

Asia: VN/24516/2023

Asetusluonnos asukasvalinnan tulorajoista valtion tukemissa vuokra-asunnoissa

Enimmäistulorajojen käyttöönottamisen vaikutukset

Kannatatteko enimmäistulorajojen käyttöönottamista arava- ja pitkän korkotuen vuokra-asuntojen asukasvalinnassa?

Ei yksiselitteistä kantaa

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne uusille asunnonhakijoille?

Suurimmissa keskuksissa, erityisesti pääkaupunkiseudulla, tällä ei oletettavasti olisi suurta vaikutusta, koska asuntojen suuren kysynnän vuoksi ARA-vuokra-asuntojen saajat painottuvat joka tapauksessa pienituloisiin. Muualla saattaa suurempi osa hakijoista rajautua ulkopuolelle, mutta tämä riippuu siitä, missä määrin sovelletaan asetusluonnoksessa mainittavia mahdollisuuksia joustoihin.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne asunnon vaihtoa hakeville?

Tässä tapauksessa on mahdollista, että tulorajat aiheuttavat kannustinloukkuja, asumista epätarkoituksenmukaisessa asunnossa tai luonnoksessa mainittuja lieveilmiöitä (tulojen pimittäminen tai ruokakunnan ilmoittaminen todellista pienempänä). Ehdotetut tulorajat sallivat kuitenkin asunnonvaihdon myös keskituloisille, mikä lieventää näitä vaikutuksia verrattuna matalammaksi asetettaviin tulorajoihin.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne vuokrataloyhteisöille ja/tai kunnalle?

Enimmäistulorajojen käyttö voi johtaa asukaskunnan marginalisoitumiseen, mistä voi seurata haasteita vuokrataloyhteisöille. Tämä vaikutus riippuu tulorajan tasosta, ja koska asetusluonnoksessa esitetyt tulorajat sallivat myös keskituloisille asunnon saamisen, tästä muutoksesta ei oletettavasti seuraa voimakasta marginalisoitumista. Muutos tarkoittaa vuokrataloyhteisöille myös työmäärän kasvua hakemusten käsittelyssä. Kunnissa, joissa ARA-vuokra-asuntojen kysyntä on vähäisempää, tulorajojen soveltaminen saattaa laskea ARA-vuokra-

asuntokannan käyttöastetta. Tämän välttämiseen tarjotaan toisaalta asetusluonnoksessa joustomahdollisuuksia.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti?

Asukasrakenne saattaa painottua hiukan selvemmin pienituloisiin, mistä saattaa ARA-vuokra-asuntojen vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja alemman vuokratason vuoksi seurata säästöjä valtion- ja kuntatalouteen pienempien etuusmenojen myötä. Keskeisimmät tulorajoihin liittyvät riskit ovat kannustinloukkujen syntyminen ja alueellisen eriytymisen vahvistuminen, ja näitä voi jossain määrin ilmetä, mutta näitä hillitsee tulorajojen asettuminen myös keskituloisten asumisen sallivaksi.

Ehdotetut enimmäistulorajat

Miten hyvin ehdotetut tulorajat ohjaisivat asunnot pienituloisille?

Kohtalaisesti

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

Ehdotetut tulorajat eivät ole niin matalia, että ne ohjaisivat erityisen tehokkaasti asunnot vain pienituloisille. Tulorajoja on vertailtu mediaanipalkkoihin, ja kokoaikaisen työn mediaanipalkat ylittävät tulorajat, mutta koko väestön tasolla tulorajat rajaavat vähemmistön asutokunnista ulkopuolelle. Toisaalta on kuitenkin perusteltua pitää asunnot käytettävissä myös keskituloisille. Tämä on erityisen tärkeää, koska tulorajat ulotetaan asetusluonnoksessa myös asunnon vaihtajiin, ja heidän osaltaan alemmat tulorajat voisivat aiheuttaa voimakkaita kannustinloukkuja. Koska tulorajat ovat samat koko maalle, korkeamman tulotason pääkaupunkiseudulla suurempi osa väestöstä rajautuu ulkopuolelle, jolloin kohdentuminen seudun pienituloisiin on voimakkaampaa.

Olisiko ehdotetuilla tulorajoilla vaikutusta asuinalueiden eriytymiskehitykseen?

En osaa sanoa

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

Tähän on vaikea antaa tarkkaa vastausta ilman tarkempaa analyysiä eri alueilla asuvien ARA-vuokralaisten tulotasosta, ja tämä riippuu myös rajojen aiheuttamista käyttäytymisvaikutuksista. Suurimpien kaupunkien osalta ehdotetut tulorajat oletettavasti vaikuttavat lähinnä asuntojen vaihtoihin. Mikäli rajat rajoittavat kannustinloukkuvaikutuksen myötä tulotason nousua ARA-vuokralaisilla tai kannustavat muuttamaan suosituimmille alueille tulotason nousua ennakoivasti tai johtavat nousseen tulotason vuokralaisten poistumiseen ARA-kannasta nykyistä enemmän, tämä voi vahvistaa tulotason mukaista alueellista eriytymistä. Jos taas rajat vähentävät nousevan tulotason ARA-vuokralaisten muuttoa suosittuimpien alueiden ARA-vuokra-asuntoihin ja nämä vuokralaiset pysyvät ARA-vuokralaisina, muutoksella saattaa olla myös eriytymistä hillitsevää vaikutusta.

