



VALTIOVARAINMINISTERIÖ

Seminaari: Ara-asuntojen asukasvalinnasta ja määräaikaisista vuokrasopimuksista

11.11.2015 Mika Kuismanen



Kansantalousosasto

Miksi valtiovarainministeriö on kiinnostunut Ara-asuntojen asukasvalinnoista ja määräaikaisista vuokrasopimuksista?

- Tutkimuksen mukaan 27 % *pääkaupunkiseudun* Ara-vuokra-asuntokunnista kuului kahteen ylimpään tulokvintiiliin v.2005 ja 25 % v.2011 (Hirvonen, 2014).
- Tutkimuksen mukaan *Helsingissä* Ara-asunnoissa asuu 10 000 sellaista kotitaloutta, jotka kuuluvat kahteen ylimpään tulodesiiliin (Hirvonen, 2014).



Miksi valtiovarainministeriö on kiinnostunut Ara-asuntojen asukasvalinnoista ja määräaikaisista vuokrasopimuksista?

- Valtio tukee asumista vuosittain 9 mrd. eurolla. Tästä 3 mrd. on suoraan julkisia menoja, 1 mrd. valtion takauksia asuntolainoitukseen sekä 5 mrd. omistusasumisen verotukia.
- Vuokra-asuntoja rakennuttaneet yleishyödylliset yhtiöt sekä muut asuntosijoittajat tekevät keskimäärin erittäin hyvää tulosta asuntosijoituksillaan.



ASUMISEN TUET ML. TAKAUKSET JA VEROTUET V. 2014 milj. €

Asumiseen kohdistuva tuki vuonna 2014. Julkiset menot, takaukset ja menetetyt verotulot.		
1. Asumistuki kotitalouksille	1506	Pääasiallinen kohdentuminen
Yleinen asumistuki	742	Tarveharkinta, pienituloisten wokra-asuminen
Eläkkeensaajien asumistuki	498	Tarveharkinta, pienituloisten wokra-asuminen
Opiskelijoiden asumislisä	266	Tarveharkinta, pienituloisten wokra-asuminen
2. Muu tuki kotitalouksille	667	
Arvio perustoimeentulotuella		
katetuista asumismenoista (50 % koko menosta)*	322	Tarveharkinta, pienituloisten wokra-asuminen
Kotitalousvähennys	345	N. 80 % tuesta kohdentuu omistusasujien korjausrakentamiseen
3. Omistusasumiseen kohdistuva tuki	283	
Asuntolainan korkojen verovähennysoikeus	280	Asuntovelalliset kotitaloudet, merkitykseen vaikuttaa korkotaso
Ensisijunnon ostajien asp-järjestelmä	3	Ensisijunnon ostajat, merkitykseen vaikuttaa korkotaso
4. Tuotantoon sidottu tuki	357,2	
Korkotukilainoille maksettu tuki	9	Kohdentuu pääosin vuokra- ja as.oikeusas. tuotantoon
Aravalainojen laskennallinen alikorkoisuus	0	Kohdentuu pääosin vuokra- ja as.oikeusas. tuotantoon
Korjaus- ja energia-avustukset*	43	Osa yleisiä ja osa tarveharkintaisia, as. yhtiöt ja kotitaloudet
Erytisryhmien investointiavustukset	120	Kohdentuu erityisryhmien vuokra-asuntotuotantoon
RAY:n investointiavustukset	28	Kohdentuu erityisryhmien vuokra-asuntotuotantoon
Käynnistysavustukset	10	Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotanto Helsingin seudulla
Perusparannuksen käynnistysavustus	139,8	Suhdanneluonteinen, määräaikainen
Muut	7,4	Esim. valtion asuntolainasaatavien riskien hallintaan
5. Tuki kunnille	19	
Avustukset kunnallistekniikan rakentamiseen	15	Kohdentuu kasvuseuduille painottuen Helsingin seudulle
Muut	4	Asuinalueiden kehittämiseen kohdenneut avustukset
Yhteensä	2832,2	
6. Valtion takaukset asuntorahoitukseen	1015	
Valtion takaukset asuntolainoitukseen	1015	Kohdentuu asuntoyhteisöille (90%) ja kotitalouksille (10%)
7. Omistusasumisen laskennallinen verotuki**	5221	
Oman asunnon myyntivoiton verovapaus	1300	Omistusasuminen, arvonnousuun myynnin yhteydessä
Asuntotulon verovapaus	3200	Kohdentuu kaikkiin omistusasujiin
Ensisijunnon ostavan verovapaus	95	Ensisijunnon ostajat, varainsiirtoveron välttäminen; kiinteistöt ja os
Vakituisten asuinrakennusten alempi verokanta	626	Omistusasuminen, kiinteistöverotus
Asumisen tuki ml. takaukset ja verotuki	9068,2	
**Valtion taloudellisen tutkimuskeskuksen laskelma verotuista vuoden 2014 osalta		
Lähde: VATT, STM, VM		



