



LAPPEENRANNAN- LAHDEN TEKNILLINEN YLIOPISTO LUT

LUT School of Business and Management

Laskentatoimi

Jarmo Leinonen

Asuntomarkkinat ja asumistuet Suomessa 2001-2018

Työn tarkastajat:

Professori Satu Pätäri

Tutkijatohtori Timo Leivo

TIIVISTELMÄ

Tekijä:	Jarmo Leinonen
Tutkielman nimi:	Asuntomarkkinat ja asumistuet Suomessa 2001- 2018
Akateeminen yksikkö:	LUT School of Business and Management
Pääaine:	Laskentatoimi
Vuosi:	2020
Pro gradu -tutkielma:	LUT- Yliopisto
Tarkastajat:	Prof. Satu Pätäri ja tutkijatohtori Timo Leivo
Sivut/ kuvat/ taulukot/ kaavat/ liitteet:	86/ 26/ 7/ 8/ 3
Hakusanat:	Asuntomarkkinat, asumistuet, asuntomarkkinoiden taloustiede, regressioanalyysi, asuntopolitiikka

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää, mistä asumistukimenojen voimakas kasvuvauhti Suomessa 2000- luvulla johtuu. Päättökysymykset ovat: Miten muutokset asuntomarkkinoilla ovat vaikuttaneet asuntojen ja vuokrien hintoihin, ja sitä kautta asumistukimenoihin? Miten muutokset asuntopolitiikassa ovat vaikuttaneet asumistukimenoihin? Tutkimuksen empiirisessä osassa tutkitaan asuntomarkkinoiden ja demografisten tekijöiden vaikutusta asumistukimenoihin lineaarisen regressioanalyysin avulla. Tutkimuksen lähdemateriaalina käytetään Tilastokeskuksen asumisen ja rakentamisen tilastoja sekä Kelan asumistukitilastoja vuosilta 2001-2018. Rakennuskustannusten osalta on tukeuduttu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA: n tilastoihin.

Maksettujen asumistukien määrä riippuu ensisijaisesti asuntomarkkinoilla tapahtuvista muutoksista. Asuntotarjonnan alhainen hintajousto suurimmissa kaupungeissa aiheuttaa asuntojen, vuokrien ja siten asumistukimenojen elinkustannus- tai rakennuskustannusindeksiä nopeamman kasvuvauhdin. Yleisen asumistuen tukitason nousu, opiskelijoiden siirtyminen yleisen asumistuen piiriin, sekä ansiotulovähennyksen käyttöönotto, ovat lisänneet asumistukimenoja. Tuotantotuettujen vuokra- asuntojen suhteellisen osuuden jatkuvasti laskiessa, asumistukimenot kasvavat vuokrahintaindeksin kasvuvauhtia nopeammin. Lisäksi väestönkasvun keskittyminen viiteen suurimman väestönkasvun kaupunkiin, missä asumistukimenot/ tuensaaja ovat muuta maata huomattavasti korkeammat, johtaa asumistukimenojen vuokratason nousua nopeampaan kasvuvauhtiin.

Regressioanalyysin mukaan asumistukimenot riippuvat tilastollisesti merkitsevästi neliövuokrista ja asumistukitilastossa työttömäksi luokiteltujen ruokakuntien määrästä sekä maahanmuutosta 95 %:n luottamustasolla. Yleisen asumistuen saajilla tukitaso on noussut 2000- luvulla 50 %:sta 54 %:iin vuokramenoista. Yleistä asumistukea saaneiden asumiskulutus/ tuensaaja on kuitenkin supistunut 26,7 m²:stä 22,6 m²:iin.

ABSTRACT

Author:	Jarmo Leinonen
Title:	Housing markets and housing subsidies in Finland 2001- 2018
Faculty:	LUT School of Business and Management
Master's programme:	Accounting
Year:	2020
Master's thesis	LUT- University
Examiners:	Professor Satu Pätäri and Post-doctoral researcher Timo Leivo
Pages/ figures/ tables/ formulas/ appendices:	86/ 26/ 7/ 8/ 3
Keywords:	Housing markets, housing allowance, regression analysis, housing economics, housing policy

The purpose and the objective of the study is to find out why the expenditure on housing allowance has been growing rapidly in the 21st century Finland. The sub-questions of the main research problem are: How have the changes in the housing market affected house and rent prices, and thus on the expenditure on housing subsidies? How have the changes in housing policy affected on the expenditure on housing allowances? The empirical part of the study examines the impact of the housing market and demographic factors on housing allowance expenditures with linear regression analysis. Statistics Finland's Housing and Construction Statistics and National Pension Fund of Finland's (Kela) Housing Support Statistics from 2001-2018 have been used as a data for the survey. Regarding construction costs, the statistics of the Housing Finance and Development Authority (ARA), have been used.

The amount of the housing allowances paid depends primarily on changes in the housing market. The low price- elasticity of the housing supply in major cities has been the primary factor for the high growth rate of the house prices, rents and thus housing allowances. Thus, the housing allowance expenditures have been growing faster than the living or construction cost index. The increase in the support level of the general housing allowance, the integration of the student's housing allowance system to the general housing allowance, and the introduction of an income deduction for the allowance, have caused an increase in the housing allowance expenditures. As the relative share of the subsidized rental housing continues to decline, the housing allowance expenditures are growing faster than the rental price index. In addition, the population growth primarily in the five fastest growing cities, where housing allowance expenditures / recipient are significantly higher than in the rest of the country, have led to a higher growth rate of housing allowance expenditures compared to the rent index.

As a result of the regression analysis it can be stated that the housing allowance expenditures are statistically significantly dependent on rents paid and the number of households classified as unemployed in the housing support statistics, and immigration at 95% significance level. The support level of the recipients receiving general housing allowance has risen from 50 % to 54 % of the rental costs. Despite the increase in the housing allowance expenditures, the housing consumption per beneficiary has fallen from 26.7 m² to 22.6 m².

Sisällysluettelo

1. Johdanto	7
1.1 Tutkimuksen tausta	7
1.2 Tutkimuksen tavoitteet ja tutkimuskysymykset	8
1.3 Tutkimuksen viitekehys	9
1.4 Tutkimusmenetelmät ja aineisto.....	10
1.5 Tutkimuksen rakenne	11
2. Asuntomarkkinat ja asumistuki	12
2.1 Asumisen tukeminen Suomessa.....	12
2.2 Asuntopolitiikan muodot ja niiden vaikutukset	14
2.2.1 Asuntopolitiikka Suomessa.....	16
2.2.2. Asumistukipolitiikka Suomessa	19
2.3 Asumisen tukeminen tuotanto- ja kysyntätukena muissa OECD- maissa	20
2.3.1 Tukimuotojen (tarjonta-/kysyntätuki) vaikutus asuntotarjontaan ja hintatasoon	24
2.3.2 Kysyntätukien vaikutus vuokratasoon Suomessa	25
2.3.3 Tarjontatukien vaikutus vuokratasoon Suomessa	27
2.3.4 Tarjontatukien vaikutus asumistukiin	28
3. Asuntomarkkinoiden makrotaloudellinen malli.....	30
3.1 Asumiskulutusmarkkinat	30
3.2 Asuntojen omistamisen markkinat	30
3.3 Rakentaminen (uudistuotanto)	31
3.4 Asuntokanta	32
3.5 Asuntomarkkinoiden makrotaloudelliset muuttujat	32
3.5.1 Talouskasvun vaikutus asuntomarkkinoihin	33
3.5.2 Korkotason vaikutus asuntomarkkinoihin.....	34
3.5.3 Rakennuskustannusten vaikutus asuntomarkkinoihin.....	36
3.6 Asuntotarjonnan hintajousto	37
3.7 Asuntotarjonnan hintajouston vaikutukset asumistukeen	39
4. Muutokset asuntomarkkinoilla ja asumistuessa	41
4.1 Tutkimusmenetelmät ja -aineistot	41
4.2 Asumistuen määräytyminen	41
4.2.1 Yleinen asumistuki.....	41
4.2.2 Eläkkeensaajien asumistuki	43
4.3 Asuntomarkkinoiden ja asumistuen kehitys	44
4.4 Asumistukipolitiikan muutosten vaikutus asumistukimenoihin	45

4.5 Asumistukeen vaikuttavat demografiset eli väestötieteelliset tekijät.....	49
4.5.1 Työttömyys ja maahanmuutto	49
4.5.2 Väestönkasvu ja asumiskulutus.....	51
4.6 Muutokset asuntomarkkinoilla	54
4.6.1 Vuokrat ja asuntojen hinnat	54
4.6.2 Uudistuotanto ja asuntotarjonta.....	55
4.6.3 Korkotaso ja rakennuskustannukset	56
4.6.4 Muutokset tuotantotuessa.....	59
4.6.5 Muutokset vuokra- asuntomarkkinoilla	60
4.7 Yhteenveto asuntomarkkinoista	61
4.8. Regressioanalyysi	62
4.8.1 Regressioanalyysien toteutus.....	63
4.8.2 Asuntomarkkinoiden vaikutus asumistukimеноihin	64
4.8.3 Demografisten tekijöiden vaikutus asumistukimеноihin.....	67
5. Yhteenveto ja johtopäätökset	70
5.1 Vastaukset tutkimuskysymyksiin.....	70
5.2 Tutkimuksen tulokset suhteessa aiempiin tutkimuksiin, tutkimuksen rajoitukset ja jatkotutkimusaiheet	72
5.3 Johtopäätökset	73
Lähteet.....	76
Liitteet	

LAIT JA LYHENTEET

- ARA Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
- PL Suomen perustuslaki. 11.6.1999/731
Laki yleisestä asumistuesta. 14.11.2014/938.
- HE 151/2015 Hallituksen esitys (HE 151/2015) eduskunnalle laiksi asuntosäästöpalkkiolain 3 §:n ja 7 §:n muuttamisesta
- HE 76/2016 Hallituksen esitys (HE 76/2016) eduskunnalle laiksi vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta
- HE 231/2016 Hallituksen esitys (HE 231/2016) eduskunnalle laiksi yleisestä asumistuesta annetun lain muuttamisesta
- Hitas Helsingin kaupungin asuntojen hinta- ja laatutason säätelyjärjestelmä
- LA 44/2003 Lakialoite 44/2003. Laki toimeentulotuesta annetun lain 7§:n muuttamisesta
- MRL Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL 222/2003)
- OECD Organisation for Economic Co-operation and Development (Taloudellisen yhteistyön ja kehityksen järjestö)
- RAKLI Kiinteistöjen ammattimaisten omistajien, toimitilajohdon ja rakennuttajien järjestö

1. Johdanto

1.1 Tutkimuksen tausta

Asumistukimenot ovat kasvaneet voimakkaasti 2000- luvun Suomessa. Julkisuudessa on esitetty arvioita, mistä tämä voisi johtua. Asuntonministeri syyttää vuokranantajia ylisuurista vuokrankorotuksista (Yleisradio 2017a). Vuokranantajat väittävät asumistukimenojen kasvun johtuvan työttömyyden kasvusta (Yleisradio 2017b). Vuokra-asuntojen välittäjä ilmoittaa syyksi sekä pienten että valtion tukemien asuntojen liian vähäisen rakentamisen (Vuokraturva 2016). Tulonsiirtoina asumistuet muodostavat valtion budjetissa jo toiseksi suurimman menoerän työttömyydestä aiheutuvien tulonsiirtojen jälkeen, ja paine asumistukimenojen hillitsemiseksi kasvaa. Suomessa on tutkittu ja kiistelty koko 2000- luvun ajan, kuinka suuri osuus asumistuesta siirtyy vuokranantajien hyödyksi. Virenin mukaan (2013) vuokranantajien hyöty asumistuesta on 33-50 %, Kangasharjun (2010) mukaan 60-70 %. Mitä suurempi vuokranantajien hyöty on, sitä tehottomampaa ja vähemmän vaikuttavaa asumistuki on.

OECD:n mukaan kohtuuhintainen, laadukas asuminen on perustarve, ja avain sosiaalipolitiikan tavoitteiden, köyhyyden vähentämisen, sosiaalisen osallisuuden, sekä työvoiman liikkuvuuden turvaamiseksi. (OECD 2019a) Kotitalouksien asumiseen käyttämä osuus kulutusmenoista on kasvanut OECD- maissa aikavälillä 2005- 2015 viisi prosenttiyksikköä (OECD 2019b). EU- maissa tuotantotukien määrä sosiaaliseen asuntotuotantoon on vähentynyt vuodesta 2009 vuoteen 2015 48,2 mrd. eurosta 27,5 mrd. euroon. Samaan aikaan kysyntätukien eli asumistuen määrä on noussut 54,5 mrd. eurosta 80,8 mrd. euroon. Sitä mukaa kun tuotantotuki sosiaaliseen asuntotuotantoon on laskenut, kysyntätuki asumistuen muodossa on kasvanut. (Koessl 2017) Sosiaalisella asuntotuotannolla tarkoitetaan tarjontatuettua asuntotuotantoa. Tällä hetkellä Suomessa sosiaalinen asuntotuotanto muodostuu lähinnä kaupunkien omasta asuntotuotannosta, sekä erityisryhmille, mm. opiskelijoille, vanhuksille, asunnottomille, ja vammaisille suunnatusta asuntotuotannosta.

Hyvän asumistukijärjestelmän kriteereinä pidetään vaikuttavuutta, kustannustehokkuutta, tuen kohdentumista tuen tarvisijoille sekä mahdollisimman vähäistä markkinoiden vääristävyyttä. (Ympäristöministeriö 2015) Vuonna 2018 asumistukea Suomessa maksettiin 2,112 mrd. euroa. Lisäksi tuotantotukia maksettiin 155,1 milj. euroa. Vuonna 2001 asumistukia maksettiin 863,94

milj. euroa. (Kela 2001) Suomen valtion vuoden 2017 budjetista 4,5 % meni asumistukiin. (Valtiovarainministeriö 2017). Vuonna 2017 vuokria maksettiin 7,075 mrd. euroa. Vuokra-asumisen kysyntätuet olivat 2,286 mrd. eur (Tilastokeskus 2017). Suomen valtio maksoi siis yli 30 % kaikista vuokrista.

Asuntomarkkinat ja asumistukimenot ovat vahvasti keskenään riippuvaisia. Asumistukimenot ovat vuokratason sidottuja, joten ne kasvavat vuokratason noustessa asumistuessa hyväksytyjen enimmäisasumismenojen puitteissa. Pitkäaikaistyöttömyyden vaikutus on suuri. Asumismenoja korvataan toimeentulotukimenoista ilman omavastuusuutta. Asumistuella on vaikutusta myös tulonsiirtona varallisuuden allokaatioon asuntosijoittamisen kautta.

Asumistuessa lisätään julkisen sektorin menoja, ja tuotantotuetun asumisen tukemisessa luovutaan tuloista. Tuotantotuetussa asumisessa tulonsiirto annetaan markkinavuokraa alhaisemman vuokran muodossa. (Eerola & Saarimaa 2016) Eerola ja Saarimaa käyttävät kaupunkien tuotantotuetusta asumisesta termiä kohtuuhintainen asuminen. Yleishyödyllinen, kohtuuhintainen asuntotuotanto jakautuu kahteen osaan; kaupunkien itse hallinnoimiin vuokrakohteisiin, ja yleishyödyllisten toimijoiden vuokrakohteisiin.

1.2 Tutkimuksen tavoitteet ja tutkimuskysymykset

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää, mistä asumistukimenojen voimakas kasvuvauhti Suomessa 2000-luvulla johtuu. Kansaneläkelaitos Kela tilastoi ja on tutkinut (Jauhiainen et al. 2019) asumistukimenojen kehitystä. Tutkimuksessa ei kuitenkaan kvantitatiivisesti yhdistetty asuntomarkkinoilla tapahtuvia muutoksia asumistukitutkimukseen. Kela ei ole myöskään tutkinut asuntomarkkinoiden kysyntä- tarjontatekijöitä, vaikka asuntomarkkinoiden kysyntä-/tarjontatekijät vaikuttavat merkittävästi asuntojen hintoihin ja vuokratason. Asuntomarkkinoiden kysyntä-/ tarjontatekijöitä koskevissa tutkimuksissa (Oikarinen 2015) asuntomarkkinoita ei ole yhdistetty asumistukimenoihin. Tässä työssä asuntomarkkinoiden kysyntä-/tarjontatekijät pyritään yhdistämään muutoksiin asumistukimenoissa. Kysyntä-/tarjontatekijöiden lisäksi demografisilla eli väestötieteellisillä tekijöillä, kuten työttömyydellä ja maahanmuutolla, on vaikutusta asumistukimenoihin. Asumistuen ehtoja on muutettu 2000-luvulla useaan otteeseen, ja myös niiden vaikutusta asumistukimenoihin tutkitaan.

Työn tutkimuskysymys on:

Mitkä tekijät ovat vaikuttaneet asumistukimenojen kasvuun Suomessa 2000- luvulla?

Päätutkimusongelman alakysymykset ovat:

Miten muutokset asuntomarkkinoilla ovat vaikuttaneet asuntojen ja vuokrien hintoihin, ja sitä kautta asumistukimenoihin?

Miten muutokset asuntopolitiikassa ovat vaikuttaneet asumistukimenoihin?

Suomen asuntomarkkinoilla ei ole 2000- luvulla tapahtunut mitään äkillistä muutosta, mikä selittäisi asumistukimenojen nopeaa kasvuvauhtia ilman tutkimista (Schauman 2012). Asumistukimenojen ymmärretään kasvavan väistämättä vuokrien noustessa. Vuokrataso on ollut voimakkaassa nousussa varsinkin pääkaupunkiseudulla. (Jauhiainen et al. 2019) Työttömyys ei ole ollut kasvussa. Maahanmuutto on jatkunut tasaisena. (Tilastokeskus 2019c) Rakentamisen hintaa on aina syytetty asumisen kalleudesta (Rakennuslehti 2010). Asuntolainojen korkotason laskusta johtuvaa asuntojen hinnannousua on pidetty kiistattomana. (Vuori & Karikallio 2018) On jäänyt epäselväksi, minkä takia asumistukimenot nousevat voimakkaasti vuodesta toiseen.

1.3 Tutkimuksen viitekehys

Asuntojen kysyntä-/tarjontatekijät, talouskasvu, rakennuskustannukset, korkotaso, kuntien kaavoituspolitiikka, sekä tarjontatuet, kuten kaupunkien tontinluovutuspolitiikka tuotantotuettuun vuokra-asuntotuotantoon, vaikuttavat asuntojen hintoihin, vuokriin, ja sitä kautta maksettujen asumistukien määrään. Muutokset asuntopolitiikassa vaikuttavat myös maksettuihin asumistukiin. (kuva 1.)



Kuva 1. Asumistukiin vaikuttavat tekijät

Muita asumistukiin suoraan vaikuttavia väestötieteellisiä tekijöitä ovat mm. työttömyys ja maahanmuutto. Asumistukiehdot määrittävät maksettujen asumistukien määrän. Asuntopolitiikkaa käsitellään vain sosiaalisen asuntotuotannon ja asumistuen osalta. Maankäyttöä ja rakentamismääräyksiä ei tässä tutkittu. Tutkimuksesta on rajattu pois myös epäsuorista asumisen tuista asumiseen liittyvä verotus sekä raha-, laina-, ja pankkisääntely.

1.4 Tutkimusmenetelmät ja aineisto

Tutkimuksen empiirisessä osassa tutkitaan asuntomarkkinoiden vaikutusta asumistukimenoihin lineaarisen regressioanalyysin avulla. Vuokrataso vaikuttaa suoraan maksettujen asumistukien määrään. Asumistukimenoja tutkitaan myös demografisten tekijöiden kautta. Asuntopolitiikan muutokset vaikuttavat asuntomarkkinoilla vuokriin ja asumistukimenoihin. Tutkimuksen lähdemateriaalina käytetään Tilastokeskuksen asumisen ja rakentamisen tilastoja, sekä Kelan asumistukitilastoja vuosilta 2001-2018. Rakennuskustannusten osalta on tukeuduttu ARA: n tilastoihin. Tilastokeskuksen tietokannat eivät sisältäneet kaikilta osin vuotta 2018, jonka takia tutkimuksessa viimeinen käsiteltävä vuosi on osittain 2017. Aineiston analysointi tehtiin kokonaisuudessaan Exceliä apuna käyttäen myös regressioanalyysin osalta.

1.5 Tutkimuksen rakenne

Tutkimuksen ensimmäisessä luvussa käydään läpi tutkimuksen taustaa ja tavoitteita sekä määritellään tutkimusongelma ja rajataan tutkimuksen aihe. Toinen luku käsittelee asuntomarkkinoita, asumistukea, ja asuntopolitiikan muotoja. Kirjallisuuskatsauksessa esitellään tutkimustuloksia myös muista OECD- maista, joista etsitään vertailupohjaa Suomen asuntomarkkinoihin ja asumistukimenoihin. Lisäksi käsitellään asumistuen ja vuokratason välistä keskinäisriippuvuutta. Ilman asuntomarkkinoiden markkinamekanismien tuntemusta asumistukimenojen tutkiminen on vaikeaa, jonka vuoksi kolmannessa luvussa käsitellään asuntomarkkinoiden teoriaa.

Neljännän luvun alussa esitellään asumistuen ehdot ja kuvataan tutkimuksen empiiristä aineistoa, asuntomarkkinoiden ja asumistuen kehitystä. Tämän jälkeen luvussa tutkitaan työttömyyden, maahanmuuton, ja muiden demografisten tekijöiden suhdetta asumistukimenoihin. Luvun loppupuolella käsitellään asuntomarkkinoiden muutosten vaikutusta asumistukimenoihin. Viidennessä luvussa tutkitaan regressioanalyysillä asumistuen riippuvuutta asuntomarkkinoista ja demografisista tekijöistä. Kahdessa viimeisessä luvussa analysoidaan saatuja tutkimustuloksia, ja esitetään tutkielman yhteenveto ja johtopäätökset.

2. Asuntomarkkinat ja asumistuki

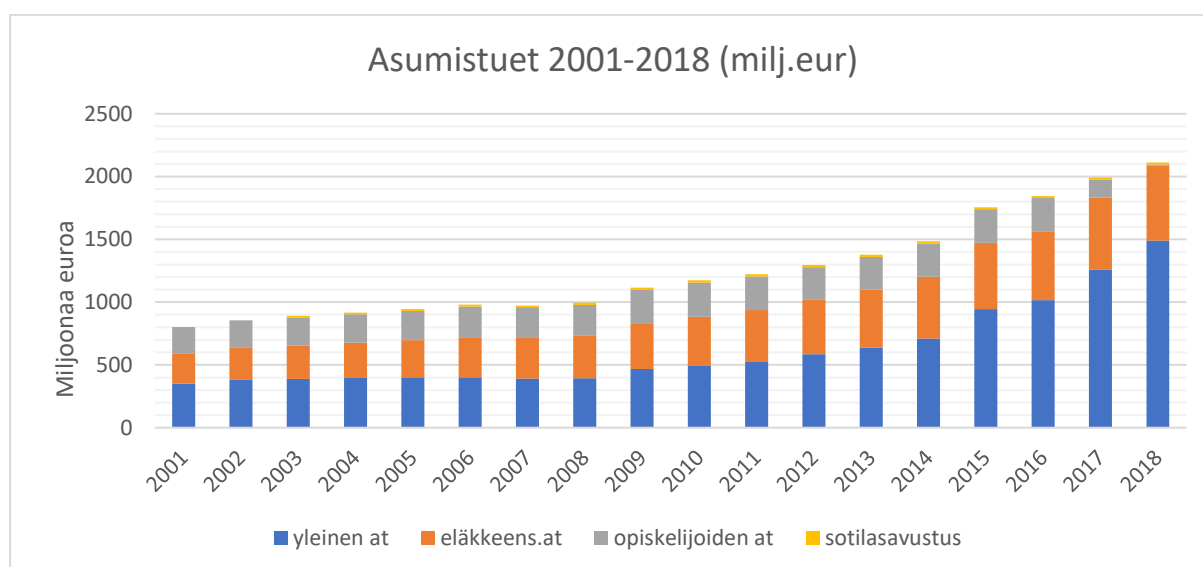
Asumistuen tarkoituksena on alentaa asumismenot kohtuullisiksi. OECD:n mukaan kohtuulliset asumismenot ylittyvät, kun yli 40 %:ia käytettävissä olevista tuloista käytetään asumiseen. Suomessa kohtuulliset asumismenot vuokra-asumisessa ylittyivät yli 60 %:lla niistä pienituloisimman neljänneksen kotitalouksista, jotka asuivat vapailla vuokra-asuntomarkkinoilla. Vaikka opiskelijat muodostavat tästä joukosta merkittävän osan, joukossa on myös työssäkäyviä kotitalouksia. Sosiaalisen asuntotuotannon piirissä asuneilla kenenkään asumismenot eivät ylittäneet 40 %:n rajaa. (OECD 2019a)

Vuonna 2016 asumiskustannusten osuus pienituloisimmassa tuloviidenneksessä oli 28 prosenttia. Asumisen osuus kotitalouksien kulutusmenoista oli 23,437 mrd. euroa, eli 20,7 % käytettävissä olevista tuloista. Vuokriin tästä summasta käytettiin 7,075 mrd. euroa. Vuonna 2013 asumismenoihin Suomessa meni OECD- maista 3. eniten Tanskan ja Tsekin tasavallan jälkeen (OECD 2016). Vuonna 2016 Suomessa hallintaperusteen mukaan oli vuokra-asuntoja 926 489, omistusasuntoja 1 701 613, ja asumisoikeusasuntoja n. 40 000. Tämän lisäksi vapaa-ajan asuntoja oli 502 903. Noin kolmannes väestöstä asui vuokralla. (Tilastokeskus 2017)

2.1 Asumisen tukeminen Suomessa

Suomen Perustuslain 19 §:n (PL 19§) mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Asumistuen tarkoituksena on alentaa ruokakunnan asumismenoja maksamalla valtion varoista asumismenoja (Laki yleisestä asumistuesta 1§). Asumista voidaan tukea joko kysyntätukena tai tuotantotukena. Kysyntätukia ovat tulonsiirtoina annetut asumistuet asumiskustannusten kattamiseen, sekä asuntolainan korkojen verovähennysoikeudet. Tuotantotukia ovat mm. ARA: n myöntämät valtion tuet korkotukilainoina asuntojen uudistuotantoon, perusparannukseen ja hankintaan. ARA myös hyväksyy takauslainoja vuokratalojen rakentamiseen sekä asunto-osakeyhtiöalojen perusparantamiseen. Lisäksi avustuksia myönnetään mm. aravavuokratalojen purkukustannuksiin. (ARA 2019a) ARA toimii Ympäristöministeriön alaisuudessa, ja sen aikaisempina niminä ovat olleet mm. Arava- virasto, Asuntohallitus, ja Valtion asuntorahasto (1993-2007) (ARA 2019b).

Vuonna 2015 Suomi käytti asumistukeen 0,8 % bkt:stä. Tukitaso oli OECD- maista kolmanneksi korkein Iso-Britannian ja Ranskan jälkeen. (OECD 2017) Vuonna 2018 Kela maksoi asumistukia (yleinen asumistuki, eläkkeensaajien asumistuki, opintotuen asumislisä sekä sotilasavustus) 2112,30 milj. euroa, sekä asumistukea toimeentulotukena 315,04 milj. euroa. Tuen piirissä oli 849 648 henkilöä (kuva 2.) (Kela 2019a). Vuokralla asuvia vuoden 2018 lopulla oli 1,4 miljoonaa henkilöä (Tilastokeskus 2018a). Suomen valtio maksoi asumistukea useammalle kuin joka toiselle vuokralla asuneesta. Valtaosalla asumistuen saajista ei ole ansiotuloja (Jauhiainen et al. 2019). Yleisestä asumistuesta omistusasumisen tukemiseen käytettiin 39,97 milj. €, ja eläkkeensaajien asumistuesta vastaavasti 21,8 milj. euroa. Yleisen asumistuen saajista vuokralla asui 95 %. Eläkeläisten asumistuen saajista 8,2 % asui omistusasunnossa. (Kela 2019a)



Kuva 2. Kelan maksamat asumistuet (yleinen asumistuki, eläkkeensaajien asumistuki, opintotuen asumislisä sekä sotilasavustus) 2001-2018. (Kela 2019a)

Yleisen asumistuen määrä nousi 1,081 miljardista 1,489 miljardiin euroon vuosina 2016-2018. Summasta arviolta 319 milj. euroa muodostuu opiskelijoiden osuudesta. (Kela 2019a) Vuonna 2016 opintotuen asumislisää maksettiin 264,9 milj. euroa. (Kela 2017) Opiskelijoille maksettavan asumistuen arvioitiin kasvavan yleiseen asumistukeen siirryttäessä 54 milj. €. Näin yleisen asumistuen voidaan arvioida kasvaneen n. 1,170 mrd. euroon ilman opiskelijoiden osuutta. Asumistukitilastoista puuttuvat kokonaan toimeentulotuessa maksetut asumistukimenot, n. 315 milj. euroa. Kela on tilastoinut toimeentulotuesta maksetut asumismenot vuodesta 2017 lähtien, kun perustoimeentulotuki siirtyi kunnilta Kelan vastuulle. (Kela 2018)

Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskuksen (ARA) myöntämä tuki oli 132,8 milj. euroa. ARA:n myöntämistä tuista vain 3,2 milj. euroa käytettiin korkotukeen. Valtion asuntorahaston takausvastuu vuonna 2018 asuntolainoihin liittyen oli 14,502 mrd. euroa, joista vuokra- ja asumisoikeusasuntoihin liittyen 12,135 mrd. euroa. (Valtion asuntorahasto 2018)

2.2 Asuntopolitiikan muodot ja niiden vaikutukset

OECD:n tutkimuksessa Andrews et al. (2011) vertailivat jäsenmaiden asuntomarkkinoita. Asuntopolitiikan muodot on esitelty vasemmanpuoleisessa sarakkeessa, ja vaikutukset muissa kolmessa sarakkeessa (taulukko 1.). Asuntopolitiikan muodot on jaettu riveillä niiden aiheuttamiin markkinahäiriöihin ja ulkoisvaikutuksiin, tulonjakovaikutuksiin, sekä epäsuoriin asumisen tukiin.

OECD:n mukaan vuokrasääntelyn vuokratasoa alentavasta vaikutuksesta ei ole selviä todisteita. Vuokrasääntelyn on todettu johtavan pienempään vuokra-asuntotarjontaan, ja heikompaan laatuun. Jäsenmaista mm. Ruotsissa vuokrasääntelyyn perustuvat vuokralaisen oikeudet ovat vahvat. Vuokrankorotukset ovat säädeltyjä, ja vuokralaisen irtisanomissuoja vahva. Ruotsin markkinoilla on havaittavissa vuokrasääntelyn vaikutuksia, mm. vuokra-asuntotarjonnan supistuminen. Vuokra- asuntojen rakentaminen ei ole ollut vuokrasääntelyn takia kannattavaa. Ainoa keino realisoida rakennusmaan arvoa on ollut vuokra- asuntojen myyminen asumisoikeusasunnoiksi. (Alho et al. 2018) Suomessa vuokrasääntely on purettu 1991-95. Vuokra-asuntotarjonta on vuokrasääntelyn lopettamisen jälkeen lisääntynyt vuodesta 1990 n. 69 % (Tilastokeskus 2019a).

