

Huomioita yleisestä asumistuesta annetun lain muuttamisesta

HE 74/2023

Timo Metsola

17.11.2023

Enimmäisasumismenoista

- Ehdotan enimmäisasumismenoihin liittyviin säännöksiin lisäystä siitä, että asumistukea ei voisi saada lainkaan, mikäli asumismenot ovat yli kaksikertaiset näihin asumistuen suuruuden määräytymisessä huomioitaviin asumismenojen enimmäismääriin nähden:

Ruokakunnan koko henkeä	I kuntaryhmä	II kuntaryhmä	III kuntaryhmä
1	492	390	344
2	706	570	501
3	890	723	641
4	1 038	856	764

- Käytännössä tällä leikkurilla estettäisiin tietyt ääritilanteet, joissa asumistukea nyt maksetaan sen varsinaisen tarkoituksen vastaisesti.
- Esimerkki:** Nuorella opiskelijalla ei ole omia tuloja. Hän asuu Etelä-Helsingin merellisellä arvoalueella yksin pienessä, uudessa kaksiossa, jonka vuokra vesimaksuineen on 1200 €/kk. Vuokrasopimus on hänen nimissään, mutta asumistuen ylittävältä osalta vuokran maksavat todellisuudessa hänen varakkaat, samalla alueella asuvat vanhempansa.

Veteen liittyvät käyttökorvaukset

- Hyväksyttävien vesimaksujen enimmäismäärät (17 euroa ensimmäiseltä henkilöltä sekä 13 euroa muilta kuukaudessa) eivät vastaa läheskään veden ja veden lämmityksen todellisia kustannuksia, ja niitä olisi syytä nostaa nykyisestä, toisin kuin lakiehdotuksessa nyt ehdotetaan.
- Ehdotan maltillista nostoa tasolle, joka olisi 20 euroa ensimmäiseltä henkilöltä sekä 15 euroa muilta kuukaudessa.
- Lähelle todellisia kustannuksia oleva taso olisi 30 euroa ensimmäiseltä henkilöltä sekä 25 euroa muilta kuukaudessa.

Omistusasunnoissa asuvien asumistuen poistamisesta kannattaisi luopua

- Asuntolainojen korkovähennyksen nyt poistuttua tämän asumistuen elementin merkitys ja perusteltavuus on kasvanut, mikä on mielestäni syytä ottaa huomioon sen poistoa harkitessa.
- Asumistuen pienituloisille ja vähävaraisille kohdistamisen osana on mielestäni tärkeää huomioida yleisen tason tavoite omistusasuntoon siirtymistä yrittävien reitin pitämisestä auki.
- Omistusasunnoissa asuvien asumistuen kustannukset ovat alle 10 % kokonaisuudesta.
- Juuri tämä elementti antaa syyn yleisen asumistuen nimelle vuokratuen tai vuokra-asumistuen sijaan.

Yleisiä huomioita asumistuen ja vuokratasojen välisestä yhteydestä

Asumistuki ei muuta mitenkään yksittäisten asuntojen vuokria

- Tästä laaja yksimielisyys.
- Vapaaarahoitteisten asuntojen vuokrapyyntö määrittyvät asunnon kunnon, muiden ominaisuuksien ja alueen yleisen vuokratason mukaan.
- Yksittäisen asunnon vuokra ei muutu sen mukaan, saako vuokralainen asumistukea tai kuinka paljon hän sitä saa.
- Myös VATT osaltaan selvitti 2017 nostaako asumistuki yksittäisen asunnon vuokraa, jos vastaavissa asunnoissa asuvista toinen saa asumistukea ja toinen ei. Selvitys vahvisti, että ei nosta, koska vuokrat määräytyvät ennen kaikkea alueen tyypillisen vuokratason mukaisesti.

Asumistuki nostaa yleistä vuokratasoa kun se lisää vuokralaisten enemmistön maksukykyä

- Nykytilanne, jossa noin 60 prosenttia kaikista vuokratodissa asuvista on asumistukien piirissä*, on johtanut yleisen vuokratason nousuun.
- Tästä laaja yksimielisyys markkinoilla, mutta asiaa ei ole tutkittu. VATT totesi 2017, että **tulokset eivät kerro nostaako asumistukijärjestelmä yleistä vuokratasoa.****
- Asuntosijoitustuotteiden materiaaleissa ja analyytikkoraporteissa asumistukijärjestelmä nähdään tuottojen takaajana. Kiristykset asumistukeen nähdään sijoittajalle riskinä, joka vaikuttaisi vuokratasoihin laskevasti.

*) N. 850 000 suomalaista kuuluu kotitalouteen, joka saa asumistukea. Määrä on 15 prosenttia väestöstä ja n. 60 % vuokratodissa elävistä, kun kaikkiaan vuokratodissa asuu n. 25 % väestöstä.

**) <https://vatt.fi/-/asumistuki-vaikuttaa-vuokriin-luultua-vahemman>

Nykytilanne

- Asumistukijärjestelmästä on kasvanut rakenteeltaan automaatti, joka vuokralaisten maksukykyä kaavamaisesti tukemalla vaikuttaa koko markkinaan, nostaa vuokria ja on jo itsessään yksi keskeisistä markkinamekanismeista.
- Oman arvioni mukaan enintään viidennes kullakin alueella vuokralla asuvista kotitalouksista voisi saada asumistukea ilman, että sen vaikutus yleiseen vuokratasoon olisi vielä merkittävä.*
- Kun asumistuen saajien määrä siitä kasvaa ja vuokrataso siksi nousee, kasvaa samalla asumistukea tarvitsevien joukko. Tämä on asumistuen perimmäisten tavoitteiden vastaista.

*) Nyt valtakunnallinen keskiarvo on reilut 40 % kotitalouksista.

Tulevaisuus

- Jotta asumistuki toisi enemmän todellista hyötyä muillekin kuin vuokranantajille, tuettavien määrää pitäisi onnistua vähitellen vähentämään ja tukisummaa supistamaan.
- Tämä pitäisi tehdä vaiheittain ja suunnitelmallisesti ilman suuria kertamuutoksia, samaan tapaan kuin asuntolainojen korkojen verovähennysoikeuden poiston kanssa toimittiin.
- Asumistuen uudistaminen tarvitsee pitkällä tähtäimellä tuekseen sen, että valtion (ARA) tukemat vuokra-asunnot saadaan nykyistä paremmin ensisijaisesti yhteiskunnalta tukea tarvitsevien käyttöön.
- ARA-asuntojen tarveharkinnassa pitäisi ottaa jatkossa jälleen huomioon tulojen lisäksi varallisuus. Lisäksi asukkaiden tulot ja varallisuus olisi syytä tarkistaa viiden vuoden välein, ja (mikäli jonoa on) tiettyjen rajojen ylittyessä voitaisiin antaa kaksi vuotta aikaa muuttaa pois. Näin kierto paranisi. Tämä ehdotukseni olivat esillä jo vuoden 2015 hallitusohjelmassa.