

# Miksi pääkaupunkiseutua vaivaa toistuva asuntopula?

Anneli Juntto

51

Pitkän ajan suomalaista asuntopolitiikkaa tutkineena kysymykseen on vaikea vastata lyhyesti. Asuntopula on nimittäin toistuvasti vaivannut Suomen pääkaupunkia aina Krimin sodan ajoilta 1850-luvulta lähtien. ”Näin ei voi jatkua” totesi Z.Topelius tilanteesta jo vuonna 1859. Sama väite on esitetty niin vuonna 1949, 1989 kuin 1999. Kiinnostavaa tietenkin on, että kaikki kolme ajankohtaa ovat sotien tai kasvun ja rakennemuutoksen vuosia. Suomenlinnan varustelu Krimin sodan jälkeen, jälleenrakennus, hullujen vuosien kasinotalouden boomi ja viime vuosien ITC-boomi, niin sanottu Nokia-ilmiö, ovat vaikuttaneet taustalla.

Väitteeni, jota yritänkin seuraavassa perustella on, että asuminen ja asuntopula vaihtelevat kontrasyklisesti ja nousevat esiin erityisesti noususuhdanteissa. Välillä asuntotuotanto laiminlyödään, siitä ei huolehdi ja tästä löytyy asunto-ongelmien yksi syy. Taloudellinen kasvu ja muuttoliike – viime vuosien kielellä rakennemuutos, näyttävät aina kasvukausien kypsyessä tuottavan suomalaisiin kasvukeskuksiin ja etenkin pääkaupunkiseudulle asuntopulan. Suhdannelaman aikana tilanne väliaikaisesti helpottuu. Väljempien asuntomarkkinoiden kausia on ollut lähinnä taloudellisen suurlaman oloissa. Näin oli 1990-luvun alkupuoliskolla, jolloin pääkaupunkiseudulla poikkeuksellisesti oli tarjolla runsaammin vuokra-asuntojakin ja etenkin 1930-luvulla suuren talouslaman vuosina.

Väestön tiheyden mukaan piirrettynä karttana Suomi näyttää kovin harvaan-asutulta. Asutuksen tihentyä on vain muutama jokien ja rautateiden varrella perinteisinä nauhoina. Valkealla merkittyä, asumatonta maata näkyy paljon. Eurooppalaisittain kaikkein väljimmin asuttuun luokkaan kuuluvat Suomen suuralueista kaikki paitsi pääkaupunkiseutu, etelärannikon kapea kaitale selviää toiseksi väljimmin asuttuun luokkaan. Yli 80 prosenttia suomalaisista asuu taajamissa, jotka vievät vain

7,5 prosenttia maapinta-alastamme. Asuntopulan taustoja selvitetessä loppuselitys kääntyy kuitenkin aina tonttipulaan, näin oli myös kymmenisen vuotta sitten. Tonteista on pulaa, mutta ei maasta. Asuntopulan ongelma on näin inhimillinen, ei luonnollinen.

Kyse ei tietenkään ole mistään luonnon laeista, vaan inhimillisestä toiminnasta ja pysyvistä pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoiden rakennepiirteistä. Kyse on myös yleisemmistä asumisen lainalaisuuksista. Asunto on paikkaan sidottu, pitkäikäinen ja kallis – toteavat asuntopolitiikan oppikirjat. Markkinataloudessa moderni, runsaasti varustettu ja tilava asunto on kallis. Mitä paremmaksi asumistaso nousee, mitä suuremmiksi ja paremmin varustettummiksi asunnot, sitä kalliimpaa asuminen on. Tason nousu ja suhdannekapeikat syövät niin reaalitytötason nousun kuin rakentamisen teollistumisen tuomat säästöt.

## MIKSI ASUNTOPOLITIikka ON NIIN SUHDANNEHERKKÄÄ?

52

Asuminen ja asuntuotanto ovat suhdanneherkkiä, investoinnin suuruuden vuoksi riskialttiina pidettyjä. Asuntotuotannon volyyymi on taipuvainen heilahtelemaan muuta taloutta rajummin samoin kuin tekijöiden, rakennusalan työllisyysskin. Suhdannealtis kodinomistussmallikin vaikuttaa Suomessa. Asuntotuotanto seuraa suhdanteita viiveellä ja tämä verottaa kokonaistulosta.

