

Asuntopolitiikan kehittämiskohteet

Työpaja 26.4.2017

Henrik Lönnqvist

Asuntotarjonta ja maankäytön rajoitteet

* Hilber & Vermeulen (2015):

“Research analysing data for England over recent decades finds that in places with tight regulatory constraints, house prices respond much more strongly to labour demand shocks than in places with less tight constraints .

According to the estimates, house prices would have risen by about 100% less in real terms between 1974 and 2008 if, hypothetically, all regulatory constraints were removed.”

Asuntotarjonta – näkökulmia tutkimuskirjallisuudesta 1/3

- * **Asuntotarjonnan hintajousto ja asuntokysynnän kasvu**
 - * Matala hintajousto: asuntokysynnän kasvu siirtyy merkittävältä osin asuntojen hintoihin, asuntotuotanto reagoi heikosti
 - * Korkea hintajousto: asuntokysynnän kasvu vaikuttaa erityisesti asuntokannan määrään ja vähemmän asuntojen hintoihin
- * **Alueelliset erot asuntotarjonnan hintajoustoissa ovat varsin suuria, myös maiden sisällä**
 - * Yhdysvalloissa asuntotarjonnan hintajousto on monin paikoin varsin suuri (esimerkiksi moniin Euroopan maihin verrattuna) mutta useissa suurkaupungeissa tarjontaa rajoitetaan säätelyllä (mikä näkyy hintatasossa)
 - * Iso-Britannia mainitaan usein kirjallisuudessa esimerkkinä maasta, jossa mm. maankäytön suunnittelu rajoittaa asuntotarjontaa mikä puolestaan näkyy asuntojen hintatason (vuokratason) nousuna

Asuntotarjonta – näkökulmia tutkimuskirjallisuudesta 2/3

- * Tutkimuskirjallisuus korostaa maankäytön ohjauksen (suunnittelun) merkitystä asuntotarjontaan keskeisesti vaikuttavana tekijänä
 - * Suunnittelu mahdollistaa rakentamisen ja luo varmuutta kehityksestä (kannustaa investointeihin)
 - * Samalla suunnittelu voi kuitenkin i) rajata rakennettavaa maa-alaa ja rakennustehokkuutta, ii) hidastaa rakentamisprosessia ja iii) asettaa rakentamiselle kustannuksia nostavia vaatimuksia (parkkipaikat, esteettömyys...)
- * Maankäytön suunnittelulla ja ohjauksella on siis vaikutuksia rakennusmaan tarjontaan ja sitä kautta sekä asuntotuotantoon että asuntojen hintatasoon
 - * Lyhyellä aikavälillä asuntotarjonta on yleensä varsin joustamatonta; pidemmällä aikavälillä asuntotarjonnan hintajousto määrää sen, miten tarjonta reagoi kasvaneeseen kysyntään

Asuntotarjonta – näkökulmia tutkimuskirjallisuudesta 3/3

- * Maantieteellisillä (rajoittavilla) tekijöillä voi olla paikallisesti merkittävää vaikutusta mutta laajempaa selitysvoimaa niillä ei ole; hintatason ollessa riittävän korkea, rakennusmaata voidaan jopa paikallisesti tuottaa lisää ja toisaalta rakennustehokkuutta (esimerkiksi kerroslukua) kasvattaa
- * Ylipäätään asuntotarjonta tulee nähdä paikallisena ilmiönä; rakennuskelpoista, kaavoitettuaakin, maata olisi usein saatavilla mutta ei aina oikeissa sijainneissa
 - * Kysyntätekijöiden merkitys, kaikki sijainnit eivät ole yhtä haluttavia
 - * Liikenneyhteyksien/saavutettavuuden merkitys -> liikenneinfrastruktuurilla voidaan luoda lisää hyviä sijainteja
- * Kaupunkitalouden teoreettisten mallien tuloksia tukien kotimainen tutkimuskirjallisuus nostaa esiin, maankäytön sääntelyn rinnalla, kaupungin koon ja väestötiheyden asuntotarjonnan hintajoustoa pienentävinä tekijöinä

