

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Asiantuntijalausunto hallituksen esityksestä valtion talousarvioksi vuodelle 2023 – HE 41/2023

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 asiantuntijatietaa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa. Yhdistyksellämme on noin 30 900 jäsentä.

Suomen Vuokranantajat ry kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä.

Yleiskuva asuntomarkkinasta

Historiallisen nopea korkojen nousu, korkea inflaatio, kasvaneet asuntojen hoitokulut sekä yleinen taloudellinen epävarmuus ovat vähentäneet merkittävästi asuntokauppaa ja romahduttaneet uudisasuntokaupan. Välittäjien¹ kautta tehdään käytettyjen asuntojen kauppooja noin reilut 30 % vähemmän verrattuna viiden vuoden keskiarvoon. Eniten alle keskiarvon ollaan pääkaupunkiseudulla. Uudisasuntokauppaa sen sijaan käydään lähes noin 80 % alle viiden vuoden keskiarvon.

Suomen Pankin² tilastot kertovat, että viimeksi asuntolainoja on nostettu heinäkuussa vähemmän vuonna 2002. Asuntolainoja nostettiin 1,0 mrd. edestä, mikä on 27 % vähemmän kuin 2022 ja sijoitusasuntolainojen nostot jäivät 86 miljoonaan euroon, eli 22 % viime vuotta vähemmän. Täytyy kuitenkin muistaa, että luvut alkoivat laskea jo vuonna 2022 eli vertailuarvotkin ovat alhaisempia. Toisaalta pankit raportoivat, että asuntolainoja haetaan koronaan edeltävään tahtiin. Haut eivät kuitenkaan realisoidu ostoiksi. Nousseet hakemusmäärät kuitenkin indikoivat, että kuluttajien kiinnostus tehdä kauppaa on noussut.

Syksyn 2023 Suomen Vuokranantajien barometriin³ vastanneiden 2 354 yksityisen vuokranantajien vastaukset kertovat laskevista myyntiaikeista ja viime vuosina laskusuunnassa olleen ostotrendin kääntymisestä hienoiseen nousuun. Eli myös piensijoittajien keskuudessa trendi vaikuttaa olevan parempaan suutaan. Tosin mitään vahvaa käännettä ei ole nähtävissä. Tiivistettynä kuluttajamarkkinalla on siis edellytyksiä palautua, mutta sijoittajanäkymä on edelleen haastava.

¹ <https://kiinteistonvalitysala.fi/asuntomarkkinat/syyskuun-2023-asuntomarkkinakatsaus-kauppa-edelleen-vaimeaa-kolmoskvartaalissa-kuluttajien-ostovoiman-suotuisa-kehitys-tarkeaa-asuntomarkkinoiden-kannalta/>

² https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot2/tilastotiedotteet_fi/rahalaitosten-tase/2023/asuntolainoja-nostettiin-tavanomaista-vahemman-heinakuussa/

³ <https://vuokranantajat.fi/palvelut/tutkimukset/vuokranantaja-barometri-syysy-2023/>

Korkojen nousun vaikutusta ei voi kuitenkaan poissulkea epävarmassa maailmantilanteessa ja eritoten mikäli Eurooppa joutuisi uuteen energiakriisiin. Tällöin inflaatiopaineet kasvaisivat EU-alueella lisäten myös korkopaineita. Mikäli korot nousisivat edelleen, nousee asuntomarkkinoiden riski päätyä suurempaan kriisiin. Tämän skenaarion varalle on syytä pohtia toimenpiteitä.

Verotulojen kertymää arvioitava varovaisesti

Hallituksen on otettava huomioon, että mitä todennäköisimmin uudet aloitetut asunnot ovat arvioitu talousarviossa liian korkeiksi ja hyvin todennäköisesti myös vuonna 2024 määrä tulee olemaan arvioitua alhaisempi. Talousarvio nojaa v. 2023 arviossa ("vapaarahoitteiseen ym. asunnot") 15 800 asuntoon ja v. 2024 18 500 asuntoon. Rakennusteollisuus on arvioinut katsauksessaan, että v. 2023 aloituksia 8 800 ja v. 2024 10 600. Nämäkin vielä oletuksilla, että markkina piristyy. Lukuja onkin tarkistettu koko vuoden alaspäin ja on mahdollista, että todellinen lopputoteuma vuodelta on huomattavasti vieläkin alhaisempi. Aloituksissa mennään siis 1940-luvun tasolle.

