

# Kohtuuhintaisen asumisen yhteiskuntapoliittinen merkitys

KOVAn ajankohtaisseminaari 15.11.2023

Hannu Ruonavaara

Turun yliopisto, sosiaalitieteiden laitos



**TURUN  
YLIOPISTO**



# Kohtuuhintainen asuminen?

- Kohtuuhintaisuus ei periaatteessa ole sidottu mihinkään tiettyyn asuntosektoriin
- Kohtuuhintaisuus tulee/voidaan ymmärtää tilanteeksi, jossa asumismenot ovat sopivassa suhteessa kotitalouden tuloihin ja asumisen laatuun
- Objektiivinen mittari: esimerkiksi 25, 30 tai 40 % käytettävissä olevista tuloista → normatiivinen päätös
- Subjektiiivinen mittari: miten raskaiksi asumiskustannukset koetaan  
→ Kiinnostavaa, että mittarit eivät aina käy yksiin (Suomi!)

# Onko kohtuuhintainen asuminen = julkisella tuella toteutettu hintavalvottu asuminen?

- Usein oletetaan, että kohtuuhintainen asuntokanta = julkinen, sosiaalinen vuokra- tai asumisoikeusasuntokanta → Ei EDELLÄ ESITETYN MUKAAN
- Julkinen tuettu, valvottu ja kustannusperusteisesti hinnoiteltu asuntokanta on *yksi keino* tavoitella kohtuuhintaista → onko se aina kohtuuhintaista?
- Toinen keino on vaikuttaa markkinaprosesseihin, esimerkiksi tukemalla kysyntää asumistuen avulla tai säätelemällä asumisen hintaa – tai jollain muulla tavalla
- Barry Hindess: markkina- ja valtiofundalismeja täytyy välttää: toisissa asioissa markkinat toimii hyvin, toisissa julkinen valta
- Onko kohtuuhintaisen asumisen turvaaminen sellainen asia, jossa vain julkisen vallan tukema ja valvoma asuntokanta on toimiva ratkaisu? Onko markkinoitten toimintaperiaate tai niitten nykytila sellainen, että toimivaa ratkaisua ei synny?

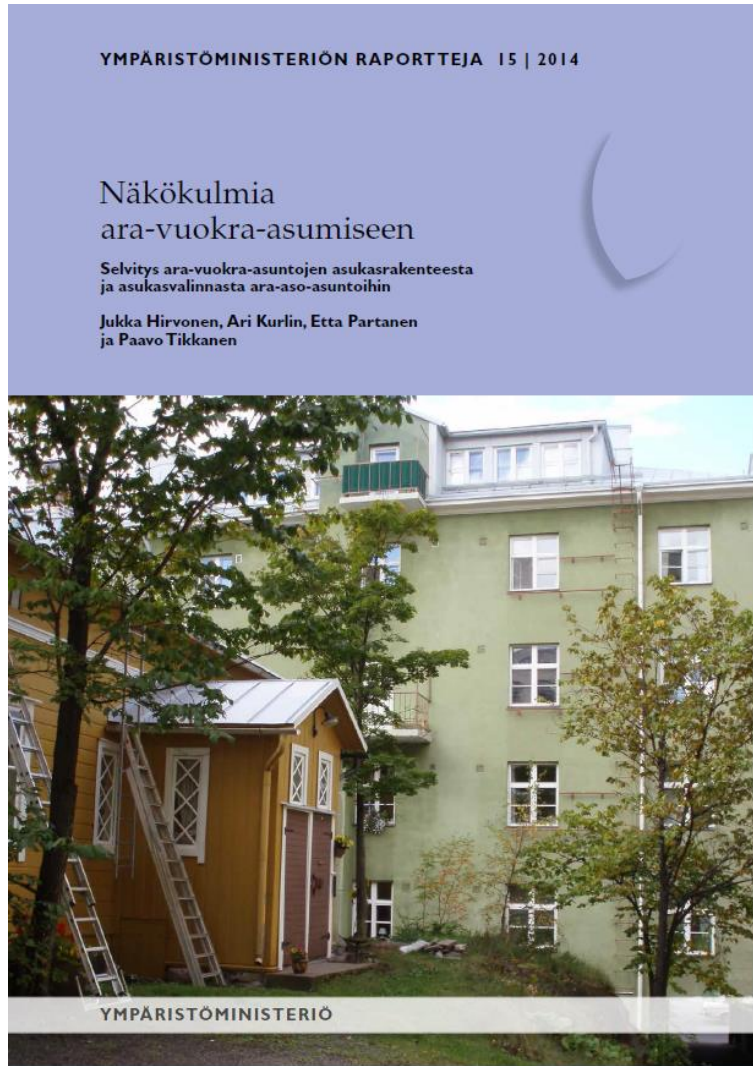
# Yhteiskuntapolitiittinen merkitys?