Kotimaisen tutkimuksen perusteella

- * Oikarinen & Peltola & Valtonen (2015)
 - * Maankäyttöön ja kaavoitukseen liittyvät haastatteluaineisto - kaavoitusta, maapolitiikkaa, maantieteellisiä rajoitteita sekä yleisiä markkinaolosuhteita käsitteleviin kysymykset
 - * Tarjontajoustoissa suuriakin eroja kaupunkien välillä (15 suomalaista kaupunkia, vuodet 1987-2011)
 - * Kaupungin koolla, maankäyttöön liittyvillä ohjaustoimilla (sääntelyllä) ja maantieteellisillä tekijöillä kaikilla oma roolinsa

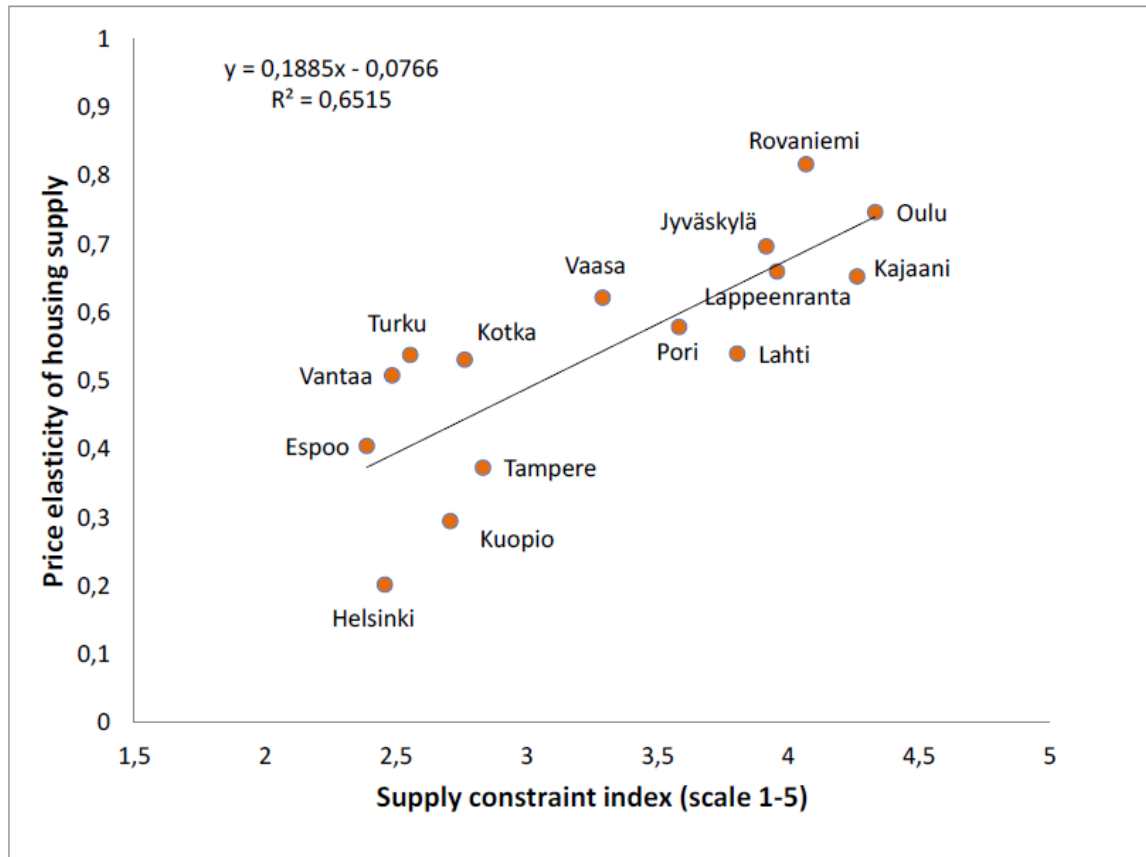
Tarjontajoustop, Oikarinen ym. 2015

Taulukko 1 Tarjontajoustop: estimointitulokset ja spesifikaatiotestit tarjonnan pitkän aikavälin tasapainomallille
(s = tarjonta, p = hinta, c = rakennuskustannukset, i = korkotaso)

