

Roope Hyvönen

MUUTTAVATKO TUENSAAJAT HALVEMPIIN ASUNTOIHIN TUKIEN LASKIESSA?

Tutkimus vuoden 2024 asumistukimuutoksesta ja
sen vaikutuksista vuokratason

Johtamisen ja talouden tiedekunta
Kandidaatin tutkielma
Tammikuu 2025

Tiivistelmä

Roope Hyvönen: MUUTTAVATKO TUENSAAJAT HALVEMPIIN ASUNTOIHIN TUKIEN LASKIESSA?

Kandidaatin tutkielma

Tampereen yliopisto

Johtamisen ja talouden tiedekunta

Tammikuu 2025

Tässä kandidaatin tutkielmassa tarkastelen vuonna 2024 tapahtuneen asumistukeen kohdistuneen leikkauksen vaikutusta vuokra-asuntomarkkinoihin sekä tuensaajien asumiskysyntään. Tutkielmassa käytetty kirjallisuus perustuu niin kotimaisiin kuin ulkomaisiinkin asumistuki- ja asumistuen kaltaisten etuuksien muutoksiin ja niiden vaikutuksiin vuokrissa. Asumistukimuutoksen 2024 vaikutuksia havainnollistetaan kuvailevana kirjallisuuskatsauksena keskustelemalla aiempien aiheesta tehtyjen tutkimusten kanssa.

Tutkielmassani havainnollistetaan aiempia Suomessa tehtyjä muutoksia asumistuen määrään ja niiden vaikutuksia kuvastavia tutkimuksia. Asumistuen leikkaamisen ja korottamisen vaikutuksen mahdollisen eron selvittämiseksi hyödynnän myös ulkomailla tehtyä tutkimusdataa asumistukeen verrannollisten tulonsiirtojen leikkauksista. Aluksi käyn läpi asumistukimuutoksen tarkemmin ja kerron sen vaikutuksen mittasuhteista. Tämän jälkeen tutkin asuntomarkkinoiden markkinaelementtejä ja asumistuen roolia kysyntään vaikuttavana tekijänä. Pehdyn myös syvemmin viimeisimpään kotimaiseen tutkimusdataan asumistuen kasvun vaikutuksista löytääkseni nykyisellä asuntomarkkinalla mahdollisia asumistuen muutosten aiheuttamia vaikutuksia.

Tutkimusdatan perusteella ei havaita selkeää merkkiä siitä, että asumistuen muutos vaikuttaisi nostavasti halpojen asuntojen kysyntään tai aiheuttaisi huomattavaa liikehdintää asuntomarkkinoilla halvempien asuntojen perään. Sen sijaan on mahdollista, että asumistuen leikkaus laskisi tulotason laskiessa asumisen kulutuksen kysyntää ja näin ollen vuokra-asuntojen hintoja eli vuokria. Tutkimuksen perusteella vuokra-asuntojen hinnat tulevat todennäköisesti muuttumaan vain tilastollisesti merkitsemättömän verran asumistuen muutoksen takia. Varmuudella ei pystytä vielä tässä kohtaa ilman empiiristä dataa sanomaan onko vuokratasossa mahdollista tapahtua tilastollisesti merkittävä lasku. Tutkielmani kuitenkin osoittaa, että asumistuella on historiassa ollut vaikutusta vuokra-asuntomarkkinoilla ja sen vaikutukset tuen piiriin olevien kotitalouksien tulotasossa voivat aiheuttaa muutoksia kysynnässä.

Avainsanat: asumistuki, asuntomarkkinat, vuokra-asunnot, tulonsiirrot

Tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck –ohjelmalla.

Tekoälyn käyttö opinnäytetyössä

Opinnäytteessäni on käytetty tekoälysovelluksia:

Ei

Kyllä

Ilmoitukseni mukaan olen käyttänyt opinnäytteessäni tutkielmaprosessin aikana seuraavia tekoälysovelluksia: ChatGPT

Tekoälysovellusten nimet ja versiot: ChatGPT (GPT-4)

Käyttötarkoitus: Tutkimuksen suunnitteluvaiheessa hyödynsin ChatGPT -tekoälysovellusta aiheeni ideoinnin ja rajaamisen tueksi.

Osiot, joissa tekoälyä on käytetty: Itse tekstissä ei ole käytetty tekoälyä. Tekoälyä on käytetty ennen kirjoitusprosessia tutkimusaiheen pohdiskeluun ja aiheen rajaukseen.

Olen tietoinen siitä, että olen täysin vastuussa koko opinnäytteeni sisällöstä, mukaan lukien osat, joissa on hyödynnetty tekoälyä, ja hyväksyn vastuun mahdollisista eettisten ohjeiden rikkomuksista.

Sisällysluettelo

1 Johdanto	5
1.1 Tutkimuksen tavoite ja rajaukset.....	6
1.2 Tutkimusmenetelmä.....	7
1.3 Tutkimuksen eteneminen	8
2 Yleinen asumistuki ja muutos 2024	10
2.1 Yleinen asumistuki	10
2.2 Muutos yleiseen asumistukeen 2024	11
2.3 Asumistuen muutoksen merkitys pääkaupunkiseudulla	12
3 Asuntomarkkinat ja tulojen vaikutus kysyntään	14
4 Asumistuen muutoksen vaikutukset vuokra-asuntomarkkinoilla.....	17
4.1 Asumistuki Suomen vuokra-asuntomarkkinoilla	17
4.2 Asumistuen lasku – esimerkki Iso-Britanniasta	20
5 Asumistuen muutos 2015, VATT:n tutkimus	22
6 Johtopäätökset.....	26
Lähteet	28

1 Johdanto

Yleinen asumistuki on ollut jo vuosikymmenet merkittävä osa suomalaisen hyvinvointivaltion tulonsiirtojärjestelmää. Sen tarkoitus on helpottaa vähävaraisia asumisen kustannuksien kanssa ja näin ollen vähentää eriarvoistumista. Vähävaraisten kotitalouksien asumiskustannuksien tukeminen on monissa maissa olennainen julkinen hyödyke. Tämä johtunee siitä uskosta, että katto pään päällä on yksi ihmisoikeuksista (Gibbons, Manning, 2006). Ensimmäinen asumistuen muoto oli 1964 käyttöön otettu asumistuki kahden tai useamman lapsen vähävaraisille lapsiperheille (Jaakkola, 1994, 361). Tästä eteenpäin asumistukea on muutettu niin, että lapsiperheiden lisäksi esimerkiksi eläkeläiset ja opiskelijat ovat vuosien varrella siirtyneet sen piiriin. Muutoksien myötä on myös noussut esiin paljon näkemyksiä siitä, kuinka paljon asumistuen suuruus kuuluisi olla ja kuka etuuden piiriin kuuluisi päästä.

Pääministeri Orpon hallitus on tehnyt muutoksen lakiin yleisestä asumistuesta ja nämä muutokset astuvat voimaan 1.4.2024. Muutos on käytännön tasolla katsottaessa leikkaus kaikilta yleisen asumistuen piiriin kuuluvilta. Korkein mahdollinen asumistuen määrä, mitä pääkaupunkiseudulla voi saada, laskee 56,30 euroa, eli 450,40 eurosta 394,10 euroon. Avaan asumistuen laskukaavaa ja sen muutosta perinpohjaisemmin kappaleessa kaksi. Omistusasunnoissa asuvien oikeus asumistukeen myös lakkautetaan 1.1.2025 alkaen. Muutos on osa laajempia sopeutustoimia, joiden tavoitteena on vahvistaa julkista taloutta velkasuhdetta vakauttavalla tavalla (HE 74/2023).

Yleisen asumistuen muuttaminen vaikuttaa suoraan sen piiriin kuuluvien kuukausittaisiin tuloihin ja näin ollen kulutusmahdollisuuksiin. Asumistuen piiriin kuului vuoden 2022 lopussa 382 232 kotitaloutta (KELA, 2022), mikä tarkoittaa sitä, että 2022 Suomen 2 816 206 ruokakunnasta (Tilastokeskus) noin 13,6 % vastaanottivat yleistä asumistukea. Asumistuen suuruuden muuttaminen vaikuttaa siis yli kymmenesosaan suomalaisista kotitalouksista.

