

Valtiontalouden kehykset – Asuntopolitiikka

Muistio 02/04/2013 | Essi Eerola ja Tuukka Saarimaa

Kehysriihen tiedotteen mukaan hallituksen asuntopoliittisina päätavoitteina ovat työvoiman alueellisen liikkuvuuden tukeminen sekä ns. kohtuuhintaisen valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon edellytyksien parantaminen kasvukeskuksissa. Lisäksi esitetään useita pienempiä toimenpiteitä.

Työvoiman liikkuvuus

Työvoiman liikkuvuutta voidaan parantaa vähentämällä muuttokustannuksia. Lisäksi asuntotarjonnan täytyy sopeutua alueilla, joille työvoima pyrkii muuttamaan. Maaliskuussa 2013 voimaan tullut varainsiirtoveron korottaminen vaikeuttaa muuttamista ja toimii työvoiman liikkuvuuden tavoitetta vastaan.

Kohtuuhintainen vuokra-asuminen

Hallitus toteaa, että pääkaupunkiseudun tonttitarjonta ei vastaa alueella olevaa kysyntää. Erityisesti Helsingissä hintataso ylittää rakennuskustannukset, joten alueelle olisi järkevää rakentaa enemmän. Valtion rooli tonttitarjonnan lisäämisessä on kuitenkin ongelmallinen, koska kunnilla on kaavoitusmonopoli. Valtiolla on käytettävissään melko vähän keinoja asuntokannan kasvattamiseen.

Hallituksen esittämät toimet painottuvat valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon kasvattamiseen. Kansainvälisten tutkimusten mukaan valtion tukema asuntotuotanto ei juuri kasvata asuntokantaa kasvukeskuksissa (ks. esim. Baum-Snow ja Marion, 2009 sekä Eriksen ja Rosenthal, 2010). Tietynlaisiin vuokra-asuntoihin suunnattu tuki kasvattaa niiden määrää, mutta kasvu tapahtuu osittain muiden asuntomuotojen tuotannon kustannuksella. Toisin sanoen tuettu vuokra-asuntotuotanto syrjäyttää muuta asuntotuotantoa. Tämä syrjäyttämisaikutus johtuu siitä, että eri tuotantomuodot kilpailevat samoista tonteista. Näin on esimerkiksi Helsingissä, jossa rakennettavissa olevien kaavoitettujen tonttien tarjonta on niukkaa. Valtion tukeman asuntotuotannon lisääminen ei siis kohdistu asuntomarkkinoiden todelliseen ongelmaan eli riittämättömään asuntojen tarjontaan. Tästä näkö-

kulmasta hallituksen ehdottama uusi lyhyempi korkotukimuoto, valtion omistaman (A-Kruunu Oy) rakennuttajan tuominen asuntomarkkinoille tai käynnistysavustukset eivät välttämättä tuo toivottuja tuloksia. Lisäksi hallitus ehdottaa korkotuen laajentamista ja uusia korkotuen muotoja. Tällaiset toimenpiteet ovat perusteltuja väliaikaisena suhdannepoliittisena toimenpiteenä, mutta ne eivät ole ratkaisu pidemmän aikavälin asuntomarkkinaongelmiin.

Valtion tukeman asuntotuotannon laajentaminen jakaa markkinat säädeltyyn ja vapaarahoitteiseen osaan. Tällaisessa politiikassa on kolme ongelmaa. Ensinnäkin, jotta tuki todella kohdistuu asukkaalle, tuettujen asuntojen vuokria täytyy säädellä ja asuntojen jälleenmyyntiin on liityttävä rajoituksia. Muussa tapauksessa julkinen tuki koituu ainoastaan asuntojen omistajan hyödyksi.

Toinen ongelma on se, että valtion tukeman asuntotuotannon kasvattaminen pienentää vapaarahoitteisen asuntojen osuutta koko asuntokannasta. Tästä seuraa se, että vapaarahoitteisista asunnoista kilpaillaan entistä kovemmin, mikä nostaa hintatasoa vapaarahoitteisessa kannassa.

Kolmas ongelma liittyy tuettujen vuokra-asuntojen aiheuttamaan lukitusvaikutukseen. Lukitusvaikutus syntyy, koska kotitalous menettää tuen muuttaessaan pois tuetusta asunnosta. Tuetussa asunnossa kannattaa siis asua, vaikka asunto ei olisikaan täysin sopiva. Tämä johtaa asuntokannan tehottomaan käyttöön ja voi haitata työvoiman liikkuvuutta (ks. esim. Glaeser ja Luttmer, 2003).

Kohtuuhintaisella vuokra-asuntotuotannolla voidaan ainakin osittain toteuttaa tulojen uudelleenjakoa. Uudelleenjakoon tähtäävät politiikkatoimet ovat kuitenkin usein tehottomia paikallistasolla, koska paikallistasolla tapahtuva uudelleenjako ei toimi kovinkaan hyvin veronmaksajien liikkuvuuden takia. Järjestelmä on myös väistämättä epäoikeudenmukainen, koska kaikki tuettuun asuntoon, esim. alhaisen tulotason takia, oikeutetut eivät saa tuettua asuntoa.

Kirjallisuutta:

Baum-Snow, N. ja J. Marion (2009): The Effects of Low Income Housing Tax Credit Developments on Neighborhoods, *Journal of Public Economics* 93(5-6), 654-666.

- Eriksen, M. D. ja S. S. Rosenthal (2010): Crowd out effects of place-based subsidized rental housing: New evidence from the LIHTC program, *Journal of Public Economics* 94(11-12), 953-966.
- Glaeser, E. L. ja Luttmer, E. F. P. (2003): The Misallocation of Housing Under Rent Control, *American Economic Review* 93(4), 1027-1046.