

## PÄÄKIRJOITUS

# Kohtuuhintaista vuokra-asumista – kenelle se kuuluu?

Essi Eerola

Kohtuuhintaisella vuokra-asumisella voidaan tarkoittaa monia asioita, mutta usein ollaan yhtä mieltä siitä, että sitä tarvitaan lisää. Tässä suhteessa pitää tietysti erottaa tavoitellaanko sitä, että kaikenlaisten asuntojen vuokrat olisivat alhaisemmat vai sitä, että vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rinnalla on olemassa myös halvempia, ns. kohtuuhintaisia asuntoja. Jälkimmäisessä tapauksessa tarkoitetaan yleensä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) kautta organisoitua vuokra-asuntotoimintaa.

Miksi ARA-vuokra-asunnot sitten olisivat kohtuuhintaisempia kuin muut vuokra-asunnot? Syy on se, että saadessaan ARA:n tai kuntien kautta kanavoitavia tukia asuntojen omistaja sitoutuu erilaisiin ehtoihin. Yksi vuokralaisten kannalta tärkeä ehto on se, että asuntojen vuokran tulee perustua ns. omakustannusperiaatteeseen.<sup>1</sup> Juuri omakustannusperiaat-

teen takia asukkaalta perittävä vuokra voi olla pienempi kuin naapurissa sijaitsevan samanlaisen vapaarahoitteisen asunnon vuokra.

Kuinka paljon ARA-vuokra-asunnon asukas hyötyy asunnostaan markkinavuokraa pienemmän vuokran muodossa? Asia on tärkeä, koska ARA-vuokra-asunnon kohtuuhintaisuus ei hyödytä asukasta, jos samanlaiset vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ovat yhtä kohtuuhintaisia. Vuokraeron arvioiminen ei kuitenkaan ole ihan helppoa, koska sekä vapaarahoitteisten asuntojen että ARA-vuokra-asuntojen vuokrat riippuvat asunnon ominaisuuksista ja sijainnista. Näin ollen esimerkiksi suoraviivainen vapaarahoitteisten ja ARA-vuokra-asuntojen keskimääräisten vuokrien vertaaminen voi olla harhaanjohtavaa.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Omakustannusperiaatteen toteutumista ja vuokrien määritystä ovat selvittäneet Kaleva, Niemi, Ylönen ja Hietala (2013).

<sup>2</sup> Helsingin kaupungin ja yleishyödyllisten yhteisöjen omistamien ARA-vuokra-asuntojen vuokratasoa verrattuna samanlaisiin vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin ovat selvittäneet Eerola ja Saarimaa (2013).

VTT Essi Eerola (essi.eerola@bof.fi) on Kansantaloudellisen aikakauskirjan toimituskunnan jäsen ja neuvonantaja Suomen Pankin Rahapolitiikka- ja tutkimusosaston tutkimusyksikössä. Kirjoituksessa esitetyt näkemykset eivät välttämättä vastaa Suomen Pankin kantaa.

Mitä enemmän asukas hyötyy markkina-vuokraa pienemmän vuokran muodossa, sitä kalliimmaksi kunnan vuokra-asuntojen ylläpitäminen tulee veronmaksajille. Tämä on tietysti aivan loogista. Jos asukkaita halutaan tukea enemmän, tuen antaminen myös maksaa enemmän. Usein tämä asia kuitenkin sivuutetaan, kun vertaillaan esimerkiksi asumistuen ja ARA-vuokra-asuntojen kustannuksia. Tämä saattaa johtua siitä, että asumistuen suorat kustannukset on helppo todeta laskemalla tukeen kanavoidut eurot. Sen sijaan alle markkinahinnan vuokraamisen kustannus ei näy suoraan kunnan menoissa.