Tiedämme, että muutos kuluttajien tuloissa vaikuttaa suoraan kysyntään. Taloustieteen perusmalli ennustaa, että asumistukea saavien kotitalouksien kuukausittaisten tulojen vähentyessä voidaan olettaa, että nämä joutuvat miettimään kulutuspreferenssejään ja näin ollen muuttamaan kulutus-rakennettaan. Kotitaloudet joutuvat siis luopumaan osasta kulutuksestaan tai vähentämään tuloistaan säästettyä määrää, eli pienentämään säästämis-astettaan. Joidenkin kotitalouksien preferenssit voivat määräytyä niin, että asumiskulujen jälkeisestä kulutuksesta, kuten esimerkiksi elintarvikkeista ja vapaa-ajan kulutuksesta ei haluta tai voida luopua. Tällöin ainoa tapa säilyttää tämä kulutustaso voi olla vaihtaminen edullisempaan asumisvaihtoehtoon. Omistusasunnoissa asuville yleisen asumistuen muutos voi taas pakottaa myymään asunnon ja muuttamaan vuokralle. Nämä muutokset tulevat heijastumaan vuokra-asuntomarkkinoiden tasapainossa.

1.1 Tutkimuksen tavoite ja rajaukset

Muutos tuloissa vaikuttaa suoraan kotitalouden kulutusmahdollisuuksiin. Sen myötä on siis mahdollista, että laskeneilla tuloilla alkuperäisen kulutustason säilyttämiseksi halutaan muuttaa halvempaan asuntoon. Tämä tarkoittaisi kasvanutta kysyntää markkinoiden halvimmissa vuokra-asunnoissa, mikä voisi vaikuttaa niiden hintatasoon eli vuokriin nostavasti.

Tutkimukseni tavoitteena on selvittää tämän yleiseen asumistukeen kohdistuneen muutoksen vaikutuksia vuokra-asuntomarkkinoiden tasapainoon. Tutkimuskysymyksinäni toimivat:

- *Voiko yleisen asumistuen muutos 2024 luoda vuokralla asuvissa muuttoliikkeen halvempiin asuntoihin?*
- *Nostaako yleisen asumistuen muutos 2024 halvimpien vuokra-asuntojen hintoja?*

Pääkaupunkiseudulta löytyy eniten asumistuen piiriin kuuluvia kotitalouksia verrattuna muihin Kelan asettamiin luokkiin asuinalueen perusteella. Nämä neljä

luokkaa määrittävät asumistukea laskettaessa käytettävän muuttujan ”enimmäisasumismenot” ja tämän arvo on suurin pääkaupunkiseudulla. Käytän asumistuen muutoksen vaikutusten havainnollistamiseen pääkaupunkiseudun aineistoja vertaamalla niitä aiemmin tehtyihin tutkimuksiin. Tärkeimpinä tutkimuslähteinäni pidän viimeisimpiä kotimaisia tutkimuksia asumistuen muutoksen vaikutuksista vuokratason, jotka ovat Kangasharjun (2010) sekä VATT:n (2022) suorittamia. Mielenkiintoisen haasteen tutkimukselleni tuottaa se, miten erilaisia tutkimustuloksia eri tutkimukset ovat tuottaneet. Tavoitteenani on perehtyä myös näihin eroavaisuuksiin. Myös merkittäväksi lähteeksi tutkimuksessani osoittautuu Gibbonsin ja Manningin (2006) tutkimus Iso-Britannian asumistukeen verrannollisen etuuden leikkauksesta, sillä se on yksi harvoista tutkimuksista maailmalla, jossa asumistukea on leikattu.

Tutkimukseni tavoitteen kannalta on olennaisinta verrata asumistuen muutosta vuotta 2024 aikaisempiin asumistuen tai vastaavanlaisten etuuksien muutosten tutkimustuloksiin. Käytän muutosten numeeriseen havainnollistamiseen pääkaupunkiseudun arvoja ja vertaan niitä tutkimusdataan. Asumistukea Suomessa saavista suurin osa on keskittynyt pääkaupunkiseudulle ja suuri osa aiemmasta suomalaisesta tutkimusdatasta on pääkaupunkiseudun viitekehyksestä saatuja. Käyttämällä vastaavaa otantaa, voin luotettavimmin johtaa tuloksiani aiempien perusteella. Pääkaupunkiseutu on suurin Kansaneläkelaitoksen etuuden suuruutta määrittelevän luokan otanta, joten yksinkertaisuuden ja arvojen havainnollistamisen helpon mahdollistamisen takia käytän sen lukuja. Uskon pääkaupunkiseudun lukujen heijastavan luotettavasti myös muiden asuinalueiden luokkien tuloksiin, sillä korkein mahdollinen etuuden määrä on johdettu luokittain paikallisen vuokratason perusteella.

1.2 Tutkimusmenetelmä

Tutkimukseni tarkoitus on löytää vuoden 2024 asumistukimuutoksen todennäköisimpiä seurauksia. Suoritan tutkimuksen havainnollistavana kirjallisuuskatsauksena, jossa vertailen aiempien Suomessa ja ulkomailla tapahtuneiden vastaavanlaisten muutosten ekonometrisesti tutkittuja todellisia

vaikutuksia vuokriin. Näin voin uskottavasti löytää todennäköisimmät seuraukset ja vastaukset tutkimuskysymyksiini.

Asumistuen ja vastaavanlaisten tulonsiirtojen muutosten vaikutuksista vuokra-asuntojen hintoihin löytyy jo laajasti tutkimustuloksia. Merkittävimmät tutkimukset asiasta ovat tehneet Kangasharju (2010), joka tutki 2002 asumistuessa tapahtunutta muutosta sekä Eerola ja Lyytikäinen (2021), jotka tutkivat vuonna 2017 tapahtunutta muutosta. Jälkimmäisen tutkimuksen jälkeen myös valtion tutkimuslaitos VATT teki aiheesta tutkimuksen 2022, jossa Eerola ja Lyytikäinen olivat osallisina. Suomessa asumistukea ei tosin ole laskettu viimeisimpinä vuosikymmeninä ja tästä johtuen lähdetutkimuksia on jouduttu hakemaan myös muualta maailmasta. Esimerkiksi Gibbonsin ja Manningin (2006) tutkimus Iso-Britannian asumistukeen verrannollisen tulonsiirron muutoksista 90-luvulla antaa dataa tilanteesta, jossa tulonsiirtoa pienennetään.

1.3 Tutkimuksen eteneminen

Ensimmäisenä esittelen tarkemmin Suomessa käytössä olevan asumistuen toiminnan ja kaavat, joiden perusteella määritetään yksittäiselle kotitaloudelle maksettavan etuuden suuruus. Tässä yhteydessä havainnollistan myös sitä, miten nämä kaavat muuttuvat ja millainen kyseisten muutosten vaikutus on yksittäiselle kotitaloudelle maksetun asumistuen määrään.

Asumistuen esittelyn jälkeen käyn läpi teoreettista taloustieteellistä pohjaa asumistuen vaikutuksesta vuokra-asuntomarkkinoiden kysyntään. Tarkoitukseni on havainnollistaa tehtyjä tutkimuksia hyödyntäen tulojen muutoksen ja näin ollen asumistuen muutoksen vaikutuksia vuokra-asumisen kysynnässä.

Tämän jälkeen esittelen Suomessa ja muissa asumiskustannuksien kanssa kotitalouksia tukevissa maissa tehtyjä tutkimuksia etuuden muutoksien vaikutuksista vuokratasoon. Kuvailevana kirjallisuuskatsauksena tutkimuksen tavoitteena on aikaisempien tutkimusten perusteella luoda mahdollisimman hyvä

arvio siitä, miten vuoden 2024 asumistukimuutos Suomessa tulee vaikuttamaan kotitalouksien maksamaan vuokraan.

