

8.12.2023

Ympäristöministeriö
Lausuntopalvelu.fi

Asia: VN/24516/2023

LAUSUNTO ASETUSLUONNOKSESTA ASUKASVALINNAN TULORAJOIKSI VALTION TUKEMISSA VUOKRA-ASUNNOISSA

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.

Tausta Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukaan asukasvalinnan tavoitteena on, että korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asukkaaksi valittaessa on otettava huomioon hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot (asukasvalintaperusteet). Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat.

Asukasvalintaperusteista voidaan poiketa terveydellisistä tai sosiaalisista syistä taikka korkotukivuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi. Poikkeamisen on oltava asukasvalinnan tavoitteet huomioon ottaen yhteiskunnalliselta, asunnon hakijoiden aseman tai talon ylläpidon kannalta perusteltua. Asukasvalintaperusteista poikkeaminen ei saa olennaisesti haitata etusijalle asetettavien hakijoiden asunnonsaantia. Valtioneuvoston asetuksella voidaan säätää tarkemmin asukasvalintaperusteista poikkeamisesta.

Asukasvalinnassa voidaan yksittäistapauksessa poiketa säädetyistä etusijajärjestyksestä, jos se on perusteltua hakijaruokakunnan erityisolosuhteet,

8.12.2023

paikkakunnan vuokra-asuntotilanne taikka vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenne huomioon ottaen.

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman mukaan yhteiskunnan tukemat vuokra-asunnot kohdennetaan nykyistä tehokkaammin pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille, joiden on vaikea vuokrata asuntoa vapailta markkinoilta. Hallitus esittääkin, että yhteiskunnan tukemiin vuokra-asuntoihin palautetaan tulorajat.

Hallitusohjelman mukaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n tukemien pitkän korkotuen vuokraohteiden asukasvalintaan otetaan samat tulorajat kuin lyhyen korkotuen asuntoihin. Samalla hallituksen tavoite on, etteivät asuinalueet eriydy segregatiokehityksen seurauksena.

Kiinteistöliiton lausunto

Lausunto on annettu lausuntopalvelut.fi -palvelun kautta. Alla Kiinteistöliiton vastaukset lausuntopalvelussa esitettyihin kysymyksiin.

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

Kyllä

En

Ei yksiselitteistä kantaa X

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne uusille asunnonhakijoille?

OECD julkaisi lokakuussa 2014 laajan tutkimuksen *A Revival of the Private Rental Sector of the Housing Market*, joka sisältää ehdotuksia Suomelle valtion tuleman vuokra-asuntokannan asukasvalinnan kehittämiseksi, jotta asunnot kohdentuisivat pienituloisille asunnonhakijoille.

OECD-raportissa todetaan, että vaikka Suomessa asukasvalintakriteereinä ovat tarve, tulot ja varallisuus, laajalla osaa väestöä, noin 70 prosentilla, on mahdollisuus tulla valituksi vuokralaiseksi. Koska myöskään asumisaikana ei ole vuokralaisen tuloihin tai varallisuuteen perustuvaa asumisoikeuden tarkastamista, hyvätuloisten asuminen valtion tukemissa asunnoissa lisääntyy asumisaikana tapahtuvan tulotason nousun myötä. Myös asukkaiden vaihtuvuus näissä asunnoissa on vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja alhaisempi.

OECD:n raportin mukaan Hollannissa melko alhaiset tulorajat ("the lowest 40 % of incomes") sisältävien asukasvalintakriteerien käyttöönotto paransi pienituloisimpien mahdollisuutta päästä valtion tukemaan vuokra-asuntoon.