- ”Yhteiskuntapolitiikka on soveltava yhteiskuntatiede, joka tutkii hyvinvointivaltioiden rakennetta ja toimintaa sosiaalisten ja ympäristöllisten **riskien** – kuten työttömyyden, sairauden, vammaisuuden, lapsen syntymän, korkean iän tai ympäristömuutosten – **näkökulmasta**. Yhteiskuntapolitiikka on kiinnostunut **hyvinvoinnin jakautumiseen ja yhteiskunnalliseen eriarvoisuuteen liittyvistä kysymyksistä**.” (Helsingin yliopisto)
- Jos jätetään tiede väliin, niin yhteiskuntapolitiikassa kysymys on sosiaalisista riskeistä, hyvinvoinnin jakautumisesta ja eriarvoisuudesta

# ARA kohtuuhintaisuuden tavoittelun keinona

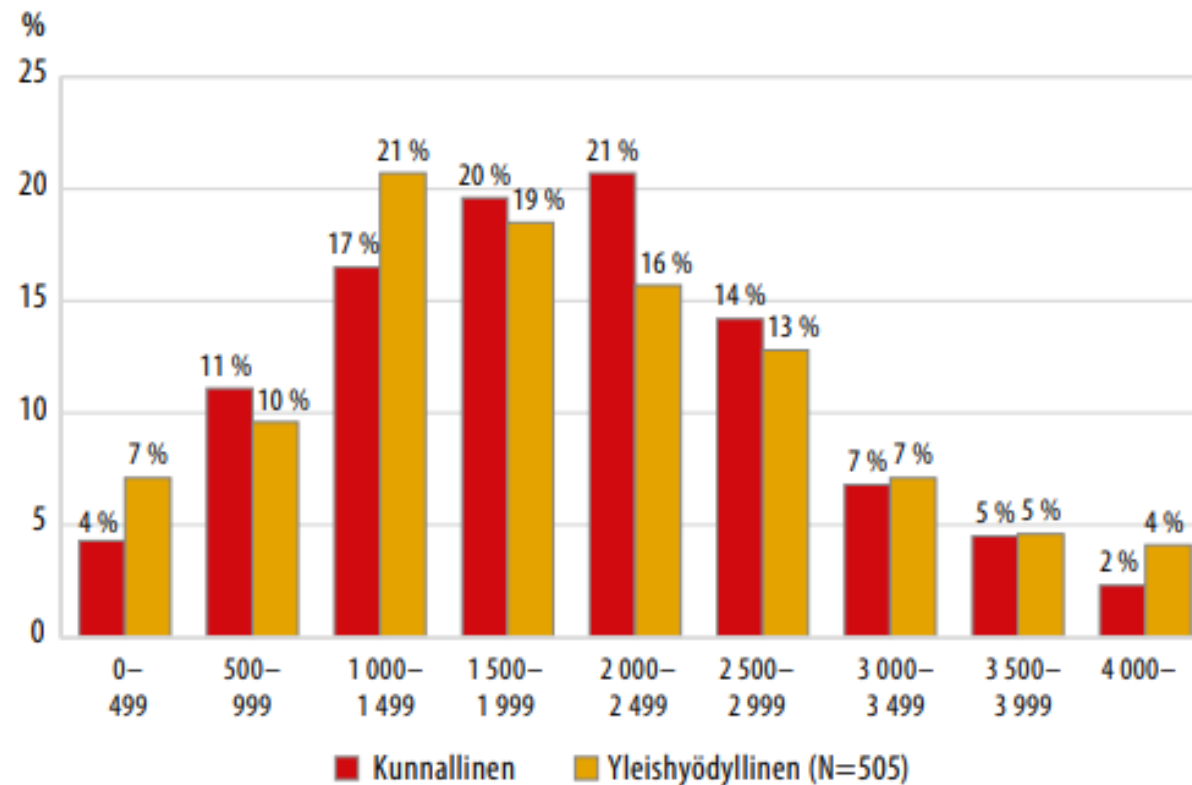
- KOVA ry:n kontekstissa kohtuuhintainen asuminen tarkoittaa valtion tukemaa yleishyödyllistä sektoria luovutusrajoituksineen, kustannusperusteisine vuokrineen, tarveperustaisine asukasvalintakriteereineen (kohta tuloperustaisine)
- Sosiaalinen, tuettu, julkinen asuntosektori → *yleishyödyllinen* sektori, jossa mahdollisimman hyvän taloudellisen tuoton tavoittelu ei ole keskeistä
- Julkisen palvelun asuntosektori → vähän niin kuin Yleisradio

