ASIANTUNTIJALAUSUNTO EDUSKUNNAN TARKASTUSVALIOKUNNALLE

Aihe: Asiantuntijalausunto koskien eduskunnan tarkastusvaliokunnan tilaamaa tutkimusta ”Asuntopolitiikan kehittämiskohteista” (O 61/2016 vp)

Asiantuntija: Heikki A. Loikkanen, Helsingin yliopiston kaupunkitaloustieteen professori (emeritus)

Kuulemisajankohta tarkastusvaliokunnassa: keskiviikko 22.11.2017 klo 12.00
Paikka: valiokuntahuone E 450, Eduskuntatalo (eteläinen sisäänkäynti)

Tehtäväksianto (teema)

Tarkastusvaliokunta pyytää tiivistä esitystä, jossa kiinnitetään oman toimintanne ja asiantuntemuksenne perusteella huomiota erityisesti seuraaviin kysymyksiin:

1) arvioikaa tutkimuksessa esitettyjen asuntopolitiikan ja asumisen ongelmien syitä, vaikutuksia ja tulevaisuudennäkymiä koskevien tietojen oikeellisuutta

2) arvioikaa tutkimuksen johtopäätöksiä ja kehittämisehdotuksia

3) esittäkää tärkeät lisätiedot (mm. tutkimustulokset, vireillä tai suunnitteilla olevat kehittämishankkeet)

4) esittäkää omat perustellut kehittämisehdotuksenne

Seuraavassa esitän erittäin lyhyesti näkemykseni edellä mainittuihin kohtiin samassa järjestyksessä. Sen lisäksi lausunnossa on liite, jossa on kirjallisuusluettelo omiin (ja yhteisiin) asuntomarkkinoita koskeviin tutkimuksiin ja politiikkapapereihin, joiden voi sanoa olevan näkemysteni taustalla.

Perusteellinen arviointi ja lausunto vaatii huomattavasti enemmän aikaa kuin tämän tekemiseksi on ollut käytettävissä.

1. Tutkimuksen asuntopolitiikkaa ja asumisen ongelmien syitä, vaikutuksia ja tulevaisuudennäkymiä koskevien tietojen oikeellisuus

   Tutkimuksen tavoite on rajattu kahteen teemaan: 1) pääkaupunkiseudun asuntorakentaminen ja alueen asuntojen korkea hintataso ja 2) asumisen tukijärjestelmien ongelmakohtien ja niiden vaikuttavuuden arviointi.

   Näitä teemoja käsitellään tutkimuksessa olemassa olevan kirjallisuuden, tilastoaineistojen sekä oman mallitarkastelun avulla. Nämä sekä kansainvälinen asuntomarkkinavertailu ovat asiantuntevasti tehtyjä.

   Tutkimuksen asuntomarkkina-analyysi on tehtäväksi annon määrittelemiä teemoja laajempi ja tämä on perusteltu ratkaisu. Osin olisi ollut perusteltua käsitellä lyhyesti muutamaa muutakin teemaa. Nimittäin rahoitusmarkkinoiden rooli (korkotaso, saatavuus, laina-ajat) jää huomiotta, vaikka sillä on merkittävä vaikutus sekä asuntojen hinta- ja vuokratasoon että asumiskustannuksiin. Vaikka rahapolitiikka ei ole kansallista, finanssipolitiikka on ja sen mukana asumisen tukea ja verotusta voidaan tai joudutaan sopeuttamaan rahapoliittisen ”ympäristön” edellytysten mukaan. Tähän liittyy myös suhdannepoliittinen aspekti, sillä asuntojen tuotannon, hintojen ja vuokrien vaihtelut ovat osa asuntomarkkina-ongelmaa ja herättävät osaltaan kysymyksiä vero- ja tukipolitiikan suhteen.

   Toinen esimerkki liian vähälle huomiolle jääneistä seikoista on asumistaso (asuntokoko, laatu yms). Asumisen tukea ja verotusta katsotaan ensisijassa toimeentulo- ja tulonjakonäkökulmasta, mutta sen empiirinen arviointi miten ne vaikuttavat asumistasoon, ei ole juurikaan esillä. Tämä koskee myös kansainvälistä vertailua. Asia on tärkeä, sillä Suomessa kotitalouksien asumismenojen tulo-osuus on Länsi-Euroopan maiden keskitasoa, mutta asuntojen koko on tulotasoon nähden muita alhaisempi. Tämän vuosikymmeniä jatkuneen asetelman syiden ymmärtäminen on asuntopolitiikan tulevienkin ratkaisujen keskeinen perusta. Samalla se herättää kysymyksen siitä, onko asumisen tuki ensisijaisesti toimeentulotukea ja miten se siihen sopii, vai onko sen päätarkoitus vaikuttaa asumistasoon.

