SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Lausunto 14.10.2019

Ympäristövaliokunta
ymv@eduskunta.fi

Asiantuntijalausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2020

Suomen Vuokranantajat on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 320 000 asuntoa. Yksityisten vuokranantajien asunnoissa asuu noin puoli miljoonaa suomalaista. Yksityiset vuokranantajat ovat merkittävä osa Suomen vuokramarkkinoilla.

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

Yleistä

Talousarvioesityksen asuntopoliittisten toimenpiteiden tavoitteena on lisätä asuntorakentamista, vahvistaa talouden kasvua ja työllisyyttä, uudistaa asuntokantaa, edistää rakennusalan kilpailua, lisätä valinnanvapautta sekä vastata asuntotarpeen rakenteen muutokseen.

Hallitusohjelmassa ja budjettiehdotuksessa linjataan, että markkinaehtoinen asuntotuotanto on ensisijainen ja valtion tukemalla tuotannolla on markkinaehtoista tuotantoa tukeva tavoite. Lähtökohta on erinomainen ja kannustamme toimimaan periaatteiden mukaisesti. Hallituksen ohjelmissa ja puheissa linjataan, että pyritään vastasykliseen suhdannepolitiikkaan, mikä on ehdottoman hyvä tavoite. Budjettia käsiteltäessä on olennaista muistaa, että rakentamisen suhdanne on edelleen korkealla tasolla pienestä hiipumisesta huolimatta. Valtion tukeman ARA-tuotannon lisääminen on tässä suhdannetilanteessa väärä politiikkatoimenpide.

Asuntopoliittisen pitkän aikavälin ohjelman luominen on kannatettavaa. Asuntopolitiikkaa suunniteltaessa pitää kokonaisuuteen ehdottomasti huomioida verotus, asumisen tuet laajasti ja myös liikennepolitiikka. Jos kokonaisuus ei ole arvioitavana, ohjelma jää liian kapeaksi ja painopiste valuu valitettavan paljon tuotantotukirakentamiseen.

Suomessa asuntopolitiikassa on onnistuttu erittäin hyvin. Suomi on Euroopan mittapuulla asuntopolitiikan saralla mallimaa. Viime vuosina erityisesti ruotsalaiset ovat hakeneet oppia Suomesta. Naapurimaassamme ihastellaan asunto-osakeyhtiömallia, laajaa yksityisten vuokranantajien roolia vuokramarkkinoilla, sosiaalista asuntotuotantoa ja Asunto ensin -mallia. Meillä on monia elementtejä, jotka tekevät Suomen asunto- ja vuokramarkkinoista toimivia. Koska meillä on toimivat asuntomarkkinat, asuntopolitiikka ei aiheuta suuria poliittisia intohimoja. Tämän vuoksi asuntopoliittisen ohjelman tekemisessä pitää pyrkiä ensisijaisesti hienosäätämään olemassa olevaa toimivaa asuntopolitiikkaamme. Näitä ovat ensisijaisesti tukimuotojen tehokkuus ja kohdentuminen heikkenevän julkisen talouden olosuhteissa, liikennepolitiikan ja asuntopolitiikan yhdistäminen, asunnottomuuden torjuminen tehokkailla keinoilla, eriytyvien asuntomarkkinoiden

tilanteen tunnistaminen ja energiatehokkuuden parantaminen rakennetussa ympäristössä sekä ilmastonmuutokseen vastaaminen.

Liikennepolitiikka osana asuntopolitiikkaa

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.

Valtion asuntorahaston kestävyys uhattuna?

Asia, josta asuntopoliittisessa keskustelussa ei ole puhuttu juuri ollenkaan on valtion vastuiden kasvu. Valtion asuntorahaston takauskanta on viimeisen kymmenen vuoden aikana käytännössä tuplaantunut lähes 15 miljardiin. On olennaista ymmärtää, että takauskannan suuruus on iso tekijä, jos ja kun korot nousevat. Tällöin valtion korkotukimenot nousevat merkittävästi. On olemassa riski, että korkojen noustessa korkotukimenot kasvavat niin, että Valtion asuntorahasto hupenee kokonaan, jolloin vastuita joudutaan hoitamaan suoraan valtion budjetista. Kun korot jonain päivänä lähtevät nousuun, nostaa se korkotukimenojen määrää, mikä tietysti lisää asuntorahastosta maksettavia menoja. Ongelma on lisäksi se, että nyt alhaisten korkojen aikana on tehty useita sellaisia päätöksiä (omavastuukorkojen alennukset), jotka eivät lyhyellä aikavälillä ns. maksa mitään, mutta joiden todellisia kustannuksia päätöshetkellä ei tiedetä ja toisaalta, joilla ei myöskään lyhyellä aikavälillä ole kannustinvaikutuksia.

