



## Miksi leskirouva asuu yksin 120 neliön asunnossa?

**NIKU MÄÄTTÄNEN**  
Tutkimusohjaaja  
ETLA



Suuri osa avoimista työpaikoista on pääkaupunkiseudun sisällä ja suuri osa työttömistä työnhakijoista sen ulkopuolella. On selvää, että pääkaupunkiseudun muuta maata paljon korkeammat asuntohinnat vähentävät ihmisten halukkuutta muuttaa tänne työn perässä. Pääkaupunkiseudun asuntopulasta on siksi tullut pullonkaula koko Suomen talouskasvulle. Samalla korkeat asumiskustannukset laskevat suoraan pääkaupunkiseudulla asuvien kotitalouksien elintasoa.

Tässä tilanteessa on aikaisempaakin tärkeämpää huolehtia siitä, että pääkaupunkiseudun asuntorakentamista ei ainakaan tarpeettomasti rajoiteta. Sipoo-ratkaisu, länsimetron rakentamispäätös ja suunnitelmat kaavoitusprosessien nopeuttamisesta ovat tuoreita esimerkkejä politiikasta, jolla pyritään lisäämään tarjontaa Helsingin keskustasta hyvien kulkuyhteyksien päässä olevista asunnoista.

Toinen asia, joka on tullut yhä tärkeämmäksi, liittyy siihen, miten erilaiset asunnot jakautuvat erilaisten kotitalouksien kesken. Siitä on kuitenkin puhuttu vähemmän kuin uudistuotannon ongelmista.

Otan esimerkin lähipiiristäni. Muutama vuosi sitten edesmennyt isoäitini asui elämänsä viimeiset noin viisitoista vuotta yksin 120 neliön asunnossa Helsingin kantakaupungissa. Minun nelihenkisen perheeni puolestaan asuu noin 90 neliön asunnossa. Taloustieteilijänä minua askarruttaa, miksi isoäitini päätyi asumaan yksin niin paljon

suuremman asunnossa kuin perheeni. Hänen muu kulutuksensa ei käsittääkseni ollut ainakaan suurempi kuin minun perheelläni, hän vain kullutti paljon enemmän asumispalveluja suhteessa muuhun kulukseen kuin oma perheeni. Esimerkin yhteiskunnallinen merkitys on siinä, että pääkaupunkiseudun asuntotilanne voisi ainakin pikkaisen helpottua, jos isoissa asunnoissa ilman lapsia elävät vanhat ihmiset laittaisivat asuntonsa myyntiin ja ostaisivat pienemmän tilalle. Helsingin kaupungin tietokeskuksen mukaan valtaosa ”ahtaasti” asuvista kotitalouksista on lapsiperheitä (Helsingin kaupungin tietokeskus, verkkojulkaisu 34/2006, s.22).

Isoäidilläni oli tietysti täysi oikeus asua yksin suuressa asunnossaan. En haikaile kaikkivaltiaan asuntoviraston perään, joka määräisi isossa asunnossa asuvan leskirouvan ja pienemmässä asunnossa asuvan lapsiperheen vaihtamaan asuntojaan päikseen. Pikemminkin päinvastoin, sillä epäilen, että monet nykyisistä asumiseen liittyvistä vero- ja tukijärjestelmistä ohjaavat ihmisiä asumaan kokonaisuuden kannalta väärissä asunnoissa.

Ilmeisin esimerkki on varainsiirtovero. Ehkä isoäitini ei vaivautunut muuttamaan pienempään asuntoon yksin jäädessään, koska julkinen valta verottaa asunnon vaihtamista. Varainsiirtovero on perua ajalta, jolloin valtiolla oli hyvin vähän veroinstrumentteja käytössään. Nyky-yhteiskunnassa tuntuu koko lailla järjettömältä verottaa asunnon vaihtamista itselleen paremmin sopivaan.



## 018 SUHDANNE 2008:1

Olisi parempi verottaa vain asumista. Siihen tar-  
koitukseen on olemassa kiinteistövero.

Julkinen valta voi muutenkin kannustaa vanhoja  
ihmisiä olemaan muuttamatta pienempään asun-  
toon sen jälkeen, kun lapset ovat muuttaneet  
pois kotoa tai puoliso on kuollut. Erilaisia tulosi-  
donnaisia hoito- ja hoivamaksuja määritettäessä  
ei yleensä oteta huomioon asuntovarallisuutta.  
Sen sijaan korkotulot huomioidaan. Asuntoa ei  
välttämättä kannata vaihtaa pienempään, jos osa  
välirahasta kuluu hoivamaksuihin.

