

Veeti Tupitsa

OMISTUSASUMISEN VAIKUTUS TYÖLLISYYTEEN

Johtamisen ja talouden tiedekunta
Kandidaatintutkielma
Joulukuu 2021

TIIVISTELMÄ

Veeti Tupitsa: Omistusasumisen vaikutus työllisyyteen
Kandidaatintutkielma
Tampereen yliopisto
Taloustiede
Joulukuu 2021

Omistusasuminen on monissa länsimaissa yleisin ja yhä yleistyvää asumismuoto. Syitä tähän on monia, mutta tässä työssä keskitytään lähinnä valintaan omistus- ja vuokra-asumisen välillä. Vuokra-asuntojen markkinoilla tapahtuvalla kehityksellä on ilmeinen vaikutus myös omistusasumiseen. Omistusasunnot rahoitetaan pääosin asuntolainalla, joten korkotasolla ja rahoitusmarkkinoiden lainaehdoilla on myös selvä yhteys omistusasumisen yleisyyteen. Asuntopoliitikalla on myös ilmeinen vaikutus, ja molempia asumismuotoja tuetaan julkisin toimin. Omistusasumisen osalta se tapahtuu esimerkiksi korkovähennysoikeuden ja asuntotulon verovapauden muodossa, ja esimerkiksi asumistuki ja vuokralaisen oikeuksien parantaminen kohdistuvat pääosin vuokra-asumisen hyväksi.

Työttömyys ja työllisyysaste ovat keskeisiä kansantaloudellisia kysymyksiä. Andrew Oswald esitti vuonna 1996 OECD-maiden aineistolla tehdyn tutkimuksen, jonka mukaan omistusasumisella on negatiivinen vaikutus työllisyyteen. Intuitiivisena perusteluna on, että omistusasuminen aiheuttaa kitkaa työmarkkinoilla ja heikentää työvoiman tehokasta kohdentumista. Omistusasumisen ja sen tukemisen yleisyyden vuoksi Oswaldin tutkimus on herättänyt sittemmin joukon jatkotutkimuksia, joista osa on esittänyt kritiikkiä hypoteesille ja osa sitä tukevia havaintoja.

Tässä tutkielmassa keskitytään omistusasumiseen yhtenä rakenteellisen työttömyyden selittäjänä. Tutkielmassa käsitellään omistusasumisen ja työllisyyden yhteyttä niitä koskevien tutkimusten kautta. Lähdemateriaalina ovat Oswaldin hypoteesin testaukseen ja yleisemmin omistusasumiseen liittyvät tutkimusjulkaisut sekä erilaiset viranomaislähteet ja tietokannat.

Oswaldin hypoteesi omistusasumisen kielteisistä työllisyysvaikutuksista ei ole suuremmin vaikuttanut monien länsimaiden omaksumaan omistusasumisen tukipoliittikkaan. Siihen saattaa osaltaan vaikuttaa jatkotutkimuksissa esiin nostetut omistusasumisen positiiviset vaikutukset. Muutamissa Oswaldin hypoteesia kritisoivissa tutkimuksissa tultiin päinvastaiseen tulokseen: omistusasujat ovat keskimääräistä todennäköisemmin työllistettyjä ja heidän työttömyysjaksonsa ovat tyypillisesti muita lyhyempiä. Lisäksi on havaittu, että omistusasumisella on positiivisia ulkoisvaikutuksia asuinalueella. Omistusasujan äänestysaktiivisuus on keskimääräistä korkeampi, koulupudokkaita ja teiniraskauksia esiintyy vähemmän kuin vuokra-asujilla ja niin edelleen. Poliittisessa päätöksenteossa ei keskitytä pelkästään taloudellisiin vaikutuksiin, vaan tämänkin kaltaisilla vaikutuksilla on painoarvonsa.

Avainsanat: omistusasuminen, työttömyys, ulkoisvaikutukset.

Tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck –ohjelmalla.

Sisällys

| | |
|--|-----------|
| 1 Johdanto | 3 |
| 2 Omistusasuminen | 5 |
| 2.1 Omistusasumisen yleisyys | 5 |
| 2.2 Rahoitusmarkkinat ja niiden kehitys | 6 |
| 2.3 Vuokra-asuntomarkkinat | 7 |
| 2.4 Omistusasumisen tukimuodot..... | 8 |
| 3 Omistusasumisen vaikutukset työllisyyteen | 10 |
| 3.1 Työttömyys..... | 10 |
| 3.2 Oswaldin hypoteesi | 11 |
| 3.3 Hypoteesin kritiikki | 14 |
| 4 Miksi omistusasumista tuetaan? | 16 |
| 4.1 Oswaldin hypoteesin kehitelmiä..... | 16 |
| 4.2 Omistusasumisen muita vaikutuksia | 17 |
| 4.3 Poliittikkatoimien pohdintoja | 18 |
| 5 Yhteenveto | 20 |
| Lähteet | 21 |

1 Johdanto

Omistusasuminen on asumismuoto, jossa henkilö omistaa asuinkäytössään olevan asunnon tai talon itse. Omistusasumisella on kulttuurisesti merkittävä asema länsimaissa. Omistusasunnon hankkimista pidetään normaalina elämänvaiheena lasten hankkimisen ja naimisiinmenon rinnalla. Omistusasumista onkin tuettu valtioiden toimesta erilaisin keinoin. Tukeminen voi kuitenkin saada aikaan negatiivisia sivuvaikutuksia ja yksi niistä voi olla työttömyyden kasvu alueella. Työttömyyttä ei tarkastella taloustieteessä perinteisesti asuntomarkkinoiden näkökulmasta. Omistusasumisen vaikutus työllisyyteen onkin erilainen lähestyminen yhteen kansantalouden yleisimmistä teemoista.

Omistusasunto on kotitalouksille keino kasvattaa varallisuutta. Omistusasumisen hyötyinä verrattuna vuokra-asumiseen pidetään varallisuuden kerryttämisen lisäksi hallintaoikeutta sekä kulttuurillista statusta. Omistusasumisessa osa asuinkustannuksista maksetaan ikään kuin itselle lainalyhennyksinä, kun taas vuokra-asunnosta maksetaan toiselle henkilölle tai yritykselle. Omistusasuntoa voi remontoida vapaammin ja asunnon omistaja voi osallistua taloyhtiön hallituksen kokouksiin ja näin vaikuttaa itse taloyhtiön asioihin, kun kyseessä on asunto-osakeyhtiö.

Tässä kandidaattityössä tarkastellaan omistusasumisen vaikutusta työllisyyteen länsimaissa, sekä pureudutaan omistusasumisen yleisyyden syihin. Korkeaa omistusasumisastetta pidetään merkinä vauraasta yhteiskunnasta. Tällä perusteella valtiot ovat tukeneet omistusasumista esimerkiksi erilaisin verokeinoin. Valtiot tähtäävät yleensä vauraaseen keskiluokkaan ja omistusasunto on myös keskiluokalle tapa kerryttää varallisuutta.

