VALTIOVARAINMINISTERIÖ

4.10.2018

Viite: Asunto- ja ympäristöjaosto perjantai 05.10.2018 klo 10:15 / HE 123/2018 vp / Asiantuntijapyyntö

Asiantuntijalausunto:

Yleiskatsaus asuntomarkkinoista; kotitalouksien velkaantuminen, taloyhtiölainat; keinot työvoiman liikkuvuuden lisäämiseen alueilta, jossa omistusasuntojen arvo alenee.
ARAn korkotukilainakannan aiheuttama riski valtion taloudelle.

Yleistä asuntomarkkinoista

Vuoden 2015 jälkeen asuntorakentaminen on vauhdittunut ja painottunut voimakkaasti suuriin kasvaviin kaupunkiseutuihin ja niiden keskuskaupunkeihin. Vuoden 2017 lopulta kasvu on laajentunut myös muihin seutukuntiin, kun talouden ja työllisyyden kasvu on kehittynyt myönteisesti laajemminkin Suomessa. Viime vuonna asuntorakentaminen oli erittäin vilkasta. Noin 46 000 uutta asuntoa aloitettiin rakentaa, mikä on huomattavasti pitkän aikavälin keskiarvoa[1] enemmän. Myös asuntojen kohdentuminen suurimman asuntokysynnän alueille on parantunut aikaisemmasta.

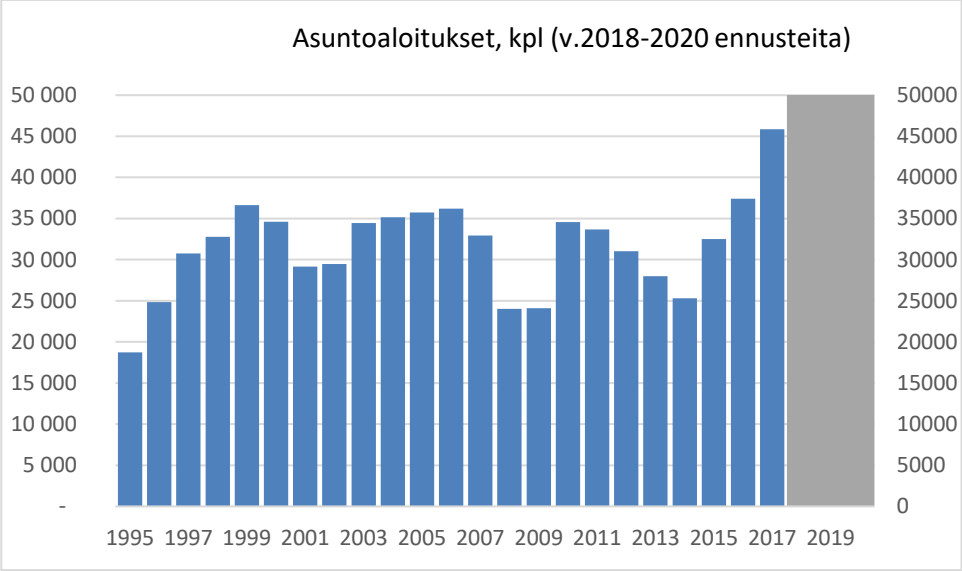
Asuntotuotanto tulee ennusteiden mukaan alenemaan useammalla tuhannella lähivuosina, kun taloudellisen toimeliaisuuden odotetaan muutenkin hidastuvan jonkin verran. Aiheeseen liittyvä laajempi katsaus löytyy esimerkiksi asuntorakentamista käsittelevästä Rakennusalan suhdanneryhmän hiljattain julkaistusta raportista (Linkki https://vm.fi/julkaisu?pubid=2830).

[1] Asuntoja on aloitettu rakentamaan vuosina 1995-2017 keskimäärin noin 31 600 kappaletta.