Sosiaalinen asuntotuotanto lisää asuntotarjontaa. Asumistuki vähentää pienituloisten asumiskustannuksia. Asumistuki voi johtaa myös asumisen ylikulutukseen. Asumistuki voi myös siirtyä vuokriin, ja sitä kautta asuntojen hintoihin. Asumisuralla (housing tenure) tarkoitetaan henkilön asumismuodon (vuokra-/omistusasuminen) kehitystä iän myötä. (Andrews et al. 2011)

Taulukko 1. Yhteenveto asuntopolitiikan muodoista ja vaikutuksista. (Andrews et al. 2011)

Politiikat ja niiden pääkohteet	ensisijainen vaikutus asuntomarkkinoilla	sivuvaikutus asuntomarkkinoilla	sivuvaikutus muilla markkinoilla
asuntopolitiikan muodot			
<u>markkinahäiriöt ja ulkoisvaikutukset</u>			
vuokrasääntely	vuokranantajien ja vuokralaisten epätasa-arvoinen neuvotteluasema, riski vuokranantajien vetäytymisestä markkinoilta. Vuokraoikeuden pysyvyys vähentää vuokra-asuntotarjontaa, ja vääristää ”asumisuraa”	rajoittaa vuokra-asuntotarjontaa, vähentää investointeja remonteihin, johtaa laadun heikkenemiseen	vähentää asukkaiden ja työvoiman liikkuvuutta
maankäyttö ja rakennusmääräykset	vähentää ympäristölle haitallisia ulkoisvaikutuksia, suojelee terveyttä, mutta vähentää asuntotarjontaa (sekä vuokra- että omistusasumista) huonosti suunniteltuna/toimeenpantuna	nostaa asuntojen hintaa, nostaa asumiskustannuksia	kasvattaa asuntojen hinnanvaihtelua
<u>tulonjako ja sosiaalinen ulottuvuus</u>			
sosiaalinen asuntotuotanto	lisää kohtuuhintaista asuntotarjontaa	syrajyttää yksityisiä investointeja, lisää alueellista segregaatiota huonosti suunniteltuna/toimeenpantuna	vähentää asukkaiden liikkuvuutta, jos vuokrasääntely on tiukempaa kuin vapailla markkinoilla
asumistuki	vähentää pienituloisten asumiskustannuksia	asumisen ylikulutus. asumistuen siirtyminen asuntojen hintoihin	asumistuki voi parantaa asukkaiden ja työvoiman liikkuvuutta, verovaikutukset voivat heikentää työnteon kannustimia
<u>epäsuorat asumisen tuet</u>			
asumiseen liittyvä verotus	nostaa tulotasoa. Kannustaa osaa kotitalouksista ostamaan asunnon, mutta ei ilmeistä vaikutusta omistusasumisen osuuden kasvuun	asuntojen tehon sijoittuminen, korkovähennysoikeus nostaa asuntojen hintaa, jos tarjonta on joustamatonta. Rohkaisee asuntokeinotteluun	vääristää kulutusta ja investointeja asumiseen, pois muusta kestokulutuksesta ja investoinneista
varainsiirtovero	tehoton verotusmuoto, vääristää asuntojen sijoittumista	voi aiheuttaa siirtymää omistusasumisesta vuokra-asumiseen	vääristää asuntojen hintatasoa
raha- ja lainasääntely, pankkisääntely	rahoituksen saatavuus paranee, helpottaa vakuudettomien kotitalouksien omistusasumiseen pääsyä	nostaa asuntojen hintatasoa, jos tarjonta joustamatonta. Rohkaisee asuntokeinotteluun	tasaa kulutusmenoja vuosien välillä, parantaa asukkaiden ja työvoiman liikkuvuutta

Toisin kuin asuntovarallisuus, asumisen tuotanto- ja kysyntätuet eivät lisää kotitalouksien varallisuutta ja kansantalouden kokonaiskulutusta. Asuntovarallisuus saa kotitaloudet tuntemaan itsensä vauraammiksi, ja kuluttamaan enemmän. Asuntovarallisuutta on mahdollista käyttää myös muiden lainojen vakuutena. (Chen 2006) Kim & Wangin (2018) mukaan USA:ssa valtion lainatakuut pienituloisille kotitalouksille lisäsivät hiukan elinaikaista kulutusastetta. Ranskassa ja Italiassa asuntovarallisuuden kasvu yhdellä eurolla lisäsi kotitalouden kulutusta 4,5 sentillä, mikä oli huomattavasti vähemmän kuin USA:ssa ja Isossa-Britanniassa (De Brandt et al. 2010). Kansantalouden kasvun kannalta on parempi, mitä useampi kotitalous omistaa asuntonsa itse.

2.2.1 Asuntopolitiikka Suomessa

Suomessa asuntopolitiikka on valtion ja kuntien koordinoimaa. Valtiovallan tavoitteena on Suomen talouden kasvun ja kansainvälisen kilpailukyvyn turvaamiseksi mahdollistaa kohtuuhintainen asuminen palvelusektorin työvoimalle myös pääkaupunkiseudulla (Ympäristöministeriö 2015). Suomessa kunnilla on kuitenkin maankäytössä kaavoitusmonopoli. Kunnat kilpailevat hyvistä veronmaksajista tonttitarjonnalla. Osa kunnista toteuttaa asuntopolitiikkaa, jonka periaatteena on tarjota mahdollisimman vähän vuokra-asuntoja, jotta niihin muuttavista asukkaista ei aiheutuisi kunnalle taloudellista rasitetta. (Ympäristöministeriö 2011) Näin valtion ja kuntien intresseissä voi olla huomattavaakin ristiriitaa.

Suomessa asuntopolitiikkaa valtiotasolla hallinnoi Ympäristöministeriö. Asuntopolitiikan pääasiallisena tukimuotona käytetään kysyntätukea, so. asumistukea, jota Kela hallinnoi. ARA hallinnoi tuotantotukia. Merkittäviä tuotantotuen muotoja ovat myös tonttien vuokraaminen ja myyminen markkinahintaa edullisemmin. ARA- ja Hitas-kohteet rakennetaan alle markkinahintaan kaupungilta vuokratuille tonteille. (Alho et al. 2018) ARA- tuotantotuettu rakentaminen sallii maksimissaan 4 %:n oman pääoman tuoton tulouttamisen omistajilleen. Oma pääomaa tuotantotuetulla toimijalla tulee olla 5 %. Asuntokohteet vapautuvat yleishyödyllisissä kohteissa vuokra- ja myyntirajoitteista 40 vuoden kuluttua. Vielä 1990-luvulla rajoitusaika oli 20 vuotta, ja omalle pääomalle sallittiin 8 % tuoton tulouttaminen. (Rossilahti 2017). Hitas-kohteella tarkoitetaan Helsingin kaupungin hallinnoimaa hintasäännöstelyjärjestelmää, jossa uuden tai käytetyn omistusasunnon myyntihinnalle on

asetettu yläraja. (Helsingin kaupunki 2019) Lisäksi Suomessa oli käytössä myös ARA: n hallinnoima ns. 10 vuoden välimalli, jossa Valtion asuntorahasto toimi lainan takaajana aina 95 %:iin asti. Vuokra-asunnot oli mahdollista myydä jo 10 vuoden kuluttua. (ARA 2011). Vuokra-asuntotuotannossa oli siis mahdollisuus käyttää 95 %:n velkavipua. Välimalli oli käytössä vuosina 2009-2010. Tällä hetkellä käytössä olevalla 10 vuoden korkotukimallilla on yhtäläisyyksiä edellä mainittuun välimalliin. (HE 76/2016) Lisäksi 15-40- vuotiaan ensiasunnonostajan on mahdollista saada korkotuettua ASP- lainaa, jolle valtio myöntää lainatakauksen. Omaa pääomaa vaaditaan 10 %, ja se tulee säästää vähintään kahden vuoden aikana. (HE 151/2015)

Pääkaupunkiseudulla, Tampereella, Turussa ja Oulussa valtion ja kuntien välillä on sovittu MAL- sopimuksella (Maankäytön, liikenteen ja asumisen sopimukset) kasvusopimus, jolla pyritään luomaan edellytyksiä tonttitarjonnan ja asuntotuotannon lisäämiselle. Valtio on sitoutunut tukemaan mm. kunnallistekniikan rakentamista ja vuokra-asuntokehteiden rakentamisaloituksia 35 milj. eurolla vuosittain sopimuskaudella 2016- 2019. Aiemmillä sopimuskaudella 2012-2015 Helsingin seudulle rakennettiin 45 300 asuntoa, joista ARA-asuntoja 7 570, ja asumisoikeusasuntoja 3 690. Asuntoja valmistui 91 % MAL- sopimuksen tavoitteesta. (Ympäristöministeriö 2019) Tavoitteena on siis vahvistaa asuntotarjontaa väestönkasvun kehityksen mukana. Tuotantotuettu ARA- asuntotuotanto ei ole kuitenkaan kyennyt täysin täydentämään vapaarahoitteista asuntotuotantoa tuotantotavoitteiden saavuttamisessa. Asuntotuotanto ei ole aivan pysynyt pääkaupunkiseudulla väestönkasvun mukana, jolla on vuokratasoa ja asumistukimenoja nostavaa vaikutusta. Rakennusteollisuuden mukaan juuri tonttitarjonnan niukkuus on PK- seudulla suurin asuntotuotantoa jarruttava tekijä. Myös kaavamääräyksiä pidettiin liian yksityiskohtaisina. Molemmat tekijät nostavat asuntojen hintoja. (Ympäristöministeriö 2013) Suomessa kaavamääräykset voivat RAKLI: n mukaan nostaa rakennuskustannuksia n. 500 eur/m². Kustannusvaikutuksiltaan suurimmat erät muodostuvat autopaikka- ja esteettömyysvaatimuksista. (RAKLI 2015)

Vaikka Helsingin seudulla tai seudun kunnissa ei ole ilmaistu, että kaavoituksen avulla tavoiteltaisiin kasvun rajoittamista, todellisuudessa erityisesti asuntomaan kaavoitus toimii tulomuuton, ja sitä kautta väestönkasvun rajoitteena. Tämä perustuu siihen, että kaavoituksen säätelemä niukka tonttimaan tarjonta rajoittaa asuntotuotannon määrää (Laakso et al. 2011), jonka alhainen taso nostaa seudun asuntojen hinta- ja vuokratasoa, ja kasvattaa Helsingin seudun ja muun maan välistä asuntojen hinta- ja vuokratason eroa. Tämä vaikuttaa negatiivisesti muuttovoittoon (Laakso 2012). Kaavoituksen kohdentaminen kaavamuutosten

myötä alueille, joissa asuntojen hinnat ovat korkeita, parantaa asuntomarkkinoiden toimivuutta kysynnän kohdistuessa oikeille alueille. (Lahtinen et al. 2014) Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (MRL 222/2003) kunnan tulee pyrkiä maankäyttösopimuksin sopimaan kaavan toteuttamisesta yksityisen omistuksessa olevaa maata kaavoitettaessa. Toissijaisesti kunnalla on mahdollisuus periä yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset kehittämiskorvauksena rakennusoikeuden lisäyksen määrän ylittäessä 500 kerrosneliometriä maksimissaan 60 % tontin arvonnoususta niiltä maanomistajilta, jotka saavat kaavasta merkittävää hyötyä.

Poikkeuksen yleisestä kuntien maankäytön linjasta tekee mm. Oulun kaupunki, jonka mukaan kaavoitushyöty kuuluu kaikille veronmaksajille, jotka kustantavat infrastruktuurin uusille alueille. Oulussa maanomistaja saa kymmenkertaisen korvauksen maa- ja metsätalousmaan arvolle. Oulu ei tee uusille maankäytön alueille maankäyttösopimuksia ja kehittämiskaavoja, vaan ostaa raakamaan ja kaavoittaa sen. Vasta tämän jälkeen kaupunki vuokraa asemakaavoitetun maan. Näillä alueilla kaupunki säätelee asuntojen enimmäishintoja. Vanhojen alueiden maankäyttösopimuksissa Oulu antaa maanomistajille tontin arvonnoususta laissa määritellyn 40 %:n minimiosuuden. Oulun kaupungin mukaan kaupungin asuntopolitiikan vuoksi asuminen Oulussa on edullista, ja asumisen tukemiseen käytettävä summa pienempi kuin muutoin olisi. (Eduskunta 2017) Tonttitarjonnan puute ei näin muodostu asuntotarjontaa rajoittavaksi tekijäksi, eikä näin ollen nosta hintatasoa.

Rossilahden (2017) mukaan yleishyödyllisiä kohtuuhintaisen asumisen tuottajia ei juurikaan enää ole, ja kaupungit ovat itse joutuneet rakennuttamaan asuntoja MAL- kiintiöiden täyttämiseksi saadakseen MAL- sopimuksissa sovitut valtion avustukset alueiden infran rakentamiseen. Yleishyödyllisten asuntotuottajien häviäminen markkinoilta johtuu Rossilahden mukaan kannustimien häviämisestä, kun ARA- tuotannon ehtoja kiristettiin. Samalla markkinoilta on hävinnyt vielä 1980- luvulla yleinen valtion lainatakuihin perustunut ARA: n omistusasuntotuotanto. Osuuskuntamuotoista omistusasumista Suomen asuntomarkkinoilla ei myöskin ole olemassa. Vuokra-asuntotuotanto on viime vuosina ollut vahvasti vapaarahoitteen vuokra-asuntotuotannon varassa.

2.2.2. Asumistukipolitiikka Suomessa

Soininvaaran (2018) mukaan asumistukijärjestelmässä on virhe, koska toimeentulotuessa ei ole omavastuuta asumismenoille. Toimeentulotukea saavalla ei ole kannustimia asua asumistuessa hyväksytyjä enimmäisasumismenoja halvemmalla. Toimeentulotuesta maksettavat asumistuet nostavat niiden asumiskustannuksia, jotka eivät saa asumistukea. Tämä nostaa PK- seudulla vuokratasoa, ja sitä kautta asuntojen hintoja. Toimeentulotuessa oli 7 %:n omavastuuosuus asumismenoille vuosina 1997- 2003 (LA 44/ 2003). Lisäksi vuokratason mukaan maantieteellisesti porrastettu tuki lisää kysyntää siellä, missä vuokrataso on korkeampi verrattuna maanlaajuiseen tasasuuruiseen tukeen (Eerola 2016). Molemmat tekijät nostavat asuntojen kysyntää pääkaupunkiseudulla, ja siten lisäävät asumistukimenoja.

Jauhiainen et al. (2019) kuvaavat asumisen tukijärjestelmää, ja nostavat esiin asumistuen kehittämiskohteita. Tutkimuksessa tarkastellaan asumistukea saavia ruokakuntia, tukijaksojen kestoa ja ruokakuntien toimeentuloa. Tutkimus sisältää myös haastatteluaineiston asumistuesta vuokranantajien näkökulmasta katsottuna. Tutkimuksessa ei tutkittu asumistukea kvantitatiivisesti asuntomarkkinoilla tapahtuvista muutoksista johtuvista syistä. Vuokrien kasvuvauhdin vaikutusta asumistukimenoihin tutkittiin vain vähän. Demografisista tekijöistä tutkittiin lähinnä työttömyyden vaikutusta asumistukiin.

Tutkimusaineisto muodostui yleistä asumistukea saaneista ruokakunnista vuosilta 2013- 2017. Vuodelta 2017 käytettiin vain tilastoja, joissa opiskelijoiden siirtyminen yleisen asumistuen piiriin ei vielä ollut tapahtunut. Asumistuen saajista alle 25- vuotiaita oli 148 192 henkilöä, 30,3 % kaikista tuensaajista. (Jauhiainen et al. 2019) Vuonna 2001 alle 25- vuotiaita yleistä asumistukea saavia ruokakuntia oli vain 27 412. Ruokakunnan keskikoko oli tuolloin 2,2 henkeä, joten alle 25- vuotiaita asumistuen saajia oli n. 60 000 (Kela 2001) Nuorten ja lasten osuus (opiskelijat poisluettuna) asumistuen saajina on siis kasvanut huomattavasti. Lisäksi lähes 25 % alle 25- vuotiaista asumistuen saajista oli 60 kuukauden jälkeen edelleen asumistuen piirissä. Asumistukea saavat nuoret eivät siis siirry täysin opiskelun tai työelämän piiriin. Näin ollen asumistuki itsessään voi aiheuttaa tulonsiirtona pitkäaikaistyöttömyyttä, ja johtaa asumistukimenojen kasvuun. Nuorista (20–24-vuotiaat) miehistä 15,7 % ja naisista 13,5 prosenttia oli opiskelun ja työelämän ulkopuolella. (Jauhiainen et al. 2019) Vuonna 2017 viimesijaisen perustoimeentulotuen varassa oli yli 79 000 18–24-vuotiasta nuorta

(Valtioneuvosto 2018). Tällä voi olla asumistukimenoja kasvattavaa vaikutusta tulevaisuudessa.

Jauhiaisen et al. (2019, 113) tutkimuksen yhteenvedossa todetaan mm. ”Ruokakuntakohtaisuus tukee yksin asumista. Yksin asumisen parempi tukeminen verrattuna yhteisasumiseen voi nostaa tukimenoja, jos tuen saajat siirtyvät edullisemmasta yhteisasumisesta kalliimpaan yksin asumiseen tai pariskunnat eivät halua muuttaa yhteiseen asuntoon tuen mahdollisen vähenemisen vuoksi.” Vuokranantajien näkökulma Jauhiaisen et al. (2019, 78- 91) haastattelututkimusosiossa voitiin tiivistää seuraavaan: ”Pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoihin vaikuttavista tekijöistä haastateltavat nostivat esiin keskeisinä kaupungistumisen ja maahanmuuton, jotka kasvattavat erityisesti vuokra-asuntojen kysyntää. Ammattitaitoisen työvoiman vähäisyyden nähtiin estävän tehokasta rakentamista. Sekä vapaarahoitteista että tuettua vuokra-asuntosektoria edustaville haastateltaville oli yhteistä koko Suomessa asuntojen kaavoitukseen ja tonttisaatavuuteen liittyvät haasteet. Voimakkaan kysynnän kohdistumisesta vuokrayksiiöihin kertoivat kaikki haastateltavat. Kysyntätuki eli Kelan maksama asumistuki koettiin oikeudenmukaiseksi, tasapuoliseksi ja läpinäkyväksi. Tarjontatukeen kohdistui epäilyjä sen tasapuolisuudesta.” Tutkimus ei tältä osin käsittänyt kvantitatiivista aineistoa.

2.3 Asumisen tukeminen tuotanto- ja kysyntätukena muissa OECD- maissa

Suomessa, kuten laajalti muuallakin Euroopassa ja USA:ssa, on siirrytty asumisen tukemisessa yhä enenevässä määrin tuotantotuesta kysyntätukeen. 1970- luvun lopulla tuotantotukiin perustuneiden suurten vuokra-asuntolähiöiden todettiin USA:ssa aiheuttavan yhteiskunnallista segregatiota, ts. slummiutumista. Tuotantotuetun sosiaalisen asuntotuotannon asumisolot koettiin myös monessa Euroopan maassa huonolaatuisiksi. Asumisen tuotantotukien kohdentamisessa ja kontrolloimisessa oli ongelmia. Tuotantotuettuun asuntotuotantoon liittyi väärinkäytösepäilyjä ja vuokralaisten maksukyvyttömyyttä. Varoja käytettiin väärin, ja asukkaat eivät maksaneet vuokriaan. (Weicher 1983) Vastaavia ongelmia on ollut myös suomalaisessa tuotantotukijärjestelmässä. Vuonna 2018 ARA mm. perui yleishyödyllisen säätiön yleishyödyllisyysaseman arava- ja korkotukilain vastaisen toiminnan takia. (ARA 2019c)

Uusliberalistiset hallitukset alkoivat pitämään kysyntätukeen perustuvaa asumistukea parempana asukkaan valinnanvapauden takia. (Norris et al. 2008) Lisäksi kysyntätuen arveltiin tulevan tarjontatukea edullisemmaksi. Laskelmissa ei tuolloin osattu arvioida korkotason sekä tonttimaan hinnannousun vaikutusta vuokratason, ja sitä kautta kysyntätukien kasvuun. Tuotanto- ja kysyntätukien menovaikutuksia ei diskontattu pitkältä aikaväliltä tulevaisuudesta. (McClure 1998)

Suora tuotantotuki, kuten tuet rakennusliikkeille, on EU:ssa kielletty kilpailua vääristävinä. Korkotuet sekä tontinluovutukset ja -vuokraukset alle markkinahinnan sosiaaliseen asuntotuotantoon ovat sen sijaan sallittuja. (Ympäristöministeriö 2015) Asumisen tukemiseen käytettävien menojen maakohtainen vertailu on vaikeaa, koska sosiaalisen asuntotuotannon osuus asuntokannasta sekä vuokrataso markkinavuokriin verrattuna vaihtelee maittain (Verbist & Grabka 2017). Näin ollen tuotantotuen ja vuokralaisten saaman vuokrasäästön määrää on vaikea arvioida.

Vuoden 1986 verouudistuksen myötä USA:ssa asumistuen tarjontatuessa on siirrytty pitkälti kiinteistösjoittajien verohelpotuksiin (Low-Income Housing Tax Credit- Program, LIHTC). Asumisen tukemisessa hallitsevana tukimuotona on kuitenkin kysyntätuki asuntovouchereiden ja -sertifikaattien muodossa. (DiPasquale 1999) USA:ssa asumistuki ei ole subjektiivinen oikeus, vaan asumistukivouchereiden jakaminen perustuu jonotuslistaan ja tarvearviointiin. Puolet asumistukea saavista on lapsiperheitä, mutta vain noin kolmannes kaikista tukiehdot täyttävistä saa tukea. (Susin 2002) Yli 20 % kaikista vuokralla asujista käytti enemmän kuin puolet bruttotuloistaan asumiseen (Varady 2010). Vuonna 2010 n. 111 miljoonasta kotitaloudesta 3,34 miljoonaa kotitaloutta asui tuotantotuetun asumisen piirissä. 2,28 miljoonaa kotitaloutta sai asumistukivouchereita, ja 1,90 miljoonaa verovähennyksiä (Low- income tax credit). Vaikka USA:ssa oli neljä kertaa enemmän kotitalouksia kuin Iso-Britanniassa, asumistuen piirissä oli vain 25 % enemmän kotitalouksia. (Schwartz 2011).

Myös Iso-Britanniassa ja Irlannissa on siirrytty entistä enemmän kysyntätukeen perustuvaan asumistukijärjestelmään. Irlannissa asumistukimenojen ja asumistukea saavien määrän todettiin kasvavan laskevasta työttömyysasteesta huolimatta. Vuodesta 1994 vuoteen 2004 sosiaalisen asuntotuotannon vuokra- asuntotarjonta lisääntyi 13 %, mikä oli vain viidennes vapaiden vuokra-asuntomarkkinoiden tarjonnan kasvusta. Ulkoiset tekijät ovat vahvasti johtaneet asumistukimenojen kasvuun. Näitä olivat sekä työkyvyttömyyskorvaushakemusten että yksinhuoltajien määrän kasvu. Asumistukimenojen todettiin korreloivan vahvasti

työttömyyden lisäksi maahanmuuttoon. (Norris et al. 2008) Iso-Britanniassa asumistukimenojen kasvuun ovat vaikuttaneet tarjontatekijät. 1980-luvun lopussa 1,5 milj. sosiaalisen asuntotuotannon asuntoa myytiin vuokralaisille. Huolimatta muuta maata korkeammasta asumistuesta, Lontoossa asumistukea saavien vuokran jälkeen käteen jäävät tulot ovat maan alhaisinta tasoa. (Tang 2012) Julkinen sektori on investoinut suhteellisen vähän uudistuotantoon. Asumistukimenot ovat kasvaneet voimakkaasti. Vuonna 2015 uudistuotannon tukemiseen käytettiin 5,4 mrd. puntaa, ja asumistukeen 24,7 mrd. Englannin puntaa. (Pittini et al. 2017)

Isossa-Britanniassa asumistukimenot nousivat reaalisesti vuodesta 1997 vuoteen 2007 Lontoossa 67 %, ja koko maan tasolla 51 %, jonka jälkeen asumistukea leikattiin huomattavasti. Aikavälillä 1995-2015 keskituloisten 25-34-vuotiaiden omistusasumisen osuus laski 65 %:sta 27 %:iin. Vuokra-asunnoista on ylikysyntää. Uudistuotannon ollessa yhden prosentin luokkaa asuntokannasta, asuntokannan vaje ei supistunut. Vuodesta 1951 vuoteen 2014 Saksassa rakennettiin kaksi kertaa enemmän asuntoja kuin Isossa-Britanniassa. Saksassa paikallisviranomaiset rajaavat kaavoitettavan maan hinnan ennen kaavoitusta olevaan hintaan. Lisäksi kunnilla on maahan etuosto-oikeus. Isossa-Britanniassa maanomistaja saa koko kaavoituksesta syntyvän maan arvonnousun itselleen. Arvonnousu voi olla jopa 200-kertainen raakamaan hintaan. Vuonna 2014 Saksassa myönnettiin rakennuslupa 285 000 kodille, joista 86 % rakennettiin. Isossa-Britanniassa lupia myönnettiin 261 000, joista vain 48 % rakennettiin. Muellbauer arvioi, että Isossa-Britanniassa kaksi kolmasosaa asuntojen hinnannoususta vuodesta 1980 lähtien johtuu siitä, että asuntorakentaminen ei ole pysynyt tulotason nousun ja väestönkasvun tasolla. (Muellbauer 2017) Kaavoituksella ja maankäytöllä on siis suurta vaikutusta asuntojen hintoihin, ja siten asumistukimenoihin.

Euroopassa asumisen tukemisessa tuotantotukiin pohjautuva järjestelmä on käytössä Itävallassa, missä 80 % asumisen tuista on tuotantotukea. Kysyntätukeen asumistuen muodossa vuonna 2015 käytettiin 8 %, n. 200 milj. euroa. Itävallassa kaupunkien ja yleishyödyllisten, voittoa tavoittelemattomien vuokranantajien osuus vuonna 2003 vuokra-asuntomarkkinoista oli poikkeuksellisen suuri, 66 %. Jotta yleishyödylliset vuokranantajat pystyisivät toimimaan asetetun vuokraton rajoissa vapailla tonttimarkkinoilla kalliimmillakin alueilla, kuten Wienissä, vuokralaisilta voidaan periä ns. kynnyksärahaa, jolla tontin hankintaa osittain rahoitetaan. Kynnyksärahan vastineeksi vuokralainen saa osto-oikeuden vuokra-asuntoon 10-15 vuoden päästä. Ostohinta määräytyy kirjanpitoarvon eikä markkinahinnan perusteella, jolloin osto-oikeuden, osto-option reaalihintana, pienenee 5-20 %:iin kynnyksärahan määrästä. (Deutsch

2009) Itävallan vakaan ja maltillisen hintatason takana on myös se tosiasia, että Wienin asukasluvu ylitti vasta äsken 1900-luvun alun väkiluvun. Itävallassa asuntopolitiikkaa on harjoitettu vuodesta 1774 lähtien, jolloin uudisrakennukset vapautettiin kiinteistöverosta ensimmäisen 10 vuoden ajaksi. (Mundt & Amann 2010) Tarjontatekijöihin on kiinnitetty huomiota, ja asuntotarjontaa on aktiivisesti pyritty lisäämään.

Saksassa sosiaalisen asuntotuotannon asuntokanta on supistunut liki puolella viimeisen 20 vuoden aikana. Vuonna 2002 asuntoja oli 2,57 miljoonaa, vuonna 2015 enää 1,39 miljoonaa. Uusien asuntojen rakentamiskustannukset ovat nousseet 2000-luvun aikana 49 % tiukentuneiden rakentamismääräysten takia. Rakentamismääräyksiä on tiukennettu paloturvallisuuden, äänieristyksen ja energiatehokkuuden osalta. (Pittini et al. 2017) Rakennuskustannusten nousu siirtyy myös asumistukimenoihin. Saksassa yksityisen vuokra-asuntosektorin osuus koko asuntokannasta on poikkeuksellisen suuri, n. 60 % (Alho et al. 2018). Saksan asuntomarkkinoiden vakautta edesauttaa myös se, että pääkaupunki Berliinin osuus maan bkt:stä on vain 5 %, kun se Irlannin Dublinin osalta on 50 %, ja Iso-Britannian Lontoon osalta 33 % (Niiskens et al. 2019, 46). Asuntokysynnän kasvu on hajautunut useaan kasvukeskukseen, millä myös on vaikutusta hintatasoon ja asumistukimenoihin.

Ranskassa kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista 33 % käytettiin asumiseen. 23 % kotitalouksista saa asumistukea. Asumista tuetaan voimakkaasti sekä kysyntätukien että tuotantotukien muodossa. Siitä huolimatta vuokrat ovat nousseet vuosina 1995-2005 kaksinkertaisesti inflaatioon verrattuna. Sosiaaliseen asuntotarjontaan kohdistuva ylikysyntä on n. 900 000 asunnon verran. (Fougère et al. 2013) Vuokrataso sosiaalisen asuntotuotannon asunnoissa on jopa 60 % alle markkinavuokratason. Vuokratappion vuokranantajille 3 miljoonan sosiaalisen asuntotuotannon asunnon osalta laskettiin olevan 37 mrd. Ranskan frangia (5,64 mrd. €). Vuokrasäästön vuokralaisille arvioitiin olevan 34 mrd. frangia. (5,18 mrd. €) Hyvinvointi- eli tehokkuustappion on laskettu olevan 3 mrd. frangia (0,45 mrd. €), n. 8 % kokonaissummasta. Vuokralaiset ovat voineet käyttää 10 % enemmän asumiseen, ja 11 % enemmän muuhun kulutukseen. (LeBlanc & Laferrere 2001) Fackin (2005) mukaan asumistuki on nostanut vapailla asuntomarkkinoilla tuensaajien vuokria 78 %:lla tuen määrästä, ja vain 22 % tuesta on nostanut tuensaajien käytettävissä olevia tuloja. Tämän arveltiin johtuvan asuntotarjonnan heikosta hintaelastisuudesta. Vuokra-asuntojen tarjonta ei ole kasvanut asumistukien kasvun mukana. Myös Fack esittää ratkaisuksi vuokra-asuntojen tarjonnan kasvattamista. Vuoden 2000 lain (Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains) mukaan sosiaalisen asuntotuotannon on jatkossa katettava 20 %, ja joillakin alueilla 25 %

asuntokannasta. Vuodesta 2015 alkaen työnantajille on määrätty 1 %: n rahoitusosuus sosiaalisen asuntotuotannon rahoittamisesta. Julkisen vallan menoleikkausten vuoksi sosiaalisen asuntotuotannon piirissä olevasta elinikäisestä asumisoikeudesta on ehdotettu luovuttavaksi. (Pittini et al. 2017)

2.3.1 Tukimuotojen (tarjonta-/kysyntätuki) vaikutus asuntotarjontaan ja hintatasoon

Asuntomarkkinoilla asuntotarjonnan hintajoustavuudella on vaikutusta vuokratasoon ja siten asumistukimenoihin. Mitä hintajoustamattomampaa tarjonta on, sitä suurempi on vuokranantajien saama hyöty asumistuen määrästä. Asumistuki valuu siinä tapauksessa asuntojen ja vuokrien hintoihin. Asumistuen kustannustehokkuus ja vaikuttavuus heikkenevät. Teoriaosuuden viimeisessä osassa on kuvattu tätä mekanismia. Asumistukimenojen kasvuvauhti kiihtyy, koska asumistuki on sidottu vuokratasoon. Abelson ja Joyeuxin (2007) mukaan 10 %: n tuotantotuki nostaisi asuntojen hintoja Australiassa 3 %, lisäisi vuokra- asuntotarjontaa 8,4 %, ja supistaisi omistusasumista 1,4 %, sillä edellytyksellä että, kysyntä ja tarjonta olisivat hintajoustavia. Jos tuotantotuki ei siirry hintoihin, tuotantotuen pitäisi jäädä kuluttajan ylijäämäksi, ts. vuokralaisen vuokrasäästöksi. Jos asuntotarjonta on hintajoustamaton, tuotantotuetun asuntotuotannon suhteellinen kustannus asumisen tukemisessa kysyntätukeen verrattuna on pienempi kuin hintajoustavilla markkinoilla.

Kysyntätuen eli asumistuen jatkuvasti kasvaessa, tarjontatuet eli tuotantotuet ovat vastaavasti voimakkaasti laskeneet samaan aikaan. Koska tuotantotuet, mm. tontinluovutukset alihintaan eivät näy menona valtion budjetissa, vaan laskennallisena näkymättömänä tulon menetyksenä kuntien budjeteissa, tukimuotojen kustannusten vertailu on vaikeaa. Kansantalouden tulonsiirto- osuutta asumisen tukemiseen on näin ollen vaikea määritellä. (Eerola & Saarimaa 2016) Tuotantotukien osalta ratkaisevaa on, onko tuotantotuilla vaikutusta vuokra-asuntotarjontaan. Tuotantotuetun asuntorakentamisen supistuminen lisää kysyntätukien eli asumistukimenojen kasvua, jos muut tekijät pysyvät ennallaan.

