



Lausunto
VD/2856/00.04 03/2015
23.4.2015

Ympäristöministeriö
YM030:00/2013

Vantaan kaupungin lausunto asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus-raportista

Ympäristöministeriö on pyytänyt Vantaan kaupungilta lausuntoa asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus –raportista, jonka on laatinut ympäristöministeriön asettama hankeryhmä. Ryhmän puheenjohtajana toimi kansliapäällikkö Hannele Pokka ja jäseninä ministeriöiden, ARA:n sekä tutkimuslaitosten edustajia. Hankeryhmän tehtävänä oli 1) asettaa asumisen tukijärjestelmälle tavoitteet, 2) valmistella ja toteuttaa kokonaisarviointi asumisen verotuksen ja tukijärjestelmien vaikuttavuudesta ja tehokkuudesta sekä 3) esittää kehittämissuhteita nykyjärjestelmään.

Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala on antanut lausunnon hankeryhmän työskentelyä varten 28.2.2014, jossa kaupunki on esittänyt näkemyksiä asumisen tukijärjestelmän uudistamisen tarpeesta. Lausunnossa painotettiin sitä, että pääkaupunkiseudun asuntojen kysynnän ja tarjonnan välillä vallitsee epätasapaino. Korkeat rakentamiskustannukset ja hintataso edellyttävät tukijärjestelmän osalta pääkaupunkiseudulla erityisiä toimenpiteitä. Valtakunnan tasolla on hyväksyttävä, että tukijärjestelmän on kohdennettava niille alueille, joissa kohtuuhintaisten asuntojen tarve on suurinta ja asumiskustannukset ovat korkeimpia.

Hankeryhmän raportissa on ansiokkaasti tuotu esille asumisen tukijärjestelmän eri elementit Suomessa ja niiden merkitystä kokonaisuuden kannalta on analysoitu riittävällä laajuudella. Valtio myöntää asumiseen liittyviä tukia sekä kysyntä- (suorat tuet kotitalouksille) että tarjontapuolelle (tuet asuntojen tuottajille). Kysyntätukia ovat muun muassa asumistuet ja asuntolainan korkovähennysoikeus verotuksessa. Tarjontatukia ovat muun muassa uudistuotantoon myönnettävä valtion korkotuki, erilaiset käynnistysavustukset ja valtion täytetäkaus.

Hankeryhmän raportissa todetaan, että asumisen tukijärjestelmän kokonaisuus vaatii kehittämistä, mutta ei täysremonttia. Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala on todennut hankeryhmän työn pohjaksi antamassaan lausunnossaan, että yksityiset toimijat eivät ole kiinnostuneita uusien ARA-kohteiden toteuttamisesta nykyisillä tukijärjestelmillä. Lähes ainoaksi ratkaisuksi Vantaan asunto-ohjelman ja MAL-aiesopimuksen tavoitteiden täyttämiseksi on jäänyt kunnan oman vuokrataloyhtiön asuntotuotanto. Nykyisen tukijärjestelmän voimassa ollessa tämä ei ole taloudellisesti kestävin ratkaisu kaupungin ja sen omistaman vuokrataloyhtiön kannalta.

Tuotantotukijärjestelmää on kehitettävä niin kannustavaksi, että nykyiset ja uudet toimijat sitoutuvat siihen. Esimerkiksi tuen määrän ja rajoitusaikojen suhdetta tulee harkita. Tältä



Lausunto
VD/2856/00.04 03/2015
23.4.2015

osin hankeryhmän näkemys on ristiriidassa kuntien ja sidosryhmien esittämän tavoitteen kanssa tuotantotukijärjestelmän kokonaisuudistuksesta.

Kysyntäpuolelle suunnatun asumistuen osalta raportissa esitetään asumistuessa hyväksyttävien asumismenojen enimmäismäärän korotusta, jotta kuntien maksama toimeentulotuki ei ohjautuisi asumismenoihin. Pääkaupunkiseudun vuokrataso on viime vuosina noussut niin korkeaksi, että kunnat ovat toimeentulotuella joutuneet paikkaamaan asumistuen riittämättömyyttä. Hankeryhmän esitys asumistuen enimmäismäärän korotuksesta on Vantaan kaupungin mielestä positiivinen asia. Asumistuen korotuksen seurauksena vapaarahoitteiseen tuotantoon painottuneilla markkinoilla vuokrataso saattaa edelleen kohota, joten kuntien sosiaalitoimen menot eivät välttämättä kuitenkaan pienene. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokratason pitämiseksi kohtuullisena tarvitaan erityisesti pääkaupunkiseudulla erillistoimenpiteitä, jotka pitää määritellä ja arvioida niiden vaikuttavuutta asuntomarkkinoihin.

