

Tuomas Väkiparta

# OSWALDIN HYPOTEESI JA OMISTUSASUMISEN TYÖLLISYYSVAIKUTUKSET

Johtamisen ja talouden tiedekunta  
Kandidaatintutkielma  
Joulukuu 2020

# TIIVISTELMÄ

Tuomas Väkiparta: Oswaldin hypoteesi ja omistusasumisen työllisyysvaikutukset  
Kandidaatintutkielma  
Tampereen yliopisto  
Kauppatieteiden tutkinto-ohjelma  
Joulukuu 2020

---

1970-luvulta alkaen länsimaita on vaivannut korkea työttömyyden taso, jolle on haettu mahdollisia syitä ensisijaisesti työmarkkinoiden tehottomuudesta. 1990-luvun loppupuolella taloustieteilijä Andrew Oswald esitti OECD-maista ja Yhdysvalloista keräämänsä empiirisen aineiston pohjalta uuden selittäjän työttömyyden kasvulle, omistusasumisen. Oswaldin esittämä hypoteesi oli varsin omaleimainen ja herätti osin tästä syystä runsaasti mielenkiintoa taloustieteilijöiden keskuudessa. Toisaalta hypoteesi sai osakseen kritiikkiä, sillä omistusasumista on länsimaissa usean vuosikymmenen ajan tuettu valtioiden toimesta. Oswaldin hypoteesi ei siis ollut ainoastaan omalaatuinen, vaan myös aikamme omistusasumispolitiikkaa lievästi kyseenalaistava.

Tässä kandidaatintutkielmassa perehdytään Oswaldin esittämään alkuperäiseen hypoteesiin ja sitä seuranneeseen tutkimukseen omistusasumisen työllisyysvaikutuksista. Lopussa tarkastellaan suppeasti politiikan keinovalikoimaa omistusasumiseen vaikuttamiseksi. Tutkielmassa selvitetään kirjallisuuskatsauksen avulla aihetta käsitellyttä aiempaa tutkimusta, jota on pääasiallisesti toteutettu poikkileikkaus- ja paneeliaineistojen avulla sekä mikro- että makrotasolla.

Oswaldin alkuperäinen hypoteesi pohjautui länsimaista 1960–1990-luvuilla kerättyyn paneelianeistoon, josta ilmenivät ajanjaksojen työttömyyden ja omistusasumisen muutokset. Edellä mainittujen muutoksien välistä yhteyttä tutkiessaan Oswald sai positiivisen korrelaatiokertoimen, jonka juuret saattaisivat olla omistusasujien heikommassa liikkuvuudessa. Mikäli omistusasujien heikompi liikkuvuus selittäisi työttömyyden kasvua, tulisi työttömyyden ilmetä omistusasujien keskuudessa keskiarvoa suurempana työttömyytenä. Mikrotason tutkimuksen perusteella kuitenkin vaikuttaisi, että omistusasujat ovat usein pikemminkin keskiarvoa paremmin työllistyneitä, mikä haastoi Oswaldin hypoteesia liikkuvuusvaikutuksista. Taustamekanismeiksi on sittemmin ehdotettu omistusasujien pendelöinti- ja NIMBY-ulkoisvaikutuksia.

Omistusasumisen ja työttömyyden välisen kausaalisen yhteyden estimointiin liittyy endogeenisuusongelmia. Voisi olla, että paremmin työllistyneet lähtökohtaisesti valitsevat useammin omistusasumisen. Toisaalta omistusasuminen saattaa riippua työttömyyden tavoin jostakin kolmannesta taustamuuttujasta, joka vaikuttaa sekä omistusasumiseen että työllisyyteen samanaikaisesti. Metodologisten ongelmien vuoksi yhteisymmärrystä omistusasumisen ja työttömyyden välisestä riippuvuussuhteesta ei ole toistaiseksi täysin saavutettu. Mikro- ja makrotason tutkimukset ovat ekonometrisista ongelmista huolimatta kohtalaisen yhteneviä. Vaikuttaisi siltä, että omistusasujat ovat keskimäärin paremmin toimeentulevia, mutta makrotasolla omistusasuminen vaikuttaisi korreloivan positiivisesti työttömyyden kanssa.

Avainsanat: Omistusasuminen, työttömyys, liikkuvuus, ulkoisvaikutukset, omistusasumispolitiikka

Tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck –ohjelmalla.

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 Johdanto</b> .....	<b>4</b>
1.1 Tutkimuskysymys ja tutkielman rajaukset .....	4
1.2 Tutkielman eteneminen .....	5
1.3 Tutkielman tulokset.....	5
<b>2 Omistusasuminen ja työttömyys länsimaissa</b> .....	<b>7</b>
2.1 Omistusasuminen.....	7
2.2 Työttömyys .....	10
<b>3 Omistusasumisen ja työttömyyden yhteys</b> .....	<b>12</b>
3.1 Oswaldin alkuperäinen hypoteesi .....	12
3.1 Kritiikkiä.....	17
3.1 Hypoteesin kehittyminen ja tukevia havaintoja.....	22
<b>4 Keinoja vaikuttaa omistusasumiseen</b> .....	<b>27</b>
4.1 Lainakatto .....	27
4.2 Lainaturva .....	28
4.3 Asuntolainojen korkojen verovähennysoikeus .....	28
4.4 Asuntotulon verotus .....	29
4.5 Vuokrasääntely .....	30
<b>5 Johtopäätökset</b> .....	<b>32</b>
<b>Lähteet</b> .....	<b>34</b>

# 1 JOHDANTO

Länsimaisen työttömyyden pitkän aikavälin keskimääräinen taso on noussut 1970-luvulta alkaen ja säilynyt jokseenkin korkeammalla tasolla tähän päivään asti. 1990-luvun lopulla englantilainen taloustieteilijä Andrew Oswald esitti keräämänsä empiirisen aineistonsa avulla uuden mahdollisen taustasyyn työttömyyden kasvulle, omistusasumisen. Oswaldin tarjoama hypoteesi on ollut omaleimainen lisä työttömyyden mahdollisten selittäjien joukossa, jossa ovat perinteisesti korostuneet työmarkkinoiden rakenteet.

Oswaldin hypoteesi oli, että Euroopan ja Yhdysvaltojen työttömyyden kohonnut taso selittyisi ainakin osaltaan yksityisen vuokra-asuntojen määrän vähenemisellä ja toisaalta lisääntyneellä omistusasumisella. Alun perin Oswald esitti, että ilmiön taustalla saattaisi olla omistusasujien heikompi liikkuvuus vuokra-asujiin verrattuna, mutta nykyään Oswaldin hypoteesia käsittelevässä tutkimuksessa korostuvat omistusasumisen negatiiviset ulkoisvaikutukset. Hypoteesi tarjosi aikanaan aivan uudenlaisen näkökulman länsimaita vaivanneeseen työttömyysongelmaan. Omistusasumisen työllisyysvaikutuksia on tutkittu tähän päivään saakka kriittisesti, hypoteesia täydentäen ja hypoteesia testaamalla eri ympäristöissä, kuten kolmannessa luvussa huomataan.

Työttömyys aiheuttaa yksilöissä ahdistusta ja hyvinvoinnin laskua yhteiskunnallisen leimaantumisen ja toimeentulon epävarmuuden vuoksi. Työttömän käyttämätön työpanos on myös pois yhteiskunnan kokonaistuotannosta, mikä samalla alentaa julkisen vallan mahdollisia verotuloja. Työttömyyden suuren yhteiskunnallisen merkityksen seurauksena työttömyysluvut ovat näkyvästi esillä mediassa sekä hallitusohjelmissa. Työttömyyden rakenteellista tasoa pidetään usein vahvasti poliittista päätöksentekoa ohjaavana tekijänä – vaikeasta mitattavuudestaan huolimatta (Obstbaum & Sariola 2017). Työttömyys on merkittävä yhteiskunnallinen ongelma, jonka selvittämiseksi Oswald tarjoaa omaperäistä ja yllättävääkin lähestymistapaa.

## 1.1 Tutkimuskysymys ja tutkielman rajaukset

Tässä kirjallisuuskatsauksessa perehdytään Andrew Oswaldin alkuperäiseen hypoteesiin omistusasumisen mahdollisesti työttömyyttä lisäävästä vaikutuksesta ja samalla tuodaan esille

Oswaldin hypoteesin synnyttämää tukevaa ja kritisoivaa myöhempää tutkimusta. Kirjallisuuskatsauksessa tarkastellaan myös keinoja, joilla omistusasumiseen voidaan vaikuttaa, mikäli omistusasumisen kielteisen työllisyysvaikutukset olisivat riittävän todennettavissa. Kysymyksen muodossa tutkielma tiivistyy seuraavasti: Miten Oswaldin hypoteesi rakentuu? Onko hypoteesille osoitettu riittävän vahvaa näyttöä, jotta omistusasumista tukevaan politiikkaan olisi syytä tehdä muutoksia?

## **1.2 Tutkielman eteneminen**

Aluksi pohjustetaan tutkimuksen historiallista taustaa. Osiossa sivutaan omistusasumista ja työttömyyttä ilmiönä erillisesti ja suppeasti. Osion tarkoituksena on lähinnä selkeyttää omistusasumisen ja työllisyyden luonnetta ja kehitystä länsimaissa, jotta myöhemmin käytävä keskustelu omistusasumisen työllisyysvaikutuksista länsimaissa olisi mielekkäämmin hahmotettavissa.

Kolmannessa osiossa perehdytään itse tutkimusongelmaan. Tässä vaiheessa päästään tutkielman ytimeen, kun pureudutaan Oswaldin esittämään omistusasumisen ja työttömyyden väliseen yhteyteen. Aihetta lähestytään aluksi esittelemällä Oswaldin alkuperäinen hypoteesi, josta siirrytään Oswaldin esityksen herättämään kritiikkiin ja vastakkaisiin teorioihin. Osuuden lopussa vielä tarkastellaan Oswaldin väitettä tukevaa tutkimusta ja hypoteesin kehittymistä saadun kritiikin pohjalta.

Neljännessä osiossa kartoitetaan keinoja, joilla omistusasumiseen voidaan vaikuttaa, jos omistusasumisen mahdollisia työttömyysvaikutuksia olisi tarvetta hillitä. Lopuksi päätelmäosiossa pohditaan vielä kokonaisuutena omistusasumisen mahdollisten työllisyysvaikutuksien merkittävyyttä ja näiden pohjalta omistusasumiseen vaikuttavien poliittisten toimenpiteiden tarpeellisuutta.

## **1.3 Tutkielman tulokset**

Vaikuttaisi siltä, että omistusasuminen lisää mahdollisesti makrotasolla työttömyyttä. Erityisesti viiveiden kasvaessa, työttömyysvaikutuksen voimakkuus ja tilastollinen merkittävyys

mallin selittäjänä vaikuttaisi kasvavan (esim. Blanchflower & Oswald 2013; Konečný ja Stroukal 2015). Vaikutuskanavat ovat vielä tosin selittämättömät, joskin teorioita on ehdotettu.

Oswald (1996, 1997, 1999) esitteli alkuperäisen hypoteesinsa rinnalla joitakin mahdollisia mekanismeja, joissa korostui omistusasujien heikompi liikkuvuus. Liikkuvuuden merkitys kumoutuu kuitenkin kotitaloustason havaintojen perusteella, sillä keskimäärin omistusasujat näyttäisivät olevan keskiarvoa paremmin työllistyneitä ja työllistyvän nopeammin vuokra-asujiin verrattuna. Sittemmin selityksiksi on esitetty omistusasumisen ulkoisvaikutuksia.

