SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Asiantuntijalausunto eduskunnan tarkastusvaliokunnalle

Lausunto 15.11.2017

Eduskunnan tarkastusvaliokunta

Asiantuntijalausunto:
Eduskunnan tarkastusvaliokunnan raportti ”Asuntopolitiikan kehittämiskohteita”

Suomen Vuokranantajat ry kiittää mahdollisuudesta antaa asiantuntijalausunto tarkastusvaliokunnan raportista ja lausuu kunnioittavasti seuraavaa.

Suomen Vuokranantajat

Suomen Vuokranantajat on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä henkilövuokranantajia, jotka vuokraavat noin 295.000 asuntoa. Nämä asunnot ovat noin kolmasosa kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 430 000 asukasta.

Yleistä

Raportti on erittäin hyvin laadittu ja kattava, mikä antaa erittäin hyvät edellytykset päättäjille kehittää asuntopolitiikkaa parempaan suuntaan. Selkeät suositukset ovat erittäin hyvä tapa jatkaa keskustelua toimenpiteistä”

MAL-aiesopimusten aiempaa parempaa sitovuus mutta myös joustavuus ovat tärkeitä. Rakentamisen suhdanteen ollessa korkea ei ole järkevää kuumentaa suhdannetta entisestään, vaan korkeasuhdanteessa valtion tukia pitäisi loogisesti vähentää. Korkea suhdanteessa tuki menee herkästi rakentajien katteisiin. Kilpailu on silloin rakennusalallaheikompaa, koska rakennusliikkeiden määrään nähden ”liian” moni haluaa rakennuttaa yhtä aikaa.

ARA-tuotannon tonttien vuokraaminen samoilla hintakriteereillä vapaarahoitteisen asuntotuotannon kanssa on erittäin hyvä ehdotus, mikä selkeyttäisi tonttipolitiikkaa ja mahdollistaisi niin kutsutun sekatalokonseptin. Kun tuki eläisi tuensaajan tulojen mukaan, samasta talosta pystyttäisiin tarjoamaan nykyistä oikeudenmukaisemmin kriteerein asuntoja eri tuloluokkiin kuuluville asukkaille. Nykyisillä ARAn tonttisäädöksillä tuo on käytännössä mahdotonta ja tulorajat tai niiden määräaikaistarkistukset ovat saaneet paljon kritiikkiä, vaikka sinänsä Suomen Vuokranantajien näkemyksen mukaan tulorajat mahdollistavat myös sen, että tuki kohdistuu sitä eniten tarvitseville. Sekatalot mahdollistaisivat entistä paremmin myös

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

segregaation torjumista ja toisi lisää läpinäkyvyyttä vaikeasti ymmärrettävää ARA-järjestelmään.

Raportin ansioksi on myös sanottava, ettei siinä yritetäkään määritellä asumisen ”kohtuuhintaisuutta”. ”Kohtuuhintainen asuminen” on suomalaisessa asuntopoliittisessa keskustelussa paljon käytetty termi, mutta sitä ei juuri missään yhteydessä määritellä tarkasti, mikä johtaa siihen, että eri tahot puhuvat ”kohtuuhintaisuudesta” tarkoittaen aivan eri asioita. Kohtuuhintaisuus tarkoittaa esimerkiksi vuokratason osalta eri henkilöille erilaista tasoa. Tätä ei tuotantotukiin perustuvissa kohteissa nyt pystytä huomioimaan. Kohtuuhintaisuutta tärkeämpää olisi tarkkaan määritellä, minkä tuloluokan henkilöille tuettua asuntokantaa halutaan kohdentaa.

Suomen Vuokranantajat suhtautuu positiivisesti kaikkiin raportissa esitettyihin toimenpidesuosituksiin. Kaikki toimenpidesuositukset veisivät suomalaista asuntopolitiikkaa parempaan, oikeudenmukaisempaan ja toimivampaan suuntaan.

Maankäyttö ja liikennesuunnittelu entistä paremmin yhteen

Suomen Vuokranantajien mielestä raportin suositukset ovat erittäin hyviä. Tärkeä huomio raportissa on myös se, etteivät ARA-kanta ja muut yhteiskunnan kontrollissa olevat asunnot ole itsetarkoitus. Valtion ja kuntien kannattaa mieluummin luoda edellytyksiä asuntorakentamiseen investoimalla liikenneinfrastruktuuriin. Tulokset esimerkiksi Kehäradan, Länsimetron ja Tampereen raitiotien asuntotuotantoa generoivasta vaikutuksesta ovat kiistattomat. Hyvin toimivalla linjalla on perusteltua jatkaa.