Kaupunki	Tarjonnan pitkän aikavälin tasapainoyhtälö (keskihajonta)	Sopeutumisnopeus kohti tasapainoa neljännesvuositasolla (keskihajonta)	Trace testin p-arvot			LR-testi:i:n poisto pitkän aikavälin yhtälöstä sekä p:n, c:n ja i:n heikko-eksogeenisuus (p-arvo)	Viiveiden määrä mallissa
			r=0	r≤1	r≥2		
Espoo	$s = 0,405p - 3,387c - 0,036i$ (0,251) (1,082) (0,020)	0,010 (0,002)	0,12	0,53	0,23	0,05 0,47 ^a	2
Helsinki	$s = 0,202p - 0,583c$ (0,064) (0,429)	0,009 (0,002)	0,02	0,18	0,31	0,93	3
Jyväskylä	$s = 0,697p - 1,982c$ (0,220) (0,999)	0,006 (0,001)	0,06	0,13	0,66	0,59	1
Kajaani	$s = 0,653p - 1,094c$ (0,232) (0,834)	0,013 (0,003)	0,04	0,14	0,30	0,41	1
Kotka	$s = 0,531p - 1,315c$ (0,186) (0,931)	0,010 (0,002)	0,06	0,35	0,38	0,13	1
Kuopio	$s = 0,295p - 0,418c$ (0,138) (0,654)	0,012 (0,003)	0,01	0,05	0,25	0,43 ^b 0,14 ^c	3
Lahti	$s = 0,540p - 1,293c$ (0,157) (0,823)	0,011 (0,002)	0,02	0,13	0,17	0,24	1
Lappeenranta	$s = 0,660p - 1,334c$ (0,137) (0,567)	0,011 (0,002)	0,05	0,13	0,15	0,72	3
Oulu	$s = 0,747p - 1,783c$ (0,197) (0,866)	0,009 (0,002)	0,05	0,45	0,49	0,93 ^d	2
Pori	$s = 0,579p - 1,097c$ (0,180) (0,735)	0,008 (0,002)	0,16	0,28	0,35	0,13	3
Rovaniemi	$s = 0,817p - 1,018c$ (0,278) (1,193)	0,010 (0,003)	0,11	0,32	0,58	0,26	1
Tampere	$s = 0,373p - 1,722c$ (0,100) (0,630)	0,008 (0,002)	0,04	0,09	0,65	0,34	3
Vaasa	$s = 0,622p - 1,518c$ (0,120) (0,496)	0,017 (0,003)	0,02	0,19	0,40	0,35	4
Vantaa	$s = 0,508p - 1,616c$ (0,102) (0,685)	0,009 (0,001)	0,00	0,23	0,43	0,69	1

Oikarinen ym. 2015

Figure 2 Supply constraint index and the supply elasticity



Hilber & Schöni (2016) 1/3

“One central conclusion from our analysis is that policymakers ought to be cautious when implementing new housing policies; especially “blanket” demand-side policies in countries that contain areas with severe supply constraints. Instead, policymakers ought to focus on correcting market failures and take supply conditions into account when designing policies. “

Hilber & Schöni (2016) 2/3

“While large green belts (with intensive agricultural use) surrounding cities, in combination with tight height controls and lack of fiscal incentives at the local level (as is the case in the UK), are a recipe for a housing-affordability crisis, creating and maintaining local public parks (a local public good), preserving areas of outstanding natural beauty (because of their positive externalities and option values), or protecting truly historical buildings or neighborhoods (again because of positive externalities) are all sensible local (planning) policies. “

Hilber & Schöni (2016) 3/3

- * “They increase social welfare yet will not create a housing affordability problem as long as there are still enough incentives to permit and develop tall buildings in the center and larger single-family houses in the periphery. If the lack of sufficient new housing construction is the perceived problem, then local taxes that provide fiscal incentives to local policymakers to permit development could be an effective means to create more affordable housing. “

