

# ASUNTOJA AHKERILLE

Näin varmistetaan kotien riittävyys työn perässä muuttaville

Uudet työpaikat ovat viimeisen kymmenen vuoden aikana syntyneet kasvukeskuksiin, erityisesti pääkaupunkiseudulle. Samaan aikaan asuntojen vuokrat ovat nousseet. Työn perässä muuttavat tarvitsisivat riittävän edullisia asuntoja. Mutta miten niitä olisi mahdollisimman monelle tarjolla?

Korkeat hinnat ovat oire asuntojen tarjonnan ja kysynnän epätasapainosta. Ainoa tapa puuttua perusongelmaan on rakentamisen lisääminen. Avainasemassa ovat kaavoitus, infrastruktuuri-investoinnit ja toimivat rakennusmarkkinat.

Asumisen hintaan tarjotaan usein ratkaisuksi sosiaalisesti tuettua asuntotuotantoa. Se ei kuitenkaan ole pohjimmiltaan muuta kuin huonosti kohdennettu tulonsiirto, joka syrjäyttää vapaarahoitteisten asuntojen rakentamista.

Asumis- ja toimeentulotuella voidaan parantaa rajatun joukon mahdollisuuksia asuntoon, mutta työn perässä muuttavat jäävät usein tuon joukon ulkopuolelle.

- ◆ **Palvelutaloudessa hyödyt toiminnan keskittymisestä kaupunkeihin ovat merkittäviä. Kaupungeissa tarvitaan työntekijöitä kaikenlaisiin palvelutehtäviin.**
- ◆ **Kaupunkien tontit kannattaa myydä tai vuokrata mahdollisimman korkeaan hintaan. Se mahdollistaa varojen hankkimisen infrastruktuuri-investointeihin. Myös kiinteistövero kannattaa hyödyntää enemmän tulonlähteenä.**
- ◆ **Maankäyttösopimukset ovat osoittautuneet hyväksi tavaksi edistää rakentamista.**
- ◆ **Asumis- ja toimeentulotuella ei ole syytä kattaa asumismenoja kokonaan. Lisäksi olisi suositeltavaa määritellä korvauskatot työssäkäyntialueittain.**

**V**iime vuosikymmenen aikana uudet työpaikat ovat syntyneet pääosin muutamassa kasvukeskuksessa. Työllisyys on kasvanut reippaat kymmenen prosenttia pääkaupunkiseudulla vuodesta 2005. Vastavasti työpaikkojen määrä on kasvanut samalla alueella lähes sadalla tuhannella. Koko muussa maassa työllisten määrä on samana aikana kasvanut yhteensä vain noin 50 000:lla (Kuvio 1). Suomen bruttokansantuotteen kasvusta yli puolet on tullut pääkaupunkiseudulta.

Työpaikkojen syntyminen suuriin kaupunkeihin edellyttää, että uusille työntekijöille löytyy asuntoja.

Kasvun keskittyminen metropolialueelle ei ole vain suomalainen ilmiö. Vastaavaa kehitystä havaitaan muissakin maissa.

Nykytaloudessa tuotannon arvo syntyy enenevässä määrin palveluista. Teollisuustuotteiden arvosta yhä suurempi osa koostuu tuotekehittelystä ja muotoilusta.

Palvelutaloudessa hyödyt toiminnan keskittymisestä suuriin kaupunkeihin ovat merkittäviä, kun asiakkaiden tarpeita pystytään vain harvoin tyydyttämään etänä. Verkossa asiakkaita on mahdollista palvella globaalisti, mutta palvelujen kehittäminen tapahtuu tehokkaimmin osaajien suorassa vuorovaikutuksessa. Lisäarvoa syntyy erilaisten

osaajien kohdatessa. Osaamista yhdistelemällä pystytään kehittämään uusia korkealaatuisia tuotteita ja palveluita.<sup>1</sup>

Kaupunkitalouden kehittyminen ei edellytä ainoastaan huippupalkattuja osaajia vaan työntekijöitä kaikenlaisiin palvelutehtäviin. Tarjoilijan, kampaajan tai lastentarhanopettajan on oltava siellä missä asiakaskin on.

Tuotannon siirtyminen suurkaupunkialueelle nostaa koko talouden tuotannon tasoa, koska tuottavuus on näillä alueilla korkeampi. Tuotanto työntekijää kohden on 20 prosenttia korkeampi pääkaupunkiseudulla kuin muussa maassa.<sup>2</sup>

Suurten kaupunkien lisääntyvä työvoimatarve ruokkii muuttoliikettä niihin. Suuret asumisen kustannukset voivat kuitenkin muodostaa esteen muuttamiselle.

Asuntojen hinnat ovat pääkaupunkiseudulla kymmenen viime vuoden aikana nousseet selvästi ripeämmin kuin käytettävissä olevat tulot (Kuvio 2). Muussa maassa asuntojen hinnat ovat viime vuosina reaalisesti pudonneet takaisin vuoden 2005 tasolle. Vuokrat ovat pääkaupunkiseudulla noin kolmanneksen korkeammat kuin keskimäärin muualla maassa.

Korkeat asumiskustannukset vaikeuttavat työn perässä muuttamista. Ne voivat siten muodostaa jarrun talouden ja työllisyyden kasvulle. Työpaikat saattavat jäädä syntymättä, jollei sopivia työntekijöitä löydy.

Antti Rinteen (sd.) hallituksen ohjelmassakin tähän ongelmaan on kiinnitetty huomiota:

”Tuetaan kestävästä kaupunkikehityksestä ja lisätään asuntorakentamista kasvavilla kaupunkiseuduilla, jotta pystytään vastaamaan asuntojen kasvavaan kysyntään, kohtuullistamaan asumisen hintaa ja helpottamaan työvoiman liikkuvuutta.”<sup>3</sup>

Kysymys kuuluu: Miten tähän tavoitteeseen parhaiten päästään?

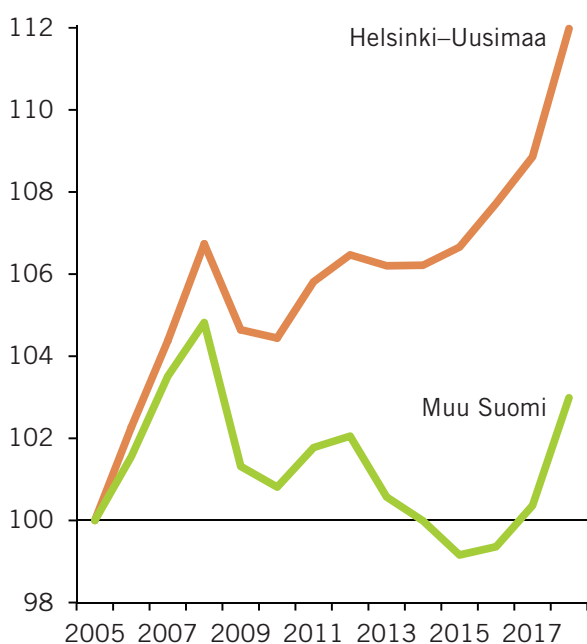
## Nousevat vuokrat ovat ongelma

Asumiskustannusten kehitystä on mahdollista kuvata monilla erilaisilla tilastoluvuilla, jotka antavat varsin ristiriitaisen kuvan.

Huolta asumiskustannusten kehityksestä ovat ruokkineet tilastot, joiden mukaan asumisen osuus kotitalouksien kulutuksesta on Suomessa viime vuosina ripeästi noussut ja on lähes korkein EU:ssa<sup>4</sup> (Kuvio 3).

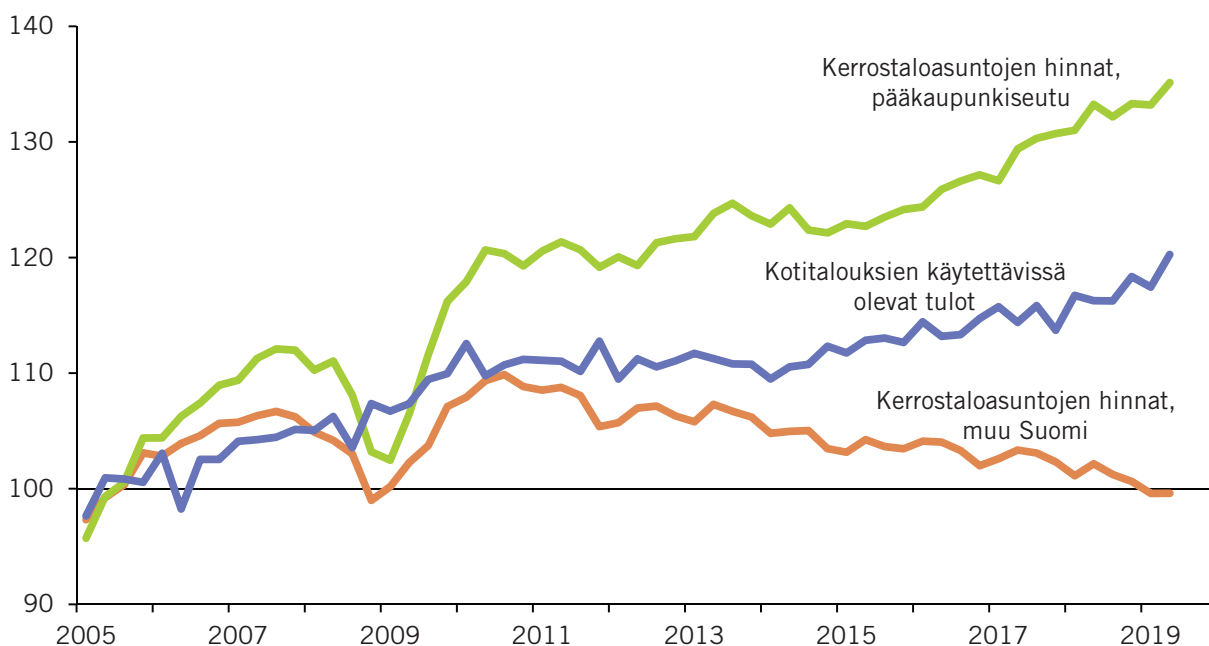
**Työvoiman  
tarve ruokkii  
muuttoliikettä  
kaupunkeihin.**

**KUVIO 1. Työllisyyden kehitys 2005–2018 (2005=100)**



Työllisyyden kasvu on keskittynyt pääkaupunkiseudulle.  
Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus.

**KUVIO 2. Kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen ja asuntojen hintojen kehitys eri alueilla 2005–2019 (2005=100)**



Pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat nousseet tuloja ripeämmin.

Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus.

## HYVÄN ASUNTOPOLITIIKAN ASKELMERKIT

### Suosittelavaa

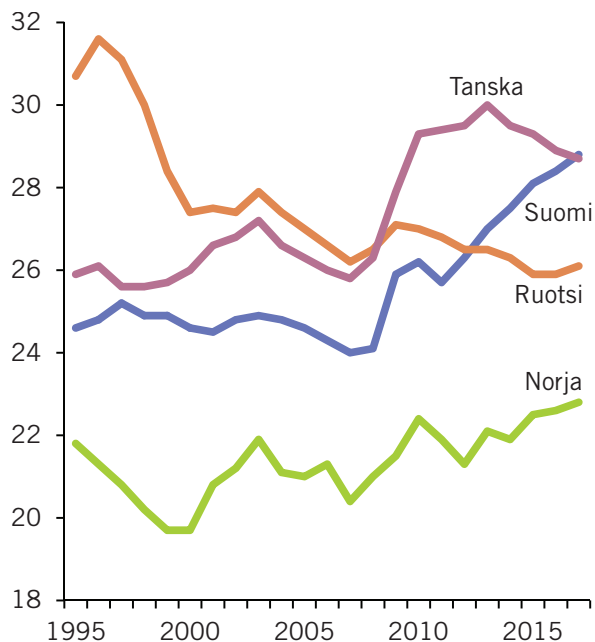
- Rakentamisen lisääminen on ainoa kestävä tapa varmistaa, että työssäkäyville on tarjolla asuntoja riittävän edullisesti.
- Pääkaupunkiseudun kuntien sitouttaminen kaavoittamaan maata asuntotarpeisiin MAL-sopimuksilla on osoittautunut hyväksi tavaksi edistää rakentamista.
- Kaupunkien kannattaa myydä ja vuokrata tontit korkeimpaan mahdolliseen hintaan, koska sillä saadaan eniten varoja rakentamisen vaatiman infrastruktuurin kehittämiseen.
- Epämääräisistä tontinluovutuskäytännöistä on syytä luopua. Ne voivat rajoittaa kilpailua suosimalla rakennusyhtiöitä, joilla on vakiintuneita suhteita päättäjiin.
- Asumistuen kaltaiset suorat tulonsiirrot ovat tehokas ja oikeudenmukainen tapa varmistaa, että pienituloisillakin on varaa asua.
- Ei ole kuitenkaan järkevää, että tuki korvaisi sataa prosenttia asumismenoista kuten toimeentulotuen kohdalla. Se ei jätä kannustimia säästää asumiskuluissa.
- Eroja kuntakohtaisessa tuen määrässä kannattaisi pienentää asettamalla korvauskatot työssäkäyntialueittain.

### Ei suositeltavaa

- ”Vuokrasääntely on pommituksen jälkeen tehokkain tapa tuhota kaupunki”, kuten ruotsalainen taloustieteilijä ja sosiaalidemokraatti Assar Lindbeck on kiteyttänyt.
- Valtion tukema kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentaminen syrjäyttää vapaarahoitteisten asuntojen rakentamista. Se ei kokonaisuudessaan lisää tarjontaa yhtään alueilla, joilla kaavoitettujen asuntoneliöiden määrä on rakentamista rajoittava tekijä.
- Tuetut vuokra-asunnot kohdentuvat huonosti työn perässä muuttaville, koska odotusaika niiden saamiseksi voi olla hyvin pitkä.
- Tuettu asuntorakentaminen on vuokralaisille sosiaalisesti epäoikeudenmukainen ratkaisu, koska tuetun vuokra-asunnon saaneet asuvat halvemmalla kuin ne, jotka eivät sellaiseen ole päässeet.
- Vuokratulojen verovapaus olisi huonosti kohdennettu tulonsiirto asumiseen, koska tuki menee kaikille vuokralaisille. Laajasta kattavuudesta johtuen se valuisi myös vahvasti vuokrien ja asuntohintojen nousuun.
- Rakentamisen yksityiskohtaista sääntelyä kannattaa välttää, koska se nostaa rakentamiskustannuksia.

Ruotsissa asuntojen hinnat ovat nousseet rajusti ja kotitalouksien asuntovelka on kasvanut ripeästi. Siitä huolimatta asumisen kustannusten aiheuttama rasitus näyttää keventyneen.

**KUVIO 3. Asumisen kustannusten osuus kotitalouksien kulutuksesta 1995–2017 (%)**



Asumisen kustannusten osuus kotitalouksien kulutuksesta on kasvanut Suomessa jyrkästi.  
Lähteet: Macrobond, Eurostat.

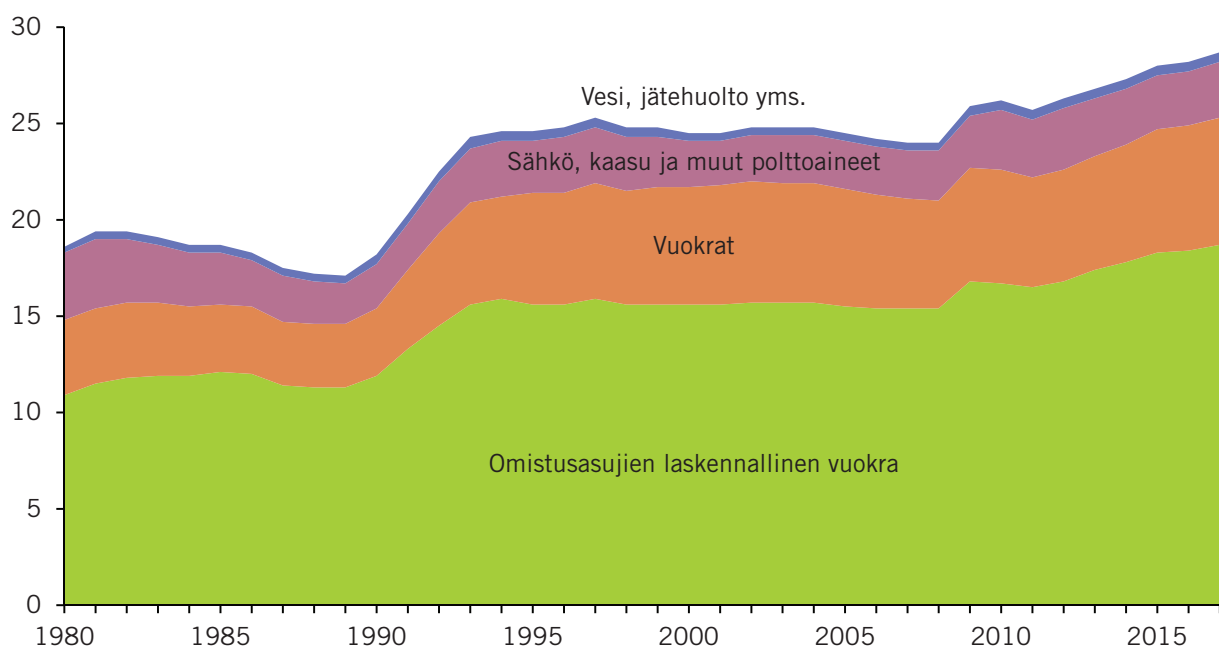
Kyseinen mittari ei välttämättä kerro lainkaan asumisen kustannusten koko totuutta. Asumiskustannukset voidaan jakaa kolmeen eri tekijään. Vuokralaisten maksama vuokra on yksi keskeinen osa. Muut asumiseen liittyvät kustannukset, kuten sähkö, vesi ja jätehuolto, muodostavat suhteellisen pienen siivun kustannuksista. Suurin erä on kuitenkin omistusasujien laskennallinen vuokra (Kuvio 4).

Laskennallinen vuokra ei kuvaa omistusasukkaan kustannuksia. Se on kuvitteellinen suure, joka kuvaa vuokraa, jota asukkaan olisi pitänyt maksaa, jos hän vuokraisi asuntonsa. Omistusasujan ajatellaan tilastoissa maksavan tämän kuvitteellisen vuokran itselleen, joten se tuottaa hänelle sekä asumistuloa että kulutusmenoja.

Asumiskulut ovat siis ensi sijassa laskennallisia vuokria. Asuntojen hintojen nousu vaikuttaa laskennallisiin vuokriin vain epäsuorasti vuokrien kautta. Tämä selittää myös, miksi Ruotsin asuntojen hintojen nousu ei näy asumisen osuudessa kotitalouksien kulutuksesta. Vuokrat ovat Ruotsissa tiukasti säänneltyjä, kuten monessa muussa maassa. Tämä tekee tilastojen vertailemisen haastavaksi, kuten Eurostatin selvitys korostaa<sup>5</sup>.

Se, että asuminen on yli 28 prosenttia kotitalouksien kuluista, ei tarkoita, että lähes 30 prosenttia kuluttajien rahatuloista meni asumiseen.

**KUVIO 4. Asumisen kustannukset 1980–2017 (% kotitalouksien kulutuksesta)**



Laskennallinen vuokra on merkittävä osa asumisen kulutuksesta.  
Lähteet: Macrobond, Eurostat.

Tilastokeskuksen mukaan mediaanikotitaloudella 14,5 prosenttia tuloista meni asumiskustannuksiin vuonna 2017<sup>6</sup>. Vuokra-asunnoissa asuvilla kotitalouksilla asumiskustannusten tulo-osuuden mediaani oli 26,8 prosenttia. Omistusasujien tuloista asumiseen meni vain 10,4 prosenttia.

Keskimäärin asumiskustannukset eivät tämän mukaan ole kasvaneet viime vuosikymmenen aikana tuloja ripeämmin. Vuokra-asunnoissa asuvien kohdalla kustannukset ovat lievästi nousseet, kun taas omistusasunnossa asuvien menot ovat korkojen laskun myötä alentuneet.

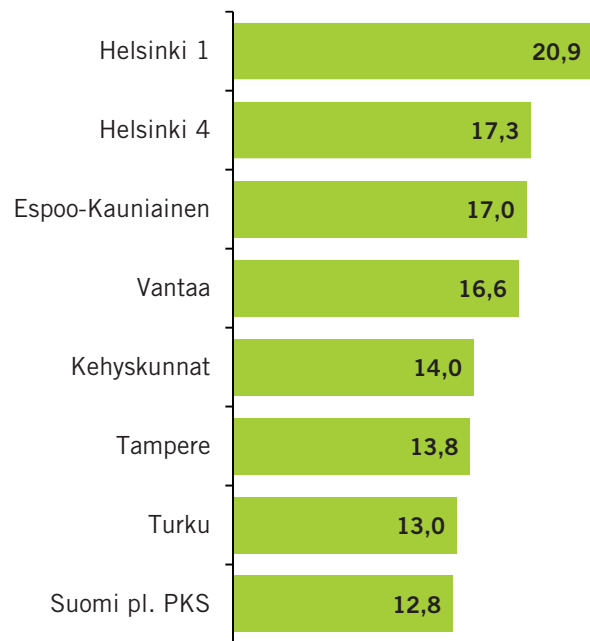
Asumiskustannukset eivät kerro ainoastaan siitä, kuinka kallista asuminen on, vaan myös, kuinka paljon asumista kulutetaan. Osuus voi nousta siksi, että asumisen hinta nousee, tai siksi että muutetaan parempaan tai suurempaan asuntoon.

Kuluttajahintaindeksin mukaan asumisen kustannukset eivät ole kymmenen viime vuoden aikana nousseet kuluttajahintoja enemmän (Kuvio 5). Omistusasuminen on tämän mukaan selkeästi halventunut, koska korkojen lasku on enemmän kuin kompensoinut asuntohintojen nousun.

Vuokrat sen sijaan ovat nousseet kuluttajahintoja (ja myös asuntojen hintoja) nopeammin. Keskeinen ongelma on siis vuokrien kehitys.

Vuokrat ovat myös kasvavassa määrin alueellisesti erkaantuneet. Pääkaupunkiseudulla vuokrat

**KUVIO 6. Kovan rahan kaksion vuokra Q2/2019 (euroa/m<sup>2</sup>)**

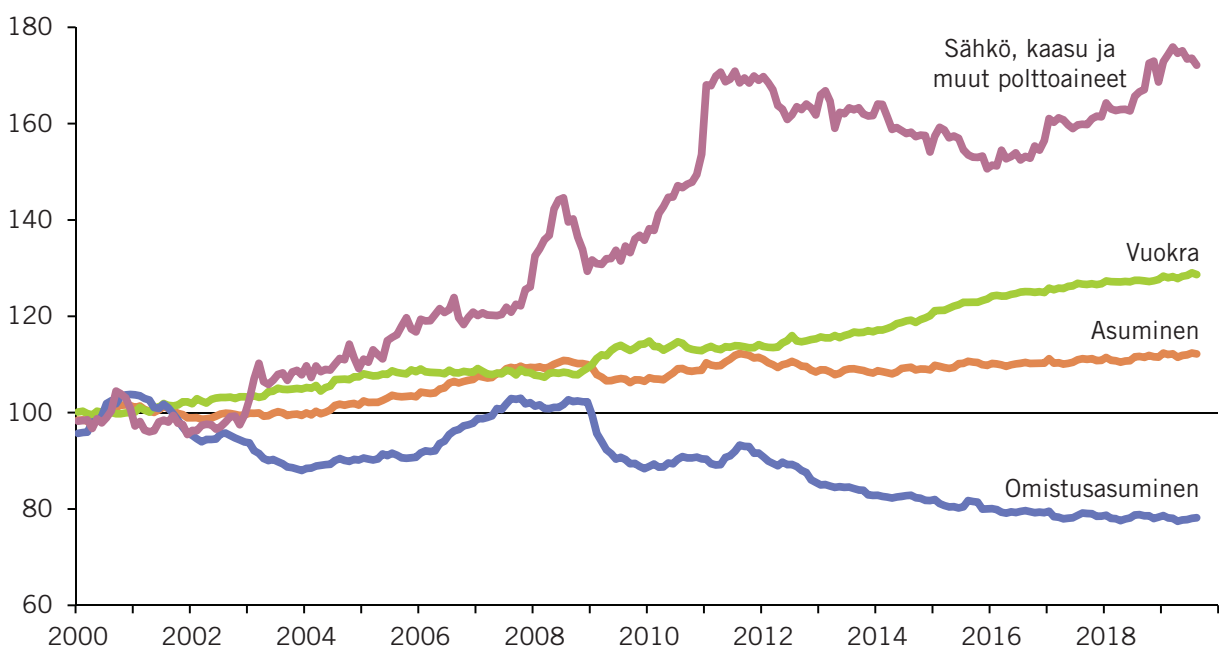


Pääkaupunkiseudun vuokrat ovat muuta maata selvästi korkeammat.

Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus.

ovat kolmanneksen korkeammat kuin muissa suurissa kaupungeissa (Kuvio 6). Tähän kiteytyy pääkaupunkiseudulle muuttamisen ongelma.

**KUVIO 5. Asumisen kustannusten hintakehitys 2000–2019 (2000=100, reaaliarvo deflatoituina kuluttajahinnoilla)**



Asuminen ei keskimäärin viime vuosina ole kallistunut.

Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus.

Keskiarvot eivät välttämättä anna oikeaa kuvaa ongelmista, kun alueelliset erot ovat kasvaneet. Kiinnostavampaa on tarkastella niiden kotitalouksien määrää, joille asumiskustannukset muodostavat erityisen rasitteen. Kotitalouksien osuus, joiden asumiskustannukset ylittävät 40 prosenttia tuloista, on kasvanut. Erityisesti tämä koskee vuokralla asuvia (Kuvio 7). Aivan viime vuosina osuus näyttää kuitenkin tasaantuneen.

Miksi vuokra-asumisen ja omistusasumisen kustannukset ovat erkaantuneet? Vuokra-asumisen ja omistusasumisen kustannusten pitäisi periaatteessa olla samat. Vuokralaisen kannattaa esimerkiksi siirtyä omistusasujiksi, jos vuokra-asuminen on kalliimpaa kuin omistusasuminen. Sijoittajien kannattaa silloin ostaa asuntoja ja antaa

### Vuokra-asuntojen kysyntä on noussut.

niitä vuokralle, kuten viime vuosina on tapahtunutkin. Asuntojen hintojen pitäisi tämän seurauksena nousta ja vuokrien tippua, kunnes tilanne korjaantuu.

Vuokrat ja omistusasumisen kustannukset eivät kuitenkaan täysin seuraa toisiaan. Asuntolainojen korkovähennyksen lasku on esimerkiksi vähentänyt omistusasumisen houkuttelevuutta. Pankkien

tiukentuneiden luottovaatimusten myötä vuokralaisten voi olla vaikeampaa saada lainaa, ja mahdollisuudet siirtyä asunnon omistajiksi ovat siten aiempaa pienemmät. Vuokra-asuntojen kysyntä on tästä syystä luontevasti noussut suhteessa omistusasuntojen kysyntään. Se on ruokkinut vuokrien nousua.

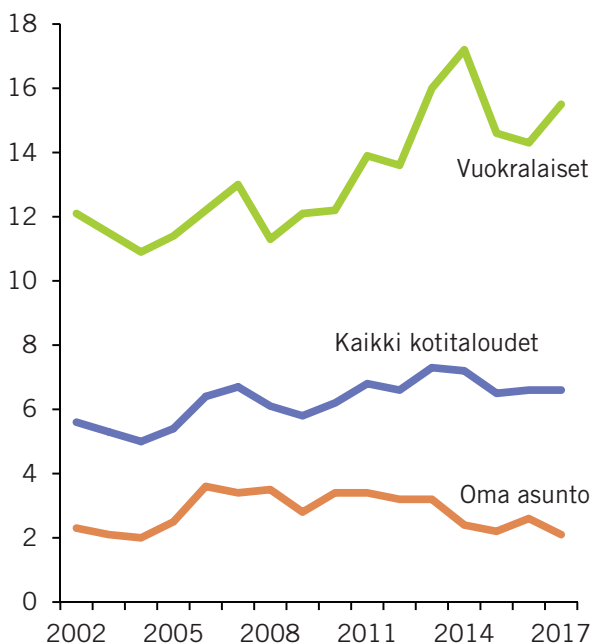
Vuokrien ja asuntojen hintojen erkaantuminen ei kuitenkaan voi jatkua rajatta. Vuokrien kasvu houkuttelee asuntomarkkinoille uusia sijoittajia. Tämä vaikuttaa vuokrien tasoon. Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen määrä on viimeisen kymmenen vuoden aikana kasvanut lähes puolella. Vuokra-asuntojen kokonaismäärä on tosin kasvanut vain 15 prosenttia, koska tuettujen vuokra-asuntojen määrä on samaan aikaan tippunut 17 prosenttia (Kuvio 8).

Julkisesti tuettujen vuokra-asuntojen pienenevä osuus vuokra-asuntokannasta myös osittain selittää keskimääräisen vuokratason nousua.

### Korkea hinta on oire asuntojen puutteesta

Kasvukeskusten korkeat kustannukset ovat oire taustalla vaikuttavasta ongelmasta. Halukkaiden

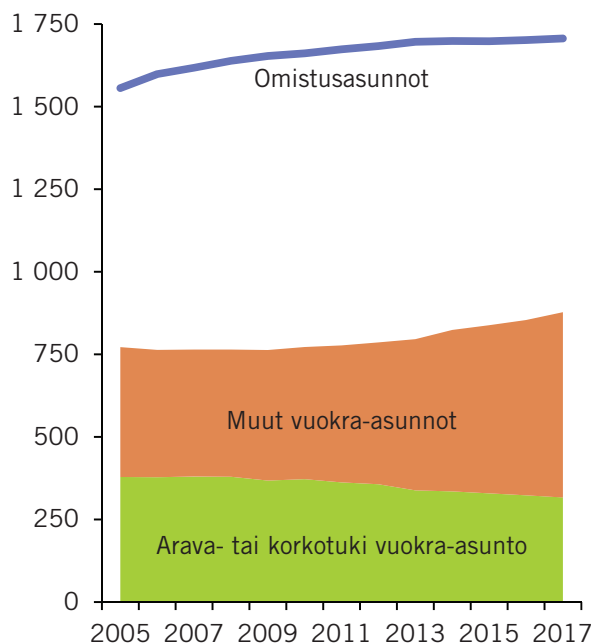
KUVIO 7. Kotitaloudet, joiden asumiskustannukset ylittävät 40 % tuloista 2002–2017 (%)



Asumiskustannusrasitteiden osuus kotitalouksista vakiintuneet.

Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus.

KUVIO 8. Asuntojen määrä Suomessa 2005–2017 (1 000 kpl)



Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonta on kasvanut rajusti.

Lähde: Tilastokeskus.

---

## Tuet asettavat paineita vuokrien nousuun.

---

asukkaiden määrä on suuri suhteessa tarjolla olevaan asuntokantaan kasvukeskuksissa. Asuntojen markkinahinnat ja -vuokrat heijastavat kysynnän ja tarjonnan (epä-)tasapainoa.

Vuokratason määrää vapailla markkinoilla se, kuinka paljon muut mahdolliset asukkaat ovat valmiita maksamaan asunnon vuokraamisesta. Vuokra-asunnot menevät niille, joilla on halua ja kykyä maksaa eniten. Vuokriin kohdistuu nousupainetta niin kauan, kuin vallitsevalla vuokratasolla on enemmän halukkaita vuokralaisia kuin asuntoja on tarjolla.

Pääkaupunkiseudun liian korkeiden asumiskustannusten ongelmaa voidaan ratkoa ainoastaan kolmella eri tavalla:

1. Painetaan asumiskustannuksia alas kasvattamalla asuntojen tarjontaa tai vähentämällä niiden kysyntää.
2. Annetaan tulonsiirtoja niille, joille halutaan antaa mahdollisuus asua pääkaupunkiseudulla.
3. Tiivistetään asumista (eli saadaan asumiskustannukset jaettua useamman asukkaan kesken).

Ainoastaan rakentamalla lisää asuntoja tai tiivistämällä asumista (tunkemalla enemmän asukkaita olemassa oleviin asuintoihin) voidaan mahdollistaa entistä useamman henkilön asuminen pääkaupunkiseudulla.

Tulonsiirroilla voidaan parantaa tulonsiirtoja saavien mahdollisuuksia asua pääkaupunkiseudulla, mutta vain tämän rajatun joukon mahdollisuuksia. Tuet vahvistavat niitä saavien maksukykyä, jolloin he voivat paremmin kilpailla tarjolla olevista asunnoista. Tämä asettaa painetta hintojen ja vuokrien nousuun, mikä ajaa ulos muita asukkaita tukea saavien tieltä. Asukkaiden kokonaismäärää ei pelkästään tällä voida kasvattaa.<sup>7</sup>

## Kohtuuhintaiset vuokra-asunnot ovat tulonsiirto

Tulonsiirrot asujille voidaan toteuttaa joko suorana rahallisena tukena asujille (ks. *Paisuva asumistuki – ratkaisu vai osa ongelmaa?* seuraavalla aukeamalla) tai valikoimalla asukkaat markkinahintaa alemmalla vuokralla tai hinnalla tarjottaviin asuntoihin.

Eduskunnan tarkastusvaliokunta on perustellut tavoitetta kasvattaa tukirahoitettujen ARA-

asuntojen osuutta asuntokannasta siten, että on parempi tukea tarjontaa kuin kysyntää. Kysynnän kasvattaminen kiihdyttää hintojen nousua, valio-kunnan mietinnössä argumentoidaan.<sup>8</sup> Tavoite nostaa tukirahoitettujen asuntojen osuutta löytyy myös nykyisen hallituksen ohjelmasta.<sup>9</sup>

ARA-asuntojen saama tuki on kuitenkin asumistuen tapaan pelkkä tulonsiirto, jos kokonais-asuntojen määrä pysyy vakiona. Tulonsiirto maksetaan tässä tapauksessa vuokranantajan kautta (Ks. Laatikko *Näin pienituloista vuokralaista tuetaan Suomessa* sivulla 13) ja se välittyy vuokralaiselle alemman vuokran muodossa. Vaikutukset olisivat myös täysin samankaltaiset, jos maksetun tuen määrä olisi sama ja kohdistuisi samoille henkilöille.

Oletetaan, että jollekin tontille rakennetaan vaihtoehtoisesti joko tuettuja ARA-asuntoja tai vapaarahoitteisia asuntoja. Kaava määrittää rakennettavien asuntojen määrän, joten päätös vaikuttaa vain ARA-asuntojen osuuteen, ei asuntojen kokonaismäärään. Kysymys on ainoastaan siitä, vuokrataanko asunnot vapailla markkinoilla korkeammilla vuokrilla vai ARA-asuntoina alemmalla vuokralla.

Jotta rakennuttaja houkuteltaisiin rakentamaan alle markkinatason vuokrattavia ARA-asuntoja, tuen pitäisi vähintään korvata menetetty vuokratuotto. Tuki voi esimerkiksi tulla siitä, että kaupunki myy tai vuokraa tontin alle markkinahinnan. Tämäkin on tulonsiirto, koska myymällä tontin halvalla kaupunki menettää tuloja, joita voitaisiin käyttää muiden palveluiden kehittämiseen tai verojen alentamiseen. ARA-asuntojen vuokra ei siis yhteiskunnan näkökulmasta kokonaisuudessaan ole yhtään sen alempi. Lainatakauksen tai korkotuen muodossa valtio ottaa maksettavaksi osan rahoituksesta. Osa vuokrasta vain maksetaan vuokranantajalle julkisen tuen muodossa.

Muiden tulonsiirtojen tapaan tämä voi parantaa joidenkin vuokralaisten asumismahdollisuuksia. Joku toinen kotitalous jää kuitenkin väijäämättä vaille asuntoa, kun halvemmat ARA-vuokrat mahdollistavat jollekulle pääkaupunkiseudulla asumisen, eikä asuntojen kokonaismäärä oletuksen mukaan muutu. Kiristynyt kilpailu muista vuokra-asunnoista lisää painetta vuokrien nousuun.

Kohtuuhintaiset asunnot eivät ole halpa keino tukea asumista. Kaupungin vuokra-asunnossa asuvan pientuloisen kotitalouden saama vuotuisen vuokra-alennus on kolmanneksen suurempi

---

**Joku jää väijäämättä vaille asuntoa.**

---

# PAISUVA ASUMISTUKI – RATKAISU VAI OSA ONGELMAA?

**A**sumistukimenot ovat viime vuosikymmenen aikana kasvaneet räjähdysmäisesti. Asumistukea maksettiin vuonna 2018 yli 2,1 miljardia euroa. Vuodesta 2008 määrä on kasvanut 80 prosenttia kiintein hinnoin laskettuna (Kuvio 9).

Asumistuki on ennen kaikkea eläkkeitä, työttömyyskorvausta ja opintotukea täydentävä tuki. Vuonna 2018 tuensaajista 36 prosenttia oli eläkeläisiä, 25 prosenttia opiskelijoita ja 24 prosenttia työttömiä.<sup>a</sup> Työssä olevia oli tuensaajista vain 11 prosenttia.

Tuki pienenee, kun tulot kasvavat, joten matalapalkkainenkin kokopäivätyötä tekevä on harvoin tuen piirissä. Asumistuki vahvistaa eläkeläisten, opiskelijoiden ja työttömien kykyä kilpailla asunnoista markkinoilla. Muiden ryhmien kyky vastaavasti heikkenee (kuten esimerkiksi matalapalkkatyötä tekevien).

Asumistukea supistamalla saataisiin asuntojen kysyntää vaimennettua. Se alentaisi asuntojen hintoja ja vuokria. Työn perässä muuttavalla olisi paremmin varaa muuttaa pääkaupunkiseudulle. Eläkeläisillä ja työttömillä olisi aiempaa enemmän paineita muuttaa muualle edullisemman asumisen perässä. Työtä tekevien aseman parantaminen pienituloisten tukea saavien ryhmien kustannuksella on kuitenkin hyväksyttävyydeltään ongelmallinen ratkaisu.

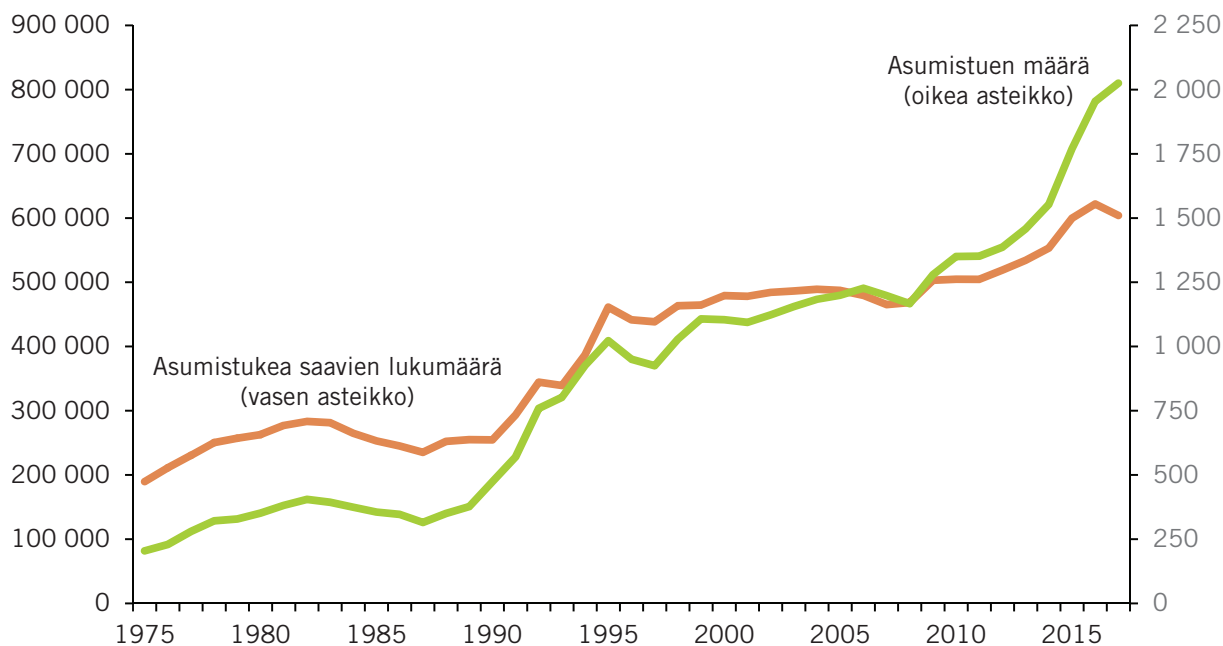
## KORVAMERKITY TUKI KANNUSTAA KULUTTAMAAN ENEMMÄN ASUMISTA

On kuitenkin syytä kysyä, miksi haluamme korvamerkitä osan sosiaaliturasta asumiseen. Asumiskustannusten alentaminen nostaa pienituloisten elintasoja, mutta saman rahamäärän antaminen pienituloisille ilman asumiskytköstä nostaisi heidän elintasoaan vähintään yhtä paljon. Tuensaaja voisi halutessaan käyttää rahat edelleen vuokran maksamiseen. Hän voisi kuitenkin valita myös esimerkiksi pienemmän tai kauempana keskustasta olevan asunnon tai muuttaa asumaan kimppekämpään.

