

Aalto Yliopiston kauppakorkeakoulu
Kansantaloustieteen laitos
Syksy 2016

Asumistuen siirtyminen vuokriin: Katsaus asumistuen muutosten vaikutuksesta vuokratason pääkaupunkiseudulla

Kandidaatin tutkielma
Sara Meronen
27.12.2016

Ohjaaja: Mikko Mustonen ja Pauli Murto
Opponentti: Emilia Ammond

Tiivistelmä

Tässä tutkimuksessa tarkastelen asumistuen vaikutusta vuokraan ja erityisesti sitä, siirtyykö tuen lisäyksestä merkittävä osa (yli 10%) vuokraan. Tutkimuksessani tarkastelen asumistuen määräytymistä ja teen kirjallisuuskatsauksen jo olemassa olevaan tutkimukseen esittelemällä Scottin (2002), Gibbonsin ja Manningin (2003), Laferrèren ja Le Blancin (2004), Kangasharjun (2003) sekä Virénin (2011) ja Virénin ja Hiekan (2008) tutkimuksia. Kirjallisuuskatsauksen ja oman pohdintani perusteella näyttää siltä, että pääkaupunkiseudulla noin 10-20% asumistuen lisäyksestä siirtyy vuokriin. Asumistuen siirtymä vuokraan vaikuttaisi siis olevan merkittävä.

Sisällysluettelo

1. JOHDANTO.....	4
2. ASUMISEN TUKEMINEN.....	6
2.1 ASUMISTUEN MUODOT	6
2.2 ASUMISTUEN MÄÄRÄYTYMINEN	8
3. KOHTAANTO JA ASUNTOTARJONNAN HINTAJOUSTO	9
3.1 KOHTAANTO-ONGELMA	9
3.2 ASUNTOTARJONNAN HINTAJOUSTO	9
3.3 ASUNTOTARJONNAN HINTAJOUSTON ALUEELLISET EROT SUOMESSA.....	10
4. ASUMISTUEN JA VUOKRATASON KEHITYS.....	11
4.1 MAKSETTUJEN ASUMISTUKIEN KASVU SUOMESSA.....	11
4.2 VUOKRATASON KASVU JA ALUEELLISET EROT	12
4.3 VUOKRAEROT VAPAARAHOITTEISTEN JA ARA-ASUNTOJEN VÄLILLÄ	13
5. TUTKIMUKSIA ASUMISTUEN JA VUOKRIEN SUHTEESTA	16
5.1 TUTKIMUSTA YHDYSVALLOISSA.....	17
5.2 TUTKIMUSTA EUROOPASSA.....	18
5.3 TUTKIMUSTA SUOMESSA.....	20
5.4 KESKUSTELU AIHEESTA SUOMESSA	22
6. JOHTOPÄÄTÖKSET.....	23
7. LÄHDELUETTELO.....	26

1. Johdanto

Suomessa valtion maksamat asumisen tuet ovat kasvaneet jatkuvasti viimeisten vuosikymmenien aikana. Vuonna 2015 asumistukiin käytettiin yhteensä jo yli 1,7 miljardia euroa ja myös asumistuen saajien lukumäärä on kasvanut (Kelan asumistukitilasto, 2015). Ympäristöministeriön raportin (Asumisen tuki- ja verojärjestelmän vaikuttavuus, 2015) mukaan vuonna 2015 tuen saajia oli jo 550 000.

Valtion käyttämä rahamäärä asumisen tukemiseen on siis hyvin suuri. Erityisesti tästä syystä on hyvin tärkeää, että asumisen tukijärjestelmä toimii toivotulla tavalla ja sille asetetut tavoitteet täyttyvät. Hyvän tukijärjestelmän kriteerejä ovat esimerkiksi tuen kohdentuminen tarpeeseen perustuen ja se, että tuen aiheuttamat vääristymät, kuten asuntojen hintojen nousu, ovat mahdollisimman pieniä (Asumisen tuki- ja verojärjestelmän vaikuttavuus, 2015). Muun muassa näiden kriteerien perusteella voidaan tutkia sitä, toimiiko tukijärjestelmä sille asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Mikäli nämä kriteerit eivät täyty, valtion maksamat tuet eivät todellisuudessa kohdistu kokonaan tukia tarvitseville kotitalouksille, vaan valuvat osittain hintojen nousun myötä vuokranantajille.

Tutkimuksessani tutkin asumistukijärjestelmän toimivuutta, ja tarkemmin sitä, nostaako asumistuki vuokria ja onko tämä vaikutus merkittävä. Mikäli vaikutus on merkittävä, aiemmin mainitsemani kriteerit eivät täyty, eivätkä valtion maksamat tuet todellisuudessa kohdistu kokonaan tukia tarvitsevalle väestölle, vaan siirtyvät osittain vuokranantajille. Tilanne olisi hyvin haitallinen sekä tuensaajien että valtion näkökulmasta suuren tulonsiirron valuessa väärälle taholle.

Kun vuokramarkkinoiden kysyntäpuolelle annetaan tulonsiirron muodossa lisää rahaa, voidaan kysynnän olettaa nousevan. Erityisesti pääkaupunkiseudulla, jossa asuntotarjonta on melko joustamatonta, kysynnän lisäys nostaa hintoja väistämättä hieman. Koska asumistukien voidaan odottaa nostavan vuokria jossain määrin, koskee tutkimuskysymykseni lähinnä tämän hintoja nostavan vaikutuksen suuruutta.

Tutkimukseni tavoitteena on siis selvittää, kuinka suuri vuokria nostava vaikutus asumistuilla on ja onko tämä vaikutus merkittävä. Rajaan tutkimukseni pääkaupunkiseudulle, sillä asuntotarjonta on hyvin erilainen eri puolilla Suomea. On huomioitava, että pääkaupunkiseudulla tarjonta on muita alueita joustamattomampaa ja asumistukien vaikutus hintaan on siksi todennäköisesti suurempi kuin muualla Suomessa.

Toteutan tutkimukseni kirjallisuuskatsauksena tutkien jo olemassa olevia tutkimuksia aiheesta. Aiheesta löytyy tutkimusta maailmalta ja Suomesta melko vähän. Suomesta tutkimusta ovat tehneet

vain Virén (2011) ja Kangasharju (2003), sekä Virén Hiekan kanssa (Virén ja Hiekka, 2008). Yhdysvalloissa tutkimusta on tehnyt muun muassa Scott (2002) ja Euroopassa Laferrère ja Le Blanc (2004) sekä Gibbons ja Manning (2003). Virénin (2011) mukaan tutkimuksen vähäinen määrä saattaa johtua tukijärjestelmien monimutkaisuudesta tai sopivan tietoaineiston puutteesta. Tutustun kirjallisuuskatsauksessani edellä mainitsemiini tutkimuksiin ja kerron tuloksista, joita tutkimukset ovat antaneet. Näiden tutkimusten lisäksi perehdyn julkiseen Suomessa asiantuntijoiden käymään keskusteluun, jossa asumistuen vaikutuksesta vuokriin on annettu erilaisia arvioita. Nämä arviot toimivat uusina näkökulmina Suomessa tehdyille vähäiselle tutkimukselle ja laajentavat oman pohdintani perustaa.

Tutkimusten tulokset ovat samansuuntaisia ja kaikki tutkijoista tulivat siihen tulokseen, että asumistukien maksaminen nostaa vuokria. Arviot vaikutuksen suuruudesta olivat kuitenkin tutkimusten välillä eriäviä. Tutkimuksia oli tehty kahdesta eri näkökulmasta; miten asumistuki vaikuttaa vuokratason koko markkinoilla, ja miten asumistuki vaikuttaa tuensaajan vuokraan verrattuna kotitalouksiin, jotka eivät saa tukea.

Scott (2002) ja Virén (2011) tutkivat asumistuen vaikutusta koko markkinoiden vuokratason. Scottin (2002) mukaan Yhdysvalloissa asumistusta 16% siirtyy vuokriin. Virénin (2011) mukaan varovainen arvio tästä vaikutuksesta on 33%, kun todellinen siirtymä saattaa olla jopa 50%. Virén on tehnyt tutkimusta myös Hiekan kanssa (Virén ja Hiekka, 2008) Turun seudulla, jolloin tulos oli pienempi, 10-25%. Arviot siirtymästä ovat hyvin suuria ja tarkoittaisivat tuen merkittävää valumista väärälle taholle. Laferrère ja Le Blanc (2004) sekä Kangasharju (2003) tutkivat sitä, nostaako asumistuki tuensaajan vuokraa verrattuna muihin kotitalouksiin. Molempien tutkimusten mukaan asumistuen saajien vuokra on korkeampi kuin muilla kotitalouksilla. Laferrèren ja Le Blancin (2004) mukaan Ranskassa asumistukia lisäävän asumistukijärjestelmän muutoksen jälkeen tuensaajien vuokrat nousivat 6% enemmän kuin kotitalouksilla, jotka eivät saaneet asumistukea. Isossa Britanniassa vaikutusta tutkineet Gibbons ja Manning (2003) eivät päätyneet tutkimuksessaan mihinkään tarkkaan tulokseen, mutta pitivät mahdollisena, että jopa 50% asumistuesta siirtyisi tuensaajan vuokraan.

Päädyn kirjallisuuskatsaukseni ja oman pohdintani perusteella siihen, että asumistuen vaikutus vuokraan on merkittävä. Suuri osa tutkimustuloksista osoittaa asumistuen nostavan vuokraa merkittävästi. Merkittävällä määrällä tarkoitan tässä yli 10%:n siirtymää asumistuesta vuokraan. Virénin (2011) arvio, jopa 50%, olisi kuitenkin hyvin suuri, ja moni asiantuntija-arvio Suomessa ja tutkimus ulkomailla näkee vaikutuksen pienempänä. Tutkimusten ja oman pohdintani pohjalta näen realistisen arvion asumistukien vaikutuksesta olevan 10-20 % suuruinen.

Luvussa kaksi esitellään asumistuen muotoja ja niiden määräytymistä. Kolmannessa luvussa asumistukien ja vuokrien suhdetta tarkastellaan selventämällä asuntotarjonnan hintajoustoa ja sen alueellisia eroja Suomessa. Neljännessä luvussa kuvaillaan vuokrien tason ja tukien maksun nykytilannetta ja näiden kehitystä. Vuokrien ja asumistukien määrän kehitystä kuvataan empiirisesti kasvua havainnollistavilla kuvaajilla. Luvussa viisi perehdytään jo olemassa oleviin tutkimuksiin ja tarkastellaan niissä saatuja tuloksia. Viimeisessä luvussa vertaillaan tutkimustuloksia ja tehdään tutkimukseni johtopäätökset.

2. Asumisen tukeminen

2.1 Asumistuen muodot

Yhteiskunta avustaa asumista monessa muodossa; tuensaajille maksettavalla asumistuella, rakennuttamisen tuotantotuella, asuntolainan korkojen verovähennysoikeudella ja asuntosäästöpalkkiojärjestelmän korkotuella. Huomattavasti suurin osa asumisen tukemisesta tapahtuu asumistuilla asukkaille. (Kelan asumistukitilasto, 2015). Pasanen (2007) toteaa artikkelissaan, että tuet voi toisaalta jakaa kysyntää ja tarjontaa lisääviin tukiin. Suoraan tuensaajille maksettavat tuet ja verotuksen kautta myönnettävät edut ovat kysyntätukia ja niiden tarkoitus on vähentää asumisen kustannuksia ja parantaa sen laatua kun taas tarjontatuet pyrkivät lisäämään asuntojen tarjontaa tukemalla esimerkiksi suoraan asuntojen rakentamista (Pasanen, 2007).

