Ympäristövaliokunta
6.4.2018

Tuetun asuntotuotannon syrjäyttämisvaikutus suomalaisissa kaupungeissa

Elias Oikarinen
KTT, akatemiatutkija, Aalto-yliopisto
Rahoituksen dosentti, Oulun yliopisto
elias.oikarinen@aalto.fi
puh. 040 5871943

Tuetun asuntokannan syrjäyttämisvaikutus

- **Suurempi tuettu asuntokanta aiheuttaa pienemmän vapaarahoitteisen asuntokannan**

  ⇒ **Tuetun kannan rakentaminen vähentää vapaarahoitteisen kannan rakentamista**

  ⇒ **Kokonaisasuntokanta kasvaa vähemmän kuin tuettu kanta**

- **Taloustieteen teorian ja aiempien empiiristen tutkimusten pohjalta vaikutuksen voidaan odottaa tyypillisesti olevan merkittävä, muttei täydellinen**

Tuetun asuntokannan syrjäyttämisvaikutus

- **Tuetun kannan kohdistaminen sellaisille erikoisryhmille, joiden olisi vaikea vuokrata vapaarahoitteisilta markkinoilta, synnyttää vähäisemmät syrjäyttämisvaikutukset, kuin erikoisryhmille kohdistamaton tuettu kanta**
- **Syrjäyttämisvaikutus on sitä suurempi, mitä voimakkaammin tuettu tuotanto kilpailee samoista tonteista vapaarahoitteisen kannan kanssa**
- **Tuetun kannan vaikutus vapaarahoitteisiin vuokriin ja hintoihin voi olla teoriassa joko vuokria ja hintoja kohottava tai madaltava**

Empiirisen analyysin keskeiset havainnot

- **ARA-kannan syrjäyttämisvaikutus vapaarahoitteiseen kantaan on merkittävä: Pitkän aikavälin syrjäyttämisvaikutus Suomen 10 suurimmassa kaupungissa on keskimäärin 40 % luokkaa:**

  10 tuettua asuntoa

  → 4 vapaarahoitteista asuntoa vähemmän

  → kokonaisasuntokanta kasvaa 6 asunnolla

- **Vaikutus on hieman vapaarahoitteista hintatasoa madaltava**

Empiirisen analyysin havainnoista

- **Kyseessä ovat keskimääräiskertoimet koko ARA-kannalle**
- **On perusteltua olettaa, että ”normaalilla” ARA-kannalla on esitettyjä suuremmat syrjäyttämisvaikutukset, kun taas erityisryhmille kohdennetulla kannalla** (ainakin tietyllä osalla siitä) **on tätä pienemmät vaikutukset**
- **Analyysi kuvastaa vuosia 1995-2015 ja esitetyt tulokset ovat ennen kaikkea suuntaa antavia, suuruusluokkia kuvastavia arvoja, eivätkä täsmällisen tarkkoja totuuksia**

Lopuksi

- **Analyysin perusteella ei kyetä suoraan sanomaan, onko ARA-tuotanto yhteiskunnan näkökulmasta kannattavaa (onko kustannus-hyötysuhde edullinen)**
- **Tavoitteena ei ole analysoida esimerkiksi tuetun kannan aiheuttamia kustannuksia ja tulonsiirtoja kotitalouksien välillä taikka sen alueellista segregaatiota vähentäviä vaikutuksia**
- **Selvää joka tapauksessa on, että syrjäyttämisefekti heikentää vaikuttavuutta**