Selittämättömien taustavaikuttajien lisäksi omistusasumisen ja työttömyyden välisessä tutkimuksessa ongelmia tuottaa omistusasumisen mahdollinen endogeenisuus estimoiduissa malleissa. Oswaldin hypoteesi on edellä mainituista syistä vielä kehittyvässä vaiheessa, joten lieenee kenties turvallisinta olla toistaiseksi puuttumatta omistusasumiseen poliittisin toimenpitein pelkästään Oswaldin esittämän hypoteesin pohjalta. Oswaldin hypoteesia ei tulisi kuitenkaan täysin hylätä, vaan nähdä mahdollisesti osana suurempaa länsimaista työttömyyttä selittävää kokonaisuutta.

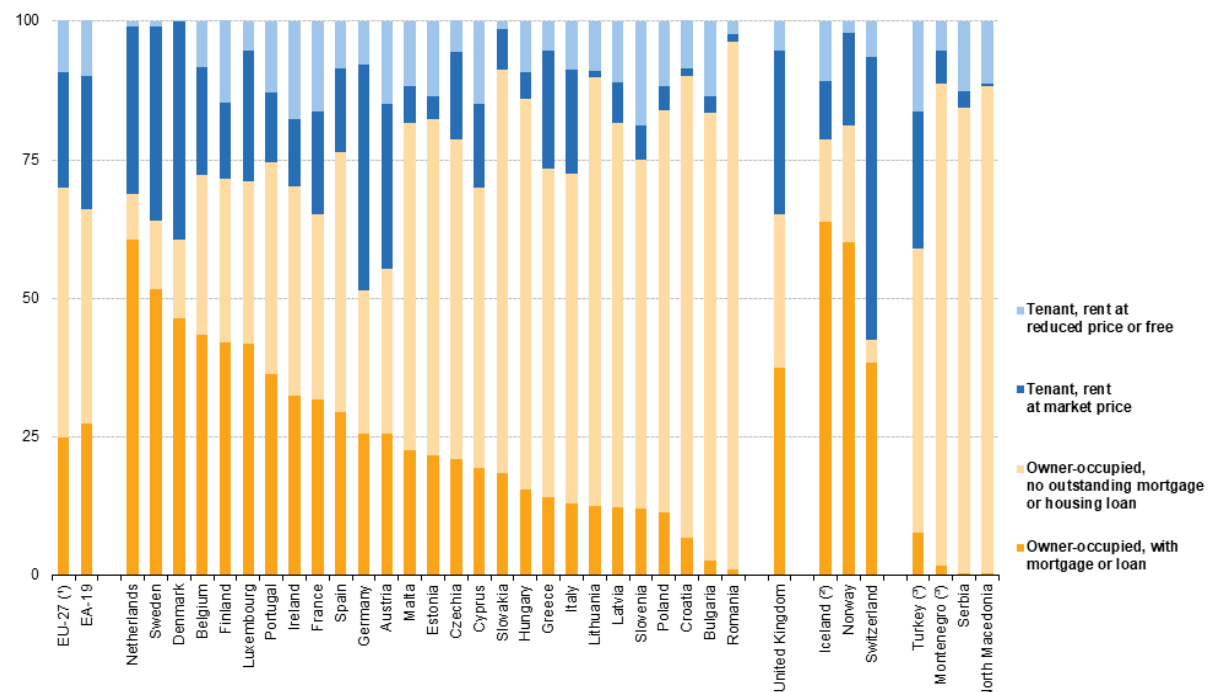
## 2 OMISTUSASUMINEN JA TYÖTTÖMYYS LÄNSIMAISSA

Tämän osion tarkoituksena on lähinnä suppeasti havainnollistaa omistusasumisen ja työttömyyden kehitystä länsimaissa, jotta Oswaldin hypoteesin historiallinen konteksti olisi selkeämmin hahmotettavissa.

### 2.1 Omistusasuminen

Yleisesti omistusasuminen on länsimaissa ollut suositumpaa kuin vuokra-asuminen, sillä lähes poikkeuksetta omistusasuntojen osuus kaikista asunnoista länsimaissa on ollut noin 70 % tasolla. Länsimaissa omistusasumista on valtiojohtoisesti tuettu, millä on ensisijaisesti pyritty kasvattamaan kotitalouksien varallisuutta ja lisäämään tasa-arvoa yhteiskunnassa. Toisaalta kotitalouksien näkökulmasta omistusasunto on tyypillisten perheyksien suurimpia yksittäisiä hankintoja. Omistusasunto on nähty keinona kasvattaa varallisuutta myös yksilön näkökulmasta sekä merkinä menestyksestä (Diaz-Serrano 2009, 747).

Distribution of population by tenure status, 2018  
(%)



Kuvio 1: Omistus- ja vuokra-asujien osuudet EU-27-maissa sekä muutamassa EU:n ulkopuolisessa Euroopan maassa (Eurostat 2020a).

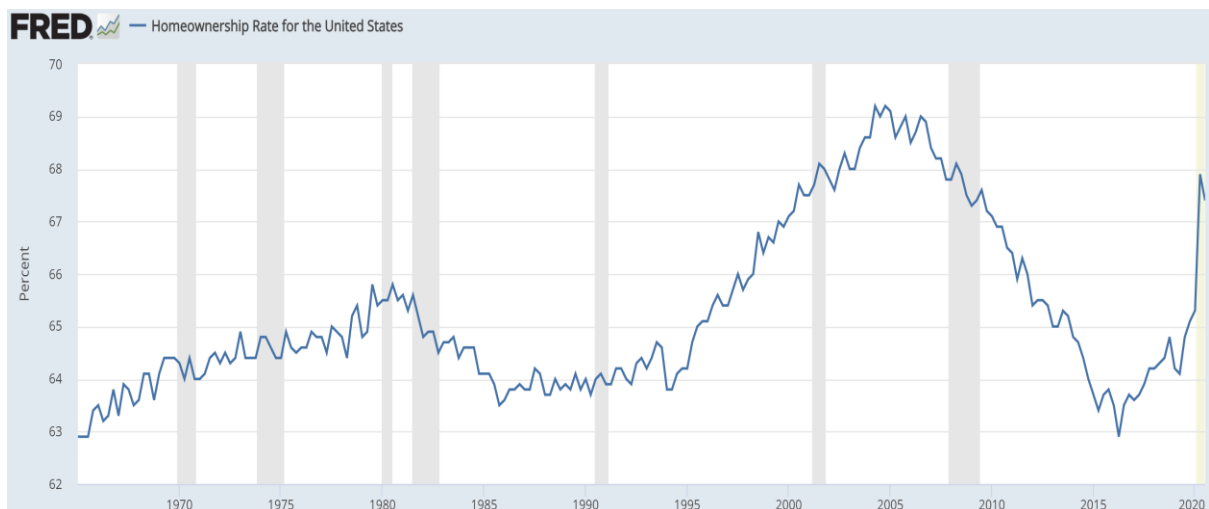
(1) Estimaatteja

(2) 2016

(3) 2017

Eurostatin (2020a) tuottama kuvio 1 havainnollistaa omistusasumisen suosiota Euroopassa. Kuviossa 1 on mallinnettuna väestön jakautuminen omistus- ja vuokra-asujiin EU-27 maissa ja joissakin Euroopan EU:hun kuulumattomissa maissa. Kuvioista 1 on mielenkiintoista havaita, että Saksassa ja Sveitsissä yksityisten vuokra-asuntojen markkinat vaikuttaisivat olevan suhteellisen suuret. Vuokra-asumisen suosio Sveitsissä ei ilmeisesti ole uusi ilmiö, sillä jo 1990-luvun loppupuolella Oswald kiinnitti huomiota sekä Sveitsin matalaan omistusasuntojen määrään että alhaiseen työttömyyteen (Oswald 1996, 14; 1999, 2).

Yhdysvalloissa omistusasumisen edistäminen on ollut sekä asumispoliittisten strategioiden päämääränä että amerikkalaisen unelman huipentumana aina 1930-luvulta alkaneesta *New Deal* -ohjelmasta lähtien (McCabe 2013, 947; 949). Presidentti Bill Clintonin hallinnon alainen yksikkö (*Housing and Urban Development*, HUD) julkisti vuonna 1995 strategian, jonka tarkoituksena oli nostaa amerikkalaisten omistusasujien suhteellinen osuus väestön sisällä korkeammaksi kuin koskaan aiemmin. Clintonia seurannut presidentti George W. Bush tuki myös kaudellaan omistusasuntojen ensiostajia helpottamalla asuntolainalle vaadittavan alkupääoman saamista. (Goodman & Mayer 2018, 3.)



Kuvio 2: Yhdysvaltojen omistusasumisen kehittyminen. Harmaa kuvaa taantumia. (FRED 2020.)

Kuvio 2 on Yhdysvaltain keskuspankin alaisuudessa toimivan St. Louisin alueellisen keskuspankin tietokannan (*Federal Reserve Economic Data*, FRED) aineistosta muodostettu käyrä, joka havainnollistaa omistusasumisen kehitystä Yhdysvalloissa. Kuvioista 2 voidaan havaita omistusasumisen voimakas nousu vuodesta 1995 eteenpäin, mikä voisi ainakin osittain selittyä Bill Clintonin ja George W. Bushin omistusasumista tukevalla politiikalla. Keskeisempää on kuitenkin huomata omistusasumisen kohtalaisen tasainen kehitys vuoteen 1995 asti. Oswald



esittikin 1990-luvun lopulla hypoteesissaan, että Sveitsin rinnalla Yhdysvallat olisivat välttäneet korkeamman työttömyyden tästä syystä (Oswald 1996, 1). Siinä missä eurooppalaisten työttömyys oli keskimäärin noussut yhdessä omistusasumisen kanssa, oli Yhdysvaltojen työttömyyden kehitys Eurooppaan verrattuna suopeampaa ainakin osittain omistusasumisen muuttumattomuudesta johtuen.

Millaisia perusteita valtioilla on ollut tukea omistusasumista? Euroopan keskuspankki teetti vuonna 2013 viisitoista euromaata kattavan kotitalouksien varallisuutta ja kulutusta mittaavan tutkimuksen, jota hyödyntämällä Kaas, Kocharkov ja Preugschat (2015) tutkivat omistusasumisen ja yhteiskunnan taloudellisen tasa-arvon välistä suhdetta. Tutkimuksessa vertailtiin mittauksen yhdeksän suurimman talouden omistusasumisprosentteja ja Gini-kertoimia, joiden välillä havaittiin negatiivinen yhteys (Kaas ym. 2015, 5). Tulonjaon näkökulmasta vaikuttaisi siltä, että omistusasumisen lisääntymisellä olisi tasa-arvoa kasvattava vaikutus.

Wind, Lersch ja Dewilde (2016) tosin argumentoivat, ettei omistus- ja vuokra-asujien suora vertailu tulonjakonäkökulmasta nykyään ole tarkoituksenmukaista omistusasujien ollessa yhä heterogeenisempi joukko. Sen sijaan tulisi tarkastella asunto-omaisuuden kehitystä, joita kuvaavat asuntoon sijoitettu alkupääoma, asuntolaina ja näiden synnyttämät tuotot ja tappiot. (Wind ym. 2016, 626.) On kenties perusteltua pohtia, kuinka tehokasta omistusasumista tukeva politiikka on tuloeroja tarkasteltaessa, jos vähätuloisemman omistajan asunto on enimmäkseen asuntovelalla hankittu ja menettää jatkuvasti arvoaan siinä missä vauraammalla omistajalla ei ole lainkaan asuntovelkaa ja kiinteistön arvo kehittyy myönteisesti.

Lisäksi Turnerin ja Luean (2009) tutkiessa 1987–2001 kerättyä PSID-aineistoa (*Panel Study of Income Dynamics*) Yhdysvalloissa vaikutti siltä, että omistusasunnon varallisuutta lisäävä vaikutus kohdistuisi huomattavasti voimakkaammin korkeampiin tuloluokkiin. Matala- ja keskituloisten jo aiemmin hallussa olleeseen keskimääräiseen nettovarallisuuteen verrattuna, on varallisuuden *suhteellinen* kasvu kuitenkin huomattavasti suurempi kuin korkeatuloisille. (Turner & Luea 2009, 112–113.) Tuloerojen kannalta onkin keskeistä huomioida myös suhteellinen varallisuuden kasvu, eikä keskittyä pelkästään absoluuttisen varallisuuden kehitykseen.