Perehdyn tarkemmin tutkimuksessani VATT:n 2022 suorittamaan tutkimukseen vuoden 2015 asumistuen muutoksesta. Tämän tutkimuksen tulokset ovat ajankohtaisin verrokki sille, millaisia muutoksia voitaisiin havaita 2024 muutoksen jälkeen. Tutkimuksessani käsiteltävästä ilmiöstä on tehty vuosien varrella erilaisia tulkintoja eri maiden ja tulonsiirtomuutosten kohdalla, joten uskon uusimman Suomen mittapuulla tehdyn tutkimuksen tulosten olevan hyvin lähellä sitä, miten vuoden 2024 muutos tulee vuokratason vaikuttamaan.

Aikaisempien tutkimusten tarkan vertailun ja arvioinnin perusteella tulen tekemään lopuksi johtopäätökseni vuoden 2024 asumistuen muutoksen todennäköisimmistä vaikutuksista halvimpien yksityisten vuokra-asuntojen vuokratason. Tutkimuksen lopuksi uskon pystyväni perustelemaan mahdolliset tekijät, joita liittyy vuokra-asuntomarkkinoiden hinnanmääritykseen sekä asumistuen rooliin siinä.

2 Yleinen asumistuki ja muutos 2024

2.1 Yleinen asumistuki

Yleinen asumistuki on etuus, jota maksetaan pienituloisille kotitalouksille asumiskulujen kustannuksiin. Vuodesta 1994 asti Kansaneläkelaitos on ollut vastuussa asumistuen maksamisesta. KELA saa rahoitusta pääosin valtiolta, mutta myös palkansaajat, yrittäjät, työnantajat, kunnat ja Ahvenanmaan itsehallintoalue osallistuvat rahoitukseen. Vuonna 2022 noin 73 % KELA:n rahoituksesta koostui valtion ennakoista (KELA, 2022). Yleistä asumistukea voi saada vuokra-asuntoon, omistusasuntoon, asumisoikeusasuntoon sekä osaomistusasuntoon. Asunnon tulee olla Suomessa ja tarkoitettu vakituiseen asumiseen (Kela, 2024).

Asumistuen määrä lasketaan perusomavastuun sekä Kelan määrittämien enimmäisasumiskustannusten mukaan. Tämä tulos kerrotaan korvausprosentilla, joka oli ennen vuoden 2024 muutosta 80 %. Perusomavastuu lasketaan kotitalouden tulojen sekä kotitaloudessa asuvien lapsien ja aikuisten lukumäärän mukaisesti ja tämä kerrotaan perusomavastuun prosentuaalisella määrällä, joka oli ennen muutosta 42 % (Kela, asumistukilaskuri). Laskukaavoja voidaan havainnollistaa seuraavasti:

$$(1) \quad AT_{23} = 0,8 \times (\text{enimmäisasumiskustannukset} - \text{perusomavastuu})$$

$$(2) \quad OV_{23} = 0,42 \times [T - (667 + 111 \times A + 246 \times L)]$$

AT_{23} kuvastaa kaavassa 1 asumistuen määrää. Kaavassa 2 OV_{23} kuvastaa omavastuun suuruutta, jossa T kuvastaa kotitalouden kokonaistuloja, A aikuisten ja L lasten määrää. Molemmat kaavat kuvastavat tilannetta ennen 2024 muutosta, minkä takia ne ovat alamerkitty ”23”.

Enimmäisasumiskustannukset ovat jaettu asuinpaikan ja kotitaloudessa asuvien henkilöiden määrän mukaan ja ne löytyvät Kelan nettisivuilta. Enimmäis-

kustannusten luokat jakautuivat ennen vuoden 2024 muutosta alla olevan taulukon mukaisesti. Helsinki oli oma luokkansa ennen muutosta, mutta muutoksen myötä se liitettiin luokkaan 2 Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kanssa. Näiden luokkien lisäksi on vielä kolme eri luokkaa asuinpaikkojen mukaan.

Taulukko 1: Enimmäisasumiskustannukset ennen muutosta

	Helsinki	Espoo, Vantaa, Kauniainen
Kotitaloudessa 1 asukas	582 €	563 €
2 asukasta	843 €	808 €
3 asukasta	1072 €	1019 €
4 asukasta	1253 €	1188 €
4 + jokaista lisäasukasta kohden	1253 € + 156 €	1188 € + 148 €

2.2 Muutos yleiseen asumistukeen 2024

2024 tulleen muutoksen myötä 1.4.2024 eteenpäin tarkistetut asumistuet muuttuvat ja 1.1.2025 eteenpäin omistusasunnoissa asuvat eivät enää saa asumistukea. Asumistuen tarkistuksella viitataan toimenpiteeseen, jossa Kela tarkistaa asumistukea vastaanottavan kotitalouden tarpeen asumistukeen vuosittain. Yleisen asumistuen muutos tarkoittaa vuokralla asuvien kohdalla maksettavan etuuden määrän pientymistä lähes kaikissa tuen piiriin kuuluvissa kotitalouksissa. Toinen merkittävä muutos on se, että Helsinki siirtyy Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kanssa samaan enimmäisasumiskustannusten luokkaan eli taulukon 1 oikeanpuoleiseen pystysarakkeeseen. Yleisen asumistuen laskukaavojen muutokset kohdistuvat aiemmin kaavoissa 1 ja 2 käytettyihin perusomavastuun osuuteen sekä korvausprosenttiin. Alla ovat havainnollistettuna muutoksen jälkeisen asumistuen laskennan kaavat, joissa AT_{24} kuvastaa asumistuen määrää OV_{24} omavastuun suuruutta muutoksen jälkeen. T, L ja A ovat samoja kuin kaavoissa 1 ja 2.

$$(3) \quad AT_{24} = 0,7 \times (\text{enimmäisasumiskustannukset} - \text{perusomavastuu})$$

$$(4) \quad OV_{24} = 0,5 \times [(T - (667 + 94 \times A + 296 \times L))]$$

Uusi perusomavastuun osuus on 50 % ja korvausprosentti 70 %, mikä tarkoittaa, että yhä suurempi osa asumiskuluista siirretään omavastuuseen ja yleisen asumistuen korvausprosentti pienentyy. Tämän myötä Helsingissä asuvan yli 563 € asumiskulut omaavan opiskelijan etuus putoaa noin 71 € ja muualla pääkaupunkiseudulla noin 55 €. Tämä on laskettu käyttämällä kaavoja 1, 2, 3 ja 4 vanhoilla ja muutetuilla arvoilla. Esimerkissä tuloiksi on asetettu 280 € eli suurpiirteinen opintotuen määrä ja vuokraksi on määritelty pääkaupunkiseudun alin alakvarttiili (yksiöissä) 670 €, joka perustuu Tilastokeskuksen asumiskustannustilastoihin vuodelta 2024. Havainnollistuksessa käytetyt asumistuen määrät ovat suurimmat mahdolliset, joita pääkaupunkiseudulla yksin asuva voi saada. Huomattavaa on, että ”korkeimmat hyväksyttävät asumismenot” pääkaupunkiseudulla ovat muutoksen jälkeen 563 €, eli yli sata euroa alinta alakvartiilia matalammat.

Kuten kaavoja hyödyntämällä voi laskea, vain hyvin harvoilla aikuisten, lasten ja kotitalouksien tulojen yhdistelmillä asumistuki kasvaa tai pysyy samana. Yksi tällainen hyvin epätodennäköinen esimerkki on muun muassa yhden aikuisen ja neljän lapsen kotitalous Espoossa, jonka tulot ovat 2200 € kuukaudessa. Tällöin asumistuki nousisi hieman alle 2 €.

