Ympäristöministeriölle

Lausunto Valtioneuvoston selonteko julkisen talouden suunnitelmasta vuosille 2026–2029
VNS 2/2025 vp

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 33 000 jäsentä.

Suomen Vuokranantajat ry kiittää mahdollisuudesta lausua julkisen talouden suunnitelmasta.

Valtion asuntorahoittamisen takausvastuisiin ja kasvaneisiin korkomenoihin kiinnitettävä erityistä huomioita

Valtion asuntorahaston vastuut ja riskit ovat kasvaneet merkittävästi viime vuosina. Vuonna 2014 rahaston vastuut olivat jo 21,2 miljardia euroa – kasvua vuodesta 2010 on peräti 168 %. Tästä valtaosa, noin 93 % eli 19,7 miljardia euroa, kohdistui valtion takaamaan vuokratalo- ja asumisoikeusasuntorahoitukseen. Kuten julkisen talouden suunnitelmassa on todettu, keskeinen riski liittyy väestöltä väheneviin alueisiin, joissa käyttöasteet alenevat ja kiinteistöjen arvot laskevat. Tämä kasvattaa takausvastuiden realisoitumisen todennäköisyyttä jatkuvasti.

Vuonna 2022 valtion tukeman asuntorahoituksen korkomenot olivat vielä vain 1,7 miljoonaa euroa, mutta vuonna 2024 ne ovat nousseet jo 239 miljoonaan euroon. Ennustemallien mukaan 5 prosentin korkotaso nostaisi vuosikustannukset jopa 360 miljoonaan euroon. Suuret takausvastuut eivät siis ole pelkästään riski realisoitumisen kannalta – ne ovat myös merkittävä korkoriski valtiolle.

Samalla markkinakehitys on osoittanut, että valtion tukemien vuokra-asuntojen asema on muuttumassa. Useissa kaupungeissa ARA-asuntojen ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokratasot ovat lähentyneet, ja esimerkiksi Porissa ARA-vuokrat ovat jo korkeampia kuin vapaarahoitteisten. Lisäksi vuoden 2024 lopussa esimerkiksi kolmioiden neliövuokrien ero oli alle euron jo 14:ssa 27:stä suurimmasta kaupungista.

Edellä mainituista syistä Suomen Vuokranantajat näkee perusteltuna, että hallituksen päätösten mukaisesti korkotukivaltuuksia pienennetään eikä kasvateta valtion tukeman tuotannon osuutta vuokramarkkinasta. Yksityinen vuokramarkkina pystyy tarjoamaan kohtuuhintaista asumista ja erityisesti jatkossa, kun omakustanneperiaatteen mukaiset vuokrat alkavat olla paineessa kustannuksien ja korkojen nousun seurauksena. Lisäksi asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toiminnan siirtäminen ympäristöministeriöön on erittäin perusteltu toimi, jotta toimintaa tarkastellaan kestävästi talousarvion yhteydessä.

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
toimisto@vuokranantajat.fi
Puh. (09) 1667 6421

Y-tunnus 1597607-3

www.vuokranantajat.fi

Taloyhtiölainojen rahoitusmuutokset mahdollistava asetus on hyödynnettävä

Julkisen talouden suunnitelmassa korostetaan investointien kasvua, ja rakentamisen elpymistä pidetään sen osana. Tällä hetkellä rakentamista kannattelee erityisesti infrarakentaminen, mutta myös toimitilarakentamisen, korjausrakentamisen ja uudisasuntotuotannon odotetaan piristyvän. Näihin näkymiin liittyy kuitenkin merkittävää epävarmuutta: mahdollinen kauppasota voi heikentää talouskasvua ja Ukrainan tilanteen kehittyminen – erityisesti rauha ja sen jälkeinen jälleenrakennus – voi nostaa rakentamisen kustannuksia merkittävästi. Samalla rahoituksen sääntely on kiristynyt jopa talouskasvua uhkaavalle tasolle.

Asunto-osakeyhtiökonsepti on suomessa toimiva järjestelmä, jonka kireämpi rahoitus astui voimaan kesällä 2023 pahimmalla mahdollisella hetkellä. Puoliväliriihessä 2025 hallitus piti taloyhtiölainojen sääntelyn entisellään, mutta mahdollistaa sen joustavoittamisen jatkossa asetuksen muuttamisella.