Mitä omistusasumisen vakautta lisääviin vaikutuksiin tulee, McCabe (2013) esitti yhdysvaltalaisen aineistonsa perusteella, että omistusasujat osallistuisivat mahdollisesti vuokra-asujia

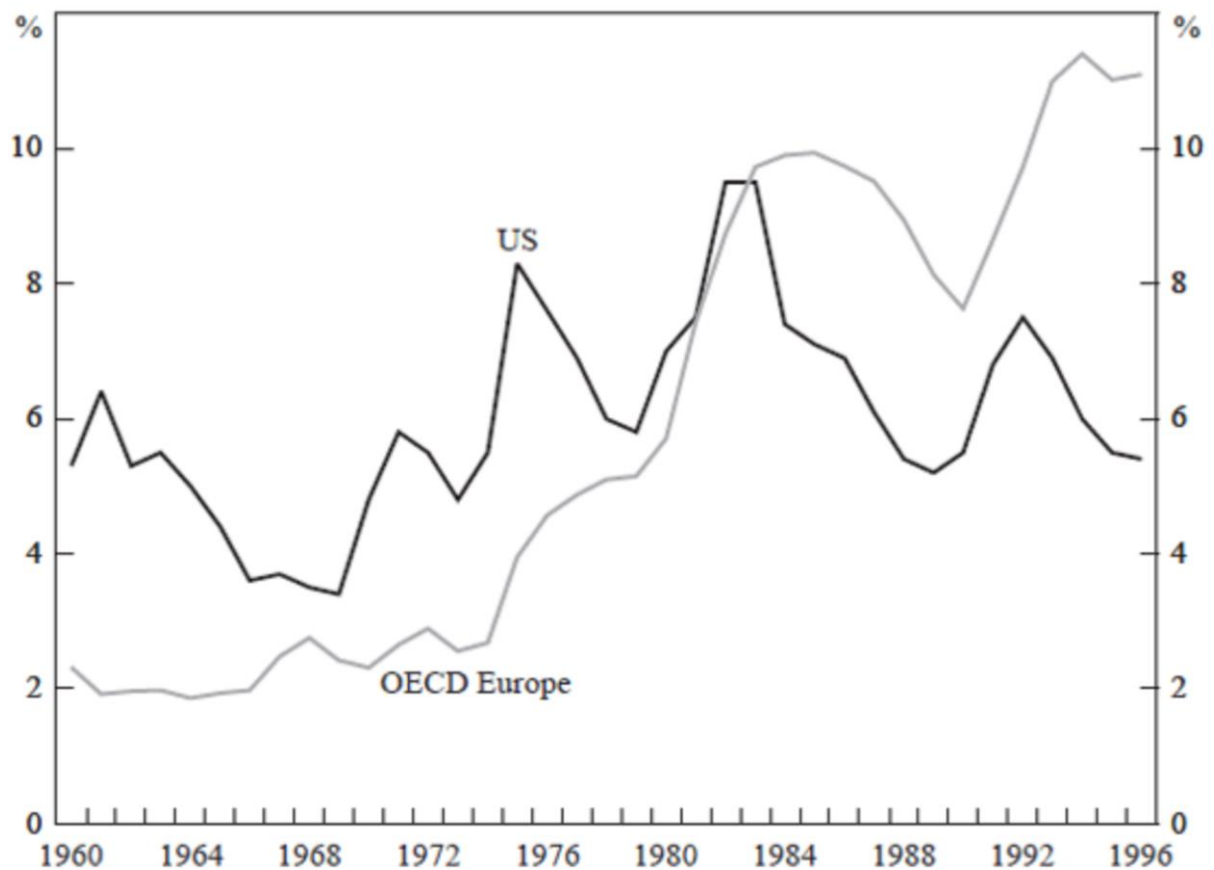
aktiivisemmin politiikkaan. Omistusasujien äänestysaktiivisuus sekä paikallisella että kansallisella tasolla on ilmeisesti hieman vuokra-asujia korkeampaa ja tilastollisesti merkitsevää. Omistusasujien todennäköisyys kuulua naapuruston organisoimiin järjestöihin ja kunnallisiin elimiin oli myös hieman vuokra-asujia korkeampaa, mutta urheiluseuroihin ja uskontokuntiin kuulumisen todennäköisyyteen omistusasuminen ei sen sijaan ilmeisesti vaikuttanut suuresti. (McCabe 2013, 943–946.)

## 2.2 Työttömyys

Työttömyys nauttii valtamedioissa suurta huomiota koskettaessaan yhteiskunnan kaikkia jäseniä. Toisaalta työttömyys nähdään käyttämättömänä voimavarana. Samalla on syytä huomata työttömyyden aiheuttama ilmeinen lasku hyvinvoinnissa epävarman toimeentulon ja yhteiskunnallisen stigman seurauksena (esim. Oswald & Clark 1994). Työttömyyden seurauksena muun muassa valtion verotuotot alenevat ansiotulo- ja kulutusverojen muodossa, yksilöiden kokema hyvinvointi alenee ja osa yhteiskunnan potentiaalisesta tuotannosta jää toteutumatta. Ilmiselvien haittavaikutuksiensa vuoksi länsimaiden keskimääräisen työttömyysasteen nousu pitkällä aikavälillä on aiheuttanut huolta talouden tutkijoiden keskuudessa.

Euroopassa keskimääräinen työttömyysaste vaikuttaisi nousseen merkittävästi 1970-luvulta alkaen. On tosin syytä huomata, että Eurooppa rakentuu monesta historiallisesti, demografisesti ja taloudellisesti heterogeenisestä valtiosta, joiden suora vertailu keskenään ei kenties ole mielekästä. Esimerkiksi Nickell (2006) on esittänyt, että OECD-maiden keskustelua herättänyt työttömyyden taso olisi ainakin 2000-luvun alussa selittänyt pitkälti Espanjan, Italian, Saksan ja Ranskan korkeilla työttömyysluvuilla. Muissa Euroopan maissa, Belgiaa ja Suomea lukuun ottamatta, työttömyys olisi ollut jopa huomattavasti keskiarvoa alempana. (Nickell Werdingin 2006, 46, mukaan.)

Kuvio 3 havainnollistaa työttömyyden painotetun keskiarvon kehittymistä 14 eurooppalaisessa OECD-maassa ja Yhdysvalloissa vuodesta 1960 vuoteen 1996. Kuvio 3 on peräisin Australian keskuspankin vuonna 1998 järjestämästä konferenssista, jossa professori emeritus Richard Jackman käsitteli Euroopan työttömyyden kielteistä kehitystä esittäen samalla mahdollisia korjausliikkeitä. Vaikka kuvion 3 viimeisin havainto on yli 20 vuoden takaa, piirtää kuvio 3 selkeähkön kuvan olosuhteista, joissa Oswaldin hypoteesi syntyi 1990-luvun loppupuolella.



Standardised unemployment rates, *OECD Economic Outlook*, various issues.

Kuvio 3: 14 eurooppalaisen OECD-maan ja Yhdysvaltojen keskimääräinen työttömyys 1960–1996 (Jackman 1998).

Omistusasumisen ja työttömyyden kehityskulkujen myötä on luontevaa siirtyä seuraavaksi tarkastelemaan Oswaldin hypoteesia, jonka mukaan omistusasumisella voisi olla työttömyyttä lisäävä vaikutus.

## 3 OMISTUSASUMISEN JA TYÖTTÖMYYDEN YHTEYS

Oswaldin hypoteesi sai jo aikanaan runsaasti huomiota, ja sekä samansuuntaisia että kumoavia väitteitä esitettiin (Blanchflower & Oswald 2013, 2–4). Seuraavassa osiossa perehdytään tutkielman ytimeen, kun ensimmäisenä esitellään Oswaldin alkuperäisen hypoteesin kehittymistä 1990-luvun lopulta. Seuraavaksi selvitetään hypoteesia kritisoivaa ja vastakkaista tutkimusta keskittyen erityisesti mikrotason havaintoihin, joiden ristiriitaisten havaintojen pohjalta on syntynyt käsite *Oswaldin paradoksi*. Samalla pureudutaan tarkemmin omistusasumisen työllisyysvaikutuksia käsittelevien tutkimuksien metodologisiin ongelmiin. Kolmantena tarkastellaan vielä Oswaldin väitettä tukevaa, usein makrotasolla tehtyä, tutkimusta.

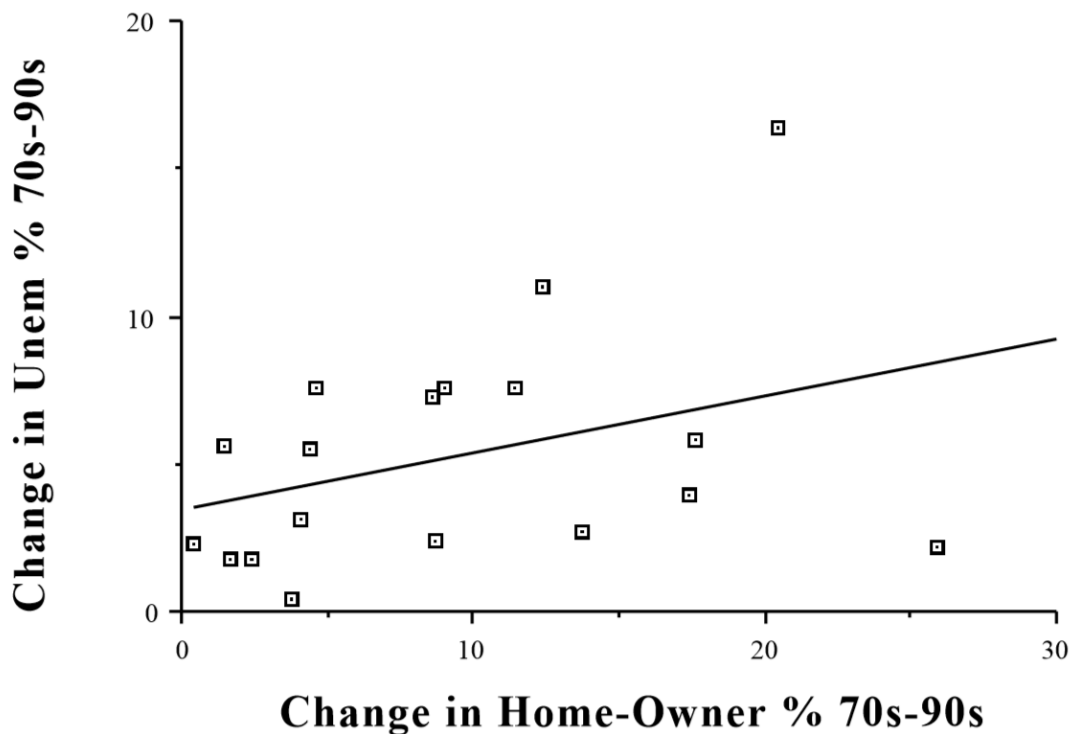
### 3.1 Oswaldin alkuperäinen hypoteesi

Pitkän aikavälin työttömyysaste on kehittyneissä maissa viimeisten vuosikymmenien aikana noussut korkeammalle tasolle ja pysynyt siellä. Esimerkiksi EU-maissa työttömyysaste on viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana vaihdellut noin 7–12 % tienoilla (Eurostat 2020b). Työttömyyden kasvua on selitetty useilla vaihtoehtoisilla toisiaan täydentävillä teorioilla, mutta kohtalaisen paljon keskustelua on herättänyt Andrew Oswaldin esittämästä mahdollisuudesta, että omistusasuminen olisi toiminut kasvaneen työttömyyden tausta-ajurina. Seuraavaksi tarkastellaan Oswaldin alkuperäisen hypoteesin muotoutumista Oswaldin julkaiseman kolmen artikkelin kautta.