Vuonna 2015 Kelan (Kelan asumistukitilasto, 2015) mukaan yhteiskunnan asumisen tukimuotoihin yhteensä käytetty rahamäärä oli 2,3 miljardia euroa, joista 1,7 miljardia euroa maksettiin asumistukina asukkaille. Tutkimuksessani keskityn lähinnä tähän merkittävimpään tukimuotoon, eli kysyntää lisääviin suoraan asukkaille maksettaviin asumistukiin, kuten yleiseen asumistukeen. Näillä suoraan asukkaille maksettavilla asumistuilla Kela tukee pienituloisia yksin asuvia ja perheitä. Asukkaille maksettava asumistuki on jaoteltu neljään eri tukimuotoon tuensaajan tilanteen mukaan. Tukimuotoja ovat yleinen asumistuki, opintotuen asumislisä, eläkkeensaajan asumistuki sekä sotilasavustuksen asumisavustus. Asumistukea voi saada yleensä vain yhtä kerrallaan. (Kansaneläkelaitos, Asumisen tuet, 2016)

Asumistuen muodoista yleisin on yleinen asumistuki, ja sen osuus maksetuista asumistuista on yli puolet, vuonna 2015 53%. Vuonna 2015 asumistukia maksettiin yhteensä 1,7 miljardia euroa, joista 917,6 miljoonaa euroa maksettiin yleisenä asumistukena. Myös eläkkeensaajan asumistuki (532,2 miljoonaa euroa) ja opintotuen asumislisä (266,5 miljoonaa euroa) ovat merkittäviä tukierä. Sotilasavustuksen asumisavustus on muodostaa puolestaan huomattavasti pienemmän osuuden

maksettavista tuista, eikä sitä siksi tarkastella tässä tutkimuksessa tarkemmin. (Yleiset asumistuet, Kuviot, 2015)

Yleistä asumistukea voidaan maksaa pienituloiselle ruokakunnalle asumisen tason riittävän laadun takaamiseksi. Se on tarkoitettu turvaamaan niiden pienituloisten henkilöiden asumisen laadun taso, jotka eivät ole oikeutettuja saamaan muita asumistuen muotoja. Yleisen asumistuen määrään vaikuttavat ruokakunnan koon lisäksi ruokakunnan yhteenlasketut tulot ja perusomavastuun määrä ja se myönnetään yhteisesti samassa asunnossa yhteisellä vuokrasopimuksella asuville henkilöille eli yhdelle ruokakunnalle. Perusomavastuu on se osuus vuokrasta, joka jätetään tukea määritettäessä huomiotta hyväksyttävistä asumismenoista ja se näin pienentää tuen määrää. Perusomavastuun ja yleisen asumistuen määräytymistä selvitetään tarkemmin luvussa 2.2. (Kelan asumistukitilasto 2015).

Opintotuen asumislisä on tarkoitettu lapsettomille opintotukeen oikeutetuille opiskelijoille. Opintotuki- ja opintotuen asumislisäoikeus edellyttää opiskelijalta täysipäiväistä opiskelua ja opinnoissa etenemistä ja se on tarkoitettu maksettavaksi opiskeluasunnon asumismenoihin opiskelijalle, joka tarvitsee taloudellista tukea. Tukea voidaan maksaa vain opiskelukuukausilta asuntoon, joka on vuokra-, asumisoikeus-, tai osaomistusasunto. Asumistuen eri muotojen määräytymistä selvitetään tarkemmin luvussa 2.2. (Kansaneläkelaitos, Asumisen tuet, 2016).

Asumista tuetaan asukkaille maksettavien tukien lisäksi myös asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n kautta, raha-automaattiyhdistyksen avustuksilla ja asuntolainan korkojen verovähennysten välityksellä (Kelan asumistukitilasto 2015). Näistä tarjontaa lisäävistä asumisen tukimuodoista tarkastelen lähemmin vain rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n maksamia tukia. Tämä tarjontaa rakentamista rahoittamalla lisäävä rahamäärä on huomattavasti asukkaille maksettavaa asumistukea pienempi (263 miljoonaa euroa), mutta tukimuodoista seuraavaksi suurin (Kelan asumistukitilasto 2015). Eerolan ja Saarimaan (2013) mukaan ARA-asuntojen tarkoitus on erityisesti pienituloisten kotitalouksien asumiskustannusten alentaminen ja asuinalueiden eriytymisen ehkäiseminen.

ARA:n maksama tuotantotuki on tutkimukseni kannalta tärkeää ottaa huomioon, sillä asuntotarjonnalla on oleellinen merkitys asumistukien ja vuokrien välisen suhteen suuruudessa, ja rakentamisen määrään vaikutetaan sitä tukemalla. Lisäksi Valtion Taloudellisen Tutkimuskeskuksen artikkelissa (Kohtuuhintaisuuspolitiikka ei ole lääke asumisen kalleuteen, 2016) todetaan, että ARA-asuntokannan kohtuuhintaiset asunnot ovat asumistukien tapaan tukia niissä asuville ja lisäävät mahdollisesti näin markkinavuokria aivan kuten asumistukikin. ARA-asuntokantaan ja niiden hintatasoon perehdytään tarkemmin kappaleessa kolme, jossa käsitellään vuokratason kehitystä Suomessa.

Varsinaisten asumistukien lisäksi asumista saatetaan avustaa myös toimeentulotuella. Toimeentulotuki on viimesijainen tuki, jolla voidaan kattaa kotitalouden perusmenoja, jos ne eivät muiden tulojen ja sosiaalietuksien jälkeen riitä välttämättömiin menoihin. Viimesijaisena tukena toimeentulotukea voi saada vain kun muita tukia on yritetty hakea. (Kansaneläkelaitos, Toimeentulotuki, 2016). En kuitenkaan tutkimuksessani avaa toimeentulotuen määräytymistä tai maksujen suuruutta tarkemmin, vaan keskityn varsinaisiin asumisen tukiin.

2.2 Asumistuen määräytyminen

Tukea voidaan maksaa vuokra-asuntojen lisäksi omistusasunnosta, asumisoikeusasunnosta tai osaomistusasunnosta. Tässä tutkimuksessa keskityn kuitenkin vuokrien tasoon, joten tarkastelen lähemmin vain vuokra-asunnoista maksettavia tukia. Tämä raja on perusteltu myös vuokralla asuvien asumistuensaajien osuuden takia: Kelan katsauksen (Kasvava joukko tuen saajia ja kallistuvat asumis- menot lisäävät asumistukimenoja, 2015) mukaan vuonna 2014 yleistä asumistukea saavista ruokakunnista 95% asui vuokralla.

Yleisen asumistuen määrään vaikuttavat ruokakuntaan kuuluvien aikuisten ja lasten lukumäärä, asunnon sijaintikunta sekä bruttokuukausitulojen yhteismäärä. Ruokakunta tarkoittaa samassa asunnossa asuvia henkilöitä, ja yleinen asumistuki maksetaan ruokakunnalle yhteisesti. Asumistukeen vaikuttavina tukina huomioidaan ansiotulot, kuten palkka, pääomatulot, kuten vuokratulot tai sijoitusten tuotot, sekä eläkkeet ja useat sosiaalietykset (mm. peruspäiväraha, ansiosidonnainen työttömyyspäiväraha ja sairauspäiväraha.) Alaikäisen lapsen tuloja ei tavallisesti oteta huomioon tuen suuruuteen vaikuttavana tekijänä. (Kansaneläkelaitos, Asumisen tuet, 2016).

Asumistuen muoto vaikuttaa tuen määräytymiseen ja siihen, mitkä seikat tuen määrään vaikuttavat. Asumistukea maksetaan kuitenkin kaikilla tuen muodoilla vain samoista hyväksyttävistä asumismenoista. Tämä tarkoittaa sitä, että tukea voidaan maksaa vain hyväksytyjen asumismenojen perusteella asumisen muodosta riippuen, esimerkiksi vuokra-asunnosta vuokran perusteella. (Kansaneläkelaitos, Asumisen tuet, 2016).

Hyväksytyt asumismenot lisäävät asukkaan omaa vastuuta vuokra- tai omistusasunnon hinnasta ja näin osaltaan vähentävät asumistukien siirtymistä vuokriin ja asuntojen hintoihin. Käsitystä asumistuen suuresta vaikutuksesta vuokriin onkin kritisoitu sillä, että asumistuki ei korvaa korkeita vuokria kokonaan, vaan hyväksytyjen asumismenojen ylittävä osuus on maksettava itse. Toisaalta toimeentulotuella voidaan joissain tapauksissa korvata koko asumismenot, jotka jäävät asumistuen ulkopuolelle. Tällöin korkeasta vuokrasta ylijäävä osuus ei jää tuensaajan itsensä maksettavaksi, eikä

hyväksytyjen asumismenojen rajan näin voida ajatella kokonaan estävän asumistukien siirtymistä vuokriin.

Vuonna 2015 voimaan astuneessa asumistukimuutoksessa otettiin käytäntöön ansiotulovähennys. Tämä tarkoittaa sitä, että jokaisen ruokakunnan jäsenen tuloista vähennetään 300 euroa ennen asumistukeen vaikuttavien tulojen laskemista. Tämä siis pienentää asumistukeen vaikuttavia tuloja ja näin lisää tukea. Yleiseen asumistukeen kuuluu myös perusomavastuu, joka toisaalta vähentää tuettavia asumismenoja, ja lisää tuensaajan omaa vastuuta vuokran suuruudesta. Perusomavastuuseen vaikuttavat bruttotulojen suuruus ja ruokakuntaan kuuluvien aikuisten ja lasten lukumäärä. (Kansaneläkelaitos, Asumisen tuet, 2016).

3. Kohtaanto ja asuntotarjonnan hintajousto

3.1 Kohtaanto-ongelma

Kohtaanto-ongelmalla tarkoitetaan tässä yhteydessä sitä, kohdistuuko tuen antama etu lopulta tuen saajalle, eli vuokralaiselle. Kuten aiemmin johdannossa mainittiin, Ympäristöministeriö määrittelee raportissaan (Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus, 2015) asumisen tukijärjestelmän tavoitteita, joista kolmannen mukaan ”Tuet kohdentuvat tarpeeseen perustuen; tuen tulee kohdentua niille henkilöille, jotka sitä eniten tarvitsevat pienituloisuudesta tai erityisestä tarpeesta johtuen”. Vaikka tuki maksetaan sitä tarvitsevalle, eli pienituloiselle vuokralaiselle, voi tuki todellisuudessa kohdistua toiselle taholle hintojen nousun kautta. Tässä tapauksessa tuki siis kohdentuisi hintojen nousun kautta tuensaajien sijaan asuntosijoittajalle.

3.2 Asuntotarjonnan hintajousto

Laferrère ja Le Blanc (2004) toteavat asumistukien ja vuokran yhteyttä kuvaavassa tutkimuksessaan, että asuntotarjonnan hintajouston lyhyen aikavälin jäykkyys aiheuttaa vuokrien nousun kysyntäshokin yhteydessä. Heidän mukaansa asuntotarjonnan hintajousto määrittää myös sen, minkälaiset vaikutukset asumistuella on vuokriin pitkällä aikavälillä. Tämä tarkoittaa sitä, että jos tarjonta on joustavaa, laskevat hinnat pitkällä aikavälillä asuntojen tarjonnan lisääntyessä. Jos tarjonta on jäykkää, asuntojen määrä ei lisääny ja hinnat pysyvät korkeina.

