

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Asiantuntijalausunto hallituksen esityksestä valtion talousarvioksi vuodelle 2024 – HE 109/2024

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 380 000 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 32 000 jäsentä.

Suomen Vuokranantajat ry kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä.

Vapaarahoitteisuus toimivin keino edistää asuntomarkkinoita

Hallitusohjelmaan on kirjattu tavoitteeksi, että laadukasta ja kohtuullisen hintaista asumista edistetään lähtökohtaisesti vapaarahoitteisella asuntorakentamisella. Tämä on toimivien asuntomarkkinoiden näkökulmasta oikea tavoite, ja erityisesti pidemmällä aikavälillä siitä tulee pitää kiinni.

Paras tapa hillitä asumisen kustannuksia on pitää huolta siitä, että asuntoja rakennetaan riittävästi sinne, missä niille on eniten kysyntää. Rakennusteollisuuden suhdannekatsauksen¹ mukaan asuntoaloituksia oli viime vuonna koko maassa arviolta 18 000, tänä vuonna 17 000 ja ensi vuonna 20 000, kun ennustettu asuntotarve on 30 000–35 000 asuntoa vuodessa.

Kuten hallitusohjelmaankin on kirjattu, tuetun asuntorakentamisen tulisi olla vastasyklistä. Tällä hetkellä ARA:n korkotukivaltuudet ovat historiallisen korkealla tasolla (v. 2024 2,25 mrd ja v. 2025 1,75 mrd). Tämä on osin ymmärrettävää, koska vapaarahoitteinen rakentaminen on kysynnän puutteen takia käytännössä jäissä. Toimenpiteissä on kuitenkin huomioitava tarjonnan jäykkyys ja työmaiden läpimenoajat. Kun suunnittelu ja muut prosessit otetaan huomioon, pitenee aika merkittävästi. Vuodelle 2024 ja osittain vuodelle 2025 korkotukivaltuuksien lisääminen oli perusteltua, mutta vastasyklisyyden nimissä on tarkasteltava kriittisesti vuosia 2026–2027 (valtuudet yhteensä 2 mrd). Koska elvytys on tällä hetkellä erittäin voimakasta, osuvat tulevien vuosien valtuudet todennäköiseen nousukauteen ja näin ollen vaarantaa vastasyklisyyden periaatteen.

Tällä hetkellä korkotukivaltuuksilla rakennetaan merkittävästi alueille, joilla olisi erittäin hyvät edellytykset markkinaehtoiselle rakentamiselle suhdanteen parantuessa. Tältä osin tulee pitää mielessä, että tuettu asuntokanta syrjäyttää

¹ <https://rt.fi/wp-content/uploads/2024/09/2024-Suhdannekaus-II.pdf>



vapaarahoitteista kantaa perustuen tutkimuksiin Suomesta, Norjasta ja Yhdysvalloista.² Syrjäyttämisaikutus voimistuu pidemmällä aikavälillä ja siksi toivomme, että hallitus huomioi myös pidemmän aikavälin vaikutukset.

Lisäksi tuetun rakentamisen ja ARA-vuokra-asuntojen lisäämisessä on huomioitava muuttunut korkoympäristö. Alhainen korkotasotaso tuki niin vapaarahoitteista kuin tuettua rakentamista. Velkapääoman suuruus on kuitenkin käytännössä lähes poikkeuksetta suurempi tuetussa rakentamisessa, mikä tarkoittaa 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 on hyvin todennäköistä, että erot tuettujen ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrissa jatkavat kapenemistaan.

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.

Yksityisten vuokranantajien asema on turvattava eriytyvässä Suomessa

Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan raportissa ”Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet” kehittämissuosituksissa todetaan seuraavasti: *”Yksityisen pääoman ja sijoittajien kasvava mukanaolo vuokra-asuntomarkkinoilla ja toimijoiden monimuotoisuuden lisääntyminen ovat lisänneet tarjontaa sekä edistäneet kilpailua ja olleet tätä kautta positiivisia tekijöitä. Asuntotuotannon markkinaehtoiset toimintamallit voidaan nähdä yhtenä asuntopolitiikan välineenä, jolla voidaan edistää riittävää vuokra-asuntojen tarjontaa”*. Asuntopolitiikassa on tärkeää pitää huolta siitä, että toimijoiden monimuotoisuus säilyy myös eriytyvässä Suomessa, jossa isot toimijat keskittyvät lähes yksinomaan suurimpiin kaupunkeihin.

