

Millainen tuki on tehokasta ja vaikuttavaa?

Tuukka Saarimaa, VATT

13.1.2017

Sisältö

- Vertailen yleistä asumistukea ja tuettuja tai ”kohtuuhintaisia” vuokra-asuntoja
 - Mitä niillä tavoitellaan?
 - Miten niiden vaikutukset eroavat toisistaan jne?
 - Keskityn nimenomaan kuntien omistamiin vuokra-asuntoihin
- Esittelen vertailun lomassa tuloksia VATT:n melko tuoreesta tutkimuksesta
- Lopuksi kommentoin paria ajankohtaista asiaa
 - Kasvaneet asumistukimenot
 - Tuettujen asuntojen tulorajat

**Asumistuki vs. markkinavuokraa halvempi tai
”kohtuuhintainen” asunto**

Lähtökohta

- Molemmilla pyritään alentamaan pienituloisten asumisen hintaa
- Tämä johtaa siihen, että pienituloiset lisäävät asumiskulutustaan ja/tai muuta kulutusta
 - Tuilla on siis tulo- ja substituutiovaikutus
- Tähän tietenkin päästäisiin myös antamalla suoraa rahallista tukea, jota ei ole korvamerkitty asumiseen
 - Suomessa siis jostain syystä halutaan ohjata kulutusta asumiseen
 - Ilmeisesti halutaan varmistaa se, että kaikki perheet käyttävät tarpeeksi rahaa asumiseen
- Tukimuodoissa on joitakin tärkeitä eroja

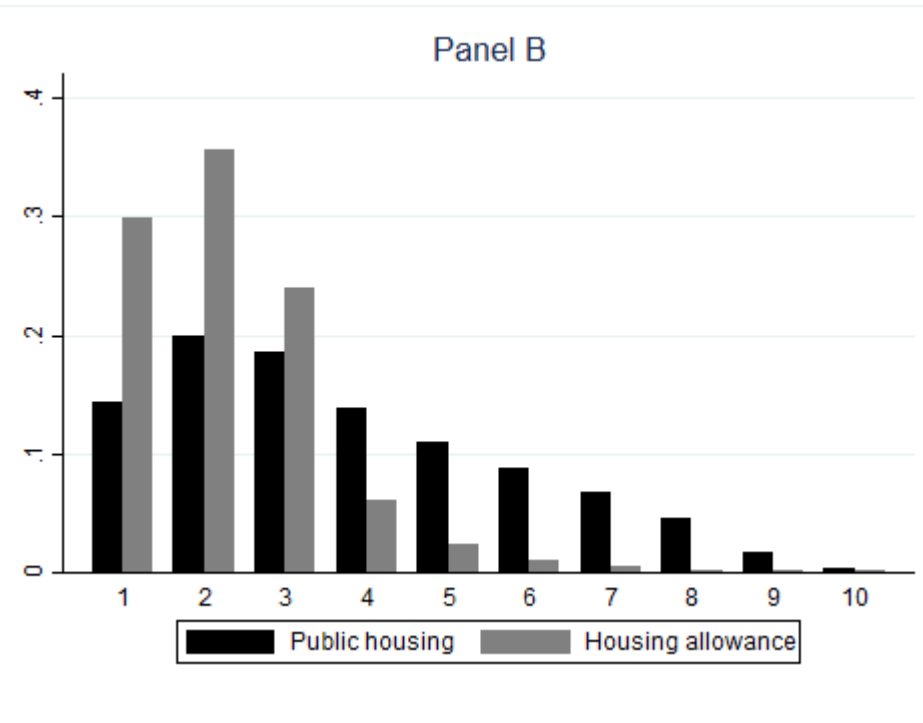
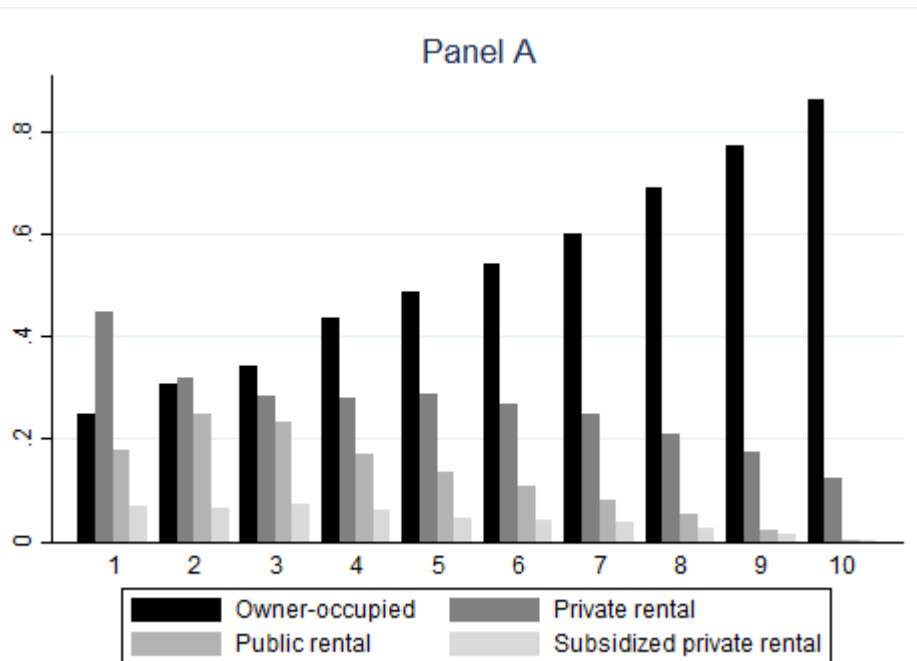
Asumistuki näkyy menona, mutta kaupungin vuokra-asunnot eivät