Tarjonnan vähyys ja julkiset tuet => suuret tuotot



Asuntorakennuttajat Yhtiö/konserni	Toimitusjohtaja	Pääomistajat	Liikevaihto milj. €	Muutos % vuodesta	Liiketoimen % liikevaihdosta		Omavaraisuus- aste %	
			2014	2013	2014	2013	2014	2013
1 VVO-Yhtymä Oy	Jani Nieminen	suomalaiset eläkevakuutusyhtiöt, ammattiliitot	367,9	6,1	37,2	33,5	42,0	41,3
2 Helsingin kaupungin asunnot Oy	Jaana Närö	Helsingin kaupunki	356,2 ¹	3,1	18,9	16,3	11,0	8,9
3 Sato Oy	Erkka Valkila	Varma, hollantil. eläkesijoittaja APG, ruotsal. Fastighets Ab Balder, Työeläkevakuutusyhtiö Elo	312,3	0,3		34,8	31,8	31,7
4 Asuntosäätiö	Esa Kankainen	säätiö	144,1	249,8	31,7	24,4	23,2	13,2
5 Espoon Asunnot Oy	Seppo Kallio	Espoon kaupunki	122,1	4,3	23,9	23,5	21,3	20,1
6 TA-Yhtymä -konserni	Panu Kärnä	Vähätiittojen perhe, kaksi vakuutusyhtiötä, säätiöitä	106,7	7,3	28,8	29,8		
7 YH Kodit Oy	Janne Tuominen	Pirkanmaan ja Varsinais-Suomen kunnat ja kaupungit	85,7	1,0	31,7	31,1	16,4	15,5
8 VAV Asunnot Oy	Teija Ojankoski	Vantaan kaupunki	84,1	5,0	29,0	27,0	12,4	10,4
9 Avara Oy	Mika Savolainen	eläkevakuutus- ja vakuutusyhtiöt	81,1	1,6	83,0	30,3	19,5	16,1
10 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö	Matti Tarhio	PKS:n ylioppilas- ja oppilaskunnat	64,2	3,1	16,0	18,5	19,2	17,9
11 AVAIN Yhtiöt	Perttu Liukku	Perttu Liukku ja Kari Mäenpää	59,1	6,8	21,4	27,3	15,1	16,3
12 Tampereen Vuokralosäätiö	Ahto Aunela	perustaja Tampereen kaupunki	59,1	3,9	25,6	25,9	9,8	7,3
13 Kunta-asunnot Oy	Jarmo Kuosa	osakaskunnat	53,3	-5,4	26,2	28,8	16,8	14,3
14 Sivakka-yhtymä -konserni	Raimo Hätälä	Oulun kaupunki	53,1	21,3	21,0	19,2	29,4	26,3
15 Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy	Timo Hyttinen	Jyväskylän kaupunki	48,1	0,6	26,0	30,2	13,8	10,2
16 Lahden Talot Oy	Juhani Jokelainen	Lahden kaupunki	43,1	5,3	27,9	28,2	14,7	11,6
17 Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto	Sisko Marjamaa	Helsingin kaupunki	42,9	61,2				
18 Niiralan Kulma Oy	Kari Keränen	Kuopion kaupunki	40,4	4,0	19,3	20,4	17,5	16,9
19 Tampereen seudun opiskelija-asuntosäätiö TOAS	Timo Lehto		-35,1	6,0	21,0	26,0	14,8	15,8
20 Joensuun Kodit Oy	Matti Martikainen	Joensuun kaupunki	28,2	1,4	23,3	21,2	7,4	7,3
21 Turun Ylioppilaskyläsäätiö	Kalervo Haverinen	Turun kaupungilla määräysvallassa	26,1	5,8	15,0	20,2	17,6	16,6
22 Kruunuasunnot Oy	Reijo Savolainen	Governia Oy (valtio)	23,3	-5,4	0,8	9,4	41,4	39,8
23 Lakea Oy	Keijo Ullakko	Seinäjoen, Vaasan, Kokkolan ja Lapuan kaupunki	13,3	17,0	24,4	25,0	6,6	7,9
24 Domus Arctica -säätiö	Kirsti Saviaro	säätiö	5,9	3,7			11,2	10,1
25 Ara-asuntojen tuotanto ARTTU Oy / Arttuasunnot Oy -konserni	Tino Nurni		5,3	140,0	35,3	42,8	0,2	0,2
26 Tyvene Oy -konserni	Marja Kokko	Työeläkevakuutusyhtiö Elo, Henki-Fennia, Apteekki- en Eläkekassa, Yrjö Jahnssoonin säätiö	5,0	11,0	44,4	47,1	1,5	1,3
27 A-Kruunu Oy *	Jari Mäkimattila	valtio						

