

Helsingin maanvuokrasopimusten uusimisten sosioekonomiset vaikutukset: Empiiriset havainnot kerrostalotonttien vuokrankorotusten kohdentumisesta ja segregatiivisista vaikutuksista.

Aalto-yliopisto, Rakennetun ympäristön laitos, Kiinteistötalouden tutkimusryhmä
4.12.2024

Helsingin kaupungin maanvuokrasopimuksia uusittiin laajamittaisesti ensimmäistä kertaa vuonna 2011. Maanvuokrasopimusten maltillisesta indeksoinnista johtuen sopimusten uusinnat johtivat huomattaviin maanvuokran korotuksiin. Aalto-yliopisto on tuottanut Helsingin kaupungille selvityksen vuosina 2011, 2016 ja 2021 uusittujen maanvuokrasopimusten korotettujen tonttivuokrien kohdentumisesta ja sosioekonomisista vaikutuksista. Selvityksen empiiriset tarkastelut toteutettiin yksityiskohtaisiin yksilöaineistoihin ja ekonometriin menetelmiin perustuen, ja analyysien tulokset antavat monipuolisen kuvan vuokrankorotuksiin kytköksissä olevista ilmiöistä. Selvityksen empiiriset löydökset ovat seuraavat:

1. Tonttivuokrien korotukset eivät ole kohdistuneet heikompiin sosioekonomisiin ryhmiin

Selvityksessä havaitaan, että vuokrankorotukset ovat kohdistuneet kotitalouksiin, jotka edustavat keskimäärin korkeimpia tuloluokkia. Hankkeessa osoitetaan myös, että vuokrantonteilla asuvat omistusasujat eivät eroa sosioekonomisilta ominaisuuksiltaan omistustonteilla asuvista omistusasujista.

2. Tonttivuokrien korotukset eivät johda sosioekonomisen rakenteen heikkenemiseen

Vuokrankorotukset eivät ole vaikuttaneet korotusten kohteena olevien rakennusten sosioekonomiseen asukasrakenteeseen. Vuokrankorotusten kohteena olevien rakennusten asukasrakenne on kehittynyt vuokrankorotuksista huolimatta pääosin samalla tavalla kuin vertailukelpoisilla omistustonteilla.

3. Tonttivuokrien korotukset voivat nostaa asukkaiden muuttoalttiutta, mutta muutot eivät painotu tiettyihin sosioekonomisiin ryhmiin

Tonttivuokrien korotusten vaikutukset asukkaiden muuttokäyttäytymiseen ovat erilaiset korotusryhmien välillä. Viimeisimmän, vuoden 2021 korotusryhmän kohdalla emme havaitse kohonnutta muuttoalttiutta. Vastaavasti vuosien 2011 ja 2016 korotusryhmissä havaitsemme vuokrankorotusten nostavan muuttamisen todennäköisyyttä. Muuttoalttiuden kasvu ei kuitenkaan heijastu ulosmuuttoon Helsingistä. Lisätarkastelut muuttoalttiuden vaikutuksista lisäksi indikoivat, että kasvanut muuttoalttius ei painotu heikompiin sosioekonomisiin ryhmiin.

4. Tonttivuokrien korotukset eivät vaikuta negatiivisesti kotitalouksien asumisurien kehitykseen

Tonttivuokrien korotukset eivät ole vaikuttaneet systemaattisesti kohderyhmän muuttajien siirtymiseen vuokra-asujiksi tai aiheuttaneet muuttoa matalamman tulotason naapurustoihin.

Yhteenvetona selvityksen tuloksista voidaan todeta, että vaikka maanvuokrien korotukset vaikuttavat asukkaiden asumismenoihin, näillä muutoksilla ei vaikuttaisi olevan systemaattisia vaikutuksia, jotka herättäisivät tarpeen tonttivuokrien kohtuullistamiseen maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä.