

Kohtuuhintaisuus- politiikka ei ole lääke asumisen kalleuteen



Essi Eerola, VTT, tutkimusjohtaja



Tuukka Saarimaa, KTT, erikoistutkija

Julkisessa keskustelussa asumisen kalleudesta asumistukimenojen kasvua pidetään ongelmana ja kohtuuhintaisen ARA-asuntotuotannon lisäämistä ongelman ratkaisuna. Keskustelua kuitenkin vääristää se, että näistä kahdesta tavasta tukea pienituloisten asumista vain asumistuella on näkyvä hintalappu.

Tämä on kuitenkin harhaa. Asumiskustannuksia voidaan alentaa joko antamalla asumiseen korvamerkittyä rahallista tukea tai tarjoamalla kohtuuhintainen asunto. Molempien tukimuotojen ansiosta tuensaajien asumistaso paranee ja muuhun kulutukseen jää enemmän rahaa.

Mutta molemmat aiheuttavat myös kustannuksia julkiselle sektorille: asumistuessa lisätään julkisen sektorin menoja ja kohtuuhintaisuudessa julkinen sektori luopuu tuloista. Molemmat ovat siis luonteeltaan tulonsiirtoja. Kun tämä ymmärretään, voidaan aloittaa järkevä keskustelu siitä, tarvitaanko molempia ja jos tarvitaan, miksi.

Tässä kirjoituksessa vertailemme yleistä asumistukea ja kuntien omistamia ARA-vuokra-asuntoja. Kutsumme näitä asuntoja kohtuuhintaisiksi ja politiikkaa kohtuuhintaisuudeksi. Vaikka molemmat tukimuodot ovat tulonsiirtoja, liittyy niihin myös selkeitä eroja. Molemmissa on hyviä puolia, joita olisi vaikeaa korvata muilla tukimuodoilla.

Myös kohtuuhintaisuutta on arvioitava tulonsiirtona

Asumistuki ja kohtuuhintainen vuokra-asunto ovat molemmat tulonsiirtoja. Asumistuen osalta asia on selvä, koska valtio maksaa tuensaajalle kuukausittain suoran tulonsiirron. Kohtuuhintaisen asunnon tapauksessa tulonsiirto annetaan sen sijaan markkinavuokraa alhaisemman vuokran muodossa¹.

Kunnan vuokra-asuntojen tapauksessa asiaa voi havainnollistaa seuraavalla esimerkillä². Kunta rakennuttaa omistamalleen tontille asuinkerrostalon. Olkoon talossa 50 asuntoa, joiden keskimääräinen koko on 50 neliometriä. Olkoon vallitseva markkinavuokra kyseisellä alueella 15 euroa neliöltä kuukaudessa. Jos kunta vuokraisi talon kaikki asunnot vallitsevalla markkinavuokralla, se saisi vuokratuloja yhteensä 450 000 euroa vuodessa. Jos rakennuksen hoito- yms. kulut ovat 100 000 euroa vuodessa, kunta saa kassansa 350 000 euroa, jonka se voi käyttää kuntapalveluiden parantamiseen tai verojen alentamiseen.

Jos kunta haluaa alentaa rakennuksen asukkaiden asumiskustannuksia, se voi tehdä sen kahdella tavalla. Ensimmäinen tapa on alentaa vuokrataso kohtuulliseksi vuokraamalla asunnot 15 euron sijaan vaikkapa 10 euron neliövuokralla. Nyt kunnan nettovuokratulot rakennuksesta ovat vain 200 000 euroa vuodessa. Kunta siis menettää tuloja 150 000 euroa vuodessa markkinahintaiseen ratkaisuun verrattuna ja sillä on tämän verran vähemmän käytettävissään kuntapalveluiden parantamiseen tai verojen alentamiseen.

Kaikkien osapuolien kannalta täsmälleen samaan ratkaisuun päästään siten, että kunta vuokraa asunnot markkinahintaan ja antaa jokaiselle rakennuksen kotitaloudelle asumistukea 5 euroa neliöltä kuukaudessa. Tässä vaihtoehdossa esimerkiksi 50 neliön asunnossa asuvalle kotitaloudelle maksettaisiin asumistukea 3000 euroa vuodessa. Yhteensä asumistukea maksettaisiin 150 000 euroa. Nämäkin rahat ovat tietenkin yhtä lailla pois palveluiden parantamisesta tai verojen alentamisesta.