Asuntotarjonnan hintajousto määrittää siis sen, kuinka paljon kysynnän lisääntyminen nostaa asuntojen hintoja ja kuinka paljon se lisää asuntokannan tarjontaa. Sillä on näin ollen suuri merkitys asuntomarkkinoiden toimintaan ja hintatasoon. Hintajousto kertoo näin asuntomarkkinoiden kyvystä sopeutua muuttuneeseen kysyntään (Oikarinen, 2015). Korkean asuntotarjonnan hintajouston alueella

kysynnän kasvu johtaa asuntotarjonnan lisääntymiseen. Matalan hintajouaston alueella vaikutus on toinen, kysynnän lisääntyminen aiheuttaa erityisesti hintojen nousua. Asumistukien maksaminen lisää tulotasoa kysyntäpuolella, jolloin kysynnän voidaan olettaa lisääntyvän. Asuntotarjonnan hintajousto määrittelee asumistukien aiheuttaman kysynnän kasvun jälkeen sen, miten tämä vaikuttaa alueen asuntojen hintoihin ja vuokriin. Erot voivat olla alueellisesti hyvin erilaisia muun muassa rajoituksista, tilan puutteesta tai fyysistä rakentamisen esteistä, kuten vesistöistä, johtuen.

3.3 Asuntotarjonnan hintajouaston alueelliset erot Suomessa

Oikarinen (2015) tarkastelee tutkimuksessaan asuntotarjonnan hintajousten alueellista vaihtelua Suomessa. Aineistona tutkimuksessa on käytetty neljännesvuositason aikasarjoja aikaväliltä 1987-2011. Joustot on estimoitu kaupunkitasolla. Oikarisen mukaan (2015, s. 461) "Sovelletun estimointimenetelmän ja tasomuotoisen aineiston perusteella näitä arvoja voidaan pitää pitkän aikavälin joustoina." Pitkän aikavälin joustoina tutkimuksessa saatujen tulosten voidaan siis olettaa pätevän nytkin.

Odotetusti Oikarinen (2015) sai tutkimuksessaan tulokseksi tarjonnan jouston olevan pienin Helsingissä (0,2) suurimman osan joustoista ollessa väliltä 0,4-0,7. Lisäksi tutkimuksessa on käytetty hallinnollisia ja maantieteellisiä rajoitteita, kuten kaupunkia rajaavaa vesistöä, kuvaavaa indeksiä. Indeksi saa arvoja lukujen 1-5 välillä. Pieni numero merkitsee suuria esteitä tarjonnalle ja numero viisi kertoo pienimmistä tarjonnan esteistä. Tarjontarajoiteindeksin vertailussa Espoon indeksiluku on pienin (2,4) Helsingin ja Vantaan indeksien ollessa seuraavaksi pienimmät (2,5). Pääkaupunkiseudulla siis hallinnolliset ja maantieteelliset rajoitteet pienentävät tarjonnan hintajoustoja. Helsingin kohdalla tarjontaa rajoittaa merkittävästi maantieteelliset rajoitteet, sillä Oikarisen (2015) mukaan Helsingin asuntotarjonnan hintajousto olisi kaikkia muita kaupunkeja paitsi Kuopiota pienempi, vaikka sen hallinnolliset rajoitteet olisivat kaavoitusten osalta mahdollisimman pienet.

Asuntotarjonnan hintajousto on siis erityisesti Helsingissä ja laajemmin pääkaupunkiseudulla keskimääräistä joustamattomampaa. Kuten Oikarinen (2015) tutkimuksessaan toteaa, tämä vaikuttaa väistämättä asumiskustannuksiin ja niiden kehitykseen alueella. Asuntotarjonnan hintajousten alueellisilla eroilla voidaan siis olettaa olevan oleellinen merkitys sille, kuinka suuri nostava vaikutus asumistuilla on alueen vuokriin. Koska asuntotarjonnan hintajoustoissa on Suomessa alueellisesti merkittäviä eroja, eroa oletettavasti myös asumistukien ja vuokrien välinen suhde alueiden välillä. Oikarisen (2015) tutkimuksen pohjalta tarkastelen tätä suhdetta pääkaupunkiseudulla, jossa vaikutuksen voidaan olettaa olevan suurempi kuin muualla Suomessa pienemmästä asuntotarjonnan joustosta johtuen. Tarkastelu samanaikaisesti koko Suomen alueella olisi hankalaa alueellisten hintajousten erojen takia.

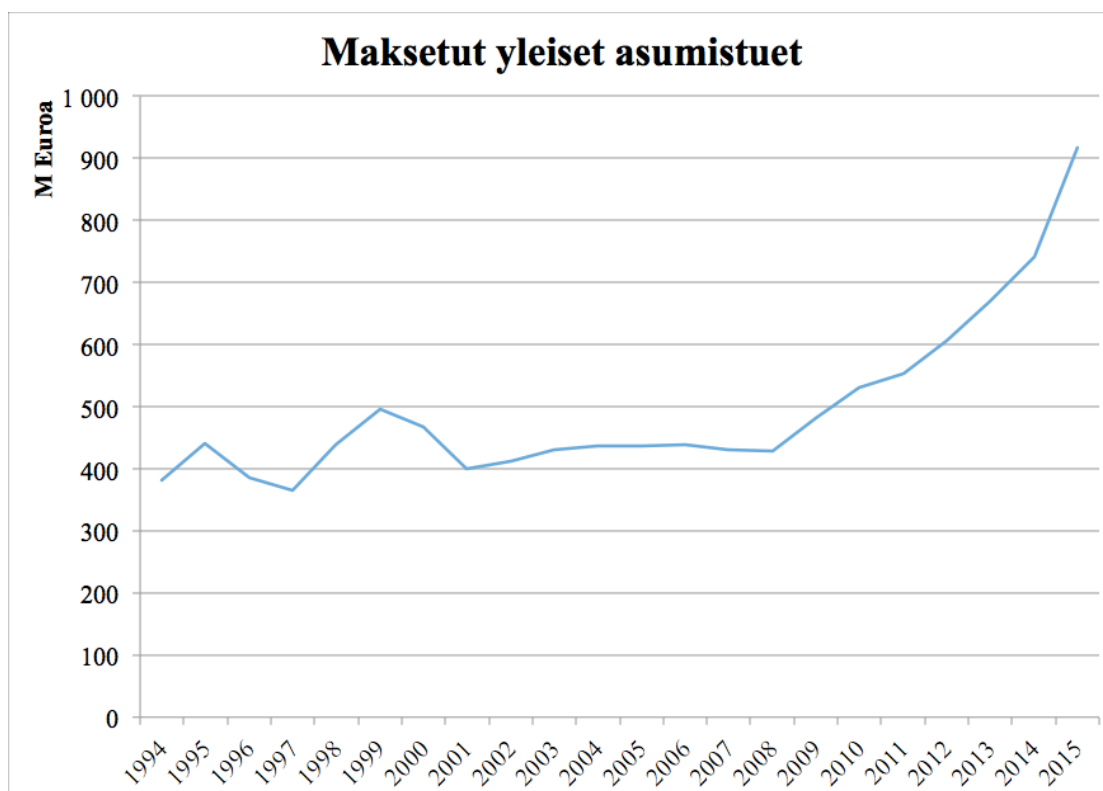
4. Asumistuen ja vuokratason kehitys

4.1 Maksettujen asumistukien kasvu Suomessa

Maksettujen asumistukien määrä on kasvanut Suomessa hyvin nopeasti. Lisäksi tuen saajien määrä on kasvanut. Vuonna 2015 asumistukia maksettiin yhteensä jo yli 1,7 miljardia euroa, joista yleistä asumistukea oli 917,6 miljoonaa euroa (Kelan asumistukitilasto 2015). Asumistukien määrä on kasvanut jo kauan, mutta erityisesti viime vuosina kasvu on ollut hyvin nopeaa.

Alla (Kuvaaja 1.) tilastokeskuksen aineistolla (Yleinen asumistuki, 2016) tehty kuvaaja, joka havainnollistaa asumistukien kiihtyvää kasvua. Vuodesta 2008 maksettujen asumistukien määrä on kasvanut edellisestä jokaisena vuonna. Vuonna 1994 yleistä asumistukea maksettiin yhteensä 382,5 miljoonaa euroa, josta se kasvoi melko tasaisesti 482,3 miljoonaan euroon vuoteen 2008 mennessä. Vuoden 2008 jälkeen kasvu on kuitenkin ollut huomattavasti nopeampaa, sillä kuten edellä mainittiin, vuonna 2015 yleistä asumistukea maksettiin jo 917,6 miljoonaa. (Yleinen asumistuki, 2016). Tämä tarkoittaa siis sitä, että aikavälin 2008-2015 aikana yleisen asumistuen määrä on kasvanut yli neljä kertaa enemmän kuin tätä aiempina 14 vuonna yhteensä. Kiihtyvä kasvu vuodesta 2008 eteenpäin on helposti havaittavissa kuvaajassa 1.

Kuvaaja 1.



Asumistuet ovat jakautuneet niin, että niitä maksetaan suhteellisesti paljon pääkaupunkiseudulle ja erityisesti Helsinkiin. Vuonna 2014 pelkästään Helsinkiin maksettiin 19 % koko maan yleisestä asumistuesta (Yleinen asumistuki, 2016). Helsingin osuus on siis lähes viidennes koko maahan maksettavista asumistuista, eli alueen merkitys on kansantaloudellisesta näkökulmasta muita alueita suhteellisesti suurempi. Tämä tukee sitä, että tutkimuksen rajaaminen pääkaupunkiseudun alueelle on asianmukaista.