Oswald (1996) ehdottaa alkuperäisessä työpaperissaan, että korkeampi työttömyys johtuisi heikentyneestä liikkuvuudesta, mikä olisi osaltaan syntynyt omistusasuntojen lisääntymisestä ja toisaalta yksityisten vuokra-asuntojen markkinoiden ohenemisesta. Oswald perustaa ajattelunsa aiempiin 1980-luvulla tehtyihin tutkimuksiin, joiden mukaan julkisen sektorin vuokra-asuntojen asukkaat vaikuttaisivat olevan vähemmän liikkuvia ja toisaalta heikommin työllistytviä. Oswaldin intuition mukaan samanlainen heikompi liikkuvuus ja työllistymisen vaikeus voisi päteä myös omistusasujiin. (Oswald 1996, 5–7.)

Työpaperissaan Oswald (1996) oli kerännyt alustavaa todistusaineistoa väitteensä puolesta selvittämällä omistusasumisen muutoksien ja työttömyyslukujen muutoksien välistä korrelaatiota länsimaissa 1960-luvulta 1990-luvulle. Oswald tutki omistusasumisen ja työttömyyden välistä yhteyttä tällä tavoin 18 länsimaassa, mukaan lukien Yhdysvallat ja Iso-Britannia, erikseen Isossa-Britanniassa ja vielä Yhdysvaltojen 51 osavaltiota omana aineistonaan – Washington D.C. laskettiin mukaan osavaltiona. Aineiston perusteella vaikutti, että omistusasumisen lisääntyessä yhdellä prosentilla työttömyys kasvoi keskimäärin noin 0,2 prosenttia. (Oswald 1996, 8.) Mikäli omistusasumisen ja työttömyyden välillä olisi todennettavissa oleva syyseuraus-suhde, selittäisi omistusasuminen ainakin Isossa-Britanniassa merkittävän osan työttömyydestä, joskaan ei aivan kaikkea (Oswald 1996, 9).

$$y = 3.1193 + 0.19448x \quad R^2 = 0.131$$



Kuvio 4: Omistusasumisen muutoksen ja työttömyyden muutoksen välinen korrelaatio 18 länsimaassa 1970–1990-luvuilla. Oswaldin alkuperäisessä työpaperissa esitetty havainnollistus. (Oswald 1996, 24.)

Oswald tiedostaa työpaperissaan tutkimuksen haasteita ja heikkouksia. Omistusasumisen endogeenisuus työttömyyttä selittävässä mallissa on Oswaldin mukaan mahdollinen ongelma tutkimuksessa. Esimerkkinä Oswald mainitsee tilanteen, jossa korkea työttömyys lannistaa omistusasunnon hankkimista, kun omistusasuntoa harkitsevat karttavat mahdollisuutta epäonnistua asuntolainanhoidossa (Oswald 1996, 12–13). Toisaalta lienee hyvin mahdollista, että

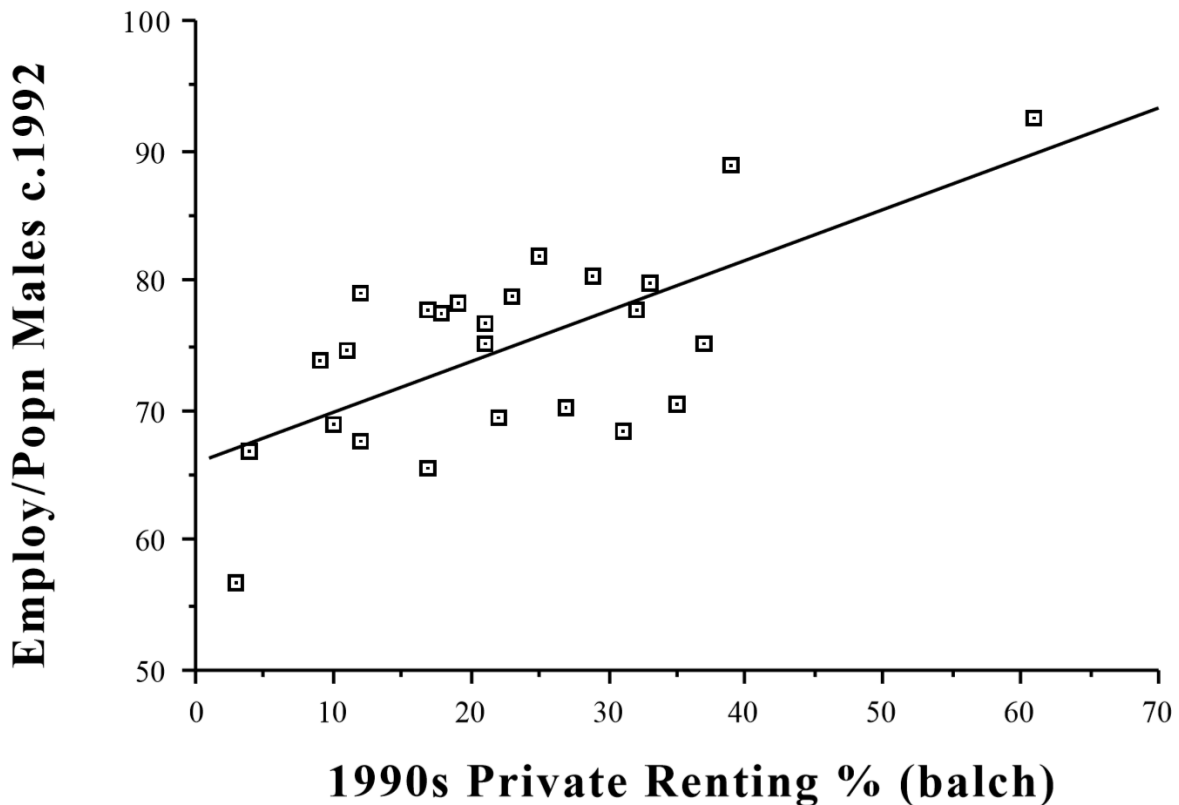
työvoiman liikkuvuus saattaisi olla samanaikaisesti sekä työ- että asuntomarkkinoihin vaikuttava selittäjä taustalla (Nivalainen 2006, 10). Työttömyyden kasvu ja omistusasuminen olisivat siis yhdessä vain oireita heikommasta liikkuvuudesta, eikä kyseessä olisi syyseuraussuhdetta kumpaankaan suuntaan.

Yhtenä ratkaisuna ongelmaan Oswald esittää instrumenttimuuttujan käyttämistä omistusasumiselle, jolloin saataisiin tarkentuvia estimaatteja omistusasumisen mahdollisille työttömyysvaikutuksille (Oswald 1996, 13). Instrumenttimuuttujien avulla voitaisiin osin vastata endogeenisuuden ongelmaan korjaamalla endogeenisen muuttujan korrelaatiota virhetermin kanssa. Sopivien instrumenttimuuttujien löytäminen lienee tosin hankalaa, mikä selittänee niihin tukeutuvien tutkimuksien vähyyttä (Laamanen 2017a, 159). Edelliseen liittyen Oswald mainitsee mahdollisen puuttuvan muuttujan aiheuttaman harhan, sillä työpaperissaan Oswald lähestyy omistusasumisen ja työttömyyden välistä suhdetta pelkästään kahden muuttujan välisen korrelaation kautta (Oswald 1996, 13).

Vuoden 1996 työpaperissaan Oswald esitti alustavia pohdintoja omistusasujien heikommasta liikkuvuudesta ja yksinkertaisia malleja omistusasumisen muutoksen ja työttömyyden muutoksen välisestä korrelaatiosta. Oswald (1997) laajensi hypoteesiansa esittämällä lisää väitettä tukevia havaintoja länsimaista. Australiasta, Kanadasta ja Suomesta kerätyn poikkileikkausaineiston perusteella vaikutti myös, että omistusasumisen muutoksen ja työttömyyden muutoksen korrelaatio olisi noin 0,2. Samalla Oswald havaitsi noin 0,17 vahvuisen korrelaation omistusasumisen ja työttömyyden muutoksien välillä 19 OECD maassa 1960–1990-luvuilla ja 20 OECD maassa 1980–1990-luvuilla. (Oswald 1997, 1).

Oswald esitti jo 1996 työpaperissaan, että sekä omistusasumisen lisääntyminen että yksityisten vuokra-asuntojen markkinoiden ohentuminen selittäisivät yhdessä työttömyyden kasvua. Oswaldin (1997) täydentävässä tutkimuksessa vaikutti siltä, että 25 teollistuvassa maassa 15–65-vuotiaiden miesten työllisyyden ja yksityisten vuokra-asuntomarkkinoiden välillä vallitsisi lievä positiivinen korrelaatio. Tätä havainnollistaa Oswaldin vuoden 1997 täydentävästä tutkimuksesta lainattu kuvio 5. (Oswald 1997, 2.)

$$y = 65.391 + 0.38972x \quad R^2 = 0.443$$



Kuvio 5: Yksityisten vuokra-asuntojen markkinoiden suhteellinen koko ja 15–65-vuotiaiden miesten työllisyys 1990-luvulla 25 teollistuneessa maassa (Oswald 1997, 2).

Myöhemmässä, vähemmän muodollisessa työpaperissa Oswald (1999) kiteyttää omistus-asumisen ja työllisyyden välistä yhteyttä ja esittää viisi mahdollista mekanismia omistus-asumisen työttömyyttä lisäävien vaikutuksien taustalla. Näissä mekanismeissa painottuu työvoiman liikkuvuuden merkitys työmarkkinoiden tehokkuuteen ja omistusasujien korkeista muuttokustannuksista johtuvan heikomman liikkuvuuden vaikutukset. (Oswald 1999, 2–4.)

Ensinnäkin Oswald (1999) argumentoi, että omistusasujat ovat vuokra-asujiin verrattuna heikommin liikkuvia korkeiden muuttokustannuksien vuoksi. Varsinkin talouden laskusuhdanteet ja työpaikan menetykset aiheuttavat haastavampia aikoja omistusasujien keskuudessa. Korkeat muuttokustannukset tosin eivät välttämättä selitä omistus-asumisen työttömyysvaikutuksia kokonaisuudessaan. (Oswald 1999, 3–4.) Vanhan omistus-asunnon myyminen yksinään ei ole kallista, vaan myös uuden omistus-asunnon ostamiseen liittyvät kitkatekijät saattavat hidastaa muuttamista. Esimerkiksi Hollannissa uuden omistus-asunnon ostajan tulee maksaa kahden prosentin suuruinen vero kiinteistön markkina-arvosta (Kantor ym. 2015).

Suurien muuttokustannuksien lisäksi korkea LTV-luku (Loan-to-Value), joka kuvaa lainan suuruuden suhdetta omistetun kohteen markkina-arvoon, voi myös olla omiaan vähentämään työttömän omistusasujan muuttohalukkuuksia. Omistusasunnon LTV-luvun nousulla on työvoiman liikkuvuutta laskeva vaikutus (Chan 2001, 582), ja tilannetta, jossa omistusasunnon negatiivinen oma pääoma hidastaa asujan liikkuvuutta, kutsutaan toisinaan ”lukkiutumiseffektiksi” (*lock-in effect*) (Konečný & Stroukal 2015, 321). Toisaalta on esitetty, että korkeampi LTV-luku johtaa nopeampaan uudelleentyöllistymiseen (Kantor ym. 2015, 263). On kenties mahdollista, että korkean asuntolainan seurauksena omistusasujat eivät uhraa työhaussa aikaa laajempien alueiden tutkimiseen, vaan pikemminkin etsivät mahdollisimman nopeasti työpaikan lainanlyhennyksistä selvitäkseen.

