

Asia: VN/21328/2021

## Pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivat

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Muistiossa Pitkän korkotukimallin kehittäminen 2021–2022 – Suuntaviivat esitellään erilaisia tapoja uudistaa korkotukimallia. Seuraavassa arvioidaan kolmea muistiossa käsiteltävää kehittämiskohdetta: 1) Tuen määrän lisääminen, 2) Läpinäkyvyyden lisääminen ja 3) Asumisen palvelullistuminen.

#### Tuen määrän lisääminen

Suuntaviivamuistiossa todetaan, että tuen määrää lisätään, jotta tuotantotavoitteet saavutettaisiin. Esityksessä ei kuitenkaan eritellä, onko tavoitteena lisätä ARA-rakennusten omistajille suuntautuvaa tukea vai asukkaille suuntautuvaa tukea. Erottelu on tärkeä, koska omakustannuseriaatteen tarkoituksena on varmistaa, että omistajan saama tuki siirtyy asukkaalle alhaisemman vuokran muodossa.

Olisikin tarpeen selvästi erotella, mitkä muistiossa esitetyistä toimenpiteistä (sivut 2 ja 3) lisäävät omistajan saamaa tukea ja kannustavat siten uusien ARA-kohteiden rakentamiseen. Jos tuet siirtyvät omakustannuseriaatteen mukaisesti asukkaille, toimenpiteet eivät kannusta rakentamaan lisää ARA-kohteita.

Toinen tärkeä seikka on se, että erityisesti nopeasti kasvavilla kaupunkialueilla ja kaupunkien keskustoissa uudisrakentamiseen vaikuttaa erityisesti kaavoitus. Tällaisessa tilanteessa ARA-kohteet kilpailevat samoista tonteista vapaarahoitteisen asuntotuotannon kanssa. ARA-kohteiden rakentaminen ei kasvata asuntokantaa, vaan syrjäyttää muuta asuntotuotantoa ja nostaa asumiskustannuksia markkinahintaisessa vuokra-asuntokannassa. Myös kuntien muut omat, esimerkiksi hallintamuotojakaumaa koskevat päätökset ohjaavat rakentamista. Tilanne vaihtelee kunnittain ja riippuu esimerkiksi kunnan maanomistusolosuhteista.

Ennen korkotukimalliin tehtävien muutosten suunnittelua onkin tärkeää identifioida, mitkä tekijät rajoittavat tuotantotavoitteen saavuttamista ja onko korkotuen lisääminen paras toimenpide tavoitteen saavuttamiseksi.

Muistiossa todetaan, että vuoden 2018 pitkän korkotukimallin kokonaisuudistuksessa järjestelmään liittyvää tukea ja läpinäkyvyyttä lisättiin useilla keinoilla. Muistiossa ei viitata siihen, miten näiden muutosten vaikutuksia on arvioitu. Joka tapauksessa on tärkeää, että ennen uusien toimenpiteiden suunnittelua on käytettävissä tutkimustietoa siitä, miten hyvin muistiossa mainituilla aiemmilla uudistuksilla on pystytty saavuttamaan niille asetetut tavoitteet.

### Läpinäkyvyyden lisääminen

Läpinäkyvyyden lisääminen on tärkeä tavoite, jota voidaan lähestyä kahdesta eri näkökulmasta. Ensinnäkin on tarpeen lisätä koko järjestelmän läpinäkyvyyttä, jotta sen kokonaiskustannukset pystytään arvioimaan.

Koko järjestelmän kustannusten läpinäkyvyyden lisäämisen osalta muistiossa todetaan: ”Asuntopoliittisen kehittämisohjelman mukaan parannetaan tietopohjaa valtion tukemaan tuotantoon suunnattujen, muiden kuin suorien tukitoimien tunnistamiseksi. Monet kunnat esimerkiksi tarjoavat markkinahintaa alhaisempia tontteja valtion tukemaan asuntotuotantoon. Nämä, ja muut mahdolliset epäsuorat tukitoimet tulisi asuntopoliittisen kehittämisohjelman mukaan selvittää ja tuoda ne avoimesti esiin.”