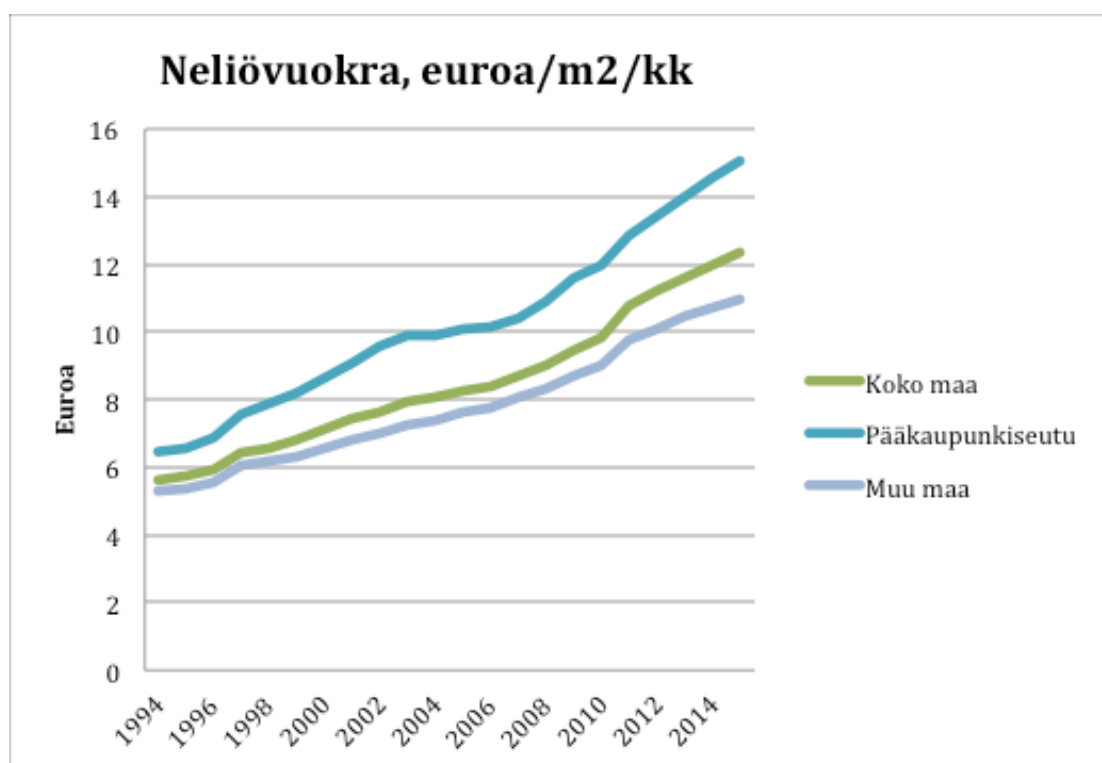
Kasvusta kertoo myös asumistuen saajien kasvava määrä. Kelan lehdistötiedotteen (Yleisen asumistuen saajia ennätysmäärä, 29.6.2016) mukaan yleistä asumistukea saaneita ruokakuntia oli vuoden 2015 lopussa 246 400, eli enemmän kuin koskaan ennen. Määrä kasvoi edellisvuodesta 20 %. Tiedotteen mukaan määrän kasvuun on vaikuttanut vuoden 2015 lakimuutos, joka mahdollistaa erityisesti lapsiperheille tuen saamisen entistä suuremmilla tuloluokilla. Tämän lisäksi asumistukeen lisättiin vuonna 2015 ansiotulovähennys, joka pienentää tukeen vaikuttavia tuloja 300 eurolla. Asumistuen määrää lisääväksi syyksi mainittiin myös lisääntynyt pitkäaikaistyöttömyys.

Tuen saajien määrän kasvu ei kuitenkaan ole ollut yhtä suurta tai jatkuvaa kuin maksettujen tukien määrän kasvu, vaan se on ollut suurimman osan ajasta melko tasaista. Vuoden 1994 lopussa yleistä asumistukea saavia ruokakuntia oli 206 998. Tämän jälkeen lukumäärä on ollut vuoteen 2014 asti pääosin alle 200 000, mutta vuoden 2015 aikana määrä on kasvanut ennätysellisen korkeaksi. (Yleisen asumistuen saajia ennätysmäärä, 2016)

4.2 Vuokratason kasvu ja alueelliset erot

Myös vuokrat ovat nousseet aikavälillä 1994-2015. Alla tilastokeskuksen tietojen perusteella muodostettu kuvaaja (Kuvaaja 2.) vuokrien kehityksestä aikavälillä 1994-2014. Kuten kuvasta nähdään, vuokrat ovat kasvaneet melko tasaisesti. Pääkaupunkiseudun vuokrat ovat olleet jatkuvasti muun Suomen vuokria korkeampia. Vuokrat ovat kuitenkin kasvaneet pääkaupunkiseudulla nopeammin kuin muualla Suomessa ja ero vuokrien suuruudessa on kasvanut pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä. Viimeisten 10 vuoden aikana neliövuokra on pääkaupunkiseudulla kasvanut 49%, kun taas muualla Suomessa se on kasvanut 45%. Koko aikavälillä 1994-2015 vuokrat ovat kasvaneet pääkaupunkiseudulla 133% ja muualla Suomessa kasvua on kertynyt 108%. (Asuntojen vuokrat, 2016).

Kuvaaja 2.



4.3 Vuokraerot vapaarahoitteisten ja ARA-asuntojen välillä

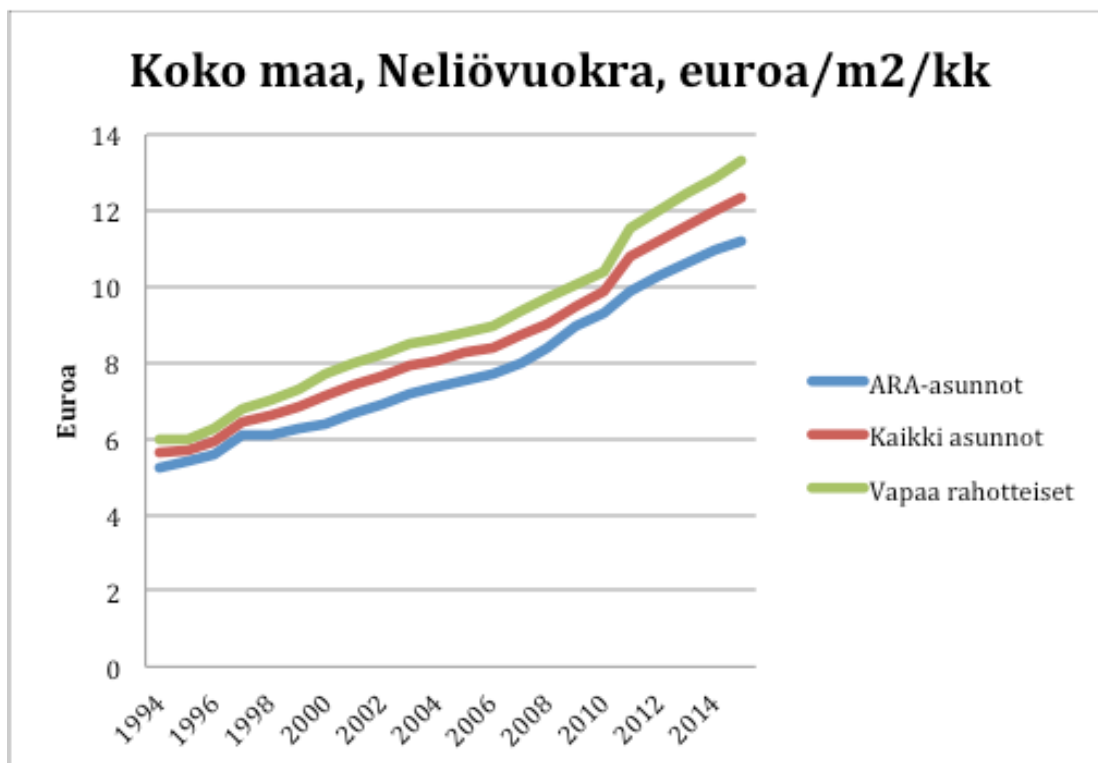
Ympäristöministeriön raportissa (Asumisen tuki- ja verojärjestelmän vaikuttavuus, 2015) arvioidaan asumistuen järjestelmän toimivuutta. Raportissa mainitaan riski asumistukien vuokria nostavasta vaikutuksesta erityisesti vapaarahoitteisissa asunnoissa. Raportin mukaan riski on selvästi pienempi ARA-asunnoissa, joiden vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti, mikä tarkoittaa sitä, että asunnosta saa periä vuokraa vain tiettyjen omien asunnon ylläpitoon liittyvien kustannusten perusteella. Eerolan ja Saarimaan (2013) mukaan ARA-asuntoja on vuokra-asunnoista puolet, joten niiden merkitys koko vuokratason kannalta on suuri.

Tutkimusta ARA-asuntojen vaikuttavuudesta tehneet Saarimaa ja Eerola toteavat Valtion Taloudellisen Tutkimuskeskuksen VATT:in artikkelissa (Kohtuuhintaisuuspolitiikka ei ole lääke asumisen kalleuteen, 2016) että kohtuuhintaiset ARA-asunnot nostavat markkinavuokria samoin kuin asumistukikin, ja kunnan omistama edullisempi asunto onkin ”näkyvätön tulonsiirto”. Heidän mukaansa sekä suoraana asukkaille maksettava asumistuki että kohtuuhintaiset asunnot nostavat markkinavuokria, kun tarjonta on joustamatonta, kuten Helsingissä on (Kohtuuhintaisuuspolitiikka ei ole lääke asumisen kalleuteen, 2016). Näin ollen ARA-asunnot ovat myös merkittävässä asemassa vuokramarkkinoiden toiminnan kannalta asumistukien lisäksi.

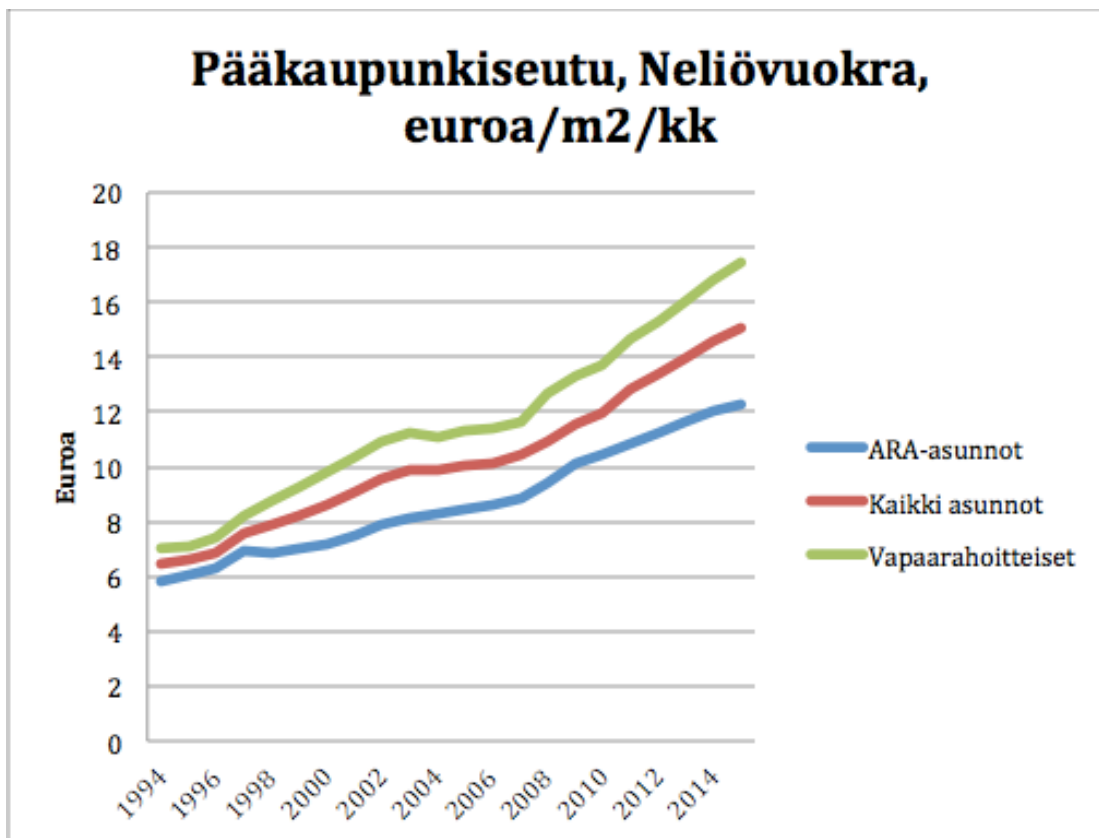
Kasvu on ollut nopeampaa vapaarahoitteisissa asunnoissa, mutta vuokrat ovat kasvaneet myös valtion rahoittamissa ARA-asunnoissa. Erot vuokrien kehityksessä on kuvattu alla olevissa kuvaajissa 3-5, jotka on rakennettu Tilastokeskuksen aineistoa (Asuntojen vuokrat, 2016) käyttäen. Kuvaajassa 3 verrataan vapaarahoitteisten ja valtion rahoittamien ARA-asuntojen vuokrakehitystä koko maassa. Kasvu on myös tästä näkökulmasta tarkasteltuna ollut melko tasaista, mutta erot vapaarahoitteisten vuokrien ja ARA-asuntojen vuokrien välillä ovat kasvaneet. Kuvaajassa 4 verrataan ARA-asuntojen ja vapaa-rahoitteisten asuntojen vuokria pääkaupunkiseudulla, ja kuvaajassa 5 verrataan näitä vuokria muualla Suomessa. Muualla Suomessa vuokraerot ARA-asuntojen ja vapaarahoitteisten asuntojen välillä ovat olleet jatkuvasti hyvin pieniä. Pääkaupunkiseudulla erot ovat huomattavasti suuremmat ja ne ovat kasvaneet nopeasti.