Ainoa ero näissä vaihtoehdoissa on se, että kohtuuhintaisuus on näkymätön tulonsiirto, koska sitä ei raportoida julkisen sektorin menona. Kunnan kirjanpidoista ei näe, miten paljon vuokratuloja kunta menettää, kun se vuokraa omistamiaan asuntoja alle niiden markkinavuokran. Sen sijaan rahana annettava tuki näkyisi kunnan menona.

Tässä yhteydessä on syytä todeta myös se, että molemmat tukimuodot vaikuttavat markkinavuokriin. Koska ne alentavat joidenkin kotitalouksien asumiskustannuksia, asuvat nämä suuremmassa tai muuten paremmassa asunnossa kuin silloin, jos he maksaisivat markkinavuokraa. Tämä puolestaan nostaa markkinavuokria, jos asuntotarjonta on joustamatonta³. Asia kuvataan tarkemmin oheisessa laatikossa.

Molemmat tuet nostavat markkinavuokria, jos tarjonta ei jousta

Julkisessa keskustelussa asumistukea kritisoidaan siitä, että se nostaa vuokratasoa. Tämä on tietenkin totta, jos tarjonta on joustamatonta, kuten Helsingissä. Mutta tällaisessa tilanteessa mikä tahansa sosiaalietuus tai veromuutos vaikuttaa vuokriin. Kun käytettävissä olevat tulot nousevat, osa lisätuloista kanavoituu asumiskysyntään ja heijastuu vuokratasoon.

Samankaltainen markkinavuokravaikutus liittyy myös kohtuuhintaisiin asuntoihin. Rakentamalla enemmän kohtuuhintaisia asuntoja ei kasvateta Helsingin asuntokantaa, vaan ainoastaan varataan osa kannasta tiettyyn käyttöön. Tämä johtuu siitä, että niukka kaavoitus rajoittaa rakentamista ja kaikki järkevästi kaavoitetut alueet rakennetaan

täyteen riippumatta kohtuuhintaisesta tuotannosta. Poliitiikan seurauksena osa vuokra-asutuksesta on kohtuuhintaista ja kohtuuhintaisten asuntojen lisäksi vuokramarkkinoilla on myös markkinahintaisia asuntoja.

Alentaessaan asumisen hintaa, kohtuuhintaisuus vaikuttaa myös asumiskysyntään: koska vuokra on pienempi, kotitaloudet asuvat väljemmin kuin siinä tilanteessa, että ne maksavat markkinavuokraa. Tämän takia politiikka vaikuttaa kaikkiin kotitalouksiin: ne kotitaloudet, jotka eivät onnistu saamaan kohtuuhintaista asuntoa, kilpailevat aikaisempaa kovemmin markkinahintaisista asunnoista. Seurauksena hintataso markkinahintaisessa asutuskannassa nousee.

Edellä kuvattu auttaa jäsentämään viimeaikaista asuntoliittistä keskustelua, jossa kohtuuhintainen asuntotuotanto esitetään ratkaisuna yleiseen asumisen kalleusongelmaan. Kuten esimerkistä käy ilmi se, että osa asuntokannasta varataan kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille, aiheuttaa kustannuksia veronmaksajille siinä missä vaikkapa yleisen asumistuen laajentaminenkin. Molemmissa tapauksissa asumiskustannukset jaetaan kaikkien veronmaksajien kesken sen sijaan, että kukin asukas maksaisi ne itse.

Kohtuuhintaisuuden ymmärtäminen tulonsiirtona ei tietenkään tarkoita sitä, että se on huonoa politiikkaa. Se on kuitenkin politiikan toimivuuden arvioinnin edellytys.

Ketkä saavat tukea?