2.3 Asumistuen muutoksen merkitys pääkaupunkiseudulla

Kuten aiemmin mainittiin, yleistä asumistukea saa noin 13,6 % Suomen ruokakunnista. Esimerkiksi Helsingissä tämä prosenttiosuus on kuitenkin korkeampi – Kelan asumistukitilaston mukaan vuoden 2022 joulukuussa Helsingissä 19,7 % alle 65-vuotiaasta väestöstä sai asumistukea. Tämä tarkoittaa sitä, että asumistuen vähentäminen heikentäisi noin joka viidennen Helsingissä asuvan toimeentuloa. Tutkimuskysymyksen kannalta tämä voisi siis vaikuttaa niin, että joka viides Helsingissä asuva voisi miettiä halvempaa asumismuotoa tarpeellisena.

Helsingin kaupungin mukaan vuonna 2022 pääkaupungissa asui 658457 asukasta, joista noin 17,6 % oli yli 65-vuotiaita. Tämä tarkoittaa, että 65-vuotiaita ja nuorempia oli desimaalien pyöristyksistä riippuen noin 542570, joista yleisen asumistuen piirissä oli noin 106890. Yleinen asumistuki on suunnattu vähävaraisille, joten pienelläkin muutoksella tuen määrässä voi olla tukea saaville talouksille suuri vaikutus. Mikäli näistä Helsingissä asuvista edes kymmenesosa, eli noin 10000 ihmistä, preferoi muita kuin asumiskustannuksiin kuuluvia menojaan ja alkavat etsimään halvempia vuokra-asuntoja, voivat nopean kysyntäshokin takia halpojen asuntojen hinnat nousta.

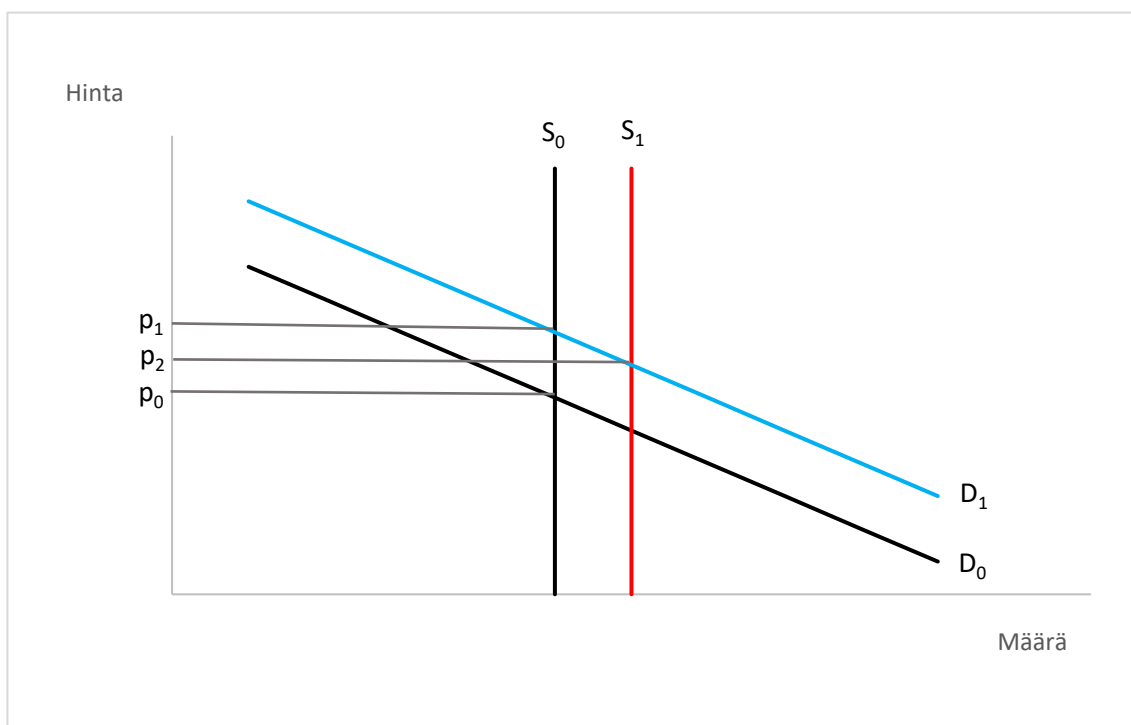
Helsingissä sijaitsevien vuokra-asuntojen hintojen alakvartiili on noussut vuoden 2018 viimeiseltä vuosineljännekseltä noin 7 %. Vuosittainen muutos on tosin hidastunut ja vuodesta 2022 vuoteen 2023 hintojen alakvartiilit nousivat vain 0,5 % (Tilastokeskus, 2024). Näiden halvimpien asuntojen hintojen kasvun hidastumisen myötä tulevaisuudessa yleisen asumistuen muutoksen vaikutusta vuokrissa on helpompi todentaa.

3 Asuntomarkkinat ja tulojen vaikutus kysyntään

Tässä kappaleessa tarkoitukseni on avata asuntomarkkinoiden kysyntään vaikuttavia tekijöitä sekä kysynnän vaikutusta hintatason määräytymisessä. Asuntomarkkinat ovat muiden hyödykemarkkinoiden ohella kysynnän, tarjonnan sekä hintojen ohjaama markkina. Suomessa vuokra-asuntomarkkinat ovat pitkälti yksityisen sektorin hallussa ja näin ollen markkinamekanismien ohjaamia. Avaan kappaleessa tarkemmin asuntomarkkinoiden hinnan määräytymistä sekä tulojen muutosten vaikutusta siihen.

Asuminen on hyvin joustamaton hyödyke. Asuntojen tarjonta on melko jäykkää lyhyellä ajalla, sillä asuntokannan nettomuutos on tyypillisesti 1-3 prosenttia vuodessa (Laakso, VATT 2000). Näin ollen tarjonnan reaktiot markkinoilla liittyvät lähtökohtaisesti hinnan muutokseen. Tämä tarkoittaisi vuokra-asunnoissa vuokran muutosta, koska kasvanutta tarjontaa ei voida tasapainottaa lyhyellä aikavälillä kasvattamalla tarjottavaa määrää, sillä uusia asuntoja ei voi rakentaa nopeasti.

Laakson mukaan (VATT, 2000) normaalissa taloustieteellisessä kehikossa asumiskysynnän kokonaismäärä riippuu tulotasosta, lukuisista väestöllisistä ja sosiaalisista tekijöistä, asuntojen hinnoista, reaalikoroista sekä muista asumisen käyttökustannuksiin vaikuttavista tekijöistä. Tutkimuksessaan hän havainnollistaa kysyntäshokin vaikutusta seuraavalla kuviolla, jossa lähtötilanteessa asuntojen kysyntä (D_0) ja tarjonta (S_0) ovat tasapainossa ja tätä tilannetta vastaava hintataso on p_0 . Seuraavaksi esimerkiksi tulojen kasvu aiheuttaa asuntomarkkinoilla kysyntäshokin, joka siirtää kysyntäkäyrää oikealle D_1 :een. Vastaavasti tasapainohinta kohoaa p_1 :seen. Laakso kuvailee kysyntäshokin vaikutuksen eli hinnannousun olevan sitä suurempi, mitä jyrkempi tarjontakäyrä on. Jyrkempi tarjontakäyrä tarkoittaa joustamattomampaa tarjontaa ja kun kyseessä ovat jäykät asuntomarkkinat, voidaan tarjontakäyrää kuvata jyrkkänä. Tässä esimerkissä asuntomarkkinoiden tarjonta on jäykkyyden takia kuvattu täysin pystysuoraksi.



Kuvio 1. Kysynnän muutoksen vaikutus tarjontaan ja tasapainohintaan asuntomarkkinoilla. (Lähde: Laakso, VATT, 2000)

Ajan kuluessa kuitenkin tarjonta reagoi jäykälläkin markkinoilla kysyntään ja kohonneet hinnat houkuttelevat tarjonnan lisääntymistä, eli tässä tapauksessa uusien asuntojen rakennuttamista. Näin ollen tarjonta siirtyy kuviossa oikealle S_0 :sta S_1 :seen. Tällöin tasapainohinta laskee p_1 :stä p_2 :seen. Toisin sanoen ajan kuluessa hintojen nousu palaa osittain takaisin. Päinvastaisessa tilanteessa siis tulojen laskiessa voidaan olettaa kysynnän laskevan, jolloin hinnat laskevat.

