Pellervon taloustutkimus

Lausunto
Ympäristövaliokunta

6.4.2018

HE 12/2018 vp Hallituksen esitys vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta

Esityksessä korkotukijärjestelmän kehittämiseksi on tunnistettu tarve kehittää asumisen ja rakentamisen tukijärjestelmiä kokonaisuutena. Tarve korkotukijärjestelmälle on suhdanneluontoinen. Korkotuki on tarkoituksenmukainen suhdanteessa, jossa lainakorot ovat korkeat, ja ne uhkaavat nostaa käyttövastikkeiden ja asukkailta perittävien vuokrien määrää. Korkotukilainojen kustannukset koostuvatkin nykyään lähinnä käynnistysavustuksista. Varsinaisten korkotukimenojen osuus on ollut matala. Nykyisessä matalien korkojen suhdanteessa korkotukilainalla ei pystytä tehokkaasti vaikuttamaan rakentamisen määrään.

Kuten esityksessä on todettu, kohtuuhintaista asumista pystytään edistämään tehokkaimmin käyttämällä useita keinoja yhdessä. Asuntotuotantoa tulee lisätä kehittämällä maankäyttöä ja kaavoitusta sekä kannustamalla kuntia kasvattamaan tonttitarjontaa. Asumiskustannusten kohtuullistamiseen pitkällä aikavälillä voidaan tehokkaimmin ja julkistalouden kannalta taloudellisimmin vaikuttaa asuntotarjontaa lisäämällä.

Vuokra-asuntomarkkinoiden kehittämiskohteita

PTT:n vetämässä VNTEAS-tutkimushankkeessa selvitettiin vuokra-asuntomarkkinoiden kannattavuutta ja kilpailutilannetta. Tutkimustulosten perusteella annettiin kehittämisehdotuksia, joiden tavoitteena on parantaa vuokramarkkinoiden toimivuutta, edistää vuokra-asuntojen tarjontaa ja hillitä asumiskustannusten nousua.

Hankkeen päähavaintoja oli, että vapailla markkinoilla vuokra-asuntoja tarjoavien asuntosijoitusyhtiöiden tuotot eivät ole poikkeuksellisen korkeita eivätkä siten selitä viimeaikaista asumiskustannusten nousua. Asumisen hintaa nostaa erityisesti kasvukeskuksissa suuri ja kasvava asuntokysyntä sekä kysyntään nähden niukka tarjonta. Tarjonnan esteitä purkamalla voitaisiin kasvattaa vuokra-asuntojen tarjontaa. Tonttien saatavuus on yksi keskeinen rajoite. Kaavoitusprosessi on hidas, ja lisäksi kaavassa säännellään yksityiskohtaisesti rakennusten ominaisuuksia, mikä on omiaan

nostamaan kustannuksia ja aiheuttamaan tehottomuutta. Sitä kautta vuokra-asuntojen tarjonta on vähäisempää ja vuokrataso korkeampi kuin mitä olisi ilman rajoittavia sääntöjä.

Selvityksen haastatteluosiossa kävi ilmi, että vuokra-asuntomarkkinoiden toimijat kokevat ongelmallisena korkotukisääntelyn ennakoimattomuuden. Pääomia ja investointihalukkuutta lisätuotantoon olisi, mutta nykyinen korkotukikehikko ei näyttäydy houkuttelevalta, ja asuntosijoitusalan yritykset ovat siten tuottaneet sääntelemättömiä vuokra-asuntoja vapaille markkinoille. Ennakoitavuus ja pitkäjänteisyys ovat vähimmäisvaatimuksia niin korkotukiuudistukselle kuin asuntopolitiikan linjauksille ylipäätään.

Kehittämisehdotuksista tässä lausunnossa voi nostaa kolme seikkaa: Tarjontaa voitaisiin lisätä muun muassa järkevöittämällä sääntelyä, kohdentamalla tuettua asumista sitä eniten tarvitseville sekä lisäämällä markkinaehtoisuutta. Kaavassa ei tarvitsisi määritellä niin yksityiskohtaisesti rakennusten ominaisuuksia, vaan vapauden salliminen antaisi toimijoille mahdollisuuden tuottaa asumiseen innovaatioita ja kustannustehokkuutta.

Toisekseen tuettua ARA-vuokra-asuntokantaa kannattaisi tutkimuksen mukaan kohdentaa ennen kaikkea pienituloisille ja muille ryhmille, joiden on vaikea vuokrata asuntoa vapaarahoitteisilta markkinoilta. Näin pienennettäisiin tuetun asuntokannan syrjäyttämisvaikutusta. Tällä tarkoitetaan sitä, että tuetun asuntotuotannon seurauksena vapaarahoitteinen asuntotarjonta on pienempi kuin se muutoin olisi. Tutkimuksen mukaan yksi ARA-vuokra-asunto syrjäyttää Suomen 10 suurimmassa kaupungissa pitkällä aikavälillä keskimäärin 0,4 vapaarahoitteista asuntoa. Toisin sanoen kymmenen tuetun asunnon rakentaminen lisää kokonaisasuntokantaa kuudella asunnolla.

Viimeaikainen asuntosijoitus- ja rakennusbuumi on osoittanut, että vuokra-asuntojen tarjontaa saadaan lisättyä, kun sinne suuntautuu yksityistä pääomaa. Markkinaehtoisuus lisää kilpailua ja siten vaikuttaa asumisen hintaa laskevasti. Sijoittajien mukaan saaminen edellyttää, että niillä on kannustin toimia alalla eli saada pääomalle tuottoa, mutta sitä ei pidä nähdä uhkana, vaan välineenä tarjonnan lisäämiseen. ARA-tuotannolla on oma tehtävänsä asuntotarjonnassa, mutta se ei ole riittävä väline kasvavaan vuokra-asuntokysyntään vastaamiseen ilman merkittäviä julkisen sektorin kustannusvaikutuksia. Siten ehdotamme kehitettäväksi julkisen ja yksityisen sektorin erilaisia yhteistyömalleja asuntotuotantoon, joilla saataisiin nivottua asuntopoliittisia tavoitteita ja toisaalta yksityisen pääoman hyödyntämistä yhteen. Uusia asuntopolitiikan välineitä voisi tältä pohjalta kehittää hakien esimerkkejä public private partnership (PPP)

-toteutustavoista tai vaikuttavuussijoittamisen malleista, joita on käytetty muilla sektoreilla ja muiden yhteiskunnallisten kuin asuntopolittiisten tavoitteiden ratkaisuissa.

Keskeistä on ajattelutapa, etteivät yhteiskunnalliset tavoitteet ja yksityisen sektorin investoinnit ole toisensa poissulkevia vaihtoehtoja.