

Valtiovarainministeriö
Kansantalousosasto
Sari Sontag

KOVA ry 11.11.2016

Kommenttipuheenvuoro:

KUMPAA YHTEISKUNNAN PITÄISI TUKEA RAKENTAMISTA VAI ASUMISTA?

Yhteiskunnassa on erilaisia vastauksia tähän kysymykseen.

Taloustieteilijöillä on tähän aika selkeä vastaus. Talousopin mukaan tehokkaampaa on tukea asukasta, koska tällöin tuki menee varmemmin perille. Ja silloin asukas myös itse valitsee missä ja minkälaisessa asunnossa asuu eli valinta tapahtuu omien preferenssien mukaisesti.

Huonona puolena on se, että liian vähäinen asuntojen tarjonta mahdollistaa vuokrien kovan nousun. Tämä lisää paitsi julkisia tukia, se aiheuttaa myös tehokkuustappioita sekä ylisuuria voittoja. Esi-merkiksi yleisten asumistukimenojen kasvuvauhti on ollut vuosittain keskimäärin yli 10 % vuodesta 2009 lähtien. Tätä kasvua on kuitenkin dominoinut tuen saajien määrän kasvu sekä heikosta taloustilanteesta että järjestelmämuutoksista johtuen.

Tuotantotuen hyvänä puolena voi taas pitää suhdanteiden tasaamista. Sillä voi lisätä asuntotuotannon kokonaismäärää heikossa suhdannetilanteessa. Toisaalta, huonosti ajoitettuna, valtio voi myös omilla toimillaan ylikuumentaa markkinoita vahvassa suhdannetilanteessa.

Tuotantotuki voi auttaa vähävaraisimpien ja asukkaina haasteellisimpien henkilöiden asumismahdollisuuksien lisäämisessä, koska yksityiset tahot eivät välttämättä halua vuokrata asuntoja kyseisten erityisryhmien käyttöön.

Toisaalta, voi olla myös niin, ettei tuetun asunnon asukas välttämättä tukea tarvitsisi. Suurikaan tuettu asuntokanta ei välttämättä palvele niitä, jotka kaikkein kipeimmin tuettua asuntoa tarvitsisivat. Tämä johtuu siitä, että asuntokierto on vähäistä.

Matala asuntokierto on odotettavissa, jos asuntomarkkinoilla on alitarjontaa kysyntään nähden. Tuotantotukeen voi sisältyä paljon piilotukea niille, jotka eivät tukea tarvitse ts. julkinen tuki on tehotonta.

Joka tapauksessa Suomessa on hyvin erilaista asuntomarkkinakehitystä eri alueilla, eri maakunnissa. Se täytyy muistaa.

On kuitenkin selvää, että asunnoista on valtava puute pääkaupunkiseudulla. Tämä jatkuu hallituksesta toiseen. Hallitukset ja poliitikot vaihtuvat, mutta asuntopula pysyy.

Viimeisin MAL-sopimus on aikaisempia parempi ja suunta on oikea. Mutta makrotasolla tarkasteltuna kaava- ja asuntotuotanto on edelleen liian vähäistä.

Tuntuu siltä, että monet osapuolet ovat tyytymättömiä vallitsevaan tilanteeseen. Voisi sanoa, että melkein kaikki osapuolet haluavat muutosta.

Valtio haluaa lisää asuntoja kireille asuntomarkkina-alueilla. Rakentajat ja maanomistajat haluavat lisää rakennusoikeutta ja vähemmän regulaatiota. Kunnat eivät halua lisätä rakennustuotantoa (ainakaan merkittävässä määrin), eikä vähentää regulaatioita? Aasukkaat haluavat edullisempia asuntoja ja matalammat hinnat ja vuokrat. Sijoittajat haluavat lisää asuntotuotantoa.

Voiko tätä mitenkään ratkaista tai edes ymmärtää?

Asuntopolitiikkaa voi yrittää ymmärtää poliittisen taloustieteen kautta. Asuntotarjonta tulee suoraan poliittisesta päätöksenteosta.

Asuntopolitiikkaa harjoittavat erityisesti kunnat. Kuntien poliittinen rakenne voikin olla määräävä tekijä siinä, miltä kunnan asuntotuotanto näyttää: Minkälaisia painopisteitä valitaan - rakennetaanko omakotitaloja vai kerrostaloja.

Paljonko ylipäättänsä asuntoja kaavoitetaan ja mikä on niiden hallintajakauma, tehdäänkö omistus-asuntoja vai vuokratantaa, ja missä suhteessa.

Myös se miten tiukasti hallintajakaumatavoitteesta pidetään kiinni, voi johtua poliittisista tavoitteista. Onko niin, että kuntien poliittista jakaumaa yritetään ylläpitää asuntopolitiikan avulla?

Joka tapauksessa asunnot ovat liian kalliita silloin, kun poliisin tai opettajan palkalla ei pysty asuntoa kohtuullisen läheltä työpaikkaa ostamaan tai vuokraamaan.

Asumisen hinnat on saatava niin alas, että suuri enemmistö selviytyy itse asumisensa kustannuksista. Suunnan täytyy olla tuentarpeessa olevien määrien alentaminen, muuten edessä on totaalinen konkurssi hyvinvointivaltiolle.

Jos kuntien etu olisi kaavoittaa lisää asuntoja, niitä olisi yllin kyllin. Todettakoon vielä, että kaavoitusmonopolin takia kunnilla on velvollisuus kaavoittaa tontteja riittävästi.

On siksi tarpeen tarkastella kuntien kannustimia. Onko olemassa taloudellisia insenttiivejä siihen, miksi asuntoja ja tontteja ei saada tarpeeksi markkinoille? Ovatko kyseessä kuntien palvelujen tuottamisvaatimukset, vai liittyvätkö myös sosiaaliturvan vaikutukset tähän? Pitäisikö vastuuta tai kannustimia muuttaa?

Myös näitä asioita on tarkoitus selvittää valtiovarainministeriön käynnistämässä Kannustinloukku-työryhmässä.