Asetusluonnoksessa esitetään tulorajaksi yhden hengen taloudessa 3 540 €/kk (42 480 €/v.), kahden aikuisen taloudessa 6 020 €/kk (72 240 €/v.), yhden aikuisen ja yhden lapsen taloudessa 4 190 €/kk (50 280 €/v.) sekä kahden aikuisen ja kahden lapsen taloudessa 6 670 €/kk (80 040 €/v.). Enimmäistulorajoja ei

8.12.2023

kuitenkaan sovelleta valittaessa asukkaita asuntoihin, jotka on tarkoitettu erityistä tukea asumisessaan tarvitseville.

Esitetyn tulorajan ollessa verrattain korkea, lähellä 3822 euron mediaanipalkkaa (Tilastokeskus 4.8.2023), esityksen vaikutukset olisivat vähäiset. Rajojen sisään sijoittuisi edelleen 70–80 % väestöstä Helsingin ja Tampereen seuduilla. Esitetyt tulorajat olisivat myös selvästi korkeammat, kuin mitkä esimerkiksi oikeuttaisivat perheen saamaan yleistä asumistukea.

Keväällä 2014 valmistuneen *Näkökulmia ARA-vuokra-asumiseen* (YM 15/2014) selvityksen mukaan viime vuosikymmenellä [2000–2009] 67 prosenttia valtion tukemien vuokra-asuntojen asuntokunnista kuului neljään alimpaan tulodesiiliin, kun taas noin kuusi prosenttia kuului kahteen korkeimpaan tulodesiiliin. Tuolloin valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asui 362 000 asukaskuntaa, joista 20 000 kuului kahteen korkeimpaan tulodesiiliin, mikä vastaa 7–9 vuoden ARA-vuokra-asuntotuotannon määrää.

Tilastojen perusteella on todettavissa, että vaikka ARA-tuetun asumisen painotus on alimmissa tulodesiileissä, on valtion tukeman asumisen piirissä myös ruokakuntia, jotka ylittävät asetusluonnoksessa olevat, korkeahkot tulorajat.

Kiinteistöliiton mielestä tulorajat tulisi asettaa siten, että niiden perusteella asuntoihin olisivat oikeutettuja viiteen alimpaan tuloluokkaan kuuluvat asuntokunnat. Tulorajoista tulisi voida tarvittaessa väliaikaisesti poiketa, jos ehtoja täyttäviä hakijoita ei ole. Tällöinkin vapaat asunnot tulisi osoittaa kulloisistakin hakijoista eniten asunnon tarpeessa oleville.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne asunnon vaihtoa hakeville?

Kiinteistöliitto katsoo, että vaikutukset olisivat pitkälti samanlaiset, mitä ne ovat uusille asunnonhakijoille. On kuitenkin mahdollista, että hakijan tulot ovat kasvaneet vuokrasuhteen aikana, jolloin hän ei toiseen asuntoon muuttaessa enää oikeutettu valtion tukemaan asuntoon. Tällaista tilannetta ei kuitenkaan voi pitää kohtuuttomana, eikä etenkään tilanteessa, jossa muutto johtuu asunnonhakijasta itsestään.

Tilanteessa, jossa vuokralainen joutuu muuttamaan toiseen asuntotoon vuokratalon perusparannuksen seurauksena, tulisi voida jatkossakin poiketa asukasvalintaperusteista.

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

Vuokra-asuntojen tarjonta on lisääntynyt merkittävästi markkinaehtoisten vuokra-asuntoinvestointien seurauksena. Tämä kehitys on vahvistanut vuokra-asuntoa haluavien ruokakuntien asemaa vuokrausmarkkinoilla. ARA-asuntoja omistaville yhteisöille tämä tarkoittaa mm. kilpailua asiakkaista ja kasvaa riskiä tuettujen asuntojen tyhjäkäytölle. Tämä kehitys on korostunut erityisesti suurimpien kasvukeskustaupunkien ulkopuolella. Tulorajojen palauttaminen

8.12.2023

osaksi asukasvalintakriteerejä saattaa voi lisätä asuntojen väliaikaista tyhjäkäyttöä, mikäli valintaehdot täyttävää hakijaa ei ole odottamassa vapautuvaa asuntoa.

