

20.12.2023

Ympäristöministeriö
kirjaamo.ym@gov.fi

Lausunto valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisestä

Suomen Vuokranantajat kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi koskien valtion tukeman asuntotuotannon kehittämistarpeita.

Lausunnonantajasta

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 asentosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa. Yhdistyksellämme on noin 32 000 jäsentä.

Julkisesti tuetun asuntotuotannon rooli osana vuokra-asuntomarkkinoita

Suomen Vuokranantajia on pyydetty ottamaan kantaa siihen, millainen julkisesti tuetun asuntotuotannon roolin tulisi olla osana hyvin toimivia vuokra-asuntomarkkinoita.

Asuntopolitiikan keskiössä tulee hallitusohjelmaan kirjatulla tavalla olla toimivien asuntomarkkinoiden edistäminen. Toimivat asuntomarkkinat luovat mahdollisimman monelle mahdollisuuden asua mahdollisimman hyvin omia toiveita ja taloutta vastaavassa asunnossa. Markkinat ovat lähtökohtaisesti tehokkain tapa sovittaa yhteen vuokramarkkinoiden kysyntää ja tarjontaa. Hyvin toimivat vuokramarkkinat ovat kilpailulliset ja niillä toimii useita vuokra-asuntojen tarjoajia suurista toimijoista pieniin yksityisiin vuokranantajiin.

Vuokra-asumisen hintakehitys viimeisten vuosien aikana on osoittanut hyvin, että vuokra-asuntojen tarjonnalla on merkittävä vaikutus asumisen hintaan: vuokrien kehitys pysyy kohtuullisena silloin, kun tarjontaa on riittävästi. Yhteiskunnan ja kaupunkien ensisijaisena tehtävänä tulisikin olla edistää markkinoiden toimintaa riittäväällä kaavoituksella ja tonttitarjonnalla, panostuksilla joukkoliikennehankkeisiin sekä turvaamalla vakaan toimintaympäristön verotuksen ja rahoituksen saralla. Suomen Vuokranantajat tukee hallitusohjelmaan kirjattua näkemystä siitä, että lähtökohtaisesti kohtuuhintaista ja laadukasta asumista tulisi edistää vapaarahoitteisella asuntotuotannolla.

20.12.2023

Hallitusohjelmakirjauksen toteuttamiseksi valtion tukeman asuntotuotannon määrää sekä roolia tulee suomalaisessa asuntopolitiikassa vähentää ja rajata vapaarahoitteisen vuokramarkkinan tarjontaa täydentäväksi. Yhteiskunnan asumiseen kohdistuvien tukien tulisi painottua erityisryhmien ja heikoimmassa asemassa olevien asumisen turvaamiseen sekä asunnottomuuden torjuntaan. Samalla tukien tulisi aiheuttaa mahdollisimman vähän vääristymiä asunto- ja vuokramarkkinoihin.

Asumista voidaan tukea joko antamalla taloudellista tukea asumismenoihin tai tukemalla asuntojen tuotantoa siten, että asunto pystytään antamaan vuokralle alle markkinahinnan. Suora taloudellinen tuki kasvattaa julkisia menoja, kun taas markkinahintaa edullisempi vuokra-asunto laskee julkisia tuloja.

Suoraan vuokralaiselle myönnettävän yleisen asumistuen tulisi olla ensisijainen asumisen tukimuoto. Yleinen asumistuki on tutkimusten mukaan läpinäkyvä, tasapuolinen ja kohdentuu erittäin hyvin tukea eniten tarvitseville. Yleisen asumistuen omavastuun sekä suhteellisen matalien hyväksytyjen enimmäisasumismenojen seurauksena vuokralaisella on kannustin etsiä edullista vuokra-asuntoa. Yleinen asumistuki kohtelee kaikkia kansalaisia yhdenvertaisesti toisin kuin julkisesti tuettu asuntotuotanto, jonka asukkaiksi kaikki halukkaat eivät voi koskaan päästä.

Hallitusohjelman mukaan toimivat asuntomarkkinat tukevat työmarkkinoiden toimintaa mahdollistamalla joustavasti muuttamisen työn perässä. Myös tässä suhteessa yleinen asumistuki toimii paremmin kuin vuokra-asuntojen rakentaminen yhteiskunnan tuella. Asunnon sijaan yleisellä asumistuella tuetaan asukasta ja tuki siirtyy joustavasti asukkaana mukana tämän muuttaessa. Erityisen hyvin tämä näkyy alueilla, joissa väestö supistuu ja yhteiskunnan tukemien vuokra-asuntojen käyttöaste pienenee.

