



OULUN YLIOPISTO
UNIVERSITY of OULU

OULUN YLIOPISTON KAUPPAKORKEAKOULU

Iivari Kanninen

OMISTUSASUMISEN VAIKUTUS TALOUTEEN

Kandidaatintutkielman loppuraportti

Taloustiede

Toukokuu 2016

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	4
2	OMISTUSASUMISEN YLEISYYS	7
	2.1 rahoitusmarkkinoiden Kehitys.....	8
	2.2 Vuokra-Asuntomarkkinat.....	9
	2.3 Kotitalouksien koko ja rakenne vaikuttavana tekijänä omistusasumisen yleisyyteen.....	10
	2.4 Verokohtelu	11
3	MIKSI OMISTUSASUMISTA TUETAAN?	14
4	OMISTUSASUMISEN VAIKUTUS TALOUTEEN	19
	4.1 Oswaldin hypoteesi	19
	4.2 Omistusasumisen vaikutus työllisyyteen	22
5	YHTEENVETO	24
	LÄHTEET	26

TAULUKOT

Taulukko 1: Keskimääräinen kodin omistus prosentti valituissa OECD maissa vuosina 1990 ja 2004 (Dan Andrews and Aida Caldera Sánchez 2011)	6
---	----------

1 JOHDANTO

Omistusasuminen eli henkilön itse omistamassa asunnossa tai talossa asuminen on vaihtoehtoinen tapa vuokralla asumiseen. Omistusasuminen on kulttuurisesti merkittävä instituutio esimerkiksi Yhdysvalloissa, jossa se kuuluu niin sanottuun American Dream -konseptiin itsenäisen vaurauden saavuttamisesta työllä. Omistusasumista on viime vuosisadalla tuettu yleisesti erilaisin verotuin. Omistusasumisen kannustaminen voi silti saada aikaan negatiivisia sivuvaikutuksia, joita poliittiset päättäjät eivät ole nähneet. Näistä negatiivisista vaikutuksista pahimpana voi olla työttömyyden kasvu alueella, jossa omistusasuminen on kasvanut. Työttömyyttä tutkitaan paljon taloustieteessä, mutta asuntomarkkinat ovat hyvin harvoin sen kohteena. Tätä tilannetta voi hieman muuttaa 2008 vuoden kriisi, jonka alkuperä johtui liiallisesta velkaantumisesta asuntojen ostoja varten. Asuntomarkkinat ovat tässä mielessä myös vaikea kohde tutkia, koska empiirisiä kokeita on hyvin haastavaa tehdä asuntojen ollessa hyvin kalliita ja yksilöllisiä.

Tämän kandidaatintyön tarkoituksena on käsitellä omistusasumisen eroja teollistuneiden valtioiden kesken sekä käsitellä miten omistusasuminen vaikuttaa talouteen. Omistusasumista pidetään usein keskiluokkaisuuden merkinä ja valtiolla on ollut tapana tukea omistusasumista erilaisilla verokannusteilla. Perusteena on ollut, että omistusasuminen olisi jollain tapaa hyödyllisempää yhteiskunnalle. Korkea omistusasumisen määrä olisi signaali vauraammasta yhteiskunnasta, jossa keskiluokalla on tarpeeksi varallisuutta ja tuloja asunnon omistamiseen. Omistusasumisen kasvatus voi myös olla tapa kasvattaa asuntojen hintoja ja rakentamisen määrää, joka kasvattaisi lyhyellä tähtämellä työllisyyttä.

Tässä työssä tarkastellaan omistusasumisen vaikutuksia ja miten omistusasumisen kasvu hyödyttää eri osapuolia taloudessa. Esimerkkinä rakentamisella ja kiinteistötoiminnalla on hyvin suuri yhteys vakuutus- ja rahoitustoimintaan. Yhdessä näillä aloilla on todella vahva vaikutus yleiseen talouteen sekä työllisyyteen.

Tarkastelun kohteena tässä työssä on erityisesti Oswaldin teoria, jossa omistusasumisen korkea osuus korreloi työttömyyden kasvuun tarkastelualueella. Tämä teoria antaisi todisteita siitä, että verotuet omistusasumiseen aiheuttavat tosiasiaassa negatiivisia vaikutuksia talouteen. Todisteita tälle teorialle pitää etsiä maiden välisistä eroista omistusasumiseen. Esimerkkeinä Saksassa ja Sveitsissä omistusasuminen on suhteellisen matalaa noin neljäkymmenen prosenttia luokkaa, kun taas Suomessa yli kuusikymmentäkuusi prosenttia (Andrews & Sánchez 2011), joka on keskiarvoa OECD maissa. Maissa, joissa omistusasuminen on matalaa, voimme nähdä myös parempaa työllisyysastetta kuin maissa joissa omistusasuminen on korkea. Oswaldin teorian ydin on, että kymmenen prosenttiyksikön kasvu omistusasumisessa suhteessa kaikkeen asumiseen kasvattaa työttömyyttä OECD maissa aina kahdella prosenttiyksiköllä. Tämä teoria voisi selittää suurelta osin teollistuneiden maiden korkeat työttömyysluvut hyvinäkin taloudellisina aikoina.

Omistusasumisella on myös usein todistettu olevan positiivisia puolia asujan työllisyyteen ja tuloihin. Omistusasumisella on myös näytetty olevan positiivinen vaikutus kotitaloudessa asuvan lapsen koulutukseen ja negatiivinen korrelaatio teiniraskauden kanssa. Omistusasumista yhdistetään myös parempaan yhteiskunnalliseen ja alueelliseen toimintaan. Omistusasuminen on suuri kulttuuritaloudellinen instituutio, jonka vahvuus nojaa vahvasti rahoitusinstituutioiden lainanantokykyyn ja valtion verokohteluun. Tämän takia omistusasumisen vaikutuksia talouteen tulisi tarkastella

erityisen tarkasti, että rahoituslaitokset ja verotus toimivat taloudelle positiivisella tavalla.

