Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Asiantuntijalausunto hallituksen esityksestä HE 146/2021 – Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2022

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 350 000 asuntoa. Nämä asunnot ovat noin kolmasosa kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 550 000 asukasta. Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa. Yhdistyksellämme on noin 26 000 jäsentä.

Asunto- ja vuokramarkkinoiden tilanteesta

Asuntokauppa on käynyt kuluvana vuonna vilkkaana. Kiinteistövälitysalan Keskusliiton tilastojen perusteella asuntokauppa oli alkuvuonna 21 prosenttia tavanomaista korkeammalla tasolla. Asuntokauppaa on vauhdittanut kuluttajien vahvistunut luottamus, matala korkotaso ja rahoituksen saatavuus, asumispreferenssien muutokset (mm. etätyö) sekä kotitalouksien ennätyksellisen korkeaksi kasvaneet säästöt. Suomen Pankin kesäkuisen arvion mukaan kotitalouksille on yksityistä kulutusta vähentäneiden koronarajoitusten seurauksena kertynyt noin 9 miljardin edestä säästöjä.

Koronapandemian vaikutukset ovat kohdistuneet kotitalouksiin ja toimialoihin hyvin epäsymmetrisesti. Vaikutukset ovat iskeneet voimakkaammin tyypillisesti vuokralla asuviin ryhmiin, kuten esimerkiksi opiskelijoihin ja matkailu-, kulttuuri- ja ravintola-alan työntekijöihin. Koronapandemia onkin leikannut monessa kaupungissa vuokra-asuntojen kysyntää. Vuokra-asuntojen tarjonta on puolestaan jatkanut kasvuaan rakentamisen ja lyhytaikaisen vuokrauksen puolelta siirtyneen asuntotarjonnan myötä.

Vuokrausaikojen pidentymisen seurauksena vapaarahoitteisten vuokrien kehitys on korona-aikana hidastunut monissa suurissa kaupungeissa ja kääntynyt joissakin keskisuurissa kaupungeissa jopa negatiiviseksi. Tilastokeskuksen tuoreimpien tietojen mukaan vuokrien vuosimuutos vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa koko maassa on ollut 0,9 prosenttia. Valtiovarainministeriö on ennustanut inflaation olevan 1,8 prosenttia kuluvana vuonna. Vuokrakehitys on kaikissa kaupungeissa kuluvana vuonna alle yleisen kustannuskehityksen.

Loppukesästä ja alkusyksystä vuokramarkkinoilla on saatu positiivisia signaaleja kysynnän palautumisesta rokotuskattavuuden nousun sekä yhteiskunnan asteittaisen avautumisen seurauksena. Markkinatoimijat yleisesti uskovat vuokra-asuntojen tarpeen kasvavan edelleen erityisesti kasvukeskuksissa. Myös keskisuurissa ja pienissä kaupungeissa on nähtävissä kaupungistumiskehityksen jatkuvan kaupunkien sisällä asuntokysynnän kasvaessa keskustoissa.

Kiihtynyt asuntokauppa on nostanut asuntojen hintoja Suomessa erityisesti suurissa kaupungeissa. Vastaava kehitys on ollut näkyvissä muissakin OECD-maissa, mutta Suomessa hintojen nousu on ollut esimerkiksi muihin Pohjoismaihin verrattuna suhteellisen maltillista. Hinnat ovat nousseet

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6321

www.vuokranantajat.fi
toimisto@vuokranantajat.fi

erityisesti sellaisissa maissa ja kaupungeissa, joissa asuntotarjonnan lisäämisen edellytykset ovat olleet hyvin jäykät. Verrokkimaita maltillisempi kehitys onkin yksi osoitus suomalaisten asuntomarkkinoiden toimivuudesta.

Valtion talousarvioesityksen Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen -luvun (35.20.) selvitysosassa todetaan osuvasti, että asuntopoliittisten toimenpiteiden tavoitteena on lisätä asuntorakentamista, vahvistaa talouskasvua ja työllisyyttä, uudistaa asuntokantaa, edistää rakennusalan kilpailua, lisätä kotitalouksien valinnanvapautta sekä vastata asumistarpeita koskeviin rakenteellisiin muutoksiin. Tämä on saavutettavissa vain silloin, kun asuntomarkkina toimii ja tarjonta reagoi joustavasti kysyntään.