Asuntopolitiikka sen sijaan toimi 1990-luvulla kontrasyklisesti, politiikkaa tarvittiin pitämään rakennusala pystyssä yli lama-aikojen. Pahimpina lamavuosina valtion tukeman tuotannon osuus oli lähes 80 prosenttia. Köyhä asunnontarvitsija on näin ollut tavallaan rakentajan henkivakuutus, pahan päivän turva. Turva on nopeasti suhdanteiden parantuessa hylätty ja suunnattu paremmin kannattavaan, eli ei-hintäsäänneltyyn vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Asuntopolitiikka on perusluonteensa ja periaatteensa mukaan joskus tiivistetty sanontaan ”välttämätön minimi poikkeustilanteessa, asioiden tilan sitä ehdottomasti vaatiessa”. Tästä tilasta on haluttu nopeasti päästä normaaliin järjestykseen, johon asuntopolitiikka ei kuulu. Seurauksena asuntopolitiikka on ollutkin Suomessa ja monessa muussakin maassa erittäin mutkittavaa ja väliaikaista. Asuntopolitiikka on riippuvainen poliittisista suhdanteista. Taloudellisten suhdanteiden tasauksessa sen rooli on monimutkaisempi ja välineellisempi. Asumista on usein käytetty välineellisesti taloudellisen kasvun tukemiseen.

## MISTÄ ASUNTOPULA SYNTYY?

Asuntojen tarpeesta, asuntoja tarvitsevat niin jo paikalla asuvat ihmiset vaurastuessaan kuin muuttajatkin. Muuttajilla on tarpeensa ja kaupunkilaisilla oikeutensa. Yksi selitys on väestön määrä, toinen sen sijoittuminen, jota taas usein ohjaavat työpaikat ja elämisen mahdollisuudet. Kolmas on asumistason nousu, mikä näkyy sekä rakentamisen tasossa että asuntojen määrässä. Asumisväljyys kasvaa, samalla pitkän ajan väestölliset rakennetekijät, perheen ja asumistapojen muutokset vaikuttavat taustalla.

Muun muassa yksinasuminen yleistyy jatkuvasti niin nuorten, keski-ikäisten kuin sinkkujen suurimman ryhmän, ikääntyneiden (naisten) keskuudessa. Helsingin väestörakenteessa nuoria 20–35-vuotiaita on enemmän kuin niin sanottuja suuria ikäluokkia eli 1947–50 syntyneitä. Asuntokuntien keskikoko on pieni ja edelleen pirstoutumassa. Sen on arvioitu laskevan nykyisestä kahdesta henkilöstä 1,75 henkilöön vuonna 2020. Tämäkin lisää asuntojen tarvetta. Maahanmuuttajat, asunnottomat ja niin edelleen, keskittyvät myös pääkaupunkiseudulle. Pääkaupunkiseutu kerää suomalaisten asuntomarkkinoiden polarisaation ääripäät sekä kalleimmat asunnot että asuntomarkkinoilta syrjäytyneet.

53

Muuttoliike on ollut viime vuosina vilkasta kymmeneen kasvukeskukseen, pääkaupunkiseutu niistä vahvimpana. Helsinkiä on joskus kutsuttu Suomen ainoaksi kaupungiksi, kaupunkielämä houkuttaa. Niin houkuttavat myös työtilaisuudet ja koulutus. Helsingin seutu on ollut nopeimmin kasvava metropolialue Euroopassa. Asunto- tuotanto näyttää myötäilevän rakennemuutosta. Rakennemuutoksen pyörä puolestaan näyttää jatkavan pyörimistään tulevaisuudessakin. Maan sisäisen muuttoliikkeen on ennustettu kiihtyvänkin ja työpaikkojen lisäys on ollut suurinta Uudellamaalla.

Maan sisäinen muuttoliike näyttää koostuvan kuin kahdesta erisuuntaisesta, sentrifugaalisesta ”rengasliikkeestä”, ne muistuttavat aaltoa ja sen rannan kautta pirstoutuvaa pienempää vasta-aaltoa. Ensin koko maan tasolla muuttovirta kohdentuu maan eri osista kasvukeskuksiin ja etenkin pääkaupunkiseudulle. Sitten toisessa tavaltaan pienemmässä vastakkaisliikkeessä asutuskeskukset ja pääkaupunkiseutu laajenevat lähikuntiin ja seuraavassa vaiheessa myös lähialueille. Pääkaupunkiseudun kasvumalli on noudattanut tätä lähes koko sodan jälkeisen kauden, ensin muutettiin esikaupunkeihin, sitten lähiöihin, kehyskuntiin Espoolle ja Vantaaseen, ja nyt myös ympäristökuntiin.