Asukkaan saaman tuen suuruuden arviointiin liittyy toinenkin tärkeä seikka. Koska tuki voi vaihdella melkoisesti kunnittain ja asuinalueittain, järjestelmän tulonjakovaikutuksia on hankalaa arvioida ilman tietoa siitä, miten asukkaiden saama taloudellinen hyöty vaihtelee. Säännösten mukaan asukkaiksi on ensisijaisesti valittava kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. ARA-vuokra-asuntoon liittyvä tuki on kuitenkin erilainen kuin monet muut pienituloisille suunnatut tuet, koska asukas ei joudu luopumaan markkinavuokraa alhaisemman vuokran muodossa saamastaan hyödystä, vaikka hänen taloudellinen tilanteensa paranee. Tämän takia on mahdollista, että kuntien vuokra-asunnoissa asuu monenlaisissa taloudellisissa tilanteissa olevia kotitalouksia.

Juha Sipilän hallituksen tavoitteena on puuttua tähän. Hallitusohjelman liitteen mukaan ”ARA:n vuokra-asuntojen asukasvalintoja kehitetään paremman kohtaannon saavuttamiseksi liittämällä asukasvalinnan sosiaaliseen tarveharkintaan tulorajat. Asukkaan tulot tarkistetaan ARA-asuntoon muuton ja asunnon vaihdon yhteydessä sekä uusissa sopimuksissa

5 vuoden välein. Siirtymäaika asunnosta on 2 vuotta.”

Samantapaista keskustelua on käyty aikaisemminkin. Keskustelua kuitenkin vaikeuttaa se, että ARA-vuokra-asunnoilla tavoitellaan erilaisia asioita, jotka ovat osittain ristiriidassa keskenään. Asian selkeyttäminen luultavasti edellyttääkin nykyistä tarkempaa määrittelyä siitä, kenelle ARA-vuokra-asuntoihin liittyvä markkinavuokraa pienemmän vuokran muodossa annettava tuki on tarkoitettu. Nykyisen linjan mukaan tuki on tarkoitettu pysyväksi eduksi niille, jotka ovat onnistuneet sen kerran saamaan. Tällöin se on tukimuoto, jota joudutaan jatkuvasti laajentamaan, jos halutaan, että asuntoja on myös uusien pienituloisten käytettävissä.

Jos taas linjataan, että ARA-vuokra-asunnot on tarkoitettu vain pienituloisille, tuki joudutaan ottamaan pois, kun taloudellinen tilanne paranee. Tästä luonnollisesti seuraa, että esimerkiksi työllistymisen taloudellinen hyöty on nykyistä pienempi ARA-vuokra-asukkaalle. Tämä ei tietenkään ole mitenkään poikkeuksellista, näinhän pienituloisille suunnatut tuet toimivat: Tavoitteena on tukea silloin, kun taloudellinen tilanne on vaikea. Ja kun tilanne paranee, tuki pienenee, mikä heikentää kannustinta työllistyä tai hankkia lisätuloja.

ARA-vuokra-asuntojen kohdalla tilanne on kuitenkin sillä tavalla erilainen, että tuen menettäminen saattaisi johtaa myös siihen, että joutuu muuttamaan toiseen asuntoon. Tämä tietysti aiheuttaa erilaisia kustannuksia, jotka edelleen pienentävät työllistymisen tuottamaa taloudellista hyötyä. Lisähuolena on se, että ARA-vuokra-asuntojen varaaminen pienituloisille tekee asuinalueista, joilla on paljon ARA-vuokra-asuntoja, rauhattomia läpikulkualueita, joilla kannustin investoida sosiaaliseen pää-

omaan ja asukkaiden välisiin verkostoihin on olematon. Toisaalta hyvä uutinen on se, että on mahdollista toteuttaa järjestelmä, johon näitä ongelmia ei liity. Sellainen on asumistuen muodossa jo olemassakin. □

## Kirjallisuus

- Eerola, E. ja Saarimaa, T. (2013), *Vuokrataso Helsingin ARA-asuntokannassa*, VATT Tutkimukset 175.
- Kaleva, H., Niemi, J., Ylönen, J. ja Hietala, M. (2013), *Vuokrataloyhteisöjen toimintatavat ARA-asuntojen omakustannusvuokrien määrittämisessä*, Ympäristöministeriön raportteja 5/2013.