



Vaasan yliopisto
UNIVERSITY OF VAASA

Neera Virtanen

Valtion asuntopolitiikan toimien vaikutukset Suomen asuntosektoriin ja talouteen

Tukimuotojen tarkastelu vuosina 1994–2023

Laskentatoimen ja rahoituksen
akateeminen yksikkö
Taloustieteen pro gradu -tutkielma
Taloustieteen maisteriohjelma

Vaasa 2024

VAASAN YLIOPISTO**Laskentatoimen ja rahoituksen akateeminen yksikkö**

Tekijä:	Neera Virtanen		
Tutkielman nimi:	Valtion asuntopolitiikan toimien vaikutukset Suomen asuntosektoriin ja talouteen: Tukimuotojen tarkastelu vuosina 1994–2023		
Tutkinto:	Kauppätieteiden maisteri		
Oppiaine:	Taloustiede		
Työn ohjaaja:	Hannu Piekkola		
Valmistumisvuosi:	2024	Sivumäärä:	73

TIIVISTELMÄ:

Suomessa on viime vuosina keskusteltu yleisen asumistuen kasvusta. Samaan aikaan rakennusala on suurissa ongelmissa nousseiden kustannuksien ja rahoituksen saatavuuden kanssa. Toimet, joilla Suomessa pyritään tasaamaan asuntomarkkinoita ja turvaamaan kotitalouksien asumista on yleinen asumistuki ja kohtuuhintaisen asuntojen tarjoaminen. Kohonneisiin maksettuihin asumistukiin on ehdotettu ratkaisuksi kohtuuhintaisten asuntojen lisäämisen määrää. Toisaalta rakennusalan ongelmiin voi valtio auttaa lisäämällä omaa asuntotuotantoaan. Kuitenkin näiden kahden tukimuotojen välillä on paljon eroja ja niiden tehokkuutta sekä vaikuttavuutta muihin tekijöihin on aina tärkeää tarkastella kokonaisvaltaisesti. On tärkeää, että Suomessa harjoitettu asuntopolitiikka olisi pitkäjänteistä ja yli hallintojen menevää.

Tutkielman tavoitteena on katsoa miten yleinen asumistuki ja kohtuuhintaisten asumisen asuntojen tuotanto vaikuttavat eri sektoreille, kotitalouksiin ja yleiseen talouteen Suomessa. Tutkimuksessa tutkimusmenetelminä toimii regressio- ja korrelaatioanalyysit. Lisäksi tutkimuksessa vertaillaan myös Suomen asuntosektoria, vuokramarkkinoita, omistusoikeuksia sekä sosiaalisia tukijärjestelmiä yhdeksään muuhun Euroopan maahan. Tutkimuksen tulokset osoittavat, että Euroopan maiden väliset asuntomarkkinat ja asuntopoliittiset toimet ovat hyvin erilaiset. Lisäksi Pohjoismaiden asuntosektorit eroavat merkittävästi toisistaan ja varsinkin verrattavissa Suomeen. Tutkimuksessa Suomen osalta katsotaan vaikuttavuutta taloudellisiin tekijöihin pääsääntöisesti vuosina 1994–2023. Yleistä asumistukea ja valtion asuntotuotantoa vertaillaan erikseen katsomalla millaisia yhteyksiä niillä, on BKT asukasta kohden ja vuokrahintaindeksin välillä.

Tutkimuksen tulokset menevät hyvin yhteen aikaisempien tutkimuksien ja ajatuksen kanssa, että yleinen asumistuki nostaa yleistä vuokratasoa. Tämän lisäksi valtion tuottamien kohtuuhintaisten asuntojen rakentaminen korostuu silloin, kun yksityisellä puolella on ongelmia. Valtio pyrkii vaikuttamaan markkinoilla myös silloin kun noussut vuokrataso nostaa asuntojen kysyntää. Kysyntää pyritään hillitsemään lisäämällä asuntojen tarjontaa rakentamisella. Kuitenkin viimeisen 10 vuoden aikana, valtion asuntotuotanto on pysynyt suhteellisen matalana, vaikka yksityisellä puolella on ollut voimakasta heilahtelua rakentamisen määrissä. Korrelaatioanalyysin mukaan Suomessa on selkeästi positiivinen yhteys asuntojen- ja vuokrahintaindeksin, julkisten sosiaalimenojen sekä BKT välillä. Yhteys vaihtelee kohtalaisesta erittäin vahvaan positiiviseen yhteyteen. Yleisen asumistuen, BKT asukasta kohden ja vuokrahintaindeksin väliseksi regressioon selityskertoimeksi saadaan noin 90 %. Vastaava BKT asukasta kohden yhteys valtion asuntotuotantoon on noin 60 %. Kummankin vertailukohteen kertoimet ovat erittäin hyvät, jotka viittaavat siihen, että yleisen asumistuella ja valtion asuntotuotannolla on merkittävät yhteydet vuokriin, kotitalouksien taloudelliseen tilanteeseen sekä yleisesti Suomen talouteen.

AVAINSANAT: Asuntopolitiikka, asumistuet, asuntotuotanto, talous, rakentaminen

Sisällys

1	Johdanto	7
2	Asuntopolitiikka	10
2.1	Asuntopolitiikka Euroopassa	11
2.1.1	Vuokramarkkinat	12
2.2	Suomen asuntopolitiikka	15
2.2.1	ARA ja kunnat	19
2.2.2	Asumisen tukimuodot	20
2.2.3	Asuntokanta ja rakentaminen	24
2.3	Aikaisempia tutkimuksia	29
3	Keskuspankit ja makrovakaus	31
3.1	Makrovakauspolitiikka	31
3.1.1	Makrovakausvälineet	34
4	Tutkimusaineisto- ja menetelmät	37
4.1	Otos ja tietokannat	37
4.2	Asuntopolitiikan ja -tuotannon analyysi	40
4.3	Korrelaatioanalyysit	49
4.3.1	Vertailumaiden korrelaatioanalyysi	49
4.3.2	Suomen korrelaatioanalyysi	52
4.4	Regressioanalyysit	55
4.4.1	Vertailumaiden regressioanalyysi	56
4.4.2	Suomen regressioanalyysi	58
5	Johtopäätökset	64
	Lähteet	67

Kuviot

Kuvio 1. Asuntojen myönnetyt, aloitetut ja valmistuneet hankkeet vuosina 1995–2023 (Tilastokeskus, 2024c).	25
Kuvio 2. Indeksit (2000=100) osakeasunnoista, rakennuskustannuksista ja kuluttajahinnoista (Tilastokeskus 2024a; Tilastokeskus 2024b; Tilastokeskus 2024d).	27
Kuvio 3. Makrovakaupolitiikan päätöksenteon runko (Finanssivalvonta, 2018).	32
Kuvio 4. Kotitalouksien osuus eri omistusoikeustyypeissä, vuonna 2022 tai viimeisin saatavilla oleva vuosi (OECD, 2024).	40
Kuvio 5. Asumisen julkisten sosiaalimenojen kehitys vuosina 1994–2019 tai uusien mahdollinen.	43
Kuvio 6. Asuntojen vuokrien kehitys vuosina 1994–2023.	44
Kuvio 7. Asuntojen hintakehitys vuosina 1994–2023.	45
Kuvio 8. Suomen yleisen asumistuen jakautuminen vuosina 1994–2023 (Kansaneläkelaitos, 2024a).	47
Kuvio 9. Suomen asuntotuotanto vuosina 1994–2023.	48

Taulukot

Taulukko 1. Asuntomarkkinoiden kysyntään ja tarjontaan vaikuttavat tekijät.	11
Taulukko 2. Vuokrien sääntely ja toimitasot (Ruonavaara ja muut, 2020, s. 18).	15
Taulukko 3. Vuosille 2021–2028 asetetut asuntopolitiikan päätavoitteet (Ympäristöministeriö, n.d., s. 4–5).	16
Taulukko 4. Makrovakaussvälineet.	34
Taulukko 5. Korrelaatorajat.	38
Taulukko 6. Vertailumaiden korrelaatiot vuokrahintaindeksistä, asuntohintaindeksistä, julkisista sosiaalimenoista ja BKT asukasta kohden.	50
Taulukko 7. Suomen asuntomarkkinoiden muuttujien parikorrelaation tarkastelu.	52
Taulukko 8. Vertailumaiden regressiomuuttujien yhteenveto.	56

Taulukko 9. Kiinteiden vaikutusten regressiomalli vuokrahintaindeksin, julkisten sosiaalimenojen, BKT asukasta kohden ja asukasluvun kesken kaikissa vertailumaissa.	57
Taulukko 10. Kiinteiden vaikutusten regressiomalli asuntojen kuluttajahintaindeksin, julkisten sosiaalimenojen, BKT asukasta kohden ja asukaslukujen kesken kaikissa vertailumaissa.	58
Taulukko 11. Suomen regressiomuuttujien yhteenveto.	59
Taulukko 12. Regressiomalli yleisen asumistuen, BKT asukasta kohden ja vuokrahintaindeksin välillä Suomessa.	60
Taulukko 13. Regressiomalli valtion asuntotuotannon, BKT asukasta kohden ja vuokrahintaindeksin välillä Suomessa.	61

Lyhenteet

ARA Asumisen rakentamis- ja kehittämiskeskus

ASP Asuntosäästöpalkkio

EBA Euroopan pankkiviranomainen (European Banking Authority)

ECB Euroopan keskuspankki (European Central Bank)

ESRB Euroopan järjestelmäriskikomitea (European Systemic Risk Board)

Kela Kansaneläkelaitos

MAL-sopimus Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset

MIP Makrotalouden epätasapainoa koskeva menettely (Macroeconomic Imbalance Procedure)

OECD Taloudellisen yhteistyön ja kehityksen järjestö (The Organization for Economic Cooperation and Development)

1 Johdanto

Asuntomarkkinat muodostavat merkittävän osan maiden kansantaloudesta. Tämän takia on tärkeä ymmärtää asuntomarkkinoilla tapahtuvia muutoksia ja sen keskeistä dynamiikkaa. On tärkeää pystyä ennakoimaan tarpeeksi ajoissa asuntomarkkinoilla tapahtuvia muutoksia niin kansallisella tasolla kuin keskuspankkien makrovakauseräpolitiikassa. Asuntomarkkinoilla ja -politiikassa tapahtuvat muutokset ovat yleensä melko hitaita. Toisaalta asuntokanta on hyvin joustamatonta ja näin nopeat muutokset kysynnässä ja tarjonnassa voivat aiheuttaa nopeitakin hintapiikkejä. On tärkeää ottaa poliittisissa päätöksenteoissa huomioon asuntomarkkinoiden vakaus ja kestävä talouskasvun varmistaminen. Lisäksi huomioon tulisi ottaa myös kysynnän ja tarjonnan sekä erillisten taloudellisten indikaattoreiden merkitys (Lindblad ja muut, 2019).

Suomessa nousseet asumiskustannukset ovat puhuttaneet vuosia. Uudeksi puheenaiheeksi on noussut myös se, että kustannukset ovat alkaneet rasittamaan pienituloisten lisäksi myös keskiluokkaa. Pääsääntöisesti Suomessa asumista tuetaan yleisellä asumistuella tai kohtuuhintaisten ARA-asuntojen vuokraamisella. Kummatkin tukimuodot mahdollistavat pienituloisten laadukkaamman, tasavertaisemman ja turvallisemman asumisen. Asumisen kalleuteen voidaan löytää keskeisinä tekijöitä väestönkasvu, kotitalouksien velkaantumistaso ja tulotaso, korkojen suuruus sekä asuntopolitiikka.

Rakentaminen vaikuttaa Suomessa helposti suhdanteissa tapahtuviin muutoksiin. Asuntojen hinnat ja rakentaminen suhdanteet seuraavatkin helposti talouden suhdanteita. Kuten muutkin sektorit, myös asuntosektorilla on aika ajoin suhdanteista johtuvaa heilahtelua. Kuitenkin siinä nähtävät varoitusmerkit ja hintakuplien mahdollinen muodostuminen voi korjaamattomana aiheuttaa merkittäviä häiriötä levitessään muille taloussektoreille. Pahimmillaan se voi aiheuttaa maailmanlaajuisen finanssikriisin, kuten on ennekin nähty esimerkiksi vuonna 2008. Kyseisestä kriisistä seurasi vielä Euroalueen velkakriisi, Kreikan rahoitusongelmien tullessa ilmi 2010. Finanssikriisien ehkäiseminen on hieman haastavaa, koska se vaatii kansainvälisten sopimusten luomista ja yhteistyötä. Taustatekijöihin vaikuttaminen voi ennaltaehkäistä uusien kriisien syntyä. Keskuspankki

voi makrovakauseräpolitiikalla sekä muilla toimillaan vakauttaa markkinoita. Esimerkiksi asuntomarkkinoilla, myös kansallisen asuntopoliittikan harjoittaminen on merkittävässä osassa tasataksien asuntomarkkinoiden muutoksia (Lindblad ja muut, 2019; Pohjola, 2015, s. 251–255).

Maailmalla kerettiin nauttia nolla korko ajasta monet vuodet, mutta koronan ja Ukrainan sodan jälkeinen aika on tuonut merkittävän suhdanteiden tuoman inflaation. Tätä on keskuspankissa pyritty hillitsemään korkojen voimakkaalla nostamisella. Nämä kaikki tekijät ovat olleet suhdannevaihteluita voimistavia ja aiheuttaneet rahoitusmarkkinoille epävakautta. Tällä hetkellä korkeat korot rasittavat Suomen taloutta ja rakennussektori on ongelmassa. Tästä on seurannut se, että asuntojen tuotanto on viime vuosina sakannut Suomessa.

Tämä tutkimuksen aiheena on tutkia vuosien 1994–2023 aikana tapahtuneita muutoksia Suomen asuntopoliittisessa ympäristössä ja kuinka käytössä olevat tukimuodot vaikuttavat taloudessa. Tarkoituksena on punnita näiden toimien tehokkuutta, onnistuneisuutta ja vaikuttavuutta talouteen sekä kotitalouksiin. Tutkimus on aloitettu alkamaan vuodesta 1994, koska silloin Suomessa yleinen asumistuki siirtyi maksettavaksi Kelalle. Tutkimuksessa hyödynnetään OECD, Kelan ja erillisenä tietopyyntönä saatua ARAN asuntotuotantodataa. Tutkimusmenetelmänä toimii korrelaatio- ja regressioanalyysit. Lisäksi tutkimuksessa verrataan Suomen asuntomarkkinoita yhdeksään muuhun maahan.

Tämän pro gradu -tutkielma rakenne koostuu viidestä pääluvusta. Ensimmäisessä luvulla, jossa avataan tutkimuksen aihetta, lähtökohtia sekä tarkoitusta. Pääluvut kaksi ja kolme luovat kirjallisen aihepiirin lähestymisen. Toisessa luvussa avataan asuntopoliittisia toimia ja ajankohtaisia asioita niin Euroopassa kuin Suomessa. Kolmannessa luvussa avataan hieman keskuspankkien harrastamien toimien ja makrovakauseräpolitiikan merkitystä asuntomarkkinoihin. Neljännessä luvussa päästään käsittelemään itse tutkielmassa käytettyjen empiiristen menetelmien teoriapohjaa. Luku sisältää tutkielman aineiston ja

kaikki eri menetelmät millä tavalla tutkimuksessa saatuja tuloksia vertaillaan. Luku käsittelee myös tutkimuksessa saadut havainnot ja tulokset. Viimeinen viides luku sisältää yhteenvedon ja johtopäätökset tutkimuksen tuloksista.

2 Asuntopolitiikka

Kun puhutaan asuntopolitiikasta, on tärkeää ymmärtää mitä se on. Asuntopolitiikka ja millaisia poliittisia keinoja voidaan käyttää missäkin maassa saattaa erota paljonkin toisistaan. Se mikä toimii jossakin maassa tehokkaasti, ei välttämättä implementoidu käytännön toteutuksellaan toiseen maahan. Asuntopolitiikalla kuitenkin pääsääntöisesti pyritään tekemään sellaisia toimia, jolla turvataan ihmisille kohtuuhintaista ja laadukasta asumista sekä autetaan vähävaraisia heidän asumismenoissaan. Yhtenä mittarina käytetään asumismenoja osuutta kokonaismenoista tai kysytään kotitalouksilta, mikä on heidän mielestensä kohtuullinen asumismenojen määrä (Ruonanvaara ja muut, 2020, s. 12). On tärkeää määritellä mikä on sopiva asumistaso ja asumiseen käytettävät menot. Kohtuullisten asumismenojen lisäksi asuntopolitiikassa on suotavaa ylläpitää jo olemassa olevaa asuntokantaa ja riittävää alueellista asuntotarjontaa vastaamaan kysyntään.

Kysyntä ja tarjonta yleisesti kuvataan käyrien avulla. Kysyntäkäyrä kertoo millä hinnalla tai kuinka paljon kuluttaja on valmis ostamaan jotain hyödykettä. Tarjontakäyrä taas kertoo kuinka paljon jotain hyödykettä on markkinoilla tarjolla tai millä hinnalla myyjä on sen valmis myymään. Käyrien kohdatessa ja niiden leikatessa toisensa, kutsutaan tätä leikkauskohtaa tasapainohinnaksi (Pohjola, 2015, s. 50–51.) Asuntojen hinnat määräytyvät markkinoilla kysynnän ja tarjonnan mukaan. Asuntojen hintaan voidaan kuitenkin vaikuttaa välillisesti ja kysyntä sekä tarjonta suhteessa toisiinsa vaihtelevin ajoittain. Asuntopolitiikka on verrattain melko hidas muuttumaan ja muutoksia aletaan tekemään vasta silloin kun siinä on havaittavissa ongelmia. Ongelmat yleensä pyritään löytämään asuntojen tarjontapuolelta, jossa ongelmien syiksi on nähty muun muassa rakennusmaan puutteellisuus, kaavoituksen ongelmat, työvoimapula tai nousseet energia ja rakennuskustannukset. Kysyntäpuolella vaikuttavina tekijöinä on valtion harjoittama asuntopolitiikka, rahoituksen riittävyys, kotitalouksien luotto talouteen sekä heidän taloudellinen tilansa (Hiekka & Virén, 2008, s. 227; Lindblad ja muut, 2019). Lisäksi sijainnilla on suhteellisen iso vaikutus hinnan muodostumiseen. Sijainti vaikuttaa myös kysyntäpuolella kuluttajien preferensseihin ja tarjontapuolella siihen mille alueille on kannattava rakentaa uusia asuntoja.

Taulukko 1. Asuntomarkkinoiden kysyntään ja tarjontaan vaikuttavat tekijät.

Kysyntätekijä	Tarjontatekijä
Makrovakauspoliitiikka	Kaavoitus ja rakennusmaan määrä
Valtion talous- ja veropoliitiikka	Valtion talouspolitiikka
Rahoitusolosuhteet	Rahoitusolosuhteet
Talouden tulevaisuuden odotukset	Rakennusalan kilpailu ja tuottavuus
Kotitalouksien velkaantuminen	Rakentamisen määräykset
Väestönkehitys	Rakennussektorin työvoiman saatavuus

Seuraavissa alaluvuissa käsitellään sitä, kuinka asuntopolitiikkaa harjoitetaan Euroopassa ja Suomessa. Lisäksi luvussa käydään läpi Euroopan vuokramarkkinoita. Suomen osalta avataan myös paremmin sen asumisen eri tukimuotoja, rakentamista ja asuntokantaa. Viimeiseksi silmälläään pienesti Suomessa ja maailmalla tehtyjä tutkimuksia, kuinka asumisen tukien muutokset ovat vaikuttaneet vuokramarkkinoiden hintoihin.

2.1 Asuntopolitiikka Euroopassa

Monessa maassa kohtuuhintaisen asumisen tarjoamisen merkitys on korostunut yhä enemmän. Asuntojen hinnat ovat usein erittäin korkeita kaupunkialueilla, jonka takia erilaisten tukien tarjonnan merkitys on lisääntynyt. Vastatakseen nousevien asumiskustannuksien haasteisiin on syytä tarkastella kohtuuhintaisen asuntokannan lisäämistä, tukien tarjoamista vähävaraisille sekä kehitettävä uusia innovatiivisia rahoitusmekanismeja. Jotta ongelmia voidaan ratkoa tehokkaasti ja kattavasti, on syytä tehdä perusteellista yhteistyötä sidosryhmien kesken. Asuntopoliittisia ongelmia ei voida ratkaista kokonaan vain sen hetkisen hallituksen päätöksillä (OECD, 2021, s. 4).

OECD maissa hieman alle puolet kokevat, että kaupungissa tai asuinalueella, jossa he asuvat on heidän asuntonsa kohtuuhintainen. Koska asuntojen hinnat ovat vuosien saatossa nousseet on tämä näkynyt myös kotitalouksien varallisuudessa, joka kohdistuu yhä enemmän asumiskustannuksiin. Pienituloisten lisäksi asumiskustannukset ja kohtuuhin-

taisuusongelma on alkanut rasittaa myös keskiluokkaa. Erilaiset asumisen ongelmat vaihtelevat kuitenkin huomattavasti OECD maiden välillä. Erot korostuvat myös selkeämmin pienituloisissa kotitalouksissa, yksityisillä vuokramarkkinoilla, nuorten keskuudessa sekä isommissa kaupungeissa, jossa on kattavat työmarkkinat. Maissa käytetään myös erilaisia poliittisia toimia asumistuen ja kohtuuhintaisten asuntojen lisäksi, joilla asumisen kustannuksia saataisiin alas. Tällaisia ovat esimerkiksi verohelpotukset ja tuet omistus-asuntojen omistajille. Kyseiset tuet eivät kuitenkaan aina kohdistu pienituloisille vaan menevät keskituloisille (OECD, 2021, s. 4).

Investointien kohdistaminen kohtuuhintaisten asuntojen rakentamiseen on tärkeää kaikissa maissa, mutta huomioon tulee ottaa myös erilaisten kompromissien punnitseminen, sosioekonomiset tekijät ja se kuinka niitä pystytään lieventämään. Osassa OECD maissa tulee myös keskittyä tekemään yksityisen vuokramarkkinoiden vuokratasosta alhaisempaa. Koska erilaiset kriisit heilauttelevat myös asuntomarkkinoita, on tärkeää painottaa lyhyen aikavälin toimia, kuten asumistuen lisäämistä tai muita hätätukia. Kyseiset tuet ovat myös helppo lopettaa tai vähentää kun kriisi hellittää ja markkinat alkavat taantua. Esimerkiksi COVID-19-pandemian aikaan kotitalouksia piti tukea nopeasti erilaisilla tukimuodoilla, kuten laina-aikojen pidentämisellä ja asumistuilla. Myös asumisen laatu ja turvallisuus kärsivät äkillisistä kriiseistä. Poliittisissa päätöksissä olisikin tärkeää tehdä ratkaisuja, jotka kestävät yli hallinnollisen ajan. Pitkäjänteisen, ennakoivan ja näin vakaan asumispolitiikan ja -kannan tuottaminen on tärkeää. Kohtuuhintaisten asumisen lisäämisen lisäksi on syytä tarkastella muutoksia ihmisten asumiskulttuurissa ja kasvukeskuksissa. Lisääntynyt etätyö luo uusia haasteita asuntojen kysyntään ja tarjontaan, kuin myös asuntojen ominaisuuksiin (OECD, 2021, s. 3).

2.1.1 Vuokramarkkinat

Suomessa vuokra-asuntosektori voidaan jakaa julkiseen eli ARA-asuntoihin ja yksityiseen eli vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin. Yksityinen sektori koostuu yksityishenkilöiden

tai yritysten vuokraamista asunnoista. Vuokrat määräytyvät pienten rajoitusten puitteissa kysynnän ja tarjonnan mukaan. Koska Suomessa valtiolla ja kunnilla on myös merkittävä rooli ylläpitää asuntokantaa ei asuntomarkkinoiden toiminta ole täysin vapaata. Julkinen valta myös ylläpitää omilla toimillaan niin sanottua yleishyödyllistä asuntokantaa, koska se ei pyri tekemään voittoa asunnoilla tai vuokrilla. Euroopassa asuntopoliittikka, valtion merkitys sekä sääntelyt vuokramarkkinoilla ovat hyvin vaihtelevia maakohdaisesti. Maiden välillä on esimerkiksi eroja siinä millainen valtion rooli on vuokramarkkinoilla tai sosiaalisten etuuskien tarjoajana. Myös millaisilla ehdoilla asuntoja voi saada tai vastaako julkinen valta ollenkaan kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjoamisesta. Vastuu voisi myös olla kolmannella sektorilla eli yhdistyksillä (Ruonavaara ja muut, 2020, s. 13).