Suomen Vuokranantajien näkemyksen mukaan Suomen asunto- ja vuokramarkkinat toimivat pääsääntöisesti ja kansainvälisesti vertaillen hyvin. Asuntotarjonta on viime vuosina kasvanut voimakkaasti siellä, missä asuntojen kysyntä on kasvanut. Kilpailullisilla asuntomarkkinoillamme toimii paljon erikokoisia rakentajia, pankkeja sekä vuokra-asuntojen tarjoajia. Pienet yksityiset vuokranantajat monipuolistavat ja lisäävät vuokra-asuntojen tarjontaa sekä ylläpitävät tervettä kilpailua.

Valtion asuntotuotannon tukitasot ylimitoitetut rakentamisen korkeasuhdanteessa

Suomen Vuokranantajat yhtyvät valtiovarainministeriön johtaman Rakennusalan suhdanneryhmän (RAKSU) 15.9.2021 julkaistun raportin[1] ensimmäiseen suositukseen:

> *Talouskasvu kiihtyi kuluvan vuoden ensimmäisellä puoliskolla odotuksia voimakkaammin. Suhdannetilanne on parantunut myös rakentamisen sektorilla ja asuntomarkkinoiden osalta ylikuumenemisriski on olemassa. Asuntoaloitusten vuosisumma on kohonnut kesäkuun lopussa 48 500. Asuntoaloitusennuste vuodelle 2021 on 40 000–42 000. Myös ensi vuonna asuntoja arvioidaan aloitettavan rakentaa 35 000–37 0000 kappaletta.* ***Valtion historiallisen korkeita asuntotuotannon tukitasoja olisi nyt tarkistettava suhdannetilanteeseen paremmin sopivaksi. Asuntoja valmistuu tänä ja ensi vuonna selvästi yli laskennallisen tarvearvion.***

Rakennusalan suhdanneryhmä katsoo, että esimerkiksi tuetun asuntotuotannon korkotukilainojen hyväksymisvaltuuden nostaminen 200 miljoonalla vuoden 2020 toteutumasta tai 39 miljoonan käynnistysavustukset eivät ole järkevää suhdannepolitiikkaa tässä suhdannetilanteessa. Valtio pyrkii lisäämään rakentamista omilla toimillaan tilanteessa, jossa sekä talous että rakentaminen ovat kovassa kasvussa. Sekä rakentamisen kustannukset sekä hinnat ovat voimakkaassa nousussa, ja monien tuotteiden saatavuus vaikeutunut. Myös työvoiman sekä urakkatarjousten saaminen on RAKSU:n raportin perusteella vaikeutunut.

[1] Valtiovarainministeriö, Rakennusalan suhdenneryhmä (2021). Rakentaminen 2021–2022 : Syksy 2021., Valtiovarainministeriön julkaisuja 2021:50. http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-526-1

Rakentamisen volyymilla ja sen vaihtelulla on iso merkitys myös laajemmin koko Suomen talouden kehitykseen. Yhteiskunnan kokonaisedun näkökulmasta olisi perustelua pyrkiä vakauttamaan talouden suhdanteita tukemalla asuntotuotantoa taantumassa nostamalla myöntövaltuuksia sekä käynnistysavustuksia ja vastaavasti vähentämällä tukia korkeasuhdanteessa. Myös tuettuja vuokra-asuntoja rakentavien tahojen olisi optimaalista painottaa rakentaminen laskusuhdanteisiin, joissa on mahdollisuus toteuttaa urakat edullisempaan hintaan.

Valtioneuvoston teettämän tutkimuksen[2] mukaan kymmenen korkotuella rakennettua vuokra-asuntoa ei ole lisännyt asuntokantaa kymmenellä, vaan keskimäärin kuudelle asunnolla. Toisin sanoen jokaista kymmentä tuettua vuokra-asuntoa kohden on jäänyt rakentumatta neljä markkinaehtoista asuntoa. Tämä ns. syrjäytysvaikutus vaihtelee tutkimuksen mukaan kaupunkien välillä ja suhdannetilanteen mukaan.

Mitä niukempaa on rakennuskelpoisten tonttien saatavuus, sitä suurempi on syrjäytysvaikutus. Näin ollen syrjäytysvaikutus on suurimmillaan kaupunkien halutuimmilla sijainneilla rakentamisen korkeasuhdanteessa. Vaikutus voi pahimmillaan olla täydellinen eli valtion panostuksilla tuettuun asuntotuotantoon ei suhdannetilanteesta johtuen saada alueella lainkaan lisättyä asuntojen kokonaistarjontaa.

