

Asumistuki asunto- politiikan välineenä

tarkastelussa erityisesti
Helsingin seutu

Sisältö

Esipuhe	4
Asumistuki asuntopolitiikan välineenä, tarkastelussa erityisesti Helsingin seutu	6
Asunnot ovat hankala hyödyke	6
Miten asuminen on kallistunut	8
Vuokrien kehitys poikkeaa hintojen kehityksestä	9
Sinne kannattaa rakentaa, missä asumisesta maksetaan eniten	9
Asumistuki	11
Toimeentulotuki	14
Velvollisuus muuttaa toiseen kuntaan	15
Vaikuttaako asumisen tukeminen vuokriin?	16
Miksi asumista tuetaan korvamerityllä rahalla?	20
Asuntotulon verottomuus ja asumistuki ohjaavat asumismuodon valintaa	21
Tuki seinille	21
Ara-politiikka vai asumistuki?	25
Asumispreferenssit	25
Eriarvoisuus samanlaisten asukkaiden kesken	26
Vuokrasäästöt kohdistuvat sosiaalisesti epätarkasti	26
Segregaatio	28
Lukitusvaikutus	28
Asumisen turvallisuus	29
Terveemmät kannustimet	29
Vaikutus vuokratason	29
Tarjonnan vai kysynnän tukeminen?	31
Pienipalkkainen kärsijän osassa	33
Myös luova luokka häädetään kauemmas	33
Työnteon kannustimet	34
Asumistuki matalapalkkatukena	35
Asumistuki osana yhtenäistä yleistukea	36
Asumistuen sijaan alueelliset palkkaerot?	39
Lopuksi	41

Esipuhe

Asuminen on noussut uudestaan ongelma-alueeksi Suomessa. Kasvukeskuksissa, erityisesti Helsingin seudulla, asuntojen hinnat ja vuokrat ovat nousseet nopeasti. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n tuella rakennettuihin asuntoihin on kohtuuttoman pitkät jonot. Asuntopula kasvukeskuksissa vaikeuttaa työn perässä muuttamista, mikä heikentää taloudellista kasvua.

Vuokrien nousun ja asumistukea koskevien lainmuutosten myötä Kelan maksaman asumistuen käyttäjien määrä ja tukeen menevä rahamäärä ovat nousseet nopeasti. Asumistukea on syytetty vuokrien noususta ja sitä on pidetty suorana tulonsiirtona vuokranantajille. On myös vaadittu kasvukeskuskuntia tuottamaan lisää kohtuuhintaisia asuntoja, jotta ihmiset pystyisivät muuttamaan työn äärelle.

Elämme kolmatta sodanjälkeistä asuntopulan aikaa. Välittömästi sodan jälkeen Suomessa oli yksinkertaisesti ehjiä ja asumiskelpoisia asuntoja liian vähän. Tämä ongelma saatiin ratkaistua asutustilojen ja kaupunkien jälleenrakennuksen avulla. Suuri maaltamuuttoaalto, jonka nopein vaihe oli 1960-luvulla, tyhjensi suuren määrän asuntoja maaseudulla tai muutti ne kesämökeiksi. Asuntotuotanto kaupungeissa nousi ennätyskorkeaksi – 73 000 asuntoa vuonna 1974. Kaupunkien määrällinen asuntopula helpotti pikkuhiljaa ja asuntotuotanto puolittui.

Uusi kaupungistumisen aalto alkoi 2000-luvulla kasvattaa muutamaa yliopistokaupunkia samalla kun pienet kaupungit alkoivat menettää asukkaitaan sekä muuttoliikkeen että luonnollisen poistuman kautta. Yliopistokaupunkien asukasluku kasvaa tällä hetkellä keskimäärin 30 000 asukkaalla vuodessa eli niihin pitäisi rakentaa Porin verran uusia asuntoja kolmessa vuodessa. Asuntoja on Suomessa nyt määrällisesti riittävästi, mutta niistä miljoona on väärässä paikassa, sanoo Rakennusteollisuus ry:n pääekonomisti Sami Pakarinen.

Asumisen kalleus on ongelma kaikissa kasvukeskuksissa, mutta erityisen suuri se on Helsingin seudulla ja siellä vielä erityisesti Helsingissä. Suurimmassa osassa Suomea tätä ongelmaa ei ole. Pikemminkin valitetaan asuntojen arvon alentumista.

Akava Works on pyytänyt minua kirjoittamaan pamfletin asuntotilanteesta ja asumistuesta. Koska asiassa tarvitaan ennakkoluulottomia linjauksia, en ole harjoittanut itsesensuuria. Jätän väitteiden kumoamisen muiden tehtäväksi.

Keskityn tässä raportissa lähinnä Helsingin tilanteeseen, koska se on yli puolet ongelmasta ja koska tunnen sen parhaiten. Tarkoitus kuitenkin on, että teksti pätee laajemmin kaikissa kasvukeskuksissa.

Helsingissä 15.10. 2018

Osmo Soininvaara

Asumistuki asunto- politiikan välineenä, tarkastelussa erityisesti Helsingin seutu

Asunnot ovat hankala hyödyke

Asunnot ovat markkinatalouden kannalta hankala hyödyke. Asumista pidetään perusoikeutena siinä, missä terveydenhuoltoakin, minkä takia se soveltuu markkinatalouteen huonosti. Oikeus asuntoon ei sen mukaan saa riippua tuloista – niin kuin ei oikeus välttämättömään terveydenhuoltoonkaan.

Perustuslaki (19 §, 3–4 momentti) sanoo sen näin:

Julkisen vallan on turvattava, sen mukaan kuin lailla tarkemmin säädetään, jokaiselle riittävät sosiaali- ja terveyspalvelut ja edistettävä väestön terveyttä.

Julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä.

Asumisesta ei ole säädetty yhtä voimakkaasti kuin sosiaali- ja terveyspalveluista. Sosiaali- ja terveyspalvelujen kohdalla pelkkä edistäminen ei riitä, vaan ne on turvattava.

Monessa erityisesti germaanisista kielistä puhuvassa maassa asuminen on suurelta osin eristetty markkinamekanismista terveydenhuollon tavoin niin, että julkiset tai puolijulkiset toimijat ovat tuottaneet merkittävän osan asunnoista ja antaneet ne vuokralle kohtuuhintaan. Suomessa markkinaehtoinen asuminen ja tuettu asuminen elävät rinnakkain, eikä niiden välisestä työnjaosta ole selvyttä.

Toisaalta asumisessa ei ole kyse vain katosta pään päällä, vaan asunnon laatu ja sijainti ovat merkittävä osa elintasoja. Ajatus jokaisen oikeudesta asuntoon sisältää yleensä oikeuden perusasumiseen, mutta ei suureen asuntoon eliittikaupunginosassa. Monessa maassa asia onkin ymmärretty näin, mutta tällöin on päädytty toiseen ongelmaan, segregaatioon, jonka yhteiskunnallinen hinta voi olla suuri. Tuettu asuminen on niissä leimallisesti vähävaraisten asumismuoto, joka on keskitetty vähävaraisten asuinalueille.

Asumisessa
*ei ole kyse
vain katosta
pään päällä,
vaan asunnon
laatu ja
sijainti ovat
merkittävä
osa elintasoja.*

Asunnosta tekee hankalan hyödykkeen myös se, että sen tarjonta on lyhyellä aikavälillä jäykkää. Suomen vuotuinen asuntotuotanto vastaa runsasta prosenttia asuntokannasta. Niinpä ajatus, että markkinat hoitavat ongelman, pitää paikkansa vain hyvin pitkällä aikavälillä, jos silloinkaan.

Asumisessa on kyse suurista rahoista. Asuntojen osuus kansallisvarallisuudesta on noin 28 prosenttia. Tämän päälle tulee asumiseen välittömästi liittyvä infrastruktuuri, kuten tiet ja kadut sekä vesi-, viemäri- ja sähköverkko.

Kaupungistumisen nopeutuminen on kärjistänyt asumiseen liittyviä ongelmia. Asumisen hinta on noussut kasvavissa kasvukeskuksissa, joissa asuntotuotanto ei ole pysynyt kysynnän tahdissa. Samanaikaisesti asuntojen arvo on laskenut muuttotappioalueilla niin, että vanhojen kerrostalojen peruskorjauksiin on paikoin vaikea saada lainaa, koska kiinteistön arvo ei korjauksen jälkeenkään riitä lainan vakuudeksi. Kotitalouksien varallisuudesta valtaosa on kiinni asunnoissa. Siksi asuntojen arvon nouseminen yhtäällä ja laskeminen toisaalla tuottaa kotitalouksien välille suurta eriarvoisuutta. Alueellisten erojen kasvu asunnon arvossa ei ole mitenkään suomalainen ilmiö. Näin on käynyt monissa, ellei suorastaan useimmissa maissa.

On sanottu, että muuttotappioalueilta on vaikea muuttaa työn perässä, koska vanhan asunnon myyntihinta ei riitä alkuunkaan uuden ostamiseen kasvukeskuksista. Tämä on yksilötasolla totta, mutta kokonaisuuden kannalta merkitystä on vain sillä, paljonko kasvukeskuksissa on asuntoja. Vaikka vanhoista asunnoista saisi koko maassa paremman hinnan, se ei lisäisi asuntojen määrää kasvukeskuksissa, eikä siten tekisi ainakaan lyhyellä aikavälillä nykyistä useammalle mahdolliseksi muuttaa työn perässä. Asumisen hinta vain nousisi kasvukeskuksissa lisää, mikä tietysti voi aikaa myöten tuottaa lisää asuntoja.

On sinänsä talousteorian mukaista ja siksi vaikeasti vältettävää, että asuminen on halutuilla alueilla kalliimpaa kuin muualla. Edward Glaeser sanoo kirjassaan *Triumph of the City*, että halutuissa kaupungeissa asumismenot nousevat niin, että tulot asumismenojen jälkeen jäävät alemmiksi kuin samaa työtä tekevillä muualla maassa. Jos näin ei olisi, aiempaa useampi pyrkisi muuttamaan halutulle alueelle, jolloin asumisen hinta nousisi, kunnes tilanne tasapainottuisi.

Hintojen nousu halutuilla alueilla näkyy koko maassa, mutta erityisen voimakkaasti pääkaupunkiseudun sisällä. Pääkaupunkiseudulla ollaan samalla työssäkäyntialueella, joten työpaikan perässä ei tarvitse muuttaa kalleimmille alueille. Ne, jotka maksavat asunnosta Kalliossa kolminkertaisen hinnan kuin samankokoisesta asunnosta Vantaalla tai Vuosaarella, etsivät asunnostaan jotain muuta kuin lyhyttä työmatkaa. He joutuvat asunnon sijainnin hyväksi tinkimään muusta kulutuksestaan, mikä ei loppujen lopuksi ole eri asia kuin se, että joutuu tinkimään muusta kulutuksestaan kalliin auton tai purjeveneeseen hyväksi.

Koti-
talouksien
varallisu-
desta valtaosa
on kiinni
asunnoissa.

Miten asuminen on kallistunut

Asuntojen hinnat ovat nousseet vuodesta 2000 vuoteen 2017 suhteessa kuluttajahintaindeksiin koko maassa keskimäärin 42 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla nousu on ollut 60 prosenttia ja muualla maassa 25 prosenttia. Se, että asuntojen hinnat ovat nousseet myös pääkaupunkiseudun ulkopuolella elinkustannuksia enemmän, johtuu toisaalta korkokannan laskusta, joka nostaa kaikkien pääomahyödykkeiden arvoa ja toisaalta siitä, että tuottavuus talon rakentamisessa ei ole noussut vuosikymmeniin juuri lainkaan. Siksi uusien talojen hinnat seuraavat pikemminkin ansiotasoindeksiä kuin kuluttajahintaindeksiä. Lisäksi pääkaupunkiseudun ulkopuolella on sellaisia kaupunkeja kuin Turku ja Tampere, joissa asuntojen hinnat ovat nousseet voimakkaasti samasta syystä kuin pääkaupunkiseudulla ja jotka näin nostavat muun Suomen keskiarvoa. Eräissä muuttotappiomaakunnissa asuntojen reaali hinnat ovat laskeneet.

Kun asuntojen hinnat ovat pääkaupunkiseudulla nousseet nopeasti, muutto työn perässä on vaikeutunut, mistä kärsii koko kansantalous. Asia ei kuitenkaan ole näin yksinkertainen. Asuntojen hintakehitys myös pääkaupunkiseudun sisällä on erittäin hajanainen, mikä käy ilmi taulukosta 1.

Taulukko 1

Asuntojen keskihinta vuonna 2017 ja sen reaalin muutos vuodesta 2000

Alue	Keskihinta 2017 e/m ²	Reaalinen hinnannousu vuodesta 2000
Pääkaupunkiseutu (PKS)	3 718	60,1 %
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 588	25,1 %
Helsinki 1	6 727	80,9 %
Helsinki 2	5 184	78,5 %
Helsinki 3	3 742	55,1 %
Helsinki 4	2 728	39,6 %
Espoo-Kauniainen 1	4 178	45,5 %
Espoo-Kauniainen 2	3 601	41,8 %
Espoo-Kauniainen 3	2 647	44,8 %
Vantaa 1	3 228	34,0 %
Vantaa 2	2 187	30,4 %
Kehyskunnat	1 945	23,7 %

Hinnat ovat Helsingin keskustaa lähellä olevilla alueilla, ”ratikkakaupungissa”, selvästi kalliimmat kuin muualla pääkaupunkiseudulla, ja ne ovat myös nousseet selvästi nopeammin, reaalisesti peräti 80 prosenttia. Muualla pääkaupunkiseudulla hintakehitys on ollut maltillisempaa ja asuntoja saa edelleen edullisesti. Kerrostaloasunnot kehyskunnissa, siis vaikka Keravalla ja Järvenpäässä, maksavat kolmanneksen siitä, mitä ne maksavat Helsingin kantakaupungissa ja niiden hinta on noussut hitaammin kuin muualla maassa keskimäärin.

Asumisen hintaan pääkaupunkiseudulla vaikuttaa paitsi puute asunnoista ylipäänsä myös asukkaiden muuttuneet asumispreferenssit. Aiempaa useampi arvostaa keskeistä sijaintia ja urbaania elämäntapaa. Jos puhutaan omistusasunnoista, asumisen hinta ei ole niinkään este muuttaa työn perässä kuin este päästä asumaan haluamalleen alueelle. Vuokra-asuntojen kohdalla tilanne on toinen.

Asunnon sijainti on muuttunut sen keskeiseksi laatutekijäksi, mikä vaikeuttaa huomattavasti mahdollisuuksia noudattaa onnistunutta asuntopolitiikkaa. Kaikkeen muuhun voidaan vastata tarjontaa lisäämällä, mutta hyvä sijainti on luonnostaan niukka hyödyke. Moni joutuu käyttämään asumiseen kohtuuttoman suuren osan tuloistaan samalla, kun paineet kasvavat segregaaation voimistumiseen. Periaatteessa urbaania ympäristöä voidaan rakentaa kyllä lisää, mutta jostain syystä se ei kaupunkisuunnittelijoilta tahdo enää onnistua.

Vuokrien kehitys poikkeaa hintojen kehityksestä

Yhtenäistä tilastoaineistoa vuokrasta on saatavilla vuodesta 2011 alkaen. Tuona aikana pääkaupunkiseudulla kaikkien asuntojen hinnat ovat nousseet reaalisesti 7,4 prosenttia, mutta vuokrat peräti 18 prosenttia. Kun asuntojen hinnat nousevat, vuokrien pitäisi nousta hitaammin kuin hintojen, koska vuokrasta vain osa on korvausta sitoutuneelle pääomalle. Asunnoista aiheutuu myös hoito- ja lämmityskuluja, joita niiden hintojen nousu ei kasvata. Erityisesti vuokrien pitäisi nousta hintoja hitaammin, jos korot laskevat. Vuokra-asuntojen kysynnän on siis täytynyt kasvaa nopeammin kuin omistusasuntojen kysynnän.

Kaiken kaikkiaan vuokra-asuntoihin kohdistuu merkittävää ylikysyntää suhteessa omistusasuntoihin. Jos asumisensa maksaa itse, omistusasuminen tulee pitkällä aikavälillä lähes varmasti edullisemmaksi kuin vuokralla-asuminen, koska vuokra-asumiseen kohdistuu enemmän veroja kuin omistusasumiseen. Kasvava joukko asunnon tarvisijoita päätyy kuitenkin asumaan vuokralla. He eivät uskalla tai halua ottaa asuntolainaa tai he eivät sitä saisi, vaikka haluaisivat.

