



Lausunto 15.10.2015

Valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

Viite: HE 30/2015 vp, Lausuntopyyntönnä 9.10.2015

HALLITUKSEN ESITYKSEKSESTÄ EDUSKUNNALLE VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2016 KOHDISTUEN LUKUUN 35.20

Suomen Vuokranantajat ry kiittää Valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostoa mahdollisuudesta antaa lausunto asiassa ja lausuu kunnioittavasti seuraavaa.

Asumisen hinnasta

Asumisen hintaan vaikutetaan tehokkaimmin kasvattamalla asuntojen tarjontaa ja pitämällä hoitokustannukset, verorasitus sekä rakentamisen kustannukset kurissa. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi on poikkeuksetta noussut inflaatiota voimakkaammin ja joinakin vuosina kasvu on ollut yleiseen hintakehitykseen nähden moninkertaista. Oma vaikutuksensa on ollut myös jatkuvasti kasvavalla vuokranantajien verorasituksella ja asuinkiinteistöihin kohdistuvan kiinteistöveron nousulla. Asunto- ja veropoliittisissa toimissa onkin kiinnitettävä huomiota erityisesti hoitokulujen kasvun hillitsemiseen ja asumiseen kohdistuvan verorasituksen kohtuullisuuteen.

Erityisesti käsillä olevassa haastavassa valtiontaloudellisessa tilanteessa olisi etsittävä valtion tukemaa asuntotuotantoa laajemmin tapoja edistää kohtuuhintaista asumista. Yksityisissä vuokranantajissa on suuri potentiaali asuntomarkkinoiden ongelmien ratkaisuun ennen kaikkea vapaarahoitteista tarjontaa lisäämällä. Koko vuokra-asuntokannasta tuettu puoli mukaan laskien 1/3 on yksityisten vuokranantajien käsissä.

Vapaarahoitteisen asuntokannan kasvulle suotuisa toimintaympäristö edellyttää vuokranantoa sääntelevän lainsäädännön uudistamista vuokranantajan riskejä pienentävään suuntaan ja vuokranantajiin kohdistuvan verorasituksen keventämistä. Esimerkiksi jatkuvasti kiristynyt pääomatulovero kiihdyttää osaltaan vuokrien kasvua.

Tuetusta asuntotuotannosta

Keskeisinä tavoitteina asuntopolitiikassa tulee olla pyrkimys kohti asuntomuotoneutraaliuteen ja asuntotarjonnan markkinaehtoisuutta. Siksi Suomen Vuokranantajat suhtautuu yleisesti ottaen kriittisesti tuettuun tuotantoon vuokra-asuntomarkkinoilla ja näkee sen vääristävänä asuntomarkkinoita. Asumiseen liittyvän julkisen tuen kohdentuminen sitä eniten tarvitseville kyetään parhaiten varmistamaan ohjaamalla tuki kysyntätukien kautta.

Asuntopoliittisissa toimenpiteissä on arvioitava toteutettujen toimien vaikutukset markkinaehtoiseen vuokra-asuntotuotantoon ja tuetun tuotannon mallit on rakennettava niin, että ne syrjäyttävät markkinaehtoista tuotantoa mahdollisimman vähän. Tuen tulee kohdentua tukea eniten tarvitseville ryhmille, joille asuminen on taloudellisesti suurin rasite ja lohkaisee suuren osan tuloista. Näitä ryhmiä tukiessa tuen tulee kohdentua täysimääräisesti asukkaisiin, eikä se saa valua tuetun tuotannon omistajille ylisuurina voittoina.

Väärin kohdentuvan tuen lisäksi ongelmallista on, että tuetun tuotannon markkinoilla on toimijoita, jotka hyötyvät valtion tuesta, mutta vapautuvat rajoituksista kohtuullisen lyhyiden ajanjaksojen jälkeen. Tämä heikentää puhtaasti vapaarahoitteisten toimijoiden toimintaedellytyksiä ja asettaa esimerkiksi yksityiset vuokranantajat huomattavan eriarvoiseen asemaan vuokraustoiminnassa.

Tuotantotukien käyttö ei ole ongelmallista vain kysyntätukia heikomman kohdentumisen takia. Tuotantotuet myös syrjäyttävät yksityisiä vuokra-asuntoinvestointeja ja heikentävät näin yksityisten vuokramarkkinoiden kehittymistä. (OECD Economics Department Working Papers, No. 1170). Tuettu asuntotuotanto myös osaltaan heikentää työvoiman liikkuvuutta, kun asukkaan ei kannata muuttaa pois edullisesta tuetusta asunnosta. Tämä on vastoin talousarvioesitykseenkin kirjattua tavoitetta toimivien asuntomarkkinoiden edistämisestä.

Tuetun asuntotuotannon uudet mallit

Tilanteessa, jossa tuettu asuntotuotanto on edelleen tukijärjestelmän keskeinen elementti, on tärkeää laajentaa sitä toimijajoukkoa, jolla on mahdollisuus tuottaa julkisesti tuettua asumista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa on lähdetty kehittämään uutta kymmenenvuoden välimallia tuettuun asuntotuotantoon, jossa keinotekoinen yleishyödyllisyysvaatimus poistetaan ja tuettuun tuotantoon liittyviä kriteereitä kevennetään, mutta tuen määrä on myös vastaavasti pienempi. Onnistuessaan malli kykenee houkuttelemaan nimenomaan uusia investointeja tuettuun vuokra-asuntotuotantoon, eikä vain ohjaamaan vanhojen toimijoiden investointipanoksia uuteen tukimalliin. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi yksityisiä piensijoittajia ja heidän yhteenliittymiään.

SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

Mia Koro-Kanerva
toiminnanjohtaja, OTM