- Vuokratessaan asunnon markkinavuokraa halvemmalla kaupunki menettää vuokratuloja
- Markkinahintoja alhaisempi vuokra on siis tulonsiirto, mutta se ei näy kunnan menona
 - Kaupunki voisi ottaa markkinavuokran ja palauttaa lisääntyneen vuokratulon rahallisena ”asumistukena” asukkaalle
 - Tämä asumistuki näkyisi kunnan menona ja siitä voitaisiin käydä kansalaiskeskustelua samalla tavalla kuin opettajien tai sairaanhoitajien palkoista tms.
- Tilanne voidaan ajatella myös tyhjän tontin tapauksessa:
 - Kaupunki joko rakennuttaa oman talon, joka menee ARA-järjestelmään tai huutokauppaa tontin
 - Kaupungin vuokratalon kustannus on huutokaupassa saamatta jäänyt tulo vähennettynä talosta saatavilla vuokratuloilla

Asumistuki näkyy menona, mutta kaupungin vuokra-asunnot eivät

- On tärkeää puhua asioista niiden oikeilla nimillä
 - ”Kohtuuhintaista asuntotuotantoa on lisättävä” = ”Osan uusista vuokra-asunnoista tulee olla sellaisia, että asukas ei itse maksa asumiskustannuksiaan kokonaan, vaan niihin osallistuvat myös veronmaksajat”
- Tämä ei juurikaan eroa siitä, että vaatisi asumistuen korottamista tai laajentamista
- Asumistuki ja tuettu vuokra-asunto ovat siis molemmat tulonsiirtoja ja on tärkeää, että molempia arvioidaan tästä näkökulmasta
- Tutkimuksemme mukaan tämä tulonsiirto on Helsingissä samaa suuruusluokkaa kuin yleinen asumistuki

Myös keski- ja hyvätuloiset asuvat kaupungin vuokra-asunnoissa (Eerola & Saarimaa 2015)