Todennäköisesti vuokralla asumisen suosiota lisää se, että pienituloisen – sekä työttömän että pienipalkkaisen – kannattaa ainakin lyhyellä tähtäimellä asua vuokralla mieluummin kuin omistusasunnossa. Asumistuki kohtelee vuokramenoa avokätisemmin kuin omistusasujan lainanhoitomenoja, niin kuin pitääkin kohdella.

Sinne kannattaa rakentaa, missä asumisesta maksetaan eniten

Kunnallisan alan kehittämissäätiö julkisti vuosi sitten tutkimuksen ihmisten asumistoiveista. Vain 35 prosenttia suomalaisista halusi asua kaupunkimaisessa ympäristössä. Tästä voisi päätellä, että rakentamisen pitäisi tapahtua pääasiassa muualla kuin kaupunkimaisessa ympäristössä, mutta päätelmä on virheellinen.

Kaupunkimaiseen ympäristöön haluavien määrä oli neljässä vuodessa kasvanut 28 prosentista 35 prosenttiin, siis melkein 400 000 hengellä. Heitä varten tarvittaisiin kaupunkimaiseen ympäristöön liki

Asunnon sijainnista on tullut sen keskeinen laatutekijä, mikä vaikeuttaa asuntopolitiikkaa.

200 000 asuntoa lisää. Ei pidä rakentaa sitä, mitä enemmistö haluaa, vaan sitä, mitä halutaan enemmän kuin sitä on.

Asunnoista maksettava hinta kertoo enemmän ihmisten asumistoi-veista kuin kyselyt, joissa ihmiset tuntuvat haluavan toisensa poissul-kevia ominaisuuksia asunnoiltaan – esimerkiksi keskeistä sijaintia rauhallisella omakotitontilla. Jos ostaja on valmis maksamaan asun-nosta A enemmän kuin asunnosta B, hän mitä ilmeisemmin arvostaa asuntoa A enemmän. Tarkkaan ottaen hinta kertoo siitä, mistä on ylikysyntää ja mistä taas ylitarjontaa.

Asuntojen hintojen kehitys osoittaa vääjäämättä, että asumisesta kes-kustan lähellä ruutukaava-alueella on tullut huomattavasti suositum-paa kuin se oli 20 vuotta sitten. Se ei tarkoita, että enemmistö ihmisis-tä haluaisi asua kantakaupungissa, vaan että tällaista asumista pitäisi tuottaa enemmän. Niiden, jotka haluavat omakotitaloa rauhallisella sijainnilla ei luulisi voivan valittaa mistään, koska heille on kehyskun-nissa halpoja tontteja tarjolla yllin kyllin.

Keskusta-asumisen (down town) suosio on kasvanut jokseenkin kai-kissa kaupungeissa, sekä Suomessa että ulkomailla. Hengitysilmä on muuttunut puhtaammaksi, eikä asuminen siksi ole enää epäterveel-listä, ja urbaanien palvelujen käyttö on lisääntynyt. Erityisesti luovien alojen työntekijät asuvat ja työskentelevät mielellään urbaanissa ympäristössä, jossa ihmisten välinen vuorovaikutus on helppoa. Useiden tutkimusten mukaan tiivis kaupunkirakenne parantaa näiden alojen tuottavuutta.

Asuntojen kohonneita hintoja Helsingissä pidetään ongelmallisena. Ongelma on silloin siellä, missä hinnat ovat nousseet eniten, eli ratik-kakaupungissa. Näitä asuntoja tarvitaan lisää.

Asuntoja pitäisi siis rakentaa sinne, missä niistä maksetaan eniten, mutta eikö tämä tarkoita, että rakennetaan asuntoja vain rikkaille? Missä köyhät sitten asuvat?

Rikkailla on varmasti asunto entuudestaan. Kun he muuttavat uusiin asuntoihin keskustaan, jotkut muuttavat heidän asuntoihinsa, jotkut toiset taas näin vapautuneisiin asuntoihin ja niin edelleen. Täs-sä ketjussa kaikkien asumistaso paranee samalla, kun asuntotuotanto alentaa hintatasoa koko kaupungin alueella sekä keskustan lähellä että kauempana. Jos rakennetaan asuntoja huonoon paikkaan, jotta köyhilläkin olisi varaa niissä asua, saamme lisää huonosti sijaitsevia asuntoja ja asumistaso heikkenee samalla, kun lisäämme slummiutu-misen riskiä. Voimme ehkäistä segregatiota rakentamalla Ara-asun-toja hyvälle paikoille, mutta ei ole keinoja pakottaa hyvätuloisia muut-tamaan huonoille paikoille. Siksi edes asuntopulan oloissa ei pidä rakentaa huonoja asuinalueita.

Asuntotuotannon lisääminen kaupungin keskellä alentaa asuntojen hintoja koko kaupungin alueella, erityisesti sen laidoilla. Tämä on myös toteutunut. Kun Helsinki, Espoo ja Vantaa ovat lisänneet asun-totuotantoaan, asuntojen hinnat ovat kääntyneet laskuun kehyskun-nissa.

Asumistuki

Asumismenoja tuetaan kahden hyvin erilaisen tukimuodon kautta, varsinaisena asumistukena ja osana toimeentulotukea. Asumistuen maksaa valtio kokonaan, mutta toimeentulotuen maksavat valtio ja asuinkunta puoliksi.

Asumistukea ovat erikseen yleinen asumistuki ja eläkkeensaajan asumistuki. Näiden lisäksi on vielä sotilasavustuksen asumisavustus korvaamaan asevelvollisuuttaan suorittavan asumismenoja, mutta sitä ei käsitellä tässä. Elokuuhun 2017 saakka opiskelijat saivat avustusta asumiseen osana opintotukea, mutta sen jälkeen suurin osa heistä siirtyi yleisen asumistuen piiriin, mikä luonnollisesti nosti yleistä asumistukea saavien määrää huomattavasti.

Kelan asumistukimenot ovat noin kaksi miljardia euroa vuodessa. Joka kuudes suomalainen saa asumistukea. Siihen kuuluva rahamäärä on kaksinkertaistunut vuodesta 2006. Tähän on monta syytä. Eläkeläisten määrän kasvu kasvattaa eläkeläisten asumistukia, korkealle jämähtänyt työttömyys tuo lisää tukeen oikeutettuja. Nyt kun työllisyys on parantunut, asumistukea saavien ruokakuntien määrä on kääntynyt lopulta laskuun. Asumistukeen tehtiin rakenteellisia uudistuksia vuonna 2015, jolloin menot kasvoivat – näin käy usein, kun rakennetta muutetaan, koska on vaikea päättää siitä, että rakennetta korjattaessa joidenkin tuet pienentyvät samalla kun toisten kasvavat.

Asumistukimenoja kasvatettiin tarkoituksella säätämällä yleiseen asumistukeen 300 euron suojaosuus ansiotuloille. Menoja lisäsi myös opiskelijoiden siirtyminen yleisen asumistuen piiriin. Kaupungistuminen ja siihen liittyvä vuokralla asumisen yleistymisen lisäävät asumistukimenoja, mutta tästä valtio saa ainakin osan takaisin.

Vuokralla asuminen synnyttää verotuloja valtiolle selvästi enemmän kuin omistusasuminen. Asumistuki maksaa yleensä enemmän kuin verotulot juuri tästä asunnosta ovat, mutta vuokralla asumisen yleistymisen ylipäänsä lisää verotuloja.

Vuokrien nousu sen sijaan on nostanut asumistukimenoja vain vähän, sillä vuokran noustessa yli Kelan hyväksymän maksimivuokran, korotus jää asukkaan itsensä maksettavaksi tai se maksetaan toimeentulotuesta.

Eläkkeensaajan asumistuki on nähtävä osana yleistä vähimmäiseläketurvaa. Ikäihmiset ovat taloudellisesti varsin eri asemassa sen mukaan, asuvatko he velattomassa omistusasunnossa vai vuokralla. Riittävän tulotason takaaminen pientä eläkettä saaville, vuokralla asuville eläkeläisille tulee asumistukena halvemmaksi kuin vähimmäiseläkkeen nostaminen kaikilta niin, että se riittää myös vuokraan. Valuisihan tästä osa ”turhaan” omistusasunnossa asuville. En käsittele tässä eläkkeensaajan asumistukea sen enempää, vaan keskityn yleiseen asumistukeen.

Yleinen asumistuki korvaa enimmillään 80 prosentin hyväksyttävistä kohtuullisista asumismenoista. Tähän ovat oikeutettuja kaikista

Asumis-
menoja
tuetaan
kahden
hyvin
erilaisen
tukimuodon
kautta,
varsinaisena
asumis-
tukena ja
osana
toimeen-
tulotukea.

pienituloisimmat. Korkeammat tulot leikkaavat asumistukea 33,6 prosentin yhteensovituksella. Korkeimmat hyväksyttävät asumismenot määräytyvät asuinkunnan ja ruokakunnan koon perusteella, eivät enää asunnon koon tai rakennusvuoden mukaan.

Asumistuki on perhekohtainen etuus. Asuinkumppanin korkeat tulot voivat viedä tulottomalta oikeuden asumistukeen, ellei pystytä osoittamaan, että samassa osoitteessa asuvat vastaavat kumpikin omasta taloudestaan ja omasta osuudestaan asunnon vuokrasta. Tämä on aiheuttanut melkoisia tulkintavaikeuksia opiskelijoiden kohdalla.

Taulukko 2

Asumistuen määräytyminen: korkein hyväksyttävä asumismeno vuonna 2018

Ruokakunnan koko henkilöä	Helsinki e/kk	II kuntaryhmä, e/kk	III kuntaryhmä, e/kk	IV kuntaryhmä, e/kk
1	508	492	390	344
2	735	706	570	501
3	937	890	723	641
4	1 095	1 038	856	764
+ lisähenkilöä kohden, e/kk	137	130	117	112

**Pää-
kaupunki-
seudulla
korkein
korvattava
asumis-
meno
on niin
matala,
ettei vuokran
suuruus
vaikuta
asumistukien
määrään
käytännössä
lainkaan.**

Pääkaupunkiseudulla korkein korvattava asumismeno on niin matala, että ainakaan yksin asuvilla, jotka asuvat vuokralla, asumistuen määrä ei riipu vuokrasta käytännössä lainkaan. Poikkeuksen tästä tekevät Ara-asunnot ja esimerkiksi sukulaisten väliset vuokrasopimukset.

Helsingissä yksin elävän korkein hyväksyttävä asumismeno on 508 euroa kuukaudessa, eikä vapailla markkinoilla ole tätä halvempia vuokra-asuntoja juuri kuin sukulaisten välisissä vuokrasopimuksissa. Yleinen asumistuki korvaa korkeintaan 80 prosenttia kohtuullisista asumismenoista. Niinpä yksinäisen henkilön suurin mahdollinen asumistuki Helsingissä on 406,40 euroa kuukaudessa. Yleinen asumistuki ei siis palkitse muuttamisesta kalliimpaan asuntoon sen enempää kuin palkan tai työttömyyspäivärahan korotus. Sen sijaan asumistuki edistää muuttamista kehyskunnasta pääkaupunkiseudulle ja vähäisessä määrin myös muista pääkaupunkiseudun kunnista Helsinkiin.

Asumistukea saa omistusasuntoonkin. Menoiksi hyväksytään yhtiövastike ja korot, mutta ei tietenkään lainan lyhennystä. Jostain syystä rahoitusvastike hyväksytään asumistukeen oikeuttavaksi menoksi, vaikka sillä yleensä lyhennetään taloyhtiön lainoja. Omistusasujien kohdalla enimmäismenot voivat hyvinkin alittaa. Tällöin asumistuki voi periaatteessa kannustaa parantamaan asumistasoa. Maksaahan se 80 prosenttia lisämenoista. Sama koskee Ara-vuokria, jotka usein alittavat asumistuen sallimat suurimmat vuokrat. Niissä asumistuki kannustaa asumaan väljästi. Tämä juontaa asumistuen alkuperäisestä tarkoituksesta turvata riittävän väljä asuminen myös pienituloisille.

Asumistuki pienenee lineaarisesti tulojen kasvaessa, kun bruttotulot ylittävät perheen koosta riippuvan alarajan. Asumistuen vähennys on 33,6 prosenttia tuloista. Alaraja on sama koko maassa. Yksin asuvalla aikuisella se on 719 euroa kuukaudessa ja esimerkiksi kahden aikuisen ja kahden lapsen kotitaloudella 1 260 euroa kuukaudessa. Helsingiläisen asumistuki loppuu kokonaan viimeistään, kun tulot ylittävät 1 860 euroa yksin asuvalla henkilöllä ja 3 799 euroa nelihenkisellä perheellä. Muualla asuvilla tuki loppuu hieman aiemmin, koska asumistuen euromääräinen maksimi on alempi.

Asumistuen suuruutta määriteltäessä ansiotuloista tehdään ensin 300 euron ansiotulovähennys. Niinpä tuen ylä- ja alarajat ovat yhden palkansaajan ruokakunnissa 300 euroa kuukaudessa ja kahden palkansaajan ruokakunnissa 600 euroa kuukaudessa korkeammat. Tämän vähennyksen perusteisiin palaamme myöhemmin.

Asumistuki heikentää taloudellisia kannustimia merkittävästi. Tätä on yritetty lieventää sillä, että pienet muutokset tuloissa eivät vaikuta asumistukeen välittömästi, vaan vasta kerran vuodessa tehtävän tarkistuksen yhteydessä. Jos tulot nousevat yli 400 euroa kuukaudessa tai laskevat yli 200 euroa kuukaudessa, asumistukea tarkistetaan myös kesken vuoden. Tämä taas tuottaa sen, että 399 euron palkankorotus on parempi kuin 401 euron korotus. Lainsäätäjä olettaa asumistuen saajien ajattelevan lyhytnäköisesti kuvitellessaan tarkistuksen viipeen vähentävän negatiivisia kannustinvaikutuksia. Se tuottaa myös eriarvoisuutta ihmisten välillä. Jos kaksi vierekkäisillä sorveilla työtä tekevää saa yhtä aikaa 300 euron palkankorotuksen, asumistuki voi alentua sadalla eurolla kuussa toisella heti ja toisella vasta 11 kuukauden kuluttua vaihdellen sen mukaan, mille kuulle asumistuen tarkistus osuu.

Asumistukeen tehtiin Sata-komitean esityksestä suuri rakenteellinen muutos vuonna 2015. Siihen asti asumistuki riippui asunnon koosta. Saadakseen täyden asumistuen piti asua riittävän väljästi. Tällä haluttiin tukea riittävän hyvää asumistasoa kaikille. Toisaalta jos asui liian väljästi, ylimääräisten neliöiden osuus vuokrasta jätettiin ottamatta huomioon, vaikka kokonaisvuokra olisi jostain syystä alempi kuin pienemmässä asunnossa.

Siihen asti suurin hyväksytty neliövuokra määräytyi monien tekijöiden pohjalta, joista merkittävin oli rakennuksen rakentamis- tai peruskorjausvuosi. Näin uudessa talossa Kivikossa hyväksyttiin korkeampi vuokra kuin vanhassa talossa Töölössä. Laskusääntö muistutti erehdyttävästi vuonna 1995 kumotun vuokrasäännöstelyn parametrejä.

Sata-komiteassa oltiin sitä mieltä, että on asukkaan oma asia, haluaako hän asua mieluummin pienessä asunnossa keskustassa vai suuressa asunnossa kaupungin laidalla. Näin asumistuki tehtiin riippuvaiseksi vain perheen koosta, kokonaisvuokrasta ja kunnasta. Tätä päätöstä on syytetty yksiöiden hintojen ja vuokrien noususta.

**Asumistuki
heikentää
taloudellisia
kannustimia
merkittävästi.**

Toimeentulotuki

Kysymys, nostaako asumisen tukeminen vuokria, kilpistyy tosiasiassa toimeentulotukeen. Toimeentulotuki jakautuu perustoimeentulotukeen, täydentävään toimeentulotukeen ja ehkäisevään toimeentulotukeen. Ehkäisevän toimeentulotuen tarkoituksena on auttaa perhettä joissain erityispulmissa niin, että edellytykset elää jatkossa ilman tukea paranevat. En puutu siihen tässä.

