

Tausta ja tavoite

Helsingin kaupunki omistaa pitkäjänteisen maanhankinnan tuloksena suuren osan hallinta-alueensa maa-alasta. Laajan maanomistuksen johdosta tontinvuokraus on keskeinen ja tärkeä osa Helsingin maapolitiikkaa, jota Helsingin kaupunki noudattaa maata vuokratessaan ja vuokrasopimuksia uusittaessa. Vuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokriin on tehty huomattavia, jopa yli 15-kertaisia korotuksia, kun tontin vuokrat on korotettu vastaamaan paremmin niiden markkina-arvoa. Aiemmissa selvityksissä on todettu (ks. Falkenbach ja Harjunen, 2023¹), että vuokrakorotukset kapitalisoituvat asuntojen hintoihin, mutta viiveellä. Tässä esitetyssä tutkimuksessa tarkastelun kohteena ovat vuokrakorotusten sosioekonomiset vaikutukset.

Tutkimus pyrkii vastaamaan seuraaviin tutkimuskysymyksiin:

1. Onko omistus- ja vuokratontilla asunnon omistavissa ryhmissä merkittäviä sosioekonomisia eroavaisuuksia, kun huomioidaan niiden sijainti erilaisilla alueilla, eli kohdistuvatko tonttivuokrien korotukset tiettyihin sosioekonomisiin ryhmiin?
2. Johtavatko tonttivuokrien korotukset kohdassa 1 mainittujen erojen syntymiseen tai lisääntymiseen?
3. Missä määrin vuokrakorotukset laukaisevat asukkaiden muuttoa ja jos muuttoa syntyy, painottuvatko ne tiettyihin sosioekonomisiin ryhmiin?
4. Aiheuttavatko vuokrakorotukset muutoksia asukkaiden muuttojen suuntautumiseen? Suuntautumisen tarkastelu sisältää sekä muutot erityyppisten alueiden välillä (kalliimmat tai halvemmat alueet) että mahdolliset muutokset asumisväljyydessä.

Ensimmäiset kaksi tutkimuskysymystä antavat vastauksen siihen kohdistuvatko tonttivuokrien korotukset erilaisiin sosioekonomisiin ryhmiin ja/tai johtavatko ne erilaiseen sosioekonomiseen rakenteeseen hallintamuotojen välillä. Kysymykset 3 ja 4 paljastavat onko tonttivuokrien korotuksilla mahdollisia segregatiivisia vaikutuksia.

Menetelmät ja aineisto

Tonttivuokrien korotusten sosioekonomisen kohdentumisen ja sosioekonomisten vaikutusten identifioiminen on vaikeaa, koska asuinrakennusten sijainti suhteessa niiden tontin hallintamuotoon ei ole satunnaista. Tästä syystä esimerkiksi havainnot siitä, että Helsingin vuokratonteilla asuvat henkilöt ovat keskimäärin vähävaraisempia kuin omistustonteilla asuvat ei vielä kerro tontin hallintamuodon vaikutuksesta, vaan havaittu ero voi olla seurausta siitä, että vuokratontit ovat keskittyneet vähemmän halutuille (halvemmille) alueille. Tästä syystä tutkimuksessa tehtävät tarkastelut tehdään aina suhteessa sopivaan verrokkiryhmään, joka tässä yhteydessä muodostuu samassa naapurustossa ja samankaltaisissa omistustonttien asunnoissa asuvista kotitalouksista. Esimerkiksi tarkasteltaessa korotusten sosioekonomista kohdentumista, vertaamme asukasrakenteen eroja samoissa naapurustoissa sijaitsevien vuokra- ja omistustonttiasuntojen välillä, jotka on rakennettu samaan aikaan. Näin naapurustojen väliset erot tai erot asuntojen ominaisuuksissa eivät vääristä johtopäätöksiä. Vastaavasti tarkasteltaessa muuttoa, vertaamme muuttoa saman naapuruston samankaltaisissa omistus- ja vuokratonttiasunnoissa, jolloin alueeseen

¹ Falkenbach, Heidi & Harjunen, Oskari (2023): Maanvuokran vaikutukset asumiskustannuksiin ja asuntojen hintoihin Helsingissä. Helsingin tonttiosaston tilaama selvitys, jota ei ole toistaiseksi julkaistu.

kohdentuvat shokit (jotka voivat laukaista muuttoja) tai asuntojen ominaisuudet eivät vääristä johtopäätöksiä.

Vuokrankorotusten vaikutuksia tutkitaan hyödyntämällä Helsingin kaupungin vuosina 2011-2021 toteuttamia vuokrankorotuksia luonnollisena koeasetelmana. Koeryhmänä ovat tällöin vuokratontilla sijaitsevien rakennusten asukkaat ja vertailuryhmänä saman alueen samankaltaisissa asunnoissa omistustontilla asuvat asukkaat. Luonnollinen koeasetelma mahdollistaa tutkimuskysymysten syy-seuraus suhteen, eli kausaalivaikutuksen selvittämisen. Ensimmäisessä ja toisessa kysymyksessä kiinnostuksen kohteena ovat korotusten kohdentuminen ja vaikutukset eri sosioekonomisten tekijöiden, kuten tulojen ja koulutuksen suhteen. Kolmannessa ja neljännessä tutkimuskysymyksessä tarkastellaan muuttamista, eli tonttivuokrien korotusten vaikutuksia muuttoalttiuteen ja muuttojen suuntautumiseen.