Euroopassa asuntopoliittikka on muodostunut historiallisesti nelivaiheisen mallin kautta. Ensimmäiset kolme vaihetta liittyvät kaupungistumiseen ja sen tuomaan asumisen omaan dynamiikkaan, kun taas neljäs vaihe on poliittisen aatteen tuomaa asuntopoliittikan uudistamista. Euroopassa ensimmäinen vaihe on tapahtunut aivan 1900-luvun alussa, jolloin valtiot alkoivat suunnitella ja toteuttaa asuntopoliittikkaa työväen huonojen asumisolojen takia. Seuraava vaihe oli erilaisilla rakentamisprojekteilla asuntokannan voimakas kasvattaminen, kun samalla pyrittiin asuntoköyhyyden poistamiseen. Kyseisessä vaiheessa valtioiden vuokra-asuntojen määrä kasvoi voimakkaasti. Kolmas vaihe koostuu tuotetun asuntokannan ylläpidosta ja hallinnoimisvaiheesta. Kun asuntoköyhyyttä oli poistettu riittävästi, keskityttiin muun muassa asuntojen peruskorjauksiin ja segregaaation ehkäisemiseen. Neljäs vaihe, jota suurin osa Euroopan maista on siirtynyt harjoittamaan asuntopoliittikkassaan on niin kutsuttu purkamisvaihe. Siinä kyseenalaistetaan ja saatetaan lakkauttaa erilaisia vanhoja asuntopoliittisia malleja (Ruonavaara ja muut, 2020, s. 17).

Neljäs vaihe sai alkunsa, kun puhuttiin asuntopoliittikan yksityistämisestä. Sittemmin on puhuttu uusliberaalisesta asuntopoliittikasta, jossa asuntohuolto on poliittiselta aatteelta

markkinaperusteisempaa. Valtion tukitoimien sijasta keskitytään enemmän markkinoiden toimivuuteen. Tämän näkyy siinä, että nykyään monessa Euroopan maassa valtio puuttuu yhä vähemmän asuntomarkkinoihin ja sen sääntelyyn. Lisäksi asuntotuotannon tukeminen on pienentynyt. Sellaisissa maissa, jossa historiallisesti valtiolla on ollut merkittävä rooli asuntosektorilla, on valtion roolia kyseisellä sektorilla vähennetty voimakkaasti. Jäljellä olevat valtion omistamat asunnot ja muut tukitoimet pyritään kohdentamaan niitä eniten tarvitseville. Toisaalta Suomessa on aina kohdennettu tuet sellaisille kotitalouksille, jotka niitä eniten tarvitsevat. Monissa muissa maissa asumisen erilaisia tukia on saatettu saada vaikka sosiaalinen asema ei olisi ollut niin huono (Ruonavaara ja muut, 2020, s. 17–18).

Euroopassa asuntosektorilla on voimistunut ajatus siitä, että asunto on hyödyke ja niiden arvo muodostuu markkinoiden kautta. Asunnon merkitys kotina on vasta toissijainen tarkoitus. Asuntosektorin koon merkitys nähdään myös sen vaikutuksesta koko rahoitusalaan. Poliittiset murrokset ovat kuitenkin asuntosektorilla melko hitaita, joten muutokset eivät tapahdu hetkessä. Uusliberaalinen asuntopolitiikka tuo myös mukanaan ongelmia, kuten eriarvoisuuden kasvaminen. Nämä muutokset syntyvät, kun uudistukset tapahtua liian nopeasti, niitä ei tutkita tarpeeksi ja asuntopolitiikka on hyvin markkinaveitoista. Jos asuntopolitiikassa painotetaan uusliberaalisia piirteitä ja asunto nähdään hyödykkeenä, valuu niistä saatava tuotto useasti sijoittajille, kun taas asumisen laatu ja asukkaiden hyvinvointi sekä oikeudet kärsivät. Kyseiset uusliberaaliset asuntopolitiikan ongelmat on tunnistettu myös Yhdistyneiden kansakuntien yhteistyöjärjestössä. YK suositteliekin toimenpiteitä asumisen finansialisaatiota vastaan, jotta asumisen turvallisuus, oikeudet ja viihtyvyys voidaan ylläpitää. Asumispolitiikassa tulisikin taata ja pyrkiä siihen, että etusijalle asetetaan muun muassa kohtuuhintainen asuminen, viihtyvyys ja laatu, asumisoikeudet, asumisen jatkuvuus sekä ominaisuudet (Ruonavaara ja muut, 2020, s. 18–19; United Nations, 2019).

Vuokrien sääntelyllä ja erilaisilla lainsäädännöillä pyritään ensisijaisesti suojaamaan vuokralaista, joka on yleensä heikommassa asemassa vuokrasuhdetta tehtäessä. Euroopassa kuin myös muualla maailmassa voidaan jaotella vuokrien sääntely kolmeen eri sukupolveen, joiden sääntelyn taso ja toimet eroavat toisistaan. Taulukossa 2. on määritelty vuokrasääntelyn sukupolvet, sääntelyn tiukkuus sekä niiden toimitasot.

Taulukko 2. Vuokrien sääntely ja toimitasot (Ruonavaara ja muut, 2020, s. 18).

Sukupolvi	Sääntelytaso	Toimenpiteet
1	Tiukka	<ul style="list-style-type: none"> • Tiukka vuokrasääntely • Vuokra pidätetään tietylle tasolle
2	Kohtalainen	<ul style="list-style-type: none"> • Sääntelyä vuoksissa ja vuokrasuhteissa • Vuokra voidaan korottaa tietyin ehdoin
3	Vapaampi	<ul style="list-style-type: none"> • Vuokra sovitaan vapaasti vuokrasuhteen alussa • Vuokra voidaan korottaa tietyin ehdoin

Ensimmäistä sääntelytasoa ei enää harjoiteta missään Euroopan maassa, mutta se oli laajalti käytössä maailmansotien aikana ja hieman niiden jälkeen. Siinä vuokrien sääntely oli hyvin tiukkaa. Toisen sukupolven sääntely on käytössä monessa Euroopan maassa. Siinä esiintyy sääntelyä, mutta se on vapaampaa kuin ensimmäisessä sukupolvessa. Siinä vuokria voidaan korottaa silloin, jos nousseet kustannukset sitä vaatii. Kolmas sukupolvi on kaikkein vapain sääntelystä. Siinä vuokran taso sovitaan vuokranantajan ja vuokraajan kesken ennen vuokrasuhdetta. Lisäksi yleensä esimerkiksi vuokraa korotetaan vuosittain kuluttajahintaindeksin mukaisesti. Moni Euroopan maa Suomen lisäksi sääntelee vuokramarkkinoita kolmannen sukupolven mukaisesti. Ainoastaan Englannissa on täysin sääntelystä vapaat vuokramarkkinat. Huomiota tulee kohdistaa myös muutamiin maihin kuten esimerkiksi Saksaan ja Irlantiin, jossa on alueellisesti kiristetty vuokrien sääntelyä, johtuen kysynnän ja tarjonnan epäsuhteesta (Ruonavaara ja muut, 2020, s. 20–21).

2.2 Suomen asuntopoliitikka

Suomessa on laadittu ympäristöministeriön työryhmän ja Valtioneuvoston johdolla ohjelma, jonka tehtävänä oli valmistella asuntopoliittinen kehitysohjelma vuosille 2021–

2028. Selvitys tehtiin Sanna Marinin hallituksen pyynnöstä. Kyseinen selvitys asuntopoliittisten päätösten tarpeellisuudesta ja tavoitteista aloitettiin valmistelevaan vuonna 2019, ja se luovutettiin eteenpäin ministereille vuonna 2020. Raportti pyrkii löytämään jatkuvan ja yli hallintojen menevän mallin, joka vastaa tulevaisuuden asuntomarkkinoiden haasteisiin. Tulevaisuuden haasteita on esimerkiksi kaupungistuminen, alueelliset asumiserot, ilmastokysymykset, kysyntä ja tarjonta sekä korkeat asumiskustannukset. Asuntopoliitiikan tulee olla pitkällä ajalla jatkuvaa, kestäväällä pohjalla sekä yhtenäinen kokonaisuus (Ympäristöministeriö, n.d., s. 3).

Taulukko 3. Vuosille 2021–2028 asetetut asuntopoliitiikan päätavoitteet (Ympäristöministeriö, n.d., s. 4–5).

Tavoite	Toimenpiteet
Kaikkien oikeus kohtuuhintaiseen ja hyvään asumiseen	<ul style="list-style-type: none"> • Ennaltaehkäistään ylivelkaantumista ja edistetään asunnottomuuden syntymistä
Asuntotarjonta on monipuolista ja sosiaalisesti kestävä	<ul style="list-style-type: none"> • Saatavilla olevat asunnot ovat hyvin saavutettavia, turvallisia sekä laadukkaita • Asumisalueiden rakenteiden tulee pyrkiä ehkäisemään negatiivista segregatiota
Varmistetaan työmarkkinoiden toimivuutta tukeva asuntotarjonta	<ul style="list-style-type: none"> • Asuntokantaa sijoitetaan alueille, joka edistää yhdyskuntarakennetta, jossa saavutettavuus, kohtuuhintaisuus ja työvoiman liikkuminen on sujuvaa
Pidetään vakautta asuntomarkkinoiden hinnoissa ja vuokrat kohtuullisella tasolla	<ul style="list-style-type: none"> • Ylläpidetään yleistä vakautta taloudessa • Myötävaikutetaan rakennusalan kilpailuun ja säädetään asumismuotoja valtiollisesti
Asumisesta ja rakentamisesta syntyvät ympäristöpäästöt pidetään kestäväällä pohjalla	<ul style="list-style-type: none"> • Sidotaan rakennus- ja asumispäästöt hiilineutraali Suomi 2035 tavoitteeseen
Asumistuet on tehokkaita, läpinäkyviä, kustannustehokkaita ja poliittisten tavoitteiden mukaisina	<ul style="list-style-type: none"> • Tuet kohdennetaan niitä eniten tarvitseville • Kohdennukset eivät saa aiheuttaa markkinoihin epäjärjestyä
Ylläpidetään suhdannetasapainoa asuntopoliittisilla päätöksillä	<ul style="list-style-type: none"> • Tarjotaan markkinoille joustavuutta vakauttamiseen • Ennakoidaan ja ennaltaehkäistään asumiseen ja tukiin liittyviä riskejä sekä ongelmia

Asuntopoliittisen päätöksenteon periaatteiden tulee seurata poikkihallinnollisesti lakeja ja päätöksentekoa. Koska asuntopoliitikka ja -markkinat vaikuttavat vahvasti talouteen, on erittäin tärkeää, että päätökset sidotaan myös muihin politiikan sektoreihin. Asunto-

markkinoiden vaikutus ulottuu niin työvoiman liikkuvuuteen, verotukseen, sosioekonomisiin tekijöihin, alueiden viihtyvyyteen, velkaantumiseen ja valtion talouteen. Myös erilaiset pitkänajan muutokset ja kehityssuunnat tulisi ottaa huomioon päätöksenteossa. Jotta asuntojen hinnat ja vuokrataso voidaan pitää kohtuuhintaisella tasolla, tulee kaavoitusten ja rakentamisen sääntelyn olla tarkkaan mietittyä. Tasapainon löytäminen asuntojen eri omistusmuotojen ja asuntojen tarjoajien välillä on tärkeää (Ympäristöministeriö, n.d., s. 6–7).

Kehitysohjelman mukaan asuntokannan suunnittelussa huomioon tulee ottaa ihmisten erilaiset tarpeet asunnoissa. Niiden tulisi olla esteettömiä, helposti muunneltavissa ja niiden saavutettavuus on tärkeää. Valtion asuntotuotannon tulisi olla kestäväällä pohjalla kasvukeskuksissa, mutta on kuitenkin tärkeää keskittyä myös kasvukeskuksien ulkopuolisiin alueiden ongelmiin eli taantuviin alueisiin. Erityisesti asuntokannan korjaukset ja segregaaation ongelmien ennaltaehkäisy on oleellisessa osassa. Jos niihin ei puututa voivat ne vaikuttaa merkittävästi alueiden erkaantumiseen ja näin myös yhteiskunnan rakenteisiin (Saikkonen ja muut, 2018. s. 18). Asunnottomuutta ja ikääntyvän väestön tarpeita on myös hyvä pitää silmällä. Tavoitteena olisi, että Suomesta poistettaisiin asunnottomuus vuoteen 2027 mennessä. Lisäksi asunnottomuuden poistaminen on otettu huomioon MAL-sopimuksessa. Koska Suomessa suuret ikäluokat tulevat vanhenemaan nopeaa vauhtia on varauduttava ottamaan huomioon ikääntyvien ihmisten muuttuvat ja sopivat asumismuodot. Näin ollen on tärkeää tehdä asunnoista esteettömiä ja olisi suotavaa, että kunnat osaavat ennakoida ja valmistautua ikääntyvän väestön asumistarpeisiin. Kaikessa asuntopolitiikkaan liittyvässä päätöksenteossa tulisi ottaa huomioon jatkuva arviointi ja muuttuvat olosuhteet, jotta niihin pystytään sopeutumaan tarpeeksi ajoissa (Ympäristöministeriö, n.d., s. 11–13).

Asumisen tukia tulisi kehittää ja kohdentaa sellaisille osa-alueille, jossa niistä on eniten hyötyä. Kokonaisvaltaisilla toimenpiteillä voidaan tavoitella tehokkaampia asumisen tukimuotoja. Samalla lisätään läpinäkyvyyttä ja tuodaan erilaisia näkökulmia asuntomark-

kinoiden kehittämiseen. Asuntopoliittista painotusta ja tukien kehittämistä tulisi tarkastella asuntojen tuotannon korkotukimallissa, Valtion asuntorahastossa (VAR), tukien läpinäkyvyydessä, kotitalouksien velkaantumisessa, ASP-lainoissa, kiinteistöverotuksessa, asumistuessa sekä ulkomaisten kiinteistörahastojen verotuksessa (Ympäristöministeriö, n.d., s. 13–16).

Korkotukimallien kehittämisessä on tarkoitus hallita enemmän riskejä ja tukea valtion asuntotuotantoa. Suurin osaa valtion myöntämistä tarjontatuista maksetaan Valtion asuntorahastosta VAR. Se on täysin irrallinen valtion talousarvioiden sekä kehyksen ulkopuolinen instrumentti, mutta sen varojen käyttö näkyy aina valtion velanotossa tai alijäämässä. Jotta rahastonmaksuvalmius pysyy kestäväällä pohjalla, on varmistettava uusia tulonlähteitä. Tällaisia on esimerkiksi tonttien osto ja vuokraus tai omarahoitusosuuksien rahoittaminen tertiärlainoina asuntorahastosta. Myös aravalainojen uudelleenkäyttöä ja rahoitusta omistusasumisen mallissa tulisi tutkia. Tukien läpinäkyvyyttä on tärkeä ylläpitää ja tutkia mahdollisimman tehokkaat vaihtoehdot. On tärkeää tunnistaa, tässä myös valtion riskienhallinta. Tukien tulisi olla kustannustehokkaita ja realistisia vaikutusarvioinneissa. Koska osa kunnista tarjoaa alle markkinahinnan olevia vuokra-asuntoja, on näiden epäsuorien tukimuotojen vaikuttavuus syytä selvittää ja tuoda selkeästi esille. Nämä toimet vaativat yhtenäisiä tiedonkeruumenetelmiä (Ympäristöministeriö, n.d., s. 13–14).

Asumistukea uudistettaessa tulee tarkastella esimerkiksi kuntarajat vastaamaan työssäkäyntialueita. Lisäksi tuen tulisi vastata myös asuntojen kysyntää ja tarjontaa, sekä ominaisuuksiin sekä laatuun. Petteri Orpon hallitus on päättänyt leikkauksista ja muutoksista yleiseen asumistukeen, jotka astuvat vaiheittain voimaan alkuvuodesta 2024. Merkittävimpinä muutoksina voidaan pitää omistusasuntoihin lakkautettava asumistuki vuonna 2025, perusomavastuuosuus kasvaa 50 prosenttiin (ennen 42 prosenttia), korvausprosentti pienenee 70 prosenttiin (ennen 80 prosenttia) hyväksyttävien asumismenojen ja perusomavastuun erotuksesta sekä ansiotuloista tehtävä 300 euron vähennys poistetaan (Kansaneläkelaitos, 2023; Ympäristöministeriö, n.d., s. 15).

Kotitalouksien velkaantumisasastetta tulee pitää silmällä. Kotitalouksien velkaantuminen tulee olla hallitulla tasolla ja liialliseen velkaantumiseen tulee puuttua. Riskeissä tulee myös huomioida taloyhtiöiden velkaantuminen ja niiden lainat sijoittajien rahoituslähteenä. Taloyhtiöiden ja kotitalouksien suorien lainojen vaikutusta on aina syytä arvioida kotitalouksien velkaasteeseen ja myös asuntomarkkinoihin. Nuorille ja ensiasunnon ostajille suunnatun ASP-lainan ehtoja tulisi tarkastella ja parantaa. Selkeyttämällä lainan määrä ja muita ehtoja varmistetaan, että tuki pystyy vastaamaan nykyiseen asuntomarkkinatilanteeseen. Kiinteistöverotuksen uudistamisessa pyritään poistamaan eriarvoisuutta, lisätään läpinäkyvyyttä ja yksinkertaistetaan verotuspohjaa, koska verotusarvot ovat jälkeenjääneitä. Tarkoituksena on, että uudistuksen jälkeen kiinteistöverotusarvot vastaavat paremmin odotettavissa olevaa luovutushintaa. Ulkomaisten kiinteistörahastojen verotus aloitettiin 2023, jolla mahdollistetaan kiinteistöjen myyntivoittojen verotus (Ympäristöministeriö, n.d., s. 15–16).

2.2.1 ARA ja kunnat

ARA on ympäristöministeriön hallinnon alaan kuuluva virasto, jonka merkittävin tehtävä on valtion asuntopolitiikasta vastaaminen sekä toteuttaminen. ARA-asuntokantaa on valtion tukemana rakennettu jo vuodesta 1949 alkaen. Suomessa likimain joka kolmas asunto noin 3,3 miljoonasta asunnosta on rakennettu ARA:n avulla. Yhteensä ARA on koko toimintana aikana tukenut ja auttanut rakentamaan 600 000 vuokra-asuntoa, 445 000 omistusasuntoa, 54 000 asumisoikeusasuntoa ja peruskorjannut yli 400 000 asuntoa. ARA jakaa rahoitusta, tukia ja erilaisia avustuksia asumiseen ja rakentamiseen. Samalla se myös valvoo ja ohjaa ARA-asuntokannan sekä energiatodistusmenettelyn käyttöä. ARA on myös mukana tuottamassa asuntomarkkinoiden asiantuntijuuteen liittyviä projekteja, kehitystoimintaa ja tutkimusta sekä ylläpitää asuntoihin liittyvää tietokantapalvelua. ARA:n tarkoituksena on luoda kohtuuhintaista, turvallista ja kestävästä asumista asiantuntevalla, kestäväällä ja uudistavalla tavalla sitä tarvitseville (ARA, 2024a; ARA, 2024c).

ARA-asuntojen omistus kuuluu kunnille, hyvinvointialueille tai muille yleishyödyllisille yhteisöille. Kuntien vastuulla on asuntojen asukasvalintojen valvonta. ARA puolestaan valvoo ARA-asuntokannan käyttöä Valtiokonttorin kanssa. Samalla ne yhdessä huolehtivat asunto- ja lainakantoihin sisältyvistä riskeistä sekä arava- ja korkotukilainoista. Valvonnalla huolehditaan siitä, että myönnettyt tuet kohdistuvat asukkaille, yhteisöt perivät asunnoista tuloja sallitun määrän puitteissa ja vuokrataloyhteisöt noudattavat niille asetettuja määräyksiä, säännöksiä ja ohjeita. ARA:n tehtäviin kuuluu myös pieni- ja keskituloisten ja erityisryhmien asuinolojen parantaminen ja asuntokannan uudistaminen sopimaan nykyajan haasteisiin. ARA-asuntoja rajoittavat sosiaaliset tekijät, joita ovat esimerkiksi, erityisryhmien asunnot, vuokrien määrän asettaminen ja asuntojen kaupankäynti. Rajoitukset voivat vanhentua tietyn ajan jälkeen tai niistä voidaan hakea ARA:lta erillistä rajoituksista vapautumista. Rajoituksista vapautetut asunnot muuttuvat vapaarahoitteiseksi vuokra- tai omistusasunnoksi (ARA, 2024b; ARA, 2024c).

2.2.2 Asumisen tukimuodot

Suomessa pääsääntöiset asumisen tukemisen muodot ovat yleinen asumistuki ja kohtuuhintainen asuminen tai sosiaalinen asuminen. Nousseiden asumiskustannuksien julkisen keskustelun lisäksi asumismenojen noususta on aiheena ollut myös asumistukikustannuksien nousu. Kustannuksien hillitsemiseksi on ehdotettu kuntien ARA-vuokra-asuntojen rakentamisen lisäämisellä. Vaikka asumistuki on suoraan nähtävissä oleva tukimuoto ja sen tarkka määrä näin tiedetään, on myös kohtuuhintaisten asuntojen tarjoaminen tukea ja tulonsiirtomuoto (Eerola & Saarimaa, 2016, s. 1). Tukimuotoja on tärkeä punnita ja pitää hyvässä tasapainossa keskenään. Julkinen keskustelu ylläpitää hyvää painetta poliittiseen ympäristöön. Kummassakin tarkasteltavassa tukimuodossa tuen saajan asumisen laatu paranee, vaikka tukimuodot eroavat toisistaan. Oli tukimuotona asumistuki tai kohtuuhintainen asuminen, luo se kuitenkin menoja julkiselle sektorille.

Asumistuessa julkisen sektori lisää omia menojaan, kun taas kohtuuhintaishuoneistossa se luopuu tuloistaan. Tätä voidaan havainnollistaa seuraavanlaisen esimerkin kautta, jossa luvut ovat fiktiivisiä. Kerrostalossa on 40 huoneistoa, sen keskimääräinen

koko on 40m² ja alueen markkinoiden yleinen vuokrahinta on 20 €/m². Asunnoista saatavien kuukausitulojen pitäisi olla 32 000 € ja vuodessa vastaavasti 384 000 €. Mikäli kunta vuokraa asuntojaan halvemmalla neliöhinnalla esimerkiksi 15 €/m² on vastaava vuositulo asunnoista 288 000 €. Normaalista markkinahinnasta poiketen kunta menettää vuokratuloja 96 000 €/vuosi. Vastaavanlaisesti kunta voi tarjota asumistukea kerrostalossa vuokra-asuntoihin normaalilla markkinahinnalla ja antamalla asumistukea kaikille 5 €/m². Tilanteessa kunta maksaisi jokaiselle huoneistolle asumistukea 2400 €/vuosi, joka vastaisi yhteensä kaikissa 40 huoneistossa 96 000 €/vuosi.

Esimerkissä ero tukien välillä on se, että jos maksettavaksi vaihtoehdoksi valittaisiin asumistuki näkyisi se kunnan taseessa ja on näin helposti tiedettävissä. Jos vaihtoehtona on taas asunto, jossa on alennettu markkinavuokra, ei kyseistä ”alennusta” voida sinällään mihinkään kirjata. Se on niin sanottua näkymätöntä tulonsiirtoa ja sen laskeminen perustuu arvioihin, siitä mikä markkinavuokran ja kohtuuhintaisen vuokran erotus voisi olla. Kummassakin vaihtoehdossa kunta kuitenkin muuttaa asumisen ja muiden palveluiden välistä dynamiikkaa. Niissä tehdään erinäköisiä kompromisseja asumismenojen ja muiden palveluiden tarjonnan välillä.

Mikäli asunto- ja vuokramarkkinoiden tarjonta on joustamatonta, nostavat kummatkin tukimuodot markkinavuokria. Jos asuntojen tarjonta on joustamatonta, mikä tahansa tulojen lisäämisen muutos, kuten asumistuki tai verohelpotukset, näkyy vuokratason nousuna. Samalla lailla kaupungeissa, jossa tilasta on jo paljon puutetta, kohtuuhintaisten asuntojen lisääminen vie tilaa muilta normaalihintaisilta asunnoilta. Kaavoitetut alueet, johon rakennetaan sekaisin normaali- ja kohtuuhintaisia asuntoja nostavat markkinahintaisten asuntokannan hintojen nousua. Tämä johtuu siitä, että ne ketkä eivät saa halvempia asuntoja kilpailevat enemmän normaalihintaisista asunnoista. Tilanteessa kysyntä kasvaa, kun tarjonta on jo niukkaa, joka aikaansaa hintojen nousun (Eerola & Saarimaa, 2016, s. 2–3).

Yleinen asumistuki on tuki, jonka maksettavaan määrään vaikuttaa ruokakunnan ansio- tai pääomatulot bruttona, ruokakunnan asukasmäärä, vuokran suuruus ja muut saatavat etuudet. Tämän takia asumistuen suuruus vaihtelee asukas- ja ruokakuntakohtaisesti. Ruokakunnalla tarkoitetaan kaikkia samassa asunnossa asuvia ihmisiä. Asumistuki on sen tuen maksajan eli Kelan vuosittain tarkastama tuki ja se myönnetään kaikille ketkä sen ehtojen mukaan ovat siihen oikeutettuja. Kela vuositarkastuksiensa avulla tarkastaa, onko tuen saaja siihen vielä oikeutettu. Liikaa maksettua asumistukea voidaan tarvittaessa periä myös myöhemmin takaisin. Mikäli tulot vaihtelevat kuukausittain, arvioi Kela ruokakuntakohtaisen keskiarvotulon. Muussa tapauksessa laskentaperusteena on jatkuva tulo. Jos ennen vuositarkastusta asumistuen saajan tulot kasvavat yli 400 euroa tai pienenevät alle 200 euroa tulee tuen saantiperuste ja määrä tarkistaa (Eerola & Saari-
maa, 2016, s. 4; Kansaneläkelaitos 2024b).