Valtiovarainministeriö
Snellmaninkatu 1 A, Helsinki
PL 28, 00023 Valtioneuvosto
www.vm.fi

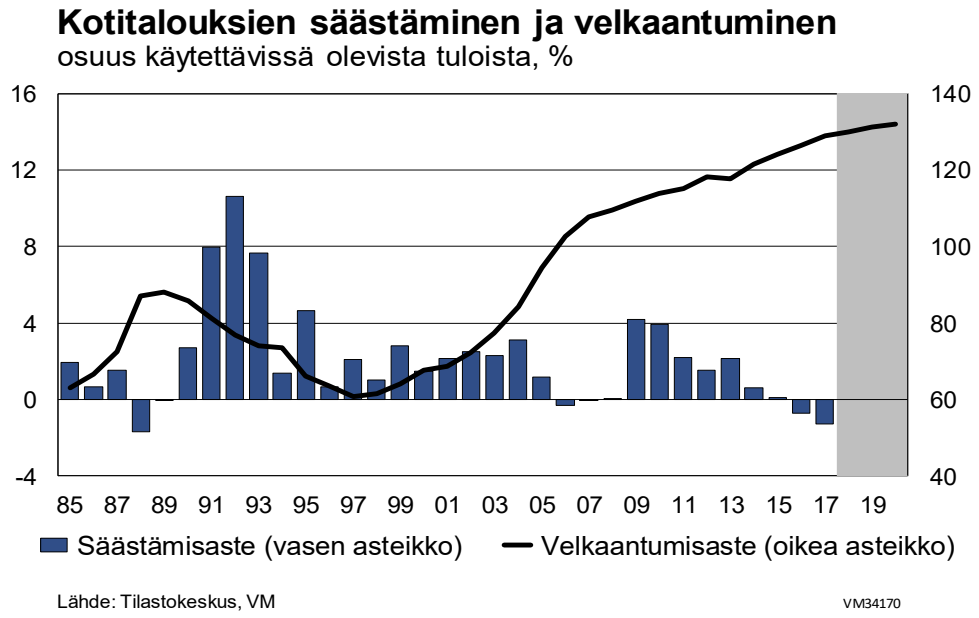
Puh. 09 160 01 tai 09 578 11 (vaihde)
Faksi 09 160 33123
valtiovarainministerio@vm.fi
Y-tunnus 0245439-9

id



Kotitalouksien velkaantuminen

Kotitalouksien velkaantuminen on jatkunut edelleen ja on noussut v. 2017 lopussa jo yli 128 prosentin suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin. Kotitalouksien nettosäästämisaste on kääntynyt negatiiviseksi suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin vuodesta 2016 alkaen. Tämä on jopa pitkän aikavälin kehityksessä poikkeuksellista (ks. kuva). Kotitalouksien säästämisasteen ennustetaan kääntyvän, kun kotitalouksien kulutuksen kasvun ennustetaan hidastuvan. Kotitalouksien velkaantuminen suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin jatkuu kuitenkin edelleen. Vuoden 2020 lopulla kotitalouksien velan ennakoidaan nousevan jo 132 prosenttiin suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin. Velkaantumista tukevat matala korkotaso, työmarkkinoiden myönteinen kehitys sekä asuinrakentamisen vahva kasvu. Velkaantumisen ongelmat kuitenkin korostuvat, kun korkotaso aikanaan nousee ja kotitaloudet joutuvat tinkimään muusta kulutuksestaan.