Tutkimuksessa hyödynnetään kahta pääaineistoa. Asukasrakennetta ja muuttoja koskevat tiedot saadaan Tilastokeskuksen tutkimusaineistoista. Käytettävät tutkimusaineistot ovat suojattuja yksilötason aineistoja, joka sisältävät koko väestön ja sen keskeiset sosioekonomiset mittarit, kuten tulo- ja koulutustason, asumisväljyyden sekä täydellisen muuttohistorian. Aineistoa käytetään sen sensitiivisyyden takia Tilastokeskuksen tutkimusympäristössä, jossa aineiston väärinkäyttö tai sen joutuminen väärin käsiin ei ole mahdollista. Tonttien hallintasuhteen määrittelemiseksi ja luonnollisen koeasetelman luomiseksi tarvitsemme lisäksi tiedot Helsingin omistus- ja vuokratonteista. Osana tutkimushanketta, Helsingin kaupunki tuottaa ja toimittaa tutkimusta varten rakennuskohtaisen aineiston, joka sisältää tiedon tontin hallintamuodosta (vuokra/omistus), ja vuokratonttien osalta vuokrasuhteen alkupäivästä (tai vaihtoehtoisesti vuokratontilla olevan rakennuksen valmistumisajankohdasta). Lisäksi Helsingin kaupunki toimittaa tutkimusryhmälle tiedot vuosina 2011-2021 toteutetuista vuokrankorotuksista. Kyseiset aineistot viedään Tilastokeskuksen suojattuun tutkimusympäristöön ja liitetään Tilastokeskuksen aineistoihin. Aalto yliopiston tutkijat vastaavat kaikesta henkilötietoja tai muita salassa pidettäviä tietoja sisältävien aineistojen käsittelystä.

Yksilöaineistot voidaan tietosuojan mukaisesti yhdistää rakennuksiin vain, jos rakennuksissa on tarpeeksi asukkaita. Näin ollen analyyseissä keskitytään kerros- ja rivitaloihin. Omakotitaloihin ja näiden asukkaisiin kohdistuvat analyysit eivät todennäköisesti ole tietosuojasyistä täysin kattavia.

Tutkimusryhmä

Hankkeen vastuullisena johtajana toimii apulaisprofessori Oskari Harjunen. Tutkimusryhmän muina jäseninä toimivat professori Heidi Falkenbach sekä 1-2 väitöskirjatutkijaa.

Budjetti

Edellä kuvatun tutkimushankkeen kokonaisbudjetti on 169 000€. Aalto yliopiston osuus kustannuksista on noin 30%, eli n. 51 000€. Helsingin kaupungin osuus on vastaavasti n. 118 000 euroa. Kokonaisbudjetti koostuu Aalto yliopiston henkilöstön henkilötyökuukausista (Professorit 6kk, Väitöskirjatutkija(t) 8kk) sekä arviolta 16 000 euron aineisto- ja tutkimusympäristökustannuksista.

Aikataulu

Yhteistutkimushanke toteutetaan 1.6.2023 ja 31.3.2024 välisenä aikana. Tutkimuksen osatehtävien ajoittuminen on kuvattu tarkemmin alla olevassa taulukossa:

Osatehtävä	6/23	7/23	8/23	9/23	10/23	11/23	12/23	1/24	2/24	3/24
Tutkimusasetelman suunnittelun viimeistely	x		x							
Dataympäristön perustaminen	x		x							
Empiirinen analyysi: Vuokratonttien ja vuokrankorotusten sosioekonomiset vaikutukset (1-2)			x	x	x	x	x			
Vuokrankorotusten vaikutukset muuttoihin (3-4)					x	x	x	x		
Alustavat tulokset (policy brief)							x			
Hankkeen loppuraportin tuottaminen							x	x	x	x
Raportointi ja ohjausryhmän kokoukset										
Kokoukset				x			x			x
Policy-brief luonnos						x				
Policy brief lopullinen							x			
Loppuraportti luonnos									x	
Loppuraportti lopullinen										x

Raportointi

Hankkeelle perustetaan ohjausryhmä, joka ohjaa ja seuraa hankkeen kehittymistä hankkeen kuluessa.

Hankkeen tuotoksista toimitetaan kaksi raporttia. Ensimmäinen on policy-brief-tyyppinen lyhyt raportti, joka tiivistää hankkeen keskeiset empiiriset löydökset ja niiden perusteella tehtävät johtopäätökset. Tämän raportin tavoitteena on tiivistää hankkeen tulokset ja sen perusteella muodostettavissa olevat suositukset päättäjille.

Toinen raportti on hankkeen loppuraportti, jossa kuvataan yksityiskohtaisesti hankkeen toteutus ja tulokset.