Tutkielman keskiössä on Oswaldin hypoteesi (Oswald 1996). Sen mukaan omistusasumisen kasvu selittää osaltaan työttömyyttä OECD maissa. Mikäli teoria pitää paikkaansa, valtioiden ei välttämättä kannattaisi tukea omistusasumista, mikäli tavoitteena on matala työttömyysaste. Asia ei ole kuitenkaan yksiselitteinen, sillä mikrotasolla omistusasuminen lisää kotitalouden hyvinvointia esimerkiksi aiemmin

mainitun varallisuuden kasvun myötä. Teoria on saanut myöhemmin myös kritiikkiä, jota esitellään myöhemmin tutkielmassa.

Tutkielman aiheita käsitellään kirjallisuuskatsauksen keinoin. Lähdemateriaalina toimii monipuolisesti eri tieteellisiä artikkeleita sekä esimerkiksi verottajan ja pankkien sivustoilta löytyvää tietoa. Tutkielman toisessa luvussa käsitellään omistusasumisen yleisyyttä eri kehittyneissä maissa sekä käydään läpi keskeisimpiä syitä yleistymisen taustalla. Kolmannessa luvussa käsitellään omistusasumisen vaikutusta työllisyyteen Oswaldin teorian kautta ja esitetään teorian kritiikkiä sekä tukevia havaintoja. Neljännessä luvussa pohditaan tarkemmin, miksi omistusasumista tuetaan länsimaissa. Lopuksi esitetään yhteenveto.

2 Omistusasuminen

2.1 Omistusasumisen yleisyys

Omistusasunto on kotitalouksille keino kasvattaa varallisuutta. Omistusasumisen hyötyinä verrattuna vuokra-asumiseen pidetään varallisuuden kerryttämisen lisäksi hallintaoikeutta sekä kulttuurillista statusta. Omistusasumisessa osa asuinkustannuksista maksetaan ikään kuin itselle lainalyhennyksinä, kun taas vuokra-asunnosta maksetaan toiselle henkilölle tai yritykselle. Omistusasuntoa voi remontoida vapaammin ja asunnon omistaja voi osallistua taloyhtiön hallituksen kokouksiin ja näin vaikuttaa itse taloyhtiön asioihin, kun kyseessä on asunto-osakeyhtiö. Omistusasumista pidetään myös eräänlaisena vaurauden merkinä.

Omistusasumisen osuudet vaihtelevat eri maiden välillä, mutta OECD tutkimuksen Andrews ja Sánchez (2011) mukaan kehitys vuosien 1990 ja 2004 välillä on ollut melkein kaikissa tarkastelumaissa nouseva. Kanadassa vuonna 2004 yli 68 prosenttia kotitalouksista asui omistusasunnoissa, kun taas Sveitsissä vastaava luku oli noin 38 prosenttia. Maiden välisiä eroja selittää esimerkiksi verokohtelu ja erot kotitalouksien rakenteissa. (Andrews & Sánchez 2011.)

Taulukko 1: Omistusasumisen osuuksia.

| Maa | 1990¹ | 2004² |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 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 | 67.2 | 70.7 |
| Yhdysvallat | 66.2 | 68.7 |

Keskimääräinen omistusasumisen osuus valituissa OECD maissa vuosina 1990 ja 2004 (Andrews & Sánchez 2011.)

1. 1987 Itävallassa, 1991 Italiassa, 1992 Tanskassa ja Sveitsissä, 1994 Kanadassa, Ranskassa, Saksassa, Meksikossa ja Alankomaissa, 1995 Australiassa, Belgiassa, Suomessa, Kreikassa ja Irlannissa, 1997 Luxemburgissa ja Yhdysvalloissa.

2. 2003 Australiassa, 2007 Saksassa ja Yhdysvalloissa.

2.2 Rahoitusmarkkinat ja niiden kehitys

On yleistä, että omistusasunto rahoitetaan asuntolainalla. Tästä syystä rahoitusmarkkinoilla ja niiden kehityksellä on suuri vaikutus omistusasumisen yleisyyteen. Vaikuttavina tekijöinä ovat esimerkiksi lainojen korot, lyhennysajat, lyhennysvapaat sekä vakuusehdot. Asuntolainojen lyhennysajat ovat pitkiä verrattuna esimerkiksi autolainoihin. Asuntolainan etuna on myös vakuus. Asunto toimii oman

lainansa vakuusarvona tyypillisesti noin 70 prosenttia asunnon hinnasta (Osuuspankki 2021). Suomessa ensiasuntoa hankkiville on myös apuna ASP-laina. Säästäessä lainan käsirahaa ASP-tilille 10 prosenttia asunnon hinnasta, valtio takaa osan lainasta ja lainalle saa korkotuen.

Rahoitusmarkkinat ovat kehittyneet omistusasumista edistävään suuntaan. Pohjoismaissa merkittävänä uudistuksena on ollut lainan lyhennysvapaa. Tanskassa yli puolia asuntolainoista ei lyhennetä ollenkaan ja Ruotsissa yhdeksäntoista prosenttia lainoista on tällaisia (Schauman 2012). Suomessa täysin lyhennysvapaita asuntolainoja ei tiedettävästi juuri käytetä, mutta Osuuspankki kokeili mallia Suomessa vuonna 2015 tarjoamalla korkeintaan vuoden lyhennysvapaa (Osuuspankki 2015). Schaumanin (2012) mukaan lyhennysvapaiden lainojen riskit varsinkin laskevien asuntohintojen aikaan on huomattu Pohjoismaissa. Jatkuva lyhennysvapaa ei siis ole välttämättä rahoitusmarkkinoiden toimivuuden kannalta paras ratkaisu, mutta se voi kuitenkin auttaa asuntovelkaista selviämään lainastaan eri elämäntilanteissa.

2.3 Vuokra-asuntomarkkinat

Yleisin vaihtoehto omistusasumiselle on asua toisen omistamassa asunnossa ja maksaa asunnon omistajalle vuokraa. Omistusasumiseen vaikuttamista voidaan siis myös ajatella käänteisesti vuokra-asumisen kautta. Maissa, joissa on korkeammin säännelty vuokra-asuntomarkkinat, on todennäköisemmin matalampi omistusasujien osuus kotitalouksista (Andrews & Sánchez 2011). Vuokra-asumiseen voidaan vaikuttaa pääsääntöisesti vuokratolla ja häätöperustein. Vuokratto tarkoittaa julkisen sektorin asettamaa ylärajaa vuokralle, jota asunnon omistaja voi periä vuokraamastaan asunnosta. Vuokraton tarkoituksena on madaltaa vuokratasoa tai välttää vuokrankorotukset tulevaisuudessa. Sillä voi olla vuokralaiselle positiivinen vaikutus, mutta vuokratto myös alentaa vuokra-asuntojen omistajien tuottoa. Tällöin vuokra-asuntojen tarjonta laskee ja asunnon etsintä vuokralaiselle vaikeutuu.

