

## **Asumistuen neliövuokranormin erojen vuokravaikutukset**

Perustuu julkaisuun: Essi Eerola & Teemu Lyytikäinen (2017): Housing allowance and rents: evidence from a stepwise subsidy scheme, VATT Working papers 88.

### Tutkimuksen keskeiset johtopäätökset:

- Tutkimuksessa saatiin suoraa näyttöä siitä, että yleisen asumistuen neliövuokranormin erot eivät vaikuta eri asuntojen suhteellisiin vuokriin.
- Tutkimuksen tulokset viittaavat siihen, että asumistuen vaikutukset vuokriin ovat pienempiä kuin Suomessa aikaisemmin tehtyjen tutkimusten tulosten perusteella on arvioitu. Myös aiemmissa tutkimuksissa on hyödynnetty asumistukijärjestelmän yksityiskohtia tai järjestelmässä tapahtuneita muutoksia.
- Tulokset eivät kuitenkaan kerro esimerkiksi siitä, nostaako asumistukijärjestelmän olemassa olo yleistä vuokratasoa.
- Tutkimustieto asumistukijärjestelmän vaikutuksesta vuokriin on tärkeää järjestelmän toimivuutta arvioitaessa. Kotitalouden saama asumistuki riippuu esimerkiksi tuloista ja perhekoosta. Uudet tulokset viittaavat siihen, että asumistuen leikkaaminen ei alentaisi vuokria vaan heikentäisi tuensaajien asemaa.

### Aineisto ja rajaukset:

- Tutkimuksessa käytettiin kaikki yleisen asumistuen saajat vuosilta 2008–2013 sisältävää KELA:n aineistoa.
- Tarkastelun kannalta on tärkeää, että asumistuen määrä hyppää neliövuokranormiin liittyvillä rajoilla. Tämän takia tarkastelussa keskityttiin kuntaryhmiin 1–3 (Hki, muu PKS ja 31 muuta suurta kaupunkia) ja pieniin 20–41 neliön kokoiisiin asuntoihin.
- Aineistossa on rajausten jälkeen noin 83 000 kotitaloutta ja noin 273 000 havaintoa eri vuosilta.

### Tutkimusmenetelmä:

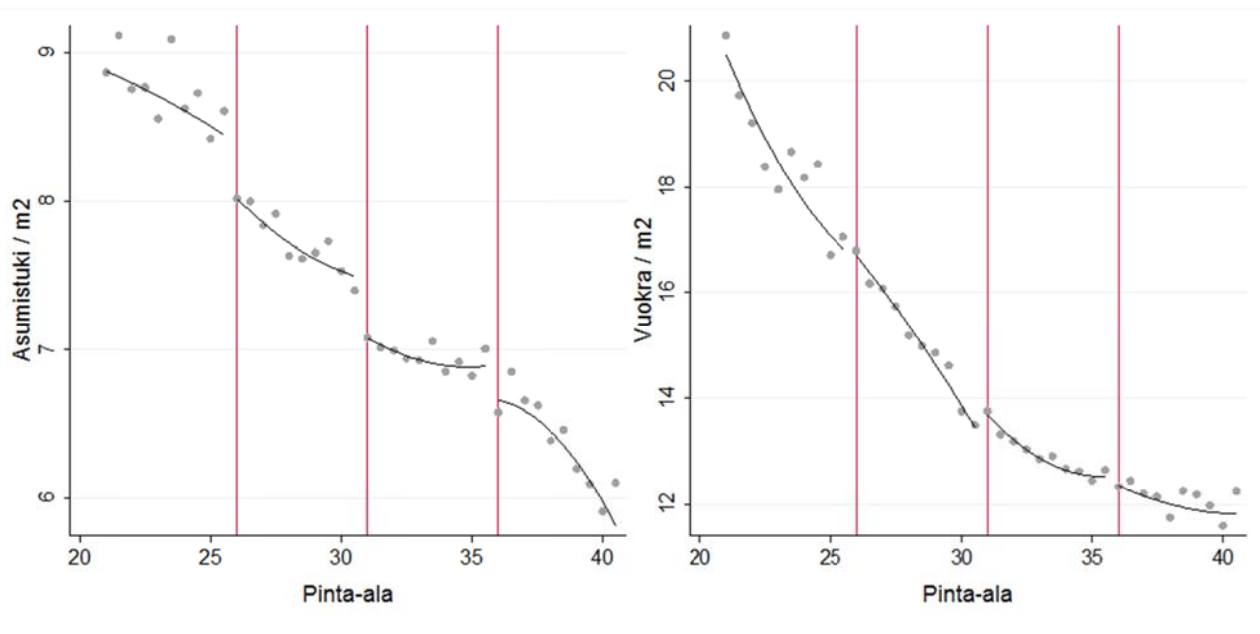
- Asumistuen vaikutusta vuokratason on vaikeaa tutkia sen takia, että vuokrat ja asumistuet riippuvat samoista tekijöistä.
- Lisäksi usein (muut tekijät annettuna) asumistuki on sitä korkeampi mitä suurempi vuokra on. Tästä seuraa, että voi näyttää siltä, että korkeammasta asumistuesta seuraa korkeampi vuokra, vaikka syy-seuraus -suhde kulkee toiseen suuntaan.
- Näin ollen tutkimuksissa pyritään hyödyntämään asumistuen vaihtelua, joka olisi riippumatonta muista tekijöistä. Tämän vaihtelun avulla pyritään erottamaan asumistuen vaikutus vuokraan kaikista muista tekijöistä, jotka vaikuttavat kunkin vuokra-asunnon vuokran suuruuteen.
- Tässä tutkimuksessa hyödynnettiin vuoteen 2015 asti voimassa olleen asumistukijärjestelmän erityispiirrettä, jonka seurauksena asumistuen määrä hyppää tietyissä kohdissa pinta-alajakaumaa ja rakennusvuosijakaumaa.
- Vuoteen 2015 asti yleinen asumistuki riippui portaittain asunnon pinta-alasta. Tämä johtui asumistuen neliövuokranormista, jonka yli menevästä vuokrasta ei maksettu asumistukea. Esimerkiksi 30 neliöisen asunnon neliövuokranormi oli korkeampi kuin 31 neliöisen asunnon.

