



04.05.2015

Kj/6

## § 476

### Lausunto ympäristöministeriölle Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus -raportista

HEL 2014-001484 T 00 01 06

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa ympäristöministeriölle seuraavan lausunnon Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus -raportista.

Kaupunginhallitus toteaa, että asumisen vero- ja tukijärjestelmän kehittäminen on tarkoituksenmukaista ja järjestelmän toimivuus edellytys toimiville asuntomarkkinoille. Helsingin asuntotilanne eroaa monin tavoin muun Suomen tilanteesta. Asumisen hintaerot ovat muuta maata merkittävästi suuremmat ja erityispiirteenä Helsingissä on mm. kaupungin sisällä asuntojen sijainnista johtuvat merkittävät hinta- ja vuokraerot.

Työryhmä on tehnyt ehdotukset verotuksen, asumistuen, asumisen tuotantotukien, korjausrakentamisen ja asumisen tukien rahoituksen näkökulmasta.

#### Verotus

Verotuksen osalta työryhmä esittää asuntolainojen korkovähennysoikeuden asteittaisen pienentämisen jatkamista siten, että vähennys poistuisi kokonaan vuoteen 2019 mennessä, asuinkiinteistöjen kaupasta perittävän varainsiirtoveron alentamista samalle tasolle osakehuoneistojen kaupasta perittävän varainsiirtoveron kanssa sekä ensiasunnon hankinnan varainsiirtoverovapauden poistamista.

Ehdotuksia perustellaan mm. eri hallintamuotojen nykyistä tasapuolisemmalla kohtelulla. Nykyisen verokohtelun arvioidaan lisäävän omistusasuntojen kysyntää ja samalla vähentävän vuokra-asuntosektorin kehittymistä ja toimintaa. Kaupunginhallitus toteaa, että asumismuotojen verokohtelun neutraliteetti on tavoiteltava näkemys. Suomessa merkittävälle osalle asukkaista omistusasuminen on tavoiteltava asumisen hallintamuoto. Nykyiset kannusteet eivät ainakaan Helsingissä ole vähentäneet vuokra-asuntojen kysyntää. ASP-järjestelmän jatkaminen nykyisenkaltaisena on kannatettavaa. Ensiasunnon varainsiirtoverovapauden poisto saattaa toimia asuntokauppoja hidastava tekijänä, erityisesti ensimmäiseen asuntoon siirryttäessä.



04.05.2015

Kj/6

Kaupunginhallitus toteaa pitävänsä hyvänä ehdotusta yhtenäistää asuntokaupan varainsiirtovero riippumattomaksi talotyypistä.

Asuntomarkkinoiden tehokas toiminta Helsingissä edellyttää riittävää uustuotannon määrää, erihintaisia asumisen vaihtoehtoja eri kaupunginosissa sekä erilaisia asumisen hallinta- ja rahoitusmuotoja. Hyvin toimivilla asuntomarkkinoilla asunnon vaihtaminen on mahdollista kotitalouden tarpeiden ja tulo- ja varallisuustason muuttuessa. Asuntomarkkinoilla tarvitaan sekä kannustimia että sääntelyä.

### Asumistuet

Työryhmä ehdottaa parempaa tilastointia asumiseen käytettävästä toimeentulotukimenoista. Kaupunginhallituksen mukaan on hyvä, mikäli jatkossa olisi käytettävissä ajan tasalla olevaan ja täsmällistä tietoa toimeentulotuen osuudesta, jolla katetaan asumisen kuluja. Toimeentulotuki maksetaan tällä hetkellä kunnan päätöksellä, joten tämä tilastointi edellyttää kunnilta toimenpiteitä. Lähivuosina toimeentulotuen maksatus on siirtymässä Kelan tehtäväksi, jolloin kuntien tilastointivastuulle jää jatkossa lähinnä harkinnanvaraisen toimeentulotuen osuus. Työryhmä esittää asumistuessa hyväksyttävien asumismenojen enimmäismäärän korottamista. Kaupunginhallitus toteaa, että Helsinki on jo aikaisemmissa asuntopoliittisissa kannanotoissaan todennut, että asumistuen korvaustaso on riittämätön Helsingin olosuhteissa. Asumistuen korvaustason pienuus aiheuttaa toimeentulotukiriippuvuutta ja kannustinloukkuja työn vastaanottamisessa. Kaupunginhallitus kannattaa vuoden 2015 alusta voimaan tulleen asumistukijärjestelmän toimivuuden arviointia. Asumistukiuudistus tuli voimaan jo vuoden alusta, mutta tulotason tarkistuksia tehdään koko vuoden ajan sitä mukaan kun asiakkaan normaali vuositarkistuspäivä on, joten tietoa on saatavissa vasta loppuvuodesta. Helsinki pitää tärkeänä sekä koko järjestelmän arviointia, että alueellisen tarkastelun tarpeellisuutta.