Häätöperusteilla julkinen sektori voi asettaa ehtoja siihen, millä perusteilla vuokralainen voidaan häätää asunnosta ja kuinka nopeasti. Omistusasumisen jatkuva etu vuokralalla asumiseen on kuitenkin varallisuuden kerryttäminen. Vuokralalla asuessa asumiskuluista

ei kerry omaisuutta itselle, kun taas asuntolainalla hankitusta omistusasunnosta osa asumiskuluista koostuu lainanlyhennyksistä, jotka kerryttävät kotitalouden varallisuutta.

Yleinen asumistuki on Kansaneläkelaitoksen maksama tuki pienituloisille kotitalouksille asumismenojen helpottamiseksi. Yleistä asumistukea voi hakea vuokra- tai omistusasunnossa asuva. Omistusasunnossa asuva ei voi kuitenkaan saada asumistukea lainanlyhennyskuluihin, vaan muihin asumiskuluihin kuten lainan korkoon ja yhtiövastikkeeseen. (Kela 2020.) Valtaosa asumistuen saajista asuvat kuitenkin vuokra-asunnoissa (Kelan asumistukitilasto 2019).

Julkisessa keskustelussa on ollut esillä asumistuen vaikutus vuokratason. Yleinen näkökulma on ollut, että asumistuki nostaa vuokria, jolloin asumistuen hyödyt valuvat varakkaille asuntosijoittajille. Valtion taloudellisen tutkimuslaitoksen tutkimus viittaisi kuitenkin siihen, että ainakaan tietyn markkina-alueen sisäiset erot asuntojen asumistuissa eivät vaikuta niiden vuokriin (Eerola & Lyytikäinen 2017). Eerolan ja Lyytikäisen (2017) mukaan tuloksia yleistäessä tulee olla kuitenkin tarkkana, sillä tulokset eivät kerro siitä, nostaako asumistukijärjestelmä yleistä vuokratasoa.

Asumistuen voisi ajatella vaikuttavan omistusasumisen suosioon kielteisesti. Valtaosa asumistuen saajista asuvat vuokra-asunnoissa, joten voisi olettaa sen näin kasvattavan vuokra-asumisen suosiota ja vastaavasti vähentävän omistusasumisen suosiota. Asumistukea myönnetään kuitenkin vain pienituloisille, joilla ei välttämättä olisi edes vaihtoehtoa asua omistusasunnossa. Omistusasunnoissa asuvat ovat keskimäärin korkeampituloisia ja usein työssäkäyviä, jolloin he eivät kuulu asumistuen piiriin.

2.4 Omistusasumisen tukimuodot

Yksi tunnetuimmista omistusasumisen tukimuodoista on asuntolainan korkovähennysoikeus. Se tarkoittaa, että asuntolainan koron saa vähentää osittain tai kokonaan verotuksessa, riippuen millaisessa käytössä asunto on (Vero 2021b). Ilman koron verovähennysoikeutta asuntolainan kustannukset olisivat siis kalliimpia kotitalouksille. Tämä tukimuoto hyödyttää kuitenkin enemmän korkeatuloista osaa väestöstä (Winkler 2010). Matalampituloiset omistavat harvemmin asuntoja, kuin

korkeatuloiset, jonka vuoksi korkeatuloiset pääsevät hyödyntämään verovähennysoikeutta useammin. Suomessa osuutta, jota asuntolainan koroista saa verotuksessa vähentää on kuitenkin pienennetty lähivuosina (Vero 2021b).

Lainakatto asettaa maksimimäärän asuntolainalle suhteutettuna asunnon markkina-arvoon. Suomessa lainakatto on 90 prosenttia ja se tarkoittaa, että vähintään 10 prosenttia asunnon markkinahinnasta tulee olla omaa rahaa tai muuta vakuutta kuin ostettava asunto. Poikkeuksena ensiasunnon ostajan lainakatto, joka on Suomessa 95 prosenttia. (Finanssivalvonta 2020.)

Asuntotulo tarkoittaa kotitalouden saamaa taloudellista etua verrattuna vastaavanlaisessa vuokra-asunnossa asuvaan kotitalouteen. Asuntotulo lasketaan ottamalla bruttovuokra, eli vastaavanlaisen asunnon markkinavuokra ja vähentämällä siitä asumiskustannukset, kuten hoitovastikkeet ja asuntolainan korot. (Tilastokeskus 2013.) Jäljelle jäävää erotusta kutsutaan asuntotuloksi ja sen voidaan olettaa olevan yleisesti positiivista, sillä lähtökohtaisesti vuokranantaja ei vuokraa asuntoa tappiolla. Asuntotulo on ollut Suomessa verotettavaa tuloa vuosina 1973–1992 (Finlex 656/1992).

Asuntolainan korkovähennysoikeus saa yhteiskunnallisessa keskustelussa yleensä eniten huomiota omistusasumisen tukimuotona. Todellisuudessa asuntotulon verottomuus on kuitenkin omistusasumisen merkittävin tuki (Eerola, Lyytikäinen & Saarimaa 2014). Sveitsissä omistusasumisprosentti on yksi länsimaiden matalimpia, ja yhtenä merkittävänä tekijänä on juuri asuntotulon verotus (Bourassa & Hoesli 2009).

Asunnon myyntivoitto on Suomessa verovapaata, jos asunnon omistaja tai perheenjäsen on asunut vakituisesti ja yhtäjaksoisesti asunnossa vähintään kaksi vuotta omistusaikana. Perheeksi lasketaan tässä omistajan puoliso ja alaikäiset lapset. Mikäli ehto ei täyty, verotetaan myyntivoitto pääomatulona ja vastaavasti myyntitappion voi vähentää kyseisen verovuoden luovutusvoittoista. (Vero 2021a.) Myyntivoiton verovapaus on siis juuri omistusasujille suunnattu tukimuoto, josta asuntosijoittajat eivät lähtökohtaisesti hyödy.

