



Kommentti 7.4.2017

ville.koponen@ym.fi

kirjaamo@ym.fi

Ympäristöministeriölle

Viite: Suuntaviivat pitkän korkotukimallin kehittämiseen_YM007:00/2017 ja YM1/600/2017

Suomen Vuokranantajat ry antaa kommentin asiassa ja kommentoi kunnioittavasti seuraavaa.

Suomen Vuokranantajat

Suomen Vuokranantajat on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 295.000 asuntoa. Nämä asunnot ovat noin kolmasosa kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 430.000 asukasta.

Yleistä

Suomen Vuokranantajat näkee, että asumisen tukemisessa tulee asteittain pyrkiä tuotantotuista kohti kysyntätukia, erityisesti yleistä asumistukea. Asumistuen kautta tapahtuvalla tukemisella saadaan asumisen tuki kohdennettua tuotantotukea oikeudenmukaisemmin tuen tarvisijoille. Asumisen tukien on tarkoitus mennä sellaiselle asukkaalle, joka sitä eniten tarvitsee, mahdollisimman tehokkaasti ja oikeudenmukaisesti.

Vaikka yleisellä asumistuella on vaikutusta vuokralaisen maksukykyyn ja sitä kautta markkinoilla muodostuvaan vuokratason, tuen tarkalla rajaamisella tulotason mukaan, omavastuulla ja enimmäisasumismenojen paremmalla ja tarkemmalla määrittelyllä, tuki saadaan toimimaan entistä paremmin.

Yleinen asumistuki on tuotantotukia myös huomattavasti segregaaioneutraalimpi, koska asukkaat ”sekoittuvat” asuntokantaan luonnollisesti. Yleinen asumistuki mahdollistaa myös asunnon valinnan paremmin omien tarpeiden mukaan

Korkotukijärjestelmän nykytila ja tavoitteet

Korkotukijärjestelmällä pyritään lisäämään asuntojen tarjontaa. Tavoitteena on pieni- ja keskituloisten kotitalouksien tukeminen asumisessa. Tukijärjestelmän tulee olla

tarkoituksenmukainen keino tämän tavoitteen saavuttamiseksi. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla asuu tukiasunnoissa noin 10.000 asutokuntaa, jotka kuuluvat kahteen ylimpään tulodesiiliin. Tuki ei kohdennu oikein, jos se menee hyvätuloisille. Tässä korkotukijärjestelmä on epäonnistunut. Jos hyvätuloisia asuu perusteettomasti valtion tukemissa asunnoissa, voidaan se katsoa myös EU:n kilpailuneutraliteettisäädösten vastaiseksi. Julkinen tuki ei saa syrjäyttää yksityisiä ja yrityksiä markkinoilta.

Perustelumuistiossa ei avata, mitä "kohtuuhintaisuus" tarkoittaa. Oletamme sen tarkoittavan tässä yhteydessä kaikkea valtion ja kuntien tukemaa asuntotuotantoa. On kuitenkin selvää, että "kohtuuhintaisuus" tarkoittaa eri ihmisille eri asioita. Se koetaan myös eri tavalla eri puolilla Suomea ja eri tuloluokissa. Todella pienituloiselle kontulalaiselle eläkeläiselle kohtuuhintaisuus tarkoittaa ihan muuta kuin Jätkäsaassa asuvalle keskituloiselle. Mielestämme on väärin, että kontulalainen kuitenkin vuokrassaan kompensoi Jätkäsaassa asuvaa.

Kohtuuhintaisuuteen vaikuttaa myös asunnon koko. Olisi tärkeää, tuotantotuella tuotettaisiin pieniä ja sen vuoksi myös kokonaiskustannuksiltaan mahdollisimman edullisia asuntoja, joihin kohdistuu kaikista kovin kysyntä. Kohtuuhintaisuuden määrittelyyn kaiken kaikkiaan tulisi mielestämme kiinnittää huomiota.

Vuokranmäärityksen ja oletetun kohtuuhintaisuuden tavoitteena lienee se, että asunnoista perittävät omakustannusvuokrat olisivat matalampia kuin vastaavista vapaarahoitteisista asunnoista perittävät vuokrat ja että vuokrankehitys olisi tasaista. Tällä hetkellä Suomessa on kuitenkin noin 200 kuntaa, joissa ARA-vuokrat ovat korkeampia kuin vapaarahoitteiset vuokrat.

