

1960

KODINOMISTUKSEN MYYTTIÄ MURTAMASSA



Hannu Ruonavaara

Kemeny, Jim (1981). *The Myth of Home-ownership. Private versus public choices in housing tenure.*

Uppsalan yliopiston *Institutet för urban- och bostadsforskning* (IBF) on aktiivinen ja Euroopassa hyvin tunnettu asumis- ja kaupunkitutkimuksen yksikkö, jossa toimii monia kansainvälisesti tunnettuja tutkijoita, kuten Roger Andersson ja Bo Bengtsson. Yksikössä vaikuttaneista tutkijoista kuitenkin ylivoimaisesti tunnetuin on brittiläislähtöinen sosiologian professori Jim Kemeny (1942-2020).

Kemeny oli tutkija, jonka panos asumistutkimuksen kehittymisessä käytännönläheisestä teoreettisesti kiinnostavaksi tutkimusalaksi oli merkittävä. Merkkiteos tässä oli hänen kirjansa *Housing and Social Theory* (1992). Siinä hän esitti, että omaksi poikkiteolliseksi tutkimusalakseen eriytyneen asumistutkimuksen olisi syytä palata emo-oppiaineittensa (sosiologia, maantiede, valtio-oppi, psykologia ynnä muut) helmoihin. Asumistutkimus oli hänen mukaansa pudonnut oppiaineitten teoriankehittelyn kelkasta. Sen olisi pyrittävä hyödyntämään oppiaineiden uusia teorioita, mutta myös antamaan teoriankehittelyyn oman panoksensa. Kemeny oli vakuuttunut siitä, että asuminen on monien yhteiskuntatutkimuksen keskeisten kysymysten ytimessä.

Housing and Social Theory ei kuitenkaan ollut se teos, joka teki Kemenystä tunnetun. Läpimurtoteos oli vuonna 1981 ilmestynyt, vetävästi otsikoitu *The Myth of Home-ownership. Private versus public choices in housing tenure* (1981). Kirjassa esitettiin idea, jota joskus on kutsuttu Kemenyn teesiksi. Se voidaan tiivistää seuraavasti: mitä yleisempää omistusasuminen yhteiskunnassa on, sitä heikommin sen hyvinvointivaltio on kehittynyt – ja päinvastoin. Mistä johtuu omistusasumisen yleisyyden ja hyvinvointivaltion kehittyneisyyden käänteinen yhteys? Mikä on se *sosiaalinen mekanismi*, joka tuottaa lopputuloksenaan tämän yhteyden?

Kemeny katsoi, että omistusasuntovaltaisessa järjestelmässä elinikäiset asumiskustannukset ovat etupainotteisia. Elinkaarensa alkupuolella olevien

kotitalouksien on otettava velkaa ja ruvettava varhaisessa vaiheessa maksamaan korkoja ja lyhennyksiä, jotta ne voivat asua kohtuullisesti. Raskaat asumiskustannukset tekevät asukkaista vastahakoisia maksamaan veroja. Tästä syystä he ovat taipuvaisia kannattamaan puolueita, jotka haluavat pitää verotuksen matalana. Kun valtion kassaan ei tule verotuloja, ei sillä kerta kaikkiaan ole varaa laajoihin sosiaalipalveluihin ja tulonsiirtoihin, eikä näillä ”kodinomistusyhteiskunnassa” ole kannatustakaan. Omistusasumisen yleisyyden vuoksi valtiovallassa ei tarvitse laajamittaisesti huolehtia vanhuudenturvasta, sillä suurella osalla kotitalouksista on asuntovarallisuutta, jota ne voivat tarvittaessa käyttää hyväkseen. Varallisuutta ei tietenkään ole kaikilla, ja Kemeny pitääkin kodinomistusyhteiskuntia paitsi asumisen suhteen vaihtoehtottomina myös hyvin eriarvoisina.

Kemenyn teesiä ovat muut tutkijat sittemmin koetelleet ja soveltaneet ahkerasti niin kvantitatiivisesti (esim. Castles, 1998) kuin kvalitatiivisestikin (esim. Morris, 2016). Tutkimuksissa teesi sai vaihtelevasti tukea, ja sitä kehiteltiin edelleen (esim. Nethercote, 2019). Kemenyn virittämä kysymyksenasettelu sai vielä jatkoa tutkimuksissa, joissa tarkasteltiin asuntovarallisuutta vanhuuden sosiaaliturvana ja tämän mahdollisia vaikutuksia hyvinvointivaltioon (esim. Doling, Elsinga & Dol, 2013). Kemenyn teesillä lienee yhteyksiä myös nykyisin vilkkaaseen tutkimukseen asumisen ”finansialisaatiosta”.