Itse pääkaupungin väkiluku laski 1980-luvulle asumisen väljentyessä, ja kasvun siirtyessä reuna-alueille. Nyt kun tonttivarantoja on oikein kaivettu esiin, Helsingin väkilukukin on kasvanut yli 70 000 henkilöä 1990-luvulla. Vuoden 2001 alussa Helsingin seudulla asui 1,2 miljoonaa ihmistä ja pääkaupunkiseudulla 955 000. Tehtyjen ennusteiden mukaan kasvu jatkuu. Tilastokeskuksen uusimman väestöennusteen

mukaan Helsingin väkiluku kasvaa 100 000 asukkaalla vuoteen 2030 ja Espoon ja Vantaan yhteensä lähes saman verran.

## TÄYTTYMÄTTÖMÄT ASUMISTOIVEET JA ASUNNONTARVE

Muuttajien ohella on muistettava jo alueella asuvat ihmiset. Kasvukeskukset ovat väestökeskuksia ja niissä on paljon asukkaita, joilla on monia toiveita ja tarpeita. Asuntopulan vuoksi asuntojen hinta- ja vuokrataso on kohonnut ja lamavuosina asunnontarvitsijoiden ollessa varovaisia asunnonvaihtopäätöksissään monen asunnontarve patoutui, myös uusia tarpeita syntyy koko ajan. Näin muuttajien ohella ongelmana on ”alkuperäisväestön” asumistason kohentaminen.

54

Kyselytutkimuksissa vastaajien suuri enemmistö, 70–80 prosenttia preferoi pientaloja. Asuintilaakin tunnutaan tarvittavan aina vain lisää. Pääkaupunkiseudun ja etenkin Helsingin asuntokanta on kuitenkin sekä kerrostalo- että pienasantovoittoinen. Asuinpinta-alasta ja pientaloista on pääkaupunkiseudulla puutetta tilastojen mukaan. Pientaloja on Helsingin seutukunnan alueella vain 19 prosenttia asunnoista, kun niitä koko maassa oli 41 prosenttia. Asuntojen keskipinta-ala on asumisen kalleuden jarruttaessa pääkaupunkiseudulla kasvanut epätasaisemmin ja pinta-ala oli seutukunnista pienin, tosin perhekokokin on pienempi. Niin sanotun sisäsyntyisen asuntokysynnän suuntautuminen, uudet asumistarpeet ja toiveet aiheuttavat näin muutto liikkeen ja muuttajien ohella myös asunnon tarvetta.

Suomalaiset ovat perinteisesti hankkineet asuntonsa huone kerrallaan, eräänlaisella vähittäismaksumallilla. Lähtötaso on ollut alhainen. Kun sitä on parannettu huone kerrallaan asumistaso on jäänyt jälkeen. On ollut täyttymätöntä asumistarvetta. Ahdas asuminen on yleistä: alle 7-vuotiaiden lasten perheistä puolet asuu ahtaasti ja koko valtakunnassa on vielä 1,2 ahtaasti asuvaa. Valtion taloudellisen tutkimuskeskuksen selvityksen mukaan asuntovarentokysyntä Suomessa ylittää aina ikääntyneiden 70-vuotiaiden ryhmään, kun monissa teollisuusmaissa kysyntä tyydytty jo 35–45-vuotiaiden ikäryhmissä ja kääntyy laskuun sen jälkeen. Jos asunnontarvitsijat ovat aina huoneen jäljessä asumistavoitteistaan, kaupunkitasolla tämä merkitsee, ettei suomalaisia muuttoliikkeen kasvukaupunkeja ole suinkaan rakennettu valmiiksi.

## ONKO KASVUKESKUSTEN ASUNTOPULA MAHDOLLISTA RATKAISTA JA JOS NIIN MILLAISIN KEINAIN?

Tällöin pitäisi myös talouskasvu ja muuttoliike saada pysähtymään. Kokonaanhan asuntopulaa ei ole mahdollista rakentaa pois, mutta rakentaminen kyllä auttaa, ja taas käänteisesti liian niukka rakentaminen estää asuntomarkkinoiden stabilisoitumista.

Se että asuntotuotanto on hidasta (Korpisen ym. paljon siteerattu sikasykli) ja samalla erittäin suhdannevaihtelevaa tuottaa tasaista tuotantoa pienemmän, kalliimman ja laadullisesti huonomman tuloksen. Rakennetaan suhdannenousussa lähellä ylikuumenemistilannetta ja tulos kärsii tästä. Valtion tukema sosiaalinen asuntotuotanto toimi 1990-luvulla hyvänä suhdannetasajana, valtiovarainministeriö ei aina tunnu tätä riittävästi ymmärtävän ja arvostavan.