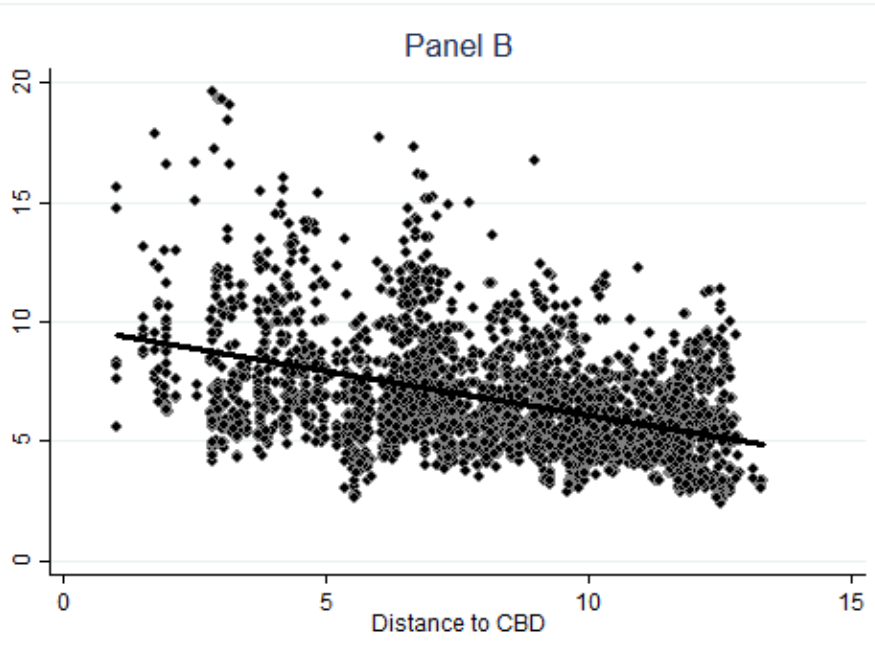
- Paneelissa A kuvataan asunnon hallintamuotojen jakauma tulodesiileittäin.
- Paneelissa B kuvataan kaupungin vuokralaisille koituvan vuokrasäästön (*Public housing*) ja asumistukien (*Housing allowance*) kohdentuminen tulodesiileihin. Esimerkiksi 1. tulodesiilin kotitaloudet saavat 30 % asumistukien kokonaismäärästä ja 15 % vuokrasäästöjen kokonaismäärästä. Yli viidennes vuokrasäästöstä kohdistuu viiteen ylimpään desiiliin.

Asumistuen saa kaikki jos täyttää tuen kriteerit, mutta ARA-asuntoa ei

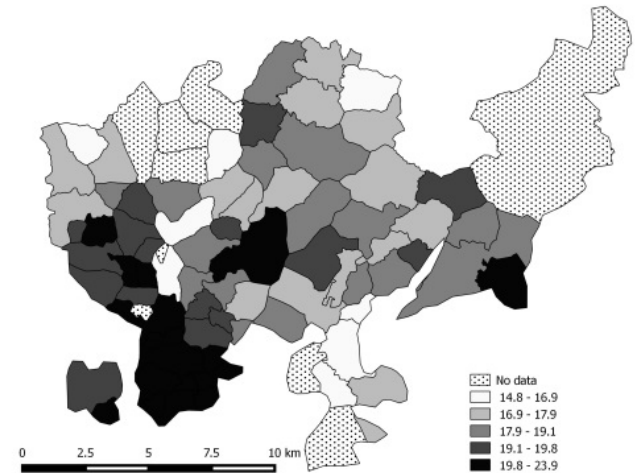
- Jokainen voi mennä Kelan sivuille ja syöttää omat tietonsa asumistukilaskuriin
- Laskuri sylkää ulos tuen määrän ja tämän summan myös saa, kunhan vain hakee tukea
- Sen sijaan kaupungin vuokra-asunnon hakemusprosessi on melko läpinäkymätön
 - Ei ole selviä kriteereitä, eikä asuntoja riitä kaikille => samanlaisia perheitä kohdellaan eri tavalla: toinen saa tukea, toinen ei
 - Lisäksi tuen määrä riippuu siitä, millaisen asunnon sattuu saamaan
 - Joku voi sanoa, että järjestelmä on yhdenvertainen, koska kaikki pienituloiset voivat periaatteessa saada asunnon
 - Toisaalta kukaan ei pidä hyvänä sitä, että joka toinen lapsi pääsisi vaikkapa arvalla peruskouluun tai terveystieteiden keskukseseen

Tuki on suurin lähellä keskustaa ja vaihtelu on suurta (Eerola & Saarimaa 2015)

