



**Lausunto 30.11.2015**

Sosiaali- ja terveystieteiden valtiokunnalle

Viite: HE 127/2015 vp, Lausuntopyyntö 27.10.2015

**HALLITUKSEN ESITYKSEKSESTÄ EDUSKUNNALLE LAEIKSI YLEISESTÄ ASUMISTUESTA ANNETUN LAIN 16 JA 51 §:N MUUTTAMISESTA JA ELÄKKEENSAAJAN ASUMISTUESTA ANNETUN LAIN 54 §:N VÄLIAIKAISESTA MUUTTAMISESTA**

Suomen Vuokranantajat ry kiittää sosiaali- ja terveystieteiden valtiokuntaa mahdollisuudesta antaa lausunto asiassa ja lausuu kunnioittavasti seuraavaa.

**Enimmäisasumismenojen jäädyttämisestä**

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi on poikkeuksetta noussut inflaatiota voimakkaammin ja joinakin vuosina kasvu on ollut yleiseen hintakehitykseen nähden moninkertaista. Oma vaikutuksensa on ollut jatkuvasti kasvavalla hoitokuluihin sisältyvällä ja vuokranantajien suoralla verorasituksella sekä asuinkiinteistöihin kohdistuvan kiinteistöveron nousulla. Vuokrien nousu, josta seuraa myös asumistukimenojen kasvu, johtuukin monilta osin asumisen kuluja kasvattavista poliittikkatoimista.

Suomen Vuokranantajat suhtautuu kriittisesti säästötoimien toteuttamiseen puhtaasti enimmäisasumismenojen jäädyttämisen ja perusomavastuuosuuden korottamisen kautta. Suomen Vuokranantajat katsoo, että hallituksen olisi tullut toteuttaa eläkeläisten asumistuen yhdistäminen yleiseen asumistukeen. Asumisen tukemisen kokonaisuuteen kohdistuvat säästöt toteutuvat parhaiten rakenteellisilla muutoksilla – ei indeksijäädytyksillä.

Muutos olisi säästövaikutuksen lisäksi selkiyttänyt ja yksinkertaistanut tukijärjestelmää sekä asettanut eri ryhmiin kuuluvat asumistuen käyttäjät tasa-arvoiseen asemaan. Samalla muutos olisi vahvistanut asumisen tukijärjestelmän hallittavuutta ja luonut pohjaa kysyntätukien painottamiseen asumisen tukijärjestelmän kokonaisuudessa.

## Asumisen tukijärjestelmästä

Asumistukikeskustelun yhteydessä on käyty keskustelua kysyntätukien valumisesta vuokranantajien vuokriin eli ns. kapitalisoitumisesta. Kysymys mahdollisesta kapitalisoitumisesta kytkeytyy laajempaan kysymykseen valinnasta kysyntä- ja tuotantotukien välillä asumisen tukemisen kokonaisuudessa.

Suomen Vuokranantajat näkee, että asumisen tukeminen tulee järjestää pääasiallisesti kysyntätukien, erityisesti yleisen asumistuen, kautta. Asumistuen kautta tapahtuvalla tukemisella saadaan asumisen tuki kohdennettua tuotantotukea tasa-arvoisemmin tuen tarvitsijoille. Kysyntätuki ei myöskään väärinä vuokramarkkinoita ja syrjäytä yksityistä vuokra-asuntotuotantoa samalla tavalla kuin tuotantotuet.

Kysyntätukiin kohdistetaan usein kritiikkiä siitä, että ne nostavat vuokratasoa. Näkemykset siitä, kuinka suuri tosiasiallinen vaikutus on, poikkeavat ratkaisevasti. Väitettä kysyntätukien merkittävästä kapitalisoitumisesta vuokriin ei tulekaan ottaa annettuna.

Mahdollisen kapitalisoitumisen riskiä voidaan vähentää esimerkiksi sitomalla asumistuki yksittäisen vuokran sijaan alueen keskimääräiseen vuokratasoon. Myös toimet, jotka vapauttavat rakentamista ja lisäävät asuntojen tarjontaa tai lisäävät kilpailua ja estävät vuokra-asuntoomistusten keskittymistä suurille toimijoille vähentävät vuokrien kapitalisoitumisen riskejä.

## Asumisen hinnasta

Asumisen hintaan vaikutetaan tuotantotukien sijaan tehokkaimmin kasvattamalla asuntojen tarjontaa sekä pitämällä hoitokustannukset, verorasitus ja rakentamisen kustannukset kurissa.

Aiemmin lausunnossa on tuotu esiin niitä tekijöitä, jotka ovat osaltaan aiheuttaneet asumisen kallistumista. Asunto- ja veropoliittisissa toimissa onkin kiinnitettävä huomiota erityisesti hoitokulujen kasvun hillitsemiseen ja asumiseen kohdistuvan verorasituksen kohtuullisuuteen.

Eryteisesti 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.

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

## SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

Mia Koro-Kanerva  
toiminnanjohtaja, OTM