Erityisen selvä esimerkikki asumistuen asuntojen kysyntää vahvistavasta vaikutuksesta oli opiskelijoiden siirto yleisen asumistuen piiriin. Muutoksen jälkeen yksin asuvien opiskelijoiden määrä kasvoi THL:n selvityksen<sup>b</sup> mukaan.

Yleisen asumistuen perussääntö on, että tuki korvaa 80 prosenttia asumismenoista. Vuokralainen maksaa siis itse vain 20 euroa lisää, jos vuokratulot nousevat 100 eurolla. Tämä kannustaa tuensaajaa panostamaan asumiseen, koska se on hänelle suhteellisen halpaa. Toimeentulotuessa asumismenot korvataan täysimääräisesti, jolloin tuensaajalla ei ole kannustumia pohtia asumiskustannusten suuruutta sinä aikana, kun hän saa tukea.

**KUVIO 9. Asumistuen saajien lukumäärä ja maksetut asumistuet 1975–2017 (milj. euroa vuoden 2018 rahan arvossa)**



Asumistuen saajien ja maksettujen asumistukien määrä ovat kasvaneet rajusti.

Lähde: Kela.

<sup>a</sup> Kemppinen (2019).

<sup>b</sup> Ilmakunnas (2018).



Tukea rajoittaa kuitenkin katto korkeimmasta hyväksytystä asumismenoista. Katon ylittävät kustannukset tuensaaajaa maksaa täysmääräisesti itse.

Suurimmalla osalla asumistuen saajista asumismenot ylittävät katon. Tällöin asumistuki ei erityisesti ohjaa kulutusta asumiseen. Tuensaaajat olisivat voineet käyttää vähemmän rahaa asumiseen ja enemmän johonkin muuhun ilman, että tällä olisi ollut mitään vaikutusta heidän kokonaistuloihinsa.

Korkeimmat hyväksyttävät asumismenot ovat toimeentulotuessa usein korkeammat kuin yleisessä asumistuessa. Esimerkiksi Vantaalla yleisen asumistuen maksimivuokra yksin asuvalle on 499 euroa<sup>c</sup>, kun toimeentulotuessa katto on 694 euroa<sup>d</sup>. Käytännössä korkeampiakin asumismenoja korvataan ainakin tilapäisesti.

Kotihoidontuella elävälle vantaalaiselle yhden lapsen yksinhuoltajalle esimerkiksi ei asumismenojen nousulla ole väliä niin kauan kuin ne pysyvät alle 844 euron. Toimeentulotuki kattaa menojen nousun tähän asti.

Järkevä syy ottaa asumismenot huomioon tulonsiirtojen suuruuden määrittämisessä on, että ne kertovat henkilön tuen tarpeesta. Kotona, vanhempien luona asuva nuorukainen tai yhdessä puolison kanssa asuva ei esimerkiksi tarvitse yhtä paljon rahaa kohtuullisen elintason ylläpitämiseen kuin itsekseen asuva.

Oleellista tällöin ei siis suinkaan ole ohjata tuen saajia käyttämään enemmän rahaa asumiseen. Asumistuella halutaan kanavoida enemmän rahaa niille, joiden asumiskustannukset muodostavat suuremman rasitteen. Asumistukea vastaavan summan maksaminen ehdoitta kaikille pientuloisille ilman kytköstä kyseisen henkilön asumistarpeisiin olisi tästä syystä tehotonta sosiaalipolitiikkaa.

Yllä mainittu logiikka toimiikin pääsääntöisesti kohtuullisen hyvin tilanteessa, jossa kotitalouden asumismenot ylittävät katon. Edellytyksenä logiikan toimivuudelle on, että kotitalouksien koostumus on täysin asumistuesta riippumaton. Asumistuki tekee houkuttelevammaksi elää yksin. Tuen enimmäismäärä henkilöä kohden on selkeästi suurempi yksin asuvalle. Muiden kotitalouden jäsenten tulot voivat lisäksi pienentää saadun asumistuen määrää.

## **SOSIAALITURVAN KULUTUSTA OHJAAVA VAIKUTUS KANNATTAA PITÄÄ PIENENÄ**

Suomi kuuluu muiden Pohjoismaiden kanssa niiden maiden ryhmään, joissa nuoret muuttavat kaikkein aikaisimmin kotoa. Eurostatin<sup>e</sup> mukaan alle 35-vuotiaista suomalaisista aikuisista vain noin viidennes asuu vanhempiensa luona. Vanhempien luona asuvien osuus on muualla Pohjois-Euroopassa yli kolmanneksen tai jopa lähes puolet.

Asumistuki auttaa nuoria suomalaisia itsenäistymään. Nuorten itsenäistyminen kuitenkin tässä tapauksessa tarkoittaa vain, että he ovat riippuvaisia Kelasta eivätkä vanhemmistaan.

Yksin asumiseen kannustaminen lisää asuntojen kysyntää. Asumistuki kannustaa resurssien tuhlailuun, koska henkilön ei tarvitse huomioida valintojensa täysiä kustannuksia.

Asumistuki kannustaa asumaan pääkaupunkiseudulla, koska tuki on muuta maata suurempi. Yksinasuvan toimeentulotuessa korvattavan asumismenon maksimi on Vantaalla yli 100 euroa kuukaudessa korkeampi kuin kuntarajan toisella puolella Nurmijärvellä. Asumistussa ero on vain hivenen pienempi.

Osmo Soininvaara on asuntomarkkinoita käsittelevässä raportissaan<sup>f</sup> yhdistänyt toimeentulotuessa hyväksyttävien asumismenojen kuntakohtaisen vaihtelun outoon ilmiöön. Vaikka asuntojen hinnat ovat nousseet eniten Helsingin keskustassa, vuokrat ovat nousseet eniten laitakaupungilla ja pääkaupunkiseudun muissa kunnissa. Kaikkein rajuinta vuokrien nousu on ollut Vantaalla, jossa asuntojen hinnat ovat nousseet tuskin ollenkaan viime vuosina.

Vuokrat nousevat joka kaupungissa Soininvaaran analyysin mukaan vähintään toimeentulotuen määräämälle tasolle, kun asuntoja ei ole riittävästi kaikille tukeen oikeutetulle. Helsingin keskustassa tällä ei ole suurta merkitystä, koska pienimmänkin yksión vuokra ylittää tämän tason. Vantaalla hyväksyttävä meno on kaikkein korkein, ja siten vuokria nostava vaikutus suurin.

Valtioneuvoston teettämä selvitys kyseenalaistaa kuitenkin Soininvaaran käsityksen toimeentulotuen muodostamasta lattiasta vuokriille. Sen mukaan kaikissa kunnissa löytyy merkittävä määrä toimeentulon saajia, joiden vuokra on alle maksimitason. Selvitys ei tyrmää käsitystä, että toimeentulotuella on yleistä vuokratasa nostava vaikutus. Vaikutuksen arvelaan kuitenkin olevan suhteellisen pieni, koska toimeentulotukea saavien vuokralaisten osuus kaikista vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvista pysyy Vantaallakin alle 15 prosentin.<sup>g</sup>

Sosiaaliturvan sitominen asumismenojen tasoon on perustultu tapana kohdistaa tukea sitä eniten tarvitsevalle. Sen kulutusta ohjaileva vaikutus kannattaa kuitenkin pitää mahdollisimman pienenä. Ei ole järkevää, että tuki korvaa sata prosenttia asumismenoista kuten toimeentulotuen kohdalla. On syytä alentaa korvausprosenttia ja vastaavasti kasvattaa tuen perusosaa. Eroja kuntakohtaisessa tuen määrässä kannattaisi myös pienentää esimerkiksi Juho Saaren tasa-arvotyöryhmän ehdotuksen<sup>h</sup> mukaisesti niin, että samalla työssäkäyntialueella tuki olisi kaikissa kunnissa sama.

<sup>c</sup> Kela (2019a).

<sup>d</sup> Kela (2019b).

<sup>e</sup> Eurostat (2019a).

<sup>f</sup> Soininvaara (2018).

<sup>g</sup> Eerola et al. (2019).

<sup>h</sup> Valtioneuvoston kanslia (2018).

kuin yksityisessä vuokra-asunnossa asuvan saama keskimääräinen asumistuki (Kuvio 10).<sup>10</sup>

Tuetussa vuokra-asunnossa asuva on lisäksi edelleen oikeutettu asumistukeen. Kaupungin vuokra-asunnossa asuva pienituloinen nostaa keskimäärin jopa hivenen enemmän asumistukea kuin yksityisessä vuokra-asunnossa asuva pienituloinen. Hän saa siten yhteensä keskimäärin yli tuplasti enemmän tukea kuin yksityisessä vuokra-asunnossa asuva.

## ARA-asunnoilla on syrjäytysvaikutus

Kohtuuhintaisten asuntojen rakentamiseen myönnetyllä tuella voi kuitenkin olla kokonaisuudessaan markkinavuokria alentava vaikutus, jos asuntoja rakennetaan tukien vuoksi enemmän kuin olisi rakennettu ilman tukia. Keskeinen kysymys on, missä määrin tuettujen asuntojen rakentaminen lisää kokonaisrakentamista ja miltä osin se vain korvaa muuta rakentamista.

Valtioneuvoston teettämän tutkimuksen<sup>11</sup> mukaan yksi korkotuella rakennettu asunto on Suomessa kasvattanut asuntokantaa 0,6:lla ja siten vähentänyt vapaarahoitteisten asuntojen rakentamista 0,4:llä. Tämä siis tarkoittaa, että tuettu rakentaminen ei todellisuudessa lisää asuntokan-

taa yhtä paljon kuin rakennetaan, koska samanlaisesti se syrjäyttää vapaarahoitteisten asuntojen rakentamista. Yksi tuettu vuokra-asuntotalo ei siis todellisuudessa lisää asuntoja kuin 60 prosentilla rakennettujen asuntojen määrästä.

Tuetun rakentamisen syrjäytysvaikutus vaihtelee tutkimuksen perusteella kuitenkin kuntien välillä ja suhdannetilanteen mukaan. Tonttimaan niukkuus on keskeinen syy, miksi ARA-rakentaminen syrjäyttää vapaarahoitteista rakentamista. ARA-asuntojen rakentamiseen käytettyä tonttia ei voi käyttää enää vapaarahoitteisten asuntojen rakentamiseen.

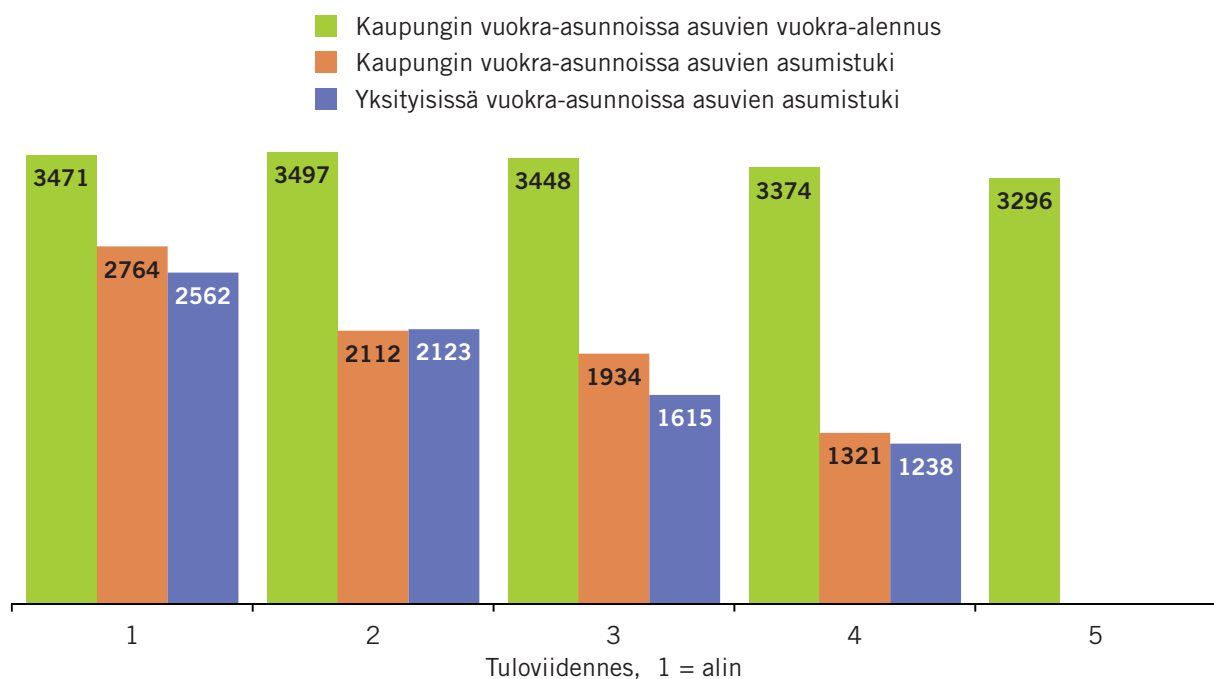
Pääkaupunkiseudulla keskeinen asuntorakentamista rajoittava tekijä on tällä hetkellä tonttien pula. Tuotannon kasvua ei voi kiihdyttää lisäämällä ARA-rakentamista, koska vastaavasti vähemmän tontteja jää silloin muille rakentajille.