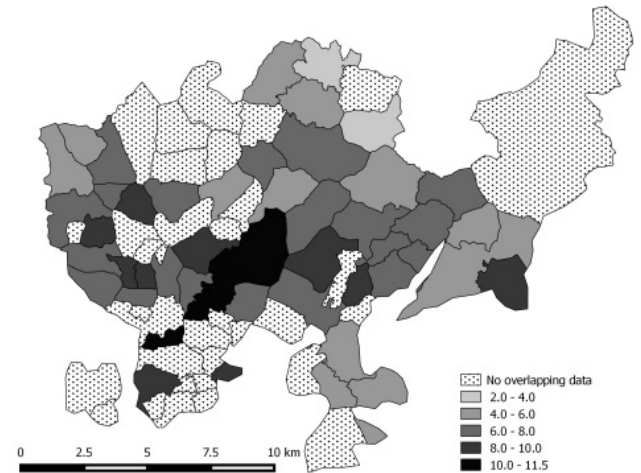
Vuokralaisen tuki = arvioitu markkinavuokra - todellinen vuokra



Kaupungin vuokralaisten tuki (€/m²/kk) ja keskustaetäisyys (km)



Vaparahoitteisten neliövuokra (€/m²/kk)



Kaupungin vuokralaisten tuki (€/m²/kk)

Molemmat tukimuodot nostavat markkinavuokria

- Asumistuki nostaa markkinavuokria, jos tarjonta on jäykkää (ylipäänsä käytettävissä olevien tulojen kasvu johtaa tähän)
- Kuten edellä todettiin molemmat tukimuodot alentavat asumisen hintaa, mikä lisää asuntojen kysyntää:
 - Kaupungin vuokratalojen asukkaat eivät asuisi yhtä suurissa asunnoissa kuin nyt, jos heiltä perittäisiin markkinavuokraa
 - Asumistuen saajiin pätee sama, jos asumistuki otettaisiin pois
- Mitä halvempia ja mitä suuremman osan asuntokannasta tuetut asunnot muodostavat, sitä kovempaa on kilpailu vapailla markkinoilla ja sitä korkeammat markkinavuokrat
- Mutta molemmat hyödyttävät asukasta, joka saa tukea

Lisääkö tuettu asuntotuotanto asuntojen määrää?

- Missä tilanteessa asuntokannan kasvattaminen on yhteiskunnan kannalta hyvä asia?
 - Kun asuntojen hinnat / vuokrat ylittävät rakennuskustannukset
 - Tällöin asuntokannan kasvu lisää hyvinvointia ja laskee hintatasoa
- Kasvattaako tuettu asuntotuotanto asuntokantaa tässä tilanteessa?
 - Ei, koska voittoa tavoittelevilla rakennuttajilla on kannustin rakentaa
- Tuettu asuntotuotanto kasvattaa kantaa vain, jos rakennuttajille ei ole kannustimia rakentaa eli silloin, kun hinnat ja vuokrat jo ovat matalat
 - Mutta tässä tapauksessa asuntoja ei pidäkään rakentaa, koska kysyntää ei ole

Lisääkö tuettu asuntotuotanto asuntojen määrää?

- Julkisesti tuettu asuntotuotanto syrjäyttää yksityistä tuotantoa nimenomaan niillä alueilla, joilla hinnat ja vuokrat ovat korkeat
 - Kaikki Jätkäsaaren tai Kalasataman tontit rakennetaan täyteen, vaikka julkista tukea ei olisi lainkaan
 - Kaavoitus määrää täysin asuntojen lukumäärän, tuettu asuntotuotanto ainoastaan varaa osan kannasta tiettyyn käyttöön
 - Tämä todetaan aika suoraan esim. MAL-tavoitteissa: kokonaistavoite määrän suhteen fiksataan ja sitten tämä tavoite jaetaan osiin (esim. 60 % vapaarahoitteista ja 40 % tuettua)
- Liian vähäinen rakentaminen ei johdu rakennusliikkeistä vaan kuntapäätäjistä
- Jos halutaan edistää rakentamista, tulisi keskittyä kuntien kaavoituskannustimiin, ei rakennusliikkeiden tukemiseen