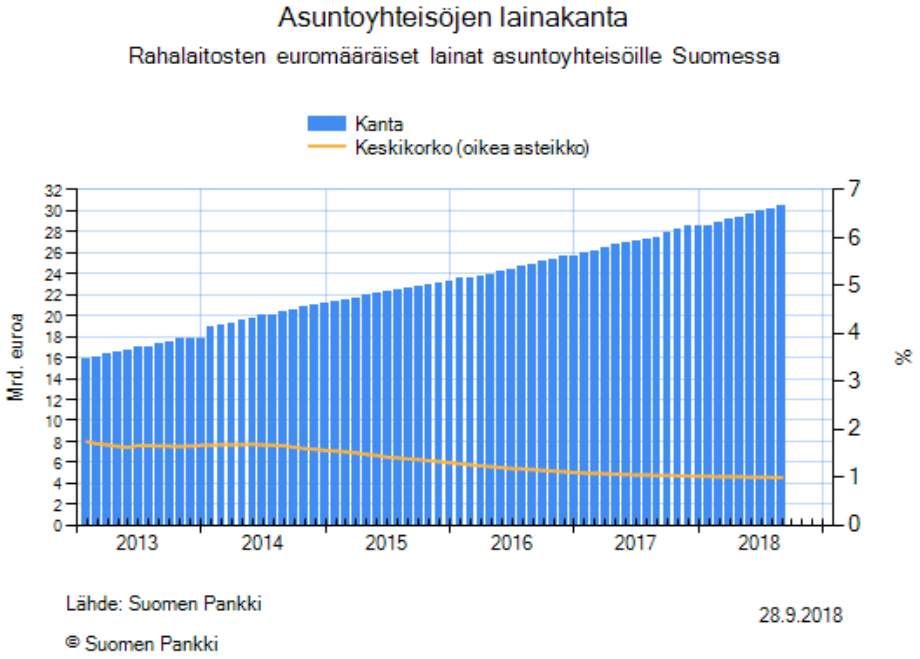


Asuntoyhteisöjen lainakanta

Suoraan kotitalouksille myönnettyjen lainojen ohella kotitalouksien vastuut ovat kasvaneet välillisesti asuntoyhteisöille myönnettyjen lainojen kautta. Suuret taloyhtiölainat ovat lisääntyneet voimakkaasti, kun uusien asuntojen hinnat ovat nousseet nopeasti[2] ja samaan aikaan on tehty paljon uusia asuntoja.

Asuntolainakanta kasvoi viime vuonna noin 2 prosenttia, mutta taloyhtiölainakanta yli 13 prosenttia. Myös tänä vuonna taloyhtiöiden lainakannan vuosikasvu on jatkunut edelleen nopeana. Elokuussa 2018 kasvu oli 11 prosenttia. Osa lainoista kohdistuu vanhan asuntokannan korjaamiseen, mutta suurin ja nopeasti kasvava osa uusien asuntoyhteisöjen rahoitukseen.

Valtiovarainministeriö on perustanut työryhmän selvittämään yksityishenkilöiden ja kotitalouksien hallitsemattoman velkaantumisen rajoittamista. Työryhmän tehtävänä on tarkastella myös taloyhtiölainoja. Työryhmän toimikausi päättyy maaliskuun lopussa 2019.



Keinot työvoiman liikkuvuuden lisäämiseen alueilta, joilla omistusasuntojen arvo alenee.

Valtion keinot työvoiman liikkuvuuden lisäämiseksi liittyvät työnvälityksen tehokkuuden parantamiseen, työelämälähtöiseen koulutukseen, työn tekoa ja liikkuvuutta edistävään verotukseen, sosiaaliturvan ja työttömyysturvan uudistamiseen sekä maankäytön, liikenteen ja asumisen yhteensovitukseen sekä työelämän ja tuottavuuden kehittämiseen.

Aktiivisia työmarkkinatoimia kuten työllisyyskoulutusta, työhönvalmennusta, yrittäjyyden kartoitusta, uravalmennusta ja muita vastaavia työllistymispalveluja tarjotaan paikallisten TE-toimistojen toimesta. Oppisopimuskoulutuksella hankitaan ammatillisia perustaitoja tai lisää osaamista. Omaehtoinen opiskelu työttömyysetuudella on mahdollista. Joissain tapauksissa asumistuki voi olla merkittävässä asemassa alkuvaiheessa, kun uusi työpaikka ja asunto löytyvät muualta. Myös liikkuvuusavustusta myönnetään työttömyysetuuteen oikeutetulle henkilölle työn vastaanottamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Lisäksi asuntovähennys, jossa työasunnon kulut voi vähentää tulonhankkimiskuluna ansiotuloista, on käytössä oleva toimi. Työasuntovähennyksen voi saada verovelvollinen, joka työskentelee kaukana

[2] Uusien asuntojen nimellishinnat ovat nousseet Suomessa vuodesta 2010 keskimäärin noin 23 %.

