SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Lausunto 9.10.2018

Ympäristövaliokunta
ymv@eduskunta.fi

Asiantuntijalausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2019

Suomen Vuokranantajat on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 300 000 asuntoa. Nämä asunnot muodostavat reilun kolmasosan kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 430 000 asukasta.

Suomen Vuokranantajat ry kiittää mahdollisuudesta antaa asiantuntijalausunto valtion talousarvioesityksestä ja lausuu kunnioittavasti seuraavaa.

Yleistä

Valtion talousarvioesitys ei sisällä merkittäviä uusia yllättäviä käänteitä, vaan noudattelee suurin piirtein hallitusohjelman mukaisia linjauksia. Suomen Vuokranantajat pitävät myönteisenä, että hallitus on jatkanut talouspoliittista linjaansa eikä ole sortunut niin sanotun vaalibudjetin tekemiseen.

Suomen Vuokranantajat haluaa kiinnittää ympäristövaliokunnan huomion neljään asumisen kannalta keskeiseen teemaan budjetista:

1. ***Asumisen tuotantotuet ovat nykysuhdanteessa tehotonta rahan käyttöä***
2. ***Liikenneinvestoinnit luovat tehokkaasti asuntotarjontaa***
3. ***Asumistukijärjestelmässä on tavoiteltava yksilökohtaisuutta***
4. ***Vuokratuloihin kohdistuva verotus siirtyy vuokralaisten maksettavaksi***

Asumisen tuotantotuet

Suomen Vuokranantajien näkemyksen mukaan asumisen tuotantotuet vääristävät merkittävästi Suomen asuntomarkkinoita ja aiheuttavat kokonaisuutena hyvinvointitappioita sekä yksittäisille kansalaisille että yhteiskunnalle. Tuotantotuilla on kuitenkin oma paikkansa suhdannepolitiikan välineenä sekä erityisryhmien asumisolojen turvaamisessa. Valitettavasti tuotantotukia käytetään myös virheellisesti tavoitellen niiden kautta yleistä asumiskustannusten laskua.

Valtiovarainministeriön rakennusalan suhdanneryhmän tuoreen julkaisun (VM 31/2018) perusteella asuntorakentaminen on ylikuumenemassa ja tuotantokustannukset ovat nousseet voimakkaasti. ARA-asuntotuotannossa rakennushankkeiden tuotantokustannukset olivat elokuussa pääkaupunkiseudulla 16 % korkeampia ja muualla maassa 6,5 % korkeampia kuin vuotta aiemmin. ARA-asuntojen vuokrat perustuvat omakustannusperiaatteeseen, jolloin korkeammat kustannukset johtavat myös korkeampiin vuokriin. Tästä syystä valtion tukeman tuotannon määrää on

supistettava, jotta yhteiskunnan rahoittaman rakentamisen kustannukset ja tulevat vuokrat eivät karkaa käsistä. Rakentamisen suhdannetilanne on vahva ja rakennusyritysten kapasiteetti on lähes täyskäytössä. Tästä kertoo mm. se, että rakennusalan yritysten rekrytointivaikeudet ovat lisääntyneet (mm. EK 2.5.2018). Tuotantotukijärjestelmää voi olla perusteltua käyttää nykyisessä laajuudessa mikäli suhdanne kääntyisi huomattavaan laskuun.

Valtion asuntorahaston varoja esitetään käytettäväksi n. 180 milj. euroa asuntotoimen avustusten ja korkotukien maksamiseen. Lisäksi A-Kruunu Oy:n pääomittamiseen esitetään 50 milj. euroa Valtion asuntorahaston varoja. Erityisryhmien asuntojen rakentamista ja korjaamista tuetaan korkotukilainoituksen lisäksi 110 milj. euron investointiavustuksilla. Esityksen mukaan nämä investointiavustukset kohdennetaan ensisijaisesti heikoimpien ryhmien asuntotuotannon edistämiseen.

Suomen Vuokranantajien näkemyksen mukaan tuotantotukien kohdistaminen juuri erityisryhmille ja kaikista heikoimmassa oleville ihmisryhmille on tarkoituksenmukaista hyvinvointivaltion politiikkaa. Asuntopolitiikan yhtenä kärkenä tuleekin olla asunnottomuuden torjunta. Lisäksi 20 miljoonan euron panostus hissien jälkiasennuksiin sekä palveluasuntojen korjauksiin on järkevää. Sen sijaan esimerkiksi A-Kruunu Oy:n pääomittaminen on tehotonta julkisten varojen käyttöä. Tästä 50 miljoonan euron tuesta merkittävä osa valuu suoraan hyvätuloisille.