Tonttien rajoite koskee erityisesti Helsingin ydinkeskustaa. Tämä on myös se alue, johon asuntojen hintojen nousupaineet ovat keskittyneet. Helsingin laitakaupungilla asuntohintojen nousu on pysynyt selkeästi vaisumpana.

Silloinkaan, kun ARA-rahoitus kiihdyttää rakentamista, ero asumistukeen ei välttämättä ole kovinkaan suuri. Asumistukien voidaan olettaa

**Tonttipula on keskeinen rajoite.**

**KUVIO 10. Tukea saavien tuen määrä (euroa/kulutussyksikkö)**



Tuki asukkaille on kaupungin vuokra-asunnoissa suurempi kuin yksityisissä vuokra-asunnoissa.  
Lähde: Eerola ja Saarimaa (2015).

kasvattavan rakentamista suurin piirtein samalla tavalla kuin tuetun rakentamisen, jos kaavoitetun tonttimaan määrä ei ole rakentamista rajoittava tekijä. Asumistuki nostaa vuokra-asuntojen kysyntää ja kannustaa siten rakentamaan vuokra-asuntoja aivan samalla tavalla kuin ARA-asuntoihin kohdistetut tuet.

Tukitapojen vaikutusten erot saattavat tulla näkyviin heikossa suhdannetilanteessa. Silloin rakentaminen voi olla jäissä liiallisen pessimismin tai rahoituksen heikon saatavuuden takia. Näissä tilanteissa asuntorakentamisen ylläpitäminen julkisella rahoituksella voi olla suhdannepoliittisesti järkevää.

Tällä hetkellä uusia asuntoja on valmistumassa ripeintä vauhtia vuosikymmeniin. Pienestä viilenemisestä huolimatta uusien asunnonrakennusprojektien aloitukset ovat yhä pystyneet korkeina. On siksi vaikeaa perustella tuettua asuntorakentamista tällä hetkellä suhdannesyistä.

## ARA-tuki on sosiaalisesti epäoikeudenmukainen

Kohtuushintaiset asunnot ovat epäoikeudenmukainen tukimuoto, koska se kohtelee samantulaisia kansalaisia eri tavoin niin kauan kuin tuettuja asuntoja ei riitä kaikille. Tuetun asunnon saaneet onnekkaat saavat enemmän tukea kuin samantuloiset, joiden täytyy vuokrata asunto vapailta markkinoilta. Helsingin kaupunki välittää esimerkiksi vuosittain 3 000–4 000 asuntoa, kun jatkuvasti aktiivisia hakemuksia on yli 23 000.<sup>12</sup>

Essi Eerolan ja Tuukka Saarimaan tekemän tutkimuksen mukaan<sup>13</sup> vain kolmasosa kaupungin tarjoamasta vuokra-alennuksesta kohdistuu kahdessa alimmassa tulokymmenyksessä oleville. Asumistuesta sen sijaan kaksi kolmasosaa kohdistuu tähän ryhmään. Peräti viidesosa halpojen vuokra-asuntojen kautta maksettavasta tuesta menee kotitalouksille, joiden tulotaso on keskiarvoa korkeampi. Asumistuki siis kohdistuu sosiaalista asuntotuotantoa paremmin pienituloisille.

## VUOKRATULON VERONKEVENNYS KOHDENTUU HUONOSTI

**V**uokratulojen verokohtelun keventämistä on ehdotettu<sup>a</sup> yhtenä keinona alentaa vuokria. Sekin vaikuttaa viime kädessä vuokratukustannuksiin samoin kuin mikä tahansa muu tuki, mutta kohdentuu erityisen huonosti.

Kuten muidenkin tulonsiirtojen kohdalla, tehokkuus riippuu niiden vaikutuksesta asuntojen tarjontaan. Jollei asuntojen tarjonta kasva, ei ole mitään syytä uskoa, että verohelpotus alentaisi vuokria. Vuokralaisen vuokranmaksuhalukkuutta ja -kykyä veronalennus ei muuta. Vuokranantajat oletettavasti veloittavat niin korkeaa vuokraa kuin pystyvät.

Vuokratulojen verovapaus kannustaisi sijoittajia ostamaan asuntoja vuokrattavaksi ja voisi tämän myötä kasvattaa vuokra-asuntojen tarjontaa. Tällä olisi vuokria alentava vaikutus, mutta samalla se asettaisi asuntojen hinnoille nousupaineita. Parhaimmillaan osa verohel-

potuksista voisi siirtyä vuokriin. Osa jäisi asuntosijoittajille korkeampien veronjälkeisten vuokratulojen sekä asuntojen hintojen nousun muodossa.

Verohelpotus eroaa asumistuesta siinä, että tuki kohdistuu samalla tavoin kaikkiin vuokralle asuviin eikä ainoastaan pienituloisiin vuokralaisiin. Tästä syystä se olisi sosiaalisesti heikommin kohdennettu kuin asumistuki.

Looginen perustelu vuokratulojen verovapaudelle on, että omistusasuntoon sijoittava saa verotonta tuottoa, kun hänen saamaansa hyötyä asumisesta omassa asunnossaan (asumistuloa) ei veroteta<sup>b</sup>. Tältä osin verotus muuttuisi neutraalimmaksi. Toisaalta se aiheuttaisi uuden vääristymän, kun sijoittaja vertailee asuntoihin sijoittamista muihin sijoituskohteisiin. On kyseenalaista, lisääntyisikö kokonaisuudessaan verojärjestelmän neutraliteetti.

<sup>a</sup> Malin (2019).

<sup>b</sup> Taloustieteen näkökulmasta merkittävin omistusasumisen tuki on niin sanotun asumistulon verovapaus. Itse omistamassaan omistusasunnossa asuva ei maksa asumisestaan veroa, kun taas vuokra-asumiseen kohdistuu vero vuokranantajan vuokratulojen verotuksen muodossa.

Tuettuihin vuokra-asuntoihin valitaan asukkaat tulojen, varallisuuden ja tarpeen perusteella. Asujien tuloja ei kuitenkaan tarkasteta ajan myötä. Näin ollen tuen kohdentuminen heikkenee, kun asukkaiden taloudellinen tilanne muuttuu. Tämä on ainakin osaselitys sille, että huomattava osa vuokra-alennuksista kohdistuu muille kuin pientuloisille. Asumistuki pienenee, kun tulot nousevat. Sen sijaan vuokralainen saa jäädä hyötymään alennetusta vuokrasta, vaikka hänen tulotonsa nousee.

## Vuokrasääntely tuhoisa ratkaisu

Yksinkertainen ja ympäri maailmaa suosittu ratkaisu vuokrien pitämiseksi matalina on vuokrasääntely. Silloin vuokrat eivät heijasta kysyntää ja tarjontaa, vaan lailla määrätään vuokran taso. Tämä yksinkertainen ratkaisu tuottaa kuitenkin ajan myötä kasvavia ongelmia lakaisemalla kysynnän ja tarjonnan epätasapainoa maton alle. Markkinavuokrien taso on oire kysynnän ja tarjonnan epätasapainosta, joten ongelman häivyttäminen ainoastaan siirtää ongelmia muualle.

Kun vuokran taso säännellään markkinahintaa alemmaksi, vallitsevalla vuokratasolla on enemmän halukkaita vuokralaisia kuin asuntoja on tar-

jolla. Vuokra-asuntoa ei välttämättä saa, vaikka tarve ja valmius maksaa olisivat kuinka suuria tahansa.

Kun markkinahinta ei ohjaa niukkaa asunto-tarjontaa, asunnon saa jollain muulla perusteella. Asuntoja jaetaan esimerkiksi suhteiden perusteella tai vuokra-asunnosta maksetaan (pimeästi) kynnysrahaa.

Suhteellisen oikeudenmukainen ratkaisu on luoda jonotusjärjestelmä, jossa asunnot jaetaan pisimpään jonossa olleella. Tukholmassa keksimääräinen jonotusaika vuokra-asunnon saamiseksi oli viime vuonna kymmenen vuotta. Opiskelija-asunnon on saanut kuitenkin keskimäärin viidessä vuodessa.<sup>14</sup>

Pidemmällä tähtäimellä vuokrien sääntely vähentää myös vuokra-asuntojen tarjontaa. Sääntely antaa kannustimen muuttaa vuokra-asuntoja omistusasunnoiksi, jollei sitä estetä esimerkiksi kieltämällä vuokralaisen irtisanomista. Sääntely heikentää kannustinta luoda uusia vuokra-asuntoja.

Suomessakin on kokemuksia vuokrien sääntelystä. Yleinen vuokrasääntely purettiin asteittain 1990-luvun alkupuolella. Vuokrasääntely näkyi selkeästi vuokra-asuntokannan kehityksessä (Kuvio 11). Vuonna 1970 melkein 40 prosenttia asunnoista oli vuokra-asuntoja. Kaksikymmentä vuotta myöhemmin vuokra-asuntojen määrä oli pienentynyt, vaikka julkisilla tukiohjelmilla oli jatkuvasti rakennettu vuokra-asuntoja. Vuokra-asuntojen osuus oli pudonnut neljännekseen kaikista asunnoista.

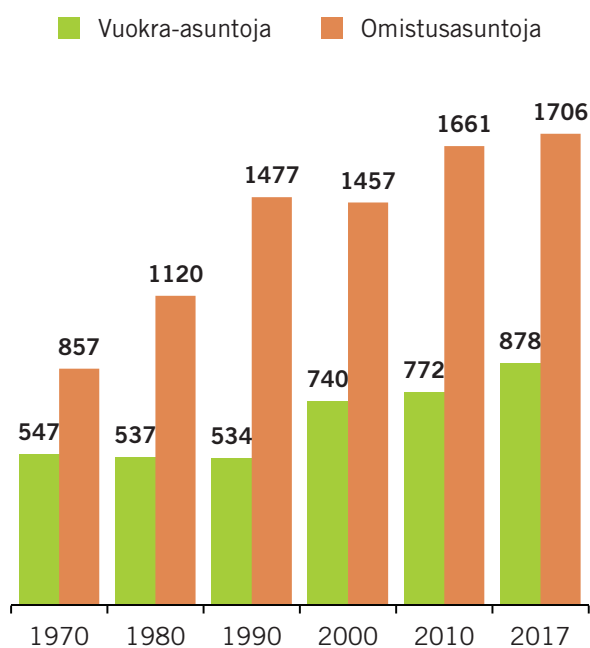
Kehitys kääntyi sääntelyn purun myötä. Vuosituhannen vaihteessa vuokra-asuntojen määrä oli jo kasvanut 40 prosentilla vuoden 1990 lukemista. Vuokra-asuntojen osuus kaikista asunnoista oli noussut lähes kolmannekseen.

ARA-tuettujen vuokra-asuntojen asukasvalinta on eräänlainen jäännös vuokrasäännöstelystä. Niissäkin vuokra poikkeaa kysyntää ja tarjontaa tasapainottavalta tasolta, vaikka kysyntää on rajoitettu sääntelemällä, jotka ovat oikeutettuja asumaan tuetussa asunnossa. Seurauksena on jonoja, kuten esimerkiksi Helsingin vuokra-asuntojen tilanteesta huomataan.

Vuokrien sääntely voi myös vaikuttaa asuntojen laatuun. Vuokranantajilla ei ole kannusteita investoida asunnon kohentamiseen tai korjaamiseen, jos tämä ei vaikuta vuokraan. Heikompiuntoiseenkin asuntoon löytyy vuokra-asuntopulan val-

**Asuntoja saatetaan jakaa suhteiden perusteella.**

**KUVIO 11. Asuntojen määrä Suomessa (1 000 asuntokuntaa)**



Vuokrasääntelyn purkaminen käänsi vuokra-asumisen nousuun.

Lähde: Tilastokeskus.

litessa vuokralaisia. Asuntokanta uhkaa rappeutua, jos omistajilla ei ole kannustinta pitää asuntoja kunnossa.