Tuotantotuetun asuntotuotannon väheneminen ja yksityistäminen on Norris & Byrnen (2018) mukaan kaiken lisäksi johtanut finanssikriisiin ja asuntokuplan syntymiseen useassa maassa kotitalouksien joutuessa siirtymään vapaille asuntomarkkinoille. Kemeny (1995) väittää, että sosiaalisen asuntotuotannon mittakaava ja suora kilpailutilanne vapaarahoitteisen vuokra-

asuntomarkkinan kanssa vaikuttavat asuntomarkkinoiden vakauteen ja hintavaihteluiden suuruuteen. DiPasquale (1999) toteaa, että USA:ssa tuotantotuet keskiluokan asuntotuotantoon syrjäyttävät vapaarahoitteista asuntotuotantoa, eivätkä lisää tarjontaa. Sen sijaan kaupunkien vuokra-asuntotuotanto kaikkein vähävaraisimmille on lisännyt tarjontaa. Suomessa ARA-tuetun vuokra- asuntotuotannon syrjäyttämisaikutus suhteessa vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon on todettu olevan 40 %. Yksi ARA- tuettu vuokra-asunto vähentää vapaarahoitteista vuokra- asuntotuotantoa 0,4 asuntoa. Tutkimus koski 10 suurinta Suomen kaupunkia. (Oikarinen 2018)

2.3.2 Kysyntätukien vaikutus vuokratason Suomessa

Pääosa asumisen kysyntätuesta Suomessa muodostuu tällä hetkellä asumistuesta. Virenin (2013) tutkimus asumistuen vaikutuksista vuokriin käsitti paneelidatana 50 000 tuensaajaa 345 eri kunnasta aikavälillä 2000- 2008. Viren totesi, että asuntojen hinnat ja vuokrat korreloivat vahvasti keskenään pitkällä aikavälillä. Suomen vuokra-asuntomarkkinoilla on voimassa yhden hinnan laki. Vuokra on siis sama riippumatta siitä, saako vuokralainen asumistukea vai ei. Asumistuen vuokratasoa nostavaksi vaikutukseksi asumistuen saajien keskuudessa Viren arvioi 33-50 %. Kun enimmäisasumistukea nostettiin sadalla eurolla, vuokrat nousivat 33 euroa. Asumistukimenot tutkimusotannon viimeisenä vuotena 2008 olivat yhteensä 1,019 mrd. euroa. Tästä Virenin mukaan vuokranantajien saama hyöty oli siis 0,34- 0,50 mrd. euroa, ja vuokralaisten hyöty 0,68- 0,51 mrd. euroa. Jos asumistuesta olisi siirtynyt vuokranantajien hyödyksi vuonna 2018 edelleen tuo 33 %, asumistuen koko vuokratasoa nostava vaikutus olisi ollut n. 12,1 % ($2\,601 \cdot 0,33 / 7,075$ mrd. €).

Viren (2013) käytti tutkimusaineistona Kelan asumistukitilastoja, ja kaikki havainnot tehtiin asumistuen saajien keskuudesta. Viren totesi estimoinnin olevan vaikeaa, koska vuokrat ovat sidottuja vuokratason indeksoituina, jolloin asumistuen muuttajat ovat osittain endogeenisiä eli sisäsyntyisiä. Toisin sanoen, asumistuki vaikuttaa vuokratason, ja vuokratason nousu nostaa automaattisesti maksettuja asumistukia. Virenin mukaan vuokranantajien tuntiessa asumistukijärjestelmän, asumistuessa hyväksytyistä enimmäisasumismenoista muodostuu lattiataso, alaraja, pyydetyille vuokrille, jota vuokranantajien ei kannata alittaa.

Asumistuen politiikkavaikutuksista Viren (2013) mainitsee asumistuen heikentävän keskiluokan asemaa vuokramarkkinoilla, so. niiden asemaa, jotka eivät ole oikeutettuja

asumistukeen. Vuokrataso kapitalisoituu myös omistusasuntojen hintoihin, mikä tarkoittaa, että omistusasuntojen hinnat nousevat. Virenin mielestä asumistuki nostaa voimakkaasti vuokratasoa vuokra-asuntojen kysynnän ollessa erittäin hintajoustavaa ja tarjonnan ollessa suhteellisen hintajoustamatonta. Vuokrien hinnannousu vaikuttaa vuokra-asuntojen kysyntään vain vähän, eikä vuokra-asuntotarjonta juuri kasva vuokrien hinnannousun myötä. Asumistuella on huomattavaa vaikutusta tulonjakoon. Voimakkaasti tulosidonnainen asumistuki aiheuttaa tuensaajille kannustinloukkuja, mikä voi vähentää työmarkkinoilla työn tarjontaa. Positiivisena asiana Viren näkee sen, että vuokra-asuntojen tarjontaa kasvattamalla on mahdollista vaikuttaa asuntomarkkinoihin. (Viren 2013)

Kangasharjun (2010) tutkimuksen aineistossa otantajoukossa oli sekä yleistä asumistukea saaneita että niitä, jotka eivät tukea saaneet. Otantajoukko käsitti 12 000 suomalaista kotitaloutta ajanjaksolta 1994- 2003, pääasiassiallisesti kuitenkin vuosilta 2000- 2003. Tutkimustuloksista ei voitu päätellä, ohjaako asumistuki kunnallisessa asumisessa tuensaajia laadukkaampiin asuntoihin kuin mihin he ilman asumistukea olisivat päätyneet. Asumistuki vaikuttaa vuokriin eri lailla eri tuensaajien keskuudessa. Asumistuki ei vaikuta vuokraan kaupungin omistamissa asunnoissa, sillä vuokra on sidottu vuokra-asunnon omakustannushintaan ja käyttökustannuksiin. Kangasharju arvioi vaikutuksen olevan 60- 70 %:n luokkaa. Asumistuki lisäisi siis asumistuen saajan käytettävissä olevia tuloja 30- 40 %.

Kangasharjun aiemman tutkimuksen (2003) mukaan asumistuen saajat maksavat 11,5 – 12,2 % korkeampaa vuokraa kuin ne, jotka eivät saa asumistukea. Tutkimusdata oli vuosilta 1993- 2000. Kaikki vuokralla asuvat kotitaloudet maksoivat 83- 88 milj. euroa enemmän, ja valtio maksoi 123- 131 miljoonaa euroa enemmän kuin ilman asumistuen vuokria nostavaa vaikutusta. Kangasharjun mukaan asumistuki korvaa asumismenoja liikaa, eli ylikompensoi vuokria.

Viimeisimmässä asumistukea koskevassa tutkimuksessa Eerola & Lyytikäinen (2017) osoittivat, että asumistuki ei vaikuta asunnon vuokraan. Toisin sanoen, asunnon vuokra on sama riippumatta siitä, saako vuokralainen asumistukea vai ei. Tutkimuksessa ei tutkittu, vaikuttaako asumistuki yleiseen vuokratason, eli nostaako asumistuki vuokratasoa. Tutkimuksessa ei myöskään tutkittu, määrittääkö asumistuki vuokratason, jonka ne, jotka eivät asumistukea saa, joutuvat myös maksamaan. Eerola & Lyytikäinen kommentoivat Virenin tutkimusta pitäen kontrollimuuttujien määrää (pinta-ala ja rakennusvuosi) suppeana. Samoin Virenin aineistoa pidettiin suppeana niiden osalta, jotka eivät saaneet asumistukea. Eerola & Lyytikäinen

keskittyivät asumistuen vaikutuksiin niiden osalta, jotka eivät asumistukea saaneet. Lisäksi tutkittiin neliövuokrakaton vaikutusta asumistukeen. Neliövuokrakatto ei ole enää käytössä asumistuen määrittelyssä. Kangasharjun tutkimuksen osalta he toteavat tutkimustulosten eroavan toisistaan. Tämän esitettiin johtuvan Kangasharjun suppeammasta otoskoosta sekä erilaisesta tulkinnasta, mm. osassa tutkimusta nollahypoteesia testattiin 90 %:n merkitsevyystasolla.

2.3.3 Tarjontatukien vaikutus vuokratason Suomessa

Tuotantotuetun asuntokannan on todettu vaikuttavan yleiseen vuokratason Suomessa vuokra-asuntotarjonnan kasvun kautta. ARA-vuokrien ja vapaarahoitteisten vuokrien välinen suhde vuonna 2016 oli hieman alle 90 prosenttia. Helsingissä ARA-vuokrien ja vapaarahoitteisten vuokrien suhde oli noin 73 prosenttia. Pienemmissä kaupungeissa ARA-vuokrat voivat olla jopa vapaarahoitteisia vuokria korkeampia. Tämä johtuu mm. vapaarahoitteisten asuntojen suhteellisen matalista vuokrista, ARA-asuntojen ylitarjonnasta ja sitä kautta tyhjien ARA-asuntojen aiheuttamista kustannuksista. (Pellervon taloustutkimus PTT 2017). Helsingissä yksin asuvilla valtion tukeman asunnon mediaanivuokra on noin 100 euroa vähemmän kuin vapaarahoitteisessa asunnossa (Jauhiainen et al. 2019). Näin ollen tuotantotuettu asuntokanta vaikuttaa maksettuihin vuokriin, ja sitä kautta asumistukimenoihin.

Tuotantotukien haittana pidetään sitä, että ne auttavat vain niitä, jotka pääsevät tuotantotuetun asumisen piiriin. Tuotantotuettu asuminen jättää osan vastaavassa tuen tarpeessa olevista kotitalouksista tuen ulkopuolelle. Osalla asukkaista tuen tarve on voinut poistua olosuhteiden muututtua. Tämä vähentää ihmisten liikkuvuutta. Alle markkinahintaan vuokrattavien tarjontatuetujen asuntojen on todettu lisäävän asumiskulutusta. Samoin asukasvalintajärjestelmästä aiheutuu ylimääräisiä hallinnollisia kustannuksia. Tämä johtaa alempaan kuluttajan hyötytasoon verrattuna siihen, että kotitaloudet saisivat vapaasti valita asuntonsa preferenssiensä mukaan. Tuotantotuetussa asumisessa hallinto- ja ylläpitokustannukset voivat olla korkeammat kuin vapailla markkinoilla, koska kannustimet kustannusten minimoimiseen puuttuvat. (Stephens & Whitehead 2014)

2.3.4 Tarjontatukien vaikutus asumistukiin

Yleishyödyllisissä tuotantotuetuissa vuokra-asuntokohteissa vuokra määräytyy rakennus- ja käyttökustannusten mukaan omakustannushintana. Alle markkinahintaan vuokrattavien asuntojen asumisen tuki vuokrasäästönä asukkaille voi olla huomattava. (taulukko 2.) Vuokralaiselle kohdentuvan vuokrasäästön määrä Helsingissä ylitti keskimäärin jopa asumistuen määrän. Tutkimuksen data käsitti satunnaisotantana 15 % helsinkiläisistä kotitalouksista postinumeroalueittain vuodelta 2011. Tutkimuksessa vuokrasäästö kohdentui asumistukea huonommin pienituloisille kotitalouksille. Kotitalouksista pienituloisin neljännes sai 66 % asumistuesta, mutta vain 34 % asumisen tuomasta vuokrasäästöstä. 22 % vuokrasäästöstä kohdentui tulonjakotilaston kahdelle suurituloisimmalle neljännekselle. (Eerola & Saarimaa 2018)

Kotitalouksien koko kaupungin vuokra- asunnoissa oli 1,3- kertainen verrattuna vapaarahoitteisissa vuokra- asunnoissa asuviin (1,94/ 1,49 henkeä). Asumistukimenot olivat 1,22 –kertaisia (4321/ 3521 €). Asumistuki henkeä kohden jäi tutkimuksen esimerkissä vain hiukan pienemmäksi kaupungin vuokra- asunnoissa verrattuna vapaarahoitteisiin vuokra- asuntoihin. Tulorajojen asettaminen ja vuosittainen tarkistaminen tuotantotuetuihin vuokra- asuntoihin parantaisi asumistuen kohdentumista kaikkein pienituloisimmille, ja vähentäisi asumistukia hiukan.

Taulukko 2. 15 %:n otanta helsinkiläisistä kotitalouksista 2011. (Eerola & Saarimaa 2018)

	Asukkaat omistusasunto		Vuokralaiset vapaarahoitteinen vuokra- asunto		Vuokralaiset Helsingin kaupungin vuokra- asunto	
	keskiarvo	keskihaj.	keskiarvo	keskihaj.	keskiarvo	keskihaj.
Havainnot	21 934		10 915		5 109	
Kotitalouden (perheen pää) keski-ikä (vuotta)	54.1	17.0	40.1	16.4	48.5	16.6
Käytettävissä olevat tulot €/vuosi	34 659	47 877	22 953	19 685	18 519	8 206
Yliopistotutkinto 0/1	0.27	0.45	0.16	0.36	0.04	0.19
Kotitalouden koko	1.93	0.30	1.49	0.85	1.94	1.26
Kotitaloudessa lapsia	0.10	0.30	0.07	0.25	0.13	0.34
Saa asumistukea (0/1)	0.02	0.13	0.13	0.33	0.23	0.42
Asumistuki (€/vuosi)	2 775	2 307	3 512	2 601	4 321	2 567
Vuokrasäästö (€/vuosi)					4 449	1 033
Asumistuen ja vuokrasäästön keskiarvo on laskettu niiden kotitalouksien kohdalla, jotka saivat ko. tukia. Käytettävissä olevat tulot sisältävät asumistuen, mutta eivät vuokrasäästöä.						

Valtion tukemissa vuokra- ja osaomistusasuntokohteiden asukasvalinnassa valintaperusteet ovat asunnon tarve, tulot ja varallisuus. Uusille asukkaille ja asuntojen vaihtajille oli asetettuna tulorajat reilun vuoden ajan, mutta niistä luovuttiin 1.3.2018. Lisäksi jo asukkaina olleille suunnitelluista tulorajojen tarkastuksista luovuttiin. (Ympäristöministeriö 2018) Tutkimuksen perusteella voidaan laskea, että Helsingin kaupungin vuokra-asuntokannan ollessa 48 000 asuntoa, asukkaiden saama vuokrasäästö vuonna 2011 oli n. 110 milj. euroa. Tulonjakotilaston kaksi suurituloisempaa neljännessä sai vuokrasäästöä 24 milj. euroa.

3. Asuntomarkkinoiden makrotaloudellinen malli

Asuntomarkkinoiden makrotaloudellisen mallin kehittivät 1992 DiPasquale ja Wheaton (kuva 3.). Mallin oikea puolisko kuvaa asumiskulutuksen markkinoita. Mallin vasen puolisko kuvaa asuntojen omistamisen markkinoita.

3.1 Asumiskulutusmarkkinat

Asumiskulutuksen markkinoilla pystyakseli kuvaa vuokratason R (€/m²), ja vaakakseli asuntokantaa S . Vuokrataso asumiskulutusmarkkinoilla määräytyy siten, että kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa. Lyhyellä aikavälillä vuokra-asuntojen määrä on kiinteä. Jos kotitalouksien määrä alueella lisääntyy tai tulotaso nousee, asuntojen kysyntä D kasvaa. Tällöin vuokrat nousevat. Kysyntäkäyrän kulmakerroin kuvaa asumiskulutuksen joustavuutta suhteessa vuokratason. Oikealle alas kulkeva katkoviiva kuvaa asumiskulutuksen määrää kulloisellakin vuokratasolla. (DiPasquale & Wheaton 1992) Asuntokuntien keskikoon pieneneminen kasvattaa asuntokysyntää, sillä pienet asuntokunnat asuvat keskimääräistä väljemmin (Laakso & Loikkanen 2013).

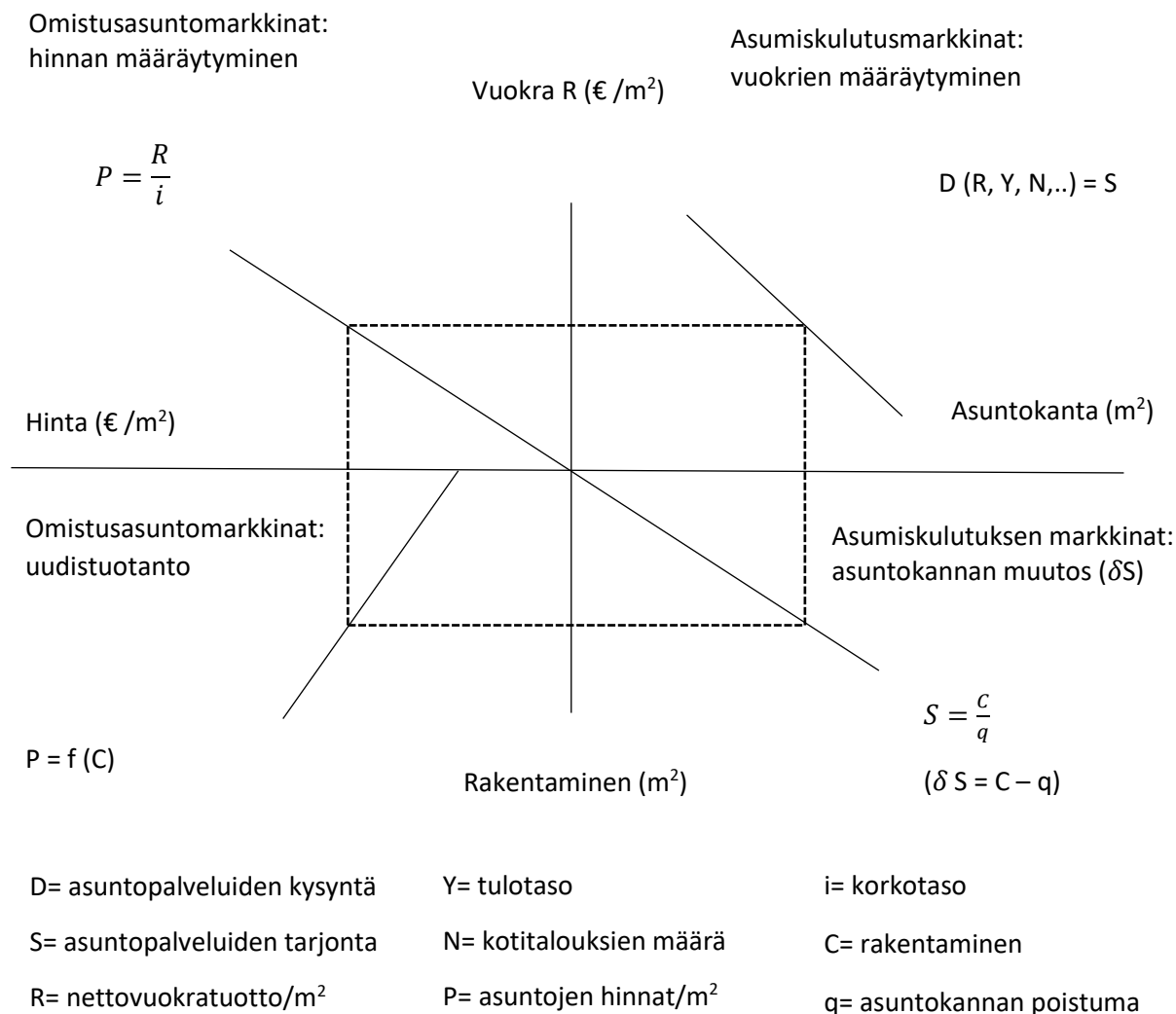
3.2 Asuntojen omistamisen markkinat

Asumisen omistamisen markkinoilla pystyakseli kuvaa asuntojen vuokratason R (€/m²), ja vaakakseli hintatasoa P (€/m²). Asuntoneiön P ja nettovuokran R välinen tasapainoehto (kaava 1.) on:

$$P = \frac{R}{i} = \frac{\text{bruttovuokra} - \text{juoksevat kulut} - \text{verot}}{\text{korkotaso} = \text{sijoittajan tuottovaatimus}} \quad (1)$$

Asuntojen neliöhintatasoon vaikuttaa korkotason eli sijoittajan tuottovaatimuksen lisäksi nettovuokratuottoon vaikuttavat tekijät, kuten bruttovuokrien odotettu muutos tulevaisuudessa, tuleviin vuokratuottoihin liittyvä riski, sekä vuokratuottojen ja asuntosijoitusten verotus. Tasapainohinta on kuvion vuokratason (€/m²) ja asuntojen hintojen (€/m²) katkoviivojen leikkauspiste. Mitä korkeampi korkotaso eli sijoittajan tuottovaatimus on, sitä jyrkempi R/i -

suora on. Odotukset vuokratason jatkuvasta noususta alentavat tuottovaatimusta, ja nostavat asuntojen hintaa. (Laakso & Loikkanen 2004, 269). Samalla se nostaa asumistukien määrää.



Kuva 3. Asuntomarkkinoiden makrotaloudelliset muuttujat. (DiPasquale & Wheaton 1992)

3.3 Rakentaminen (uudistuotanto)

Origosta vasemmalle alas suuntautuva rakentamisen tuotantokustannuskäyrä $f(C)$ kuvaa uusien asuntojen hankintahintaa, joka sisältää rakentamis- ja maanhankintakustannukset, sekä rakennusalan yritysten normaalivoiton. Tuotantokustannuskäyrän $f(C)$ ja vaakasuoran asuntojen hinta-akselin (€/m²) leikkauskohta kuvaa asuntojen uudistuotannon minimihintatasoa, jolla uudistuotantoa ylipäänsä tapahtuu. Uudistuotannon

yksikkökustannukset riippuvat maan ja rakennusmateriaalien hinnoista sekä palkkakustannuksista. Rakentamisen määrä on yksikkökustannusten funktio. Mitä herkemmin tuotantokustannukset reagoivat rakentamisen määrän muutoksiin, sitä loivempi on tuotantokustannuskäyrän kulmakerroin. (DiPasquale & Wheaton 1992)

3.4 Asuntokanta

Kuvion oikeanpuoleinen alakulma kuvaa uudistuotannon virran muuntumista pitkän ajan asuntokannaksi. Asuntokannan muutos on yhtä suuri kuin uudistuotanto vähennettynä vuosittaisella poistumalla ($\delta S = C - q$). Vuosittaisen poistuman q :n määrä oletetaan vakioksi. Poistumakäyrän kulmakerroin määräytyy siten, että tasapainossa uudistuotanto on yhtä suurta kuin poistuma, jolloin asuntokanta on vakio. Mallin lähtökohtana on oletus, että muut tekijät, kuten kotitalouksien määrä ja tulot pysyvät ennallaan. (Laakso & Loikkanen 2004, 271). Malli on siis ikään kuin staattinen pysäytyskuva kulloisestakin asuntomarkkinatilanteesta.

Asumistukimenojen kasvun hillitsemiseksi valtion ja kuntien tulisi siis kaikin asuntopoliittisin keinoin saada asuntomarkkinoiden nelikulmiota, ”laatikkoa” mahdollisimman alas ja oikealle, hillitäkseen asumistukimenojen kasvua. Asumiskulutuksen markkinoilla kysyntä-/tarjontakselin kulmakerroin tulisi saada mahdollisimman loivaksi, jolloin asuntojen kysynnän kasvu nostaisi hintatasoa mahdollisimman vähän. Korkotaso kehittyy markkinatilanteen mukaan, mutta korkotuella asuntotarjontaa on mahdollista lisätä. Uudistuotannon (rakentamisen) kulmakäyrä tulisi saada mahdollisimman pystysuoraksi, jolloin uudistuotannon kustannukset, erityisesti tonttimaan hinta, nousisivat mahdollisimman vähän tuotannon määrän kasvaessa. Uudistuotantokäyrän lähtöpistettä on teoriassa mahdollista saada lähemmäs origoa keventämällä kaavamääräyksiä. Helsingin keskustassa asuntojen hinnannousua voi olla mahdotonta hillitä asuntopoliittikan keinoin, jos tonttimaata ei ole tarjolla asuntovarannon kasvattamiseksi.

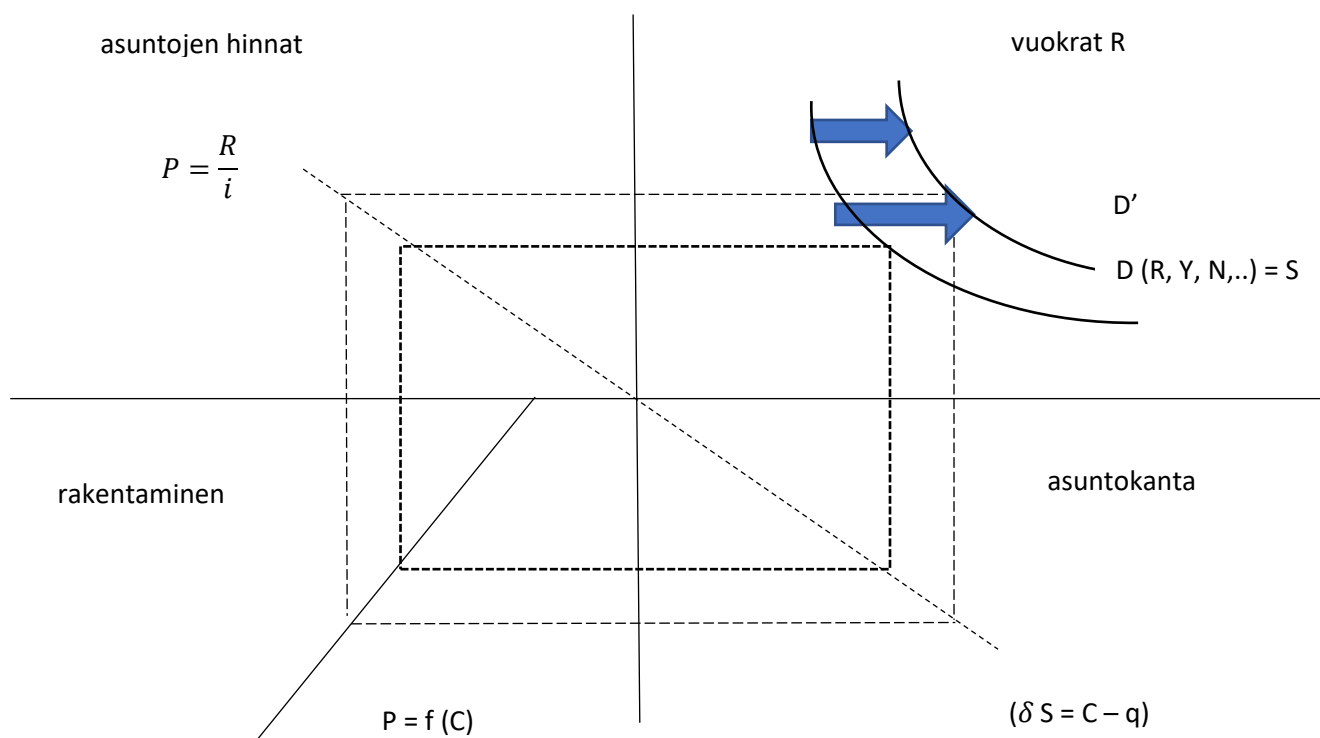
3.5 Asuntomarkkinoiden makrotaloudelliset muuttujat

Adams ja Füssin (2010) tutkimus perustuu myös DiPasquale & Wheatonin malliin. Paneelidata-aineisto on kerätty viidestätoista OECD- maasta aikavälillä 1975- 2007. Myös Suomi on

aineistossa mukana. Mallissa asuntomarkkinoilla on kolme selittävää muuttujaa; talouskasvu, korkotaso, ja rakennuskustannukset (kuvat 4, 5. ja 6.). Selitettäviä muuttujia ovat vuokrat, asuntojen hintataso, uudistuotanto, ja asuntotarjonta.

3.5.1 Talouskasvun vaikutus asuntomarkkinoihin

Talouskasvu nostaa vuokra-asuntojen kysyntäkäyrän D kuvion oikeassa yläneljänneksessä pisteeseen D' . (kuva 4.) Koska vuokra-asuntojen määrä on lyhyellä aikavälillä muuttumaton, vuokrat R nousevat, mikä johtaa kuvion ylävasemmassa neljänneksessä asuntojen hintojen P nousuun. Samalla rakentaminen ja asuntokanta kasvavat. Uusi katkoviivalla kuvattu nelikulmio on kaikilta kulmiltaan kauempana origosta kuin vanha pisteiviivalla kuvattu nelikulmio. (Adams & Füss 2010)



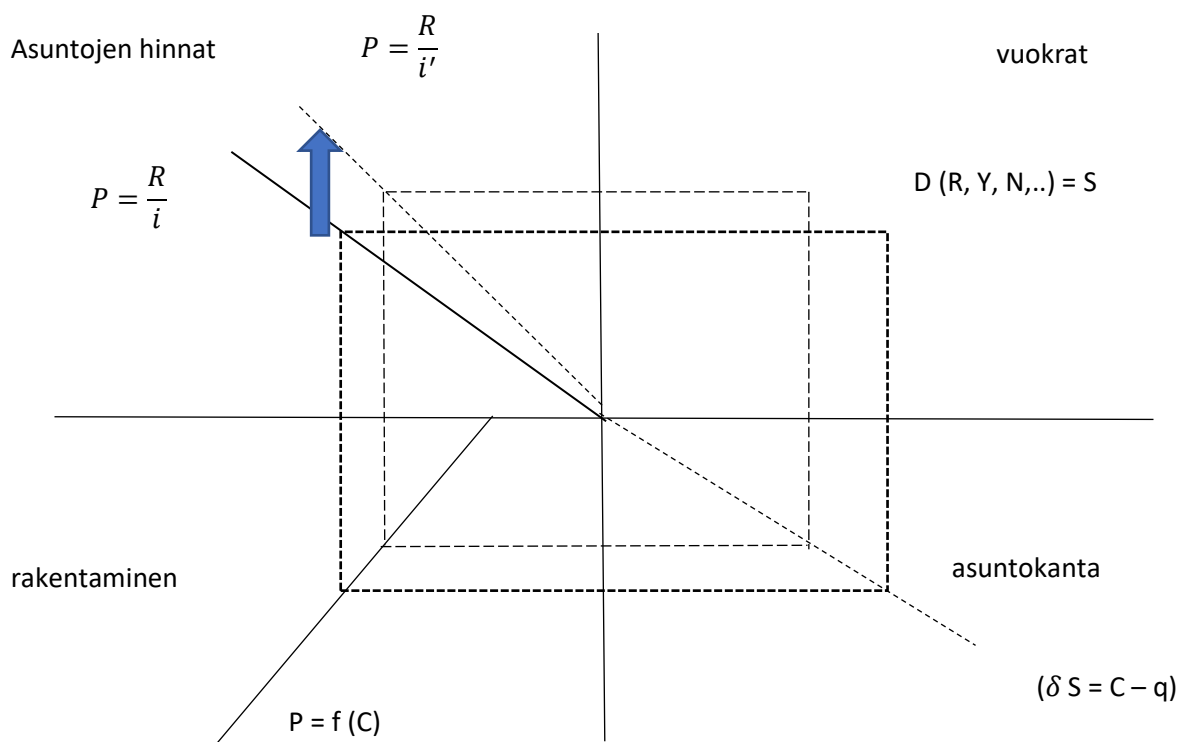
Kuva 4. Talouskasvun vaikutus asuntomarkkinoihin (Adams & Füss 2010)

Talouskasvua EA mitataan yleensä käytettävissä olevilla tuloilla. Adams ja Füssin (2010) tutkimuksessa muuttuja EA on laskettu rahan tarjonnasta, kulutuksesta, tuotannosta, todellisesta bkt: sta, sekä työllisyydestä. Asuntojen hintojen muutos suhteessa talouskasvuun voidaan kuvata (kaava 2.) seuraavasti:

$$\frac{\delta P}{\delta EA} = \frac{\delta R}{\delta D} * \frac{\delta D}{\delta EA} \quad (2)$$

3.5.2 Korkotason vaikutus asuntomarkkinoihin

Korkotason nousu ei välittömästi laske asuntojen hintoja, mutta se vaikuttaa välittömästi asuntojen kysyntään. Korkotason (i) nousu nostaa muiden kiinteätuottoisten arvopapereiden, kuten joukkovelkakirjojen tuottoa verrattuna kiinteistöjen (asuntojen) tuottoon, siirtäen kysyntää kiinteistöistä (asunnoista) joukkovelkakirjoihin. Korkotason nousu heijastuu pitkällä aikavälillä asuntolainakannan suhteellisena kasvuna verrattuna asuntojen arvoihin, mikä vähentää asuntojen kysyntää, ja johtaa asuntojen hinnanlaskuun. Kysynnän D muutos ilmenee kuvan 5. yläoikeassa neljänneksessä. Kysyntä siirtyy kysyntäkäyrällä pisteiviivalla kuvattun alkuperäisen nelikulmion ja kysyntäkäyrän leikkauskohdan pisteestä katkoviivalla kuvattuun uuden nelikulmion ja kysyntäkäyrän leikkauskohdan pisteeseen. Korkotason nousua kuvaa origosta vasemmalle lähtevä viiva. Vanha, matalampi korkotaso on kuvattu katkoviivalla. Vuokra- asuntojen kysyntä vähenee, ja niiden hinnat nousevat. Asuntojen hinnat laskevat, rakentaminen supistuu, ja asuntokanta pienenee. Uusi katkoviivalla kuvattu nelikulmio on korkeampi ja symmetrisempi kuin alkuperäinen pisteiviivalla kuvattu nelikulmio. (Adams & Füss 2010)



Kuva 5. Korkotason vaikutus asuntomarkkinoihin (Adams & Füss 2010)

Samalla asuntojen hinta- vuokra- suhde nousee. Korkea hinta- vuokra- suhde johtaa asuntojen hinnan laskuun, sekä edellä mainittuun rakentamisen ja asuntokannan supistumiseen. Asuntojen hintataso suhteessa korkotasoon voidaan kuvata (kaava 3.) seuraavasti:

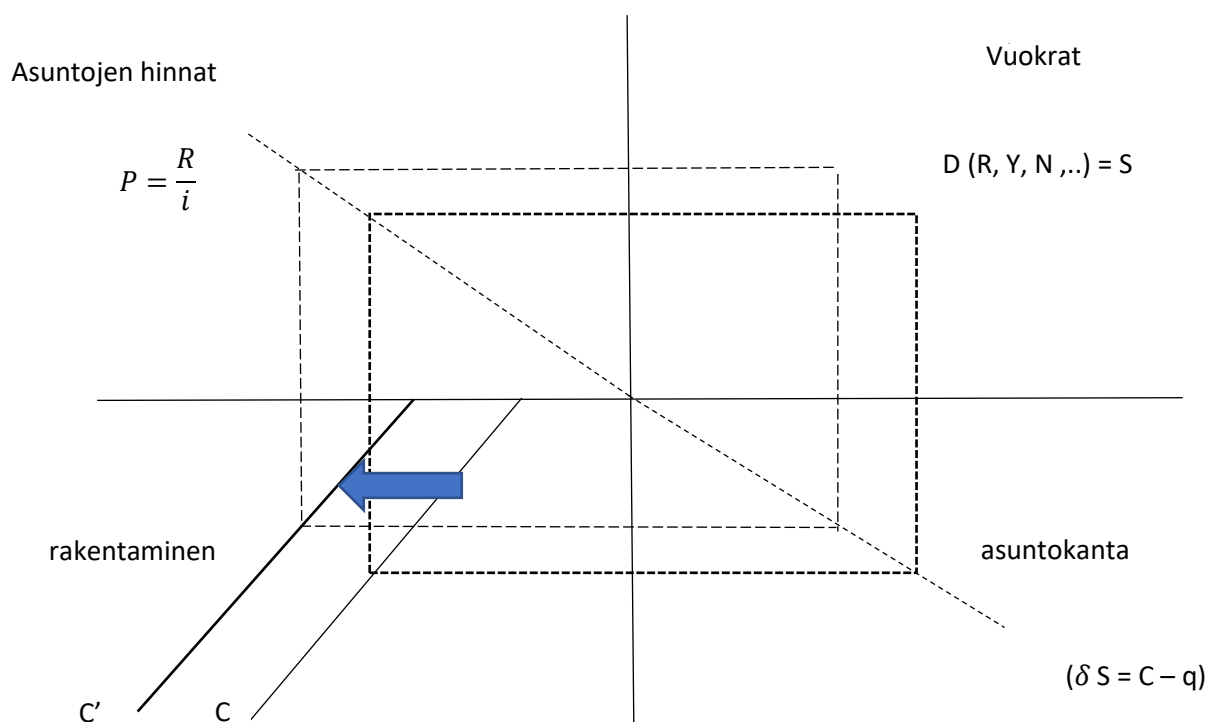
$$\frac{P}{i} = -\frac{R}{i^2} \quad (3)$$

Korkotason muutos tulee lisätä kaavaan nimellisarvona. Koska inflaatio vähentää asuntojen ja muiden kiinteätuottoisten instrumenttien reaalityttöä samalla tavalla, molempien sijoitusmuotojen houkuttelevuus säilyy muuttumattomana. (Adams & Füss 2010) Adams ja Füss harkitsivat vielä demografisten tekijöiden lisäämistä selittäväksi muuttujaksi, mutta luopuivat siitä. Uusimmissa tutkimuksissa ei ole kiistattomasti havaittu väestönkasvun vaikuttavan asuntojen hintatasoon.