Tuetulla asuntotuotannolla voidaan ”sekoittaa” asuinalueita

- Ehkä, mutta tämä ei ole ihan selvää
- Myös asumistuki vaikuttaa segregaatioon
 - Esimerkiksi uudessa asumistuessa tuensaaja voi käyttää tuen millaiseen asuntoon tahansa, pieni läheltä keskustaa tai suurempi kauempaa
- Tutkimuksemme mukaan pienituloiset kaupungin vuokra-asukkaat altistuvat ”huonommille” naapurustoille ja rakennuksille kuin muut pienituloiset vuokralaiset
 - Nyt rakennettavia asuinalueita lukuun ottamatta, kaupungin vuokralat on rakennettu kauas keskustasta ja niitä on paljon samassa paikassa
 - Kaupungin vuokralaiset eivät voi asua samassa rakennuksessa omistusasujien kanssa

Tuettuja vuokra-asuntoja tarvitaan, koska...

- Voidaan taata asunto niille, jotka eivät asumistuesta huolimatta saa asuntoa vapailta markkinoilta
 - Luottotietojen tai vuokrarästien tms. takia
- Mutta esimerkiksi Heka Oy sanoo sivuillaan:
 - ”Kaikkien täysi-ikäisten asunnonhakijoiden luottotiedot tarkistetaan Suomen Asiakastieto Oy:n luottotietorekisteristä ennen asuntotarjouksen tekemistä. Emme tarjoa asuntoa henkilölle, jolla on hoitamattomia vuokravelkoja tai muita asumisesta vuokranantajalle aiheutuneita velkoja.”
 - Miksi näin?
- Tietenkin näissä tapauksissa tarvitaan muutakin sosiaalipolitiikkaa kuin asuntoja

Huomioita ajankohtaisiin kysymyksiin

Tulorajoista - segregatio

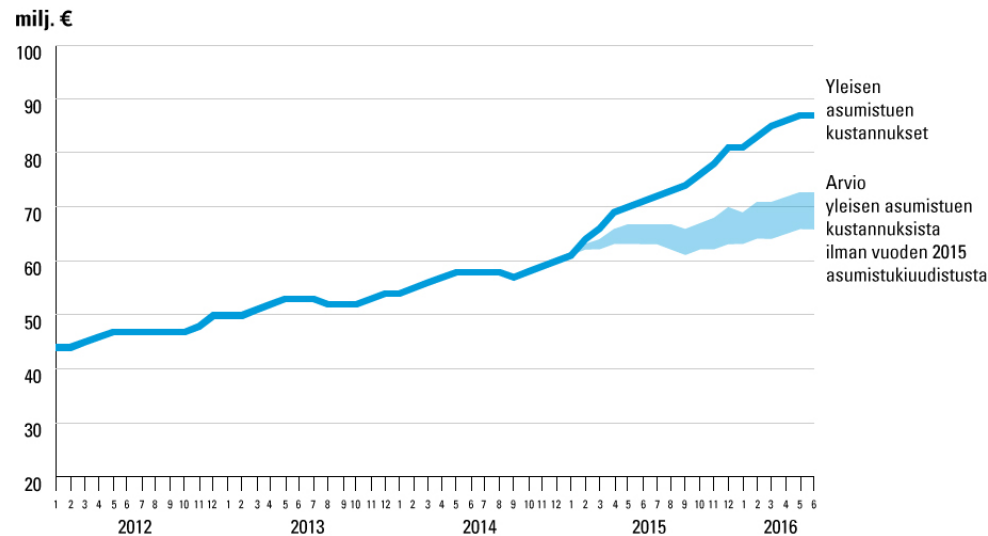
- Tulorajojen on pelätty johtavan naapurustojen voimakkaampaan eriytymiseen
- Näin tuskin tapahtuu:
 - Tulorajojen myötä kalliille alueille pääsee aiempaa enemmän pienituloisia (esim. Jätkäsaari ja Kalasatama)
 - Asuinalueiden eriytyminen siis vähenee
 - Sen sijaan kalliilla alueilla rakennusten asukasrakenne todennäköisesti yksipuolistuu
 - On epäselvää, miksi tämä on ongelma: lapset leikkivät samalla hiekkalaatikolla, käyvät samassa päiväkodissa ja koulussa; pitääkö tämän lisäksi sekoittaa rakennustasolla?

