Asuntopoliittisen kehittämisohjelman taloudelliset vaikutukset

Asiantuntijakuuleminen

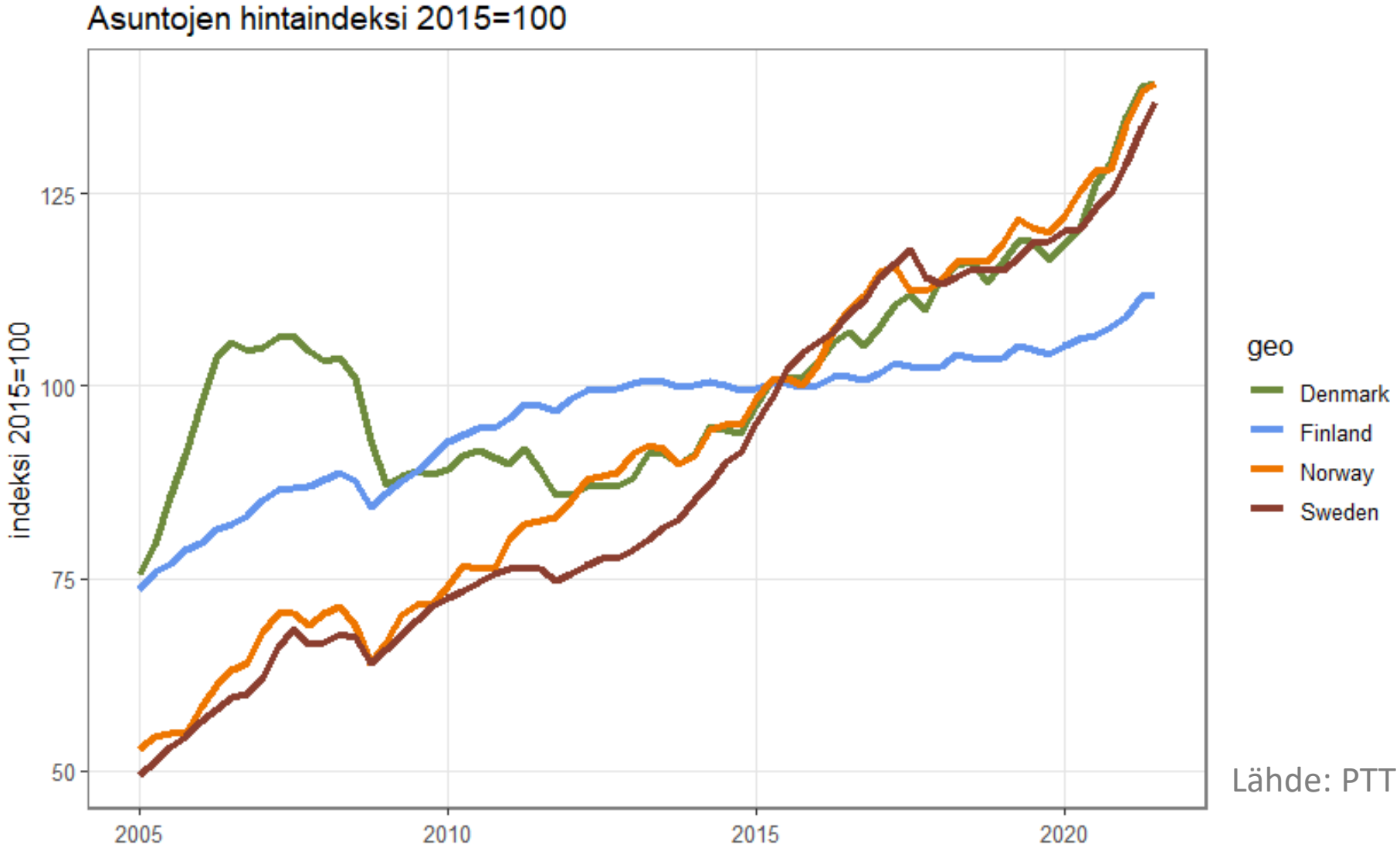
Asunto- ja ympäristöjaosto 18.3.2022

Sakari Rokkanen

Ekonomisti / Suomen Vuokranantajat

SUOMEN VUOKRANANTAJAT

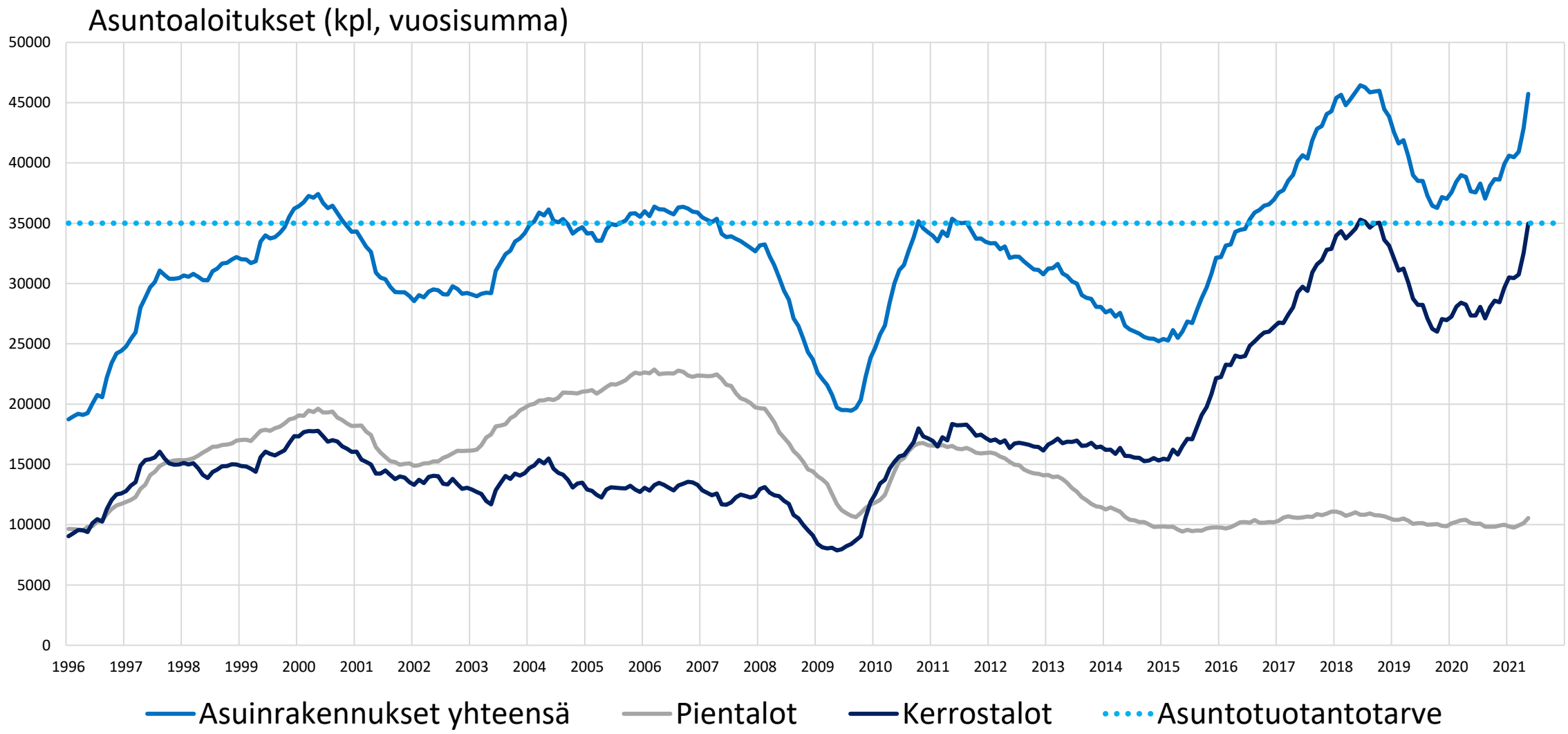
Asuntojen hintakehitys Suomessa maltillista Pohjoismaisessa vertailussa



Lähde: PTT

SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Asuntotarjonta on kasvanut viime vuosina merkittävästi



SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Lähde: Tilastokeskus, VTT, Rakennusteollisuus

SUOMALAINEN ASUNTOMARKKINA TOIMII

- Hinnat ja vuokrat ovat nousseet erityisesti sellaisissa maissa ja kaupungeissa, joissa merkittäviä rajoitteita asuntotarjonnan lisäämiselle
- Suomessa asuntotarjonta on viime vuosina kasvanut voimakkaasti siellä, missä asuntojen kysyntä on kasvanut => **markkinat toimivat!**
  - Kilpailullisilla asuntomarkkinoillamme toimii mm. paljon erikokoisia rakentajia, pankkeja sekä vuokra-asuntojen tarjoajia
  - Mm. MAL-sopimuksilla saatu ”tarjontapatoja” auki

- Toimivat asuntomarkkinat tärkeä yhteiskunnalle
  - Edellytys toimiville työmarkkinoille sekä Suomen kasvulle ja kehitykselle
  - Kiinteistö- ja rakennusala itsessään merkittävä sektori työllisyyden ja talouskasvun kannalta

Bloomberg Economics Bubble Ranking	
1.	New Zealand
2.	Canada
3.	Sweden
4.	Norway
5.	UK
6.	Denmark
7.	US
8.	Belgium
9.	Austria
10.	France
11.	Netherlands
12.	Germany
13.	Portugal
14.	Switzerland
15.	Australia
16.	Colombia
17.	Spain
18.	Greece
19.	Korea
20.	Finland
21.	Italy
22.	Ireland
23.	Japan