2 OMISTUSASUMISEN YLEISYYS

Eri maiden välillä on eroja, siinä miten suuri osa väestöstä asuu toisen omistamassa asunnossa ja kuinka suuri osa omistusasunnoissa. Alla olevan OECD tutkimuksen kuvan Andrews ja Sánchez (2011) perusteella näemme, että esimerkiksi Espanjassa vuonna 2004 noin kahdeksankymmentäkolme prosenttia kotitalouksista asui omistusasunnoissa. Vastaavasti taas Saksassa vastaava luku oli neljäkymmentäyksi prosenttia. Näitä eroja omistusasumisen tavallisuudessa voidaan perustella pääasiassa valtioiden tuilla ja kotitalouksien rakenteella.

Taulukko 1. Keskimääräinen kodin omistusprosentti valituissa OECD maissa vuosina 1990 ja 2004 (Mukailleen: Dan Andrews and Aida Caldera Sánchez 2011.)

<u>Maa</u>	<u>1990</u>	<u>2004</u>
Australia	71.4	69.5
Itävalta	46.3	51.6
Belgia	67.7	71.7
Kanada	61.3	68.9
Tanska	51.0	51.6
Suomi	65.4	66.0
Ranska	55.3	54.8
Saksa	36.3	41.0
Kreikka	83.1	73.2
Irlanti	79.6	81.4
Italia	64.2	67.9
Luxemburg	71.6	69.3
Meksiko	77.2	70.2
Alankomaat	47.5	55.4
Espanja	77.8	83.2
Sveitsi	33.1	38.4
Iso-Britannia	67.5	70.7
Yhdysvallat	66.2	68.7

2.1 RAHOITUSMARKKINOIDEN KEHITYS

Yhtenä merkittävän syynä omistusasumisen kasvuun nykyaikana on ollut rahoitusmarkkinoiden kehitys. Tästä esimerkkinä vaikkapa asuntolainojen vakuusvaatimusten keveneminen. Hyvä esimerkki tästä on Yhdysvalloista ennen vuotta 2008, jossa ostettava asunto pystyi kattamaan koko vakuuden ja pahimmassa tapauksessa henkilöllä ei tarvinnut olla edes vakituisia tuloja lainan hyväksymiseen. Syynä tähän oli lainainstituutioiden liian suuri optimismi siitä, että asuntojen hinnat jatkavat kasvua ja maksuongelmissa lainanottaja voisi aina myydä asuntonsa pois ja maksaa sillä tavalla pankille takaisin vähintään alkuperäisen lainan summan. Suomessa lainojen vakuusvaatimus ei silti ole nähnyt samanlaisia piirteitä. Eikä myöskään ole todennäköistä, että tällainen lainaaminen tulee 2008 kriisin jälkeen toistumaan samassa mittakaavassa. Vaikka subprime lainojen vaikutusta voidaan jälkikäteen pitää hyvin huonona askeleena yleiselle taloudelle ja luottomarkkinoille niin se antoi myös amerikkalaisille vähätuloisille mahdollisuuden kodin omistamiseen.

Vakuusehdon puuttuminen lainan hankinnassa kasvattaa lainanottoa merkittävästi. Erikoisesti tämä ehto vaikuttaa kotitalouksien muuttovalmiuteen kahdella tavalla. Korkea tuloisilla muuttovalmius laskee, koska he ostavat suurempia asuntoja kuin muussa tapauksessa. Suuremmissa asunnoissa on usein korkeammat muuttokustannukset, koska talossa on enemmän esineitä. Pienituloisille vakuusehdon poisto taas kasvattaa valmiutta muuttaa työn perässä. Tämä saattaa johtua siitä, että vakuusehdon hävitessä kotitalous pystyy käyttämään tätä vapaata pääomaa muuttoon (Winkler 2011).

Subprime lainauksen takana oli myös George W. Bush hallituksen tuoma *Ownership Society* malli, joka sisälsi verokannusteita

omistusasumiseen sekä valtion lainainstituutioiden Fannie Mae ja Freddie Mac lainakannan kasvattamisen asuntolainojen muodossa (The White House Archives 2004).

Toisena Pohjoismaille merkittävänä rahoitusinnovaationa on ollut Ruotsissa ja Tanskassa varsin yleinen, mutta Suomessa vasta viime aikoina käytössä ollut lainan lyhennysvapaa. Suomessa tätä kokeili Osuuspankki vuonna 2015 tarjoamalla ihmisille maksimissaan vuoden vapauden lainan lyhennyksestä (Osuuspankki 2015). Tanskassa yli puolta asuntolainoista ei lyhennetä ja Ruotsissa vastaava luku on 19%, mutta kaupunkiasunnoista 34%. (Schauman 2012). Lyhennysvapaat lainat antavat asuntojen nousumarkkinassa ostajalle hyvän mahdollisuuden spekuloida ja rahastaa kasvulla. Tämä on myös hyvin vaarallinen työkalu, jos asuntojen hinnat laskevat yllättäen ja ostajalle jää käteen asunnon arvoa suurempi laina. Jatkovaa lyhennysvapaata on vaikea kuvitella rahoitusmarkkinoita parantavana työkaluna, vaan enemmänkin yhtenä keinona lisätä riskejä ja tuottoa. Tilapäisenä apuna lyhennysvapaa voi silti antaa ihmisille paremman kyvyn suoriutua lainoistaan ja parantavan luottojen maksumahdollisuuksia.

