

Kuka hyötyy kaupungin vuokra-asunnoista?

Essi Eerola, Suomen Pankki*

Tuukka Saarimaa, VATT

* Tutkimuksessa esitetyt näkemykset eivät välttämättä vastaa Suomen Pankin kantaa.

Helsingin kaupunki on merkittävä vuokranantaja

- Helsingissä on noin 330 000 asuntoa, joista 45 % on vuokra-asuntoja ja 45 % omistusasuntoja
- Helsingin kaupunki omistaa noin 43 000 vuokra- ja vuokratilavalmiuden piirissä olevaa vuokra-asuntoa
- Käytännössä kaupungin asunnot omistaa Helsingin kaupungin asunnot Oy (HEKA Oy)
- Tutkimuksessa ei ole mukana erityis-ryhmille, kuten opiskelijoille, tarkoitettuja asuntoja

Yleiskuva järjestelmästä

- Yhteiskunnan tuki:
 - Alhaiset tontinvuokrat ja mahdolliset säästöt palveluostoista (kunnat)
 - ARA:n kautta kanavoitavat tuet (valtio)
- Sääntelyn muodot:
 - Asunnot tulee pitää vuokratkäytössä
 - Asukasvalinnassa tarveharkintaa
 - Vuokra tulee asettaa kustannusten perusteella

Kuinka suuren tuen asukas saa?

Kaupungin vuokralaisen saama tuki:

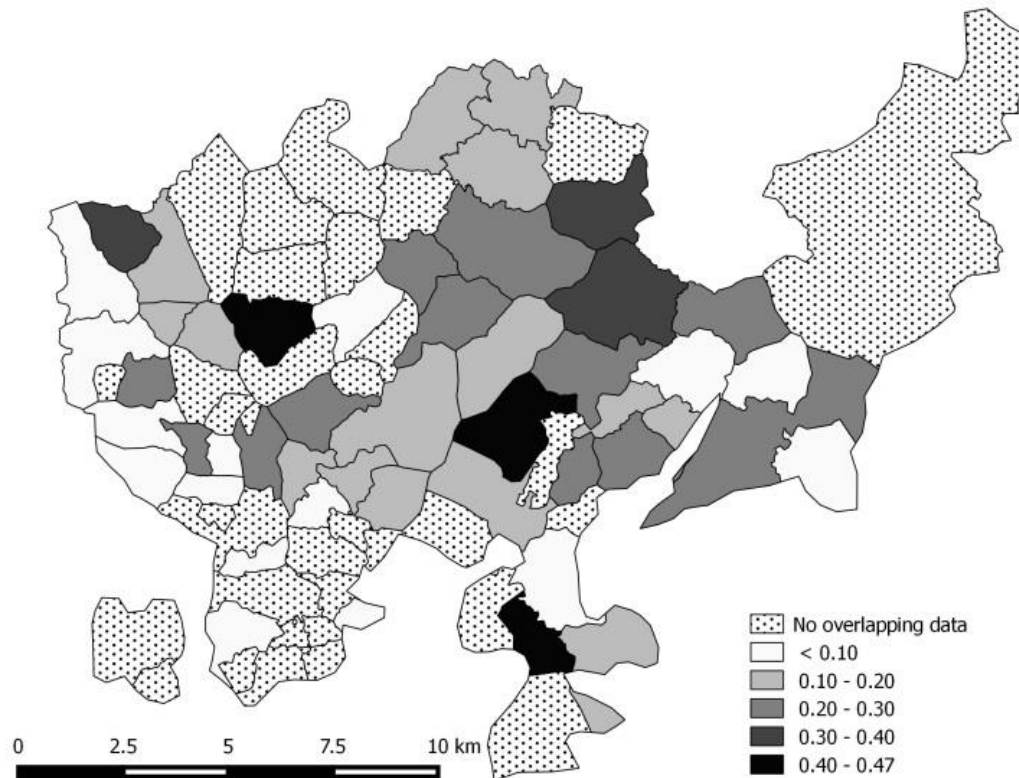
vuokrasäästö = markkinavuokra – todellinen vuokra

- Ongelma on, että kaupungin asunnoille ei havaita markkina-vuokraa
- Keskivuokrien vertaaminen antaa väärän kuvan, koska kaupungin vuokra-asunnot ovat erilaisia kuin vapaarahoitteiset asunnot, erityisesti sijainniltaan
- Markkinavuokra tulee arvioida hyödyntäen **samanlaisten** vapaarahoitteisten asuntojen vuokrataso