B. Asumisen tukijärjestelmät

- * Tarjontatuet
- * Kysyntätuet
- * Kansainvälistä vertailua

Tarjontatuet

- * Tarjontatukien määrä ja kohdentuminen:
 - * Tarjontatuissa läpinäkyvyyden puute – miten suuria ovat tarjontatukien kokonaiskustannukset?
 - * ARA:n korkotuet suhteellisen marginaalisia, alennetut tontinvuokrat varsin merkittävä tukierä.
 - * Tarjontatukien kohdistuminen tukia tarvitseville (pienituloisille)?
 - * Tukien kohdentuminen kotitalouksille jotka eivät tukia tarvitse
 - * Kannustinloukkunäkökulma, jos tulojen nousu johtaa asunnon menetykseen ja markkinaehtoiseen (ja kalliimpaan) asumiseen?
- * Tarjontatuettu (ja tulorajoitettu) vuokra-asuntorakentaminen keskittää sosioekonomisesti vähempiosaisia samoihin rakennuksiin:
 - * Onko tämä haitallista (miten erilainen lopputulos olisi kysyntätukiin perustuvassa mallissa), onko rakennustasolla sekoittuneemmasta sosioekonomisesta väestörakenteesta etua? Jos sekoitettu rakenne on tavoiteltava, mikä olisi ”optimaalinen” tai ”riittävä” sekoittumissuhde ja aluetaso (rakennus/kortteli/kaupunginosa)?
 - * Ovatko sosiaalista vuokra-asuntokantaa tarjoavat tahot valmiita luomaan (rakennuttamaan ja ylläpitämään) entistä leimallisemmin pienituloisille suunnattuja kiinteistöjä?
- * Tarvitaanko tarjontatukia, jos asuntomarkkinat (tuotanto) toimivat?
 - * Syrjäyttääkö tarjontatuettu tuotanto muuta asuntotuotantoa? Mitkä ovat tarjontatuetun asuntotuotannon mahdolliset vaikutukset vapaarahoitteiselle sektorille?

Kysyntätuet

- * Asumistuet: erityisesti yleinen asumistuki ja eläkkeensaajan asumistuki
 - * Asumistukiin (ja tulojen noustessa niiden menettämiseen) liittyvät kannustinvaikutukset
 - * Asumistukien vaikutukset markkinavuokriin
- * Verotuet - asuntolainojen korkovähennys, asunnon myyntivoiton verovapaus ja asuntotulon verottomuus:
 - * Asuntolainojen korkovähennys
 - * Tuetaan omistusasumista, tuet kohdistuvat merkittävältä osin tulojakauman yläpäähän
 - * Korkovähennyksen tuoman hyödyn valuminen asuntojen hintoihin
 - * Millaisia yhteiskunnallisia hyötyjä omistusasumiseen liittyy, miksi omistusasumista olisi tuettava?
 - * Asunnon myyntivoiton verovapaus
 - * Asunnon (ansiotonta) arvonnousua ei veroteta
 - * Asuntotulon verovapaus
 - * Asettaa omistus- ja vuokra-asujat eriarvoiseen asemaan
 - * Pääomaa allokoidaan liikaa asumiseen
 - * Kotitalouksien sijoitusportfolion - rakenne, riskinotto
 - * Kansainvälisten pääomaliikkeiden vallitessa pääomapulaa ei silti synny...