Ehkäisevän toimeentulotuen maksaa kunta kokonaan. Muun toimeentulotuen maksavat kunta ja valtio puoliksi. Perustoimeentulotuella on tarkoitus maksaa normaalit kulutusmenot. Täydentävä toimeentulotuki maksaa erityisiä menoja, joiden taso vaihtelee kotitalouskohtaisesti. Näitä ovat esimerkiksi vähäistä suuremmat terveydenhoidon menot ja lasten päivähoitomaksut sekä asumismenot. Toimeentulotuki on perhekohtainen etuus.

Yksin asuvan henkilön perustoimeentulotuki on 491,21 euroa kuukaudessa. Asumismenot maksetaan periaatteessa kokonaan, mutta Kelalla on kuntakohtaiset rajat sille, kuinka suuria vuokria se suostuu korvaamaan. Taulukossa 3 on esitetty toimeentulotuessa hyväksytyt kohtuullisten asumismenojen yläraja eräissä Helsingin seudun kunnissa.

Taulukko 3

Kohtuulliset asumismenot yksinasuvalla Kelan myöntämässä toimeentulotuessa vuonna 2018

Helsinki	675 e/kk
Espoo	673 e/kk
Vantaa	694 e/kk
Nurmijärvi	580 e/kk
Tuusula	599 e/kk
Sipoo	602 e/kk
Kerava	628 e/kk
Kirkkonummi	602 e/kk
Järvenpää	616 e/kk

Näiden kuntakohtaisten rajojen vaihtelu tuntuu jonkin verran epäjohdonmukaiselta – esimerkiksi Vantaalla raja on korkeampi kuin Helsingissä, mikä lienee peräisin Kelan käyttämistä asumistuen yhteydessä kerätyistä vuokratilastoista.

Tämän päälle hyväksytään vesimaksu, joka saa olla korkeintaan 21,60 euroa asukasta kohden.

Hyväksyttävät asumismenot riippuvat ruokakunnan koosta niin, että esimerkiksi Helsingissä ne ovat taulukon 4 mukaiset.

Taulukko 4

Kelan toimeentulotuessa hyväksymät asumismenot Helsingissä vuonna 2018

1 henkilö	675 e/kk
2 henkilöä	824 e/kk
3 henkilöä	947 e/kk
4 henkilöä	1 038 e/kk
Lisähenkilö	118 e/kk

Toimeentulotuki hyväksyy siis paljon suuremmat asumismenot kuin asumistuki ja ne huomioidaan lisäksi kokonaan, kun asumistuki korvaa korkeintaan 80 prosenttia vuokrasta. Pelkästään tämän perusteella sen vuokria korottava vaikutus on huomattavasti suurempi kuin asumistuen.

Lisäksi Kelan asettama vuokratotto näyttää vuotavan.

Helsingissä vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa asuvilla vuokratotto ylittyi (heinäkuussa 2018) 58 prosentilla toimeentulotukea saavista, ja näissä tapauksissa ylitys jätettiin kokonaan korvaamatta vain 16 prosentilla ja korvattiin kokonaan 76 prosentilla. Kela korvasi siis joka toisen vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa asuvan toimeentulotuen saajan asumismenoja yli vuokraton. Asukkaahan pitäisi periaatteessa muuttaa halvempaan asuntoon puolen vuoden sisällä, mutta monen on mahdotonta löytää sellaista, koska niitä ei juuri ole. Tuen saaja voidaan velvoittaa muuttamaan halvempaan kaupunginosaan, mutta ei toiseen kuntaan.

Vuokratotto ylittyi myös 41 prosentilla valtion rahoittamissa vuokra-asunnoissa asuvilla. Koska nämä vuokrat ovat kustannusperusteisia, toimeentulotuki ei nosta niitä, mutta mahdollistaa väljemmän asumisen. Niillä yksin asuvilla, joilla vuokratotto ylittyi Helsingissä, asunnon keskikoko on valtion rahoittamassa vuokra-asunnossa asuvilla 55,6 neliötä, mutta vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvilla vain 35 neliötä. Huomattakoon, että tilastoissa on paitsi kaupungin, myös yksityisten omistamia Ara- ja korkotuki-asuntoja, joissa vuokrataso voi olla huomattavasti korkeampi kuin Helsingin kaupungin vuokrataloyhtiö Hekan omistamissa asunnoissa.

Vuosina 1998–2006 toimeentulotuessa oli seitsemän prosentin omavastuu vuokrasta. Tämä Lipposen I hallituksen aikana tehty säädös perustui ajatukseen, että vuokranantajan moraalit joutuu liian kovalle koetukselle, jos hän tietää, ettei vuokran korotuksella ole vuokralaiselle mitään taloudellista merkitystä. Omavastuu poistettiin vuonna 2006, minkä jälkeen toimeentulotuki on ottanut vuokramenot huomioon sataprosenttisesti. Vuokrat ovat sen jälkeen nousseet todella paljon. Erimielisyyttä on siitä, missä määrin tämä johtuu omavastuun poistamisesta.

Velvollisuus muuttaa toiseen kuntaan

Liian kalliissa asunnossa asuvaa ei voida velvoittaa hakemaan halvempaa asuntoa naapurikunnista, ja tämä on osasy s siihen, että vuokrat nousevat Helsingissä ja jonkin verran myös Vantaalla ja Espoossa.

Toimeentulotuki
korottaa vuokria voimakkaammin kuin asumistuki.

Varsinainen
Kelan
maksama
ja valtion
rahoittama
asumistuki
ei ilmeisesti
nosta vuokria
Helsingissä
käytännössä
juuri
lainkaan.

Kehyskunnissa olisi halvempia vuokra-asuntoja, mutta mahdollisuutta muuttaa niihin ei voi käyttää perusteena olla hyväksymättä ylikorkeita vuokria toimeentulotuessa. Tätä on perusteltu oikeudella valita asuinpaikkakuntansa. Kannattaa kuitenkin huomata, ettei oikeus koske pienipalkkaisia, joilla ei useinkaan ole varaa asua Helsingissä.

Toinen syy kuntakohtaisuuteen on kuntien välinen oikeudenmukaisuus. Kehyskunnat eivät olisi erityisen ilahtuneita siitä, jos kalliit asunnot siirtäisivät toimeentulotukiasukkaita Helsingistä halvempien asuntojen perässä naapurikuntiin. Tämän näkökohdan painoarvo laskee, jos toimeentulotuen rahoitus siirtyy sote-uudistuksessa kunnilta maakunnille, mutta tämänkin jälkeen jää vaikutus kuntien verotuloihin.

Juho Saaren johtama eriarvoisuutta käsittelevä työryhmä esittää hyväksyttävien asumismenojen määräämistä työssäkäyntialuekohtaisesti kuntakohtaisuuden sijaan.

”Asumistuen ja toimeentulotuen asumiskustannuksien osalta tulisi tehdä muutokset, jotka eivät suosi muuttoa kalliimpiin asuinalueisiin, mutta toisaalta mahdollistavat työn perässä muuttamisen. Käytännössä asumistuki ja perustoimeentulotuen hyväksyttävät kustannukset ovat tällöin enemmänkin työssäkäyntialueita vastaavia kuin kuntakohtaisia. Toisaalta yksilöllistä harkintaa lisätään, jotta esimerkiksi eroperheiden lapset eivät joudu kohtuuttomiin tilanteisiin eli muuttamaan, jos saavutettavat taloudelliset hyödyt ovat lapsille aiheutuvat haitat huomioon ottaen kokonaisuutena vähäisiä. Muutokset asumistuessa ja asumiskustannusten huomiomisessa johtavat siihen, että entistä useampi tukia saava muuttaa kaupunkikeskuksen sijaan ympäristökuntiin.”¹

Tämä olisi periaatetasolla merkittävä muutos. Sen vaikutusta toimeentulotuesta maksettuihin ylikorkeisiin vuokriin rajoittaisi se, että asuntoja on kehyskunnissa vain rajallinen määrä. Toisaalta pienipalkkaisten asema saattaisi heikentyä entisestään, koska vuokrataso nousisi tämän jälkeen kehyskunnissakin.

Vaikuttaako asumisen tukeminen vuokriin?

Asumisen tukea on syytetty siitä, että se nostaa vuokria ja on siten tulonsiirto yhteiskunnalta vuokranantajille. Varsinainen Kelan maksama ja valtion rahoittama asumistuki ei ilmeisesti nostaa vuokria Helsingissä käytännössä juuri lainkaan. Tähän päätyi myös Essi Eerolan ja Teemu Lyytisen VATT:ssa tekemä tutkimus, jonka tuloksia on toisaalta kritisoitu liian näppärästi koeasetelmasta². Talusteorian mukaan asumistuki lisää asuntokysyntää ja nostaa hintoja ja vuokria, jos tuki on sitä suurempi, mitä kalliimmin asuu. Sen sijaan asumistuki, joka on kaikille sen saajille yhtä suuri riippumatta vuokran suuruudesta, lisää asuntokysyntää vain samalla tavalla kuin palkankorotukset tai työttömyyspäivärahan korotus.

¹Eriarvoisuutta käsittelevän työryhmän loppuraportti, Valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 1/2018

²Housing allowance and rents: Evidence from a stepwise subsidy scheme. Essi Eerola ja Teemu Lyytinen. Vatt working papers 88. Helsinki 2017

Asumistuen vuokratot ovat Helsingissä niin matalat, ettei markkinoilla juuri ole niin halpoja asuntoja kuin Ara-asuntokannassa ja sukulaisten välisissä vuokrasopimuksissa. Niinpä asumistuen määrä ei määräydy asumismenojen mukaan vaan ainoastaan kunnan ja ruokakunnan koon ja tulojen mukaan. Ara-asuntokannan sisällä asumistuen maksimivuokra voi alittua, jolloin tuki kannustaa asumaan väljemmin kuin muuten asuisi. Koska Ara-vuokrat ovat kustannusperusteisia, tämä ei nosta Ara-vuokria, mutta pahentaa asuntopulaa ja nostaa siten vuokria Ara-asuntokannan ulkopuolella.

Sen sijaan toimeentulotuki maksaa vuokria todellisen suuruisina ja kokonaan. Siinäkin noudatetaan periaatteessa euromääräisen kohtuuvuokran tasoa. Tämä raja on kuitenkin huomattavasti korkeampi kuin asumistuen enimmäisvuokra, minkä lisäksi vuokratto näyttää vuotavan melkoisesti. Kuten yllä todettiin, joka toiselle helsinkiläiselle vapailla vuokramarkkinoilla asuvalla toimeentulotuen asiakkaalle korvataan asumismenoja yli vuokraton.

Voidaan perustellusti sanoa, että toimeentulotuki tuhoaa vuokramarkkinoita niin perusteellisesti, että asumistuella ei jää mitään tuhottavaa jäljelle.

Miten asumis- ja toimeentulotuen vaikutus vuokratasoihin näkyy vuokrien kehityksessä?

Markkinavuokrat ovat korkeammat siellä, missä asuntojen hinnatkin ovat korkeammat, mutta erot ovat olennaisesti pienemmät kuin asuntojen hinnoissa. Suhteessa niiden pitääkin olla pienempiä, koska vuokra määräytyy toisaalta korvauksesta sidotulle pääomalle ja toisaalta hoitovastikkeesta, ja muista huoneistoon liittyvistä kuluista, jotka eivät määräydy sijainnista. Silti alueelliset erot vuokrissa ovat oudon pieniä suhteessa hintaeroihin.

Taulukko 5

Asuntojen keskihinnat ja -vuokrat vuonna 2017 ja reaalinous vuodesta 2011

Alue	Keski vuokra 2017 e/m ² /kk	Vuokrien nousu (%)	Keskihinta e/m ²	Hintojen reaaliakasvu (%)	Kasvu- vauhtien erotus
Pääkaupunkiseutu (PKS)	18,37	18,0	3 718	7,4	10,7
Helsinki 1	21,05	20,1	6 727	11,7	8,4
Helsinki 2	20,56	17,6	5 184	16,2	1,4
Helsinki 3	16,43	13,4	3 742	11,8	1,7
Helsinki 4	16,17	22,8	2 728	3,2	19,5
Espoo-Kauniainen 1	16,53	9,9	4 178	9,5	0,4
Espoo-Kauniainen 2	16,57	15,6	3 601	7,2	8,5
Espoo-Kauniainen 3	15,23	16,0	2 647	-0,7	16,7
Vantaa 1	16,59	20,6	3 228	7,2	13,4
Vantaa 2	15,53	17,6	2 187	-4,7	22,2
Kehyskunnat	13,30	15,5	1 945	-4,5	19,9

On perustellusta sanoa, että toimeentulotuki tuhoaa vuokramarkkinoita niin perusteellisesti, että asumistuella ei jää mitään tuhottavaa jäljelle.

**Kaksioiden
ja perhe-
asuntojen
hinnat ovat
nousseet
huomattavasti
hitaammin
kuin
yksiöiden.**

Suhteessa nopeinta vuokrien nousu on ollut alueella Helsinki 4, joka koostuu lähinnä Itä-Helsingin kerrostalovaltaisista alueista. Asuntojen hinnat ovat nousseet suhteessa eniten siellä, missä ne ovat valmiiksi korkeampia, mutta tämä ei päde vuokriin. Taulukon viimeisessä sarakkeessa on vuokrien ja hintojen kasvuprosenttien erotus. Huomaamme, että suhteessa hintojen nousuun, vuokrien nousu on ollut nopeinta siellä, missä asuminen on halvinta.

Tämän lisäksi erikokoisten asuntojen – yksiöiden, kaksioiden ja perheasuntojen – hinnat ja vuokrat ovat kehittyneet toisistaan poikkeavasti.

Taulukossa 6 on esitetty kuluttajahintaindeksillä deflatoitujen eri kokoisten asuntojen hintojen ja vuokrien kehitys vuosina 2011–2017. Yksiöiden reaali hinnat ovat nousseet nopeimmin siellä, missä ne alun perinkin ovat kalliita. Kehyskunnissa ne ovat jopa laskeneet. Yksiöiden vuokrissa tilanne on toinen. Ne ovat nousseet hitaammin kalliilla alueilla ja selvästi hitaammin halvilla alueilla.

Kaksioiden ja perheasuntojen hinnat ovat nousseet huomattavasti hitaammin kuin yksiöiden. Halvemmilla alueilla ne ovat jopa laskeneet. Helsingin kalleimmilla alueilla kuitenkin isompien asuntojen vuokrat ovat nousseet nopeammin kuin yksiöiden vuokrat. Isommissa asunnoissa vuokrien nousutahti on huomiota herättävän paljon nopeampi kuin hintojen nousutahti.

Taulukko 6

Eri kokoisten asuntojen hintojen ja vuokrien reaalinousu Helsingin seudulla

	Yksiöt Vuokrat e/m ² /kk	Hinnat Kasvu	Vuokrat e/m ²	Hinnat Kasvu %	Kaksiot Vuokrat e/m ² /kk	Hinnat Kasvu	e/m ²	Kasvu %
Helsinki 1	25,34	17,1	7 514	20,3	19,82	21,3	6 814	13,3
Helsinki 2	24,27	16,9	6 090	24,1	18,48	16,9	5 275	18,9
Helsinki 3	20,56	12,9	4 701	15,5	16,24	14,4	3 937	15,4
Helsinki 4	19,23	24,8	3 977	13,0	15,74	19,8	2 926	5,2
Espoo- Kauniainen 1	22,23	17,7	5 168	20,1	16,83	6,3	4 435	11,9
Espoo- Kauniainen 2	20,19	17,8	4 291	10,7	16,84	11,3	3 788	6,0
Espoo- Kauniainen 3	18,83	24,8	3 444	7,3	15,27	11,9	2 963	3,6
Vantaa 1	19,43	23,4	4 077	9,7	16,93	18,7	3 383	8,5
Vantaa 2	18,76	22,1	3 162	3,7	15,13	16,3	2 368	-2,7
Kehyskunnat	16,09	15,5	2 311	-3,4	13,05	14,2	1 978	-4,6

Perheasunnot (3+)			
e/m ² /kk	Kasvu	e/m ²	Kasvu
17,54	23,4	6 581	9,7
16,21	21,5	4 989	13,4
13,87	12,5	3 589	9,8
14,49	25,0	2 559	1,6
14,43	9,1	4 066	8,3
14,87	19,7	3 482	7,4
13,55	14,9	2 502	-2,7
15,02	21,6	3 093	6,4
13,74	15,0	2 033	-6,4
11,72	17,2	1 892	-4,3

Yksiöiden vuokrat ovat nousseet Helsingin kalliilla alueilla selvästi maltillisemmin kuin halvoilla alueilla. Tämä viittaa siihen, että yksin asuvien asukkaiden maksukyvyssä on tullut katto vastaan. Tämä saattaa johtua asumisen tukimuotoihin liittyvistä vuokratatoista, jotka pakottavat yksin eläviä hakeutumaan halvemmille alueille, mikä on pienentänyt alueellisia eroja yksiöiden vuokrissa. Näin ollen toimeentulotuella olisi selkeä vaikutus vuokratason niin, että se tasaa pienten asuntojen vuokria kunnan ja myös seudun sisällä. Isojen asuntojen vuokrat erityisesti Helsingin arvostetuimmilla alueilla toimivat aivan toisin, mikä todennäköisesti johtuu siitä, että asumistuki ja toimeentulotuki ei vaikuta niihin. Niitä nostavat samat asumisprefereenssien muutokset kuin asuntojen hintoja.