Tutkimusmenetelmästä

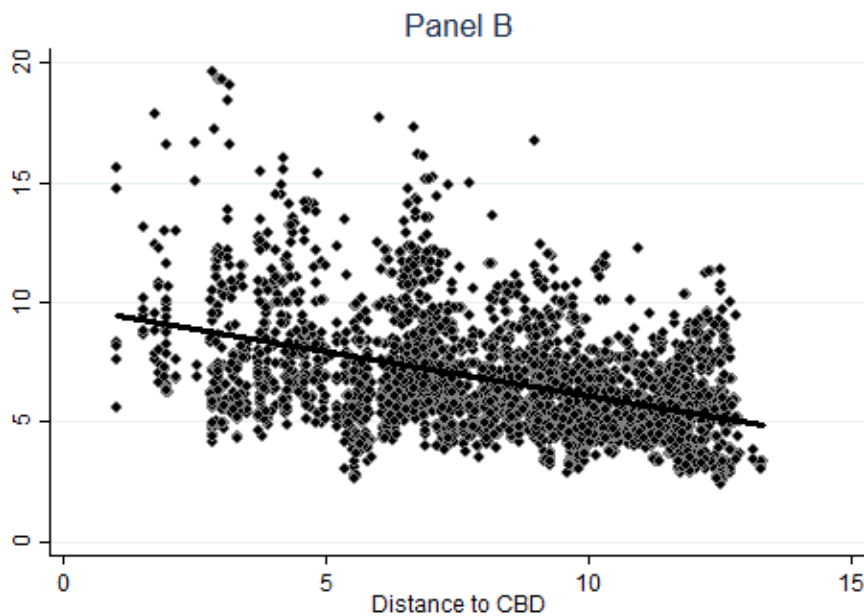
- Jaetaan vuokra-asuntokanta vapaarahoitteisiin ja Helsingin kaupungin omistamiin vuokra-asuntoihin
- Estimoidaan hedonisella regressiomallilla asuntojen ominaisuuksien implisiittiset hinnat
- Ennustetaan mallin avulla, mikä kaupungin asunnon vuokra olisi, jos sen vuokra määräytyisi vapaasti markkinoilla
- Lasketaan vuokrasäästö käyttäen ennustetta ja todellista vuokraa
- Aineistona tutkijoiden keräämä asuntokohtainen vuokra-aineisto sekä SISU-mikrosimulointimallin tausta-aineisto

Kaupungin vuokra-asunnot sijaitsevat kaukana keskustasta

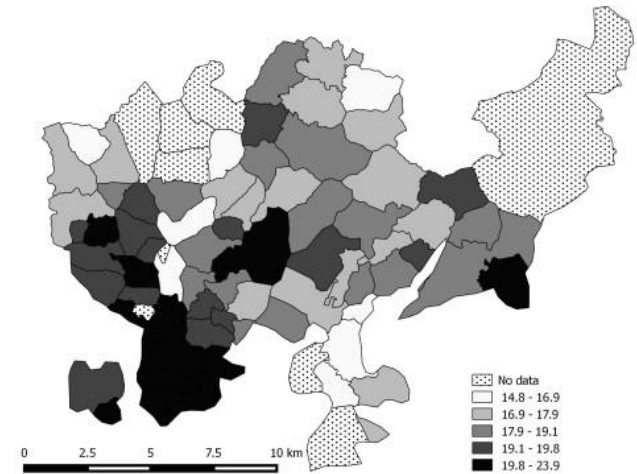


Kaupungin vuokra-asuntojen osuus kaikista asunnoista

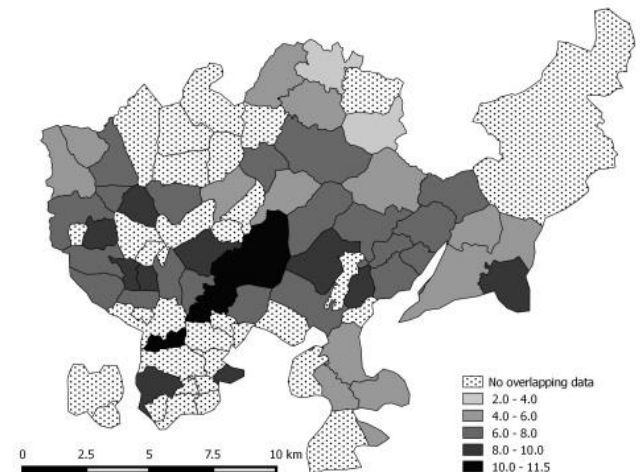
Tuki on suurin lähellä keskustaa



Kaupungin vuokralaisten tuki (€/m²/kk) ja keskustaetäisyys (km)