3.5.3 Rakennuskustannusten vaikutus asuntomarkkinoihin

Adams & Füssin (2010) mukaan kolmas tekijä, joka vaikuttaa asuntotuotannon määrään, ovat rakennuskustannukset. Kohonneet rakennuskustannukset, so. työvoiman tai rakennustarvikkeiden hinnannousu, nostavat rakentamisen kustannuksia. Rakentaminen C siirtyy kuvassa 6. vasemmalle katkoviivalle C' . Kohonneet rakentamiskustannukset johtavat asuntotuotannon vähenemiseen ja asuntotarjonnan pienenemiseen. Pienempi asuntotarjonta johtaa myös asuntovarannon S pienenemiseen sekä vuokrien R hinnannousuun. Korkeampi vuokrataso johtaa asuntomarkkinoilla asuntojen hinnannousuun. Asuntojen hinnan muutos suhteessa rakennuskustannusten muutokseen (kaava 4.) on:

$$\frac{\delta P}{\delta C} = \frac{\delta R}{\delta S} * \frac{\delta S}{\delta C} \quad (4)$$



Kuva 6. Rakennuskustannusten vaikutus asuntomarkkinoihin (Adams & Füss 2010)

Vuokrat ja asuntojen hinnat ovat uudessa nelikulmiossa korkeammat, mutta rakentaminen ja asuntovaranto pienemmät. Uusi katkoviivalla kuvattu nelikulmio on korkeampi, ja enemmän vasemmalla kuin vanha pisteviivalla kuvattu nelikulmio. Uuden nelikulmion jokaisen kulman pisteen sijainti riippuu kunkin käyrän elastisuudesta suhteessa rakennuskustannusten nousuun.

Tutkituissa OECD- maissa yhden prosentin talouskasvu nosti asuntojen hintaa 0,6 % pitkällä aikavälillä. Rakennuskustannusten prosenttiyksikön nousu nosti asuntojen hintaa 0,6 %. Yhden prosentin nousu korkotasossa laski asuntojen hintoja 0,3 %. Maiden välillä oli kuitenkin suuria eroja, joten tuloksia ei voida tulkita yleismaailmallisesti asuntomarkkinoita selittävinä tekijöinä. (Adams & Füss 2010) Rakennuskustannusten nousu vähentää asuntotarjontaa, mikä nostaa vuokria, asuntojen hintoja ja maksettuja asumistukia.

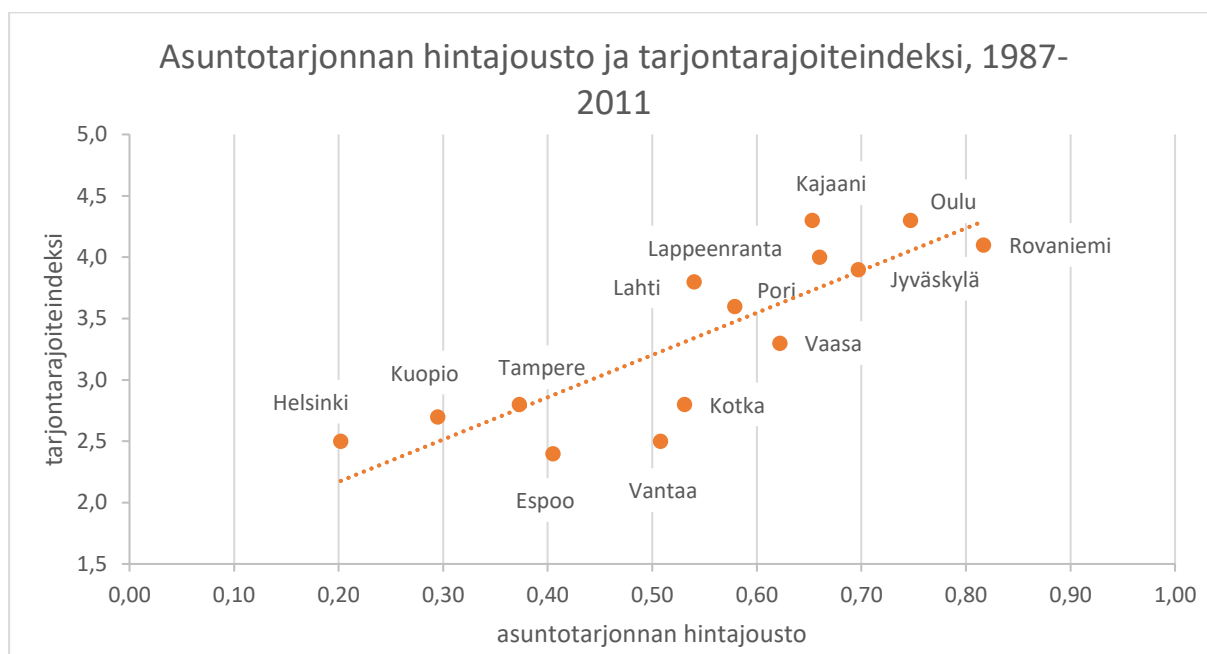
3.6 Asuntotarjonnan hintajousto

Caldera & Johanssonin (2013) OECD- maita käsitelleessä tutkimuksessa todettiin, että Suomessa asuntotarjonnan hintajousto valtakunnallisesti pitkällä aikavälillä oli hyvin lähellä yhtä (0,988), eli asuntojen hintojen noustessa yhden prosentin, asuntotuotannon määrä nousi myös prosentin. Oikarisen (2015) mukaan hintajoustolla on suuria alueellisia eroja maan sisällä alueittain. Korkean hintajouston alueilla väestönkasvu ja tulotason nousu johtaa asuntotarjonnan voimakkaaseen lisääntymiseen. Matalan hintajouston alueilla asuntotarjonta kasvaa vähemmän. Asuntojen hinta- ja vuokrataso nousee alhaisen hintajouston alueilla suhteessa enemmän kuin korkean hintajouston alueilla.

Reaalisten rakennuskustannusten vaihtelu Suomessa on ollut vähäistä jo 1970-luvulta lähtien. Maan arvo vaihtelee suuresti alueittain. Alueilla, joilla maan arvo suhteessa asuntojen hintatasoon on korkea, maan vipuvaikutus hintatasoon on korkeampi, ja tarjonnan hintajousto pienempi kuin alueilla, joilla maan hinta on alhainen. On osoitettu, että tarjonnan hintajousto on luonnostaan pienempi suurissa kaupungeissa verrattuna pieniin kaupunkeihin. Mitä korkeampi maan arvo on, sitä pienempi asuntotarjonnan hintajousto.

Oikarisen (2015) mukaan asuntotarjonnan hintajoustoestimaatti tutkimuksen aikavälillä 1987-2011 oli pienin Helsingissä, (0,20), ja suurin Rovaniemellä (0,82). (kuva 7.) Kun asuntojen tarjonta Helsingissä kasvoi yhden prosentin, asuntojen hinnat nousivat 5 %. Kun asuntojen tarjonta Rovaniemellä kasvoi yhden prosentin, asuntojen hinnat nousivat 1,22 %. Suurin osa

tutkittujen kaupunkien hintajoustoista oli välillä 0,4 – 0,7. Helsingissä kaavoituksen luomat jäykkyydet sekä korkea vesistöosuus heikentävät hintajoustoa. Helsingin keskustasta viiden kilometrin säteellä olevasta pinta-alasta 50 % on vesistöjä. Kaupungin asukasmäärällä on myös merkitystä. Kaupungin väkiluvun kaksinkertaistuminen pienentää hintajoustoestimaattia 13 %.



Kuva 7. Asuntotarjonnan hintajousto ja tarjontarajoiteindeksi (kaavamääräysten jäykkyys) 1987-2011 (Oikarinen 2015)

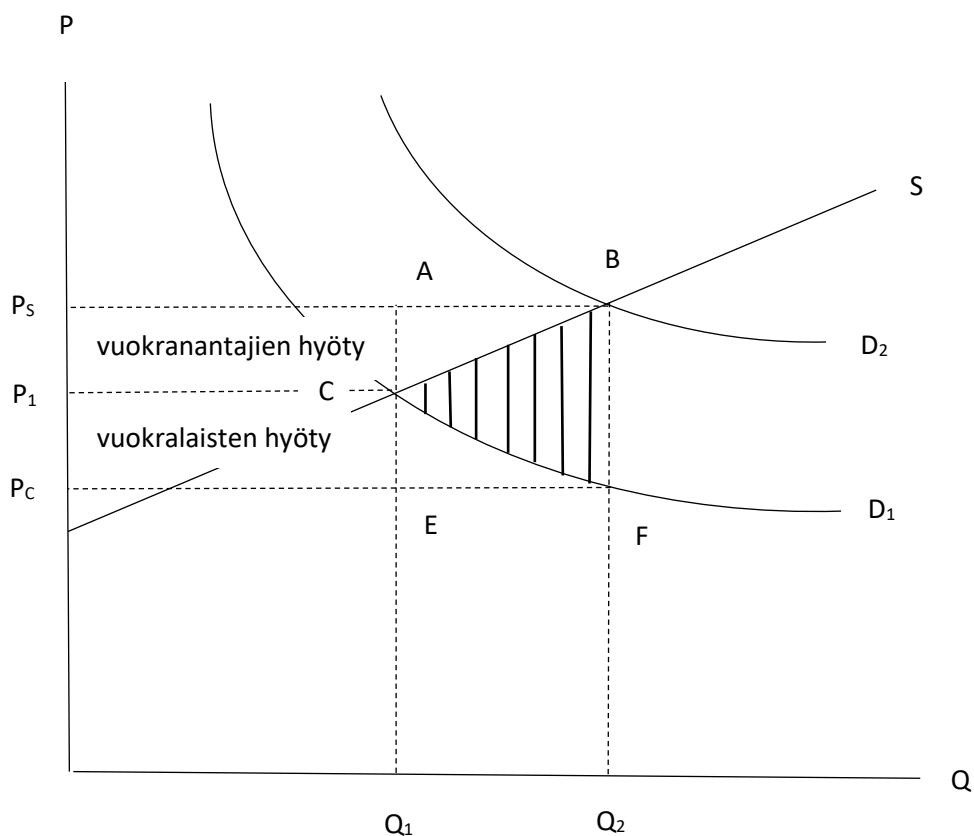
Kaavoituksesta aiheutuvien tarjontajäykkyyksien pieneneminen Helsingissä vähiten jäykäksi kaikista Suomen kaupungeista nostaisi asuntotarjonnan hintajoustopuolteen 0,29:een, jolloin asuntotarjonta olisi edelleen kaikkein hintajoustamattominta. Autopaikkasäädöksiä keventämällä ja kaavoituksesta valittamisen oikeutta rajaamalla olisi mahdollista nostaa tarjonnan hintajoustoa. Hintajoustoa on mahdollista nostaa myös ns. työntekijöillä, eli nostamalla rakentamattomien kaavatonttien kiinteistövero, sekä maa-alueiden pakkolunastusuhalla. (Oikarinen 2015) Kaavan tarjoama potentiaali ei välttämättä johda rakentamiseen, sillä maanomistajalla voi olla suuria odotuksia maan arvonnoususta. Lisäksi vajaasti rakennettujen tonttien omistajat arvostavat enemmän tontin väljyyttä kuin rakennusoikeuden myynnistä saatavaa tuloa. Suomessa on sovellettu myös veropiiskan vastakohtaa eli tonttien myyntiä kunnille ilman myyntivoittovero määräämällä vuosina 1999 – 2000, sekä 2008 – 2009. (Laakso & Loikkanen 2013) Asuntotontin vuosittainen mediaanituotto Helsingin seudulla oli yli 8 % vuosina 2002– 2013, mikä on selvästi yli riskittömän markkinatuoton (Lahtinen et al. 2014).

Pääkaupunkiseudun asuntotonttivaranto on laskennallisesti mittava, noin 6,4 milj. kerrosoikeusneliömetriä (kem²), mutta siitä noin 40 % on rakennetuilla yksityisillä pientalotonteilla jäljellä olevaa käyttämätöntä rakennusoikeutta, jonka toteutuva rakentaminen on marginaalista (Laakso et al. 2011). Jäljelle jäävä ”realistinen” tonttimaavaranto, noin 4 milj. kem², vastaa noin 4 vuoden rakentamismahdollisuutta suhteessa valtion ja Helsingin seudun välisessä aiesopimuksessa (MAL 2012) suunniteltuun uudisrakentamiseen. Kerrostalotuotannon osalta varanto vastaa vain noin kolmen vuoden rakentamistarvetta. (Laakso & Loikkanen 2013)

Asuntotarjonnalla ja sen hintajoustolla on tärkeä rooli asumiskustannusten ja siten asumistukien alueellisissa eroissa. Mitä joustamattomampi asuntotarjonta on, sitä korkeammat asumiskustannukset kullakin asuntokysynnän määrällä ovat. Asuntotarjonnan pieni hintajousto vaikuttaa negatiivisesti työn tarjontaan (ts. työvoiman, työntekijöiden kysymiin työtunteihin). Se nostaa työvoimakustannuksia, ja heikentää alueen kilpailukykyä. Tämä johtaa myös sosiaalimenojen, kuten asumistuen kasvuun. Myös asumisväljyys pienenee. (Oikarinen 2015)

3.7 Asuntotarjonnan hintajoustopuutokset asumistukeen

Abelson & Joyeux (2007) kuvaavat asumisen tukien vaikutusta asuntomarkkinoihin kilpailullisilla asuntomarkkinoilla, missä tarjontakäyrä on yhtä kuin rajakustannus (kuva 8.). Markkinatasapainosta P_1Q_1 siirrytään uuteen tasapainoon P_2Q_2 . Asumistuen ansiosta vuokralaisen maksama hinta P_C on alhaisempi kuin tasapainohinta. Valtion maksamaa asumistukea kuvaa alue $P_S B F P_C$. Vuokralaisten saama hyöty käsittää alueen $P_1 C F P_C$. Vuokranantajien hyöty on alue $P_S B C P_1$. Hyvinvointi- eli tehokkuustappio on alue $C B F$. Alue on se osa asumistuesta, joka ei koidu vuokralaisten eikä vuokranantajien hyödyksi.



Kuva 8. Asumistuen vaikutus asuntomarkkinoihin (mukailten Abelson & Joyeux 2007)

Asumistuki, kuten kaikki muutkin tuet ja verot, aiheuttavat hyvinvointitappiota. Hyvinvointitappion suuruus riippuu kysyntä- ja tarjontakäyrien elastisuudesta. Suhteellisen suuren osuuden asumistuesta siirtyessä vuokranantajille, vuokra- asuntokysynnän voidaan päätellä olevan melko hintajoustavaa, kun taas tarjonta ei luultavasti ole yhtä hintajoustavaa. (Viren 2013) Suomen asuntomarkkinoilla alhaisen hintajoustavuuden kaupungeissa tarjontakäyrä on jyrkempi kuin muualla maassa. Asuntotarjonnan heikko hintajoustavuus etenkin pääkaupunkiseudulla johtaa vuokranantajien hyödyn kasvuun asumistukimenoista. Asumistuen hyöty vuokralaisille heikkenee. Asumistuki valuu asuntojen ja vuokrien hintoihin. Asumistukimenojen kasvuvauhti kiihtyy, koska asumistuki on sidottu vuokratason. Vuokra- asuntotarjonnan kasvattaminen hintajoustamattomilla markkinoilla hillitsisi asumistukimenojen kasvuvauhtia.

4. Muutokset asuntomarkkinoilla ja asumistuessa

4.1 Tutkimusmenetelmät ja -aineistot

Tutkimuksen lähdemateriaalina käytetään Tilastokeskuksen tilastoja sekä Kelan asumistukitilastoja vuosilta 2001- 2018. Tilastokeskuksen tietokannat eivät sisältäneet kaikilta osin vuotta 2018, jonka takia tutkimuksessa osittain viimeinen käsiteltävä vuosi on 2017. Rakentamisen osalta osa Tilastokeskuksen tilastoista alkoi vuodesta 2005. ARA: n vanhin saatavilla oleva tilastointivuosi oli 2003. Tutkimusaineiston analysointi suoritettiin kokonaisuudessaan Excelillä. Lähdemateriaalia tutkitaan DiPasqualen ja Wheatonin asuntomarkkinoiden mallin mukaan. Mallin kaikki osa- alueet käydään läpi. Lisäksi asumistukimenojen kehitystä tutkitaan demografisten tekijöiden kautta, joiden on myös todettu vaikuttavan asumistukimenoihin.

Tutkimuksen 4. luvussa alussa esitellään asumistuen määräytyminen, ja kuvataan asuntomarkkinoiden ja asumistuen muutoksia. Sen jälkeen asumistukimenoja tutkitaan asuntopolitiikan muutoksista käsin. Demografisista tekijöistä asumistukimenoja selittävinä tekijöitä käytetään työttömyyttä, väestönkasvua, maahanmuuttoa ja asumiskulutusta. Asuntomarkkinoita on käsitelty DiPasquale & Wheatonin mallin asuntomarkkinoiden nelikentän mukaan. Selitettäviä muuttujia olivat vuokrat, asuntojen hinnat, uudistuotanto ja asuntotarjonta. Selittäviä muuttujia ovat talouskasvu, korkotaso ja rakentamiskustannukset.

Lopussa on tutkittu vielä asumistukimenojen muutosta vuokra- asuntokannan rakenteen muutoksista johtuvina, ts. jaolla tuotantotuettuun ja vapaisiin vuokra- asuntomarkkinoihin. Tutkimuksen 4.8 luvussa tutkitaan lineaarisen regressioanalyysin avulla asumistukimenojen riippuvuutta maksetuista neliövuokrista ja demografisista tekijöistä.

4.2 Asumistuen määräytyminen

4.2.1 Yleinen asumistuki

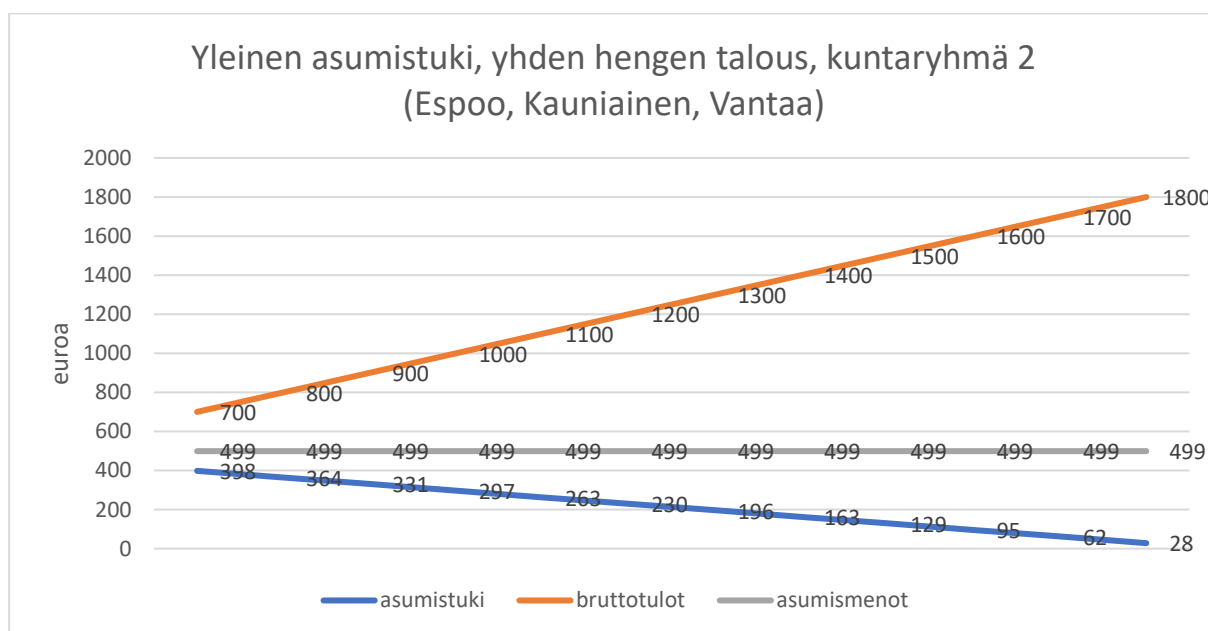
Ruokakunnan asumismenoille on määritelty enimmäisasumismenot, jotka huomioidaan asumistukea laskettaessa. Ruokakunnan koko ja sijaintikunta vaikuttavat hyväksyttäviin enimmäisasumismenoihin. Kunnat on jaettu neljään luokkaan hyväksytyjen

enimmäisasumismenojen mukaan. Asumismenoiksi katsotaan vuokra, hoito- ja rahoitusvastike, lämmitys- ja vesimaksut, oman omakotitalon hoitomenot, sekä osa henkilökohtaisten asuntolainojen koroista. Tulot lasketaan bruttomääräisinä. Jokaisen ruokakuntaan kuuluvan henkilön palkkatuloista, elinkeinotoiminnan tai maatalouden tulosta tehdään 300 euron ansiotulovähennys. Tiettyjä sosiaalietuuksia, kuten lapsilisiä ja toimeentulotukea, ei lasketa tuloksi.

Hyväksyttävistä enimmäisasumismenoista tehdään perusomavastuuvähennys kaavalla:

$$0,42 \times [T - (597 + 99 \times A + 221 \times L)] \quad (5)$$

Perusomavastuuseen vaikuttivat ruokakunnan yhteisten tulojen T lisäksi aikuisten A ja lasten L lukumäärä. Perusomavastuun ylittävistä asumismenoista maksetaan asumistukena 80 %, kuitenkin niin, että ruokakunta maksaa vähintään 20 % asumismenoista itse. (Kela 2019a) Kuvassa 9. on havainnollistettu Espoossa, Kauniainsissa tai Vantaalla (kuntaryhmä 2.) yhden hengen talouden asumistuen ja tulotason välistä yhteyttä.



Kuva 9. Asumistuen määrä, 1 hengen talous, kuntaryhmä 2 (Espoo, Kauniainen, Vantaa), vuokra > 499 euroa. (Kela 2019a)

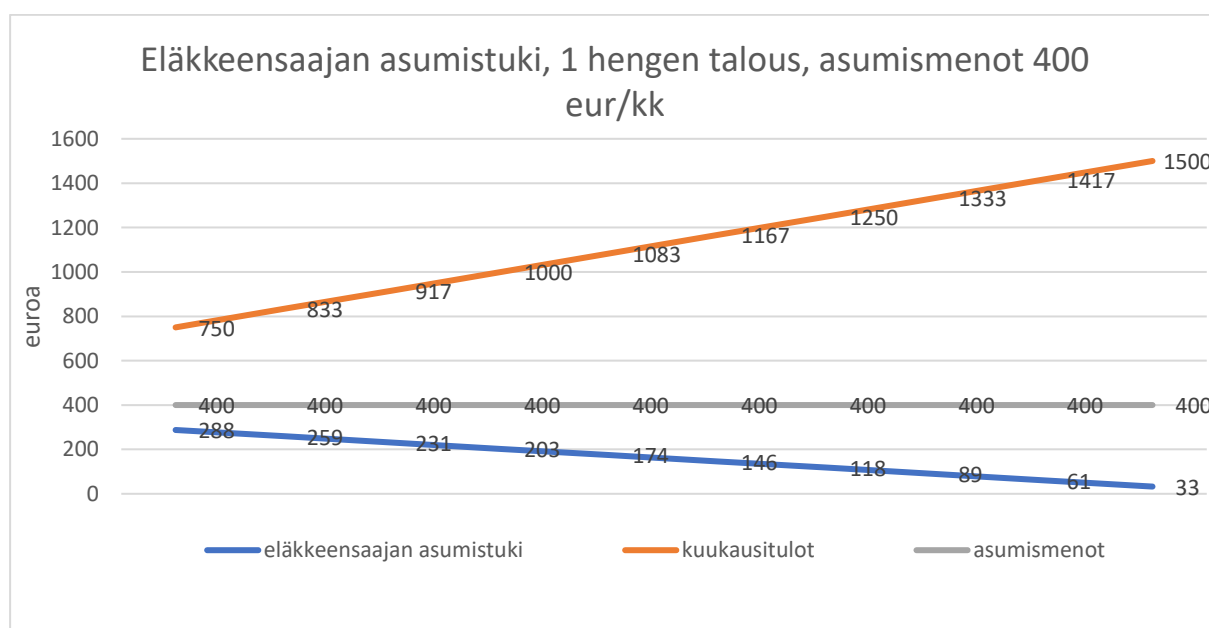
Asumistukea saa vuonna 2019 n. 1 800 euron tulotasoon asti, jos ansiotuloja on vähintään 300 euroa kuukaudessa.

4.2.2 Eläkkeensaajien asumistuki

Suomessa myös omistusasumiseen on mahdollista saada asumistukea, mikä kansainvälisessä vertailussa on hyvin poikkeuksellista. Logiikkana omistusasumisen tukemiselle on se, että valtion asumistukimenot kasvaisivat entisestään, jos henkilö tai pariskunta (eläkkeensaajien asumistuen osalta) muuttaisivat vuokralle. Eläkkeensaajien asumistuki on:

$$AT = 0,85 * (AM - (POV + 0,4 * (ATV - RAT))) \quad (6)$$

Asumistuki AT vuodessa määräytyy asumismenojen AM, perusomavastuun POV, vuositulojen ATV, ja lisäomavastuun RAT mukaan. Perusomavastuu vuonna 2019 on 610,42 euroa, vuosituloraja yksin asuvalla 8 676 euroa. Lisäomavastuu on 40 % siitä tulojen osasta, joka ylittää vuositulorajan. Poikkeuksellisesti eläkkeensaajan asumistuki voidaan maksaa puoliksi pariskunnan kesken. Lisäksi omistusasunnon hankkimiseen otetun lainan korkoja on mahdollista lukea asumismenoihin. Samoin tontin vuokra lasketaan asumismenoihin, mutta kiinteistövero ei. Yksinäisellä henkilöllä otetaan lisäksi tulona huomioon 8 % omaisuudesta, jonka arvo ylittää 16 400 euroa. Kuvassa 10. on havainnollistettu eläkkeensaajan asumistukea. Eläkkeensaajan asumistuki lasketaan vuositasolla, mutta maksetaan kuukausittain. (Kela 2019b)



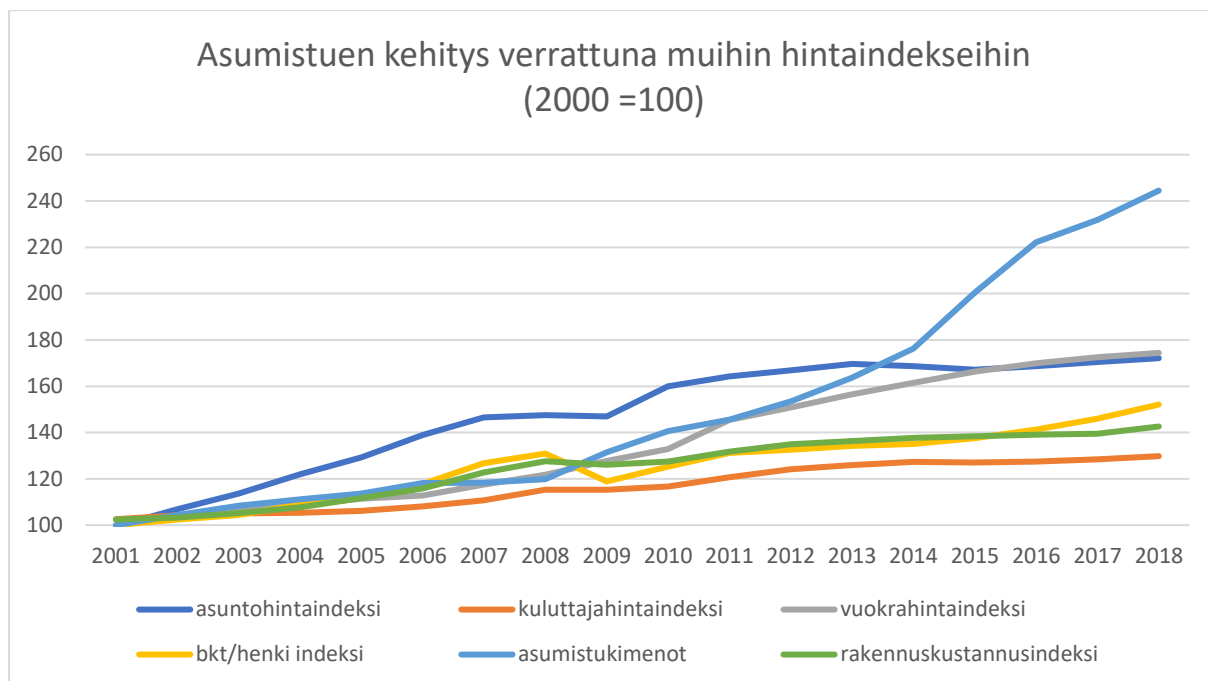
Kuva 10. Eläkkeensaajan asumistuki, 1 hengen talous. (Kela 2019b)

Yleinen asumistuki ja eläkkeensaajien asumistuki ovat muutoin hyvin samankaltaisia, mutta eläkeläisten asumistukitaso on alhaisempi, koska ansiotulovähennys ei koske sitä.