Tämä on kannatettava tavoite. Asiassa on tarpeen edetä niin, että erilaiset epäsuorat tukitoimet tunnistetaan ja kartoitetaan systemaattisesti. Epäsuorien tukien suuruusluokan arviointi ei ole helppoa, koska yleensä kyse ei ole budjettierästä vaan menetystä tulosta. Suorien ja epäsuorien tukien yhteismäärä voidaan arvioida asukkaan maksaman vuokran ja markkinavuokran erotuksena (ks. Eerola ja Saarimaa, 2013), mutta tukien yhteismäärän jaottelu erilaisiin suoriin ja epäsuoriin tukiin on vaikeaa.

Toiseksi on tarpeen lisätä läpinäkyvyyttä omakustannusvuokrien määräytymisessä. Esim. Kaleva ym. (2013) mukaan omakustannusvuokrien sisältöerot tulisi pystyä ottamaan huomioon eri yhteisöjen ja alueiden omakustannusvuokria vertailtaessa. Tärkeitä kysymyksiä ovat mm. kerätäänkö vuokrissa oman pääoman tuottoa, mitkä ovat vieraan pääoman kustannukset, miten vuokria tasataan, kuinka suuret rakennuksen hoitomenot ovat verrattuna muiden toimijoiden hoitomenoihin ja mistä erot johtuvat. Lisäksi läpinäkyvyyttä lisäisi vuokrien tasauksen sääntöjen selkeyttäminen sen osalta, mitkä kustannuserät ovat vuokrien tasauksen piirissä.

### Asumisen palvelullistuminen

Koska ARA-vuokra-asuntojen keskeinen tavoite on tukea nimenomaan pienituloisten tukemista, on tärkeää, että omakustannusvuokraan saa jatkossakin sisällyttää vain suoraan asumiseen liittyvät, erikseen laissa säädetyt erät. Kotitalouksille täytyy taata vapaus päättää tapauskohtaisesti asumiseen liittymättömien lisäpalveluiden hankkimisesta.

Muistiossa todetaan lisäpalveluista, että ”vuokrataloyhteisöt voivat parantaa niillä asemaansa vuokra-asuntomarkkinoilla”. Jatkotyössä on tärkeää täsmentää, miksi tämä on tärkeä tavoite. Siellä, missä ARA-vuokra-asunnot ovat selvästi halvempia kuin samanlaiset markkinahintaiset vuokra-asunnot, ARA-asuntoa hakevia kotitalouksia on huomattavasti enemmän kuin vapautuvia asuntoja. Jos ARA-vuokra-asunnoista halutaan tehdä vieläkin houkuttelevampia suhteessa markkinahintaisiin,

tulisi ensin määritellä, minkälaisia uusia kotitalouksia ARA-asuntoihin halutaan lisäpalveluilla houkutella.

Erialaisten yhteiskäyttöpalveluiden tarjoaminen aiheuttaa käyttökustannuksia mutta myös käyttöasteesta riippumattomia kiinteitä kustannuksia. Muistiossa todetaan, että palveluista pitäisi periä maksu ”todellisen käytön mukaan”. Tämä voisi tarkoittaa esim. kiinteää kuukausimaksua yhdistettynä palvelun käyttömaksuun. Käytännössä hinnoittelumallin toteutus niin, että kustannukset tulevat katetuksi voi olla vaikeaa. Kun kuitenkin tärkeää, että palveluiden kiinteiden kustannusten maksajiksi eivät joudu korkeamman omakustannusvuokran muodossa sellaiset pienituloiset kotitaloudet, jotka eivät käytä palvelua.

Kirjallisuus:

Eerola, Essi – Tuukka Saarimaa (2013): Vuokrataso Helsingin ARA-asuntokannassa, VATT Tutkimukset 175.

Kaleva, Hanna – Jessica Niemi – Jari Ylönen – Mikko Hietala (2013): Vuokrataloyhteisöjen toimintatavat ARA-asuntojen omakustannusvuokrien määrittelyssä. Ympäristöministeriön raportteja 5/2013.

Collan Mikael  
Valtion taloudellinen tutkimuskeskus

Eerola Essi  
Valtion taloudellinen tutkimuskeskus