2.2 VUOKRA-ASUNTOMARKKINAT

Vuokra-asuntomarkkinoiden tila vaikuttaa vahvasti myös omistusasumisen yleisyyteen. Tästä esimerkkinä on Saksan ja Iso-Britannian suuri vuokra-asuntojen tarve toisen maailmansodan jälkeen. Molemmat maat olivat menettäneet sodan aikana rakennuksia pommituksissa, joka johti asuntopulaan sodan loputtua ja sotilaiden palatessa rintamalta. Ihmisillä ei ollut asuntopulasta huolimatta myöskään tarpeeksi rahaa omien asuntojen rakentamiseen, joten vaihtoehtoisia ratkaisuja tarvittiin. Molemmissa valtiossa päädyttiin

siis ratkaisuun, että valtion tulee tukea vuokra-asuntojen rakentamista. Tämä oli hyvä päätös myös asuntopulan näkökulmasta, mutta myös työllistävällä vaikutuksellaan. Iso-Britanniassa valtio jakoi pääomaa julkiselle sektorille ja yleishyödyllisille vuokra-asunnon tarjoajille hyvillä ehdoilla. Saksassa taas yksityinen sektori oli osana projektia, jossa valtio tuki rakentamista ja vuokramarkkinoita, mutta valvoi vahvasti yksityisen sektorin kykyä onnistua tuottamaan laajalle ihmisryhmälle edullisia asuntoja. Näiden eri toimintatapojen seurauksena Saksan vuokra-asuntomarkkinat ovat hyvin kehittyneet ja vuokra-asuntoja pidetään hyvin laadukkaina. Iso-Britanniassa yksityisen sektorin osuus vuokra-asuntomarkkinoissa on hyvin alhainen ja valtio toimii suurimpana vuokra-asuntojen omistajana. Vuokra-asuntojen laatua ei pidetä kovin hyvänä eikä alalla ole paljoa kilpailua. (Philips 2014)

2.3 KOTITALOUKSIEN KOKO JA RAKENNE VAIKUTTAVANA TEKIJÄNÄ OMISTUSASUMISEN YLEISYYTEEN

Suuri muutos Euroopassa viime vuosikymmeninä ja vielä tulevaisuudessakin on toisen maailmansodan jälkeen syntyneen ikäryhmän vanheneminen. Tämä suuri ikäryhmä on ollut toisen maailmansodan osallistujamaille jatkuva sosiaalirakenteiden määrittäjä. Tämä ikäryhmä vaati paljon investointeja koulutukseen ja työllistymiseen. Työelämässä tämä ikäryhmä on pystynyt luomaan vahvaa talouskasvua sekä valtioiden verotulojen nousua. Tämän ikäryhmän vanhetessa, se luo julkiselle sektorille suuren vastuun vanhusten hoidossa sekä eläkkeiden maksussa.

Tämä ikärakenne vaikuttaa omistusasumisen yleisyyteen OECD maissa. Vanhemmalla ihmisellä on tilastollisesti suurempi todennäköisyys olla kodin omistaja (Andrews & Sánchez 2011). Tätä voidaan perustella sillä, että usein ihmiset saavat korkeimmat tulonsa keski-iässä ja tulojen määrä kasvattaa mahdollisuutta olla

kodinomistaja. Kyseessä ei siis ole iän tuoma suora vaikutus kodin omistamiseen, vaan enemmänkin tulojen vaikutus (Andrews & Sánchez 2011).

Ikääntyminen itsessään ei myöskään välttämättä johda kovin suureen omistusasumisen muutokseen. Taustalla voi olla enemmänkin perherakenteen muutokset. Ikävuosina 25-44 kodinomistamisen mahdollisuus kasvaa, kun taas suurin kodinomistaja ryhmä on 55-64 vuotiaat. Tämän ikäryhmän jälkeen kodin omistamisen todennäköisyys alkaa taas laskea. Andrews ja Sánchezin mukaan ikämuutokset ovat vaikuttaneet noin 0,75-1 prosenttiyksiköllä omistusasumisen yleisyyteen. Suomessa sillä on ollut noin 1,5 prosenttiyksikön muutosvaikutus. Muita sosiaalisen rakenteen vaikutuksia omistusasumisen yleisyyteen ovat muutokset maahanmuuttajien määrissä ja Suomessa ajankohtainen yksinasuvien kotitalouksien määrän lisääntyminen. (Andrews & Sánchez 2011)

2.4 VEROKOHTELU

Voimakkain vaikuttaja omistusasumismuutoksiin löytyy valtioiden verokohtelusta. Useat maat antavat omistusasujille veroissa vähennyksiä lainan korosta. Euroopassa puolet maista sallivat tämän vähennyksen (Andrews, Sánchez & Johansson 2011). Usein koko korkoa ei voi vähentää, mutta esimerkiksi Suomessa on tällä hetkellä mahdollista vähentää viisikymmentäviisi prosenttia lainan korosta, mutta tämä luku laskee kymmenellä prosenttiyksiköllä joka vuosi vuoteen 2018 asti (Verohallinto 2016). Yhdysvalloissa on ollut myös mahdollista vähentää omistusasunnon kiinteistövero liittovaltionverotuksessa. Tämän koron vähennyskelpoisuus verotuksessa ei pelkästään auta lainanottajaa, mutta se myös kasvattaa ihmisten halukkuutta ostaa kalliimpia ja suurempia taloja (Winkler 2011). Tämä voi antaa viitettä siitä, että ihmiset usein ostavat kotia ”koko rahalla” eikä koron vähennysoikeus välttämättä paranna

talouksien taloudellista tilannetta, koska vähennysoikeus kasvattaa asuntojen hintoja ja lainanottajat ostavat kalliimpia asuntoja.

Omistusasumiselle on usein jonkinlaisia tukia, mutta vuokralla asujille harvoin löytyy vastaavanlaisia kannusteita. Omistusasunnon lainakoron vähennysoikeuden laajentaminen ei silti tutkimusten mukaan kasvata pienituloisten mahdollisuutta ostaa asuntoa. Tähän syynä on se, että vähennysoikeus siirtyy asuntojen hintoihin, jolloin todellista muutosta asuntoa etsivälle ei tapahdu. Muutos hyödyttää vain kiinteistönvälittäjiä, lainanmyöntäjiä ja nykyisiä omistajia joilla on vähän velkaa. Valtio taas menettää verotuloja vähennysoikeuden myötä, mutta hyötyy kiinteistö- ja varainsiirtoverojen kasvaessa. Omistusasunnon lainan koron verovähennettävyys voidaan nähdä regressiivisenä verohelpotuksena, koska se hyödyttää pääosin korkeamman tulotason ihmisiä.