Yleisemmin ottaen kysymys ei ole vain siitä, että  
jotkut vanhat ihmiset asuvat asuntojen niukkuu-  
teen nähden turhan suurissa asunnoissa. Mieti-  
tään vielä varainsiirtoveroa. Mielenkiintoista kyllä,  
sitä ei tarvitse maksaa ensiasunnosta. Taloudel-  
liset seikat huomioiva ensiasunnon ostaja pyrkii  
sen vuoksi ostamaan saman tien vähän isomman  
asunnon kuin minkä muuten katsoo itselleen so-  
pivaksi, koska säästö on sitä suurempi, mitä ar-  
vokkaamman ensiasunnon ostaa. Seurauksena  
on, että osa ensiasunnon ostajista asuu turhan  
suurissa asunnoissa, mikä sekkin pahentaa asun-  
topulaa.

Monissa tapauksissa julkinen valta sorkkii suo-  
raan markkinahintoja. Yksi esimerkki on monien  
kuntien käytäntö myydä omakotitalotontteja yk-  
sityisille markkinahintaa halvemmalla. Onnekas  
tontinostaja valitaan arvalla ja kauppaan liitetään  
ehto, jonka mukaan ostajan on pidettävä tontti  
hallussaan tietyn määräjän.

Tällainen yhteisen omaisuuden pois lahjoittami-  
nen tukevasti keskiluokkaan kuuluville yksityisille  
on minusta jo sinänsä hyvin kyseenalaista. Mutta  
arvonta on myös outo tapa allokoida niukkoja re-  
sursseja. Tilanne ei välttämättä parane oleellises-

ti, vaikka arvontaan liitettäisiin kotitalouksien pis-  
teytys, kuten joissakin kunnissa tehdään. Kunnat  
ajattelevat vain oman kuntansa asukkaiden etua  
uusia asukkaita valitessaan.

Tonttien myymistä alle markkinahinnan perustel-  
laan usein sillä, että sen avulla hillitään tonttien ja  
asuntojen hintapaineita. Todellisuudessa tällaiset  
tonttiarvonnat nostavat tonttimaan, ja sitä kaut-  
ta kaikkien asuntojen markkinahintoja verrattuna  
tilanteeseen, jossa kaikki uudet tontit myydään  
markkinahintaan. Syy on yksinkertainen. On to-  
dennäköistä, että juuri sen vuoksi, että hinta on  
alle markkinahinnan, joku tonttiarvonnassa voit-  
tanut tulee ostaneeksi suuremman tontin kuin  
mitä hän markkinahinnalla ostaisi. Verrattuna  
tilanteeseen, jossa kaikki joutuvat maksamaan  
markkinahinnan, kaikkien muiden kotitalouksien  
kesken jää tällöin vähemmän tonttimaata jaetta-  
vaksi. Tonttiarvonnasta voittanutta perhettä tilan-  
ne tuskin harmittaa, mutta senkin hyvinvointi olisi  
suurempi, jos sille annettaisiin halvan tontin sijas-  
ta vain tontin markkinahinnan ja ostohinnan vä-  
listä erotusta vastaava summa rahaa.

Monet asumiseen sidotut tuet tai tiettyyn asun-  
toon liittyvät rajoitukset aiheuttavat samantapaisia  
ongelmia. Esimerkiksi edullisesta HITAS-asun-  
nosta ei välttämättä kannata muuttaa itselleen  
paremmin sopivaan vapaan markkinan asun-  
toon, koska väliraha voi HITAS-sääntelyn vuok-  
si olla hyvin korkea. Tällaisten tukijärjestelmien  
taustalla on usein sinänsä hyväksyttävä ja järkevä  
tulonjakotavoite. Mutta tulonjakotavoitteisiin kan-  
nattaa yleensä pyrkiä siirtämällä rahaa, ei ”koh-  
tuuhintaista” asuntoa niille, joita halutaan tukea.  
Juuri asuntopulan vuoksi pitäisi suhtautua entistä  
kriittisemmin järjestelmiin, jotka vähentävät koti-  
talouksien kannustimia muuttaa itselleen parem-  
min sopivaan asuntoon.