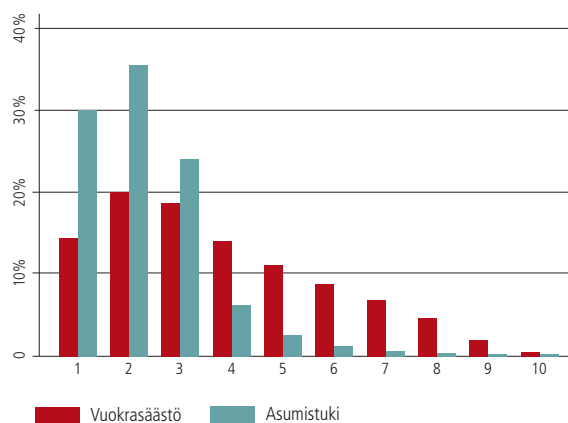
Asumistuen suuruuden arvioiminen on helppoa, koska jokaisen kotitalouden saama asumistuen määrä tiedetään. Kohtuuhintaisen vuokra-asunnon tapauksessa tilanne on vaikeampi, koska asukkaan saama tulonsiirto on asunnon markkinavuokran ja oikeasti perittävän vuokran erotus. Tulonsiirron suuruuden arvioimiseksi tuettujen asuntojen markkinavuokra täytyy arvioida jotenkin.

Tällaisia arvioita ei tehdä systemaattisesti, mutta tuoreessa tutkimuksessamme pyrimme arvioimaan Helsingin kaupungin omistamien tuettujen vuokra-asuntojen markkinavuokria mahdollisimman samankaltaisten markkinahintaisten vuokra-asuntojen avulla⁴. Tulosten mukaan Helsingin kaupungin vuokra-asunnot ovat keskimäärin selvästi halvempia kuin samanlaiset markkinahintaisten vuokra-asunnot. Laatuvakioitu vuokraero eli asukkaan saama tulonsiirto oli keskimäärin noin 6 euroa neliöltä kuukaudessa. Esimerkiksi 60 neliön asunnossa asuva saa siis kaupungilta kuukaudessa 360 (6 x 60) euron suuruisen tulonsiirron. Kokonaisuutena tämä tulonsiirto on Helsingissä samaa suuruusluokkaa kuin helsinkiläisille kotitalouksille maksettava yleinen asumistuki⁵.

Kun tiedetään tuen suuruus, voidaan arvioida, minkälaisille kotitalouksille tuki kohdistuu. Kuviossa 1 tarkastellaan helsinkiläisten kaupungin vuokralaisen saaman vuokrasäästön ja asumistukien (yleinen ja eläkkeensaajan asumistuki) kohdentumista tulokymmenyksiin⁶. Esimerkiksi pienituloisimmat saavat 30 % asumistukien ja 15 % vuokrasäästöjen kokonaismäärästä. Yli viidennes vuokrasäästöistä kohdistuu viiteen ylimpään kymmenykseen.

Tukimuodot menevät myös osittain päällekkäin. Tutkimusaineistossamme 23 prosenttia kaupungin vuokralaisista sai myös yleistä tai eläkkeensaajan asumistukea.

Kuvio 1: Helsingin kaupungin vuokra-asunnoissa asuvien vuokrasäästön ja yleisen asumistuen jakautuminen tulokymmenyksiin vuonna 2011.



Lähde: Eerola ja Saarimaa (2015).

Asumistuki siis kohdistuu selvemmin pienituloisille kotitalouksille kuin kohtuuhintaisuuden muodossa annettava tuki. Tähän voi olla useita eri syitä. Yksi syy on se, että vuokrasäästön muodossa saatavaa tukea ei menetä vaikka taloudellinen tilanne paranee. Asukas on voinut olla pienituloinen saadessaan kaupungin

Asumistuki on läpinäkyvä, yhdenvertainen, joustava ja kohdentuu pienituloisille.

vuokra-asunnon ja tulojen noustessa halunnut edelleen pysyä kaupungin vuokralaisena. Toisaalta asukasvalinnan avulla pyritään myös tasapainoiseen asukasrakenteeseen, joten muitakin kuin kaikkein pienituloisimpia voi päätyä kaupungin vuokralaisiksi jo asukasvalintavaiheessa⁷.

Asumistuki on yhdenvertainen ja joustava

Tulonjakovaikutuksen lisäksi on tärkeää vertailla tukimuotoja myös yhdenvertaisuuden näkökulmasta. Voidaan esimerkiksi ajatella, että yhteiskunnan tuki on yhdenvertaista, jos tukijärjestelmä kohtelee samanlaisia perheitä tai tuensaajia samalla tavalla. Jos perhe A saa jotakin tukea, niin yleensä ajatellaan, että samalla tulotasolla ja samassa elämäntilanteessa oleva perhe B on myös oikeutettu tukeen.

