
- 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 vaikuttaisi myös asumistukimenojen kasvuun.

SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Verotus

- Jos vuokratulojen verotuksessa olisi käytössä samanlainen loivennus kuin osinkoverotuksessa eli 85 prosenttia tuloista olisi verotuksen piirissä, olisi veronkevennyksen arvo noin 80 miljoonaa euroa
- 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
- Verotuksen ei pitäisi ohjata asumismuodon valinnassa

SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