Kemeny itse oli pettynyt siihen, että kirjan vastaanotossa korostui niin voimakkaasti omistusasumiskysymys. Kirjan ajatuksena oli nimittäin tarkastella yleisemmin asunnon hallintaperusteen ja yhteiskuntarakenteen välisiä yhteyksiä. Tämä teoreettisesti kunnianhimoinen näkökulma on kuitenkin vasta nupullaan *The Myth of Home-ownership* -kirjassa. Sen viimeisillä sivuilla esitetään ajatus siitä, että omistusasumisen yleisyys toisaalta ilmaisee yhteiskunnan yleistä privatisoitunutta rakennetta ja toisaalta vahvistaa sitä. Yhteiskuntarakenne, jota Kemeny ei juurikaan käsitteenä määrittele, on hänelle sekä kulttuurinen että sosiaalinen.

Vähemmän tunnetuissa samoihin aikoihin ilmestyneissä muissa julkaisuissaan Kemeny kehittää ideaa kahdenlaisista, rakenteeltaan erilaisista yhteiskunnista (esim. Kemeny, 1983). Omistusasuntovaltaiset kodinomistusyhteiskunnat (Iso-Britannia, Australia, Yhdysvallat) ovat privatisoituneita, kun taas yleishyödyllisen vuokra-asumisen yhteiskunnat (ennen kaikkea Ruotsi) ovat kollektivoituneita. Privatisoituneet ja kollektivoituneet yhteiskunnat eroavat toisistaan kaupunkirakenteen, omakotiasumisen yleisyyden, yksityisautoilun aseman, julkisen infrastruktuurin ja monen muun asian osalta toisistaan. Tyypittely oli luultavasti tarkoitettu ajattelua suuntaavaksi ideaalityypiksi eikä empiiriseksi yleistykseksi yhteiskuntien ominaisuuksista -- kuten eräs

kriitikko sen tulkitsti (ks. Ruonavaara, 1987). Tätä ajatusmallia Kemeny ei kuitenkaan myöhemmin enää vinyt eteenpäin.

Mikä sitten on kodinomistuksen myytti? Tätä voi avata esittämällä omistusasumiseen yleisesti liitetyjä uskomuksia. Näiden mukaan omistusasuminen:

1. on pitkällä aikavälillä kuluttajalle kohtuuhintaisin tapa tyydyttää asumistarpeitaan;
2. tarjoaa kuluttajalle kaikkia vuokralla asumisen muotoja monipuolisemman valikoiman talo- ja asuntotyyppisiä, asuinpaikkoja, asumisen laatua ja asumisympäristöjä.
3. takaa asukkaalle kaikkia vuokra-asumisen muotoja enemmän asumisen vapautta ja itsenäisyyttä;
4. tarjoaa omistusasukkaalle varallisuusesineen, jonka arvo ei ainoastaan säily vaan myös kasvaa ajan myötä;
5. saa asukkaan ottamaan vuokralla asuvaa enemmän vastuuta asuntonsa ja sen ympäristön kunnosta.

Yllä oleva lista ei ole Kemenyn kirjasta, mutta hän enemmän tai vähemmän kommentoi näitä uskomuksia, ehkä viimeistä lukuun ottamatta. Hän esimerkiksi esittää kirjassaan hypoteettisia laskelmia siitä, miten asumisesta riittävän suurella, tietyin periaattein toimivalla yleishyödyllisellä vuokra-asuntosektorilla pitkän päälle tulee omistusasumista edullisempaa. Myytti ei kuitenkaan ole siinä, että yllä listatut uskomukset ovat väärinä, vaan siinä, että niissä mainittujen piirteiden katsotaan kuuluvan omistusasumiseen luonnostaan.