Nopeammin kasvavat vuokrat pääkaupunkiseudun vapaa-rahoitteisissa asunnoissa ovat linjassa odotusten kanssa, joita asuntotarjonnan hintajouston alueelliset erot antavat. Asuntotarjonnan hintajouston ollessa pieni, asuntojen vuokrat nousevat enemmän asuntojen kysynnän noustessa. ARA-asuntojen hintakehityksen ero vapaarahoitteisiin asuntoihin verrattuna näkyy parhaiten juuri pääkaupunkiseudulla, missä hintojen kasvu on nopeampaa ja hinnat yleisesti korkeampia.

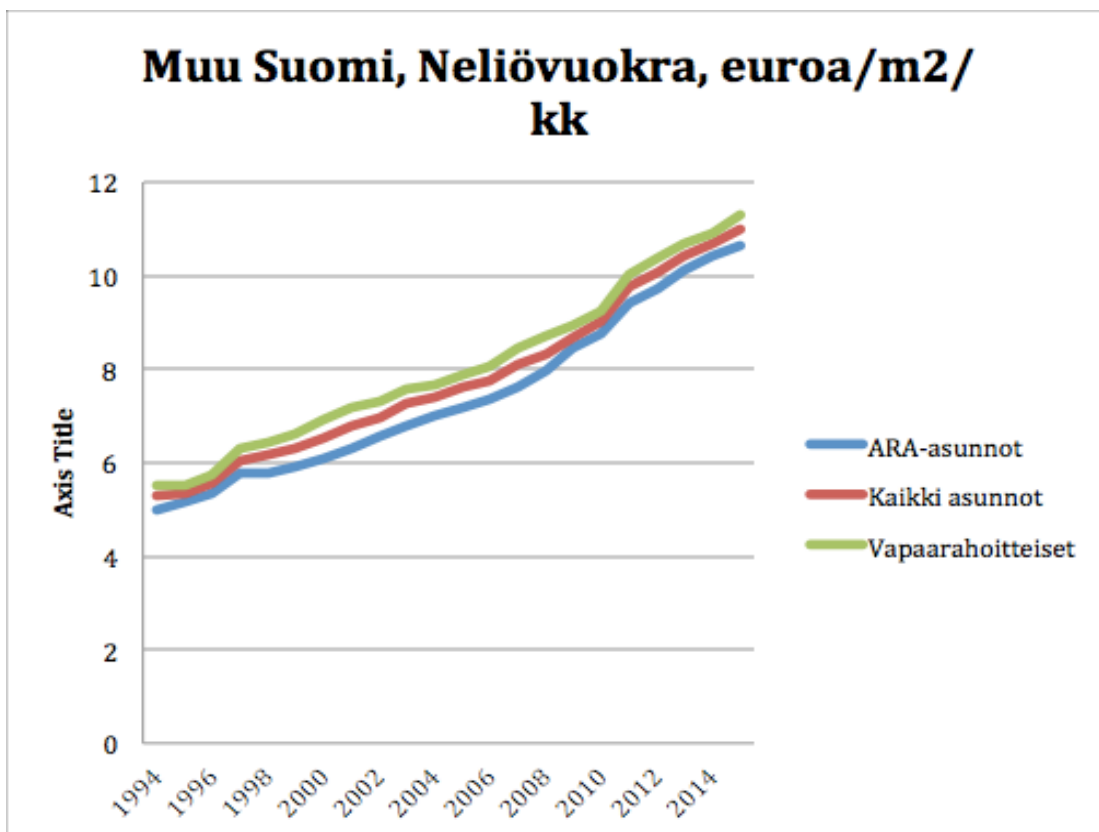
Kuvaaja 3.



Kuvaaja 4.



Kuvaaja 5.



Eerola ja Saarimaa (2013) selvittävät tutkimuksessaan ARA-asuntokannan vuokratason Helsingissä. Tutkimuksen mukaan Helsingissä olevista vuokra-asunnoista lähes puolet, 48%, on ARA-asuntoja. Niistä Helsingin kaupunki omistaa 70% ja yleishyödylliset yhdistykset omistavat 30%. Kuten aiemmin mainittiin, ARA-asunnoissa vuokra määräytyy omakustanneperusteella, joka on eräänlainen vuokrasääntelyn muoto. Omakustanneperiaatteen mukaan asunnon omistaja saa sisällyttää vuokraan tietyt pääomamenot ja hoitomenot, joiden perusteella vuokralaiselta peritään vuokraa. Näin pyritään varmistamaan se, että asukas saa tuen asumiseen markkinavuokraa matalamman vuokran kautta.

Eerola ja Saarimaa (2013) saivat tutkimuksessaan tulokseksi, että Helsingin kaupungin omistamat ARA-asunnot ovat neliövuokraltaan selvästi vastaavia vapaarahoitteisia asuntoja halvempia, keskimäärin 6 euroa neliömetriä kohden. Myös yleishyödyllisten yhdistysten omistamien ARA-asuntojen neliövuokra on markkinavuokraa pienempi, mutta vain hieman, noin yhden euron neliömetriltä. ARA-asuntojen pienempi neliövuokra pääkaupunkiseudulla nähdään selvästi myös kuvaajassa 3. Kuvaajassa ei ole eroteltu kaupungin omistamia asuntoja yleishyödyllisten yhdistysten omistamista asunnoista, vaan kuvaajassa ne on yhdistetty. Kaupungin omistamien asuntojen suuren osuuden vuoksi hintaero kuitenkin näkyy kuvaajassa suurena.

Edellä on kuvattu sekä maksettujen asumistukien määrän että vuokratason kasvua. Kasvu on ollut molemmilla muuttujilla selvää ja ne ovat kasvaneet melko samankaltaisesti ja -aikaisesti. Vuokrien kehitykseen on kuitenkin monia syitä, joten näiden huomioiden perusteella asumistukien ja vuokrien nousun välille ei voida muodostaa syy-yhteyttä. Seuraavassa kappaleessa tarkastellaan syvemmin asumistuen ja vuokrien suhdetta aiempien tutkimusten ja niiden tulosten pohjalta ja pohditaan, onko asumistuella merkittävää vaikutusta vuokriin.

5. Tutkimuksia asumistuen ja vuokrien suhteesta

Asumistukien suhteesta vuokriin on tehty melko vähän tutkimusta, mikä vaikeuttaa kirjallisuuskatsauksen tekemistä. Erityisesti Suomessa tutkimusta on hyvin vähän. Yhdysvalloista ja Euroopasta tutkimuksia löytyy hieman enemmän. Muun muassa Scott (2002) tutki yhteyttä Yhdysvalloissa ja Laferrère ja Le Blanc (2004) ovat tehneet tutkimusta Ranskan vuokramarkkinoilta. Esittelen ensin ulkomailla tehtyä tutkimusta, jonka jälkeen tarkastelen tutkimusta Suomessa. Otan myös kantaa Suomessa käytävään julkiseen keskusteluun vaikutuksesta ja pohdin sitä, mikä vaikutuksen suuruus mahdollisesti on arvioiden ja mielipiteiden ollessa melko eriäviä.

5.1 Tutkimusta Yhdysvalloissa

Susin Scott (2002) tutki asumistuen vaikutusta matalan tuloluokan vuokriin Yhdysvalloissa. Tutkimus on toteutettu 90:ssä Yhdysvaltojen suurimmassa kaupungissa. Scott (2002) tutkii erityisesti sellaisten matalan tuloluokan kotitalouksien vuokria, jotka eivät saa asumistukea. Tutkimuksessa siis nähdään, miten asumistukien maksaminen vaikuttaa koko vuokratason matalan tuloluokan vuokramarkkinoilla. Scott (2002) tutki muutosta vuokrissa sen jälkeen, kun tukia alettiin maksaa enenevässä määrin suoraan vuokralaisille rakentamisen tukemisen sijaan. Muutos suoraan vuokralaisille maksettavien tukien määrässä alkoi 1980-luvulla ja niiden osuus oli vuoteen 1993 mennessä kasvanut jo puoleen kaikista tuista.

Markkinoiden segmentoituminen vaikuttaa siihen, nousevatko vuokrat koko alueen tasolla, vai esimerkiksi vain matalan tuloluokan vuokramarkkinoilla (Laferrère ja Le Blanc, 2004). Scott (2002) tutkii artikkelissaan näitä matalan tuloluokan vuokramarkkinoita ja niiden kehitystä. Matalin tuloluokka käsittää tutkimuksessa alimman tulokolmanneksen kotitalouksista. Tuloluokat on määritelty käyttäen tulojen lisäksi koulutusta, pääomatuloja ja sosiaaliavustusten saantia, jotta väliaikaisesti pienempää tuloa saavat eivät vääristä tulosta. Tutkimuksessa on näin ollen tutkittu asumistukien vaikutusta niihin vuokriin, joita edellä mainitun määritelmän mukaan matalaan tuloluokkaan kuuluvat kotitaloudet maksavat.

Scott (2002) kritisoi tutkimuksessaan suoria tukia ja niiden lisäämistä vedoten niiden vuokria nostavaan vaikutukseen. Hänen mukaansa tuki kasvattaa kysyntää ja tuensaajilla on varaa entistä kalliimpiin asuntoihin, mikä johtaa vuokrien nousuun. Tutkimuksessaan Scott (2002) käyttää regressioanalyysinsä riippuvana muuttujana vuokraa. Vuokraa kuvaava muuttuja on määritelty erikseen matalalle, keskituloiselle ja korkealle tuloluokalle. Analyysissä vuokraan vaikuttaviksi tekijöiksi on otettu huomioon myönnetty asumistuki tuloluokalle, väestön määrä ja kasvu sekä kotitaloustuen mediaani. Scott (2002) olettaa tutkimuksessaan asuntotarjonnan hintajouston olevan hyvin lähellä nollaa, eli käytännössä joustamatonta.