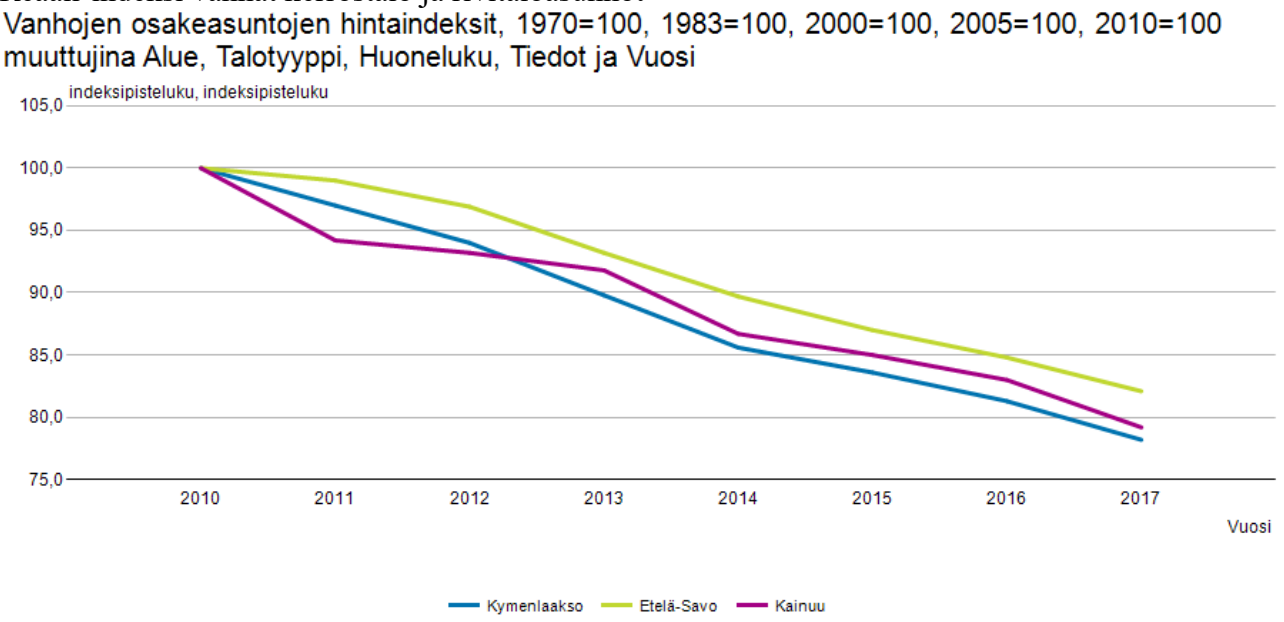
kotoaan ja joka on tämän vuoksi vuokrannut käyttöönsä toisen asunnon (työasunnon) työpaikan sijaintialueelta. Kannustinloukkutyöryhmän raportin[3] mukaan vähennystä käytetään kuitenkin suhteellisen vähän ja se ei näytä kohdentuvan niille, joilla alueelliseen liikkumiseen liittyy isoimmat haasteet.

On esitetty myös, että varaisinsiirtoveron poistolla voisi olla myönteinen vaikutus alueelliseen liikkuvuuteen: varainsiirtoveron on havaittu vähentävän muuttoalttiutta sekä maakuntien sisällä että välillä (Eerola ym., 2018). Kannustinloukkutyöryhmän raportissa kuitenkin tuodaan esille, että varainsiirtoveron merkitys suhteessa muihin tekijöihin, jotka vaikuttavat asumiskustannusten eroihin voi olla pieni.

Asuntohintojen suuret alueelliset erot vaikeuttavat työvoiman liikkuvuutta. Vaikka viime aikoina asuntojen rakentaminen on lisääntynyt erityisesti kireillä asuntomarkkina-alueilla, merkittävä hintatasoa ylläpitävä tekijä on kaavoituksen, tonttitarjonnan ja asuntotuotannon rajoitukset. Tarjontaa rajoittavat mm. kunnan kaavoitusmonopoli, asuntotuotannolle asetetut tiukat määrärajoitteet, sekä maanomistajan kaavoitusoikeuden ja -aloitteiden käsittelyoikeuden puuttuminen.