On selvää, että yhteiskunnan tukemalla vuokra-asuntotuotannolla on oma roolinsa erityisesti erityisryhmien asuntotarpeeseen vastaamisessa ja asunnottomuuden torjunnassa. Yhteiskunnan tukemat vuokra-asunnot tulisi kuitenkin kohdentaa nykyistä selvästi paremmin nimenomaan heikoimmassa asemassa olevien asumisen turvaamiseen. Lisäksi uusia julkisesti tuettuja asuntoja tulisi rakentaa vain alueille, joilla asunnoille on kysyntää riittävästi myös tulevaisuudessa.

Julkisesti tuetun asuntotuotannon tulisi olla luonteeltaan vastasyklisiä. Tällöin rakentamisen korkeasuhdanteessa julkisesti tuettuun tuotantoon tulisi suhtautua erityisen kriittisesti, jotta tuotantoa voitaisiin laskusuhdanteissa lisätä. 2020-luvun asuntopolitiikka on valitettavasti toiminut päinvastoin, minkä vuoksi julkisesti tuettu asuntotuotanto ja sen epäonnistunut ajoittaminen on vahvistanut alan suhdanneherkkyyttä.

20.12.2023

Keskeiset kehityskohteet asumisen tukijärjestelmässä

Suomen Vuokranantajia on pyydetty ottamaan kantaa myös siihen, mitkä ovat asumisen tukijärjestelmän keskeiset kehityskohteet.

Jotta asumisen tuet aiheuttaisivat mahdollisimman vähän vääristymiä asunto- ja vuokra-markkinoihin, tulisi julkisesti tuettuun asuntotuotantoon kohdistuvan tuen olla mahdollisimman läpinäkyvää ja asuntojen kohdistua erityisryhmille ja muille heikoimmassa asemassa oleville. Julkisesti tuetun asuntotuotannon tulisi lisäksi rajoittua vuokra-asuntotuotantoon. Omistusasumisen tukemiseen ja erilaisiin välimalleihin tulisi suhtautua kriittisesti, koska silloin tuki kohdentuu suurelta osin keskituloisille. Helsingin HITAS-järjestelmä on hyvä esimerkki siitä, miten tällaiset mallit usein epäonnistuvat.

Pidämme huolestuttavana EU:n jäsenvaltioiden asuntoministerien kokouksessa 13-14.11.2023 esitettyä näkemystä EU:n SGEI-päätöksen avaamisesta. Mielestämme Suomen tulisi vastustaa SGEI-päätöksen käyttöalan laajentamista. Valtioiden ei tulisi tukea keskiluokan asumista, vaan tuet tulee jatkossakin kohdistaa vain pienituloisille muun muassa kilpailuneutraliteettia koskevien näkökohtien vuoksi.

Tällä hetkellä julkisesti tuettuun vuokra-asuntotuotantoon kohdistuu paitsi suoraa tukea esimerkiksi valtiontakauksina ja korkotukina, myös epäsuoraa tukea vapaarahoitteista tuotantoa edullisempina tonttien luovutus- ja vuokraehtoina sekä kevyempinä kaavamääräyksinä. Kaikki julkisesti tuettuun asuntotuotantoon kohdistuvat niin suorat kuin epäsuoratkin tuet tulisi pystyä tunnistamaan ja niiden suuruusluokka selvittämään.

Suomen Vuokranantajat pitää ongelmallisena, että varsinaisen tuotantotuen lisäksi osa kaupungeista on myöntänyt lisätukea omistamalleen vuokra-asuntoyhtiölle omakustanneperusteisten vuokrankorotusten lieventämiseksi. Tällainen toiminta vääristää markkinoita, kun vuokralaisista lisätukea saavat vain ne, joiden vuokrat ovat jo ennestään markkinavuokria alemmalla tasolla.