Vaikka oma koti ei usein ole ihmisille sijoituskohde, niin se kuitenkin on suurin omaisuus mitä ihmisillä on. Tähän he myös käyttävät lainaa, joten kodin nykyarvolla on usein paljon merkitystä. Vaikka asuntoa ei olisikaan tarkoitus myydä. Velalliselle kodin ostajalle on tärkeää, ettei asunnon arvo laskisi alle lainan arvon. Asuntojen hinnat ovat kehittyneet suhteellisen tasaisesti ajan myötä ja käyvät läpi pienempiä hintavaihteluja, kuin esimerkiksi osakkeet. Tämän takia lainan ottaminen kotia varten voi tuntua sijoitusmielessä myös turvalliselta vaihtoehdolta. Tämä voi myös johtaa suurempien lainojen hyväksyttävyyteen.

Ihmiset ovat myös halukkaampia ostamaan asuntoja, joiden arvon uskotaan nousevan ajan myötä. Tässä mielessä koti toimii siis sijoituskohteena ja usein myös eläkevarana. Suomen verotuksessa asunnon myyntivoittoa ei silti pidetä pääomaveron alaisena tulona, jos omistaja on asunut asunnossa yli kaksi vuotta (Verohallinto 2016). Tällä tavalla arvoaan kasvattavan kodin ostaminen on sijoitusmielessä

houkuttelevampaa, kuin vaikka osakkeiden ostaminen. Kodissa voi asua ja sen myynnistä voi saada verovapaata myyntivoittoa. Tämä myyntivoiton verottomuus kannustaa ihmisiä myös ostamaan arvokkaampia asuntoja korkeammalla lainaosuudella. Varsinkin jos ihmisillä on suuri uskomus siihen, että asuntojen hinnat tulevat vain nousemaan tulevaisuudessa. Tämä ajattelutapa oli hyvin yleistä Yhdysvalloissa ennen asuntojen hintojen romahdusta vuonna 2008.

Omistusasumisen yleisyyteen on myös historiallisia syitä. Esimerkiksi entisissä Neuvostotasavalloissa omistusasuminen on hyvinkin laajaa. Tämä johtuu valtion toimista kommunismin romahdettua, joissa valtiot myivät asuntoja asukkaille hyvin edullisilla ehdoilla (Munjee 1995). Tämä johti siihen, että Itä-Euroopassa omistusasumisen on hyvin vahvaa, kun taas vuokramarkkinat ovat hyvin pienet. Yksi erikoinen seikka Itä-Euroopan talouksissa on myös ollut kotitalouksien pieni velkaantumistaso BKT:hen verrattuna johtuen hyvistä myyntiehdoista.

3 MIKSI OMISTUSASUMISTA TUETAAN?

Yksi syy miksi valtiolla voi olla syytä tukea omistusasumista on huoli siitä, että yksityiset markkinat eivät toimi tarpeeksi tehokkaasti luomaan taloudelle sopivaa määrää omistusasumista (Gordon 1990). Tällaisessa tilanteessa valtio pyrkii korjaamaan yksityisen sektorin luomaa lopputulosta valtion väliintulolla. Asumisen ollessa välttämätön hyödyke ihmisille, valtio voi nähdä tehtäväkseen manipuloida yksityisen markkinan toimintaa, jotta voidaan luoda parempi lopputulos taloudelle ja asuntomarkkinoille. Valtioille voisi silti olla hyödyllisempää keskittyä vahvemmin myös hyvän vuokramarkkinan tukemiseen sen sijaan, että kaikki tuki siirtyisi omistusasumiseen.

Saksa ja Britannia alkoivat toisen maailman sodan jälkeen samankaltaisesta tilanteesta omistusasumisen ja vuokramarkkinoiden kanssa. Molemmissa maissa valtiot tukivat rakentamista vuokra-asuntojen kasvattamista varten. Britanniassa tuki siirtyi suurelta osin julkisille ja voittoa tuottamattomille tahoille. Tässä tapauksessa yksityinen sektori ei saanut osaa tuista. Saksassa tuet menivät laajalti yksityiselle sektorille, mutta valtio oli valmiina rankaisemaan yksityistä sektoria, jos tiukkoja vuokra-asunto säädöksiä rikottiin. Näiden eri toimintatapojen seurauksesta Saksan vuokramarkkinoita pidetään kehittyneempänä ja tehokkaampana kuin esimerkiksi Iso Britannian vuokramarkkinoita. Saksan vuokra-asuntoja pidetään myös parempi tasoisina kuin Iso Britannian vuokra-asuntoja, joita hallitsevat pääasiassa julkiset tahot.

Toinen syy miksi valtiolla voisi olla syytä tukea omistusasumista verokeinoilla on pyrkimys rajoittaa muiden verojen vaikutusta asuntojen hintoihin. Näitä veroja voi olla esimerkiksi arvonlisäverot, yritysverot ja työnantajaverot, jotka rakennusvaiheessa nostattavat asuntojen hintoja. Asumisen ollessa välttämätön hyödyke valtio voi

todeta, että välilliset verot kasvattavat asuntojen hintoja enemmän kuin olisi toivottavaa. Tämän takia verotuki asunnon omistusta kohtaan olisi enemmänkin lievennystä valtion jo olemassa olevia veroja kohtaan, jotka vaikuttavat jo tuotteen hintaan. Tämä ei silti millään tavalla selittäisi miksi valtio tukee juuri omistusasumista eikä myös vuokra-asumista.