Asumistuen saamisen kriteerit ovat selkeät. Lisäksi kuka tahansa kansalainen saa helposti selville Kelan asumistukilaskurin avulla, onko itse oikeutettu tukeen tai miten tuki riippuu tuloista tai asunnon vuokrasta⁸. Tukeen oikeutetut myös aina saavat tuen, jos hakevat sitä.

Kohtuuhintaisten asuntojen asukasvalintakriteereinä käytetään asunnontarvetta, varallisuutta ja tuloja⁹. Samalla asukasvalinnalla pyritään vuokralojen asukasrakenteen monipuolisuuteen sekä sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueisiin. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että asuntoja voidaan luovuttaa myös muille kuin kaikkein köyhimmille tai suurimmassa tarpeessa oleville. Koska valintaperusteet ovat monimutkaiset, on vaikeaa kehittää pisteytysjärjestelmää, jolla hakijoita voitaisiin verrata keskenään. Yksittäisen hakijan on mahdotonta tietää etukäteen, saako hän asunnon, milloin ja miltä alueelta¹⁰.

Toisaalta samanlaisia perheitä olisi miltei mahdotonta kohdella aina samalla tavalla, vaikka valintakriteerit olisivatkin täysin yksiselitteiset. Jos vapaana on vain yksi asunto ja samassa tilanteessa olevia hakijoita on useita, asunto voidaan antaa vain yhdelle heistä.

Asumistukea hakeva ei voi joutua samaan tilanteeseen, koska asumistuen kokonaismäärä ei ole rajattu.

Asumistuki toimii siis joustavammin silloin, kun tuen tarve kasvaa. Yksilön näkökulmasta esimerkiksi työttömyyden aiheuttama tarpeeksi suuri tulojen pieneneminen oikeuttaa automaattisesti asumistukeen. Sen sijaan mikään ei automaattisesti takaa, että työttömälle järjestyy nopeasti kaupungin vuokra-asunto. Vastaavasti koko talouden tasolla asumistukimenot kasvavat, kun pienituloisuus yleisty esimerkiksi taantumassa ja vastaavasti nousukaudella menot jälleen pienenevät. Sen sijaan kohtuuhintaisia asuntoja ei saada nopeasti lisää, kun tuen tarve kasvaa. Toisaalta, jos kohtuuhintaista asuntotarjontaa voitaisiinkin nopeasti lisätä, ei tarjontaa voi helposti supistaa nousukaudella.

Kohtuuhintaisuus voi taata asunnon ja mahdollistaa sosiaalisen sekoittamisen

Kohtuuhintaisia asuntoja voidaan käyttää tehokkaasti sellaisten ihmisten tukemiseen, joiden on vaikea löytää asunto vapailta markkinoilta. Monet vuokranantajat eivät vuokra asuntoja esimerkiksi luottokelpoisuuden menettäneille tai niille, joilla on vuokrarästejä. Näissä tilanteissa asumistuki ei takaa asuntoa ja julkisen vallan tarjoama asunto voi olla ainoa vaihtoehto. Tällä hetkellä Tilastokeskuksen mukaan kohtuuhintaiset vuokra-asunnot muodostavat koko maan tasolla noin 13 ja Helsingissä yli 20 prosenttia koko asuntokannasta, joten pelkästään tähän tarkoitukseen kohtuuhintainen asuntokanta on ylimitoitettu.

Kohtuuhintaisuuden toinen mahdollinen etu on se, että se voi mahdollistaa asumistukea paremmin sosiaalisen sekoittamisen eli sen, että asuinalueista tai rakennuksista ei muodostu asukasrakenteeltaan sosioekonomisesti yksipuolisia. Sosiaalinen sekoittaminen voi olla järkevää, jos naapuruston sosioekonomi-



minen rakenne vaikuttaa siellä asuvien ihmisten koulutai työmarkkinamenestykseen ja hyvinvointiin.