# ARA-asukkaat ovat pienituloisia



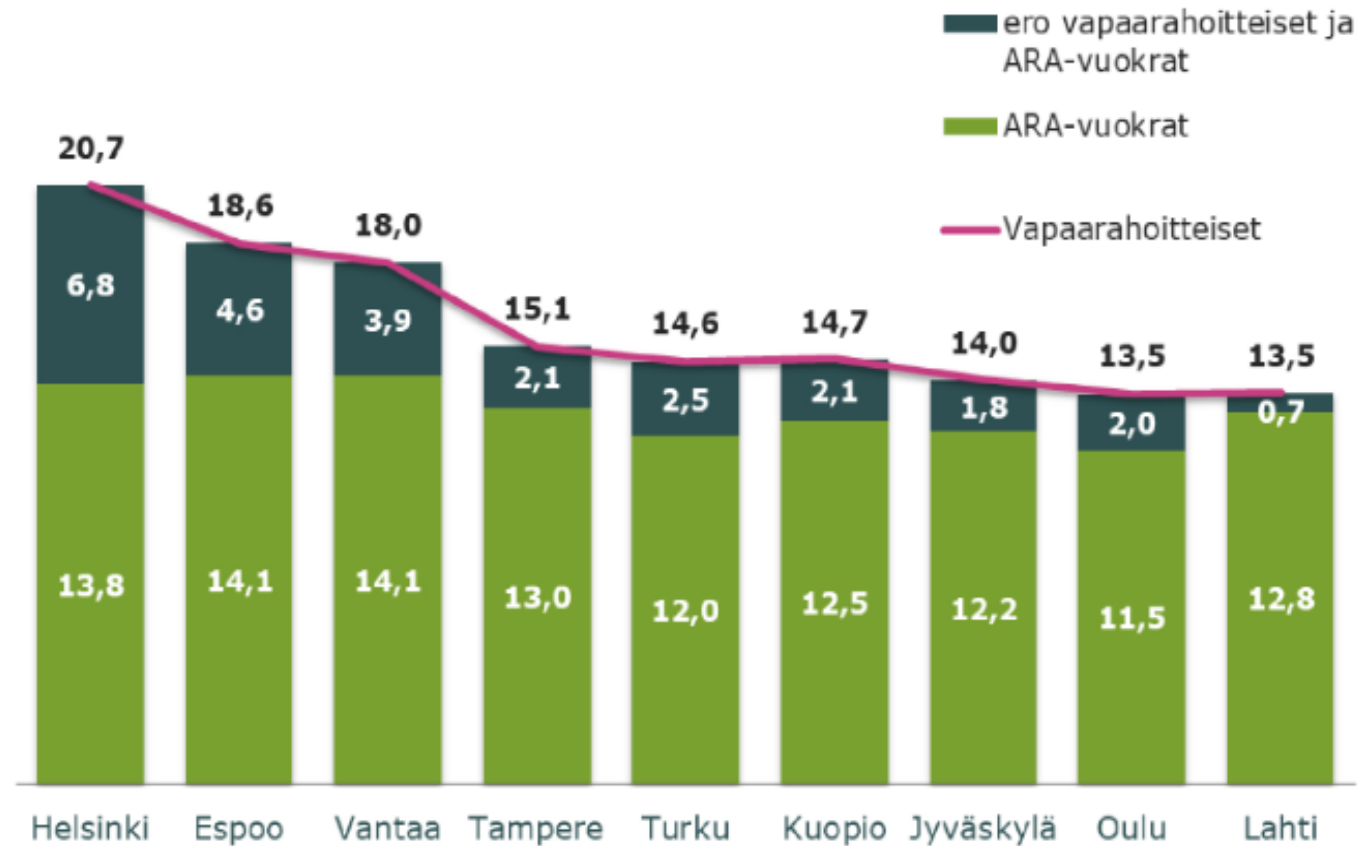
- Hirvonen ym 2014: ”Koko maassa kaksi kolmesta ara-vuokra-asuntokunnasta (67 prosenttia) kuului neljään alimpaan desiiliin. Kuitenkin asukkaista löytyi pieni osuus myös hyvätuloisia. Ylimmän tulodesiilin edustajia oli 1,8 prosenttia ja toiseksi ylimmän 4,0 prosenttia asuntokunnista, kahteen ylimpään desiiliin kuului siis yhteensä 5,8 prosenttia.”
- Vanha tieto, mutta luultavasti supistuvassa ARA-kannassa pienituloisuus on vielä yleisempää