Epäsuhta on oleellista huomioida talousarviota laadittaessa, koska uusien asuntoja rakentamisessa sijoitettu euro jakautuu tuloiksi seuraavanlaisesti: 32 % tulo-, arvonlisä- ja varainsiirtoveroa sekä 14 % pakollisia vakuutuksia. Verotuloja ei siis tule kertymään suunnitellusti.

Vapaarahoitteisuus toimivin keino edistää asuntomarkkinoita

Vallitsevassa markkinatilanteessa on tärkeä saada asuntorakentaminen liikkeelle, jotta pystytään takamaan tarjolla olevien asuntojen määrä. Tässä hallituksen kirjaama tavoite: "hallitus ilmoittaa pyrkivänsä edistämään asuntojen ja asuntorahoituksen riittävää tarjontaa lähtökohtaisesti vapaarahoitteisella asuntorakentamisella", on oikeanlainen toimivan asuntomarkkinan kannalta. Vaikka aloitukset putoavat reippaasti, tulee hallituksen edelleen pitää kiinni tavoitteestaan, myös asuinrakentamisen romahtaessa.

Tuettua asuntorakentamista tulisi tarkastella vastasyklisesti, kuten hallitusohjelmaankin on kirjattu. Toimenpiteissä on kuitenkin huomioitava tarjonnan jäykkyys ja työmaiden läpimenoajat. Kun suunnittelu ja muut prosessit otetaan huomioon, pitenee aika merkittävästi.

Mikäli tuettua rakentamista ja vuokra-asumista lisätään, on huomioitava muuttunut korkoympäristö. Alhainen korkotasotaso tuki niin vapaarahoitteista kuin tuettua rakentamista. Velkapääoman suuruus on kuitenkin lähes poikkeuksetta suurempi tuetussa rakentamisessa, mikä tarkoittaa pysyvästi korkeammilla korkotasolla myös suurempia korkokuluja. Kun tähän lisätään korjausvelka ja sen myötä tulevat remontit, joudutaan velkapääomaa edelleen lisätä korkeammilla koroilla. Koska tuettu asuntorakentaminen on

omakustannusperusteista, on tuetuilla vuokra-asunnoilla entistä suuremmat paineet vuokrankorotuksille. Näin ollen skenaario sille, että tuettujen vuokra-asuntojen ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen erot jatkavat kapenemistaan.

Koska kustannukset ovat olleet niin korkealla, ei tuettu asuntorakentaminen ole käynnistynyt valtuuksista huolimatta. Asuntorakentamisen nopeaan elvytykseen ei siis ole oikotietä ja siksi myös vallitsevassa tilanteessa on äärimmäisen tärkeä punnita tehtyjen toimien pidemmän aikavälin vaikutuksia. Suomen asuntomarkkina on kuitenkin kansainvälisesti vertaillen hyvinkin toimiva.

Asuntokaupan haasteet ovat ensisijaisesti kysynnässä – siksi myös toimien on keskityttävä kysyntään

Hallituksen ohjelman mukaisesti omistusasumisen lisääminen on tavoiteltavaa, mutta tämän ohella on tunnistettava myös realiteetit asumismieltyymysten muutoksesta ja vuokra-asumisen yleistymisestä. Kuten tilannekuvassa on kuvailtu, ovat asuntokaupan haasteet ensisijaisesti kysynnässä. Koska vuokra-asuntoja tarvitaan yhä enemmän, on tärkeää tunnistaa tekijät, jotka edesauttavat myös pienien vuokranantajien kiinnostusta ostaa sijoitusasuntoja ja täten mahdollisuutta tarjota vuokra-asuntoja. Yksityiset vuokranantajat vuokraavat noin 360 000 asuntoa pitäen markkinan terveenä edistämällä kilpailua sekä pitäen rakennuskannan omistuksen Suomessa.