Yleinen kommentti omistusasuntojen hintojen laskusta liittyy siihen havaintoon, että koko Suomessa asuntojen reaalinen hintakehitys on ollut hieman laskevaa vuodesta 2010 lähtien. Vain pääkaupunkiseudulla, Uudellamaalla sekä Keski-Pohjanmaalla asuntojen hinnat ovat reaalisesti nousseet vuodesta 2010. Suurimmalla osalla maakunnista hinnat ovat laskeneet 5-10 %. Kolmessa maakunnassa: Kymenlaakso, Kainuu ja Etelä-Savo, asuntojen reaalihinnat ovat laskeneet vuodesta 2010 noin 18-22 %. Asuntojen hintakehitys heijastaa sekä sijaintia (kysyntää) että rakennuksen ominaisuuksia (ikää ja kuntoa). Osassa edellä mainituista alueista rakennemuutos on ollut meneillään jo pitkään ja siksi myös näiden alueiden kaupungeissa (Kouvola, Kotka, Kajaani, Mikkeli ja Kuhmo) uutta rakennuskantaa on tullut vähän. On todennäköistä, ettei rakennemuutosalueilla sijaitsevia pääosin 1970- ja 1980-luvuilla rakennettuja taloja ole ollut välttämättä taloudellisesti kannattavaa korjata, jolloin niiden arvo on sekin takia laskenut. Tämä vaikuttaa osaltaan alueiden keskimääräiseen hintakehitykseen.

Reaali-indeksi vanhat kerrostalo ja rivitaloasunnot

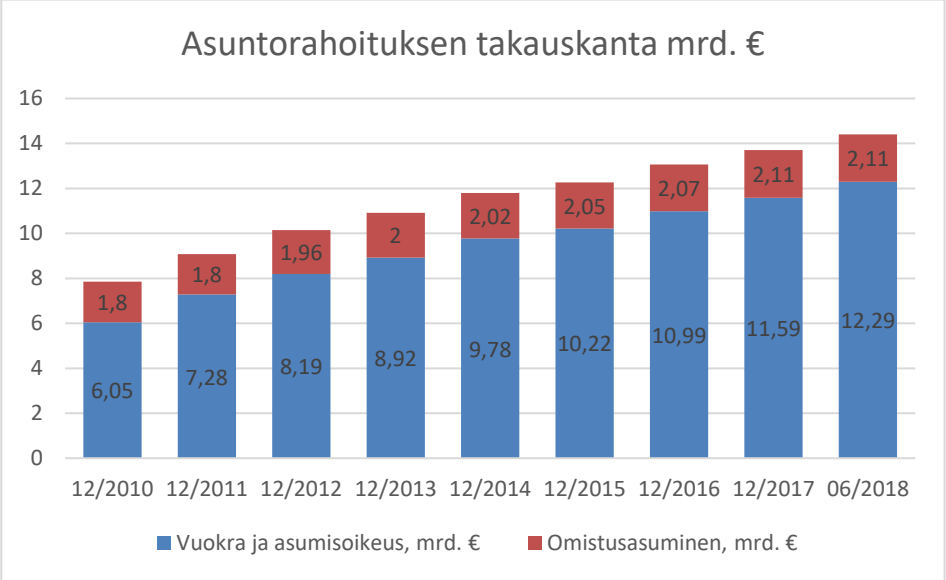


Lähde: Osakeasuntojen hinnat, Tilastokeskus

[3] https://vm.fi/documents/10623/0/kannustinloukkutyoryhman-selvitys/288751e8-52d2-4a11-91e8-d5628e5cc0f8/kannustinloukkutyoryhman-selvitys.pdf