Ottaen huomioon, että asuntorahaston tulot tulevat aravalainoista ja niiden korkotuotoista, ei rahastolla aravalainojen takaisinmaksun jälkeen ole kestävää tulonlähdettä. Joka tapauksessa 10-20 vuoden aikajänteellä joudutaan päättämään, mitä rahaston suhteen tehdään: 1) siirretäänkö rahoitusta budjetista rahastoon, 2) keksitäänkö uusi tulonlähde vai 3) lakkautetaanko rahasto ja kaikki asuntorakentamisen tuet rahoitettaisiin normaalisti budjetista.

Ei olisi mielestämme ongelmallista, jos asuntorakentamisen tukemista ”jouduttaisiin” rahoittamaan talousarviosta, koska silloin nämä tuet tulisivat samanlaisen tarkastelun piiriin kuin kaikki muutkin määrärahat, jolloin tukien arviointi myös päättäjien näkökulmasta olisi helpompaa. Joka tapauksessa näistä asioista pitää puhua nyt, jotta tilanne voidaan ennakoida.

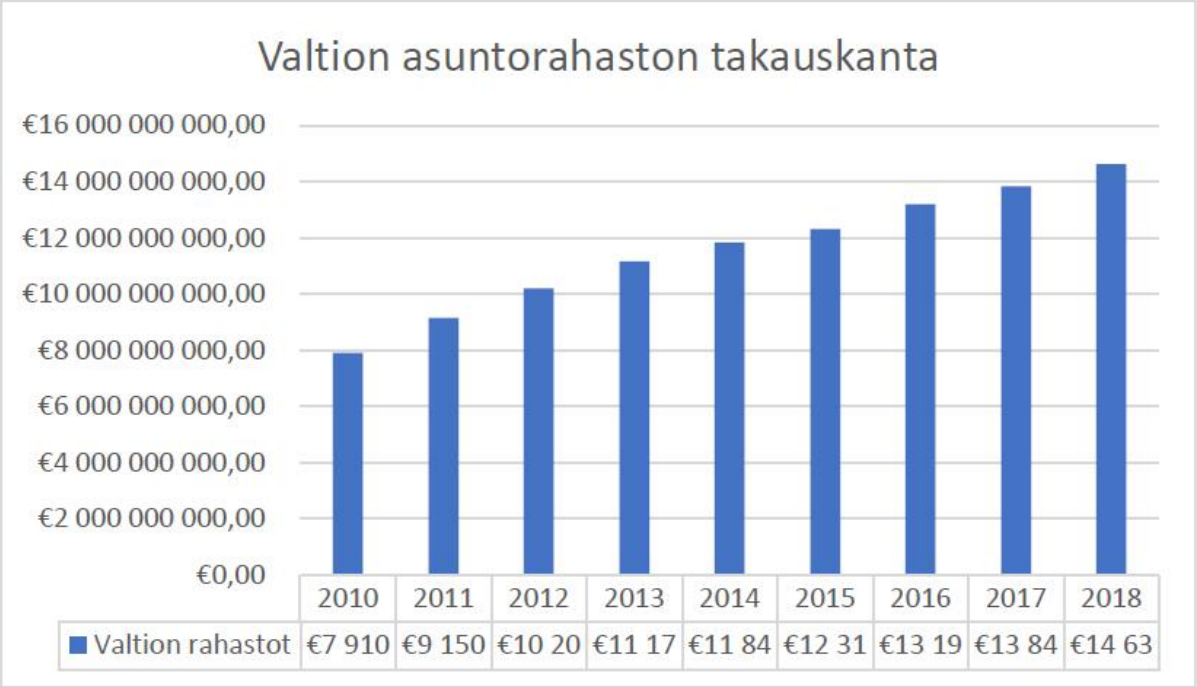
SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Ikäsidonnaiset menot kasvavat koko ajan, mikä on jo itsessään julkisen talouden kestävyyden kannalta ongelmallista. Haastava tilanne saattaa siis olla edessä jo ensi vuosikymmenellä, minkä vuoksi tämä pitäisi ottaa huomioon jo nyt. Olisikin todella tärkeää, että varsinkaan korkeassa rakentamisen suhdanteessa ei korkotukivastuita lisättäisi. Nyt vastuut ovat ennennäkemättömän korkealla tasolla.

Tulevien hallitusten pitäisikin ohjata ARA-tuotantotuet vain erityisasumiseen. Tuotantotukia voidaan käyttää tavallisten asuntojen vuokratuotantoon, mikäli rakentaminen pysähtyisi kokonaan ja rakennusalan työttömyys lähtisi nousuun.