Juuri julkaistusta (1.10.2024) Suomen Vuokranantajien Vuokranantajabarometristä³ käy ilmi, että yksityisillä vuokranantajilla on kasvanut huoli sääntelyn lisääntymisestä ja verotuksen kiristymisestä. On ensiarvioisen tärkeää varmistaa, että vuokraustoiminta säilyy houkuttelevana vaihtoehtona, ja että yksityiset vuokranantajat voivat toimia ilman jatkuvaa epävarmuutta tulevasta sääntelystä.

Suurilla asuntosijoitusyhtiöillä on erityisiä etuja, jotka liittyvät asuntotuotannon skaalaetuihin, suuruuden etuun rahoituksen hankinnassa ja alueellisella

² <https://www.parliament.fi/FI/vaski/JulkaisuMetatieto/Documents/EDK-2018-AK-179154.pdf>

³ <https://vuokranantajat.fi/palvelut/tutkimukset/vuokranantaja-barometri-syky2024/>



keskittymisellä saavutettavaan hyötyyn. Keskimääräinen yksityinen vuokranantaja omistaa 1–3 asuntoa toimien näin ollen merkittävästi pienemmässä mittakaavassa. Siksi on tärkeää varmistaa, että myös pienten yksityisten vuokranantajien vuokraustoiminnan toiminnan edellytykset on turvattu. Esimerkiksi rahoitusta koskevaa sääntelyä ei voi enää kiristää. Jo nyt voidaan havaita, että tiukennukset uudiskohteita koskevan rahoitussääntelyyn ovat laskeneet sijoittajien kiinnostusta ja täten entisestään pahentaneet rakennusalan tilannetta.

Eriytyvässä Suomessa isot toimijat keskittävät sijoituksiaan kasvukeskuksiin, erityisesti kasvukolmion kärkiin, ja luopuvat omistuksistaan muualla maassa. Tällöin yksityisten vuokranantajien merkitys korostuu entisestään, koska he toimivat asunnon omistajina ja siten myös riskin kantajina maakunnissa ja pienemmillä paikkakunnilla. Ennen kaikkea he ylläpitävät vuokra-asuntotarjontaa ja tarjoavat asuntoja vuokrattavaksi, kun suuremmat toimijat vetäytyvät markkinoilta. Kasvukeskuksissa yksityisten vuokranantajien läsnäolo varmistaa monimuotoisten toimijoiden läsnäolon ja siten turvaa kilpailutilanteen säilymisen.

Yksityisten vuokranantajien aseman turvaamiseksi on erityisen tärkeää, että sääntely-ympäristö pysyy ennakoitavana. Jotta yksityiset vuokranantajat voivat jatkossakin tarjota vuokra-asuntoja, on olennaista varmistaa, ettei rahoituksen ehtoja, verotusta tai muuta sääntelyä kiristetä kohtuuttomasti. Tämä ennakoitavuus luo luottamusta ja vakautta vuokramarkkinoille, mikä kannustaa yksityisiä vuokranantajia jatkamaan sijoituksiaan ja näin kotien tarjoamista vuokralle. Sääntelyn tiukennukset vähentäisivät kyselyjemme mukaan halukkuutta investoida vuokra-asuntomarkkinoille, mikä heikentäisi markkinoiden toimivuutta ja vuokra-asuntotarjontaa erityisesti niillä alueilla, joilla suuremmat toimijat eivät ole aktiivisia.

Asumistuki kohdentuu yhdenvertaisesti taloudellista tukea tarvitseville vuokralaisille

Suomen Vuokranantajat pitää tärkeänä, että yhteiskunnan tukemat vuokra-asunnot pystytään kohdentamaan tehokkaasti erityisryhmille ja pienituloisille, joiden on vaikea vuokrata asuntoa vapailta markkinoilta. Tämän tavoitteen tukemiseksi yhteiskunnan tukemiin vuokra-asuntoihin otetaan käyttöön vuoden 2025 alusta lähtien tulorajat. Suomen Vuokranantajat pitää tulorajojen käyttöönottoa tarpeellisena ja oikeansuuntaisena toimivien vuokramarkkinoiden näkökulmasta.

