

Essi Eerola

Rahapolitiikka- ja tutkimusosasto, Suomen Pankki

Asumisen tuet vertailussa

VATT-päivä 13.10.2022



Taustaa

- Korkeat asumiskustannukset ovat huolenaihe varsinkin suurissa kaupungeissa
- Erityisesti pienituloisten asumista tuetaan eri tavoin
- Maiden väliset erot politiikkatoimien painotuksissa ja yksityiskohdissa suuria
- Suomessa keskeiset pienituloisten asumisen tukimuodot:
 - Yleinen ja eläkkeensaajan asumistuki
 - ARA-vuokra-asunnot
 - Asumismenojen korvaaminen toimeentulotuessa

Asumistuki ja ARA-asunnot – samankaltaisia kuitenkin

- Aiheuttavat kustannuksia veronmaksajille
 - Asumistuen osalta asia on selvä: Osa saa asumistukea, joka rahoitetaan muilta kerättävillä veroilla
 - Kunnan ARA-asuntojen tapauksessa kunta luopuu vuokratuloista, kun se vuokraa asuntoja alle markkinavuokran
- Molemmat alentavat tuensaajien asumiskustannuksia
 - Parantavat asumisväljyyttä ja -laatua
 - Kasvattavat käytettävissä olevia tuloja muuhun kulutukseen
- Substituutiovaikutus → tuki voi lisätä kysyntää ja nostaa vapaarahoitteisten asuntojen vuokratasoa, jos tarjonta ei joustaa

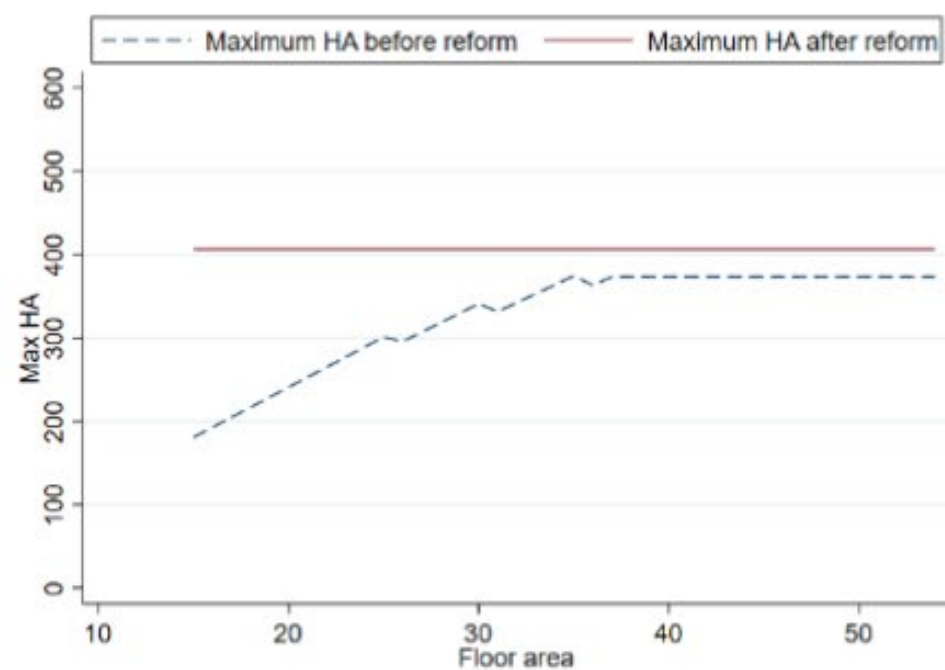
Mitä asumistuen vuokravaikutusten suuruudesta tiedetään?