4.3 Asuntomarkkinoiden ja asumistuen kehitys

Koko maan tasolla tarkasteltuna asuntojen hinnat ja vuokrat ovat kehittyneet samaan tahtiin vuodesta 2001 vuoteen 2018. (kuva 11.). Asuntojen hinnoissa on käytetty Tilastokeskuksen vanhojen kerrostalohuoneistojen hintoja. Asumistukeen on laskettu yhteen kaikki asumisen kysyntätuet, yleinen asumistuki, eläkeläisten asumistuki, sotilasavustus (varusmiestien asumistuki), sekä opintotuen asumislisä.

Vanhojen kerrostalohuoneistojen hinnat ovat nousseet enemmän (72,1 %) kuin bkt (52,1 %) ja uudistuotannon rakennuskustannusindeksi (42,6 %). Vuokrahintaindeksin kasvu (74,4 %) on liki samansuuruinen kuin vanhojen kerrostalohuoneistojen hinnannousu. Rakennuskustannukset (42,6 %) ovat kasvaneet hiukan hitaammin kuin bruttokansantuote/henki (52,1 %). Kuluttajahintaindeksi kuvaa kotitalouksien Suomessa ostamien tavaroiden ja palveluiden hintakehitystä. Kuluttajahintaindeksiä käytetään yleisenä inflaation mittarina. (Tilastokeskus 2019b) Kuluttajahintaindeksi on noussut samassa ajassa 29,8 %, joten kuluttajien ostovoima on kasvanut aikavälillä 17,2 %. Vuosittaiseksi ostovoiman kasvuksi muodostuu 0,95 %. Asumistukimenot ovat kasvaneet 145 %. Asumistukimenojen vuosittainen kasvuvauhti ajanjaksolla on ollut 5,4 %, ja vuokrien kasvuvauhti 3,3 %.



Kuva 11. Asumistukimenojen kehitys verrattuna muihin indekseihin 2001-2017, (Kela 2019a; Tilastokeskus 2019c)

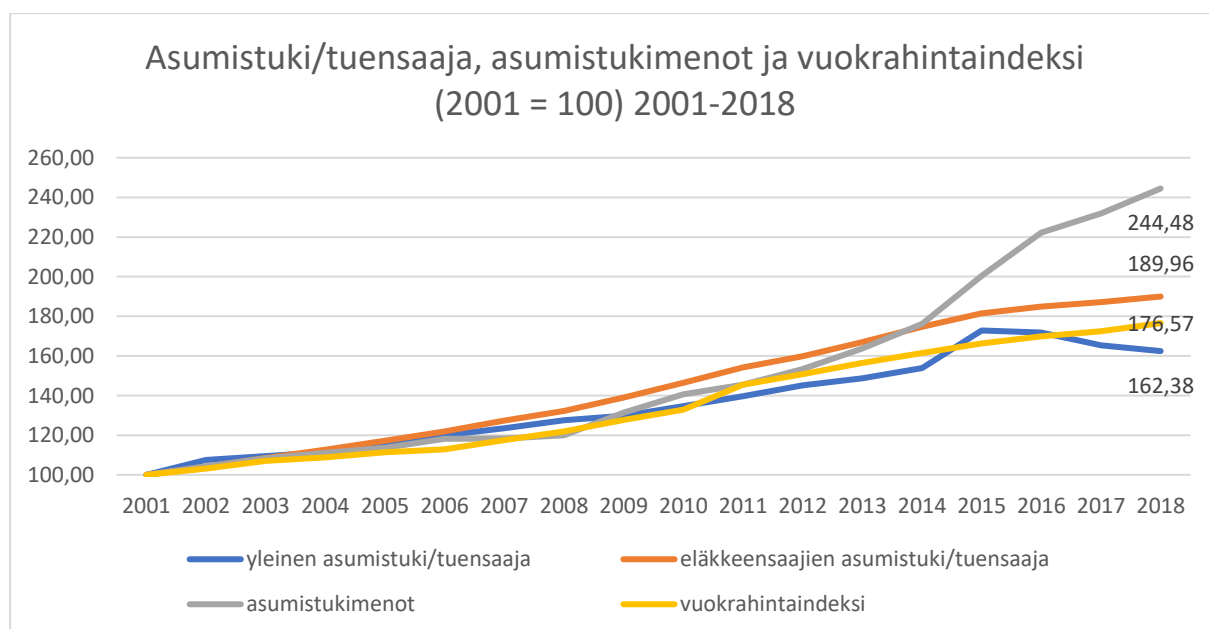
Bkt: n kasvettua yhden prosentin, asuntojen hinnat ovat nousseet 1,1 %. Rakennuskustannusten noustua yhden prosentin, asuntojen hinnat ovat nousseet 1,1 %. Asumistuki indeksoituna on kasvanut muita indeksejä nopeammin etenkin vuodesta 2013 lähtien. Vuokrien ja asuntojen hintojen noustessa kuluttajahintoja nopeammin, asumiseen käytettävien menojen osuus on kasvanut.

4.4 Asumistukipolitiikan muutosten vaikutus asumistukimenoihin

Asumistuet/ tuensaajat ovat seuranneet tasaisesti vuokrahintaindeksiä koko 2000- luvun. (kuva 12.) Eläkkeensaajien asumistukitaso on hiukan noussut, ja yleinen asumistukitaso hiukan laskenut vuokrahintaindeksiin verrattuna. Yleisen asumistuen osalta opiskelijoiden liittyminen yleisen asumistuen piiriin näyttäytyy tukitason laskuna, sillä opiskelijoiden vuokrataso alittaa yleisen asumistuen keskimääräisen vuokratason. Vuonna 2016 opiskelijoiden asumislisää saaneiden keskivuokra oli 386 euroa, kun se yleisen asumistuen saajilla oli 627,32 euroa. Yleisen asumistuen tukitason nousu vuonna 2015 johtuu 300 euron ansiotulovähennyksen käyttöönotosta. Vuonna 2017 yleisessä asumistuessa hyväksytyjä enimmäisasumismenoja ei korotettu PK- seudulla, ja muualla Suomessa niitä alennettiin 5 %:lla (HE 231/2016). Näin

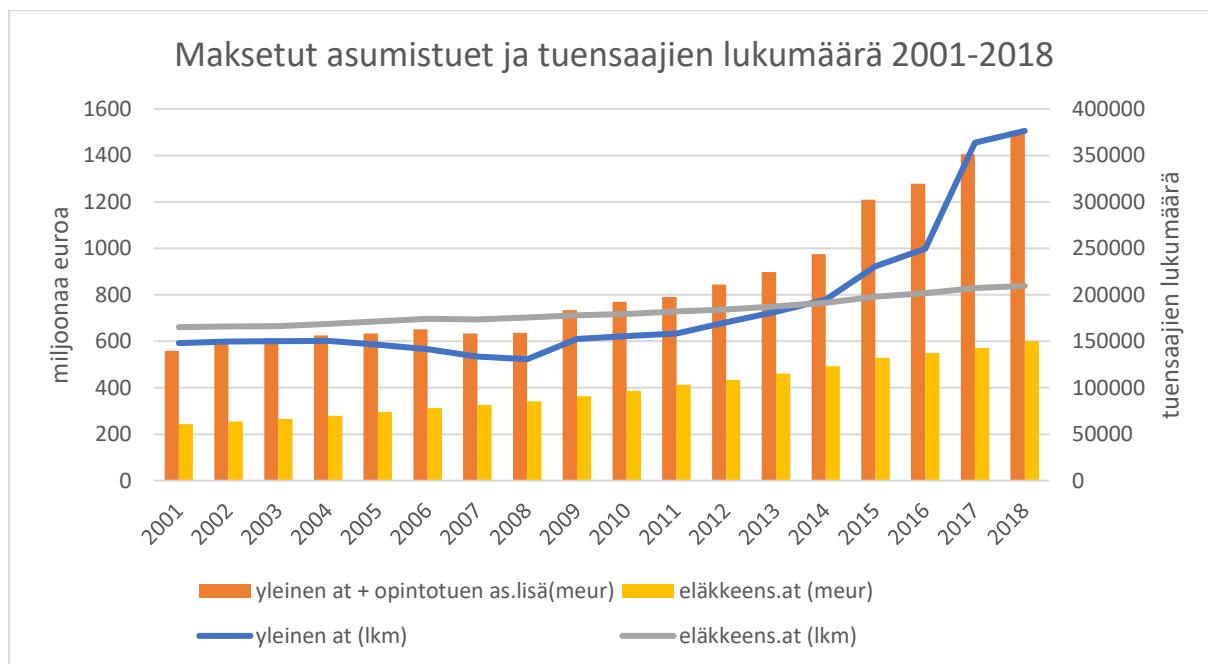
asumistukitaso saatiin samalle tasolle koko maassa. Vuonna 2018 yleinen asumistuki kattoi tuensaajien vuokrista 54 %. (Kela 2019a) Vuonna 2001 asumistuki kattoi tasan 50 % asumismenoista. (Kela 2001) Näin ollen yleisen asumistuen asumistukitaso suhteessa maksettuihin vuokriin on todellisuudessa noussut. Asumistuen tason nousu 2000- luvulla on siis kasvattanut yleisen asumistuen osalta asumistukimenoja vuoden 2018 tasolla n. 60 miljoonaa euroa.

Yleisen asumistuen ansiotulovähennys otettiin käyttöön 1.9.2016. Hallituksen esityksessä (HE 231/2016) tämän arvioitiin lisäävän asumistukimenoja 70 miljoonalla eurolla. Opiskelijoiden siirtymisen yleisen asumistuen piiriin 1.8.2017 arvioitiin lisäävän asumistukimenoja 54 miljoonalla eurolla. Laskelmissa oletettiin, että 10 prosenttia opiskelijoista, joiden vuokra oli 100- 400 euroa, muuttaisi vuokraltaan 100 euroa kuukaudessa kalliimpaan asuntoon.



Kuva 12. Asumistuki/tuensaaja, asumistukimenot ja vuokrahintaindeksi 2001-2018 (Kela 2019a; Tilastokeskus 2019c)

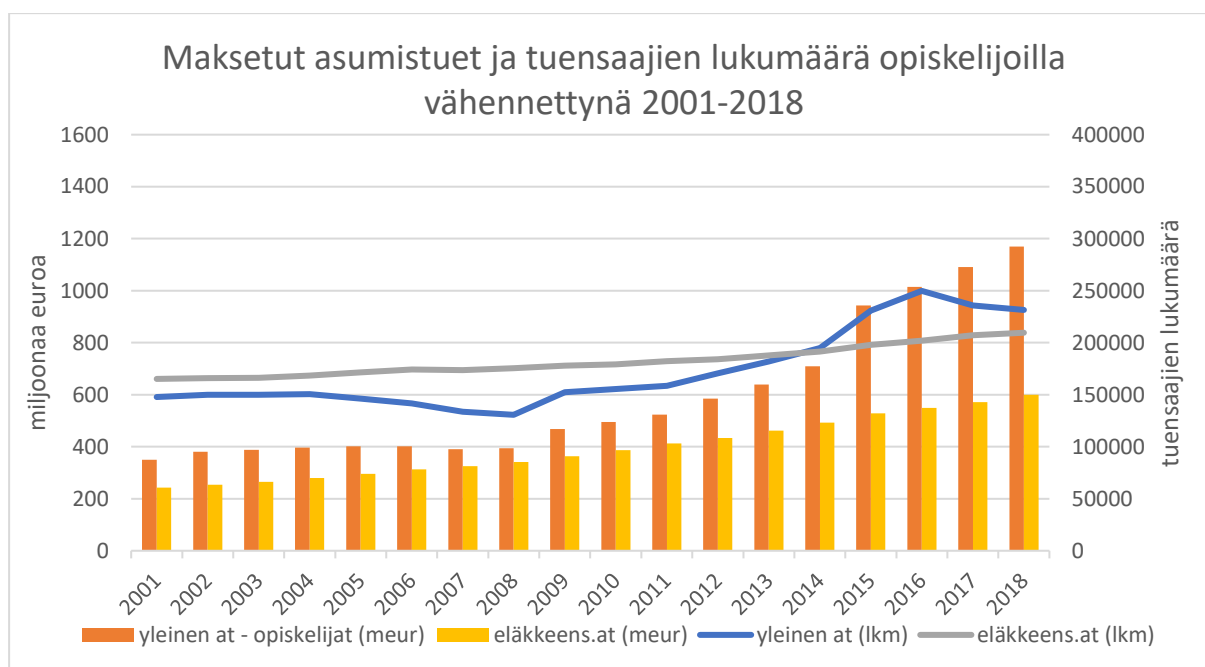
Yleisen asumistuen saajien määrä nousi 147 919 henkilöstä 359 797 henkilöön. (kuva 13.) Eläkkeensaajien asumistukea saaneiden määrä nousi 165 952 henkilöstä 209 617 henkilöön. Yleinen asumistuki vuodessa/ tuensaaja on noussut 62 %, 2 365 eurosta 3 840 euroon. Eläkkeensaajien asumistuki vuodessa/ tuensaaja nousi 90 % 1 472 eurosta 2 796 euroon.



Kuva 13. Maksetut asumistuet ja tuensaajien lukumäärä 2001- 2018 (Kela 2019a; Tilastokeskus 2019c)

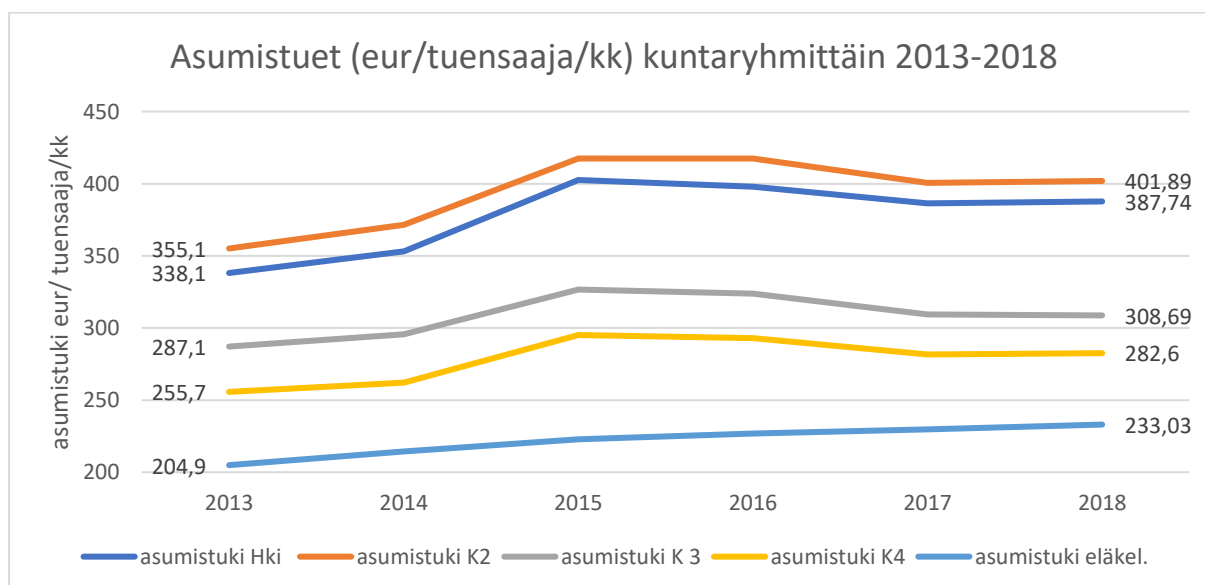
Vähentämällä yleisen asumistuen saajista opiskelijat, asumistukitilasto näyttäytyy eri valossa. Opiskelijat poisluettuna vuonna 2001 yleistä asumistukea sai 158 464 henkeä, vuonna 2018 236 292 henkeä. (kuva 14.) Tuensaajien määrä yleisessä asumistuessa ilman opiskelijoita on laskenut vuosina 2017 ja 2018. Tukisumma on siitä huolimatta noussut 1,015 mrd. eurosta 1,170 mrd. euroon. Ilman opiskelijoita tukisumma on noussut kahdessa vuodessa 155 miljoonaa euroa. Vähentämällä 1,170 mrd. eurosta ansiotulovähennyksen arvioitu asumistukimenojen kasvu, 70 milj. euroa, tukisumman kasvuksi jää 100 milj. euroa, 9,8 %. Näin ollen asumistuen kasvuvauhti on ollut näistä kahdesta menovaikutuksesta vähennettynä kahden vuoden aikana tuon normaalin 5 %:n kasvuvauhdin luokkaa.

Kuvan taulukossa yleinen asumistuki ilman opiskelijoita on laskettu Hallituksen esityksen HE 231/2016 arvion pohjalta, jonka mukaan yleiseen asumistukeen siirtyminen lisää opiskelijoille maksettavia asumistukia vuonna 2017 22,5 milj. €, ja vuonna 2018 54 milj. €. Yleisessä asumistuessa on tilastoituna vain asumistukea saaneiden opiskelijoiden lukumäärä, mutta ei opiskelijoille maksettuja tukisummia vuosilta 2017- 2018.



Kuva 14. Maksetut asumistuet ja tuensaajien lukumäärä opiskelijoilla vähennettynä 2000-2018 (Kela 2019a; Tilastokeskus 2019c)

Asumistuen kuntaryhmään 1 kuuluu ainoastaan Helsinki, kuntaryhmään 2 kuuluvat Espoo, Kauniainen ja Vantaa, ja kuntaryhmään 3 muut suuret kaupungit. Loput kunnat ovat kuntaryhmässä 4. (kuva 15.) Kela on tilastoinut yleisen asumistuen asumistukimenot kuntaryhmittäin vasta vuodesta 2013. Aikaisemmin menot oli tilastoitu kuntakohtaisesti.



Kuva 15. Asumistuki kuntaryhmittäin, sekä eläkeläisten asumistuki 2013-2018 (Kela 2019a; Tilastokeskus 2019c)

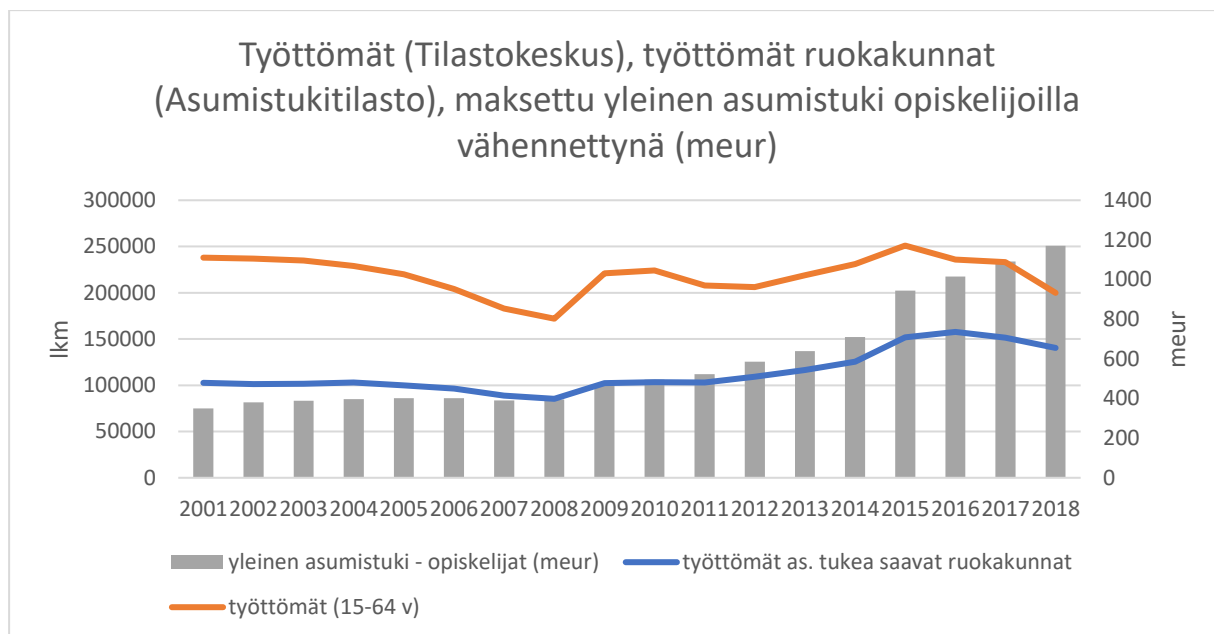
PK- seudulla keskimääräinen maksettu asumistuki on liki 100 euroa korkeampi kuin muualla maassa. Yleinen asumistuki Espoossa, Kauniaisissa ja Vantaalla on korkeampi kuin Helsingissä johtuen asumistukea saaneiden suuremmasta asuntokoosta. Helsingissä tuensaajien asuntojen keskikoko oli 45,3 m², Espoossa, Kauniaisissa ja Vantaalla 52,8 m². Kuukausittaisen asumistuen ero kuntaryhmä 2:n ja 3:n välillä on kasvanut viiden vuoden aikana 28 euroa. Jos asumistuen saajien tulotasossa tai asumiskulutuksessa ei ole tapahtunut muutoksia, ero johtuu vuokratason nopeammasta kasvuvauhdista kuntaryhmän 2 kunnissa. Tukisumma tuensaajaa kohden laski vuonna 2016 työttömyyden laskun vuoksi. Opiskelijoiden liittyttyä yleisen asumistuen piiriin, tukisumma tuensaajaa kohden laski myös vuonna 2017.

4.5 Asumistukeen vaikuttavat demografiset eli väestötieteelliset tekijät

Vuonna 2015 yleistä asumistukea saaneiden määrä kasvoi 22 % 246 400 ruokakuntaan. Tämä johtui mm. pitkäaikaistyöttömyyden kasvusta sekä 300 euron ansiotulovähennyksen käyttöönotosta. Vuonna 2016 asumistukimenot kasvoivat jälleen 9 % pitkäaikaistyöttömyyden kasvun sekä ansiotulovähennyksen takia. Tuen piirissä oli vuoden lopussa 267 400 ruokakuntaa. (Kela 2019a)

4.5.1 Työttömyys ja maahanmuutto

Työttömien asumistukea saavien ruokakuntien ja asumistukimenojen kasvun korrelaatio on ollut vahvaa aina vuoteen 2016 asti. (kuva 16.) Sen jälkeen asumistukimenot ovat kasvaneet, vaikka työttömien asumistukea saaneiden ruokakuntien määrä on laskenut. Vuoden 2017 ja 2018 yleisistä asumistukimenoista on vähennetty opiskelijoiden osuus. Vaikka työttömien määrä on laskenut 2000- luvulla 253 000 hengestä 200 000:een, työttömiksi luokiteltujen asumistukea saavien ruokakuntien lukumäärä on kasvanut 101 925 ruokakunnasta 140 237 ruokakuntaan. Tämä johtuu ennen kaikkea pitkäaikaistyöttömyydestä. Yleisen asumistuen ruokakuntien työttömyys tilastoidaan hakijan tai puolison pääasiallisen tulolajin mukaan.



Kuva 16. Työttömät (Tilastokeskus), työttömät asumistukea saavat ruokakunnat (Kela), maksettu yleinen asumistuki opiskelijoilla vähennettynä 2001-2018 (Kela 2019a; Tilastokeskus 2019c)

Yleisessä asumistuessa keskimääräinen tukisumma/ tuensaaja vuonna 2018 oli 3 840 euroa. Asumistukimenojen ”peruskuormaksi” saadaan kertomalla tuo summa pitkäaikaistyöttömien n. 140 000 hengellä. Tukisummaksi muodostuu n. 540 milj. euroa, johon voidaan vaikuttaa pääasiallisesti vain työllisyyskehityksen kautta. Ensisijainen vaikutus tukisummaan muodostuu tietysti vuokratasosta. Asumistukitilaston lisäksi tuo 315 milj. euron toimeentulotuesta maksettu summa vastaa n. 82 000 tuensaajaa keskimääräisellä yleisen asumistuen tukisummalla jaettuna.

Vuosittainen nettomaahanmuutto Suomeen on kasvanut 5 802 hengestä 18 048 henkeen aikavälillä 2001- 2013, jonka jälkeen nettomaahanmuutto on hiukan laskenut vuoden 2018 11 965 henkeen. Vuosien 2001- 2018 nettomaahanmuuton vuosittainen keskiarvo on 12 471 kokonaismäärän noustessa 224 483 henkeen. (Tilastokeskus 2019c) 20-64- vuotiaiden ulkomaalaistaustaisten työllisyysaste Suomessa vuonna 2014 oli 51,1 %. Kantaväestöllä se oli 71,0 %. Työllisyysasteella tarkoitetaan 15-64- vuotiaiden työllisten prosenttiosuutta saman ikäisestä väestöstä. Työvoiman ulkopuolella eli ei-työllisiä ulkomaalaistaustaisista oli 36 %, kantaväestöstä 26 %. Ei- työllisiä ovat esim. kotona lapsia hoitavat vanhemmat. Ulkomaalaistaustaisista naisista 44 % oli ei- työllisiä. (Tilastokeskus 2019b) Alemman työllisyysasteen takia maahanmuuttajista suhteellisesti suurempi osuus ei ole työmarkkinoiden käytettävissä, mikä nostaa ulkomaalaistaustaisten asumistukimenoja.

Sarvimäen (2011) mukaan Suomessa vuonna 2003 OECD- maiden ulkopuolisista maista tulleista maahanmuuttajista yli 30 % sai asumistukea, ja työttömyyteen perustuvia tukia hiukan yli 40 %. OECD- maista tulleiden maahanmuuttajien keskuudessa asumistuen ja työttömyysturvan yleisyys oli kuta kuinkin kantaväestön tasolla. Vuonna 2011 asumistukea kaikista maahanmuuttajista sai 30 %, työttömyyspäivärahaa 31 %. Kantaväestön vastaavat osuudet olivat asumistuen osalta 14 %, ja työttömyyspäivärahan osalta 15 %. Maahanmuuttajien asumistuet väestöosuuteen suhteutettuna olivat n. 2,5- kertaisia verrattuna kantaväestöön. Maahanmuuttajien osuus maksetuista asumistuista vuonna 2011 oli kuitenkin vain 8 %. (Tervola & Verho 2014) Toisaalta, jos maahanmuuttajista 30 % edelleen saa asumistukea, aikavälillä 2001- 2018 asumistukea saavien maahanmuuttajien määrä on kasvanut reilulla 67 000 hengellä nettomaahanmuuton ollessa tuo 224 483 vuoden 2000 jälkeen. Suomen väestö on kasvanut aikavälillä yhteensä 323 018 hengellä (Tilastokeskus 2019c).

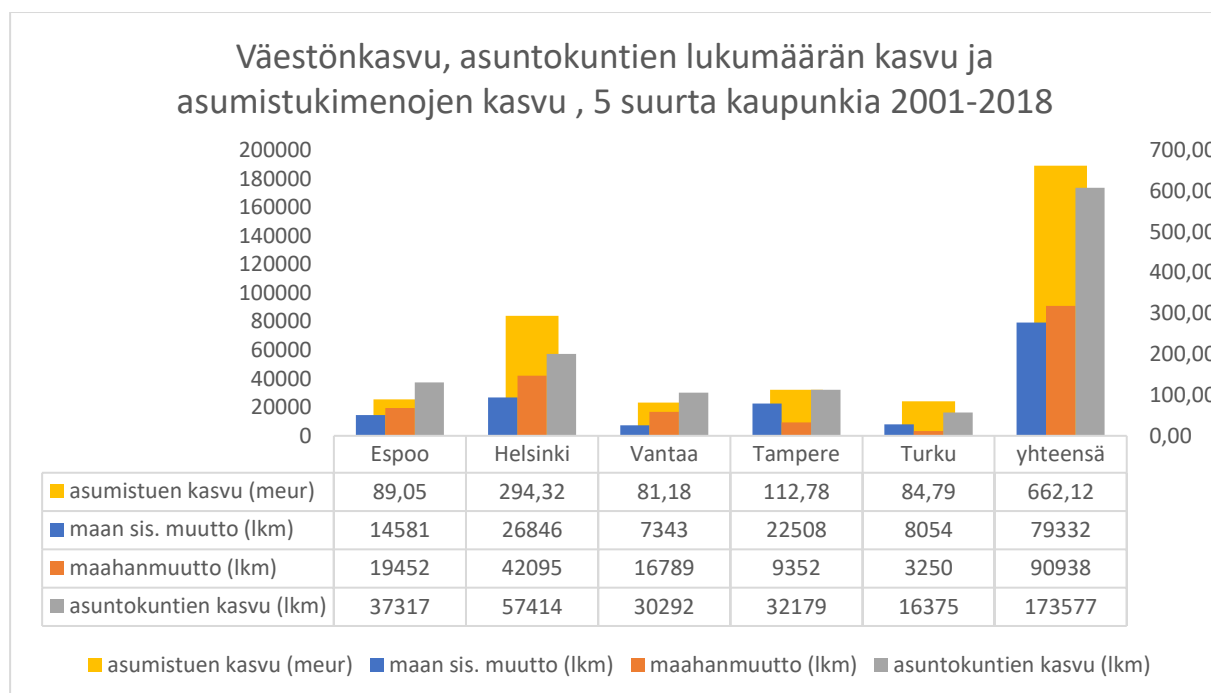
Maahanmuuttajien työttömyysaste Suomessa vuonna 2018 oli 14,1% kantaväestön luvun ollessa 7,1 %. (OECD 2018a; b). Näin ollen suurin osa pitkäaikaistyöttömyyden kasvusta voi selittyä maahanmuutolla. 14,1 %:n työttömyysasteella vuoden 2000 jälkeen tulleista 224 483 maahanmuuttajista 31 650 olisi työttömänä. Asumistukitilastossa työttömien ruokakuntien 39 000 ruokakunnan lisäyksestä suuri osa on siis todennäköisesti maahanmuuttajia.

Maahanmuuton asumistukimenoja kasvattava vaikutus ei näy pelkästään työttömiksi tilastoitujen asumistukea saavien ruokakuntien määrän kasvussa. Perustoimeentulotuessa kohtuullisiksi arvioidut asumiskustannukset korvataan täysimääräisinä. (Jauhiainen & Korpela 2019) Toimeentulotuesta asumismenoja korvataan, kun tuensaajalla ei ole tuloja. Mm. ei-työlliset kuuluvat toimeentulotuen piiriin. Vuonna 2014 maahanmuuttajista n. puolet asui pääkaupunkiseudulla (Tilastokeskus 2015). Maahanmuutto keskittyy siis suurimpiin kaupunkeihin, missä asumistukimenot/ tuensaaja ovat korkeammat kuin muualla maassa.

4.5.2 Väestönkasvu ja asumiskulut

Väestönkasvu 2000- luvulla on keskittynyt vahvasti viiteen suureen kaupunkiin. (kuva 17.) Väestönkasvu Suomessa aikavälillä 2000- 2018 oli 205 815 henkeä, josta viiden suurimman väestönkasvun kaupungin (Espoo, Helsinki, Vantaa, Tampere, Turku) osuus oli 170 270, eli 83 %. Väestönkasvusta 79 332 henkeä oli muuttovoittoa muista Suomen kunnista, 90 938 henkeä nettomaahanmuuttoa.

