Lausunto 9.10.2017
kirjaamo@stm.fi
sanna.pekkarinen@stm.fi

Sosiaali- ja terveysministeriö

Viite: STM/3620/2017

Hallituksen esitykseksi laiksi yleisestä asumistuesta annetun lain muuttamisesta

Suomen Vuokranantajat ry kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto yleisestä asumistuesta annetun lain muuttamisesta ja lausuu kunnioittavasti seuraavaa.

Suomen Vuokranantajat

Suomen Vuokranantajat on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 295 000 asuntoa. Nämä asunnot ovat noin kolmasosa kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 430 000 asukasta.

Yleistä

Asumistukea on kritisoitu voimakkaasti paisuneiden kustannusten vuoksi ja väitetty vain vuokranantajien hyötyvän siitä. Hallituksen esityksessä on kuitenkin käyty ansiokkaasti läpi syitä, joista tukimenojen kasvu johtuu sekä asiaan liittyvää tutkimusdataa. Työttömyyden ja erityisesti pitkäaikaistyöttömyyden merkitys ja asumistukilainsäädäntöön tehdyt muutokset ovat keskeisimmät tukimenojen kasvun syyt.

Viimeisimpien asumistukilainsäädännön muutosten jälkeen ei vuokrien nousua voida oikeutetusti väittää asumistukimenojen kasvun syyksi. Kun enimmäisasumismenojen rajoja ei ole nostettu ja 71 prosentilla tuensaajista enimmäisasumismenot ylittyvät, ovat tuensaajat joutuneet maksamaan vuokratason nousun muista käytettävissä olevista tuloistaan.

Luonnollisesti asumistuki lisää tuensaajien maksukykyä asuntomarkkinoilla, mutta kuten hallituksen esityksessä on viitattu VATT:n viimeisimpään tutkimukseen, vaikutukset ovat pienemmät kuin mitä aiempien tutkimusten perusteella on arvioitu. Kyseisen VATT:n tutkimuksen tulokset eivät kertoneet siitä, nostaako asumistukijärjestelmä sinänsä yleistä vuokratasoa, mutta se osoitti, että tuki ja vuokra eivät kulje käsi kädessä siten kuin aiemmissa tutkimuksissa oli esitetty.

Tutkijoiden mukaan ei voida väittää, että tuki menisi suoraan vuokranantajalle tai että euron suurempi vuokra tarkoittaisi euron suurempaa asumistukea. Heidän mukaan uudet tulokset viittaavat myös siihen, että asumistuen leikkaaminen ei alentaisi vuokria vaan heikentäisi tuensaajien asemaa.

Aiemmin kaavailtujen asumistukimuutosten osalta Suomen Vuokranantajien mielestä on erittäin hyvä, että hallitus luopuu suunnitelmasta palata takaisin neliövuokraleikkuriin, mikä olisi vienyt vuokra-asuntomarkkinoita väärään suuntaan, lisännyt segregaatiota, tehnyt tukijärjestelmästä tuensaajille vaikeamman ymmärtää ja asettanut kaikista heikoimmassa asemassa olevat entistä haastavampaan asemaan.

Vuokraindeksista elinkustannusindeksiin

Hallitus päätti, että yleisen asumistuen enimmäisasumismenot sidotaan elinkustannusindeksiin vuokraindeksin sijasta. ”Päätösten tavoitteena oli lisätä työnteon kannusteita ja hillitä vuokrien kehitystä.”

Indeksin muuttamisella siis pyritään vähentämään asumistukimenojen nousua. Ne perusteet, joiden nojalla vuokraindeksiin on päädytty, ovat edelleen olemassa. Vuoteen 2013 asti elinkustannusindeksi ja vuokraindeksi ovat kulkeneet hyvin samaa tahtia. Kyseisen vuoden jälkeen vuokraindeksi on noussut nopeammin. Syyt nopeampaan nousuun ovat muun muassa korjaus- ja kiinteistöjen ylläpitokulujen voimakas nousu 2010-luvulla sekä kaupungistumisen luoma vahvistunut kysyntä kaupunkiseuduilla.

Suomen Vuokranantajien mielestä vuokraindeksi kuvaa paremmin asumismenojen kehitystä ja on tuensaajan näkökulmasta oikeudenmukaisempi. Indeksin vaihtaminen ei todennäköisesti vaikuta vuokratasoon kovinkaan merkittävästi, koska vuokrat määräytyvät markkinoilla. Kysyntä ohjaa vuokratasoja.

On myös mahdollista, että tulevaisuudessa elinkustannusindeksi nousee nopeammin kuin vuokraindeksi. Onko tuossa tilanteessa edessä vaihtaminen jälleen vuokraindeksiin? Järkevämpää olisikin miettiä muita keinoja asumistukimenojen hillitsemiseksi kuin indeksien vaihtaminen.