Ruotsalainen taloustieteilijä ja sosiaalidemokraatti Assar Lindbeck on kiteyttänyt vuokrasääntelyn vaikutuksen väittämään: ”Vuokrasääntely on pommituksen jälkeen tehokkain tapa tuhota kaupunki”.<sup>15</sup>

Voittajia vuokrasääntelyssä ovat vanhat vuokralaiset, jotka saavat edullisen vuokra-asunnon. Häviäjiä ovat vuokranantajien lisäksi etenkin ne, joilla ei ole kaupungissa vielä tarpeitaan vastaavaa

vuokra-asuntoja. Tämä on siksi erityisen huono ratkaisu, jos halutaan parantaa edellytyksiä muuttaa pääkaupunkiseudulle työn perässä.

Sääntelyn purun vaikutusta työllisyyteen on myös pystytty Suomessa tutkimaan, koska sääntelyä purettiin eri aikoina eri osassa maassa. Jan-Petri Laamasen tekemän tutkimuksen mukaan<sup>16</sup> työllisyys kehittyi paremmin alueilla, joilla vuokrasääntelyä purettiin aikaisemmin. Tämä on ainakin sopusoinnussa sen käsityksen kanssa, että toimivat vuokramarkkinat kohentavat työllisyyttä parantamalla mahdollisuuksia liikkua työn perässä.

## NÄIN PIENITULOISTA VUOKRALAISTA TUETAAN SUOMESSA

### Sosiaalinen asuntotuotanto

Valtio perusti Arava-järjestelmän vuonna 1949 tarjoamaan halpakorkoisia lainoja asuntotuotantoon. Järjestelmän jatkajana on nykyisin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, joka on ympäristöministeriön alainen virasto.<sup>a</sup>

ARA tukee sosiaalista asuntotuotantoa myöntämällä vuokra- tai asumisoikeustalojen uudisrakentamiseen korotukilainoja tai vuokra-asuntotuotantoon takauslainoja. Valtion tukemaa lainaa voidaan myöntää kunnille ja muille julkisyhteisöille, ARA:n nimeämille yleishyödyllisille yhteisöille sekä näiden yhteisöjen omistamille osakeyhtiöille.<sup>b</sup>

ARA-vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen käytölle ja luovutukselle on säädetty laissa rajoitukset. Näin ollen kyse on tuettuja asuntoja koskevasta vuokrasääntelystä. ARA-vuokra-asuntojen asukkaiden valintaan vaikuttavat asukkaan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Etusijalla ovat asunnottomat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat.<sup>c</sup> ARA-järjestelmän tarkoitus on, että tuki kohdistuisi viime kädessä asukkaalle.<sup>d</sup>

Tuen seurauksena asuntoa hakevat voivat päästä asumaan markkinavuokraa halvemmalla, mutta alueellisesti on isoja eroja. Helsingissä ARA-vuokra-asuntojen neliövuokrat ovat olleet keskimäärin kahdeksan euroa vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja halvempia. Yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen vuokrat ovat olleet kalliimpia, mutta silti neliövuokraltaan neljä euroa markkinavuokraa halvempia. Muualla maassa ero vapaiden markkinoiden ja ARA-vuokra-asuntojen välillä on pieni.<sup>e</sup>

ARA:n tukemia kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja tuottavat esimerkiksi:

- Kaupungit ja kunnat<sup>f</sup>
- A-Kruunu Oy
- TA-Yhtymä Oy
- Y-säätiö
- YH Kodit Oy
- Setlementtiasunnot Oy
- Sato Asunnot Oy.

### Sosiaalitet

Kela myöntää pienituloisille ruokakunnille yleistä asumistukea asumismenojen kuten vuokran maksamisen helpottamiseksi.<sup>h</sup> Tuki on korkeintaan 80 prosenttia asumismenoista. Alueittain ja ruokakunnan koon mukaan on määritelty enimmäisasumismenot.<sup>i</sup>

Lisäksi pienituloisten asumista voidaan tukea toimeentulotuella. Asumismenot hyväksytään toimeentulotukeen perusosassa, täydentävässä tuessa ja ehkäisevässä tuessa. Asumismenoilla on kuntakohtaiset rajat.<sup>j</sup>

<sup>a</sup> ARA (2019a).

<sup>b</sup> ARA (2019b).

<sup>c</sup> ARA (2019c).

<sup>d</sup> ARA (2019a).

<sup>e</sup> HE 12/2018.

<sup>f</sup> Aiemmin VVO (nykyinen Kojamo) oli suuri ARA-asuntojen tuottaja, mutta se on luopunut ARA-asuntojen tuotannosta.

<sup>g</sup> Helsinki on Suomen suurin ARA-asuntoja tuottava yhteisö. ARA (2018).

<sup>h</sup> Lisäksi on olemassa myös eläkkeensaajan asumistuki ja sotilasavustuksen asumisavustus. Opintotuen asumislisä on yleisesti ottaen korvattu yleisellä asumistuella muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta.

<sup>i</sup> Kela (2019c).

<sup>j</sup> Sosiaali- ja terveysministeriö (2019).

# WIENIN MALLI EI TARJOA RATKAISUA

**W**ieninä on niin Suomessa kuin muualla maailmalla nostettu esiin esimerkkinä miljoonakaupungista, jossa asukkaille on onnistuttu tarjoamaan kohtuuhintaisia asuntoja. Keskimääräinen vuokra wieniläisissä asunnoissa oli 8,25 euroa neliömetriltä vuonna 2018.<sup>a</sup>

Wienissä 76 prosenttia asunnoista on vuokra-asuntoja.<sup>b</sup> Neljännes on kunnan omistamia ja viidennes yleishyödyllisten osuuskuntien omistamia. Hiukan alle puolet (44 prosenttia) asunnoista edustaa siis sosiaalista vuokratointia. Kolmannes asunnoista on yksityisten omistamia vuokra-asuntoja.

Selitys sille, että Wienin kaupunki on onnistunut tarjoamaan halvan vuokra-asunnon niin suurelle osalle asukkaista, löytyy suurelta osin historiasta. Kaupungin suuri osuus asunnoista on peräisin sotien väliseltä ajalta, jolloin kaupunki hankki omistukseensa merkittävän osan asunnoista. Uusia asuntoja kaupunki ei enää rakenna.

Halpoja yksityisiä vuokra-asuntoja selittää pitkälti vuokrasääntely, joka koskee lähinnä ennen vuotta 1953 rakennettuja asuntoja. Myöhemmin rakennettujen asuntojen kohdalla sääntely koskee ainoastaan julkista tukea saaneita asuntoja.

Sotien välissä hankittu asuntokanta ja vuokrasääntelyn piirissä olevat vanhat yksityiset vuokra-asunnot riittivät pitkään tyydyttämään asuntotarvetta, koska Wienin väkiluku ei kasvanut. Itse asiassa asukasluku on nykyisin alhaisempi kuin mitä se oli 100 vuotta sitten Itävalta-Unkarin keisarikunnan pääkaupunkina. Väkiluku oli korkeimmillaan yli kaksi miljoonaa, josta se asteittain supistui 1,5 miljoonaan 1990-luvun alussa.

Wienissä on myös pidetty huolta asuntojen runsaasta tarjonnasta. Asuinmaat on kaavoitettu tehokkaaseen

käyttöön siten, että jokaista tonttinieliötä kohden rakennetaan vähintään kolme neliötä asuinpinta-alaa.<sup>c</sup> Kaupunki investoi vuosittain merkittävästi infrastruktuuriin tonttien kehittämiseksi.

Wienissäkin asumiskustannuksiin on alkanut kohdistua nousupaineita, kun vuosituhaten vaihteen jälkeen väestön määrä on kääntynyt reippaaseen kasvuun. Asuntojen hinnat ja markkinaehtoisten vuokra-asuntojen vuokrat ovat nousseet ripeämmin kuin Helsingissä (Kuvio 12).

Wien tarjoa myös selkeän esimerkin siitä, miten asumisen tukeminen pitämällä vuokrat alle markkinatason kohtelee asukkaita eriarvoisesti. Onnekkaimmat saavat asua selkeästi keskimääräistä alhaisemmilla vuokrilla vanhoissa asunnoissa.

Vuokra-asunnon löytäminen ei ole vaikeaa toisin kuin Ruotsissa, koska sääntelyn ulkopuolella olevat yksityiset vuokra-asunnot muodostavat toimivan vuokramarkkinan, jossa vuokra tasapainottaa kysyntää ja tarjontaa. Vuokra voi kuitenkin olla tuplasti keskiarvoa korkeampi yksityisissä vuokra-asunnoissa. Toiset siis maksavat likimain samantasoisesta asumisesta korkeampaa hintaa kuin toiset.

Halvat asunnot ovat enimmäkseen kaupungissa pitkään asuneiden käsissä. Halvasta vuokrasopimuksesta ei helppoa luovuta. On halpaa jäädä asumaan tarvetta suurempaan asuntoon, kun lapset ovat muuttaneet kotoa. Ei ole suuria kannustimia muuttaa viettämään eläkevuosia maaseudulle, kun vanha vuokra-asunto kaupungin keskustassa on hyvin halpa. Vuokrasopimuksia voidaan jopa siirtää perintönä lapsille. Halpoja asuntoja vapautuu siksi harvoin vuokrattavaksi.

Vähimmäisvaatimus tuetun asunnon saamiseksi on, että on asunut Wienissä kaksi vuotta. Kun asunnon saannin kriteereitä täyttäviä on enemmän kuin tarjolla olevia asuntoja, kauemmin Wienissä asuneet saavat asunnon ensiksi.

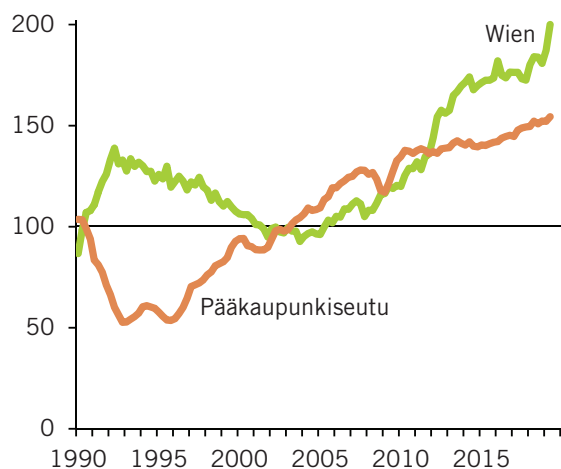
Kaupunkiin nyt muuttavat joutuvat yleensä vuokramaan yksityisen vuokra-asunnon selkeästi kesimääräistä vuokratasoa korkeammalla markkinahinnalla.

Tuki ei Wieninkään tapauksessa kohdistu kovin tehokkaasti pienituloisille. Moni pienituloinen jää täysin ilman tukea samaan aikaan, kun monen kohtuullisen hyvätuloisen asumista tuetaan veronmaksajien rahoilla avokätisesti. Yli puolet pienituloisista asuu yksityisissä vuokra-asunnoissa.

Itävallassa ylikorkeat asumiskustannukset näyttävätkin olevan suurempi ongelma kuin Suomessa, ainakin Eurostatin tilastojen mukaan. Itävallassa 6,8 prosentilla väestöstä asumiskulut ylittävät 40 prosenttia tuloista. Suomessa vastaava lukema oli vain 4,3 prosenttia.<sup>d</sup>

Asuntojen määrän kasvun kannalta Wien ei viimeisen vuosikymmenen aikana erotu edukseen verrattuna Helsinkiin. Helsingin asuntokanta on kasvanut hiveneri ripeämmin kuin Wienin.

**KUVIO 12. Kerrostaloasuntojen reaali hinnat 1990–2019 (1990=100)**



Asuntojen hinnat ovat nousseet Wienissä Helsinkiä ripeämmin.

Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus, Itävallan keskuspankki, Statistik Austria.

<sup>a</sup> Statistik Austria (2019).

<sup>b</sup> Mundt & Amann (2018).

<sup>c</sup> Niska (2018).

<sup>d</sup> Eurostat (2019b).

## Miten saada tehokkaasti lisää asuntoja

Lisääntynyt rakentaminen on ainoa kestävä tapa puuttua perusongelmaan eli vuokra-asumisen korkeaan hintaan kaupunkiin työn perässä muutavalle.

Keskeinen rajoittava tekijä pääkaupunkiseudulla on kaavoitus, joka määrää kuinka paljon asuntoja voidaan rakentaa käytettävissä olevalla tonttimaalla. Olennaista eivät ole ainoastaan kaavojen määräykset, vaan myös kaupungin valmius kehittää rakentamista tukevaa infrastruktuuria (teitä ja kunnallistekniikkaa), joka mahdollistaa rakentamisen.

**Maankäyttö-  
sopimukset  
ovat lisänneet  
kaavoitusta.**

Pääkaupunkiseudulla rakentamista on onnistuneesti edistetty Helsingin seudun kuntien ja valtion välisillä MAL-sopimuksilla. Sopimuksissa kunnat ovat sitoutuneet kaavoittamaan sovitun kerrosalaneliömetrin määrään lisää asuinrakentamista.

Suunnitelmien myötä kaavoitettu rakennusmaa on kasvanut, ja sen myötä uusia asuntoja on nyt valmistumassa ennätysvauhtia (Kuvio 13). Ainoastaan Helsinki on laahannut hiukan asetetuista tavoitteista, koska käytettävissä olevasta maasta alkaa olla keskustassa niukkuutta. Myös Helsingissä on kuitenkin kiitettävästi kasvatettu potentiaalista rakentamisen määrää esimerkiksi sallimalla korkeampia rakennuksia.<sup>17</sup>

Kasvava tarjonta on alkanut näkyä myös merkkinä hintojen nousun taitumisesta etenkin pääkaupunkiseudun reuna-alueilla. Vain Helsingin keskustassa hintojen nousu on enää jatkunut. Kasvavalla tarjonnalla on ollut toivottua asumiskustannusten nousua hillitsevää vaikutusta.