Vuokra-asuntotuotantoon liittyvät tuet, kansainvälistä vertailua 1/2

- * Vuokra-asuntotuotantoon liittyvät (tarjonta)tuot, vuokranmäärityisperiaatteet ja asukasvalinta, keskeisiä havaintoja
 - * Ruotsi: pääsy sosiaaliseen vuokra-asumiseen on periaatteessa vapaata kaikille (asunnot ovat useimmiten kunnallisesti omistettua); vuokra-asuntojen rakentaminen tyrehtynyt suurimmissa kaupungeissa (missä tarve olisi suurin), asukasvalinnat jonotusperiaatteella
 - * Tanska: pääsy sosiaalisen vuokra-asumiseen ei periaatteessa ole rajattua tulojen perusteella (jonotuslistat); pieniä kollektiivisesti omistettuja yhtiöitä (joille annetaan yhteiskunnan tukea, mm. korkotuki) ; kustannusperusteiset vuokrat
 - * Norja: vahva omistusasuntopainotus, sosiaalisen vuokra-asuntokannan rooli suhteellisen pieni (5 %); kuntien haluttomuus sosiaalisen vuokra-asuntokannan rakentamiseen, sosiaalisen vuokra-asuntokannan kohdistuminen kaikkein heikoimmassa asemassa oleville
 - * Ranska: sosiaalinen vuokra-asuntokanta (kuntia lähellä olevat yhtiöt - Habitations à Loyers Modérés - Low-rent Organizations d'économie mixte - Semi-public companies); yhtiön oikeus tukiin edellyttää vuokrasäätelyä ja tulo rajoja asukkaille; lähtökohtana kustannusperusteiset vuokrat; asumisoikeutta ei ole rajattu tulotason perusteella; vuokra kuitenkin nousee, jos tulo rajoja ylittyy.
 - * Irlanti: pääsy sosiaaliseen vuokra-asuntoon on tulo rajoitettua; vuokra nousee tulojen noustessa

Vuokra-asuntotuotantoon liittyvät tuet, kansainvälistä vertailua 2/2

- * Vuokra-asuntotuotantoon liittyvät (tarjonta)tuot, vuokranmäärityisperiaatteet ja asukasvalinta, keskeisiä havaintoja
 - * Saksa: vuokralla asuminen varsin yleistä; kysyntä- että tarjontatuot käytössä; sosiaaliselle vuokra-asuntotuotannolle annettu tuki (suora tuki, verohelpotukset) edellyttää (markkinavuokriin verrattuna) alennettuja (pienituloisille) määräajaksi (jonka jälkeen vuokramäärityksen rajoituksia ei ole, asunnot voidaan myös myydä); myös asukkaiden tulotason mukaan määräytyviä vuokria; omistajina sekä yksityisiä että kunnallisia toimijoita, sääntelyjakson päätyttyä merkittävä osa sosiaalisesta vuokra-asuntokannasta säilyy entisessä käytössään; Hollanti: sosiaalisen vuokra-asuntokannan osuus Euroopan korkein (lähes kolmannes), yksityisen vuokra-asuntotarjonnan näivettyminen; taustalla tiukka vuokrasääntely joka koskettaa niin yksityistä vuokra-asuntokantaa kuin sosiaalista vuokra-asuntokantaakin; yksityisen vuokra-asuntotarjonnan vähentyminen on osaltaan tukenut omistusasumisen yleistymistä
 - * Belgia: sosiaalisten vuokra-asuntojen tuotannossa suuria vaihteluita, kysyntä kasvaa mutta tarjonta ei; sosiaaliset vuokra-asunnot menevät aiempaa selvemmin pienituloisille, tulorajat asukasvalinnassa; vuokranmääritys lähtee liikkeelle markkinavuokrista mutta vuokra asetetaan asukkaan maksukyvyyn mukaan; sosiaalisen vuokra-asuntokannan vuokrat noin 60 % markkinavuokrista;
 - * Itävalta: vuokra-asunnoista 20% sosiaalista vuokra-asuntokantaa ja 40% vuokrasäädeltä; tarjontatuilla kysyntätukia merkittävämpi rooli
 - * Sveitsi: vuokralla asuminen varsin hallitsevassa asemassa asuntomarkkinoilla; tarjontatuilla kysyntätukia merkittävämpi rooli; tarjontatukien saamisen ehtona on vuokratasoon liittyvät rajoitukset

Sosiaalisen vuokra-asuntokannan omistusrakenne eräissä maissa

Figure 1 Ownership of social housing