Scott (2002) sai tutkimuksessaan tulokseksi, että suorien asumistukien maksaminen nosti vuokria matalimman tuloluokan vuokramarkkinoilla noin 16 %. Tähän tuloluokkaan kuului noin 9,6 miljoonaa kotitaloutta. Asumistukia maksettiin yhteensä 5,8 miljardia Yhdysvaltain dollaria. Scottin (2002) laskujen mukaan vuokrien nousun jälkeen asuminen maksoi yhteensä 8,2 miljardia dollaria kaikille alimpaan tuloluokkaan kuuluville, mikä tarkoittaa 2,4 miljardin tulonsiirtoa kotitalouksilta vuokranantajille.

Luvussa 3.3 tarkastelen asuntotarjonnan hintajoustoa Suomessa. Helsingissä jousto on Oikarisen (2015) mukaan 0,2, lähellä Scottin (2002) tutkimuksessaan käyttämää olettamusta. Vaikka tutkimusta on vaikea soveltaa Suomeen, voidaan vaikutuksen Suomen pääkaupunkiseudulla olettaa olevan saman suuntainen. Asumistuet maksettiin tutkittavalla välillä Yhdysvalloissa samankaltaisesti kuin Suomessakin, kun tuet maksettiin suoraan vuokralaiselle, eikä rahoja korvamerkitty vuokraan. Maiden välillä on kuitenkin myös paljon eroja jotka vaikuttavat asumistukien ja vuokran yhteyden suuruuteen. Scottin (2002) tutkimuksesta on kuitenkin apua Suomessa olevan vaikutuksen arvioimisessa. Scottin (2002) mukaan asumistuet siis nostavat vuokria huomattavasti, mikä aiheuttaa tulle kohtaanto-ongelman. Vuokrien noustessa tuen hyöty ei jää kotitalouksille, vaan hyödyttää vuokranantajia samalla kuin tukien nettovaikutus kotitalouksille on negatiivinen.

5.2 Tutkimusta Euroopassa

Gibbons ja Manning (2003) tutkivat artikkelissaan ”The Incidence of UK Housing Benefit Evidence from the 1990s Reforms” asumistuen uudistuksen vaikutuksia useaan muuttujaan, muun muassa vuokrien tasoon Isossa-Britanniassa. Asumistukien myöntäminen muuttui rajoitetummaksi vuosina 1996-1997, jolloin asumistukeen hyväksytyjen vuokrien rajaa laskettiin, suurin mahdollinen tuettu vuokra sidottiin paikalliseen viitevuokraan ja yksin asuvien asumistukea rajoitettiin. Ennen näitä uudistuksia asumistukea oli ollut mahdollista saada koko vuokran suuruisena jos asunto ei ollut erityisen kallis tai tarpeettoman suuri.

Tutkimuksen tuloksia on tarkasteltu kahta teoreettista mallia, kilpailumallia (competitive model) ja yhteensopivuusmallia (matching model) käyttäen. Kilpailumalli olettaa vuokramarkkinoiden olevan kilpailulliset ja asumistukijärjestelmän muutoksesta aiheutuneiden vaikutusten olevan samanlaiset koko markkinoiden tasolla. Yhteensopivuusmallin mukaan taas asumistukijärjestelmän muutos johtaisi vuokrien laskuun vain tuensaajilla, joiden tuen määrä muuttuu uudistuksessa muiden vuokrien pysyessä ennallaan. Tutkimus on toteutettu kahdella eri pääaineistolla, ”Survey of English Housing” (SOEH) vuosilta 1993-2000 ja ”Family Resources Survey” (FRS) vuosilta 1994-2000. Tutkimuksen aineistot sisältävät tietoa vuokrasopimuksen pituudesta, asunnon hallintamuodosta, vuokran hinnasta, asumistuen saannista ja työmarkkinoista.

Tilanne on tässä tutkimuksessa päinvastainen verrattuna Scottin (2002) tutkimukseen. Isossa-Britanniassa asumistukien maksamista vähennettiin, jolloin sen vaikutusta vuokriin tutkitaan tarkastelemalla vuokrien pienenemistä, ja asumistukien vähentämisen vaikutusta tähän muutokseen. Gibbons ja Manning (2003) saivat tutkimuksessaan tulokseksi, että vuokrat ovat laskeneet asumistukimuutoksen johdosta. Vuokrataso ei kuitenkaan laskenut koko markkinoiden tasolla, kuten kilpailullinen malli olettaa, vaan tulokset vastaavat yhteensopivuusmallin teoreettisia odotuksia.

Tutkimuksen mukaan vuokra laski vain asumistukea saavilla kotitalouksilla, jotka muuttivat uudistuksen jälkeen uuteen asuntoon ja solmivat näin uuden vuokrasopimuksen, jossa vuokran lasku havaittiin, ja joiden tuen määrää asumistukijärjestelmän uudistus muuttaa. Muissa tapauksissa vuokrassa ei nähty tapahtuvan muutosta.

Gibbons ja Manning (2003) eivät tutkimuksessaan onnistuneet muodostamaan vakaata arviota asumistuen vaikutuksesta asuntoa vaihtavien tuensaajien vuokriin, sillä SOEH ja FRS aineistot antavat vaikutuksen suuruudesta keskenään erilaisen tuloksen. Kun tutkimus suoritettiin käyttämällä SOEH aineistoa, näytti vuokra laskevan samassa suhteessa asumistuen kanssa. FRS aineistoa käyttäen tulos osoittaa vuokran laskevan 5-7% asumistuen laskiessa 10-13%. Tällöin vuokra siis laskee puolet vähemmän kuin asumistuki, jolloin puolet asumistuen muutoksesta siirtyy vuokranantajalle. Gibbons ja Manning (2003) siis arvelevat olevan mahdollista, että jopa puolet asumistuista siirtyy vuokriin, mutta pitävät tutkimustulostaan osin ongelmallisena kahdesta eri aineistosta saatujen erilaisten tulosten takia. Tulos kertoo kuitenkin siitä, että Gibbons ja Manning (2003) pitävät mahdollisena, että asumistuen vaikutus vuokraan on hyvin merkittävä.

Anne Laferrère ja David Le Blanc (2004) tutkivat Ranskassa vuosina 1993-1999 asumistuen lyhyen aikavälin vaikutusta vuokriin, kun asumistukea laajannettiin koskemaan suurempaa määrää matalan tuloluokan kotitalouksia. Jo aiemmin tukea saaneiden kotitalouksien tulot eivät muuttuneet, ja uudet, aiemmin tukea saamattomat kotitaloudet alkoivat saada samanasteista tukea. Tutkitulla aikavälillä Ranskassa rajoitettiin vuokria niin, että vuokraa sai nostaa vuokrasopimuksen voimassa ollessa vain viiteindeksin mukaan. Vuokran sai asettaa haluamalleen tasolle vain, kun vuokralainen vaihtuu ja uusi vuokrasopimus alkaa. Siksi Laferrère ja Le Blanc (2004) tutkivat vuokrien kehitystä erityisesti verraten uusien vuokrasopimusten hintoja asumistukia saavilla ja asumistukea saamattomilla ennen asumistukiudistusta ja sen jälkeen.

Laferrère ja Le Blanc (2004) arvioivat hintojen nousevan lisääntyvän kysynnän johdosta, kun asumistukea sai entistä suurempi määrä kotitalouksia. Hintojen nousua kuitenkin vähensi vuokrasääntely, joka rajoittaa vuokrien nousun indeksikorotusta lukuun ottamatta uusiin vuokrasopimuksiin. Tämä kannustaa jo vuokrasopimuksen tehneitä pysymään samoissa asunnoissa, mikä johtaa siihen, että uudet tuensaajat ovat aiempaa edustetumpina uusien, kalliimpien, vuokrasopimusten solmimisessa.

Laferrère ja Le Blanc (2004) tutkivat vuokran muutosta ajassa riippuen asunnon ominaisuuksista, vuokran kokonaistasosta (vuokraindeksi) ja asumistuen tasosta. Heidän mukaansa vuosien 1995-1996 aikana vuokrien nähtiin nousevan huomattavasti enemmän asumistukea saavilla kuin niillä, jotka eivät saa tukea. Asumistuen saajilla vuokra näytti nousevan 6% enemmän verrattuna muihin kotitalouksiin

– asumistukea saavien kotitalouksien vuokrat nousivat 8.6% ja sitä saamattomien 2.6%. Lisäksi tutkimuksessa huomattiin, että vuokran korotus kahden vuokrasopimuksen välillä oli suurin tapauksessa, jossa edellinen vuokralainen ei saanut asumistukea, mutta seuraava sai. Sama vaikutus nähtiin jo ennen asumistukimuutosta. Laferrère ja Le Blanc (2004) tutkivat vain asumistukimuutoksen lyhytaikaista vaikutusta ja tutkimus siis osoittaa uusien vuokrasopimusten hintojen olevan lyhyellä aikavälillä asumistukea saavilla korkeampi kuin niillä, jotka eivät saaneet asumistukea. Tämä tarkoittaa sitä, että osa asumistuesta siirtyy vuokranantajalle. Myös Scott (2002) päätyi tutkimuksessaan siihen, että asumistuen kohtaanto on ongelmallinen osan tuesta siirtyessä tuensaaajalta vuokranantajalle.

5.3 Tutkimusta Suomessa

Suomessa tutkimusta asumistuen ja vuokrien vaikutuksesta on vähän. Tutkimusta ovat tehneet vain Matti Virén (2011) ja Aki Kangasharju (2003). Keskustelua aiheesta on kuitenkin käyty julkisuudessa paljonkin ja asiantuntijat ovat antaneet arvioitaan vaikutuksen suuruudesta. On myös esitetty, että tukijärjestelmä on kestävä ja nykyisessä muodossaan ja sitä täytyy uudistaa. Käyn tutkimusten lisäksi läpi myös tätä keskustelua ja arvioita uudistamistarpeesta.

Virén (2011) tutki vaikutusta Suomessa tilastoaineistolla, joka sisältää 50 000 vuosina 2000-2008 asumistukea saanutta kotitaloutta, ja peräkkäisiä poikkileikkausaineistoja suomalaisista kotitalouksista vuosilta 1989-2009. Virén (2011) tutkii vain yleisen asumistuen vaikutusta vuokriin. Yleinen asumistuki muodostaa suurimman osuuden maksetuista tuista ja on siksi asianmukainen tutkimuksen kohde. Virénin (2011) tutkimus koskee koko Suomen aluetta, mutta pääkaupunkiseudun vaikutus korostuu tutkimuksessa, sillä puolet asumistuesta maksettiin tutkitulla ajanjaksolla pääkaupunkiseudulle. Virén (2011) arvioi tutkimuksessaan sitä, miten asumistuki vaikuttaa koko vuokrataseeseen mutta ottaa huomioon myös sen, miten asumistuki vaikuttaa sitä saavien kotitalouksien maksamiin vuokriin suhteessa niihin kotitalouksiin, jotka eivät saa asumistukea.

Virén (2011) pitää selvänä sitä, että asumistuki siirtyy jossain määrin vuokriin ja suurempana kysymyksenä sitä, kuinka suuri siirtymä on. Tämä on myös oman tutkimukseni lähtökohtana. Tulokseksi tutkimuksessaan hän saa, että asumistuen korotuksesta varovasti arvioiden kolmannes, eli 33% siirtyisi vuokriin. Luku on hyvin suuri, ja Virénin (2011) mukaan siirtymä saattaa todellisuudessa olla jopa 50%. Virénin (2011) mukaan vuokrien noususta kärsii eniten keskiluokka, joka ei ole oikeutettu asumistukeeseen, mutta kärsii sen aiheuttamasta hintojen noususta. Virén (2011) arvioi lisäksi, että koska asumistuki on sidottu vuokrataseeseen, voi vaikutus lyhyellä aikavälillä jopa kaksinkertaistua. Tutkimuksessaan Virén (2011) ei löytänyt merkittävää eroa vuokrissa, joita asumistukea saavat kotitaloudet maksavat verrattuna niihin vuokriin, joita tukea saamattomat kotitaloudet maksavat.