Tampereella ja Turussa maan sisäinen muuttovoitto oli suurempaa kuin maahanmuutto. Pääkaupunkiseudulla tilanne oli päinvastainen. Asuntokuntien lukumäärä on kasvanut 5 suurimman väestönkasvun kaupungissa n. 173 000:lla, eli hiukan enemmän kuin väestömäärä. Asumisväljyyden kasvu on lisännyt asuntokuntien lukumäärää. Jos asumisväljyys ei olisi kasvanut, 170 000 hengen väestönkasvu olisi kasvattanut asuntokuntien lukumäärää vain n. 85 000 asuntokunnalla. Asumisväljyyden kasvu on siis itsessään tuonut 88 000 asuntokunnan lukumäärän kasvun.



Kuva 17. Väestönkasvu, asuntokuntien lukumäärän kasvu ja asumistukimenojen kasvu, 5 suurimman väestönkasvun kaupunkia 2001-2018 (Kela 2019a; Tilastokeskus 2019c)

Asumistukimenojen kasvu keskittyy etenkin PK-seudulle (Helsinki, Espoo, Kauniainen ja Vantaa), missä vuokrataso ja asumistukimenot ovat muuta maata korkeammat (Kela 2019a). Pääkaupunkiseudun asumistukimenojen osuus koko maan asumistukimenoista on kasvanut 21,7 %:sta 29 %:iin. Asumistukimenojen kasvu PK-seudulla on ollut 317 %, muualla Suomessa 178 %. Viiden suurimman väestönkasvukaupungin asukasluvun osuus Suomen väestöstä oli vuoden 2018 lopussa 27,5 %, mutta asumistukimenoista 41,7 %. Asumistuen saajia oli yli maan keskiarvon kaikissa viiden suurimman väestönkasvun kaupungissa, sekä kaikilla yliopistopaikkakunnilla. Oikarisen (2015) tutkimuksen mukaan kaupungin väkiluvun kasvu suomalaisissa kaupungeissa on heikentänyt asuntotarjonnan hintajoustoa. Väestönkasvun keskittymisellä suurimpiin kaupunkeihin on asumistukimenojen kasvua kiihdyttävä vaikutus, koska niissä vuokrataso ja asumistukimenot/ tuensaaja ovat muuta maata korkeammat.

Asumiskulutus saadaan kertomalla asuntokuntien lukumäärä asuntojen keskimääräisellä pinta-alalla. Asuntokuntien lukumäärä on kasvanut 2000- luvulla 2 354 082 asuntokunnasta 2 680 077 asuntokuntaan. Asuntokuntien lukumäärä on kasvanut 325 995:lla, 13,85 %. Keskimääräinen asunnon pinta- ala on noussut 78,4 m²:sta 81,4 m²:iin. Asumiskulutus on kasvanut näin ollen 17,5 %. Vuosina 2001- 2018 Suomen väestö on kasvanut 5 194 901 hengestä 5 517 919 henkeen, eli vain 6,22 %. (Tilastokeskus 2019c) Asumiskulutus on kasvanut siis enemmän kuin väestö.

Vuokra-asuntojen kysyntää kasvattaa asuntokunnan keskikoon pieneneminen, joka lisää asuntokuntien lukumäärää, vaikka väestö ei kasvaisi. Asuntokunnan keskikoko vuonna 2018 oli 1,99 henkilöä. Vuonna 2001 asuntokunnan keskikoko oli 2,19 henkilöä. Vuonna 2017 vuokra-asunnoissa asuvista asuntokunnista 87 % oli yhden tai kahden hengen asuntokuntia. Myös asumisväljyys Suomessa on kasvanut. Vuokra-asunnoissa asumispinta- ala/henkilö oli 33 m², omistusasunnoissa 41 m². Asumisväljyys henkeä kohden on kasvanut kaikkien asumismuotojen keskiarvona mitattuna 2000- luvulla 35,3 m²:stä 40,8 m²:iin. (Tilastokeskus 2018a) Kaikkien asuntokuntien asunnon keskimääräinen pinta- ala oli 81,3 m², kun se yleisen asumistuen saajilla oli 48,4 m².

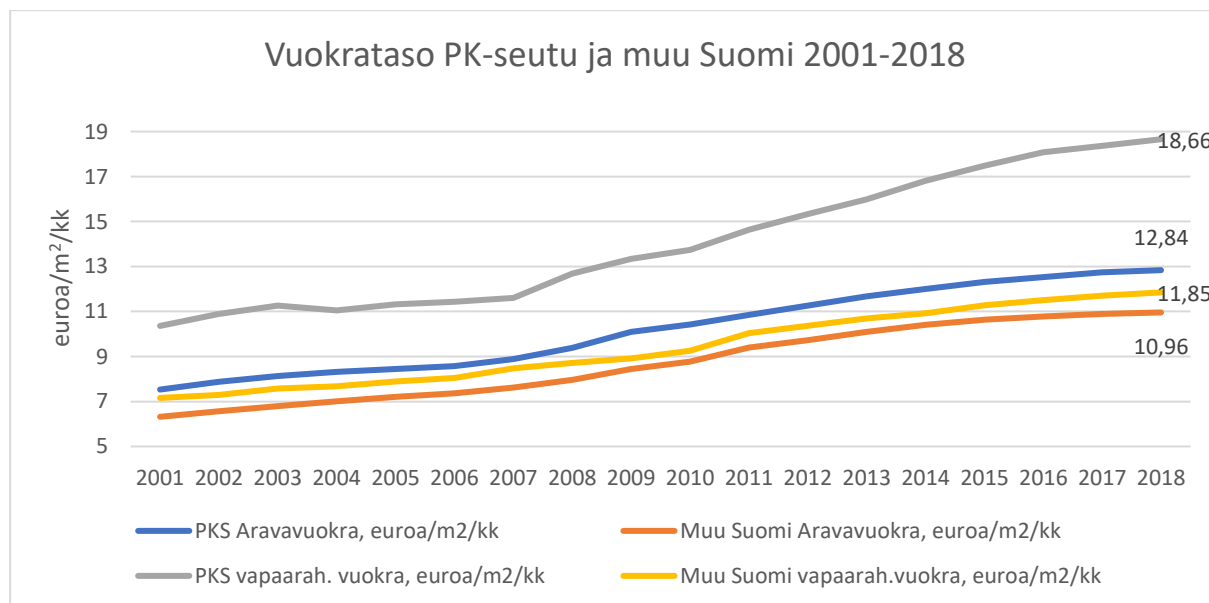
Kelan asumistukitilastojen ehkä yllättävin havainto oli, että asumiskulutus yleisen asumistuen saajien keskuudessa ei ole kasvanut 2000- luvulla. Yleisen asumistuen osalta asumistukea saaneiden asunnon keskikoko vuonna 2001 oli 56,1 m². Ruokakunnan keskikoko 2,1 henkilöä. Vuonna 2018 asunnon keskikoko oli 49,8 m², ja ruokakunnan keskikoko 2,2 henkilöä. Näin ollen asumiskulutus/ tuensaaja on itse asiassa supistunut 26,7 m²:stä 22,6 m²:iin. (Tilastokeskus 2019c) Myös ruokakunnan keskikoko asumistukea saavilla ei ole laskenut, toisin kuin koko väestön keskuudessa (Kela 2019a). Tervola & Venhon (2014) tutkimuksen perusteella selitys voi löytyä siitä, että ulkomaalaistaustaisten yleistä asumistukea saaneiden ruokakuntien keskikoko vuonna 2011 oli 2,9, ja kantaväestön 2,0, jolloin asumistukea saaneiden ruokakunnan keskikoko ei supistukaan ulkomaalaistaustaisten asumistukea saavien määrän kasvaessa.

4.6 Muutokset asuntomarkkinoilla

4.6.1 Vuokrat ja asuntojen hinnat

PK- seudulla käytettyjen kerrostalohuoneistojen hinnat ovat nousseet enemmän (92,5 %) kuin koko maan tasolla (72,1 %). Vuokrien nousu (74,4 %) on ollut hitaampaa kuin asuntojen hinnannousu. Vapaarahoitteiset vuokrat ovat nousseet PK- seudulla (77,3 %) enemmän kuin koko maan tasolla (72,5 %). Samaan aikaan bkt/ henki on kuitenkin kasvanut 52,1 %. (Tilastokeskus 2019c) Vapaarahoitteiset vuokrat ovat nousseet vuositasolla n. 3,5 %. Asunnot ja vuokrat ovat siis reaalisesti kallistuneet bkt:hen nähden.

Vaikka asuntojen ja vuokrien hintatasot PK- seudulla ovat muuta maata korkeammat, myös ansiotaso on korkeampi. PK- seudulla bkt on n. 30 % korkeampi kuin koko maan tasolla. Neliövuokrat olivat vastaavasti 23 % korkeammat kuin koko maan keskiarvo. Keskimääräinen neliövuokra PK- seudulla oli 16,15 euroa/m². Koko Suomen keskiarvon oli 12,94 €/m². (Tilastokeskus 2019c) PK- seudulla ARA- vuokrat olivat vuonna 2018 12,84 €/m² ja vapaarahoitteiset vuokrat 18,66 €/m². (kuva 18.) Väestökasvun keskittyessä PK- seudulle, asumistukimenot kasvavat yleistä vuokratason nousua nopeammin.

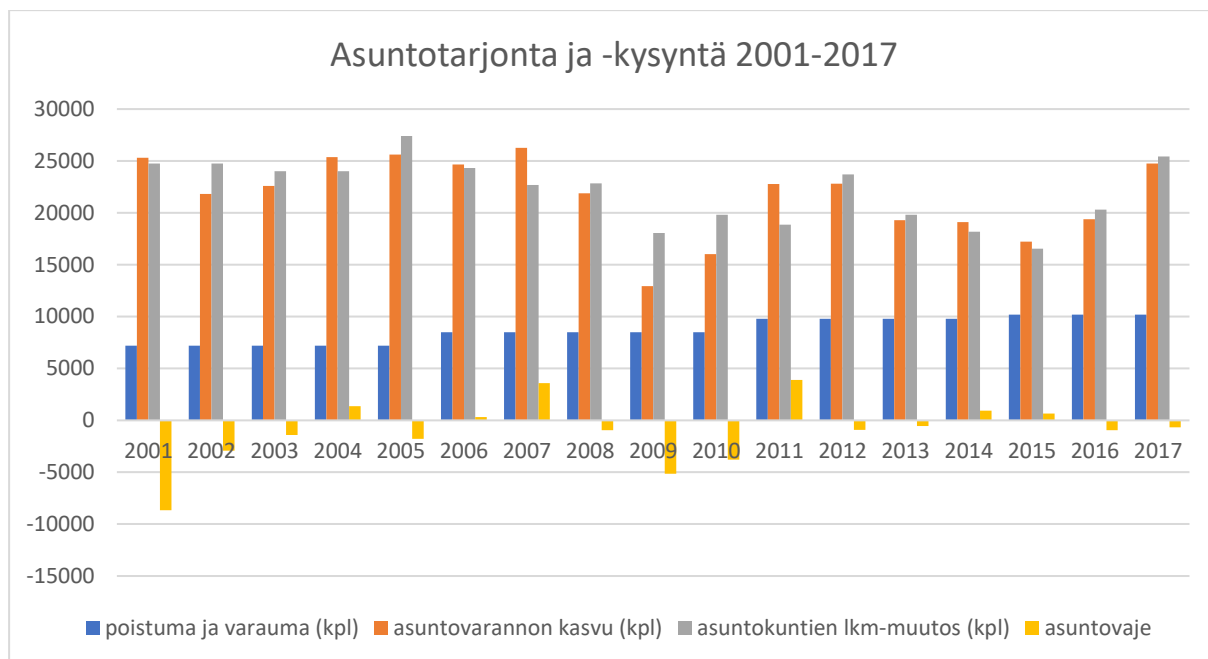


Kuva 18. Vuokrataso (euroa/m²/kk) PK- seutu ja muu Suomi 2001- 2018 (Tilastokeskus 2019c)

4.6.2 Uudistuotanto ja asuntotarjonta

Valtakunnallisesti rakentamisen volyymi aikavälillä 2002- 2017 on ollut kohtuullisen tasaista. Vuositasolla asuntoja on valmistunut keskimäärin 30 223 kpl. Finanssikriisin aikana vuonna 2009 asuntoja valmistui ainoastaan reilut 21 000 kpl, huippuvuosina 2007 ja 2017 yli 34 000 asuntoa. (kuva 19.) Asuntokuntien lukumäärä on kasvanut keskimäärin 21 921 kappaleella vuosittain. Asuntokuntien lukumäärän kasvu on ollut liki kaksinkertainen väestönkasvuun (12 107) verrattuna. Uudistuotanto on jokaisena vuotena ylittänyt asuntokuntien lukumäärän kasvun.

Asuntotarjonnan mallintamisessa uudistuotannon määrä on helposti todettavissa. Asuntotarjonnassa heikommin tilastoituja asioita ovat asuntopoistuma ja asuntovarauma. Valtion Teknillinen Tutkimuskeskus (myöh. Teknologian Tutkimuskeskus) VTT on vuonna 2005 ennustanut asuntokannan vuosittaiseksi poistumaksi 7200 asuntoa vuoteen 2025 asti. Asuntovarauman muodostavat vailla vakituisia asukkaita olevat asunnot. Näitä ovat esim. toisella paikkakunnalla sijaitsevan työpaikan takia olevat ns. kakkosasunnot, sekä tilapäisesti tyhjillään esim. myynti- tai vuokraustarkoituksessa olevat asunnot. Lisäksi pitkäaikaisesti tyhjillään on asuntoja, jotka eivät käy kaupaksi tai vuokralle esimerkiksi syrjäisen sijainnin vuoksi. Asuntovarauman arvioidaan olevan n. 9 % asuntokannasta eli n. 230 000 asuntoa. Vuosina 2001-2005 asuntovarauman kasvu oli n. 3 000 asuntoa vuodessa, mutta varauman kasvun on arvioitu vähenevän 500 asuntoon vuoteen 2025 mennessä. Uudistuotannon tarpeeksi ennustemallissa oli laskettu 31 000 asuntoa vuodessa, mutta väkiluvun kasvu oli aliarvioitu liki 80 000 hengellä. Väestönkasvun aiheuttaman asuntotarpeen kasvuksi oli arvioitu ainoastaan 2 000 asuntoa vuodessa. (VTT 2005) VTT:n vuoden 2015 laskentamallissa Helsingin seudun asuntovaje oli mallinnettu 20 000 asunnon suuruiseksi (VTT 2015). Asuntokuntien lukumäärä oli tilastoituna vasta vuoteen 2017 asti.



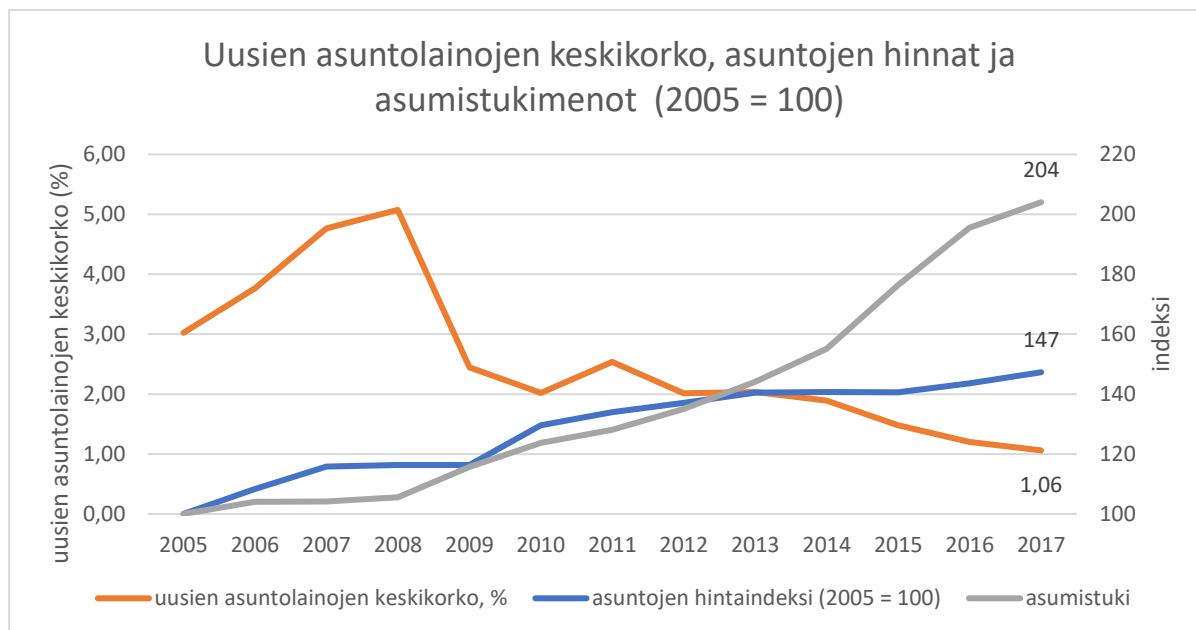
Kuva 19. Asuntotarjonta ja -kysyntä 2002-2017 (VTT 2005; Tilastokeskus 2019c)

Kuvan asuntovarauma perustuu ennusteeseen. Asuntotarjonta on kysynnän suhteen koko maan tasolla ollut liki tasapainossa. Sen vuoksi asunnottomiakin Suomessa on vain 5 482 henkilöä, joista tilapäisesti sukulaisten ja tuttavien luona asuu 65 %. (ARA 2018) VTT:n mukaan asuntotuotanto vuosina 2000- 2015 on jäänyt tarpeesta suurissa kaupungeissa. Asuntotuotannon vajeen arvioidaan olevan suurin Helsingissä ja Tampereella. (Alho et al. 2018) Koko Suomen tasolla asuntotarjonta- ja kysyntä on siis likimain tasapainossa, mutta se ei kuvaa alueellisia eroja. Asuntovarauman kasvu nostaa asumiskulutusta, vaikka väestö ei kasvaisikaan. Pääkaupunkiseudulla vallitsevan tonttitarjonnan heikkouden takia tämä nostaa asuntojen hintoja, ja sitä kautta asumistukimenoja.

4.6.3 Korkotaso ja rakennuskustannukset

Uusien asuntolainojen keskiprosentti on tippunut 3,03 %:sta 1,06 %:iin. (kuva 20.) Finanssikriisin vuonna 2008 keskiprosentti nousi 5,07 prosenttiin. Seuraavana vuonna korkotaso oli tippunut jo 2,45 %:iin. Samaan aikaan asuntojen hinnat ovat nousseet indeksoituna 47 %. Asuntojen hinnat ovat nousseet keskimäärin 3,3 % vuodessa. Vuosina 2007- 2008 korkotason nousu on selvästi hillinnyt asuntojen hinnannousua. Maksettujen asumistukien yhteissummassa asuntojen vähäinen hinnannousu ei kuitenkaan näkynyt, sillä finanssikriisi lisäsi asumistukimenoja

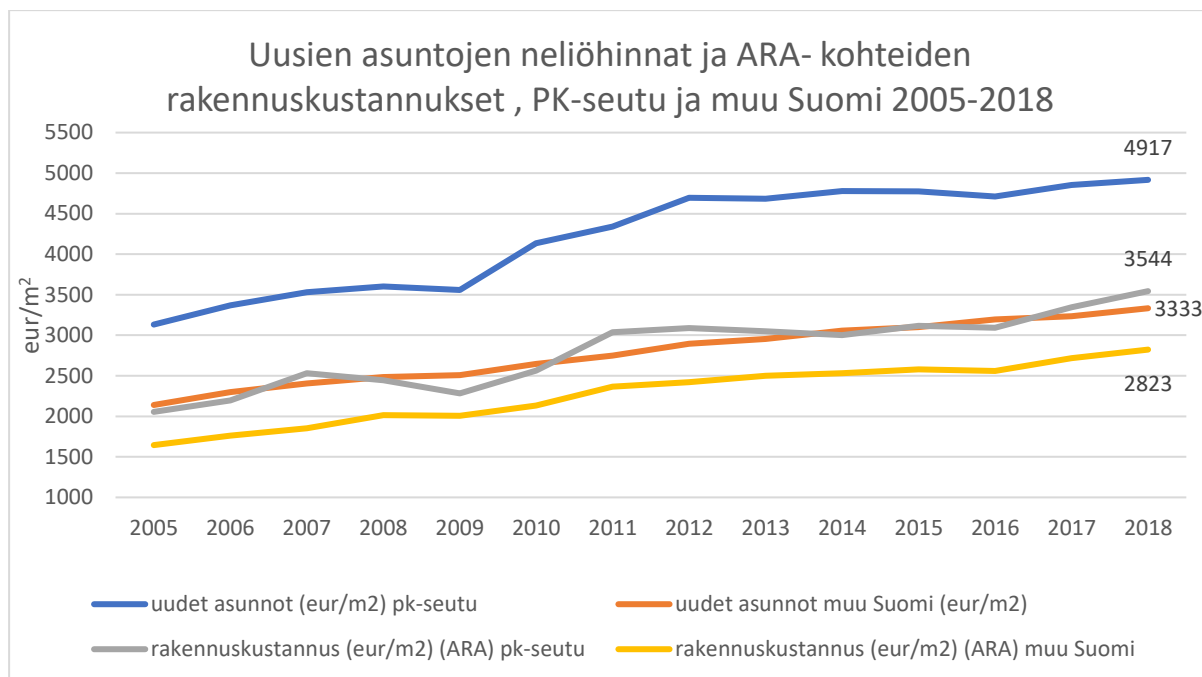
työttömyyden kasvun takia. Otannan aikaväli on suppeampi uusien asuntolainojen keskkoron tilaston takia.



Kuva 20. Uusien asuntolainojen keskkorko, asuntojen hinnat ja asumistukimenot (2005 = 100) 2005-2017 (Kela 2019a; Tilastokeskus 2019c)

Rakennuskustannuksissa on käytetty ARA: n korkotuettujen kohteiden rakennuskustannuksia, koska tilastoaineistoa kaikkien kohteiden keskimääräisistä rakennuskustannuksista ei ollut saatavilla. ARA- kohteiden rakennuskustannuksilla on eroa kaikkien kohteiden rakennuskustannuksiin, sillä ARA: n kohteissa varustetaso on vaatimattomampi kuin kaikissa uudistuotantokohteissa keskimäärin. Vuonna 2009 kustannuseron laskettiin olevan kuitenkin vain n. 50 eur/m² (Helsingin kaupunki 2009).

Rakennuskustannukset ovat PK-seudulla nousseet 2 055 eurosta 3 544 euroon, eli vuositason 4,3 %. (kuva 21.) Muualla Suomessa nousua on ollut 1 645 eurosta 2 823 euroon, eli 4,2 % vuodessa. Uusien asuntojen hinnat PK- seudulla ovat nousseet 3 123 eurosta 4 917 euroon, muualla Suomessa 2 140 eurosta 3 333 euroon. Prosentteissa uusien asuntojen hinnat ovat nousseet vuositason PK- seudulla, sekä muualla Suomessa n. 3,5 %. Euromääräisesti rakennuskustannusten ja uusien asuntojen hintaero on PK- seudulla kasvanut 1 065 eurosta 1 373 euroon, muualla Suomessa 495 eurosta 510 euroon. Otannan aikaväli on eri kuin muissa esimerkeissä vanhemman tilastotiedon puutteen takia.



Kuva 21. Uusien asuntojen neliöhinnat ja rakennuskustannukset (ARA- kohteet), PK-seutu ja muu Suomi 2005-2018 (ARA 2019d; Tilastokeskus 2019c)

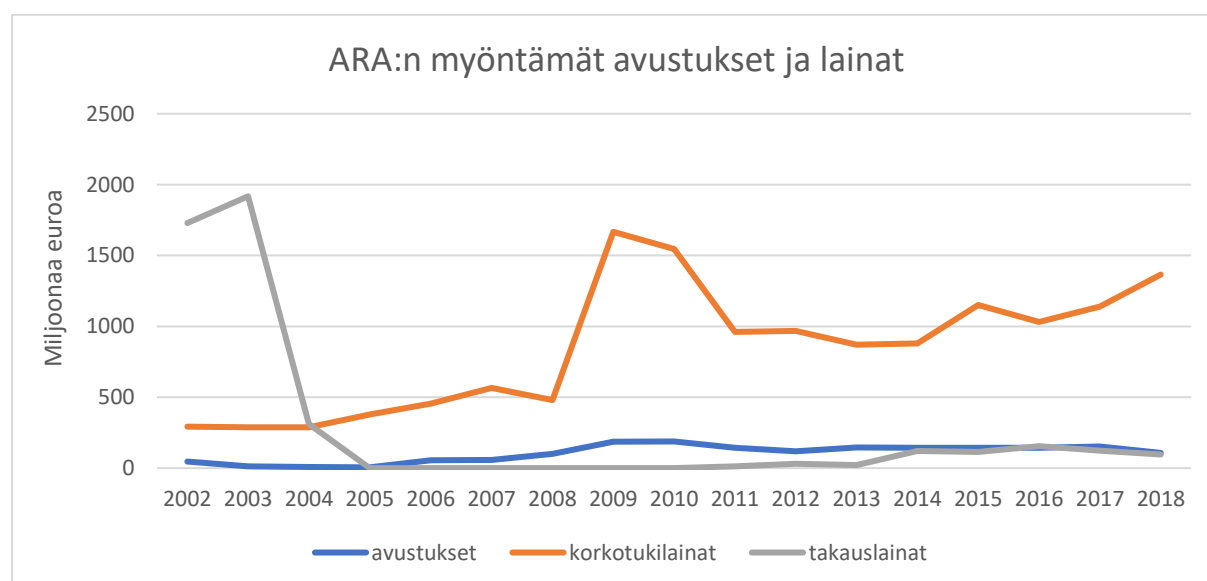
Rakennuskustannukset PK- seudulla on 25 % korkeammat kuin muualla Suomessa. Vuonna 2018 hintaero PK- seudun ja muun Suomen välillä rakennuskustannuksissa oli 721 €/asuinkerrosneliömetri (asm²). Finanssikriisin vuonna 2009 hintaero oli pienimmillään 274 eur/asm². Ero rakennuskustannuksissa PK- seudun ja muun Suomen välillä vaikuttaa suurelta, varsinkin kun rakentamisen hintakomponenteista rakennustarvikkeiden hintatasoa voidaan pitää koko maan osalta yhtäläisenä. Rakentamisen hintakomponenttien painoarvot ovat Tilastokeskuksen mukaan tarvikepanokset (51%), työpanokset (40 %), ja palvelut (9%). (Tilastokeskus 2019d)

PK- seudulla rakennuskustannusten ja uusien asuntojen myyntihinnan välinen erotus on kasvanut yli 300 eurolla 1 373 euroon. Muualla Suomessa hintaero on pysynyt liki ennallaan n. 500 eurossa. ARA- tuotannossa maapohjakustannus omalla tontilla PK- seudulla vuonna 2018 oli 531 €/asm². Liittymismaksut sekä autopaikat maksoivat 272 euroa/asm². Yhteensä näiden osuus oli 803 euroa. Jäljelle jäävä erotus 570 €/asm² sisältää mm. rakennusliikkeen voittomarginaalin. Vaparaahoitteinen asuntotuotanto sijoittuu todennäköisesti PK- seudulla ARA- tuotantoa kalliimmille alueille, jolloin maapohjakustannus on keskimäärin suurempi kuin 531 €/asm², ja rakennusliikkeiden voittomarginaali pienempi kuin 570 €/asm². Muun Suomen osalta maapohjakustannus oli 140 euroa ja liittymismaksujen osuus 186 euroa.

Maan hinta ja sen vipuvaikutus neliöhintoihin selittää PK- seudulla osan rakennuskustannusten ja uusien asuntojen myyntihinnan erotuksesta. Rakentamiskustannusten ja uusien asuntojen hinnannousulla on merkitystä asumistukimenojen kasvuun. Vuokrien vuosittainen hinnannousu aikavälillä 2001- 2017 oli täsmälleen sama kuin uusien asuntojen hinnannousu, 3,5 %. Asumistukimenojen vuosittainen kasvuvauhti oli 5,3 %.

4.6.4 Muutokset tuotantotuessa

Vuosina 2002- 2018 tuotantotukien määrä Suomessa on vaihdellut 45- 155 miljoonan euron välillä. (kuva 22.) Vuosi 2002 oli vanhin ARA: n julkaisema tieto. Sen sijaan omistusasuntojen lainatakaukset on lopetettu vuoden 2004 alusta, minkä takia pelkkien takauslainojen määrä on romahtanut pysyvästi. Omistusasuntojen takauslainat, ns. omistusravalainat, olivat vuonna 2003 yli 1,5 mrd. euroa. Myönnettyjen korkotukilainojen määrä on kasvanut voimakkaasti, mutta lainaan sisältyvä korkotuen osuus on voimakkaasti laskenut korkotuen myötä. Korkotukilainat sisältävät myös lainatakauksen. Uusien asuntolainojen korkotason alittaessa ARA-lainojen omavastuukoron 1,7 %, korkotukea lainoissa ei juurikaan ole, joten ne ovat käytännössä vain takauslainoja. (Rossilahti 2017) Osa myönnettyistä avustuksista on kohdistunut uudistuotannon lisäksi perusparannukseen. (ARA 2019e) Finanssikriisin aiheuttaman asuntotuotannon voimakkaan vähenemisen takia esitelty ns. välimallin vuokra-asuntotuotanto 2009- 2010 näkyy lainamäärän voimakkaana kasvuna.



Kuva 22. ARA: n myöntämät avustukset ja lainat (ARA 2019e)

Tuotantotukien määrässä ei ole tapahtunut oleellisia muutoksia. Sen sijaan ns. omistusravalainoituksen loppumisen vaikutusta asuntotarjontaan ja siten asumistukien nousuun on vaikea arvioida. ARA:n omistusravalainoituksen loppuminen ei ainakaan näy asuntotuotannon supistumisena vuoden 2003 jälkeen kuvan 19. perusteella. Suomessa ei siis ole tapahtunut tuotantotukien romahdusta, mikä vastaavasti voisi selittää asumistukien kasvuvauhtia. Tuotantotuen osuus asumistukisummasta on alle 10 %.

4.6.5 Muutokset vuokra- asuntomarkkinoilla

Tuotantotuettujen vuokra-asuntojen määrä 2000- luvulla on supistunut huomattavasti (ARA 2019f). Vuonna 2000 normaaleja ARA-vuokra-asuntoja oli n. 318 000, mutta vuoden 2017 lopulla enää n. 268 000. (taulukko 3.) ARA- asuntojen supistumisen syynä on tuotannon voimakas lasku. 1970-90- luvuilla tuotantotasoa oli 10 000 asunnon luokkaa vuosittain. Vuonna 1993 ARA-tuotanto nousi vielä 18 000 asuntoon, vuonna 2000 se oli enää alle 3 000 asuntoa. Tuotantotuettujen vuokra- asuntojen luovutusrajoitusten rauettua 20-30 vuoden iässä, asuntoja on myyty lähinnä vapaarahoitteisiksi vuokra- asunnoiksi institutionaalisille sijoittajille. (Rossilahti 2007) Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonta on sen sijaan lisääntynyt voimakkaasti. Vuokra- asuntotarjonta on kasvanut kokonaisuudessaan 24 %. ARA- vuokra- asuntojen tarjonta on laskenut 24 %, ja vapaarahoitteisten vuokra- asuntojen tarjonta kasvanut 50 %. Vuokra- asuntojen määrä on kokonaisuudessaan kasvanut liki 200 000 asunnolla.

