Pyynnöstä laajennettuja huomioita yleisestä asumistuesta annetun lain muuttamisesta

HE 74/2023

Timo Metsola

20.11.2023

VUOKRATURVA

Omistusasunnoissa asuvien asumistuen poistamisesta kannattaisi luopua 1/3

- Asuntolainojen korkovähennyksen nyt poistuttua tämän asumistuen elementin merkitys ja perusteltavuus on kasvanut, mikä on mielestäni syytä ottaa tarkkaan huomioon sen poistoa harkitessa.
- Riski muutoksen kohteena olevien ihmisten tilanteen muuttumiseen myös yhteiskunnan edun vastaisella tavalla on iso.
- Muutoksella mahdollisesti saatavissa olevat hyödyt vaatisivat tarkempaa selvittämistä. En omalla asiantuntemuksellani kykene niitä näkemään, vaan muutos vaikuttaa lumesäästöltä, jonka todelliset seuraukset olisivat haitalliset kaikille osapuolille.
- Teoreettinenkin maksimi kustannussäästöille on vääjäämättä maltillinen, koska omistusasunnoissa asuvien asumistuen kustannukset ovat alle 10 % nykyisestä kokonaisuudesta.

VUOKRATURVA

Omistusasunnoissa asuvien asumistuen poistamisesta kannattaisi luopua 2/3

- Kyseisen ryhmän yhteiskunnalle aiheuttamat tukikulut todennäköisesti kasvaisivat muutoksen ja siitä monelle todennäköisesti seuraavan vuokralle siirtymisen myötä:
  - Tuen tarve ei luultavasti laskisi eikä oikeus asumistukeen (vuokralla) loppuisi.
  - Ehdotetun voimaantulon puitteissa omistusasunnon saaminen kaupaksi on hyvin vaikeaa, koska asuntokaupan tilanne on juuri nyt heikko ja kauppahinnat pakon edessä tehdyissä myynneissä alhaisia – asuntovelkaisilla monessa tapauksista asuntolainasummaa pienempiä.
  - Tyypilliset myyntiajat ovat tällä hetkellä muutamista kuukausista yli vuoteen, **jos** asunto menee kaupaksi. Kulut eivät pääty siihen kun myynnin aloittaa.
  - Tämän ryhmän harkinnanvaraisen toimeentulotuen tarve väistämättä kasvaisi.
  - Aiheutuisi maksuhäiriömerkintöjä, mikä vaikeuttaisi vuokra-asunnon saamista.
  - Inhimillinen hinta (mm. iäkkäille) voisi olla kova, ja silti saatu hyöty negatiivinen.
- Jos myös tämä muutos halutaan kuitenkin toteuttaa, siirtymäajan pitäisi olla vähintään vuosi, jotta muutokseen sopeutuminen olisi siedettävällä tasolla mahdollista tässä asuntokaupan tilanteessa.

VUOKRATURVA

Omistusasunnoissa asuvien asumistuen poistamisesta kannattaisi luopua 3/3

- Asumistuen kohdistaminen pienituloisille ja vähävaraisille ei ole ristiriidassa sen kanssa, että asumistukea voi saada myös omistusasuntoon, koska niissä heitä koko Suomen tasolla asuu paljon.
- Maantieteellisesti isossa osassa Suomea vanhoilla omistusasunnoilla ei juurikaan ole myyntiarvoa. Ne tarjoavat kuitenkin katon pään päälle. Yhteiskunnan tuen tarpeen kannalta tilanne voi olla hyvinkin optimaalinen.
- Omistusasunnossa asumiseen maksettavan asumistuen ehtojen kiristäminen voisi auttaa todella saavuttamaan niitä säästöjä, joita tällä muutosehdotuksella tavoitellaan, mutta tuskin saavutetaan.
- On tärkeä tavoite pitää reitti omistusasuntoon siirtymistä yrittäville nuorille aikuisille auki, vaikka hetkellisiä talousvaikeuksia tulisi. Tällainen mahdollisuus on pitkän päälle yhteiskunnan edun mukainen.
- Juuri tämä omistusasumiseen maksettavan asumistuen elementti antaa syyn yleisen asumistuen nimelle vuokratuen tai vuokra-asumistuen sijaan.

