



Ympäristöministeriölle

Dnro YM030:00/2013

Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus – raportti

ASUMISEN TUKI- JA VEROJÄRJESTELMÄ ON EDELLEEN TARPEEN

Finanssialan Keskusliiton näkemykset tiivistetysti:

- Finanssialalla on moninainen rooli asuntomarkkinoilla. Finanssiala rahoittaa, rakennuttaa ja sijoittaa asuntomarkkinoilla sekä haluaa varmistaa markkinoiden vakauden.
- Asuinkiinteistöjen varainsiirtoveroa tulee alentaa. Tällä lisätään suomalaisten asumismuotojen tasa-arvoa sekä asuntomarkkinoiden liikkuvuutta ja joustoa.
- Ensiasunnon ostajat tarvitsevat myös tulevaisuudessa riittävästi tukea.
- Kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa voidaan kasvattaa parhaiten tonttiratkaisuilla.
- Asuntovarallisuuden arvon säilyttäminen korjauksin ja perusparannuksin edellyttää tulevaisuudessakin erilaisia tukitoimia ja avustuksia.
- Asumisen kustannuksista on laadittava kokonaisarvio käynnistyvän vaalikauden aikana.

Ympäristöministeriön asettama hankeryhmä luovutti 24.2.2015 arvionsa asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuudesta. Kattavassa ja laadukkaassa raportissa tarkastellaan suoria asumisen ja asuntotuotannon tukia, niihin liittyvää sääntelyä sekä asumisen verotusta. Finanssialan Keskusliitto (FK) esittää raportista seuraavia huomioita.

1 Finanssialan näkökulma raportin teemoihin on moninainen

FK edustaa Suomessa toimivia pankkeja, vakuutusyhtiöitä, työeläkeyhtiöitä, rahoitusyhtiöitä, arvopaperinvälittäjiä, sijoitusrahastoyhtiöitä sekä finanssialan työnantajia. FK katsoo asuntoasioita mm. yleisen markkinavakauden, kansallisvarallisuuden, asunto- ja taloyhtiöluototuksen, sijoitusten sekä kiinteistöjen, huoneistojen ja taloyhtiöiden vakuuttamisen näkökulmasta. FK:n näkökulmasta keskeiset ehdotukset liittyvät verotukseen, asumisen tuotantotukiin ja korjausrakentamiseen.

2 Alueiden tasapainoa voidaan tukea laskemalla asuinkiinteistöjen varainsiirtoveroa

Työryhmä esittää raportissaan, että asuinkiinteistöjen kaupasta perittävä varainsiirtovero tulisi alentaa samalle tasolle kuin osakehuoneistojen kaupasta perittävä varainsiirtovero. FK kannattaa ehdotusta ja esittää sen toimeenpanoa mahdollisimman pian.

Asuinkiinteistöjen varainsiirtoveron lasku helpottaa asuntokauppaa ja sitä kautta tukee kansalaisten mahdollisuuksia liikkua joustavasti työn perässä omien asumistarpeiden mukaisesti. Asuntokaupan haasteet liittyvät erityisesti taantuviin asuinalueisiin. Ihmiset saattavat joutua muuttamaan työn perässä kasvukeskuksiin, ja tällöin taantuvan alueen kiinteistö tulisi saada myytyä uuden asunnon hankkimiseksi tai vuokraamiseksi. Varainsiirtoveron lasku voisi toteutuessaan lisätä asuinkiinteistöjen menekkiä tällaisilla alueilla. Tämä ehdotus on lisäksi tärkeä kädenojennus juuri pääkaupunkiseudun ulkopuolella asuville, kun luonnollisista syistä monien ehdotusten tukitoimien hyödyt kohdistuvat rajatusti vain pääkaupunkiseudulle tai muihin kasvukeskuksiin.



3 Ensiasunnon ostajat tarvitsevat myös tulevina vuosina nykyisen kaltaista tukea

Raportissa ehdotetaan ensiasunnon hankinnan varainsiirtoverovapauden poistamista asumismuotojen neutraalin kohtelun edistämiseksi. FK vastustaa ehdotusta, sillä ensiasunnon ostajien asemaan on muutoinkin tulossa epäsuoria tiukennuksia lähivuosina.

