

PÄÄKIRJOITUS

ASUNTOMARKKINAA AMMATTIKUNTANÄKÖKULMASTA

AINA KUN LEHDISSÄ KIRJOITETAAN asuntomarkkinoista, on helppo arvata lukijamäärät varsin suuriksi. Toivottavasti niin on nytkin ☺

Viime viikkojen aikana on kirjoitettu erityisesti asumisen tuista. Asia koskettaakin varsin monia. Asumistuen saajia on satoja tuhansia mutta sen rahoittajia on vielä enemmän. Tukihan rahoitetaan veronmaksajien taskuista – niin kuin kaikki muutkin tuet. Tosin osa rahoista saadaan vasta tulevilta veronmaksajilta. Valtion verotulot eivät tänäkään vuonna riitä kattamaan kaikkia tukia ja muita menoja, kuten tiedossa hyvin on.

Meillä on ammattikuntana varsin laaja kosketuspinta asuntomarkkinoihin. Ammattikunnan tehtävät asuntomarkkinoilla ovat moninaiset liittyen mm. yhdyskuntasuunnitteluun ja kaavoitukseen, tonttutuotantoon, asuntovarallisuuden hoitoon ja ylläpitoon sekä asuntosijoittamiseen ja välitystoimintaan.

Mutta puhutaan nyt vielä asumistuista. Julkisessa debatissa pääongelmaksi on tällä kertaa identifioitunut asumistukien asumisen hintaa korottava vaikutus. Asumisen kallistuminen näyttäisi puolestaan lisäävän painetta nostaa tukitasoa entisestään. Päätely vaikuttaa oikealta, vaikka sitä ei liene tieteellisesti oikeaksi todistettu. Noidankehä näyttäisi kuitenkin pyörineen jo pitkään.

Miksi näin on? Muu selitys ei liene mahdollinen kuin se, että nykymeno passaa varsin monelle. Asumistuella onkin debatissa riittänyt puolustajia. Ongelman tai ainakin ongelman ratkaisun uskotaan olevan pääsääntöisesti jossain muualla kuin itse asumistuessa: kalliissa tonttimaassa, väärin suunnatussa asuntotuotannossa, rakentamisen kalleudessa, veroissa jne. Asuntojen nouseva hintataso näyttäisikin olevan lähestulkoon kaikkien toimijoiden intressissä. Alenevien hintojen perään eivät tunnu haikailevan ainakaan asuntojen omistajat, rakentajat (niin työntekijät kuin yrityksetkin), sijoittajat, pankit, välittäjät, verottaja, kunnat ym. Asuntojen mahdollinen hintojen lasku näyttäisikin olevan ilouutinen varsin pienelle joukolle.

Julaisuudessa asumistukea on puolusteltu myös sillä, että sen on väitetty olevan varsin hyvin kohdistettu tukimuoto. Näin tavaltaan onkin, sillä siitä pääsevät hyötymään myös sen pääasialliset rahoittajat. Asumistuen rahoitukseen verovaroin osallistunee pääosin se joukko, joka asuu omistusasunnoissa. Näin tuesta pääsee välillisesti nauttimaan varsin suuri kansanosia.

Mutta (valitettavasti) tämäkin ikiliikkuja alkaa aikanaan yskähdellä. Tämäkin systeemi toimii yhtä pitkäjänteisesti kuin ns. pyramidihuijaukset; siis juuri niin kauan kuin järjestelmään syötetään uutta rahaa. On helppo päätellä, että ainakin yleisen asumistuen suhteen pää on jo tulossa vetävän käteen. KELAn asumistukien kuukausitilaston mukaan KELA maksoi asumistukia elokuussa 2016 146 miljoonaa euroa, josta yleistä asumistukea oli 91 M€ ja eläkkeensaajan asumistukea 47 M€. Yleisessä asumistuessa kasvua elokuusta 2015 oli 17,6 %. Tämäkertaisen debatin käynnistänyt KELAn pääjohtaja **Liisa Hyssälä** tietää, että tällainen ralli ei voi kauaa jatkua.