Tätä havaintoa tukee myös Almin ja Follainin (1994) vuokra-asuntomarkkinoiden tavanomainen teoreettinen malli. Heidän mallinuksensa näkyy neljän yhtälön muodossa, jotka ovat vuokra-asuntomarkkinoiden kysyntä- ja tarjontayhtälö, rakennuttamisyhtälö sekä yhtälö, joka määrittelee yhden asumisyksikön (asunnon) hinnan. Näistä käyn läpi tutkimukseni kannalta merkittävimmän eli kysyntäyhtälön.

$$(5) \quad R_t = a_0 + a_1 K_t + a_2 Y_t$$

Yhtälössä R_t on vuokra, K_t on tarjolla olevien vuokra-asuntojen määrä ja Y_t on tulot ajanjaksolla t . Näiden lisäksi yhtälössä on annettuja parametrejä a_0 , a_1 ja a_2 ($a_0 > 0$, $a_1 < 0$ ja $a_2 > 0$). Tämä yhtälö indikoi, että kysyntä vuokra-asumiselle riippuu negatiivisesti tarjolla olevien vuokra-asuntojen määrästä ja positiivisesti kotitalouksien tuloista. Tähän lisättyä Laakson (2000) havainto vuokra-asuntomarkkinoiden tarjontapuolen jäykkyydestä vahvistaa sitä, että muutos tuloissa voi merkittävästi vaikuttaa kysyntään ja vuokriin, kun tarjonta ei pysty joustamaan

Molempien tutkimusten (Laakso, 2000 sekä Alm, Follain, 1994) havaintojen perusteella on siis teoriassa odotettavaa, että vuokrat laskevat, kun asumistuen määrää lasketaan kotitalouksilla. Lopullisten tulosten havainnoimiseksi tulee myös selvittää, että onko muutos asumistuessa tarpeeksi merkittävä ja tapahtuuko se tarpeeksi suurelle osalle kuluttajista aiheuttaakseen huomattavaa vaikutusta markkinoilla.

4 Asumistuen muutoksen vaikutukset vuokra-asuntomarkkinoilla

4.1 Asumistuki Suomen vuokra-asuntomarkkinoilla

Kun tarkastelemme asumistuen muutoksen vaikutusta vuokra-asuntojen hintoihin, käsittelemme siis tosiasiallisesti sitä, onko asumistuki vuokra-asuntomarkkinoiden kysyntään vaikuttava elementti. Edellisessä luvussa todettiin, että jonkin hyödykkeen eli tässä tapauksessa asumisen kysynnän kasvu johtaa myös hintojen kasvuun, kun muut markkinavoimat pysyvät muuttumattomina. Mikäli asumistuki vaikuttaisi kysyntään merkittävästi ja tuesta osa tai kaikki vaikuttaisi samanaikaisesti vuokriin, olisi valtion varojen käyttö turhaa eikä se silloin pienentäisi asumiskuluja pienituloisilta kotitalouksilta kuten tarkoitettu (Kangasharju, 2010). Tuen muutoksen ei siis tulisi nostaa tai laskea vuokra-asumisen hintoja. Toisin sanottuna vähävaraisten kotitalouksien ei tulisi lisätä asumisen kulutusta (kasvattaa kysyntä) asumistuen kasvaessa. Ideaalissa tilanteessa asumistuen nousun tulisi lisätä asumisen ulkopuolista kulutusta ja sen laskun tulisi vähentää sitä.

Tutkimuksista on tärkeää ymmärtää, että asumistuen muutos ei itseisarvollisesti laske tai nosta vuokrien hintoja. Myöskään vuokranantajat eivät pääsääntöisesti nosta vuokraa, kun huomaavat vuokralaisten saavan enemmän rahaa. Kyse on vuokra-asuntojen kysynnän muutoksen aiheuttamasta vaikutuksesta. Asuminen on käytännössä hyödyke, jonka kysyntä ei joustaa alaspäin määrällisesti. Tämä selittyy tietenkin intuitiivisesti sillä periaatteella, että kaikkien tulisi asua jossain eli saada katto pänsä päälle. Vuokra-asumisenkin kysyntä on hyvin joustamatonta, mutta sen kilpailevana hyödykkeenä toimii omistusasuminen. Vuokra-asumista kuluttavat ne kotitaloudet, joilla ei ole mahdollisuutta tai halua hankkia omistusasuntoa. Syitä vuokra-asumiselle voivat olla esimerkiksi huono talouden tilanne, kyvyttömyys tai haluttomuus sitoutua tiettyyn asuinalueeseen tai -kaupunkiin sekä elämäntilanne, kuten perheenisäyksen suunnittelu. Syitä on myös lukuisia muita ja niistä johtuen vuokra-asumisen kysynnän voi ajatella olevan hyvin joustamatonta. Käytännössä vuokra-asuntojen hintojen eli vuokrien

tulisi muuttua niin merkittävästi, että omistusasuminen olisi objektiivisesti merkittävästi halvempaa tai liian kallista. Tätä ei ole realistista ajatella todellisena mahdollisuutena.

Asumistuki voidaan tulkita vuokra-asuntomarkkinoiden elementtinä, mikäli sen olemassaolo ja muutokset vaikuttavat kysyntään tai tarjontaan. Asumistukea voi tulkita edellä mainittuna elementtinä pelkästään sillä, että se mahdollistaa joustamattoman kysynnän markkinoilla kotitalouksien asumisen 'kuluttamisen', kun ilman tätä siihen ei välttämättä olisi mahdollisuutta. Tällöin asumistuki olemassaolollaan luo vuokra-asuntomarkkinoille kysyntää. Myös asumistuen muutoksien voi ajatella vaikuttavan kysyntään, vaikka ei samassa mittakaavassa. Kotitalouksille maksetun asumistuen määrän nousu tai lasku voi vaikuttaa jonkin tietyn asuntotyypin, kuten yksiöiden tai kaksioiden kysyntään. Esimerkiksi tarpeeksi suuren asumistuen laskun voisi kuvitella pakottamaan nelihenkisen perheen muuttamaan neliöstä kolmioon, sillä oletuksella että asunnon neliömetrit tai huoneiden määrä vaikuttavat vuokran suuruuteen. Kun tämä pakote aiheutuu useissa tai kaikissa kotitalouksissa, voidaan kuvitella neljän huoneen asuntojen kysynnän laskun myötä myös vuokrien laskua ja toisaalta kolmen huoneen asuntojen kysynnän ja vuokrien nousua.

Asumistuen muutoksien vaikutuksille vuokratason on kuitenkin selkeitä rajoitteita. Esimerkiksi muuttoliikkeen syntyessä se tasapainottaa itseään yksinkertaisesti niin, että neliöstä kolmioon muuttavien nostama kolmioiden kysyntä voi nostaa vuokria ainoastaan niin kauan, kunnes muuttaminen ei olisi enää kannattavaa. Asumisen kustannuksiin voi vaikuttaa ainoastaan muuttamalla, mikä itsessään voi tuoda lisäkustannuksia. Mikäli muuttamisen lisäkustannukset ja halvempi vuokra ovat kotitaloudelle järkeviä taloudellisesti, voidaan olettaa sen valitsevan muuton halvempaan asuntoon.