Kutakuinkin edellä mainittu kuvaus noudattelee Oswaldin (1999) toista väitettä, vaikka Oswald perustaakin työpaikkojen huonomman sopivuuden heikompaan liikkuvuuteen eikä niinkään lainanhoitokustannuksiin. Oswald esittää, että omistusasujat ovat heikomman liikkuvuutensa vuoksi vastaanottavaisempia heille sopimattomille työtarjouksille. Työntekijöiden ja työpaikkojen heikomman yhteensopivuuden seurauksena tuotannon kustannukset kasvavat, mikä puolestaan madaltaa reaalipalkkoja ja nostaa lopputuotteiden hintoja. Tämä puolestaan aiheuttaa työpaikkakatoa työmarkkinoilla, kun yrityksen tuottavuus kärsii. (Oswald 1999, 4).

Oswaldin (1999) kolmannen väitteen mukaan omistusasuminen vaikuttaa muihinkin työttömiin ympäröivillä alueilla. Korkean omistusasumisen seurauksena paikalliset yksityisten vuokra-asuntojen markkinat ohenevat, jolloin esimerkiksi väliaikaisen työvoiman muuttaminen alueelle hankaloituu. Nuorisotyöttömyys voisi kasvaa saman mekanismin kautta, kun nuori väestö ei löydä vuokra-asuntoja yhtä helposti muuttaessaan pois lapsuudenkodistaan. (Oswald 1999, 4).

Neljäntenä Oswald esittää omistusasujien vahvemman sitoutumisen lähialueidensa siisteyteen ja järjestykseen. Omistusasujat vastustavat voimakkaammin uusien yritysten rakennushankkeita ja ympäristöä mahdollisesti turmelevaa toimintaa, jolloin yrityksen mahdollisesti tuomat työpaikat jäävät syntymättä ja työpaikkoja on omistusasuntoalueilla lähtökohtaisesti vähemmän. Oswald on myöhemmin yhdessä Blanchflowerin (2013) kanssa löytänyt tukevia havaintoja tälle ilmiölle (Blanchflower & Oswald 2013, 17).



Viimeisenä Oswald (1999) esittää, että omistusasujien taipumus pendelöidä vuokra-asujia enemmän selittäisi kasvavaa työttömyyttä. Lisääntyneen pendelöinnin seurauksena syntyy liikennetukoksia ja ruuhkia, joiden seurauksena työpaikan vastaanottamista ruuhkaisella alueella tulee vähemmän kannattavaa. Oswald esittää, että ruuhkat toimivat työttömyyskorvauksien tapaan laskiessaan työn vastaanottamisen houkuttelevuutta. Käänteisesti ajatellen työn tekemättä jättämisestä tulee houkuttelevampaa. (Oswald 1999, 4). Työn vaihtoehtokustannus siis kasvaa. Tämä ilmenee reservaatiopalkan nousuna, sillä toisaalta ruuhkassa menetettyä aikaa ei aina korvata palkassa tai veronkevennyksillä, mutta samalla menetetty aika on pois vapaaajasta. Reservaatiopalkka tarkoittaa teoreettista palkkatasoa, jolla yksilö on indifferentti työpaikan vastaanottamisen ja vastaanottamatta jättämisen välillä.

### **3.2 Kritiikkiä**

Oswaldin esittämä hypoteesi nostatti kiivasta keskustelua omistusasumisen ja työttömyyden välisestä yhteydestä. Aiemmin esitetyssä Oswaldin alkuperäisessä pohdinnassa painottui omistusasujien rajoitetumpi liikkuvuus, josta puolestaan seurasi kohtaanto-ongelmia työmarkkinoilla ja ruuhkautumista työmatkojen kasvaessa. Epämuodollisempi mikrotason pohdinta perustui lähinnä Oswaldin makrotason havaintoihin OECD-maissa. Omistusasumisen ja työttömyyden muutoksien välisen korrelaatiokertoimen suuruudeksi muodostui usein noin 0,2, mutta formaalimmat regressioyhtälöt kuitenkin uupuivat (Blanchflower & Oswald 2013, 4).

Van Leuvensteijn ja Koning (2004) kritisoivat aiempaa Oswaldin hypoteesia käsittelevää tutkimusta. Heidän näkemyksensä mukaan mikrotason oletus omistusasujien heikommasta liikkuvuudesta otettiin liian vahvasti annettuna ja toisaalta tähän oletukseen perustuen tutkittiin ilmiötä empiirisesti useimmiten vain makrotasolla. Van Leuvensteijn ja Koning pyrkivät sen sijaan selvittämään omistusasumisen liikkuvuusvaikutuksia ja toisaalta omistusasujien todennäköisyyttä työttömyyteen pitkittäistutkimuksena. Tämän menetelmän tarkoituksena oli etsiä mahdollista käänteistä syyseuraus-suhdetta omistusasumisen sekä liikkuvuuden välillä ja toisaalta paljastaa mahdollinen näennäisregressio. (van Leuvensteijn & Koning 2004, 581.) Aineistona käytettiin Hollannin veroviraston vuosina 1989–1998 keräämää noin 75 000 yksilöä kattavaa paneeliaineistoa (van Leuvensteijn & Koning 2004, 587).

Usein työttömyyden mikrotason tutkimuksissa käytetään käsitettä *hazard rate*, jolla tarkoitetaan todennäköisyyttä tapahtuman toteutumiselle, kun tapahtuma ei toistaiseksi ole realisoitunut (van Leuvensteijn & Koning 2004, 583–584). Työttömyystutkimuksessa hazard rate viittaa yksilön todennäköisyyteen siirtyä työpaikasta pois. Esimerkiksi van Leuvensteijn ja Koning (2004) mallinsivat siirtymää kolmella tapahtumalla. Yksilö voi joko siirtyä toiseen työpaikkaan, jäädä työttömäksi tai siirtyä kokonaan työvoiman ulkopuolelle (van Leuvensteijn & Koning 2004, 584). Tutkimustyön perustella vaikutti siltä, että omistusasunnolla ei ollut vaikutusta yksilöiden siirtymiseen työpaikasta toiseen tai kokonaan työvoiman ulkopuolelle. Sen sijaan työttömäksi jäämisen todennäköisyys vaikutti laskevan omistusasunnon myötä. Van Leuvensteijn ja Koning päättelivät, että omistusasujat olisivat lähtökohtaisesti paremmin sitoutuneita työhönsä ja siten paremmin työllistyneitä, mutta toisaalta he eivät kyenneet sulkemaan pois liikkuvuustekijöiden mahdollisia työttömyysvaikutuksia. (van Leuvensteijn & Koning 2004, 594–595.) Vaikutti kuitenkin kohtalaisen selvältä, että omistusasujien työttömäksi joutumisen todennäköisyys oli keskiarvoa matalampi, jolloin omistusasumisen työllisyysvaikutuksien voisi kuvitella olevan positiivisia vastoin Oswaldin hypoteesia.

Myös Kantor, Möhlmann, Nijkamp ja Rouwendal (2015) selvittivät omistusasujien ja vuokra-asujien työttömyysjaksojen pituuksien eroja havaiten, että omistusasujien työttömyysjaksot ovat tyypillisesti lyhyempiä. Edellä mainitun tutkimuksen tapaan havainto sinänsä puhuisi Oswaldin hypoteesia vastaan, sillä omistusasujien nopeamman työllistymisen kuvittelisi pikemminkin vähentävän paikallista työttömyyttä. (Kantor ym. 2015, 263.) Toisaalta on syytä huomata Oswaldin esittämä mahdollisuus työn ja työntekijöiden heikommasta yhteensopivuudesta omistusasujien tapauksessa. Kenties yrityksiä tuottavuus laskee omistusasujien ottaessa kiireisesti vastaan heille sopimattomia töitä.

Munch, Rosholm ja Svarer (2006) huomioivat tutkimuksessaan mahdollisuuden, että omistusasujien heikompi liikkuvuus voisi vähentää omistusasujien muuttamista kauas työn perässä, mutta toisaalta omistusasujien pienempi muuttohalukkuus voisi johtaa matalampaan reservaatipalkkaan ja sitä kautta nopeampaan työllistymiseen (Munch ym. 2006, 992). Oswald (1999) esittikin epämuodollisissa mikrotason pohdinnoissaan, että omistusasujat mahdollisesti ottavat vastaan heille sopimattomia töitä heikomman liikkuvuutensa seurauksena. Munch ym. tarttuvat tähän argumenttiin ja pohtivat vaikutuksien dominoivuuksia. Voisiko liikkuvuusmekanismia vahvemmin dominoida omistusasujien halu työllistyä nopeasti lainahoitokuluista selviytyäk-

seen? Munch ym. esittivät aineistonsa perusteella, että omistusasumisen liikkuvuutta heikentävä vaikutus jäisi selkeästi omistusasujien nopeamman lähialueityöllistymisen varjoon. (Munch ym. 2006, 1007). Tämä voisi siis selittää, miksi omistusasujat ovat keskitasoa paremmin työllistyneitä heikommasta liikkuvuudestaan huolimatta.

Tanskalaisen aineistonsa perusteella Munch ym. esittivät, että noin 2 % kaikista työttömyysjaksoista päättyi työpaikan saamiseen etäisemmiltä työmarkkinoilta (Munch ym. 2006, 998–999). Tähän tietoon tukeutuen lienee turvallista todeta, ettei mahdollisuus liikkua kauas työn perässä olisi merkittävä selittäjä omistusasumisen työttömyysvaikutuksissa. Matalamman reservaatiopalkan tuottama nopeampi työllistyminen vaikuttaisi selittävän omistusasujien parempaa työllisyyttä ja toisaalta olevan muuttohalukkuuksia merkittävämpi selittäjä omistusasujien työllisyydessä.

Mikäli Oswaldin ehdottamat työttömyysvaikutukset syntyisivät omistusasujien heikomman liikkuvuuden seurauksena, voisi omistusasujien olettaa kärsivän suuremmasta työttömyydestä liikkuvuusvaikutuksien kohdistuessa tähän ryhmään (Coulson & Fisher 2002, 38). Näin ei kuitenkaan ilmeisesti ole. Coulson ja Fisher (2002) selvittivät omistusasumisen vaikutuksia kotitalouksien työllistymiseen käyttäen aineistonaan Yhdysvaltain väestönlaskentaviraston keräämää poikkileikkausaineistoa (*Current Population Survey, CPS*) vuodelta 2000 ja laajempaa paneelidataa 1990-luvulta amerikkalaisten kotitalouksien tulojen kehityksestä (*Panel Survey of Income Dynamics, PSID*). Coulsonin ja Fisherin tuottamien probit- ja regressiomallien pohjalta vaikutti siltä, että omistusasujastatus kasvatti työllisyyden todennäköisyyttä sekä ehdoitta että ehdollisesti tarkasteltuna. Samalla omistusasujien palkat olivat keskiarvoa korkeampia ja työttömyysjaksot lyhyempiä. (Coulson & Fisher 2002, 38–47.) Mikäli työttömyysvaikutukset selittyisivät omistusasujien heikommalla liikkuvuudella, tulisi työttömyyden ilmetä juuri omistusasujien keskuudessa. Tässä mielessä Coulsonin ja Fisherin tutkimus puhuu Oswaldin hypoteesia vastaan.