VATT:n hitaan väestökasvun asunnontarve-ennusteen mukaan pääkaupunkiseudulla tarvittaisiinkin 90 000 ja nopean ennusteen mukaan 140 000 uutta asuntoa jo vuoteen 2015 mennessä. Toisen ennusteen mukaan tuotantotarpeeksi on arvioitu lähivuosina 10 000 asuntoa vuodessa pääkaupunkiseudulla. Tämän jälkeen asuntotuotannon pitäisi nousta 13 000 asuntoon. Todellinen tuotanto laahaa jäljessä tavoitteista. Asuntotuotannon pullonkaulojen ja kapeikkojen vuoksi asetettuja asuntotuotantotavoitteita ei olla pystytty saavuttamaan. Vuonna 2000 pääkaupunkiseudulla tuotettiin alle 10 000 asuntoa. Tällä hetkellä rakennuslupien määrä on laskussa.

Pääkaupunkiseudulla asunnoista vuokra-asuntoja on 45 prosenttia, kun muualla maassa osuus on 30 prosenttia. Muuttajan ja nuoren ensimmäinen koti on yleensäkin vuokra-asunto. Pääkaupunkiseutua vaivaa krooninen vuokra-asuntopula. Vuokra-asuntotuotannon erityisenä ongelmana on niin Suomessa kuin muuallakin ollut sen organisoiminen. Kuka rakentaa, omistaa ja hallinnoi vuokra-asuntoja? 1990-luvulla uusissa vuokrasuhteissa vuokranantajana on ollut 61–66 prosentissa yksityinen henkilö (Vuokratilasto 2001). Kovan rahan vuokra-asunnot ovat asunto-osakeyhtiöissä irtainta omaisuutta. Tuotto-odotusten muuttuessa (asuntojen hinnan nousuhan paradoksaalisesti laskee omistajan sijoituksen tuottoa) ne ovat helposti myytäviä ja nykyinen suomalainen huoneenvuokralaki on eurooppalaisittain liberaali.

55

## ASUMISKÖYHÄT JA ASUNTOPOLITIIKAN TARVE

Eri asia ovatkin sitten asunnontarvitsijan mahdollisuudet pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoilla eli se, että asuminen on kallista ja erityisen kallista pääkaupunkiseudulla. Asumismenojen osuus kulutuksessa näyttää aktiivisessa asunnonhankinta-iässä olevilla velkaisilla omistusasukkailla ja kaikilla vuokralaisilla nousevan. Pääkaupunkiseudullakin välttämättömän ja suuren palvelusektorin suhteellisen alhaisten palkkojen ja asumiskustannustason ristiriita kasvaa. Kaupunkien tarvitseman työvoiman, myyjien, hoitajien bussikuskien, poliisien, opettajien ja niin edelleen, meidän kaupunkimuurahaisten paikalla olo ja asuminen on turvattava. Hintojen nousu sulkee muutoin kaupungeista pois niille välttämättömiä ryhmiä.

Pääkaupunkiseudun tulotaso on jonkin verran muuta maata korkeampi, tuloerot ovat täällä myös suuremmat. Korkeat asumiskustannukset kuitenkin syövät tulonlisan.

Vuokrat olivat vuonna 2000 noin 60 prosenttia korkeammat pääkaupunkiseudulla kuin muualla maassa ja asuntojen hinnat 90 prosenttia korkeammat eli lähes kaksinkertaiset. Vuoden 1999 tulonjakotilaston mukaan kotitalouksien keskibruttotulot olivat pääkaupunkiseudulla vain 17 prosenttia ja käytettävissä olevat tulot vain 12 prosenttia korkeammat kuin koko Suomessa. Asumiskulut näin (yli)kompensoivat tulontasauksen tältä osin. (Junnto, 2000.) Kyse on keskituloista ja keskiarvoista, keskiarvojen taustalla on niin suuri- kuin pienituloisia. Pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoilla on vaikeaa selviytyä pienillä tuloilla.

Jälkiteollinen asuminen on kalleutensa vuoksi pienituloisille omaehtoisesti mahdoton yhtälö. Kovan rahan vuokra-asunnossa pääkaupunkiseudulla asuvia voi kutsua jo suorastaan asumisköyhien luokaksi. Köyhyystutkijat (esim. Ritakallio 2001) haluaisivatkin ottaa asumisen kustannukset huomioon kansainvälisiä köyhyysvertailuja tehdessään. Omistusasuntovaltaisissa maissa ”ylimääräiset”, ei kaikkia, koskevat taloudelliset resurssit kuten velaton omistusasunto luovat olennaisia toimeentulotasoeroja eri väestöryhmien välille.

