Kommentteja asuntopoliittisen kehittämisohjelman toimenpide-ehdotuksiin

Tuukka Saarimaa
Kaupunkitaloustieteen apulaisprofessori
Aalto-yliopisto ja Helsinki GSE

Valtion tukema asuntotuotanto

- **Tärkeä tukimuoto erityisryhmille, mutta huono tukimuoto yleisenä asumisen tukena pienituloisille**
- **Voi auttaa segregaation torjunnassa, mutta ei automaattisesti; voi myös pahentaa segregaatiota**
- **Segregaation torjunta ja suhdannevaihteluiden tasoittaminen ristiriidassa pitkän korkotukimallin avulla**
- **Epäreilu, samanlaisia ihmisiä ei kohdella samalla tavalla**
- **Kohdentuu heikommin pienituloisille kuin asumistuki**
- **Ei kasvata asuntokantaa, koska syrjäyttää yksi yhteen markkinaehtoista rakentamista**
- **Lukitusvaikutus**

Pitkä korkotukimalli

- **Korkotuen idea on tukea asukkaita, ei rakennuttajia**
  - Omakustannusperiaatteen mukaisesti korkotuen idea on se, että sillä rakennettavien asuntojen vuokrat ovat korkotuen verran halvempia kuin ne olisivat ilman korkotukea
- **Mitä korkotukimallin tekeminen kannustavammaksi tuotantotavoitteiden näkökulmasta tarkoittaa**
  - Onko tarkoitus suunnata enemmän tukea rakennuttajille?
  - Jos näin, tuki valuu täysin hukkaan
  - Keskeisissä kasvukeskuksissa ja kireän asuntomarkkinatilanteen alueilla asuntojen hinnat ovat korkeat, joten rakennuttajilla on täysin riittävät kannustimet rakentaa asuntoja juuri niin paljon kuin kunta kaavoittaa

Valtion asuntorahasto

- **Julkisen sektorin toimien tulisi olla samalla viivalla niiden rahoituksen suhteen ja kaikkia julkisia menoja pitää arvioida samalla tavalla**
- **Siksi valtion talousarvion ja kehyksen ja ulkopuoliset instituutiot ovat erikoinen ratkaisu ja niiden olemassaolo täytyy perustua ratkaisun merkittäviin hyötyihin**
- **Toimenpide-ehdotuksessa ei mainita mitään merkittäviä syitä, miksi tarjontatukien kanavoiminen pitäisi tapahtua normaalin budjettimenettelyn ulkopuolella**

Läpinäkyvyys

- **Läpinäkyvyyden lisääminen on tärkeää**
- **Epäsuorien tukien suuruusluokan arviointi on vaikeaa, koska yleensä kyse ei ole varsinaisesta menosta vaan menetystä tulosta**
- **ARA-asunnoista kunnille koituvat kustannukset tulisi sisällyttää tukimäärien arvioon**
- **Lisäksi on tarpeen lisätä läpinäkyvyyttä omakustannusvuokrien määräytymisessä ja ARA-asuntojen asukasvalinnassa**

Kiinteistövero

- **Kiinteistöverouudistuksen päämäärä on hyvä.**
- **On erityisen tärkeää, että maapohjan verotusarvo seuraa markkinahintoja lyhyellä ajallisella viiveellä.**
  - Mahdollistaa kiinteistöveron käyttämisen kunnan tuottamien paikallisten palveluiden rahoittamisessa hyötyjä maksaa -periaatteen mukaisesti
  - Jos kunta esimerkiksi parantaa jonkin asuinalueen saavutettavuutta, alueen asuntojen ja siten tonttien arvo nousee.
  - Maapohjan kiinteistövero verottaa osan tästä arvonnoususta investoinnin tehneelle kunnalle
- **On tärkeää, että kiinteistöverotulot menevät täysimääräisesti kunnille, eikä kiinteistöveropohjan pitäisi olla mukana valtionosuuksien tasauksessa**

Asuntojen muunneltavuus

- **Asuntosuunnitteluun liittyvän ohjauksen tulisi perustua selkeästi tunnistettaviin ulkoisvaikutuksiin, joita yksittäiset rakennuttajat eivät ota huomioon päätöksissään**
- **Asuntojen uustuotanto muodostaa pienen osan asuntojen kokonaistarjonnasta**
- **Jo olemassa oleva asuntokanta on avainasemassa, kun tarkastellaan asuntojen ominaisuuksien ja asukkaiden tarpeiden vastaavuutta**
  - Mitä suurempi osuus asuntokannasta on vuokrasäänneltyä ARA-kantaa sitä heikommin asunnot kohdentuvat tarpeiden mukaan
  - Varainsiirtovero vaikeuttaa asunnon vaihtamista ja asuntojen päätymistä niitä eniten arvostaville ja tarvitseville. Voi haitata myös työmarkkinoiden toimintaa