Joissakin tapauksissa eroja löytyi, mutta Virén (2011) arvioi niiden johtuvan siitä, että asumistukea saavat valitsevat useammin suurempia ja siksi kalliimpia asuntoja. Pääosin vuokrat kuitenkin nousivat saman verran kaikilla vuokralaisilla.

Virén on tutkinut aihetta edellä mainitun tutkimuksen lisäksi Samuli Hiekan kanssa Turun seudulta kerätyllä aineistolla vuonna 2008 (Virén ja Hiekka, 2008). Virén ja Hiekka (2008) käyttivät aineistonaan 765:tä Turun seudulla asumistukea saanutta kotitaloutta aikavälillä 2000-2007. Tutkimuksessa vuokraa tarkastellaan muuttujalla, jossa vuokra on jaettu elinkustannusindeksillä. Tähän muuttujaan on otettu vaikuttavina tekijöinä huomioon koko maan vuokraindeksi, ruokakunnan koko ja tulot, asunnon koko ja rakennusvuosi sekä asumistuen määrä.

Tutkimuksessa on mukana vain asumistukea saavia kotitalouksia, eli tutkimuksessa on tutkittu sitä, kuinka suuri osuus asumistuensaajan tuesta siirtyy vuokraan. Tulokseen Virén ja Hiekka (2008) saivat, että varovaisesti arvioiden noin 10-25% asumistuesta siirtyy vuokriin, riippuen mallitasmennyksistä. Tutkimuksessa päädytään noin 15% vaikuttavuusasteeseen, jota Virén ja Hiekka pitävät todellisen suuruuden ”alarajana”. Tuloksen perusteella päädytäänkin siihen, että asumistuki siirtyy vuokrien kautta osittain vuokranantajalle, eikä näin toimi täysin asumistuella tarkoitettulla tavalla. Tutkimuksen tulos on huomattavasti pienempi kuin Virénin vuoden 2011 arvio, jossa hän piti mahdollisena, että siirtymä asumistuista vuokriin on jopa 50%. Oikarisen (2015) mukaan Turun seudulla asuntotarjonnan hintajousto on huomattavasti suurempi kuin pääkaupunkiseudulla sen ollessa 0,54, joka on lähellä Suomen suurten kaupunkien keskiarvoa. Tämä saattaa vaikuttaa tulokseen, joka on pienempi kuin Virénin myöhemmässä tutkimuksessa (2011), jossa pääkaupunkiseutu on otettu huomioon.

Kangasharju (2003) tutki vuosien 1993-2000 tilastolla sitä, miten asumistuki vaikuttaa tuensaajien neliövuokraan. Tutkimuksessa on siis tavoitteena tutkia maksavatko tuen saajat korkeampaa vuokraa kuin ne kotitaloudet, jotka eivät saa tukea. Kangasharjun (2003) tutkimuksessa vuokran neliöhintaan vaikuttavina tekijöinä on otettu huomioon asukkaiden ominaisuuksia, kuten perheen koko ja tulotaso, asumistuki, asunnon sijainti, taajama-aste ja asumistuen kuntaryhmä, asunnon rakennusvuosi ja vuokra-asunnon asumissektori, kuten vapaat markkinat ja ARA-asunnot. Asumistukea mitataan empiirisessä mallissa indikaattorimuuttujalla, joka kertoo saako kotitalous tukea vai ei.

Kangasharjun mukaan (2003) todenmukaisin arvio asumistuen vuokraa nostavasta vaikutuksesta sitä saavilla olisi 11,5-12,2%. Hän tutkii myös eri asumistukimuotojen eroja siinä, kuinka suuri vaikutus tuella on vuokraan. Tutkimuksen mukaan yleinen asumistuki nostaa tuensaajan vuokraa tukimuodoista eniten, 15,4-16,3%. Lähes yhtä paljon vuokraan vaikuttaa opintotuen asumislisä (noin 13,5%), kun taas eläkkeensaajan asumistuen vaikutus on pienempi, vain noin 3,2 %. Kangasharjun (2003) tulos

osoittaa näin tuen siirtyvän osittain hintoihin kaikilla tukimuodoilla, vaikka eläkkeensaajan asumistuessa vaikutus onkin vähäinen.

Tuen saajien korkeampiin neliövuokriin Kangasharju (2003) toteaa todennäköisimpänä syynä olevan se, että asumistukijärjestelmä ylikompensoi asumistason nostoa. Ero vuokrissa asumistukea saavilla ja sitä saamattomilla kotitalouksilla johtuisi siis siitä, että asumistuen saannin jälkeen tuensaaja asuu neliöhinnaltaan kalliimmassa asunnossa kuin kotitalous, joka ei saa asumistukea sen sijaan, että asuisi saman hintaisessa asunnossa. Kangasharju (2003) toteaa myös, että tällöin tuensaajat eivät itse kärsisi lainkaan vuokran neliöhintojen noususta, sillä se on tässä tapauksessa vapaaehtoista. Toinen, epätodennäköisempi, selitys tuensaajien korkeampiin neliövuokriin olisivat kahden hinnan markkinat, joilla vuokranantaja veloittaisi tuensaajalta korkeamman vuokran. Tämä on epätodennäköistä, sillä se edellyttäisi vuokranantajan saavan tietoa siitä, ketkä kotitalouksista saavat asumistukea.

Sekä Virén (2011) että Kangasharju (2003) pitävät asumistuen vaikutusta vuokraan merkittävänä, vaikka tutkivatkin vaikutusta eri näkökulmista. Vuokrien nousu asumistukien vaikutuksesta on tukijärjestelmän toimivuuden kannalta haitallista vuokratason nousun lisäksi myös silloin, kun vain tuensaajien vuokrat nousevat. Molemmissa tapauksissa asumistuet valuvat vuokrien nousun kautta vuokranantajille, jolloin tuki ei kohdistu sitä tarvitsevalle taholle, ja tuki aiheuttaa vääristymiä markkinoille. Jos asumistuet nostavat vuokria koko markkinoilla, hintojen noususta kärsivät tuensaajien lisäksi myös kotitaloudet, jotka eivät saa asumistukea, ja hyötyvät vuokranantajat laajemmin.

5.4 Keskustelu aiheesta Suomessa

Tutkimukset ulkomailla ja Suomessa antavat vaikutuksen suuruudesta jokseenkin erilaisia arvioita. Tutkimuksia on myös vaikea verrata keskenään, kun tutkimusten lähtökohdat ovat erilaisia, osan tutkimuksista keskittyessä tutkimaan asumistuen vaikutusta koko markkinoihin ja osan tutkimuksissa verrattessa vuokrien nousua asumistuensaajien ja tukea saamattomien välillä. Virénin (2011) ja Kangasharjun (2003) tutkimusten lisäksi aiheesta on käyty Suomessa runsaasti julkista keskustelua. Julkinen keskustelu on tapahtunut lähinnä talouden alan julkaisuissa, joissa alan asiantuntijat ovat antaneet omia arvioitaan vaikutuksen suuruudesta, vaikka eivät ole tehneet aiheesta itse tutkimusta. Tarkastelen myös tätä keskustelua tukeakseni vähäistä tutkimusta aiheesta Suomessa. Lähteet eivät kuitenkaan ole tieteellisiä, eivätkä näin ollen yhtä luotettavia, kuin aiheesta tehty tutkimus. Esittelen kuitenkin seuraavaksi näitäkin arvioita, joiden avulla nähdään, kuinka eriäviä mielipiteitä aiheesta on.

Elias Oikarinen, akatemiattutkija Turun yliopiston taloustieteen laitokselta, arvioi Taloussanomien uutisessa (Kokko, 2015) vaikutuksen olevan huomattavasti pienempi kuin Virénin (2011) ja

Kangasharjun (2003) tutkimuksissa. Oikarinen toteaa: ”En usko, että asumistuki nostaa markkinavuokratasoa huomattavasti. Missään nimessä prosenttiluku ei ole kaksinumeroinen, hän lisää.”

Kelan pääjohtaja Liisa Hyssälä kritisoi Helsingin Sanomissa (Liimatainen, 2016) asumistukijärjestelmää. Hyssälän mukaan asumistukijärjestelmä ei ole nykymuodossaan kestävä tukimäärien paisuessa. Hänen mukaansa ”on kiistämätöntä, että asumistuki nostaa vuokria.” Samassa Helsingin Sanomien uutisessa Suomen ammattiliittojen keskusjärjestön ekonomisti Ilkka Kaukoranta antaa kuitenkin erisuuntaisen arvionsa; ”En usko, että asumistuki nostaa vuokria merkittävästi. Paras keino helpottaa asumista olisi lisätä asuntojen määrää.” Kaukorannan arvio on siis saman suuntainen Oikarisen kanssa.

Moni asiantuntija pitää vaikutusta kuitenkin merkittävänä Virénin (2011) ja Kangasharjun (2003) tapaan. Muun muassa Hypon, asumiseen erikoistuneen luottolaitoksen, toimitusjohtaja Ari Pauna toteaa Kauppalehdessä (Herrala, 2016) että ”On selvää, että vuokra-asumisen tuet valuvat vuokranantajien taskuihin.” Samassa artikkelissa Suomen Vuokranantajien hallituksen jäsen Tommi Rytönen arvelee, että asumistuet poistamalla Helsinkiin saataisiin asuntoja, joiden vuokrat liikkuvat 300 ja 800 euron välillä kun tällä hetkellä Helsingissä ei juuri ole asuntoja, joiden vuokra olisi alle 800 euroa. Rytönenkin pitää siis asumistuen vaikutusta vuokriin merkittävänä.

6. Johtopäätökset

Kuten edellisiä tutkimuksia ja arvioita asumistuen vaikutuksesta vuokraan tarkastelemalla voidaan havaita, tutkimuksesta ja tutkijasta riippuen tulokset ovat melko eriäviä. Lisäksi tutkimusta on melko vähän ja erilaisista lähtökohdista toteutettuja tutkimuksia voi olla vaikeaa vertailla keskenään. Kuitenkin tutkimusten välillä voidaan nähdä arvioiden olevan samansuuntaisia ja niiden pohjalta voidaan arvioida kuinka suuri osa asumistuista siirtyy vuokriin.

Kaikki esittelemäni tutkimukset ovat tulleet siihen tulokseen, että asumistuilla on jonkinlainen nostava vaikutus vuokriin. Asumistuista siis tutkimusten mukaan osa siirtyy vuokriin ja hyödyttää näin tuensaajan sijaan vuokranantajaa. Scott (2002), Virén (2011) sekä Virén ja Hiekka (2008) tutkivat asumistuen vaikutusta koko vuokramarkkinoihin, kun taas Laferrère ja Le Blanc (2004) sekä Kangasharju (2003) tutkivat miten asumistuki vaikuttaa tuensaajan vuokraan verrattuna kotitalouksiin, jotka eivät saa asumistukea. Myös Gibbons ja Manning (2003) tulivat tutkimuksessaan siihen tulokseen, että asumistuen muutos vaikuttaa vain asumistukea saavien kotitalouksien vuokriin. Näitä kahta näkökulmaa käyttäen tehtyjä tutkimuksia on vaikea verrata keskenään. Tutkimusten vertailua

toisiinsa vaikeuttaa myös se, että niitä on tehty melko vähän ja tehdyt tutkimukset on toteutettu eri maissa eri aikaan, jolloin olosuhteet ovat olleet erilaisia. Näistä tutkimusten erilaisista lähtökohdista ja tutkintatavoista kertovat myös toisistaan poikkeavat tulokset. Teen kuitenkin vertailuja siitä, mitkä tutkimuksista pitävät asumistuen vaikutusta merkittävän suurina, ja mitkä vähemmän merkittävänä.