   Kolmas vähälle jäänyt seikka liittyy kilpailukysymyksiin ja se koskee sekä maankäyttöä, rakennusaine- ja tarviketuotantoa, rakentamista, rakennuttamista ja kiinteistövälitystäkin.

2. Tutkimuksen johtopäätösten ja kehittämisehdotusten arviointi

   Tutkimuksen johtopäätöksissä oleviin kehittämisehdotuksiin on pääsääntöisesti helppo yhtyä. Niistä suuri osa on ollut esillä aiemminkin sekä muiden tekemissä että omissa (ja yhteisissä) tutkimuksissa (ks. kirjallisuutta koskeva liite). Vanhempiin politiikkasuosituksiin nähden keskeinen ero on maankäyttökysymysten ja niiden laaja-alaisten vaikutusten korostaminen. Tässä on kyse siitä, että suomalaisten kaupunkien, ja erityisesti Helsingin seudun keskeinen ongelma on maankäyttörakenteiden hajautuminen, joka vaikuttaa paitsi asuntojen hintoihin ja vuokriin ja asumistasoon, myös työmarkkinoihin (palkkatasovaatimukset) ja tuottavuuteen sekä yksityisen että julkisen sektorin puolella. Itse tiivistän tämän asian sanomalla että Suomen kaupunkialueilla on syytä siirtää painopiste hajautumisesta (ekstensiivinen kasvu) yhdyskuntarakenteiden eheyttämiseen (intensiivinen kasvu) niin kuin politiikkasuosituksissa on vuosikymmeniä lukenut. Vasta viime vuosina on tapahtunut käänne tavoiteltuun suuntaan.

3. Tärkeitä lisätietoja (mm. tutkimustulokset, vireillä tai suunnitteilla olevat kehittämishankkeet)

   Viime vuosina on julkaistu useita arvioita asuntomarkkinakehityksestä ja tehty asuntopolitiikkaa koskevia suosituksia, joissa on esillä hyviä ehdotuksia ja näkökulmia. Toisaalta vireillä on uusia hankkeita. Tiedossani on mm. PTT:n ja PT:n yhteishanke.

4. Omat kehittämisehdotukset

   Käsillä oleva tutkimus tarjoaa osaltaan hyviä aineksia asuntopolitiikan uudelleenarvioimiseksi. Tehtäväksi annostaan johtuen se kattaa kuitenkin vain osan kenttää. Toisaalta sen, samoin kuin monien muiden politiikkapaperin ehdotukset ovat verraten yleispiirteisiä eivätkä tarjoa riittävää pohjaa asuntopolitiikan lainsäädännölliselle valmistelulle ja mitoitukselle. Tästä syystä, kuten tutkimuksen lopussakin todetaan, tarvitaan jatkovalmistelua. Korostan sitä, että valmistelun tulisi perustua paitsi tässä tutkimuksessa esille otettuihin näkemyksiin, osin selvästi laajempaan kysymyksenasetteluun, jossa lähtökohtana ovat keskeiset tavoitteet ja ensivaiheessa vaihtoehtoiset politiikkapaketit, joilla ko. tavoitteita voidaan saavuttaa. Asiantuntijatahojen suorittaman vaihtoehtojen arvioinnin jälkeen on poliitikkojen kannanottojen aika päättää mille tielle jatkossa lähdetään ja missä järjestyksessä edetään.

21.11.2017/ Loikkanen

LIITE: ASUNTOMARKKINOITA JA ASUNTOPOLTIIKKAA KOSKEVIA HEIKKI A. LOIKKASEN (omia ja yhteisiä) KIRJOITUKSIA ERI AIKOINA[1]

I ASUNTOMARKKINOIDEN KANSAINVÄLISIÄ VERTAILUKIRJOJA, JOISSA SUOMI / HELSINGIN SEUTU OVAT MUKANA

1. Bengs, C. - Loikkanen, H.: The Finnish Housing Market: Structure, Institutions and Policy Issues. Article in Hårsman, B. and J.M. Quigley: Housing Markets and Housing Institutions: An International Comparison. Kluwer Academic Publishers, Boston 1991.
2. Aarma, H., Laakso, S. ja Loikkanen, H.: Housing in Estonia and Finland. An article in Lugus, O. ja Vartia, P. (ed.): Estonia and Finland. A Retrospective Socioeconomic Comparison. Taloustieto Co. Helsinki 1993.
3. Loikkanen, H.A. –Lönnqvist, H.: Bostadsbeskattning – Finsk ekonomisk nationalrapport. I K. Ståhl (red.) Årbok för skatteforskning 2000, Universitetsforlaget
4. Loikkanen, Heikki A. & Lönnqvist, Henrik: Metropolitan Housing Markets – The Case of Helsinki, in Andersson, Å.E. & Petterson, L. & Strömquist, U. (eds.): European Metropolitan Housing Markets, Springer (Advances in Spatial Science series), Berlin, 2007.
5. Andersson Åke E., Adersson David E., Loikkanen, Heikki A. & Andersson, Orlando: Stad vid havet. Stadsplanering för omvandling av centrala hamnområden). Sereco Ab, PrintForce AB, 2015.

