LAUSUNTO ASUNTOPOLIITTISESTA KEHITTÄMISOHJELMASTA VUOSILLE 2021-2028

Hannu Ruonavaara
Sosiologian professori
Turun yliopisto

Esitän aluksi lyhyesti yleisen kommentin ohjelman ymmärryksestä valtion asuntopoliittisesta roolista, ja näkemyksen siitä, olisiko siinä korjattavaa. Sitten esitän kommentteja ohjelman yksityiskohdista.

YLEISTÄ: Ohjelma edustaa meillä vakiintunutta näkemystä valtion roolista asumisessa

Kehittämisohjelma edustaa julkilausutusti tiettyä käsitystä (politiikkateoriaa) markkinoiden ja valtion suhteesta asumisessa: Valtio nähdään markkinoiden *täydentäjänä*. Käsitystä on Bo Bengtsson avannut seuraavasti ”Valtaosa asunnoista jaetaan – – vapailla markkinoilla, kun taas rajoitettu osa asuntokannasta on varattu jaettavaksi kotitalouksille, jotka eivät kykene menestymään sellaisilla markkinoilla”. Meillä tämä näkyy vuokra-asumisessa: meillä on vielä kohtuullisen mittava sosiaalinen vuokra-asuntosektori, joka asuttaa suurimmassa tarpeessa olevia vähävaraisia asunnontarvitsijoita ja erityisryhmiä, ja säätelystä vapautettu vapaarahoitteinen vuokra-asuntosektori, jonka asiakkaina ovat maksukykyiset vuokralaiset.

Suomalaisen asuntopolitiikan vakiintuneelle politiikkateorialle on monia teoreettisia, mutta harvoja realistisia vaihtoehtoja. Markkinatalousmaissa todellisuudessa havaittava on vaihtoehto, jossa valtio nähdään markkinoita *korjaavana:* asunnot jaetaan markkinamekanismin kautta, mutta valtio asettaa markkinavinoumia korjaavia reunaehtoja markkinaosapuolten välisille sopimuksille. Todelliset asuntopolitiikan järjestelmät ovat harvoin puhtaita tyyppitapauksia. Myös asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa ja aikaisemmassa asuntopolitiikassammekin on korjaava elementti: ”Valtio lievittää toiminnallaan markkinoiden negatiivisia ulkoisvaikutuksia -- --. Asuntomarkkinoita voidaan ohjata säätelyn avulla.” (s. 6.)

Kehittämisohjelma on perinteellisellä suomalaisella linjalla myös siinä, että se korostaa asuntopolitiikan *selektiivisyyttä* eli valikoivuutta: on pidettävä huolta siitä, että asuntopoliittinen tuki kohdistuu niille, jotka sitä eniten tarvitsevat. Ohjelmassa ei näy mitään huolta siitä, että asuntopoliittinen tuki jollakin tavoin leimaisi tuen saajia, mikä *universaalin* eli yleisen asuntopolitiikan maissa on ollut huolena. Selektiivisen politiikan merkittävä etu on se, että se suuntaa aina niukkoja resursseja eniten tarvitseville – sikäli kuin ne ryhmät ovat riittävän hyvin tiedossa. Ohjelmassa onkin erittäin hyviä esityksiä tukipolitiikan suuntaamista tukevista tutkimuksista ja selvityksistä.

Voi sanoa, että periaatteitten tasolla ohjelma ei varsinaisesti edusta uudentyyppistä ajattelua. Siinä on toki mukana teemoja, joita aikaisemmin ei ole lainkaan tai vain vähän käsitelty valtiollisissa ohjelmissa, kuten asuntojen hiilijalanjälki, haja-asutusalueiden asumisen ongelmat ja asumissegregaatio.

Suomalainen linja ei ole huono. Suomi on pärjännyt eurooppalaisissa asumisen puutteita koskevissa vertailuissa hyvin. Asunnottomuus on meillä vähentynyt. Asumismenojen tulo-osuudet ovat eurooppalaisessa vertailussa meillä *keskimäärin* alhaisia, vaikka kasvukeskuksissa monilla osuus ylittääkin tason, jota voi pitää kohtuullisena. Asumissegregaatio ei seurauksineen ole yhtä suuri ongelma kuin monissa muissa vertailukohdaksi kelpaavissa maissa.

Ongelmia on: negatiivisen segregaation syvenemisen uhka ja kohtuuhintaisten asumisen turvaaminen kasvukeskuksissa sekä tyhjenemisuhkassa olevan maaseudun asumisongelmat ovat perustellusti

aiheuttaneet huolta. Nähdäkseni ei ole kuitenkaan tarvetta muuttaa valittua periaatteellista linjaa markkina- tai valtiopainotteisemmaksi.