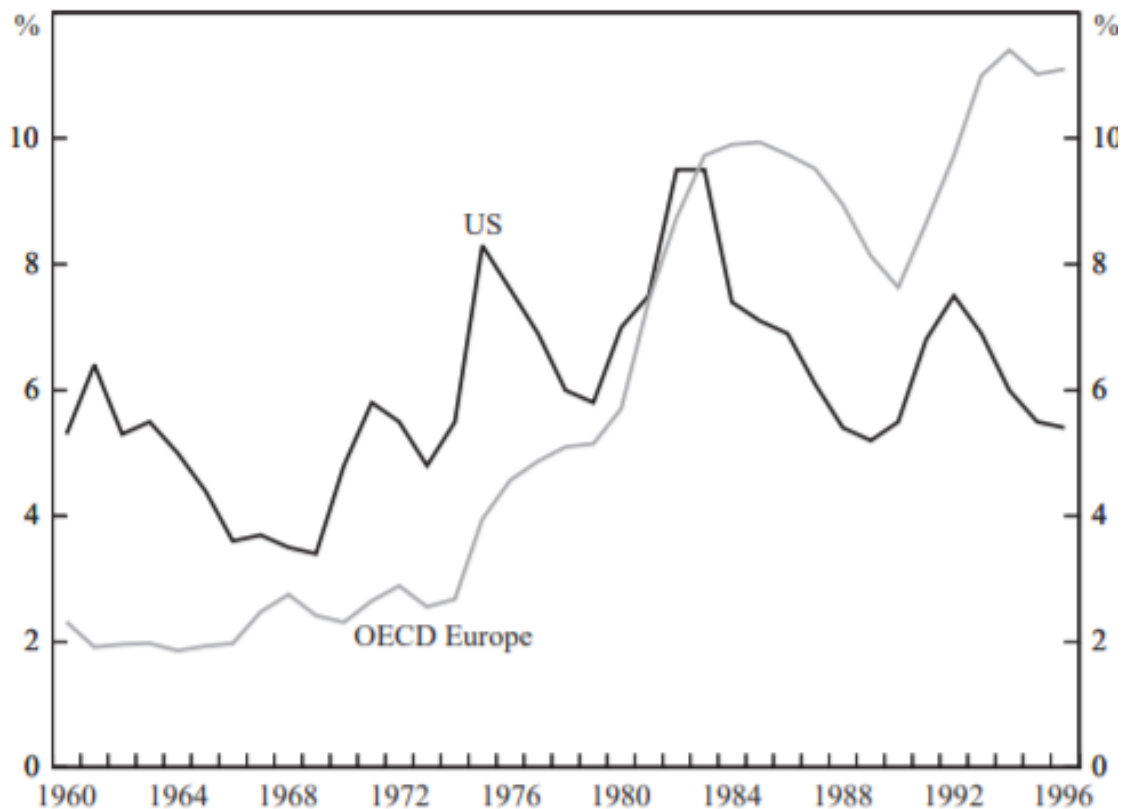
3 Omistusasumisen vaikutukset työllisyyteen

3.1 Työttömyys

Työttömyys on esillä yhteiskunnallisessa keskustelussa säännöllisesti sen koskettaessa yhteiskunnan kaikkia jäseniä. Työttömyys nähdään käyttämättömänä voimavarana ja se voi aiheuttaa yksilölle häpeää. Työttömyyden seurauksena valtion verotulot alenevat ja menot voivat kasvaa lisääntyneiden sosiaalimaksujen kautta.

Rakenteellinen työttömyys tarkoittaa tilannetta, jossa työvoiman kysyntä ja tarjonta eivät vastaa toisiaan ammatillisesti tai alueellisesti. Jos palkat olisivat täysin joustavat ja työvoiman liikkuvuuden kustannukset vähäiset, ei tällaista työttömyyttä periaatteessa esiintyisi. Muita kirjallisuudessa usein eriteltyjä työttömyyden muotoja ovat kitka-, kysyntäkuilu-, sekä kausityöttömyys. Rakenteellinen työttömyys on kuitenkin näistä työttömyyden lajeista se, joka saa poliittisen päätöksenteon ja taloustieteellisen tutkimuksen suurimman huomion. Tässä tutkielmassa käsitetty työttömyys on juuri rakenteellista työttömyyttä. (Räisänen 2002.)

1990-luvun puolivälissä 30 miljoonaa ihmistä oli virallisesti työttömänä OECD-maissa. Se oli yli 10 prosenttia koko työvoimasta. Työttömyyden kasvun pitkäaikaisten syiden selittäminen on ollut haasteellista. Sveitsi ja USA välttyneet melkein kokonaan toisen maailmansodan lopun ja 1990-luvun välisestä työttömyyden kasvusta, kun taas Espanjassa, Suomessa ja Irlannissa työttömyys oli 1990-luvun puolivälissä erityisen korkeaa. (Oswald 1996.)



Kuvio 1: Yhdysvaltojen ja neljäntoista eurooppalaisen OECD-maan keskimääräinen työttömyys vuosina 1960–1996 (Jackman, 1998).

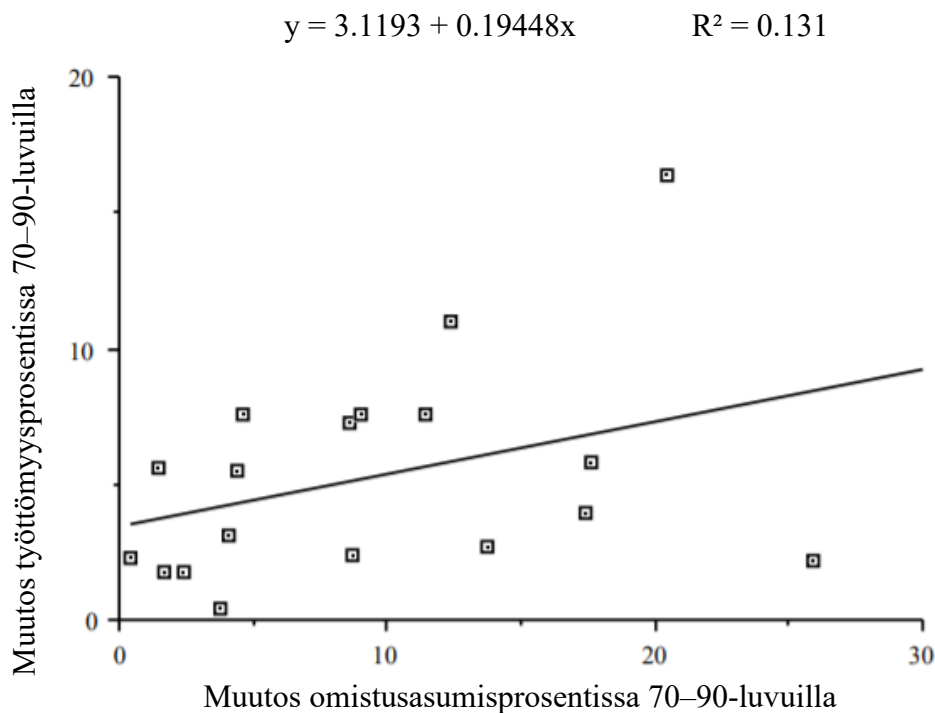
Kuten kuviosta 1 huomataan, varsinkin Euroopassa työttömyyden keskimääräinen kasvu on ollut jyrkkää 1960 ja 1990-lukujen välillä. Seuraavaksi esitellään Andrew Oswaldin hypoteesia (1996), jonka mukaan omistusasumisella voisi olla vaikutusta näihin länsimaiden korkeisiin työttömyyslukuihin. Luvussa käsitellään myös hypoteesin heikkouksia ja kritiikkiä, sekä tukevia havaintoja.

