

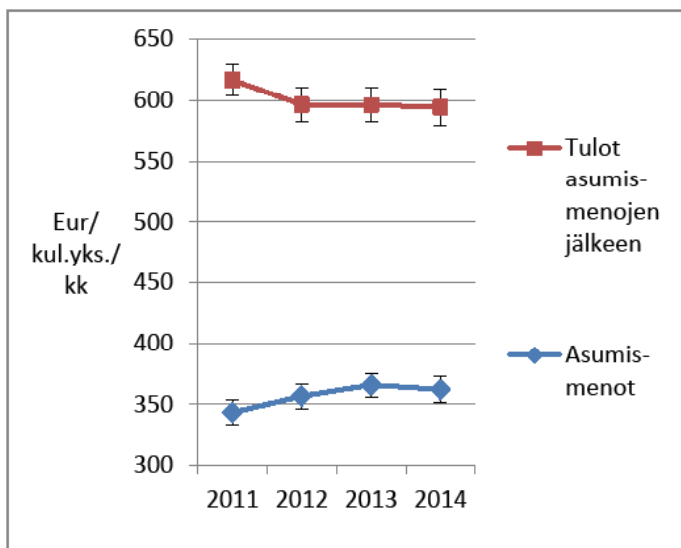
KORKEAT ASUMISMENOT RASITTAVAT PIENITULOISTEN TOIMEENTULOJA

Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen pienituloisten asuinolo- ja kuvaavasta työpaperista¹ ilmenee, että asumismenojen osuus käytettävissä olevista rahatuloista on pienituloisilla selvästi muuta väestöä suurempi.² Keskimäärin asumismenojen osuus oli vuonna 2011 pienituloisilla 36 prosenttia ja muilla 20 prosenttia tuloista. Erityisen suuri tämä asumismenorasite oli yksin asuvilla, kaupungeissa asuvilla ja vuokralla asuvilla pienituloisilla. Yksin asuvista 18–64-vuotiaista pienituloisista 62 prosentilla asumismenot olivat yli 40 prosenttia käytettävissä olevista tuloista.

Kuviosta 1 nähdään, että pienituloisten asumismenot ovat kasvaneet vuosina 2011–2014, reaalisesti noin viidellä prosentilla. Tässä on kyse erityisesti vuokralla asumisen kallistumisesta.³ Koska pienituloisten tulotaso ei ole juurikaan muuttunut, asumismenojen jälkeen käytettävissä olevat rahatulot ovat pysyneet samalla tai aiempaa alemmalla tasolla.

Asumismenojen jälkeen käytettävissä olevat tulot ovat pienet erityisesti yksin asuvilla pienituloisilla. Heillä nämä tulot eivät keskimäärin yllä Kuluttajatutkimuskeskuksen laatiman kohtuullisen minimin viitebudjetin tasolle.

Kuvio 1. Kotitalouden asumismenot sekä käytettävissä olevat rahatulot asumismenojen jälkeen kulutusyksikköä kohti pienituloisissa kotitalouksissa asuvilla, 18 vuotta täyttäneillä henkilöillä 2011–2014, 95 prosentin luottamusväli, vuoden 2015 rahan arvo. Lähde: Tilastokeskus, Tulonjakotilasto, omat laskelmat.



- Asumismenot vaikuttavat keskeisesti pienituloisten kotitalouksien toimeentuloon.
- Asumismenojen osuus tuloista on pienituloisilla selvästi suurempi kuin muulla väestöllä.
- Pienituloisten asumismenot ovat kasvaneet. Syynä on vuokralla asumisen kallistuminen.
- Asumismenojen kohtuullisuuden turvaamiseksi tarvitaan sekä asumistukea että sosiaalisia vuokra-asuntoja. Myös asuntotuotannon edistäminen on tärkeää.

Asumiskustannusrasite on Suomessa hieman koko EU:n tasoa pienempi koko väestössä ja pienituloisilla. Kohtuuhintaisen asunton puute koskeekin erityisesti pääkaupunkiseutua.⁴ Myös asunnottomuus keskittyy pääkaupunkiseudulle.

Sosiaaliset vuokra-asunnot ja asumistuki politiikan keinoina

Asumismenojen taloudellinen rasittavuus riippuu kahdesta seikasta: kotitalouden tuloista ja asumismenoista. Myös politiikassa käytettävissä olevat keinot voivat vaikuttaa näihin kahteen. Keskitymme tässä kahteen oleelliseen välineeseen: asumismenojen osalta sosiaaliseen vuokra-asuntokantaan ja tulojen osalta asumistukeen.

Asumismenojen kohtuullisena pitämisessä oleellinen väline on sosiaalinen vuokra-asuntokanta. Siinä vuokran taso määritellään omakustannuseriaatteen mukaan pääoma-, hoito- ja korjauskulujen perusteella. Suomessa erityisesti kuntien vuokra-asunnot ovat toimineet tällä periaatteella. Vuokralla asuvista pienituloisista kuntien vuokralaisilla asumismenojen osuus tuloista on pienin. Vastaavasti asumismenojen jälkeiset tulot ovat heillä suurimmat.

