Eduskunnan tarkastusvaliokunnalle

Asiantuntijalausunto valtioneuvoston selonteosta VNS 12/2021 – Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosiksi 2021–2028

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 27 000 jäsentä.

Asuntopoliittiset tavoitteet ja päätöksenteon periaatteet oikeita – toimenpiteet eivät kohtaa

Suomen Vuokranantajat tukee kehittämisohjelman alussa asetettuja asuntopoliittisia tavoitteita sekä päätöksenteon periaatteita. Toimenpide-ehdotukset ovat kuitenkin osin ristiriidassa tavoitteiden ja periaatteiden kanssa. Ohjelmassa tunnistetaan monipuolisen ja toimivan asuntomarkkinan merkitys koko yhteiskunnalle, niin työmarkkinoiden toimivuudelle kuin alueiden elinvoimaisuudelle. Toimenpiteissä yksityisten toimijoiden rooli toimivilla asuntomarkkinoilla kuitenkin unohtuu.

Päätöksenteon periaatteissa pidetään tärkeänä tutkimukseen ja tietoon perustuvaa päätöksentekoa asumisen tukijärjestelmiä kehitettäessä. Kuten ohjelmassa todetaan, tulisi julkisen tuen kohdistua erityisesti niille, joilla on vaikeuksia järjestää omaa asumistaan, ja eri asumismuotoja kohdella tukipolitiikassa mahdollisimman tasapuolisesti markkinahäiriöitä välttäen. Yhteiskunnan tuilla ja toimenpiteillä on turvattava etenkin erityisryhmien ja heikoimmassa asemassa olevien asuminen sekä torjuttava asunnottomuutta.

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. Tarkastusvaliokunnan mietintö vuodelta 2018 nosti yhdeksi asuntopolitiikan merkittävimmäksi ongelmaksi pääkaupunkiseudun asuntopulan ja asumisen kalleuden. Kuluneen neljän vuoden aikana tilanne on muuttunut merkittävästi. Asuntopula on helpottunut pääkaupunkiseudulla ja vuokrataso ovat historiallisesti kääntynyt laskuun. Yksityisillä vuokranantajilla on ollut merkittävä rooli asuntotarjonnan kasvattamisessa.

Kilpailullisilla asuntomarkkinoillamme toimii paljon erikokoisia rakentajia, pankkeja sekä vuokra-asuntojen tarjoajia. Pienet yksityiset vuokranantajat monipuolistavat ja lisäävät vuokra-asuntojen tarjontaa sekä ylläpitävät tervettä kilpailua. Toimivaa markkinaa ei ole syytä vaikeuttaa yksityisiin vuokranantajiin kohdistuvalla veronkiristyksellä.

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

www.vuokranantajat.fi
toimisto@vuokranantajat.fi

Rahoitusmarkkinoiden vakauden ohella tärkeä turvata muut asunto- ja talouspoliittiset tavoitteet

Kotitalouksien liialliseen velkaantumiseen liittyy riskejä. Suomen Vuokranantajat tukee toimia, joilla hillitään kasvavaa velkaantumista ja turvataan rahoitusmarkkinoiden vakautta. Samaan aikaan on huomioitava, että erityisesti asuntolainoihin kohdistuvien rajoitustoimien kääntöpuolena voi olla asuntoinvestointien hidastuminen. Sääntelytoimia arvioitaessa on tärkeä hakea tasapainoa rahoitusmarkkinavakauden sekä asunto- ja talouspoliittisten tavoitteiden välille. Liian kireä sääntely supistaa asuntotarjontaa ja vaikuttaa negatiivisesti tavallisiin asunnon etsijöihin, rakennusalaan ja koko talouteen.

Suomen Vuokranantajat tukee hallituksen ajamia uusia makrovakausvälineitä, jotka ovat juuri olleet myös lausunnoilla. Osana kokonaisuutta esimerkiksi taloyhtiölainojen enimmäismäärälle ollaan asettamassa kattoa ja lyhennysvapaita ollaan rajaamassa. Suomen Vuokranantajat katsoo, että samanaikaisesti ei syytä toteuttaa useita erilaisia sääntelytoimia, vaan on tärkeää seurata, miten nyt esitetyt makrovakaustoimet vaikuttavat asuntomarkkinaan.

Pienet yksityiset asuntosijoittajat ovat osaltaan vastanneet siitä, että vuokra-asuntoja on tarjolla enemmän ja monipuolisemmin kuin vuosiin. Kehittämisohjelmassa mainittu asuntosijoittajan vähennysoikeuden poistaminen voisi hidastaa asuntorakentamista etenkin nyt, kun taloyhtiölainojen sääntely muutenkin kiristyy ja Venäjän hyökkäys Ukrainaan lisää yleistä epävarmuutta asuntomarkkinoilla.

Asuntorakentamisen väheneminen nostaisi asumisen hintaa, haittaisi työvoiman liikkumista ja hidastaisi talouskasvua. Taloyhtiölainojen verovähennysoikeuden poisto aiheuttaisi myös markkinan keskittymistä. Yli kolmannes suomalaisista vuokrakodeista on pienten yksityisten vuokranantajien tarjoamia. Veromuutos osuisi vain pieniin vuokranantajiin ja keskittäisi vuokramarkkinaa voimakkaammin suuryritysten, rahastojen ja ulkomaisten toimijoiden käsiin.

Yksityinen vuokramarkkina edistää asuntotarjonnan kasvua ja kohtuuhintaisuutta sekä ehkäisee segregaatiota

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.

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

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

www.vuokranantajat.fi
toimisto@vuokranantajat.fi

Yksityiset vuokranantajat ovat osaltaan rakentamassa sosiaalisesti kestäviä asuinalueita. Yksityishenkilöiden omistamia vuokra-asuntoja on tarjolla ympäri maata, ja ne hajaantuvat eri puolille kaupunkeja. On segregaation ehkäisyn kannalta tärkeää, että vuokra-asuminen ei keskity vain yksittäisiin taloyhtiöihin. Monipuolinen vuokra-asuntotarjonta vähentää eriytymistä.

SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

Hanna Isbom
Yhteiskuntasuhdepäällikkö
hanna.isbom@vuokranantajat.fi
+358 50 4138299