Aikaisemmat pitkät jopa viiden vuoden lyhennysvapaat eivät ole tarpeellisia, mutta yhden vuoden lyhennysvapaa voi helposti aiheuttaa haasteita uudelle yhtiölle. Esimerkkitapauksessa hallinnonluovutus voi kestää, minkä jälkeen taloyhtiön uudella hallituksella jää vain vähän aikaa tehdä toimenpiteitä ennen ensimmäisen vuoden täyttämistä. Tämä on erityisen haastava tilanne, jos korot ja kustannukset nousevat merkittävästi yli rs-taloussuunnitelman ja taloyhtiön talous on heti alijäämäinen. Jos samalla lyhennyksiä pitää alkaa keräämään jo puolen vuoden asumisen jälkeen, on tilanne vähintäänkin haastava.

Taloyhtiölainat ovat mahdollistamassa rakentamista sekä riittävää tuotantoa tärkeänä rahoitusinstrumenttina. Kuluttajien maksukyvyn kannalta pidempi laina-aika tuo lisää ostovoimaa, joka taas tuo lisää kysyntää. Suurempi kysyntä johtaa suurempaan tuotantoon, joka on eittämättä kannatettavaa, kun tuotannon jääminen pidemmäksi aikaa alemmalla tasolle on aito riski. Samalla enimmäisluottosuhteen rajaaminen 60 prosenttiin haastaa sekä rakennusyhtiöitä että ostajia.

Hallituksen esittämät muutokset ovat oikeanmittaisia ja edistävät riittävää tuotantoa, ja täten myös kohtuullisia asumiskustannuksia. Se ei kuitenkaan vielä riitä, vaan vielä tulee nähdä asetuksen muutos. Muutoin rakentamisen elpymistä riskeerataan turhaan.

Asuntolainakanta on stressitestattu ja tällä hetkellä sääntely luo suurimmat riskit

Asuntolainojen ehdot kytkeytyvät tiiviisti rakennusalan toimintaedellytyksiin. Vaikka makrovakaustavoitteet ovat perustellusti tärkeitä, kokonaisuutta on tarkasteltava laajemmin. Meneillään oleva asuntomarkkinoiden "stressitesti" on osoittanut suomalaiskotitalouksien selviytyvän poikkeuksellisen hyvin. Myös pankkisektori on kestänyt tilanteen: luottotappiot ovat pysyneet matalina ja Suomen Pankin mukaan pankkien vakavaraisuus on jopa vahvistunut taantumasta huolimatta.

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
toimisto@vuokranantajat.fi
Puh. (09) 1667 6421

Y-tunnus 1597607-3

www.vuokranantajat.fi

Suomen rahoitusjärjestelmä on hyvin pankkikeskeinen, joka tarkoittaa samalla, että pankkisektorin on kanavoitava rahoitusta reaalitalouden tueksi. Koska asuntomarkkinat ovat niin keskeisessä asemassa talouttamme, niin työllisyyden kuin varallisuusvaikutuksen kautta, on ensiarvoista, että rahoitusta kanavoituu myös asunnon ostajille.

Suomalaisilla kotitalouksilla on vähän velkaa Pohjoismaisiin verrokkeihin verrattuna, lyhennämme lainojamme säntillisesti ja pankeilla on vähän luottotappioita asumisesta. Samaan aikaan lainansaanti on vaikeutunut selvästi: Suomen Vuokranantajien kevään 2025 barometrissä 40 % vastaajista kertoi rahoituksen saatavuuden heikentyneen viimeisen 12 kuukauden aikana. Etuoven kyselyssä vastaava luku on jo yli 50 %.

On vahvaa näyttöä, että omistusasujien varallisuus on kertynyt huomattavasti vuokralla asuvia vahvemmin. Tällä hetkellä yhä harvempi pääsee omistusasumiseen kiinni ja siksi onkin erittäin olennaista, että Suomen vuokramarkkina on toimiva. Olisi kuitenkin kannatettava, että myös omitusasumisen edellytyksiä lisättäisiin.

Kaikki sääntely aiheuttaa jossain määrin hyvinvointitappioita, joten sen tuomien hyötyjen on oltava ehdottomasti ja selvästi perusteltavissa ja mitattavissa. Ylisääntelyn vaara asuntomarkkinoilla on jopa ilmeisempi kuin ylivelkaantuminen. Kun kokonaiskuva näyttää näin vakavaraiselta, on aiheellista kysyä: miksi asuntorahoituksen sääntely on edelleen näin tiukkaa? Tästä syystä hallituksen ehdottomat toimet asuntosääntelyn keventämiseksi vievät, taloyhtiölainojen sääntelyn keventämisen tapaan, kehitystä oikeaan suuntaan.

Suomen Vuokranantajat ry

Eemeli Karlsson
ekonomisti
eemeli.karlsson@vuokranantajat.fi