Asumistuki tasoittaa puolestaan pienituloisten ja muiden välisiä eroja asumismenojen jälkeen käytettävissä olevissa tuloissa. Noin puolet pienituloisista saa jotain Kelan maksamaa asumistukea. Tuki kattaa keskimäärin noin puolet asumismenoista.

Taulukosta 1 nähdään, että pienituloisten asumista tuetaan edellä mainituista keinoista erityisesti asumistuilla. Kuntien vuokra-asunnot ovat erityisesti keski-ikäisten pienituloisten käytössä. Nuoret asuvat useammin vapaiden markkinoiden vuokra-asunnoissa ja opiskelija-asunnoissa.

Asumistuen saaminen ja tuetussa vuokra-asunnossa asuminen ovat usein päällekkäisiä tukimuotoja. Valtion tukemissa ARA-vuokra-asunnoissa eli arava- tai korkotukivuokra-asunnoissa asui noin 38 prosenttia jotain asumistukea saavista asuntokunnista vuonna 2012.

OECD:n suuntaa-antavien laskelmien mukaan tuetuissa vuokra-asunnoissa asuvien osuus asumistuen saajista on Suomessa kansainvälisesti vertaillen korkea. Tuetuissa vuokra-asunnoissa asuvat ovat Suomessa OECD-maiden keskitasoa useammin pienituloisia.⁵

Asumismenojen kohtuullisuuteen pyrittiin Suomessa vuoteen 1995 asti myös sääntelemällä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokratasoa. Tiukan vuokrasääntelyn riskinä on kuitenkin, että vuokra-asuntojen tarjonta voi vähentyä, jolloin asunnon saaminen saattaa vaikeutua ja syrjintä lisääntyä vuokramarkkinoilla.

Vaikka suuri osa pienituloisista saa asumistukea, asumismenorasite on pienituloisilla muuta väestöä suurempi. Tukea asumiskustannuksiin saadaankin myös toimeentulotuesta. Vajaa kolmannes Kelan asumistukiin oikeutetuista asuntokunnista on mikrosimulointianalyysin mukaan oikeutettu asumiskustannusten korvauksiin myös toimeentulotuesta, pienituloisista asumistukiin oikeutetuista asuntokunnista lähes puolet.

Asumistuen saatavuus parempi, sosiaaliset vuokra-asunnot mahdollistavat kohtuulliset asumisolot

Asumistuen etuna sosiaaliseen vuokra-asumiseen verrattuna on pienituloisen henkilön tai kotitalouden näkökulmasta tasa-arvoisempi pääsy tuen piiriin, koska tukea saavien määrä ei ole samaan tapaan rajoitettu kuin sosiaalisten vuokra-asuntojen määrä. Lisäksi asumistuki rajoittaa vähemmän asumisen vaihtoehtoja ja muuttamista, ja sitä on saatavissa alueellisesti tasaisemmin.

Nämä edut ilmenevät silloin, kun Suomen nykyisen asumistukijärjestelmän tapaan kaikilla asumistuen kriteerit täyttävillä on oikeus tukeen ilman jonotusta ja tukea voi saada myös yksityisen sektorin asuntoon.

Sosiaalisten vuokra-asuntojen etuna asumistukeen verrattuna on puolestaan suurempi varmuus kohtuullisesta asumistasosta. Asunnon saaminen voidaan niiden avulla turvata myös niille, joille yksityisen sektorin vuokra-asunnon saaminen on mahdotonta tai vaikeaa. Lisäksi vältetään asumistuen vuokratasoa nostava vaikutus ja siihen tarveharkinnan vuoksi liittyvät kannustinloukut.

Sosiaalisissa vuokra-asunnoissa voi myös asumistilanne olla vakaampi ja turvatumpi kuin yksityisen sektorin asunnoissa, jos asunto myönnetään pysyvästi.

Suurin hyöty sosiaalisesta vuokra-asuntokannasta on seuduilla, joilla vapaiden markkinoiden vuokra-asuntojen vuokrataso on korkea.

	Ikä, vuotta		
	18-34	35-64	65+
Jotain asumistukea saavat			
Omistusasunto	3	8	11
Vuokra-asunto vapailta markkinoilta	38	14	6
Vuokra-as. yleishyödylliseltä yhteisöltä	7	5	1
Vuokra-asunto kunnalta	9	20	7
Muu	23	4	3
<i>Yhteensä asumistukea saavat</i>	<i>80</i>	<i>51</i>	<i>28</i>
Muut (ei asumistukea)			
Omistusasunto	10	39	59
Vuokra-asunto vapailta markkinoilta	5	5	3
Vuokra-as. yleishyödylliseltä yhteisöltä	1	1	1
Vuokra-asunto kunnalta	1	1	2
Muu	4	4	8
YHTEENSÄ, %	100	100	100
N, tuhatta (väestössä)	219	193	148

Taulukko 1. Pienituloisissa kotitalouksissa asuvien, 18 vuotta täyttäneiden henkilöiden asunnon hallintaperuste ja asumistukien saaminen ikäryhmän mukaan vuonna 2014, %. Lähde: Tilastokeskus, Tulonjakotilasto, omat laskelmat.