Samalla tavalla pääkaupunkiseudun köyhyystarkastelussa pitäisi asumismenot ottaa huomioon. Asumisen kustannustason karatessa pääkaupunkiseudulle on syntynyt yhä laajempi sosiaaliturvariippuvaisten ryhmä. He eivät pysty asumaan kuin asumistuen avulla ja arava-asunnossa, monien on vaikea saada kilpailutilanteessa vaparahoitteista asuntoa. Sosiaalinen asuminen valtion tuella on osalle väestöstä ainoa mahdollisuus. Asuntopolitiikan teho ja tarve liittyy vähimmäistason saavuttamisen turvaamiseen. Asuntopolitiikan avulla myös asunnon tarve otetaan huomioon maksukyvyyn ohella. Vuokrien/kustannusten määräitys on asuntopolitiikan ydintä.

## MILLAINEN ON VALTION JA KUNTIEN OHJAUKSEN ROOLI ASUNTOKYSYMYKSEN RATKAISUSSA?

Asuntopolitiikan sisältökin on monelle epäselvä, alan monimutkaisuus vaikuttaa tässä. Ennen kuin voi vastata kysymykseen, onko asuntopolitiikka auttanut, joutuukin nykytilanteessa pohtimaan, mitä asuntopolitiikka yleensä on ja onko sen määrittely muuttunut tai muuttumassa. Asuntopolitiikasta voi keskustella sujuvasti määrittelemättä sitä mitenkään. Ratkaisut ja päätökset ovat tilannesidonnaisia. Eri tahot ja ihmiset tarkoittavat jopa päinvastaisia toimia asuntopolitiikasta puhuessaan, tämä ei asuntopolitiikan toimintakykyä paranna.

Heikki Wariksen klassisen määritelmän mukaan asuntopolitiikka käsitti ne yhteiskunta- ja sosiaalipoliittiset toimet, joiden tarkoituksena on turvata kohtuullinen asumistaso ja viihtyvyys eri yhteiskuntaryhmille, perheille ja yksilöille. Asuntopolitiikkaan voivat osallistua julkisen vallan valtion kuntien ohella myös järjestöt,

yritykset ja niin edelleen. (Waris 1978.) Perinteisesti asuntopolitiikkaan ovat kuuluneet: 1) edistävää asuntopolitiikka: julkinen taloudellinen tuki (suora tai epäsuora) kuten asuminen, halpakorkeat lainat, takuut, avustukset, verohelpotukset, 2) rajoittava asuntopolitiikka: sääntely ja lainsäädäntö sekä 3) neuvonta, suunnittelu ja valvonta.

Asuntopolitiikka voi olla näin aineellista, rahamuotoista kuin ei-aineellistakin. Viimeksi mainittu kategoria on ollut tärkeä, mutta eri aikoina sisällöltään muuttuva. Se on ulottunut teollistumisvaiheen terveys- ja elämäntapaohjauksesta suunnittelu- ja ohjelmointiin. Uutena vaiheena näyttävät olevan erilaiset partnership-hankkeet. Sääntely ei tosin EU-vuosina ole mitenkään menettänyt teränsä, rakentamista ja kilpailuttamiskysymyksiä sitovat monenlaiset säädökset.

Asumisen politiikan voi tulkita myös kertovan vallasta resursseihin. Malpass ja Murie (1999) puhuvatkin asumisen moninaisista politiikoista, joissa toimijoina ovat valtion lisäksi kunnat ja monet muut tahot. He eivät varsinaisesti edes pyri määrittelemään asuntopolitiikan sisältöä. Asuntopolitiikan neljänä ydinkohtana voi heidän mukaansa pitää asuntojen laatua, määrää, hintaa sekä omistusta ja kontrollia – ja näihin vaikuttamista. Valtiollista asuntopolitiikkaa voidaan toteuttaa myös markkinoiden kautta. Aina kyse ei ole interventioista, vaan kyse voi olla myös tuesta ja yhteistoiminnasta. Eri tahojen ja toimijoiden ja integrointi on myös osa politiikkaa. Viime vuosien suomalaisessa asuntopolitiikassa esimerkiksi valtiovallan pääkaupunkiseudun asuntopaketti kuntien ja muiden toimijoiden kanssa neuvotteluineen edustaa tätä politiikkaa.