3.2 Oswaldin hypoteesi

Andrew J. Oswald 1996 tieteellisessä paperissaan *A Conjecture on the Explanation for High Unemployment in the Industrialized Nations: Part 1*, tutkii omistusasumisen vaikutusta työttömyyteen OECD-maissa. Oswald ehdottaa korkeamman työttömyyden selittäjäksi heikentynyttä liikkuvuutta, mikä olisi syntynyt omistusasumisen lisääntymisestä, sekä vuokra-asuntomarkkinoiden heikentymisestä. Ajatukset

pohjautuvat aiempiin 80-luvun tutkimuksiin, joiden mukaan julkisen sektorin vuokra-asuntojen asukkaat vaikuttaisivat olevan vähemmän liikkuvia sekä heikommin työllistyviä. Oswald lähti tutkimaan voisiko omistusasujiin päteä samanlainen heikompi liikkuvuus ja työllistymisen vaikeus.

Oswald (1996) oli kerännyt aineistoa omistusasumisen muutoksien ja työttömyyslukujen muutoksien välisestä korrelaatiosta länsimaissa 1960–1990-luvuilta. Tutkimuksessa käytettiin useita aineistoja, kuten kahdeksatoista länsimaata, Yhdysvaltojen osavaltioita sekä Iso-Britannian, Ruotsin sekä Espanjan alueita. Aineiston perusteella vaikutti, että omistusasumisen lisääntyessä 10 prosenttiyksiköllä, työttömyys kasvaisi 2 prosenttiyksiköllä.



Kuvio 2: Omistusasumisen muutoksen (y-akseli) ja työttömyyden muutoksen (x-akseli) välinen korrelaatio kahdeksassatoista länsimaassa 1970–1990-luvuilla. Maat: Belgia, Suomi, Ruotsi, Itävalta, Norja, Sveitsi, USA, Tanska, Ranska, Hollanti, Iso-Britannia, Japani, Irlanti, Kanada, Espanja, Saksa, Australia ja Italia. (Oswald 1996.)

Kuviosta 2 nähdään Oswaldin esittämää työttömyyden ja omistusasumisen korrelaatiota. Yksittäiset pisteet kuvaavat yksittäisiä maita ja niiden keskellä nouseva regressiosuora kuvaa positiivista korrelaatiota.

Vuonna 1999 Oswald julkaisi vähemmän muodollisen työpaperin *The Housing Market and Europe's Unemployment; A Non-Technical Paper*. Siinä hän kiteyttää omistusasumisen vaikutusta työllisyyteen ja esittää viisi mahdollista mekanismia vaikutuksen taustalla. Hän myöntää kuitenkin itse, että esitettyjen korrelaatioiden taustalla olevia prosesseja ei täysin ymmärretä. (Oswald 1999.)

Ensimmäisenä mekanismina Oswald esittää omistusasujien heikomman liikkuvuuden korkeiden muuttokustannusten vuoksi. Työpaikan menetykset ja talouden laskusuhdanteet aiheuttavat erityisen haastavia aikoja omistusasujille. Korkeat muuttokustannukset eivät kuitenkaan selitä omistusasumisen työttömyysvaikutuksia kokonaan. (Oswald 1999.) Suomessa muuttokustannuksia nostaa myös varainsiirtovero, jota maksetaan 2 prosenttia asunto-osaketta ostettaessa ja 4 prosenttia omakotitaloa ostaessa. Varainsiirtoveroa ei makseta kuitenkaan ensiasuntoa ostaessa, jos tietyt ehdot täyttyvät. Vero koskee siis vain omistusasunnosta toiseen muuttavaa. (Vero 2021c.)

Toisessa väitteessään Oswald (1999) toteaa, että korkeat muuttokustannukset vaikeuttavat työttömien omistusasujien muuttamista työn perässä. Korkea omistusasumisaste heikentää myös vuokra-asuntojen tarjontaa, jolloin töiden löytäminen voi olla entistäkin haastavampaa. Kolmantena Oswald (1999) esittää heikomman liikkuvuuden aiheuttavan työpaikkojen huonompaa sopivuutta. Omistusasujat ottavat herkemmin vastaan töitä, jotka eivät sovi heille. Tämä aiheuttaa tuotannon kustannusten kasvua, joka taas nostaa reaali-palkkoja ja lopputuotteiden hintoja. Yritysten tuottavuuden heikentyminen johtaa työpaikkojen vähentymiseen. (Oswald 1999.)

Oswaldin neljännen väitteen mukaan alueilla, joissa on korkea omistusasumisaste, vastustetaan vahvemmin yritysten uusia rakennushankkeita. Tällöin uusien yritysten tulo alueelle rajoittuu ja työpaikkoja jää syntymättä. Oswaldin mukaan omistusasujat kulkevat työmatkoja enemmän kuin vuokralla asuvat. Viimeisenä mekanismina hän esittääkin, että tämä aiheuttaa ruuhkia, joiden seurauksena töihin meneminen on kaikille kalliimpaa ja

vaikeampaa. Oswaldin mukaan ruuhkat toimivat tässä tilanteessa samoin, kuin työttömyyskurvaukset; ne heikentävät työn houkuttelevuutta. (Oswald 1999.)

Oswald (1996) tiedostaa paperissaan tutkimuksen heikkouksia. Yhtenä ongelmana hän esittää omistusasumisen endogeenisuus ongelman työttömyyttä selittävissä mallissa. Korkea työttömyysaste voi esimerkiksi johtaa tilanteeseen, jossa ihmiset pelkäävät maksukykynsä puolesta, eivätkä siksi hanki omistusasuntoja. Oswald mainitsee myös mahdollisen puuttuvan muuttujan harhan, sillä hän tarkastelee omistusasumisen ja työttömyyden suhdetta vain kahden muuttujan avulla. (Oswald 1996.)