Asuntotarjonnan kasvua ja kohtuuhintaisuutta edistetään parhaiten joustavoittamalla sääntelyä ja huolehtimalla markkinoiden toimintaedellytyksistä

Suurimmat pullonkaulat asuntotarjonnan lisäämiselle eivät viime vuosina ole johtuneet markkinatoimijoista, vaan kaupunkien edellytyksistä huolehtia riittävästä tonttitarjonnasta ja kaavoituksesta. Erityisesti MAL-sopimusten ansiosta myös kaupungit ovat viime vuosina parantaneet juoksuaan, mutta kehittämistä on edelleen sekä kaavoituksen että luvituksen nopeudessa ja joustavuudessa.

Suomen Vuokranantajat katsoo, että maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen yhteydessä tulisi pyrkiä joustavoittamaan ja yksinkertaistamaan kaavoitusta ja luvitusta. Yhdymme kiinteistö- ja rakennusalan toimijoiden yhteiseen huoleen siitä, että nyt lausunnoille lähtenyt lakiluonnos ei edistä näitä tavoitteita, vaan jopa monimutkaistaa nykytilannetta. Järjestömme lausuu erikseen lakiluonnoksen yksityiskohdista, mutta kiinnittää tässä yhteydessä erityisesti huomiota siihen, että yksityisen maanomistajan aloiteoikeutta vahvistamalla tuettaisiin talousarvioesityksen tavoitetta edistää täydennysrakentamista.

Toimivat asuntomarkkinat luovat mahdollisimman monelle mahdollisuuden asua mahdollisimman hyvin omia toiveita ja taloutta vastaavassa kodissa. Valtio ja kunnat voivat edistää markkinoiden toimintaa riittävällä kaavoituksella ja tonttitarjonnalla, panostuksilla joukkoliikennehankkeisiin,

[1] Alho, E., Härmälä, V., Oikarinen, E., Kekäläinen, A., Noro, K., Tähtinen, T. & Vuori, L. (2018). Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet, Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnanjulkaisusarja 9/2018. http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-287-512-9

turvaamalla vakaan toimintaympäristön verotuksen ja rahoituksen osalta sekä edistämällä kilpailua pitämällä toimintaympäristön suotuisana myös pienille toimijoille.

Yhteiskunnan tuet ja toimenpiteet on vaikuttavinta suunnata nykyistä selkeämmin erityisryhmien ja heikoimmassa asemassa olevien asumisen turvaamiseen sekä asunnottomuuden torjuntaan.

Kaupunkiseutujen joukkoliikennehankkeiden rahoittaminen Valtion asuntorahastosta lisäisi asuntorakentamista ja edistäisi ilmastotavoitteita

Tarkastusvaliokunnan tilaama Asuntopolitiikan kehittämiskohteita -tutkimus[3] suositti Valtion asuntorahaston varallisuuden ohjaamista kaupunkirakenteen ja asumista edistävän infrastruktuurin kehittämiseen. Tutkimus katsoi, että varallisuuden korvamerkitsemiselle asuntotuotannon tarjontatukien rahoittamiseen ei enää ole perusteita, vaan nämä sitoumukset voitaisiin kattaa valtion budjetista. Myös valtiovarainministeriö on suositellut talousarvion ulkopuolisen Valtion asuntorahaston sisällyttämistä osaksi budjettitaloutta[4].

Suomen Vuokranantajat yhtyvät edellä mainittujen asiantuntijatahojen näkemyksiin. Valtion asuntorahaston sitoumukset voitaisiin kattaa valtion budjetista ja avustusmenoista päättää talousarviossa samoin osana ympäristöministeriön pääluokkaa, kuten kaikista muistakin valtion menoista. Valtion asuntorahaston vapautuvia pääomia tulisi käyttää uutta asuntorakentamista tukevien liikennehankkeiden rahoitukseen. Lisäksi pääomia voitaisiin ohjata taloyhtiöiden ja vuokratalojen energiatehokkuusinvestointeihin nykyistä laajemmin. Rahaston varoilla voitaisiin näin vaikuttavimmin edistää asuntorakentamista sekä ilmastotavoitteita.

SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

Sakari Rokkanen
Ekonomisti
sakari.rokkanen@vuokranantajat.fi
+358 40 7625340

[3] Antikainen, Laakso, Lönnqvist, Pyykkönen & Soininvaara (2017). Asuntopolitiikan kehittämiskohteita. Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2017. trvj_1+2017.pdf (eduskunta.fi)
[4] Valtiovarainministeriö (2015). Valtion taloudellisia riskejä koskevan raportoinnin ja hallinnan kehittäminen. Valtionvarainministeriön julkaisuja 11/2015. https://vm.fi/julkaisu?pubid=4501