Mielenkiintoista on se, että vuokralla asumisen suosio näyttää nouseen myös hyvätuloisten keskuudessa. Perheen tulojen on oltava kohdallisen suuret ennen kuin niistä voi maksaa 2 000 euron kuukausivuokraa. Sellaista vuokraa toimeentulotukikaan ei hyväksy kuin hyvin poikkeuksellisissa tapauksissa. Kalliiden vuokra-asuntojen kysynnän kasvu saattaa johtua siitä, että pääkaupunkiseudulla asuu aiempaa enemmän yritysten ja esimerkiksi Kemikaaliviraston palveluksessa olevia ulkomaalaisia asiantuntijoita.

Toimeentulotuki näyttää muodostavan asuntomarkkinoille lattiavuokran asunnon kokoon katsomatta. Pienissä yksiöissä tämä merkitsee hyvin korkeata neliövuokraa. Tämä lattiavuokra leviää kaikkialle, jolloin vuokratason nousu on suurinta siellä, missä vuokrataso on alun perin matalampi. Vaikka helsinkiläistä toimeentulotuen asiakasta ei voi velvoittaa muuttamaan kehyskuntien halvempiin asuntoihin, helsinkiläisen perushoitajan on ehkä niin tehtävä, ja tämä nostaa vuokria myös kehyskunnissa. Tämän seurauksena halpoja vuokra-asuntoja ei ole pian missään.

Kun yksiöstä saatavat vuokrat lähestyvät kaksion vuokraa, on luonnollista, että sijoittajat suosivat yksiöitä ja vaativat kaupunkia sallimaan pienten asuntojen osuuden kasvattamista. Sijoittajien ostaessa yksiöitä, niiden hinnat nousevat tavallisen asunnonostajan ulottumattomiin, mikä lisää painetta vuokra-asuntomarkkinoilla.

**Vuokralla
asumisen
suosio
näyttää
nousseen
hyvätuloistenkin
joukossa.**

**Voi olla
todella
kauas-
kantoinen
virhe
rakentaa
kaupunki
täyteen
mini-
asuntoja.**

Yksiöiden tämänhetkinen ylikysyntä on todennäköisesti tilapäinen ilmiö. Jos toimeentulotuen rooli asumistukimuotona vähenee, vähenee myös korkea lattiavuokra, ja yksiöiden ja kaksioiden kokonaisvuokrat alkavat taas erota tosistaan. Voi olla todella kauaskantoinen virhe rakentaa kaupunki täyteen miniasuntoja. Ainakin ne pitäisi rakentaa niin, että ne on myöhemmin helppo yhdistää isommiksi asunnoiksi.

Miksi asumista tuetaan korvamerkityllä rahalla?

Jos pienituloisille annettaisiin asumistuen sijasta sama määrä lisää rahaa vapaasti käytettäväksi, he voisivat käyttää sen joko asumiseen, jolloin heidän tilanteensa olisi sama kuin korvamerkityn tuen kohdalla, tai he voisivat asua halvemmalla ja käyttää säästyneet rahat johonkin, jota he kokevat tarvitsevansa enemmän. Jos oletamme henkilön tekevän itsensä kannalta rationaalisia valintoja, vapaasti käytettävissä oleva tuki on saajan kannalta parempi vaihtoehto kuin sidottu tuki.

Asumiseen sidotun tuen takana on ajatus asumisesta koulutuksen ja terveydenhuollon kaltaisena meriittihyödykkeenä. Koulujenkaan kanssa ei menetellä niin, että koulutus on maksullista ja tämä kompensoidaan antamalla vanhemmille rahaa, jonka he voivat käyttää lasten koulumaksuihin tai halutessaan johonkin aivan muuhun. Koulutuksessa on toki kyse lapsen edusta, mutta niin on asumisessakin. Korvamerkityn asumistuen taustalla on myös ajatus holhoamisesta. Ajatellaan, etteivät kaikki ymmärtäisi omaa etuaan, vaan voisivat käyttää rahat lyhytnäköisesti johon hyödyttömämpään ja olisivat pian kadulla.

Monissa maissa on käytäntönä, että erillistä asumistukea ei makseta tuettuun asumiseen. Perusturva on niissä maissa sen verran korkeampi ja vuokrat sosiaalisessa asuntotuotannossa matalampia kuin Suomessa niin, että työttömyyspäivärahan lasketaan riittävän myös asumiseen. Erillistä asumistukea saavat vain ne, jotka eivät ole saaneet halpaa asuntoa. Asumistukea maksetaan Suomessa enemmän, ja tämä selittää myös sen, että alimmat työttömyyspäivärahat ovat Suomessa niin matalia verrattuna moniin maihin.

Jos asumista ei tuettaisi erikseen, vaan työttömyysturva ja muut tulonsiirrot (myös pieniä palkkoja täydentävät tulonsiirrot) riittäisivät sekä asumiseen että muuhun elämiseen, korvaustaso olisi varsin hyvä velattomassa omistusasunnossa tai vanhempien luona asuville. Monet ekonomistit ovat esittäneet, että 1990-luvulla lopetettu asuntotulon verotus palautettaisiin. Se on kuitenkin vero, jota ihmiset eivät ymmärrä, eivätkä haluakaan ymmärtää, joten ajatus sen palauttamisesta ei ole realistinen. Kansantulolaskelmissa laskennallinen asuntotulo on mukana, koska muuten omistusasunnot alentaisivat kansantuloa verrattuna maihin, joissa asutaan vuokralla.

Suomessa maksetaan kohtalaisen paljon asumiseen korvamerkittyjä tukia, mikä on johtanut siihen, että suomalaiset nuoret muuttavat pois vanhempiensa asunnoista huomattavasti nuorempina kuin eurooppalaiset yleensä. Tämä on varmaankin useimpien mielestä

myönteinen asia, mutta koska se maksaa, se on pois jostain muusta hyvästä asiasta.

Asuntotulon verottomuus ja asumistuki ohjaavat asumismuodon valintaa

Efektiivisen marginaaliveron käsite sisältää ajatuksen, että tulonsiirron pieneneminen ansiotulojen kasvaessa on itse asiassa sama asia kuin verojen lisääntyminen. Samaa ajattelua voidaan soveltaa asuntotuloon. Kun omistusasumisen tuottama säästö – asuntotulo – pienentää asumistukea, vaikuttaa se käyttäytymiseen aivan samalla tavalla kuin jos asuntotuloa verotettaisiin. Asumistukea saavilla tuo asuntotulon ”verotus” on todella ankaraa. Jos menot omistusasunnosta – yhtiövastike ja lainan korko – ovat 200 euroa kuussa pienemmät kuin vuokra olisi, asumistuki on 160 euroa pienempi. Asuntotulon ”vero” on siis 80 prosenttia.

On syntynyt tilanne, että hyvätuloisilla asuntotuloa ei veroteta, mutta pienituloisilla sitä ”verotetaan” todella ankarasti asumistuen menettämisen kautta. Jos pienituloinen saa perinnöksi asunnon, hänen ei kannata muuttaa siihen vaan ottaa siihen vuokralainen ja jatkaa itse vuokralla asumista, koska asumistuen menetys söisi asunnon omistamisesta koituvan hyödyn lähes kokonaan.

Pienituloisten ei kannata asua omistusasunnossa, vaikka he pystyisivät saamaan siihen pitkäaikaista lainaa, eikä hyvätuloisen kannata asua vuokra-asunnossa. Näin asuntomarkkinat ovat myös jakautuneet.

Elinkaarta ajatellen omistusasuminen tulee melkein aina halvemmaksi kuin vuokralla asuminen, koska vuokralla asuminen synnyttää valtiolle sellaisia verotuloja, joita omistusasuminen ei synnytä. Markkinoiden ollessa tasapainossa noiden kahden asumismuodon hintaero asettuu vuokratulosta maksettavan veron tasolle. On nurinkurista, että edullisin asumismuoto on pienituloisimpien ulottumattomissa. Harkinnanarvoista voisikin olla, että julkinen valta edistää pienituloisten ihmisten omistusasumista myöntämällä takauksia näiden lainoille. Jos on varaa maksaa vuokraa, on varaa maksaa myös asuntolainan korot ja jopa vähän lyhennystä.

Tuki seinille

Erityisesti saksaa puhuvissa maissa asuntopolitiikkaa leimaa käsitys, ettei perusasumisen tule olla markkinavoimien armoilla. Asuntokanta tulee rahoittaa julkisin varoin tai yleishyödyllisten toimijoiden toimesta, eikä asumiseen kohdistuvalta pääomalta tule edellyttää samaa tuottoa kuin muilta sijoituksilta. Wienissä noin 60 prosenttia kaupunkilaisista asuu tuetussa asunnossa, joita kaupunki tukee myymällä tontit hallinnollisesti määrättyyn halpaan hintaan ja lainoittamalla asuntoja pitkäaikaisilla lainoilla, joiden nimelliskorko on yksi prosentti eli reaalkorko on negatiivinen. Korkein sallittu vuokra näissä asunnoissa on 7,50 e/m².

Markkinaehtoisten asuntojen vuokrat eivät nekään voi olla Wienissä kovin korkeita, koska tuetut vuokra-asunnot muodostavat niille vaih-

**Kohtuu-
hintaisen
asumisen
ydin onkin
edullisessa
tonttimaassa.**

toehdon. Koska julkinen tuki kohdistuu vuokrien kohtuullistamiseen, erillistä asumistukea käytetään Wienissä vain vähän. Wieniläisistä noin 80 prosenttia asuu vuokralla.

Markkinataloudessa talojen rakentajat eivät voi periaatteessa saada ylimääräisiä voittoja kuin tilapäisesti. Kilpailu pitää ylisuuret voitot kurissa. Asuntojen korkeat markkinahinnat kapitalisoituvat maan arvoon. Kohtuuhintaisen asumisen ydin onkin edullisessa tonttimaassa.

Maapolitikka on vahvasti Wienin kaupungin hallussa. Kun kaupungin kasvu alkoi kiihtyä 1990-luvulla, kaupunki kiihdytti maanhankintaa ja asuntotuotantoa niin, ettei merkittävää asuntopulaa syntynyt. Tämän on tehnyt mahdolliseksi yli sata vuotta sosialidemokraattien johdolla harjoitettu johdonmukainen politiikka, joka on estänyt kaupunki-
maan kohonneen arvon päätyminen maanomistajan taskuun.

Wieniläispoliitikot keksivät sata vuotta sitten omaperäisen tavan lisätä kaupungin tonttimaan omistusta. Apulaiskaupunginjohtaja Hugo Breitnerin ehdotuksesta 1920-luvulla alettiin verottaa kiinteistöomistusta jyrkän progressiivisesti. Se teki kaupunkimaan omistamisesta kannattamatonta, mikä johti lyhyessä ajassa yksityisten kiinteistömarkkinoiden häviämiseen Wienissä. Kaupunki pystyi hankkimaan arvottomaksi käynnystä maata edullisesti. Kaupunki on tämän jälkeen pitänyt huolta siitä, että sillä on jatkuvasti osoittaa riittävästi maata asuntotuotantoon. Wien omistaa noin puolet rakennusmaasta.

Asuntopolitiikkaa helpotti Wienissä myös se, että kaupungin asukasluku laski voimakkaasti 1900-luvulla. Vaikka väkiluku kääntyi 1900-luvun lopulla nousuun, se oli vielä vuonna 2010 alempi kuin vuonna 1910.

Vanhaa perua Wienissä kerätään korvamerkittyä asunoveroa, jota kansalaiset ja yritykset maksavat 0,5 prosenttia tuloistaan. Tällä verolla tuetaan asuntotuotantoa. Jos tällaista veroa perittäisiin Helsingissä, sen tuotto olisi runsaat 100 miljoonaa euroa. Tämän tuen avulla pidetään tontin hinnat kohtuullisina myös rakennettaessa yksityiselle maalle, sillä tukea rakentamiseen ei saa, jos tontti on liian kallis. Halpa tontti on edellytys myös Suomessa Aran lainoille.

Parhaat tontit keskustassa ovat Wienissäkin kalliimpia kuin muualla kaupungissa, mutta eivät niin kalliita kuin Helsingissä, koska edullisia asuntoja on riittävästi saatavilla kohtalaisen hyviltä paikoilta. Lähellä keskustaa tonttinieliö maksaa runsaat tuhat euroa, mikä ei kerrosneliötä kohden ole kuin runsaat 500 euroa. Tämä tietysti riippuu tonttitehokkuudesta. Helsingissä hyviltä paikoilta tontin hinta lähentelee 2 000 euroa kerrosneliöltä.

Sosiaalinen asuntotuotanto ei ole vain eurooppalainen keksintö. Se on merkittävässä asemassa myös Yhdysvalloissa erityisesti demokraattien hallitsemisissa kaupungeissa. Singaporessa yli 80 prosenttia asukkaista asuu säädellyissä ja julkisesti rahoitetuissa asunnoissa, joita on kolmenlaisia kolmelle eri tuloluokalle.

Monissa muissakin maissa kaupunkimaan arvonnousu on otettu yhteiskunnalle. Jossain on lailla kielletty tai muuten vain päätetty, ettei kaupunkimaista asutusta saa rakentaa kuin yhteiskunnan omistamalle maalle. Kaupungin on niissä oloissa helppo neuvotella maan hinnasta.

Oulussa on voimassa vanha päätös, ettei kaupunki kaavoita kuin kaupungin omistamaa maata. Tämä päätös on tosin haastettu suuren kuntaliitoksen jälkeen.

Yhdysvalloissa korkea kiinteistövero sosialisoi kaupunkimaan arvonnoususta huomattavan osan yhteiskunnalle. Manhattanilla asuntojen hinnat ovat yllättävän halpoja, mutta pakettiin kuuluukin korkea kiinteistövero. Ostaessaan asunnon ostaa tavallaan vain vuokraoikeuden niin, että vuokra maksetaan kiinteistöverona yhteiskunnalle. Useimmat talousoppineet suosittavat tonttimaan kiinteistöveron korottamista Suomessakin.

Suomessa oli alun perin tarkoituksena, että kaupungit voisivat halutessaan lunastaa maata asuntotuotantoon raakamaan hinnalla. Korkein hallinto-oikeus on kuitenkin ryhtynyt tulkitsemaan lakia yhä enemmän omaisuuden suojaan painottaen. Lunastusoikeuden rajoja vedetään paraikaa Vantaalla oikeuskäsittelyssä, jossa selvitetään, kuinka paljon Vantaan on maksettava lunastamansa Saraksen tilan maista Kehäradan varrella: kuuluuko radan tuoma arvonnousu yhteiskunnalle vai radanvarren maanomistajille?

Helsingin kaupunki on hankkinut maata pitkäjänteisesti niin, että kaupunki saa maan arvonnousun suurelta osin itselleen. Toisin kuin Wienissä, kaupunki ei kuitenkaan luovuta maata asuntotuotantoon voimakkaaseen alihintaan, vaan rahoittaa maan myynnistä ja vuokraamisesta saamallaan tuloilla kaupungin kasvun vaatimia investointeja. Toistaiseksi voimassa olevien periaatteiden mukaan kaupunki myy tarjouskilpailujen kautta kovan rahan tuotantoon tarkoitettut tontit, joiden osuus asuntotuotannosta on 40 prosenttia. Ara- ja Hitas³ -tontit vuokrataan markkinahintoja alempan hintaan.