Toisin kuin yleisessä asumistuessa kohtuuhintaisen asunnon saamisessa on yleensä tietty hieman tarkemmat kriteerit, kuten tulorajat, asunnon tarve ja varallisuus. Asuntoa haettaessa kriteerit mahdollistavat asunnon sellaiselle, joka sitä silloin eniten tarvitsee. Ongelmana kuitenkin kohtuuhintaisten asunnon saamisessa voidaan pitää niiden vuokra-asumisen aikaan aikaa. Esimerkiksi asukkaalla on asunnon saantihetkellä voinut olla hyvin pienet tulot, mutta myöhemmin vuosien jälkeen tilanne on voinut parantua ja tulot kasvavat. Kohtuuhintaisissa asunnoissa ei ole sen jälkeen, kun asunto on saatu, enää mitään arviointia miten tulojen nousu voisi vaikuttaa tuen kohtuullisen asumisen kustannuksiin (Eerola & Saarimaa, 2016, s. 4). Petteri Orpon hallitus on päättänyt, että vuonna 2025 kohtuuhintaisiin asuntoihin otetaan takaisin tulorajojen tarkastus. Tulorajojen tarkastuksen palauttamisella ARA-asuntoihin pyritään varmistamaan asuntojen päätyminen sitä eniten tarvitseville. Ministeriössä aiotaan tarkastella myös mahdollisuutta, jossa asukkaan tulojen kasvaessa, nousisi ARA-asunnon vuokra samassa suhteessa (Ympäristöministeriö, 2024).

Asumistuki on tukimuotona paljon joustavampi kuin kohtuuhintaiset asunnot. Tukea ha-
keva, joka on siihen oikeutettu, saa sen aina. Esimerkiksi tilanteissa, jossa ihminen joutuu

äkillisesti työttömäksi, on hän automaattisesti oikeutettu asumistukeen. Kohtuuhintaisessa vuokra-asumisessa taas, jos asuntoon on hakenut esimerkiksi kymmenen yhtä kiireellisessä asunnon tarpeessa olevaa asukasta, voidaan siihen valita vain heistä yksi. Tämän lisäksi, kun asunnoille olisi sillä hetkellä todella suuri tarve, on asuntojen rakentaminen hyvin hidasta ja niiden valmistumisessa kestää vuosia. Asuntokannan nopea kasvattaminen, ei myöskään palvele sellaista näkökulmaa, että nousukaudella asuntojen tarjontaa voisi hetkellisesti supistaa (Eerola & Saarimaa, 2016, s. 4).

Asumistuki tarjoaa ketterämmän ja läpinäkyvämmän mallin mutta kohtuuhintaiset asunnot auttavat paremmin ihmisiä sellaisissa tilanteissa, kun markkinoilta on vaikea saada asuntoa. Ihmisellä voi esimerkiksi olla ulosottomerkintä ja ei tämän takia saa asuntoa yksityiseltä vuokramarkkinalta. Kohtuuhintaiset asunnot edesauttavat myös paremmin tasoittamaan eri alueiden sosioekonomista rakennetta. Tämä kuitenkin vaatii sen, että asuntojen sijoittamisella oikeisiin asuinalueisiin onnistutaan. Esimerkiksi Helsingissä on huomattu, että kaupungin asunnoissa asuvat ovat selkeästi pienituloisempia ja kasaantuvat enemmän köyhemmille postinumeroalueille. Nykyisessä kohtuuhintaisen asumisen mallissa on siis selkeitä puutteita (Eerola & Saarimaa, 2016, s. 4–5). Poliittisissa päätöksissä on siis pyrittävä selkeisiin ja tehokkaisiin asuntopoliittisiin tavoitteisiin, jotka kohtelisivat kaikkia tasavertaisesti. Myös pelkkä rakentaminen ei ole ratkaisu, vaan kohtuuhintaisten asuntojen merkitystä ja sijoittamista olisi tärkeää aina arvioida kokonaiskuvan kautta.

On kuitenkin muistettava, että vaikka kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen ei välttämättä ole juuri sillä hetkellä mahdollista, on asuntojen rakentamisella merkittävä vaikutus kuitenkin asuntomarkkinoille, asuntokantaan sekä rakennussektorille. Esimerkiksi rakennussektorin piristymisen kerrosvaikutuksen kautta kasvattaa asuntojen rakentaminen työllisyysastetta ja ylläpitää tervettä taloutta. Myös asumistuen kohdalla, vaikkakin se onkin valtiolle menoerä, parantaa se asumisen laatua ja vähentää asumisen kustannuksia. Näin myös kotitalouksille jää enemmän rahaa muihin hyödykkeisiin, joka piristää taloutta.

Euroopassa on käytössä erilaisia tukitoimia ja verotuksellisia keinoja, joilla pyritään vaikuttamaan asuntomarkkinoiden hintoihin ja hyödyntämään yksityisiä vuokramarkkinoita. Samalla pyritään auttamaan niitä, kenellä ei ole varaa maksaa markkinahintaista vuokraa. Yksityisiä vuokranantajia kannustetaan vuokraamaan asuntojaan samalla tasolla kuin kunnat, saaden erilaisia verotuksellisia helpotuksia. Pankkien omistamia tyhjiä asuntoja vuokrataan tuettuna asumismuotona tai yksityisomistuksessa olevia tyhjiä asuntoja verotetaan (Ruonavaara ja muut, 2020, s. 21). Suomessa voitaisiin punnita näitä keinoja erilaisena asumisen tukemisena ja hintojen kohtuullistajana.

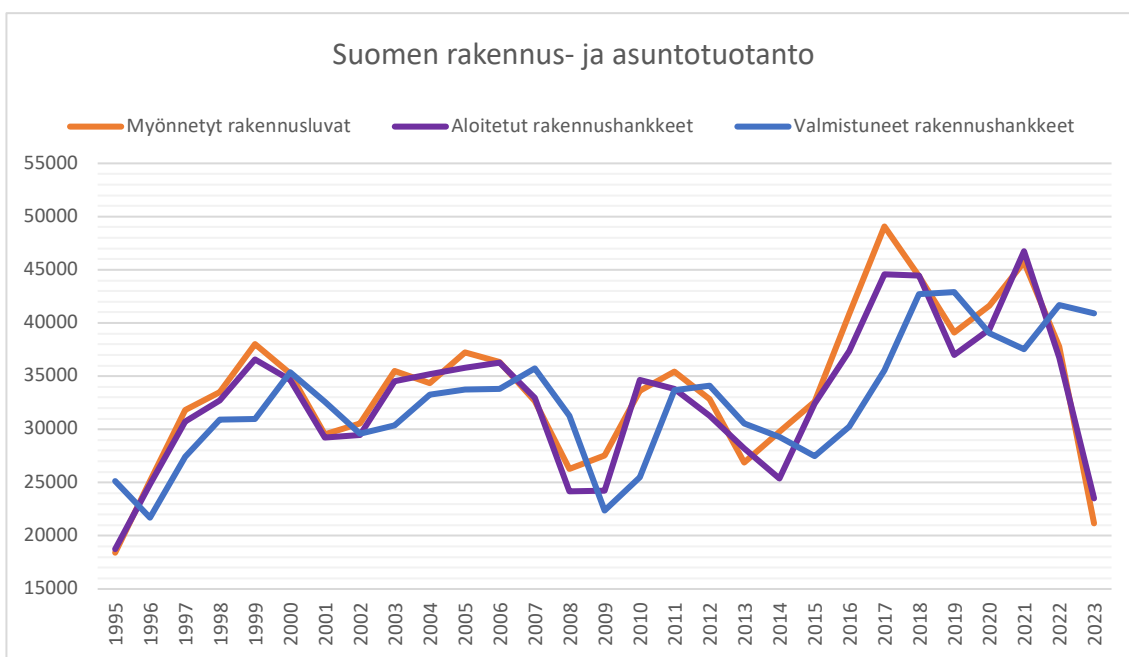
2.2.3 Asuntokanta ja rakentaminen

Kun asunnoille on kysyntää, vastataan siihen lisäämällä tarjontaa rakennussektorin avulla. Kysynnällä on suuri merkitys Suomessa asuntomarkkinoilla, koska sen lisääminen vaikuttaa rakennusyritysten investointihalukkuuteen ja samalla vaikutus näkyy asuntojen hinnoissa. Tämän lisäksi rakennussektorilla on merkittävä vaikutus Suomen taloudessa.

Kun rakennussektorilla on tervettä lisääntyntä kilpailua vaikuttaa se asuntojen hintoihin niitä hillitsemällä ja kasvattaa näin tuotantoa. Rakennussektorilla tapahtuvat muutokset tuottavuudessa voivat vaikuttaa asuntojen tuotantoon varsinkin pitkällä aikavälillä. Valtio voi auttaa rakennussektoria kasvattamalla omaa ARA-asuntokantaa sekä tehdä uudisrakentamisesta kannattavampaa. Vastaavasti jos tarjontapuolella rakennuksen kustannukset ovat nousseet korkeiksi, rakennusmääräyksiä on kiristetty ja tuottavuus on heikkoa, nostavat nämä toimet asuntojen hintoja (Ympäristöministeriö, n.d.).

Asuntomarkkinoiden ja asuntojen hinnan dynamiikkaan vaikuttaa voimakkaasti rakentaminen. Finanssi- ja makrovakauseräpolitiikkaan vaikuttaa merkittävästi kysyntä ja tarjonta. Suhdannevaihtelut syntyvät kokonaistarjonnassa ja -kysynnässä tapahtuvien satunnaisien muutoksien ja tekijöiden myötä, joita kutsutaan myös shokeiksi. Muutokset voivat

saada alkunsa kysynnästä ja tarjonnasta. Muutos voi olla negatiivinen shokki, jolloin pahimpana seurauksena voi olla taantumasta seurannut lama. Jos shokki on positiivinen, seuraa siitä talouden piristymisen, mutta liiallinen kasvu voi johtaa pahimmassa tapauksessa markkinoiden ylikuumentumiseen. Oli shokki kumpi tahansa, kerroinvaikutuksen takia voi shokki kokonaisvaikutukseltaan olla aina isompi kuin alkuperäinen shokki. (Pohjola, 2015, s. 201.) Tästä syystä onkin tärkeää ennakoida hyvissä ajoin markkinoilla tapahtuvia muutoksia, jotta mahdollisten shokki tilanteiden syntyminen voidaan pystyä estämään tai hillitsemään. Suomessa asuntojen rakentaminen vaikuttaa voimakkaasti suhdanteisiin, koska rakentaminen vaikuttaa investointeihin ja kotitalouksien kulutukseen. Kun asuntosektorilla on heilahtelua, näkyy nämä syklien vaihtelut myös muilla sektoreilla.

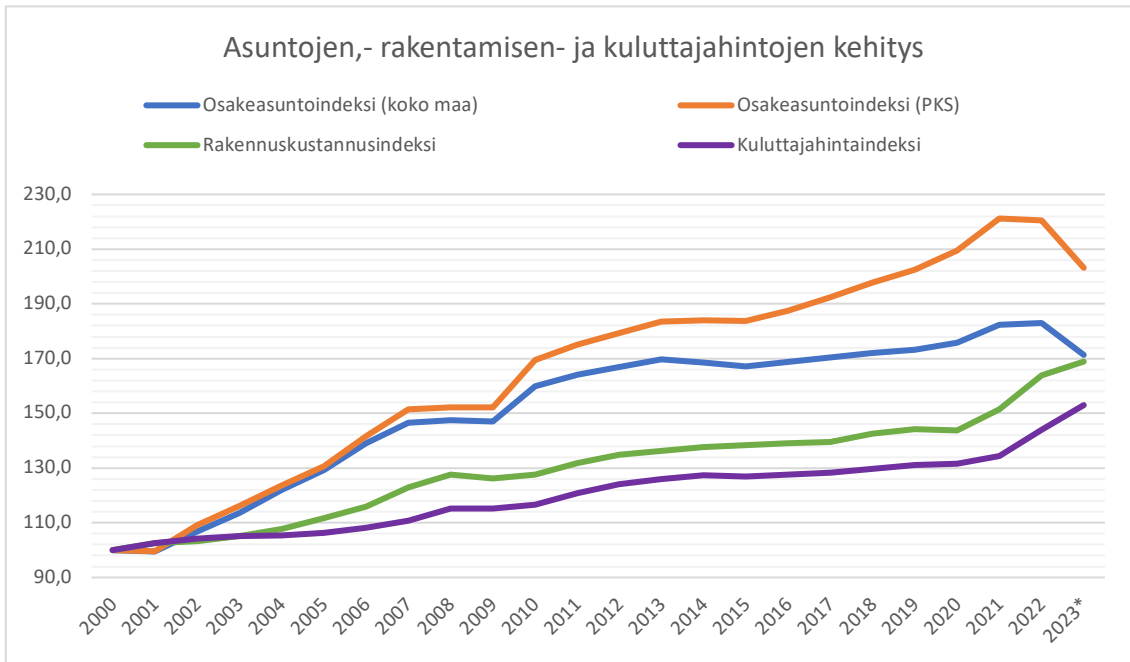


Kuvio 1. Asuntojen myönnetyt, aloitettut ja valmistuneet hankkeet vuosina 1995–2023 (Tilastokeskus, 2024c).

Ennen matala korkotaso ja vahvempi talous vauhditti asuntojen rakentamista, mutta viimevuosien korkea inflaatio, korkeat korot sekä taantumien ennusteet ovat ajaneet Suomen rakennussektorin ongelmiin. Rahoitusehtojen kiristyttyä näkyy nämä ongelmat myös rakentamisen kannattavuuden minimalisuutena ja investointien vähäisyytenä. Kannattavuus ongelmat ovat myös pitkäaikaisia. Nousut korkotaso yleensä vähentää

uudisrakentamisen houkuttelevuutta. Myös taloudessa nousseet korot vähentävät kotitalouksien ostosuunnitelmia ja näin vaikuttaa asuntosektoriin (Salkunrakentaja, 2023a). Rakentamissektorilla tulee olla luottamusta ja tarpeeksi hyvien työntekijöiden riittävä saatavuus. Kun työntekijöistä on pulaa, heijastuu se markkinoille. Koska valtio ja kunnat vastaavat omilla toimillaan kaavoituksista, verotuksesta ja rakennusmääräyksistä olisi niiden sääntelyisen olla rakennusyhtiöille suotuisia. Rakennussektorilla tulee olla paljon kilpailua, jotta asuntojen hinnat ovat kohtuullisella tasolla. Viime aikoina Suomen rakennusyhtiöt ovat ajautunut pahoihin ongelmiin kustannuksien noustessa ja kannattavuuden laskiessa. Rakennusyhtiöiden ei ole järkevää rakentaa uusia asuntoja, koska ne eivät mene kaupaksi ja voittomarginaali jää lähelle nollaa (Rakennustekniikka, n.d.).

Erilaiset tarjonnan muutokset vaikuttavat asuntojen hintoihin ja voivat nostaa niitä. Tällaisia esimerkiksi ovat vähäinen maa-alue, kaavoitusrajoitukset, työvoimapulan nostamat palkat ja muut rakennuskustannukset. Se millaista asuntopolitiikkaa harjoitetaan, mikä on sen hetkinen kotitalouksien taloudellinen tilanne, millainen kilpailu rakennusalalla vallitsee, millaista kuntien kaavoitus ja rakennusmääräykset ovat sekä sen hetkinen yleinen kysyntä ja tarjonta vaikuttavat kaikki asuntomarkkinoiden suhdanteisiin. Siinä missä lisääntynyt kysyntä nostaa asuntojen hintoja investoinnilla ja vilkastuneella rakentamisella, laskee lisääntynyt tarjonta puolestaan asuntojen hintoja (Ympäristöministeriö, n.d. s. 4.)



Kuvio 2. Indeksit (2000=100) osakeasunnoista, rakennuskustannuksista ja kuluttajahinnoista (Tilastokeskus 2024a; Tilastokeskus 2024b; Tilastokeskus 2024d).

Makrotalouden vakaustoimilla pyritään tasaamaan kotitalouksien velkaantumista. Verotuksella, lainaehdoilla sekä rahapolitiikalla ohjataan myös asuntojen kysyntää muuttamalla lainojen kustannuksia. Investoinnit asuntoihin ja vanhojen asuntojen hintaindeksit auttavat ymmärtämään rakentamisen ja hintojen muutoksien dynamiikkaa.

Väestön mieltymykset, asuinkunnat ja väestörakenne ohjaa myös sitä millaisia asuntoja rakennetaan ja minne. Suomessa asuntojen hinnat ovat nousseet merkittävästi pääkaupunkiseudulla muuta Suomea reippaammin. Keskimääräisesti korkeampia hintoja on myös nähtävillä kasvukeskuksissa. Alueilla, jossa on heikentyvä väestökehitys ei ole houkutteleva investointikohde ja näin kysyntätekijät vaikuttavat merkittävästi myös asuntomarkkinoihin alueilla, jotka eivät ole kasvukeskuksia. Muun Suomen ja pääkaupunkiseudun asuntojen hintojen merkittävä eroaminen on johtunut pitkän aikavälin tarjonnan kehityksestä ja pääkaupunkiseudun ulkopuolisen kysynnän heikkenemisestä. Myös pitkänajan trendi muuttua kasvukeskuksiin, kaupungistuminen sekä työpaikan tarjonta vai-

kuttaa asuntojen hintoihin. On hyvä huomioida, että noin viides osa koko Suomen väestöstä asuu pääkaupunkiseudulla. Alueena tämä ei ole kovin suuri, joten myös maa-alueen vähäisyys vaikuttaa voimakkaasti uusien ja vanhojen asuntojen hintoihin. Korkeat asumis- ja vuokratkustannukset vaikuttavat myös tukien määrään. Esimerkiksi Kela maksaa korotettua asumistukea riippuen missä päin Suomea asuu. Helsingissä maksetaan korkeinta yleistä asumistukea ja seuraavaksi korkeinta Espoossa, Kauniaisissa ja Vantaalla. Muut kunnat on jaettu kahteen muuhun asumistuen määrän ryhmään (Kansaneläkelaitos, 2024c). Helsingin kaupungin omistama Heka on Suomen suurin vuokra-asuntojen tarjoaja, joka rakentaa ja välittää vapaarahoitteisia ja kohtuuhintaisia asuntoja valtion tuella (Helsingin kaupunki, 2024).

Kunta vastaa sen oman alueensa kaavoituksista. Kun kaavoitus ja tarjolla oleva tontti on hyvin saavutettava ja hyvällä sijainnilla, kasvaa kyseisen alueen asuoinvestoinnit. Näin ollen myös kaavoituksella on merkittävä rooli asuntojen tuotannossa. On hyvä myös tarkastella maa-alueen verotusta ja rakennusmääräyksiä, jotta rakentaminen olisi houkuttelevaa. Tietenkin rakentamiseen ja kotitalouksien asuntojen ostopäätöksiin vaikuttaa myös sen hetkinen korkotaso ja rahoituksen saatavuus.

Rakennusmääräyksillä vaikutetaan moniin asioihin rakennussektorilla. Nykyään rakennuksia säädellään niiden ekologisuudella ja niiden muunneltavuus sekä ympäristöpäästöt ovat isossa osassa. Koska rakentaminen ja rakennukset vastaavat yli kolmanneksen kasvihuonepäästöistä on rakentamisen oltava kestäväällä pohjalla. Suomi on sitoutunut olemaan hiilineutraali vuoteen 2035 mennessä minkä takia rakennussektorilta syntyvät hiilipäästöt tulisi saada alas. Eräänlaisina uusina innovatiivisina keinoina toimii esimerkiksi lämmitystavan muutokset, uudisrakentamisen vähähiilitarkastelu ja kiertotalous. Lisäksi rakentamalla sellaisia taloja, jotka ovat helposti myöhemmin muunneltavissa pitee näin kyseisen talon tai kiinteistön elinkaari (Ympäristöministeriö, n.d., s. 13).

Asuntojen perusparannusremonteissa tulisi pyrkiä löytämään energiatehokkaimmat ja ympäristöystävällisimmät kokonaisuudet. Myös kaupungit ja kunnat voivat päätöksissään vaikuttaa omaan hiilijalanjälkeensä. Vähäpäästöisen rakentamisen lisäksi, jos alueella panostetaan energiatehokkuuteen ja parannetaan julkista liikennettä, edesauttavat nämä vähäpäästöisempään kaupunkielämään. Erilaisten tukien helpotusten lisäämistä olisi hyvä tarkastella. Tonttimaan verotuksen soveltaminen lisää hiilineutraalimpaa rakentamista sekä tarvittaessa vaikuttaa tarjontaan sitä lisäämällä tai pienentämällä. Ekologisemmasta rakentamisesta on hyvä saada houkuttelevampaa ja näin samalla edistetään vuoden 2035 tavoitetta (Lindblad ja muut, 2019; Ympäristöministeriö, n.d., s. 13).

2.3 Aikaisempia tutkimuksia

Maailmalla ja Suomessa on tehty monia erilaisia tutkimuksia asumistuen vaikutuksesta vuokrien hintoihin. Yleisen oletuksen ja tutkimuksien mukaan asumistuki nostaa vuokria ja tuet hyödyttävät enemmän vuokranantajia.

Hiekka ja Virén (2008) ovat tehneet tutkimuksen, jossa he tarkastelevat nostaako asumistuki vuokria. He lähtevät tutkimuksessa tarkastelemaan asiaa aikaisempien tutkimuksien johdolla, joiden mukaan asumisen tukimuodot nostavat yleistä vuokratasoa. Heidän omassa tutkimuksessaan käy ilmi, että monen asumistuen saajan tulot ovat erittäin pienet. Tutkimustuloksista nähtiin, että jos asukas sai asumistukea niin noin neljänneksellä vuokrat eivät muuttuneet ja yhdeksällä prosentilla vuokrat laskivat mutta yli puolella vuokrataso nousi hieman alle viisi prosenttia yleisestä tasosta. Tutkimuksessa on lisäksi huomioitu vuokrannousua selittävät muut tekijät, kuten nousseet vesimaksut tai kunnan asukaskassa tapahtuvat muutokset. Tutkimus väittää, että asumistuki voi vaikuttaa merkittävästi vuokrien nousemiseen ja tilapäiseen kiinteistöjen hintojen nousuun. Asumistuki myös tutkimuksen mukaan lisää hintaloukkuja mutta parantaa merkittävästi pienituloisten asumien laatua.

Valtion taloudellisen tutkimuskeskus VATT teki vuonna 2022 tutkimuksen, tutkijoidensa Eerolan ja Lyytikäisen avulla, jossa tarkasteltiin asumistuen vuoden 2015 uudistuksen

vaikutusta vuokramarkkinoihin. Tutkielmien mukaan asumistuki ei vaikuta vuokriin. Uudistuksessa asumistuen suuruuteen ei vaikuttanut enää asunnon neliöpinta-ala ja tämän takia pienten asuntojen saama asumistuen määrä nousi reippaasti. Heidän tutkimuksensa selvisi, että asumistukimuutos paransi pienemmissä asunnoissa asuvien asumisoloja. Tutkimuksessa käytettyjen asumistukien saajien tiedoista ei ilmennyt, että yleinen vuokrataso olisi noussut. Tutkimuksessa keskityttiin erityisesti katsomaan uusia vuokrasuhteita, jossa on potentiaalisin mahdollisuus vuokrien nousuun. Kuitenkin tutkimuksessa selvisi, että uudistuksen jälkeen yleinen vuokrataso näissä tai muissakaan asunnoissa ei olisi kohonnut (Eerola & Lyytikäinen, 2021, s. 85–108).

Tämän lisäksi Eerolan ja Lyytikäisen (2021) tutkimuksessa on hyödynnetty muitakin aikaisempia tutkimuksia, joissa muutokset asuntopolitiikassa ja tukimuodoissa muuttavat asumisen tukien jakautumisen dynamiikkaa. Iso-Britanniassa oli tehty testi, jossa vuosien 2011–2012 aikana asumistukia leikattiin. Tutkimuksen tuloksena oli, että tukien leikkaukset eivät vaikuttaneet vuokrien määrään ja 90 prosenttia leikkauksista kohdistui kotitalouksien talouteen, eikä vuokranantajien. Ranskassa on tutkittu heidän asumistukensa uudistusta, kun se laajennettiin koskemaan isompaa kotitalousmäärää. Tutkimuksissa päädyttiin siihen, että he ketkä hakivat asumistukea, alkoivat maksamaan nopeammin isompaa vuokraa kuin ne ketkä eivät sitä hakeneet. Uudessa-Seelannissa on tehty tutkimus, jossa lisääntyneet asumisen tuet nostivat vuokria, mutta osaksi se selittyi myös asumisen laadun parantumisella.

