

Asia: VN/21328/2021

Pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivat

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Lausunto pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoista ympäristöministeriölle

Suomen Vuokranantajat kiittää mahdollisuudet lausua pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoista. Toteamme yleisesti, että pitkällä korkotuella tuotetuilla vuokra-asunnoilla on tärkeä tehtävä osana suomalaista asuntopolitiikkaa. Tuetuilla vuokra-asunnoilla on tärkeä rooli erityisesti yhteiskunnan haavoittuvimmassa asemassa olevien ja erityisryhmien asumisen turvaajana.

Pidämme kuitenkin ongelmallisena lainsäädäntöhanketta, jossa on päätetty lähteä kehittämään muusta asuntopolitiikasta erillisenä kysymyksenä vain yhtä valtion asuntopolitiikan tukivälinettä. Suuntaviivoja esittelevässä muistiossa ei tuoda esille syitä, jotka perustelisivat pitkään korkotukimalliin tehtäviä parannuksia.

Muistiossa esiin nostettuja muita kehittämistarpeita pidämme perusteltuina. Pidämme tärkeänä korkotukimallin sekä yleisesti yhteiskunnan tukemiin vuokra-asuntoihin liittyvien tukimuotojen läpinäkyvyyden kehittämistä ja tietopohjan vahvistamista.

Mielestämme on myös hyvä, että perustuslakivaliokunnan ja oikeusasiamiehen vaatimia muutoksia asukasvalintaan liittyen arvioidaan osana pitkän korkotukimallin kehittämisen lakivalmistelua. Esitämme, että samassa yhteydessä arvioitaisiin EU-oikeuden SGEI-tukia koskevien ehtojen toteutuminen sekä nykyisen korkotukimallin että malliin ehdotettujen muutosten osalta.

Tuen määrän lisääminen

Lausunnolla olevassa muistiossa todetaan, että pitkällä korkotukimallilla lainoitettu tuotanto on viime vuosina ollut korkealla tasolla. Jos tuotanto on ollut korkealla tasolla jo nykyisen pitkän korkotukimallin aikana, onko hallitusohjelman tavoite lisätä tuen määrää perusteltua ja vaikuttavaa?

Havaintojemme mukaan pitkän korkotukimallin ehdot eivät luo erityistä rajoitetta yhteiskunnan tukemien vuokra-asuntojen tarjonnan kasvulle. Suuremmissa kaupungeissa tuotannon kokonaismäärään vaikuttaa enemmän tonttitarjonta sekä suhdannetilanne, joka heijastuu asuntoja rakennuttavien yhteisöjen rakentamiskustannuksiin.

Tavoitetta lisätä pitkällä korkotuen tuettuja vuokra-asuntoja ei ole mahdollista arvioida irrallisena kysymyksenä muun asuntomarkkinan toiminnasta, koska tuettu tuotanto kilpailee samasta niukasta tonttitarjonnasta sekä rajallisesta rakentamisen kapasiteetista kuin yksityinen tuotanto.

Valtioneuvoston teettämän tutkimuksen (1) mukaan kymmenen korkotuella rakennettua vuokra-asuntoa ei ole lisännyt asuntokantaa kymmenellä, vaan keskimäärin kuudella asunnolla. Toisin sanoen jokaista kymmentä tuettua vuokra-asuntoa kohden on jäänyt rakentumatta neljä markkinaehtoista asuntoa. Tämä ns. syrjäytysvaikutus vaihtelee tutkimuksen mukaan kaupunkien välillä ja suhdannetilanteen mukaan.

Mitä niukempaa on rakennuskelpoisten tonttien saatavuus, sitä suurempi on syrjäytysvaikutus. Näin ollen syrjäytysvaikutus on suurimmillaan kaupunkien halutuimmilla sijainneilla rakentamisen korkeasuhdanteessa. Vaikutus voi pahimmillaan olla täydellinen eli valtion panostuksilla tuettuun asuntotuotantoon ei suhdannetilanteesta johtuen saada alueella lainkaan lisättyä asuntojen kokonaistarjontaa, mutta nostetaan asumiskustannuksia vapaarahoitteisella vuokra-asuntomarkkinalla.

Muistiossa todetaan, että kuluvalle vuodelle korkotukilainojen hyväksymisvaltuus on 1,95 miljardia euroa. Kyseessä on kaikkien aikojen ennätystaso. Valtiovarainministeriön johtama Rakennusalan suhdanneryhmä (RAKSU) kritisoi valtuuden noston ajoitusta raportissaan syksyllä 2021 (2).

Ryhmän asiantuntijanäkemyksen mukaan korkotukilainojen hyväksymisvaltuuden nostaminen sekä käynnistysavustukset eivät ole järkevää suhdannepolitiikkaa tilanteessa, jossa rakentaminen on noususuhdanteessa. Makrotaloustieteen perusteiden mukaan valtion ei tulisi lisätä rakentamista omilla toimillaan tilanteessa, jossa sekä talous että rakentaminen ovat kovassa kasvussa. Valtion toimilla ei tässä tilanteessa saada vaikuttavasti lisättyä asuntotarjontaa, mutta toimet kuumentavat entisestään suhdannetta ja nostavat tuotantopanosten hintoja.

Suomen Vuokranantajat ei tunnista perustelua tarvetta tuetun asuntotuotannon tukien kasvattamiseen. Sellaista ei myöskään esitetä muistiossa.