Suomessa asumistuen vaikutusta vuokratason on tutkittu jo, mutta vaihtelevin tuloksin. Kangasharjun (2010) tutkimuksen mukaan 2002 tapahtunut asumistuen korotus nosti tukea saavien vuokria noin 60–70 senttiä jokaista euron nousua kohti. Tämä tarkoittaa sitä, että 30-40 senttiä noususta jäisi tukea saavien kotitalouksien käyttöön ja näin ollen parantaisi elintasoja. Tämän tutkimuksen

perusteella huomattava määrä asumistuen muutoksesta valuisi suoraan vuokranantajille. Kangasharju tutkimuksessaan myös huomaa, että tuen piiriin kuuluvat kotitaloudet maksavat keskimäärin korkeampaa vuokraa kuin ilman tukea elävät. Toisaalta Eerolan ja Lyytikäisen (2021) tutkimuksen mukaan asumistukea vastaanottavien kotitalouksien maksamissa vuokrissa ei ollut huomattavissa tilastollisesti merkittävää muutosta 2015 asumistukimuutoksen jälkeen. Käyn läpi eroavaisuuksia näissä kotimaisissa tutkimuksissa tarkemmin tämän luvussa 5.

Toinen huomioitava asia on se, että vuokrat eivät nouse tai putoa heti asumistuen muutosten kanssa. Tämä johtuu siitä, että muuttamisen vaihtoehtoiskustannus on kuitenkin huomattavan suuri. Vaikutus vuokratason tulee enemmän pitkällä aikavälillä niin, että uutta asuntoa etsivät tuensaajat saattavat suosia halvempaa sekä mahdollisesti pienempää asuntoa asumistuen muutos huomioiden (Gibbons, Manning, 2006).

Hyödynnetään tähän esimerkkiä. Pariskunta, joka vastaanottaa asumistukea muuttaa pinta-alaltaan 35 neliömetrin asunnosta 25 neliömetrin asuntoon halvemman vuokran perässä. Jos useampi tekee saman päätöksen, muuttuvat nämä oletettavasti kalliimmat, suuremmat asunnot vähemmän kysytyiksi. Tämän kysynnän muutoksen myötä vuokranantajat laskevat asuntojen vuokria, joka saattaa myös vaikuttaa niiden asukkaiden vuokratason, jotka eivät muuttaneet pois. Käytännössä huomattava kysynnän lasku hyödykkeelle eli kyseisen kokoiselle asunnolle johtaa kilpailluilla markkinoilla hintojen laskuun, kun vuokranantajat haluavat säästää tappioitaan. Vaihtoehtona vuokranantajalle olisi mahdollisesti asunnon tyhjäksi jättäminen ja vuokratulon menettäminen kokonaan. Seurauksena samasta kysynnän siirtymisestä halvempien asuntojen hinnat nousevat niiden kysynnän kasvaessa. Mutta mikäli vuokrat pienemmissä asunnoissa nousisivat, eivät ihmiset näkisi muuttamista enää kannattavana. Kysynnän voisi olettaa tasoittavan itse itsensä.

4.2 Asumistuen lasku – esimerkki Iso-Britanniasta

Asumistuen muutoksia on tutkittu huomattavasti niin Suomessa kuin ulkomailla. Merkittävimpiin kotimaisiin tutkimuksiin kuuluvat Kangasharju (2010), Virén (2013), Eerola ja Lyytikäinen (2021) sekä VATT (2022). Vaikka tutkimustulokset eivät ole yksimielisiä, on huomattavissa kuitenkin selkeä yhtenäisyys kaikkien tutkimusten välillä, mikä vaikeuttaa omiin tutkimuskysymyksiini vastaamista. Kaikissa kotimaisissa tutkimuksissa on kyseessä asumistuen määrän kasvu joko kaikilla tai osalla tukea vastaanottavilla kotitalouksilla. Suomessa asumistukea ei ole vielä aiemmin leikattu kotitalouksilta, minkä takia havaintoja todellisista vaikutuksista ei ole kotimaisilta asuntomarkkinoilta. Pitkäjänteisen etsiskelyn tuloksena voin todeta, että asumistuen leikkaaminen on hyvin harvinainen ilmiö koko maailmalla ja tutkimusesimerkkejä sen vaikutuksista on hyvin vaikea löytää. Onnistuin kuitenkin löytämään tutkimuksen Iso-Britanniassa tehdystä asumistuen kaltaisen tulonsiirron leikkauksesta 90-luvun lopulla. 2006 Gibbonsin ja Manningin tekemän tutkimuksen havaintojen mukaan tuen lasku aiheutti merkittävän laskun vuokra-asuntojen hinnoissa.

Iso-Britanniassa asumistuen kaltaista "Housing Benefit" -etuutta oli mahdollista hakea kattamaan jopa 100 prosenttia vuokratuloista. Etuudessa oli kaksi tuen määrään vaikuttavaa rajoitetta; Suomessakin käytössä olevat asumiskulujen enimmäismäärä sekä tuloraja. Käytännössä kotitalouksien oli mahdollista saada tietty enimmäismäärä asumistukea ja tämä enimmäismäärä laski, kun kotitalouden tulot nousivat tietyn rajan yli. Tuen enimmäismäärän päättivät paikallisviranomaisten vuokrasta vastuussa oleva "Rent Officer" hallituksen määrittämien kriteerien mukaan (Gibbons, Manning, 2006). Muutokset, jotka astuivat voimaan vaiheittain vuosina 1996 ja 1997, käytännön tasolla laskivat mahdollisen asumistuen enimmäismäärää kaikilla uusilla hakemuksilla.

Gibbonsin ja Manningin (2006) tutkimuksen mukaan keskimääräisen asumistuen laskiessa noin 10-15 prosenttia kotitalouksien maksamat vuokrat laskivat noin 6-11 prosenttia. Huomattavaa tutkimuksessa on, että asumistuen leikkauksesta noin kaksi kolmasosaa joutui vuokranantajien maksettavaksi. Käytännössä

siis keskimääräisesti maksetut vuokrat laskivat. Gibbons ja Manning huomauttavat, että heidän tutkimuksensa ei ota huomioon asumispuitteiden laadullisia muutoksia. Tutkimuksessa ei löytynyt selkeitä merkkejä asumistuen leikkauksen saaneilta kotitalouksilta asumisen kulutuksen vähentymistä asumisen koon muodossa, eli asukkaat eivät siis muuttaneet pienempiin asuntoihin. Se, muuttivatko asukkaat huonommin varusteltuihin tai vanhempiin asuntoihin, joiden vuokrat ovat matalammat, ei näy tutkimusdatassa. Gibbons ja Manning (2006) saavat loppupäätelmäkseen, että muut tekijät voivat mahdollisesti selittää muutoksia vuokratason, mutta asumistuen muutos on paras selitys datasta löydettyihin muutoksiin.

Tulokset antavat ymmärtää, että asumistuki todellisuudessa vaikuttaa vuokratason oli kyseessä sitten korotus tai lasku. Kävin luvussa 2 läpi, että asumistuki putoaa yksin pääkaupunkiseudulla asuvalla täyttä korkeinta mahdollista tukea saavalla noin 55–71 euroa. Tämä tarkoittaisi Gibbonsin ja Manningin (2006) tulosten mukaan noin 33–50 euron laskua vuokrassa. Kun ajatellaan muutosta niin, että heidän otoskokonsa oli vain reilu 25 000 ja Suomen mittakaavassa muutos vaikuttaa todennäköisesti noin 300 000 tuensaajaan, voi tukimuutoksen vaikutus olla lievempi. Tässä käytän oletuksena, että 2022 tukea saavista noin 380 000 kotitaloudesta ainakin 300 000:n tukia leikataan tavalla tai toisella. Näin suuren otoksen perustelen sillä, että asumistuen taso pysyy samanlaisena ainoastaan merkittävän pienellä osalla kotitalouksista. Havainnollistin tätä luvussa 2 tarkemmin.

