

## **Helsingin tietokeskuksen lausunto kaupunginhallitukselle vasemmistoliiton valtuustoryhmän ryhmäaloitteesta ”Asumisen kustannusten nousu on pysäytettävä”.**

Tietokeskus

Erikoistutkija

Oskari Harjunen

### **Toimeksianto**

Vasemmistoliiton ryhmäaloitteessa 15.6.2016 esitetään, että nykyisen vuokrakehityksen takia Helsingissä tulisi selvittää mahdollisuus ottaa käyttöön vuokrajarru, joka voisi erimerkiksi rajoittaa vuokran korotuksia joka toiseen vuoteen tai rajata maksimikorotuksen indeksiin. Tämän lausunnon tarkoituksena on esittää taloustieteelliseen tutkimustietoon perustuvia argumentteja vuokrasääntelyn todennäköisistä kokonaisvaikutuksista.

### **Vuokrasääntelyn kokonaisvaikutukset tutkimustiedon valossa**

Taloustieteellinen tutkimuskirjallisuus on pääasiassa yksimielinen siitä, että kaikenlainen vuokrien sääntely on tehoton tapa puuttua vuokramarkkinoiden ongelmiin. Yleensä vuokrasääntelyllä tähdätään vuokrien nousupaineiden hillitsemiseen ja alempaan vuokratasoon ja vuokrien nousu saattaa hidastua sääntelyn vaikutuksesta lyhyellä aikavälillä. Vuokrasääntely vaikuttaa itse vuokratason lisäksi myös vahvasti vuokranantajien kannustimiin pitkällä aikavälillä. Pitkän aikavälin vaikutusten takia vuokrasääntely voikin aiheuttaa useita ongelmia vuokramarkkinoille ja vuokralaisille, vaikka kyseisellä instrumentilla pyritään parantamaan vuokralaisten asemaa. Tutkimustiedon valossa vuokrasääntelyllä on todennäköisesti vaikutusta mm. seuraaviin seikkoihin pitkällä aikavälillä:

1. Vuokra-asuntojen hinnat muodostuvat markkinahintoja alhaisemmiksi, jolloin näiden kysyntä ylittää tarjonnan. Ylikysynnän takia on hyvin todennäköistä, että vuokra-asunnoille muodostuu jonkinlaiset laittomat markkinat. Ylikysynnän takia asuntoja ei myöskään riitä kaikille, minkä takia asuntojen välitykseen täytyy perustaa jonkinlainen jakamis- tai jonotusjärjestelmä. Esimerkiksi Ruotsin säännellyillä vuokramarkkinoilla ylikysynnän ongelmat ovat huomattavia ja asuntojonot useiden vuosien, jopa vuosikymmenten mittaisia.

2. Vuokra-asuntokannan arvo laskee (ks. esim. Early & Phelps 1999). Tämä voi johtaa siihen, että vuokra-asuntojen omistajat pyrkivät siirtämään asumiskäytössä olevia vuokrakohteita kaupalliseen käyttöön tai myymään nämä, jolloin vuokra-asuntojen tarjonta pienenee. Tämä pahentaa ylikysynnän ongelmia.
3. Vuokra-asuntokannan kunto heikkenee kun vuokranantajilta viedään mahdollisuus vierittää remontointi ja kunnossapitokustannukset vuokralaisille (ks. esim. Sims 2007). Ilman kannustimia remontointiin ja kunnossapitoon vuokranantajat pyrkivät minimoimaan vuokra-asuntojen kunnossapitokustannukset.
4. Tulevaisuudessa rakennettavien vuokrakohteiden tuotto-odotus laskee mikä voi johtaa siihen, että uusia vuokrakohteita rakennetaan entistä vähemmän (ks. esim. McFarlane 2003). Vuokrarakentamisen taantuminen vahvistaa ylikysynnän ongelmia.
5. Vuokrasääntelyn takia vuokra-asuntojen allokaatio voi olla tehotonta, kun asukkaat jäävät säänneltyyn asuntoon vaikka heidän asuntotarpeensa muuttuisi (ks. esim. Glaeser & Luttmer 2003). Tämä voi johtua siitä, että yleensä vuokrasääntelyssä vanhat vuokrasopimukset ovat uusia edullisempia. Toisaalta voi myös olla niin, että ylikysynnän takia sopivampaa asuntoa ei ole tarjolla.
6. Vuokrasääntelyllä voi olla myös suuri tulonjaollinen vaikutus. Lyytikäinen 2006 tutkimustulokset osoittavat, että Suomessa vuokrasääntely aiheutti merkittävän tulonsiirron vuokranantajilta vuokralaiskotitalouksille. Tutkimus lisäksi osoittaa, että vuokrasääntely oli hyvin tehoton keino tasata tuloja. Vuokralaisten kokemat hyödyt olivat liiakysynnän luomien kulutusrakenteen vinoumien takia huomattavasti alhaisempia kuin vuokranantajien tappiot.