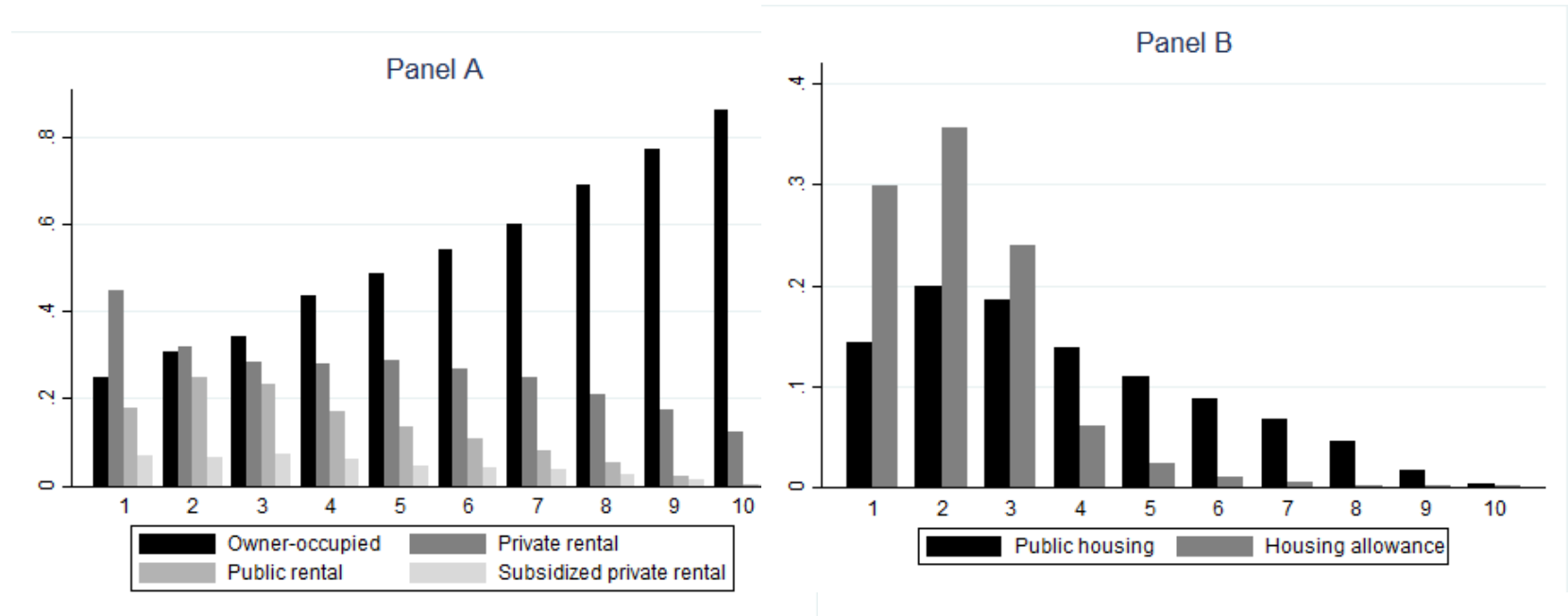


Vaparaohitteisten neliövuokra (€/m²/kk)



Kaupungin vuokralaisten tuki (€/m²/kk)

Myös hyvätuloiset asuvat kaupungin vuokra-asunnoissa



- Paneelissa A kuvataan asunnon hallintamuotojen jakauma tulodesiileittäin.
- Paneelissa B kuvataan kaupungin vuokralaisille koituvan vuokrasäästön (*Public housing*) ja asumistukien (*Housing allowance*) kohdentuminen tulodesiileihin. Esimerkiksi 1. tulodesiilin kotitaloudet saavat 30 % asumistukien kokonaismäärästä ja 15 % vuokrasäästöjen kokonaismäärästä. Yli viidennes vuokrasäästöstä kohdistuu viiteen ylimpään desiiliin.

Asuinalueiden vertailu

Mallista:

- Taulukossa raportoidaan tuloksia regressio-malleista, joissa selitetään kotitalouden posti-numeroalueen keskimääräisiä ominaisuuksia
- Mallin selittäjinä ovat kotitalouden tulokvintiilidummyt sekä tulokvintiilin ja kaupungin vuokrastatuksen interaktio
- Malleissa kontrolloidaan myös kotitalouden taustaominaisuuksia (ikä, perhekoko jne.)