Kuitenkaan ARA-asuntojen tulorajalla ei oleteta olevan suurta vaikutusta asukasvalintaan, koska tulot on jo otettu huomioon aiemmissa kriteereissä, ja tuloraja on suhteellisen korkea. Vuonna 2022 vain noin 6 % (2 400) muuttajista olisi ylittänyt tulorajan, jos se olisi ollut voimassa. Suurempi haaste tukien oikean kohdentumisen näkökulmasta kuitenkin lienee, että asukkaat voivat jäädä ARA-asuntoihin, vaikka heidän taloudellinen tilanteensa paranee. Vuonna 2022 arviolta 21 000 ARA-asunnoissa asuvaa ruokakuntaa olisi ylittänyt tulorajan, mikä pitää hyvätuloisten



osuutta ARA-asunnoissa edelleen melko suurena.⁴ Tämä ei ole perusteltua tukien kohdentamisen kannalta, sillä niiden tulisi ensisijaisesti hyödyttää pienituloisia.

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.

Taloustieteellisissä tutkimuksissa yleistä asumistukea pidetään pääsääntöisesti toimivana asumisen tuen muotona. Se kohdentuu yhdenvertaisesti taloudellista tukea tarvitseville vuokralaisille. Tukimuoto ei tutkimusten mukaan väärinä merkittävästi vuokramarkkinoiden toimintaa. Asumistuki joustaa tukea saavan tulojen mukaan, ja kohdentuu siten paremmin tukea tarvitseville, kuin julkisesti tuettu asuntokanta.

Englannissa tehty tuore tutkimus osoittaa⁵, että maassa vuonna 2011 tehtyjen asumistuen leikkausten seurauksena häädöt ja asunnottomuus lisääntyvät. On riskinä, että myös Suomessa asumistuen leikkaukset johtavat maksuvaikeuksiin, vuokravelkoihin ja sitä kautta häätöihin.

Suomen Vuokranantajien Vuokranantajabarometristä selviää, että asumistukimuutokset ovat tilanteessa tai toisessa nousseet esiin 18,7-prosentilla vuokranantajia. Vastaaajista 7 % kertoo vuokralaisen ilmoittaneen uudelleenvuokraustilanteessa hakevansa edullisempaa asuntoa, 4,8 % toteaa vuokranmaksujen laiminlyöntien lisääntyneen, 3,8 % ilmoittaa vuokralaisen irtisanoutuneen ja 3,1 % kertoi, että vuokralainen on pyytänyt vuokranalennusta asumistukileikkausten vuoksi. Avoimista vastauksista nousi esiin vuokranmaksujen viivästykset ja maksuaikojen järjestelyt. Maksuaikojen sopiminen osoittaa, että yksityiset vuokranantajat ovat myös joustavia ja inhimillisiä, mukautuen tilanteen vaatimuksiin.

Suomen Vuokranantajat ymmärtää tarpeen valtiontalouden tasapainottamistoimille, mutta näkee, että asumistukeen kohdistuvien leikkausten seuraukset ovat osin kohtuuttomia, ja voivat johtaa sosiaalisiin ongelmiin. Säästötoimia tulisi kohtuullistaa ja tehdä asteittain, jotta voidaan arvioida muutosten todellisia vaikutuksia.

Lisäksi eriytyvässä Suomessa asumistuki on toimiva muoto, sillä tuki siirtyy joustavasti asukkaan mukana tämän muuttaessa. Erityisen hyvin tämä näkyy alueilla, joissa väestö supistuu ja yhteiskunnan tukemien vuokra-asuntojen käyttöaste pienenee.

⁴ <https://alueavain.fi/miten-ara-asuntojen-uudet-tulorajat-vaikuttavat-asukasvalintaan/>

⁵ <https://academic.oup.com/jeea/article-abstract/21/2/526/6835413>



SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

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