Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

**Asiantuntijalausunto hallituksen esityksestä valtion talousarvioksi vuodelle 2023 – HE 76/2022**

*Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 360 000 asuntoa. Nämä asunnot ovat lähes 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 570 000 asukasta. Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijatietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa. Yhdistyksellämme on noin 28 000 jäsentä.*

**Asuntomarkkinoiden ajankohtaisesta tilanteesta**

Korkojen nopea nousu, korkea inflaatio, kasvaneet asuntojen hoitokulut sekä yleinen epävarmuus ovat supistaneet asuntokauppaa ja kääntäneet asuntojen hinnat laskuun. Tilastokeskuksen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat elokuussa 1,4 prosenttia heinäkuusta. Välittäjien kautta tehtiin asuntokauppoja 9 prosenttia vähemmän kuin vuotta aikaisemmin.

Suomen Pankin tilastot kertovat, että kuluvan vuoden elokuussa omistusasuntolainoja nostettiin euromääräisesti 15 prosenttia vähemmän ja sijoitusasuntolainoja 28 prosenttia vähemmän kuin elokuussa 2021. Myös syksyn 2022 Vuokranantaja-barometriin vastanneiden lähes 2300 yksityisen vuokranantajan vastaukset kertovat kiinnostuksen uuden sijoitusasunnon ostoa kohtaan laskeneet selvästi verrattuna sekä viime kevään että syksyn 2021 barometreihin.

Tilastokeskuksen mukaan rakennuslupia myönnettiin tämän vuoden touko-heinäkuussa 10 536 asunnolle, joka oli 13 prosenttia vähemmän kuin vuotta aiemmin. Asuntojen aloitukset olivat kuitenkin edelleen touko-kesäkuussa korkealla tasolla. Aloitettujen asuntojen liukuva vuosisumma oli heinäkuussa ennakkotiedon mukaan lähes 44 948 kappaletta. Uusia asuntoja onkin valmistumassa lähivuosina laskevaan markkinaan hyvin paljon. Kuluvana syksynä on erittäin suuri riski sille, että asuntojen aloitusmäärät putoavat hyvin voimakkaasti.

**Houkuttelevampi hankintalaina torjuisi segregaatiota ja sopisi suhdannetilanteeseen**

Sen lisäksi, että ARA myöntää korkotukilainoja vuokra- tai asumisoikeustalon uudisrakentamiseen ja takauslainoja vuokratalojen rakentamiseen, ARAn kautta on mahdollista hakea korkotukilainaa yksittäisten vuokra-asuntojen hankintaan. Hankintalaina on lainamuodoista kuitenkin heikommin tunnettu ja vähän käytetty suhteessa muihin tuetun asuntotuotannon tukimuotoihin. Suosion vähäisyyttä voi osaltaan selittää se, että hankintakorkotukilainalla ostettavan asunnon tulee olla edullisempi kuin vastaavan asunnon rakentaminen. Yksittäisen asunnon osalta arviointiin liittyy paljon haasteita.

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

www.vuokranantajat.fi
toimisto@vuokranantajat.fi

Nykyisessä suhdannetilanteessa, jossa uusia asuntoja on valmistumassa markkinoilla runsaasti heikkenevään kysyntään, yksi toimiva malli sekä suhdannetta tasaamaan että asuntopoliittisia tavoitteita edistämään voisi olla hankintalainojen ehtojen uudelleenarviointi. Malli, jossa tuettuja vuokra-asuntoja hankittaisiin yksittäin kokonaisten vuokratalojen sijaan, edistäisi myös sekoittava asuntopolitiikkaa ja torjuisi segregaatiota.

**Valtion asuntorahaston pääomia suunnattava vahvemmin ja yhdenvertaisemmin energiatukiin**

Hallituksen vuoden 2023 talousarvioesityksessä esitetään 69,1 miljoonan euron energia-avustusta asuinrakennuksille. Energia-avustuksen määräraha oli kuluvalle vuodelle 40 miljoonaa euroa, mutta sitä nostettiin heinäkuun alusta 20 miljoonaa lisämäärähalla siten, että vuoden 2022 kokonaistuki oli yhteensä 60 miljoonaa euroa. Suomen Vuokranantajat pitää hallituksen päätöksiä kuluvan vuoden lisämäärärahasta sekä ensi vuoden avustuksen tason nostosta tärkeintä.

Talousarvioesitys pitää sisällään myös avustukset asuinrakennusten öljy- ja kaasulämmityksestä luopumiseksi (35.20.56). Avustus ei kuitenkaan kosketa kaikkia asuinrakennuksia, vaan ainoastaan pientaloja. Suomen Vuokranantajien mielestä valtion myöntämien energia-avustusten tulisi kohdella asuinrakennuksia mahdollisimman yhdenvertaisesti riippumatta asuntotyypistä. Tästä syystä tulisi arvioida uudelleen, voitaisiinko avustusta myöntää myös asunto-osakeyhtiöille. Suomessa on esimerkiksi noin 1000 asunto-osakeyhtiötä, joissa lämmitys perustuu maakaasuun.

Keskimäärin kolmasosa hiilijalanjäljestämme syntyy asumisesta. Asumisen suurin päästölähde puolestaan on lämmitys, ja viimeaikainen energian raju hinnannousu on saanut monet taloyhtiöt pohtimaan energiaremontteja. Yhdessä asuminen ja liikenne muodostavat keskimääräisen suomalaisen päästöistä puolet. Monet asumiseen liittyvät avustukset maksetaan Valtion asuntorahaston pääomista. Suomen Vuokranantajat katsoo, että Valtion asuntorahaston pääomia tulisi nykyistä enemmän suunnata ilmastotoimiin, jotka linkittyvät asumiseen. Pääomien vahvempi suuntaaminen uutta asuntorakentamista tukeviin joukkoliikennehankkeisiin sekä asuinrakennusten energiatehokkuusinvestointeihin tukisi sekä asunto- että ilmastopolitiikan tavoitteita.

SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

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