Yhtenä perusteena julkisesti tuetulle asuntotuotannolle on pidetty segregaaion ehkäisyä. Segregaatiota pystytään kuitenkin ehkäisemään jopa paremmin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa, koska tällöin asunnot sijaitsevat hajautetusti eri puolilla asuntokantaa. Lisäksi yksityiset vuokranantajat voisivat osaltaan helpottaa asuntojen hajauttamista esimerkiksi välivuokramallilla, jossa yhteiskunta kantaa osan heikoimmassa asemassa olevan vuokralaisen mukanaan tuomasta taloudellisesta riskistä.

On selvää, että vapaarahoitteisia asuntoja selvästi alemmalla vuokratasolla vuokrattaviin asuntoihin on hakijoita aina enemmän kuin asuntoja on tarjolla. Jotta yhteiskunnan tukemia vuokra-asuntoja pystyttäisiin aidosti kohdentamaan niitä eniten tarvitseville, tulisi asukasvalintaan asettaa selkeät tulorajat. Lisäksi asunnottomat ja asumistuen saajat tulee asettaa harkinnassa etusijalle.

20.12.2023

Marraskuussa lausunnolla olleessa asukasvalinnan tulo rajoja koskevassa asetustalonnok-
sessa esitetyt enimmäistulo rajojat olivat melko lähellä suomalaisten mediaanituloa ja esi-
merkiksi asumistuen tulo rajoja korkeammalla. Vaikka asetustalonnos on askel oikeaan
suuntaan, ovat esitetyt tulo rajojat liian korkealla, jotta asunnot kohdentuisivat aidosti vain
pienituloisille. Julkisesti tuetun asuntotuotannon kautta ei tulisi kohdistaa tukea sellaisen
henkilöiden asumiseen, jotka eivät olisi oikeutettuja myöskään asumistukeen.

Yhteiskunnan tukeman vuokra-asuntotuotannon tarkoituksenmukaisen kohdentumisen
näkökulmasta asukkaiden tuloja ja tuen tarvetta tulisi voida arvioida myös vuokrasuhteen
aikana. Tällä hetkellä asukkaalla ei ole tulojen kasvaessa kannustinta muuttaa vapailta
markkinoilta vuokrattuun asuntoon, jolloin tuettu vuokra-asunto vapautuisi sitä enem-
män tarvitsevalle. Jotta vuokratulojen asukaskunta pysyisi riittävän monipuolisena, muut-
tokehoutuksen sijaan asumisen ehtoja voitaisi kehittää myös siten, että asukkaan tulojen
kasvaessa yhteiskunnan tukea pienennettäisiin nostamalla vuokraa lähemmäs markkina-
vuokratasoa.

Lisäksi valtion asuntorahaston tarkoitusta tulisi muuttaa siten, että rahaston varoja käy-
tettäisiin kaupunkien kannalta tärkeiden infrahankkeiden sekä esimerkiksi taloyhtiöiden
energiatallhokkuutta edistävien korjaushankkeiden tukemiseen. Vastaavanlainen ehdotus
sisältyy jo eduskunnan tarkastusvaliokunnan vuonna 2017 tilaamaan asiantuntijaraport-
tiin. Kaupunkien infrahankkeilla on merkittävä ja taloudellisesti kestävä vaikutus asunto-
tuotannon lisääntymiseen.

Muita seikkoja

Lopuksi Suomen Vuokranantajat haluaa nostaa esiin kuntien tarjoaman asumisneuvon-
nan. Asumisneuvontaa on vuoden 2023 alusta juuri laajennettu koskemaan yhdenvertai-
sesti kaikkia asukkaita. Se on todettu onnistuneeksi ennaltaehkäiseväksi palveluksi mm.
vuokralvelkojen, asumisen häiriöiden ja häätöjen vähentämisessä sekä asumisen jatkumi-
sen turvaamisessa. Palveluna asumisneuvonta on kustannustallhokas ja tuo säästöjä aut-
tamalla asukasta ennen ongelmien kärjistymistä.

On todennäköistä, että asumistuen ja toimeentulotuen leikkaukset aiheuttavat tuen saa-
jille vaikeuksia selvitä asumiskuluistaan ja tuen tarve häädön välttämiseksi tai uuden
asunnon löytämiseksi kasvaa. Onkin huolestuttavaa, että samaan aikaan asumisen tukiiin
kohdistuvien leikkausten kanssa hallitus on esittänyt valtion talousarviossa asumisneu-
vonnan taloudellisten resurssien puolittamista.

Sanna Hughes
Toiminnanjohtaja
Suomen Vuokranantajat ry