- Vuokravaikutuksia koskevat tutkimustulokset vaihtelevat huomattavasti
 - Yli 50% vuokravaikutus (Gibbons ja Manning, 2006; Fack, 2006; Kangasharju, 2010; Viren, 2013)
 - Pienempiä, mutta positiivisia vaikutuksia (Hyslop ja Rea, 2019; Sayag ja Zussman, 2020)
 - Hyvin pieniä tai nollavaikutuksia (Brewer ym., 2019; Eerola ja Lyytikäinen, 2021)
- Suuri vaihtelu viittaa siihen, että vuokravaikutukset riippuvat tukimuodon yksityiskohdista, paikallisista asuntomarkkinoiden ominaisuuksista sekä tutkimusasetelmasta
- Tärkeää pyrkiä ymmärtämään mekanismeja, joiden kautta asumistuet vaikuttavat vuokriin

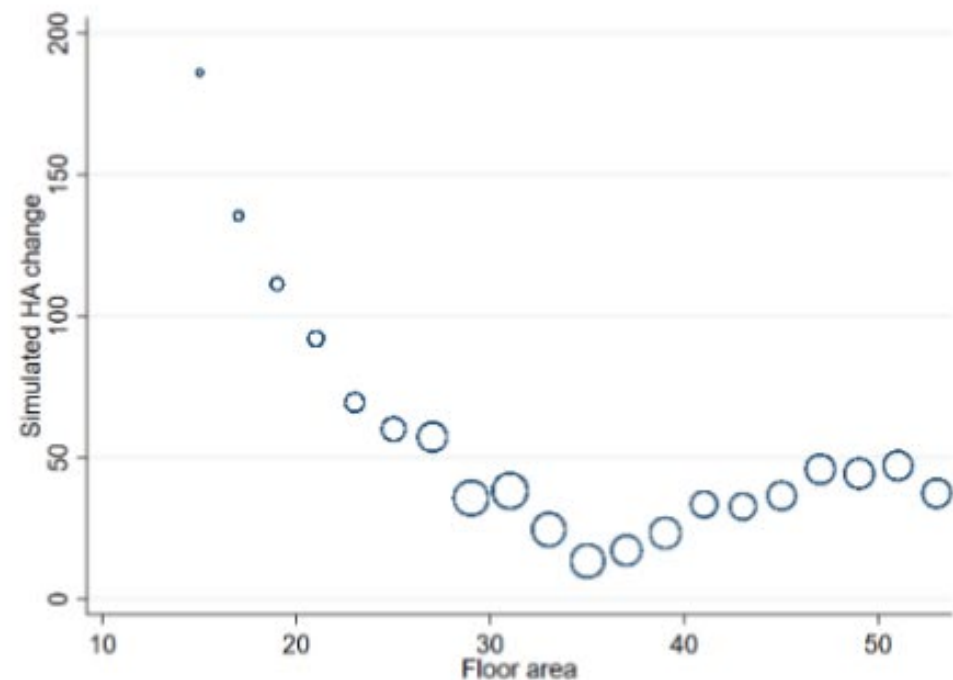
Vuoden 2015 uudistuksesta uusia tuloksia

- Eerola, Lyytikäinen, Saarimaa, Vanhapelto: “The Incidence of Housing Allowances: Quasi-Experimental Evidence”
- Tänäpä jülkaistussa VATT-työpaperissa hyödynnäme vuoden 2015 asumistukiüudistusta vuokravaikutusten ja asumiskysynnän arvioimiseksi
 - Uudistus kohdistui eri tavalla erikokoisiin asuntoihin → uskottavasti eksogeenista, helposti havaittavaa variaatiota
 - Yksityiskohtainen ja kattava aineisto asunnoista ja asukkaista (Kela ja Tilastokeskus) → vaikutukset pystytään estimoimaan tarkasti
 - Osa asunnoista mukana aineistossa ennen ja jälkeen uudistuksen → ajassa muuttumattomat havaitsemattomat ominaisuudet pystytään kontrolloimaan