Omistusasunnon koron vähennyskelpoisuus on tärkein verotuki mitä omistusasujat saavat. Tämän tuen tarkoituksena on usein ollut tavallisten ihmisten asumiskustannusten hillitseminen. Demokratiassa tämän tuen myöntäminen voi olla erittäin suosittua, koska omistusasumisen yleisyys ja äänestys innokkuus kulkevat samoissa ikäryhmissä, keski-iässä ja sen jälkeen. Tämä tuki on silti laadultaan regressiivistä (Eerola & Lyytikäinen & Saarimaa 2014). Tällä tarkoitetaan sitä, että sen vaikutus on merkittävää korkeatuloisille ja vähemmän merkittävää vähätuloisille. Esimerkiksi amerikkalaisessa Tax Foundation tutkimuksessa selvitetään, että kolmekymmentäkuusi prosenttia koron vähennyksistä vähensi veronmaksajat yli 100 000 dollarin vuosituloilla. Alle 30 000 dollaria ansaitsevat taas vähensivät vain alle yhdeksän prosenttia koko vähennyksen määrästä (Prante 2006). Tätä vähennysoikeuden merkitystä heikentää myös vähennysoikeudesta johtuva asuntojen hintojen nousu. Jos tätä verovähennysoikeutta haluttaisiin todellisuudessa käyttää progressiivisena verovähennyksenä niin olisi kannattavaa määrittää vähennysoikeuteen joku maksimi raja. Tällä tavalla korkoa voisi vähentää, vaikka maksimissaan vain 2000 dollaria vuodessa. Tämä vaikuttaisi vahvasti pienempään asuntolainaan, mutta heikommin kalliimman asunnon lainaan, jota korkeatuloisemmat ottaisivat.

Nykymuodossaan omistusasumisen tukeminen verokeinoin voidaan nähdä pääasiassa tukena asuntojen hinnoille. Asuntojen hintojen kasvaessa asuntojen omistajat, rakentajat, välittäjät, ja lainanmyöntäjät hyötyvät. Asuntojen hinnankasvusta hyötyy myös julkinen sektori.

Hintojen noustessa kiinteistöverot kasvavat, mikä parantaa kuntien taloutta.

Vaikka omistusasujalla ei ole yhtä hyvää mahdollisuutta muuttaa kuin vuokraajalla, niin omistusasumisessa on löydetty asujalle sekä yhteiskunnalle positiivisia vaikutuksia. Omistusasujalla on vuokraajaa parempi todennäköisyys pysyä työllistyneenä (Coulson and Fisher, 2009) ja olla korkeammin palkattu (Munch, Rosholm ja Svarer 2006). Jos omistusasuja menettää työpaikkansa niin hänellä on vuokraajaa suurempi todennäköisyys löytää uusi työpaikka. Lisäksi omistusasujalla on suurempi todennäköisyys löytää uusi työpaikka vuokraajaa nopeammin (Munch, Rosholm ja Svarer 2006).

Nämä linkit omistusasumisen korkean palkan, pienen työttömyys todennäköisyyden ja lyhyen työttömyysvaiheen välillä ovat silti hämääviä. Pääsyyinä tähän on vuokraajien ja omistusasujien erilaisuus (Eerola & Lyytikäinen & Saarimaa 2014). Tällaisina esimerkkeinä vaikka koulutus ja tulotaso. Kaikkia näiden erojen vaikutuksia voi olla vaikeata seurata empiirisessä ja tilastollisessa tutkimuksessa.

Toinen syy tutkimustulosten epäilyyn löytyy omistusasumisen helposta muutoksesta. Jos kotitalous kärsii taloudellisen kriisin, on hyvin todennäköistä, että ajan myötä he muuttavat pois omasta asunnosta ja muuttavat vuokralle. Kuvitellaan kahden identtisen kotitalouden tilanne, jossa molemmat A ja B kotitalous omistavat asunnon. Molemmissa kotitalouksissa pääpalkansaaja menettää yllättäen työpaikkansa ja sitä myötä päätulonlähteensä. Tässä tilanteessa kuvittelemme, että kotitalouden A henkilö ei löydä uutta työpaikkaa ja kotitalouden B henkilö löytää. Koska kotitalouden B henkilö löysi uuden työpaikan, hän kykenee yhä maksamaan asuntolainansa ja kodin ylläpitokustannukset. Kotitalouden A henkilö ei silti löydä työpaikkaa ja joutuu pian lainan ja ylläpitokustannusten maksuvaikeuksiin joiden takia hän myy talon ja muuttaa vuokra-

asuntoon. Tässä tilanteessa kotitalous B luo positiivista kuvaa omistusasujien työllisyystilastoissa, kun taas kotitalous A näyttää tutkimustavasta riippuen tietyn ajan negatiivista kuvaa omistusasujien työllisyystilastoissa, mutta lopulta muuttaa paikkaansa vuokraajien tilastoihin.

Omistusasumisen tukemisen yksi vahva argumentti on omistusasujien suurempi yhteiskunta- ja alueaktiivisuus. Teoria on, että omistusasujilla on suurempi kiinnostus alueen hyvinvointiin, jonka takia he ovat innokkaampia äänestämään paikallisten palveluiden puolesta. Heillä on korkeampi todennäköisyys pitää huolta naapurustosta (Eerola & Lyytikäinen & Saarimaa 2014) ja myös korkeampi todennäköisyys osallistua vapaaehtoistoimintaan, joka hyödyttää paikallista aluetta (DiPasquale ja Glaeser 1999). Tätä korkeampaa vapaatoiminnan todennäköisyyttä selittää osin myös omistusasumisen ja pitkäaikaisen asumisen yhteys. Pitkäaikaisilla vuokralla-asujilla kehittyy myös tavallista korkeampi todennäköisyys ottaa osaa alueen vapaaehtoistoimintaan.

Omistusasumisella on myös vaikutusta kotitaloudessa asuvien lasten elämään. Tästä esimerkiksi omistusasumisen vaikutus lapsen koulumenestykseen. Tätä vaikutusta tutkivat esimerkiksi Green ja White (1997) työssään *Measuring the Benefits of Homeowning: Effects on Children*. Työssään he löysivät, että omistusasunnossa asuvilla lapsilla on vuokralla-asuvia pienempi todennäköisyys tulla raskaaksi teini-ikäisenä tai keskeyttää koulunkäynti. Omistusasujan lapsen todennäköisyys jatkaa koulunkäyntiä oli noin neljä prosenttiyksikköä suurempi kuin vuokraajan lapsella. Tämä prosentti oli keskiarvo tulotasolla.