Kaupungin kasvun vaatimat infrainvestoinnit taas rahoittaa pääsääntöisesti valtio monissa muissa maissa. Niinpä voi sanoa, että Helsinki rahoittaa tonttituloilla investointeja, jotka muualla rahoittaa valtio, Helsingin suuret tonttitulot menevät tässä vertailussa valtion taskuun.

Helsinki saa omistamistaan asuintonteista vuokraa noin 120 miljoonaa euroa vuodessa, mikä merkitsee suunnilleen yhtä prosenttiyksikköä kunnallisverossa. Tulot maan myynnistä ovat Helsingille noin 100 miljoonaa euroa vuodessa, mutta tässä luvussa on mukana myös toimitilatonttien myyminen. Kasvun vaatimia investointeja kaupunki

³Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia. Hitas on Helsingin kaupungin kehittämä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyjärjestelmä.

**Hitas-
järjestelmässä**
*tontin
saa se, joka
tuottaa
riittävän
laadukkaan
asuintalon
alimmalla
hinnalla.*

rahoittaa noin neljännesmiljardilla eurolla vuodessa, joskin tämä luku on epätarkka ja vaihtelee määritelmän mukaan.

Suomessa Ara-asunnoilla oli keskeinen osa erityisesti Helsingin asuntopolitiikassa 1970- ja 1980-luvuilla, jolloin asunto-ohjelman mukaan uusista asunnoista 40 prosenttia oli määrä olla sosiaalisen asuntotuotannon piirissä ja lopuistakin valtaosa hintasäänneltyjä Hitas-asuntoja. Tarkoitus oli, että lopulta kohtuuhintaiset asunnot olisivat Helsingissä samanlainen normaali tilanne kuin ne ovat Wienissä. Ajatuksena myös oli, että voimakas Ara- ja Hitas-asuntojen tarjonta painaisi markkinahintoja alas.

Vielä 1970-luvulla yli puolet Suomessa rakennetuista asunnoista rakennettiin Ara-rahoitteisina ja siten hinnaltaan ja vuokraltaan säänneltyinä. Ara-asuntoihin nojaavalta asuntopolitiikalta meni matto alta, kun yleishyödylliset asuinyhteisöt panivat asuntovarallisuutensa lihoiksi. Myös Vantaan kaupunki on luopunut joistakin Ara-vuokrataloista sen jälkeen, kun niiden käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat poistuneet, mutta on rakentanut uusia tilalle. Helsingin kaupunki on päättänyt säilyttää Hekan asuntokannan ennallaan luovutusrajoitusten päättymisestä huolimatta.

Helsingissä on pyritty tuottamaan myös kohtuuhintaisia omistus-asuntoja Hitas-järjestelmän avulla. Tontin saa se, joka tuottaa riittävän laadukkaan asuintalon alimmalla hinnalla. Myös asunnon jälleenmyyntihintaa säädellään 30 vuoden ajan. Tosin asunnon voi kyllä panna vuokralle säätelemättömään hintaan, mikä tekee niistä todella houkuttelevia sijoitusasuntoja. Helsinki pyrkii rahoittamaan Hitas-asuntojen päättymistä sijoitusasunnoiksi sillä, että uustuotannosta ei voi ostaa Hitas-asuntoa, jos omistaa jo yhden sellaisen. Koska Hitas-asunnon ostamista kalliista kaupunginosasta pidetään erityisen hyvänsä sijoituksena, asunnot jaetaan nykyisin arpomalla. Arpajaisiin saa osallistua kuka hyvänsä. Kauempana keskustasta sijaitsevissa lähiöissä Hitas-asunnon omistaminen ei ole mikään etuoikeus, mutta arpajaisvoitto keskustaa lähellä olevilla parhailla paikoilla on hyvinkin sadantuhannen euron arvoinen. Talousoppineet ovat pitäneet tätä ”asuntolottoa” täysin epäloogisena asuntopolitiikkana, mutta osallistuvat arvontoihin itsekin.

Helsingissä asunnoista on nyt noin viidennes Ara-asuntoja ja viisi prosenttia Hitas-asuntoja. Valtuuston päätöksellä uustuotannosta 20 prosenttia on kaupungin omaa vuokra-asuntotuotantoa, 40 prosenttia välimuodon asuntoja ja 40 prosenttia vapaarahoitteisia.

Yleinen mielipide lienee vahvasti sillä kannalla, että Wienin kohtuuhintaisiin asuntoihin nojaava asuntopolitiikka on paremmin hoidettua kuin Helsingin. Helsingissä käytetään pelkästään asumistuen ja toimeentulotuen kautta enemmän rahaa kuin on Wienissä korvamerkityn asumisveron tuotto. Näyttäisi siis siltä, että Wien saa aikaan parempaa asumista halvemmin kustannuksin. Näissä kustannuksissa ei ole mukana kaupungin menetettyä tuloa asuntotonteista, mutta toisaalta jokseenkin kaikki kaupungin asukkaat hyötyvät tästä tuesta joko siten, että asuvat itse tuetuilla tonteilla tai niin, että heidän

yksityisellä maalla sijaitsevan tontin hinta on pysynyt kohtuullisena kaupungin harjoittaman politiikan ansiosta.

Siirtyminen Helsingin politiikasta Wienin politiikkaan ei kuitenkaan ole aivan helppoa, eikä siirtyminen Wienin politiikan suuntaan välttämättä olisi parannus, koska välimuoto voi olla erityisen ongelmallinen. Asuntomaan sosialisointi ylikorkealla kiinteistöverolla Wienin tapaan lienee poliittisesti mahdotonta. Lisäksi se saattaisi kaatua perustuslain takaamaan omaisuuden suojaan.

Ara-politiikka vai asumistuki?

Tuukka Saarimaa ja Essi Eerola ovat arvioineet, että Helsingin kaupunki tuki vuonna 2011 Ara-asunnossa asuvia noin 150 miljoonalla eurolla vuodessa⁴. Laskelma perustuu Ara-vuokrien ja vastaavanlaisien asuntojen markkinavuokrien erotukseen⁵. Laskelmassa eivät ole mukana yleishyödyllisten asuinyhteisöjen Ara-asunnot, koska niiden vuokrat vastasivat jo silloin melko tarkkaan markkinavuokria. Kaupungin menoksi lasketaan menetetty tulo. He kutsuvat tätä tukimuotoa vuokrasäästöksi. Vuokrasäästönä annettu tuki oli tuolloin hieman suurempi kuin asumistukena jaettu tuki, mutta asumistuen määrä on sen jälkeen noussut huomattavasti. Kumpi näistä asumisen tukimuodoista on parempi tai mikä olisi näiden tukien sopiva työnjako?⁶

Asumispreferenssit

Jos meillä on kaksi asuntoa, ja kaksi henkilöä, kaikki menee hyvin, jos nämä pitävät toinen toisesta ja toinen toisesta asunnosta. Mutta mikä on oikeudenmukainen tapa ratkaista asia, jos molemmat pitävät parempana samaa asuntoa? Arpominen on ratkaisuna huono, koska se ei ota huomioon sitä, kumpi hyötyy tästä haluamastaan asunnosta enemmän. Jos A ja B ovat yhtä varakkaita, tasapuolinen ratkaisu saadaan huutokaupalla. Enemmän maksava ilmeisesti tarvitsee juuri tätä asuntoa enemmän. Maksuhalukkuus on markkinoiden tapa ratkaista asia. Jos toinen on selvästi varakkaampi kuin toinen, hän tietysti voittaa, mutta onko tämä suurempi vääryys kuin se, että hän saa joka tapauksessa jotain enemmän kuin se toinen? Tälle varakkaammalle jää vastaavasti vähemmän rahaa muuhun. Jos huutokaupan sijasta järjestettäisiin arpajaiset ja hän sattuisi voittamaan sen paremman asunnon, hän saisi sekä haluamansa asunnon, että häneltä säästyisi ylimääräistä rahaa paljon sellaiseen, johon varattomammalla ei olisi rahaa.

Jos hankkii asuntoa asumistuen turvin vapailta vuokramarkkinoilta, voi maksukykyensä puitteissa valita vapaasti, mistä asunnon haluaa.

⁴Essi Eerola ja Tuukka Saarimaa Who benefits from Public Housing. Vatt Workingpapers 68, 2015.

⁵Tämä laskelma ehkä vähän yliarvioi Ara-asukkaiden saamaa tukea. Jos kyseisten asuntojen hinnat nostettaisiin markkinavuokrien tasolle, markkinavuokrat laskisivat ainakin jonkin verran.

⁶Ara-asuntoja oli vuonna 2011 myös ns. yleishyödyllisille asuinyhteisöillä. Niiden vuokrat oli sääntelystä huolimatta onnistuttu nostamaan markkinavuokrien tasolle, joten näitä asuntoja ei tässä yhteydessä tarkastella, vaan keskitytään vain Helsingin kaupungin omistaman Hekan Ara-asuntoihin. Myös opiskelija-asunnot ovat tämän tarkastelun ulkopuolella. Vuonna 2011 opiskelijat olivat yleisen asumistuen ulkopuolella.

Jos haluaa asunnon sieltä, mistä kovin moni muukin haluaa, joutuu maksamaan korkeampaa vuokraa tai tyytymään pienempään asuntoon, mutta saa kuitenkin valita itse.

Erytisesti jos asunnoista on pulaa, säädellyillä vuokramarkkinoilla on vaikea vaikuttaa siihen, mistä asunnon sattuu saamaan. Toiveensa saa kyllä täytetyksi, jos haluaa asunnon, jota kukaan muu ei halua. Mutta jos haluaa paikkaan, jota moni muukin tavoittelee, ei voi mitenkään ilmaista, että arvostaa tätä aluetta vielä enemmän kuin muut. Toki voi yrittää vedota asukkaita valitseviin viranhaltijoihin, mutta ei tälläkään tapa ole ongelmaton.

Yhdysvalloissa on havaittu, että työmatkat ovat keskimäärin pidempiä niissä kaupungeissa, joissa on runsaasti sosiaalista asuntotuotantoa. Tätä on selitetty sillä, että asunto on otettava sieltä, mistä sen saa ja asunnon vaihtaminen on vaikeaa, kun siirtyy töihin toiselle puolelle kaupunkia.

Sijainnin merkityksen korostuminen asunnon laatutekijöistä yhä selvemmin tuottaa ilmeisiä vaikeuksia säännellyillä markkinoilla. Lehtitietojen mukaan Tukholmassa on kohistu tiedoista, että poliittinen ja ay-eliitti on menestynyt epäilyttävän hyvin kilpailussa himoituista asunnoista keskustan tuntumassa.

Eriarvoisuus samanlaisten asukkaiden kesken

Kuvitelkaamme, että meillä olisi voimassa asumistukijärjestelmä, joka takaa verottomana asumistukena seitsemän euroa kuussa asuineliötä kohden siihen oikeutetuille. Koska rahaa ei riitä kaikille, vain osa asumistukikelpoisista saisi sen. Perusteita, joilla nuo onnekkait valittaisiin, ei kerrottaisi julkisuudessa, koska halutaan säilyttää tapauskohtainen harkinta. Kun asumistuen on kerran saanut, oikeus siihen jatkuisi ikuisesti, vaikka tulot kasvaisivat. Tällaista eriarvoistavaa tilannetta tuskin hyväksyttäisiin. Varmaankin vaadittaisiin niukkojen tukirahojen jakamista tasaisesti kaikille tarvitsijoille, eikä vain joillekin onnekkaille.

Asuntomarkkinoilla syntyy ilmeistä eriarvoisuutta, jos samassa asemassa olevista toiset saavat itselleen kohtuuhintaisen asunnon ja toiset eivät. Voisi ajatella, että se tuki, joka nyt jaetaan markkinavuokria halvempina vuokrina joillekin, jaettaisiin asumistukena samojen kriteerien perusteella. Samassa asemassa olevia kohdeltaisiin tällöin samalla tavalla.

Tällaisessa tilanteessa on myös vaikea tehdä oikeudenmukaista pienituloisia tukevaa sosiaaliturvajärjestelmää. Joko tuki on korkea vuokraa maksavalle liian pieni tai se on edullisessa asunnossa asuvalle turhan suuri. Tähän voi tietysti vastata, että paljon suurempi eriarvoisuus on vuokralla asuvien ja (ehkä perityssä) velattomassa omistusasunnossa asuvien välillä.

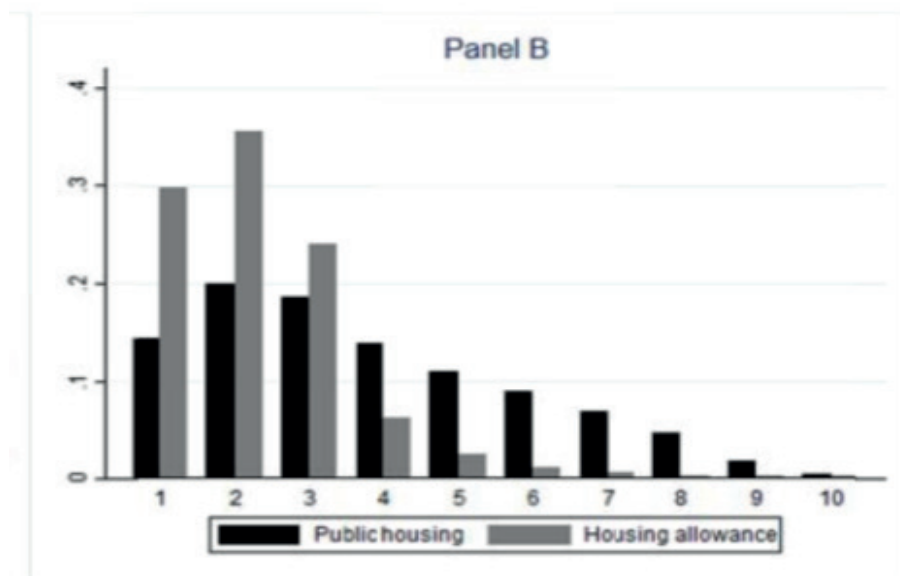
Vuokrasäästöt kohdistuvat sosiaalisesti epätarkasti

Jo aiemmin mainitussa Essi Eerolan ja Tuukka Saarimaan julkaisussa huomio on siinä, miten Ara-asuntojen kautta saatavat vuokrasäästöt kohdistuvat eri tuloluokkiin. Vuokrasäästö määriteltiin Ara-vuokran ja

Asunto-
markkinoilla
syntyy
ilmeistä
eriarvoisuutta,
jos samassa
asemassa
olevista toiset
saavat itselleen
kohtuu-
hintaisen
asunnon ja
toiset eivät.

markkinavuokran erotukseksi. Tämä erotus oli tuolloin keskimäärin 6 e/m²/kk, mutta vaihteli huomattavasti kaupunginosittain. Tiedot ovat vuodelta 2011. Sen jälkeen markkinavuokrien ja Ara-vuokrien ero on kasvanut runsaalla kahdella eurolla neliöltä.

Koska asumistuki on tulosidonnainen etuus, se kohdistuu automaattisesti pienituloisille ja vain heille. Ara-asunnot jaetaan asukkaille asumistarpeen mukaan, joten nekin menevät alun perin lähinnä pienituloisille, mutta asuntoja jaettaessa otetaan huomioon muitakin asumistarpeeseen liittyviä seikkoja. Asuntoja jaettaessa halutaan pitää huolta myös asuinalueen sosiaalisesta eheydestä. Ei esimerkiksi haluta, että kaikki talossa asuvat ovat työttömiä. Niinpä joukkoon mahtuu muitakin kuin kaikista pienituloisimpia.



Oheisessa Essi Eerolan ja Tuukka Saarimaan julkaisusta kopioidussa kuvassa on laskettu asumistuen ja Ara-politiikan tuottamien vuokrasäästöjen jakautuminen eri tulodesiileille. Asumistuesta menee kahdelle alimmalle tulodesiilille kaksi kolmannesta, vuokrasäästöistä vain yksi kolmannes. Tiedot ovat vuodelta 2011, joten opiskelijat eivät ole mukana näissä luvuissa.

Kun Ara-asunnon on kerran saanut, oikeus asuntoon säilyy, vaikka tulot kohoisivat. Jos vertaamme asumistukea ja Aran vuokratukea pelkästään tuen suuntautumisen perusteella, asumistuki kohdistuu selvästi paremmin tuen tarpeessa oleville. Lisäksi kaikkia samassa asemassa olevia kohdellaan samalla tavalla.