Hallituksen toimet voivat synnyttää uusia kannustinloukkuja

Juha Sipilän hallitus pyrkii alentamaan ARA-vuokra-asuntojen vuokria laskemalla 1.1.2017 alkaen vuokrassa perittävän omistajan omarahoitusosuuden koron enimmäismäärää ja täsmentämällä vuokrassa perittäviä korjauskuluja (HE 99/2015, säädös 1714/2015). Lisäksi hallitusohjelma tähtää siihen, että asumistuen saajia kannustetaan hakeutumaan ARA-vuokra-asuntoihin, ARA-vuokra-asuntojen tulorajat palautetaan ja tulot tarkistetaan viiden vuoden välein ja asunnon vaihdon yhteydessä.

Nämä toimet saattavat pienentää pienituloisten asumismenoja, mutta uudet sanktiot ja rajoitteet asumistuen saajille ja ARA-vuokra-asukkaalle voivat toisaalta luoda uusia kannustinloukkuja. Tämän vuoksi ARA-vuokra-asuntojen tulorajojen ei tulisi olla liian matalat ja tuloja olisi hyvä tarkastella useammalta vuodelta. Toimet myös voimistavat alueellista eriytymistä tulotason mukaan, joten vastapainona tulisi muilla keinoilla panostaa eriytymisen ehkäisyyn.

Sekä asumistuki että sosiaalinen vuokra-asuntokanta ovat yksinään puutteellisia politiikan keinoja vaikutettaessa pienituloisten asumismenojen taloudelliseen rasittavuuteen tai asuinoloihin, joten niiden yhdistelmällä voidaan saavuttaa tasapainoisempia vaikutuksia. Osa asumistuen eduista kuitenkin menetetään, jos asumistuen saamista yksityisen sektorin vuokra-asunnoissa rajoitetaan.

Asumistuki on osa perusturvan kokonaisuutta, johon kuuluu

myös muita etuuksia. Pienituloisten tuloista suuri osa koostuu näistä etuuksista, joten heidän asumismenorasitteensa riippuu myös muiden tukien kuin suoranaisten asumisen tukien kehityksestä. Myös mahdollinen perustulo tarvitsee rinnalleen asumistuen jossain muodossa, jotta se olisi alueellisesti tasa-arvoinen.

Olemassa oleva ARA-vuokra-asuntokanta on pienemässä käyttö- ja luovutusrajoitusten päättyessä, joten uudistustannon edistäminen on tärkeää erityisesti Helsingin seudulla kohtuullisten asuinolojen turvaamiseksi pienituloisille. Suuri osa pienituloisista on yksin asuvia, joten tarvetta on myös pienasuntojen tuotannolle.

Näin tutkimus tehtiin

Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen työpaperissa selvitettiin pienituloisissa kotitalouksissa elävien täysi-ikäisten henkilöiden asuinoloja muuhun samanikäiseen väestöön verrattuna. Työpaperi perustuu vuosia 2011–2012 koskevaan kysely- ja rekisteriaineistoon.

Pienituloiseksi määriteltiin henkilö, jonka kotitalouden käytävissä olevat rahatulot kulutusyksikköä kohti olivat alle 60 prosenttia väestön keskitulosta (mediaanitulosta). Vuonna 2011 pienituloisia oli tämän määritelmän mukaan 13,8 prosenttia 18 vuotta täyttäneestä väestöstä eli noin 580 000 henkilöä (2014: 13,0 %, 560 000). Asuinoloista tarkastelussa olivat asumismenojen osuus tuloista, asunnon hallintaperuste, asumisahtaus, asunnon varustetaso, asuinympäristön ongelmat ja palvelujen saavutettavuus.

Lisätietoja: *Timo Kauppinen (etunimi.sukunimi@thl.fi) ja Katri Hannikainen-Ingman (etunimi.sukunimi@thl.fi).*

Viitteet:

- 1) Kauppinen TM, Hannikainen-Ingman K, Sallila S, Viitanen V (2015) *Pienituloisten asuinolot. Työpaperi 22. Helsinki: Terveiden ja hyvinvoinnin laitos.*
- 2) *Asumismenot = vuokra tai hoitovastike, muut asunnon kuukausittaiset käyttömenot, asuntolainan lyhennykset tai rahoitusvastike, asuntolainan korot, kiinteistövero.*
- 3) Tilastokeskus (2016). *Tulonjakotilasto 2014. Tulot, asuminen ja asumismenot.*
- 4) Pittini A, Ghekière L, Dijol J, Kiss I (2015) *The State of Housing in the EU 2015. A Housing Europe Review. Brussels: Housing Europe.*
- 5) Salvi del Pero A, Adema W, Ferraro V, Frey V (2016) *Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries. OECD Social, Employment and Migration Working Papers No. 176. Paris: OECD Publishing.*