II TIETEELLISIÄ KIRJOJA JA ARTIKKELEITA ASUNTOMARKKINOISTA

6. Loikkanen, H.: Housing Demand and Intra-Urban Mobility Decisions: A Search Approach. Commentationes Scientiarum Socialium 17, 1982. Helsinki. (Doctoral Thesis).
7. Loikkanen, H.: On Availability Discrimination under Rent Control. *Scandinavian Journal of Economics* 87 (3), 500-520, 1985.
8. Loikkanen, H.: Housing Demand and Intra-urban Mobility of Finnish Housing Allowance Recipients. *Scandinavian Housing and Planning Research* 1988:3, 159-179.
9. Koskela, E., Loikkanen, H. ja Viren, M.: House Prices, Household Saving and Financial Market Liberalization. *European Economic Review* 36 (1992) 549-558.
10. Loikkanen, H.: Housing Demand and Tenure Choice: Evidence from Finland. *Netherland's Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 7 (1992) No. 1.
11. Laakso, S. and Loikkanen, H., Finnish Homes - Through Passages or Traps? *Real Estate Economics* Vol. 23:4 1995, pp. 475-495.

[1] Eri teemojen laajempi kirjallisuus (muiden tekemä) ilmenee näiden kirjoitusten lähdeluetteloissa.

III SUOMALAISTA ASUNTOPOLITIKKAA JA SEN UUDISTAMISTA KOSKEVIA SUOMENKIELISIÄ KIRJOITUKSA

12. Loikkanen, H.: Onko rakennemuutos mahdollinen asuntotuotannossa? Kansantaloudellinen aikakauskirja 1972:1.
13. Loikkanen, H.: Asuntomarkkinat – ikuinen ongelma? Kansantaloudellinen aikakauskirja 1988:3.
14. Loikkanen, H.: Asumisen talous ja asuntopolitiikka teoksessa Loikkanen, H. - Pekkarinen, J. (toim.1989): Suomen kansantalous - instituutiot, rakenne ja kehitys.
15. Loikkanen, H. ja Salo, S.: Asuntomarkkinoiden toiminnan edistäminen. Kansantaloudellinen aikakauskirja 1/1992.
16. Laakso, Seppo ja Heikki A. Loikkanen, Asuntomarkkinat ja asumisen taloudellinen ohjaus, Taipale, K. ja Schulman, H. (toim.): Koti Helsingissä. Urbaanin asumisen tulevaisuus. Helsingin kaupungin tietokeskus, Fagepaino Oy, Helsinki 1997.
17. Laakso, Seppo & Loikkanen, Heikki A.: Markkinat keskittävät – pitäisikö politiikan hajauttaa? Yhteiskuntapolitiikka 75 (2010):3.

IV ASUMISEN TUKEA, VEROTUSTA JA OHJAUSTA KOSKEVIA KIRJOITUKSIA

18. Loikkanen, H.: Asumistuki vuokralaisten asumistason parantajana. Työväen taloudellinen tutkimuslaitos. Tutkimusselosteita 1984:30. Helsinki.
19. Loikkanen, H.: Vuokratulojen jakautumisesta kotitalouksien kesken. Helsingin kaupungin tilastokeskuksen neljännesvuosikatsaus, 1987:3.
20. Laakso, Seppo ja Loikkanen, Heikki A.: Asuntomarkkinat ja asumisen tukijärjestelmät. Taustaa asuntopolitiikan kehittämiselle. Suomen ympäristö -sarja 311. Edita. Helsinki 1999.
21. Loikkanen, Heikki A.: Kunnallisesta tuloverosta kiinteistöveroon- Artikkeli julkaisussa Loikkanen H. ja Parkkinen, P. (toim.): Kunnat kuntoon – seminaari. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus. Keskustelunaloitteita 53. Helsinki 1993.
22. Loikkanen, Heikki A. & Lyytikäinen, Teemu: Asuntojen kysyntä ikäryhmittäin ja sen tulevaisuuden näkymät. Artikkeli julkaisussa Ahlqvist, K. & Perrels, E. & Simpura, J. & Uusitalo, L. (toim.): Kulutuksen pitkä kaari. Niukkuudesta yksilöllisiin valintoihin. Palmenia. Yliopistopaino, Helsinki 2008.
23. Loikkanen, Heikki A.: Kuntien verot ja maksut YK:n ohjeiden mukaisiksi. Artikkeli teoksessa Alaja, A.(toim.): Oikeudenmukainen verotus – mistä rahat yhteiseen hyvinvointiin? Gummerus kirjapaino Oy, Jyväskylä 2009.
24. Loikkanen, Heikki A. & Lyytikäinen, Teemu: Kiinteistöverotus rahoituslähteenä ja ohjausvälineenä. Artikkeli teoksessa E. Eerola & S. Kari & J. Pehkonen: Verotuksen ja sosiaaliturvan uudistaminen – miksi ja mihin suuntaan. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus, Julkaisut 54, Helsinki 2009.
25. Laakso, Seppo & Loikkanen, Heikki A.: Helsingin seudun maankäyttö, kiinteistömarkkinat ja perusrakenteen rahoitus. Kansantaloudelliseen Aikakausikirja 3/2013.

