

# Miten voisimme tukea verotuksella vuokralla asumista?

Puheenjohtaja Leena Simonen: avauspuhe Asumisen vaihtoehdot – kuka maksaa? – seminaarissa Helsingissä 28.2.2014

Suomen kotitalouksien yhteenlasketuista kulutusmenoista asumisen osuus on 22 prosenttia. Se on kaikista suurin kuluttajahintaindeksin hyödykkeiden pääryhmistä. Muutokset asumiskustannuksissa tuntuvat suurella painollaan useimpien kuluttajien taloudessa. Asumisen kustannukset ovat nousseet viimeisen vuosikymmenen aikana (2005 - 2014) yleistä hintakehitystä tuntuvasti enemmän kunnossapidossa, hoitovastikkeissa, asuntojen hinnoissa ja vuokrissa.

Asuntojen hintojen erot ovat suuria maamme alueiden ja paikkakuntien välillä. Sijainnista johtuvat erot ovat keskuksiin suuntautuvan muuttoliikkeen seurauksena lisääntyneet. Tilastokeskuksen viime joulukuun lukujen mukaan pääkaupunkiseudulla keskimääräinen omistusasunnon neliöhinta oli noin 3550 euroa ja Itä-Suomessa noin 1500 euroa. Näissäkin luvuissa on suurta hajontaa. Esimerkiksi Helsingin Jätkäsaarella omistusasuntojen neliöhinnat pienen satunnaisotannan perusteella näyttävät olevan 8000- 9000 euron välillä. Helsingin keskustassa, esimerkiksi Kampissa, pienten asuntojen neliöhinnat saattavat nousta yli 10 000 euroon.

Viime vuoden lopulla Tilastokeskuksen mukaan asuntojen korkeimmat neliövuokrat ovat Helsingin ydinkeskustassa, noin 18 euroa/m<sup>2</sup>. Koko pääkaupunkiseudun keskimääräinen vuokra oli noin 14.60 euroa/m<sup>2</sup>. Pienissä alle 20 000 asukkaan kunnissa neliövuokrien keskihinta oli noin 9 euroa. Myös vuokrissa sijainnista johtuvat paikalliset vaihtelut ovat suuria.

Asuntomarkkinoiden epätasapainotila: suuri asuntojen kysyntä ja alhainen tarjonta on valtakunnallinen, mutta se kärjistyy suurissa kasvukeskuksissa. Tämä epätasapainotila ylläpitää korkeaa hintatasoa. Toisaalta on alueita, joilla asuntojen ja niiden vakuuksien arvot painuvat alaspäin.

Korkeat asuntojen hinnat ja vuokrat ehkäisevät / vaikeuttavat työpaikkojen vastaanottoa ja työvoiman liikkuvuutta.

Nykyisenä matalien korkojen aikana, jolloin reaalikorot saattavat kääntyä myös negatiivisiksi, kasvanut velanotto on osaltaan ollut nostamassa hintatasoa. Rahan suuntautuminen asuntosektoriin olisi pitänyt kääntää enemmän myös tuotantoa nousuun. Eurooppalaisessa vertailussa Suomessa asutaan ahtaasti. Ihmiset eivät myöskään pysty vaihtamaan asuntoa elämäntilanteen vaatimalla tavalla joustavasti.

On tärkeää, että kohtuuhintaisten asuntojen tarjontaa lisätään tuntuvasti, kysynnän mukaan. Omistusasumisen ja vuokra-asumisen verokohtelua on yhdenmukaistettava. Verotuksen tulisi suosia myös vuokra-asumista.

Puuttuvaa vuokranmaksukykyä kompensoidaan KELA:n kautta maksettavalla asumistuella, jonka saajia vuoden 2012 tilastojen mukaan oli 683 000 henkilöä. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että joka kahdeksas väestöön kuuluva on asumistuen piirissä.

Suomessa on noin 360 000 maksuhäiriömerkintää. Ihmisillä näyttää olevan vaikeuksia lainojensa takaisinmaksussa. Kotitalouksien velat ovat kasvaneet nopeammin kuin tulot ja talletukset.

Asuntolainakannan kasvu pysähtyi ensimmäisen kerran viime vuonna verrattuna sitä edeltävän 15 vuoden kehitykseen. Myös kulutusluottojen määrä on tasaantumassa. Maksuhäiriömerkinnän saaneella ihmisellä on suuria vaikeuksia normaaliin elämään ja asunnon saantiin.

Maassamme on runsaasti tyhjää toimistotilaa. Uudisrakentamisen rinnalla olisi hyvä saada myös näitä tiloja muunnetuksi asumiskäyttöön. Olisiko myös mahdollista, että yhteiskunta

vauhdittaisi eläkeläisten ja muiden halukkaiden paluumuuttoa entisille asuinsijoilleen? Omistusasuntojen ja vuokra-asuntojen välimuotona on asumisoikeusasunto, jonka kysyntä ylittää ainakin pääkaupunkiseudulla tarjonnan.

Kunnilla on kaavoitusmonopoli hallinnon palveluna. Miten tätä kaavoitusvaltaa käytetään, vaikuttaa suuresti siihen, miten asuntotarjontaa voidaan kehittää. Kilpailu- ja kuluttajaviraston raportin mukaan asuntotarjonnan ongelmien taustalla korostuu niukka maan tarjonta (maankäyttö, maapolitiikka, julkinen sääntely).

Miksi ei rakenneta asuntoja sinne, missä niitä eniten tarvitaan? Miten myös pieni- ja keskituloiset ihmiset ja työtä tarvitseva hyötyy tästä? Ketkä maksavat? Miten? Kun valtio, kunnat ja KEELA karsivat menojaan, on pelättävissä, että tämä kohdistuu myös asumisen tukemiseen. Mitä yleishyödylliset asuntotuottajat tekevät?