## Tontin myynti ja kiinteistövero ovat hyviä rahoituskeinoja

Rajoitteena käytössä olevan rakennusmaan määrälle on poliittisen halukkuuden lisäksi se, että kunnan pitää löytää varoja investoidakseen teihin ja infrastruktuuriin. Luonteva rahoituslähde näille investoinneille on tontin arvon nousu, jota kaupungin infrastruktuuri-investoinnit tuovat mukanaan.

Kunta voi kerätä tuloja tonttien arvonnoususta joko myymällä tai vuokraamalla omassa omistuksessaan olevia tontteja tai keräämällä kiinteistövero toisten omistuksessa olevilta tonteilta.

Mitä korkeammalla hinnalla kaupunki myy tonttejaan, sitä paremmin kaupungilla on varaa

investoida infrastruktuuriin. Tästä syystä on tärkeää, että tontit myydään korkeimpaan mahdolliseen hintaan. Tätä asiaa korostetaan esimerkiksi Aalto-yliopiston taloustutkijoiden Helsingin kaupungille kirjoittamassa selvityksessä tontinluovutuksen periaatteista.<sup>18</sup>

Tontin myyminen tai vuokraaminen alle markkinahinnan alhaisempia vuokria vastaan on erityisen huono idea. Pienemmät tulot nimittäin rajoittavat kaupungin kykyä investoida infrastruktuuriin. Jotkut onnekaat hyötyisivät silloin halvemmasta asumisesta, mutta asuntojen kokonaistarjonta olisi pienempi ja asuntojen markkinahinta korkeampi.

Tontin käyttäminen kaupungin omistamien vuokra-asuntojen rakentamiseen on samoista syistä huono ratkaisu. Sen lisäksi, että tulot tontin myynnistä jäävät saamatta, kaupungin on myös itse rahoitettava rakennuskustannuksia.

Tonteista saatavat tulot eivät ainoastaan ole yksi mahdollinen tulonlähde tarvittavien julkisten investointien rahoittamiseen. Tulojen pitäisi ainakin teoriassa<sup>19</sup> olla riittäviä yhteiskuntataloudellisesti järkevien investointien rahoittamiseen. Asukkaiden saama hyöty asumisesta hyvien työpaikkojen ja palveluiden yhteydessä pitäisi heijastua valmiudessa maksaa korkeampaa vuokraa tai hintaa asunnosta. Investointien tuottaman hyödyn pitäisi kapitalisoitua tontin hintaan.

Tontin myynnistä saatavien tulojen pitäisi siis riittää julkisten infrastruktuuri-investointien rakentamiseen. Vuokratulojen pitäisi olla tarpeeksi suuria maksamaan investointien rahoittamiseksi otettua velkaa, jos kaupunki vuokraa tonttia myymisen sijaa. Jos tontista saatavat tulot eivät riitä, tämä indikoi, että tontin kehittäminen ei ole kannattava hanke. Mitään tarvetta ei tämän mukaan pitäisi olla valtion tuelle pääkaupunkiseudun kehittämiseen, vaan kuntien pitäisi pystyä keräämään itse tuloja kaikkien kannattavien hankkeiden toteuttamiseen.

Todellisuutta mutkistaa kuitenkin se, että osa kaupungistumisen luomasta kasvavasta vauraudesta valuu verotuksen ja kuntien tulontasausjärjestelmän kautta valtiolle ja muille kunnille. Tämä voi puoltaa myös valtion osallistumista infrastruktuurihankkeiden rahoittamiseen. Aki Kangasharju on asuntorakentamista koskevassa raportissaan<sup>20</sup> ehdottanut valtionosuusjärjestelmän kehittämistä niin, että se kannustaa kaupungeja kehittämään palveluita kasvavalle väestölle.

## Kiinteistövero ei ole asumiskustannus

Kiinteistöverolla kunta pystyy keräämään tuloa tontin arvonnoususta siinäkin tapauksessa, että rakennetaan yksityiselle tontille. Lisätuloja voi

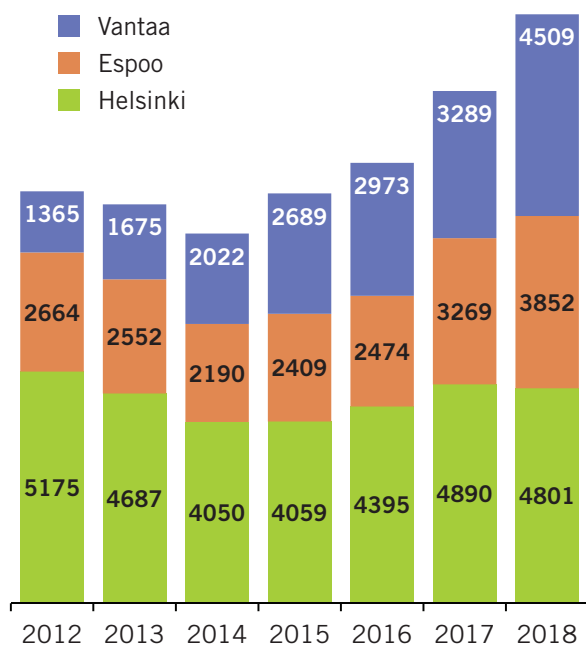
### Kiinteistöveron noususta ei pidä huolestua.

myös saada siitä, että julkiset investoinnit nostavat vanhojen yksityisessä omistuksessa olevien asuntojen arvoa. Kiinteistövero on kansainvälisesti vertaillen Suomessa edelleen alihyödynnetty tulonlähde. Tontin arvoon perustuvalla verolla ei ole negatiivisia

kannustinvaikutuksia, koska tontin arvo ei riipu veron maksajan (tontin omistajan) toimista. Arvo riippuu lähinnä tontin sijainnista ja ympäröivän yhteiskunnan tarjoamista palveluista; sekä kaupungin luomasta infrastruktuurista että lähisuudulla toimivien yksityisten yritysten toiminnasta.

Kiinteistöveron alennusta ehdotetaan usein keinoksi alentaa asumiskustannuksia ja vuokria. Se on kuitenkin kiinteistön omistukseen, ei kiinteistön vuokraamiseen, kohdistuva vero. Voidaan olettaa, että yksityinen vuokranantaja perii vuokralaiselta kustannuksista riippumatta niin korkea vuokra kuin halukkaiden asukkaiden maksukyky sallii.

KUVIO 13. Valmistuneiden asuntojen lukumäärä 2012–2018



Pääkaupunkiseudulle on valmistunut asuntoja yhä ripeämmin.

Lähde: HSY.

Kiinteistöveron ensisijainen vaikutus on, että se alentaa asunnon omistamisen nettotuottoa. Odotettujen tulevien kiinteistöverojen nykyarvon pitäisi alentaa kiinteistöjen hintaa. Omistusasunnon ostamista aikovankaan ei siten pitäisi huolestuttaa kiinteistöveron noususta. Korkeamman kiinteistöveron pitäisi kompensoitua alhaisempina asuntojen hintoina.

Kiinteistövero nostaa asumiskustannuksia ainoastaan siltä osin, kun se vähentää tarjolla olevien asuntojen määrää. Tontteihin kohdistuva kiinteistövero ei tältä osin ole ongelma, koska tonttien määrä on luonnon ja kaupungin kaavoituksen säätelämä. Tontteja ei ole tarjolla vähemmän, vaikka korkea kiinteistöveroprosentti painaisi tonttien arvoa kohti nollaa.

Rakennuksiin kohdistuva kiinteistövero on ongelmallisempi. Se voi tehdä investoinneista uudisrakentamiseen tai vanhojen rakennusten kunnostamiseen vähemmän kannattavaa, ja siten supistaa tarjontaa. Ideaalisesti kiinteistövero olisi syytä kehittää yhä vahvemmin tonttiveroksi.

## Rakennuskustannuksilla on sivurooli

Rakennuksiin kohdistuvaa kiinteistöveroä voidaan pitää yhtenä rakennuskustannuksia nostavana tekijänä. Rakennuskustannuksilla on korkeintaan epäsuora vaikutus asumisen kustannuksiin. Ne voivat vaikuttaa siihen, kuinka paljon rakennetaan ja pitkällä tähtäimellä tätä kautta asuntojen tarjontaan.

Kaupunkitaloustutkimuksen konkarit emeritusprofessori Heikki A. Loikkanen ja Kaupunkitutkimus TA Oy:n toimitusjohtaja Seppo Laakso ovat valittaneet, että Suomessa poliitikot ovat toistuvasti erheellisesti etsineet asumiskustannusten nousun syytä rakennuskustannuksista. He selittävät<sup>21</sup> näin tapahtuneen sekä 1970-luvulla että 1990-luvun lamaa edeltäneessä asuntohintakuplassa. Tämä ajattelutapa näyttää edelleen olevan voimissaan.

Asuntojen hinnat ovat heiluneet paljon rakennuskustannuksia enemmän (Kuvio 14). Hintojen nousun kiihtyminen on nousukausina pikemminkin edeltänyt rakennuskustannusten nousua, mikä vahvistaa syy-yhteyden suunnan: Kasvava asuntojen kysyntä on nostanut hintoja, mikä on pirstänyt rakentamista ja johtanut rakennuskustannusten nousuun.

Kasvukeskuksissa asumiskustannukset eivät muodostu edes pitkällä tähtäimellä rakennuskus-



tannusten perusteella. Määrävänä tekijänä on asukkaiden valmius maksaa asunnon sijainnista halutulla paikalla. Tämä heijastuu tonttimaan hintaan.

Helsingin korkeammat hinnat eivät esimerkiksi selity sillä, että rakennuskustannukset olisivat merkittävästi korkeammat kuin muussa maassa. Tontin hinta on sen sijaan kymmenen kertaa korkeampi Helsingissä kuin Porissa.

Tätä ei pidä tulkita niin, että tontin hinta olisi syy kasvukeskusten korkeisiin asumiskustannuksiin. Se vain heijastaa sijainnin arvoa.

Syrjäseuduilla asumisen kustannukset muodostuvat vahvemmin tuotantokustannusten perusteella. Maata on yllin kyllin tarjolla, ja sen hinta määräytyy sen arvosta maa- tai metsätalouden käytössä. Uuden asunnon hinta muodostuu tällöin kaikkien rakennuskustannusten summana. Minkä tahansa kustannuksen alentamisen voidaan siksi olettaa alentavan asunnon hintaa.

Taajamissa tonttimaan hinta ei ole asuntojen hintoja määrävä kustannustekijä. Syy-yhteys menee toiseen suuntaan: Tonttien hinta määräytyy asunnon arvon mukaan.

Niin kauan kuin tontille joka tapauksessa kannattaa rakentaa kaavoituksen sallima määrä asun-

toja, rakennuskustannuksilla ei ole merkitystä asuntojen tarjontaan. Rakennuskustannusten nousu ainoastaan alentaa tontin omistajan varallisuutta.

Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että rakennuskustannusten nousuun voi suhtautua välinpitämättömästi. Kustannuksilla on aina maksajansa. Tontin arvon lasku alentaa kaupungin saamia tuloja tonttien myynnistä. Kiinteistöveron kohdalla tämä ei tosin ole kovin suuri huolenaihe. Kaupunki kerää tuloja vain toista kautta. Muiden rakennuskustannusten kohdalla sen sijaan tulojen vähennys voi vaikeuttaa tarvittavien infrastruktuuri-investointien rahoittamista ja siten rajoittaa asuntorakentamista.

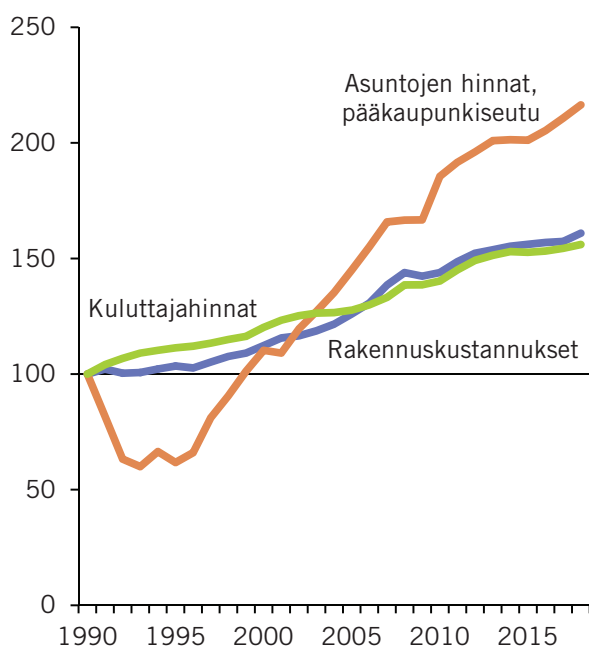
Rakennuskustannuksiin viranomaiset vaikuttavat suoraan rakennussääntelyn kautta. Toissa vuonna valmistunut selvitys Suomen ja Itävallan rakennuskustannuksien eroista nostaa esiin yksityiskohtaisen sääntelyn kustannuksia nostavana tekijänä.<sup>22</sup> Korkeammat laatuvaatimukset nostivat selvityksen mukaan rakennuskustannuksia Suomessa toistakymmentä prosenttia korkeammaksi kuin Itävallassa.