Karkeasti voisi sanoa, että alle 100.000 asukkaan kaupungeissa ja kunnissa ARA-vuokrat ovat jo samaa tasoa tai korkeammat kuin vapaarahoitteiset vuokrat. Markkinat siis hinnoittelevat vuokratason matalammaksi kuin omakustannusvuokrat. Järjestelmä ei toimi, kuten sen on tarkoitus. Lisäksi on epäselvää, mitä kaikkea tällä hetkellä voidaan lukea kuuluvan tai mitä käytännössä voidaan sisällyttää omakustannusvuokraan.

Erityisesti kuntayhtiöiden hallinto on kasvanut tasaisesti, mikä vaikuttaa myös omakustannusvuokriin. Jos hallinto on raskas ja kallis, tämä johtaa siihen, että vuokralainen maksaa suurempaa vuokraa kuin kevyemmällä hallintorakenteella olisi tarpeen. Tähän osallistuvat myös kaikki veronmaksajat, koska kyseessä on valtion ja kuntien tukimuoto.

Nykytilan arviointi ja kehittämistarpeet

Kasvukeskuksissa tarvitaan lisää kaikenlaisia vuokra-asuntoja. Kaupungistuminen on entisestään voimistuva megatrendi. Paras tapa saada lisää asuntoja, on rakentaa niitä lisää. Kaavoituksen tehokkuus, erilaisten konversioiden mahdollistaminen, sääntelyn purkaminen ja riittävä tonttivaranto ovat tässä tavoitteessa olennaisia. Tarjonnan

lisääntyminen itsessään vaikuttaa vallitsevaan vuokratasoon eikä se ensisijaisesti edellytä tuettua asuntotuotantoa, vaan kaikenlaisen asuntotuotannon rakentamisen entistä parempaa mahdollistamista ja yksinkertaisia prosesseja.

Yksityisten vuokranantajien merkitys markkinassa on myös kasvanut. Segregaationäkökulmasta ajatellen yksityisten vuokranantajien asunnot ovat tuettua kantaa parempia, koska asunnot ovat tasaisesti ympäri asuinalueita ja ne ovat sekaisin omistusasuntojen kanssa. Suomen Vuokranantajien kyselytutkimuksen mukaan vain 18 prosenttia yksityisistä vuokranantajista nostaa vuokraa vuosittain ja suuri osa pyrkii asettamaan vuokransa isoja instituutiosijoittajia alemmalle tasolle varmistaakseen hyvän vuokralaisen saannin ja pysymisen. Yksityiset vuokranantajat ovat siis erittäin joustava toimijajoukko vuokra-asuntomarkkinoilla. Pienvuokranantajien aseman vahvistaminen helpottaisi olennaisesti investointihalukkuutta ja turvaisi näin myös sitä, että tuettuja vuokra-asuntoja riittäisi entistä paremmin niitä eniten tarvitseville.

Perustelumuiustiossa esitetään näkemys: ”Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto vaikuttaa myös välillisesti hilliten vuokrien kehitystä kasvuseutujen asuntomarkkinoilla. Uusia valtion tukemia vuokra-asuntoja ei kuitenkaan ole rakennettu kasvukeskuksissa riittävästi niiden tarpeeseen nähden.” Valtion taloudellisen tutkimuskeskuksen tutkimuksen mukaan tuotantotukiasunnot itse asiassa kuitenkin nostavat vapaarahoitteisten asuntojen vuokria kasvukeskuksissa. Yksinkertaistaen kilpailu vapaarahoitteisista asunnoista on kovempaa, koska tukiasuntoja ei riitä kaikille. Tutkimuksen mukaan Helsingissä myös segregatio ARA-kannan sisällä on suurempaa kuin vapaarahoitteisessa kannassa.

Suomen Vuokranantajien näkemyksen mukaan asukasvalintaa koskevaa pohdintaa ei voi jättää pois kokonaisuudesta pohdittaessa pitkän korkotuen kehittämisen suuntaviivoja. Asukasvalinnan osalta pitää voida varmistua siitä, että tuki kohdentuu oikein. Erityisesti kuntayhtiöiden ohjeistuksissa luottotietomerkinnät muodostavat monesti esteen asukasvalinnalle. Tästä olisi voitava keskustella ja valvontaa olisi tehostettava, koska luottotietohäiriöt ovat kasvussa. Näkemyksemme mukaan valtion ja kunnan tuella toimiva vuokratyöyhtiö on ensisijainen taho, jonka pitäisi huolehtia asukkaista, joiden on luottotietohäiriömerkintöjen vuoksi vaikea saada asuntoa vapaarahoitteisesta asuntokannasta.