Mikrotason liikkuvuustarkasteluissa on vielä havaittu, että julkisen sektorin tukemissa edullisemmissa vuokra-asunnoissa asuville rajoitettu liikkuvuus ja suurempana koetut muuttokustannukset ovat jopa suurempi työllistymisen este kuin omistusasujille (Battu, Ma & Phimister 2008, 326; Kantor ym. 2015, 261). Tämän Oswald toki tiedosti jo alkuperäisessä työssään. Julkisen sektorin tarjoamiin vuokra-asuntoihin on edullisuutensa vuoksi usein kohtalaisen paljon jonoa, jolloin julkisesti tuetussa vuokra-asunnossa asuvalle koituu muuttokustannuksien

lisäksi vielä odottamisen tuoma kustannus – olettaen, että asukas toivoo löytävänsä uudelta alueelta toisen julkisesti tuetun asumuksen. Samalla julkisesta asunnosta pois muuttava henkilö saattaa kärsiä uponneiden kustannuksien harhasta. Aiemmin realisoitunut odottamisen kustannus saattaa mahdollisesti vaikuttaa muuttohalukkuuteen, vaikka mennyt odotus ei tulevaan hyötyyn vaikuttaisikaan.

Coulson ja Fisher (2002) esittävät joitakin selityksiä, miksi omistusasujien todistetusti heikompi liikkuvuus ei heijastunut omistusasujien työllisyyslukuihin mikrotasolla. Voimakkaimpana argumenttinaan Coulson ja Fisher esittävät, että omistusasujiksi ryhtyvät tiedostavat omistusasunnon sitovuuden ja pitkäkestoisuuden, minkä seurauksena omistusasujiksi ryhtyvät ovat lähtökohtaisesti paremmin ja vakaammin työllistyneitä selvitäkseen säännöllisistä kiinteistä kuluista. (Coulson & Fisher 2002, 48.) Syyseuraus-suhde kääntyisi päinvastoin, jolloin omistusasujat eivät olisi paremmin työllistyneitä, vaan paremmin työllistyneet olisivat todennäköisemmin omistusasujia. Aiemmin mainitussa tutkimuksessa van Leuvensteijn ja Koning (2004) havaitsivat aineistonsa perusteella tämänkaltaisen ilmiön, jossa työmarkkinat pikemminkin vaikuttivat asuntomarkkinoihin kuin päinvastoin (van Leuvensteijn & Koning 2004, 594).

Käänteisen syyseuraus-suhteen lisäksi omistusasumisen työllisyysvaikutuksia tutkittaessa usein ongelmaksi mainitaan omistusasumisen endogeenisuus (esim. Beugnot ym. 2018, 163; Broulíková ym. 2020, 2), joka voisi johtua mallista puuttuvasta muuttujasta. Alueellisesti tarkasteltuna endogeenisuusongelmaa voidaan tarkastella omistusasuntomarkkinoiden kautta. Omistusasuntojen kysynnän voisi järkevästi olettaa riippuvan paikallisen väestön työllisyydestä positiivisesti. (Laamanen 2017a, 159.)

Jos omistusasumisen työllisyysvaikutuksia tarkasteltaisiin liikkuvuuden kautta, tiivistyvä ongelma seuraavasti: onko yksilöiden liikkuvuus heikompa omistusasumisen vuoksi vai valitsevatko heikommin liikkuvat yksilöt omistusasumisen? (Broulíková ym. 2020, 2.) Jos omistusasumiseen taipuvaiset, heikommin liikkuvat, yksilöt ovat siis jostakin muusta syystä sidotumpia alueisiinsa, tulisi työttömyysvaikutuksia etsiä muualta kuin omistusasumisesta. Tässä tapauksessa omistusasuminen olisi siis vain oire heikosta liikkuvuudesta ja sen aiheuttamasta työttömyydestä, ei selittäjä.

Broulíková ym. (2020) lähestyivät endogeenisuuden ongelmaa tutkimalla 1990-luvulla tapahtunutta julkisten vuokra-asuntojen yksityistämistä entisissä itäblokin maissa. Kommunististen hallintojen melko yllättäen kaatuessa 1990-luvun alussa monia julkisesti vuokrattuja asuntoja yksityistettiin tarjoamalla asumuksia markkinahintoja selvästi halvemmalla hinnalla senhetkille vuokralaisille. Tällöin muutos vuokra-asujasta omistusasujasta tuli monille täysin odottamatta, jolloin lähtökohtaisesti heikommin liikkuvien omistusasujiksi siirtyvien painoarvo tutkimuksessa olisi vähäisempi. Vuokralaiset eivät toisin sanoen siirtyneet omistusasujiksi ollessaan muista, selittämättömistä syistä heikommin liikkuvia. Sen sijaan omistusasumista tuki selvästi markkinahintoja alhaisempi ostohinta vuokralaisen näkökulmasta. (Broulíková ym. 2020.)

Tutkimuksessaan Broulíková ym. (2020) havaitsivat jälleen esimerkiksi Coulsonin ja Fisherin (2002) tapaan, että omistusasujat ovat lähtökohtaisesti paremmin työllistyneitä mikro-tarkastelussa. Samalla tulokset antaisivat kuitenkin osviittaa, että omistusasumisella olisi kokonaistyöttömyyttä laskeva vaikutus myös aluetasolla – toisin kuin Oswaldin esittämässä hypoteesissa. Oswaldin esittämää ilmiötä ei täysin tutkimuksessa kumota, sillä omistusasumisen epäsuorien ulkoisvaikutuksien (Blanchflower & Oswald 2013) mahdollisuutta ei voida sulkea täysin pois. (Broulíková ym. 2020, 13–15.)

Alkuperäisessä hypoteesissaan Oswald ehdotti omistusasujien muuttoesteiden selittävän merkittävästi omistusasumisen työttömyysvaikutuksia, mutta tämä teoria vaikutti kumoutuvan omistusasujien ollessa keskimääräistä paremmin työllistyneitä ja joihinkin vuokra-asujiin nähden jopa paremmin liikkuvia. Mikrotasolla tehtyjen tutkimuksien myötä tutkimuksen paino on siirtynyt pois liikkuvuustekijöistä. Nykyään painopiste on omistusasumisen mahdollisissa kielteisissä ulkoisvaikutuksissa, kuten ruuhkautumisessa ja omistusasujien tuottamissa NIMBY-ilmiöissä, joita Oswald sivusi jo alkuperäisissä pohdinnoissaan 1990-luvun lopulla.

Tiivistetysti ulkoisvaikutukset voidaan hahmottaa ilmiönä, jossa toimijan A hyödyn suuruus ei riipu ainoastaan hänen omista valinnoistaan ja toimista, vaan myös toimijan B aktiviteeteista, joihin henkilö A ei voi suoraan vaikuttaa. Toimet perinteisesti käsitetään konkreettisesti ihmisen tekemisenä, jolla on välilliset vaikutukset toiseen osapuoleen. (Buchanan & Stubblebine 1962, 372.) Omistusasumisen ulkoisvaikutuksia pohdittaessa on siis kyse haasteesta, jossa yksilön ja mahdollisesti tämän perheen valinnalla asua omistusasunnossa on kielteisiä vaiku-

tuksia ympärillä oleviin, esimerkiksi ruuhkien kautta. Tällöin omistusasujien ei itsessään tarvitsisi olla heikommin työllistyneitä, vaikka omistusasuminen mahdollisesti lisäisikin lähi-alueellaan työttömyyttä.

### **3.3 Hypoteesin kehittyminen ja tukevia havaintoja**

Myöhempi tutkimus voidaan jakaa mikro- ja makroperusteisesti. Siinä missä aiemmin esitetyt omistusasumisen mikrovaikutukset kotitalouksien työllisyyteen ovat useimmiten Oswaldin hypoteesia tukemattomia, ovat makrotason havainnot usein yhteneviä Oswaldin alkuperäisten havaintojen kanssa. (Konecný & Stroukal 2015, 318.) Oswaldin paradoksi syntyy juuri mikro- ja makrohavaintojen ristiriitaisuudesta: omistusasujat itsessään mikrotasolla vaikuttaisivat paremmin työllistyneiltä, mutta omistusasujien ympäröivillä alueilla työttömyys vaikuttaisi nousevan makrotasolla erityisesti viiveellä.

Muun muassa Blanchflower ja Oswald (2013) pyrkivät vastaamaan aiempaan omistusasujien liikkuvuuden tuottaman työttömyyden kritiikkiin. He tutkivat Yhdysvalloista kerättyä noin kahden miljoonan asukkaan satunnaisotosta, jonka perusteella he päättelivät omistusasumisen vaikutuksia työvoiman liikkuvuuteen ja pendelöintiin, työttömyysjaksojen pituuteen ja paikallisten yritysten määrään. Perustamalla hypoteesinsa ulkoisvaikutuksiin, Blanchflower ja Oswald pystyivät kiertämään mikrotasolla havaitun ristiriidan. Nyt omistusasujat voisivat olla paremmin työllistyneitä mikrotasolla, vaikka makrotason havainnot viittaisivatkin työttömyyttä kasvattaviin vaikutuksiin. (Blanchflower & Oswald 2013, 6).

Aineiston perusteella vaikutti, että omistusasumisella olisi kokonaisuudessaan negatiivinen vaikutus työllisyyteen viiveiden kasvaessa (Blanchflower & Oswald 2013, 9). Blanchflower ja Oswald todensivat, että omistusasujat muuttavat vuokra-asujiin nähden huomattavasti vähemmän, mutta edellisen kritiikin pohjalta totesivat omistusasumisen liikkuvuusvaikutuksien kenties olevan väärä selitys työttömyyden mahdolliselle nousulle (Blanchflower & Oswald 2013, 14–17). Tutkimuksessaan Blanchflower ja Oswald ehdottivat sen sijaan, että omistusasumisen työllisyysvaikutukset voisivatkin selittyä ulkoisvaikutuksilla ainakin kahdella tavalla.

Oswaldin alkuperäisen hypoteesin tapaan, omistusasumisen lisääntyminen ensinnäkin laskee väestön muuttohalukkuuksia, mutta toisaalta kasvattaa pendelöintiaikoja. Aineiston perusteella vaikuttaisi, että omistusasujien määrän kasvaessa myös työmatka-ajat kasvavat synnyttäen

mahdollisesti ruuhkia. Ruuhkien seurauksena kaikkien työntekijöiden vaihtoehtoiskustannus työlle kasvaa ruuhkassa menetetyin ajan seurauksena ja työtä vastaanotetaan vähemmän koko yhteisössä. (Blanchflower & Oswald 2013, 17.) Toisena ulkoisvaikutusmekanismina Blanchflower ja Oswald esittivät niin kutsutun NIMBY-ilmiön (*Not In My Back Yard*), jonka perusteella omistusasujat vastustaisivat yritysten toimintaa lähialueillaan. Tutkimuksen perusteella vaikutti, että omistusasumisen lisääntyessä paikallisten yritysten määrä laskee, mikä voisi olla osoitus NIMBY-ilmiöstä. (Blanchflower & Oswald 2013, 17.) Omistusasujien ollessa sidotumpia asuinpaikkaansa he saattavat vastustaa esimerkiksi moottoriteiden, suurien tehdasalueiden ja valtavien kauppakeskusten rakentamista omalle *takapihalleen*. Toisaalta olisi syytä pohtia jälleen käänteisen syyseuraus-suhteen olemassaoloa, jos kausaliteettia ylipäättään on. Sen sijaan, että yritykset välttelisivät omistusasujia voisi olla, että omistusasujat eivät haakeudu yritysten lähelle. Lisääntynyt lähiöelämä ja työpaikkojen keskittyminen voisi sen sijaan kuitenkin vahvistaa Blanchflowerin ja Oswaldin esittämän ruuhkautumisen vaikutuksia ja merkittävyyttä selittäjänä työpaikkojen ja asumusten keskittyessä kauemmas toisistaan.