Tuloksia:

- Alimman tulokvintiilin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvien pnumeroalueiden mediaanitulot ovat n. 23 400 €/v
- Alimman tulokvintiilin kaupungin vuokra-laisten pnumeroalueiden mediaanitulot ovat noin 2400 €/v pienemmät

Vastemuuttajat pnumeroalueetasolla

	Median income	Poverty rate	Share with a master's degree	Mean rent (€/m ²)
	(1)	(2)	(4)	(5)
Constant	23397***	0.199***	0.206***	20.90***
	(613.0)	(0.011)	(0.015)	(0.606)
2. quantile	54.18	-0.004**	0.002	0.051
	(122.7)	(0.002)	(0.004)	(0.142)
3. quantile	683.9***	-0.011***	0.016***	0.326*
	(171.8)	(0.002)	(0.004)	(0.170)
4. quantile	1315***	-0.016***	0.034***	0.761***
	(263.0)	(0.004)	(0.006)	(0.249)
5. quantile	2622***	-0.029***	0.066***	1.370***
	(400.6)	(0.005)	(0.010)	(0.342)
1. quantile * public tenant	-2392***	0.014*	-0.076***	-2.407***
	(476.6)	(0.008)	(0.013)	(0.509)
2. quantile * public tenant	94.71	-0.000	0.003	0.029
	(145.0)	(0.003)	(0.004)	(0.168)
3. quantile * public tenant	-253.6	0.002	-0.004	-0.259
	(212.7)	(0.003)	(0.006)	(0.199)
4. quantile * public tenant	-742.81*	0.007	-0.019**	-0.456
	(319.5)	(0.005)	(0.008)	(0.306)
5. quantile * public tenant	-1451**	0.011	-0.036**	-0.764*
	(565.5)	(0.008)	(0.014)	(0.412)
N	14,534	14,534	14,534	14,412
R²	0.20	0.08	0.24	0.24
Household controls	yes	yes	yes	yes

Rakennusten vertailu

Mallista:

- Taulukossa raportoidaan tuloksia regressiomalleista, joissa selitetään kotitalouden rakennuksen keskimääräisiä ominaisuuksia
- Mallin selittäjinä ovat kotitalouden tulokvintiilidummit sekä tulokvintiilin ja kaupungin vuokrastatuksen interaktio
- Malleissa kontrolloidaan myös kotitalouden taust ominaisuuksia (ikä, perhekoko jne.)

Tuloksia:

- Alimman tulokvintiilin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvien rakennusten mediaanitulot ovat n. 20 300 €/v
- Alimman tulokvintiilin kaupungin vuokralaisten rakennusten mediaanitulot ovat noin 4100 €/v pienemmät

Vastemuuttajat rakennustasolla

	Median income	Poverty rate	Share with a master's degree
	(1)	(2)	(4)
Constant	20320***	0.319***	0.191***
	(687.5)	(0.027)	(0.017)
2. quantile	799.1***	-0.078***	0.001
	(263.5)	(0.011)	(0.008)
3. quantile	2434***	-0.109***	0.006
	(305.1)	(0.011)	(0.009)
4. quantile	4899***	-0.136***	0.059***
	(599.4)	(0.018)	(0.011)
5. quantile	5913***	-0.149***	0.093***
	(747.6)	(0.020)	(0.014)
1. quantile * public tenant	-4139***	0.083***	-0.122***
	(482.0)	(0.022)	(0.010)
2. quantile * public tenant	515.5	-0.027	0.004
	(390.4)	(0.020)	(0.009)
3. quantile * public tenant	-514.2	-0.005	-0.001
	(512.1)	(0.024)	(0.010)
4. quantile * public tenant	-2863***	0.033	-0.060***
	(853.4)	(0.034)	(0.013)
5. quantile * public tenant	-2896**	0.044	-0.087***
	(1198)	(0.045)	(0.020)
N	3,343	3,343	3,343
R²	0.35	0.20	0.34
Household controls	yes	yes	yes

Johtopäätöksiä

- Helsingin kaupungin omistamat vuokra-asunnot ovat selvästi halvempia kuin sijainniltaan ja ominaisuuksiltaan samanlaiset vapaarahoitteiset vuokra-asunnot
- Asukkaat saavat siis alemman vuokran muodossa kaupungilta tulonsiirron
- Merkittävä osa tästä tulonsiirrosta menee hyvätuloisille kotitalouksille
- Veronmaksajien näkökulmasta tämä vuokrasäästö on menetettyä tuloa, vaikka ei näy kaupungin menona
- Tuen kanavoiminen hyvätuloisille ei näyttäisi ainakaan nykymuodossaan olevan tehokas tapa ehkäistä eriytymistä