Osa-asunnon normi 80 prosenttia enimmäisasumismenoista

Osa-asunnon normista luovuttiin asumistukiuudistuksen yhteydessä, mikä tarkoittaa sitä, että asunnon osaa vuokraava henkilö voi saada asunnon osaan yhtä suuren asumistuen kuin koko asuntoa vuokraava.

Osa-asunnon normin palauttaminen asumistukijärjestelmään merkitsisi sitä, että asunnon osaa vuokraavien asumistukea määrättäessä sovellettaisiin enimmäisasumismenoa, joka olisi esimerkiksi 80 prosenttia enimmäisasumismenosta.

Lisäksi osa-asunnon normia voitaisiin soveltaa pieniin alle 20 neliön asuntoihin, joten osa-asunnon normi rajoittaisi tuen myöntämistä myös hyvin pieniin asuntoihin. Suurin osa asunnon osaa vuokraavista ja alle 20 neliön asunnoissa asuvista on yksin asuvia, joten osa-asunnon normi kohdistuisi suurimmalta osin yksinasuviin.
Jos osa-asunnon normi olisi 80 prosenttia enimmäisasumismenoista, kuntaryhmäkohtaiset yksinasuvan osa-asunnon normit olisivat seuraavat (suluissa koko asuntoa vuokraavan yksin asuvan enimmäisasumismeno):

Kuntaryhmä 1	406 e (508 e)
Kuntaryhmä 2	394 e (492 e)
Kuntaryhmä 3	312 e (390 e)
Kuntaryhmä 4	275 e (344 e)

”Taloudelliset vaikutukset

Vaihtoehto alentaisi asumistukimenoja vuonna 2018 noin 4 milj. eurolla ja vuositasolla 6,7 milj. eurolla. Toimeentulotukimenot lisääntyisivät arviolta vuonna 2018 arviolta 1,6 milj. eurolla ja vuositasolla 2,7 milj. eurolla. Kokonaissäästö olisi siten vuonna 2018 noin 2,4 milj. euroa ja vuositasolla noin 4 milj. euroa.”

Osa-asunnon normin taloudellisten vaikutusten arviota on syytä vielä uudelleenarvioida. Toimeentulotukimenot nousevat joka tapauksessa. Tämä myös tarkoittaisi sitä, että yksiöiden kysyntä esimerkiksi opiskelijoiden keskuudessa kasvaa, jolloin asumistukimenot saattavat nousta enemmän kuin arvioitu. On olemassa riski, että asumistukimenot jatkavat kasvuaan edelleen.

”Vaikutukset tuensaajiin

Osa-asunnon normi alentaisi 12 033 tuensaajan asumistuen tasoa keskimäärin 29 eurolla. Tuensaajista 6228:lla tuki alenisi 51–100 euroa kuukaudessa ja 5672:lla alle 50 euroa kuukaudessa. Tuki päättyisi 252 tuensaajalta. Suurimmat vaikutukset 80 prosentin osa-asunnon normilla olisi kuntaryhmissä III (muut kuin pääkaupunkiseudun isommat kaupungit ja Etelä-Suomen kunnat) ja I (Helsinki). Suurin osa asunnon osaa vuokraavista ja alle 20 neliön asunnoissa asuvista on yksin asuvia, joten osa-asunnon normi kohdistuisi suurimmalta osin yksinasuviin.”

Osa-asunnon normi on huono päätös ja ohjaa pois asumistukimenoja alentavasta kimppa-asumisesta. Aiemmin päätetty opiskelijoiden siirto yleisen asumistuen piiriin lisää vaikutusta. Suuri osa kimppa-asunnossa asuvista on opiskelijoita ja asumistukilain ruokakuntakäsite johtaa nyt jo osaltaan opiskelijoiden kimppa-asumisen suosion laskuun. Osa-asunnon normin fiskaalinen vaikutus valtiontalouteen on verrattain pieni ja se jälleen myös lisää toimeentulotukimenoja. Näyttää siltä, että kyseinen normi on vain lisätty, koska neliövuokraleikkuri on pitänyt korvata jollain mekanismilla. Suomen Vuokranantajat ei pidä tätä hyvänä ratkaisuna.

Ruokakuntakohtaiset asumistukimenot tulevat laskemaan, koska työllisyys on parantunut ja pitkäaikaistyöttömyys on kääntynyt laskuun. Näin tulee tapahtumaan riippumatta budjettiriihen päätöksistä. Asumistukimenojen kehitys heijastaa voimakkaasti työttömyystilastoja. Opiskelijoiden siirtäminen yleisen asumistuen piiriin tulee nostamaan tuen kokonaismäärää vielä ensi vuonna, mutta tuen määrä ruokakuntaa kohden on jo kääntynyt laskuun.