# ARA-asukkaiden tulot Helsingin seudulla



**Kuvio 3. Kotitalouksien kulutusyksikkökohtaiset tulot\*\*(euroa/kk).**

(1) ARA-vuokrat ovat markkinoilla perittäviä vuokria alhaisempia, ainakin kasvukeskuksissa



Kaksioiden neliövuokrien erot (€/m²) suurissa kaupungeissa vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä (Tilastokeskus).



# Mitä hintaero yhteiskuntapoliittisesti merkitsee?

- ARA-asukkaat maksavat asumisesta hintaa, joka on alempi kuin kysynnän ja tarjonnan mukaan määräytyvä hinta → subventio pienituloisille ihmisille
- Tasoittaa hyvinvointieroja ja lieventää asumisen eriarvoisuutta, tekee mahdolliseksi pienituloisille asua paikoissa, jossa he eivät muuten voisi asua
- Tekee mahdolliseksi *kysyä* asuntoja, joihin ei markkinoilla olisi mahdollisuutta päästä

# Mutta onko se reilua?

- ARA-asukkaat eittämättä hyötyvät suhteessa muihin vuokralaisiin, mutta kuinka suuresta epäoikeudenmukaisuudesta on kysymys?
- Tätä on pidetty epäreiluna, koska kaikilla halukkailla ei ole mahdollisuutta asua ARA-asunnoissa
- Maaliskuussa 2023 hakijoita oli 116000, koko viime vuonna asunnon sai 51000 hakijaa
- Jos ARA-asuntoja olisi tarpeeksi, niin ei olisi epäreiluuttakaan
- Jos ARA-kanta kasvaisi niin kasvu loppuisi jossain vaiheessa, sillä halukkaat asukkaat loppuisivat
- Ajatus epäreiluudesta perustuu normiin, että kaikkien pitäisi maksaa markkinoilla määräytyvää vuokraa eikä kustannusperusteista