4 OMISTUSASUMISEN VAIKUTUS TALOUTEEN

4.1 OSWALDIN HYPOTEESI

Andrew J. Oswaldin 1996 tieteellisessä paperissa *A Conjecture on the Explanation for High Unemployment in the Industrialized Nations: Part I*, Oswald kirjoitti teollistuneiden maiden kasvaneesta työttömyydestä ja omistusasumisen vaikutuksesta siihen. Oswaldin tarkoituksena oli tarkastella noin 30 miljoona OECD maan työtöntä ja miksi OECD maissa nähdään nyt noin 10% työttömyyslukuja hyvinäkin taloudellisina aikoina. Tämä sekulaarityöttömyyden nousu on ollut hyvin vaikeaa selittää aiemmilla työllisyyttä tutkivilla taloustieteen teorioilla.

Oswaldin teorian mukaan suuren osan tätä työttömyyttä selittää omistusasumisen kasvu OECD maissa. Lyhkäisyydessään teorian ydin vuonna 1996 oli -korkeampi omistusasumisaste johtaa korkeampaan työttömyyteen. Vuotena 2013 uudistetussa työssään *Does High Home-Ownership Impair the Labor Market?* David G. Blanchflower Andrew J. Oswald hypoteesi on muutettu muotoon, korkeampi omistusasumisaste heikentää työmarkkinoiden toimintaa. Tällä omistusasumisen ja työttömyyden yhteyden teoriolla pystyttiin selittämään osa nykyisestä OECD maiden sekulaarityöttömyydestä ja miksi esimerkiksi Yhdysvallat oli 1970-luvulla korkean työttömyyden maa verrattuna eurooppalaisiin valtioihin. Nykypäivänä Yhdysvallat on taas tunnettu matalan työttömyyden maana. Vaikutus omistusasumisen laajuudesta työmarkkina muutoksiin on noin viisi vuotta, jonka takia vaikutuksia on vaikea nähdä poliittisessa päätöksenteossa (Oswald 2013)

Asuntoja voidaan pitää melko epälikvideinä varallisuusmuotona, joiden myynnissä ja ostoissa on suuria transaktiokustannuksia, jotka kannustavat ostajia ostamaan asunnot pitkiksi ajoiksi ja minimoimaan ostojen ja myyntien määrää. Usein koti ostetaan vuosikymmeniksi. Oman asunnon omistajalla on enemmän syytä olla muuttamatta työn perässä kuin vuokraajalla. Mukana on varmasti myös henkilökohtaisia tunteita omaa kotia kohtaan, joita vuokraaja ei luo samalla tavalla kuin omistaja. Syistä riippumatta on silti selvää, että ihmiset vaihtavat työpaikkoja harvemmin korkean omistusasumisen alueilla. Tällä on negatiivinen vaikutus työmarkkinoiden lisäksi myös työntekijöiden tuottavuuteen, koska korkealla työntekijöiden liikkuvuudella on yhteys korkeaan työntekijöiden tuottavuuteen (Serafinelli 2012). Omistusasumisen vaikutusta maantieteelliseen työnliikkuvuuteen työmarkkinoihin on tutkinut esimerkiksi Hernan Winkler 2011 työssään *The Effect of Homeownership on Geographic Mobility and Labor Market Outcomes*. Yhtenä työnsä tuloksena hän toteaa, että asuntojen hintojen laskiessa omistusasujilla on neljäkymmentä prosenttia pienempi todennäköisyys muuttaa työn perässä kuin vuokralla asuvilla. Tämä työmarkkinoiden hitaus rajoittaa sitä tapaa millä erilaiset ajatukset sekä ammattitaitoiset työntekijät liikkuvat paikasta toiseen. Syistä riippumatta omistusasumisen yleistyessä ihmiset muuttavat työn perässä harvemmin. Tämä työmarkkinoiden haitta taas johtaa siihen ettei ihmiset ota työpaikkoja, jotka muussa tapauksessa olisivat heille ja työnantajalle paras vaihtoehto.

Joka kuukautisen lainan takaisin- ja korkojenmaksu luo varman kulun lainanottajalle. Tämä kuukausittainen maksu voi antaa lainanottajalle ylimääräisen syyn olla palkkatyössä, jossa kuukausittainen tulo riittää varmasti kulun kattamiseen. Yrityksen perustamista tämä voi vähentää kahdella tapaa. Ensimmäisenä yrittäjyydessä tulot voi olla epävarmempia sekä saapua epätasaisesti ajan myötä. Toisena syynä

on, että asunnon ostossa pääoma on sidottu asuntoon, joten yrityksen perustamiseen ei välttämättä riitä tarpeeksi riskipääomaa.

Omistusasumisen lisääntyessä on myös todennäköistä, asuntoja ostetaan pääasiassa velalla. Tässä tilanteessa asuntoa ostavat kotitaloudet tulevat kilpailemaan varoista muiden lainanhakijoiden kanssa, kuten esimerkiksi yritysten ja yrittäjien. Prosessin tuloksena lainamarkkinoiden kysyntä puoli kasvaa ja tarjonta pysyy ennallaan. Tilanteesta tulee seuraamaan korkeammat lainaprosentit jolloin yritysten investoinnit eivät ole yhtä kannattavia ja investointeja ei tehdä entiseen malliin. Jos tilanne on sellainen, jossa asuntolainojen määrä kasvaa verokohtelun takia eikä markkinaehtoisesti. Niin pelkona on, että pääomat kulkevat liian helposti asuntolainoja kohti ja normaaleissa olosuhteissa tuottavampi yrityslaina jää toteuttamatta.

