Helsinki 26.1.2018

Lausunto eduskunnan tarkastusvaliokunnalle

Asia: O 61/2016 VP

Tarkastusvaliokunta on pyytänyt lausuntoa asuntopolitiikan kehittämisestä ja tarkastusvaliokunnan tilaaman tutkimusraportin suosituksista.

Raportin ensimmäinen suositus on, että kaavoituksesta ja tonttitarjonnasta on huolehdittava, jotta kasvukeskuksiin saadaan nopeasti lisää asuntoja (luku 5.1). Tähän suositukseen on helppo yhtyä. Asuntojen suhteellisen korkeat hinnat erityisesti pääkaupunkiseudulla osoittavat, että moni ihminen haluaisi muuttaa sinne ja että esteenä on asuntojen riittämätön tarjonta. Jokainen uusi asunto kasvukeskuksissa lisää hyvinvointia mahdollistamalla sen, että useampi ihminen voi asua siellä missä haluaa.

Kuten raportissa tuodaan esiin (luku 5.3), asuntorakentamisen edellytyksistä huolehtiminen edellyttää valtiovallan ohjaustoimenpiteitä. Tämä johtuu osin siitä, että yksittäisen kaupungin tai kunnan päätöksentekijät eivät välttämättä ota huomioon niiden etua, jotka muuttaisivat kaupunkiin, jos sinne rakennettaisiin enemmän. Kuitenkin juuri he hyötyisivät eniten asuntorakentamisesta. Asuntorakentaminen kasvukeskuksissa myös kohentaa valtion taloutta esimerkiksi helpottamalla työn perässä muuttamista.

Raportissa esitetyt asumisen kysyntä- ja tarjontatukiin liittyvät suositukset (luku 5.2) ovat jossakin määrin epäselviä. Raportissa esimerkiksi korostetaan, että asumistuki tulee nähdä ”työmarkkinaliikkuvuuden mahdollistajana”. Asumistuki ei kuitenkaan lisää asuntoja siellä missä niistä on eniten kysyntää. Kotitaloudet, jotka voivat asumistuen ansiosta asua esimerkiksi pääkaupunkiseudulla, kilpailevat samoista asunnoista niiden kanssa, jotka haluaisivat muuttaa sinne työn perässä muualta.

Raportissa tuodaan aivan oikein esiin, että edullisen vuokran tai asunnon ostohinnan muodossa annettuja asumisen tukia tulee tarkastella suorana tulonsiirtona annettavien asumistukien rinnalla ja että niiden aiheuttamat kustannukset veronmaksajille tulisi tehdä näkyviksi. Käytännössä nämä kustannukset syntyvät suurelta osin siitä, että kunnat vuokraavat tai myyvät rakennuskelpoisia tontteja alle markkinahinnan esimerkiksi ARA-tuotantoon ja Helsingissä Hitas-tuotantoon. Samalla kunnan tulot pienenevät verrattuna tilanteeseen, jossa samat tontit olisi myyty tai vuokrattu eniten tarjoavalle.

On syytä korostaa, että ARA-järjestelmässä asuntoihin sidottuihin tukiin liittyy merkittäviä huonoja puolia verrattuna suoriin asumistukiin (ennen kaikkea yleiseen asumistukeen). Ensinnäkin asuntoihin sidotut tuet valuvat myös hyvätuloisille. Tämä johtuu viime kädessä siitä, että edullisesta asunnosta ei tarvitse luopua tulojen noustessa. Toiseksi, asuntoon sidotut tuet ohjaavat tarpeettomasti ihmisten asumisvalintoja. Edullisesta asunnosta ei välttämättä kannata muuttaa edes työn perässä. Yleiseen asumistukeen ei liity näitä ongelmia. Ei ole myöskään voitu osoittaa, että ARA-tuotanto olisi vähentänyt asumiseen liittyvää segregaatiota.

Raportissa ehdotetaan (luku 5.6), että ARA-asuntoihin liittyvä tuki annettaisiin jatkossa suorana tukena jonkinlaisen ”lisäasumistuen” muodossa. Tämä tekisi tuen läpinäkyväksi ja helpottaisi sen muuttamista kotitalouden tulojen muuttuessa.

ARA-tuotantoon ja muihin järjestelmiin, joissa tuki on sidottu asuntoon, tulisi ylipäätään suhtautua paljon nykyistä kriittisemmin. Vastaavasti yleinen asumistuki on parempi tukimuoto, kuin mitä julkisessa keskustelussa usein esitetään. Julkisen vallan tulee kuitenkin huolehtia niistä ihmisistä, jotka eivät pysty hankkimaan asuntoa vapailta markkinoilta edes asumis- tai toimeentulotuen turvin. Sitä varten tarvitaan ainakin jonkin verran kuntien omistamia vuokra-asuntoja.

Raportin verotusta koskevat suositukset (luku 5.6) perustuvat jossakin määrin puutteelliseen analyysiin. Esimerkiksi asuntolainakorkojen verovähennysoikeus ei ole merkittävin omistusasumisen verotuki vuokra-asumiseen verrattuna. Tärkein tuki on ns. laskennallisen asuntotulon verottomuus. Koska vuokratuloa verotetaan pääomatuloverolla mutta laskennallista asumistuloa ei veroteta, valtion verotulot kasvavat jos omistusasunto muuttuu yksityiseksi vuokra-asunnoksi. Tämä on selkeä verotuki omistusasumiselle.

Raportissa suositellaan (luku 5.3), että mahdollisimman suuri osuus kaupunkirakenteen investoinneista rahoitettaisiin tonttimaahan kohdistuvilla maksuilla ja veroilla. Tähän suositukseen on helppo yhtyä.

Yleisemmin kaupunkien kasvuun liittyvän maan arvonnousun verottaminen on hyvä tapa kerätä verotuloja. Kuntien tulisi esimerkiksi aina pyrkiä saamaan kaavoituksen mukanaan tuoma maan arvonnousu pääosin itselleen.

Toisin kuin joskus oletetaan, tonttien luovuttaminen rakennuttajille alle markkinahinnan ei laske asuntojen yleistä hintatasoa. Rakennuttaja pyrkii kuitenkin yleensä myymään asunnot mahdollisimman korkeaan hintaan, jos asuntojen myyntihintaa ei säädellä. Toisaalta myöskään asuntojen hintasääntely ei laske markkinahintoja. Hintasääntelyn ansiosta osa kotitalouksista asuu isommassa (tai muuten arvokkaammassa) asunnossa kuin mihin heillä muuten olisi varaa. Vastaavasti vapaille markkinoille jää vähemmän asuntoja suhteessa kysyntään, mikä nostaa markkinahintoja.

Kunnioittavasti,

Niku Määttänen

Tutkimusjohtaja, Etla