Näitä niin sanottuja naapurustovaikutuksia on tutkittu maailmalla paljon. Tulokset eri maista ovat risiriitaisia ja näyttääkin siltä, että naapurustovaikutukset ovat vahvasti kontekstisidonnaisia. Suomesta luotettavaa näyttöä naapurustovaikutuksista ei ole¹¹. Lisäksi tuoreen tutkimuksemme valossa sosiaalinen sekoittaminen kohtuuhintaisuuden avulla on ainakin jossain määrin epäonnistunut¹². Tulosten mukaan pienituloiset Helsingin kaupungin vuokralaiset asuvat keskimäärin köyhemmillä postinumeroalueilla ja rakennuksissa kuin muuten samanlaiset markkinahintaisissa vuokra-asunnoissa asuvat pienituloiset.

Näyttää siis siltä, että kaupungin vuokra-asunnot eivät vähennä eriytymistä, vaan pikemminkin kasaavat pienituloisia yhteen. Tämä ei ole sinänsä yllättävää, koska kaupungin vuokraloissa ei voi asua lainkaan omistus-asujia. Onkin mahdollista, että tasapainoisen naapurustorakenteen kehittämisessä muut toimet ovat tehokkaampia kuin nykyinen kohtuuhintaisuuspolitiikka.

Toisaalta myös asumistuki ehkäisee asuinalueiden eriytymistä. Asumistuki laskee asumisen hintaa ja tuensaaja voi käyttää hinnanalennuksen hankkimalla asun-

non paremmalta sijainnilta verrattuna tilanteeseen, jossa asumistukea ei olisi tai jos sen tilalla olisi suora tulotuki.

Politiikkatoimille selkeämmät tavoitteet

Asumistuki on toimiva tapa tukea pienituloisten asumista. Se on läpinäkyvä, yhdenvertainen, joustava ja kohdentuu tehokkaasti pienituloisille. Näillä kriteereillä arvioituna kohtuuhintaisuus on selvästi huonompi tukimuoto. Oikein suunniteltuna se voi kuitenkin olla ratkaisu muihin asuntomarkkinoiden ongelmiin. Kohtuuhintaisuus voi taata vuokra-asunnon tietyille heikossa asemassa oleville ihmisryhmille. Kohtuuhintaisuus myös mahdollistaa naapurustojen sosiaalisen sekoittamisen, ja voi siten periaatteessa ehkäistä naapurustojen eriytymistä. Nykymuodossaan politiikka ei kuitenkaan näin tee, vaan se pikemminkin kasaa pienituloisia yhteen.

Molemmille tukimuodoille on roolinsa asuntopolitiikassa, mutta etenkin kohtuuhintaisuuspolitiikan tavoitteet ja mitoitus on arvioitava uudelleen. Ennen kaikkea on luovuttava siitä harhakäsityksestä, että kohtuuhintaisuus olisi yleislääke asumisen kalleusongelmaan.

Viitteet

1 Pienituloisia voitaisiin tukea myös antamalla suoraa rahallista tukea, joka ei ole korvamerkitty asumiseen. Toki näin tehdäänkin esimerkiksi työttömyystuen tai erilaisten ansiotuloverotuksen vähennysten avulla. Tyypillisesti osa tuesta on kuitenkin sidottu nimenomaan asumiseen. Tähän voi olla useita erilaisia syitä, kuten se, että halutaan varmistaa, että kaikki perheet käyttävät tarpeeksi rahaa asumiseen. Kattava katsaus aiheeseen liittyvään kansainväliseen kirjallisuuteen on esim. Collinson ym. (2015).

2 Myös yleishyödylliset yhteisöt omistavat ARA-vuokra-asuntoja, mutta emme tarkastele niitä tässä kirjoituksessa. Esimerkin idea yleistyä kuitenkin myös yleishyödyllisten yhteisöjen omistamiin kohteisiin. ARA-vuokra-asuntojen vuokrien tulee perustua niin sanottuun omakustannusperiaatteeseen. Periaatteen mukaan asuntoja omistavat yhteisöt (kunnat tai yleishyödylliset toimijat) saavat sisällyttää vuokraan tietyt pääomamenot (esimerkiksi vieraan pääoman korot ja lainan lyhennykset, omalle pääomalle laskettavan koron, peruskorjauksiin varautumisen ja vajaakäytön kustannukset) sekä tietyt hoitomenot (esimerkiksi ylläpitokustannukset, kiinteistöveron ja tontin vuokran). Nämä kustannuserät muodostavat omakustannusvuokran eli käytännössä vuokraton, jonka toteutumista ARA valvoo. Ks. tarkemmin Eerola ja Saarimaa (2013). Omakustannusperiaatteen toimivuutta ja vuokrien määräytymistä on tarkasteltu Kalevan ym. (2013) raportissa.