Suomen asuntomarkkinat ovat toimineet viime vuosina hyvin. Tarjonta on reagoinut kysynnän kasvuun. Vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonta onkin kasvanut merkittävästi viime vuosina, ja vuokra-asuntopula on väistynyt. Esimerkiksi loppuvuonna 2021 vapaaarahoitteiset vuokrat laskivat Suomessa edelliseen vuosineljännekseen verrattuna.

Läpinäkyvyyden lisääminen

Hallitusohjelmassa on tavoite lisätä korkotukimallin läpinäkyvyyttä. Suomen Vuokranantajat pitää tavoitetta kannatettavana. Kuten muistiossa todetaan, omakustannusvuokran muodostumisen läpinäkyvyyttä on viime vuosina parannettu useilla tavoilla. Muistiossa nostetaan esiin myös tärkeä havainto, että esimerkiksi korjauksiin varautumisen salliminen vuokrissa heikentäisi korkotukimallin läpinäkyvyyttä.

Läpinäkyvyyden lisäämisen keskeisimmät kehitystarpeet liittyvät tuettuun vuokra-asuntotuotantoon liittyvien tukijärjestelmien läpinäkyvyyden parantamiseen. Erityisesti epäsuorat tuet sekä arviot niiden suuruudesta olisi tärkeää tunnistaa nykyistä paremmin. Pidämme hyvänä, että nämä tietopohjan kehitystarpeet on myös tunnistettu asuntopoliittisessa kehittämissuunnitelmassa.

Esimerkiksi ARA voisi jatkossa kerätä kunnilta vuosittain tiedot tuettuun tuotantoon luovutettujen tonttien hinnoista ja vuokratasoista sekä arvioida näitä suhteessa markkinoiden hintatasoon. Osana tukien kartoitusta ja järjestelmän läpinäkyvyyden lisäämistä tulisi myös pyrkiä arvioimaan tuen määrä, joka syntyy kuntien ja valtion omistamien yhtiöiden tarjotessa vuokra-asuntoja alle markkinahinnan. Erotus kuvaisi tarjontatukien todellisen kustannuksen yhteiskunnalle eli kuvaisi kuntien ja valtio saamatta jääneiden tulojen suuruutta.

Asukasvalinta ja EU:n valtiontukisäännökset

Perustuslakivaliokunta on kiinnittänyt mielestämme huomiota tärkeään seikkaan. Asukasvalinnasta päättävä taho jakaa merkittävää yhteiskunnan rahoittamaa taloudellista tukea sekä päättää ei-subjektiiivisen tukimuodon kohdentamisesta vertaillen eri hakijoiden tilannetta. Mielestämme on selvää, että asukasvalinta yhteiskunnan tukemaan asuntoon on julkinen hallintotohtävä. Pidämmekin hyvänä, että perustuslakivaliokunnan lausunnon ja oikeusasiamiehen ratkaisujen vaatimia muutoksia arvioidaan osana pitkän korkotukimallin kehittämisen lakivalmistelua.

Haluamme nostaa esille, että teemakokonaisuuteen liittyy myös EU-oikeudellinen näkökulma. Muistiossa todetaan, että EU-oikeuden SGEI-tukia koskevat valtiontukisäännöt asettavat

reunaehtoja tuelle. Ehtojen toteutumisen arvioinnin ei pitäisi lakivalmistelussa rajautua pelkästään pitkän korkotukimallin uusiin muutoksiin, vaan koskea laajemmin myös nykytilan arviointia.

Euroopan unionin yleinen tuomioistuin vahvisti 15.11.2018 (tuomiot T-202/10 ja T-203/10 RENV II) komission päätöksen koskien Alankomaiden sosiaalista asuntotuotantoa. Päätöksen taustalla vaikutti se, ettei valtion tukema asuntotuotanto saa kilpailla vapaarahoitteisten asuntojen kanssa. Komissio edellytti päätöksessään, että sosiaalinen asuntotuotanto tulee rajata selvästi määritellyille heikommassa asemassa oleville henkilöille. Alankomaiden sosiaalisen asuntotuotannon toimijat valittivat päätöksestä tuomioistuimelle, joka hylkäsi kaikki valitusperusteet.

Prosessin yhteydessä Alankomaissa otettiin muun muassa käyttöön tulorajat, jotta järjestelmä olisi EU-oikeuden näkökulmasta hyväksyttävä. Suomessa asukkaiden valinta valtion tukemiin asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asukkaaksi valittaessa on otettava huomioon lisäksi hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Suomessa ei kuitenkaan ole käytössä tulorajoja eikä tuen piirissä olevaa joukkoa ole Suomessa tämän tarkemmin tosiasiallisesti rajattu.

Katsomme, että osana pitkän korkotukimallin kehittämisen lainvalmistelua tulisi arvioida suomalaisen järjestelmän hyväksyttävyyttä myös EU:n valtioneuvoston näkökulmasta. Tuomioistuimen päätös osoittaa selkeästi EU-oikeuden kannan siitä, että tuettu asuntotuotanto on kohdistettava selkeästi rajatulle joukolle.

SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

Sakari Rokkanen

Ekonomisti

sakari.rokkanen@vuokranantajat.fi

+358 40 7625340

Viitteet:

(1) Alho, E., Härmälä, V., Oikarinen, E., Kekäläinen, A., Noro, K., Tähtinen, T. & Vuori, L. (2018). Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet, Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 9/2018.

<http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-287-512-9>

(2) Valtiovarainministeriö, Rakennusalan suhdenneryhmä (2021). Rakentaminen 2021–2022 : Syksy 2021., Valtiovarainministeriön julkaisuja 2021:50. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-526-1>

Rokkanen Sakari
Suomen Vuokranantajat ry