Ruokakuntakäsitteen muuttamisesta

Opiskelijoiden siirtäminen yleisen asumistuen piiriin on tuonut haasteita ruokakuntakäsitteeseen. Kimppa-asuminen on yleistynyt ja on suosiossa erityisesti opiskelijoiden keskuudessa. Uusi lainsäädäntö kuitenkin ohjaa pois kimppa-asumisesta. Aiemmin opiskelijoiden kimppa-asuntojen vuokrasopimukset on tehty yhteisvastuullisina.

Yhteisvastuulliset vuokralaiset ovat vastanneet täysimääräisesti yhdessä vuokranmaksusta, asunnolle mahdollisesti aiheutuneista vahingoista ja muista vuokrasuhteen velvoitteista. Yhteisvastuu on turvannut vuokranantajan asemaa ja varmistanut sen, että vuokranantajat ovat olleet halukkaita tarjoamaan isoja asuntoja perheiden lisäksi myös opiskelijoille. Se, että asuntoja on ollut tarjolla, on mahdollistanut opiskelijoille vaihtoehdon edullisempaan asumiseen ja tukijärjestelmän kannalta pienemmät tukimenot.

Asumistukilain mukaan samaan ruokakuntaan luetaan sellaiset samassa asunnossa asuvat henkilöt, joilla on yhteinen tai yhteisvastuullinen sopimus. Näin ollen sopimusmuoto johtaa siihen, että asukkaiden katsotaan kuuluvan samaan ruokakuntaan ja asuinkumppaneiden tulot vaikuttavat kaikkien asunnossa asuvien tuensaajien tukitasoon. Asumistukilakia ja ruokakuntakäsitettä pitäisi muuttaa niin, ettei se ohjaa asumisvalintoja ja tapaa, jolla vuokrasopimukset tehdään.

Suomen Vuokranantajien mielestä asumistukilakia pitäisi muuttaa siten, että samassa asunnossa asuvat muut kuin puolisot tai lähisukulaiset kuuluisivat eri ruokakuntiin, vaikka heillä olisi yhteinen vuokrasopimus. Kaiken kaikkiaan olisi järkevää siirtyä asteittain kohti yksilökohtaista tukea.

Pykälämuotoilu voitaisiin toteuttaa esimerkiksi niin, että asumistukilain 4 §:n 1 momentti

> *”Samassa asunnossa pysyvästi asuvat henkilöt kuuluvat samaan ruokakuntaan. Eri ruokakuntaan kuuluvat henkilöt, jotka hallitsevat osaa asunnosta erillisen vuokrasopimuksen tai sitä vastaavan hallintasopimuksen perusteella tai heidät on hoitosopimuksella sairauden tai vamman perusteella sijoitettu ruokakunnan hoidettaviksi.*

Tässä laissa asumistuen saajalla tarkoitetaan kaikkia ruokakunnan jäseniä”

muokattaisiin muotoon:

”Eri ruokakuntaan kuuluvat henkilöt, jotka on hoitosopimuksella sairauden tai vamman perusteella sijoitettu ruokakunnan hoidettaviksi. Tässä laissa asumistuen saajalla tarkoitetaan kaikkia ruokakunnan jäseniä.”

Keinoja asumistukimenojen hillitsemiseksi

Valtion olisi asumistukijärjestelmän yksinkertaistamisenkin takia syytä siirtää eläkeläisten asumistuki osaksi yleistä asumistukijärjestelmää, kuten opiskelijatkin jo siirrettiin. Se selkeyttäisi järjestelmää entisestään ja olisi myös tasa-arvoisempi kaikkien tuensaajien kohdalla. Tästä on kirjaus jo hallitusohjelmassa.

Jos ja kun pienituloisia eläkeläisiä halutaan tukea enemmän, kannattaisi se tehdä esimerkiksi korottamalla takuueläkettä. Asumistukijärjestelmä olisi näiltä osin helposti vietävissä vieläkin yksinkertaisemmaksi, mikä osaltaan helpottaisi myös kokonaisuudistuksen tekemistä.

Toinen keino, joka löytyy hallitusohjelmasta, mutta jota ei vielä ole toteutettu, olisi myös tehtävä pikimmiten. Se parantaisi tuotantotukiasuntojen kohdentumisesta heikommassa asemassa oleville ja myös pienentäisi asumistukimenoja, kuten alla oleva todellisista esimerkeistä tehty laskelma osoittaa. **Voittaja olisi uudistuksessa olisi nimenomaan pienituloinen asukas.**

Taulukossa[1] sivulla 28 (Asuminen ja ympäristö):
”Valtion tukema asuntotuotanto ARA-asuntojen asukasvalintaa muutetaan toimeentulotuki- ja asumistukisasiakkaita suosivaksi. Edellytetään, että kunta tai muu toimija sijoittaa ARA-asuntojen asukasvalinnassa vähintään puoleen jaettavista asunnoista asumistukea tai toimeentulotukea saavia tai vastaavassa taloudellisessa asemassa olevia kotitalouksia.