Valtiovarainministeriö on esittänyt, että ylituloiset on hädettävä Ara-asunnoista. Tämä aiheuttaisi merkittävän kannuastinloukun. Voisihan rajan ylittyminen eurolla merkitä monen tuhannen euron vuotuisen edun menettämistä loppuelämän ajalta. Vaikka pieni ylitys annettaisiin anteeksi, se vain siirtäisi tuon tarkan rajan vähän ylemmäksi. Tämäkin korkeampi raja olisi julkista tietoa ja kaikkien asukkaiden huomioon otettavissa. Edelleen rajan ylittyminen eurolla maksaisi tuhansia euroja vuosittain loppuelämän ajan.

*Koska
asumistuki
on tulo-
sidonnainen
etuus, se
kohdistuu
automaattisesti
pieni-
tuloisille ja
vain heille.*

Segregaation torjuminen ei ole Helsingissä kaikilta onnistunut.

Yksinkertaisempaa olisi nostaa vuokraa lähemmäs markkinavuokria niiltä, joiden tulot eivät enää edellytä tuettua asumista. Tulojen kohotessa vuokrat nousisivat tällöin enemmän siellä, missä markkinavuokrat ovat korkeampia ja eivät juuri lainkaan matalan tulo- ja koulutustason alueilla, mikä edistäisi talojen sosiaalisen rakenteen pysymistä monipuolisempana. Vuokran sitominen tuloihin edellyttäisi kuitenkin lainmuutoksia. Yksinkertaisempi vaihtoehto saattaisi olla nostaa vuokria yleisesti lähemmäs markkinavuokria ja käyttää tästä koituvat lisätulot asumistuen rahoittamiseen. Tämä merkitsisi tulonsiirtoa kohtalaisen vähätuloisilta kaikkein köyhimmille. Koska asumistuen maksaa valtio ja Ara-asunnot ovat kuntien omistamia, pitäisi sopia rahoitusjärjestelystä valtion ja kuntien välillä.

Segregaatio

Ara-politiikan paremmuutta suhteessa asumistukeen on perusteltu segregaation torjunnalla. Kun Hekan asuntoja rakennetaan kalliin asumisenkin alueille – esimerkiksi Jätkäsaareen – vältetään asuinalueiden jakautumista tulotason perusteella. Tämä ei ole ainakaan Helsingissä kaikilta osin onnistunut. Essi Eerolan ja Tuukka Saarimaan mukaan segregaatio on Helsingin Ara-asunnoissa jopa jyrkempää kuin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa⁷. Ara-asunnossa asuva pienituloinen asuu todennäköisemmin pienituloisten asuinalueella kuin kovan rahan vuokra-asunnossa asuva pienituloinen. Jostain syystä Hekan asunnoissa köyhimmät päätyvät halvemmille alueille ja paremmin menestyneet hyvinä pidetyille asuinalueille.

Voidaan tietysti sanoa, että Eerolan ja Saarimaan hätkähdyttävä tulos johtuu vanhoista synneistä. Aiemmin kaupungin vuokra-asunnot keskitettiin tiettyihin kaupunginosiin. Sekoittamisperiaate ei ole ehtinyt vielä tehoa.

On sinänsä ymmärrettävää, että Hekan asuntokannan sisällä parempituloisia on enemmän korkean tulotason alueilla. Ara-asuntoja hakevat pyrkivät hakeutumaan ystäviensä, sukulaistensa ja maanmiestensä kanssa samoille asuinalueille. Toisaalta jos on saanut nuorempana Ara-asunnon ja tulot kohoavat myöhemmin, muuttaa herkemmin pois huonomaineisella alueella olevasta asunnosta kuin arvostetulla alueella olevasta. Nämä kaksi mekanismia ohjaavat Ara-asuntokannan sisällä parhaille alueille hyvätuloisia.

Lukitusvaikutus

Kun Ara-asunnon on kerran saanut, siitä kannattaa pitää kiinni, vaikka työpaikka vaihtuisi toiselle puolelle kaupunkia. Tämä lukitusvaikutus on sitä suurempi, mitä suurempi on pula asunnoista. Ara-asuntoja omistavat yhtiöt voivat omilla päätöksillään helpottaa asunnon vaihtoa, mutta sille lukitusvaikutukselle ne eivät voi mitään, ettei lottovoittona saadusta asunnosta hyvässä kaupunginosassa kannata luopua suin surminkaan, koska siitä ei saa mitään korvausta. Vapailta markkinoilla saisi alemman vuokran korvaukseksi siirtymisestä halvemmalle alueelle.

⁷Delivering affordable housing and neighborhood quality: A comparison of place- and tenantbased programs. Journal of Housing Economics, 2018

Asumisen turvallisuus

Asumisen turvallisuus kuuluu Ara-asuntojen hyviin puoliin. Aina-kaan kunnan omistamissa Ara-asunnoissa ei ole pelkoa, että omistaja myisi asunnon ja uusi omistaja häättäisi asukkaat pois. Turvallinen asuminen on merkittävä hyvinvointitekijä. Yksityisten kotitalouksien tai strategiaansa herkästi muuttavien asuntosijoittajien omistamat vuokra-asunnot ovat epävarmoja.

Asuntopolitiikan keinovalikoimasta ovat poistuneet maltilliseen tuottoon tyytyvien institutionaalisten sijoittajien, kuten vakuutusyhtiöiden ja Kelan, vuokra-asunnot. Mikään ei estäisi kaupunkia tuottamasta lähellä markkinavuokraa olevia turvallisia vuokra-asuntoja. Ne voisivat olla merkittävä työväline kaupungin asunto- ja sosiaalipolitiikassa. Koska kaupunki saa lainaa halvemmalla kuin yksityiset sijoittajat, tämä ei maksaisi kaupungille mitään.

Terveemmät kannustimet

Työnteon kannustimet ovat Ara-asunnoissa paljon paremmassa kunnossa kuin asumistuen turvin asuttaessa. Asumistuki pienenee, kun tulot kasvavat, mutta Ara-asuntojen vuokra pysyy entisenä. Ominaisuus, joka sosiaalista oikeudenmukaisuutta ajatellen nähdään Ara-asuntojen heikkona puolella, on kannustimien kannalta niiden vahva puoli. Sosiaalipolitiikka on paljon helpompaa Wienin kaltaisissa kaupungeissa, joissa enemmistö asuu tuetuissa asunnoissa.

Vaikutus vuokrataseen

Asumistukea on syytetty vuokrien noususta. Asumistuki nostaa vapaiden markkinoiden vuokratasea verrattuna vaihtoehtoon, että pienituloiset joutuisivat hakeutumaan muualle maahan pakoon korkeita vuokria. Kuitenkin kaikki tavat puolustaa pienituloisten asemaa asuntomarkkinoilla lisäävät asuntojen kysyntää ja nostavat yleistä vuokratasea. Jos varataan viidennes asuntokannasta sosiaaliseen asuntotuotantoon, sillä on aivan sama vaikutus asuntomarkkinoihin kuin jos tuo viidennes saisi asuntonsa asumistuen avulla. Niiden kilpailtavana, jotka eivät saa Ara-asuntoa, on molemmissa tapauksissa 20 prosenttia vähemmän asuntoja. On jopa esitetty, että Ara-asunnot nostavat vapaiden markkinoiden vuokria enemmän kuin asumistuki, koska Ara-asunnoissa asutaan väljemmin ja viedään siis olemassa olevasta asuntokannasta suurempi osa.⁸

Miksi Wienissä tuettu asuminen laskee vuokratasea vapaarahoitteisessa kannassa ja nostaa sitä Helsingissä? Wienissä tuetun asumisen osuus on niin suurta ja asuntojen saatavuus ylipäänsä niin hyvä, että tuettu asuminen on vaihtoehto jokseenkin kaikille, eikä näiden siksi kannata maksaa vapaarahoitteista asunnosta kovin paljon enempää, vaikka se sijainniltaan ja ominaisuuksiltaan olisikin vähän parempi. Helsingissä jono Ara-rahoitteisiin Hekan asuntoihin on niin pitkä, ettei Ara-asunto sen kautta ole käytännössä realistinen mahdollisuus

**Turvallinen
asuminen on
merkittävä
hyvin-
vointitekijä.**

⁸<https://www.mustread.fi/artikkelit/kohtuuhintainen-asuntotuotanto-osa-1-miksi-kohtuuhintainen-asuntotuotanto-on-huono-ajatus/>

**Hintasäännellyn
asumisen
politiikka
toimii
kunnolla
vain,
jos asunto-
tuotanto
pysyy
kaupunkien
kasvun
tahdissa.**

asuntoa yksityisiltä markkinoilta haluaville, eikä asuntotuotanto ole muutenkaan pystynyt vastaamaan kasvaneeseen kysyntään. Pohjimmiltaan on kyse siitä, että asunnot pysyvät edullisina, kun niitä on tarpeeksi.

Yllä oleva perustuu ajatukseen, että sosiaalinen asuntotuotanto ei tule muun rakentamisen lisäksi vaan rakentamisen kokonaismäärä pysyy samana. Jos Ara-asunnot tulevat muun asuntotuotannon lisäksi leikkaamatta muuta tuotantoa, ne tietysti laskevat asumisen hintaa myös vapailla markkinoilla. Näin kävi viimeksi 1990-luvun alussa, kun 20 prosentin tuntumaan nousut korkotasot lopetti muun asuntotuotannon. Sen jälkeen tilanne Helsingissä on ollut päinvastainen. Rakennuskelpoiset Ara-tontit seisovat tyhjinä, koska ei löydy rakentajaa, joka rakentaisi talon Ara-kriteereihin nähden riittävän halvalla. Tonttien varaaminen Ara-tuotantoon pikemminkin siis vähentää kokonaistuotantoa kuin lisää sitä.

Ara-asuntojen rakentaminen vähentää asuntotuotantoa myös toista kautta. Helsingissä asuntotuotantoa ei rajoita kaavoituksen hitaus vaan se, ettei kaupungilla ole varaa antaa tontteja rakennettavaksi. Kaupungin maksettavaksi tulevat infrainvestoinnit, mahdollinen pilaantuneen maaperän vaihto, asukasluvun kasvun vaatimat palveluinvestoinnit ja niin edelleen. Jokaisen uuden asukkaan on laskettu 2000-luvulla maksaneen kaupungille 30 000 euroa. Kaupunki saa toisaalta tonttien myymisestä ja kaavoitusmaksuista rahaa. Jos asumisväljyydeksi oletetaan 40 k-m²/asukas, asuntotonteista pitäisi saada keskimäärin 750 euroa/k-m², jotta tontin myynti- ja nykyhetken diskontatut vuokratulot korvaisivat asukasluvun kasvun vaatimat investoinnit. Kovan rahan tonteista tämä saadaankin, mutta Ara-tontit vuokrataan merkittävästi alennettuun hintaan, joten ne eivät osallistu kasvun vaatimien investointien rahoitukseen. Myös Hitas-tonteista kaupunki saa vähemmän tuloa kuin kovan rahan tonteista. Pienemmät tonttitulot heikentävät kaupungin kykyä ylläpitää korkeaa asuntotuotantoa.

Huomattakoon kuitenkin, että toimeentulotukena jaettava asumistuki näyttää nostavan asumisen hintaa enemmän kuin muut tukimuodot, koska se korvaa asumisesta sitä enemmän, mitä kalliimmin asuu. Vuokrien nousu tietysti kannustaa lisäämään asuntotuotantoa, mutta tämä vaikutus tulee vasta hyvin pitkän ajan kuluttua.

Hintasäännellyn asumisen politiikka toimii kunnolla vain, jos asuntotuotanto pysyy kaupunkien kasvun tahdissa. Muussa tapauksessa se alkaa jakaa niukkuutta jonoilla, joiden kiertäminen synnyttää harmaata taloutta. Usein harmaat markkinatkin ovat pienempi paha. Tukholmassa asuntoa joutuu jonottamaan parikymmentä vuotta. Olisi suoranaisten katastrofi työmarkkinoiden toiminnalle, jos tätä ei pystyttäisi lainkaan kiertämään.

Helsingissä on päädytty kahden asuntopolitiikan välitilaan, jossa neljännes asukkaista asuu taloudellisesti turvautusti Ara- tai Hitas-asunnoissa ja loput markkinaehtoisesti. Tämä on taloudellisen tasa-arvon kannalta ongelmallista ja saattaa erityisen vaikeaan tilanteeseen ne

pienituloiset, jotka eivät ole onnistuneet pääsemään mukaan tuohon onnekkaiseen neljännekseen.

Epätasa-arvoa on omistusasujienkin keskuudessa. Ajoissa asuntonsa hankkineet pääsivät nauttimaan halvoista hinnoista ja asuntovelallista armahtavasta inflaatiosta ja voivat nyt nauttia asuntojensa arvon moninkertaistumisesta. Osa joutuu ottamaan asuntoa vastaan niin suuren velan, että se rajoittaa heidän kulutusmahdollisuuksiaan koko elämän ajan.

Kun asuntoja on tarpeeksi, säädellyt markkinat toimivat hyvin, mutta niin toimivat myös sääntelemättömät asuntomarkkinat. Voidaan kuitenkin ajatella, että sosiaalinen asuntotuotanto pysyy tasaisena suhdanteista riippumatta, kun taas vapaiden markkinoiden tuotanto käynnistyy vasta, kun asunnoista on jo pulaa eli liian myöhään. Se, että Tukholmassa sosiaalinen asuntotuotanto ei varautunut kaupungin kasvuun, ei tarkoita, ettei hyvin toimiva järjestelmä voisi varautua. Onhan se toiminut Wienissäkin. Helsingissä oli 1990-luvun laman aikana lähinnä vain Ara-tuotantoa.

Syntyy monenlaisia ongelmia, kun asunnoista on pulaa ja vain pieni osa halukkaista pystyy saamaan edullisen Ara-asunnon. Lisäksi asunnot ovat sijainniltaan hyvin erilaisia, mikä näkyy Ara-vuokran ja vapaiden markkinoiden vuokran erotuksena kaupunginosittain. Kysymys on, ketkä pääsevät halutuimpiin asuntoihin ja millä perusteella. Se, että Helsingissä Ara-asunnoissa asuu arvostetummilla alueilla parempituloista väkeä kuin huonommilla alueilla, tarkoittaa myös, että nämä saavat hyväkseen suuremmat vuokrasäästöt kuin huonommilla alueilla asuvat pienituloiset.

Tarjonnan vai kysynnän tukeminen?

Jos asuntojen lukumäärä on kiinteä, asumisen kysynnän tukeminen ei auta asuntotilannetta lainkaan. Voidaan tukea yhtä ryhmää muita vastaan, mutta jos asuntoja ei ole enempää, aiempaa useampi ei mahdu asumaan, vaikka kuinka tuettaisiin. Tuki vain nostaa asuntojen hintoja ja vuokria. Se on kallista nollasummapeliä. Jos tuen tarkoituksena on auttaa joitain ryhmiä kilpailussa asunnoista toisia vastaan, julkiselle taloudelle tulisi halvemmaksi verottaa niiden asumista, joiden halutaan antavan asuntomarkkinoilla tilaa ryhmille, joiden asemaa halutaan parantaa. Erityisen hyödyttöä rahankäyttöä on tukea tasapuolisesti kaikkien asumista.

Asuntojen määrä ei kuitenkaan ole kiinteä. Mitä kalliimmiksi asunnot käyvät ja mitä korkeampia vuokria niistä maksetaan, sitä kannattavampaa on rakentaa lisää asuntoja. Tämä mekanismi on kuitenkin todella tehoton. Asuntotuotanto on vain runsas prosentti asuntokannasta. Käyttämällä rahaa kysynnän tukemiseen saadaan nostetuksi uustuotannon kannattavuutta, mutta tulos on vaatimaton verrattuna kysynnän tukemiseen tarvittavaan rahalliseen panostukseen.

Olisiko perusteita vähentää asumisen kysyntätukia ja lisätä tarjontatukia eli tukea asuntojen rakentamista suoraan? Ainakin Itävallassa se näyttää mahtuvan EU:n sääntöjen sisään.

**Erityisen
hyödyttöä
rahankäyttöä
on tukea
tasapuolisesti
kaikkien
asumista.**

Juuri nyt Helsingin seudulla asuntojen tuotanto on lähellä enimmäiskapasiteettia. Yritykset nopeuttaa asuntotuotantoa kilpistytisivät lyhyellä aikavälillä tuotantokapeikkoihin ja nostaisivat vain rakennuskustannuksia. Ei ole siis oikea aika ryhtyä tukemaan myöskään asuntojen tuotantoa, vaikka sekin tietysti houkuttelisi lisäämään kapasiteettia.