29.9.2015 Lähde: Rakennuslehti kevät 2015

Kansantalousosasto

VALTIOVARAINMINISTERIÖ

5

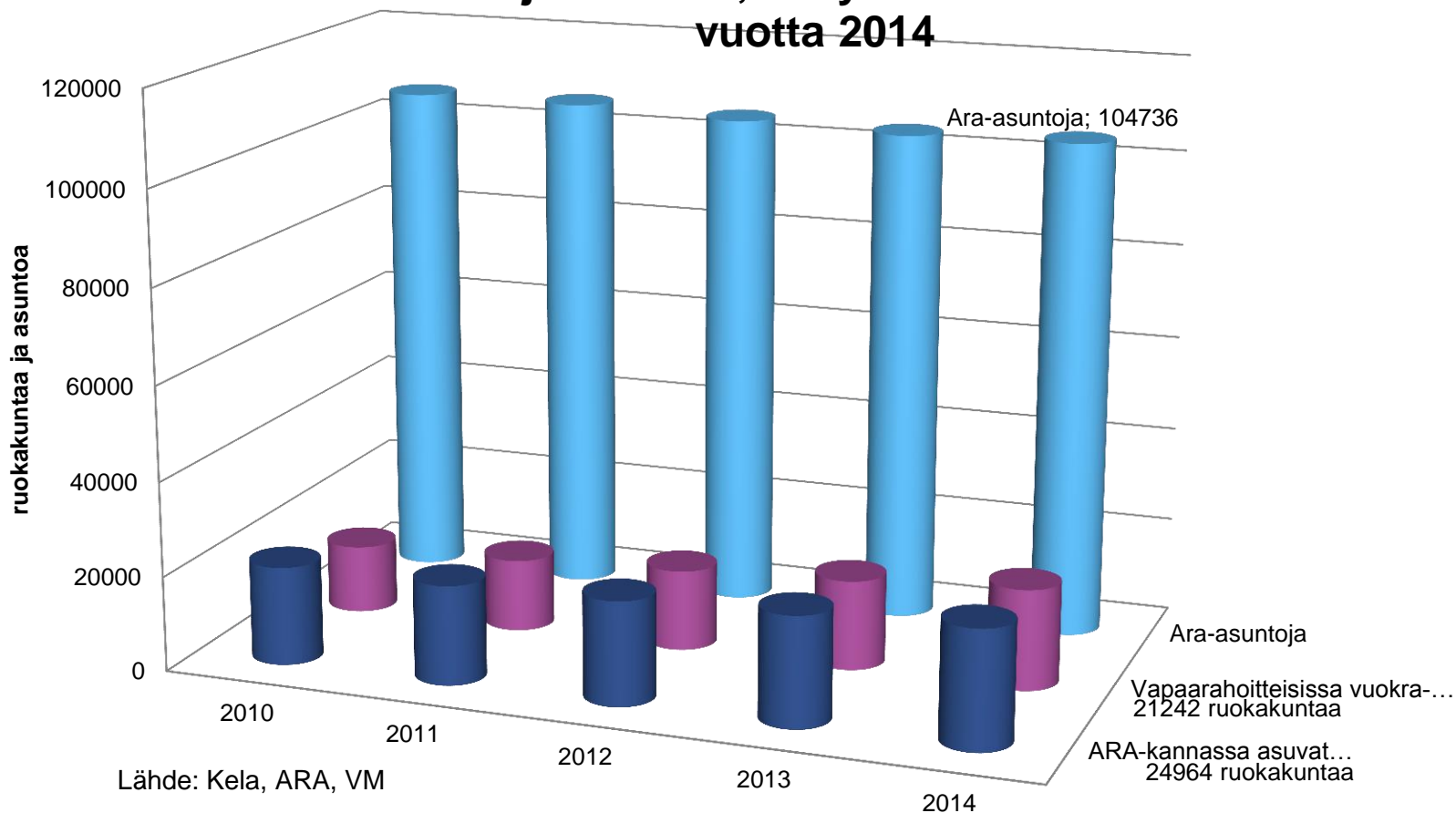
Miksi valtiovarainministeriö on kiinnostunut Ara-asuntojen asukasvalinnoista ja määräaikaisista vuokrasopimuksista?