3 Taustalla olevia mekanismeja tarkastelevat mm. Leung ym. (2012). Asumistuen vaikutusta vuokratasoon on tarkasteltu useissa empiirissä tutkimuksissa (ks. esim. Brewer ym., 2014, Kangasharju, 2010 tai Viren 2013).

4 Ks. Eerola ja Saarimaa (2015). On myös syytä huomauttaa, että monissa kunnissa kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen vuokrataso on keskimäärin samaa tasoa tai jopa korkeampi kuin markkinahintaisten vuokra-asuntojen. Tässä vertailussa ei kuitenkaan oteta huomioon laatu- ja sijaintieroja. Ks. KELAn asumistukijärjestelmän tiedot. ARA:n tietopankki. http://www.ara.fi/fi-FI/ARAtietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Vuokratiedot_kunnittain.

5 Vaikka tutkimuksessa pystyttiin ottamaan huomioon useita asuntojen ominaisuuksia, tuloksia tulkittaessa on huomioitava, että kohtuuhintaisten ja markkinahintaisten vuokra-asuntojen laatutaso voi olla erilainen.

6 Kuviota varten kaikki helsinkiläiset kotitaloudet on jaettu tulojen suuruuden mukaan kymmeneen yhtä suureen ryhmään. Mukana

ovat siis myös omistusasujat ja vuokralaiset, jotka eivät saa asumistukea. Kulutuksen skaalaedut on huomioitu jakamalla kotitalouden tulot henkilömäärällä OECD-ekvivalenssiskaalan mukaisella henkilömäärällä.

7 Vuoden 2017 alusta alkaen pääkaupunkiseudun ARA-vuokra-asuntoihin sovelletaan asukasvalintavaiheessa tulo rajoja, jolloin kohtuuhintaiset asunnot kohdentuvat nykyistä paremmin pienituloisille kotitalouksille.

8 Ks. http://www.kela.fi/asioi-verkossa_asumisen-tuet.

9 Ks. <http://www.ara.fi/asukasvalinta>.

10 Esimerkiksi Helsingin kaupungin vuokra-asuntoja hakeville kysymykseen ”Millä perusteella asukkaat valitaan kaupungin vuokra-asuntoihin?” vastataan: ARA-vuokra-asuntojen asukasvalinta perustuu lainsäädäntöön, ja se toteutetaan lain linjausten mukaan. Valinnan perusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Tavoitteena on, että asunnot tarjotaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille pyrkien samalla vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Asuntojen välityksessä ei siis voida soveltaa mekaanista tarveharkintaa, koska samalla täytyy kiinnittää huomio talojen ja asuinalueiden kehitykseen asukasrakenteen kannalta. Molemmat edellä mainitut tavoitteet täytyy huomioida haettaessa vapautuville asunnoille asukasta. Uudiskohteiden asukasvalinnoissa kolmasosa asunnoista välitetään jo kaupungin vuokra-asunnoissa asuville vaihdon tarpeessa oleville asukkaille.” <https://www.stadinasunnot.fi/usein-kysytytja-kysymyksiä>, viitattu 29.11.2016.

11 Ks. esim. Chetty ym. (2016), Gibbons ym. (2013) sekä Laukkanen ja Kauppinen (2015). Laukkanen (2015) kokoaa yhteen naapurustovaikutusten arvioinnin ekonometrisia haasteita suomenkielisessä kirjoituksessaan. Topan ja Zenoun (2015) artikkeli on puolestaan laajempi katsaus naapurustovaikutuksia ja niiden mekanismeja käsitteleviin tutkimuksiin.

12 Ks. Eerola ja Saarimaa (2015).

Kirjallisuus

Brewer, Mike – Carl Emmerson – Andrew Hood – Robert Joyce (2014): Econometric Analysis of the Impacts of Local Housing Allowance Reforms on Existing Claimants. Department for Work and Pensions Report.

Chetty, Raj – Nathan Hendren – Lawrence F. Katz (2016): The Effects of Exposure to Better Neighborhoods on Children: New Evidence from the Moving to Opportunity Experiment. *American Economic Review* 106(4), 855–902.