Tuotannon käynnistymistä haittaa erityisesti kolme tekijää. Rakennuskustannusten kasvu sekä odotukset korkotason noususta ovat merkittäviä tekijöitä, mutta yksi nousee kuitenkin ylitse muiden: kysynnän riittämättömyys. Raklin asuntomarkkinoiden ammattilaisille suunnatusta vuokra-asuntobarometristä käy ilmi, että noin 97 % kokee kysynnän riittämättömyyden merkittävästi vaikeuttavana tekijänä, kun pohditaan vapaarahoitteisen asuntotuotannon käynnistämistä.⁴

On aiheellista pureutua kysynnän riittämättömyyden syihin, mutta voidaan varsin luotettavasti arvioida juurisyyyn olevan korkojen nousun. Koska elämme euroalueella ja Suomen inflaatiolukuja tärkeämpiä ovat euroalueen inflaatioluvut korkojen määrittämisessä, on syytä keskittyä omassa päätäntävällässämme oleviin kansallisiin toimenpiteisiin kysynnän vauhdittamiseksi.

Mikäli toimet keskittyvät tarjonnan lisäämiseen kysynnän edistämisen sijaan, vaikuttavat toimet pitkällä viiveellä. Ensisijaisen tärkeää olisi antaa indikaatio ostajille, että kysyntää tuetaan.

⁴ <https://www.rt.fi/globalassets/suhdanteet-ja-tilastot/asuntotuotantokyselyt/syyskuu23/asuntotuotantokysely-syyskuu-2023-yhteenvetoaineisto.pdf>

Tästä syystä Suomen Vuokranantajat näkee oikeansuuntaisena torstaina 12.10.2023 annetun hallituksen esityksen, jossa varainsiirtoverokantoja alennetaan. Tämä on oikeansuuntainen päätös, jotta kodinomistajat voivat asua haluamissaan kodeissaan ja työmarkkina voi toimia kitkattomammin⁵. Kolmas tekijä on indikaatio myös sijoittajille kysynnän tukemista, mutta emme kuitenkaan usko varainsiirtoveron 0,5 prosenttiyksikön alennuksen lisäävän oleellisesti sijoittajakysyntää. Jatkossa on syytä pohtia varainsiirtoverokantojen alentamista edelleen.

Hallituksen päätös oman ensiasunnon oston verovapauden poistosta, ottaen huomioon voimaantulo 1.1.2024, on omiaan tukemaan loppuvuoden kysyntää. Ensiasunnon ostajat ovat tärkeässä asemassa asuntomarkkinoilla, koska he voivat omalta osaltaan avittaa ns. "ketjun" aukeamista. Eli ehdollisia tarjouksia voi olla useita jonossa.

Asumistuki kohdentuu yhdenvertaisesti taloudellista tukea tarvitseville vuokralaisille eikä vääristä vuokramarkkinoiden toimintaa

Asumistuen kokonaisuudistuksella tavoitellaan valtion talouden tasapainottamista ja asumistukimenojen kasvun hillitsemistä. Suomen Vuokranantajien näkemyksen mukaan yksi vaikuttavimmista keinoista laskea tukimenoja ilman, että vaarannetaan pienituloisten toimeentuloa tai asumista, on tukitarpeen vähentäminen työllisyyttä nostavilla työllisyystoimilla. Viime vuosien vahva työllisyysaste on johtunut siihen, että asumistukea saavien ruokakuntien määrä kääntyi laskuun vuonna 2021. Myös asuntotarjonnan kasvu on edesauttanut asumistukimenojen kasvun taittumista.