Poikkeaminen enimmäistulorajoista

Miten hyödyllisenä pidätte ehdotusta siitä, että asunnonhakijan muualla pysyvästi asuva alle 18-vuotias lapsi voitaisiin ottaa huomioon hakijan (yleensä etävanhemman) enimmäistulorajaa määriteltäessä, jos hakija ei muuten kykenisi hankkimaan lapsen hoidon kannalta tarvetta vastaavaa asuntoa?

Tämä on hyödyllinen ehdotus lapsen vuoroasumiseen liittyvän suuremman tilantarpeen vuoksi ja voi auttaa myös ehkäisemään suurempien asuntojen alikäyttöä.

Miten hyödyllisenä pidätte asukasvalinta-asetuksen 7 §:n mukaista tilapäistä poikkeamislupaa (yhteiskunnan kannalta tarkoituksenmukaiset ja tarpeelliset tilanteet sekä erittäin kiireelliset tilanteet) enimmäistulorajoista poikkeamisen kannalta?

Tämä joustomahdollisuus on kriisitilanteiden ohella hyödyllinen etenkin pienemmillä paikkakunnilla, joilla ei välttämättä ole juurikaan muuta vuokra-asuntokantaa.

Miten hyödyllisenä pidätte asukasvalinta-asetuksen 8 §:ssä säädettyä poikkeamismahdollisuutta (kun asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole) enimmäistulorajoista poikkeamisen kannalta?

Tämä mahdollisuus on hyödyllinen erityisesti vähäisemmän asuntokysynnän ja toisaalta vähäisen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonnan alueilla sekä suurimpien asuntojen tapauksessa.

Muuta lausuttavaa asetusluonnoksesta

Voitte kirjoittaa muut kommenttinne asiasta tai tarvittaessa koko lausunnon alla olevaan tekstikenttään

Asetuksessa ei perustella ehdotettuja tulorajoja muuten kuin maininnalla, että asukasvalintaan otetaan samat tulorajat kuin lyhyen korkotuen asuntoihin, eikä myöskään lyhyen korkotuen asuntojen tulorajat määrittelevässä asetuksessa 603/2016 perustella tulorajoja. Tietoon pohjautuvan päätöksenteon näkökulmasta esimerkiksi valittujen rajojen perustuminen joihinkin tulojakauman pisteisiin voisi olla perusteltua. Tulojen määrittelyssä on myös epäselvyyttä sen suhteen, mitä tarkoitetaan pysyvillä tuloilla. Ilmeisesti lähes kaikki verotettava etuustulo opintotukea lukuun ottamatta (työttömyysetuudet, sairaus- ja vanhempainpäivärahat) otetaan yhtä lailla huomioon, vaikka ne eivät ole välttämättä pysyviä. Tulorajoissa on nähtävissä niin sanotun skaalaedun huomioimista siten, että puolison tuoma lisä on noin 70 prosenttia yksinasuvan rajasta. Lapsi kasvattaa tulorajaa 18 prosenttia suhteessa yksinasuvaan, ja lapsissa huomioidaan vain pieni skaalaetu (50 euroa) toisesta lapsesta lähtien. Skaalaedun ottaminen huomioon on perusteltua.

Suurituloisia ARA-vuokralaisia ei selvitysten perusteella ole niin paljon, että heidän voitaisiin nähdä muodostavan merkittävän ongelman ARA-vuokrasektorin toiminnalle. Suurimmissa kaupungeissa uudet vuokralaiset ovat myös joka tapauksessa suuren kysynnän vuoksi pienituloisia ilmenten tulorajoja. Näistä syistä uudistuksen hyödyt voivat jäädä rajallisiksi, vaikka erityisesti asunnonvaihtajien osalta se voi jossain määrin edistää tavoitetta ARA-vuokra-asuntojen suuntaamisesta eniten taloudellista tukea tarvitseville. Luonnoksen ansioksi voidaan toisaalta katsoa, että siinä vältetään suurimpia riskejä tulorajoihin liittyen esimerkiksi kannustinloukkujen ja alueellisen eriytymisen näkökulmista, koska myös keskituloisilla pidetään mahdollisuus asua ARA-vuokra-asunnoissa ja vaihtaa asuntoa sektorin sisällä.

Kauppinen Timo
Terveiden ja hyvinvoinnin laitos THL