Koko tuotantotukijärjestelmän merkittävimpiä ongelmia on suurten tulonsiirtojen kohdistuminen keski- ja hyvätuloisille. Asukasvalintajärjestelmässä tulisi käyttää tulo- ja varallisuusrajoja tuen paremman kohdistumisen varmistamiseksi.

Valtion asuntorahastosta esitetään maksettavaksi avustuksia, akordeja ja kehittämisrahaa yhteensä 177,2 milj. euroa. Erityisen ongelmallisia tilanteita syntyy tyhjenevien kaupunkiseutujen tuettujen asuntojen lisätukemiseen. Ennen lisätukien jakamista ongelmista kärsiville yhtiöille tulee tarkkaan laskea pitkän aikavälin vaikutukset. Toimien kustannustehokkuutta on siten tarkasteltava pitkällä aikavälillä.

Budjettiesityksen mukaan ”asuntopoliittisten toimenpiteiden tavoitteena on lisätä asuntorakentamista, vahvistaa talouden kasvua ja työllisyyttä, uudistaa asuntokantaa, edistää rakennusalan kilpailua, lisätä valinnanvapautta sekä vastata asuntotarpeen rakenteen muutokseen.” Kaikkiin näihin tavoitteisiin päästään huomattavasti tehokkaammin liikenneinvestoinneilla, rakentamisen määräyksiä joustavoittamalla sekä verotukseen kohdistuvilla toimenpiteillä kuin tuotantotukijärjestelmällä.

Budjettiesityksen mukaan erityisryhmien avustukset kohdennetaan ensisijaisesti heikoimpien ryhmien asuinolojen parantamiseen sekä jatketaan asunnottomuustyötä. Nämä ovat hyviä tavoitteita, joita ei saavuteta ainoastaan markkinaehtoisella asumisella. Siksi kaikki tuotantotuet tulisi kohdistaa tämän kaltaisiin hankkeisiin. Sellaisia aidosti pienituloisia asuntokuntia, jotka voivat asua markkinaehtoisesti rakennetuissa asunnoissa tulisi tukea kysyntä- eli asumistuen kautta. Näin ollen varmistuttaisiin siitä, että tuki kohdentuu sitä tarvitseville. Lisäksi tutkimustiedon valossa sosiaalinen sekoittaminen kohtuuhintaisuuden avulla on epäonnistunut (Eerola ja Saarimaa 2015). Kysyntätuen kautta pystytään paremmin torjumaan segregaatiota.

SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Liikennepolitiikka osana asumispolitiikkaa

Liikennepolitiikka tulisi ottaa vahvemmin osaksi valtakunnallista asuntopolitiikkaa. Liikenneinvestointeja tukemalla mahdollistetaan uusien tiiviiden ja ekologisten asuinalueiden syntyminen. Tämä puolestaan lisää tarjontaa, joka hillitsee asumisen kustannusten nousua tehokkaammin kuin mikään mahdollinen tarjontatukijärjestelmä. MAL-sopimuksissa valtion tulisikin keskittyä ennen kaikkea merkittävien liikennehankkeiden tukemiseen. Kehäradan, Länsimetron ja esimerkiksi Tampereen raitiotiehankkeen vaikutukset asuntorakentamisen vauhdittamiseen ovat olleet kiistattomat. Valtion onkin syytä jatkaa hyväksi havaituilla ratkaisuilla entistä päämäärätietoisemmin.

Liikennehankkeissa tulisi entistä paremmin huomioida kiihtyvä kaupungistuminen ja kohdentaa panostukset suurien kaupunkiseutujen joukkoliikenteeseen. Kaupungistuminen edistää myös kestävän kehityksen tavoitteiden saavuttamista, sillä liikenne muodostaa energian tuotannon jälkeen eniten kasvihuonepäästöjä. Suurimmissa kasvukeskuksissa joukkoliikenteen taso on saatava sellaiseksi, että oman auton päivittäisestä käytöstä kaupunkialueella tulee kaikin tavoin kannattamatonta. Tällaisella liikennepolitiikalla pystytään myös vapauttamaan maa-aluetta asuntotuotannon tarpeisiin. A-Kruunun pääomittamiseen käytettävä 50 miljoonaa euroa olisi huomattavasti tehokkaammassa käytössä suurten kaupunkiseutujen joukkoliikennetuessa.

