

20.9.2023

Sosiaali- ja terveysministeriö
lausuntopalvelu.fi

Asia: VN/22377/2023

LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAIKSI YLEISESTÄ ASUMISTUESTA ANNETUN 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 pääasiallisesti asunto- osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokratoyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yli 32 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

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

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Keskeiset uudistukset

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi yleisestä asumistuesta annettua lakia (938/2014). Esitys perustuu pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelmaan. Valtiontalouden tasapainottamiseksi asumistuen saamisen ehtoja muutetaan. Tukeen vaikuttavien tulojen vaikutusta kiristetään, tukiprosenttia lasketaan ja ansiotulovähennyksestä luovutaan. Asumistuen kuntaryhmitystä muutetaan pääkaupunkiseudulla.

Lisäksi yleinen asumistuki omistusasuntoihin lakkautetaan. Ansiotulo-vähennyksen ja omistusasuntojen asumistuen poistamisella tukea kohdennetaan kaikkein pienituloisimmille ja vähävaraisimmille ruokakunnille. Tuen määrään vaikuttavan perusomavastuuosuuden määräytymistä muutetaan niin, että muiden muutosten vaikutukset ovat lievempiä lapsiperheille.

Esitys liittyy valtion vuoden 2024 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä.

20.9.2023

Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä huhtikuuta 2024. Lain 7 § ja 9 § ovat tarkoitettut tulemaan voimaan 1 päivänä syyskuuta 2024.

Kiinteistöliiton kannanotot

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

On perusteltua, että asumistukimenojen kasvua pyritään hillitsemään, ja jopa säästämään menoissa, koska valtiontalouden alijäämästä on tullut suuri ja krooninen, mitä myös 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 (v. 2022 1,8 milj. euroa, v. 2024 180 milj. euroa). On kuitenkin syytä huolellisesti valmistella ja harkita päätöksiä, jotta niistä tulee kestäviä kokonaisuuden kannalta.

Vuokra-asuntojen ylitarjontatilanne kasvavissa kaupungeissa helpottaa joiltain osin vuokralaisten asumistukisäästöihin sopeutumista. Toisaalta erityisesti Helsingissä kaukolämmitteisten kerrostalokiinteistöjen kustannukset ovat kasvaneet lähemmäs kymmenen prosentin verran vuodessa sekä vuonna 2022 että 2023. Kustannuskierre ei pysähdy vuodelle 2024. Helsingin energiayhtiö, Helen Oy, korottaa kaukolämmön energiahintaansa edelleen 1.10.2023 alkaen, muttei poikkeuksellisesti kertonut, mitä aikoo tehdä hinnoilla vuoden 2024 alusta alkaen (hinnoittelurakenteen uudistamisen lisäksi).

Valtion vuoden 2024 talousarvioesityksessä on mukana kiinteistöveron maapohjan veroprosentin alarajan korotus 40 prosentin verran. Tämä yksin tietää helsinkiläiselle kerrostaloyhtiölle keskimäärin arviolta kolme prosenttia lisää hoitokuluja, ja sitä kautta myös selkeää lyhyen ajan painetta korottaa näissä yhtiöissä sijaitsevien huoneistojen vuokratasoa.

Helsingin kaupungin vuokratyöyhtiön (Heka) korottavan vuokriaan omakustannuseriaatteen mukaisesti vuoden 2024 alussa keskimäärin peräti 12 prosenttia. Taustalla ovat huomattavat ylläpitokustannusten nousut ja lainakorkojen nousu.

Helsingin muuta pääkaupunkiseutua selvästi nopeampi ylläpitokustannusten nousu, ja osin jo nyt tiedossa olevat Hekan poikkeuksellisen korkeat korotukset tilanteessa, jossa Helsingin omasta muita enemmän tuettavasta kuntaryhmästä luovutaan, tuo helsinkiläiselle asumistuensaajalle muita suuremman nousun asumistuen jälkeiseen vuokraan, mikäli luonnoksen mukaisesti asumistukea muutetaan.

Helsingin esimerkki osoittaa konkreettisesti sen, miten vähän julkinen valta koordinoi asumisen kannalta tärkeitä päätöksiä: energiayhtiö korottaa suuresti taksojaan, kaupunki kantaa isoja tuottoja energiayhtiöltään, ja lopputuloksena

20.9.2023

kiinteistöjen ja asumisen kustannukset nousevat voimakkaasti. Parempina taloudellisina aikoina, ja maltillisimmilla kehityskuluilla tämä kokonaisuus on pysynyt kasassa, mutta nyt korkojen ja elinkustannusten sekä hoitovastikkeiden voimakas nousu uhkaavat Helsingin asuntomarkkinoiden tasapainoa.