Ensiasunnon ostamisen kynnyks kasvaa uuden pankkisääntelyn myötä. Vuonna 2016 voimaan tuleva enimmäisluototussuhde eli ns. lainakatto asettaa haasteita erityisesti ensiasunnon ostajille. Lainakattosääntelyn mukaan pankki saa myöntää ensiasunnon hankintaan lainaa enintään 95 prosenttia lainalle asetettavien vakuuksien arvosta. Finanssivalvonta voi tietyin edellytyksin alentaa lainan enimmäismäärän 85 prosenttiin. Tämä tarkoittaa käytännössä, että lainakaton voimaantumisen myötä ensiasunnon ostajan on yleensä kyettävä säästämään aiempaa suurempi omarahoitusosuus. Mikäli ensiasunnon ostajan tämän lisäksi pitäisi kerätä säästöön varainsiirtoveron osuus, lykkääntyvät monen nuoren ensiasuntohaaveet kohtuuttoman kauaksi. Ehdotus uhkaa vaikeuttaa monien nuorten ja nuorten perheiden asunnonhankintaa, sillä erityisesti vuokranmaksun rinnalla säästäminen on haastavaa.

FK kiinnittää lisäksi huomiota siihen, että vuokramarkkinat eivät erityisesti kasvukeskuksissa pysty vastaamaan tämän ehdotuksen haitallisiin vaikutuksiin vähäisen asuntotarjonnan, korkean kysynnän ja mm. näistä tekijöistä seuraavien korkeiden vuokrien vuoksi.

FK esittää, että ensiasunnon ostajille myönnetään myös lähivuosina nykyisen kaltaista tukea varainsiirtoverovapauden muodossa. Toinen jatkossakin tärkeä tukimuoto on ASP-järjestelmä, joka sai työryhmän raportissa positiivisen vastaanoton. Raportissa todetaan, että ensiasunnon hankintaa on edelleen syytä tukea ASP-järjestelmällä, koska se vähentää kotitalouksien asuntolainoihin liittyviä riskejä.

Kannatamme ASP-järjestelmän säilyttämistä ja jatkokehittämistä. ASP-järjestelmä puoltaa paikkaansa jatkuvasti enemmän. Siihen vuodenvaihteessa tehdyt uudistukset (yläikärajan nosto ja enimmäismäärien tarkistus) olivat erittäin tärkeitä. FK esittää lisäksi, että järjestelmän kehittämistä jatketaan edelleen säännöllisin tarkasteluin ja esimerkiksi laskemalla säästämisen aloittamisen alaikäraja 15 vuoteen. Alaikärajan laskemisella lisätään nuorten mahdollisuuksia säästää lainakaton myötä kasvava omarahoitusosuus nykyistä pienemmissä erissä ensiasunnon oston lykkääntymättä. Lisäksi on huomioitava, että ASP-säästämisen aloittaminen ei sido jatkuvaan säästämiseen eikä asunnon ostamiseen, vaan kertyneet säästöt voi elämäntilanteen tai toiveiden muuttuessa käyttää muihin tarpeisiin tai esimerkiksi vuokra-asunnon vuokravakuuteen.

4 Korkojen vähennysoikeuden merkitys on tällä hetkellä vähäinen

Raportissa ehdotetaan, että asuntolainan korkovähennysoikeuden pienentämistä jatketaan asteittain poistaen se kokonaan vuoteen 2019 mennessä. Korkojen verovähennysoikeutta on leikattu viime vuosina aiempaa nopeammin. Jo tehtyjen päätösten mukaisesti korkovähennysoikeus pienentyy 50 %:iin vuonna 2018.

Alhaisten korkojen aikana korkojen verovähennysoikeuden merkitys on kotitalouksille vähäinen. Korkojen verovähennysoikeuden tämänhetkinen leikkaaminen ja mahdollinen alasajo osoittavat vaikutuksensa vasta korkojen kääntyessä selkeään nousuun. Tällöin korkovähennysoikeuden puuttuminen saattaa vaikuttaa erityisesti pieni- ja keskituloisten perheiden asemaan. Toisaalta jos korkojen verovähennysoikeus katsotaan tarpeettomaksi



tukitoimeksi tulevaisuudessa, olisi alasajo järkevintä tehdä nyt matalien korkojen aikaan. Lisäksi mikäli verotuksellisia tukitoimia joudutaan punnitsemaan keskenään, on kokonaistaloudellisesti järkevämpää luopua korkojen verovähennysoikeudesta, mikäli tällöin voidaan laskea varainsiirtoveroja sekä säilyttää ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapaus.