Suomalaisista asiantuntijoista erityisen suurena vaikutusta pitää Virén. Hän arvioi tutkimuksessaan (2011) saamansa 30% siirtymäasteen olevan varovainen ja pitää mahdollisena, että luku on todellisuudessa jopa 50%. Myös Kangasharju (2003) pitää vaikutusta melko merkittävänä saadessaan tuloksen, jonka mukaan tuensaajat maksavat 11,5-12,2 % korkeampaa vuokraa kuin muut kotitaloudet. Näkökulma tutkimuksessa on erilainen kuin Virénillä (2011), mutta ero tuensaajien vuokrissa muiden kotitalouksien vuokriin on Kangasharjun mukaan suuri ja hänen arvionsa voi näin ajatella olevan saman suuntainen Virénin (2011) kanssa. Gibbons ja Manning (2003) pitivät mahdollisena että asumistukea saavien vuokraan saattaa siirtyä jopa 50% asumistuesta. He pitivät tulostaan kuitenkin varauksellisena ja saivat hieman erilaisia tuloksia, mikä kertoo siitä, ette todellinen vaikutus heidän tutkimuksessa aineistossa välttämättä ole näin suuri. Gibbons ja Manning (2003) pitivät kuitenkin Virénin (2011) ja Kangasharjun (2003) tapaan asumistuen vaikutusta vuokraan mahdollisesti hyvin merkittävänä.

Scott (2002) taas pitää asumistuen vaikutusta vuokriin maltillisempänä, hän sai tutkimuksessaan tulokseksi, että 16% asumistuesta siirtyy markkinavuokraan. Samoilla linjoilla olivat myös Virén ja Hiekka (2008) tutkiessaan asumistuen vaikutusta Turun seudulla tuloksen ollessa noin 15%. Tulosta pidettiin kuitenkin hyvin varovaisena ja todellisen vaikutuksen ajateltiin olevan lähempänä 25%:a. Kuten yllä mainitaan, Virén päätyi vuonna 2011 tekemässään tutkimuksessa huomattavasti suurempaan arvioon. Scottin (2002) kanssa saman suuntaisen arvion saivat Laferrère ja David Le Blanc (2004) vaikka tutkivatkin asumistuen vaikutusta vuokran nousuun asumistuen saajilla verrattuna muihin kotitalouksiin. Heidän mukaansa asumistuet nousivat asumistukijärjestelmän muutoksen jälkeen tuen saajilla 6% enemmän kuin muilla kotitalouksilla. He pitivät vaikutuksen suuruutta siis näin melko maltillisena, mutta katsoivat asumistuella kuitenkin olevan vaikutusta.

Suomessa tehtyjen tutkimusten mukaan asumistuen vaikutus vuokraan olisi siis melko suuri verrattuna muualla maailmassa tehtyihin tutkimuksiin. Toisaalta Elias Oikarinen (2015) ja Ilkka Kaukoranta (2016) arvioivat, ettei tuen vaikutus ole merkittävä. Näitä lausuntoja arvioitaessa on kuitenkin otettava huomioon, ettei niitä ole tehty tieteellisen tutkimuksen pohjalta. Suomessa tehtyihin tutkimuksiinkin on kuitenkin suhtauduttava varauksella niiden vähäisen määrän ja kompleksisuuden vuoksi. Virén (2008) toteaa tutkimuksessaan, että Kangasharjun (2003) käyttämän instrumenttimuuttujaestimaattorin käyttäminen hoitamaan ongelmaa simultaanisesta riippuvuudesta vuokrien ja asumistuen välillä on hankalaa, jolloin tuloksiin on suhtauduttavat varauksella. Myös Kangasharju (2003) suhtautuu

tuloksiinsa itse varauksella, ja toteaa, että tutkimuksen ollessa ensimmäinen Suomessa, ei sille ole vertailukohtaa. Hän mainitsee myös mahdolliseksi ongelmaksi muun muassa sen, että tuensaajat voivat poiketa muista kotitalouksista sellaisilla ominaisuuksilla, joita ei ole onnistuttu havaitsemaan.

Eri maissa toteutettujen tutkimusten tarkastelun, Suomessa tehtyjen arvioiden ja oman aiheeseen perehtymiseni pohjalta on mahdollista muodostaa oma arvioni asumistuen vaikutuksen suuruudesta vuokriin. Kuten kaikissa lähteissäni todetaan, on asumistuilla varmasti vaikutusta vuokriin pääkaupunkiseudulla, missä asuntotarjonta on melko joustamatonta. On siis väistämätöntä, että osa asumistuen korotuksesta siirtyy vuokraan ja näin lopulta vuokranantajalle. On kuitenkin epätodennäköistä, että siirtymän suuruus on niin suurin kuin 50%, kuten Virén (2011) arvioi ja tulokset muualla maailmalla puoltavat enemmän alle 20%:n vaikuttavuutta. Myös aiemmin mainitut asumistukijärjestelmän rakenteen ominaisuudet, kuten perusomavastuu ja hyväksytyt enimmäisvuokra pyrkivät estämään tuen siirtymistä vuokraan ja sitä pidetään melko laajasti verrattain onnistuneena. Myös tämä viittaa Virénin arviota pienempään siirtymään. Arvioisin vaikutuksen olevan kuitenkin merkittävä ja näin suurempi kuin esimerkiksi Oikarisen (2015) mukaan.

Tarkkaa arviota tuen vaikutuksesta on hyvin vaikea esittää ilman omaa empiiristä tutkimusta. Perustuen aiempiin tutkimuksiin ja asiantuntijakeskusteluun sekä pääkaupunkiseudun tarjonnan joustamattomuuteen, voidaan pääkaupunkiseudulla siirtymän kuitenkin ajatella olevan 10-20 prosentin välillä. Näin tutkimuskysymykseen voidaan kirjallisuuskatsauksen ja pohdinnan perusteella vastata, että asumistuki näyttäisi nostavan vuokria merkittävästi.

7. Lähdeluettelo

Asumisen tuki- ja verojärjestelmän vaikuttavuus (2015), Ympäristöministeriö, Helsinki, Edita Prima Oy, www.ym.fi/julkaisut

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

ISSN=1798-100X. Helsinki: Tilastokeskus, vierailtu 12.2.2016, <http://www.stat.fi/til/asvu/index.html>

Eerola, Essi & Saarimaa, Tuukka (2003). Vataso Helsingin ARA-asuntokannassa, VATT tutkimukset 175

Gibbons, Stephen and Manning, Alan (2006). "The incidence of UK housing benefit: Evidence from the 1990s reforms." *Journal of Public Economics* 90.4, 799-822.

Herrala, Olli (19.1.2016). Asumistuki paisuu - ”Tuet valuvat vuokranantajien taskuihin”, *Kauppalehti*. <http://www.kauppalehti.fi/uutiset/asumistuki-paisuu---tuet-valuvat-vuokranantajien-taskuihin/833FefCw>

Kangasharju, Aki (2003). Maksaako asumistuen saaja muita korkeampaa vuokraa?. VATT tutkimukset

Kansaneläkelaitos, Asumisen tuet, vierailtu 1.12.2016, <http://www.kela.fi/asumistuki>

Kansaneläkelaitos, Toimeentulotuki, vierailtu 1.12.2016, <http://www.kela.fi/toimeentulotuki>

Kasvava joukko tuen saajia ja kallistuvat asumis- menot lisäävät asumistukimenoja, (2015), Helsinki: Kansaneläkelaitos, <http://www.kela.fi/tilastot>

Kelan asumistukitilasto 2013-2016, Suomen virallinen tilasto, http://www.kela.fi/documents/10180/1630858/Kelan_asumistukitilasto_2015.pdf/b2981335-9970-4222-94fa-92e32ef29064

Kohtuuhintaisuuspolitiikka ei ole lääke asumisen kalleuteen (16.12.2016). Valtion Taloudellinen Tutkimuskeskus, VATT, http://vatt.fi/artikkeli/-/asset_publisher/kohtuuhintaisuuspolitiikka-ei-ole-laake-asumisen-kalleute-1

Kokko, Outi, Ikävä piirre asuntomarkkinoilla – tuki nostaa hintoja?, (4.5.2015). Taloussanomat, <http://www.iltasanomat.fi/taloussanomat/art-2000001873657.html>

Laferrère, Anne & Le Blanc, David (2004). How do housing allowances affect rents? An empirical analysis of the French case. *Journal of Housing Economics*, 13(1), 36-67.

Liimatainen, Karoliina (21.8.2016). Valtio kustantaa yhä useamman kodin – asumistukijärjestelmä natisee, kun työssäkävillä ei ole varaa vuokraan”. *Helsingin Sanomat*, <http://www.hs.fi/kotimaa/art-2000002916997.html?ref=hs-etusivub-luetuimmat->

Oikarinen, Elias (2015). Asuntotarjonnan hintajouaston alueelliset erot. *Kansantaloudellinen aikakauskirja* – 111. vsk.

Pasanen, Jaana (2007). Asumisen tuen kohtaanto vuonna 2004. Ympäristöministeriön raportteja 25/2007. Ympäristöministeriö, Helsinki.

Scott, Susin. (2002). Rent vouchers and the price of low-income housing. *Journal of Public Economics*, 83(1), 109-152.

Taskutilasto 2016, Kela, julkaisu- ja tietopalveluryhmä, ISSN 1457-8727, Helsinki, http://www.kela.fi/documents/10180/1677517/Taskutilasto_2016.pdf/0795c2bb-2ad8-4c2b-a9d6-0270caae4ea1

Virén, Matti. (2011). Does housing allowance feed through into rental prices?. *Bank of Finland Research Discussion Paper*, (11).

Virén, Matti Ja Hiekka, Samuli (2008). Nostaako asumistuki vuokria? Tutkimus Turun seudun vuokra-asunto-markkinoista. Palkansaajien tutkimuslaitos.

Yleinen asumistuki [verkkajulkaisu], Suomen virallinen tilasto (SVT)

Helsinki: Kansaneläkelaitos, vierailtu: 12.12.2016, http://raportit.kela.fi/ibi_apps/WFServlet?IBIF_ex=NIT149AL

Yleisen asumistuen saajia ennätysmäärä, (29.6.2016), Kansaneläkelaitos, http://www.kela.fi/ajankohtaista-tilastot/-/asset_publisher/S7FocUefTr02/content/yleisen-asumistuen-saajia-ennatysmaara

Yleiset asumistuet, Kuviot, 2015, Kansaneläkelaitos, Helsinki,
http://www.kela.fi/documents/10180/1630873/Yleiset_asumistuet_kuviot.pdf/db497981-d285-403a-bcd0-1b7183b5251b