Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

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. 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.

Kotitalouksien velkaantumista torjutaan taloyhtiölainoja rajaamalla – verovähennysoikeuden poisto ei oikea toimenpide

Suomen Vuokranantajat pitää tärkeänä rahoitusmarkkinoiden vakauden turvaamista. Kotitalouksien kasvavaan velkaantumiseen liittyy riskejä, mutta yhtä lailla rajoitustoimiin voi liittyä ongelmia. Liian kireä sääntely supistaa asuntotarjontaa ja vaikuttaa negatiivisesti tavallisiin asunnon

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

www.vuokranantajat.fi
toimisto@vuokranantajat.fi

etsijöihin, rakennusalaan ja koko talouteen. Sääntelytoimia arvioitaessa on tärkeä hakea tasapainoa rahoitusmarkkinavakauden sekä asunto- ja talouspoliittisten tavoitteiden välille.

Yksityisten vuokranantajien verovähennysoikeuden poisto ei ole oikein kohdentuva toimi kotitalouksien velkaantumisen ehkäisemiseksi. Viime vuosina tarjonta on lisääntynyt vuokramarkkinoilla merkittävästi. Yksityiset asuntosijoittajat ovat osaltaan vastanneet siitä, että vuokra-asuntoja on tarjolla enemmän, kuin vuosiin. Tämä on johtanut vuokrien laskuun jopa pääkaupunkiseudulla. Veronkiristyksen kohdistaminen yksityisiin asuntosijoittajiin voisi hidastaa asuntorakentamista. Asuntorakentamisen väheneminen nostaisi asumisen hintaa, haittaisi työvoiman liikkumista sekä hidastaisi talouskasvua.

Taloyhtiölainojen verovähennysoikeuden poisto aiheuttaisi myös markkinan keskittymistä. Noin kolmannes suomalaisista vuokrakodeista on pienten yksityisten vuokranantajien tarjoamia. Veromuutos osuisi vain pieniin vuokranantajiin ja keskittäisi vuokramarkkinaa voimakkaammin suurten pörssiyritysten, rahastojen ja ulkomaisten toimijoiden käsiin. Verovähennysoikeuden rajoittaminen asunto-osakkeita omistavien vuokranantajien osalta muuttaisi markkinaa suurten toimijoiden eduksi, koska ne omistavat tyypillisesti kokonaisia kiinteistöjä yksittäisten asuntojen sijaan, ja voivat siten hyödyntää poistoja. Lisäksi ne toimivat laajemmilla yritysrahoitusmarkkinoilla ja erilaiset asuntorahoituksen suorat rajoitukset eivät koske niitä.

Veromuutoksen sijaan parempi keino on kiristää taloyhtiölainojen sääntelyä suoraan, kuten esitetään asiaa koskevassa lakiluonnoksessa (Hallituksen esitys eduskunnalle eräistä makrovakauden valvontavälineistä). Suomen Vuokranantajat tukee taloyhtiölainoille asetettavaa kattoa sekä lyhennysvapaiden rajaamista. Samalla olisi tärkeää turvata selkeä ja määrämuotoinen tiedonsaanti taloyhtiölainasta uudiskohteen ostajalle.

Vuokra-asiariitojen selvittelyyn kevyempi tuomioistuinkäsittely

Kehittämisohjelmassa tunnistetaan tarve pienten riita-asioiden käsittelyn nopeuttamiselle. Selonteon mukaan tulee selvittää tarpeet ja edellytykset tuomioistuinkäsittelyä täydentävälle viranomaisen ylläpitämälle, tukemalle tai tunnustamalle neuvonta- ja sovitteluelimelle. Selvitystarvetta perustellaan tuomioistuinkäsittelyn hitauden lisäksi oikeudenkäyntikuluriskillä.

Suomen Vuokranantajien näkemyksen mukaan uuden erillisen riidanratkaisuelimen perustaminen tai kuluttajariitalautakunnan tehtävien laajentaminen ei ole tarkoituksenmukaista. Sen sijaan tuomioistuimessa pitäisi olla nykyistä kevyempi väylä käsitellä myös asumiseen liittyviä riitoja edellä todettujen haasteiden korjaamiseksi. Kansalaisilla tulee olla tosiasiallinen mahdollisuus saada myös euromääräisesti pienet asiansa ratkaistuksi riippumattomassa yleisessä tuomioistuimessa.

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

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6321
www.vuokranantajat.fi
toimisto@vuokranantajat.fi

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.

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