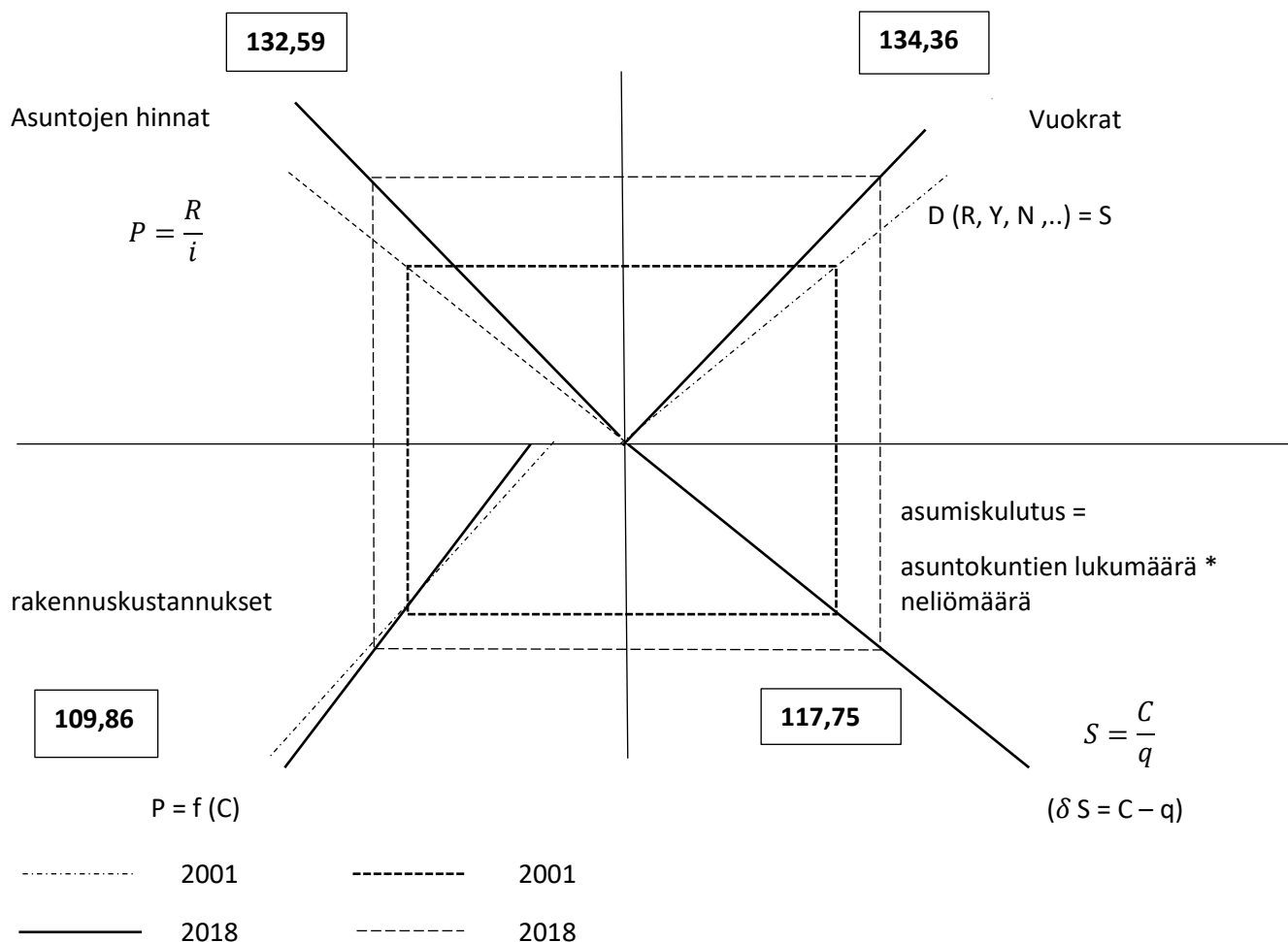
Taulukko 3. Normaalit ARA- ja vapaarahoitteiset vuokra- asunnot suurissa kaupungeissa 2000 ja 2017. (ARA 2019f)

Kunta	normaalit ARA- vuokra- asunnot			vapaarahoitteiset vuokra- asunnot			vuokra- asunnot yhteensä		
	2000	2017	muutos	2000	2017	muutos	2000	2017	muutos
Helsinki	55618	54181	-3 %	85703	111056	30 %	141321	165237	17 %
Espoo	16747	16942	1 %	15123	27893	84 %	31870	44835	41 %
Vantaa	16000	15320	-4 %	13299	25710	93 %	29299	41030	40 %
Tampere	14926	12404	-17 %	25526	46408	82 %	40452	58812	45 %
Turku	13966	12230	-12 %	26501	37936	43 %	40467	50166	24 %
Oulu	10668	10214	-4 %	16350	30291	85 %	27018	40505	50 %
Jyväskylä	9608	8431	-12 %	12876	22823	77 %	22484	31254	39 %
Kuopio	8627	8408	-3 %	10102	16662	65 %	18729	25070	34 %
Lahti	9005	6847	-24 %	12255	19668	60 %	21260	26515	25 %
Koko maa	318483	267887	-16 %	490690	733888	50 %	809173	1001775	24 %

Tuotantotuettujen vuokra-asuntojen tarjonta on supistunut hieman viidessä suurimman väestönkasvun kaupungissa 2000- luvulla. Asuntokuntien lukumäärä on kasvanut 126 890 asuntokunnalla, mutta ARA- vuokra- asuntojen lukumäärä on supistunut 6 182 asunnolla. Vapaarahoitteisia vuokra- asuntoja on samaan aikaan tullut markkinoille 82 851 lisää. Vuokra-asuntotarjonnan kasvu on ollut täysin vapaarahoitteisen vuokra-asuntomarkkinan varassa. Vuokralla asuminen on kuitenkin yleistynyt 5 suurimman väestönkasvun kaupungissa, sillä yli puolet asuntokuntien lisäyksestä on tullut vuokra- asumisen piiriin. Vuonna 2017 n. 31 % asuntokunnista asui vuokralla. Tuotantotuetun vuokra-asumisen suhteellisen osuuden vähentyessä vuokrat nousevat suhteessa nopeammin kuin ennen, koska tuotantotuettujen vuokra- asuntojen vuokrataso on n. 73- 90 % vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokratasosta. Myös tämän takia asumistukimenot kasvavat vuokrien keskimääräistä kasvuvauhtia nopeammin.

4.7 Yhteenveto asuntomarkkinoista

DiPasqual & Wheatonin mallin mukaiset nelikentät Suomen asuntomarkkinoista vuosilta 2001 ja 2018 näyttävät seuraavilta (kuva 23.). Kaikki hinnannousut ovat reaalisia, eli hintaindeksit on jaettu kuluttajahintaindeksillä. Vuokrat ovat nousseet reaalisesti 34,36 %. Käytettyjen kerrostalohuoneistojen hinnannousu on ollut 32,59 %. Rakennuskustannukset ovat nousseet vain 9,86 %. Asumiskulutus on kasvanut 17,75 %. Samaan aikaan asumistukimenot ovat kasvaneet reaalisesti 80,54 %.



Kuva 23. Asuntomarkkinoiden nelikenttämalli Suomessa 2001 ja 2018.

Asuntomarkkinoiden ja asumistukimenojen välistä riippuvuutta tarkasteltaessa nähdään, että asumistukimenojen kasvu riippuu muistakin tekijöistä kuin asuntomarkkinoista. Vuokrien ja asuntojen hinnannousu on ollut maltillisempaa kuin asumistukimenojen kasvu. Asuntojen hinnannousuun on osittain vaikuttanut korkotason lasku. Asumistukimenojen kasvuvauhti riippuu kaikkein vähiten rakennuskustannusten noususta. Asumistukimenojen kasvun hillitsemisessä asuntoliittisin keinoin ei ole onnistuttu, vaan asuntomarkkinoiden nelikulmio on siirtynyt ylöspäin.

4.8. Regressioanalyysi

Regressioyhtälön ja havaintojen yhteensopivuutta kuvataan neliösummalla ja selitysasteella R . Selitysasteen tilastollisen merkitsevyyden arvioinnissa arvioidaan, voidaanko x - muuttujilla

tilastollisesti selittää y- muuttujan vaihteluita. Jos nollahypoteesi H_0 hylätään, ainakin yhdellä selittävällä muuttujalla on tilastollisesti merkitsevä selitysvaiva. Jos multikollinearisuus on vahvaa, joku selittävistä muuttujista voidaan selittää lähes kokonaan muilla selittävillä muuttujilla. Samalla se vaikuttaa regressiokertoimen estimaattien variansseihin ja kovariansseihin. Korrelaatioiden ollessa yli 90 %, molempia muuttujia ei tulisi käyttää selittävinä muuttujina. (Laininen 2004, 85 - 120) Korrelaatiokertoimen tutkimisessa sääntönä voidaan pitää sitä, että korrelaation absoluuttisen arvon tulisi olla suurempi kuin 2 jaettuna otoskoon n neliöjuurella, jotta muuttujien välillä voidaan osoittaa olevan vahvaa lineaarista korrelaatiota. (Newbold et al. 2006, 519).

β - kertoimen hyvyttä mallissa testataan t- testillä jakamalla regressiokerroin sen varianssilla. Mikäli β - kertoimen arvo on n. 2 tai korkeampi, ja t- arvoa vastaava p- arvo eli merkitsevyys on 0,05 tai pienempi, muuttuja on merkitsevä 95 %:n luottamustasolla. (Metsämuuronen 2006, 683) Odotusarvon luottamusväli kuvaa epävarmuutta, joka liittyy otoksen perusteella laskettuun odotusarvon estimaattiin. Mitä kapeampi luottamusväli on, sitä luotettavammin tiedetään odotusarvon todellinen suuruus. (Nummenmaa et al. 2014, 166)

F- testillä testataan koko mallin merkitsevyyttä, kun selittäviä muuttujia on yksi tai useampi. Jos ainakin yksi mallin muuttujista on merkitsevä, nollahypoteesi hylätään. F- testi ilmaisee, onko mallin neliösummien suhde virhetermien neliösummaan tarpeeksi suuri nollahypoteesin hylkäämiseksi. T- testisuure selittää vain kunkin yksittäisen selittävän muuttujan merkitsevyyttä. (Hill et al. 2018, 263- 266)

4.8.1 Regressioanalyysien toteutus

Regressioanalyysillä haetaan vastausta tutkimuskysymyksiin; mitkä tekijät ovat vaikuttaneet asumistukimenojen kasvuun Suomessa 2000- luvulla? Miten muutokset asuntomarkkinoilla ovat vaikuttaneet asuntojen ja vuokrien hintoihin, ja sitä kautta asumistukimenoihin? Lisäksi haetaan vastausta siihen, miten asuntomarkkinoiden ulkopuoliset demografiset tekijät ovat vaikuttaneet asumistukimenoihin.

Aineistoon otettiin mukaan Kelan asumistukitilaston asumistukimenot vuosilta 2001- 2018. Asuntomarkkinoiden regressioanalyysiin otettiin tarkasteluun Tilastokeskuksen asumisen ja rakentamisen tilastoista vuosien 2001- 2018 neliövuokrat, käytettyjen kerrostalohuoneistojen neliöhinnat, ja rakennuskustannukset. Demografisten tekijöiden aineistoon otettiin mukaan

vuosien 2001- 2018 jokaisen vuoden havainto Kelan asumistukitilastossa työttömäksi luokitelluista ruokakunnista, sekä Tilastokeskuksen nettomaahanmuuton henkilömäärä. Asumistukitilaston työttömistä ruokakunnista on käytetty nimikettä pitkäaikaistyöttömyys, koska kategorisesti kyse on samasta asiasta. Pitkäaikaistyötön on henkilö, joka on ollut yhtäjaksoisesti työttömänä 12 kuukautta tai pidemmän ajan (Tilastokeskus 2019b). Jokaisesta muuttujasta tuli siis mukaan 18 havaintoa. Aikasarjan jokaiselta vuodelta on siis yksi havainto.

4.8.2 Asuntomarkkinoiden vaikutus asumistukimenoihin

Asuntomarkkinoiden asumistukea kuvaavaan malliin jätettiin selittäväksi muuttujaksi vain neliövuokrat. Käytettyjen kerrostaloasuntojen neliöhinnat sekä rakennuskustannukset selittivät yksinään asumistukimenoja tilastollisesti merkitsevästi, mutta niiden ottaminen mukaan malliin olisi johtanut selittävien muuttujien väliseen multikollinearisuuteen, mikä olisi heikentänyt muuttujien merkitsevyyttä, ja kasvattanut niiden luottamusvälejä. Lisäksi mallin selitysaste ei olisi merkittävästi noussut. Neliövuokrissa ei ollut outliereita eikä heteroskedastisuutta. (liite 1.) Käytettyjen kerrostaloasuntojen neliöhintojen korrelaatio neliövuokriin oli 91 %. (taulukko 4.) Rakennuskustannusten korrelaatio neliövuokriin oli 97 %.

Taulukko 4. Asuntomarkkinoiden muuttujien ja asumistukimenojen korrelaatiot

	asumistukimenot	Neliövuokra, €/m ² /kk	asuntojen hinnat/ €/m ²	rakennus- kustannukset
asumistukimenot	1			
Neliövuokra, euroa/m ² /kk	0,9505	1		
asuntojen hinnat/ eur/m ²	0,7948	0,9122	1	
rakennus- kustannukset	0,8961	0,9743	0,9663	1

Taulukko 5. Neliövuokrien vaikutus asumistukimenoihin

	Kertoimet	Keskivirhe	t -arvo	P-arvo	Alin 95%	Ylin 95%
Vakio	-654840803	162439704	-4,0313	0,00097	-999197593	-310484014
Neliövuokrat, €/m ² /kk	194087937	15862044	12,2360	1,5508E-09	160461905	227713969
Korjattu R ²	0,8974					
Keskivirhe	128725444					

Regressioanalyysin nollassa hypoteesin mukaan asuntomarkkinoilla ei ole vaikutusta asumistukimenoihin. Selittävänä muuttujana on käytetty neliövuokria. Neliövuokrat selittävät 89,7 % asumistukimenoista. (taulukko 5.) Virhetermien neliösumma on pieni verrattuna koko mallin neliösummaan. Tässä analyysissä merkittävän korrelaation osoittamiseksi korrelaation absoluuttisen arvon tulisi Newbold et al. mukaan olla suurempi kuin $2/\sqrt{18} = 0,47$. Neliövuokrien ja asumistukimenojen positiivinen korrelaatio on vahvaa. Neliövuokrat selittävät asumistukimenoja yllättävän tarkasti. Asumistukipolitiikan muutosten vaikutus eli ansiotulovähennyksen käyttöönotto ja opiskelijoiden siirtyminen yleisen asumistuen piiriin jää yllättävän pieneksi. Asumistukimenojen kehityksen kannalta neliövuokrien kehitys on avainasemassa.

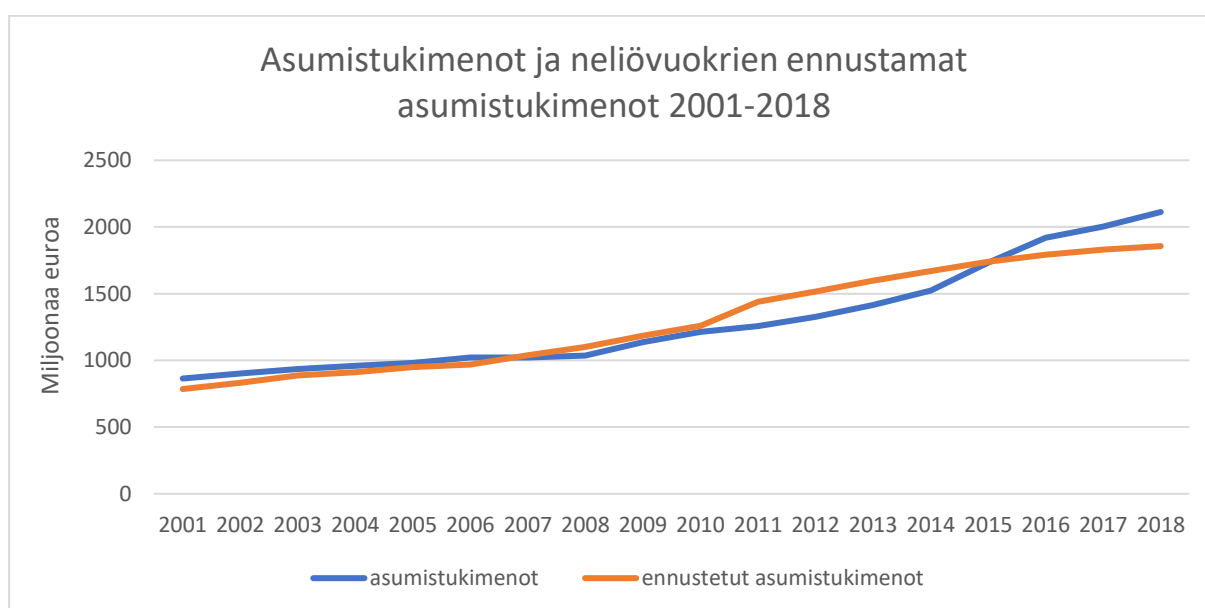
T- testin raja-arvo 95 %:n luottamustasolla vapausasteilla 16 on $t_{16,0.025} = 2,12$. T- testin arvo on suurempi kuin raja- arvo, joten nollassa hypoteesi voidaan hylätä. Neliövuokrien p- arvo on reilusti alle 0,05:n eli nollassa hypoteesin virheellisen hylkäämisen todennäköisyys on erittäin pieni. Näin ollen voidaan todeta, että neliövuokrat vaikuttavat tilastollisesti merkitsevästi asumistukimenoihin 95 %:n luottamustasolla. Asumistukimenoissa on eroja eri neliövuokrilla.

Mallin keskivirhe on 128,7 milj. euroa asumistukimenojen ollessa aikavälillä 0,864 – 2,112 mrd. euroa. Mallin tarkkuus on siis kohtuullisen hyvä. Neliövuokrien nousu yhdellä eurolla nostaa asumistukimenoja n. 194 milj. euroa. Neliövuokrien regressiokertoimen keskivirhe 15,9 milj. euroa on pieni, mutta 95 %:n luottamusväli on huomattavasti suurempi.

Asumistukimenojen kaava voidaan kirjoittaa muotoon:

$$\text{Asumistukimenot} = - 655 \text{ milj.€} + 194 \text{ milj.} * \text{neliövuokrat} + \text{virhetermi} \quad (7)$$

Malli ennustaa asumistukimenojen kasvavan n. 194 milj. euroa, kun neliövuokrat nousevat eurolla vuoden 2018 keskineliövuokrasta 12,94 €/m². Regressiokertoimesta voidaan päätellä, kuinka tärkeää asumistukimenojen hillitsemiseksi neliövuokrien maltillinen kehittyminen olisi. Neliövuokrien nousu yhdellä eurolla tapahtuu 3- 4 vuodessa, jos nykyinen vuokrien kasvuvauhti jatkuu ennallaan. Vuoden 2010 neliövuokrat olivat 9,86 eur/m² todellisten asumistukimenojen ollessa 1,198 mrd. euroa. Malli ennusti asumistukimenoiksi 1,259 mrd. euroa. Mallin mukaan vuoden 2010 asumistukimenot 95 %:n luottamusvälillä olivat 0,927 – 1,590 mrd. euroa.



Kuva 24. Asumistukimenot ja neliövuokrien ennustamat asumistukimenot 2001-2018

Malli ennustaa asumistukimenoja erittäin hyvin aina vuoteen 2010 asti. (kuva 24.) Vuoteen 2010 asti mallin virhetermi on alle 100 milj. euroa, mutta vuoden 2010 jälkeen yli 100 miljoonaa euroa vuotta 2015 lukuun ottamatta. Vuosina 2007- 2015 asumistukimenot ovat pienemmät kuin mallin ennuste, ja vuosina 2016- 2018 asumistukimenot ovat mallin ennustetta korkeammat. Muutokset asumistukipolitiikassa, eli vuoden 2015 ansiotulovähennyksen käyttöönotto, ja vuoden 2017 opiskelijoiden liittyminen yleisen asumistuen piiriin aiheuttavat sen, että neliövuokrat ennustavat vuodesta 2016 lähtien todellisia asumistukimenoja matalampia asumistukimenoja. Mallin virhetermi on suurin vuonna 2018.

4.8.3 Demografisten tekijöiden vaikutus asumistukimеноihin

Regressioanalyysin nollahypoteesin mukaan demografiset tekijät eivät vaikuta asumistukimеноihin. Selittävänä muuttujana on käytetty asumistukitilastossa työttömiksi luokiteltuja ruokakuntia sekä nettomaahanmuuttoa. Sirontakuvioissa ei ollut outliereita eikä heteroskedastisuutta. (liitteet 2; 3).

Taulukko 6. Demografisten tekijöiden ja asumistukimеноjen korrelaatiot

	asumistukimеноt	pitkäaikaistyöttömyys	nettomaahanmuutto
asumistukimеноt	1		
pitkäaikaistyöttömyys	0,9122	1	
nettomaahanmuutto	0,5281	0,3010	1

Pitkäaikaistyöttömyyden korrelaatio asumistukimеноihin oli 91 % nettomaahanmuuton korrelaation ollessa vastaavasti 53 %. Nettomaahanmuuton ja pitkäaikaistyöttömyyden välinen korrelaatio oli 30 %. (taulukko 6.)

Taulukko 7. Demografisten tekijöiden vaikutus asumistukimеноihin

	Kertoimet	Keskivirhe	t- arvo	P-arvo	Alin 95%	Ylin 95%
vakiotermin	-716632154	173601234	-4,12804	0,00089	-1086654425	-346609884
pitkäaikaistyöttömyys	14935	1523	9,80933	6,43341E-08	11690	18181
nettomaahanmuutto	25807	7817	3,30154	0,00484	9146	42467
Korjattu R ²	0,8898					
Keskivirhe	133429209					
F- testi	69,6207					
F:n tarkkuus	2,63566E-08					

Mallin selitysaste on korkea, n. 89 % (taulukko 7.). Mallin F- testin arvo 69,92 on suurempi kuin kriittinen raja- arvo on $F_{2,16,0.05} = 3,63$, joten malli on merkitsevä. Asumistukimеноjen välillä on eroja eri pitkäaikaistyöttömyyden ja nettomaahanmuuton arvoilla. Yksittäisten selittävien muuttujien merkitsevyyttä tarkasteltaessa kaksisuuntaisen t- testin raja-arvo 95 %:n luottamusvälillä on $t_{16,0.025} = 2,120$, joten molemmat muuttujat ovat merkitseviä. Nettomaahanmuuton ottaminen malliin mukaan nosti hieman mallin selitysastetta, ja supisti pitkäaikaistyöttömyyden regressiokertoimen keskivirhettä. Asumistukimеноjen ja työttömien ruokakuntien sekä nettomaahanmuuton positiivinen korrelaatio on vahvaa.

Pitkäaikaistyöttömyys on huomattavasti merkitsevämpi asumistukimenojen selittäjä kuin nettomaahanmuutto.

95 %:n luottamusvälit ovat kuitenkin suuria, varsinkin nettomaahanmuuton osalta. Nettomaahanmuuton regressiokertoimen suhteellinen keskivirhe on myös huomattavasti suurempi kuin pitkäaikaistyöttömyyden. Nettomaahanmuuton keskivirhe (7 816) on yli viisinkertainen pitkäaikaistyöttömyyden (1 522) keskivirheeseen verrattuna. Mallin keskivirhe on 133 milj. euroa, joten mallin tarkkuus on kohtuullisen hyvä.

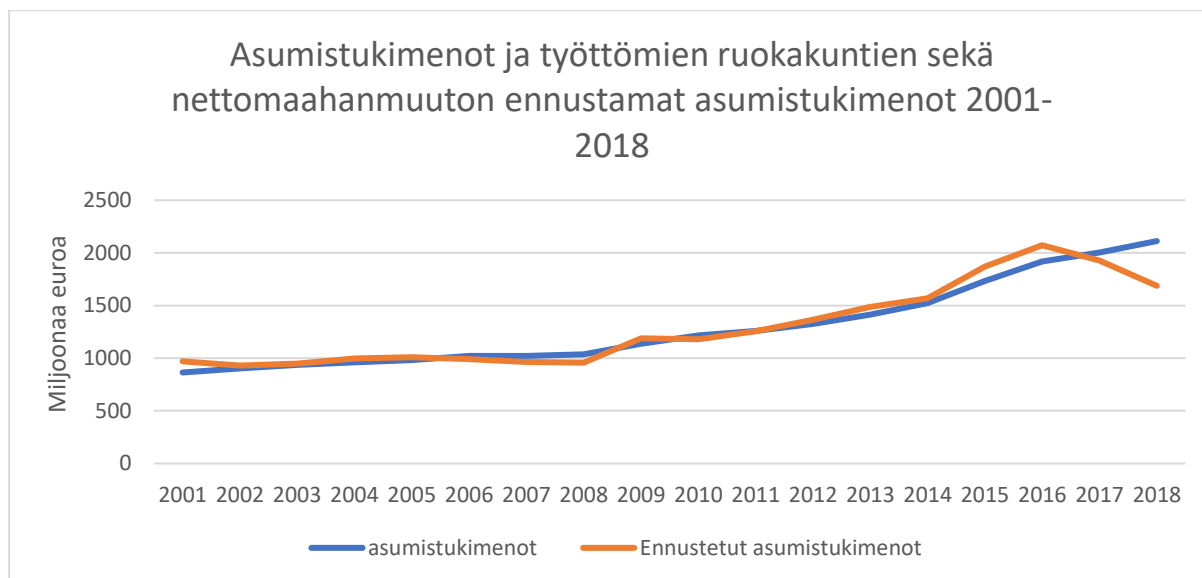
Mallin mukaan pitkäaikaistyöttömyyden kasvu tuhannella hengellä lisää asumistukimenoja vuodessa 14,94 milj. euroa, ja nettomaahanmuuton lisäys tuhannella hengellä 25,81 milj. euroa. Nettomaahanmuuton regressiokerroin on suurempi kuin pitkäaikaistyöttömyyden, mutta nettomaahanmuuton vuosittaisen määrän vaikutus asumistukimenoihin on huomattavasti pienempi kuin pitkäaikaistyöttömyyden. Pitkäaikaistyöttömien määrä on ajanjaksolla ollut liki kymmenkertainen vuosittaiseen nettomaahanmuuttoon verrattuna. Pitkäaikaistyöttömyys oli ajanjaksolla vuosikeskiarvona n. 113 500 henkeä, ja nettomaahanmuutto n. 12 500 henkeä.

Asumistukimenojen kaava voidaan kirjoittaa muotoon:

$$\text{Asumistukimenot} =$$

$$-717 \text{ milj. €} + 14\,935 * \text{pitkäaik. työttömyys} + 25\,807 * \text{nettomaahanmuutto} + \varepsilon \quad (8)$$

Mallin mukaan asumistukimenot alenisivat alle 1,2 mrd. euroon, jos työttömien ruokakuntien määrä tippuisi 100 000:een, ja nettomaahanmuuton taso säilyisi ennallaan n. 15 000 hengessä vuosittain. Demografisista tekijöistä pitkäaikaistyöttömyys on siten ollen eniten asumistukimenoihin vaikuttava tekijä.



Kuva 25. Asumistukimenot ja työttömien ruokakuntien sekä nettomaahanmuuton ennustamat asumistukimenot 2001- 2018

Malli ennustaa asumistukimenoja hyvin aina vuoteen 2016 asti. (kuva 25.) Vain vuonna 2018 todelliset asumistukimenot ovat huomattavasti mallin ennustetta korkeammat. Vuosina 2017 ja 2018 asumistukimenot kasvoivat, vaikka työttömien ruokakuntien määrä sekä nettomaahanmuutto supistuivat. Tämä johtuu todennäköisesti ansiotulovähennyksen käyttöönotosta, sekä opiskelijoiden liittymisestä yleisen asumistuen piiriin. Demografisten tekijöiden ja asumistukimenojen korrelaatio on vahvaa, joten asumistukimenot eivät riipu pelkästään asuntomarkkinoilla tapahtuvasta neliövuokrien kehityksestä.

5. Yhteenveto ja johtopäätökset

Asumistukimenojen vuosittainen kasvuvauhti 2001- 2018 on ollut 5,4 % vuokrien kasvuvauhdin yltäessä 3,3 %:iin. Vuokrien kasvuvauhdin ylittävä 2,1 %:n osuus johtuu siis lähes kokonaan muista tekijöistä kuin vuokratason noususta, koska neliövuokrat korreloivat yli 90 %:n tarkkuudella asumistukimenojen kanssa. Asumistukimenot ovat kasvaneet ajanjaksolla 145 %. Vuokrat ovat nousseet 74,4 %, ja vanhojen kerrostalohuoneistojen hinnat 72,1 %. Vuokrat ovat nousseet enemmän kuin rakennuskustannukset (42,6 %) ja bruttokansantuote/henki (52,1 %). Kuluttajahintaindeksi on noussut samassa ajassa 29,8 %, joten kotitalouksien asumiseen käyttämien tulojen osuus on kasvanut. Valtion asumistukeen käyttämien menojen osuus on kasvanut kuitenkin suhteellisesti vielä enemmän.

5.1 Vastaukset tutkimuskysymyksiin

Asumistukimenojen kasvu voidaan jakaa asuntomarkkinoista johtuviin kysyntä- ja tarjontatekijöihin sekä väestötieteellisiin eli demografisiin tekijöihin. (kuva 26.) Väestönkasvu lähinnä 5 suurimman väestönkasvun kaupunkiin kasvattaa asumistukimenoja, koska vuokrataso ja siten myös asumistuki/ tuensaaja ovat näissä kaupungeissa korkeammat kuin muualla Suomessa. Tuotantotuettujen vuokra- asuntojen suhteellisen osuuden pieneneminen muuttovoittopaikkakunnilla johtaa vuokratason ja asumistukimenojen kasvuun, koska vuokrataso tuotantotuetuissa asunnoissa on n. 73- 90 % vapaarahoitteisten vuokra- asuntojen vuokratasosta suurimmissa kaupungeissa (PTT 2017). Demografisten tekijöiden osalta pitkäaikaistyöttömyyden ja maahanmuuton kasvu ovat lisänneet asumistukimenoja.

Maahanmuuttajien asumistuet väestöosuuteen suhteutettuna vuonna 2011 olivat n. 2,5-kertaisia kantaväestöön verrattuna (Tervola & Verho 2014). Vuoden 2000 jälkeen Suomeen on tullut 224 483 maahanmuuttajaa. Suomen väestö on kasvanut yhteensä 323 018 hengellä. Työttömiksi luokiteltujen asumistukea saavien ruokakuntien lukumäärä on kasvanut 101 925 ruokakunnasta 140 237 ruokakuntaan. Asumistukitilastossa työttömien ruokakuntien 39 000 ruokakunnan lisäyksestä osa on maahanmuuttajia. Maahanmuuttajien työttömyysaste Suomessa vuonna 2018 oli 14,1% kantaväestön luvun ollessa 7,1 % (OECD 2018a; b). Työttömien ruokakuntien asumistukimenot ovat keskimääräisellä yleisellä asumistukimenolla laskettuna n. 540 milj. euroa. Uusien asuntolainojen keskikorko on tippunut vuoden 2008 5,07 %:sta vuoden 2018 1,06 %:iin, mikä nostaa asuntojen hintoja, ja siten asumistukien määrää.

Rakennuskustannukset ilman maapohjakustannusta ja liittymismaksuja ovat PK- seudulla 25 % korkeammat kuin muualla Suomessa, mikä nostaa asuntojen hintatasoa siirtyen myös asumistukimenoihin.



Kuva 26. Asumistukimenojen kasvuun vaikuttaneita tekijöitä 2001-2018

Asumistuen saajien korkean määrän suhteessa koko väestöön (15 % väestöstä) voidaan katsoa johtuvan siitä, että asumistuki sosiaaliturvan tukimuotona Suomessa on ennemminkin ensisijainen kuin viimesijainen sosiaaliturvan tukimuoto. Maksettujen asumistukien määrä riippuu ensisijaisesti asuntomarkkinoilla tapahtuvista muutoksista. Asuntotarjonnan alhainen hintajousto suurimmissa kaupungeissa aiheuttaa asuntojen, vuokrien ja siten asumistukimenojen elinkustannus- ja rakennuskustannusindeksiä nopeamman kasvuvauhdin. Yleisen asumistuen saajilla tukitaso on noussut 2000- luvulla 50 %:sta 54 %:iin

vuokramenoista. Vuonna 2018 tuosta aiheutuva menolisäys on n. 60 miljoonaa euroa. Tämän lisäksi opiskelijoiden siirtyminen yleisen asumistuen piiriin on aiheuttanut arviolta 54 miljoonan euron vuosittaisen menolisäyksen. Yleistä asumistukea saaneiden asumiskulutus/tuensaaja on kuitenkin supistunut 26,7 m²:stä 22,6 m²:iin.

