Patrizio Lainà

17.3.2022

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaosto
sara.kuitunen@eduskunta.fi

Kirjallinen asiantuntijalausunto, eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaosto pe 18.3.2022 klo 10.30

Valtioneuvoston selonteko Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosiksi 2021–2028, VNS 12/2021 vp

- Tuettua asuntotuotantoa lisättävä matalasuhdanteissa suhdanteiden tasaamiseksi
- Kohtuuhintaista asuntotuotantoa lisättävä asumistukimenojen hillitsemiseksi ja työvoiman liikkuvuuden edistämiseksi
- Työvoiman liikkuvuutta parannettava sekä kasvukeskuksissa että muuttotappiopaikkakunnilla
- Asuntomarkkinoiden eriytymistä ehkäistävä huomioimalla ensiasunnon ostajat sääntelyssä
- Asuntosijoittajien rahoitusvastikkeen verovähennysoikeus poistettava taloyhtiölainojen kasvun taittamiseksi

Tuetulla asuntotuotannolla tasattava suhdannevaihteluita

Valtion tukema asuntotuotanto on toiminut suhdanteita tasaavana voimana. Korkeasuhdanteissa varsinkin matalan korkotason tilanteessa ARA-tuotanto ei välttämättä ole niin houkuttelevaa, mutta matalasuhdanteissa ARA-tuotanto tyypillisesti lisääntyy. Valtion tukemaa asuntotuotantoa voitaisiin hyödyntää vielä enemmän etenkin matalasuhdanteissa, sillä rakennusala on hyvin suhdanneherkkä toimiala.

Kohtuuhintainen asuntotuotanto hillitsee asumistukimenojen kasvua. Asumistukimenot pienenevät tuetun asuntotuotannon vuokrakustannusten jäädessä markkinavuokria alhaisemmiksi. Lisäksi kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisäämisellä on ns. läikkymisvaikutus eli se maltillistaa myös muuta vuokratasoa. Näiden vaikutusten suuruutta ei ole tarkkaan pystytty määrittämään ja siksi ne usein jäävät huomiotta erilaisissa vaikutusarvioissa, vaikka niillä voi olla merkittävä vaikutus julkisen talouden kannalta.

Patrizio Lainà 17.3.2022

Työvoiman liikkuvuutta parannettava

Suomessa työttömyyttä selittää merkittävältä osin maantieteellinen kohtaanto-ongelma. Työvoiman liikkuvuuden parantaminen ehkäisee maantieteellistä kohtaanto-ongelmaa ja kasvattaa siten työllisyyttä.

Työvoiman liikkuvuutta voidaan parantaa kohtuuhintaista asuntotuotantoa kasvattamalla kasvukeskuksissa, jolloin pienennetään korkeiden asumiskustannusten asettamaa kynnystä muuttamiselle työn perässä.

Työvoiman liikkuvuutta on syytä edistää myös muuttotappiopaikkakunnilla, joilla asuntohinnat laskevat. Keinoja siihen on esimerkiksi muuttoavustus ja asunnon myyntitappion verovähennysoikeus ansiotuloista.

STTK on esittänyt myös työmatkakulujen verovähennysoikeuden kasvattamista, mikä toteutui 18.2.2022 julkaistun ns. hallituksen energiapaketin yhteydessä.

Ensiasunnon ostajat eriytettävä sääntelyssä

Asuntomarkkinat Suomessa ovat eriytymässä maantieteellisesti ja ensiasunnon ostajien keski-ikä on nousussa. Asuntolainan lainakaton eli enimmäisluototussuhteen osalta ensiasunnon ostajat on jo eriytetty sääntelyssä. Lähtökohtaisesti ensiasunnon ostajat voivat saada muita enemmän lainaa suhteessa vakuuksien arvoon.

Asuntomarkkinoiden eriytymisen ehkäisemiseksi samankaltaista ensiasunnon ostajien eriyttämistä on mahdollista soveltaa myös muussa sääntelyssä. Esimerkiksi enimmäisvelkasuhteessa ja enimmäistakaisinmaksuajoissa on mahdollista huomioida ensiasunnon ostajat nykyistä paremmin.

Asuntohintojen nousua kasvukeskuksissa on ruokkinut taloyhtiölainojen merkittävä kasvu. Taustalla tässä on ollut asuntosijoittajien edullinen verokohtelu. Taloyhtiölainojen ja asuntohintojen kasvua voisi osaltaan hillitä asuntosijoittajien rahoitusvastikkeen verovähennysoikeuden poistaminen.

Lisätietoja Patrizio Lainà, pääekonomisti
040 583 4432
patrizio.laina@sttk.fi