Asumisen, liikenteen, digitalisaation ja viestinnän toiminnot kannattaisi tulevalla hallituskaudella yhdistää saman ministeriön sisään, jotta saamme entistä vaikuttavampaa asuntopolitiikkaa sekä pystymme entistä paremmin sitomaan tulevaisuuden älykkään rakennetun ympäristön paremmin toimivaksi kokonaisuudeksi.

Asuntopolitiikka menee parempaan suuntaan

Asuntopolitiikan peruslinja on viime vuosina kulkenut parempaan suuntaan. Entistä enemmän puhutaan tiivistysrakentamisen lisäämisestä ja siirtymisestä tuotantotuista kysyntätukien suuntaan. Asumistuki on edelleen toimiva väline asumisen tukemiseen, mutta asumistuen kokonaisuudistus on tarpeen, jotta sen kannustinloukkuvaikutuksia voidaan vähentää. Tämä on Suomen Vuokranantajille tärkeä tavoite.

Raportti tunnistaa tämän trendin hyvin ja perustelee sitä perusteellisesti. Asuntopolitiikan kannalta olennaisinta on riittävä asuntotuotanto. Asuntotuotannon taso pitää olla riittävällä tasolla, jotta asumisen kysyntään erityisesti kasvavilla kaupunkiseuduilla voidaan vastata. Riittävä tonttivaranto on tärkeintä ja sen turvaamiseksi kaupunkien ja kuntien pitää tehostaa kaavoitusta. Valtion on syytä kumppanuudella edistää näitä tavoitteita.

Asuntopolitiikka on mitä suurimmissa määrin myös työllisyyspolitiikkaa. Vaikka ympäristö- ja asuntoministeri Kimmo Tiilikainen on onnistunut ministerin työssään Suomen Vuokranantajien mielestä olosuhteisiin nähden erittäin hyvin, näemme kuitenkin tulevaisuuden asuntopolitiikan kehittämisen kannalta, että tulevaisuudessa olisi tärkeää saada vain asuntopolitiikkaan keskittynyt asuntoministeri.

Kehitysehdotuksia:

Vuokra-asuminen on tuotava omistusasumisen rinnalle aidoksi vaihtoehdoksi

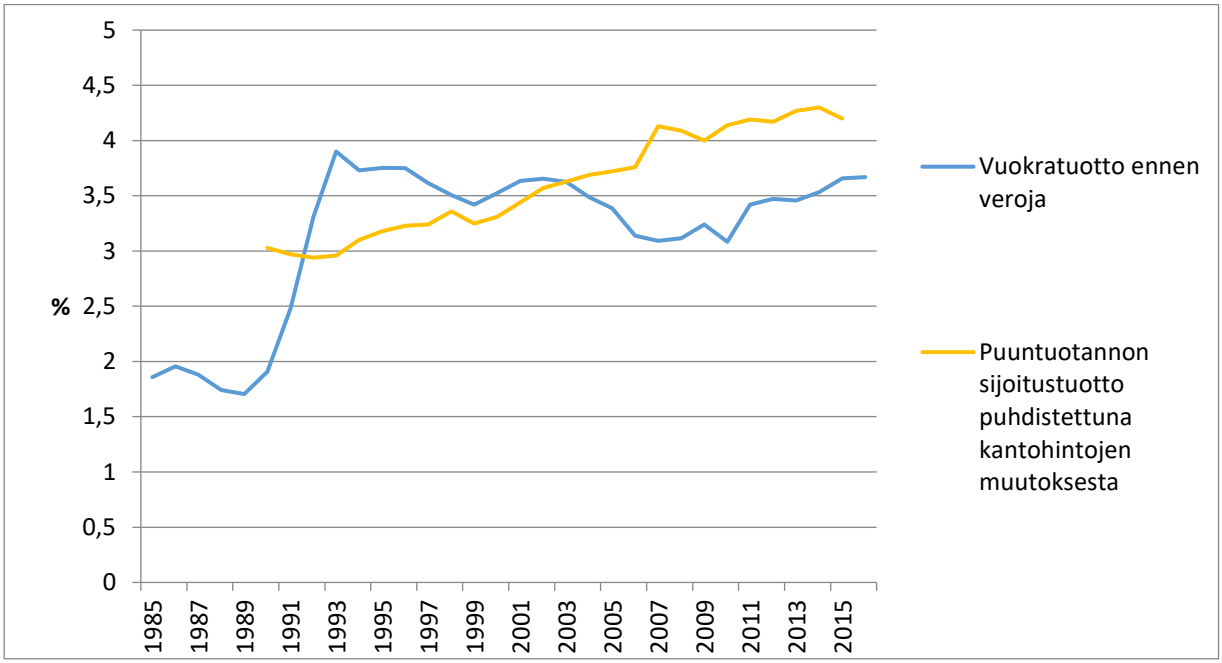
Raportissa nostetaan esille, että nykyinen Suomen verojärjestelmä suosii omistusasumista. Vuokra-asumista verotetaan enemmän kuin omistusasumista.