Lisäksi Yhdysvalloissa oli testattu kotitalouksille jaettavaa asumistukea setelijärjestelmän kuponkien muodossa. Tulokset ovat hieman ristiriitaiset, koska järjestelmän tehokkuudesta on saatu kahdenlaisia tuloksia. Ensimmäinen tutkimus väitti, että kaupunkialueella asuvilla kotitalouksilla, joilla oli pienet tulot eikä kuponkeja, nousivat heidän vuokransa selkeämmin, kuin sellaisella, jolla oli kuponkeja. Toinen tehty tutkimus väitti, ettei kuponkien määrä vaikuttanut kokonaisvuokra-asteeseen vaan kuponkien omistajat siirtyivät heikompilaatuisista asuinalueista ja asunnoista laadukkaampiin (Eerola & Lyytikäinen, 2021, s. 86–87).

3 Keskuspankit ja makrovakaus

Asunnot ja niiden hintakehitys vaikuttaa merkittävästi eri maiden kansantalouteen. Tämän takia niiden tarkastelusta tullut relevantti osa makrotalouden valvontaan. Asuntomarkkinoilla tapahtuvat shokit voivat pahimmassa tapauksessa levitä muille markkinoille ja aiheuttaa jopa finanssikriisin. Ei kuitenkaan ole epänormaalia, että asuntomarkkinoilla voi aika-ajoin esiintyä asuntojen hintakuplia. Silloin tarvitaan nopeasti poliittisia toimia, koska kuplan ilmetessä asuntojen hintakehitys on irronnut sen kysynnästä ja tarjonnasta. Uuden tasapainotilan löytäminen ei tapahdu ilman korjausliikettä (Bricongne ja muut, 2019, s. 5). Koska kuplat voivat aiheuttaa suuriakin heilahteluita markkinoille, voi se johtaa myös pankkisektorin ongelmiin. Pankkisektorilla esiintyvä häiriö voi johtaa pitkään taantumaan ja näin vaikuttaa merkittävästi maailman talouteen.

3.1 Makrovakauspolitiikka

Makrovakauspolitiikka on suhteellisen uusi viranomaisten ylläpitämä ja harjoittama vakauspolitiikan muoto. Makrovakauspolitiikka kehitettiin edistämään vakautta koko finanssijärjestelmässä ja ennaltaehkäisemään siinä mahdollisesti tapahtuvaa epävakautta sekä vahvistamaan järjestelmän kriisinsietokykyä. Suurimpina syinä sen kehittämiseksi oli finanssi- ja eurokriisin jälkeinen aika, kun tajuttiin että sen hetkiset toimet eivät olleet riittävät. Rahoitusjärjestelmää alettiin viranomaisten toimesta järjestelmällisemmin analysoida, sääntelemään sekä valvomaan kokonaisuutena. Tämän lisäksi makrovakauspolitiikka tarkastelee syklisiä tapahtumia, jotka ovat historiallisesti johtaneet rahoitusmarkkinoiden häiriöihin, kuten asuntojen ja varallisuuden hintakuplia sekä velkaantumista. Sen tavoitteena on ennaltaehkäistä, lieventää ja ennakoida rahoitusmarkkinoiden epävakautta ja suhdannevaihteluista johtuvia järjestelmäriskkejä. (Finanssivalvonta 2018; Norring, 2018; Suomen Pankki, n.d.).

Makrovakauspoliittisista päätöksistä ja välineistä vastaa Suomessa Finanssivalvonnan johtokunta. Johtokunta koostuu Suomen Pankin, sosiaali- ja terveysministeriön, valtio-

varainministeriön sekä kahdesta muusta jäsentä, jotka ovat täysin riippumattomia viranomaisista tai rahoitusalaista. Eri organisaatioita kuullaan ja otetaan valmisteluun mukaan silloin kun päätetään uusista vakausvälineistä. Toimenpidepäätökset perustuvat aina asiantuntija-arvioihin, jotka pyrkivät tunnistamaan riskit ennakkoon. Riskien tunnistamiseksi käytetään määrällisiä riskimittareita. Kyseiset mittarit kuvaavat rahoitus- ja finanssisektorin tilaa sekä järjestelmäriskien muodostumista (Finanssivalvonta 2018; Norring, 2018; Suomen Pankki, n.d.).

Koska taloudelliset riskit ja häiriöt voivat helposti levitä maasta toiseen yhteisellä talousalueella tulee markkinoiden vakaus ottaa ajoittain tarkasteluun. Jotta tavoitteet olisivat yhteiseurooppalaisia, esittää Euroopan järjestelmäriskikomitea ESRB makropoliittisia välitavoitteita ja suosituksia. Niiden avulla voidaan tarkastellaan markkinoiden vakautta tietyin väliajoin. Samalla pyritään havaitsemaan maiden rajojen ylittävistä toiminnasta koituvia uhkia ja riskejä rahoitusjärjestelmälle. ESRB koostuu jäsenmaiden keskuspankkien ja rahoitusneuvojen asiamiehistä ja järjestelmäriskikomitean hallintoneuvoston jäsenenä toimii Suomen Pankin pääjohtaja (Suomen pankki n.d.).



Kuvio 3. Makrovakaupolitiikan päätöksenteon runko (Finanssivalvonta, 2018).

Makrovakaupolitiikan päätöksenteko koostuu viidestä eri välivaiheesta, jotka on esitetty kuviossa 3. Makrovakaupolitiikassa käytetyt välitavoitteet auttavat ennaltaehkäisemään ja tunnistamaan rahoitusjärjestelmää uhkaavia riskejä. Ne myös kohdistavat toimenpiteet sellaisiin valintoihin, joilla riskitaso supistuu ja toimivuus paranee.

ESRB:n suosituksen mukaan välitavoitteisin tulisi sisältyä viisi seuraavaa tavoitetta:

1. Pyritään rajoittamaan luotonannon kohtuutonta kasvua sekä velkarahoituksen käyttöä.
2. Vähennetään ja ehkäistään markkinoiden ylimääräistä epälikviditeettiä ja maturiteettiepätasapainoa.
3. Minimoidaan suorien ja epäsuorien riskien keskittymistä.
4. Painotetaan oikeiden kannustimien vaikutusta ja moraalikadon vähentämistä järjestelmässä.
5. Parannetaan rahoitusinfrastruktuurien kykyä kestämään häiriöt.

Kaikki välitavoitteita voidaan säätää yhden tai useamman makrovakaussäätövälineen kautta. EU:n lainsäädännössä on asetus, jonka mukaan makrovakaussäätövälineillä voidaan tehdä lisäyksi kansalliseen lainsäädäntöön makrovakaudesta. Tämä oikeus on annettu erillisellä myönnettyllä oikeudella makrovakaudesta vastaavalle viranomaiselle (Finanssivalvonta, 2018). Analyysin jälkeen tulee sen pohjalta vielä kokonaisvaltaisestikin harkita onko kyseiselle makrovakaussäätövälineelle tarvetta.

Makrovakaussäätövälineitä tulee kehittää ja niille tulee löytää pysyvä jalansija päätöksenteossa. Tämä mahdollistaa sen, että analyysien tuottaminen on ajan tasalla ja luotettavaa. Uusien rahoitusinstrumenttien kehittämisen tulee olla jatkuvaa ja riittävän mukautuvaa ollakseen ajassa mukana. Esimerkiksi MIP lisättiin vuonna 2011 koskemaan osaksi EU:n makrotalouden valvonnan puitteita. MIP pyrkii tunnistamaan, ennaltaehkäisemään tai olla vuorovaikutuksessa haitallisten makrotalouden epätasapainotilanteissa. Menetettyyn sisältyy myös asuntojen hintakehityksen tuomien riskien tunnistaminen. (Bricongne ja muut, 2019, s. 5.) Makrovakaussäätöpolitiikka on kehittynyt nopeasti ja sen analyysien teossa on edistytty reippaasti. Tämä on erittäin tärkeää koska päätöksien avulla pystytään

ymmärtämään paremmin makrovakauseräpolitiikan mahdollisuuksia, vaikutuksia sekä rajoitteita. Digitalisaatio tuo uusia innovatiivisia mahdollisuuksiaan pankkisektorille, mutta samalla se luo omat riskinsä, joita on syytä pitää silmällä (Norrington, 2018).

3.1.1 Makrovakauserävälineet

Koska Finanssivalvonta vastaa Suomessa makrovakauseräpolitiikasta, vastaa se samalla myös makrovakauserävälineiden käytöstä. Ratkaisut siitä, että käytetäänkö jotain makrovakauserävälinettä, tehdään kvartaaleittain tai vuosittain. Kun kaikkia viranomaisia on kuultu ja mahdolliset muutokset tehty, ilmoittaa Finanssivalvonta kuukautta ennen tarvittaville tahoille päätöksistä ennen niiden julkaisemista. Viranomaisille on luotu käyttöön seitsemän erilaista makrovakauserävälinettä, joista kuutta sovelletaan Suomessa. (Finanssivalvonta 2022a; Finanssivalvonta 2022b).

Taulukko 4. Makrovakauserävälineet.

Vakauseräväline	Toimi	Käyttöönoton tarkastelu	Ennen päätöstä kuullaan	Lainsäädäntö
Muuttuva lisäpääomavaatimus	Vastasyklinen puskuri	Kvartaaleittain	VM, STM, SP ja EKP	LLL 10. luku 4, 5 ja 6 §
Asuntoluoton enimmäisluototussuhde	"LTV eli Loan-to-Value eli lainakatto"	Kvartaaleittain	VM, STM ja SP	LLL 15. luku 11 §
Vakavaraisuusasetuksen artikkelit 124 ja 164	Kiinteistövakuudellisten luottojen riskipainot	Kerran vuodessa	EKP	CRR artikkelit 124 ja 164 (tai artikla 458)
Vakavaraisuusasetuksen artikla 458,	Tiukemmat kansalliset toimenpiteet makrovakauserä- tai järjestelmäriskien hoitoon	Vain erityisissä tapauksissa	EKP	CRR artikla 458
G-SII-puskureiden käyttöönotto	Maailmanlaajuisen merkittävän pankin puskuri	Vuosittain	EKP	LLL 10. luku 7 §
O-SII-puskureiden käyttöönotto	Kansallisen merkittävän pankin puskuri	Vuosittain	EKP	LLL 10. luku 8 §
Järjestelmäriskipuskuri	Rahoitusjärjestelmän rakenteellisten ominaisuuksien perusteella määrätty lisäpääomavaatimus;	Vuosittain	EKP	LLL 10. luku 4a-c §

Tärkeimmät makrovakausvälineet, joilla on suurin vaikutus asuntosektorille on muuttuva lisäpääomavaatimus, asuntoluototuksen enimmäisluototussuhde, vakavaraisuusasetuksen artiklat 124, 164 ja 458 sekä järjestelmäriskipuskuri.

Ensimmäinen makrovakausväline on muuttuva lisäpääomavaatimus, josta käytetään myös nimitystä vastasyklinen puskuri. Vaihteleva lisäpääomavaatimus ohjaa luottolaitoksia lisäämään riskinsietokykyään luottosyklin noususuhdanteen aikana. Luottolaitoksia kannustetaan hillitsemään luottokannan supistamista vastaavasti laskusuhdanteissa pääomavaatimuksia keventämällä. Finanssivalvonnalla on oikeudet asettaa Suomeen kohdistuville luottovastuulle lisäpääomavaatimus. Kyseinen vaatimus on 0–2,5 prosenttia kokonaisriskistä ja se tulee täyttää ydinpääomalla. (Finanssivalvonta 2022a; Finanssivalvonta 2022b).

Asuntoluototuksen enimmäisluototussuhdetta voidaan sanoa myös lainakatoksi tai LTV eli Loan-to-Value. Asuntoluotoille asetettu sitova enimmäisluototussuhde hillitsee asuntomarkkinoiden ylikuumentumista, kotitalouksien velkaantuneisuuden lisääntymistä sekä noususuhdanteessa luottosyklin aiheuttamaa riskiä luottolaitosten asuntoluotonantoon. Tällä hetkellä enimmäisluototussuhteeksi on asetettu 90 prosenttia luoton myöntämishetkellä vakuudeksi annettujen vakuuksien käyvästä arvosta. Ensiasunnonostajan luototussuhteeksi on asetettu 95 prosenttia. Mikäli rahoitusjärjestelmään kohdistuisi poikkeuksellinen riskin kasvu, on Finanssivalvonnalla valtuudet alentaa enimmäisluototussuhdetta 10 prosenttiyksiköllä. (Finanssivalvonta 2022a; Finanssivalvonta 2022b).

Vakavaraisuusasetuksen artiklat 124 ja 164 koskevat kiinteistövakuudellisille luotoille asetettuja suurempia riskipainoja. Kun kiinteistövakuudellisissa luotoissa otetaan käyttöön korkeammat riskipainot, vähentää se välillisesti kiinteistömarkkinoiden ylikuumentumisen riskiä. Tämä johtuu siitä, että suuremmat riskipainot lisäävät luottolaitoksien pääomavaatimuksia kiinteistövakuudellisissa luotoissa. Riskipainojen kiristäminen on mahdollista, kun tarkastellaan rahoitusvakauden liittyviä näkökohtia. Lisäksi kiristäminen

on mahdollista rahoituslaitoksissa, jossa luottoriskin standardimenetelmää tai edistyneitä luottoriskin vakavaraisuusmenetelmää voidaan soveltaa (Finanssivalvonta 2022a; Finanssivalvonta 2022b).

Vakavaraisuusasetuksen artikla 458, sisältää kireämpiä toimenpiteitä makrovakausta ja järjestelmäriskinhoitoon kansainvälisesti. Artikla toisin sanoen sisältää makroviranomaisille myönnettyjä valtuudet, joka mahdollistaa EU:n yhteisissä säännöksissä määriteltyjen vaatimuksien toimenpiteiden käyttöönoton kansallisella tasolla, jolla vähennetään järjestelmäriskien syntyä. Artiklan mukaan Finanssivalvonta voi hetkellisesti, mutta kattavasti tiukentaa luottolaitosten omien varojen vaatimuksia, lisäpääomavaatimuksia, kiinteistövakuudellisten luottojen ja luottolaitosten välisten vastuiden riskipainoja, maksuvalmiusvaatimuksia, tietojen julkistamisvaatimuksia sekä suurten asiakasriskien enimmäisrajaa (Finanssivalvonta 2022a; Finanssivalvonta 2022b).

Viimeinen makrovakaustväline on niin sanottu järjestelmäriskipuskuri, jossa lisäpääomavaatimus asetetaan rahoitusjärjestelmän rakenteellisten ominaisuuksien perusteella. Tarkoituksena on riskien ennaltaehkäiseminen ja minimoiminen. Lisäpääomavaatimus voidaan asettaa silloin, jos pitkän aikavälin riskin tekijä uhkaa valtioon häiriötöntä rahoitusjärjestelmän toimintaa tai kokonaistaloutta riippumatta suhdannevaihteluista (Finanssivalvonta 2022a; Finanssivalvonta 2022b).

4 Tutkimusaineisto- ja menetelmät

Tämän tutkimuksen tavoitteena on tutkia miten asumisen erilaiset tuet vaikuttavat Suomen talouteen. Tutkimukseen on otettu myös vertailukohteeksi yhdeksän muuta maata, joita verrataan Suomeen. Tässä kappaleessa katsotaan asuntopolitiikan ja -tuotannon vaikutuksia Suomessa ja vertailumaissa. Tämän jälkeen viimeisissä osissa katsotaan korrelaatio ja regressioanalyysien tuloksia, sekä pohditaan niiden vaikutusta.

4.1 Otos ja tietokannat

Tutkimuksen aineistossa on käytetty 10 eri maan saatuja keskiarvollisia tuloksia vuosilta 1994–2023. Lisäksi joissain vertailuissa mukaan on otettu lisävertauskohteeksi OECD:n ja EU:n saatuja keskiarvoja. Aineistosta vertaillaan regressio- ja korrelaatiomenetelmien avulla valtioiden asuntotuotannon, asumistukien, bruttokansantuotteen ja vuokrien välisiä suhteita. Tutkimuksessa tarkastellaan kuinka muiden maiden asuntopoliittiset päätökset eroavat tai ovat yhteneväiset Suomen valtion asuntomarkkinoihin. Käytetyt maat ovat Suomi, Tanska, Ruotsi, Iso-Britannia, Norja, Italia, Espanja, Sveitsi, Ranska ja Saksa. Datasta lasketut korrelaatiot sekä regressiot ovat tehty Statan avulla. Muut kuviot ja taulukot on muokattu Excelissä.

Yksityiskohtaisempi data Suomen osalta on haettu muun datan mukaan OECD Database Explorer tietokannasta. Tämän lisäksi tutkielmassa on hyödynnetty asumistuen osalta Kelan tilastotietokannan Kelaston dynaamisen raportin dataa 'Maksetut yleiset asumistuet', joka on saatavilla Avoindatasta. Avoindataa ylläpitää ja tuottaa Digi- ja väestötietovirasto. Suomen asuntokannan rakennusmääriä eli valtion asuntotuotannon ja vapaa-rahointteisten asuntojen dataa ei ollut saatavilla tarpeeksi pitkältä ajalta, joten tutkielmaan on saatu Suomen asuntotuotannon datan rakennusmäärät erillisellä tietopyynnöllä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lta. Tässä datassa on erikseen eroteltu vapaarahoitteiset ja valtion tukemat asuntotuotannot. Näin tutkielmaan saatiin mukaan asuntotuotanto Suomessa vuodesta 1994 lähtien.

Tutkimuksessa käytetään vertailumetodeina korrelaatiota sekä regressiota. Korrelaatiolla katsotaan muuttujien välisiä riippuvuuksia ja regression avulla muuttujien välisen yhteyksien voimakkuuksia, kun kontrolloidaan muita tekijöitä kuten esimerkiksi ajankoh-
taa, suhdannetta tai aluetta. (Broberg ja muut, 2022, s. 183).

Korrelaatiota ja regressiota esitetään alla olevissa kaavoissa, joiden avulla saadaan las-
kettua tutkimuksen tuloksia.

$$r = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})(y_i - \bar{y})}{n s_x s_y} \quad (1)$$

jossa:

n: x_i ja y_i lukumäärä

s_x , s_y : muuttujien x ja y keskihajonta

Kyseisessä kaavassa (1) on kaksi muuttujaa. Näiden muuttujien välistä riippuvuutta kut-
sutaan korrelaatioksi. Korrelaation riippuvuuden voimakkuuden lukua kutsutaan korre-
laatiokertoimeksi (Mellin, 2006, s. 240.) Tässä tutkielmassa korrelaation rajoiksi on ase-
tettu seuraavat rajat positiiviselle ja negatiiviselle korrelaatiolle, jotka on kuvattu alla ole-
vassa taulukossa 5.

Taulukko 5. Korrelaatorajat.

Raja-aste (+/-)	Voimakkuuden vaikutus
< 0,20	Erittäin heikko/olematon korrelaatio
0,20 – 0,40	Heikko korrelaatio
0,40 – 0,60	Kohtalainen korrelaatio
0,60 – 0,80	Voimakas korrelaatio
> 0,80	Erittäin voimakas korrelaatio

Tutkimuksessa otetaan myös vertailuun mukaan regressioanalyysi, joka voi kertoa enemmän syy-seuraussuhteesta, kun eri tekijöitä kontrolloidaan. Regressioanalyysi mahdollistaa riippuvuuksien yksityiskohtaisemman analysoinnin ja se pyrkii selittämään muuttujan arvojen vaihtelun verrattavan muuttujan arvojen vaihtelulla. Korrelaation tavoin myös regressiossa kerroin voi olla negatiivinen, positiivinen tai sitä ei ole ollenkaan. Regressiossa käytettävä selityskerroin on hyvä mittari katsomaan kuinka hyvin malli selittää tuloksia. Regressiomalli pyrkii ottamaan huomioon kaikki muuttujat. (Brober ja muut, 2022, s. 194–197; Mellin, 2006, s. 240–267).

$$y_i = \beta_0 + \beta_1 x_{i1} + \beta_2 x_{i2} + \dots + \beta_p x_{ip} + \epsilon_i \quad (2)$$

jossa:

y_i : *i* riippuva muuttuja *i* havainnolle (tulos)

x_{ij} : riippumattomia muuttujia *i* havainnolle

β_0 : vakioselittäjän regressiokerroin

$\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_p$: kertoimet, jotka vastaavat jokaista ennustajaa

ϵ_i : virhetermi

Kiinteiden vaikutusten yleinen regressiomalli on kuvattu alapuolella. Kyseisellä regressiomallilla voidaan tarkastella muuttujien heterogeenisyyttä, joka pysyy vakiona yli ajan.

$$y_{it} = \alpha_i + \beta x_{it} + \epsilon_{it} \quad (3)$$

jossa:

y_{it} : yksilön *i* riippuva muuttuja hetkellä *t*

α_i : yksilökohtainen kiinteä vaikutus

x_{it} : riippumaton muuttuja yksilölle *i* hetkellä *t*

β : riippumattoman muuttujan kerroin

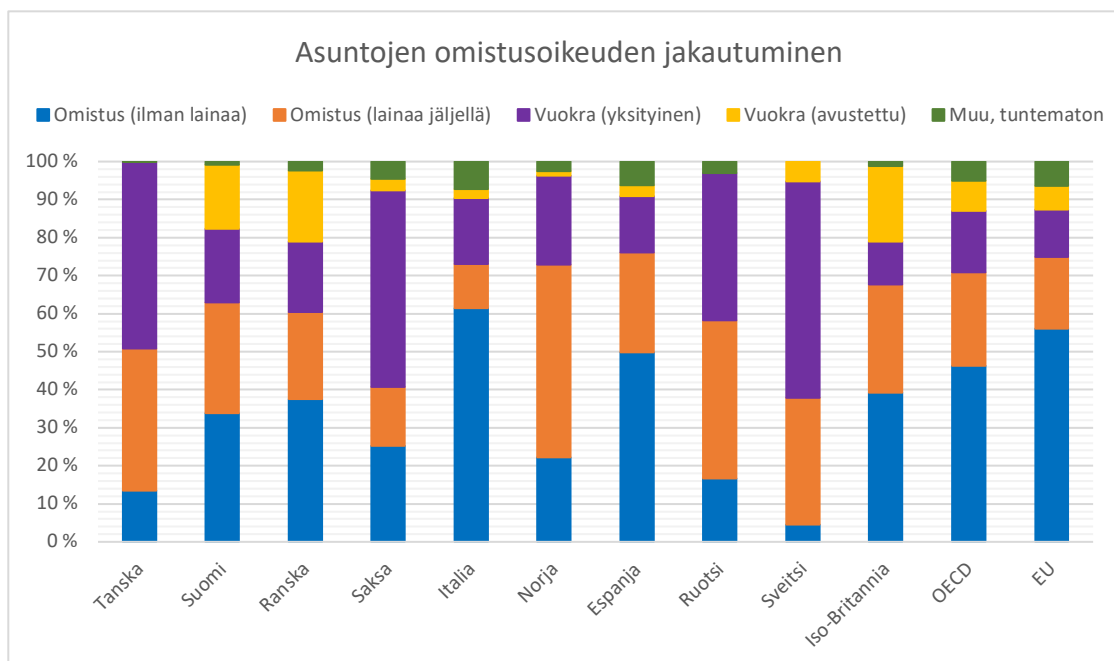
ϵ_{it} : yksittäisen *i* virhetermi hetkellä *t*

Kiinteiden vaikutusten mallissa α_i vakio, eikä muutu ajan myötä, mutta vakiot vaihtelevat yksilöiden välillä. Näin mallin avulla voidaan analysoida yli ajan meneviä vakioita (Kelejian & Gianfranco, 2017).

4.2 Asuntopolitiikan ja -tuotannon analyysi

Tutkimus lähtee käyntiin tarkastelemalla vertailumaiden asuntosektorin vaikuttavien erilaisten tekijöiden eroja maiden välillä. Tarkastelussa on asuntojen omistusmuotojen jakautuminen sekä tarkastelumaiden julkisten sosiaalimenojen, vuokrien ja asuntojen hintojen kehitystä vuodesta 1994 vuoteen 2023 tai uusimpaan saatuu tietoon. Tämän lisäksi katsotaan myös Suomen asumisen tukia hieman yksityiskohtaisemmin. Viimeiseksi siirrytään katsomaan korrelaatio- ja regressioanalyseistä saatuja tuloksia.

Tarkastelussa käytettävien maiden kotitalouksien asuntojen omistusoikeudet vaihtelevat toisistaan merkittävästi. Kuviossa 4. on esitetty kotitalouksien asuntojen omistusoikeuksien jakautuminen omistus- ja vuokra-asuntojen välillä.



Kuvio 4. Kotitalouksien osuus eri omistusoikeustyypeissä, vuonna 2022 tai viimeisin saatavilla oleva vuosi (OECD, 2024).

Vertailumaiden tuloksien vertailussa on nähtävissä, että omistusasuntoja omistetaan ilman lainaa selkeästi eniten Italiassa (61,4%) ja Espanjassa (49,9%). Tämä omistusmäärä on selkeästi korkeampi kuin OECD maiden keskiarvo. Huomion arvoista on myös se, että EU:ssa on suhteellisen korkea omistusasuntojen omistusprosentti ilman lainaa. Tämä luku on EU:ssa noin 56,2%. Toisaalta erittäin pieni täysin velaton omistusoikeus löytyy Sveitsistä (4,5%) ja Tanskassa (13,4%). Suomessa on verrattuna muihin pohjoismaihin suhteellisen korkea velaton omistusasuntojen määrä sen ollessa 33,9%. Tämä on kaikkia muita vertailussa käytettyjä pohjoismaita isompi (riippuen maasta) noin 12–20%-yksikköä isompi.