3.3 Hypoteesin kritiikki

Oswaldin (1996) työpaperissa työttömyyden kasvun syyksi ehdotettiin omistusasumisen aiheuttamaa työvoiman rajoitetumpaa liikkuvuutta, josta seurasi kitkaa työmarkkinoilla sekä ruuhkautumista työmatkojen pidetessä. Oswaldin ei esittänyt työpaperissaan mikrotason tutkimusta, vaan mikrotason pohdinnat perustuivat lähinnä oletuksiin makrotason havainnoista.

Vuonna 2004 van Leuvensteijn ja Koning julkaisivat paperin, jossa he kritisoivat Oswaldin hypoteesia. Heidän mukaansa oletus omistusasujien heikommasta liikkuvuudesta otettiin liian vahvasti annettuna ja asiaa tutkittiin pääosin vain makrotason näkökulmasta. Van Leuvensteijn ja Koning (2004) pyrkivät itse tutkimaan omistusasumisen liikkuvuusvaikutuksia sekä omistusasujien todennäköisyyttä työttömyyteen myös mikrotason näkökulmasta. He tutkivat yksilön siirtymistä työvoiman ulkopuolelle kolmen eri tapahtuman kautta. Yksilö voi joko jäädä työttömäksi, siirtyä toiseen työpaikkaan tai siirtyä kokonaan työvoiman ulkopuolelle. Tutkimuksen perusteella vaikutti siltä, että omistusasunnolla ei ollut vaikutusta yksilön siirtymiseen toiseen työpaikkaan tai työvoiman ulkopuolelle jäämiseen. Työttömäksi jäämisen todennäköisyys vaikutti kuitenkin laskevan omistusasunnon myötä. (van Leuvensteijn & Koning 2004.)

Van Leuvensteijn ja Koning päättelivät omistusasujien olevan sitoutuneempia työhönsä. Työvoiman liikkuvuustekijöiden mahdollisia työllisyysvaikutuksia he eivät voineet

kuitenkaan sulkea pois. Tutkimuksen perusteella vaikutti kuitenkin selvältä, että omistusasujien todennäköisyys jäädä työttömäksi on matalampi, kuin muulla väestöllä. Näin ollen vaikuttaisi, että omistusasumisen työllisyysvaikutukset olisivat myönteisiä Oswaldin hypoteesin vastaisesti. (van Leuvensteijn & Koning 2004.)

Kantor, Möhlmann, Nijkamp ja Rouwendal (2015) tutkimuksen mukaan vaikuttaisi siltä, että omistusasujien työttömyysjaksot olisivat lyhyempiä, kuin keskimäärin. Havainto puhuisi Oswaldin hypoteesia vastaan, sillä lyhempien työttömyysjaksojen myötä omistusasumisella voisi olettaa olevan myönteinen vaikutus työllisyyteen. (Kantor ym. 2015.) Oswald (1996) kuitenkin esitti, että omistusasumisen vaikutuksesta ihmiset ottaisivat vastaan heille huonommin soveltuvaa työtä. Tällöin työmarkkinoiden tuottavuus voisi laskea ja näin vaikuttaa kielteisesti työllisyyteen, huolimatta lyhyemmistä työttömyysjaksoista.

4 Miksi omistusasumista tuetaan?

4.1 Oswaldin hypoteesin kehitelmiä

Vuonna 2013 Blanchflower ja Oswald pyrkivät vastaamaan Oswaldin hypoteesin kritiikkiin omistusasujien liikkuvuuden aiheuttamasta työttömyydestä. He käyttivät tutkimuksessaan aineistona 2 miljoonan amerikkalaisen satunnaisotosta, jonka perusteella he yrittivät selittää omistusasumisen vaikutuksia työmatkaliikkuvuuteen, työttömyysjaksojen pituuteen sekä paikallisten yritysten määrään. Päivittämällä hypoteesin ulkoisvaikutuksiin, he pystyivät kiertämään mikro- ja makrohavaintojen ristiriidat. (Blanchflower & Oswald 2013.)

Tutkimuksen perusteella vaikutti, että omistusasumisella olisi kielteinen vaikutus työttömyyteen viiveiden kasvaessa. Blanchflowerin ja Oswaldin (2013) mukaan omistusasujat muuttavat vuokralla asujia harvemmin, mutta liikkuvuusvaikutukset voivat olla väärä selitys työttömyyden kasvulle. Sen sijaan he ehdottivat, että vaikutus syntyy ulkoisvaikutusten kautta.

Oswald (1999) esitti, että omistusasujat muuttavat muuta väestöä vähemmän ja he liikkuvat enemmän ja pidempiä matkoja kodin ja työpaikan välillä. Blanchflowerin ja Oswaldin (2013) keräämä aineisto vahvisti Oswaldin aiempia ajatuksia ruuhkien lisääntymisestä. Toisena ulkoisvaikutuksena Blanchflower ja Oswald (2013) esittävät NIMBY-ilmiön (Not In My Back Yard). Oswald esitti jo aiemmissa papereissaan, että omistusasujat vastustavat alueen rakennushankkeita vuokraajia voimakkaammin. Vuoden 2013 tutkimuksessa vaikutti siltä, että yrityksiä oli vähemmän alueilla, joissa omistusasuminen oli suosittua, joka voisi olla merkki NIMBY-ilmiöstä (Oswald & Blanchflower 2013). Tässä kauseliteetti voi kuitenkin olla myös käännteinen, jolloin omistusasujat eivät lähtökohtaisesti hakeudu alueille, joilla on yrityksiä. Kuten monista Suomenkin kaupungeista on havaittavissa, lähiöalueet eivät yleensä rakennu tehtaiden tai yritysalueiden välittömään läheisyyteen.

Laamanen (2013) tutki vuokrasääntelyn purkamisen vaikutuksia Suomessa 90-luvulla. Vuokrasääntely haluttiin purkaa, koska vuokra-asuntojen tarjonta oli liian pientä, kun vuokranantajien tuotot olivat liian matalat. Sääntelyn purkamisen vaikutuksesta vuokriin oltiin kuitenkin huolissaan. Tästä syystä sääntelyn purkamista testattiin ensin pienemmällä alueella, jonka asuntojen tarjonta ja kysyntä olivat lähellä tasapainoa. Näin nähtiin toimenpiteen vaikutus ennen kuin se toteutettiin koko maassa. Sääntelyn purkamisen johdosta asuntojen vuokraamisesta tuli kannattavampaa, jonka seurauksena tarjonta nousi. (Laamanen 2013.)

Vuosien 1991 ja 1992 välillä vuokrasääntelyn purkaminen laski omistusasumisen osuutta 0,6 prosenttiyksikköä kaupungeissa ja nosti sitä 0,5 prosenttiyksikköä maaseuduilla. (Laamanen 2013). Laamasen (2013) mukaan vuokrasääntelyn purkaminen vähensi omistusasumista ja se vaikutti positiivisesti ja tilastollisesti merkittävästi työllisyyteen. Tämä tukee Oswaldin hypoteesia.