Source: Bloomberg 6/2021

SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Neljä huomiota asuntopoliittisen kehittämisohjelman taloudellisista vaikutuksista

SUOMEN VUOKRANANTAJAT

1) Kehittämisohjelmasta puuttuvat konkreettiset toimenpiteet, jotka edistävät asuntomarkkinoiden toimintaa

- Ohjelmassa tunnistetaan asuntomarkkinan merkitys sekä tavoitteissa että asuntopolitiisen päätöksenteon periaatteissa.
- Varsinaisissa toimenpiteissä painopiste on kuitenkin valtion tukeman asuntotuotannon tukijärjestelmän kasvattamisessa ja laajentamisessa.
- Nykyisen kehittämisohjelman laatiminen on käynnistynyt tarkastusvaliokunnan tilaamasta laajasta asiantuntijaraporttista (Trvj 1/2017). Suosituksia mm:
  - Kaavoituksen ja normien keventäminen
  - Liikennehankkeisiin panostaminen (Valtion asuntorahasto)
- Kehittämisohjelman virkamiestyöryhmän raportti:
  - Mm. Varainsiirtoveron keventäminen (ei päätynyt lopulliseen selontekoon)

SUOMEN VUOKRANANTAJAT





2) Ohjelman toimenpiteet ovat osin ristiriidassa suhdanteiden tasaamistavoitteen kanssa

- Kehittämisohjelman tavoitteissa todetaan, että asuntopolitiikalla reagoidaan rakentamisen suhdannevaihteluihin.
  - Asuntorakentamisen korkeasuhdanteessa julkista tukea tulisi vähentää ja laskusuhdanteessa vastaavasti lisätä
- ”ARA-tuotantoa lisätään vuoden 2020 tasosta suhdannetilanne huomioiden”
  - Hallitus nosti korkotukilainojen valtuudet tälle vuodelle uudelle ennätystasolle (1,95 mrd.)
  - Samaan aikaan rakentaminen vilkasta ja rakennustarvikkeiden saatavuudessa ongelmia
- VM:n johtama Rakennusalan suhdanneryhmä (RAKSU) kritisoi valtuuden noston ajoitusta
- Valtion toimet ei tässä suhdannetilanteessa vaikuttavasti lisää asuntotarjontaa (syrjäytysvaikutus).
  - Toimet kuumentavat entisestään suhdannetta ja nostavat tuotantopanosten hintoja.

SUOMEN VUOKRANANTAJAT

3) Toimenpide-ehdotusten vaikutusten arviointi julkiselle taloudelle puuttuu kokonaan

- Kehittämisohjelmassa ei ole lainkaan arvioitu ohjelman yksittäisten toimenpiteiden vaikutuksia julkiseen talouteen
- Erityisesti Valtion asuntorahastoon kohdistuvien ehdotusten vaikutuksia julkiselle taloudelle olisi ollut perusteltua avata tarkemmin:
  - Säilyminen YM:n alaisena valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona. Vastaavanlaista erityisasemaa ei ole budjettitaloudessa esimerkiksi koulutuksella.
  - Ehdotukseen rahaston pääomien käytöstä yksityishenkilöiden asuntorahoitukseen liittyy merkittäviä riskejä sekä rahoitusmarkkinoiden kilpailun että valtion vastuiden näkökulmasta.





4) Rahoitusmarkkinoiden vakauden ohella on tärkeä turvata asunto- ja talouspoliittiset tavoitteet

- Kotitalouksien liialliseen velkaantumiseen liittyy riskejä. Samaan aikaan on huomioitava, että esimerkiksi asuntorahoituksen liian kireä sääntely supistaa asuntotarjontaa ja vaikuttaa negatiivisesti tavallisiin asunnon etsijöihin, rakennusalaan ja koko talouteen.
- Suomen Vuokranantajat tukee hallituksen ajamia uusia makrovakausvälineitä (mm. taloyhtiölainojen sääntelyn tiukennukset)
- Kehittämisohjelmassa mainittu asuntosijoittajan verovähennys-oikeuden poistaminen voisi hidastaa asuntorakentamista etenkin nyt, kun taloyhtiölainojen sääntely muutenkin kiristyy ja Venäjän hyökkäys Ukrainaan lisää epävarmuutta asuntomarkkinoilla.
  - Asuntorakentamisen väheneminen nostaisi asumisen hintaa, haittaisi työvoiman liikkumista ja hidastaisi talouskasvua.
  - Verovähennysoikeuden poisto aiheuttaisi myös markkinan keskittymistä suurten yritysten, rahastojen ja ulkomaisten toimijoiden käsiin

SUOMEN VUOKRANANTAJAT

KIITOS!



SAKARI ROKKANEN
EKONOMISTI
SUOMEN VUOKRANANTAJAT

+358 40 762 5340
TWITTER @SAKARIROKKANEN

SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY
ANNANKATU 24, 00100 HELSINKI