V ALUE- JA KAUPUNKIKEHITYSTÄ, MAANKÄYTTÖÄ JA ASUMISTA KOSKEVIA KIRJOITUKSIA

26. Kilpeläinen, Päivi & Laakso, Seppo & Loikkanen, Heikki A.: Näkökulmia maakuntakaavan taloudellisiin vaikutuksiin. Luku 2 (ss. 20-31) julkaisussa: Asiantuntijalausunnot maakuntakaavaluonnoksesta. Uudenmaan liiton julkaisuja E 117, 2011.
27. Loikkanen, Heikki A. & Susiluoto, Ilkka: Kasautuminen, tiheys ja tuottavuus kaupunkialueilla. Artikkeli teoksessa Schulman, H. & Mäenpää, P. (toim): Kaupungin kuumat lähteet. Helsingin metropolialueen innovaatioympäristöt. Helsingin kaupungin tietokeskus, Helsinki 2011.
28. Loikkanen, Heikki A.: Kasautumisen edut, kaupunkialueiden hallinto ja aluetaloudellinen kehitys. Artikkeli teoksessa *ESPONin anti arvioitavana*. Hirvonen, T. (ed.). 19 p. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja. Alueiden kehittäminen.; 40/2011.
29. Loikkanen, Heikki A. & Laakso, Seppo & Susiluoto, Ilkka (toim.): Metropolialueen talous. Näkökulmia kaupunkitalouden ajankohtaisiin aiheisiin. Tammerprint Oy, Tampere 2012.
30. Loikkanen, Heikki A.: Kaupunkialueiden maankäyttö ja taloudellinen kehitys - maapolitiikan vaikutuksista tuottavuuteen sekä työ- ja asuntomarkkinoiden toimivuuteen. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus, VATT valmisteluraportit 15, Helsinki 2013.
31. Loikkanen, H. – Laakso, S.: Tiivistyvä kaupunkikehitys – Tuottavuuden ja hyvinvoinnin kasvun perusta. Tehokkaan Tuotannon Tutkimussäätiö, Julkaisusarja 5/2016. Helsinki

VI ALUEELLISIA TULOEROJA KOSKEVIA KIRJOITUKSIA

32. Loikkanen, Heikki A. & Riihelä, Marja & Sullström, Risto: Tulo- ja kulutuserot kaupunkien, taajamien ja maaseudun välillä ja niiden sisällä. Teoksessa 1990-luvun talouskriisi. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus, 2000 (VATT-julkaisuja 27:4) s. 59-81.
33. Loikkanen, Heikki A. & Riihelä, Marja: Metropolialueen kotitalouksien tulot ja kulutus vuosina 1990-2008. Teoksessa Loikkanen & Laakso & Susiluoto, Ilkka (toim.): Metropolialueen talous). Näkökulmia kaupunkitalouden ajankohtaisiin aiheisiin. Tammerprint Oy, Tampere 2012.

VII KUNTIEN JA METROPOLIALUEIDEN RAKENNETTA JA HALLINTOA KOSKEVIA KIRJOITUKSIA

34. Loikkanen, Heikki A.: Kasautumisen edut, kaupunkialueiden hallinto ja aluetaloudellinen kehitys. Artikkeli teoksessa *ESPONin anti arvioitavana*. Hirvonen, T. (ed.). 19 p. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja. Alueiden kehittäminen.; 40/2011.
35. Loikkanen, Heikki A.: Kuntien ja metropolialueen rakenteesta: periaatteita argumentteja ja empiriaa. Teoksessa Loikkanen & Laakso & Susiluoto, Ilkka (toim.): Metropolialueen talous). Näkökulmia kaupunkitalouden ajankohtaisiin aiheisiin. Tammerprint Oy, Tampere 2012.