Isebaert, Heylen ja Smolders (2015) tutkivat Oswaldin hypoteesia Belgiassa. Aineistona Isebaert ym. käyttivät laajaa paneelidataa 42 belgialaisesta kaupunginosasta vuosilta 1970–2005. Isebaert ym. (2015) kritisoivat aiempia Oswaldin hypoteesia käsitelleitä tutkimuksia pienistä aineistoista sekä endogeenisuuden huomiotta jättämisestä. Omalla aineistollaan he pyrkivät paikkaamaan kyseisiä puutteita. Myös Isebaertin ym. tutkimus tuki Oswaldin hypoteesia. Yhden yksikön muutos omistusasumisessa aiheutti 0,30–0,35 yksikön muutoksen työttömyydessä. (Isebaert, Heylen & Smolders 2015.)

4.2 Omistusasumisen muita vaikutuksia

Aiemmin mainittujen yksilön lyhyempien työttömyysjaksojen, korkeamman äänestysaktiivisuuden ja varallisuuden kerryttämisen lisäksi omistusasumisella on muitakin positiivisia vaikutuksia. Omistusasumisen vaikutusta lapsiin tutkivat Green ja White (1997) työssään *Measuring the Benefits of Homeowning: Effects on Children*. Heidän mukaansa omistusasunnossa asuvilla lapsilla on pienempi todennäköisyys tulla

raskaaksi teini-ikäisenä sekä pienempi todennäköisyys keskeyttää koulunkäynti (Green & White 1997).

Coulson ja Li (2013) mainitsevat tutkimuksessaan omistusasujien huolehtivan paremmin asuntojensa ja naapurustonsa kunnosta. Vuokraajilla ei ole samanlaista kannustinta tehdä huoltotoimenpiteitä itse, koska taloudellinen hyöty tulee vuokranantajalle. Vuokranantajalla on kannustin asunnon ylläpitoon, mutta kustannukset ovat suurempia, kun vuokranantaja ei ole välttämättä asunnon lähettyvillä. Lisäksi vuokranantaja ei välttämättä tiedä asunnossa olevista puutteista tai vioista, jos vuokralainen ei ilmoita hänelle niistä. (Coulson & Li 2013.)

Omistusasumisen puolesta puhuu teoria omistusasujien suuremmasta yhteiskunta- ja alueaktiivisuudesta. Sen mukaan omistusasujat ovat enemmän kiinnostuneita ympäristönsä hyvinvoinnista, jolloin heidän äänestysaktiivisuutensa paikallisissa asioissa on suurempi. (Eerola, Lyytikäinen & Saarimaa 2014.)

4.3 Politiikkatoimien pohdintoja

Omistusasumisen tukemisen yhtenä syynä voi olla se, että valtio ei usko yksityisten markkinoiden luovan taloudelle sopivaa määrää omistusasumista itse (Gordon 1990). Näin ollen valtio käyttäisi verotuksellisia ja muita keinoja paikataksaan tätä puutosta, jotta lopputuloksena olisi asuntomarkkinoille ja taloudelle optimaalisempi lopputulos.

Toisena syynä voi olla omistusasumisen hyödyt mikrotasolla. Omistusasuja on todennäköisemmin korkeammin palkattu ja mikäli hän menettää työpaikkansa, hänellä on suurempi todennäköisyys löytää uusi työ ja hän löytää sen todennäköisesti nopeammin kuin vuokralla asuva (Munch, Rosholm & Svarer 2006). Omistusasuminen on kotitalouksille myös keino kasvattaa varallisuutta ja mikäli kansan vaurastuminen on valtion tavoitteena, niin omistusasumisen tukeminen on linjassa tavoitteen kanssa.

Mahdollisena syynä voi olla myös varallisuuden kertyminen asuntoja vuokraaville yrityksille ja asuntosijoittajille, jos useampi siirtyisi omistusasunnosta vuokra-asuntoon. Tämä voidaan nähdä taloudellista eriarvoisuutta lisäävänä tekijänä, ja sen vuoksi ei-

toivottuna seurauksena. Omistusasumisen ollessa jo yleistä, tukimuotojen leikkaaminen voi olla demokraattisessa valtiossa haastavaa päättäjille. Tukemisen vähentäminen vaikuttaa suoraan äänestäjien talouteen, jolloin epämieluisan päätöksen tekeminen voi laskea kannatusta.

Omistusasumisella on myös muita kuin suoria taloudellisia vaikutuksia. Kuten aiemminkin on mainittu, niin omistusasunnon hankintaa pidetään yhtenä elämän vaiheena naimisiinmenon ja lapsien hankkimisen rinnalla. Monien haaveena on myös asua omakotitalossa ja omakotitalojen vuokratarjoonta on huomattavasti matalampaa kuin esimerkiksi kerrostaloasuntojen. Vuokraoven (2021) mukaan koko Suomessa vuokrailmoituksia omakotitaloista on reilu kaksisataa, kun taas kerrostaloasunnoista yli kahdeksantoistatuhatta.

Vaikka omistusasumisen vaikutusta työllisyyteen on tutkittu paljon ja sen vaikutukset näyttävät olevan eri tutkimuksissa saman suuntaisia, niin sen taustalla olevia mekanismeja ei tunneta vielä yhtä hyvin. Omistusasumisen vaikutus työllisyyteen ei ole myöskään yhtä suoraselkoinen, kuin monet muut taloustieteelliset kausaalisuhteet. Tämä voi olla osittainen syy sille, että aihe ei nauti suuresta yhteiskunnallisesta huomiosta. On myös vaikea arvioida, kuinka paljon esimerkiksi omistusasumisen ihannointi vaikuttaa sen suosioon. Monissa maissa, joissa omistusasuminen on jo vakiintunut korkealle tasolle, sen laskeminen merkittävästi voi olla vaikea ja pitkä toimenpide. Mikäli omistusasumisen ihannoinnilla on maassa merkittävä vaikutus sen suosioon, niin rajutkaan poliittiset toimenpiteet eivät takaa asumispreferenssien siirtymistä pois omistusasumisesta merkittäväällä tai riittäväällä tasolla. Ennen kuin tällaisia toimenpiteitä aletaan toteuttaa, olisi vaikutukset hyvä tiedostaa.

5 Yhteenveto

Omistusasuminen on länsimaissa hyvin yleinen asumismuoto ja niin kuin Andrews ja Sánchezin tutkimuksesta kävi ilmi, on se yleistynyt entisestään. Andrew Oswaldin esittämä teoria haastaa länsimaiden nykyistä omistusasumisen tukipolitiikkaa esittäessään omistusasumisen korreloivan työttömyyden kanssa. Vaikka Oswaldin hypoteesi on saanut osakseen kritiikkiä esimerkiksi mikro- ja makrohavaintojen ristiriidoista, näyttää makrotason tulokset olevan yhdensuuntaisia muissa kyseistä korrelaatiota tarkasteltavissa tutkimuksissa.