Kiinteistöliitto katsoo, ettei omistusasunnossa asuvien asumistukea tule kokonaan poistaa. Kiinteistöliitto esittää, että omistusasunnossa asuvalle asumistukea myönnettäisiin hoitovastikkeen (ei siis pääoma- eikä rahoitusvastikkeen) osalta, ja omistusasumisen tuen kokonaan poisto korvataan korvausprosentteja leikkaamalla, kuten vuokra-asujien asumistuen esitetyissä muutoksissa. Omistusasujat voivat saada joustoa lyhennysten suhteen pankin kanssa neuvottelemalla, mutta korkojen viime aikojen suuri nousu voi nostaa ruokakunnan asumismenoja niin kestävämmällä tavalla, varsinkin mikäli talouden huonon kehityksen aikana ajaututaan työttömäksi.

Kiinteistöliitto katsoo, että myös asumisoikeus- ja osaomistusasunnossa asuville maksettava asumistuki tulisi ottaa tarkasteluun mahdollisena säästökohteena omistusasunnossa asuvien asumistuen rinnalla. Asumisoikeusasunnon käyttövastike sisältää hoitomenojen lisäksi lainan korkokulut ja lyhennyksen. Asumisoikeusasuntojen osalta asumistukea voisi myöntää käyttövastikkeen hoitomenosuuteen, ei pääomakuluihin (lyhennys, korko). Kansainvälisesti vertaillen mahdollisuus saada asumistukea asumisoikeus- ja osaomistusasuntoihin on omistusasuntojen tavoin harvinainen poikkeus. Valtion korkotukilainoilla rakennetuissa asumisoikeusasunnoissa asuvat hyötyvät mm. valtion maksamasta korkotuesta, joten tarve maksaa lisäksi yleistä asumistukea tulisi arvioida tämän lakiesityksen osana.

Ns. ARA-vuokra-asuntojen määrä Suomessa on erittäin suuri: yli kolmannes kaikista vuokra-asunnoista. Valtion tuella rakennettuja vuokra-asuntoja on noin 350 000. Ohjaamalla ARA-asuntoja nykyistä tehokkaammin pienituloisille (esim. yleisen asumistuen kriteerit täyttävälle hakijoille, voidaan samalla sekä säästää asumistukimenoissa että purkaa kannustinloukkuja. Ei ole kokonaisuuden kannalta järkevää, että samalla kun maassa merkittävä valtion tukema vuokra-asuntokanta, ja joiden lisärakentamista tuetaan, huomattava osa yleisen asumistuen saajista ei pääse asumaan tuettuihin asuntoihin, ja joutuu hakeutumaan kalliimpiin vapaarahoitteisiin asuntoihin.

KELAn asumistukitilastojen (joulukuu 2020) mukaan yleistä asumistukea saaneista ruokakunnista n. 244 000 (61 % saajaruokakunnista) asui vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa ja n. 136 000 (34 % saajaruokakunnista) valtion tukemassa vuokra-asunnossa. Uudemmistä KELAn vuositilastoista tällaista tietoa ei ole saatavissa.

Asumistuen määrän kasvu on ollut keskeisesti seurausta vuosien 2015-2017 toteutettujen asumistukeen tehtyjen uudistuksesta. Vuodesta 2015 lähtien asumistuen saajaruokakuntien määrä on kasvanut noin 56 prosenttia. Kasvua ei kuitenkaan ole juuri ollut vuoden 2017 jälkeen. Sen sijaan asumistuen



20.9.2023

ruokakuntakohtainen koko on pysynyt vuokratason ja kuluttajahintainflaation mukaisissa luvuissa viime vuosina, vuodesta 2015 lähtien hieman kasvua on ollut runsaat 10 prosenttia.

Yleisen asumistuen suojaosa (300 euroa) on lievittänyt työllistymisen kannustinloukkuja, kun tukea ei ole menettänyt heti töihin mennessään. Vähäinen työllistyminen voi rohkaista lisätyöhön ja vähitellen johtaa tilanteeseen, jossa yleisen asumistuen tarve poistuu.

Esityksen siirtymäsäännöksissä tulisi ottaa huomioon niiden soveltuvuus määräaikaisiin vuokrasopimuksiin, 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
toimitusjohtaja

Jukka Kero
pääekonomisti