Kemenyn argumentti on, että omistusasumisen uskotellut ja todelliset edut asukkaalle ovat tulosta asumiseen liittyvistä taloudellisista, oikeudellisista, verotuksellisista ynnä muista institutionaalisista järjestelyistä sekä näitä elähdyttävistä ideologioista – eivät omistusasumisesta sinänsä. Tämä on eräässä mielessä *konstruktionistinen* näkemys, ei kylläkään määrittelykonstruktionismin mielessä (asiat ovat, millaisiksi ne määritellään). Tämän konstruktionismin mukaan asunnon hallinnan muodot ovat historiallisesti, poliittisesti ja kulttuurisesti rakennettuja, ja näin ollen sama asunnonhallinnan tyyppi voi eri yhteiskunnissa saada hyvin erilaisia sisältöjä. Toisissa teksteissä ja varsinkin varhain Kemeny kannatti kyllä myös määrittelykonstruktionistista lähestymistapaa (ks. erit. Jacobs, Kemeny & Manzi, 2004).

Omistusasuminen on siis kodinomistusyhteiskunnissa *tehty* asukkaalle monella tavalla edulliseksi, ja tässä tekemisessä keskeisessä asemassa on luonnollisesti asuntopolitiikka. Omistusasumiseen suunnatut subventiot ja verotustuet tekevät siitä edullisen vaihtoehdon asunnontarvitsijalle. Mutta eivät ainoastaan päätökset vaan myös päättämättä jättämiset tukevat omistusasumisen



yleistymistä. Kemeny esitti, että kodinomistusyhteiskunnissa on ideologisista syistä tietoisesti jätetty kehittämättä omistusasumiselle vaihtoehtoisia kilpailukykyisiä asunnon hallintamuotoja. Kemeny jopa katsoi myöhemmin, että tämä organisoitu vaihtoehtottomuus ratkaisevasti edisti omistusasumisen hallitsevaa asemaa (Kemeny, 1983).

Ei olekaan ihme, että Kemenyn katse kääntyi vuokralla asumiseen, ja 1990-luvulla hän alkoi kehittää asumisregiimien teoriaa, jossa vuokra-asuntosektorin luonne jakoi asumisen järjestelmiä eri tyyppisiin (Kemeny, 1995). Mark Stephens on *Housing, Theory and Society* -lehden teemanumerossa julkaisussa artikkelissa rekonstruoinut taitavasti Kemenyn asumisregiimin teorian ja arvioinut sitä kriittisesti nykytiedon valossa – sekä esittänyt ajatuksia siitä, miten Kemenyn teoriasta päästään eteenpäin (Stephens, 2020). Jim olisi varmasti ollut mielissään, jos olisi nähnyt tuon teemanumeron. The Myth of Home-ownershipin johdannossa hän kirjoittaa, että kirjassa esitetyt ideat eivät olleet lopullinen sana aiheesta vaan avaus, jota on syytä kehittää eteenpäin uusien tutkimustavoin ja ajatuksin. Uskoakseni Jim suhtautui samalla tavoin myöhempiin tutkimuksiinsa ja niiden vastaanottoon.

KIRJALLISUUS

- Castles, F. G. (1998). "The Really Big Trade-off: Home Ownership and the Welfare State in the New World and the Old." *Acta Politica*, 33(1), 5–19.
- Doling, J., Elsinga, M., & Dol, K. (2013). *Demographic Change and Housing Wealth. Home-owners, pensions and asset-based welfare in Europe*. Dordrecht: Springer.
- Jacobs, K., Kemeny, J. & Manzi, T. (toim.) (2004). *Social Constructionism in Housing Research*. Aldershot, Hampshire, Burlington: Ashgate.
- Kemeny, J. (1981). *The Myth of Home-ownership. Private versus public choices in housing tenure*. London: Routledge & Kegan Paul.
- Kemeny, J. (1983). *The Privatised City. Critical studies in Australian housing and urban structure*. Birmingham: Centre for Urban and Regional Studies, University of Birmingham.
- Kemeny, J. (1992). *Housing and Social Theory*. London: Routledge.
- Nethercote, M. (2019). "Kemeny Revisited: the new homeownership-welfare dynamics." *Housing Studies*, 34(2), 226–251.
- Morris, A. (2016). "A Qualitative Examination of Jim Kemeny's Arguments on High Home Ownership, the Retirement Pension and the Dualist Rental System Focusing on Australia." *Housing, Theory and Society*, 33(4), 484–505.
- Ruonavaara, H. (1987). "The Kemeny Approach and the Case of Finland." *Scandinavian Housing and Planning Research*, 4(3), 163–177.
- Stephens, M. (2020). "How Housing Systems are Changing and Why: A Critique of Kemeny's Theory of Housing Regimes." *Housing, Theory and Society*, 37(5), 521–547