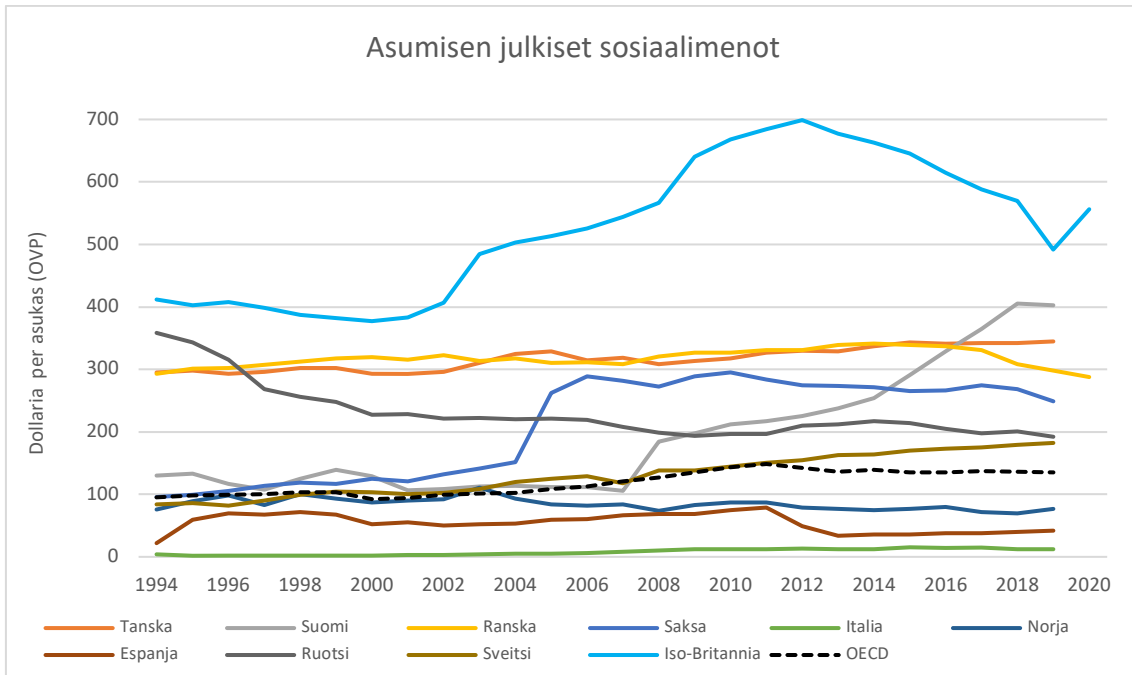
Tarkastellessa omistusasuntoja, joissa on vielä lainaa jäljellä huomataan, että yli puolet asuntokannasta Norjassa (50,8%) on vielä asuntovelallisia. Myös muissa tarkastetussa olevissa pohjoismaissa Ruotsissa (41,6%) ja Tanskassa (37,4%) on selkeästi enemmän asuntovelallisia omistusasuntoja kuin muissa tarkastelumaissa. Kaikkein vähiten asuntovelallisia löytyy Italiasta (11,7%) ja Saksasta (15,5%). Suomessa velallisten omistusasuntojen määrä on 29%. Kaikkien tarkastelumaiden velallisten asuntojen omistusosuus pois sulkien Italia, Saksa ja Ranska ovat OECD:n ja EU:n keskiarvoja suuremmat.

Asuntokannasta yksityisillä vuokramarkkinoilla on Sveitsissä (56,5%) Saksassa (51,6%), Tanskassa (49,1%) ja Ruotsissa (38,6%) merkittävä osuus koko asuntokannasta. Toisaalta vähiten yksityisiä vuokra-asuntoja on tarjolla Iso-Britanniassa (11,2%) ja Espanjassa (14,9%). Muiden maiden yksityisten vuokramarkkinoiden osuus on noin 20% paikkeilla, joka on hieman enemmän kuin EU:n matala keskiarvo mutta mukailee muiden OECD keskiarvoa. Suomen yksityisen vuokra-asuntojen osuus on noin 19,4% koko asuntokannasta.

Avustettujen eli tuettujen vuokra-asuntojen osuudesta nousee esille ensimmäisenä Tanskan ja Ruotsin tulokset, koska niillä ei ole ollenkaan vuokra-asuntoja, jotka olisivat tuettuja. Toisaalta esille nousee myös Iso-Britannia (20%), Ranska (18,8%) ja Suomi (16,8%) joissa kaikissa on korkea avustettujen vuokra-asuntojen osuus verrattuna muihin

tarkastelumaihin. Muissa maissa määrä on noin 3% ja EU:ssa tai OECD:ssä määrä on noin 7%. Muissa tuntemattomissa asuntomuodoissa Italiassa ja Espanjassa tämä on määrä noin 6–7% luokkaa, joka vastaa EU:n ja OECD:n keskiarvoja. Muissa tarkastelumaissa määrä jää pääsääntöisesti alle 3 %. Näyttäisi siis siltä, että maissa, joissa vuokria säännellään 3 sukupolven mukaan tai ei ole vuokrasääntelyä ollenkaan, niin näissä maissa maksetaan enemmän avustuksia vuokraan.

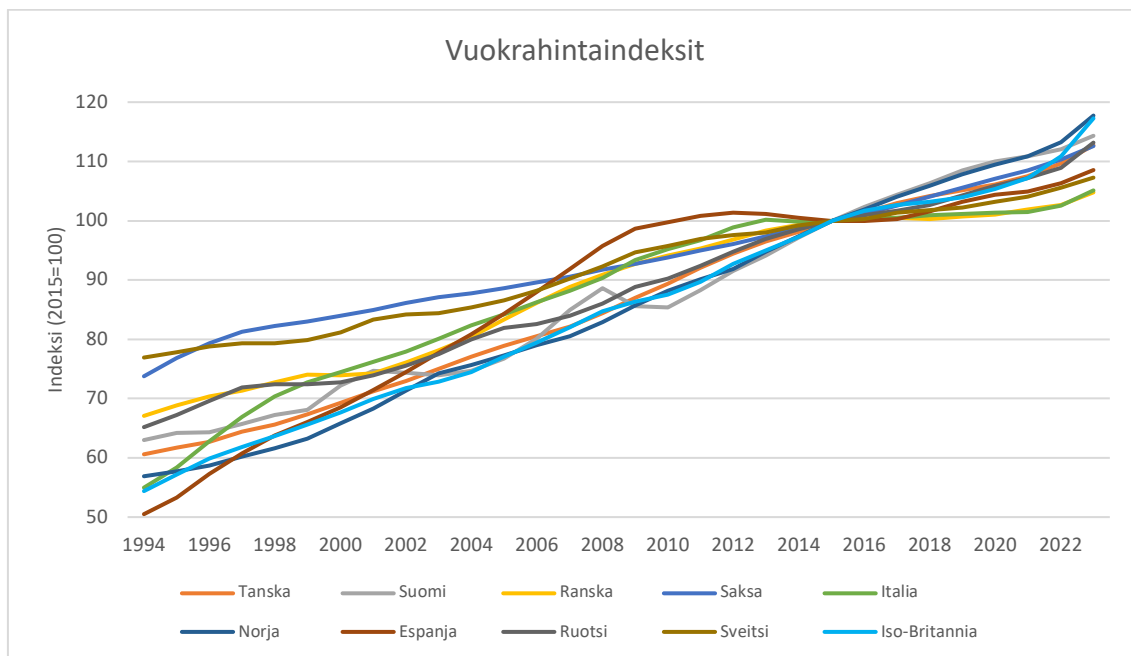
Lähdetään tarkastelemaan vertailumaiden julkisten sosiaalimenojen jakautumista tukensaajien kesken. Tarkisteltavien maiden asumisen julkiset sosiaalimenot eroavat toisistaan huomattavasti. Kuviosta 5. nähdään, että Iso-Britanniassa on ollut aina suurimmat julkiset sosiaaliset menot. Vuodesta 2002 aina vuoteen 2012 sen sosiaalimenot kasvoivat lähes 700\$/asukas. Vaikka tämän kasvun jälkeen sosiaalimenoja on saatu laskettua on Iso-Britannian sosiaalimenojen määrä huomattavasti isoin rahamäärällisesti sen ollessa noin 500\$/asukas vuonna 2020. Suhteellisen tasaisena koko tarkastelujakson aikana sosiaalimenojen määrä on pysynyt Ranskassa, Tanskassa, Sveitsissä, Norjassa ja Italiassa. Italia eroaa muihin maihin sillä, että sen sosiaalimenot ovat lähes nollassa ja Ruotsi puolestaan sillä, että siellä sosiaalimenot ovat olleet laskussa vuodesta 1994 lähtien. Saksassa sosiaalimenojen määrä nousi hetkellisesti vuosien 2004–2006 aikana mutta on muuten pysynyt suhteellisen vakaana, hieman alle 300\$/asukas. Iso-Britannian lisäksi selkeästi myös Suomessa julkisten sosiaalimenojen määrä on lisääntynyt vuodesta 2007 vuoteen 2019 johdonmukaisesti ja Suomessa sosiaalimenot ovat noin 400\$/asukas vuonna 2019. Menojen voimakkaampi kasvu on tapahtunut vuodesta 2014 lähtien. Maksettavat tuet kuitenkin Suomessa ovat erittäin korkeat, kun se suhteutetaan asukaslukuun. Vaikka Iso-Britanniassa rahamäärällisesti on korkeimmat tuet niin esimerkiksi verrattavissa sitä Suomeen, jossa on paljon vähemmän asukkaita kuin Iso-Britanniassa on ero merkittävä. Voidaan todeta, että Suomessa asumistukea saa hyvin suuri joukko.



Kuvio 5. Asumisen julkisten sosiaalimenojen kehitys vuosina 1994–2019 tai uusien mahdollinen.

Tarkastellessa maiden vuokrien kehitystä vuokrahintaindeksin (2015=100) huomataan, että vuokrien kehitys on ollut maiden välillä suhteessa tasaisempaa ja samansuuntaista. Kuvioista 6. nähdään, että eniten hajontaa vuokrien indeksistä löytyy 90-luvulta, mutta vuokrien nousu on ollut hyvin voimakasta kaikissa muissa maissa paitsi Sveitsissä. Siellä Indeksi on noussut vuodesta 1994 vuoteen 2023 yhteensä 30,35 indeksipistelukua, joka vastaa noin 39,5% kokonaisnousua. Seuraavaksi vähiten vuokrien kehitystä löytyy Ranskasta (pisteluku 37,71, prosentteina 56,2%) ja Saksasta (pisteluku 38,84, prosentteina 52,7%). Toisaalta kaikkein suurin kehitys löytyy puolestaan Iso-Britanniasta, jossa vuokraindeksi on vuodesta 1994 vuoteen 2023 noussut yhteensä 62,88 indeksipistelukua, joka vastaa noin 115,6% kokonaiskehitystä. Seuraavaksi isoimmat kehitykset löytyvät Norjasta (pisteluku 60,86, prosentteina 107,0%) ja Espanjasta (pisteluku 58,08, prosentteina 115,0%). Verrattuna muihin maihin Espanjassa vuokrahintaindeksin kehitys oli hyvin voimakasta aina vuoteen 2012 asti, jonka jälkeen kehitys hidastui. Suomessa vuokraindeksi on kehittynyt vuodesta 1994 vuoteen 2023 yhteensä 51,33 indeksipistelukua, joka on noin 81,5% kokonaiskehitys. Suomen vuokrien kehitys on ollut melko tasaista,

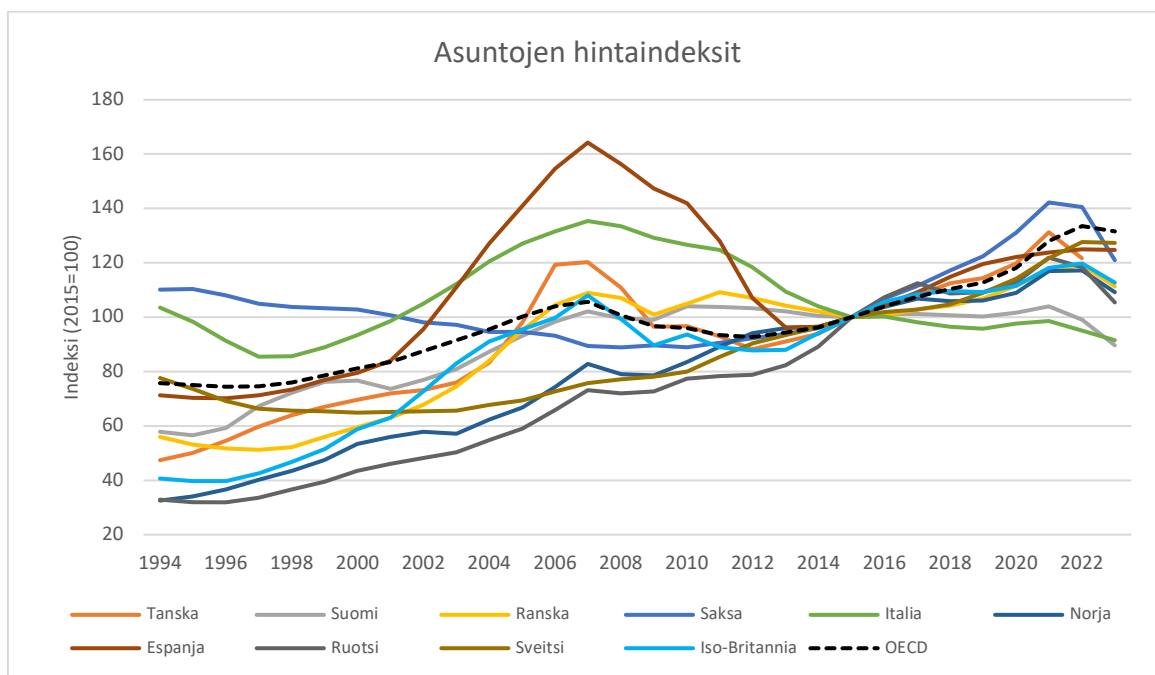
paitsi vuosien 2001–2004 aikana kehitys pysähtyi ja vuosien 2008–2010 aikana vuokra-
hinnat laskivat hetkellisesti muutamalla pisteindeksiluvulla.



Kuvio 6. Asuntojen vuokrien kehitys vuosina 1994–2023.

Kaikissa vertailu maissa asuntojen hinnat nousivat aina vuoteen 2007 ja kääntyi hetkelliseen jyrkkään laskuun finanssikriisin jälkeen. Poikkeuksena tähän voidaan nähdä Saksa, jossa hinnat olivat jo laskeneet tasaisesti vuodesta 1994. Saksassa kuitenkin on ollut korkeimmat hinnat vuosien 2017–2022 aikana. Toisena poikkeuksena voidaan nähdä Sveitsi, jossa asuntojen hinnat olivat lähes pysähtyneet 2000 luvun vaihteessa ja alussa, mutta kun ne lähtivät tasaiseen ja maltilliseen nousuun Sveitsi on ainoa tarkastelu maa, jonka asuntojen hintoihin ei vaikuttanut finanssikriisi. Sen aikana Sveitsin asuntojen hinnat eivät laskeneet ollenkaan vaan ovat nousseet aina vuodesta 2002 vuoteen 2023. Voimakkaimmin finanssikriisin vaikutukset asuntojen hintoihin näkyy Espanjassa, Italiassa ja Tanskassa. Espanjassa asuntojen hinnat alkoivat nousta reippaasti vuodesta 2001 alkaen. Espanjassa asuntojen hintaindeksipisteluku nousikin vuosien 2001–2007 aikana 80 pistettä. Italiassa asunnot alkoivat nousta vuodesta 1998 ja vuoteen 2007 asti indeksipisteluku nousi noin 49. Tanskassa asuntojen hintojen nousu on ollut melko voimakasta koko

tarkastelujakson alussa, mutta selkeä nousu tapahtui myös vuonna 1998, jonka jälkeen indeksipisteluku nousi noin 45 aina vuoteen 2007 asti. Suomessa asuntojen hinnat nousivat tasaisesti vuoteen 2007. Finanssikriisi ei laskenut Suomessa asuntojen hintoja suhteellisesti paljon, vaan hintaindeksit ovat pysyneet samalla tasolla aina vuoteen 2021 asti. Tämän jälkeen hinnat ovat kääntyneet laskuun.

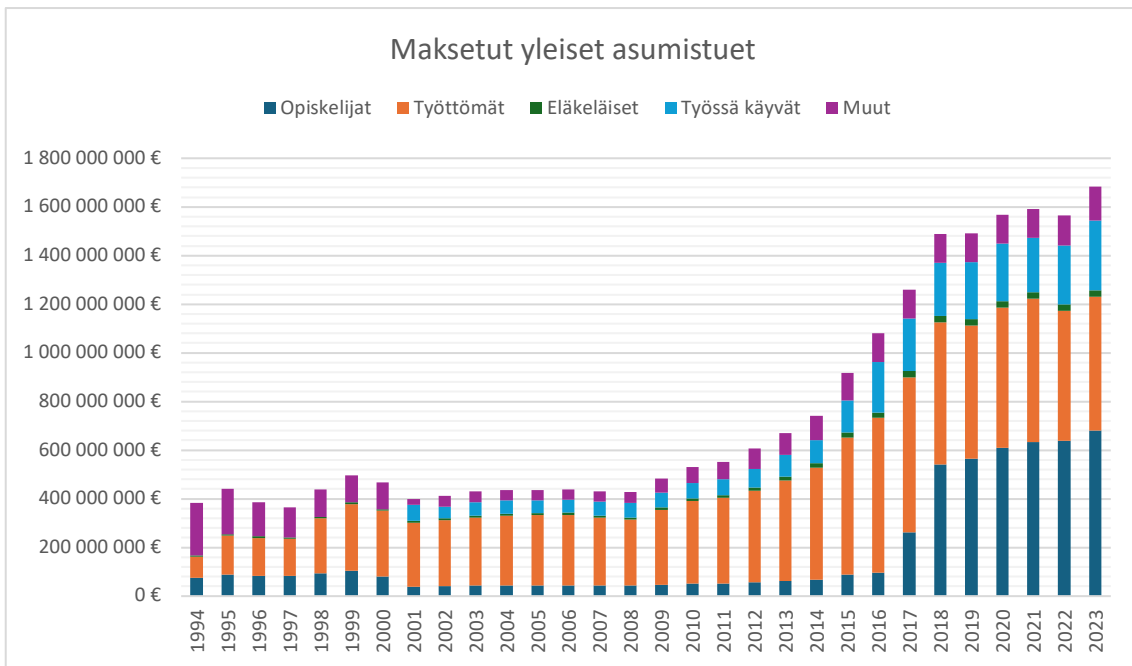


Kuvio 7. Asuntojen hintakehitys vuosina 1994–2023.

Tuloksia verrattavissa huomataan, että Ranskassa on suhteellisen samankaltaiset markkinat asunnoissa ja tukijärjestelmissä kuin Suomessa. Kummankin maan asuntojen omistusoikeudet jakautuvat hyvin samankaltaisesti. Lisäksi asuntojen hintaindeksit ovat suhteessa heilahdellut samankaltaisesti ja kehitys on ollut myös samanlaista vuokrissa. Ainoastaan julkiset sosiaalimenot eroavat keskenään kehitykseltään vaikkakin Suomessa viime vuosina tukien määrää on noussut Ranskan tasolle. Tässä on toki taas otettava huomioon, että Ranskassa asuu paljon enemmän ihmisiä kuin Suomessa. Ranskassakin valtio ja kunnat tukee kotitalouksia rakentamalla kohtuuhintaisia asuntoja pientuloisille ja niitten tarvitseville. Ranskassa pääsääntöisesti vuokrasääntely on hyvin vapaata mutta

siellä on muutamia poikkeuksia alueellisesti. Sääntely koskee ainoastaan vuokrankorotusta, jos asunnossa ei ole tehty perusparannuksia uuden vuokralaisen sinne muuttaessa. Kuin myös Suomessa kuluttajahintaindeksi ohjaa pääsääntöisesti Ranskan yksityisten vuokrien kehitystä (Ruonavaara ja muut, 2020, s. 34.) Ranskassa toimii kaksi organisaatiota CAF (Caisse d'Allocations Familiales) ja Entreprenre service public jotka vastaavat asumis- ja sosiaalituista (CAF, n.d.; Entreprenre service public, 2024.) Näistä isompi ja merkittävämpi tukien maksaja, joka on verrattavissa Suomen Kelaan on CAF. Entreprenre service public vastaa enemmän maatalouden parissa työskentelevien tukemisesta.

Tarkastellaan vielä tarkemmin Suomen yleisen asumistuen ja rakennettujen asuntojen määriä. Alla olevassa kuviossa 8. on avattu tarkemmin Suomen yleisen asumistuen jakautuminen eri ryhmien kesken vuosina 1994–2023. Kuten myös kuvioista 5. nähtiin, Suomen julkiset asumistuen menot ovat lähteneet kasvamaan voimakkaasti vuodesta 2014 eteenpäin. Yleisen asumistuen määrän kasvua viimeisen 10 vuoden ajalta selittää erityisesti opiskelijoiden asumistuen siirtyminen yleisen asumistuen piiriin vuoden 2017 elokuusta eteenpäin. Nämä maksut näkyvät selkeästi vuodesta 2017 eteenpäin opiskelijoiden asumistuen määrässä. Myös vuoden 2008 finanssikriisin jälkeen yleisessä asumistuessa on nähtävissä työttömille myönnettyjen tukien lisääntyminen. Tukien määrän pientä mutta tasaista nousua on nähtävissä myös eläkeläisten asumistuen lisääntymistä koko tarkastelujaksolla. Tätä kehitystä voidaan osaksi selittää suurten sukupolvien siirtyminen eläkkeelle.

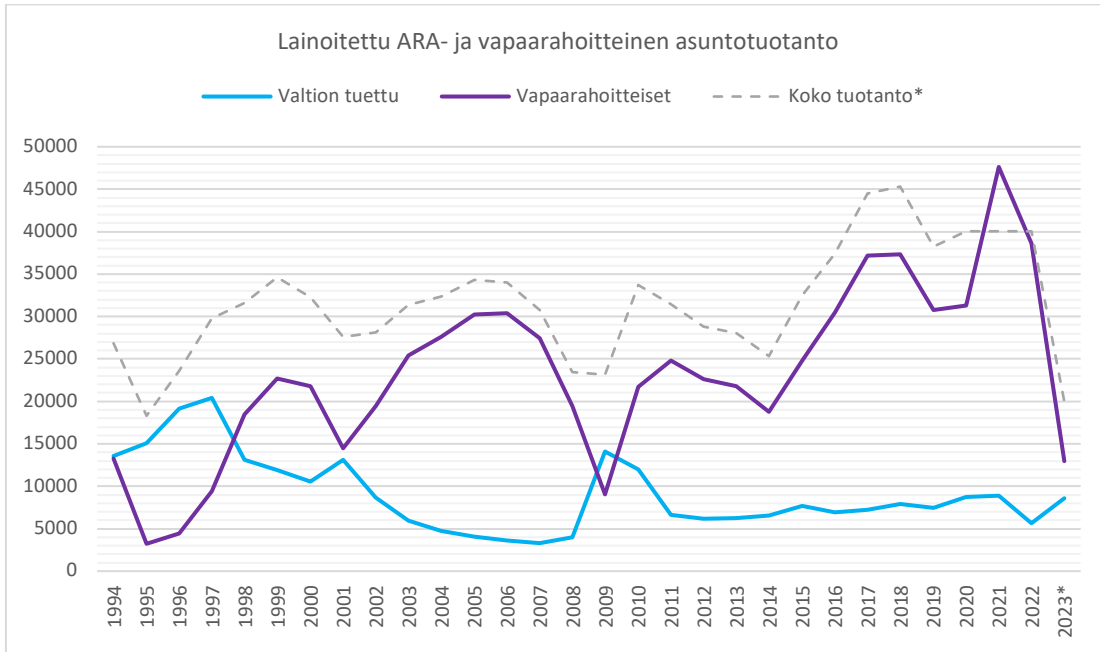


Kuvio 8. Suomen yleisen asumistuen jakautuminen vuosina 1994–2023 (Kansaneläkelaitos, 2024a).

Suomessa yleisen asumistuen määrän on kasvanut vuodesta 1994 vuoteen 2023 yhteensä noin 1,3 miljardia €. Keskiarvoltaan tämä vastaa suurin piirtein hieman yli 43 miljoonan € lisäystä vuodessa ja tukien maksettavan määrän keskiarvollinen kasvu vuosittain on ollut hieman alle 4,17 %. Suomessa yleisen asumistuen maksujen määrä alkoi lisääntyä vuoden 2008 finanssikriisin jälkeen. Tämän määrän nousua voidaan myös selittää työttömille maksettavien asumistukien lisääntymisellä. Tukien kokonaismäärä lisääntyivät myös huomattavasti vuodesta 2017 eteenpäin opiskelijoiden siirryttäessä yleisen asumistuen piiriin. Toisaalta myös ilman opiskelijoita muiden asumistukisaaja ryhmien maksettujen asumistukien määrä on ollut korkea ja noussut korkeaksi aina vuoteen 2017. Vuodesta 2017 eteenpäin tämä määrä on ollut melko vakio noin hieman alle 1 miljardia € vuodessa.