Tulorajoista – lukitus- tai kannustinvaikutus

- Kaikkiin pienituloisille suunnattuihin tukiin liittyy kannustinvaikutuksia
- Jos tulot kasvavat, ihminen ei enää ole pienituloinen eikä siten oikeutettu tukeen
- Tätä pidetään itsestään selvänä kaikkien muiden tukien osalta, miksei myös ARA-asuntojen osalta?
 - Tässä lukitusvaikutus on suurempi, koska rahallisen edun menettämisen lisäksi joutuu muuttamaan
 - Mitä jos asumistuen saisi ikuisesti, jos sitä on kerran saanut?

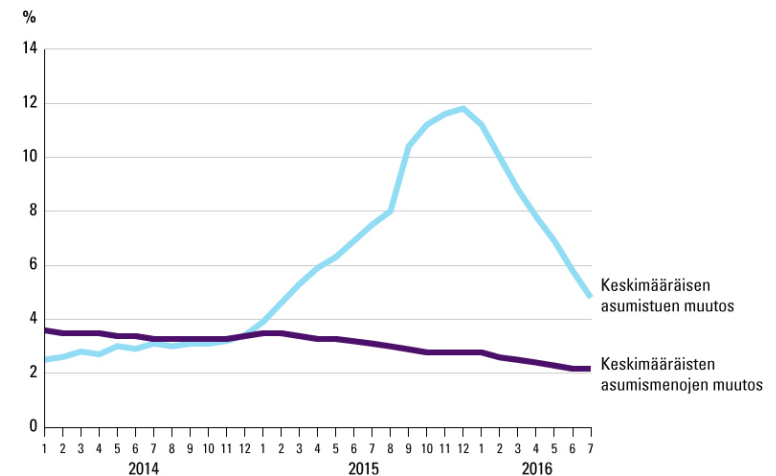
Asumistuen kapitalisoitumisesta

- Kuvien perusteella on selvää, että viime aikojen asumistukimenojen kasvu ei ole johtunut vuokrien aiempaa nopeammasta noususta



Elina Ahola, Kelan
tutkimusblogi, 28.9.2016

Keskimääräisten asumismenojen ja asumistuen muutos 2014–2016



Pertti Honkanen, Kelan
tutkimusblogi, 5.9.2016

Kiitos mielenkiinnosta!

Lisälukemista

- Eerola, Essi (2016): Asumistuki ja vuokrataso. VATT kolumni.
http://vatt.fi/artikkeli/-/asset_publisher/asumistuki-ja-vuokrataso
- Eerola, Essi and Tuukka Saarimaa (2013): Vuokrataso Helsingin ARA-asuntokannassa. VATT Tutkimukset 175. http://www.vatt.fi/file/vatt_publication_pdf/t175.pdf
- Eerola, Essi (2015): Kohtuuhintaista vuokra-asumista - kenelle se kuuluu? Kansantaloudellinen Aikakauskirja 111(3), 2015.
<http://www.taloustieteellinenyhdistys.fi/wp-content/uploads/2015/09/eerola.pdf>
- Eerola, Essi and Tuukka Saarimaa (2015a): Kohtuuhintaisen asumisen taloustiede. Teoksessa Häkli, J., R. Vilkkonen ja L. Vähäkylä (toim.): Kaikki kotona? Asumisen uudet tuulet. Helsinki.
- Eerola, Essi and Tuukka Saarimaa (2015b): Who Benefits from Public Housing? VATT Working Papers 68. <http://vatt.fi/documents/2956369/3012205/wp68.pdf>
- Eerola, Essi and Tuukka Saarimaa (2016): Kohtuuhintaisuuspolitiikka ei ole lääke asumisen kalleuteen. VATT Policy Brief 3-2016.
<http://vatt.fi/documents/2956369/3011993/VATT+Policy+Brief+3-2016/1e92c562-600a-412a-bec0-41c6f222451c>
- Saarimaa, Tuukka ja Heikki Pursiainen (2016): Lisää markkinoita asuntomarkkinoille. Libera-analyysi, Helsinki.
http://libera.fi/wp-content/uploads/2016/02/Libera_Analyysi_Helmi16_A4_32s.pdf