

7.8.2024

Sosiaali- ja terveysministeriö
lausuntopalvelu.fi

Asia: VN/36421/2023

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYSESTÄ EDUSKUNNALLE LAEIKSI YLEISESTÄ ASUMISTUESTA JA ELÄKKEENSAAJAN ASUMISTUESTA ANNETTUIEN LAIN MUUTTAMISESTA

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 33 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 23 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Yleinen asumistuki oikeudenmukainen ja tehokas tukimuoto

Yleisestä asumistuesta annetun lain (938/2014) 7 §:n mukaan asumistukea maksetaan vuokra-, ja asumisoikeus- ja omistusasuntoihin. Omistusasuntoihin maksettava tuki lakkaa 1.1.2025. Eläkkeensaajan asumistuesta annetun lain (11.5.2007/571) mukaan asumistukea maksetaan vuokra- tai omistusasuntoon, ei asumisoikeusasuntoon.

Pääministeri Petterin Orpon hallitusohjelman mukaan hallitus toteuttaa asumistuen kokonaisuudistuksen, jonka tavoitteena on ohjata asumistuki paremmin sitä tarvitseville muun muassa palauttamalla tukeen varallisuusrajat.

Kiinteistöliitto pitää tarveharkintaista yleistä asumistukea oikeudenmukaisena ja tehokkaana tukena, joka ottaa joustavasti huomioon tuettavan elämäntilanteessa tapahtuvat muutokset.

On perusteltua, että nopeasti kasvaneisiin asumistukimenoihin kohdistetaan säästötoimenpiteitä, koska valtiontalouden alijäämästä on tullut suuri ja krooninen, mitä korkotason nopea nousu 2022–2023 osaltaan kärjistää. Ns. ARA-tuotannossa nopeasti kasvaneen korkotukilainakannan, parannettujen korkotukiehtojen ja yleisen korkotason nousun seurauksena myös valtion maksettavaksi tulevat korkotukimenot nousevat nopeasti.

7.8.2024

Kohtuuvuokraisten asuntojen tarjonta lisääntynyt

Vuokra-asuntojen hyvä tarjontatilanne eri puolilla maata helpottaa jossain määrin asumistukea saavien kotitalouksien asumistukisäästöihin sopeutumista.

Ns. ARA-vuokra-asuntojen määrä Suomessa on merkittävä: yli kolmannes kaikista vuokra-asunnoista. Valtion tuella rakennettuja vuokra-asuntoja on noin 350 000.

Valtioneuvosto on päättänyt palauttaa ARA-asuntojen asukasvalintoihin enimmäistulorajat 1.1.2025 lähtien, millä pyritään ohjaamaan ARA-asuntoja nykyistä tehokkaammin pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille, joiden on vaikea vuokrata asuntoa vapailta markkinoilta. Tämän pitäisi parantaa myös asumistukea saavien kotitalouksien pääsyä edulliseen ARA-vuokra-asuntoon kalliimman vapaarahoitteen vuokra-asunnon sijasta.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tekemän Vuokra-asuntojen Asuntomarkkinakatsauksen 1/2024 mukaan ARA-vuokra-asuntojen lievä ylitarjonta on yleistynyt. Kireän (ARA-indeksi 40–50) markkinatilanteen kuntia ei ole yhtään, melko kireän (30–39,9) markkinatilanteen kuntia on 9, tasapainoisen markkinatilanteen (20–29,9) kunta 61:een, lievän ylitarjonnan (10–19,9) kuntia 100, ja ylitarjonnan kuntia (0–9,9) on 68.

Yleisestä asumistuesta annetun lain (938/2014) 7 §:n mukaan asumistukea maksetaan vuokra-, ja asumisoikeus- ja omistusasuntoihin. Omistusasuntoihin maksettava tuki lakkaa 1.1.2025. Yleistä asumistukea maksettiin asumisoikeusasunnoissa asuville vuonna 2023 noin 27 miljoonaa euroa.

