



<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

Oppiaine	Kansantaloustiede	Päivämäärä	5.5.2008
Tekijä(t)	Tomi Ojavuo	Matrikkelinumero	
		Sivumäärä	75
Otsikko	Vuokra-asuntojen tuotantotuet – Katsaus teoriaan ja empiirinen analyysi Turun vuokra-asuntomarkkinoilta		
Ohjaaja(t)	Professori Paavo Okko ja KTM Elias Oikarinen		

#### Tiivistelmä

Länsieurooppalaiset vuokra-asuntomarkkinat ovat perinteisesti kaksijakoiset. Toisaalta on olemassa sääntelemätön vapaarahoitteisten asuntojen markkina, jossa vuokrat määräytyvät markkinaehtoisesti. Toinen markkina muodostuu valtion tai muun julkisyhteisön sääntelemissä puitteissa kohdistuen määrättyyn osaan vuokra-asuntokannasta. Sääntely toteutetaan suoraan vuokraan kohdistuvana sääntelynä (rent control) tai jonkin rahoitustuen saamisen ehtona olevalla markkinavuokraa alhaisemmalla vuokralla.

Arava- ja korkotukilainoitettujen asuntojen Suomessa saama Valtion Asuntorahastolta tai kunnalta saama lainoitus tosiasiallisesti merkitsee vuokrien sääntelyä vaikka yleisestä vuokrien sääntelystä onkin luovuttu. Lainaehdoissa ja laeissa arava- ja korkotukilainoista määritellään vuokrien muutosten perusteet ja lisäksi säädetään vuokralaisten valinnan ehdoista. Lait määrittelevät lisäksi lainoista perittävän koron. Vuokra-asuntojen tuotantotuki muodostuu perittävän ja käyvän koron erotuksesta. Tämä rahoituksessa omistajalle tuleva hyöty pyritään ohjaamaan asukkaiden hyväksi alhaisten säänneltyjen vuokrien avulla.

Tutkimuksessa selvitetään miten talousteoria mallintaa säänneltyjä markkinoita. Lisäksi pohditaan tulisiko yhteiskunnan tuki sitoa kulutukseen ja kenelle (omistajalle vai asukkaalle) tuki tulisi suunnata, jotta se olisi mahdollisimman vähän hyvinvointitappioita aiheuttava.

Tutkimuksen empiirisessä analyysissä rakennetaan hedonisten hintojen teorian pohjalta malli, jonka avulla tutkitaan, ovatko arava- ja korkotukilainoitettujen asuntojen vuokrat alhaisemmat kuin vapaarahoitteisten kun otetaan huomioon useita vuokran määräytymiseen vaikuttavia tekijöitä. Tuloksista huomataan, että tuetut asunnot ovat selvästi edullisempia vuokraltaan kuin vapaarahoitteiset. Toisaalta havaitaan, että niiden varustetaso ei ole aivan niin hyvä kuin vapaarahoitteisissa ja vuokrien ero johtuu osittain siitä.

Asiasanat	vuokra, asuminen, tuotantotuki, arava, korkotuki, rent control
Muita tietoja	