Kaiken kaikkiaan FK peräänkuuluttaa asuntomarkkinoilla tulevaisuuteen kantavia päätöksiä, jotka perustuvat kokonaisarvioon muistakin, mahdollisesti samanaikaisesti kuluttajan asemaan vaikuttavista tekijöistä. Kansalaisten on voitava luottaa siihen, että tehdyt ratkaisut kantavat useamman hallituskauden yli, sillä monilla kotitalouksilla on pitkäaikaisia lainoja. On myös tärkeätä, että kotitalouksilla on riittävästi sopeutumisaikaa muutoksiin.

Yhtenä perusteena korkojen verovähennysoikeuden leikkaamiselle on eri hallintamuotojen tasa-arvoinen kohtelu. FK pitää tärkeänä, että asuntomarkkinapäätöksissä tunnustetaan erityisesti vuokratarjonnan vaje pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa. Hallintamuotojen vastakkainasettelua on vältettävä ja pyrittävä takaamaan elämäntilanteen mukaan joustavat asuntomarkkinat. Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että pääkaupunkiseudulla ei ole järkevää tukimuotoja kiristämällä ajaa omistusasunnon hankintaa suunnittelevia jo muutoinkin ruuhkaisille ja verrattain kalliille vuokramarkkinoille.

5 Asuntotuotantoa voidaan lisätä tehokkailla maankäytön kannustimilla

Raportissa on osio myös tuotantotuista. Työryhmän johtopäätöksenä esitetään selvitettäväksi eri toimijoiden kiinnostusta sekä mahdollisuuksia lisätä valtion tukemien asuntojen tuotantoa nykyisestä. FK kannattaa ehdotusta periaatteellisesti, mutta toteaa siihen liittyvän vaikeuksia. Monilla rakennuttajilla (ml. FK:n jäsenyhtiöt) on kiinnostusta ja mahdollisuuksia lisätä vuokra-asuntotuotantoa kovan kysynnän alueilla. Keskeisin haaste rakennuttamisen kääntämiselle kasvuun liittyy kuitenkin tonttipulaan. Asia on raportissa odotetusti tunnistettu.

FK näkee, että vuokratasoa voidaan nykytilanteessa kohtuullistaa parhaiten ja nopeasti vain lisäämällä asuntotuotantoa korkean kysynnän kasvukeskuksissa. Siksi FK toivoo, että vaalikauden aikana etsitään ratkaisuja ja erilaisia ideoita sille, miten tonttipulan ratkaisemista ja tonttien tehokasta käyttöä voidaan edistää esimerkiksi verotuksellisin porkkanoin tai sanktioin.

Viimeaikaiset tuotantotukimallien kehittämisehdotukset ovat valitettavasti jääneet useista keskusteluista huolimatta toteutumatta. Tällainen oli esimerkiksi 20 vuoden korkotukimalli. Kynnyskysymykset liittyivät esitetyn tuotantotukijärjestelmän monimutkaiseen hallintoon niin rakennuttajan, omistajan kuin rahoittajankin näkökulmasta. EU-lainsäädännön vaatimukset tukiperusteista ovat ymmärrettäviä, mutta ovat aiheuttaneet osin ylipääsemättömiä kynnyksiä tuotantotukiin perustuvalle monipuoliselle rakentamiselle.

FK kannattaa vuokra-asuntotuotannon edellytysten parantamista myös toimialakohtaista sääntelyä keventämällä. Vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi työeläkevakuutusyhtiöille on vuonna 2014 annettu mahdollisuus rakennuttaa asuntoja velkarahalla vuoteen 2017 asti. Tämä säädös tulisi muuttaa pysyväksi. Samassa yhteydessä vastaava tulisi sallia myös henki- ja vahinkovakuutusyhtiöille.



6 Digitalisaation hyödyntäminen voisi tehostaa tukipolitiikan käytänteitä ja keventää hallintoa

Suomeen suunnitellaan ainutlaatuista niin julkisen kuin yksityisenkin sektorin toimintaa helpottavaa sähköistä asunto-osakerekisteriä. Tähän rekisteriin kerättäisiin paitsi sähköiset asunto-osakkeiden omistajamerkinnot, myös eri puolilla ja eri rekistereissä oleva asunto-osakkeita ja asunto-osakeyhtiöitä koskeva tieto. Tavoitteena on päästä yhden luukun malliin, joka vähentää manuaalista paperityötä niin rakentamisvaiheessa, yhtiön hallinnassa kuin asuntokaupassakin. Sähköisen asunto-osakerekisterin ideaa kannattaisi laajentaa myös asumisen tukijärjestelmiin.

