SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Lausunto 6.11.2018

Ympäristövaliokunta
ymv@eduskunta.fi

Asiantuntijalausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laeiksi aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain, vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain sekä aravarajoituslain 16 a ja 17 a §:n muuttamisesta

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 ja lausuu kunnioittavasti seuraavaa.

Yleistä

Suomen Vuokranantajat pitävät esitystä osittain kannatettavana. Pidämme lainaehtojen muuttamisen mahdollistamista ennen huomattavia taloudellisia vaikeuksia järkevänä. Nykyisellään edellytykset ovat turhan tiukkoja esityksen tavoitteiden toteuttamiseksi. Lainaehtojen muutokset ovat esitetyistä keinoista akordien lisäksi järkevimmät. Sen sijaan tervehdyttämisavustuksia pidämme huonoina keinoina. Koko asiassa ei ole kyse taloudellisiin vaikeuksiin joutuneiden toimijoiden tilapäisestä taloudellisesta tuen tarpeesta vaan merkittävästä sekä pysyvästä toimintaympäristön ja -edellytysten muutoksesta, johon ei voida vastata yksittäisillä avustuksilla.

Kaupungistuminen kiihtyy entisestään – valtion luotava kokonaisvaltainen ja pitkäjänteinen muutosohjelma väestöltään pieneneville alueille

Koko tuotantotukijärjestelmän tavoitteena on se, että perittävät omakustannusperusteiset vuokrat ovat matalampia kuin vastaavista vapaarahoitteisista asunnoista perittävät vuokrat ja että vuokrankehitys on tasaista. Tällä hetkellä Suomessa on noin 200 kuntaa, joissa ARA-vuokrat ovat korkeampia kuin vapaarahoitteiset vuokrat. Karkeasti voisi sanoa, että alle 100.000 asukkaan kaupungeissa ja kunnissa ARA-vuokrat ovat jo samaa tasoa tai korkeammat kuin vapaarahoitteiset vuokrat. Markkinat hinnoittelevat vuokratason matalammaksi kuin omakustannusvuokrat. Järjestelmä ei siis toimi, kuten sen on tarkoitus. Lisätuen myöntäminen sellaisille markkinoille, joissa ei ole nyt eikä näkymien mukaan tulevaisuudessakaan edellytyksiä tuetulle asumiselle on yhteiskunnan varojen tuhlausta.

Ennen lisätukien jakamista ongelmista kärsiville yhtiöille tulisi tarkemmin laskea eri vaihtoehtojen pitkän aikavälin vaikutukset. Toimien kustannustehokkuutta olisi tarkasteltava suurempana kokonaisuutena pitkällä aikavälillä. Esityksen mukaan väestöltään vähenevillä alueilla sijaitsevien

vuokrataloyhteisöjen mahdollisuudet toiminnan jatkamiseen parantuisivat nyt ehdotettujen muutosten myötä. Valitettavasti tämä ei pidä paikkansa alueilla, joissa ei yksinkertaisesti ole tulevaisuudessakaan tarvetta valtion tukemalle asuntotuotannolle.

Kaupungistumisen jatkuessa voimakkaana on todennäköistä, että lakiesitysluonnoksessa esitetyt keinot osoittautuvat joka tapauksessa tehottomiksi. Taloudellisesti huonoin lopputulema on, että ensin taloudellisissa vaikeuksissa olevia vuokratalokohteita tuetaan lisää muun muassa korkoja alentamalla sekä erilaisia avustuksia myöntämällä ja lopulta kohde päätyy kuitenkin konkurssiin tai purettavaksi, jolloin valtiolle syntyy luottotappio jäljelle jääneestä aravalainasta. Todellisuudessa tämä tarkoittaisi valtiolle kaksinkertaisia kustannuksia, ensin erilaisina lainaehtohuojennuksina ja avustuksina sekä lopulta luottotappioina. Tällaisen todennäköisen skenaarion estämisen tulisi olla koko esityksen ensisijainen tavoite.

