

8.5.2015

Ympäristöministeriö
Dnro YM030:00/2013

Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus -raportti

Ympäristöministeriö (YM) on pyytänyt Työeläkevakuuttajat TELA ry:ltä (Tela) lausuntoa ot-sikossa sanotusta hankeryhmän raportista. Telan jäsenten eli yksityisten ja julkisten alojen työeläkelaitosten ensisijainen näkökulma on sijoittajan näkökulma. Työeläkevarat tulee si-joittaa tuottavasti ja turvaavasti, eli tuoton ja riskin tulee olla tasapainossa. Varoja ei siis saa sijoittaa asuntoihin vaan tukiluontoisesti, mutta riskiin nähden ”ylituottojen” tavoitte-lukaan ei ole tarpeen asuntomarkkinoilla.

Asuntomarkkinoiden toimintaan sijoittajan kannalta vaikuttavat luonnollisesti monet teki-jät, muiden muassa tuki- ja verosäännökset. Säännökset saattavat vaikuttaa myös välilli-sesti muiden toimijoiden käyttäytymisvaikutusten kautta.

Sijoittajanäkökulman ohella hyvä työllisyys on työeläkealalle tärkeä maksutulojen ylläpitä-miseksi ja ihmisille kertyvien riittävien eläkkeiden saavuttamiseksi.

Lausuntomme pääkohdat

- Pidämme raportissa todettuja tukijärjestelmän kriteerejä sekä asuntopoliittisia ta-voitteita kannatettavina.
- Esitetyt toimenpiteet ovat pääosin oikeansuuntaisia. Muistutamme kuitenkin, että asuntojen kysynnän ja tarjonnan epätasapainon ja sitä myötä korkeiden asumiskus-tannusten tärkeä lähde ovat tonttitarjontaa rajoittavat tai hidastavat tekijät. Kysyn-nän ja tarjonnan epätasapainoa ei tämän takia voida kestäväällä tavalla ratkaista kor-kotukia kehittämällä.

Lausuntomme yksityiskohtaisemmin

Työryhmän raportti on hyvä, kattava ja analyttinen. Liitteissä on katsaukset aihetta kos-keviin taloustieteelliseen tutkimukseen, ja tutkimustuloksia on referoitu asianomaisissa kohdissa varsinaisessa raportissa.

Raportissa todetut tukijärjestelmän kriteerit ja asuntopoliittiset yleistavoitteet ovat kan-natettavia. Asuntojen kysynnän ja tarjonnan tasapainottaminen erityisesti pääkaupunkiseu-dulla on tärkeää työllisyyden nostamisen kannalta.

8.5.2015

Myös esitetyt toimenpiteet ovat pääosin oikeasuuntaisia. Korkotukilainsäädännöstä ja sen jatkokehittämisestä esitetyt ajatukset poikkeavat kuitenkin näkemyksestämme.

Nykyisen korkotukijärjestelmän toimivuudesta

Järjestelmän toimivuus on heikko vain pääkaupunkiseudulla. Muualla maassa ei vastaavaa ongelmaa ole, jollei sitten suurta omistusasuntojen osuutta pidetä liikkuvuutta vähentävänä ongelmana. Siksi jäljempänä esitetyt huomiot keskittyvät pääkaupunkiseudun tilanteeseen.

Asuntolainan korkovähennysoikeus suosii omistusasumista ja korkotukivuokra-asuntojen tuotanto on jäänyt lähinnä kuntien vastuulle. Tähän ei kuitenkaan ole syynä asuntosijoittajatahojen haluttomuus omistaa vuokra-asuntoja, vaan se, että vallitsevassa omistusasuntojen ylikysyntätilanteessa etenkin pääkaupunkiseudulla tonttien ja rakentamisen hinnat ovat ylittäneet vuokra-asuntojen tuotannon ns. kannattavuustason. Etenkin Helsingissä vuokrat ovat asukkaille jo maksukyvyyn ylärajoilla.

Helsingin seudulla onkin erikoista, että valtio takaa kuntien omistaman asuntokannan lainariskiä ja maksaa asumistuen lisäksi lisäasumistukea korkotuen muodossa. Käytännössä kunnat tekisivät saman määrän asuntoja ilman monimutkaista tukijärjestelmääkin, eikä kuntien lainoistaan maksama korkokaan juuri ylittäisi valtion takaaman lainan korkoa. Lisäksi lainat myöntää kuntien pääosin omistama Kuntarahoitus, joka hankkii rahoituksensa arvopaperimarkkinoilta. Valtion takausvastuut kasvavatkin jatkuvasti korkeammalle tasolle ilman, että kunnat tai vuokralaiset saavat siitä käytännössä mitään taloudellista hyötyä. Suoraviivaisempaa ja tehokkaampaa olisi rakennuttaa nämä korkotuetut asunnot suoraan kuntien tai valtion budjetista.

Lisäksi tarjontatuilla ei pääkaupunkiseudulla voida vaikuttaa korkotuetun asuntokannan lisääntymiseen, koska kaupungit myyvät alennushintaisia tontteja vain rajallisen määrän ja nekin lähes kaikki omistamilleen vuokra-asuntoyhtiöille. Näin avokätinenkin tuki ei lisää tonttitarjontaa eikä siis tuotantoakaan.

Mikäli näitä alennuksella myytäviä ns. arahintaisia tontteja olisi saatavilla, sijoittajarakennuttajista esim. eläkelaitokset rakennuttaisivat huomattavan määrän vuokra-asuntoja ilman korkotukilainsäädäntöäkin.

