Asuntopoliittisen kehittämisohjelman taloudelliset vaikutukset ja näkemys Valtion asuntorahaston roolista

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaosto, asiantuntijalausunto 16.3.2022

Elias Oikarinen
Professori (associate), taloustiede, Oulun yliopisto
Adjunct professori, kiinteistötalous, Aalto-yliopisto

Puheenvuoron sisältö

- Kehittämisohjelmassa on useita hyviä tavoitteita ja toimenpide-ehdotuksia
- Keskityn joihinkin havaitsemiini ongelmakohtiin
  - Regulaatio nostaa hintoja ja vuokria → regulaatio perusteltava
  - ARA-tuotanto
- Laajempi kirjallinen lausunto hieman myöhemmin

Rakentamisen laatuun kohdistuva regulaatio nostaa hintoja

- Rakentamiselle asetettavat vaatimukset nostavat rakennuskustannuksia → asuntohintoja ja vuokria kohottava vaikutus
- Esimerkiksi asuntojen joustavuus ja esteettömyys
- Olisi tarpeen punnita hyötyjen ja kustannusten suhdetta → onko regulaatio sopivalla tasolla?

Perusteluja kaivataan

- Kaikki asuntomarkkinoihin kohdistuva regulaatio pitäisi kyetä **perustelemaan kunnollisesti**, esimerkiksi:
- Joustavuus – monikäyttöisyys ja muunneltavuus – on toki hyödyllinen ominaisuus asunnolle, mutta miksi joustavuuden lisäämiseen tarvitaan regulaatiota?
  - Eivätkö ostajat itse ymmärrä joustavuuden arvoa, eli ole valmiita maksamaan niin paljon, että kannattaa rakentaa joustavaa ilman erillisiä määräyksiäkin?
  - Jos eivät, niin onko joustavuuden kustannus suurempi kuin sen arvo?
- Tuettu asuntotuotanto suhdannetasaajana – miksi juuri tuetun asuntorakentamisen kautta on perusteltua tasata suhdanteita?

ARA-tuotannosta

- 35 prosenttia uudistuotannosta (voimakkaimmin kasvavilla kaupunkiseuduilla) on erittäin paljon – millä tätä perustellaan?
  - Toki on perustelua, että kohdennetaan erityisesti suurimmille ja kasvaville kaupunkiseuduille
- ”*Tällä hetkellä kohtuuhintaisten asuntojen määrä ei vastaa tarvetta varsinkaan kasvukeskuksissa*” – mihin tämä väite perustuu? On ilmiselvää, että alle markkinahinnan tarjottaville hyödykkeille ja palveluille on ylikysyntää, mutta mikä on aito TARVE tuetulle kannalle?
- Kustannuksia syntyy → erinomainen ehdotus: ”*Parannetaan tietopohjaa valtion tukemaan tuotantoon suunnattujen, muiden kuin suorien tukitoimien tunnistamiseksi.*”

ARA-tuotannosta

- Miten kustannuksia, ml. syrjäyttämisvaikutuksia vapaarahoitteiseen asuntotarjontaan pyritään minimoimaan
  - Tuetun tuotannon **kohdentaminen** tietyille heikoimmassa asuntomarkkina-asemassa oleville ryhmille
- Muitakin ehdotuksia, joiden osalta odottaisin perusteluja
- Yhteenvetona: systeemin kustannukset kasvavat ja perusteluja kaivataan – ilman kunnollisia perusteluja näyttää liialliselta ARA-tuotannon painottamiselta