Omistusasumisen laajuudella on myös toisenlainen haitta investointeihin ja yritysten luomiseen. Ihmisten ollessa asunnon omistajia heillä on suuri tarve suojella tätä elämänsä suurinta varallisuutta. Tämä suojelu tarkoittaa hyvää ylläpitoa, vakuutuksia ja muuta asunnon arvon suojelua. Tätä arvoa suojellessa omistajat voi pyrkiä torjumaan uusia hankkeita asuinalueellaan, koska he eivät ole valmiina ottamaan taloudellista riskiä oman asunnon hinnan kanssa. Yksityisillä omistusasujilla voi olla hyvin vahvoja edustusryhmiä, joissa erilaisia alueen asuntojen hinnoille negatiivisena pidettäviä projekteja pyritään estämään. Tällaiset ryhmät ovat huomattavasti vahvempia suurien jäsenmääriensä takia. Ne pystyvät aiheuttamaan tarpeeksi painostusta alueellisiin päättäjiin, jotka voi vaikuttaa alueen kaavoitukseen. Suomessa aluetta kaavoittaessa asiaa koskevilla ihmisillä on myös oikeus tulla kuulluksi päätöstä tehdessä (Maankäyttö- ja rakennuslaki (5.2.1999/132). Korkean vuokra-asumisen alueella on todennäköistä, että asuntojen omistajia on pieni määrä ja heillä ei ole samanlaista kykyä aiheuttaa julkista kiistelyä mahdollisista hankkeista.

4.2 OMISTUSASUMISEN VAIKUTUS TYÖLLISYYTEEN

Kuten johdannossa mainittiin, omistusasumisen ja työllisyyden välisen suhteen tutkimuksissa on haasteena empiirisen todisteiden hankkiminen. Sattumalta Suomessa tapahtui 90-luvulla tähän tarkoitukseen varsin oivallinen lakimuutos, joka antoi aiheelle hyvän empiirisen tutkimusasetelman.

Suomessa oli 90-luvun alussa voimassa vuokrasääntelyä, jonka purkamista harkittiin. Syynä purkuun oli, että vuokra-asuntojen tarjonta oli liian pientä, koska vuokrakatto ja vuokrankorotuskatto laskivat vuokranantajien tuottoja. Tämä aiheutti matalasta vuokratasosta riippumatta ihmisille pakon ottaa vastaan heille sopimattomia asuntoja ja kannusti ostamaan omistusasunnon (VATT, 2006). Sääntelyn purkamisella pyrittiin kasvattamaan yksityistä vuokra-asuntotarjontaa. Päätöstä tehtäessä oli silti huolena, miten vuokrat tulisivat nousemaan sääntelyn poistuessa. Tämän takia päätettiin, että sääntelyn purkua kokeiltaisiin ensin alueella, jossa asuntojen tarjonta ja kysyntä vastasivat toisiaan hyvin. Tällä tavalla voitaisiin nähdä reformin vaikutus ennen kuin se otettaisiin käyttöön koko maassa. Vähentämällä sääntelyä vapaarahoitteisten asuntojen vuokraaminen tuli kannattavammaksi ja tarjonta nousi. Nämä muutokset kasvattivat vuokralla-asumisen määrää koko Suomessa. Omistusasumisen osuus laski noin vuosien 91 ja 92 välillä 0,6 prosenttiyksikköä kaupungeissa, kun taas maalla omistusasuminen kasvoi 0,5 prosenttiyksikköä. (Laamanen 2013)

Tätä muutosta tehdessä työllisyys ei ollut tutkimuksen aiheena. Laamasen tutkimus silti ottaa huomioon omistusasumisen yleisyyden muutoksen työllisyydessä ja osoittaa, että vuokrasääntelyn purkamisella oli omistusasumista vähentävä vaikutus ja omistusasumisen lasku vaikutti positiivisesti ja tilastollisesti

merkittäväällä tavalla työllisyyteen. Oswaldin teoriassa kymmenen prosenttiyksikön omistusasumisasteen muutos aiheuttaa kahden prosenttiyksikön muutoksen työttömyysasteessa. Laamasen tutkimus taas näyttää, että vastaava vaikutus Suomen tilanteessa oli, että kymmenen prosenttiyksikön muutos omistusasumisessa aiheutti yhden prosenttiyksikön muutoksen työllisyysasteessa (Laamanen 2013).

Tämä Laamasen tutkimus antoi tukea kahdelle teorialle, joiden takia omistusasumisen kasvu kasvattaisi työttömyyttä. Nämä olivat displacement hypoteesi ja kulutushypoteesi. Displacement hypoteesin idea on se, että omistusasujat ovat paikallisella työmarkkinalla muita työnhakijoita halukkaampia ottamaan työtä vastaan pienemmällä palkalla. Tämä johtuu omistusasujan tarpeesta maksaa asunnon lainaa takaisin (Munch, Rosholm ja Svarer 2006). Tämä saattaa työntää osan työntekijöistä pois töistään ja laskea palkkatasoa. (Laamanen 2013)

Kulutushypoteesilla tarkoitetaan omistusasujien kulutuksen laskua asuntojen hintojen laskiessa. Asunnon lainanmaksu vie ihmiseltä pois kyvyn tehdä spontaaneja kulutuspäätöksiä entiseen tapaan. Lainan takaisinmaksu toimii ennalta päätetyn säästön periaatteella. Tässä tilanteessa asunnon omistaja käyttää tuloistaan tietyn osan lainan takaisinmaksuun ja saa samalla laskettua velkansa määrää asunnostaan. Tämä säästämisen kasvu vähentää kulutusta (Laibson 1997).

5 YHTEENVETO

Omistusasumisen vaikutus talouteen koostuu pääasiassa omistusasumisen työllisyysvaikutuksista. Omistusasuminen kasvattaa asujan todennäköisyyttä menestyä työmarkkinoilla, mutta luo myös riskiä alueen kulutuskysyntään. Lisäksi omistusasujat ovat hyvin riippuvaisia tasaisista tuloista, joka kasvattaa henkilön motivaatiota työllistyä alueellaan. Vaikka tämä ei olisi henkilölle taloudellisesti optimaalinen työpaikka. Tämä myös syrjäyttää muita alueen työntekijöitä ja aiheuttaa palkoille laskupainetta omistusasujien ollessa hyvin riippuvaisia alueen työpaikoista.