5 Asumistuen muutos 2015, VATT:n tutkimus

VATT suoritti vuonna 2022 tutkimuksen: *The incidence of Housing Allowances: Quasi-Experimental Evidence*. Kyseisessä tutkimuksessa ovat mukana aiemmin lainaamani tutkimuksen Eerola ja Lyytikäinen ja VATT:n tulokset heijastelevat tätä aikaisempaa tutkimusta. Tarkoituksena oli tutkia vuonna 2015 tehdyn asumistukimuutoksen vaikutusta vuokriin ja päällimmäisenä kysymyksenä tutkimuksessa olikin, että nostaako asumistuen kasvu vuokria. Tutkimus keskittyy yksityisen sektorin vuokramarkkinoihin, sillä ne ovat markkinajohteiset. Vertailuna tähän esimerkiksi valtion rahoittamat asunnot, joiden vuokran määrä perustuu ainoastaan ylläpitokustannuksiin (Eerola, Lyytikäinen (2021).

Asumistuen muutoksen myötä vuonna 2015 poistui asumistuen laskurista asunnon neliömäärän vaikutus tuen suuruuteen ja pienissä asunnoissa asuvat kotitaloudet saivat huomattavan korotuksen asumistukeensa. Ennen muutosta pienissä asunnoissa (15-25m²) asuvat saivat vuokran suuruudesta riippumatta huomattavasti vähemmän asumistukea kuin keskikokoisissa asunnoissa (35-45m²) asuvat. Yleisesti tämän oletettiin valuvan suoraan vuokrien nousun muodossa vuokranantajille eikä tuensaajille. Oletuksena oli, että pienten asuntojen asumistuen noustessa niiden houkuttelevuus kasvaisi, kun esimerkiksi yksin kaksiossa asuville tulisi edullisemmaksi samalla tulotasolla muuttaa asumaan pienempään asuntoon. Tällaista "downshiftoamista" ei kuitenkaan VATT:n tutkimuksen mukaan tapahtunut.

Tutkimuksessa koeryhmänä toimivat pienet asunnot, joiden asumistuki sai huomattavan korotuksen. Vertailuryhmänä olivat keskikokoiset asunnot, joiden asumistuki ei juurikaan muuttunut. Näiden ryhmien vertailussa voidaan havainnoida asumistuen kasvun vaikutusta vuokriin. Muutosta arvioitiin uusien sekä jatkuvien vuokrasopimusten perusteella.

Asumistuki vaikuttaa vuokraan asumiskysyntänä. Eli oikeasti kysymys onkin, että nostaako asumistuen kasvu pienten asuntojen kysyntää ja näin ollen vuokria? Kun katsotaan käytännön tasolla, muutokset asumistukeen 2015 tarkoittivat sitä,

että pienemmässä asunnossa yksin asuvan tulot kasvoivat huomattavasti, kun taas keskikokoisessa asunnossa asuvalla ei juuri lainkaan. Tällöin kysynnän muutos tarkoittaisi sitä, että tämän asumistukimuutoksen myötä keskikokoisissa asunnoissa asuvat huomaisivat tämän vaihtoehtoisen mahdollisuuden ja alkaisivat etsimään pienempää asuntoa, jossa on myös halvempi vuokra. Jos näin olisi käynyt, olisi pienten asuntojen vuokranantajille tullut enemmän kysyntää asuntoihinsa, mikä kysynnän ja tarjonnan lain nojalla olisi mahdollistanut vuokrien korotuksia. VATT:in tutkimuksen mukaan asumistuen saajat eivät olleet muutoksen myötä yhtään innokkaampia muuttamaan pois pienistä asunnoista tai vaihtamaan suuremmasta pienempään. Näin ollen jo osaltaan on mahdollista poissulkea suora vaikutus asumistukimuutoksesta vuokrien nousuun.

Suorassa tutkimuksessa vaikuttaa siltä, että yhden euron korotus asumistukeen nostaa vuokraa noin 0,03 euroa. Keskimääräinen vuokrien muutos eri kokoisten asuntojen kohdalla pysyi vakaana ja näin ollen voi päätellä, ettei asumistukimuutoksella ollut merkittävää vaikutusta vuokriin. Muutos on siis alle viisi prosenttia, jolloin hypoteesi on mahdollista hylätä. VATT ei kuitenkaan täysin poissulje mahdollisuutta, etteivätkö muut tutkimusajanjaksolla valinneet muutajat olleet tasapainottaneet tuloksia. Tällaisia tekijöitä ovat muun muassa samanaikainen tarjonnan kasvu, eli uusien asuntojen rakennuttaminen.

VATT havainnollistaa tutkimuksessaan, että 56 prosenttia asumistukijaksoista jatkuu vuoden ja 39 prosenttia kahden vuoden jälkeen. Toisaalta vuokrasopimukset jatkuvat pidempään, 67 prosenttia ensimmäisen vuoden ja 48 prosenttia toisen vuoden jälkeen. Tästä voidaan päätellä, että monille tukea saaville asumistuki on väliaikainen tulonlähde kattamaan osaa asumisen kustannuksista suhteellisen lyhyelle ajanjaksolle, kuten esimerkiksi työttömyyden ajaksi. Tällä voidaan osittain selittää, miksi tuen vaikutus vuokriin on näin pieni.

Yksi huomioitava tekijä tutkimuksessa on yksityisten vuokra-asuntomarkkinoiden koko suhteessa asumistukea saaviin. Tukea vastaanottavien määrä markkinoilla on tarpeeksi pieni, että muutokset heidän tuloissaan eivät vaikuta merkittävästi markkinakysyntään.

Näiden tulosten perusteella voidaan palata tutkimuskysymyksiin. Asetelma on päinvastainen, mutta esimerkiksi huomiot muuttamishalukkuudesta pätevät tutkimukseeni samalla tavalla. VATT:n tutkimuksessa huomattiin, että vaikka taloudellisesti saattoi olla järkevää muuttaa pienempään asuntoon, ei muuttoliikettä syntynyt. Keskipokoisissa asunnoissa asuville muutto pienempään asuntoon tarkoittaisi, että tuloja jäisi enemmän käytettäväksi asumiskustannusten jälkeen. Koska muuttoliikettä ei tapahtunut, voidaan tulkita, että todennäköisesti asumistuen muutos 2024 ei merkittävästi alentaisi tai nostaisi yksityisten vuokra-asuntojen vuokria. Tämän pohjimmainen vaikuttava tekijä on mitä todennäköisimmin muuttamisesta aiheutuvat kulut niin taloudellisesti kuin mukavuudellisesti. Toisaalta asumistuen laskun vaikutusta ei voida tämän tutkimuksen pohjalta täysin varmaksi sanoa, sillä se ei ota kantaa siihen, että mitä vuokratasolle tapahtuisi asumistuen laskiessa.

On huomattavaa myös, että tutkimuksessa VATT ei ota kantaa aiempiin tutkimuksiin asumistuen vaikutuksesta maksettuun vuokraan. Tutkimukset ovat aiemmin tutkimuksessani mainitseman Kangasharjun (2010) sekä Virenin (2013) suorittamia, joissa tuloksiksi saatiin huomattavia vaikutuksia asumistuen muutoksista vuokratasoon. Kangasharjun mukaan muutos olisi 60-70 senttiä jokaista lisättyä asumistukieuroa kohti ja Virenin mukaan 30-50 senttiä asumistukieuroa kohti siirtyisi vuokriin. Toisaalta Eerola ja Lyytikäinen mainitsevat aikaisemmassa tutkimuksessaan *Housing Allowance and Rents: Evidence from a Stepwise Subsidy Scheme* (2021, 2021B), etteivät löytäneet Kangasharjun saamia tuloksia suorittaessaan uudelleen samoilla aineistoilla ja menetelmillä analyysin. ”Tulokset, jotka osoittavat korkeaa vaikutusta asumistuesta vuokriin, joka löytyi K2010 (Kangasharjun tutkimuksesta) eivät ole tarpeeksi vankkoja uudelleenanalysoitavaksi samasta datasta käyttämällä samoja metodeja.” (Eerola, Lyytikäinen, 2021B)

Näiden havaintojen perusteella voidaan olettaa, että pass-through-efekti asumistuesta vuokriin ei ole yhtä huomattava kuin Kangasharju tutkimuksessaan havainnoi. Mutta kuten VATT:n tutkimuksen lopussa mainitaan, ei myöskään täydellä varmuudella pystytä sanomaan, onko heidän saamansa tulokset vain

tasapainottuneet muiden tekijöiden osalta. Tämä havainto käytännössä vain varmistaa, että todennäköisin vaikutus on jossain lähellä VATT:n suorittamaa tutkimusta.