VUOKRATURVA

Pieni yksityiskohta 1: Huomio enimmäisasumismenoista

- Ehdotan enimmäisasumismenoihin liittyviin säännöksiin lisäystä siitä, että asumistukea ei voisi saada lainkaan, mikäli asumismenot ovat yli kaksikertaiset näihin asumistuen suuruuden määräytymisessä huomioitaviin asumismenojen enimmäismääriin nähden:

Ruokakunnan koko henkeä	I kuntaryhmä	II kuntaryhmä	III kuntaryhmä
1	492	390	344
2	706	570	501
3	890	723	641
4	1 038	856	764

- Käytännössä tällä leikkurilla estettäisiin tietyt ääritilanteet, joissa asumistukea nyt maksetaan sen varsinaisen tarkoituksen vastaisesti.
- **Esimerkki:** Nuorella opiskelijalla ei ole omia tuloja. Hän asuu Etelä-Helsingin merellisellä arvoalueella yksin pienessä, uudessa kaksiossa, jonka vuokra vesimaksuineen on 1200 €/kk. Vuokrasopimus on hänen nimissään, mutta asumistuen ylittävältä osalta vuokran maksavat todellisuudessa hänen varakkaat, samalla alueella asuvat vanhempansa.

VUOKRATURVA

Pieni yksityiskohta 2: Veteen liittyvät käyttökorvaukset

- Hyväksyttävien vesimaksujen enimmäismäärät (17 euroa ensimmäiseltä henkilöltä sekä 13 euroa muilta kuukaudessa) eivät vastaa läheskään veden ja veden lämmityksen todellisia kustannuksia, ja niitä olisi syytä nostaa nykyisestä, toisin kuin lakiehdotuksessa nyt ehdotetaan.
- Ehdotan maltillista nostoa tasolle, joka olisi 20 euroa ensimmäiseltä henkilöltä sekä 15 euroa muilta kuukaudessa.
- Lähelle todellisia kustannuksia oleva taso olisi 30 euroa ensimmäiseltä henkilöltä sekä 25 euroa muilta kuukaudessa.

VUOKRATURVA

Keskeistä: Voimaantulo

- Olisi perusteltua vakavasti harkita sitä, että nyt ehdotetut muutokset eivät tulisi voimaan kaikki kerrallaan, vaan vaiheittain ja/tai portaittain. Esim. osa 1/2024 ja osa 1/2025.
- Suomen kansantalouden kestävyysvajeen tietäen tämä tuskin on ainoa kerta tällä vuosikymmenellä, kun asumistuen ehtoja tiukennetaan. Vaiheittaisella porrastamisella ja osittaisilla siirtymäajoilla liikkeelle lähtö voisi sujua niin, että alkuvuodesta ei tulisi kaoottista ja kertamuutoksen suuruuden takia ihmisille kohtuutonta, vaan tarkoituksenmukainen alku ennakoitavalle useampivaiheiselle prosessille. Markkinat ja ihmiset kyllä sopeutuvat, jos saavat siihen aikaa.
- Mikäli omistusasunnoissa asuville maksettava asumistuki halutaan kokonaan poistaa, vuoden siirtymäaika on välttämätön.