Vuokra-asuminen on nykyään täysin relevantti vaihtoehto varsinkin nuoremmille sukupolville, joka mahdollistaa työn ja palveluiden perässä liikkumisen omistusasumista paremmin. Jotta verotus ei ohjaisi ihmisten asumisvalintoja, vuokra-asuminen pitää tuoda verotuksellisesti tasavertaiseen asemaan omistusasumisen kanssa.

Erinomainen keino tuon tasavertaisen aseman vahvistamiseksi olisi yksityisten vuokranantajien verotuksen keventäminen. Yksityiset vuokranantajat ovat vapaarahoitteisten vuokra-asuntomarkkinoiden suurin toimijajoukko, joka toimii pitkäjänteisesti, maltillisilla tuotto-odotuksilla ja segregaatiota estäen hajautuneesti eri puolilla kaupunkeja. Heidän toimintaedellytystensä parantaminen pitäisi myös asuntotuotannon korkealla tasolla myös tulevaisuudessa.

Käytännössä aivan kaikille muille pääomatulomuodoille paitsi vuokratuloille on keksitty joku erityinen vähennys 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.[1]

	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**	**-499**	**-511**

[1] Lähde: VM

Lähde: VM

Verohallinnon tilastojen mukaan keskimääräinen vuokratulo ennen veroja on kuukaudessa noin 415 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 omistusasumisen ja vuokra-asumisen verotuksellisesti tasa-arvoisempaan asemaan. Tällä hetkellä Suomen verojärjestelmä ohjaa omistusasumiseen, mikä ei ole tarkoituksenmukaista.

Onko ARA-tuotannon lisääminen nykyisessä markkinassa tarpeellista?

Kaupungistuminen jatkuu kaikkien tilastojen ja ennusteiden mukaan Suomessa. Rakennusala elää tällä hetkellä korkeasuhdanteessa. Asuntoja syntyy tällä hetkellä enemmän kuin vuosikymmeniin. Tuotantotukiasuntojen rakentamisen riskinä tässä suhdannetilanteessa on, että ne syrjäyttävät vapaarahoitteista tuotantoa,

Jos on olemassa riski, että ARA-tuotanto syrjäyttää ilman tukeakin syntyvää asuntorakentamista, siihen ei pitäisi ryhtyä. Valtion ja kuntien tukema tuotanto saattaa olla järkevää siinä tilanteessa, ettei asuntoja muuten synny ja silloin kun on kyse erityisryhmille suunnatuista kohteista.

Ongelma on, että syrjäyttämisvaikutuksia ei ole juuri tutkittu. Tammikuussa 2018 on valmistumassa valtiovarainministeriön tilaama tutkimus, mikä käsittelee erityisesti ARA-asuntojen syrjäyttämisvaikutus. Tuo tutkimus pitää lukea tarkkaan ja tehdä jatkotutkimusta asiasta, niin saamme entistä parempaa tietoa asuntopolitiikan kehittämiseen ja päättäjien tueksi.

ARA-järjestelmä ei näytä vastaavan nykypäivän tarpeita. Käytännössä ARA-vuokrat ovat korkeampia kuin vapaarahoitteiset vuokrat alle 100 000 asukkaan kaupungeissa. Suurissa kaupungeissa sosiaalinen asuminen kannattaisi enenevissä määrin hoitaa vuokrataloryppäiden sijaan välivuokraamalla asuntoja yksityisiltä ja yrityksiltä. Se olisi myös paras tapa taklata segregaatiota eli alueiden eriytymistä.

Yksityisten toimijoiden koko potentiaali on syytä ottaa käyttöön mahdollisimman tehokkaasti.

Suomen Vuokranantajat tuottavat säännöllisesti tietoa yhteistyössä tutkimuslaitosten, välityssivustojen, muiden kumppanien kanssa ja omatoimisesti, joilla kehitetään suomalaista asuntopolitiikkaa, tuotetaan tietoa vuokramarkkinoista, asuntomarkkinoiden kehityssuuntauksista ja vuokranantajien sekä vuokralaisten asemasta asuntomarkkinoilla. Tuo kaikki aineisto on luonnollisesti käytettävissä päätöksenteon tueksi.[2]

SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

Mia Koro-Kanerva
toiminnanjohtaja, OTM

Tuomas Viljamaa
yhteiskuntasuhdepäällikkö, VTM

[2] www.vuokranantajat.fi