Vaihtoehtoisena mallina Suomessakin tulisi selvittää tarpeettomien ja huonokuntoisten aravavuokra-asuntojen purkamista niiden omistajien ja valtion yhteisrahoituksella, jossa omistajat vastaisivat purkukustannuksista ja sijoittamansa pääoman menettämisestä ja valtion menettäisi lainapääoman. Menettelytapana voisi olla, että yksittäinen vuokratalokohde vapautettaisiin käyttö- ja luovutusrajoituksista ja sitä yritettäisiin myydä markkinoille. Mikäli kohde saataisiin myytyä, saatava kauppahinta käytettäisiin aravalainasaatavien maksamiseen. Siltä osin kuin kauppahinta ei kattaisi valtion saatavia, laina kirjattaisiin ARAn luottotappioksi. Mikäli kohdetta ei saataisi myytyä, kohde purettaisiin. Omistaja vastaisi purkukustannuksista ja ARA luottotappiosta.

Kaupungistuminen tulee vaikuttamaan merkittävästi asuntomarkkinoihin myös muilla tavoin esimerkiksi omistusasumisen suhteen. Asiantuntijat ovat laajasti pitäneet hyvänä tarkastusvaliokunnan esitystä pidemmän asuntopoliittisen ohjelman tekemisestä. Tässä ohjelmassa on tartuttava realistisesti tähän muuttoliikkeen aiheuttamaan yhteiskunnalliseen murrokseen ja hyväksyttävä kaupungistuminen globaalina ilmiönä.

EU:n valtiotukisääntely selvitettävä perusteellisemmin

EU-oikeudesta johtuu vaatimuksia jäsenvaltioiden asuntotuotantoa koskeville tukijärjestelmille. Yleistä taloudellista etua koskeville tuille asetetuista edellytyksistä säädetään Euroopan komission päätöksessä 2012/21/EU (ns. SGEI-päätös). Jotta valtion tuki soveltuisi EU:n sisämarkkinoille, tuettu asuntotarjonta on komission päätöksen mukaan kohdistettava sellaisille ihmisille, jotka eivät vähäisen maksukykynsä vuoksi kykene hankkimaan asuntoa markkinaehdoin, tuen on ohjauduttava nimenomaan sosiaaliseen asuntotuotantoon eikä se saa valua vapaarahoitteisille asuntomarkkinoille, tuki ei saa sisältää ylikompensaatiota yritykselle eikä yritys saa tulouttaa itselleen kohtuullista suurempaa voittoa. Jäsenvaltioiden on myös valvottava näiden vaatimusten täyttymistä tehokkaasti.

Valtaosassa Suomen kuntia markkinavuokrat ovat ARA-asuntojen vuokria edullisemmat eikä ARA-asuntokannassa ole tehokasta sosiaalista tarveharkintaa asukasvalinnassa saati vuokrasuhteen aikana. Näin ollen valtion tuen lisääminen tällaiseen ARA-asuntokantaan tarkoittaa käytännössä tuen valumista vapaarahoitteisille markkinoille, koska tuetun asumisen ja vapaarahoitteisen asumisen markkinat ovat samat. Tällöin yksityiset toimijat kilpailevat samoista vuokralaisista samoilla pienillä markkinoilla valtion tukemien vuokrataloyhteisöiden kanssa. Nähdäksemme tämä saattaa olla EU-oikeuden näkökulmasta kiellettyä valtiontukea, joka perusteettomasti häiritsee

vapaiden sisämarkkinoiden kilpailuneutraalia toimintaa. Esityksessä todetaan ylimalkaisesti, että esitettyjen tukiehtojen muutosten on katsottu täyttävän nämä vaatimukset. Asiasta tulisi kuitenkin antaa merkittävästi perustellumpi selvitys tuen hyväksyttävyydestä.

Asumisen tuotantotuista yleisesti

Suomen Vuokranantajien näkemyksen mukaan asumisen tuotantotuet tavalliseen asuntokantaan 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, joka on johtanut muun muassa esityksessä todettujen ongelmien syntymiseen. Tuotantotukijärjestelmän merkittävimpiä ongelmia on suurten tulonsiirtojen kohdistuminen keski- ja hyvätuloisille. Asukasvalintajärjestelmässä tulisi käyttää tulo- ja varallisuusrajoja tuen paremman kohdistumisen varmistamiseksi. Myös OECD (OECD Economics Department Working Papers No. 1170) suosittelee Suomea tarkentamaan sosiaalisen asuntotuotannon kohderyhmää.

SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

Mia Koro-Kanerva
Toiminnanjohtaja

Tarik Ahsanullah
Laki- ja edunvalvonta-asiantuntija