Asuntotuotannossa on kuitenkin nähty hidastumisen merkkejä. Uusien asuntojen kauppa on ollut paljolti asuntosijoittajien varassa. Asuntotuotanto saattaa kääntyä laskuun, jos nämä alkavat vetäytyä markkinoilta ja panevat nykyisetkin asuntonsa myyntiin. Tässä vaiheessa pitäisi olla valmiudet ylläpitää rakentamista tuotantotukien avulla, jotta seuraava nousukausi ei kilpisty asuntopulaan. Yhteiskunta voi säästää asumistuki- ja toimeentulotukirahoja huomattavasti, jos tuotantotuki johtaa asuntojen hintojen ja vuokrien laskuun.

Jos rakentaminen hiipuu kysynnän laskeessa, ensimmäiseksi se hiipuu siellä, missä asunnoista maksetaan vähiten. Lokakuun alussa tuli tieto, että Lujatalo Oy vetäytyy suuresta rakennushankkeesta Järvenpäässä kannattavuussyistä. Rakentamisen hiipuminen matalien hintojen alueilla tekee mahdolliseksi lisätä asuntotuotantoa siellä, mistä asunnoista maksetaan enemmän. Markkinahintojen erot ovat pääkaupunkiseudulla niin suuria, että todella paljon pitäisi kysynnän laskea, jotta rakentaminen muuttuisi kannattamattomaksi kaikkialla.

Paljon kannattaisi kiinnittää huomiota rakentamisen pullonkauloihin. Mistä kapasiteetin kasvattaminen oikein kiikastaa? Miksi talonrakennus on Suomessa niin kallista muihin eurooppalaisiin maihin nähden ja miksi rakennusalalla tuottavuus ei ole kasvanut käytännössä lainkaan viime vuosikymmeninä? Kärsimme edelleen 1990-luvun lamasta, joka tuhosi suuren osan suomalaisesta rakennuskapasiteetista ja poisti alalta osaavaa työvoimaa, mutta siitä on jo neljännesvuosisata.

Huomiota kannattaisi kiinnittää myös kuntien kykyyn rahoittaa asuntotuotannon vaatimia investointeja. Kaavoitettuja asuntotontteja ei saada rakennuskelpoisiksi, jos kunnilla ei ole varaa investoida niiden vaatimaan infrastruktuuriin ja esirakentamiseen.

Erilaiset normit ja kalliit kaavamääräykset nostavat asumisen hintaa tai laskevat kaupungin tonteista saamaa hintaa, ja siten hidastavat asuntotuotantoa. Helsingissä rakennetaan kaavan velvoittamia autopaikkoja noin sadan miljoonan euron edestä vuosittain. Niille löytyy kyllä käyttöä, jos ne jaetaan tarvitseville käytännössä ilmaiseksi, mutta jos käyttäjän pitäisi maksaa niistä aiheutettujen kustannusten mukaan, huomattavasti pienempi autopaikkamäärä riittäisi. Jos autopaikasta joutuisi maksamaan kaksi kertaa niin paljon kuin autosta, taksien, autonvuokrauksen ja yhteiskäyttöautojen suosio kasvaisi olennaisesti.

Pienipalkkainen kärsijän osassa

Harjoitettu asuntopolitiikka toimii voimallisesti pienipalkkaisia vastaan silloin, kun nämä eivät ole riittävän pienipalkkaisia tai onnekkai-

**Paljon
huomiota**
*kannattaisi
kiinnittää
rakentamisen
pullon-
kauloihin.*

ta saadakseen Hekan asuntoa tai asumistukea. Sekä asumistuki että Ara-politiikka nostavat yleistä vuokratasoa koko vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokannassa. Vielä tuhoisammin toimii toimeentulotuki, joka on muodostanut asunnon koosta riippumattoman lattiavuokran poistaen halvat vuokra-asunnot markkinoilta lähes kokonaan. Myös pienistä omistusasunnoista on tullut pienipalkkaisten silmissä kohtuuttoman kalliita, koska sijoittajat ostavat ne vuokra-asunnoiksi.

Asumisen hinnannousu on saanut Helsingin päivähoidon kriisiin, koska alalla vallitsevalla palkalla ei ole varaa asua Helsingissä. Mahdollisuus päästä Ara-asuntoon tai kaupungin työsuhdeasuntoon koskee vain osaa työntekijöistä. Voidaan myös kysyä, miksi kaupunki subventoi asumista eikä käytä samaa rahaa palkan korottamiseen. Yksi vastaus on tietysti verotus. Palkankorotuksesta pitää maksaa veroa, kohtuuhintaisesta työsuhdeasunnosta ei tarvitse. Työntekijän kannalta työsuhdeasunnot ovat sikäli ongelmallisia, että ne sitovat työpaikkaan. Toinen vastaus on, että osa henkilökunnasta asuu edullisissa Ara-asunnoissa, eikä palkankorotusta voi antaa vain kovaa vuokraa maksaville. Tärkein selitys kuitenkin on tietysti budjettikuri.

Toimeentulotuessa velvollisuus etsiä halvempaa asuntoa on rajattu saman kunnan alueella oleviin asuntoihin, koska on haluttu kunnioittaa oikeutta valita asuinkuntansa. Näin ainakin jotkut tätä perustelevat. Oikeus ei kuitenkaan ulotu pienipalkkaisiin, jotka joutuvat hakeutumaan kehyskuntien halvempiin asuntoihin. Lopputulosta voi käydä katsomassa Helsingin rautatieasemalla kello 16 jälkeen, kun tuhannet pienipalkkaiset kansoittavat työpäivän päätyttyä pohjoiseen suuntautuvat lähiliikenteen junat.

Toisaalta, jos normit ylittävää vuokraa maksaville toimeentulotuki-asiakkaille tulisi velvollisuus hakea halvempaa vuokra-asuntoa myös asuinkuntansa ulkopuolelta, Helsingin korkea lattiavuokra leviäisi myös kehyskuntiin.

Pienipalkkaisten asemaa on yritetty puolustaa tekemällä asumistukeen samanlainen 300 euron suojaosa ansiotuloille kuin on työttömyysturvassa. Tämä on saanut monet ihmettelemään, että asumistukea maksetaan jopa töissä oleville. Asumistuen alkuperäinen tarkoitus oli tukea työssä käyviä lapsiperheitä, mutta aikojen saatossa siitä on tullut yksin elävien työttömien ja yksinhuoltajien tukimuoto. Samanlaista pienipalkkaisten suosintaa ohi vielä pienituloisempien työttömien on tehty myös Hekan asukasvalinnoissa, mutta sitä ei ole kyseenalaistettu.

Myös luova luokka häädetään kauemmas

Asumisen hinnan noususta eivät kärsi vain pienipalkkaiset vaan Richard Floridan terminologiaa käyttäen myös luova luokka. Luova luokka on kansoittanut kaupunkien keskustaa lähellä olevat alueet kaikkialla teollisessa maailmassa. Asuminen ja työskentely kortteli-kaupungissa lisää luovan luokan tuottavuutta helpottuneiden kontaktien avulla. Nyt Florida julistaa, että luovan luokan muutto kaupunkien keskustoihin on ohi ja se suosii taas kaupungin ympärillä olevia omakotialueita. Tähän hän esittää kaksi keskenään ristiriitaista syytä,

**Asumisen
hinnan-
nousu on
saanut
Helsingin
päivähoidon
kriisiin,
koska alalla
vallitsevalla
palkalla
ei ole varaa
asua
Helsingissä.**

Huonoin vaihtoehto asumisen tukimuodoista on korvata asumismenot osana toimeentulotukea.

kaupunkien rikollisuuden ja sen, että asuminen down town -alueilla on tullut niin suosituksi ja siksi kalliiksi, ettei luovalla luokalla ole siihen enää varaa. Nämä kaksi syytä eivät oikein voi olla totta yhtä aikaa samassa paikassa.

Lontoon asuntomarkkinat ovat hyvä esimerkki jälkimmäisestä. Kaupungin suosio karkottaa nuoren koulutetun väestön pois, minkä seurauksena Lontoon asema brittiläisen luovuuden ytimenä heikkenee. Sama riski koskee myös Helsinkiä.

Työnteon kannustimet

Työnteon kannattavuus heikkenee väistämättä, kun pienituloisten asumista tuetaan tulosisidonnaisilla etuuksilla. Yleisessä asumistuessa yhteensovitus kotitalouden bruttotulojen kanssa on 33,6 prosenttia, joka on siis laskettava suoraan marginaaliveron päälle. Kun päälle tulee vielä työttömyysturvan yhteensovitus ja mahdolliset tulosisidonnaiset päivähoitomaksut, efektiivinen marginaalivero nousee hyvin korkeaksi.

Ongelma on erityisen hankala Helsingissä, jossa on vaikea tehdä kohtuullisin kustannuksin sellaista tulonsiirtomallia, joka ei saattaisi korkeaa vuokraa maksavaa köyhyyteen, ei muodostaisi kohtuutonta tuloloukkua, eikä houkuttelisi vuokranantajia nostamaan vuokria entisestään.

Kannustimien suhteen sosiaalinen asuntotuotanto on paras vaihtoehto. Vaikka sen heikkoutena on pidetty tuen karkaamista hyvätuloisille, juuri tämä piirre on kannustimia ajatellen sen vahvuus.

Pahin asumisen tukimuoto on asumismenojen korvaaminen osana toimeentulotukea, koska tämä synnyttää leveän sadan prosentin efektiivisen marginaaliveroalueen. Asiaa on pahentanut Kelan omaksuma käytäntö, jossa asiakkaan ansiotulot käsitellään toisin kuin oli lainsäätäjän tarkoitus⁹. Lain mukaan toimeentulotukea jaettaessa jätetään ottamatta huomioon vähintään 20 prosenttia ansiotuloista, kuitenkin enintään 150 euroa kuukaudessa. Tarkoituksena oli välttää toimeentulotuessa siihen asti vallinnut sadan prosentin marginaalivero. Tämäkin tosin johti yli 80 prosentin efektiiviseen marginaaliveroon. Tuo 150 euroa tulee täyteen 750 euron ansiotuloilla, jotka yleensä riittävät siihen, että henkilö pääsee irti toimeentulotuesta. Kela on muuttanut tulkintaa siten, että 150 ensimmäistä euroa jätetään kokonaan ottamatta huomioon, minkä jälkeen kaikki ansiotulot leikkaavat toimeentulotukea sataprosenttisesti. Muodollisesti tämä täyttää lain kirjaimen, mutta ei sen tarkoitusta. Näin menetellessään Kela on palauttanut toimeentulotukeen täydellisen tuloloukun, josta

⁹Tunnen lainsäätäjän tarkoituksen tässä asiassa poikkeuksellisen hyvin, koska aikanaan peruspalveluministerinä esittelin toimeentulotuen etuoikeutettua tukea koskevat pykälät eduskunnalle.

haluttiin päästä eroon. Itse asiassa työnteko tuottaa tappiota, koska työmatkat ja lounasruokailun joutuu kuitenkin maksamaan. Kun tieto tulkinnan muutoksesta leviää, moni tyytyy ansaitsemaan tuon 150 euroa kuussa ja vain sen. Toimeentulotuen lannistava vaikutus ei rajoitu niihin kuukausiin, jolloin saa toimeentulotukea. Jos tulot nousevat väliaikaisesti toimeentulotukirajan yläpuolelle, ylitulot vyörytetään seuraaville tukikuukausille niin, että nekin leikkaavat tulevaa toimeentulotukea täysimääräisesti.

Helsingissä perusturvan varassa oleva päätyy hyvin todennäköisesti toimeentulotuen asiakkaaksi, koska toimeentulotuki korvaa asumismenoja yksin asuvalle yli 250 euroa kuussa enemmän kuin yleinen asumistuki – ja käytännössä vieläkin enemmän, koska kottuullisten asumismenojen katto vuotaa pahasti. Perusturvan varassa oleva korkea vuokra maksava ei pärjää ilman toimeentulotukea. Asumistuki ja työmarkkinatuki antavat nettotuloiksi yhteensä noin 960 euroa kuussa. Jos tästä on maksettava 700 euroa kuussa vuokraa, muuhun elämiseen jää vain 260 euroa, mikä on selvästi vähemmän kuin toimeentulotuen takaama noin 490 euroa. Ei ole tarkoitus, että viimesijainen turva on korkeampi kuin ensisijainen. Toimeentulotuki on suunniteltu tilapäiseksi avuksi poikkeuksellisen kriisin aikana, eikä sen kannustinvaikutuksia ole siksi ajateltu. Pysyvänä tukimuotona se muodostaa todella hankalan ja haitallisen tuloloukun. Se, että asumistuki maksetaan suurelta osin toimeentulotukena, on työnteon kannustimien kannalta suorastaan tuhoisaa.

Ongelmaa voisi lievittää alentamalla korvattavien asumismenojen ylärajaa toimeentulotuessa ja korottamalla sitä asumistuessa. Tämä on kuitenkin sosiaalisesti vaikeaa, koska toimeentulotuki on jo nostanut halvempienkin asuntojen vuokria, eivätkä ne laske ainakaan välittömästi, kun tuen ylärajoja alennetaan.

Ongelma säilyy myös Asmo Maanselän hahmottelemassa yleistukimallissa¹⁰

Omaksi yleistuen harkinnanvaraiseksi osaksi jätettäisiin nykyinen ennaltaehkäisevä ja täydentävä toimeentulotuki sekä toimeentulotuen asumisosa

Tämä pieneltä näyttävä täsmennys saa aikaan, ettei malli tosiasiasa toimi Helsingissä. Ajatus, että vuokralaisella on velvollisuus muuttaa kolmen kuukauden aikana halvempaan asuntoon, ei toimi sekään, jos halvempia asuntoja ei ole.

Asumistuki matalapalkkatukena

Esitimme Juhana Vartiaisen kanssa Talousneuvostolle laatimassamme raportissa ”Lisää matalapalkkatyötä”¹¹ asumistukeen 400 euron suojaosuutta. Pian tämän jälkeen hallitus antoi eduskunnalle lakiesityksen, joka kovasti muistutti esitystämme, tosin suojaosuus

¹⁰Asmo Maanselkä. Sosiaaliturvan yleisavain. Britannian Universal Credit yhdisti tuet. Onko tässä malli Suomelle? Eva-analyysi 64. 25.9.2018

Pysyvänä tukimuotona toimeentulotuki

muodostaa hankalan ja haitallisen tuloloukun.

Asumistuki on eräänlainen köyhän miehen matala- palkkatuki.

oli siinä yhtenäistetty työttömyysturvan kanssa 300 euroon. Toisaalta asumismenojen kasvua hillittiin vuoden 2017 alusta nostamalla yhteensovitus tulojen kanssa 32 prosentista 33,6 prosenttiin, mikä nosti efektiivistä marginaaliveroa ja heikensi kokoaikaisen työn kannattavuutta osa-aikaiseen nähden, mutta tämän vaikutus oli huomattavasti lievempi kuin 300 euron suojaosuuden vaikutus.

En tiedä, mihin hallitus tähtäsi esityksellään, joten kerron, mitä me ajattelimme. Meillä oli käsitys, että Suomessa on aivan vähän koulutetuille soveltuvia työpaikkoja. Tästä kertoo sekin, että pelkän peruskoulun varassa olevien työllisyysaste on alle 43 prosenttia. Vähemmän koulutetuille ja vajaakuntoisille syntyisi enemmän työpaikkoja, jos työn hinta olisi alempi. Alemmalla palkalla taas ei elä tai työpaikkaa ei kannata ottaa vastaan, koska korvaus menetetyistä vapaa-ajasta jää vähäiseksi. Siksi tarvitaan täydentäviä tulonsiirtoja.

Asumistuki on eräänlainen köyhän miehen matalapalkkatuki. Se on matalapalkkatuen muotona tulonsiirroista kustannustehokkaimpia, koska tukea ei haaskaudu niille, joiden asumiskustannukset eri syistä ovat pieniä ja jotka siten tulisivat toimeen pienemmällä palkalla. Tämän vuoksi esitimme asumistuen kehittämistä eräänlaisena matalapalkkatukena. Uudistus parantaa kannustimia siirtyä työttömyydestä töihin, mutta luonnollisesti saattaa heikentää kannustimia siirtyä osa-aikatyöstä kokoaikatyöhön. Asumistuen suojaisuus myös alentaa sitä palkkaa, jolla palkansaaja pääsee eroon toimeentulosta.