- Tutkimuksessa pystytään neliövuokranormin portaiden avulla arvioimaan aiempaa luotettavammin ja läpinäkyvämmiin kotitaloudelle maksetun asumistuen vaikutus sen maksamaan vuokraan.

#### Tutkimusmenetelmä ja päätulos kuvioin ilmaistuna:

Kuviossa esitetään vasemmalla asumistuen ja asunnon pinta-alan välinen yhteys ja oikealla neliövuokran ja pinta-alan välinen yhteys. Vaaka-akselilla on asunnon pinta-ala. Punaiset pystyviivat kuvaavat pinta-alarajoja, joissa neliövuokranormi hyppää (26m<sup>2</sup>, 31m<sup>2</sup> ja 36m<sup>2</sup>). Kuviossa pinta-ala on esitetty puolen neliömetrin välein ja jokainen piste kuvaa tutkimusaineistosta laskettua keskiarvoa kussakin pinta-alaryhmässä. Mustat viivat ovat pisteisiin sovitettuja toisen asteen polynomeja.

Kuviosta havaitaan, että asumistuessa on selkeät ”portaat” niissä kohdissa, joissa neliövuokranormi hyppää. Jos nämä hyppyt asumistuen suuruudessa heijastuisivat vuokratasoon, neliövuokrassa näkyisi samanlainen portaittainen yhteys kuin asumistuessa. Kuviosta nähdään kuitenkin, ettei vuokrassa ole samanlaista porraskuviota kuin asumistuessa.



Kuvio: Asunnon pinta-ala, asumistuki ja vuokra (euroa/ m<sup>2</sup> / kk)

#### Ekonometrisen analyysin tulokset

Myös ekonometrisen analyysin tulosten mukaan hyppyt asumistuessa neliövuokranormirajoilla ovat selviä ja tilastollisesti merkitseviä. Esimerkiksi 26 neliön hypyn kohdalla asumistuki pienenee noin 0,57 eurolla neliötä kohti kuukaudessa, mikä tarkoittaa noin 15 euroa pienempää asumistukea kuukaudessa. Neliövuokrassa ei ole tilastollisesti merkitseviä hyppyjä.

Neliövuokranormin portaiden avulla tutkimuksessa pystytään arvioimaan (ns. instrumenttimuuttujamenetelmällä) kotitaloudelle maksetun asumistuen vaikutus sen maksamaan vuokraan. Tulosten mukaan neliövuokranormin eroista johtuvat erot asumistuessa eivät vaikuttaneet vuokriin. Lisäksi keskimääräisen vuokravaikutuksen virhemarginaali on pieni, joten aiemmissa tutkimuksissa löydetty suuri vuokravaikutus voidaan sulkea pois.