Omistusasumisen vaikutusta työllisyyteen ja talouteen on nyt tutkittu huomattavasti enemmän, kuin Oswaldin 1996 kirjoittaman teoksen aikaan. Omistusasumisen vaikutusta talouteen voidaan pitää negatiivisena sen aiheuttaman liikkuvuusesteen takia, vaikka omistusasumisella onkin positiivisia vaikutuksia asujalle. Käytännössä tämän kaltaisella tutkimuksella ei todennäköisesti ole vaikutusta yksilölliseen omistusasumis- ja vuokra-asumis valintoihin, mutta sillä pitäisi olla vaikutusta talouspoliittiseen päätöksentekoon.

Omistusasumisen tukeminen valtion verokohtelussa on huonoa veropolitiikkaa johtuen omistusasumisen vaikutuksista talouteen. Varsinkin lainakoron vähennysoikeus saa niskoilleen paljon kritiikkiä. Myös varainsiirtoveron vaikutusta omistusasujien muuttovalmiuteen pitää miettiä julkisessa päätöksenteossa. Suomessa varainsiirtoverossa nähtiin viime vuosina korotuksia, jolla on todennäköisesti lisää negatiivisia vaikutuksia omistusasujien muuttovalmiuteen. Tämä muutos voi silti avata uusia mahdollisuuksia uusille suomalaisille empiirisille omistusasumista ja työllisyyttä koskeville tutkimuksille. Niin kuin Laamasen tutkimus toi lisää tietoa yksityisen vuokra-asuntomarkkinoiden sääntelyn purkamisesta omistusasumisen yleisyyteen ja työllisyyteen.

Lopuksi on silti huomionarvoista, että tutkimuskohteena omistusasujien ja vuokralla-asujien vertailu on silti ongelmallista johtuen näiden ryhmien eroista. Kaikkia näitä eroja tutkimusryhmien välillä ei aina huomata, joka voi antaa väärää kuvaa tutkimusaiheesta. Omistusasujat ja vuokralla-asujat poikkeavat toisistaan vahvasti taloudellisessa asemassa sekä koulutustaustoiltaan. Tutkimusaiheen omistusasuminen on myös hyvin vahvasti sidottu velkaan, asuntomarkkinoiden kehitykseen, korkoihin ja muihin makrotaloudellisiin muutoksiin. Näistä useammin tutkituista aiheista huolimatta omistusasuminen on silti huomionarvoinen aihe tutkittaessa talouden ja työllisyyden tilaa.

LÄHTEET

- Andrews, D & Sánchez A.C. (2011) Drivers of Homeownership Rates in Selected OECD Countries, *OECD economics department working papers*. No. 849
- Andrews, D – Sánchez A.C. (2011), The Evolution of Homeownership Rates in Selected OECD Countries: Demographic and Public Policy Influences. *OECD Journal: Economic Studies*, Vol. 2011/1.
- Andrews, D – Sánchez A.C. – Å. Johansson (2011), Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries, OECD Economics Department Working Papers, No. 836.
- Blanchflower D.G. & Oswald A.J. (2013) Does High Home-Ownership Impair the Labor Market? *National Bureau of Economic Research Working Paper* No. 19079.
- Coulson, N.E., and Fisher, L.M. 2009. Housing tenure and labor market impacts: The search goes on. *Journal of Urban Economics*, 65, 252-264.
- DiPasquale, D. and E. Glaeser (1999) Incentives and Social Capital: Are Homeowners Better Citizens? *Journal of Urban Economics*, 45(2) pp. 354-384.
- Eerola, E. & Lyytikäinen, T. & Saarimaa, T. (2014) Asumisen verotus – katsaus taloustieteelliseen kirjallisuuteen. VATT muistiot 38. Helsinki
- Green, R. and M. White (1997), “Measuring the Benefits of Homeowning: Effects on Children”, *Journal of Urban Economics* 41: pp. 441–461
- Gordon, H. S. (1990) The Role of Government in Promoting Homeownership: The U.S. Experience, Kansas City Fed.
- Laamanen, J.P. (2013) Home-Ownership and The Labour Market: Evidence from Rental Housing Market Deregulation, Tampere Economic Working Papers, working paper 89.
- Laibson, D. (1997) Golden Eggs and Hyperbolic Discounting. *The Quarterly Journal of Economics*, Harvard University.
- Maankäyttö- ja rakennuslaki (5.2.1999/132): 1. luku, 6§).
- Munch, J.R., Rosholm, M., and Svarer, M. 2006. Are home owners really more unemployed? *Economic Journal*, 116, 991-1013
- Munjee, N. (1995) Homeownership Trends Worldwide. *Housing finance international*, Brussels.

Osuuspankki (2015) <https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/op-kaynnistaa-merkittavan-taloudellisen-kasvusykyksen-tarjoamalla-asuntolainan-lyhennysvapaata-asiakkailleen?cid=151836798&srcpl=3>

Oswald, A.J. (1996). A Conjecture on the Explanation for High Unemployment in the Industrialized Nations: Part I. *Warwick Economic Research Papers*, Coventry.

Serafinelli, M. (2012). Good firms, worker flows, and productivity. *Job Market Paper*, University of California, Berkeley.

Schauman H. Asuntomarkkinat ja kotitalouksien velka – pohjoismainen vertailu. *BoF online* 28.2.2012

Philips, M. (2014) Most Germans don't buy their homes, they rent. Here's why <http://qz.com/167887/germany-has-one-of-the-worlds-lowest-homeownership-rates/>

Prante, G. (2006) Who Benefits from the Home Mortgage Interest Deduction? <http://taxfoundation.org/article/who-benefits-home-mortgage-interest-deduction>

Valtion Taloudellinen Tutkimuskeskus, tiedote 24.3.2006 http://www.vatt.fi/ajankohtaista/tiedotteet/tiedote/news_3190_id/34

Verovirasto, Asuntolainan korkovähennys (2016). https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys

White House archives, Office of the Press Secretary (2004) <https://georgewbush-whitehouse.archives.gov/news/releases/2004/08/20040809-9.html>

Winkler, H (2011) The Effect of Homeownership on Geographic Mobility and Labor Market Outcomes. UCLA.