Uudistus nosti eniten pienten asuntojen tukea

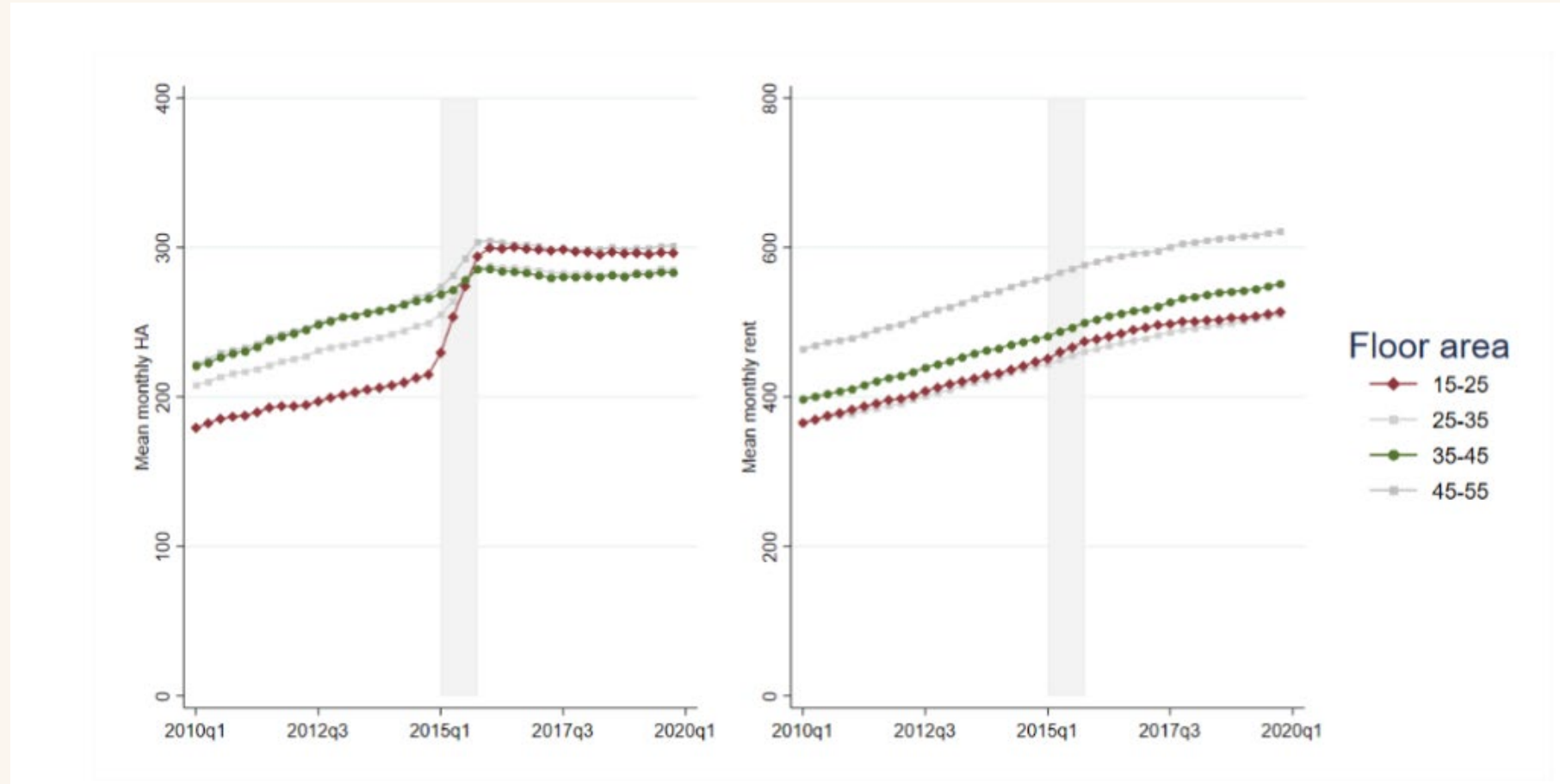


(a) Maximum HA in Helsinki

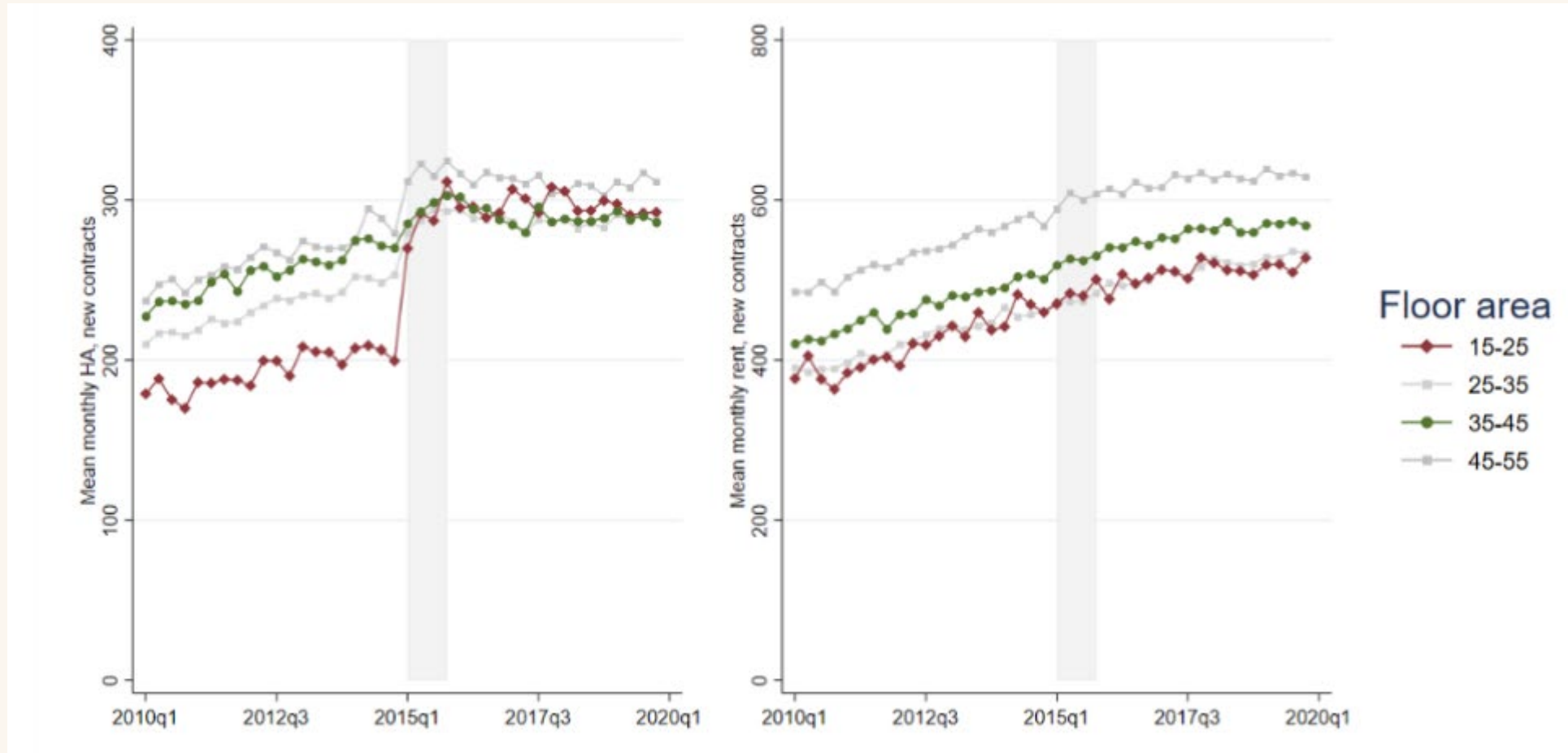


(b) Simulated HA change

Yleinen asumistuki ja vuokra (€/kk) erikokoisissa asunnoissa vuosina 2010-2020, kaikki tuensaajat



Yleinen asumistuki ja vuokra (€/kk) erikokoisissa asunnoissa vuosina 2010-2020, uudet vuokrasopimukset



Miten uudistuksen hyödyt jakautuivat?