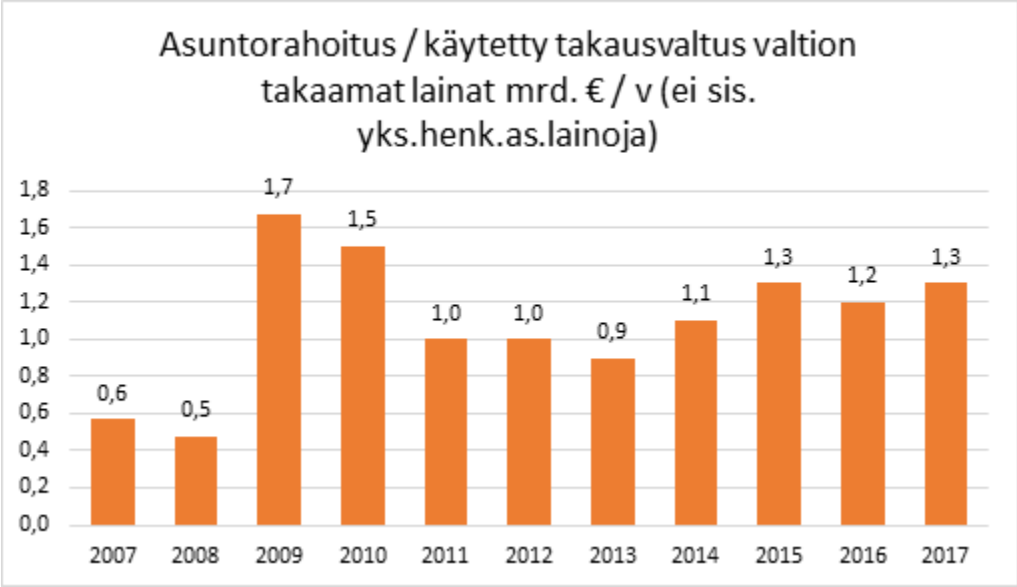
ARAn korkotukilainakannan aiheuttama riski valtion taloudelle

Valtion asuntorahoitukseen myöntämä takauskanta on kasvaneet vuodesta 2010 alkaen erittäin nopeasti ja oli kesäkuussa 2018 jo yli 14 mrd. euroa. Koko asuntorahoituksen takauskannan vuosikasvuvauhti on ollut keskimäärin noin 8,3 % vuosina 2010-2017. Korkotukilainoille myönnetty takauskanta on kasvanut koko kantaa nopeammin ja keskikasvuvauhti on ollut tuolla ajalla noin 13 %.



Väestöltään vähenevien alueiden takauskanta on jonkinasteinen riski valtion asuntorahoitukselle. Siellä varsinkin sote-rajapintaan liittyvät asiat (palveluasunnot yms.) ovat jo nousseet muutamissa paikoissa myös valtion takaamien korkotukilainojen ongelmiksi, kun esim. kuntaliitosten kautta on luovuttu liittyneen alueen palveluasuntotoiminnoista. Sote- ja maakuntauudistus tuo mahdollisesti lisää uhkia.

Asuntorahaston tilinpäätöstietojen perusteella koottu kuvio osoittaa vuosittaisen yhteisölainojen takausvaltuuksien käytön.



Lähde: VAR tilinpäätöstiedot

Samoin asumisoikeusasuntoihin (ASO) liittyy pitkällä tähtäyksellä riskiä, vaikka ASO-kohteet pääosin sijaitsevatkin kaupunkipaikkakunnilla. Takauskannasta ASOjen osuus on lisääntynyt.

Asuntorahoitukset korkoriskit eivät kosketa koko lainakantaa, koska valtion korkotuki päättyy 23-vuoden jälkeen ja osa lainoista on 40-vuoden pituisia. Arvio korkoriskin suuruudesta perustuu Valtion asuntorahaston (VAR) tilinpäätöksen arvioon. Sen mukaan nykyisellä korkotukilainojen korkotasolla tulevien korkotukimaksujen yhteismäärä vuosina 2018-2041on 30 miljoonaa euroa. Korkotukimaksut kasvavat selvästi vasta kun lainojen korkotaso ylittää 3,4 prosenttia. Vuokratalojen lainoissa suurimmassa osassa korkotukilainoja omavastuukorko on 3,4 % ja kaikissa asumisoikeustalojen lainoissa omavastuukorko on 3,5 %. Yhden prosentin omavastuukorolla hyväksyttiin vuosina 2013-2015 lainoja yhteensä 917 miljoonaa euroa. ASP- ja muissa omistusasumisen korkotukilainoissa omavastuukorko on 3,8 prosenttia. Uusissa vuokratalolainoissa omavastuukoroko on 1,7 %. Jos kaikkien nykyisten lainojen korko olisi vuosina 2018-2041 koko ajan 5 %, niin korkotukimaksujen yhteismäärä samalla ajan jaksolla olisi VAR:in laskelmien mukaan 1 898 miljoonaa euroa. Tästä 152 miljoonaa on omistusasumisen korkotukilainoja (ASP-lainat ja asunto-osakeyhtiötalojen korkotukilainat).

Finanssineuvos Sari Sontag