Tarjontatuet toimivat kuitenkin hyvin vuokra-asuntojen lisäämiseksi tilanteessa, jossa omistusasuntojen kauppa heikkenee (vrt. ns. välimalli). Tällöin myös tonttien ja rakentamisen hinnat joustavat alaspäin.

Korkotukilainsäädännön kehittäminen

Asumisen tuki- ja verotusjärjestelmän kehittäminen on välttämätöntä. Tehtävien muutosten vaikutuksia asumisen kustannuksiin ja ihmisten asumisvalintoihin on jatkossa seurattava ja arvioitava asetettujen tavoitteiden pohjalta säännöllisesti.

8.5.2015

Työryhmän suositus, että tuotantotukea kohdennettaisiin vain suurimpiin kasvukeskuksiin, on ajatuksena hyvä. Toisin kuin työryhmä arvioi, kohdistetun tuen määrä ei kuitenkaan lisää kohtuuhintaista vuokra-asuntotarjontaa alueilla vallitsevan alennushintaisten tonttien vähäisyyden vuoksi. Suoraviivainen oletus, että tuki alentaa vuokria selvästi markkinavuokriin nähden, perustuu virheelliseen elinkaarikustannusten tulkintaan ja nykyisen keinotekoisien alhaisen korkotason jatkuvuuteen. Käytännössä kaikkia vuokria voidaan alentaa kestävästi vain kysyntään nähden riittävällä asuntotuotannolla, ei keinotekoisilla kohdetuilla.

Korkotukilainsäädäntö ei enää sovellu yksityisille tahoille eikä sitä ehkä olekaan mahdollista sellaiseksi kehittää. Siksi on erityisen tärkeää kehittää pääkaupunkiseudun maapolitiikkaa ja luoda kunnille kannustimia lisätä asuntotonttien kaavoitusta sekä omistus- että vuokra-asumiseen.

Kommentteja eräisiin esitettyihin toimenpiteisiin sekä muita näkökohtia

Tela kannattaa erilaisten asumismuotojen tasapuolista kohtelua. Asuntotulon verottamista mahdollisesti harkittaessa on huomioitava Suomessa asumiseen jo sovellettu täysi ja korkea arvonlisävero sekä ajan myötä nousseet kiinteistöverot. Korkovähennysoikeuden vähittäinen poistaminen onkin tässä vaiheessa riittävä toimenpide.

Tarjontatuen tarkempaa rajaamista pienimmille tuloluokille ja erityisryhmille pidämme hyvänä lähtökohtana, jotta tuki kohdistuisi oikein eikä aiheuttaisi syrjäyttämisaikutusta vaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon.

Samoin pidämme tukien kohdistumisen kannalta esitettyä vuokrasopimusten määräaikaista oikeansuuntaisena toimenpiteenä, vaikka se jonkin verran lisääkin hallinnollista taakkaa.

Kysyntätukien eli asumistuen lisäämistä pidämme tarpeellisena pääkaupunkiseudulla siihen asti, kunnes aktiivisemmän maankäyttöpöliitiikan ja lisätuotannon kautta saadaan asuntojen tarjonta ja kysyntä paremmin tasapainoon ja vuokrat sen seurauksena kohtuullisemmalle tasolle. Tämä on erityisesti työvoiman liikkuvuuden kannalta tärkeää. Asumistukien vuokria nostava vaikutus pitäisi kuitenkin selvittää.

Kiinteistökaupan varainsiirtoveron laskeminen osakekaupan kanssa samalle tasolle laskee myyntikynnystä ja lisää näin työvoiman liikkuvuutta.

Ensiasunnon ostajalle esitetty varainsiirtoveron periminen tuntuu raskaalta pääkaupunkiseudulla, missä hintataso on ensiasunnon ostajien tulotasoihin nähden korkealla. Juuri käyttöön otettu yhtiölainojen sisällyttäminen varainsiirtoveron pohjaan jo lisäsi tätä kustannusta muille asunnonostajille.

Pullonkaulana kasvukeskuksissa on tontin luovutus. Halukkaita ja kykeneviä rakennuttajia on moninkertaisesti siihen nähden mitä tontteja voidaan luovuttaa. Tonttien luovutusaikataulu on kytköksissä kyseessä olevan asemakaava-alueen infran rakentamisaikatauluun, mikä taas määräytyy kaupungin budjettirajoitteen perusteella.

8.5.2015

Tuotantotuki voitaisiin suunnata tonttitarjonnan lisäämiseen rahoittamalla infraa edullisella lainalla. Tontin luovutusehtoihin kirjattavasta toteutusvelvollisuudesta ja velvollisuuden laiminlyönnistä seuraavasta sanktiosta on pidettävä nykyistä paremmin kiinni. Infrarakentamiselle kohdennetun korkotuen tulisi olla takaisinperittävässä, jos toteutusvelvollisuuden valvonnasta ei olisi huolehdittu.

Tuotantotukijärjestelmän ulkopuolella työeläkevakuutusyhtiöille on vuonna 2014 säädetty mahdollisuus rakennuttaa asuntoja ulkopuolisella velkarahoituksella enemmistöomistamansa tytäryhtiön ottamalla velalla. Säädös on kuitenkin määräaikainen, ja se tulisi säätää pysyväksi. Toissijaisesti laissa säädettyä ajanjaksoa, jossa velkaa ottavan tytäryhtiön tulee olla perustettu, tulee selvästi pidentää nykyisestä.

Työeläkevakuuttajat TELA ry

Suvi-Anne Siimes
toimitusjohtaja