Taloustieteellisissä tutkimuksissa yleistä asumistukea pidetään pääsääntöisesti toimivana asumisen tuen muotona. Se kohdentuu yhdenvertaisesti taloudellista tukea tarvitseville vuokralaisille. Tukimuoto ei tutkimusten mukaan vääristä merkittävästi vuokramarkkinoiden toimintaa. Asumistuki joustaa tukea saavan tulojen mukaan, ja kohdentuu siten paremmin tukea tarvitseville, kuin julkisesti tuettu asuntokanta. Suomen Vuokranantajat pitää tärkeänä, että yhteiskunnan tukemat vuokra-asunnot pystytään kohdentamaan kaikkein pienituloisimmille.

Englannissa tehty hyvin tuore tutkimus osoittaa⁶, että maassa vuonna 2011 tehtyjen asumistuen leikkausten seurauksena häädöt ja asunnottomuus lisääntyvät. On riskinä, että myös Suomessa asumistuen leikkaus johtaa maksuvaikeuksiin, vuokravelkoihin ja sitä kautta häätöihin.

Suomen Vuokranantajat ymmärtää tarpeen valtiontalouden tasapainottamistoimille, mutta näkee, että asumistukeen kohdistuvien leikkausten seuraukset ovat osin kohtuuttomia, ja

⁵ <https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/161640/8-2018-Varainsiirtoveron%20asuntomarkkinavaikutukset.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

⁶ [Housing Insecurity and Homelessness: Evidence from the United Kingdom | Journal of the European Economic Association | Oxford Academic \(oup.com\)](https://www.oup.com/academic/view/9780198792222/chapter-10)

voivat johtaa sosiaalisiin ongelmiin. Säästötoimia tulisi kohtuullistaa ja tehdä asteittain, jotta voidaan arvioida muutosten todellisia vaikutuksia.

Asumisneuvonnan määrärahojen varmistaminen jatkuttava

Asumisneuvonta on yksi hallitusohjelmaankin kirjatusta keinoista, joilla tavoitellaan asunnottomuuden poistamista. Asumisneuvonta on todettu onnistuneeksi ennaltaehkäiseväksi palveluksi mm. vuokravelkojen, asumisen häiriöiden ja häätöjen vähentämisessä sekä asumisen jatkumisen turvaamisessa. Palveluna asumisneuvonta on kustannustehokas ja tuo säästöjä auttamalla asukasta ennen ongelmien kärjistymistä.

Asumisneuvonnan saatavuuden parantaminen ja sen ulottaminen kaikkiin asumismuotoihin on kirjattu vuonna 2020 julkaisuun asuntopoliittiseen kehittämisselmaan. Asumisneuvonnan tuesta on säädetty määräaikainen laki, joka on voimassa v. 2023–2027. Tuen avulla asumisneuvonta on saatu ensimmäistä kertaa laajennettua koskemaan kaikkia kunnan asukkaita, myös yksityisissä vuokra-asunnoissa ja omistusasunnoissa asuvia ja toiminnasta on jo vuoden 2023 aikana saatu hyviä kokemuksia.

Asuntopolitiikan tulisi olla pitkäjänteistä. Pitkäjänteistä asuntopolitiikkaa ei edusta valtion talousarvioon sisältyvä esitys asumisneuvontaan varatun määrärahan puolittamisesta vuodelle 2024. Tämä tarkoittaisi, että toimintaa joudutaan supistamaan jo ennen kuin siitä on ehditty saada kunnollisia kokemuksia. Olisi ensiarvoisen tärkeää, että asumisneuvonnan toimintakyky säilytettäisiin samalla, kun asumisen tukemista leikataan muuten merkittävästi. Asunnottomuuden pienentyminen on edennyt oikeasuuntaisesti, mutta haastavana taloudellisena aikana on varmistuttava, että kehityskulku on samansuuntainen jatkossakin.

Suomen vuokranantajat esittää, että tehty päätös asumisneuvonnan budjetin puolittamisesta perutaan. Vasta kun toiminta on päässyt kunnolla käyntiin, voi hallitus arvioida onko toiminnan rahoitus oikein mitoitettu.

SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

Eemeli Karlsson
Ekonomisti
eemeli.karlsson@vuokranantajat.fi
+358 44 283 6062