Blanchflower ja Oswald (2013) mainitsevat Laamasen (2017) Suomessa tekemän tutkimuksen, jossa Laamanen selvitti 1990-luvun vuokrasääntelyn purkamisen ja sitä kautta vuokra-asuntomarkkinoiden kasvun vaikutuksia työllisyyteen Suomessa. Blanchflower ja Oswald toteavat, että Laamasen riippumattomasti suorittaman tutkimuksen antamat samansuuntaiset tulokset omistusasumisen työttömyyden mahdollisena lisääjänä antaisivat tukea Oswaldin alkuperäiselle hypoteesille. Samalla tutkijapari ilmaisee, että Laamasen tutkimuksen tulokset olisivat luotettavampia parempien tutkimusmenetelmien puolesta. (Blanchflower & Oswald 2013, 2; 19.)

Huomattavana etuna Laamasen (2017) tutkimuksessa oli vuokrasääntelyn purkamisen tarjoama eksogeeninen shokki, jonka avulla voitiin vastata omistusasumisen endogeenisuuden ongelmaan (Laamanen 2017a, 157). Laamasen tutkimuksessa vuokrasääntelyn purkamisen synnyttämä eksogeeninen shokki tarjosi ”luonnollisen koeasetelman”. 1990-luvun alussa toteutetun vuokrasääntelyn purkamisen taustalla oli vuokra-asuntopula, jonka toivottiin hellittävän tarjonnan kasvaessa löyhemmän sääntelyn seurauksena. Muun muassa vuokratosta luovuttiin, vuokrankorotuksien suurusrajoituksia kevennettiin ja häätöperusteita lievennettiin. Kevennystoimien voisi olettaa lisäävän vuokra-asuntojen tarjontaa ja samalla vähentävän omistusasuntojen määrää. Työllisyyden muutoksien selvittämiseksi käytettiin 1990–1992 tulojen jakautumista käsittelevän selvityksen aineistoa, johon kuului yli 30 000 henkilöä

ja reilu 11 000 kotitaloutta. Aineistosta ilmeni muiden muassa henkilöiden työ- ja työttömyyskuukauden sekä asumismuoto selvityksen aikana. (Laamanen 2017a, 159–160.)

Laamasen (2017a) mallissa 1990–1992 kerätyn aineiston perusteella ilmenevää työttömyyttä selitetään valtiotason omistusasumisella. Käyttäen robusteja keskivirheitä aineiston perusteella ilmenee, että omistusasumisella on positiivinen ja tilastollisesti merkitsevä vaikutus työttömyyden selittäjänä, mikä tukisi Oswaldin 1990-luvun lopulla esittämää alkuperäistä hypoteesia. (Laamanen 2017a, 162.) Laamasen (2017a) tuloksia on tosin haastettu, sillä on esitetty, että vuokrasääntelyn purkamisesta syntyneet mahdolliset työllisyysvaikutukset eivät välttämättä ole peräisin omistusasumisen vähentymisestä, vaan esimerkiksi itsessään vuokrasääntelyn keventämisen tuottamasta taloudellisesta aktiivisuudesta (Broulíková ym. 2020, 2).

Vaikka Laamasen (2017a) pääasiallisena tarkoituksena oli selvittää omistusasumisen vaikutuksia työttömyyteen, mahdollisti aineisto kuitenkin tarkemman pureutumisen taustamekanismeihin. Blanchflowerin ja Oswaldin (2013) käsittelemät ulkoisvaikutukset ilmenivät erityisesti pitkällä välillä, joten Laamanen (2017a) päätti paneutua lyhyemmän aikavälin aineistonsa puitteissa kahden täydentävän mekanismin vaikuttavuuksien arviointiin. (Laamanen 2017a, 162.) Toisaalta omistusasujien matalampi reservaatiopalkka ja voimakkaampi työnhaun intensiteetti lainanhoitokustannuksista selviytyäkseen saattaisi ilmetä syrjäytysvaikutuksina. Samalla omistusasujien kulutus saattaisi olla pienempää korkeiden asuntolainojen seurauksena. Ilmiöiden tarkastelu erikseen ei ole täysin mutkatonta, mutta vaikuttaisi siltä, että omistusasumisella on vaikutusta työttömyyteen syrjäytys- ja kulutusvaikutuksien kautta. (Laamanen 2017a, 163–164.)

Asuntolainan vaikutuksia Oswaldin paradoksin taustalla selvittääkseen Lisi (2015) esittää tutkimuksessaan asuntomarkkinoiden, asuntolainamarkkinoiden ja työmarkkinoiden yhteisvaikutuksia kuvaavaan mallin. Karkeasti tiivistäen Lisi esittää tutkimuksessaan, että Oswaldin paradoksi selittyisi vuokra- ja omistusasujien eroissa työnhaussa, sillä vuokra-asujat hakevat töitä omistusasujia ahkerammin. Vuokra-asujia motivoi työnhaussa omistusasujiin verrattuna mahdollisuus siirtyä vuokra-asunnosta omistusasuntoon. (Lisi 2015, 489.) Vuokralaisten mahdollisuus asua omistusasunnossa riippuu puolestaan heidän työtilanteesta, sillä työllisenä vuokralaisen on helpompi saada asuntolainaa ja siten siirtyä vuokra-asunnosta omistusasuntoon (Lisi 2015, 485). Tutkimuksen keskeisenä taustaoletuksena on tietysti, että asunnon omistaminen tuottaa työnhakijalle suuremman hyödyn kuin vuokra-asuminen (Lisi 2015, 475). Asuntolainan



ollessa heikommin saatavilla intensiivisemmin työtä hakevien vuokra-asujien kiinnostus työnhakuun on matalampi, sillä työn tuomien tulojen mahdollistama laina ja asunto jäävät todennäköisemmin saavuttamatta työpaikan löytyessä.

Blanchflowerin ja Oswaldin (2013) sekä Laamasen (2017a) tekemien tutkimuksien inspiroimana Konecný ja Stroukal (2015) tutkivat edellä mainittujen analyysien metodeja hyödyntäen Oswaldin hypoteesia Tshekistä kerätyllä aineistolla. Konecný ja Stroukal pystyivät aineistonsa puolesta lisäämään työttömyyden viiveitä vain kolmeen asti, mutta omistusasumisen kasvaessa viivästetyt työttömyysmuuttajat saivat makrotasolla tilastollisesti merkitsevät positiiviset parametrit. Toisaalta työttömyyden muutosta kuvaava parametri ajanhetkellä  $t = 1$  sai negatiivisen arvon, jolloin omistusasuminen vaikuttaisi negatiivisesti työttömyyteen makrotasolla. Tämä ei sinänsä ole ongelma, jos oletuksena on, ettei omistusasuminen vaikuta työttömyyteen välittömästi, vaan viiveellä. Blanchflowerin ja Oswaldin (2013) havaintoja tukevista tuloksistaan huolimatta Konecný ja Stroukal tosin eivät voi täysin kumota mahdollisuutta näennäisregressioon tutkimuksensa puolesta. Tutkimuksen perusteella Tshekissä on mahdollisesti havaittavissa Oswaldin hypoteesin mukaista riippuvuutta omistusasumisen ja työttömyyden välillä, joskin tuloksiin kehoitetaan suhtautumaan varauksella näennäisregression vaaran ollessa läsnä. (Konecný ja Stroukal 2015, 330.)

Isebaert, Heylen ja Smolders (2015) tutkivat laajan kansainvälisen tai osavaltiotason aineiston sijaan Oswaldin hypoteesia kaupunginosatasolla Belgiassa. Isebaert ym. käyttivät hyväksi 1970–2005 kerättyä laajahkoa paneelidataa 42 belgialaisesta kaupunginosasta (Isebaert ym. 2015, 1389). Isebaert ym. esittivät, että monia Oswaldin hypoteesia tarkastelleita tutkimuksia vaivasi pienet aineistot, vähäiset havainnot ja endogeenisuuden huomiotta jättäminen. Isebaertin ym. käyttämä suuri paneeliaineisto ja instrumenttimuuttajat pyrkivät korjaamaan näitä puutteita. (Isebaert ym. 2015, 1388–1389.) Isebaertin ym. havainnot tukivat Oswaldin hypoteesia: heidän mukaansa yhden yksikön muutos omistusasumisessa aiheutti noin 0,30–0,35 yksikön muutoksen vastakkaiseen suuntaan työllisyydessä (Isebaert ym. 2015, 1399). Oswald esittikin 1990-luvun lopulla, että hänen korjaamattomien muuttajien keskivirheiden harhaisuus saattaisi johtaa omistusasumisen työttömyysvaikutuksen aliarviointiin (Oswald 1996, 13). Isebaertin ym. käyttämät instrumenttimuuttajat saattoivat vastata harhaisiin keskivirheisiin korottamalla omistusasumisen työttömyysvaikutuksien suuruutta.

Oswaldin hypoteesi on kenties saanut osin mainetta juuri paradoksaalisen luonteensa vuoksi. Dohmen (2005) esitti teoreettisen mallin, jonka tarkoituksena oli tasata mikro- ja makrohavaintojen epäsuhtaisuutta. Dohmen ehdottaa mallinsa avulla, että omistusasujat voisivat olla paremmin työllistyneitä, vaikka omistusasuminen lisääkin alueellista työttömyyttä. (Dohmen 2005, 308.) Omistusasumista tukeva ja toisaalta vuokra-asumista hillitsevä politiikka saattaa ohjata osan vuokra-asujista omistusasujiksi. On kenties luontevaa ajatella, että ensimmäisenä omistusasujiksi siirtyvät joustavimmat ja parhaiten liikkuvat vuokra-asujat. Omistusasujien liikkuvuus saattaa jopa parantua keskimäärin, kun parhaiten liikkuvat vuokra-asujat liittyvät omistusasujiksi siinä missä vuokra-asujien keskimääräinen liikkuvuus laskee parhaimmin liikkuvien vuokralaisten siirryttyä omistusasujiksi. Näin työttömyys ilmenisikin laskusuhdanteessa vuokra-asujista, joiden liikkuvuus on laskenut, ja Oswaldin paradoksia ei olisi. (Dohmen 2005, 318–320.) Mikrotason poikkeavat havainnot selittyisivät vuokra-asujien liikkuvuuden suhteen heikentyneellä populaatiolla, kun omistusasumista tukeva politiikka olisi siirtänyt ketterämmin asumusta vaihtavat vuokra-asujat omistusasujiksi.

## 4 KEINOJA VAIKUTTAA OMISTUSASUMISEEN

Mikäli Oswaldin hypoteesille myöhemmin löytyisi vahvaa näyttöä, olisi omistusasumiseen syytä puuttua poliittisesti työttömyysvaikutuksien minimoiseksi. Koska omistusasunnot ovat yleensä kotitalouksien suurimpia yksittäisiä sijoituksia, vaatii omistusasunnon hankkiminen lähes poikkeuksetta asuntolainaa. Asuntolainoihin vaikuttamista voisi pitää täten merkittävänä keinona vaikuttaa omistusasumiseen. Kohl (2018) argumentoi tosin 17 länsimaata kattavan aikasarja aineistonsa perusteella, että omistusasumisen tukeminen asuntolainojen saatavuutta laajentamalla ei ole toimivaa eikä välttämättä kannattavaa. Toisaalta tuki ei ole tarpeen, sillä omistusasuminen on lisääntynyt huomattavasti ilman merkittävää kasvua asuntoveloissa aikaisemmilla periodeilla. Samalla asuntolainojen liiallinen tukeminen nostaa asuntojen hintoja ja alhaisempien tuloluokkien velkaantuneisuutta, mikä puolestaan kasvattaa asuntokuplien vaa-  
raa. (Kohl 2018, 183–185; 196.)

Toisaalta asuntolainoihin puuttuminen on kenties näkyvimpiä. Samalla vaikutuskanava on kenties mikrotasolla ajateltuna intuitiivinen. Asuntolainoihin vaikuttamisen ja verotuksen lisäksi tarkasteluun otetaan vielä epäsuora vaikutus omistusasumiseen vuokrasääntelyn kautta, sillä kautta tutkielman ja aiempien tutkimuksien omistus- ja vuokra-asuminen on nähty eräänlaisena vastinparina ja toistensa vaihtoehtoina.

