Anne Haila, Helsingin yliopisto, anne.haila@helsinki.fi
29.11.2017

Kommentti Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisuun 1/2017
Asuntopolitiikan kehittämiskohteita

Julkaisun esipuheessa mainitaan, että julkaisun kirjoittanut tutkimusryhmä on valittu avoimella tarjouskilpailulla. Tiedossani ei ole minkälaisia olivat muut tarjoukset, mutta ne olisivat voineet olla esimerkiksi seuraavanlaisia: Asuntokysymyksen kokonaisvaltainen ratkaisu; Sosiaalisen asuntotuotannon kehittäminen yleiseksi asuntomalliksi; Kohtuuhintaisten asuntojen tuotanto ilman keinottelua; Maapolitiikka ja asuntopolitiikka. Tarjouskilpailun voittanut tutkimus ja sen suositukset perustuvat oletukseen asuntomarkkinoista asuntokysymyksen ratkaisijana, mikä ilmenee esimerkiksi toistuvana kritiikkinä kaavoitusta ja säätelyä kohtaan (tonttimaan tarjonnan rajoittaminen) ja suosituksena ”rajoitusten poistamisesta ja kaavamenettelyn keventämisestä” (s. 8).

Kommenttipuheenvuoroni lähtökohta on, että asuntokysymystä ei tulee jättää markkinoiden ratkaistavaksi: asuntopolitiikan tehtävä ei ole insentiivien luominen, vaan asuntokysymyksen ratkaiseminen ja hyvän asuinympäristön luominen. Kohtuuhintaisella asumisella ja hyvällä asuinympäristöllä on useita positiivisia vaikutuksia, esimerkiksi työvoimaan, taloudelliseen kehitykseen ja kilpailukykyyn, mutta toisin kuin julkaisussa esitetään (s. 123) en näe, että asuntopolitiikan tavoite on taloudelliseen kehitykseen vaikuttaminen. Asuntopolitiikan tavoitteiden rajaaminen asuntokysymyksen ratkaisuun ei kuitenkaan tarkoita sitä, että asuntopolitiikkaa ei tarvitsisi tuekseen useita muita politiikkatoimenpiteitä. Tärkeitä ovat esimerkiksi maapolitiikka ja rahapolitiikka.

Tässä lyhyessä kommenttipuheenvuorossa kiinnitän huomiota julkaisun kahteen suositukseen: julkisen vallan toimiin asuntokysymyksen ratkaisemiseksi ja tonttien luovutushintaan. Keskustelun virittämiseksi esitän kaksi epätavallista vaihtoehtoista ratkaisua, joita perustelen käytännön esimerkillä.

Julkinen asuntotuotanto

Julkaisun suositukset pienituloisten asuttamiseksi ja asunnottomuuden poistamiseksi ovat asumistuki ja vuokra-asuntojen tuottaminen. Asumistukea ja vuokra-asuntoja tarvitsevia kutsutaan leimaavasti ”asuntomarkkinoiden väliinputoajiksi” (suositus 13) ja ”vaikeimmassa asemassa oleviksi” (suositus 14), ja todetaan, että yhteiskunnan kontrolloimaa asuntokantaa tarvitaan syrjäytymisen ehkäisemiseksi (s. 120).

Yhteiskunnan tuottamalla ja kontrolloimalla asuntokannalla on myös muita tehtäviä kuin syrjäytymisen ehkäiseminen. Ehdotukseni on kehittää ’julkista’ asuntotuotantoa tarjoamalla julkiseen asuntoon oikeutetuille ’omistusasunto’ (tontinvuokran ajaksi, esim. 99 vuotta), jonka he voivat myydä jälleenmyyntimarkkinoilla julkiseen asuntoon oikeutetulle.

Ehdotuksen perusteluna on Singaporen asuntokysymyksen ratkaisu. Kaupunkivaltion itsenäistyessä vuonna 1965, kaikista kaupungin lukuisista ongelmista, kaupunkivaltion johtajat päättivät ensimmäiseksi ratkaista työväen asuntokysymyksen. Se aloitettiin asuttamalla ensin

vähävaraisimmat työtätekevät laajentaen ’julkisten’ asuntojen tarjontaa vähitellen kattamaan 82 prosenttia singaporelaisista. Julkisesti tuotettu asunto on universaali hyödyke. Se ei leimaa asukasta. Se on tehnyt Singaporesta ihanteellisen toimintaympäristön kansainvälisille yrityksille. Julkinen asuntotuotanto ei edes vaadi mittavia julkisia investointeja. Syynä tähän on kaupunkivaltion maapolitiikka.

Julkisessa omistuksessa olevan maan hinta

Julkaisun suositus 17 ehdottaa, että ARA-tuotannon tontit tulisi vuokrata samoilla hintakriteereillä vapaarahoitteisen asuntotuotannon kanssa. Julkaisu pitää tärkeimpänä syynä asuntojen hintojen korkeuteen liian pientä asuntokantaa ja asuntotuotantoa (s. 85), ja ilman lähdeviitteitä tai perusteluja väittää, että ”asumistutkimuksen keskeinen tulos on pitkään ollut se, että asumisen tukien kohdistaminen kiinteistöille on yhteiskunnan kannalta tehotonta, koska näiden tukien kohdistuminen kotitalouksille on sattumanvaraista ja epäoikeudenmukaista” (s. 86).

Asunnon hintaan vaikuttaa myös maanhinta ja eikä julkisessa omistuksessa olevalla maalla ole yhtä ’oikeaa’ hintaa. Ehdotukseni on, että julkisessa omistuksessa oleva maa luovutetaan ilmaiseksi julkiseen asuntotuotantoon.

Ehdotuksen perusteluksi esitän Singaporen johdonmukaisen maapolitiikan, jonka avulla valtio on lisännyt omistamaansa maaomaisuutta 31 prosentista (vuonna 1949) 90 prosenttiin (vuonna 2002). Julkinen asuntotuotanto saa valtion luovuttamat tontit ilman maakeinottelun aiheuttamaa hinnanlisää ja ilman, että maalle laskettaisiin vaihtoehtoisen tuoton hintaa; tämä mahdollistaa kohtuuhintaiset asunnot. Yksityisten markkinoiden asuntotuotantoon tontit vuokrataan, ei koskaan myydä, huutokaupaten ja yleensä korkeimman tarjouksen tehneelle rakentajalle. Lisäksi tämä valtion maapolitiikka on hyödyttänyt singaporelaisia rakennusyrityksiä.

Singaporen asunto- ja maapolitiikasta sekä rakennusyrityksistä, ks.
Anne Haila. 2016. Urban Land Rent. Singapore as a Property State. Chichester: Wiley-Blackwell.
Anne Haila. 2015. Kymmenen asuntopolitiikan myyttiä. Yhteiskuntapolitiikka.