Kiinteistöliitto katsoo, että myös asumisoikeus- ja osaomistusasunnossa asuville maksettava asumistuki tulisi ottaa tarkasteluun mahdollisena säästökohteena vuokra-asunnossa asuvien asumistuen rinnalla. Asumisoikeusasunnon käyttövastike sisältää hoitomenojen lisäksi lainan korkokulut ja lyhennyksen.

Asumisoikeusasuntojen osalta asumistukea voisi myöntää käyttövastikkeen hoitomeno-osuuteen, ei pääomakuluihin (lyhennys, korko). Kansainvälisesti vertaillen mahdollisuus saada asumistukea asumisoikeus- ja osaomistusasuntoihin on harvinainen poikkeus.

Valtion korkotukilainoilla rakennetuissa asumisoikeusasunnoissa asuvat hyötyvät mm. valtion maksamasta korkotuesta, joten tarve maksaa lisäksi yleistä asumistukea tulisi arvioida tämän lakiesityksen osana.

Yleisen asumistuen enimmäisasumismenojen kuntaryhmituksen muuttamisesta (yleisestä asumistuesta annetun lain 10 §)

Esityksen kuntaryhmitukseen tulevat muutokset herättävät jonkin verran kysymysmerkkejä. Kun tarkastellaan kuuden kuntaryhmästä II kuntaryhmään III

7.8.2024

siirrettävän kunnan osalta Tilastokeskuksen vuokratilaston tietoja, ja verrataan niitä kuntaryhmään II jäävien kuntien vuokratilastojen havaintoihin sekä esitysaineistossa raportoitujen KELA:n rekisteröimien keskimääräisten asumismenojen tietoihin, havaitaan seuraavaa: tilastoissa joidenkin kuntaryhmään III siirtyvien kuntien keskimääräiset markkinavuokrat - erityisesti Lappeenrannan ja Vaasan - ovat korkeampia kuin joidenkin kuntaryhmään II jäävien keskimääräiset vuokrat. Ero koskee myös Ara-vuokria.

Tällöin Kelan asumistukiperusteiden mukaisesti, vakioiduilla tuloilla ja vuokratasoilla laskien asumistuen määrä voi keskimäärin poiketa kunnasta toiseen, tässä tapauksessa ryhmien II ja III välillä. Kiinteistöliitto kysyykin, onko tämä perusteltua tasapuolisuuden näkökulmasta? Mielestämme esitysaineistossa pitäisi avata tätä asiaa läpinäkyvyyden vuoksi.

Tulkintamme on, koska tulotason merkitys on asumistuen saamisessa keskeisessä osassa, Lappeenrannan ja Vaasan tukea saavien tulotaso on nyt ryhmään II jääviin kuntiin verrattuna alempi, jolloin asumistukea saavien keskivuokrat jäävät Lappeenrannassa ja Vaasassa kaupunkien keskimääräistä vuokratasoa alemmiksi.

Kunkin kaupungin talouden ja asuntovuokramarkkinoiden rakenteet poikkeavat kunnasta toiseen, ja esim. opiskelijapaikkojen määrällä ja asuntorakentamisen määrällä suhteessa väestönkehitykseen on merkitystä asuntomarkkinoiden tasapainon kannalta.

Siirtymäsäännöksissä huomioitava pidempiaikaiset määräaikaiset vuokrasopimukset

Esityksen siirtymäsäännöksissä tulisi ottaa huomioon niiden soveltuvuus pidempiaikaisiin määräaikaisiin vuokrasopimukseen (yli yksi vuosi), joita vuokralaisella ei ole mahdollista irtisanoa kesken sopimuskauden. Asumistuen alentuminen voisi johtaa tilanteeseen, jossa vuokralainen ei pysty siirtymään edullisempaan asuntoon eikä maksamaan nykyisen asunnon vuokraa.

Kunnioitavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen

Jukka Kero

toimitusjohtaja

pääekonomisti