Collinson, Robert – Ingrid Gould Ellen – Jens Ludwig (2015): Low-Income Housing Policy. NBER Working Paper No. 21071.

Eerola, Essi – Tuukka Saarimaa (2013): Vuokrataso Helsingin ARA-asuntokannassa. VATT Tutkimukset 175.

Eerola, Essi – Tuukka Saarimaa (2015): Who Benefits from Public Housing? VATT Working Papers 68.

Gibbons, Steve – Olmo Silva – Felix Weinhardt (2013): Everybody needs good neighbours? CentrePiece Volume 18 Issue 3 Winter 2013/14. <http://cep.lse.ac.uk/pubs/download/cp415.pdf>

Kaleva, Hanna – Jessica Niemi – Jari Ylönen – Mikko Hietala (2013): Vuokratulo yhteisöjen toimintatavat ARA-asuntojen omakustannusvuokrien määrittämisessä. Ympäristöministeriön raportteja 5/2013.

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

Laukkanen, Henri (2015): Valikoituminen ja endogeenisuus naapurustovaikutustutkimuksen metodologisina haasteina. Helsingin kaupungin tietokeskuksen työpapereita 4/2015.

Laukkanen, Henri – Timo Kauppinen (2015): Millaisessa yhteydessä asuinalueen työttömyysaste on työttömäksi joutuvien työmarkkinamenestykseen? *Kvartti* 4/2015.

Leung, Charles Ka Yiu – Sinan Sarpca – Kuzey Yilmaz (2012): Public Housing vs. Housing Vouchers: Accessibility, Local Public Goods and Welfare. *Journal of Housing Economics* 21, 310–321.

Topa, Giorgio – Yves Zenou (2015): Neighborhood and Network Effects. Teoksessa Gilles Duranton – J. Vernon Henderson – William C. Strange (toim.): *Handbook of Regional and Urban Economics*, Volume 5A.

Viren, Matti (2013): Is the Housing Allowance Shifted to Rental Prices? *Empirical Economics* 44(3), 1497–1518.



POLICY BRIEF on Valtion taloudellisen tutkimuskeskuksen artikkelisarja, joka esittelee taloustieteellisiä näkökulmia ajankohtaisiin yhteiskunnallisiin kysymyksiin ja talouspolitiikan päätöksiin. Artikkelit julkaistaan VATT:n verkkosivuilla.

Viimeisimmät POLICY BRIEF -artikkelit

VATT POLICY BRIEF 2-2016

Suomen energiaverotus suosii energiaintensiivisiä suuryrityksiä

Energiaveron palautuksista on tullut mittava verotuki paljon energiaa käyttäville suuryrityksille. Valtio menettää vuosittain 200 miljoonaa euroa saamatta rahoilleen vastinetta, sillä mikään ei osoita tuen parantaneen näiden yritysten kilpailukykyä.

VATT POLICY BRIEF 1-2016

Parempi tapa valita korkeakouluopiskelijat

Korkeakoulujen opiskelijavalintaa tulee uudistaa niin, ettei itselle mieluisimpaan paikkaan hakeminen vähennä hakijan mahdollisuuksia päästä muihin paikkoihin.

VATT POLICY BRIEF 3-2015

Energia- ja ilmastopolitiikan uudet tuulet

Suomen energia- ja ilmastopolitiikan suunnittelussa tarvitaan vahvaa panostusta tutkimus- ja kehitystyöhön sekä uusiutuvan energiantuotannon harkittuun tukipolitiikkaan.

VATT POLICY BRIEF 2-2015

Rakenteellisen työttömyyden riski kasvaa

Rakenteellisen työttömyyden alentaminen vaatii – jo nimensä mukaisesti – rakenteellisia toimia, uudistuksia työmarkkinoilla. Rakenteellisen työttömyyden riski on viime aikoina kasvanut.

VATT POLICY BRIEF 1-2015

Mihin perintöveroa tarvitaan?

Luovutusvoittovero verottaa omaisuuden arvonnousua ja perintövero yleensä tietyn alarajan jälkeen omaisuuden koko arvoa. Molempia tarvitaan osana hyvin toimivaa verojärjestelmää. Keskeinen kysymys on, kuinka niiden yhteensovittaminen on syytä tehdä.

Kaikki Policy Brief -artikkelimme löytyvät osoitteesta: www.vatt.fi/vatt-policy-brief