57

Valtion ja kuntien ohjauksen rooli asuntokysymyksen ratkaisemisessa on valitettavan vähäinen mutta sitä välttämättömämpi. Asuntopolitiikka on suppeuteensa nähden ylikeskusteltua, siitä puhe mistä puute. Sen sijaan että harjoitettua asuntopolitiikkaa arvostellaan, voisi arvostella sen yhä suppenevaa alaa. EU:n painoarvo on kasvanut talouspolitiikassa. Unionin kiinnostus on keskittynyt talouspolitiikkaan ja työllisyyteen, yleensä sisämarkkinoihin. Asuntopolitiikka on jäänyt kansalliseksi kysymykseksi. Tämä ei ole asuntopolitiikan ennestään vähäistä painoarvoa lisännyt, pikemminkin päinvastoin.

Nykyisin puhutaan paljon de-nationalisaatiosta, valtion purkautumisesta. 1990-luvulla valtion ja kuntien roolit Suomessa muuttuivat (Julkunen, 2001). Hyvinvointivaltio poliittikoineen oli kansallisvaltiollinen projekti. Nyt kansallisvaltion politiikan rooli hämärtyy. Poliitiikan sisältökin muuttuu hallinnoinniksi, ”governance” valtiollisella tasolla. Kunnista tulee toteuttajia ja aktiivisempia toimijoita.

Kaupungeistakin tulee Hailan (2001) mukaan ”urbaaneja managereita”, yrityksiä ja agenteja, jotka yrittävät pärjätä globaalissa kilpailussa. Erilaiset kulttuuritapahtumat on havaittu vetäviksi ja näyttäväiksi kaupunkien kannalta, asuntopolitiikka taas ei ole pitkäjänteisenä toimintana ”seksikästä” tai kiinnostavaa. Näyttävät toimistorakennukset ovat tavallaan kaupunkimonumentteja ja symboleja. Asunnot ovat taas mitta-

kaavoiltaan pieniä, ne ovat "basicia", välttämättömyyttä liittyvät arjen rutiineihin, ja yksityisiä, eivätkä samalla tavalla päättäjiä kiinnosta. Hyvät kodit eivät ole samanlainen vetonaula ja monumentti kuin Nokian lasinen pääkonttori tai ulkomaiset pankkitornit. Asuintaloja ei voi käyttää maamerkkeinä, Pikkuhuopalahden "hammastaloa" ja eräitä poikkeuksia lukuun ottamatta.

Nykyisen hallituksen strategioissa todetaan, että yhteiskunnan velvollisuutena on edistää asumisen omatoimista järjestämistä. Lause jättää tilaa monille tulkinnoille. Asuntopoliittikkaa ei ole liioin aina helppo määritellä. Kun sen kuva hajoaa ja kokonaisuus puuttuu, olisi aina tarkennettava, mistä asuntopoliittisen järjestelmän osasta kulloinkin on kysymys ja millaisten asumisen ongelmien ratkaisuun kulloinkin pyritään. Vaikka termikin olisi sama sen sisältö vaihtelee ajasta ja paikasta toiseen. Teollisen maailman jälkeinen tosiasia on, ettei kaikkien asuntotarpeita pystytä markkinoiden avulla ratkaisemaan. Asuntopoliittikan on katsottu eläneen aikansa, vanhanaikais-tuneen, asuntokysymys ei ole tästä välittänyt se on jatkanut olemassaoloaan. Asuntopoliittikasta ei näin päästä ainakaan pääkaupunkiseudulla.

#### UUTTA ASUNTOPOLITIIKAN MÄÄRITTELYÄ JA UUSIA SISÄLTÖJÄ KAIVATAAN

Asuntopoliittikan sisäiset painopisteet muuttuvat. Ennen vuokrasääntely oli keskeinen asuntopoliittinen keino ja poliittisen keskustelun ikuinen kiistakapula. Aravalainoituksen asema oli toinen pääomaköyhässä yhteiskunnallisessa tilanteessa. Lisää ristiriitoja tilanteeseen on tuonut aravalainoituksen asukkaalle tarpeellisen tuki-elementin heikkeneminen (eli suomeksi koron nosto). Muita aravan elementtejä on kuitenkin säilynyt, kuten tavoite asuntotuotannon määrän ylläpitämisestä sekä talojen hinta- ja laatuohjailu. Säilynyt on myös sosiaalisen asuntotuotannon tarve.