Selvityksen esittämä lukema ei kerro kaikkea sääntelyn aiheuttamista kustannuksista. Lukema on vain nettotulema. Monessa kohdassa suomalaiset vaatimukset olisivat sallineet halvempaa rakentamista kuin Itävallassa.

## Asunnon arvo määrää tontin hinnan.

## Sääntely nostaa hintoja.

**KUVIO 14. Rakennuskustannusten kehitys 1990–2018 (1990=100)**



Rakennuskustannusten kehitys ei selitä asuntojen hintoja.  
Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus.

## Tontinluovutaprosessi ja kilpailu

Yhtenä mahdollisena syynä Suomen korkeille rakennuskustannuksille voi olla rajoitettu kilpailu rakennusmarkkinoilla. Suurten asuntorakennusprojektin rakentaminen on keskittynyt muutamalle rakennusyhtiölle, jotka hallitsevat rakentamista.

Yksi kilpailua rajoittava tekijä voivat olla tontinluovutuskäytännöt, jotka suosivat rakennusyhtiöitä, joilla on hyviä yhteyksiä kaupungin päättäjiin. ”Uhkana on rakennuttajien sisäpiirin syntyminen, jossa osa yrityksistä saa tai osaa hankkia kaupungilta parempia sopimusehtoja ja kaavamääräyksiä kuin ulkopuolelle jäävät rakennuttajat”, todetaan Aalto-yliopiston tekemässä selvityksessä tontinluovutuskäytännöstä.<sup>23</sup>

Selvitys suosittelee siksi tonttien myymistä (kaavoituksen asettamiseksi rajoitteineen) tarjouskilpailun perusteella eniten maksavalle. Tällöin kaikkia rakennuttajia kohdeltaisiin tasapuolueisesti.

Helsingin kaupungin linjauksen tonttien luovutusprosessin läpinäkyvyyden lisäämisestä on tältä osin askel oikeaan suuntaan. Nähtäväksi jää, miten tämä toteutuu käytännössä.

Mitä yksinkertaisia taikatemppuja ei siis ole varmistamaan, että työn perässä kasvukeskuksiin muuttaville olisi tarjolla riittävän edullisia vuokra-asuntoja. Perusedellytys on, että rakennetaan riittävästi asuntoja, missä avainasemassa ovat kaavoitus ja kaupunkien infrastruktuuri-investoinnit. Lisäksi tarvitaan toimivat markkinat, joilta asuntoja on saatavilla ilman jonoja.

#### VIITTEET

- 1 Terviö et al. (2018).
- 2 Tervo (2019).
- 3 Valtioneuvosto (2019).
- 4 Kangasharju (2018).
- 5 Eurostat (2010).
- 6 Suomen virallinen tilasto (2018).
- 7 Epäsuorasti tosin tulonsiirrotkin voivat auttaa lisäämään asukkaiden kokonaismäärää. Näin tapahtuu, jos asumiskustannusten nousu kannustaa muita asukkaita asumaan tiiviimmin (kämppeä jaetaan kustannusten säästämiseksi) tai nousevat vuokrat ja asuntojen hinnat kannustavat rakentamaan lisää.
- 8 Tarkastusvaliokunta (2018).
- 9 Valtioneuvosto (2019).
- 10 Eerola & Saarimaa (2015).
- 11 Alho et al. (2018).
- 12 Helsingin kaupunki (2018).
- 13 Eerola & Saarimaa (2015).
- 14 Bostadsförmedlingen (2019).
- 15 Wikiquote (2019).
- 16 Laamanen (2013).
- 17 HSY (2019).
- 18 Terviö et al. (2018).
- 19 Arnott & Stiglitz (1979).
- 20 Kangasharju (2018).
- 21 Loikkanen & Laakso (2019).
- 22 RAKLI (2016).
- 23 Terviö et al. (2018).

## LÄHTEET

- Alho, E., Härmälä, V., Oikarinen, E., Kekäläinen, A., Noro, K., Tähtinen, T. & Vuori, L. (2018). Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet, Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 9/2018.
- ARA (2018). Rakennusliikkeet ja omistajayhteisöt ARA-tuotannossa 2016–2017, Selvitys 3/2018.
- ARA (2019a). Vuokra- ja asumisoikeusasuntoja valtion tuella, <https://www.ara.fi/fi-FI/ARAAsuntokanta> (haettu 6.10.2019).
- ARA (2019b). Uudistuotannon lainoitus, [https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat\\_ja\\_avustukset/Uudistuotannon\\_lainoitus](https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Uudistuotannon_lainoitus) (haettu 6.10.2019).
- ARA (2019c). Asukasvalinta ARA-vuokra- ja osaomistusasuntoihin, <https://www.ara.fi/fi-FI/ARAAsuntokanta/ARAvuokraasunnot/Asukasvalinta> (haettu 6.10.2019).
- Arnott, R. J. & Stiglitz, J. E. (1979). Aggregate Land Rents, Expenditure on Public Goods, and Optimal City Size, *The Quarterly Journal of Economics* Vol. XCIII. No.4.
- Bostadsförmedlingen (2019). Hur lång tid tar det att få en bostad genom oss? <https://bostad.stockholm.se/statistik/hur-lang-tid-tar-det/> (haettu 30.7.2019).
- Eerola, E., Lyytikäinen, T., Saarimaa, T. & Öberg, J. (2019). Toimeentulotuki ja asumiskustannukset, julkaisussa Jauhainen, S. & Korpela, T. (toim.) (2019). Toimeentulotuen saajien elämäntilanne, asuminen ja työnteke, Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 2019:28.
- Eerola, E. & Saarimaa, T. (2015). Who Benefits from Public Housing? VATT Working Papers 68.
- Eurostat (2010). The comparability of imputed rent, Eurostat Methodologies and Working papers.
- Eurostat (2019a). Share of young adults aged 18–34 living with their parents by age and sex, [http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc\\_lvps08&lang=en](http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvps08&lang=en) (haettu 30.7.2019).
- Eurostat (2019b). Housing cost overburden rate by tenure status – EU-SILC survey, <https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do> (haettu 30.7.2019).
- HE 12/2018. Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajotuslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta.
- Helsingin kaupunki (2018). Mikä on hakemukseni tilanne? Stadin asunnot 3.12.2018, <https://www.hel.fi/kv/stadinasunnot-fi/uutiset/mika-on-hakemukseni-tilanne> (haettu 30.7.2019).
- HSY (2019). Helsingin seudun MAL-sopimuksen seuranta, <https://www.hsy.fi/fi/asiantuntijalle/seututieto/maankayttoasuminen/Sivut/MAL-seuranta.aspx> (haettu 30.7.2019).
- Ilmakunnas, I. (2018). Asumisen tukien muutos lisäsi opiskelijoiden yksin asumista – etuuksien muutoksissa on huomioitava kokonaisvaikutukset, THL 13.9.2018, <https://blogi.thl.fi/asumisen-tukien-muutos-lisasi-opiskelijoiden-yksin-asumista-etuuksien-muutoksissa-on-huomioitava-kokonaisvaikutukset/> (haettu 30.7.2019).
- Kangasharju, A. (2018). Rakentaminen remontiin, *Nordea Working Papers* 1/2018.
- Kela (2019a). Asunto ja asumismenot, <https://www.kela.fi/asunto-ja-asumismenot> (haettu 30.7.2019).
- Kela (2019b). Perustoimeentulotuessa hyväksyttävien vuokramenojen kuntakohtaiset rajat 2018, <https://www.kela.fi/documents/10180/0/Kelan%20rajat%202019-suomenkielinen.pdf/bb86a715-c03f-406c-b90f-f0be832524ba>. (haettu 30.7.2019).
- Kela (2019c). Yleinen asumistuki, lyhyesti ja selkeästi, Kela.
- Kemppinen, H. (toim.) (2019). Kelan asumistukitilasto 2018, Kela.
- Laamanen, J.-P. (2013). Home-ownership and the Labour Market: Evidence from Rental Housing Market Deregulation, Tampereen yliopisto, MPRA Paper No. 55256.
- Loikkanen, H. A. & Laakso, S. (2019). Kaupunkialueen maankäyttö, *Kansantaloudellinen aikakauskirja*, 115. vsk., 2/2019.
- Malin, R. (2019). Vuokrien korkeuden taustalla yllättävä verosyy – pienellä ruuvauksella voisi saada vuokria alemmas ja lisää vuokra-asuntoja, *Talouselämä* 22.1.2019, <https://www.talouselama.fi/uutiset/vuokrien-korkeuden-taustalla-yllattava-verosyy-pienella-ruuvauksella-voisi-saada-vuokria-alemmas-ja-lisaa-vuokra-asuntoja/94424e7e-98c4-3137-8a72-f8f5d269000c> (haettu 30.7.2019).
- Mundt, A. & Amann, W. (2018). "Wiener Wohnbauinitiative": A new financing vehicle for affordable housing in Vienna, Austria, teoksessa Bortel, G., Gruis, V., Nieuwenhuijzen, J. & Pluijmers, B. (Eds.) (2018). *Affordable Housing Governance and Finance, Innovations, Partnerships and Comparative Perspectives*, Milton: Routledge.
- Niska, A. (2018). Miten Wienissä onnistutaan yhdistämään kohtuuhintainen ja laadukas asuminen? *Kvartti Kaupunkitiedon verkkolehti*, [https://www.kvartti.fi/fi/blogit/miten-wienissa-onnistutaan-yhdistamaan-kohtuuhintainen-ja-laadukas-asuminen?fbclid=IwAR3q6EZnRH\\_cxtojAADWQUT3ZFYOx7wUr3lt9Eq1e-eZP-kwMQUpPSYkRs](https://www.kvartti.fi/fi/blogit/miten-wienissa-onnistutaan-yhdistamaan-kohtuuhintainen-ja-laadukas-asuminen?fbclid=IwAR3q6EZnRH_cxtojAADWQUT3ZFYOx7wUr3lt9Eq1e-eZP-kwMQUpPSYkRs) (haettu 30.7.2019).
- RAKLI (2016) Kustannuserot Itävallan ja Suomen asuinkerrostalo-kohteissa – FIAT, <https://www.rakli.fi/media/kliinikat/fiat/2016-fiat-kliinikan-tiivistelma-final.pdf> (haettu 30.7.2019).
- Soininvaara, O. (2018). Asumistuki asunto-politiikan välineenä tarkastelussa erityisesti Helsingin seutu, *Akava Works -raportti* 2/2018.
- Sosiaali- ja terveystieteiden ministeriö (2019). Toimeentulotuki, <https://stm.fi/toimeentulotuki> (haettu 6.10.2019).
- Statistik Austria (2019). Wohnen 2018. Mikrozensus – Wohnungserhebung und EU-SILC, [http://www.statistik.at/web\\_de/statistik/menschen\\_und\\_gesellschaft/wohnen/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistik/menschen_und_gesellschaft/wohnen/index.html) (haettu 30.7.2019).
- Suomen virallinen tilasto (SVT) (2018). Tulot, asuminen ja asumismenot 2016, Helsinki: Tilastokeskus, [http://www.stat.fi/tii/tjt/2016/03/tjt\\_2016\\_03\\_2018-03-28\\_tie\\_001\\_fi.html](http://www.stat.fi/tii/tjt/2016/03/tjt_2016_03_2018-03-28_tie_001_fi.html) (haettu 30.7.2019).
- Tarkastusvaliokunta (2018). Asuntopolitiikan kehittämisohjeet, *Valiokunnan mietintö TrVM 3/2018 vp - O 61/2016 vp*, Eduskunta.
- Terviö, M., Falkenbach, H., Harjunen, O. & Nokso-Koivisto, O. (2018). Helsingin asuntotonttien luovutuksesta, *Aalto Economic Institute*.
- Tervo, H. (2019). Kaupungistuminen kiihtyy – säilyykö alueellinen tasapaino? *Kansantaloudellinen aikakauskirja*, 115. vsk., 2/2019.
- Valtioneuvosto (2019). Pääministeri Antti Rinteen hallituksen ohjelma 6.6.2019, Osallistava ja osaava Suomi – sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävä yhteiskunta, Valtioneuvoston julkaisu- ja 2019:23.
- Valtioneuvoston kanslia (2018). Eriarvoisuutta käsittelevän työryhmän loppuraportti, Valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 1/2018.
- Wikiquote (2019). Assar Lindbeck, [https://en.wikiquote.org/wiki/Assar\\_Lindbeck](https://en.wikiquote.org/wiki/Assar_Lindbeck) (haettu 30.7.2019).

EVA Analyysin *Asuntoja ahkerille* kirjoittaja



Ekonomisti  
**ROGER WESSMAN**

## ELINKEINOELÄMÄN VALTUUSKUNTA

Elinkeinoelämän valtuuskunta EVA on elinkeinoelämän ajatuspaja, jonka tavoitteena on edistää yhteiskunnan pitkän aikavälin menestystä. EVA toimii elinkeinoelämän ja yhteiskunnan vaikuttajien kohtaamispaikkana.

EVA tuottaa tietoa ja uusia näkökulmia julkiseen keskusteluun.

EVA Analyysit ottavat kantaa ajankohtaisiin kysymyksiin ja tarjoavat ratkaisuja yhteiskunnallisiin ongelmiin.

Analysit löytyvät EVAn kotisivuilta [www.eva.fi](http://www.eva.fi).

ISSN 2342-0774 (Painettu) • ISSN 2342-0782 (PDF)