Asuntomarkkinoista riippumattomista demografisista tekijöistä asumistukimenot kasvavat vuokrahintaindeksiä nopeammin. Maksettujen asumistukien määrää kasvattavat demografisista tekijöistä etenkin pitkäaikaistyöttömyys ja maahanmuutto. Asumistukimenot kasvavat, vaikka tilastollinen työttömyys laskee. Asumistukimenoista huomattava osa maksetaan työvoiman ulkopuolella oleville toimeentulotukena ilman omavastuusuutta. Jos asumistukimenoista vähennetään opiskelijoiden liittymisestä yleisen asumistuen piiriin, sekä ansiotulovähennyksen käyttönotosta johtuvat menolisäykset, asumistukimenot ovat kasvaneet vuosina 2017- 2018 normaalin pitkän aikavälin kasvuvauhtia. Asumistukea saavien työttömien ruokakuntien ja nettomaahanmuuton määrä asumistukimenoja selittävinä tekijöinä on heikentynyt vuoden 2016 jälkeen.

Tuotantotuen määrässä ei ole tapahtunut suurta muutosta 2000- luvulla, mikä selittäisi kysyntätukien voimakasta kasvuvauhtia. Helsingissä huomattava osa tuotantotuesta kohdentuu vuokrasäästönä tukea tarvitsemattomille, joka myös lisää asumistukimenoja. Neliövuokrien ja asumistukimenojen välinen korrelaatio on vahvaa. Neliövuokrat selittävät asumistukimenoja yli 90 %:n tarkkuudella, joten asumistukimenojen hillitsemiseksi neliövuokrien kehitys on avainasemassa. Neliövuokrien kohoaminen yhdellä eurolla lisää asumistukimenoja n. 200 milj. euroa. Neliövuokrien nousu eurolla tapahtuu nykyisellä nousuvauhdilla n. 3- 4 vuodessa neliövuokratason oltua vuonna 2018 n. 13 euroa. Regressioanalyysin mukaan asumistukimenot riippuvat tilastollisesti merkitsevästi neliövuokrista ja asumistukitilastossa työttömäksi luokiteltujen ruokakuntien määrästä, sekä nettomaahanmuutosta 95 %:n luottamustasolla.

5.2 Tutkimuksen tulokset suhteessa aiempiin tutkimuksiin, tutkimuksen rajoitukset ja jatkotutkimusaiheet

Tutkimuksen tulokset ovat yhteneväisiä aikaisempien tutkimusten kanssa. Asuntokysynnän hintajousto on edelleen pienintä PK- seudulla kuten Oikarisen (2015) tutkimuksessa todettiin. Samalla asumistukimenot ovat pääkaupunkiseudulla nousseet enemmän kuin muualla maassa. Jauhiaisien et al. (2019) haastattelututkimusosion tulokset voitiin todeta kvantitatiivisesti

paikkansa pitäviksi niiltä osin kuin niitä tutkittiin. Jauhiaisen tutkimuksessa ei eritelty maahanmuuton ja työttömyyden vaikutusta asumistukimenoihin, mutta niiden voitiin todeta vaikuttavan tilastollisesti merkitsevästi asumistukimenoihin.

Asumistukimenojen kasvuvauhtia toimeentulotukimenoista ei pystytty tutkimaan tilastotiedon puutteen takia. Samasta syystä myös ulkomaalaista syntyperää olevien asumistukimenoja ei Kelan vuosittaisista asumistukitilastoista pystytty tutkimaan. Tuotantotukien vaikutusta asumistukimenoihin on vaikea todentaa. Edelleen jäi tutkimatta, kuinka paljon tuotantotukien supistuminen kasvattaa kysyntätukia pitkällä aikavälillä. Tämän tutkimuksen data oli regressioanalyysin osalta suppea, joten varsinkin demografisten tekijöiden vaikutuksesta asumistukimenoihin täytyy todeta, ettei siinä tutkittu menoja euromääräisten tilastojen pohjalta, vaan ainoastaan korrelaatiota.

Jatkotutkimusaiheita tulevaisuudessa voisivat olla mm. se, miten opiskelijoiden asumistukimenot ovat kehittyneet vuoden 2017 jälkeen. Opiskelijoiden siirtymisen yleisen asumistuen piiriin ennustettiin lisäävän yksiöiden kysyntää ja kasvattavan asumistukimenoja. Tonttitarjonnasta ei ole viime aikoina tehty tutkimusta, ts. miten tonttitarjontaa saadaan kasvatettua etenkin pääkaupunkiseudulla. Jatkossa tärkeää olisi tutkia, kumpi asumisen tukimuoto, kysyntä- vai tarjontatuki, tulee kansantaloudelle edullisemmaksi, ja mikä olisi tukimuotojen optimaalinen muoto, suhde ja taso.

5.3 Johtopäätökset

Asuntotarjonnan kasvattaminen viidessä suuressa kaupungissa hillitsisi asuntojen hintojen, vuokratason ja asumistukimenojen nousua. Vuokrien ja asumistukimenojen kasvuvauhti hidastuu lähinnä asuntotarjontaa kasvattamalla. Kuntien nykyistä suurempi tonttitarjonta voisi nostaa asuntotarjonnan hintajoustoa. Vuokra- asuntotuotannon kannustimia parantamalla yleishyödyllisiä toimijoita voisi tulla markkinoille lisää. Tutkimuksen perusteella asuntosijoittamista viiteen suureen kaupunkiin voidaan pitää vähäriskisimpänä. Väestönkasvu näihin kaupungeihin nostaa vuokratason tarjonnan hintajoukon ollessa samalla pienintä juuri näissä kaupungeissa. Asuntosijoittamiseen asuntojen ja vuokrien hintatason suhteen sisältyy kuitenkin poliittista riskiä asumistukitason muodossa valtion maksaessa 54 % asumistukea saavien vuokrista, ja 30 % kaikista vuokrista.

Asuntomarkkinoiden hintakehitys johtuu Suomessakin vahvasti bkt:n kehityksestä, korkotasosta ja rakennuskustannuksista. Kaikkien korrelaatio asuntojen hintojen ja vuokrien kehitykseen on vahvaa. Vuokratason kasvuvauhti on kuitenkin avainasemassa. Neliövuokratason kohoaminen yhdellä eurolla nostaa regressioanalyysin perusteella asumistukimenoja n. 200 miljoonalla eurolla. Sen sijaan uudistuotannon määrä voi vaihdella vahvastikin muista kuin taloudellisista tekijöistä, kuten tonttitarjonnasta ja asuntopolitiikasta riippuen. Asumistukimenoihin asuntojen hintakehityksen kautta voi vaikuttaa myös tonttitarjonta. Suomessa ei ole yhtenäistä valtiollista tonttitarjontaan paikallisesti vaikuttavaa maankäytön mekanismeja kuten Saksassa. Jokainen kunta voi toimia tonttitarjonnan edistämiseksi haluamallaan tavalla, ja sitä kautta vaikuttaa asumistukimenoihin. Maankäyttö- ja rakennuslain soveltaminen on jokaisen kunnan itsenäisesti päätettävissä. Varsinkin pääkaupunkiseudulle tarvitaan niitä maankäytön mekanismeja, jotka varmistavat riittävän tonttitarjonnan, ja sitä kautta maltillisen asuntojen hintojen ja asumistukimenojen kasvuvauhdin.

Velvoittamalla kunnat huolehtimaan vuokra-asuntotarjonnan toteutumisesta MAL-sopimuksessa määritellyn väestönkasvun mukaisesti, yleishyödyllisen vuokra- asuntotarjonnan suhteellisen osuuden lasku olisi mahdollista pysäyttää. Samalla se hillitsisi vuokratason ja asumistukimenojen kasvuvauhtia. Vuokra- asunnon haltijalla voisi olla osto- oikeus vuokra-asuntoon kuten Itävallassa tietyn ajan kuluttua rakentamisesta segregaaation vähentämiseksi. Tulorajojen asettaminen ja vuosittainen tarkistaminen tuotantotuettuihin vuokra- asuntoihin lisäisi tuotantotuen kohdentumista tuen tarvitsijoille. Samalla se lopettaisi tuen valumisen vuokrasäästönä tukea tarvitsemattomille.

Jos asumistukimenojen kasvua halutaan rajoittaa, yksinkertaisin tapa on tukitason leikkaaminen. Tämä tapahtuu jäädyttämällä asumistuessa hyväksytyjen enimmäisasumismenojen indeksikorotukset, sekä esim. laskemalla tuen prosenttiosuutta omavastuuosuuden ylittävältä osalta. Asumistuen korotukset voidaan sitoa elinkustannusindeksiin vuokrahintaindeksin sijaan, jolloin asumistukimenot kasvavat huomattavasti vähemmän. Tällöin vuokrankorotukset eivät automaattisesti nosta asumistukea. Tämä johtaa myös asumistukitason alenemiseen. Dynaamisia vaikutuksia eli muutoksia käyttäytymisessä voidaan saada asettamalla vuokramenojen omavastuuosuus toimeentulotukeen.

Yleishyödyllisiä vuokra- asuntotuotannon toimijoita tarvitaan lisää. Kannustimia tulee parantaa, eli sallia sijoitetun pääoman tuoton tulouttamiselle tuo ennen vuotta 2004 vallinnut 8 %:n taso. Valtion takausvastuun kasvun rajaamiseksi, lainatakuuehtoihin tulee hakea uusia malleja muista onnistuneen sosiaalisen asuntotuotannon maista. Asumistukimenot ovat osa sosiaaliturvaa, ja ne aiheutuvat mm. työttömyydestä ja maahanmuutosta, jotka myös korreloivat keskenään. Muutokset asuntomarkkinoilla vaikuttavat myös näistä tekijöistä johtuviin asumistukimenoihin voimakkaasti.

Lähteet

Kirjallisuuslähteet

Abelson, P., Joyeux, R. (2007). Price and Efficiency Effects of Taxes and Subsidies for Australian housing. *Economic Papers: A Journal of applied economics and policy*. June 2007, Vol.26(2), pp.147-169

Adams, Z., Füß, R. (2010). Macroeconomic determinants of international housing markets. *Journal of Housing Economics*, Vol.19(1), pp.38-50

Andrews, D., Caldera Sánchez, A., Johansson, Å. (2011). Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries. *OECD Economics Department Working Papers*, No. 836, OECD Publishing.

Caldera, A., Johansson, Å. (2013). The price responsiveness of housing supply in OECD countries. *Journal of Housing Economics*. September 2013, Vol.22(3), pp.231-249

Chen, J. (2006). Re-evaluating the association between housing wealth and aggregate consumption: New evidence from Sweden. *Journal of housing Economics*. Vol. 15(4), pp.321-348

De Brandt, O., Knetsch, T., Panalosa, J., Zollino, F. (2010). *Housing Markets in Europe: A Macroeconomic Perspective*. Springer-Verlag Berlin Heidelberg 2010

Deutsch, E. (2009). The Austrian social rented sector at the crossroads for housing choice. *European Journal of Housing Policy*. September 2009, Vol.9(3), pp.285-311

DiPasquale, D., Wheaton, W. (1992). The markets for real estate assets and space: A conceptual framework. *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*. Summer 1992, Vol.20(2), p.181

DiPasquale, D. (1999). Why don't we know more about housing supply? *Journal of Real Estate Finance and Economics*. Jan 1999, Vol.18(1), pp.9-23

Eerola, E., Lyytikäinen, T. (2017). Housing allowance and rents: Evidence from a stepwise subsidy scheme. *VATT working papers 88*. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus VATT. Helsinki 2017

Eerola, E., Saarimaa, T. (2018). Delivering affordable housing and neighbourhood quality: A comparison of place- and tenant-based programs. *Journal of Housing Economics*. December 2018, Vol.42, pp.44-54

Fack, G. (2005). Are housing benefits an effective way to redistribute income? Evidence from a natural experiment in France. *Labour Economics* 2006, Vol.13(6), pp.747-771

Fougère, D., Kramarz, F., Rathelot, R., Safi, M. (2013). Social housing and location choices of immigrants in France. *International Journal of Manpower*. Bradford Vol. 34, Iss. 1:56-69.

Hill, R.C., Griffiths, W.E., Lim, G.C. (2018). *Principles of econometrics*. Fifth Edition. John Wiley & Sons

Jauhiainen, S., Sihvonen, E., Räsänen, T., Veilahti, A., Mikkola H. (2019). Asumista tukemassa. Yleinen asumistuki tuensaajien ja vuokranantajien näkökulmasta ja eurooppalaisessa vertailussa. Kela. Sosiaali- ja terveysturvan tutkimuksia 155/ 2019.

Kangasharju, A. (2003). Maksaako asumistuen saaja muita korkeampaa vuokraa? VATT tutkimuksia 101/2003.

Kangasharju, A. (2010). Housing Allowance and the Rent of Low-income Households. *Scandinavian Journal of Economics* 112(3), 595–617

Kemeny, J. (1995). *From public housing to the social market: Rental policy strategies in comparative perspective*. London. Routledge

Kim, J., Wang, Y. (2018). Macroeconomic and distributional effects of mortgage guarantee programs for the poor. *Journal of Economic Dynamics and Control*. February 2018, Vol.87, pp.124-151

Laakso, S., Loikkanen, H.A. (2004). *Kaupunkitalous. Johdatus kaupungistumiseen, kaupunkien maankäyttöön sekä yritysten ja kotitalouksien sijoittumiseen*. Gaudeamus, Helsinki

Laakso, S., Kostiainen, E., Lönnqvist, H. (2011). *Kaavavarannon yhteys asuntotuotantoon Helsingissä ja Helsingin seudulla*. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto.

Laakso, S., Loikkanen, H.A. (2013). Helsingin seudun maankäyttö, kiinteistömarkkinat ja perusrakenteen rahoitus. *Kansantaloudellinen aikakauskirja* 109. Vsk. 4/2013

- Lahtinen, M., Alho, E., Holappa, V., Pakarinen, S. (2014). Alueellisten asuntomarkkinoiden kehitys vuoteen 2016. Pellervon taloustutkimus PTT. työpapereita 156. tammikuu 2014, Helsinki.
- Laininen, P. (2004). Tilastollisen analyysin perusteet. 3. painos. Otatieto Helsinki
- McClure, Kirk. (1998). Housing Vouchers versus Housing Production: Assessing Long Term Costs. Article in Housing Policy Debate. January 1998
- Metsämuuronen, J. (2006). Tutkimuksen tekemisen perusteet ihmistieteissä. 2. painos. Helsinki
- Muellbauer, J. (2017). Housing, Debt and the Economy: A Tale of Two Countries. National Institute Economic Review. Aug 2018, Vol.245(1), pp. R20-R33
- Mundt, A., Amann, W. (2010). Indicators of an Integrated Rental Market In Austria. Housing Finance International (Online) Winter 2010, Vol.25(2), pp.35-44,5
- Newbold, P., Carlson, W.L., Thorne, B.M. (2006). Statistics for Business and Economics. Sixth Edition. Prentice Hall, New Jersey
- Niiskens, R., Lohuis, M., Hilbers, P., Heeringa, W. (2019). Hot Property: The Housing Market in Major Cities. Springer eBooks. Springer International Publishing 2019. 1st ed. 2019.
- Norris, M., Healy, J., Coates, D. (2008). Drivers of Rising Housing Allowance Claimant Numbers: Evidence from the Irish Private Rented Sector. Housing Studies. Jan 2008, Vol.23(1), pp.89
- Norris, M., Byrne, M. (2018). Housing market (in)stability and social rented housing: comparing Austria and Ireland during the global financial crisis. Journal of Housing and the Built Environment 2018. Vol.33(2), pp.227-245
- Oikarinen, E. (2015). Asuntotarjonnan hintajouston alueelliset erot. Kansantaloudellinen aikakauskirja 111. 4/2015
- Sarvimäki, M. (2011). Assimilation to a Welfare State: Labor Market Performance and Use of Social Benefits by Immigrants to Finland. Scandinavian Journal of Economics. September 2011, Vol.113(3), pp.665-688
- Stephens, M., Whitehead, C. (2014). Rental housing policy in England: post crisis adjustment or long-term trend? Journal of Housing and the Built Environment. Vol. 29, Iss.2. 201-220

- Susin, S. (2002). Rent vouchers and the price of low-income housing. *Journal of Public Economics*. Vol.83(1), pp.109-152
- Schwartz, A. (2011). The credit crunch and subsidized low-income housing: the UK and US experience compared. *Journal of Housing and Built Environment*. Vol.26(3), pp.353-374
- Tang, C. (2012). Measuring the affordability of housing association rents in England: a dual approach. *International Journal of Housing Markets and Analysis*. Bingley. Vol. 5, Iss.3:218-234
- Varady, D. (2010). What should housing vouchers do? A review of the recent literature. *Journal of Housing and the Built Environment*. Vol.25(4), pp.391-40
- Verbist, G., Grabka, M.M. (2017). Distributive and poverty-reducing effects of in-kind housing benefits in Europe: with a case study for Germany. *Journal of Housing and the Built Environment*; Dordrecht Vol. 32, Iss. 2, June 2017:289-312
- Viren, M. (2013). Is the housing allowance shifted to rental prices? *Empirical Economics* 2013, Vol.44(3), pp.1497-1518
- Weicher, J. (1983). The Report of the President's Commission on Housing. Policy Proposals for Subsidized Housing. *AREUEA Journal*. Summer 1983, Vol.11(2), p.117

Verkkolähteet

Alho, E., Härmälä, V., Oikarinen E., Kekäläinen, A., Noro, K., Tähtinen, T. (2018). Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 9/2018. 22.3.2018.

<http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/160708/9-2018-Vuokra-asuntosijoitusalan%20kannattavuus%20kilpailutilanne%20ja%20kehittamistarpeet.pdf>

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. (ARA 2011). Välimallinen vuokra-asuntohankkeet ARA-tuotannossa 2009– 2010. ARA: n selvityksiä 5/2011. 15.4.2011

<https://www.ara.fi/download/noname/%7BF0599B84-A355-4417-9B15-7F2BC4B8F381%7D/22349>

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. (ARA 2018). Tilinpäätös 2018.

<https://www.ara.fi/download/noname/%7BF2C7FFC1-02BC-4DE7-AA4B-4E1F39ECD9CA%7D/144632>

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. (2019a). Lainat ja avustukset.

https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. (ARA 2019b). 70 vuotta valtion tukemaa ARA-asumista.

[https://www.ara.fi/fi-FI/Ajankohtaista/ARA_70/70_vuotta_valtion_tukemaa_ARAasumista\(48968\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Ajankohtaista/ARA_70/70_vuotta_valtion_tukemaa_ARAasumista(48968))

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). (2019c). Hallinto-oikeus hylkäsi Nuorisosäätiön valituksen yleishyödyllisyyden peruuttamisesta. Uutiset ja tiedotteet 2019. 20.11.2019

[https://www.ara.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Uutiset_ja_tiedotteet/Uutiset_ja_tiedotteet_2019/Hallintooikeus_hylkasi_Nuorisosaation_va\(52859\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Uutiset_ja_tiedotteet/Uutiset_ja_tiedotteet_2019/Hallintooikeus_hylkasi_Nuorisosaation_va(52859))

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). (ARA 2019d). ARA- tuotanto 2018. Selvitys 2/2019

<https://www.ara.fi/download/noname/%7BCB151832-AA8A-41FC-B704-0248AF3F5E95%7D/143862>

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). (ARA 2019e). Tilinpäätökset ja tulossopimukset.

https://www.ara.fi/fi-FI/ARA/Tilinpaaatokset_ja_tulossopimukset/Asiakirjaarkisto

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). (ARA 2019f). ARA- asuntokannan kehitys 2000- luvulla. Selvitys 1/2019.

<https://www.ara.fi/download/noname/%7B2BFEDA80-81C6-492B-85EF-1640084C85F1%7D/143134>

Schauman, H. (2012). Asuntomarkkinat ja kotitalouksien velka – pohjoismainen vertailu. Suomen Pankki. Rahapolitiikka- ja tutkimusosasto. 28.2.2012

<https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/123456789/8418/170018.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Eduskunta. (2017). Oulun kaupungin lausunto julkaisun Eduskunnan ympäristövaliokunnalle Oulun kaupungin maa- ja asuntopolitiikan keskeisistä periaatteista. 1.12.2017

<https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaisuMetatieto/Documents/EDK-2017-AK-162357.pdf>

Eerola, E. (2016). Asumistuki ja vuokrataso. 20.10.2016

https://vatt.fi/artikkeli/-/asset_publisher/asumistuki-ja-vuokrataso

Eerola, E., Saarimaa, T. (2016). Kohtuuhintaisuuspolitiikka ei ole lääke asumisen kalleuteen. VATT Policy Brief 3-2016.

https://vatt.fi/artikkeli/-/asset_publisher/kohtuuhintaisuuspolitiikka-ei-ole-laake-asumisen-kalleute-1

Helsingin kaupunki. (2009). Asuinkerrostalojen rakentamisen ohjauksen kustannustarkasteluja. Jari Pitkänen. Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskus. Talous- ja suunnittelukeskuksen julkaisuja 6/2009.

Helsingin kaupunki. (2019). Asuminen ja ympäristö, Hitas.

<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/asuminen/hitas/>

Jauhiainen, S., Korpela, T. (2019). Toimeentulotuen saajien elämäntilanne, asuminen ja työnteko. Signe Jauhiainen ja Tuija Korpela (toim.). Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 2019:28

http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161459/28_2019_Toimeentulotuen%20saajien%20elamantilanne%20asuminen%20ja%20tyonteko.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Kansaneläkelaitos KELA (2017b). Yleisen asumistuen menot ylittivät miljardin rajan vuonna 2016. Tilastokatsaus. Heidi Kempainen. 15.2.2017

https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/175281/Yleisen_asumistuen_menot_ylittivat_miljardin_rajaa_vuonna_2016.pdf?sequence=1

Kansaneläkelaitos KELA. (2001). KELA: n tilastollinen vuosikirja 2001.

https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10250/3109/Vk_01.pdf?sequence=2&isAllowed=y

Kansaneläkelaitos KELA. (2017). KELA: n tilastollinen vuosikirja 2017.

https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/270222/Kelan_tilastollinen_vuosikirja_2017.pdf?sequence=21

Kansaneläkelaitos KELA. (2019a). Kelan tilastollinen vuosikirja 2018.

https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/308555/Kelan_tilastollinen_vuosikirja_2018.pdf

Kansaneläkelaitos KELA. (2019b). Eläkkeensaajan asumistuki. 12.9.2019.

<https://www.kela.fi/documents/10192/3241219/Eläkkeensaajan%20asumistuki.pdf>

Koessler, G. (2017). Public expenditure on housing: the shift from capital spend to housing allowances. A European trend? October 2017. National Housing Federation

http://s3-eu-west-1.amazonaws.com/pub.housing.org.uk/public_spending_housing_europe_uk_briefing.pdf

OECD (2016). Housing related expenditures of households. 13.12.2016

<http://www.oecd.org/social/family/HC1-1-Housing-related-expenditure-of-households.pdf>

OECD (2017). Public spending on housing allowances. 21.2.2017

<http://www.oecd.org/els/family/PH3-1-Public-spending-on-housing-allowances.pdf>

OECD (2018a). Native-born unemployment. Men/ Total / Women, % of native- born labour force 2018

https://www.oecd-ilibrary.org/social-issues-migration-health/native-born-unemployment/indicator/english_0f9d8842-en

OECD (2018b). Foreign-born unemployment. Men/ Total / Women, % of foreign- born labour force 2018

https://www.oecd-ilibrary.org/social-issues-migration-health/foreign-born-unemployment/indicator/english_ba5d2ce0-en

OECD (2019a). Housing costs over income. 13.2.2019.

<http://www.oecd.org/els/family/HC1-2-Housing-costs-over-income.pdf>

OECD. (2019b). Affordable Housing & Homelessness: Challenges across the OECD. Marissa Plouin

https://www.un.org/development/desa/dspd/wp-content/uploads/sites/22/2019/07/PLOUIN_Marissa_Presentation_2-1.pdf

Oikarinen, E. (2018). Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminta. Tutkimus: Asumisen hintaa nostaa Suomessa tarjonnan puute, eivät asuntosijoitusyhtiöiden tuotot. Valtioneuvoston viestintäosasto. 22.3.2018.

https://tietokayttoon.fi/artikkeli/-/asset_publisher/10616/tutkimus-asumisen-hintaa-nostaa-suomessa-tarjonnan-puute-eivat-asuntosijoitusyhtioiden-tuotot

Pellervon taloustutkimus PTT. (2017). Asuntomarkkinat 2017 ennuste. Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2017: Epävarmuus vähenee – kysyntä kasvaa. Kansantalouden tutkimusryhmä. 13.1.2017.

<https://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/asuntomarkkinat-2017-ennuste>

Pittini, A., Koessl, G., Dijol, J., Lakatos, E., Ghekiere, L. (2017). The state of housing in the EU 2017. Housing Europe, the European Federation of Public, Cooperative and Social Housing. Brussels, October 2017

Rakennuslehti. (2010). Jukka Hienonen: Tontit ja rakentamismääräykset nostavat asuntojen hintoja. 2.12.2010

<https://www.rakennuslehti.fi/2010/12/jukka-hienonen-tontit-ja-rakentamismaaraykset-nostavat-asuntojen-hintoja/>

RakLi. (2015). Selvitys kaavamääräysten kustannusvaikutuksista. Joulukuu 2015.

<https://docplayer.fi/9707160-Selvitys-kaavamaaraysten-kustannusvaikutuksista-joulukuu-2015.html>

Rossilahti, H. (2017). Asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamalli. Selvitysraportti Ympäristöministeriölle. 12.4.2017

<https://www.ym.fi/download/noname/%7B3CD4E128-5116-4D31-B47C-8561F9761152%7D/127766>

Soininvaara, O. (2018). Asumisen tukeminen. 1.4.2018

<http://www.soininvaara.fi/2018/04/01/asumisen-tukeminen/>

Teknologian Tutkimuskeskus VTT. (2005). Asuinrakennukset vuoteen 2025. Uudistuotannon- ja perusparantamisen tarve. Lehtinen, E., Nippala, E., Jaakkonen, L., Nuutila, H. VTT rakennus- ja yhdyskuntatekniikka. Tampere. ISBN 952-5004-59-7

https://www.vtt.fi/inf/julkaisut/muut/2005/asuinrakennukset_vuoteen_2025.pdf

Teknologian Tutkimuskeskus VTT. (2015). Asuntotuotantotarve 2015-2040. Terttu Vainio. VTT Technology 247. ISBN 978-951-38-8395-9

<https://www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2016/T247.pdf>

Tervola, J., Verho, J. (2014). Maahanmuuttajien sosiaaliturvan käyttö vuonna 2011. Työpapereita 64/2014. Kelan tutkimusosasto, Helsinki

<https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/135889/Tyopapereita64.pdf?sequence=4&isAllowed=y>

Tilastokeskus. (2015). Ulkomaista syntyperää olevien työ ja hyvinvointi Suomessa.

https://stat.fi/tup/julkaisut/tiedostot/julkaisuluettelo/yyti_uso_201500_2015_16163_net.pdf

Tilastokeskus. (2016). Suomen BKTL- menetelmäkuvaus. Kansantalouden tilinpito. Versio toukokuu 2016.

http://stat.fi/til/vtp/vtp_2015_2016-06-02_men_001_fi.pdf

Tilastokeskus. (2017). Tilastokeskuksen PxWeb- tietokannat. Kotitalouksien kulutusmenot, vuosittain muuttujina Sektori, Taloustoimi, Kestävyysluokka, Kulutusluokka, Vuosi ja Tiedot.

http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_kan_vtp/statfin_vtp_pxt_127s.px/table/tableViewLayout1/

Tilastokeskus (2018a). Asuntokunnat ja asuinolot 2017. 10.10.2018.

https://tilastokeskus.fi/til/asas/2017/01/asas_2017_01_2018-10-10_kat_002_fi.html

Tilastokeskus (2018b). Uusien osakehuoneistojen hinnat 2015-2017. Suomen tilastollinen vuosikirja 2018.

https://pxhopea2.stat.fi/sahkoiset_julkaisut/vuosikirja2018/html/suom0000.htm

Tilastokeskus. (2019a). Liitetaulukko 3. Asuntokunnat ja henkilöt asunnon hallintaperusteen mukaan 1970–2018.

http://tilastokeskus.fi/til/asas/2018/01/asas_2018_01_2019-10-10_tau_003_fi.html

Tilastokeskus. (2019b). Ulkomaalaistaustaisten työllisyysaste eroaa rekisteri- ja haastattelupohjaisissa tilastoissa. Aura Pasila ja Hanna Sutela. 12.4.2019

<https://www.stat.fi/tietotrendit/blogit/2019/ulkomaalaistaustaisten-tyollisyysaste-eroaa-rekisteri-ja-haastattelupohjaisissa-tilastoissa/>

Tilastokeskus. (2019c). Tilastokeskuksen PXWeb- tietokannat.

<http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/>

Tilastokeskus. (2019d). Rakennuskustannukset nousivat lokakuussa 0,5 prosenttia vuodentakaisesta. 15.11.2019.

https://www.stat.fi/til/rki/2019/10/rki_2019_10_2019-11-15_tie_001_fi.html

Valtion asuntorahasto. (2018). Valtion asuntorahaston tilinpäätös vuodelta 2018.

<https://www.ara.fi/download/noname/%7B2DD420DB-A8F4-4700-9B27-38BA527192EB%7D/144633>

Valtioneuvosto. (2018). Eriarvoisuutta käsittelevän työryhmän loppuraportti. Valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 1/2018. Valtioneuvoston kanslia, Helsinki 2018

http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/160706/01_2018_Eriarvoisuutta%20kasittelevan%20tryn%20loppuraportti_kansilla_netti.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Valtiovarainministeriö. (2017). Vuoden 2017 budjetin menot, tulot ja alijäämä.

<https://verkkojulkaisut.vm.fi/zine/98/article-14556>

Vuokraturva. (2016). Vuokramarkkinoiden kolme suurta virhettä. 31.8.2016. Timo Metsola

<https://www.vuokraturva.fi/yritys/blogi/vuokramarkkinoiden-kolme-suurta-virhetta>

Vuori, L., Karikallio, H. (2018). Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2018: Kasvukeskusten asuntomarkkinoilla vilkasta – rakentamisen voimakas kasvu hillitsee hintojen ja vuokrien nousua. PTT, kansantalouden tutkimusryhmä, Helsinki

<https://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/asuntomarkkinat-2018-ennuste.html>

Yleisradio YLE. (2017a). Asuntoministeri: "Vuokranantajat, ette voi luottaa siihen, että veronmaksaja maksaa korotukset" 8.5.2017. Yle Uutiset. Pekka Pantsu

<https://yle.fi/uutiset/3-9600326>

Yleisradio YLE. (2017b). Suomen Vuokranantajat ei niele ministerin kritiikkiä: "Asumismenojen kasvuun vaikuttaa vuokria enemmän työttömyyden kasvu" 8.5.2017. Yle Uutiset. Hanna Hanhinen

<https://yle.fi/uutiset/3-9601318>

Ympäristöministeriö. (2011). Valtiovallan rooli 2010-luvun asuntomarkkinoilla. Ympäristöministeriön raportteja 8/2011. Helsinki.

https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10138/41384/YMr8_2011_Valtiovallan_rooli_2010-luvun_asuntomarkkinoilla.pdf?sequence=2

Ympäristöministeriö. (2013). Tonttibarometri 2013. Ympäristöministeriö, Rakennusteollisuus ry ja Suomen kuntaliitto. 2.12.2013

<https://www.ym.fi/download/noname/%7BBBCD76893-0565-4A03-B46D-FFDC4E482B62%7D/95472>

Ympäristöministeriö. (2015). Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus. Ympäristöministeriön raportteja 4/2015. Helsinki. ISBN 978-952-11-4383-0 (PDF)

https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/153468/YMr8_4_2015.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Ympäristöministeriö (2018). ARA- asuntojen tulorajoista luovutaan. Tiedote 1.2.2018.

[https://www.ym.fi/fi-FI/Asuminen/ARAasuntojen_tulorajoista_luovutaan\(45917\)](https://www.ym.fi/fi-FI/Asuminen/ARAasuntojen_tulorajoista_luovutaan(45917))

Ympäristöministeriö. (2019). MAL- sopimukset 2016-2019. Asunto- ja ympäristöjaosto. Kaisa Mäkelä ja Tommi Laanti

Liitteet

Liitteet 1-3.Residuaalit