Käytännössä suomalainen asuntopoliittikka on 1990-luvulla muuttunut sosiaalipoliittikan alaryhmäksi, menettänyt omaa ominaislaatuaan ja ennen muuta tavoitteitaan. Tiukempi tarveharkinta, köyhyyden auttaminen ja toimeentulon turvaaminen ovat korostuneet. Asumistuesta on tullut mittavin tukitoimenpide, sen tavoitteena on samalla entistä enemmän pienituloisten toimeentulon turvaaminen aiemman lapsiperheiden asumisen tukemisen sijaan. Asumistuesta on tullut viime-sijaisen toimeentuloturvan ja työttömyystuen täydentäjä. Asumistuensaajista oli viime vuonna enemmistö eli 65 prosenttia talouksia, joissa joku perheenjäsen oli työttömänä. Asuntopoliittikka varsinaisena asumisen politiikkana on näin jäänyt syrjään.

Asuntopoliittikan suppeus näkyy esimerkiksi sosiaali- ja terveystilastoista. Niiden mukaan asuminen vastasi vuonna 2000 vain yhtä prosenttia sosiaali- ja terveydenhuollon menoista. Tilastossa ovat tosin mukana vain asumistuen kustannukset, se



on kuitenkin nykyisin suurin asumisen tuki ja menoerä. Niin aravan alikorko, valtion perimän koron korkeuden vuoksi kuin asuntolainojen korkovähennyksetkin ovat menettäneet merkitystään. Vaikka asuntolainojen verovähennykset laskettaisiin mukaan, kuva ei olennaisesti muutu, asumisen osuus nousisi tuskin kahteen prosenttiin. Yllätyin itsekkin tästä katsoessani lukuja sosiaali- ja terveysministeriön nettisivuilta ([www.stm.fi](http://www.stm.fi)).

Jotain ristiriitaista asumisen tuen näin pienessä osuudessa on, kun suomalaisten yksityisestä kulutuksesta vuonna 1998 asumisen ja energian osuus oli jo 25–28 prosenttia, korkeammassa luvussa on mukana laskennallisia eriä omistusasunnoissa. Asuminen on selvästi suurin yksityinen kulutuserä. Suomalainen asukas joutuu todella vallitsevan asumisideologiamme mukaan selviämään omillaan. Vaikka asumisen ongelmista on viime vuosinakin taas paljon puhuttu, ei asukasta ole paljon tuettu, hänet on enemminkin jätetty heitteille. Julkinen valtakkin ansaitsee enemmän asumisesta kuin sille antaa, verotuksen osuuden on arvioitu olevan puolet rakentamisen ja korjaamisen menoista.

Asuntopolitiikassa kaivattaisiinkin uusia keinoja, sisältöjä ja aseita. Nykyisen asuntoministerin aktiiviset toimetkin pääkaupunkiseudun asuntoasioiden edistämiseksi ovat kuitenkin törmänneet monien toimijoiden jähmeään kenttään, kuntien ja Kapiteelin vastustukseenkin. Vaikka halua ongelmien ratkaisuun olisi löytynyt, asuntopolitiikan nykykeinot ja valta eivät ole riittäneet.

## ASUMISEN JA RAKENTAMISEN RAHOITUSJÄRJESTELMÄT OVAT MONIPUOLISTUNEET – SILTI JOTAIN PUUTTUU

Ainoa asuntopolitiikan pitkän ajan pulmakysymyksistä, johon voi vastata positiivisesti eli todeta, että myönteistä kehitystä on tapahtunut, on asuntorahoitus. Pankkimaailma on muuttunut ja muuttumassa. Rahamarkkinat ovat kansainvälistyneet, on tullut uusia vaihtoehtoja. Korkotasoa on viime vuosina ollut kohtuullisempi – afnakin nimellisesti. Laina-ajatkin ovat pidentyneet. Tosin kuluttajat usein valitsevat suhteellisen lyhyitä lainoja suomalaisen perinteen mukaisesti: parempi lyhyt piina kuin ikuinen jomotus. Erilaisia uusia asunnon vähittäismaksumalleja on ollut kuluttajan kannalta eksyttävän lukuisia määriä ja niiden edullisuutta on ollut vaikea arvioida (alfa-, entree-, osanomistus-, omakoti- ynnä muita lainoja ja nimikkeitä riittää). Asuntorahoituksen ongelmat ovat ratkenneet, asumisen kalleus (affordability) sen sijaan ei.