Asumistukien maksuissa on aina nähtävissä nousu, kun työttömyys nousee ja taloudessa menee huonosti. Esimerkiksi eurokriisi ja siitä seurannut taantuma painoivat Suomen taloutta alas. Taantumana aikana Suomessa rakentaminen ja muut alat olivat vaikeuksissa,

joka heijastui työttömyyden lisääntymiseen. Tämä näkyy asumistuen määrien lisääntymisenä viimeisen 10 vuoden ajalta. Asumistuki on onneksi ketterä ja voidaan maksaa heti kun sitä tarvitaan.



Kuvio 9. Suomen asuntotuotanto vuosina 1994–2023.

Kuviossa 9. on kuvattu Suomen asuntotuotanto ARA:n rahoittamana sekä vapaarahoitteisesti markkinoilla. Kuvioista on selkeästi nähtävissä melko odotettukin trendi, jonka mukaan, kun yksityisillä markkinoilla asuntojen tuotanto hidastuu ja sakkaa, tukee valtio rakennussektoria sekä asuntotuotantoa lisäämällä omia rakennuskohteitaan. Tämä kehitys näkyy selkeästi esimerkiksi vuosien 1994–2009 välillä. Vuodesta 2010 eteenpäin vapaarahoitteisten asuntojen rakentaminen on ollut suhteellisen suurta, kun taas valtion asuntotuotanto on pysynyt maltillisen vakaana. Vapaarahoitteisten asuntojen tuotanto on ollut hyvin heilahtelevaa, koska rahoituksen saamiseen vaikuttaa hyvin paljon myös muut maailmantaloudessa tapahtuneet tekijät. Esimerkiksi vapaarahoitteisten asuntojen tuotannon lasku vuoteen 1995 vaikuttaa 90-luvun alun suuri lama. 2000 luvun taitteen laskuun vaikuttaa teknologiakuplan puhkeaminen. Finanssikriisi ja asutokupla seelittää vuosien 2006–2009 aikana asuntotuotannon laskun, sekä euron velkakriisi vuosien

2011–2014 välillä. Merkittävimpana laskuna alkaen vuodesta 2021 voidaan pitää rakennusalan tämänhetkistä ahdinkoa, joka johtuu korkeista koroista ja inflaatiosta, nousseista rakennuskustannuksista ja kuluttajien heikommasta luottamuksesta talouteen, joka näkyy asuntomarkkinoilla ostajien puutteena.

4.3 Korrelaatioanalyysit

Korrelaatioita lähdetään tarkastelemaan vertailemalla sitä ensin kaikkien maiden osalta. Korrelaatiota katsotaan vuokrahintaindeksin, asuntohintaindeksin, BKT asukasta kohden sekä julkisten sosiaalimenojen välillä. Tämän jälkeen siirrytään katsomaan korrelaatiota Suomen osalta, jossa vertailussa on mukana kymmenen muuttujaa. Nämä muuttujat ovat valtion ja yksityisen sektorin asuntotuotannot, koko asuntotuotanto, yleinen asumistuki, BKT asukasta kohden, palkat, kuluttajahintaindeksi, asuntojen kuluttajahintaindeksi, ostovoimapariteetti sekä vuokrahintaindeksi.

4.3.1 Vertailumaiden korrelaatioanalyysi

Kaikkien kymmenen vertailumaiden tarkat korrelaatioidentulokset ovat nähtävissä alla olevassa taulukosta 5. Lähdetään kuitenkin ensimmäiseksi tarkastelemaan vuokrahintaindeksin ja asuntojen hintaindeksin välistä korrelaatiota. Tuloksista nähdään, että erittäin vanha yli 0,8 arvon omaava korrelaatio löytyy Tanskasta, Suomesta, Ranskasta, Norjasta, Ruotsista, Sveitsistä ja Iso-Britanniasta. Korrelaation tulos viittaa näissä maissa vahvasti siihen, että jos asuntojen hinnat nousevat myös vuokrien odotettua nousevan. Yli 0,8 saaneen korrelaatiotuloksien maissa todennäköisesti vuokra- ja asuntomarkkinat täydentävät toisiaan. Saksassa ja Italiassa korrelaatio jäi heikoksi noin 0,4 paikkeille ja Espanjassa korrelaatio on 0,66.

Taulukko 6. Vertailumaiden korrelaatiot vuokrahintaindeksistä, asuntohintaindeksistä, julkisista sosiaalimenoista ja BKT asukasta kohden.

Tanska	Vuokrahinta- indeksi	Asuntojen hintaindeksi	Julkiset sosiaalimenot	BKT asukasta kohden	Suomi	Vuokrahinta- indeksi	Asuntojen hintaindeksi	Julkiset sosiaalimenot	BKT asukasta kohden
Vuokrahintaindeksi	1.0000				Vuokrahintaindeksi	1.0000			
Asuntojen hintaindeksi	0.8089	1.0000			Asuntojen hintaindeksi	0.8495	1.0000		
Julkiset sosiaalimenot	0.9288	0.7473	1.0000		Julkiset sosiaalimenot	0.9030	0.6001	1.0000	
BKT asukasta kohden	0.8851	0.9452	0.8155	1.0000	BKT asukasta kohden	0.8268	0.9574	0.5503	1.0000
Ranska	Vuokra- hintaindeksi	Asuntojen hintaindeksi	Julkiset sosiaalimenot	BKT asukasta kohden	Saksa	Vuokrahinta- indeksi	Asuntojen hintaindeksi	Julkiset sosiaalimenot	BKT asukasta kohden
Vuokrahintaindeksi	1.0000				Vuokrahintaindeksi	1.0000			
Asuntojen hintaindeksi	0.9258	1.0000			Asuntojen hintaindeksi	0.0402	1.0000		
Julkiset sosiaalimenot	0.4617	0.3631	1.0000		Julkiset sosiaalimenot	0.8210	-0.3710	1.0000	
BKT asukasta kohden	0.8991	0.8958	0.4547	1.0000	BKT asukasta kohden	0.9847	0.0218	0.8366	1.0000
Italia	Vuokrahinta- indeksi	Asuntojen hintaindeksi	Julkiset sosiaalimenot	BKT asukasta kohden	Norja	Vuokrahinta- indeksi	Asuntojen hintaindeksi	Julkiset sosiaalimenot	BKT asukasta kohden
Vuokrahintaindeksi	1.0000				Vuokrahintaindeksi	1.0000			
Asuntojen hintaindeksi	0.3606	1.0000			Asuntojen hintaindeksi	0.9885	1.0000		
Julkiset sosiaalimenot	0.9134	0.3175	1.0000		Julkiset sosiaalimenot	-0.6175	-0.6277	1.0000	
BKT asukasta kohden	0.3059	0.5496	0.0054	1.0000	BKT asukasta kohden	0.8577	0.8951	-0.4342	1.0000
Espania	Vuokrahinta- indeksi	Asuntojen hintaindeksi	Julkiset sosiaalimenot	BKT asukasta kohden	Ruotsi	Vuokrahinta- indeksi	Asuntojen hintaindeksi	Julkiset sosiaalimenot	BKT asukasta kohden
Vuokrahintaindeksi	1.0000				Vuokrahintaindeksi	1.0000			
Asuntojen hintaindeksi	0.6626	1.0000			Asuntojen hintaindeksi	0.9820	1.0000		
Julkiset sosiaalimenot	-0.1685	0.2652	1.0000		Julkiset sosiaalimenot	-0.7375	-0.7120	1.0000	
BKT asukasta kohden	0.8456	0.7749	-0.0857	1.0000	BKT asukasta kohden	0.9449	0.9491	-0.8607	1.0000
Sveitsi	Vuokrahinta- indeksi	Asuntojen hintaindeksi	Julkiset sosiaalimenot	BKT asukasta kohden	Iso-Britannia	Vuokrahinta- indeksi	Asuntojen hintaindeksi	Julkiset sosiaalimenot	BKT asukasta kohden
Vuokrahintaindeksi	1.0000				Vuokrahintaindeksi	1.0000			
Asuntojen hintaindeksi	0.8856	1.0000			Asuntojen hintaindeksi	0.8925	1.0000		
Julkiset sosiaalimenot	0.9823	0.9017	1.0000		Julkiset sosiaalimenot	0.7874	0.7212	1.0000	
BKT asukasta kohden	0.9760	0.8278	0.9647	1.0000	BKT asukasta kohden	0.8914	0.9549	0.6846	1.0000

Vuokrahintaindeksi ja julkinen sosiaalimenojen välinen erittäin vahva positiivinen korrelaatio, joka on yli 0,8 saatiin Tanskassa, Suomessa, Saksassa, Italiassa ja Sveitsissä. Iso-Britanniassa korrelaation arvoksi tuli myös korkea 0,79. Tuloksen mukaan on odotettava, että kun julkiset sosiaalimenot kasvavat, nousee myös vuokrien hinta. Tämä saattaa johtua tukien myöntämisestä asumiseen ja nostattaa vuokra-asuntojen kysyntää mikä puolestaan nostaa vuokrien hintoja. Muista poiketen negatiivisen vahvan korrelaation omaa Ruotsi (-0,74) ja Norja (-0,62). Tämä kertoo siitä, että kun julkiset sosiaalimenot kasvavat, vuokrien hinnat laskevat. Tähän vaikuttaa se, että Norjassa ja Ruotsissa sosiaaliset avustukset vuokriin ovat erittäin pienet tai niitä ei ole ollenkaan. Ranskassa korrelaatioksi saatiin 0,46 ja Espanjassa -0,17. Näin ollen näissä maissa julkiset sosiaalimenot eivät vaikuta oikeastaan mitenkään vuokrien hintoihin tai toisinpäin.

Vuokrahintaindeksin ja BKT asukasta kohden oli erittäin vanha yli 0,8 kaikissa muissa tarkastelu maissa paitsi Italiassa, joka sai arvokseen 0,31. Vahva korrelaatio kertoo siitä, että kun BKT kasvaa niin samalla yleensä talous paranee ja näin myös ihmisillä kasvavat tulot.

Tämä positiivinen kehitys näkyy myös vuokrien nousuna. Vuokrat nousevat silloin kun kysyntä nousee, joka voi johtua parantuneesta taloudellisesta tilanteesta.

Asuntojen hintaindeksin ja julkisten sosiaalimenojen välisistä korrelaatiotuloksista nähdään, että erittäin vanha yli 0,8 arvon omaava korrelaatio löytyy vain Sveitsistä. Myös vanha yli 0,7 korrelaatio löytyy Tanskasta ja Iso-Britanniassa. Näissä maissa tulos viittaa siihen, että kun sosiaalimenot kasvavat myös asuntojen hinnat nousevat. Suomessa korrelaatio on kohtalainen 0,6. Heikko alle 0,4 korrelaatio on puolestaan Ranskassa, Italiassa ja Espanjassa. Negatiivisen heikon alle -0,4 korrelaatio löytyy Saksasta. Voimakas yli -0,6 negatiivinen korrelaatio on Norjassa ja Ruotsissa, joka tarkoittaa sitä, että kun sosiaalimenot kasvavat niin asuntojen hinnat laskevat.

Asuntojen hintaindeksin ja BKT asukasta kohden oli erittäin vanha noin 0,8 tai sen yli kaikissa muissa tarkastelu maissa paitsi Saksassa, joka sai 0,03 ja Italiassa, joka sai 0,55. Samalla tavalla kuin vuokrahintaindeksin nousussa, kun talous paranee, lisää se näin myös kotitalouksien vaurautta. Kotitalouksien ostovoima paranee ja tulot kasvavat, joka heijastuu asuntojen kysynnän kasvuun.

Viimeiseksi katsotaan julkisten sosiaalimenojen ja BKT asukasta kohden välistä korrelaatiota vertailumaissa. Yli 0,8 saavan vahvan korrelaation tuloksen sai vain Tanska, Saksa ja Sveitsi. Näiden maiden osalta, kun julkiset sosiaalimenot kasvavat myös BKT kasvaa. Tämä voi kertoa siitä, että kun maan talous paranee, käytetään enemmän rahaa sosiaalipalveluihin. Maassa saatetaan silloin käyttää osa lisääntyneistä tuloista julkisiin palveluihin ja parannetaan hyvinvointia. Negatiivinen vahva yli -0,8 korrelaatio saatiin Ruotsista. Ruotsissa siis julkisten sosiaalimenojen lisääminen heikentää talouskasvua. Noin nollan arvon omaava korrelaatio saatiin Espanjasta ja Italiasta, eli sosiaaliturvien muutokset eivät vaikuta maiden BKT:hen. Kohtalainen positiivinen korrelaatio saatiin Ranskassa ja Suomessa sekä negatiivinen korrelaatio Norjassa. Voimakas 0,68 korrelaatio saatiin Iso-Britanniassa.

4.3.2 Suomen korrelaatioanalyysi

Seuraavaksi tarkastellaan lähemmin Suomen asuntomarkkinoiden välisten muuttujien korrelaatiota, joiden avulla on tarkoitus löytää erilaisia yhteyksiä Suomen asuntosektorin, taloudellisten muuttujien ja elinkustannuksien välillä. Samalla korrelaatioanalyysistä olisi tarkoitus nähdä mahdollisesti joidenkin muuttujien välisiä yhteyksiä ja näin katsoa asuntojen, talouden ja tukien asettamat vastapainot toisilleen.

Taulukko 7. Suomen asuntomarkkinoiden muuttujien parikorraation tarkastelu.

Suomen asuntomarkkinoiden muuttujien parikorraatio	Valtion asunto-tuotanto	Yksityinen asunto-tuotanto	Koko asunto-tuotanto	Yleinen asumistuki	BKT asukasta kohden	Palkat	Kuluttajahintaindeksi	Asuntojen kuluttajahintaindeksi	Ostovoimapariteetti	Vuokrahintaindeksi
Valtion asuntotuotanto	1.0000									
Yksityinen asuntotuotanto	-0.6598	1.0000								
Koko asuntotuotanto	-0.3329	0.8737	1.0000							
Yleinen asumistuki	-0.2469	0.5946	0.5407	1.0000						
BKT asukasta kohden	-0.7692	0.6990	0.4571	0.5784	1.0000					
Palkat	-0.6496	0.7216	0.5433	0.6791	0.9507	1.0000				
Kuluttajahintaindeksi	-0.2316	0.0986	-0.1145	0.2907	0.3165	0.1968	1.0000			
Asuntojen kuluttajahintaindeksi	-0.2526	0.1051	-0.0873	0.2262	0.2792	0.0833	0.7723	1.0000		
Ostovoimapariteetti	0.3284	-0.5426	-0.3995	-0.9132	-0.7062	-0.8345	-0.4121	-0.2533	1.0000	
Vuokrahintaindeksi	-0.4961	0.6324	0.4740	0.8979	0.8311	0.9205	0.3119	0.2105	-0.9391	1.0000

Ensimmäiseksi katsotaan valtion asuntotuotannon korrelaation tuloksia. Tuloksista on nähtävissä, että se korreloi negatiivisesti kaikkien muiden muuttujien kanssa paitsi ostovoimapariteetin. Tuloksista voidaan johtaa oletus, että kun Suomen valtio puuttuu omalla rakentamisen kasvattamisella asuntomarkkinoihin, laskee ne muiden muuttujien kuten palkkojen, BKT tai yksityisen asuntotuotannon määrää. Toisaalta tulos on päinvastainen toisin päin. Valtion puuttuminen asuntotuotantoon voi heikentää yksityistä sektoria sekä taloudellisia indeksejä.

Yksityisen asuntotuotannon korrelaation tulokset osoittavat, että se korreloi positiivisesti suurimman osan muuttujien kanssa paitsi ostovoimapariteetin. Selkeästi korrelaatiota on nähtävissä yleisen asumistuen, vuokrahintaindeksin, BKT asukasta kohden, palkkojen ja koko asuntotuotannon kanssa. Tästä voidaan päätellä, että yleinen asuntotuotannon kasvu johtuu piristyneestä taloudesta ja investointien kasvusta.

Koko asuntotuotanto korreloi voimakkaasti yksityisen asuntotuotannon kanssa, joka kertoo siitä, että yksityisillä investoinneilla on iso merkitys Suomen asuntokannan tuotannossa. Kohtalaista korrelaatiota löytyi BKT asukasta kohden, palkkojen, yleisen asumistuen sekä vuokrahintaindeksin kanssa. Tämä viittaa siihen, että kun BKT ja asumisen tukien määrä lisääntyy, kuuluu siihen myös parempi asuntotuotanto.

Yleinen asumistuki korreloi positiivisesti ja voimakkaasti vuokrahintaindeksin, palkkojen sekä BKT:n kanssa. Korrelaatio vuokrahintaindeksin kanssa voisi viitata siihen, että mitä enemmän maksetaan asumistukia, niin nostaa se samalla vuokrien hintoja. Tämä voi johtua siitä, että ihmisillä on asumistuen myötä enemmän käytössään rahaa vuokriin, joka nostaa kysyntää. Positiivinen korrelaatio BKT:n sekä palkkojen kanssa voisi viitata siihen, että Suomessa selkeästi maksetaan asumistukia myös, kun taloudessa menee paremmin ja lisäksi asumistukia saa vaikka olisi palkkatuloja.

BKT asukasta kohden korreloi vahvan positiivisesti palkkojen ja vuokrahintaindeksin kanssa, mutta vahva negatiivinen korrelaatio löytyy ostovoimapariteetin kanssa. Suomessa näyttää siis olevan korkeammat palkkatulot ja vuokrat aina kun taloudessa menee paremmin ja BKT kasvaa. Toisaalta negatiivinen korrelaatio ostovoimapariteetin kanssa viittaa siihen, että kun BKT asukasta kohti kasvaa niin elinkustannukset yleensä laskevat.

Vahva positiivinen korrelaatio palkkojen kanssa löytyy BKT:n ja vuokraindeksin kanssa. Negatiivinen korrelaatio löytyy taas ostovoimapariteetin kanssa. Positiivinen korrelaatio viittaa siihen, että kun palkat kasvavat myös taloudellinen tilanne paranee, tuottavuus kasvaa ja palkkojen noustessa käytetään asumiseen lisää rahaa. Tämä kaikki näkyy vuokrien nousuna. Toisaalta negatiivinen korrelaatio ostovoimapariteetin kanssa kuvastaa sitä, että Suomessa korkeammat palkat nostavat elinkustannuksia.

Kuluttajahintaindeksi korreloi kohtalaisesti asuntojen kuluttajahintaindeksin kanssa. Muiden vertailuparien kanssa korrelaatio on erittäin vähäistä. Kohtalainen korrelaatio

asuntojen kuluttajahintaindeksin kanssa viittaa siihen, että kun yleinen hintataso nousee, nousevat myös asuntojen hinnat. Tähän syynä voisi olla esimerkiksi inflaatio.

Asuntojen kuluttajahintaindeksi myös luonnollisesti korreloi kuluttajahintaindeksin kanssa, toki tässä tapauksessa voimakkaasti. Eli asuntojen hintojen noustessa myös muilla hinnoilla on taipumusta nousta, joka viittaa inflaation nousuun. Toisaalta asuntojen kuluttajahintaindeksi korreloi vahvan negatiivisesti asuntojen kokonaistuotannon kanssa. Tämä viittaa siihen, että lisääntynyt asuntotuotanto lisää asuntojen tarjontaa, joka taas luo asuntojen hintoihin laskupaineita ja näkyy asuntojen kuluttajahintaindeksin laskuna. Myös rakennusala seuraa asuntojen tuotannon kannattavuutta ja kun hinnat ovat korkeat rakennetaan asuntoja lisää. Tämän jälkeen tarjonta kasvaa ja asuntojen hinnat alkavat laskea.

Ostovoimapariteetti korreloi negatiivisesti lähes kaikkien havaintoparien kanssa. Negatiivisesti ostovoimapariteetti korreloi vahvasti BKT:n, vuokrahintaindeksin ja palkkojen kanssa. Ostovoimapariteetti siis reagoi käänteisesti taloudellisiin indikaattoreihin. Ostovoima on siis Suomessa suhteellisesti pienempi niillä alueilla, joissa esimerkiksi palkat ja vuokrat ovat korkeammat ja taloudellinen alue tuottavampi.

Vuokrahintaindeksi korreloi positiivisen vahvasti palkkojen, yleisen asumistuen ja BKT:n kanssa. Vahva negatiivinen korrelaatio on ostovoimapariteetin kanssa. Positiivinen korrelaatio voisi viitata siihen, että Suomessa vuokrat ovat vauraammilla alueilla suhteessa korkeammat. Toisaalta nämä korkeat vuokrahinnat taas laskevat suhteellista ostovoimaa, joka näkyy ostovoimapariteetin negatiivisena korrelaationa.

Yleiskatsauksena voidaan sanoa, että Suomessa asuntotuotanto on valtion ja yksityisen sektorin välillä vastakkainen suhde. Tämä tarkoittaa, että kun yksityinen sektori rakentaa asuntoja niin valtio hidastaa omaa tuotantoaan ja päinvastoin. Asumistuki on selkeästi yksi merkittävimpiä tekijöitä, joka vaikuttaa vuokriin niitä nostavalla tavalla. Näin ollen

Suomessa asumistuki mahdollisesti nostaa vuokria. Yksityinen sektori on selkeästi Suomessa osallistava tekijä asumien tukemisessa, joka näkyy yksityisen asuntotuotannon ollessa vahvassa yhteydessä muun muassa palkkojen ja BKT:n kanssa. Tämä tukee vahvaa taloudellista aluetta ja yhdessä palkkojen kanssa heijastuu myös isompiin vuokrahintoihin. Samaan aikaan tämä kuitenkin heikentää yleistä ostovoimaa Suomessa.

4.4 Regressioanalyysit

Korrelaatioanalyysin pohjalta katsotaan maiden välistä regressiota kiinteiden vaikutusten regressiomallin avulla. Ajanjaksona on käytetty koko tarkasteluajanjaksoa eli 1994–2023. Kiinteiden vaikutusten mallia käytetään tässä vertailussa satunnaisvaikutusten mallin sijaan, koska korrelaatioanalyysi paljasti, että moni tekijä vaikutti muihin riippumattomiin tekijöihin vertailumaissa. Näin ollen kiinteiden vaikutusten malli antaa paremman kuvan tuloksista. Regressiomallin avulla vertaillaan erikseen vuokrahintaindeksiä ja asuntojen kuluttajahintaindeksiä julkisiin sosiaalimenoihin, BKT asukasta kohden ja maiden asukasmääriä kaikkien maiden kesken. Kaikissa muuttujissa on käytetty logaritmi-muunnosta, koska logaritmin käyttö vähentää muuttujien vinouman jakaumaa ja se luo mallista tasaisemman. Kaikki muuttujat ovat muutettu logaritmillä, koska tulokset ovat näin johdonmukaisempia, niiden tulkinta helpottuu ja datasta tulee selkeämmin analysoitava. Vertailumaihin ei ole otettu mukaan regressioanalyseissä OECD:stä tai EU:sta saatavilla olevia lukuja.

Tarkastellessa Suomen asumistuen ja valtion asuntotuotannon vaikutuksia BKT asukasta kohden ja vuokrahintaindeksien kanssa 30 vuoden ajanjaksolla 1994–2023 saadaan parempi kokonaiskuva Suomen tukijärjestelmästä ja niiden vaikuttavuuden merkitsevyydestä keskenään.

4.4.1 Vertailumaiden regressioanalyysi

Lähdetään tarkastelemaan vuokrahintaindeksiä, julkisia sosiaalimenoja, BKT:n ja maiden asukasmäärien keskinäistä regressio kaikkien vertailumaiden kesken. Alla olevassa taulukossa 8. on kuvattu kaikkien vertailumaiden regressiomuuttujien yhteenveto, jossa muuttujat ovat logaritimuunneltuja.

Taulukko 8. Vertailumaiden regressiomuuttujien yhteenveto.

Muuttuja	Havainnot	Keskiarvo	Keskihajonta	Minimi	Maksimi
Asuntojen hintaindeksi	299	4.469	.323	3.463	5.101
Vuokrahintaindeksi	300	4.459	.184	3.922	4.769
Julkiset sosiaalimenot	262	4.869	1.254	.550	6.550
BKT asukasta kohden	300	10.688	.204	10.182	11.158
Asukasluku	290	16.794	1.157	15.283	18.244

Aloitetaan katsomaan regressiomallista selitysasteen tuloksia. Selitysasteen arvo kertoo meille muuttujien välisen riippuvuuden voimakkuutta. Sisäinen selitysaste saa arvokseen 0,890. Luku kertoo sen, että noin 89 % vuokrahintaindeksin vaihtelusta voidaan selittää BKT:n, julkisten sosiaalimenojen ja asukasluvun avulla ajan myötä kunkin maan sisällä. Välillinen saa puolestaan arvon 0,117. Tämä vertailu katsoo riippuvuutta eri maiden välillä. Tulokseksi tarkoittaa, että kokonaisuutena noin 12 % voidaan mallin mukaan vuokrahintaindeksin vaihtelusta selittää myös BKT:n, julkisten sosiaalimenojen ja asukasluvun avulla. Kokonaisuudessaan oleva selitysarvo kertoo puolestaan maiden sisäiset ja väliset vaihtelut yhteensä. Tulokseksi saatiin myös 0,012 joten kokonaisuutena noin hieman päälle 1% voidaan mallin mukaan muuttujien yhteydet selittää, kun mukana on sisäiset ja ulkoiset vaikutukset. Tämä yhteys on toisin sanoen olematon. Korrelaatioksi saatiin vahva negatiivinen yhteys sen ollessa -0,998. Näin ollen maakohtaisilla tuloksilla ja muilla selittävillä tekijöillä on vahva negatiivinen suhde.