Toimivan ja kannustavan tuotantotukijärjestelmän lisäksi kuntien harjoittama asunto- ja maapolitiikka on keskeistä kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisäämiseksi. Kunnat voivat oman tontinluovutuksen ja maankäyttösopimusten kautta ohjata tuetun tuotannon sijoittumista alueellaan. Ensiarvoisen tärkeää on samalla varmistaa alueiden sosiaalisen eheyden toteutuminen, joten tuetun tuotannon sijoittuminen alueille on harkittava huolella.

Raportissa esitetty asumisoikeusjärjestelmän kehittäminen suurilla kaupunkiseuduilla on perusteltua. Lisäksi tulisi luoda uusia rahoitusratkaisuja ja hallintamuotoja puhtaasti vuokra- ja omistusasumisen rinnalle. Esimerkkinä tällaisesta ratkaisusta on muun muassa vähitellen omaksilunastettava vuokra-asunto. Valtion asuntorahaston säilyminen itsenäisenä valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona antaa mahdollisuuksia asumisen tuotantotukien pitkäjänteiseen kehittämiseen sekä mahdollistaa suhdanneluonteisten toimenpiteiden joustavan toteutuksen.

Asumisen tukimuodot liittyvät olennaisesti kuntien järjestämiin palveluihin ja niiden kustannusten kohdentumiseen, kun esimerkiksi vanhusten laitoshoidon osuutta on valtakunnallisten tavoitteiden mukaisesti vähennetty painottaen samalla kotona asumisen eri tukimuotoja. Asumisen tukemisen uudistusten valmistelussa tuleekin arvioida uudistusten taloudelliset vaikutukset erityisryhmien eri palveluvaihtoehtoihin liittyen sekä kustannusten kohdentuminen kuntien ja valtion maksamat asumisen avustukset huomioiden.

Vantaan kaupunki tukee raportissa esitettyjä linjauksia verotuksen kehittämiseksi työvoiman liikkuvuuden esteiden vähentämisen näkökulmasta. Kuntien veropohjan laajentamiseksi tulisi kehittää kiinteistöverotuksen perusteena olevien kiinteistö- ja verotusarvotietojen laatua, kattavuutta ja ajantasaisuutta. Verojärjestelmän, kuten myös asumista koskevien verojen, tulee olla mahdollisimman selkeitä ja kattavia, eikä niiden



Lausunto
VD/2856/00.04 03/2015
23.4.2015

tule ohjata asumismuotojen valintaa, aiheuttaa jäykkyyttä asuntomarkkinoille tai aiheuttaa työvoiman kannalta ei-toivottuja kannustinvaikutuksia.

Talouden taantuma, valtionosuusleikkaukset sekä jatkuvan kasvun aiheuttamat suuret investointipaineet sekä suurten valtakunnallista merkitystä omaavien liikenneinvestointien rahoittaminen ovat viime vuosina kasvattaneet voimakkaasti Vantaan kaupunkikonsernin lainamäärää muiden suurten kaupunkien ja koko kuntasektorin tavoin. Tuetun asumistuotannon toteuttaminen ei voikaan jatkossa olla yhtä suurelta osin kunnallisten vuokratoyhtiöiden vastuulla. Asuntotuotannon tukimuotoja uudistettaessa tulee huomioida pääkaupunkiseudun asumiskustannusten ja asuntotarpeeseen vastaamisen erityishaasteet.

Vantaan kaupunki edellyttää, että tuotantotukijärjestelmän uudistamisen on oltava osa seuraavan hallituksen asuntopoliittista toimenpideohjelmää tai asuntopoliittisia linjauksia. Hankeryhmän raportti on alku asumisen tuki- ja verojärjestelmän kaivatulle uudistukselle. Kuntien näkemykset on syytä ottaa huomioon tuki- ja verojärjestelmän uudistuksen jatkovalmistelussa, sillä kunnat ovat merkittävässä asemassa asuntotuotannon edellytysten luojana. Vähintään yhtä tärkeää on asuntojen rakennuttajien sitouttaminen tuotantotukijärjestelmän uudistuksiin.