6 Johtopäätökset

Tutkimukseni päätavoitteena on ollut löytää yhtenäisyyksiä asumistuen muutosten vaikutuksista maksettuihin vuokriin olemassa olevasta tutkimusmateriaalista. Kokonaisuudessaan voin näiden tutkimusten välisen vertailun ja keskustelun perusteella vastaamaan todennäköisimmät vaikutukset vuoden 2024 asumistukimuutoksen vaikutuksista vuokra-asuntomarkkinoiden kysyntään sekä näin ollen vuokratasoon pienissä asunnoissa.

Merkittävimmät havainnot tutkimusdataan perehtyessäni löytyivät VATT (2022) sekä Gibbonsin ja Manningin (2006) tutkimuksista. Vaikka tutkimusten tulokset ovat eriäviä vastatessaan kysymykseen asumistuen muutoksen vaikutuksesta maksetun vuokran muuttumiseen, uskon vastauksen olevan jotain näiden kahden tutkimuksen väliltä. Koska VATT (2022) tutkii muutosta, jossa etuus kasvoi osalla tuensaajista ja tämän tutkimuksen kohteena on etuuden leikkaus (lasku), en pidä täysin luotettavana todeta, että asumistuen lasku ei muuta maksetun vuokran määrää merkittävästi. Gibbons ja Manning kuitenkin huomasivat tutkimuksessaan asumistuen kaltaisen etuuden laskeessa, että noin kaksi kolmasosaa muutoksesta siirtyisi vuokranantajien maksettavaksi laskevan vuokran muodossa.

Näiden havaintojen sekä yleisen taloustieteellisen teorian perusteella uskoisin vastauksen tutkimuskysymykseeni löytyvän näiden kahden tutkimuksen väliltä. Ensimmäiseen kysymykseeni, ”Voiko yleisen asumistuen muutos 2024 luoda vuokralla asuvissa muuttoliikkeen halvempiin asuntoihin?”, uskon vastauksen olevan todennäköisimmin ei. Yksikään tutkimus asumistukimuutosten saralla ei huomannut selkeää muuttoliikettä tai tavoitetta pienentää huomattavalla tavalla asumiskustannuksia. Tähän perimmäiseksi syiksi toteaisin kaksi perustelua. Ensimmäiseksi kyseessä on asumistuki, jota maksetaan asumiskulujen tueksi vähävaraisille kotitalouksille. Tukea vastaanottavat kotitaloudet asuvat siis todennäköisesti jo huomattavan halvoissa, jos eivät jopa halvimmissa mahdollisissa asunnoissa huomioiden talouden asukasmäärän sekä elämäntilanteen. Tämän takia halvemmän asunnon löytäminen ei ole välttämättä

todennäköistä tai kannattavaa vuokran muutoksen ollessa pieni. Toiseksi perusteluksi otan tueksi VATT (2022) tutkimuksessa tekemää havaintoa asumistuen lyhytaikaisuudesta. Huomattava määrä asumistukea vastaanottavista ovat vain toistaiseksi asumistuen piirissä ja keskimääräinen vuokrasopimus kestää tulosten mukaan pidempään kuin asumistukijakso. Lisätäkseen vielä, Gibbonsin ja Manningin mukaan (2006), vaikka Iso-Britannian asumistukimuutoksen tavoitteena oli saada tukea saavat kotitaloudet vähentämään asumiskustannuksiaan, ei tukimuutoksen myötä huomattu selkeää muuttoliikettä pienempiin asuntoihin. Näin ollen huomattavaa muuttoliikettä halvempiin asuntoihin ei todennäköisesti tule tapahtumaan.

Toiseen tutkimuskysymykseeni, "Nostaako yleisen asumistuen muutos 2024 halvimpien vuokra-asuntojen hintoja?" vastauksen uskoisin myös olevan ei. Tutkimustulosten mukaan asumistuen muutoksen vaikutus olisi vain noin 0,03 senttiä lisättyä asumistuki euroa kohden (VATT, 2022). Toisaalta Iso-Britanniassa nimenomaan asumistuen lasku vaikutti vuokriin laskevasti noin 60 sentillä asumistukieuroa kohti (Gibbons, Manning, 2006). Näin ollen asumistuen muutoksen vaikutus vuokra-asuntojen hintatasoon on todennäköisesti jotain tilastollisesti merkitsemättömän muutoksen ja laskun väliltä. VATT:n tutkimuksen tuoreuden perusteella nykyisillä asumismarkkinoilla uskoisin asumistuen muutoksen vaikutuksen olevan lähestulkoon huomaamaton vuokratasossa.

Lähteet

Jaakkola, Jouko. *Armeliaisuus, yhteisöapu, sosiaaliturva : suomalaisten sosiaalisen turvan historia*. Helsinki: Sosiaaliturvan keskusliitto, 1994. Print

HE 74/2023: *Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi yleisestä asumistuesta annetun lain muuttamisesta*

Kelan toimintakertomus ja tilinpäätös 2022

Suomen virallinen tilasto (SVT): Tulonjakotilasto [verkkajulkaisu]. ISSN=1795-8121. Helsinki: Tilastokeskus [Viitattu: 17.4.2024]. Saantitapa:

<https://stat.fi/tilasto/tjt>

Kelan nettisivut, viimeksi päivitetty 9.4.2024

<https://www.kela.fi/yleinen-asumistuki-mihin-menoihin>

Kelan asumistukitilasto 2022

Julkaisun pysyvä osoite: <http://urn.fi/URN:NBN:fi-fe2023050440956>

ISSN 1796-0479 = Suomen virallinen tilasto (sähköinen)

ISSN 1796-1092 = Kelan asumistukitilasto (sähköinen)

Helsinki, Kela, 2023

Suomen virallinen tilasto (SVT): Asuntojen vuokrat [verkkajulkaisu].

ISSN=1798-100X. Helsinki: Tilastokeskus [Viitattu: 17.4.2024].

Saantitapa: <https://stat.fi/tilasto/asvu>

PTT, *Asumismenot 2023*, 22.8.2023.

Eerola, Essi; Lyytikäinen, Teemu (2021)

Housing Allowance and Rents: Evidence from a Stepwise Subsidy Scheme

Scand. J. of Economics 123(1), 84–109, 2021

Eerola, Essi; Lyytikäinen, Teemu (2021B)

Supplementary material to “Housing allowance and rents: evidence from a stepwise subsidy scheme”; Online Appendix B: Robustness check

Scand. J. of Economics 123(1), 84–109, 2021

Eerola, Essi; Lyytikäinen, Teemu; Saarimaa, Tuukka; Vanhapelto, Tuuli.

The Incidence of Housing Allowances: Quasi-Experimental Evidence, 2022.

VATT Institute for Economic Research, Helsinki

Kangasharju, Aki. *Housing Allowance and the Rent of Low-income Households*

The Scandinavian journal of economics, 2010-09, Vol.112 (3), p.595-617

Gibbons, Stephen; Manning, Alan. *The Incidence of UK housing benefit:*

Evidence from the 1990s reforms Journal of Public Economics 90 (2006), 799-822

Laakso, Seppo. *Asuntomarkkinoiden alueellinen kehitys Suomessa 1980- ja*

1990-luvulla, Valtion taloudellinen tutkimuskeskus VATT 26.06.2000

Alm, James; Follain, James R. *Shocks and Valuation in the Rental Housing*

Market, Journal of Urban Economics, Volume 36, Issue 2, 1994, sivut 117-142,

ISSN 0094-1190