Eduskunnan tarkastusvaliokunnalle

Re: lausuntopyyntö 2.2.2018

Kommentteja tutkimuksesta ”Asuntopolitiikan kehittämiskohteita” (Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2017)

Tutkimus on hyvä katsaus asuntopolitiikkaan ja sen kehittämistarpeisiin. Useimpiin raportissa esitettyihin havaintoihin ja suosituksiin on helppo yhtyä. Esitän seuraavassa muutaman kommentin sellaisista kohdista, jotka olivat omasta mielestäni ongelmallisia.

Asuntokysynnän kasvun syyt

S. 121 todetaan aivan oikein, että asuntotuotanto ei ole pysynyt väestönkasvun vetämän kysynnän tahdissa. Tämä on tietysti totta, mutta myös asuntojen kysyntä on kasvanut osin odottamattomalla tavalla. Heikosti ennakoituja muutostekijöitä ovat olleet voimakkaasti kasvanut maahanmuutto sekä myös suuriin kaupunkeihin suuntautunut maassamuutto ja pientalojen kysynnän lasku. Erityisesti 1990-luvun alusta jatkunut verraten voimakas maahanmuutto on kasvattanut huomattavasti kasvukeskusten vuokra-asuntojen kysyntää. Asuntopolitiikkaa suunniteltaessa pitäisi olla myös parempi ymmärrys väestökehityksen suunnasta.

Asunnottomuus

Asunnottomuuden poistaminen (s. 122) edellyttää todennäköisesti edullista ja tuettua asumista sekä asumiseen yhdistettyjä sosiaalipalveluita. Väliinputoajille haluttaisiin raportissa suunnata lisätukea pääkaupunkiseudulla (suositus 13). Lisätuet voivat kuitenkin osaltaan pahentaa työvoiman tarjonnan kannustinloukkuja. Efektiivisen rajaveroasteen nousun välttämiseksi voidaan edelleenkin tarvita subventoitua edullista asumista.

ARAn pääomat

ARAn pääomien suuntaaminen uudelleen (suositus 9) vaikuttaa järkevältä ainakin teoriassa. Käytännössä tällaisen muutoksen vaikutukset eivät välttämättä ole toivottuja. Jos ARA ryhtyy rahoittamaan infrastruktuuria, voivat muut rahoittajat vastaavasti vetäytyä jolloin rahoitustilanne ei kokonaisuudessaan parane. Samoin

ehdotus tarjontatukien korvaamisesta suorilla valtion tuilla ei luultavasti toimisi, koska asumistuet joutuisivat kilpailemaan valtion muiden rahoituskohteiden kanssa.

Omistusasumisen tuet

Asuntopolitiikan asiantuntijat kyseenalaistavat usein omistusasumisen suosimisen (jakso 5.6 sivulla 128). Perusteluina käytetään liikkuvuuden vähentymistä ja mahdollisia tulonjakovaikutuksia. Tällaiset markkinalähtöisset pohdinnat unohtavat omistusasumisen suuren merkityksen kotitalouksien elinkaarisäästämisen välineenä ja merkittävimpänä varallisuutena. Suomalainen toimeentulon malli on pitkään perustunut siihen, että työuran aikana säästetään asunto, jossa voidaan eläkevuosina asua pienin kustannuksin. Vuokralla tämä ei olisi mahdollista. Käyvät vuokratasot ovat varsin korkeita suhteessa eläkkeiden tasoon. Asumiskustannusten kompensointi muun finanssisäästämisen avulla on myös vaikeaa ja epävarmaa.

Kysyntä- vai tarjontatuet?

Asuntopolitiikan tutkijat katsovat usein, että markkinahinnoista poikkeavat ratkaisut ovat huonoja ja että tarjontatukien sijasta pitäisi käyttää joko asumistukea tai mieluummin kohdentamatonta tulotukea. Tällaiset järjestelmät johtavat kuitenkin siihen, että ainakin kasvukeskuksissa varsin suuri osa väestöstä joutuisi turvautumaan tulonsiirtoihin selvitäkseen asumiskustannuksista. Tuet luovat taas kannustinloukkuja ja tukiriippuvuutta. Nähdäkseni olisi parempi, että mahdollisimman moni tulisi toimeen omilla ansio- tai eläketuloillaan ilman ylimääräisiä tulonsiirtoja. Julkisen sektorin subventoima asuminen voisi mahdollistaa tämän, vaikka se edellyttäisikin julkisia tukia ja loisi myös ylikysyntätilanteen tuetulle asumiselle.

Helsingissä 12.2.2018

Jaakko Kiander

valt.tri