Tuloksista voidaan nostaa myös esille T-arvojen positiivinen suhde kaikissa vertailupa-reissa. Lisäksi $P > |t|$ arvo on kaikissa 0,000, joten nollahypoteesi voihaan hylätä. Rho saa

myös arvokseen hyvin korkean 0,999 arvon. Nämä kaikki tulokset viittaavat muuttujien väliseen vahvaan yhteyteen.

Taulukko 9. Kiinteiden vaikutusten regressiomalli vuokrahintaindeksin, julkisten sosiaalimenojen, BKT asukasta kohden ja asukasluvun kesken kaikissa vertailumaissa.

Kiinteiden vaikutusten vuokrahintaindeksin regressio maiden välillä				Havaintojen määrä	=	262
				Ryhmiä määrä	=	10
Selitysaste				Havainnot per ryhmä:		
Sisäinen	=	0.890		Minimi	=	26
Välillinen	=	0.117		Keskiarvo	=	26.2
Kokonaisuudessaan	=	0.012		Maksimi	=	27
				$F(2,275)$	=	674.48
<i>korrelaatio (u_i, X_b)</i>				<i>Tod. näk. > F</i>	=	0.000
Vuokrahintaindeksi	<i>Kerroin</i>	<i>Keskivirhe</i>	<i>t</i>	<i>P> t </i>	<i>[95% luottamusväli]</i>	
Julkiset sosiaalimenot	.096	.011	9.06	0.000	.075	.117
BKT asukasta kohden	.572	.051	11.11	0.000	.470	.673
Asukasluku	2.138	.107	19.96	0.000	1.927	2.350
_cons	-38.059	1.468	-25.93	0.000	-40.950	-35.169
sigma_u	2.510					
sigma_e	.057					
rho	.999	(vaihtelun osuus johtuen u _i)				
F-testi, että kaikki u _i =0: F(9, 249) = 145.77				Todennäköisyys > F = 0.000		

Seuraavaksi tarkastellaan asuntojen kuluttajahintaindeksiä, BKT:tä, julkisia sosiaalimenoja ja asukasluvun keskinäistä regressiota kaikkien vertailumaiden kesken. Sisäiseksi selityksasteeksi saadaan arvoksi 0,791 eli noin 79 % maiden sisällä on asuntojen hinnoissa yhteyttä BKT:n, sosiaalimenojen sekä asukasluvun kanssa. Tämä on hieman vähemmän kuin vuokrahintaindeksin vertailussa. Välillisen selityksasteen arvoksi saadaan 0,336, eli noin 37 % voidaan selittää yhteyttä asuntojen hintaindeksin, BKT:n, sosiaalimenojen ja asukasluvun kanssa kaikissa maissa verrattuna yhteensä. Tämä on kolminkertainen määrä verrattuna vuokrahintaindeksin vastaavien lukujen kanssa. Kokonaisuudessaan olevaksi selityksasteeksi saatiin suhteellisen heikko 0,132, joten kokonaisuutena mallin mukaan asuntojen kuluttajahintaindeksin välistä vaihtelua julkisten sosiaalimenojen, BKT:n ja asukasluvun avulla voidaan selittää noin 13 %, kun mukana on sisäiset ja ulkoiset vaikutukset. Tämä yhteys jää myös heikoksi. Korrelaatioksi saatiin hyvin samanlainen tulos kuin vuokrahintaindeksin kanssa eli vahva negatiivinen korrelaatio tuloksella -0,995.

Asuntojen kuluttajahintaindeksin vertailun tuloksista voidaan nostaa myös esille T-arvojen positiivinen suhde muissa vertailupareissa paitsi julkisten sosiaalimenojen kanssa. $P>|t|$ arvo on kaikissa 0,000, joten nollahypoteesi voihaan hylätä. Rho saa myös arvokseen hyvin korkean 0,998 arvon. Nämä kaikki tulokset viittaavat myös muuttujien väliin vahvaan yhteyteen.

Taulukko 10. Kiinteiden vaikutusten regressiomalli asuntojen kuluttajahintaindeksin, julkisten sosiaalimenojen, BKT asukasta kohden ja asukaslukujen kesken kaikissa vertailumaissa.

Kiinteiden vaikutusten kuluttajahintaindeksin regressio maiden välillä				Havaintojen määrä	=	262
				Ryhmiä määrä	=	10
Selitysaste				Havainnot per ryhmä:		
Sisäinen	=	0.791		Minimi	=	26
Välillinen	=	0.336		Keskiarvo	=	26.2
Kokonaisuudessaan	=	0.132		Maksimi	=	27
				$F(2,275)$	=	313.26
<i>korrelaatio (u_i, Xb)</i>	=	-0.995		<i>Tod. näk. > F</i>	=	0.000
Asuntojen kuluttajahintaindeksi	<i>Kerroin</i>	<i>Keskivirhe</i>	<i>t</i>	<i>P> t </i>	<i>[95% luottamusväli]</i>	
Julkiset sosiaalimenot	-0.088	.024	-3.64	0.000	-.135	-.040
BKT asukasta kohden	1.501	.117	12.86	0.000	1.271	1.731
Asukasluku	2.649	.243	10.89	0.000	2.170	3.128
_cons	-55.660	3.331	-16.71	0.000	-62.220	-49.100
sigma_u	2.980					
sigma_e	.130					
rho	.998	(vaihtelun osuus johtuen u_i)				
F-testi, että kaikki $u_i=0$: $F(9, 249) = 105.36$				Todennäköisyys $> F = 0.000$		

Selkeästi maissa on vahva yhteys asuntojen hinnoissa ja vuokrien kanssa, kun verrataan maiden BKT:n, sosiaalimenojen ja maankoon välisiä yhteyksiä. Yhteys on hieman heikompi, kun maita katsotaan yhdessä.

4.4.2 Suomen regressioanalyysi

Suomen osalta regressiota katsotaan asumistuen, valtion asuntotuotannon, vuokrahintaindeksin ja BKT asukasta kohden välillä. Suomen tarkemmassa regressiossa luvut ovat myös logaritimuunneltu, mutta koska tarkastelussa on vain Suomi on tulokset laskettu lineaarisena logaritmina. Alla olevassa taulukossa 11. on kuvattu Suomen regressiomuuttujien yhteenveto,

Taulukko 11. Suomen regressiomuuttujien yhteenveto.

Muuttuja	Havainnot	Keskiarvo	Keskihajonta	Minimi	Maksimi
Asumistuki	30	20.287	.539	19.715	21.245
Valtion asuntotuotanto	30	9.003	.479	8.102	9.924
Vuokraindeksi	30	4.446	.193	4.143	4.739
BKT asukasta kohden	30	10.611	.139	10.261	10.743

Lähdetään katsottamaan Suomen regressiomallin tuloksien tiivistelmää yleisen asumistuen, BKT asukasta kohden ja vuokrahintaindeksin välillä. Taulukosta 12. nähdään että F-arvo (2, 27) saa arvokseen 143,87. F-arvon tarkoitus on mitata hypoteesia siltä kannalta, että mikään muuttujista ei selitä riippuvia muuttujia. Tämä tarkoittaa sitä, että kun F-arvo on lähellä nollaa tai nolla ei se selitä muuttujien välistä riippuvuutta. Koska tuloksista saatu F-arvo on hyvin korkea tarkoittaa se, että mallista ainakin yksi muuttujista selittää tilastollisesti merkittävää muuttujien välistä riippuvuutta. Saaduista tuloksista p-arvo (tod. näk. > F) saa arvokseen 0,000 merkitsee tämä sitä, että todennäköisyys nollahypoteesin olevan totta on käytännössä nolla. P-arvon nolla arvo merkitsee sitä, että on hyvin epätodennäköistä, että merkitsevä yhteys olisi sattumaa. Näin ollen voimme hylätä nollahypoteesin ja mallin muuttujilla on siis keskenään merkitsevä riippuvuus. Selityskertoimen R^2 kuvaa muuttujien välistä yhteyttä, eli kuinka paljon tuloksista selittyy muuttujilla. Suomen tarkastelussa selityskertoimeksi saatiin korkea arvo, joka on 0,914. Tämä tarkoittaa, että noin 91 % saaduista tuloksista selittää asumistuen erilaiset vaihtelut mallissa, jossa on myös mukana BKT asukasta kohden ja vuokrahintaindeksi. Muuttujien välillä on selityskertoimen mallin mukaan selkeä riippuvuus keskenään. Oikaistu selityskerroin on nimensä mukaan oikaistu versio selityskertoimesta, mutta se ottaa mallissa mukaan otoskoon ja muuttujien määrän. Lisäksi oikaistu selityskerroin antaa hieman tarkemman kuvan saaduista tuloksista. Oikaistu selityskerron saa arvokseen 0,908. Tämäkin on hyvin korkea, koska se selittää myös noin 91 % tuloksista. Käytännössä tulos kertoo, että käytössä oleva malli on hyvä. Neliöllinen keskivirhe (MSE) kuvaa keskimääräistä vaihtelua ennustevirheissä. Mitä korkeamman arvon se saa, sitä huonommin käytetty malli sopii. Virhe voi olla suuri tai pieni riippuen käytössä olevan muuttujan omasta mittayksiköstä. Koska tuloksista saatu arvo on 0.164 on se suhteutettuna pieni arvo.

Taulukko 12. Regressiomalli yleisen asumistuen, BKT asukasta kohden ja vuokrahintaindeksin välillä Suomessa.

Asumistuen regressio Suomessa				Havaintojen määrä	=	30
				F(2, 27)	=	143.87
Lähde	SS (Neliösummat)	df (vapausasteet)	MS (Keskimäär. neliö)	Tod.näk. > F	=	0.000
Malli	7.697	2	3.848	Selitysaste (R ²)	=	0.914
Jäännös	.722	27	.027	Oikaistu R ²	=	0.908
Yhteensä	8.419	29	.290	Keskivirhe (MSE)	=	.164
Asumistuki	Kerroin	Keskivirhe	t	P> t	[95%	luottamusväli]
BKT asukasta kohden	-2.339	.413	-5.67	0.000	-3.187	-1.492
Vuokraindeksi	3.950	.298	13.26	0.000	3.339	4.562
_cons	27.549	3.331	8.27	0.000	20.713	34.385

Seuraavaksi tarkastellaan saatujen kertoimien tuloksia keskenään ja miten BKT asukasta kohden ja vuokrahintaindeksi vaikuttaa yleisessä asumistuessa. Katsotaan ensin BKT asukasta kohden ja yleisen asumistuen välisten kertoimien välistä riippuvuutta. BKT:n kertoimeksi saadaan -2,339. Tämä tarkoittaa, että jos vuokrahintaindeksi pysyy vakiona niin BKT asukasta kohden vähentää yleistä asumistukea noin 2,3 yksikön verran, mikäli BKT:ssä tapahtuu kumuloitumista. Keskivirheeksi saadaan 0,413. Tämä kuvaa, että BKT asukasta kohden ja yleisen asumistuen välillä olevissa havaintopareissa on hieman eroa keskiarvosta ja arvot eivät ole paljoa hajaantuneet. T-arvo testaa nollahypoteesin mahdollisuutta. Tulokseksi saadaan -5.67 joka viittaa siihen, että havaintopareilla on keskenään negatiivinen seuraussuhde. P>|t| tarkoituksena on mitata t-testin p-arvoa. Koska saatu tulos on 0.000, eli alle 0,05 tarkoittaa se sitä, että tulos on tilastollisesti merkitsevä. Viimeinen kerroin on 95% luottamusväli. Saatu väli BKT:n ja asumistuen välillä on -3,187 – -1.492 joka tarkoittaa sitä, että noin 95% ajasta todellinen arvo on tämän rajan sisällä.

Katsotaan vuokrahintaindeksin ja yleisen asumistuen kertoimien välistä riippuvuutta. Vuokrahintaindeksin kertoimeksi saadaan 3,950, joka tarkoittaa, että jokainen vuokrahintaindeksissä tapahtuva yksikkökohtainen muutos lisää asumistukea kertoimen verran olettaen, että BKT asukasta kohdan pysyy vakiona. Keskivirheeksi eli keskihajonnaksi saadaan 0,298. T-arvoksi saadaan puolestaan 13.26 sekä ja P>|t| arvoksi 0.000, jotka kummatkin viittaavat arvollaan vahvaan positiiviseen yhteyteen sekä tilastollisesti merkittävään tulokseen. 95 % luottamusväliksi vuokrahintaindeksin ja asumistuen välillä on 3,339–4,562 joka tarkoittaa sitä, että noin 95% ajasta todellinen arvo on tämän rajan sisällä.

Viimeiseksi yleisen asumistuen regressiosta katsotaan vakio keskiarvon (_cons) tuloksia. Tuloksista selviää, että arvioitu yleisen asumistuen arvo on 27,549 kun BKT asukasta kohden ja vuokrahintaindeksi ovat nolla. Keskihajonnaksi saadaan 3,331. Vakiokertoimen T-arvoksi kerroin on 8,27 ja $P > |t|$ arvo on puolestaan 0,000. Näin ollen nämäkin tulokset ovat tilastollisesti merkitseviä. Vakiotermin luottamusväliksi 95 % tasolla saatiin 20,713–43,385.

Toinen tutkielmassa käytettävä regressiomalli kuvaa valtion asuntotuotannon, BKT asukasta kohden ja vuokrahintaindeksin välistä riippuvuutta Suomessa.

Taulukko 13. Regressiomalli valtion asuntotuotannon, BKT asukasta kohden ja vuokrahintaindeksin välillä Suomessa.

Valtion asuntotuotannon regressio Suomessa				Havaintojen määrä	=	30
Lähde	<i>SS (Neliösummat)</i>	<i>df (vapausasteet)</i>	<i>MS (Keskimäär. neliö)</i>	F(2, 27)	=	21.27
Malli	4.062	2	2.031	Tod.näk. > F	=	0.000
Jäännös	2.578	27	.095	Selitysaste (R ²)	=	0.612
Yhteensä	6.640	29	.229	Oikaistu R ²	=	0.583
				Keskivirhe (MSE)	=	.309
Valtion asuntotuotanto	<i>Kerroin</i>	<i>Keskivirhe</i>	<i>t</i>	<i>P> t </i>	<i>[95%</i>	<i>luottamusväli]</i>
BKT asukasta kohden	-4.303	.780	-5.52	0.000	-5.904	-2.702
Vuokraindexi	1.601	.563	2.84	0.008	.445	2.756
_cons	47.551	6.295	7.55	0.000	34.634	60.468

Lähdetään tarkastelemaan valtion asuntotuotannon regressiomallin yhteenvetoa. F-arvo (2, 27) saa arvokseen 21,27. Tämä ei ole yhtä korkea kuin asumistuen mallissa, mutta on kuitenkin tilastollisesti merkitsevä ja näin ollen ainakin yksi muuttujista vaikuttaa merkittävästi valtion asuntotuotantoon. Lisäksi p-arvo saa arvokseen 0,000, joten myös tämä tulos viittaa, että tulokset ovat tilastollisesti merkitseviä, muuttujilla on keskinäistä riippuvuutta ja hylkäämme nollahypoteesin. Selityskertoimeksi saadaan 0,612 ja oikaistuksi selityskertoimeksi 0,583. Kertoimien mukaan noin 60 % tuloksista selittää valtion asuntotuotannossa tapahtuvia erilaisia vaihteluita mallissa, jossa on myös mukana BKT asukasta kohden ja vuokrahintaindeksi. Neliöllinen keskivirhe on 0,309 eli mallin ennusteet eroavat tuon verran mallin todellisista arvoista.

Seuraavaksi katsotaan kertoimista saatuja tuloksia ja tutkitaan ensin BKT asukasta kohden ja valtion asuntotuotannon välisten kertoimien riippuvuutta. BKT:n kertoimeksi saadaan -4,303. Kun kaikki muut muuttujat pysyvät vakiona ja BKT kasvaa, niin valtion asuntotuotanto laskee noin 4,3 yksiköllä. Tuloksien keskihajonta on 0,78 ja T-arvoksi saadaan -5,52 eli voidaan todeta, että kun BKT asukasta kohden on havaintoparina, sillä on negatiivinen seuraussuhde verrattavien päämuuttujien kanssa. $P > |t|$ on tässäkin havaintoparissa 0,000, eli tulos on tilastollisesti merkitsevä. 95 % luottamusväli on -5,904 – -2,702, eli BKT asukasta kohden vaikutus valtion asuntotuotantoon on tuolla välillä.

Vuokrahintaindeksin ja valtion asuntotuotannon kertoimien välistä riippuvuutta saadaan vuokrahintaindeksin kertoimeksi 1,601. Eli kun vuokrahintaindeksi kasvaa yhdellä yksiköllä, nousee myös valtion asuntotuotanto, muiden muuttujien ollessa vakio. T-arvoksi saadaan 2,84 ja $P > |t|$ on 0,008. Koska $0,008 < 0,05$ on tulos merkitsevä 5 % tasolla. Tulokset ovat kuitenkin tilastollisesti merkitseviä eli vuokrahintaindeksillä on positiivinen vaikutus valtion asuntotuotantoon. 95 % luottamusväliksi saadaan 0,445–2,756, johon vuokrahintaindeksin todellinen kerroin sijoittuu 95% varmuudella.

Viimeiseksi myös valtion asuntotuotannon regressiosta katsotaan vakio keskiarvon tuloksia. Tuloksien kertoimiksi saadaan 47,551 eli asuntotuotannon ennustettu määrä silloin kun BKT asukasta kohden ja vuokrahintaindeksi ovat nolla. Keskiarvo on 6,295. T-arvoksi saadaan 7,55 ja p-arvo 0,000. Näin ollen tulokset ovat tilastollisesti merkitseviä ja voidaan todeta, että jos BKT asukasta kohden ja vuokrahintaindeksi olisivat nolla ei asuntotuotanto yksinään olisi merkityksetön.

Regressiomallien tulokset osoittavat, että yleisen asumistuen, BKT asukasta kohden ja vuokrahintaindeksin välillä Suomessa on keskinäistä riippuvuutta. Suomessa BKT asukasta kohden vaikuttaa negatiivisesti yleiseen asumistukeen, kun taas vuokrahintaindeksillä on siihen positiivinen vaikutus. Kummallakin muuttujalla on silti merkittävä yhteys yleiseen asumistukeen ja käytetty malli selittää 90 % vaihteluista. Se tarkoittaa, että mal-

lissa käytettyjen muuttujien ennustettavuus on hyvää ja hyödyllistä. Regressiomalli valtion asuntotuotannon, BKT asukasta kohden ja vuokrahintaindeksin välillä Suomessa viittaa myös siihen, että näiden muuttujien välillä on vahva yhteys. BKT asukasta kohden on negatiivinen vaikutus valtion asuntotuotantoon ja vuokrahintaindeksillä positiivinen vaikutus. Tuloksista voidaan siis todeta, että kun vuokrien hinnat nousevat lisätään asuntotuotantoa ja taas kun BKT kasvaa laskee Suomen valtio asuntotuotantoaan. Koska mallien selitysaste on noin 60 % on tämä hyvin korkea ja selittää malli hyvin valtion asuntotuotannossa tapahtuvia muutoksia.

Kummankin mallin osalta, katsottaessa BKT:n vaikutusta voidaan tehdä johtopäätös, että kun talous kasvaa niin on vähemmän tarvetta asumisen erilaisille tuille. Tämä näkyy asuntotuotannon ja asumistuen negatiivisina kertoimina. Suomessa siis talouden voimistuessa ylimääräisiä varoja ohjataan mahdollisesti muihin resursseihin. Taustalla voi myös olla kotitalouksien parantunut taloudellinen tilanne, kun valtion talous paranee. Asuntotuotannon ja vuokrien hintojen välinen kerroin oli noin 1,6. Tästä voisi kuvitella, että kun yleinen vuokrataso nousee, alkaa se näkyä asuntojen kysyntänä, joka nostaa asuntopu-
laa. Tähän valtio vastaa asuntotuotannolla.

5 Johtopäätökset

Tässä Pro gradu- tutkielman päätavoitteena on tutkia Suomen asuntopoliittista tukijärjestelmän luomia vaikutuksia talouden muihin tekijöihin. Tutkittavat tukimuodot asumisessa on kohtuuhintainen asuminen sekä yleinen asumistuki. Lisäksi Suomen asuntopoliittisten vertailukohteeksi otetut yhdeksän muuta maata antavat vertailukohteen Euroopan eri maiden asuntopoliittisesta kentästä. Tutkielmassa käytetty ajanjakso on yleisesti 1994–2023, joka tarpeeksi taloudellisia muutoksia maailman markkinoilla sekä asuntopoliittisilla. Lisäksi vuodesta 1994 lähtien Kela on maksanut Suomessa yleisen asumistuen, joten tutkielman datanalkaminen tuosta vuodesta antaa hyvän kokonaiskuvan yleisessä asumistuessa tehdyistä muutoksista. Tutkielmassa on hyödynnetty yleisten asuntopoliittisiin vaikuttavien muutoksien ja eroavaisuuksien lisäksi korrelaatio- ja regressioanalyysijä yhteyksien löytämiseen.

Tuloksista oli nähtävistä, kuinka Suomessa asuntopoliittisilla on hyvin eroavat piirteet muihin vertailumaihin. Esimerkiksi kiinnostavaa on huomata, että muihin Pohjoismaihin nähden Suomessa tukijärjestelmät ovat erilaisia. Lisäksi tukien vaikutus yleisesti talouden eroa Pohjoismaissa keskenään. Suomella on ollut taloudellisia vaikeuksia viimeiset 10 vuotta, joka on näkynyt rakennusalan heilahteluina. Viimeisimpinä vuosina yksityisen sektorin asuntotuotannossa on ollut hyvin pientä johtuen rakennusalan ongelmista. Lisäksi rahoitusvaikeudet erilaisiin projekteihin on rasittanut tilannetta entisestään. Suomessa talouden hidas kasvu ja kysynnän puute vaikuttaa selkeästi suoraan asuntojen tuottamiseen. Viime aikoina on myös puhuttu kohtuuhintaisen asumisen lisäämisestä yleisesti asumistuen yhteydessä, koska maksettujen yleisen asumistukien määrä on kasvanut selkeästi vuosi vuodelta.

Tällä hetkellä Suomessa asuntopoliittisilla puututaan, kun ongelmat ovat havaittavissa, ennemmin kuin ennakoitaisiin niitä hyvissä ajoin. Tämä näkyy esimerkiksi siinä, kuinka rakentamisen alalla on ollut heilahteluja eri suuntiin, eikä tänä aikana valtion tuottamat asuntotuotannot ole muuttuneet vastaamaan heikentyneeseen yksityiseen tuotantoon.

Perinteisesti valtion asuntotuotanto olisi muuttunut riippuen yksityisen asuntotuotannon määrästä. Tutkimuksessa asuntojen rakentamisen määrän vertailemisesta nähdään, että valtion ja yksityisen asuntotuotannon välillä on tiivis suhde. Silloin kun yksityinen puoli rakentaa asuntoja niin valtio vähentää tuotantoaan ja toisin päin. Suomessa onkin tapana lisätä kohtuuhintaisen asuntojen tuottamista, jos yksityisen puolen rakentaminen vähenee. Tuloksista selviää, että yleisen asumistuen maksaminen nostaa vuokratasoa. Tämä tulos on sama kuin oletettu ajatus asumistukienvaikutuksesta vuokriin.

Lisäksi vuosittaiseen maksettavien yleisten asumistukien nousevaan määrään ei ole puuttu ennen nykyisen hallituksen säästötoimia. Jos asumisen tukeminen ei ole pitkäjänteistä, voi se vaikuttaa asumisen laadun heikkenemisellä. Tämä näkyy esimerkiksi segregaationa, alueiden erkaantumisena ja pientuloisten elämänlaadun heikkenemisellä. Päätöksillä voidaan yrittää hillitä nousevia asumiskustannuksia ja vuokratasoa. Toisaalta tuloksista on nähtävissä, että Suomessa valtion puuttuminen asuntomarkkinoille voi vaikuttaa negatiivisesti muihin tekijöihin, kuten BKT:n pienenemiseen, palkkojen määrään sekä yksityisen asuntotuotantoon. Samaan aikaan kuitenkin valtion asuntotuotanto elävöittää rakennusalaan. Tuloksista selviää, että valtio alkaa rakentamaan silloin enemmän asuntoja, kun vuokrat nousevat lisääntyneestä kysynnästä. Asuntojen lisääntynyt määrä lisää tarjontaa, joka laskee hintoja ja tasaa markkinoita.