Asumistuki

Yleinen asumistuki kohdistuu tuotantotukia paremmin suoraan pienituloisille: tukia saavien ruokakuntien keskimääräiset tukeen vaikuttavat kuukausitulot olivat 918 euroa vuonna 2017. Tuki ei ole sidottu tiettyyn asuntoon eikä siten muodosta lukkiutumisvaikutusta eikä vaikeuta työn perässä muuttoa. Opiskelijoiden siirtäminen yleisen asumistuen piiriin oli järkevä päätös. Järjestelmän yksinkertaistamista tulee jatkaa ja myös eläkeläiset tulee siirtää kokonaisuudessaan yleisen asumistuen piiriin. Yleisen harhakuvan mukaan asumistuki on huono tukimuoto siksi, että se siirtyy suoraan vuokriin. Tämä on tuoreempien tutkimustulosten mukaan harhaa. Toki kaikki tulonsiirrot lisäävät tuensaajan maksukykyä, mutta asumistuki itsessään ei siirry vuokriin sen enempää kuin mikään muukaan tuki. Tämä on havaittu VATT:n tutkimusjohtaja Essi Eerolan ja erikoistutkija Teemu Lyytikäisen tutkimuksessa vuonna 2017.

Asumistuessa on kuitenkin toki myös omat ongelmansa, joihin on syytä kiinnittää huomiota viimeistään sosiaaliturvan kokonaisuudistuksen yhteydessä. Asumistuen ruokakuntakohtaisuuteen liittyvät epäselvyydet ja käytännön vaikeudet ohjaavat pois kimppa-asumisesta, mikä ei ole tietenkään järkevää. Ruokakuntakäsitettä pitäisikin muuttaa niin, ettei se ohjaa asumisvalintoja tai tapaa, jolla vuokrasopimukset tehdään. Nykyisin on paljon tilanteita, jossa samassa asunnossa asuvat eivät kuulu samaan ruokakuntaan, joten ruokakunnan määritelmä on vanhentunut. Käytännössä KELAn kanssa asiasta on aiheutunut merkittäviä epäselvyyksiä, joihin lainsäätäjän olisi hyvä puuttua.

Verotus

Hallitusohjelman kärkitavoitteissa on maininta verotuksen kehittämisestä niin, että yrittäminen, omistaminen ja investoiminen olisivat nykyistä kannattavampaa. Verotusta tulisi mielestämme

kehittää myös huomattavasti nykyistä neutraalimpaan suuntaan sekä sijoitus- että asumismuotojen osalta.

Valtiovarainministeriön arvion mukaan yksityishenkilöt maksavat veroja vuokratuloista tänä vuonna kaikkiaan 552 miljoonaa euroa. Verohallinnon tilastojen mukaan mediaanivuokratulo on kuukaudessa 243,66 euroa. Valtaosa Suomen yksityisistä vuokranantajista onkin siten pienvuokranantajia, jotka maksavat pienistä vuokratuloistaan verrattain suurta veroa. Yksityinen vuokranantaja omistaa keskimäärin 1,4 vuokra-asuntoa.

	2017	2018E	2019E
Vuokratulot asunto-osakkeista, M€	**1424**	**1496**	**1568**
Vuokratulot muista kuin asunto-osakkeista, M€	**328**	**344**	**360**
Vuokratuloista maksetut verot , M€			
- Tulovero pääomatulosta (valtio)	*482*	*512*	*540*
- Progressiivinen tulovero (valtio)	*19*	*18*	*18*
- Yleisradio-vero (valtio)	*2*	*3*	*3*
- Kunnallisvero	*19*	*18*	*17*
- Kirkollisvero	*1*	*1*	*1*
- Sairausvakuutuksen sh-maksu (Kela)	*1*	*1*	*1*
Yhteensä	**524**	**552**	**580**

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.

SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

Mia Koro-Kanerva
Toiminnanjohtaja

Tarik Ahsanullah
Laki- ja edunvalvonta-asiantuntija