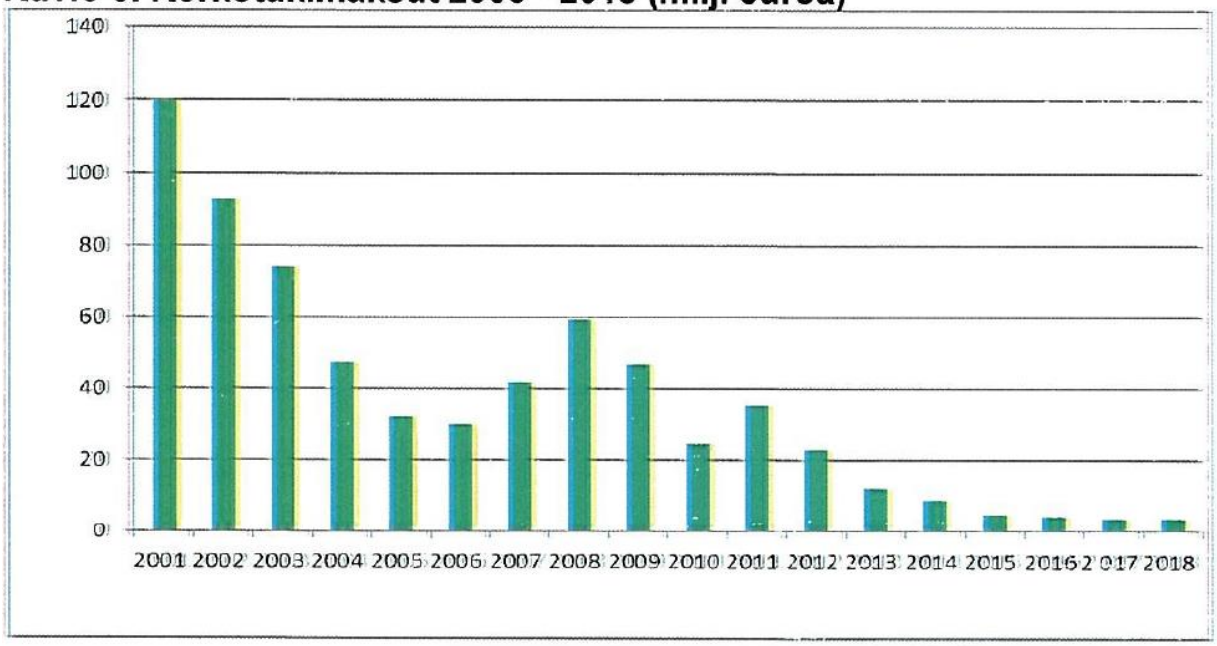
ARA-tuet ovat ongelmallisia, koska ne käytännössä tutkimusten mukaan syrjäyttävät vapaarahoitteista tuotantoa varsinkin kasvukeskuksissa, mikä hidastaa asuntotuotantoa niillä alueilla, johon asuntoja eniten tarvittaisiin. Erityisesti korkeasuhdanteessa näistä pitäisi pidättäytyä, koska tuki menee herkästi rakennuskustannuksiin. Valtiovarainministeriön rakennusalan suhdannetyöryhmän raportin mukaan ARA-kannan rakennuskustannukset ovat pääkaupunkiseudulla ovat nousseet parin viime vuoden aika merkittävästi ja huomattavasti enemmän kuin muut rakennuskustannukset.

Asuntopolitiikkaa pitää suunnitella ennakoiden ja pitkäjänteisesti. Siksi tämä asia pitää ottaa entistä tarkempaan tarkasteluun.



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Kuvio 8. Korkotukimaksut 2000 - 2018 (milj. euroa)



Arvioiden mukaan, jos korkotaso olisi 4 %, olisi korkotukimenojen määrä tänä vuonna nykyisellä lainakannalla noin 130 milj. euroa. Vastaavasti 5 %:n korolla korkotuen määrä olisi n. 260 miljoonaa euroa. Lainakannan jatkaessa kasvuaan myös korkotukimenoriski kasvaa, mikä pitää ottaa huomioon entistä tarkemmin.

Asuntopoliittista ohjelmaa suunniteltaessa Valtion asuntorahaston kestävyyden arviointi ja pitkän aikavälin ratkaisut pitää ottaa huomattavasti aiempaa paremmin keskusteluun. Valtiokonttorin pitäisi laskea päättäjille auki erilaisia skenaarioita asuntorahaston kestävyydestä suhteessa velvoitteisiin. Pitkällä aikavälillä lienee järkevintä sulauttaa asuntorahasto osaksi budjettiprosessia. Se tekisi myös järjestelmästä päättäjille läpinäkyvämmän.

SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

Tuomas Viljamaa
yhteiskuntasuhdejohtaja