VUOKRATURVA

Yleisiä huomioita asumistuen ja vuokratasojen välisestä yhteydestä

VUOKRATURVA

Asumistuki ei muuta mitenkään yksittäisten asuntojen vuokria

- Tästä laaja yksimielisyys.
- Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrapyynnöt määrittyvät asunnon kunnon, muiden ominaisuuksien ja alueen yleisen vuokratason mukaan.
- Yksittäisen asunnon vuokra ei muutu sen mukaan, saako vuokralainen asumistukea tai kuinka paljon hän sitä saa.
- Myös VATT osaltaan selvitti 2017 nostaako asumistuki yksittäisen asunnon vuokraa, jos vastaavissa asunnoissa asuvista toinen saa asumistukea ja toinen ei. Selvitys vahvisti, että ei nosta, koska vuokrat määräytyvät ennen kaikkea alueen tyypillisen vuokratason mukaisesti.

VUOKRATURVA

Asumistuki nostaa yleistä vuokratasoa kun se lisää vuokralaisten enemmistön maksukykyä

- Nykytilanne, jossa noin 60 prosenttia kaikista vuokrakodissa asuvista on asumistukien piirissä*, on johtanut yleisen vuokratason nousuun.
- Tästä laaja yksimielisyys markkinoilla, mutta asiaa ei ole tutkittu. VATT totesi 2017, että **tulokset eivät kerro nostaako asumistukijärjestelmä yleistä vuokratasoa.****
- Asuntosijoitustuotteiden materiaaleissa ja analyytikkoraporteissa asumistukijärjestelmä nähdään tuottojen takaajana. Kiristykset asumistukeen nähdään sijoittajalle riskinä, joka vaikuttaisi vuokratasoihin laskevasti.

*) N. 850 000 suomalaista kuuluu kotitalouteen, joka saa asumistukea. Määrä on 15 prosenttia väestöstä ja n. 60 % vuokrakodissa elävistä, kun kaikkiaan vuokrakodissa asuu n. 25 % väestöstä.

**) https://vatt.fi/-/asumistuki-vaikuttaa-vuokriin-luultua-vahemman

VUOKRATURVA

Nykytilanne: Asumistuki vesittää itse omaa tehoaan

- Asumistukijärjestelmästä on kasvanut rakenteeltaan automaatti, joka vuokralaisten maksukykyä kaavamaisesti tukemalla vaikuttaa koko markkinaan, nostaa vuokria ja on jo itsessään yksi keskeisistä markkinamekanismeista.
- Oman arvioni mukaan enintään viidennes kullakin alueella vuokralla asuvista kotitalouksista voisi saada asumistukea ilman, että sen vaikutus yleiseen vuokratasoon olisi vielä merkittävä.*
- Kun asumistuen saajien määrä siitä kasvaa ja vuokrataso siksi nousee, kasvaa samalla asumistukea tarvitsevien joukko. Tämä on asumistuen perimmäisten tavoitteiden vastaista.

*) Nyt valtakunnallinen keskiarvo on reilut 40 % kotitalouksista.

VUOKRATURVA

Tulevaisuus

- Jotta asumistuki toisi enemmän todellista hyötyä muillekin kuin vuokranantajille, tuettavien määrää pitäisi onnistua vähitellen vähentämään ja tukisummaa supistamaan.
- Tämä pitäisi tehdä vaiheittain ja suunnitelmallisesti ilman suuria kertamuutoksia, samaan tapaan kuin asuntolainojen korkojen verovähennysoikeuden poiston kanssa toimittiin.
- Asumistuen uudistaminen tarvitsee pitkällä tähtäimellä tuekseen sen, että valtion (ARA) tukemat vuokra-asunnot saadaan nykyistä paremmin ensisijaisesti yhteiskunnalta tukea tarvitsevien käyttöön.
- ARA-asuntojen tarveharkinnassa pitäisi ottaa jatkossa jälleen huomioon tulojen lisäksi varallisuus. Lisäksi asukkaiden tulot ja varallisuus olisi syytä tarkistaa viiden vuoden välein, ja (mikäli jonoa on) tiettyjen rajojen ylittyessä voitaisiin antaa kaksi vuotta aikaa muuttaa pois. Näin kierto paranisi. Tämä ehdotukseni olivat esillä jo vuoden 2015 hallitusohjelmassa.

VUOKRATURVA