- Ara-asuntokanta on suuri. Pääkaupunkiseudulla oli v. 2014 noin 104 000 normaalia Ara-vuokra-asuntoa.
- PKS:llä asumistuensaajia asui valtion tukemissa asunnoissa vain 25 000:ssa eli 24 %:ssa.
- Vapaaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asui yhteensä 21 250 asumistuensaajakotitaloutta.



ARA-kantaa riittää asumistuensaajille

**PKS: Normaali Ara-vuokra-asuntokanta ja sen käyttö
asumistuensaajien osalta; näkyvissä olevat luvut koskevat
vuotta 2014**



ARA-asunto parantaa pienituloisen työnteon kannustimia ja säästää valtion menoja:

- Ongelmat kalliista asumisesta.
- Ongelma suurin pääkaupunkiseudulla.
- Kannustinloukut syntyvät siitä, että henkilö menettää asumisen tuet töihin mennessään.
- Pahimmat loukut, kun asumismenoihin tarvitaan myös toimeentulotukea, toimeentulotuella asumismenot korvataan yleensä 100 %:sti, asumistuella 80 %:sti.
- Loukut paljon lievempiä, jos henkilö asuu ARA-asunnossa (vuokra matalampi, tuen määrä pienempi), jossa tuet eivät myöskään valu vuokriin (omakustannusvuokra).



Köyhyyden alueellisesta kasautumisesta

- Empiiriset tutkimukset viittaavat siihen, että yksilöominaisuudet (esim. taloudellinen menestys) ovat hyvin riippumattomia alueesta, jolla henkilö elää. (Cheshire ym. 2008)
- Monimuotoisuus on tärkeää ja keskittymisen välttämisestä on hyötyä yhteiskunnalle ja vähäosaisille Suomessa tämä voisi tarkoittaa, että alueiden asunnoista noin 20 % olisi ARA-vuokra-asuntoja.



Yhteenveto

- Neljäsosassa ARA-asuntoja pks:llä asuu liian hyvin toimeentulevia.
- Valtio tukee asumista lähes 5 %:lla BKT:sta.
- Vuokramarkkinoilla toimivat yleishyödylliset ja muut asuntosijoittajat tekevät erittäin hyvää tulosta.
- Asumistuensaajia riittäisi pks:llä vain puoleen ARA-asunnoista, vaikka kaikki as.tuensaajat saisivat ARA-asunnon.
- Kannustinloukut vähenisivät.





VALTIOVARAINMINISTERIÖ

Mika Kuismanen

Finanssineuvos, Ph.D

Puh. 02955 30021

Lisätieto: Mika.Kuismanen@vm.fi

www.vm.fi