Miksi uudet asuntorahoitustuotteet eivät kuitenkaan muunnu asunnoiksi, missä on se kuulu asumisen ”puuttuva rengas” pääkaupunkiseudulla? Institutionaalisia järjestelijöitä ja toimijoita puuttuu, rahoitusmarkkinoiden vapautuminen ja monipuolistuminen ei ole niitä luonut. Uusien rahoitustuotteiden vaikutuksia ei ole perus-

teellisemmin selvitetty ja arvioitu. Pankkien vanha valta-asema vakiintui 1960-luvulla teollisen rakentamisen yleistyessä ja asuntosäästöjärjestelmien osana, se murtui rahamarkkinoiden vapautuessa eikä ole siitä noussut. Vastaavia uusia valtakeskittymiä ei ole syntynyt, eikä vallan käyttäjää, aktiivista toimijaa (pankithan olivat aikoinaan aktiivisia rakennuttamisbisneksessä) ole löytynyt. Se että pääkaupunkiseudulla ei rakenneta tarpeeksi on seurausta aktöörien eli toimijoiden puutteesta. Aikanaan joidenkin suurten hankkeiden toteutukset perustuivat aktiivisiin puuhamiehiin: oli von Hertzenin Tapiola ja Asuntosäästäjien Ilveskosken Vuosaari. Elämme globaalien markkinoiden valtakautta ja instituutioiden katoamisen aikaa, mutta samalla joutuu kysymään, millaisia nämä 2000-luvun toimijat ja instituutiot asuntomarkkinoilla ja asuntopolitiikassa voisivat olla pääkaupunkiseudulla.

Omistusasunnoissa toimii pääkaupunkiseudulla vanha tuottajakeskeinen rakennuttajamalli, jossa tonttimaan saanti toimii noususuhdanteessa jarruna, asuntokysynnän vähäisyys taas laskusuhdanteessa. Kaksoisjarrutuksella tulos on pieni, rakennetaan liian vähän, ei tuoteta asunnontarpeen ja asuntojen hintatason kohtuullisena pitämisen kannalta riittävää tulosta.

Vuokra-asunnoissa toimijakenttä on perinteinen. Vahva kuntien sosiaalinen asuntotuotanto, melko vähäinen yleishyödyllinen rakentaminen, joka sekini osoittaa lipsumista omistusasumisen, pörssin ja markkinoiden suuntaan sekä suhdanteen kanssa kontrasyklisesti suppeneva ja laajeneva yksityisten asuntosijoittajien kirjava joukko. Mistä saada laaja-alaisempia toimijoita ja tarjontaa vuokramarkkinoille? Nyt kaikkea aravarahaakaan ei olla pystytty hyödyntämään. Sosiaalisen asuntotuotannon ohella tarvittaisiin muita institutionaalisia sijoittajia.

Valtion ja kuntien vastuunjako on viime vuosina muuttunut. Kunnista on tullut ensisijaisia palvelujen tarjoajia, valtiolta asettaa vain puitteet tälle ja toimii rahoittajana. Luoko valtion osittainen väistyminen sitten tilaa kunnalliselle tai seudulliselle asuntopolitiikalle, tämä olisi hyvä, mutta suoranaisesti ei siltä näytä. Entä pääkaupunkiseudulla, jossa kuntia onkin monta: mitä seudullinen asuntopolitiikka ja yhteistyö täällä voivat olla?

## Kirjallisuus

- Haila, Anne** (2001). How to Manage Globalization: the Case of Helsinki. Quarterly /Kvartti 2/2001 s. 6-9. From City of Helsinki, Urban Facts.
- Julkunen, Raija** (2001). Suunnanmuutos. 1990-luvun sosiaalipoliittinen reformi Suomessa. Vastapaino, Tampere.
- Juntto Anneli** (2000). Alueelliset asuntomarkkinaerot: Auttoiko asuntopolitiikka. Teoksessa Loikkanen, Heikki A. & Saari, Juho (toim.): Suomalaisen sosiaalipoliittikan alueellinen rakenne. Sosiaali- ja terveysturvan liitto, Helsinki.
- Malpass, Peter & Murie, Alan** (1999). Housing Policy and Practice. MacMillan Press, London.

**Ritakallio, Veli-Matti** (2001). The Importance of Housing Costs in Cross-National Comparisons of Welfare (State) Outcomes. University of Turku, Department of Social Policy Series B:23/2001, Turku.

**Waris, Heikki** (1978). Sosiaalipolitiikka, WSOY, Porvoo.

**Tilastolähteet:** [www.staftinn.fi](http://www.staftinn.fi), Tilastokeskus.