Valitettavasti em. kuukausitilastosta ei käy ilmi se, miten asumistuki ja ennen kaikkea sen muutos jakaantuu maantieteellisesti. Voimassa olevan paradigman mukaan käynnissä on asuntovarallisuuden uusjako. Kasvukeskuksissa asuntovarallisuus kasvaa ja muualla se pienenee. Nollakasvuissa taloudessa ei pelata paljon muuta kuin nollasummapelejä. Olisipa kiinnostavaa nähdä, miten asumistuen alueellinen jakautuminen sopii tähän kuvaan.

Asumisella ja sen hinnalla on oma vaikutuksensa alueiden elinvoimaisuuteen ja kykyyn tuottaa innovaatioita eli uusiutuvaa yritystoimintaa. Asuntomarkkinoilla ja sen hintakehityksellä näyttäisi olevan uskottua suurempi vaikutus myös työvoiman kohtaanto-ongelmaan. Nykyuskomuksen mukaan työvoima ei ole tarpeeksi liikkuvaa myöskään maantieteellisesti. Menneinä vuosikymmeninä eli teollisena aikana Suomessa on uskottu päinvastaista eli omistusasumisen on arveltu olevan talouskasvua tukeva tekijä.

Mutta niin tai näin, asuntomarkkinoiden toimivuutta täytyy tavalla tai toisella parantaa. Aivan viime päivinä onkin saatu uutisia siitä, että pääkaupunkiseudun asuntotuotanto on kasvamassa odotuksia enemmän. Tosin alle 4 000–5 000 euron neliöhinnalla tarjonta on edelleen niukahkoa.

Epäilemättä myös uudenlaista kokonaisvaltaista tutkimustietoa tarvittaisiin. Miten kohtuuhintainen asuminen voitaisiin toteuttaa ja olisiko sillä suotuisia vaikutuksia kansantalouden kehitykseen? Kyse ei ole vain asumisen tuista vaan lopulta paljon muustakin, kuten siitä, pitäisikö pienituloisten tai keskituloistenkaan pystyä asumaan pääkaupunkiseudulla palkkatuloillaan. Nykyjärjestelmässä näin laajat ongelmat eivät tunnu olevan kenenkään hallittavissa eikä intressissäkään. Tarvittaisiin uutta otetta myös tutkimuksen järjestämiseen. Tarvittaessa erittäin laajat ja poikkitieteelliset resurssit tulisi olla organisoitavissa kohtuullisen mittaiseen, esim. vain noin vuoden mittaiseen tutkimukseen.

Meidän ammattikunnallamme on – ainakin pidemmässä juoksussa – loistavia referenssejä kansakunnan tuottavuuden kehittämisessä. Vielä 50-luvullakin Suomi oli varsin agraarinen yhteiskunta, jossa huomattava osa kansantalouden tuotoksesta syntyi maataloudesta. Tällaisissa oloissa maanomistusolojen kehittyneisyydellä ja mm. kiinteistöjaotuksen tarkoituksenmukaisuudella on ollut suuri merkitys maatalouden, sen lähialojen ja sitä myötä koko kansantalouden tuottavuuteen ja kasvuun.

Tässä valossa viimeaikaiset uutiset Aalto-yliopistosta, jossa kiinteistötekniikan professori **Arvo Vitikainen** on juuri eläköitynyt – ovat vieläkin omituisempia. Uudesta kiinteistötekniikan professorista ei ole vielä harmainta hajuakaan. Tietyvästi hakuprosessikaan ei ole vielä vireillä, vaikka tällainen prosessi sujuessaankin ottaa helposti vuoden päivät. Toimituksen tietojen mukaan nykyisessä Rakennetun ympäristön laitoksessa, johon professuuri on kuulunut, olisi ollut halua avata professuurin hakumenettely, mutta yliopiston johdon suunnalta vastakaiku on ollut heikkoa. Tilanne on erikoinen mutta ennen kaikkea huolestuttava. Seuraamme tilannetta.