## **Vuokrasääntely Suomessa**

Suomessa vapaarahoitteisten asuntojen vuokratason sääntely purettiin vaiheittain vuosina 1992 ja 1995, jonka jälkeen vuokrat nousivat voimakkaasti. Vuokrien nousu sääntelyn päätyttyä ei kuitenkaan riitä todistamaan, että sääntely olisi ollut tehokasta. Tässäkin tapauksessa vuokramarkkinoita tulee tarkastella pelkkiä vuokratasoja laajemmin. Suomessakin on näyttöä siitä, että vuokrasääntelyllä oli todennäköisesti negatiivinen vaikutus vuokra-asuntojen tarjontaan. Yksityisten vuokra-asuntojen määrä väheni lähes 50 prosentilla vuosien 1970 ja 1990 välillä kun vuokrasääntely oli voimassa (ks. esim. Lyytikäinen 2006). Vastaavasti vuokra-asuntojen määrät kasvoivat huomattavasti sääntelyn päätyttyä ja ovat pysyneet kasvu-uralla tämän jälkeenkin. Näin ollen onkin todennäköistä, että suuri osa vuokrien noususta johtuukin sääntelyn aiheuttamasta kroonisesta tarjontapulasta ja vain osittain itse sääntely purkautumisesta.

## **Saksan ja Irlannin vuokrajarru**

Saksassa ja Irlannissa on hiljattain otettu käyttöön vuokrasääntely vuokrien nousun hillitsemiseksi. Tämä ”vuokrajarruksi” -kutsuttu sääntely on toteutettu näissä maissa hieman eri tavalla. Saksassa vuokria pyritään jarruttamaan lailla, jonka perusteella vuokrien korotuksiin voidaan asettaa katto sellaisilla alueilla, joilla vuokra-asuntojen kysyntä on korkea. Vastaavasti Irlannissa vuokrien nousua pyritään hillitsemään lakimuutoksella, joka sallii vuokrien korotukset vain joka toinen vuosi.

Vuokrajarrut ovat olleet voimassa Saksassa ja Irlannissa vasta niin vähän aikaa, että sääntelyn aiheuttamia pitkän aikavälin vaikutuksia ei voida vielä uskottavasti arvioida. Näin ollen Saksan ja Irlannin kokemuksia ei voida vielä käyttää vuokrajarrun kokonaisvaikutuksen arvioinnissa. Toisaalta, arviot vuokrajarrun lyhyen aikavälin hyödyistäkään, eli hintojen nousua hidastavasta vaikutuksesta eivät ole itsestään selviä. Kholodin et. al. 2016 osoittavat tutkimuksessaan, että Saksassa heinäkuussa 2015 käyttöönotetulla vuokrajarrulla ei ollut vaikutusta nousevaan vuokratrendiin vaan kyseinen sääntely on jopa kiihdyttänyt vuokrien nousua joillakin alueilla.

## **Yhteenveto**

Vuokrasääntely vaikuttaa asuntomarkkinoihin hyvin laaja-alaisesti, minkä takia vuokrasääntelyn kokonaisvaikutuksia on hyvin vaikea arvioida uskottavasti. Erinäiset teoreettiset ja empiiriset tutkimukset ovat kuitenkin osoittaneet, että vuokrien sääntely todennäköisesti johtaa pitkällä aikavälillä vuokramarkkinoiden ongelmiin eikä vuokrien sääntely ole tehokas keino vuokrien laskemiseksi.

Pitkällä aikavälillä asuntojen vuokrien ja hintojen tason määrää lopulta kysynnän ja tarjonnan välinen suhde, minkä takia pääkaupunkiseudun krooninen asuntopula on todennäköisin syy korkeiden asumiskustannusten taustalla. Tehokas tapa asukaskustannusten nousun ehkäisemiseksi onkin asuntotarjonnan lisääminen. Asuntotarjonnan kasvattamisen tulee olla pitkäjänteistä, jotta vuosia jälkeenjäänyt asuntotarjonta saataisiin paremmin vastaamaan asuntojen kysyntää pääkaupunkiseudulla.

## **Lähteet:**

Early, D. & J. Phelps (1999). Rent regulations' pricing effect in the uncontrolled sector: An empirical investigation. *Journal of Housing Research* 10 (2), 267–285.

Glaeser, E. L. & E. F. Luttmer (2003). The misallocation of housing under rent control. *American Economic Review* 93, 1027–1046.

Kholodin K. & Mense A. & Michelsen C. (2016) Market Break or Simply Fake? Empirics on the Causal Effects of Rent Controls in Germany. DIW Berlin Discussion Papers 1584. ([https://www.diw.de/sixcms/detail.php?id=diw\\_01.c.535895.de](https://www.diw.de/sixcms/detail.php?id=diw_01.c.535895.de))

Lyytikäinen, T. (2006) Rent Control and Tenants' Welfare: The Effects of Deregulating Rental Markets in Finland. VATT-keskustelualoitteita 385.

McFarlane, A. (2003). Rent stabilization and the long-run supply of housing. *Regional Science and Urban Economics* 33 (3), 305–333.

Sims, D. P. (2007). Out of control: What can we learn from the end of Massachusetts rent control? *Journal of Urban Economics* 61, 129–151.