Kenellekään ei voinut tulla yllätyksenä, että asumistuen menot kasvoivat ja tuensaajien joukkoon tuli palkansaajia, kun asumistukeen lisättiin 300 euron suojaisuus. Se oli muutoksen tarkoituskin.

Asumistuki osana yhtenäistä yleistukea

Asumistuki heikentää työnteon kannustimia, koska tuki vähenee nopeasti tulojen kasvaessa, ja Suomessa selvästi nopeammin kuin Ruotsissa. Asumistuki, verotus, soviteltu työttömyyspäiväraha ja tulosidonnaiset päivähoitomaksut muodostavat sekavan ja epäjohdonmukaisen kokonaisuuden, jossa efektiivinen marginaalivero voi nousta hyvin korkeaksi, ääritapauksessa yli sadan prosentin. Jos kansalainen saa toimeentulotukea, hänelle muodostuu Kelan omaperäisen laintulkinnan tuloksena täydellinen tuloloukku yli 150 euron kuukausitulojen yläpuolelle.

OECD on suosittanut, että Suomessa siirryttäisiin Britannian käyttöön ottamaan universal credit -malliin. Asmo Maanselkä on tehnyt Evalle esityksen suomalaisesta yleistukimallista, johon yhdistettäisiin työttömyysturva, asumistuki ja toimeentulotuki yhdeksi yleistueksi.

¹¹ Osmo Soininvaara Juhana Vartiainen: Lisää matalapalkkatyötä. Talousneuvosto 27.2.2013

Ansiotulot pienentäisivät yleistukia 65 prosentin yhteensovituksella. Tämän päälle tulisi verotus niin, että efektiivinen marginaalivero nousisi yli 70 prosentin, mutta ei yltäisi korkeimpiin 80–100 prosentin marginaaliveroihin, joita nykyjärjestelmä pahimmillaan tuottaa. Tosin laskelmasta puuttuivat edelleen päivähoitomaksut ja ulosmittaus. Järjestelmä vähentäisi köyhyyttä, parantaisi työnteon kannustimia ja tulisi halvemmaksi. Miten tämä on mahdollista?

Vaikka Maanselän esittämä yleistuki auttaa poistamaan nykyjärjestelmän korkeimmat marginaaliverot, keskimäärin se nostaa efektiivistä marginaaliveroa. Juuri siksi se tulee valtiolle halvemmaksi, kun käyttäytymismuutoksia ei oletta huomioon. Tämä johtuu siitä, että yleistuessa korkea efektiivinen marginaalivero kohdistuu myös niihin, jotka eivät saa nyt asumistukea, koska puolisolilla on tuloja tai asutaan omistusasunnossa. Lisäksi malli ei anna kunnollista vastausta, miten asia hoidetaan korkeiden asumiskustannusten alueilla kuten Helsingissä.

Maanselän raportin mukaan 80–100 prosentin marginaaliverot ovat nyt pienituloisilla tavanomaisia. Ne ovat sitä toimeentulotuen saajilla ja pienituloisilla soviteltua ansiosidonnaista päivärahaa saavilla, mutta eivät muilla. Työttömyysturvan 300 euron suojaosuus on synnyttänyt uuden kannustinloukun osa-aikatyön ja kokoaikatyön väliin. Päiväraha ja palkka eivät voi olla yhteensä suurempi kuin päivärahan perusteena oleva palkka. Tämä muodostaa ansioille katon, johon pienipalkkainen voi törmätä jo alle 20 viikkotunnin työpanoksella. Osa-aikatyö tuottaa silloin samat ansiot kuin kokoaikatyö, joskaan ei samaa eläkekertymää.

Jos saa työttömyysturvan soviteltua päivärahaa mutta ei asumistukea, yhteensovitusprosentti on nyt 50 prosenttia, eli selvästi vähemmän kuin yleistuen 65 prosenttia. Jos työttömyysturvan päälle saa asumistukea, näiden yhteinen yhteensovitusprosentti on 66,8 prosenttia¹². Se on vain vajaat kaksi prosenttiyksikköä korkeampi kuin yleistuessa, joten tässäkin tapauksessa kannustimet eivät parane merkittävästi. Läheskään kaikki työttömät eivät saa asumistukea, joten keskimäärin yleistuki heikentäisi työnteon kannustimia.

Molemmissa malleissa tuen vähenemisen päälle on laskettava ansiotulojen marginaalivero, joka on yleensä pienituloisilla kohtalaisen pieni, mutta voi olla myös iso, jos on alkuvuodesta ollut hyväpalkkaisessa työssä. Kokonaisuudesta on vaikea saada johdonmukaista, kun verotus perustuu vuosituloihin ja tulonsiirrot kuukausituloihin. Tarkoituksena olisi, että verotus alkaa siitä, missä tulonsiirtojen alenema päättyy, mutta näin käy vain keskimäärin. Yksilötasolla se riippuu asumismenojen suuruudesta, lasten lukumäärästä, yksinhuoltajuudesta, työttömyyden kestosta ja siitä, jakautuuko työttömyysjakso yhdelle vai kahdelle kalenterivuodelle.

¹²50 % + 0,5 x 33,6 % = 66,8 %

Työttömyys-
turvan
300 euron
suojaosuus
on
synnyttänyt
uuden
kannustin-
loukun
osa-aikatyön
ja
kokoaikatyön
väliin.

**Brittiläisen
järjestelmän
olennaisiin
piirteisiin
kuuluu jatkuva
yhteydenpito
sosiaali-
viranomaisten
ja työttömien
välillä.**

Merkittävää parannusta kannustimiin voi tulla, jos toimeentulotuki saadaan yhdistettyä osaksi yleistukea, mutta Asmo Maanselän esityksen mukaan toimeentulotuen asumisosa jäisi tuen ulkopuolelle harkinnanvaraiseksi etuudeksi. Juuri tuo asumisosa yleensä laukaisee toimeentulotuen saannin. Jos ajatuksena on, että yleistuki korvaisi nykyistä korkeammat asumismenot, samaan päästäisiin vain nostamalla asumistuen hyväksymien asumismenojen ylärajaa. Britanniasa ja Ruotsissa ylikorkeita asumismenoja maksetaan vain siirtymäkauden ajan. Sen aikana on muutettava halvempaan asuntoon. Jotta niin voisi tehdä, halvempia asuntoja pitäisi olla tarjolla. Britanniassa tuen saaja voidaan velvoittaa muuttamaan vaikka toiselle puolelle maata, mutta on vaikea uskoa, että tätä hyväksyttäisiin Suomessa. Helsingissä asuntotilanne tekee vaikeaksi tehdä minkäänlaista toimivaa tulonsiirtomallia.

Toimeentulotukea ei Suomessa saa, jos on rahaa pankkitilillä tai omistaa realisoitavaa omaisuutta. Jos toimeentulotuki otetaan osaksi yleistukea, on ratkaistava, miten omaisuuteen suhtaudutaan yleistukea määrättäessä. Brittiläisessä universal credit -mallissa liian suuri omaisuus estää tulonsiirtojen saannin. Raja on varsin matala, 16 000 puntaa eli noin 18 300 euroa. Vakituista asuntoa ei pakoteta myymään, mutta kesämökit, metsäomaisuus tai vain liian paljon rahaa pankkitilillä voivat evätä tuen. Yleistuesta tulisi Suomessakin selvästi kalliimpi, jos tätä rajoitusta ei oteta käyttöön; toimeentulotukea saisivat monet, jotka omaisuus rajaa nyt tuen ulkopuolelle.

Asumistuki on meillä perhekohtainen etuus ja työttömyysturva henkilökohtainen. Jos asumistuki muuttuu yleistuen kautta henkilökohtaiseksi, sen käyttäjämäärä voi nousta, kun hyvinkin suurituloisen henkilön tuloton puoliso pääsisi sen piiriin. Toisaalta asumistukeen tulisi tällöin sama vaatimus työmarkkinoiden käytettävissä olemisesta kuin työttömyysturvassa on, joten toimitusjohtajan kotona oleva puoliso tuskin hakisi sitä.

Yleistukeen olisi yhdistettävä myös nykyiset tulosidonnaiset päivähoitomaksut. Helpoiten tämä tapahtuisi niin, että päivähoitomaksut olisivat kaikille samat, mutta niihin saisi korvamerkittyä tulosidonnaista avustusta osana yleistukea.

Vaikka yleistuen korkeintaan 74 prosentin efektiivinen marginaalivero on alempi kuin nykyiset korkeimmat marginaaliverot, se on silti hyvin korkea. Työhalut voivat jäädä vähäisiksi, jos kymmenen euron tuntipalkasta jää käteen vain 2,60 euroa, josta pitää maksaa työmatkakustannus ja lounasruokailu. Siksi Britanniassa onkin niin ankara velvollisuus ottaa vastaan jokseenkin mitä työtä hyvänsä ja työssä olevillakin velvollisuus ottaa vastaan parempipalkkaista työtä, vaikka olisi tyytyväinen nykyiseen työpaikkaansa. Britanniassa velvoite todella toimii, koska sosiaaliviranomaiset patistavat alituisen jokaista työtöntä töihin.

Brittiläisen järjestelmän olennaisiin piirteisiin kuuluu jatkuva yhteydenpito sosiaaliviranomaisten ja työttömien välillä. Tämä parantaa työllisyyttä, mutta vaatii työvoimahallinnolta huomattavasti enem-

män työvoimaa. Suomessa työvoimahallinnon palkkalistoilla on selvästi vähemmän väkeä kuin maissa, joihin meitä halutaan verrata. Maanselkä pitää yleistukea parempana kuin perustulo, koska siinä ei makseta joutenolosta vaan tuki velvoittaa aktiivisuuteen. Tämä ei ole ainoa ero. Perustulossa – tai negatiivisessa tuloverossa – tulonsiirrot ja verotus on integroitu yhdeksi kokonaisuudeksi, jolloin ne toimivat johdonmukaisemmin. Jos verotus ja tulonsiirrot toimivat erillisinä ja toinen perustuu vuosituloihin ja toinen kuukausituloihin, kokonaisuudesta on mahdoton saada johdonmukaista. Puolen vuoden työtömyysjakso vaikuttaa tuloihin aivan eri tavoin sen mukaan, osuuko se yhdelle vai kahdelle kalenterivuodelle. Perustulossa efektiivinen marginaalivero olisi aina sama, tosin asumistukea saavilla korkeampi kuin muilla.

Perustuloon on liitetty ajatus tuen vastikkeettomuudesta; se on itse asiassa osa perustulon määritelmää. Itse malli ei ole mitenkään sidoksissa vastikkeettomuuteen. Siksi voisi hyvin ajatella, että vaikka vastikkeellisuudesta haluttaisiin pitää kiinni, yleistukea koskevat tarkastelut laajennettaisiin malleihin, joissa verotus ja tulonsiirrot sidotaan perustulon tavoin yhdeksi kokonaisuudeksi. Koska vastikkeettomuus kuuluu kansainvälisessä kirjallisuudessa perustulon määritelmään, vastikkeelliselle perustulolle pitäisi keksi toinen nimi, esimerkiksi negatiivinen tulovero.

Työn vastaanottovelvollisuus vaikuttaa varsin tehottomalta periaatteelta, sillä harvassa ovat ne työntajat, jotka haluavat palkata ketään, joka tulee töihin vastentahtoisesti karenssin pakottamana. Siksi on tärkeätä pitää työn vastaanottaminen riittävän kannattavana, jotta töihin haluttaisiin eikä keskitettäisi tarmoa siihen, miten välttää töihin joutuminen. Se, että työttömän on otettava vastaan mikä tahansa työ, voi johtaa myös todella huonoihin työsuhteisiin ja epäasialliseen kohteluun alistumiseen. Kaikilla aloilla ei ole edes yleissitovaa työehtosopimusta.

Kysymys työvoimakoulutuksen pakollisuudesta vaikuttaa huomattavasti perustellummalta. Se on helppo liittää myös perustulon kaltaisiin malleihin.

Asumistuen sijaan alueelliset palkkaerot?

Jos pienituloisten asumista ei tuettaisi, kaupan työntekijän palkalla ei pystyisi asumaan pääkaupunkiseudulla. Kauppoja ei kuitenkaan suljettaisi, vaan pääkaupunkiseudulla maksettaisiin kauppoissa parempaa palkkaa.

Yksityisen sektorin asiantuntija-ammateissa ja esimerkiksi rakennusalalla maksetaan korkeaa Helsinki-lisää, joka kompensoi kalliita asumiskustannuksia. Tämä nostaa tietysti osaltaan asuntojen hintoja ja vuokria Helsingissä ja vaikeuttaa siten entisestään niiden asemaa asuntomarkkinoilla, joiden palkoissa ei ole Helsinki-lisää.

Useimmissa työehtosopimuksissa on jonkinlainen kalliin paikan lisä, mutta se ei riitä alkuunkaan korvaamaan eroja asumiskustannuksissa. Esimerkiksi kaupan alan sopimuksen mukaan pääkaupunki-

**Jos
pienituloisten
asumista
ei tuettaisi,
kaupan
työntekijän
palkalla
ei pystyisi
asumaan
pääkaupunki-
seudulla.**

seudulla maksettava palkka on 70–80 euroa kuussa enemmän kuin muualla maassa. Erot asumiskustannuksissa ovat kuitenkin satoja euroja kuussa. Voidaan sanoa, että maksamalla asumistukea valtio subventoi matalien palkkojen maksamista Helsingissä.

Jos alueelliset palkkaerot korvaisivat erot asumiskustannuksissa, työnantajille tulisi kannustin siirtää mahdollisimman paljon työtä alempien palkkojen alueelle, jolloin aluepoliittinen tasapaino maassa olisi parempi ja Helsingin asuntopula helpottaisi ainakin vähän. Tällainen muutos olisi kuitenkin sosiaalisesti erittäin vaikea toteuttaa, eikä sitä missään tapauksessa voi tehdä kerralla.

Lopuksi

Kasvukeskusten, erityisesti Helsingin asuntotilanne on kallis ongelma kansantalouden kannalta ja hankala sosiaalisen tasa-arvon kannalta. Kokonaisuus ei ole ollut oikein kenenkään hallussa.

Yhä vain korkeampien vuokrien maksaminen toimeentulotuen kautta kokonaan on ollut ilmiselvää virhe. Vuokranantajat eivät ole mitään pulmusia. Virheen korjaaminen on hankalaa, koska vuokrat ovat jäykkiä alaspäin.

Asuntotilanne vaikeutui huomattavasti, kun yleishyödylliset asuinyhteisöt panivat Aran rahoittaman vuokra-asuntokannan lihoiksi. Yhtiöt olivat panneet kiinteistöihin omaa pääomaa hyvin vähän, vuokralaiset olivat maksaneet lainojen lyhennykset vuokrissa ja yhtäkkiä nämä yleishyödyllisyydestä luopuneet yhtiöt omistivat velattomia vuokra-asuntoja. Näin siinä ei pitänyt käydä. Lainsäätäjiltä näyttää jääneen jotain ottamatta huomioon.

Asumisen ongelma ei ole vain sen kalleus. Vuokrasuhteiden epävarmuus on ilmeinen sosiaalinen haitta. Pitäisi harkita yhteiskunnan omistamia, liki markkinavuokraa periviä vuokrataloja, joissa vuokrasuhteet olisivat turvallisia.

Asuntopolitiikan voittajia ovat ne, jotka ymmärsivät aikanaan ostaa asunnon sieltä, missä asuntojen hinnat ovat nousseet huimasti. Tämä ansioton voitto ei ole ilmaista. Se on pois asuntomarkkinoille tulevilta nuorilta, joilta omistusasuntojen hinnat ovat karanneet ulottumattomiin. Tonttimaan arvoon perustuva kiinteistövero, jonka tuottoa käytettäisiin asuntotarjonnan lisäämiseen, voisi tuoda asumiseen suurempaa tasa-arvoa.

Perimmäinen ongelma on se, että asuntoja on liian vähän. Tähän ei ole muuta ratkaisua kuin rakentaa lisää asuntoja sinne, missä asuntojen hinnat ovat korkeimmat.

Asuntotuotannon pullonkauloista pitäisi tehdä erillinen selvitys.

Perimmäinen ongelma on se, että asuntoja on liian vähän.