Minkälaisia vaikutuksia enimmäistulorajojen käyttöönottamisella olisi mielestänne yhteiskunnallisesti?

Valtion tukeman asunnontuotannon tulee kohdistua eniten tarpeessa oleville. ARA-tuetun asumisen tarkoitus ei ole kilpailla markkinaehtoisen asunnontuotannon kanssa, vaan mahdollistaa asunto sellaisille henkilöille ja ruokakunnille, jotka eivät kykene muutoin omatoimisesti järjestämään asumistaan.

Yleisen asumistuen saajista noin 63 % asuu vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa, ja heistä suuri osa saa asumismenoihinsa myös toimeentulotukea.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että enimmäistulorajoja ei sovelleta valittaessa asukkaita asuntoihin, jotka on tarkoitettu erityistä tukea asumisessaan tarvitseville. Yleiseen asumistukeen suunnitellut uudistukset lisäävät tarvetta saada lisättyä ARA-asuntojen kohdentamista asumistukeen oikeutetuille.

Miten hyvin ehdotetut tulorajat ohjaisivat asunnot pienituloisille?

Hyvin
Melko hyvin
Kohtalaisesti
Huonosti X
En osaa sanoa

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen.

Tilastokeskus määritteli vuonna 2022 vuoden 2021 tulonjakotilaston perusteella pienituloisen yhden hengen talouden rajaksi laskentatavasta riippuen 1 130 tai 1 350 euroa. Erilaisissa laskentatavoissa pienituloisuuden raja voidaan määritellä Tilastokeskuksen määritelmää korkeammalle, mutta tällöinkin raja on asetusluonnoksessa esitettyä alempi.

Asetusluonnoksessa esitetty 3 540 enimmäistulo yhden hengen taloudessa lisäisi vain vähäisesti asuntojen kohdentamista pienituloisille. Sen sijaan esitetyn tasoinen tuloraja rajaisi korkeimpien tulodesiilien hakijoita asukasvalinnan ulkopuolelle. Nykyäänkin tulot ovat olleet yksi kriteeri asukasvalinnan kokonaistarkastelussa. Esitettyjen tulorajojen käyttöönotto vahvistaisi tuloharkinnan merkitystä osana asukasvalintaehtoja.

Kiinteistöliiton vuokratalovaliokunnassa mukana olevien ARA-vuokrataloja omistavien yhteisöjen antamien tietojen perusteella näkemyksen mukaan ARA-vuokra-asunnot kohdennetaan jo nykyäänkin pienituloisimmille ja vähävaraisille hakijoille, jos heitä on hakemassa vapaita tai vapautuvia asuntoja. Siten esitetyt tulorajat eivät juuri ohjaisi asuntoja nykyistä enempää pienituloisille. Asetusluonnoksessa esitetyt tulotasot ylittävät kotitaloudet

8.12.2023

hakeutuvat jo nykyäänkin valtaosin muihin asuntomuotoihin kuin ARA-vuokra-asuntoihin.

Olisiko ehdotetuilla tulorajoilla vaikutusta asuinalueiden eriytymiskehitykseen?

Paljon
Melko paljon
Kohtalaisesti
Vähän X
En osaa sanoa

Tähän voitte perustella vastausta edelliseen kysymykseen

Aiemmin mainitussa *A Revival of the Private Rental Sector of the Housing Market?* (2014) -raportissa arvioidaan, että tulorajojen vaikutukset segregaatioon ovat vähäiset.

Raportissa todetaan mm.

“Finland could also improve the functioning of social housing by defining a clear target group. Given the relatively large stock of social housing in both Finland and the Netherlands, strong segregation effects are not to be expected from introducing measures to target the social housing sector better. Using the social housing stock more efficiently could actually increase accessibility for households with the lowest incomes by stimulating turnover rates and thereby reducing the insider-outsider problems.”