Työryhmän esitys eläkkeensaajien asumistuen ja opintotuen asumislisän yhdistämisen selvittämisestä yleisen asumistuen tai järjestelmien määräytymisperusteiden yhtenäistämiseksi on kannatettava ja tarkoituksenmukainen ehdotus. Erityisesti nyt kun eläkkeensaajien asumistuen saajista noin 40 prosenttia on iältään alle 65-vuotiaita, ei ole perusteita pitää näitä kahta järjestelmää erillään. Opiskelijoiden asumislisän luonne on selkeästi lyhytkestoisempi ja tietyn ikäluokan elämänvaiheeseen liittyvä.

Helsingiläisistä kotitalouksista yleisen asumistuen piirissä on noin 28 500 kotitaloutta ja eläkkeensaajien asumislisän piirissä 20 500



04.05.2015

Kj/6

henkilöä. Pääsääntöisesti kummankin asumistuen saajat asuvat vuokra-asunnoissa, yleisen asumistuen saajista 14 650 asui valtion tukemassa asunnossa ja 13 830 vapaarahoitteisessa asunnossa. Yhteensä Helsingissä on noin 330 000 kotitaloutta. Pääsääntöisesti valtion tukemat vuokra-asunnot ovat oikean kohderyhmän käytössä. Tulokvintiilitarkastelu on yksistään riittämätön, jotta voitaisiin tehdä johtopäätöksiä asumisajan rajaamisesta tai asumisaikaisesta tulojen tarkastuksesta. Samanaikaisesti tulee tarkastella myös asukkaiden ikää, tosiasiallisia mahdollisuuksia asunnonvaihtoon sekä yhteiskunnallisten menojen säästöä.

### Asumisen tuotantotuet

Kaupunginhallitus kannattaa työryhmän ehdotusta keskittää valtion tukema tuotanto kaupunkiseuduille. Ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista kategorisesti rajata vuokra-asuntotuotantoa pieniin asuntoihin. Esimerkiksi Helsingissä joka neljäs lapsi asuu kaupungin vuokra-asunnossa eikä ole osoitettavissa, että esimerkiksi uusilla alueilla olisi järkevää rakentaa kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja pelkästään yhden ja kahden hengen kotitalouksille.

Tuotantotukien avulla pyritään pitämään asunnot kohtuuhintaisina asukkaille. Koska valtion tukemassa vuokratukemassa asuu merkittävä määrä pienituloisia asukkaita, jotka eivät kuulu enää asumistukien piiriin, tulee tuotantotukien avulla varmistaa asumisen kohtuuhintaisuus jatkossakin. Tuotantotuki kohdistuu asukkaiden eduksi omakustannusperusteisessa asuntokannassa.

Helsingin näkökulmasta on tärkeää, että asuntopolitiikassa ei tehdä sellaisia toimenpiteitä, joista aiheutuu asukkaille kannustinloukkoja, alueille ja taloihin segregatiota tai alan toimijoille hallinnon lisääntymistä. Vuokrasopimusten määräaikaaisuutta tai asukkaiden tulojen tai varallisuuden tarkistamista kesken asumiskauden tulee selvittää tarkemmin. Asumisen tulisi turvata mahdollisuus pitkäjänteisyyteen muissa elämän valinnoissa.

Nykyisestä pirstaloituneesta lainoitus- ja tukijärjestelmästä on hyvä päästä kohti ymmärrettävämpää ja hallittavampaa kokonaisjärjestelmää. Helsingille on tärkeää, että lainoitus- ja tukijärjestelmät ovat aidosti tukevia, kuten tällä hetkellä yhden prosentin omavastuukorko ja käynnistysavustus. Tukien pitäisi olla myös olisivat pysyviä niin, että tuen ehdot ja avustusten määrät olisivat tiedossa pitkäksi aikaa etukäteen. Edellä mainitut tuet ovat voimassa tämän vuoden loppuun asti. Suhdanneluonteisia avustuksia tulisi käyttää erillisen harkinnan mukaan tarvittaessa.



04.05.2015

Kj/6

Omakustannusvuokran määrittämistä koskevassa uudessa lainsäädännössä ei tulisi lisätä byrokratiaa ja vaikeuttaa korjaustoiminnan järjestämistä. Korjausrakentamisen lainoitusta tulee jatkaa jatkossa siten, että korjauslainoituksen ehdot ja korjausrakentamisen tuki (avustukset) olisivat samalla tasolla kuin uudisrakentamisessa. Koska asuntojen omistajat useimmiten tasaavat pääomakustannukset, on tärkeää, jotta vuokrat pystytään pitämään kohtuuhintaisina, että korjausrakentamisen tuki- ja avustusehdot ovat pysyvästi samalla edullisella tasolla uustuotannon kanssa.