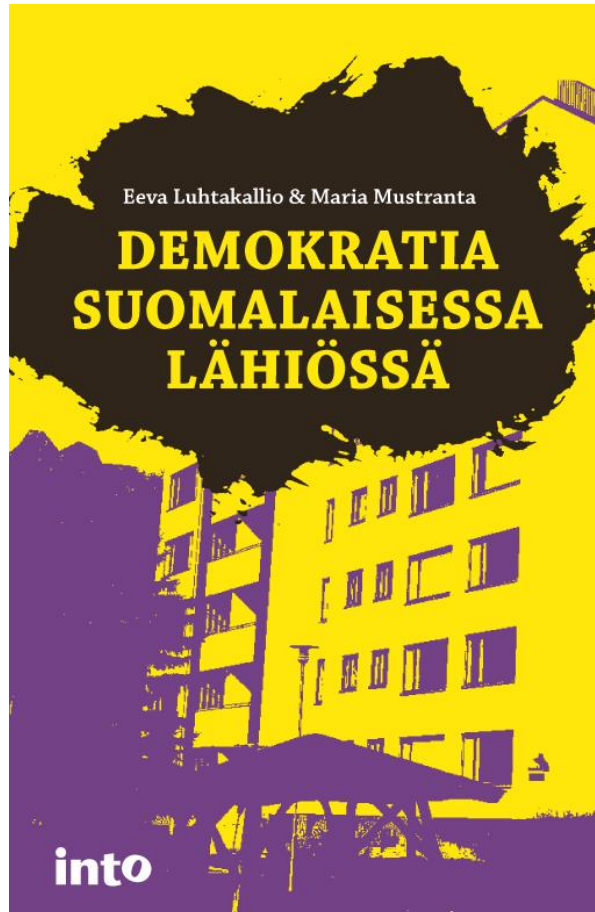
# Pienituloisten oikeus asumiseen

- ”Julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä.” (Perustuslaki)
- Oikeus asuntoon? On ylipäättään asunto, asumistaso on riittävä, asunto ei ole liian kallis, sen sijainti on tarkoituksenmukainen, asuinympäristö on turvallinen
- ARA-vuokra-asuntojen asukasvalinta takaa, että suuri enemmistö asukkaista on pienituloisia

## (2) ARA tarjoaa pysyvää asumista ...

- ... jos asukas hoitaa asiansa kunnolla
- ”[V]uokranantaja voi sanoa sopimuksen irti millä perusteella tahansa, kunhan se on huoneenvuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan mukainen. Tyypillisiä hyvän tavan mukaisia irtisanomisperusteita ovat esimerkiksi huoneiston tarvitseminen omaan tai perheenjäsenen käyttöön, sen myyminen tai sopimuksen ehtojen muuttaminen.” (Vuokraturvan kotisivu)
- Vapaaarahoitteisella puolella pysyvyys ei ole yhtä taattu, kuin ARA-puolella
- → pysyvyys on asumisen eriarvoisuuden aspekti

### (3) ARAssa on asukasdemokratiaa



- Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa takaa ARA-vuokralaisille ja ASO-asukkaille oikeuden osallistua vuokra- ja ASO-talojen hallintoon
- Merkittävä mahdollisuus, vaikka ei aina ehkä toimikaan ihanteellisella tavalla (osallistuminen ≠ "valtaistuminen")
- Etnografinen tutkimus 2017: asukkaiden mielestä heidän murheitaan ei otettu riittävästi huomioon, yhtiön tavoitteet jyräsivät ne, yhtiö ja asukkaat eivät puhu "samaa kieltä"
- YM:n kyselyyn perustuva selvitys 2017: samantapaisia havaintoja → dialogin puute, asukkaille ymmärrettävän tiedon puute yms.
- "Relationaalisesti haavoittuvassa asemassa" olevan vuokralaisen (Tyler J. Zimmer) valta vaikuttaa asumiseensa kasvaa

# (4) ARA on/voi olla segregaatin hallinnan väline



## Asuntokannan sekoittaminen alueellisen eriytymisen ehkäisykeinona

Analyysi Suomen 20 suurimmasta kaupungista

JARKKO RASINKANGAS & KATRIINA ROSENGREN & HANNU RUONAVAARA

Asuntokannan sosiaalinen sekoittaminen on kansallisen asuntopolitiikan keskeinen väline. Kuntien maankäyttö- ja asuntopolitiikka ovat tässä avainasemassa. Artikkelissa tarkastellaan, miten sosiaalinen sekoittaminen näkyy suurimpien kaupunkiemme linjauksissa. Artikkelin mukaan vain harva suurimmista kaupungeista toteuttaa sosiaalista sekoittamista aktiivisena käytäntönä.