ARA tarkastaa Kelan tuella asukasvalintojen oikeellisuuden. OM ja YM valmistelevat tarvittaessa lainsäädäntömuutokset ja muut muutokset, jotka varmistavat ns. sekatalojen toimivuuden (vapaarahoitteisia ja ara-asuntoja samassa talossa).

Vähentää toimeentulo- ja asumistuen menoja. Asumistuen saajista asui ARA-asunnoissa 47 % v. 2013. Koko maan ARA-asuntokannasta vain 27 %:ssa asuu yleistä asumistukea saava ruokakunta ja jos kaikki asumistuensaajat asuisivat ARA-

[1] http://valtioneuvosto.fi/documents/10184/1427398/Ratkaisujen+Suomi_FI_YHDISTETTY_netti.pdf/801f523e-5dfb-45a4-8b4b-5b5491d6cc82

asunnoissa, niistä olisi silloinkin asumistuen saajien käytössä vain 56 % (suunnilleen sama suhde koskisi myös Helsinkiä, jossa segregaation riskiä pidetään suurimpana). Pitkällä aikavälillä kustannussäästöt kasvavat. Kannustinongelma pienenee."

Miten muutos vaikuttaisi:

Asumistuen määrä (vapaarahoitteinen vs. ARA-kanta) esimerkkitapausten kautta. Vuokratasot Ylen artikkelista[2], jonka mukaan vapaarahoitteinen kaksio Helsingistä 950 euroa ja Stadin asuntojen ARA-vuokrakaksio 526 euroa. Laskelmat Kelan asumistukilaskurista[3].

1800 €/kk tienaava yksinhuoltaja

Asumistuki vapaarahoitteisessa: 291,31 €/kk

Asumistuki ARA-vuokra-asunnossa: 152,91 €/kk

erotus: 138,40 €/kk (vuodessa: 1660,80 euroa)

3200 €/kk tienaava pariskunta, jolla yksi lapsi

Asumistuki vapaarahoitteisessa: 15,78 €/kk

Asumistuki ARA-vuokra-asunnossa: 0 €/kk

erotus: 15,78 €/kk (vuodessa: 189,36 euroa)

Yhteenveto

Suomen Vuokranantajien mielestä asumisen tukijärjestelmien uudistamista pitää jatkaa. Osa-asunnon normin tuominen takaisin järjestelmään on kuitenkin askel väärään suuntaan. Osa-asunnon normi vaikeuttaa kimppa-asujien asemaa. Pienituloiset opiskelijat suosivat entistä enemmän kimppa-asumista ja jakamistalouden kasvun myötä asunnon jakaminen tulee muutoinkin yleistymään. Uusi normi ohjaa pois kimppa-asumisesta ja lisää yksiöiden kysyntää ja nostaa niiden jo entuudestaan korkeaa vuokratasoa.

Hallituksen kannattaa mieluummin etsiä muita keinoja asumistukimenojen alentamiseksi kuin osa-asunnon normi. Toimivampia tapoja alentaa asumistukimenoja olisi eläkkeensaajien siirtäminen yleiseen asumistukeen ja yleisen asumistuen saajien suosiminen ARA-asuntokannassa.

Yksi paljon esillä ollut keino on alentaa enimmäisasumismenojen tasoja, mutta tästä muutoksesta seuraa väistämättä toimeentulomenojen kasvaminen. Tuen yleinen

[2] http://yle.fi/uutiset/3-9432997
[3] https://easiointi.kela.fi/aylaskenta_app/AYLaskentaApplication

leikkaaminen heikentäisi kaikkein pienituloisimpien asemaa, mikä osoittaa myös omalta osaltaan sen, että tuki toimii nyt niin kuin sen on tarkoitettu toimivan. Se kohdistuu tällä hetkellä kaikkein pienituloisimmille toisin kuin esimerkiksi ARA-asunnot, joissa asuu myös ylimpiin tulokymmenyksiin kuuluvia kotitalouksia. Leikkaamisen sijaan järkevämpää olisi satsata asuntotarjonnan lisäämiseen ja edistää työllistymistä. Parantunut työllisyystilanne ja pitkäaikaistyöttömyyden väheneminen tulevat näkymään positiivisesti asumistukimenoissa.

Asumistuki ansaitsisi yleisen kunnianpalautuksen. Se on sosiaaliturvajärjestelmämme läpinäkyvin osa, menee suoraan tuen tarvitsijalle ja kohdentuu oikeudenmukaisesti pienituloisimpien asumismenoihin.

SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

Mia Koro-Kanerva
toiminnanjohtaja, OTM

Tuomas Viljamaa
yhteiskuntasuhdepäällikkö, VTM