Tulorajat luonnollisesti karsisivat jossain määrin ARA-tuettujen vuokralojen asukasjoukon monipuolisuutta, kun kaikkein hyvätuloisimmat rajautuisivat asukasvalinnan ulkopuolelle. Kokonaisten asuinalueiden eriytymiskehitykseen vaikutus olisi vähäinen, koska yleensä asuinalueilla on runsaasti myös muuta kuin ARA-asuntojen tarjontaa.

Suurempi merkitys asuinalueiden eriytymiskehitykseen on sillä, kuinka suureksi ARA-vuokra-asuntokannan osuus alueen asunnoista kasvatetaan.

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?

Pidämme perusteltuna, että asunnonhakijan alle 18-vuotias lapsi voidaan ottaa huomioon hakijan enimmäistulorajaa määriteltäessä tilanteissa, joissa hakija ei muuten kykene hankkimaan lapsen hoidon kannalta tarvetta vastaavaa asuntoa.

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

Pidämme perusteltuna, että enimmäistulorajoista poikkeaminen on mahdollista yhteiskunnallisesti perustelluissa tai erittäin kiireellisissä tilanteissa. Erityisen

8.12.2023

perusteltua se on tilanteissa, joissa on kyse hakijan turvallisen tai terveellisen asumisen järjestämisestä.

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

Kiinteistöliitto pitää perusteltuna, että asukasvalintaehdoista voidaan jatkossakin väliaikaisesti poiketa, mikäli ne täyttyviä hakijoita ei ole.

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

ARA-vuokra-asuntokannan tehokkaan kohdentamisen kannalta on ongelmallista, että tuetun vuokra-asunnon voi siirtää perheenjäsenelle ilman, että siirron yhteydessä selvitetään täyttääkö perheenjäsen asukasvalintaehdot. Jos hän hakisi muuta ARA-asuntoa, tulisi hänen täyttää asukasvalintaehdot, mutta siirtotilanteessa ei.

Vaihtoehto tulorajojen palauttamiselle voisi harkita mallia, jossa asunnonhakijoiden etusijajärjestystä laadittaessa asunnonhakijan tulot olisivat vertailuperuste, ja pienimpituloinen tulisi asettaa etusijalle.

Asukasvalintaa tehtäessä tulisi arvioida, onko asunnonhakijalla tulojen perusteella mahdollista järjestää asumisensa muuten kuin ARA-tuetussa vuokra-asunnossa.

Hakijaa ei tulisi saada valita asukkaaksi, jos hakijaruokakunnalla on huomioon otettavia tuloja siinä määrin, että se kykenee hankkimaan tarvettaan vastaavan asunnon ilman valtion tukea.

Merkittävässä määrässä kuntia omakustannusperusteiset ARA-asunnot eivät enää ole kilpailukykyisiä, kun markkinaehtoista tarjontaa on kasvavassa määrin tarjolla ”kohtuuvuokraisina”.

Kiinteistöliitto katsoo, että ARA-asuntoja tulee vapauttaa nykyistä etupainotteisemmin käyttö- ja luovutusrajoituksista, jos vaikuttaa todennäköiseltä, että ARA-asuntoja jää pysyvästi ilman vuokralaisia.

Valtion tukemien vuokra-asuntojen tehokas kohdentaminen pienituloisimmille kotitalouksille alentaisi valtion kasvavia yleisiä asumistukimenoja, kun yhä useammalle asumistukeen oikeutetulle mahdollistuisi edullinen vuokra-asunto.

Tulorajojen käyttöönotto vahvistaisi ARA-tuotantotuen yhteiskunnallista hyväksyttävyyttä, kun tuki kohdentuisi tehokkaammin sitä eniten tarvitseville. Asuntojen kohdentuminen pienituloisimmille parantaisi työvoiman liikkuvuutta, mikä tukisi talouskasvua.

8.12.2023

Kunnioitavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Janne Salakka
yhteiskuntasuhdepäällikkö