Erilaisia tuotantotukia ja niihin liittyviä kriteerejä (mm. asukasvalinnalle) sekä raportointia saatettaisiin kyetä hallinnoimaan nykyistä paremmin sähköisellä yhden luukun mallilla. Toimintatapojen tehostaminen ja yksityisen ja julkisen sektorin kattava digitaalinen yhteistyö poistaisi huomattavia osia myös tuettuun vuokra-asuntotuotantoon liittyvästä hallinnollisesta taakasta.

7 Asuntovarallisuuden säilyttäminen edellyttää tulevaisuudessakin kohdistettuja tukitoimia

Raportissa käsitellään myös korjausrakentamista. Raportissa ehdotetaan avustettaviksi hissien jälkiasentamista ja muita esteettömyyttä tukevia investointeja. Lisäksi ehdotetaan tukitoimia tietyille erityisryhmille sekä valtion tukeman asuntokannan korjauslainoituksen jatkamista. FK pitää näitä toimenpiteitä tarpeellisena. Asuntovarallisuuden rooli on yhteiskunnassa merkittävä ja se muodostaa laskennallisesti yli 70 prosenttia kansallisvarallisuudestamme. Korjausrakentamisella varmistetaan asuntovarallisuuden arvon säilymistä.

Muilta osin raportissa korostetaan kiinteistön omistajien vastuuta kiinteistön ylläpidosta ja korjaamisesta. Samaan aikaan kuitenkin korjausvajae on merkittävä. Esimerkiksi Kiinteistöliiton teettämän tutkimuksen nojalla vuosina 2016–2025 vuotuinen tekninen korjaustarve on keskimäärin 3,5 miljardia euroa, eikä tilanteen nähdä merkittävästi muuttuvan tämän jälkeenkään¹. Pidämme erittäin hyvänä ehdotusta informaatio-ohjauksesta, mutta monet kiinteistöt ovat jo akuutin korjausvajaeen vaiheessa.

FK pitää välttämättömänä, että ovi jätetään auki jatkossakin erilaisille perusparannuksen avustuksille. Tällaisena ajankohtaan sidottuna tarpeellisena avustuksena voidaan mainita esimerkiksi vuoden 2015 perusparannuslainojen täytetäkausmalli. Lisäksi ehdotamme harkittavaksi, voidaanko suunnitelmallista korjaustoimintaa tukea esimerkiksi kotitalousvähennysoikeuden laajentamisella myös asunto-osakeyhtiön tilaamaan kunnossapitoon ja korjauksiin.

8 Valtion asuntorahaston on kyettävä toimimaan tarpeen vaatiessa nopeasti

Viimeinen osio koskee asumisen tukien rahoitusta ja siinä ehdotetaan valtion asuntorahaston säilyttämistä budjetin ulkopuolisena rahastona. Ehdotusta on sivuttu myös raporttiin liitettyssä erivässä mielipiteessä. Lisäksi raportissa ehdotetaan sen selvittämistä, voitaisiinko valtion asuntorahaston varoja käyttää kohtuullisen tuoton lainoihin ja sijoituksiin, jotka maksetaan takaisin rahastoon.

¹ Ks. esim. <http://www.kiinteistoliitto.fi/attachements/2015-04-09T09-54-5113206.pdf>



FK:lle on tärkeintä, että valtion asuntorahastossa on jatkuvasti varauduttu riittävässä määrin mahdollisiin takaus- ja korkotukivastuisiin. Vastuiden realisoituessa ne on kyettävä toteuttamaan riittävän nopeasti ja täysimääräisinä.

9 Asumisen kustannusten kokonaisarvio on tarpeen

Lopuksi FK esittää, että alkavan vaalikauden aikana laaditaan kokonaisarvio asumisen kustannuksista kotitalouksille ja yhteiskunnalle kokonaisuutena. Erityisesti tulisi selvittää erilaisten verojen osuus maankäytössä, asuinrakentamisessa, asunnon ostossa, vuokraamisessa ja myynnissä. Vastaavasti asumisen tuki- ja verojärjestelmään tehtävien muutosten vaikutuksia on seurattava säännöllisesti.

FINANSSIALAN KESKUSLIITTO

Elina Kirvelä