Etupainotteisempi lainanlyhennysohjelma

Etupainotteisemman lainaohjelman perusongelma on se, että alkuvuokrat nousevat näin korkeammaksi. Muistiossa esitettävä vuokrien tasaus käytännössä liudentaa tätä vaikutusta. Näemme erittäin epätasa-arvoisena esimerkiksi tilanteen, jossa kysytylle asuinalueelle valmistuneeseen uuteen asuntoon muuttava vuokralainen saa edullisemman vuokran niin, että osa vuokrasta tasataan esimerkiksi vanhemmassa asunnossa asuvan vuokralaisen vuokraan, jotta saadaan uuteen asuntoon markkinahintaa edullisempi vuokra.

Lievemmät edellytykset asuntojen hankintaan

Suomen Vuokranantajien mielestä asuntojen hankinnan lieventäminen ei ole tarkoituksenmukaista. Kuntayhtiöt pitäisi päinvastoin siirtää hankintakorkotukilaissa samalla viivalle muiden toimijoiden kanssa. Valtion pitää voida edellyttää myös kunnalta, että pitkän aikavälin asunnontarve alueella on myös huomioitu. Ei ole tietenkään perusteita, että eri korkotukilainoja käyttävät toimijat olisivat eri viivalla.

Erityisryhmille suunnattujen asuntojen hankinnassa ei pitäisi laskea 30 prosentin vaatimustasoa. Vähintään pitäisi selvittää, miten tuo muutos vaikuttaisi erityisryhmien asuntojen tarjontaan. Tarjonnan turvaaminen erityisryhmille pitäisi olla prioriteetti valtion tuella toimivien vuokra-asuntotoimijoiden listalla.

Asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen

Vajaakäytössä olevien asumisoikeustalojen käyttötarkoituksen muuttaminen pitäisi ensisijaisesti tapahtua asunto-osakeyhtiöksi ja/tai vapaarahoitteiseksi vuokra-asuntokohteeksi ja vasta toissijaisesti valtion tukemaksi vuokrataloksi.

Asumisoikeusasuntotuotannon tukeminen on mielestämme myös ongelmallista siitä syystä, ettei sen asukasvalintaan liity sosiaalista tarveharkintaa. Mielestämme kaiken valtion ja kuntien asumiseen liittyvän tuen pitäisi kohdistua pienituloisille ja erityisryhmille.

Asuntojen luovutus ja luovutushinta

Suomen Vuokranantajat odottaa mielenkiinnolla kesällä 2017 valmistuvaa asiantuntijaselvitystä ja lausuu näkemyksensä sen jälkeen.

Asumisen tukijärjestelmiä pitäisi arvioida kokonaisuutena

Suomen Vuokranantajien mielestä asumisen tukijärjestelmä on kokonaisuus ja sitä pitäisi tarkastella kokonaisuutena. Tarvitaan lisää tutkimustietoa järjestelmän eri osista ja sen toimivuudesta. Asumisen kysyntätukien yksinkertaistamista ja yhdenmukaistamista on jatkettava sekä tuotantotukijärjestelmien avoimuutta on lisättävä. Tämä on pitkässä juoksussa kaikkien etu.

Näemme, että tuotantotuista olisi siirryttävä asteittain kysyntätukien suuntaan ja tuotantotuet olisi kohdistettava entistä selkeämmin erityisasumiseen. Tuotantotukijärjestelmä on kuitenkin hyvä olla olemassa, jotta julkinen sektori voi esimerkiksi rakentamisen matalasuhdanteessa lisätä asuntojen rakentamista. Tarkoituksenmukaista ei kuitenkaan ole se, että tuotantotukiasunnot syrjäyttävät yksityisiä investointeja.

Kaupungistuminen jatkuu ja kysyntää asunnoille varsinkin kasvukeskuksissa on varmasti myös jatkossa. Pidämme erittäin tärkeänä, että löydettäisiin keinoja lisätä asuntojen tarjontaa myös muilla keinoin kuin tuotantotukia lisäämällä.

SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

Mia Koro-Kanerva
toiminnanjohtaja, OTM