#### Asumisoikeusasuminen

Kaupunginhallitus toteaa tarkoituksenmukaiseksi keskittää asumisoikeustuotanto suurimpiin kaupunkeihin.

Asumisoikeuskohteiden rahoitusrakenteen kehittämistä riskienhallinnan näkökulmasta selvitetään tällä hetkellä ympäristöministeriön toimesta ja jatkoselvitysten tulosten pohjalta tulee harkita kehittämistoimet.

Asumisoikeusasuntojen kohdentamista erityisesti ara-vuokra-asunnoista muuttaville saattaa hyötyyn nähden tuottaa enemmän hallinnon toimia. Asumisoikeusasuntokanta on vielä suhteellisen pieni eikä senkään vuoksi ole tarkoituksenmukaista kohdentaa asuntoja erityisesti ara-vuokra-asunnoista tuleville.

Käyttövastikkeiden läpinäkyvyyteen on kiinnitetty jatkuvasti enemmän huomiota ja on Valtion rahoitus- ja kehittämiskeskuksen säännöllisessä valvonnassa. Myös asukkaiden osallistumismahdollisuudet ovat riittävällä tasolla tällä hetkellä.

#### Erityisryhmien asuminen

Kunnilla on hyvä näkemys erityisryhmien asuntojen sijainnista, koosta tai tarpeesta oman kunnan alueella. Erityisryhmien asumisen tukemista tulee jatkaa ja arvioida laitoshoidon purkamisen kokonaistaloudellisuutta ja edelleen kehittää uusia asumisen tukimuotoja niin kotona asumisen tukemiselle kuin palveluasumiselle.

#### Asumisen tukien rahoitus

Valtion asuntorahaston kautta rahoitetaan erityisryhmien investointiavustukset, kunnallistekniikka-avustukset, korjausrakentamisen käynnistysavustukset, erilaiset korkotukimallit, taantuvien alueiden tervehdyttämisavustukset. Asuntomarkkinoille on tyypillistä voimakkaat suhdannevaihtelut. Suhdannevaihteluiden tasaamiseksi tarvitaan erilaisia suhdanneluonteisia avustuksia niin asuntotuotannon tai korjaustoiminnan lisäämiseksi tai rakennusalan työttömyyden vähentämiseksi.



04.05.2015

Kj/6

Esittelijä

kaupunginjohtaja  
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823  
mari.randell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristöministeriö, hankeryhmän kuulemispyyntö 2015
- 2 Ympäristöministeriön raportti, Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**

Ympäristöministeriö

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoa Asumisen tuki- ja verotusjärjestelmän vaikuttavuus -raportista 8.5.2015 mennessä. Ympäristöministeriö asetti lokakuussa 2013 työryhmän selvittämään asumisen nykyisen tukijärjestelmän vaikuttavuutta ja tehokuutta sekä tekemään ehdotuksen järjestelmän kehittämiseksi. Työryhmän tehtävänä oli asettaa asumisen tukijärjestelmälle tavoitteet, valmistella ja toteuttaa kokonaisarviointi asumisen verotuksen ja tukijärjestelmän vaikuttavuudesta ja tehokkuudesta sekä esittää kehittämissuhteita perustuen nykyjärjestelmän kokonaisarviointiin. Työryhmän kehittämissuhteet liittyvät verotukseen, asumistukeen, asumisen tuotantotukeen, korjausrakentamiseen sekä asumien tukien rahoitukseen. Työryhmä luovutti raportin helmikuussa 2015.

Esittelijä

kaupunginjohtaja  
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823

Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



04.05.2015

Kj/6

mari.randell(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Ympäristöministeriö, hankeryhmän kuulemispyyntö 2015
- 2 Ympäristöministeriön raportti, Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus

## Otteet

**Ote**  
Ympäristöministeriö

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia

## Päätöshistoria

Kaupunginjohtaja/J 26.02.2014 § 23

HEL 2014-001484 T 00 01 06

### Päätös

Vs. kaupunginjohtaja päätti johtajistokäsittelyssä merkitä tiedoksi Helsingin kaupungin vastauksena seuraavat näkemykset ympäristöministeriön lausuntopyyntöön koskien asumisen tukijärjestelmien kehittämistä.

Ympäristöministeriö on asettanut hankkeen selvittämään nykyisen asumisen tukijärjestelmän ja verotuksen vaikuttavuutta sekä tekemään ehdotuksia niiden kehittämiseksi. Hankeryhmä on pyytänyt sidosryhmiltä työnsä tueksi näkemyksiä kehittämistarpeista.