Oswaldin hypoteesi ei ole saavuttanut vakiintunutta asemaa työttömyyden selittäjänä. Siitä huolimatta Oswaldin hypoteesi on herättänyt tärkeää keskustelua ja osoittanut, että talouden ongelmakohtien selittäjänä voi olla yllättäviäkin asioita.

Tämän tutkielman tarkoituksena oli omistusasumisen ja Oswaldin hypoteesin käsittelemisen lisäksi tarjota mahdollisia selityksiä omistusasumisen tukemiselle huolimatta työllisyysvaikutuksista. Tutkielmassa on käsitelty vain niitä omistusasumisen positiivisia vaikutuksia, joita käytetyissä lähteissä tuli ilmi ja onkin hyvä tiedostaa, että omistusasumisella on muita niin positiivisia kuin negatiivisiakin vaikutuksia yhteiskuntaan ja yksilöön.

Omistusasumista on tuettu länsimaissa jo pitkään, joten varmoja syitä nykyiselle tukipolitiikalle on vaikea määritellä. Mikäli aihe nauttisi laajasta yhteiskunnallista huomiosta, saisimme mahdollisesti päättäjiltä perusteluja omistusasumisen tukemiselle. Tällaista mediahuomiota aihe ei kuitenkaan ole saavuttanut ja osasyynä tähän voi olla aiheen kompleksisuus.

Aihe tarjoaa mielenkiintoisia jatkotutkimusaiheita. Erilaiset empiiriset tutkimukset erityyppisten aineistojen kautta tarjoaisivat varmasti tarpeellista tietoa. Kuten Laamanen tutkimuksessaan teki, työllisyysvaikutuksien tutkiminen omistusasumiseen vaikuttavien poliittisten toimenpiteiden kautta voisi tuoda lisäarvoa. Näin voitaisiin mahdollisesti nähdä kannattaako samanlaisia toimenpiteitä tehdä jatkossakin työttömyyden vähentämiseksi.

Lähteet

Kirjallisuuslähteet

Andrews, D & Sánchez A.C. (2011) Drivers of Homeownership Rates in Selected OECD Countries, OECD economics department working papers. No. 849

Blanchflower, D. G. & Oswald, A. (2013). Does high home-ownership impair the labor market? National Bureau of Economic Research.

Bourassa, S. C. & Hoesli, M. (2009). Why do the swiss rent? The Journal of Real Estate Finance and Economics, 40(3), 286–309.

Coulson, N.E & Li, H. (2013) Measuring the external benefits of homeownership. Journal of Urban Economics 77, 57–67.

Eerola, E. & Lyytikäinen, T. (2017) Housing allowance and rents: Evidence from a stepwise subsidy scheme. VATT Working Papers 88.

Eerola, E. & Lyytikäinen, T. & Saarimaa, T. (2014) Asumisen verotus – katsaus taloustieteelliseen kirjallisuuteen. VATT muistiot 38. Helsinki

Gordon, H. S. (1990) The Role of Government in Promoting Homeownership: The U.S. Experience, Kansas City Fed.

Green, R. and M. White (1997), “Measuring the Benefits of Homeowning: Effects on Children”, Journal of Urban Economics 41: pp. 441–461

Isebaert, D., Heylen, F., & Smolders, C. (2015) Houses and/or Jobs: Ownership and the Labour Market in Belgian Districts. Regional Studies, 49(8), 1387–1406.

Kantor, Y., Möhlmann, J. L., Nijkamp, P., & Rouwendal, J. (2015). Homeownership, mortgages, and unemployment. Letters in Spatial and Resource Sciences. 8(3), 253–265.

Laamanen, J.P. (2013) Home-Ownership and The Labour Market: Evidence from Rental Housing Market Deregulation, Tampere Economic Working Papers, working paper 89.

van Leuvensteijn, M., & Koning, P. (2004). The effect of home-ownership on labor mobility in the Netherlands. *Journal of Urban Economics*. 55(3), 580–596.

Munch, J. R., Rosholm, M., & Svarer, M. (2006). Are homeowners really more unemployed? *The Economic Journal (London)*, 116(514), 991–1013.

Oswald, A. (1996). A Conjecture on the Explanation for High Unemployment in the Industrialized Nations: Part I.

Oswald, A. (1999). The Housing Market and Europe's Unemployment: A Non-technical Paper.

Räisänen, H. (2002) Rakenteellinen työttömyys – Tutkimusinventaari ja politiikkajohtopäätökset. VATT tutkimuksia 92. Helsinki

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

Winkler, H (2010) The Effect of Homeownership on Geographic Mobility and Labor Market Outcomes. UCLA.

Muut lähteet

Finanssivalvonta 2020 Asuntolainat ja lainakatto
<https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/pankkipalvelut/asuntolainat-ja-lainakatto/>
Viitattu 21.10.2021

Finlex 656/1992
<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1992/19920656>
Viitattu 9.11.2021

Jackman, R. (1998). European Unemployment: Why is it So High and What Should be Done About it? *Reserve Bank of Australia*.

<https://www.rba.gov.au/publications/confs/1998/jackman.html>

Kela 2020 Asumisen tuen eri muodot

<https://www.kela.fi/asumisen-tuen-eri-muodot>

Viitattu 16.11.2021

Kelan asumistukitilasto 2019

Haettu osoitteesta: <https://helda.helsinki.fi/handle/10138/319888>

Viitattu 16.11.2021

Osuuspankki 2015

<https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/lainat/op-kaynnistaamerkittavan-taloudellisen-kasvusykyksen-tarjoamalla-asuntolainan-lyhennysvapaataasiakkailleen?cid=151836798&srcpl=3>

Viitattu 6.11.2021

Osuuspankki, Asuntolainan vakuudet 2021

<https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asuntolaina/asuntolainan-vakuudet>

Viitattu 27.10.2021

Tilastokeskus 2013 Asuntotulo

<https://www.stat.fi/meta/kas/asuntotulo.html>

Viitattu 9.11.2021

Vero 2021a Asunnon myynti

https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon_myynti/

Viitattu 17.11.2021

Vero 2021b Asuntolainan korkovähennysoikeus

https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/asuntolainan_korkovahennys/

Viitattu 21.10.2021

Vero 2021c Varainsiirtovero

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/>

Viitattu 18.11.2021

Vuokraovi 2021

Haettu osoitteesta: <https://www.vuokraovi.com/haku/vuokra-asunnot?searchtype=full>

Viitattu 10.12.2021.