English summary at the end of the article

Kaupunkialueiden sosiaalisen eriytymisen eli segregaatoin voimistuminen on saanut kasvavaa huomiota monissa Euroopan maissa, niin myös Suomessa. Segregaation juurisyyinä pidetään yleisesti väestöryhmien välistä eriarvoisuutta (Musterd ym. 2016), joten se on aina yhteydessä laajempiin hyvinvoinnin jakautumisen kysymyksiin yhteiskunnassa. Vaikka segregaatia ei voida siten hallita vain asuntopolitiikalla, vaikutetaan siihen myös asuntopolitiikalla, jolloin tyypillinen keino on ollut sosiaalinen sekoittaminen.

Sosiaalisella sekoittamisella (*social mixing*) viitataan tavallisimmin asuntotyyppien- ja hallintamuotojen sekoittamiseen, jolla tavoitellaan väestörakenteeltaan monipuolisia asuinalueita ja huono-osaisuuden alueellisen keskittymisen välttämistä (Musterd ym. 2016, 2019). Suomessa sekoittamista

merkiksi suurimmille kaupunkiseuduille vuodesta 2012 lähtien kohdentuneissa maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksissa (MAL)<sup>1</sup> sekä pääministeri Sanna Marinin hallitusohjelmassa (Valtioneuvosto 2019) ja täsmennetympin tuoreessa Asuntopolitiittisessa kehittämissuunnitelmassa (Valtioneuvosto 2021). Kaikissa edellä mainituissa ohjelmissa viitataan sosiaaliseen sekoittamiseen, mikä on nähtävissä esimerkiksi Asuntopolitiittisessa kehittämissuunnitelmassa (Valtioneuvosto 2021, 4,9) seuraavasti:

Asuinalueiden monipuolinen ja monisukupolvinen asukasrakenne ehkäisee osaltaan negatiivista segregaatiaa. (...) Asumisen voi toteuttaa eri tavoin monipuolisten hallintamuotojen avulla.

Keskeisimpänä keinona on valtion tukema asunto-

- Suomessa asuntokannan *sosiaalinen sekoittaminen* on ollut keskeinen segregaatoin hallinnan keino
- ”Tulostemme mukaan keskeisimmäksi sosiaalisen sekoittamisen välineeksi määrittyy ARA-vuokra-asuntokanta ja sen allokointi”
- ”Kaupunkikategoriasta riippumatta kokonaisvaltainen tavoite asuinalueiden monipuolisesta asunto- ja asukasrakenteesta typistyy siten käytännön tasolla kysymykseksi, mihin ja miten paljon ARA-tuotantoa suunnataan”

# ARA toimii segregaaation hallinnan välineenä...

- ... jos ARA-asuntoja ei keskitetä tietyille asuntoalueille: ”1990-luvun virheet”
- Keskittymistä voi olla vaikea välttää: ARAa ei voi rakentaa minne vain

# Muita kuin yhteiskuntapoliittisia ARAn merkityksiä

- ARAa on käytetty ja käytetään rakentamisen suhdanteiden tasaamiseen
- ARAa voidaan rakentaa sinne, mihin kaupallisilla toimijoilla ei ole kiinnostusta rakentaa
- ARAn puitteissa voidaan kokeilla
- ARAn avulla voidaan edistää työvoiman liikkuvuutta



# ARA:n yhteiskuntapoliittisen merkityksen näkymiä

- ARA-kanta supistuu rajoitusten päättymisen kautta, etenkin se osa, joka ei ole suunnattu erityisryhmille
- Hallitusohjelmassa linjataan, että hallitus vähentää ”yhteiskunnan tukema ARA-asuntotuotantoa hallitusti” ja suuntaa kantaa ”nykyistä tehokkaammin pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille”
- → ARA:n rooli kohtuuhintaisuuden tavoittelun ja etenkin segregaaation hallinnan välineenä ei tällä linjauksella vahvistu
- Pienituloisten asumisen turvaaminen ja segregaaation torjunta ovat kuitenkin kysymyksiä, joihin hallituksen melko varmasti on otettava kantaa