Asiantuntijalausunto tarkastusvaliokunnalle. Asia: O 61/2016 vp Asuntopolitiikan kehittämiskohteet

Asuntotuotannon riittävyys pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa on asuntopolitiikan merkittävin haaste. Eduskunnan tarkastusvaliokunta on selvittänyt asuntopolitiikan kehittämishankkeita tutkimushankkeella, jonka tuloksista on laadittu loppuraportti ”Asuntopolitiikan kehittämiskohteita”. Raportissa tarkastellaan sekä kysyntä-, että tarjontatukia, joilla asuntojen kysynnän ja tarjonnan kohtaanto-ongelmia on pyritty korjaamaan. Asuntojen saatavuus kasvukeskuksissa vaikuttaa merkittävästi työvoiman liikkuvuuteen ja sitä kautta talouden kasvuedellytyksiin. Asuntopolitiikalla ja varsinkin asumisen tuilla on makrotaloudellisia vaikutuksia myös kotitalouksien velkaantumisen ja varallisuuden kertymisen kannalta.

Raportin mukaan asuntojen tarjontaan voidaan vaikuttaa tehokkaimmin lisäämällä tonttimaavarantoa kaavoitusta tehostamalla. Myös Suomen Pankissa on arvioitu maankäytön sääntelyn ja asuntojen hintojen välistä yhteyttä aikaisemman tutkimuksen perusteella, ja tulokset tukevat raportissa esitettyjä. Tonttimaan ja rakentamisen sääntely vähentää asuntojen tarjonnan hintajoustoa varsinkin suurissa kaupungeissa, ja vaikutukset ovat suurimmat kerrostalotuotannossa. Sääntelyn ja rajoitusten vaikutus asuntohintoihin voi monissa tapauksissa olla jopa useita kymmeniä prosentteja.[1]

Raportissa käydään läpi sekä asumisen kysyntä- ja tarjontatukien käyttöön liittyviä ongelmia. Vähemmälle huomiolle jää, että asumisen tukijärjestelmillä on merkitystä myös rahoitusjärjestelmän vakauden ja talouskehityksen kestävyyden kannalta siltä osin kuin omistusasumisen kysyntätuet saattavat kannustaa kotitalouksia ylivelkaantumiseen. Asuntolainakorkojen verovähennysoikeudesta luopuminen kokonaan olisi tästä syystä perusteltua.

Vaikka suomalaisten kotitalouksien velkaantuneisuus (vuoden 2017 alussa noin 127 % kotitalouksien käytettävissä olevista vuosituloista) on vielä kaukana esim. Ruotsin ja Tanskan tasosta, se on euroalueen keskiarvoa suurempi. Velkaantuneisuus on kasvanut yhtäjaksoisesti pitkään, velka on pääosin vaihtuvakorkoista ja asuntovelka on voimakkaasti keskittynyt osalle kotitalouksia. Suuri velkaantuneisuus lisää kotitalouksien alttiutta supistaa kulutustaan tilanteessa, jossa talous kehittyy odotettua heikommin. Tuloihinsa nähden voimakkaasti velkaantuneet kotitaloudet ovat erityisen haavoittuvia korkojen nousun ja tulonmenetysten, kuten työttömyyden, suhteen. Myös Euroopan järjestelmäriskikomitea varoitti Suomea vuoden 2016 lopulla erityisesti kotitalouksien suuresta velkaantuneisuudesta, johon liittyy keskipitkän aikavälin riskejä.

Yksi tutkimusteema taloustieteessä on ollut, mitkä ovat omistusasumisen taloudelliset vaikutukset vuokra-asumiseen verrattuina. Tutkimuskirjallisuuden pohjalta voidaan päätellä, että omistusasuminen haittaa työvoiman alueellista liikkuvuutta, mikä myös raportissa tuodaan selvästi esiin.. Sen sijaan tutkijoiden piirissä ei ole yksiselitteistä näyttöä siitä että omistusasuminen sinänsä kasvattaisi työttömyyttä.

Lisäksi, velkaantuneisuuden lisäksi asumistukijärjestelmät ovat yhteydessä myös kotitalouksien varallisuuteen. Omistusasumisen yleisyys sekä asuntojen hintakehitys selittää suurelta osin euroalueen jäsenmaiden kotitalouksien välisiä varallisuuseroja[2].

Jakelu Eduskunnan tarkastusvaliokunta

---

[1] Schauman, Heidi (2014), Tonttimaan tarjonta, sääntely ja asuntojen hinnat, Kansantaloudellinen aikakauskirja 1/2014.

[2] Mathä, T. Y, Porpiglia, A- & Ziegelmeyer, M. (2014). Household wealth in the euro area The importance of intergenerational transfers, homeownership and house price dynamics. ECB Working Paper Series No 1690.