- Arvioimme asumistuen yhden euron korotuksen nostavan tuensaajien vuokria on noin 0,01 eurolla
- Estimoinnin keskivirheet ovat pienet. Voimme sulkea pois 0,06 euroa suuremmat vaikutukset 95% varmuudella
- Yksinkertainen laskelma staattisesta tukimuutoksen kohtaannosta:
 - Piste-estimaatti: 99 % tuen noston hyödystä tuensaajille
 - Luottamusvälin yläraja: 94 % tuen noston hyödystä tuensaajille
- Jos vuokramarkkinat ovat kohtuullisen kilpailulliset, ei ole syytä olettaa, että nostaa pelkästään tuensaajien vuokria.
 - Vuokranantajien hyöty tuen nostosta suurempi vuokralaisten kustannuksella

Entä muut vaikutukset?

- Asumistuen isosta noususta huolimatta emme havaitse selkeitä muutoksia tuensaajien asumisvalinnoissa
- Tuensaajat eivät pysy pidempään pienissä asunnoissa tai muuta aikaisempaa useammin pieniin asuntoihin
- Tämä viittaa siihen, että muut asiat kuin asumistuki ohjaavat asumisvalintoja voimakkaammin
- Osaselitys voi olla se, että asumistukijaksot ovat lyhyempiä kuin tyypillinen asumisjakso vapaarahoitteisilla vuokra-asuntomarkkinoilla
- Lisäksi tukimuutoksen vaikutus kokonaiskysyntään on sitä pienempi, mitä suurempi osa vuokralaisista ei saa asumistukea

Lopuksi

- Vuoden 2015 uudistus nosti asumistukea huomattavasti pienissä asunnoissa
- Vuokrat pienissä asunnoissa kehittivät kuitenkin samalla tavalla kuin vähän isommissa asunnoissa
- Tulokset eivät selity sillä, että toimeentulotuki neutraloisi asumistuen muutosten vaikutukset
- Tulokset viittaavat siihen, että Suomen vuoden 2015 asumistuki uudistus hyödytti lähinnä tuensaajia ja vain vähän heidän vuokranantajiaan
- Tutkimus antaa uutta tietoa asumisen tukikokonaisuuden suunnittelua varten

Kirjallisuus

Brewer, M., Browne, J., Emmerson, C., Hood, A., Joyce, R., 2019. The curious incidence of rent subsidies: Evidence of heterogeneity from administrative data. *Journal of Urban Economics* 114, 103198

Eerola, E., Lyytikäinen, T., 2021. Housing allowance and rents: Evidence from a stepwise subsidy scheme. *The Scandinavian Journal of Economics* 123, 84–109

Fack, G., 2006. Are housing benefit an effective way to redistribute income? Evidence from a natural experiment in France. *Labour Economics* 13, 747–771.

Gibbons, S., Manning, A., 2006. The incidence of uk housing benefit: Evidence from the 1990s reforms. *Journal of Public Economics* 90, 799–822

Hyslop, D.R., Rea, D., 2019. Do housing allowances increase rents? evidence from a discrete policy change. *Journal of Housing Economics* 46, 101657.

Kangasharju, A., 2010. Housing allowance and the rent of low-income households. *Scandinavian Journal of Economics* 112, 595–617.

Sayag, D., Zussman, N., 2020. Who benefits from rental assistance? evidence from a natural experiment. *Regional Science and Urban Economics* 80.

Viren, M., 2013. Is the housing allowance shifted to rental prices? *Empirical Economics* 44, 1497–1518