### Asuntotuotanto ja korjausrakentaminen

Asuntojen rakentamisen ja perusparantamisen tukien tavoitteena on tuottaa kohtuuhintaista asumista. Valtion korkotukilainan ehdot ovat pitkään olleet sellaiset, ettei järjestelmään tosiasiallisesti ole liittynyt mitään tukielementtiä. Tavallisten vuokra-asuntojen rakentamiseen myönnettävien korkotukilainojen omavastuukoron laskeminen 1 prosenttiin on ollut myönteinen muutos lainaehtoihin. Valtion tulisikin nopeammin ja joustavammin reagoida rahoitusmarkkinoiden ja yleisen korkotason muutoksiin. Määrättyihin ehtoihin sitoutumisen sijaan



04.05.2015

Kj/6

korkotukilainan ehtoja tulisi tarkistaa aina tarpeen mukaan siten, että sekä uudistuotannossa että korjausrakentamisessa lainaehdot aidosti tukisivat kohtuuhintaisen asumisen toteuttamista ja olisivat toimijoille kannattavia ja houkuttelevia

Eri aikoina markkinoille tuodut asuntorakentamisen rahoitusmallit ovat johtaneet tilanteeseen, jossa valtion tuella rakennettu asuntokanta muodostaa joukon erilaisilla ehdoilla ja rajoitusajoilla toteutettuja asuntoja. Määräaikaisia tukia ja rahoitusmalleja luotaessa tulisi huolellisesti arvioida niiden vaikutusta ja kohdentamista: tuetaanko uusilla malleilla ensisijaisesti kohtuuhintaista asumista vai esimerkiksi rakennusteollisuutta ja työllisyyttä.

Tasaisen asuntotuotannon tukemiseksi ARA-tuotannon riittävät myöntämisvaltuudet tulee turvata riittävän pitkällä aikajänteellä, jotta hankkeiden aloituksiin ei tule viivästyksiä. On tärkeää, että sekä vuokra- että asumisoikeustuotannon jatkuvat edellytykset taataan Helsingissä ja muissa kasvukeskuksissa. Aravuokra- ja asumisoikeusasuntojen määrien sitominen toisiinsa kuntakohtaisten korkotukilainavarausten myöntämisessä ei ole lisännyt asuntotuotantoa Helsingissä, ja vastaavan periaatteen jatkaminen ei ole kannatettavaa.

Asuntorakentamisen edistämiseksi valtion tulisi osoittaa vastuullisuutensa maanomistajana ja luovuttaa omistuksessaan olevat maa-alueet Helsingin seudulla kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

#### Erityisryhmien asunnot

Sujuvan asuntorakentamisen edistämiseksi erityisryhmien asuntohankkeiden korkotukilaina- ja investointiavustuspäätökset tulisi aina tehdä kunnan tarpeet ja yhdyskuntarakenne huomioiden. Samojen ohjausperiaatteiden soveltaminen erilaisissa ja erikokoisissa kunnissa ei välttämättä ole tarkoituksenmukaista. Helsingin hallintokunnissa tehdään aina huolellinen kohteiden sijoittamisen ja hankekoon arviointi ennen kuin hankkeelle haetaan valtion tukea.

Meneillään olevan laitospäivätyksen purkamisen kokonaistaloudelliset vaikutukset tulisi selvittää osana erityisryhmien asuntojen tuki- ja avustusjärjestelmän arviointia. Erityisryhmien asuntorakentamisen tukien riittävydestä tulee huolehtia suhteessa nykyisiin ja tuleviin asumisen kehittämistavoitteisiin.

#### Asuinalueiden kehittäminen

Vanhojen asuinalueiden kehittämiseksi toivotaan valtiolta pitkäjänteisempää tukea. Asuinalueisiin panostamiseen tulisi kehittää

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



04.05.2015

Kj/6

pysyvämpi instrumentti hallituskausittaisten ohjelmien ja erillishankkeiden sijaan.

Helsingin seudun kuntien näkökulmasta valtion infra-avustusten myöntäminen myös täydennysrakentamiskohteisiin olisi erittäin tärkeää.

#### Asumistukijärjestelmän uudistaminen 2015

Siirtyminen sosiaali- ja terveysministeriön esittämään kokonaisvuokramalliin asumistuen laskennassa on hyvä ja tuen hakemista selkeyttävä muutos. Helsingin kaupunki katsoo kuitenkin, että esitetyssä uudessa laskentamallissa ei ole riittävästi huomioitu Helsingin asumiskustannusten tasoa eikä uudistus siten vastaa Helsingin ajamaa näkemystä asumistuen tason tarkistamisesta lähemmäksi todellisia asumiskustannuksia. Uudistuksen käyttöönoton jälkeen tulisi arvioida miten uusi asumistukijärjestelmä korvaa todellisia asumismenoja eri puolilla Suomea.

#### Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823  
mari.randell(a)hel.fi