Tutkimuksen regressio- ja korrelaatioanalyseistä nähtiin myös, että vertailumaiden välillä ei ole keskinäistä yhteyttä. Eniten samankaltaisuutta Suomella oli kuitenkin Ranskan asuntopoliittisten järjestelmien kanssa. Muuten tulos ei ole yllättävä, koska Euroopan maissa on keskenään hyvin eroavaiset asuntopoliittiset järjestelmät. Lisäksi vertailumaissa asuntojen omistus- ja vuokra-asuntojen määrissä on huomattavia eroja, joka vaikuttaa tuloksiin. Suomessa regressiomallin mukaan yleisen asumistuen, kohtuuhintaisen asumisen, BKT asukasta kohden sekä vuokrahintaindeksien välillä on selkeä yhteys. Tuloksien selityskertoimet olivat korkeat, josta voidaan todeta, että kohtuuhintaisten asuntojen tuotannolla sekä yleisellä asumistuella omat merkittävät vaikutukset asuntomarkkinoille Suomessa. Valtion ei yleisesti tarvitse puuttua asuntojen tuotantoon silloin kun

taloudessa menee hyvin. Lisäksi kun taloudessa menee paremmin ja kotitalouksien taloudellinen tilanne kohenee, on tarvetta maksaa vähemmän yleistä asumistukea. On mielenkiintoista nähdä millaisia vaikutuksia tulevien vuosien yleisen asumistuen leikkauksilla on Suomen asuntomarkkinoille. Toisaalta myös rakennusalan ongelmiin tulisi puuttua ja tilannetta voidaan yrittää parantaa valtion asuntotuotannolla. On kuitenkin tärkeää, että kiinnitettäisiin samalla huomiota rakentamisen ohella alueellisiin tekijöihin, joilla voidaan tasata muun muassa alueellista eriytymisiä.

Tätä Pro gradu- tutkielmaa voisi tutkia monella eri tavalla lisää. Tutkimuksen ajanjaksoa voisi jakaa eri osiin ja tutkia näin paremmin taloudessa tapahtuvien suhdanteiden vaikutusta yksityiskohtaisemmalla tasolla asuntomarkkinoille. Tällaisia talouteen merkittäviä tapahtumia on ollut esimerkiksi finanssikriisi, Euro-kriisi ja Covid-19 pandemia. Lisäksi korrelaatioanalyysissä olisi voinut verrata maita erikseen Suomeen ja katsoa korreloiko eri muuttajat Suomen kanssa. Maita olisi voinut myös esimerkiksi jakaa asukaslukujen määrien mukaan eri ryhmiin. Tutkimuksen avulla olen saanut vielä hieman paremman kuvan, kuinka laajasti yleinen asumistuki ja kohtuuhintainen rakentaminen on vaikuttanut Suomen taloudessa. Vaikutus luonnollisesti näkyy selkeimmin asuntomarkkinoilla, mutta sen vaikutukset ovat syvällä myös muissa talouden tekijöissä, joka vain korostaa asuntopoliittisten päätöksien merkittävyyttä.

Lähteet

- ARA. (2024a, 5. helmikuuta). Ara toimeenpanee valtion asuntopolitiikkaa. Noudettu 12.2.2024 osoitteesta <https://www.ara.fi/fi-FI/Ara>
- ARA. (2024b, 5. helmikuuta). ARAn tehtävät. Noudettu 12.2.2024 osoitteesta <https://www.ara.fi/fi-FI/ARA/Tehtavat>
- ARA. (2024c, 18. tammikuuta). Vuokra- ja asumisoikeusasuntoja valtion tuella. Noudettu 12.2.2024 osoitteesta <https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta>
- Bricongne, J-C., Turrini, A. & Pontuch, P. (2019). Assessing House Prices: Insights from “Houselev”, a Dataset of Price Level Estimates. *Discussion paper 101, European Commission*. Noudettu 20.1.2024 osoitteesta https://economy-finance.ec.europa.eu/system/files/2019-09/dp101_en_houselev.pdf
- Broberg, M., Laakkonen, E & Tähtinen, J. 2022. Tilastollisen aineiston käsittelyn ja tulkinnan perusteita. Turun yliopiston kasvatustieteiden laitos. *Turun yliopiston kasvatustieteiden tiedekunnan julkaisuja C:22*. Noudettu 7.9.2024 osoitteesta https://www.utupub.fi/bitstream/handle/10024/149687/Tilastollisen_aineiston_kasittelyn_ja_tulkinnan_perusteita_2020.pdf?sequence=5&isAllowed=y
- CAF. (n.d.). Informations aides Logement. Noudettu 6.10.2024 osoitteesta <https://www.caf.fr/allocataires/aides-et-demarches/droits-et-prestations/logement>
- Eerola, E & Lyytikäinen, T. (2021, tammikuu). Housing Allowance and Rents: Evidence from a Stepwise Subsidy Scheme. *The Scandinavian Journal of Economics, Volume 123, Issue 1. 84–109*. Noudettu 27.2.2024 osoitteesta <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/epdf/10.1111/sjoe.12396>
- Eerola, E. & Saarimaa, T. (2016). Kohtuuhintaisuuspolitiikka ei ole lääke asumisen kalleuteen. *VATT Policy Brief 3-2016*. Noudettu 22.1.2024 osoitteesta https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/148959/vatt_policybrief_32016.pdf
- Entreprendre service public. (2024, 16. huhtikuuta). Espace privé MSA - Gestion de la protection sociale de l'exploitant, salarié ou retraité agricole (Démarque en ligne). Noudettu 6.10.2024 osoitteesta <https://entreprendre.service-public.fr/vos-droits/R38210>

- Finanssivalvonta. (2018, 10. joulukuuta). Makrovakauseräpolitiikka. Noudettu 6.2.2024 osoitteesta <https://www.finanssivalvonta.fi/markkinoiden-vakausera/makrovakausera/makrovakauserapolitiikka/>
- Finanssivalvonta. (2022a, 15. elokuuta). Makrovakauserävälineet. Noudettu 8.2.2024 osoitteesta <https://www.finanssivalvonta.fi/markkinoiden-vakausera/makrovakausera/makrovakauseravaliineet/>
- Finanssivalvonta. (2022b, 15. elokuuta). Kuvaus makrovakauserävälineistä. Noudettu 8.2.2024 osoitteesta <https://www.finanssivalvonta.fi/markkinoiden-vakausera/makrovakausera/kuvaus-makrovakauseravaliineista/>
- Helsingin kaupunki. (2024). Vuokra-asunnot. Noudettu 27.3.2024 osoitteesta <https://www.hel.fi/fi/asuminen/vuokra-asunnot>
- Hiekka, S. & Virén, N. (2008). Nostaako asumistuki vuokria? *Kansantaloudellinen aikakauskirja* – 104. vsk. – 2/2008. Noudettu 27.2.2024 osoitteesta <https://www.taloustieteellinenyhdistys.fi/images/stories/kak/kak22008/kak22008hiekka.pdf>
- Kansaneläkelaitos. (2023, 13. joulukuuta). Yleinen asumistuki pienenee vuonna 2024, ja sen maksaminen omistusasuntoihin päättyy vuonna 2025. Noudettu 23.2.2024 osoitteesta <https://www.kela.fi/ajankohtaista-henkiloasiakkaat/5889330/yleinen-asumistuki-pienenee-vuonna-2024-ja-sen-maksaminen-omistusasuntoihin-paattyy-vuonna-2025>
- Kansaneläkelaitos. (2024a). *Maksetut yleiset asumistuet data_1994_2005.csv-data_2023.csv*. Tietotarjotin. Noudettu 20.4.2024 osoitteesta <https://tietotarjotin.fi/tilastodata/851565/avoin-data-maksetut-yleiset-asumistuet>
- Kansaneläkelaitos. (2024b, 7. elokuuta). Miten tulot vaikuttavat asumistukeen? Noudettu 6.10.2024 osoitteesta <https://www.kela.fi/yleinen-asumistuki-miten-tulot-vaikuttavat>
- Kansaneläkelaitos. (2024c, 18. maaliskuuta). Tulorajat yleisessä asumistuessa. Noudettu 27.3.2024 osoitteesta <https://www.kela.fi/yleinen-asumistuki-tulorajat>
- Kelejian, H. & Gianfranco, P. (2017). *Chapter 15 - Panel Data Models*. Noudettu 20.8.2024 osoitteesta <https://doi.org/10.1016/B978-0-12-813387-3.00015-9>

- Lindblad, A., Sariola, M. & Viertola, H. (2019, 11. kesäkuuta). Mitkä tekijät ohjaavat asuntojen hintoja ja tuotantoa? *Euro ja talous*. Noudettu 28.2.2024 osoitteesta <https://www.eurojatalous.fi/fi/2019/3/mitka-tekijat-ohjaavat-asuntojen-hintoja-ja-tuotantoa/>
- Mellin, I. (2006). Tilastolliset menetelmät: Lineaarinen regressioanalyysi. Noudettu 15.9.2024 osoitteesta <https://math.aalto.fi/opetus/sovtoda/oppikirja/Reganal.pdf>
- Norring, A. (2018, 28. helmikuuta). Mistä puhumme, kun puhumme makrovakauseräpolitiikasta? *Euro ja talous*. Noudettu 6.2.2024 osoitteesta <https://www.eurojatalous.fi/fi/blogit/2018/mista-puhumme-kun-puhumme-makrovakauseräpolitiikasta/>
- OECD. (2021). "Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable". Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs, OECD, Paris. Noudettu 15.12.2023 osoitteesta <http://oe.cd/affordable-housing-2021>
- OECD. (2024). *OECD Affordable Housing Database - indicator HM1.3 Housing tenure*. Housing Tenure Distribution. Noudettu 11.3.2024 osoitteesta <https://www.oecd.org/en/data/datasets/oecd-affordable-housing-database.html>
- OECD Data Explorer. (n.da.). *Analytical house prices indicators*. Noudettu 15.4.2024 osoitteesta [https://data-explorer.oecd.org/vis?tm=rent&pg=0&snb=125&df\[ds\]=dsDisseminateFinalDMZ&df\[id\]=DSD_AN_HOUSE_PRICES%40DF_HOUSE_PRICES&df\[ag\]=OECD.ECO.MPD&df\[vs\]=1.0&dq=.Q.RHP.&lom=LASTNPERIODS&lo=20&to\[TIME_PERIOD\]=false](https://data-explorer.oecd.org/vis?tm=rent&pg=0&snb=125&df[ds]=dsDisseminateFinalDMZ&df[id]=DSD_AN_HOUSE_PRICES%40DF_HOUSE_PRICES&df[ag]=OECD.ECO.MPD&df[vs]=1.0&dq=.Q.RHP.&lom=LASTNPERIODS&lo=20&to[TIME_PERIOD]=false)
- OECD Data Explorer. (n.db.). *Annual Purchasing Power Parities and exchange rates*. Noudettu 15.4.2024 osoitteesta [https://data-explorer.oecd.org/vis?tm=Annual%20Purchasing%20Power%20Parities%20and%20exchange%20rates&pg=0&snb=9&df\[ds\]=dsDisseminateFinalDMZ&df\[id\]=DSD_NA_MAIN10%40DF_TABLE4&df\[ag\]=OECD.SDD.NAD&df\[vs\]=2.0&dq=A.AUS%2BAUT%2BBEL%2BCAN%2BCHL%2BCOL%2BCRI%2BCZE%2BDNK%2BEST%2BFIN%2BFR%2BDEU%2BGRC%2BHUN%2BISL%2BIRL%2BISR%2BITA%2BJPN%2BKOR%2BL](https://data-explorer.oecd.org/vis?tm=Annual%20Purchasing%20Power%20Parities%20and%20exchange%20rates&pg=0&snb=9&df[ds]=dsDisseminateFinalDMZ&df[id]=DSD_NA_MAIN10%40DF_TABLE4&df[ag]=OECD.SDD.NAD&df[vs]=2.0&dq=A.AUS%2BAUT%2BBEL%2BCAN%2BCHL%2BCOL%2BCRI%2BCZE%2BDNK%2BEST%2BFIN%2BFR%2BDEU%2BGRC%2BHUN%2BISL%2BIRL%2BISR%2BITA%2BJPN%2BKOR%2BL)

VA%2BLTU%2BLUX%2BMEX%2BNLD%2BNZL%2BNOR%2BPOL%2BPRT%2BSVK%
 2BSVN%2BESP%2BSWE%2BCHE%2BTUR%2BGBR%2BUSA...PPP_B1GQ.....&lom
 =LASTNPERIODS&lo=10&to[TIME_PERIOD]=false

OECD Data Explorer. (n.dc.). *Average annual wages*. Noudettu 15.4.2024 osoitteesta
[https://data-explorer.oecd.org/vis?tm=Average%20an-
 nual%20wages&pg=0&snb=32&df\[ds\]=dsDisseminateFi-
 nalDMZ&df\[id\]=DSD_EARN-
 INGS%40AV_AN_WAGE&df\[ag\]=OECD.ELS.SAE&df\[vs\]=1.0&dq=.....&pd=2000%
 2C&to\[TIME_PERIOD\]=false](https://data-explorer.oecd.org/vis?tm=Average%20annual%20wages&pg=0&snb=32&df[ds]=dsDisseminateFinalDMZ&df[id]=DSD_EARNINGS%40AV_AN_WAGE&df[ag]=OECD.ELS.SAE&df[vs]=1.0&dq=.....&pd=2000%2C&to[TIME_PERIOD]=false)

OECD Data Explorer. (n.dd.). *Consumer price indices (CPIs, HICPs), COICOP 1999*. Nou-
 dettu 15.4.2024 osoitteesta [https://data-explorer.oecd.org/vis?tm=%20consu-
 mer%20price%20index&pg=0&snb=28&df\[ds\]=dsDisseminate-
 FinalDMZ&df\[id\]=DSD_PRICES%40DF_PRI-
 CES_ALL&df\[ag\]=OECD.SDD.TPS&df\[vs\]=1.0&dq=.M.N.CPI.PA._T.N.GY&lom=LAS
 TNPERIODS&lo=13&to\[TIME_PERIOD\]=false](https://data-explorer.oecd.org/vis?tm=%20consumer%20price%20index&pg=0&snb=28&df[ds]=dsDisseminateFinalDMZ&df[id]=DSD_PRICES%40DF_PRI-

 CES_ALL&df[ag]=OECD.SDD.TPS&df[vs]=1.0&dq=.M.N.CPI.PA._T.N.GY&lom=LAS

 TNPERIODS&lo=13&to[TIME_PERIOD]=false)

OECD Data Explorer. (n.de.) *Historical population data*

Noudettu 11.10.2024 osoitteesta [https://data-explorer.oecd.org/vis?tm=popula-
 tion&pg=0&snb=234&vw=tb&df\[ds\]=dsDisseminateFinalDMZ&df\[id\]=DSD_PO-
 PULA-
 TION%40DF_POP_HIST&df\[ag\]=OECD.ELS.SAE&df\[vs\]=1.0&dq=CHE%2BSWE%2
 BESP%2BNOR%2BITA%2BDNK%2BDEU%2BFRA%2BFIN.POP.PS._T._T.&pd=1994
 %2C2022&to\[TIME_PERIOD\]=false&ly\[rs\]=TIME_PERIOD&ly\[rw\]=REF_AREA](https://data-explorer.oecd.org/vis?tm=popula-

 tion&pg=0&snb=234&vw=tb&df[ds]=dsDisseminateFinalDMZ&df[id]=DSD_PO-

 PULA-

 TION%40DF_POP_HIST&df[ag]=OECD.ELS.SAE&df[vs]=1.0&dq=CHE%2BSWE%2

 BESP%2BNOR%2BITA%2BDNK%2BDEU%2BFRA%2BFIN.POP.PS._T._T.&pd=1994

 %2C2022&to[TIME_PERIOD]=false&ly[rs]=TIME_PERIOD&ly[rw]=REF_AREA)

OECD Data Explorer. (n.df.). *NAAG Chapter 1: GDP*. Noudettu 15.4.2024 osoitteesta
[https://data-explorer.oecd.org/vis?tm=GDP&pg=0&snb=368&df\[ds\]=dsDissemi-
 nate-
 FinalDMZ&df\[id\]=DSD_NAAG%40DF_NAAG_I&df\[ag\]=OECD.SDD.NAD&df\[vs\]=1.
 0&dq=A.AUS%2BAUT%2BBEL%2BCAN%2BCHL%2BCOL%2BCRI%2BCZE%2BDNK
 %2BEST%2BFIN%2BFRA%2BDEU%2BGRC%2BHUN%2BISL%2BIRL%2BISR%2BITA
 %2BJPN%2BKOR%2BLVA%2BLTU%2BLUX%2BMEX%2BNLD%2BNZL%2BNOR%2B](https://data-explorer.oecd.org/vis?tm=GDP&pg=0&snb=368&df[ds]=dsDissemi-

 nate-

 FinalDMZ&df[id]=DSD_NAAG%40DF_NAAG_I&df[ag]=OECD.SDD.NAD&df[vs]=1.

 0&dq=A.AUS%2BAUT%2BBEL%2BCAN%2BCHL%2BCOL%2BCRI%2BCZE%2BDNK

 %2BEST%2BFIN%2BFRA%2BDEU%2BGRC%2BHUN%2BISL%2BIRL%2BISR%2BITA

 %2BJPN%2BKOR%2BLVA%2BLTU%2BLUX%2BMEX%2BNLD%2BNZL%2BNOR%2B)

- POL%2BPRT%2BSVK%2BSVN%2BESP%2BSWE%2BCHE%2BTUR%2BGBR%2BUSA.
B1GQ_R_GR..&pd=2000%2C&to[TIME_PERIOD]=false
- OECD Data Explorer. (n.dg.). *NAAG Chapter 5: Households*. Noudettu 15.4.2024 osoitteesta [https://data-explorer.oecd.org/vis?df\[ds\]=dsDisseminate-FinalDMZ&df\[id\]=DSD_NAAG%40DF_NAAG_V&df\[ag\]=OECD.SDD.NAD&df\[vs\]=1.0&dq=A.AUS%2BAUT%2BBEL%2BCAN%2BCHL%2BCOL%2BCRI%2BCZE%2BDNK%2BEST%2BFIN%2BFRA%2BDEU%2BGRC%2BHUN%2BISL%2BIRL%2BISR%2BITA%2BJPN%2BKOR%2BLVA%2BLTU%2BLUX%2BMEX%2BNLD%2BNZL%2BNOR%2BPOL%2BPRT%2BSVK%2BSVN%2BESP%2BSWE%2BCHE%2BTUR%2BGBR%2BUSA.B6GS1M_POP..&pd=2000%2C&to\[TIME_PERIOD\]=false](https://data-explorer.oecd.org/vis?df[ds]=dsDisseminate-FinalDMZ&df[id]=DSD_NAAG%40DF_NAAG_V&df[ag]=OECD.SDD.NAD&df[vs]=1.0&dq=A.AUS%2BAUT%2BBEL%2BCAN%2BCHL%2BCOL%2BCRI%2BCZE%2BDNK%2BEST%2BFIN%2BFRA%2BDEU%2BGRC%2BHUN%2BISL%2BIRL%2BISR%2BITA%2BJPN%2BKOR%2BLVA%2BLTU%2BLUX%2BMEX%2BNLD%2BNZL%2BNOR%2BPOL%2BPRT%2BSVK%2BSVN%2BESP%2BSWE%2BCHE%2BTUR%2BGBR%2BUSA.B6GS1M_POP..&pd=2000%2C&to[TIME_PERIOD]=false)
- OECD Data Explorer. (n.dh.). *Public and private social expenditure*. Noudettu 15.4.2024 osoitteesta [https://data-explorer.oecd.org/vis?tm=Public%2520and%2520private%2520social%2520expenditur&pg=0&snb=40&df\[ds\]=dsDisseminate-FinalDMZ&df\[id\]=DSD_SOCX_AGG%2540DF_PUB_PRIV&df\[ag\]=OECD.ELS.SPD&df\[vs\]=1.0&dq=.A..PT_B1GQ.._T._T.&pd=2%2C0%2C1%2C0%2C%25%2C2%2CC&to\[TIME_PERIOD\]=false](https://data-explorer.oecd.org/vis?tm=Public%2520and%2520private%2520social%2520expenditur&pg=0&snb=40&df[ds]=dsDisseminate-FinalDMZ&df[id]=DSD_SOCX_AGG%2540DF_PUB_PRIV&df[ag]=OECD.ELS.SPD&df[vs]=1.0&dq=.A..PT_B1GQ.._T._T.&pd=2%2C0%2C1%2C0%2C%25%2C2%2CC&to[TIME_PERIOD]=false)
- Pohjola, M. (2015). *Taloustieteen oppikirja* (painos 11.–12.). Sanoma Pro Oy.
- Rakennustekniikka. (n.d.). Rakentamisen suhdannenäkymät. Noudettu 11.8.2024 osoitteesta <https://www.ril.fi/fi/rakennustekniikka/rakentamisen-suhdannenakymat.html>
- Ruonavaara, H., Kettunen, H., Sutela, E. & Tyvelä, H. (2020, 17. joulukuuta). Asuntopoliittikkaa Euroopassa - Mitä voimme oppia?. Ympäristöministeriö. *Ympäristöministeriön julkaisuja 2020:30*. Noudettu 16.2.2024 osoitteesta <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-435-2>
- Saikkonen, P., Hannikainen, K., Kauppinen, T., Rasinkangas, J., & Vaalavuo, M. (2018). *Sosiaalinen kestävyys: asuminen, segregatio ja tuloerot kolmella kaupunkiseudulla*. Helsinki: Terveyden ja hyvinvoinnin laitos. Noudettu 23.1.2024 osoitteesta https://www.julkari.fi/bitstream/handle/10024/136125/URN_ISBN_978-952-343-084-6.pdf?sequence=1&isAllowed=y

- Salkunrakentaja. (2023a 25. heinäkuuta). Rakennuslupien romahdus ei lupaa helpotusta rakennussektorille. Noudettu 11.5.2025 osoitteesta <https://www.salkunrakentaja.fi/2023/07/rakennuslupien-romahdus-rakennussektori/>
- Salkunrakentaja. (2023b, 12. syyskuuta). Rakennusteollisuus RT: Rakennusalaa uhkaa pitkä ja syvä suhdannekriisi – vaatii hallitukselta toimia. Noudettu 11.5. osoitteesta <https://www.salkunrakentaja.fi/2023/09/rakennusala-suhdannekriisi/>
- Suomen Pankki. (n.d.). Makrovakauspoliitikka - Makrovakauspoliitikan välineillä torjutaan rahoituskriisejä ja vahvistetaan rahoitusjärjestelmän kriisinsietokykyä. Noudettu 6.2.2024 osoitteesta <https://www.suomenpankki.fi/fi/rahoitusvakaus/makrovakausvalvonta/makrovakauspoliitikka/>
- Tilastokeskus. (2024a). *Kuluttajahintaindeksit pääryhmittäin (2000=100, 2005=100, 2010=100, 2015=100), vuositiedot, 2000–2023*. Noudettu 16.2.2024 osoitteesta https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__khi/statfin_khi_pxt_11xr.px/table/tableViewLayout1/
- Tilastokeskus. (2024b). *Rakennuskustannusindeksi kustannuslajeittain, vuositiedot, 1990–2023*. Noudettu 20.2.2024 osoitteesta https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__rki/statfin_rki_pxt_11na.px/
- Tilastokeskus. (2024c). *Rakennus- ja asuntotuotanto, 1995M01-2023M12*. Noudettu 13.2.2024 osoitteesta https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__ras/statfin_ras_pxt_12fy.px/
- Tilastokeskus. (2024d). *Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit (1970=100, 1983=100, 2000=100, 2005=100, 2010=100, 2015=100), vuosittain, 1988–2023*. Noudettu 20.2.2024 osoitteesta https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__ashi/statfin_ashi_pxt_13mz.px/
- United Nations. (2019, 26. joulukuuta). Guidelines for the implementation of the right to adequate housing. *Special Rapporteur on adequate housing. Presented To the Human Rights Council at its 43rd session (24 February–20 March 2020)*. Noudettu 28.3.2024 osoitteesta <https://www.ohchr.org/en/special-procedures/sr-housing/guidelines-implementation-right-adequate-housing>

Ympäristöministeriö. (2024, 11. huhtikuuta). Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaan otetaan käyttöön tulorajat. Noudettu 6.10.2024 osoitteesta <https://ym.fi/-/valtiorukemienvuokraasuntojenasukasvalintaanotetaan-kayttoon-tulorajat>

Ympäristöministeriö. (n.d.). Valtioneuvoston selonteko – Asuntopoliittinen kehittämisselonteko vuosiksi 2021–2028. Noudettu 17.1.2024 osoitteesta <https://ym.fi/documents/1410903/40549091/Selontekoehdotus+verkkosivuille.pdf/ea97858-d9d4-277e-b4bc-9440c68e7ca4/Selontekoehdotus+verkkosivuille.pdf?t=1639658542038>