ERITYISKYSYMYKSIÄ: Oikeus asumiseen, kohtuuhintaisuus, segregaatio, ARA, ”finansialisaatio”

Oikeus asumiseen. Ohjelman keskeiseksi arvolähtökohdaksi on otettu oikeus asumiseen, mikä on nähdäkseni erittäin osuvaa. Oikeus kuitenkin määrittyy suhteessa yllä mainittuun peruslinjaan valtion roolista. Valtion roolina on ”edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä” (s. 6). Tämä ei sisällä kansalaisen subjektiivista oikeutta vaatia julkiselta vallalta asuntoa, jos ei hänellä sitä ole. Olisi ehkä syytä täsmentää, mitä tämä oikeus lopulta kansalaiselle merkitsee.

Kohtuuhintaisuus. Ohjelman asuntopoliittinen tavoite nro 1 on ”Jokaisella on oikeus hyvään ja kohtuuhintaiseen asumiseen”. Kohtuuhintaisuus on syytä ymmärtää tilaksi, jossa asuminen ei asukkaalle ole liian kallista, eli se vertautuu johonkin käsitykseen siitä, miten paljon asuminen saa maksaa suhteessa asukkaan tuloihin ja maksuhalukkuuteen. Kohtuuhintaisuus ei tässä mielessä ole kiinteästi kytköksissä mihinkään tiettyyn asunnon tuotanto- tai hallintamuotoon – toisin kuin ohjelmasta voisi päätellä.

Tuettu vuokra- tai omistusasuminen on vain yksi keino tavoitella kohtuuhintaisuutta. Muita keinoja ovat esimerkiksi asumisen hinnan säätely, josta ohjelma ei puhu mitään ja johon ei luultavasti ole halukkuuttakaan, tai vapaarahoitteisen asuntotuotannon ohjaaminen kohti kohtuuhintaisuutta esimerkiksi verotuksellisten ”porkkanoiden” avulla, Ajatuksena tässä on, että kohtuuhintaisuuden tavoittelua voisi ajatella laajemmin kuin ohjelmassa on tehty.

Segregaatio. Kaupunkisosiologian emeritusprofessori Matti Kortteinen on toistaiseksi julkaisemattomassa tutkimuskatsauksessaan ilmaissut huolensa negatiivisia vaikutuksia aiheuttavan asumissegregaation riskin kasvamisesta. Asuntopoliittinen kehittämisohjelma sisältää erittäin hyviä linjauksia segregaation vastaisiksi toimiksi (s. 12). Niitten lisäksi voitaisiin velvoittaa ainakin MAL-kaupungit laatimaan erityiset ohjelmat segregaation vähentämiseen tähtäävistä toimista. Näitä toimia on toki mukana muissa ohjelmissa, mutta tuskin millään kaupungilla on erityistä segregaatio-ohjelmaa.

ARA. Viime vuosikymmeninä sääntelyn piirissä oleva ARA-vuokra-asuntojen kanta on supistunut merkittävästi rajoituksista vapautumisen tai niistä vapauttamisen vuoksi. ARA-asuntojen poistuma säätelyn piiristä köyhdyttää asuntopoliittista työkalupakkia. Riittävän suuri ARA-asuntojen kanta on tärkeä asuntopoliittinen työkalu niin kohtuuhintaisuuden tavoittelussa kuin segregaation ehkäisemisessäkin. Kehittämisohjelman linjaus ARA-tuotannon lisäämiseksi on erittäin tervetullut.

Kohtuuhintainen omistusasuminen. Linjaus selvittää valtion tukeman kohtuuhintaisen omistusasumisen mallin tarvetta ja toteuttamista on tervetullut. Aikoinaan melko ainutlaatuinen, nyttemmin lakkautettu ”omistusaravien” järjestelmä edisti merkittävästi sitä, että myös vähävaraisemmat kotitaloudet pääsivät kiinni omistusasuntoon. Omistusasuminen takaa meillä kuitenkin asukkaalle vapauksia ja oikeuksia, joita missään vuokra-asumisen järjestelmässä ei saavuteta. Vuokralaisen määräysvaltaa voidaan toki lainsäädännöllä lisätä, kuten ohjelmassa linjataankin (s.16), mutta on vaikea nähdä, että vuokralaisen asema tulisi samaksi kuin omistusasujan. Nykyajan vaatimuksiin päivitetyllä kohtuuhintaisen omistusasumien järjestelmällä voi periaatteessa olla yhtä lailla positiivinen rooli kuin omistusaravilla aikoinaan.

”Finansialisaatio”. Niin YK:n alaisen Ihmisoikeuksien neuvoston erityisraportoija Leilani Farha kuin monet ulkomaiset tutkijatkin ovat ilmaisseet huolensa asumisen finansialisaatiosta. Sillä tarkoitetaan vahvasti yksinkertaistaen asuntojen muuttumista kansainvälisten sijoitusyhtiöiden finanssispekulaation välineeksi. Tämän on nähty olevan ristiriidassa sen kanssa, että asuminen on ihmisten oikeus. Myös Suomessa

ulkomaalaiset sijoittajat ovat enenevästi tulleet asunto- ja kiinteistömarkkinoille. Tätä ilmiötä ja sen mahdollisesti vaatimaa säätelyä ei kehittämisohjelmassa käsitellä.