### 4.1 Lainakatto

Lainakatto asettaa enimmäissuuruuden asuntolainalle siten, että myönnettävän asuntolainan enimmäissuuruus saa kattaa vain tietyn suhteellisen osuuden hankittavan kiinteistön markkina-arvosta. Suomessa lainakaton rajaksi on asetettu 90 % hankittavan kiinteistön käyvästä arvosta, mutta ensiostajalle raja on kevyempi 95 %. (Finanssivalvonta 2020.) Lainakaton tarkoituksena on asettaa lainanottajalle alkupääomavaatimus, joka Suomessa tarkoittaa 5–10 % hankinnan kohteena olevan kiinteistön käyvästä arvosta asunnonostajan aseman mukaan. Tällä mekanismilla pyritään ainakin osittain hillitsemään asuntokuplien muodostumista kitkemällä vakuu-  
dettomia, korkean riskin asuntolainoja, jotka osaltaan käynnistivät vuoden 2008 finanssikriisin.

Matalamman lainakaton avulla on siis mahdollista hillitä omistusasumisen suosiota ja korkeammalla lainakatolla päinvastoin kannustaa omistusasumista, sillä mitä matalampi lainakaton raja on, sitä suuremman vakuuden asuntolainan ottaja tarvitsee asuntolainansa takaimiseksi. Aiemmin mainittu 5 prosenttiyksikön kevennys ensiostajien lainakattoon on selkeästikin ensiasunnonostajia suosiva toimenpide ja kannustaa omistusasunnon hankintaan.

## 4.2 Lainaturva

Lainaturva (*payment protection insurance*, PPI) on lainalle otettava vakuutus, jonka avulla voidaan yllättävissä tilanteissa maksaa osittain tai kokonaan jäljellä olevat lainanlyhennykset. Tässä tutkielmassa viitataan lainaturvalla nimenomaan asuntolainaturvaan (*mortgage payment protection insurance*, MPPI) Lainaturvan avulla rahoituslaitos voi lisätä lainan houkuttelevuutta ottamalla osan asuntolainan maksuun sisältyvistä riskeistä kannettavakseen, joten lainaturvaa tarjoamalla voidaan tukea omistusasunnon hankintaa.

Täysin mutkaton ja lainanottajaa tukeva lainaturva ei kuitenkaan ole. Isossa-Britanniassa vuoteen 2014 saakka toimineen kilpailukomission (*Competition Commission*) toimesta lainaturvan tarjoaminen asuntolainanhankinnan yhteydessä kiellettiin vuonna 2009 lainanottajan kannalta epäedullisten ehtojen perusteella. Myöhemmän tutkimustiedon perusteella vaikutinkin, että lainanantajat vaativat usein korkeampaa preemiota lainantarjoamisen välittömässä yhteydessä kuin myöhemmin lainalle haettavan lainaturvan tapauksessa. (Ashton & Hudson 2016, 253.)

## 4.3 Asuntolainojen korkojen verovähennysoikeus

Joissakin valtioissa omistusasunnolle otetun asuntolainan korot ovat osittain tai kokonaan verotuksessa vähennyskelpoisia. Tällöin asuntolainalle maksettavat korot tuovat omistusasunnon lainanmaksajalle verohyötyä, jonka voisi kuvitella lisäävän omistusasumisen houkuttavuutta. Järjestelmän poistaminen ei kuitenkaan vaikuttaisi ainakaan merkittävästi vähentävän omistusasumisen suosiota (Laamanen 2017b, 50).

Suomessakin asuntolainojen korkojen verovähennysosuuden suuruutta on laskettu huomattavasti viimeisen kymmenen vuoden sisällä. Vielä vuonna 2011 korkovähennyksen tuottama

hyöty verotuksessa oli 28 % koroista, mutta vuoteen 2020 tultaessa veroalennuksen suuruus oli enää 4,5 % koroista. Vähennyksen suuruus on laskettu korkojen verotuksessa vähennyskelpoisen osuuden ja alijäämähyvityksen kautta (Veronmaksajat 2020; Vero 2020.)

Verovähennys on toisaalta omistusasumista suosivaa, mutta myös valtion verotuloja kaventavaa. Esimerkiksi Yhdysvaltain kongressin alaisuudessa toimiva verotuksen vaikutuksia arviointikomitea (*Joint Committee on Taxation, JCT*) arvioi vuonna 2012 asuntolainojen korkovähennysoikeuden tuottavan noin 90 miljardin Yhdysvaltain dollarin suuruisen raon valtion verotuloihin (Joint Committee on Taxation 2012 Sommerin & Sullivanin 2018, 241, mukaan).

#### **4.4 Asuntotulon verotus**

Laskennalliseksi nettovuokraksi eli asuntotuloksi kutsutaan hyötyä, jonka omistusasuja saa vastaavanlaisessa asunnossa asuvaan vuokra-asujaan nähden. Käytännössä asuntotulo määritetään seuraavasti. Ensiksi tulee laskea teoreettinen markkinavuokra, jota omistusasuja maksaisi, jos omistettu asunto olisikin vuokra-asunto. Tästä laskennallisesta vuokrasta vähennetään omistusasumisesta aiheutuvat kustannukset, kuten hoitovastikkeet ja ylläpidon kustannukset, sekä asuntolainan korot. Erotuksena saadaan asuntotulo. (Tilastokeskus 2013.) Lähtökohtaisesti asuntotulon voisi olettaa olevan positiivista, sillä omistusasunnon korkeampien ylläpitokustannuksien yhdessä vuokranantajan voittomarginaalin kanssa kuvittelisi johtavan myös korkeampaan teoreettiseen markkinavuokraan.

Asuntotuloa eli laskennallista nettovuokraa on Suomessa verotettu vuosina 1973–1992 (Laki Asuntotulon verottamisesta eräissä tapauksissa annetun lain kumoamisesta (656/1992), Finlexin mukaan). Osittain korvaamaan asuntotuloa muodostettiin kiinteistövero, jonka maksajana toimii kiinteistön omistaja, ja tämä vero lasketaan kiinteistön ja sen tontin arvon perusteella.

Vaikka asuntotulon verottamista on kannatettu joissakin piireissä, käytäntöä ei ole pidetty kovin selkeänä ja kansantajuisena. Omistusasumisen suosioon laskennallisen nettovuokran verotus voisi kuitenkin purra (Laamanen 2017b, 50.) Sveitsi on kehittyneiden Euroopan maidenkin joukossa tunnetusti vauras ja omavarainen, mutta samalla maan omistusasumisprosentti on ollut Euroopan alhaisimpia, selkeästi alle 50 %. Tutkimustiedon valossa Sveitsin matala

omistusasumisluku selittyy ainakin osin asuntotuloverolla yhdessä korkeiden asuntojen hintojen kanssa. (Bourassa & Hoesli 2008, 306–307.)

## 4.5 Vuokrasääntely

Omistusasumiseen vaikuttamista voidaan pohtia myös käänteisesti vuokra-asumisen kautta. Jos vuokra-asuminen olisi omistusasumiselle ainoa vaihtoehto, vaikuttaa vuokratilitalous välittömästi myös omistusasumisen suosioon. Yksityisiin vuokramarkkinoihin voidaan vaikuttaa muun muassa vuokraton ja häätöperusteiden kautta.

Vuokratolla tarkoitetaan julkisyhteisön asettamaa ylärajaa vuokralle, jota yksityinen vuokranantaja voi periä vuokraamastaan asunnosta. Vuokratto saattaa olla vuokralaiselle edullinen pitäessään vuokrat tavallista alhaisempina, mutta toisaalta vuokratto alentaa vuokranantajien tuottoja, jolloin vuokra-asuntojen tarjonta laskee (Dohmen 2005, 318). Usein vuokraton poistamisella pyritään lisäämään vuokra-asuntojen tarjontaa, kun vuokraustoiminnasta tulee mahdollisesti kannattavampaa vuokranantajille. Toisaalta ääriesimerkin kautta voidaan havainnollistaa vuokra-asuntojen katoamista markkinoilta. Jos vuokratto olisi tiukin mahdollinen, eli käytännössä vuokraa ei saisi periä ollenkaan, tuskin yksikään vuokranantaja vuokraisi asumuksiaan.

Mielenkiintoisena sivuhuomiona – aiempaan liikkuvuuskeskusteluun liittyen – on syytä mainita Munchin ja Svarerin (2002) tanskalaisesta aineistosta johtama päätelmä, jonka perusteella vuokrasääntelyllä olisi mahdollisesti vuokralaisten liikkuvuutta heikentävä vaikutus. Tätä kautta vuokrasääntelyn aiheuttama liikkuvuuden lasku saattaa aiheuttaa työttömyyttä (Munch & Svarer 2002, 557). Kenties Oswaldin havaitsema länsimaiden lisääntynyt omistusasuminen ja laskenut työllisyys voisivat olla vain tiukemman vuokrasääntelyn ja kaventuneiden yksityisten vuokramarkkinoiden oireita, kuten Oswald alkuperäisessä hypoteesissaan osittain ehdotti.

Vuokraton lisäksi julkisyhteisö voi asettaa ehtoja häätöperusteille. Löyhemmillä häätöperusteilla voisi olla osaltaan vuokra-asumista lisäävä vaikutus, kun vuokranantajilla on mahdollisuus päästä eroon haastavista vuokralaisista helpommin. Toisaalta vuokra-asujan näkökulmasta kevyemmät häätöperusteet voivat olla uhka, jos vuokralaisen asuminen voi olla löyhin

perustein katkolla. Kääntäen kireämmillä häätöperusteilla vuokranantajalle hankalat vuokralaiset ovat suurempi riski, mutta vuokra-asujalle asumismuoto on turvatumpi.

Pohjimmiltaan vuokrasääntelyn tarve on toisaalta turvata vuokra-asujan asuminen ja samalla tarjota vuokranantajille säännöin turvattu toimintaympäristö. Vuokrasääntelyn on siis tasapainotettava vuokralaisten asumisen turvaamisen ja toisaalta vuokranantajien tuottovaatimuksien välillä. Kyseessä ei kuitenkaan ole puhdas nollasummapeli. (Haffner, Elsinga & Hoekstra 2008, 222; 231.) Lienee mahdollista, ettei vuokra-asuntoa hakevia olisi markkinoilla yhtä paljon, jos vuokrasääntely ei turvaisi ollenkaan vuokralaisen asemaa. Toisaalta taas liian tiukasti säännellyssä ympäristössä vuokranantajalle saattaa olla mahdotonta vuokrata asuntoaan tuloksellisesti, jolloin vuokra-asuntojen tarjonta kutistuu. Käänteisesti omistusasuntojen määrä mahdollisesti lisääntyy.

## 5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Oswaldin hypoteesi lähti aikanaan 1990-luvun lopulla Oswaldin havaitsemasta positiivisesta korrelaatiosta omistusasumisen ja työttömyyden välillä Yhdysvalloissa ja joissakin OECD-maissa. Alussa Oswald teoretisoi, että omistusasumisen työttömyysvaikutukset voisivat olla lähtöisin omistusasujien heikommasta liikkuvuudesta. Tämä teoria kuitenkin vaikutti kumoutuvan mikrotason tutkimuksissa, joiden perusteella omistusasujien työttömyys ja työttömyysjaksot olivat usein keskitasoa alhaisempia. Täten hypoteesia nimitetään kuvaavasti *Oswaldin paradoksiksi* tai *Oswaldin arvoitukseksi* joissakin lähteissä.

Mikro- ja makrotason ristiriidasta huolimatta havainnot vaikuttaisivat olevan kohtalaisen yhteneviä omissa luokissaan. Mikrotasolla omistusasujien kotitaloudet vaikuttaisivat olevan useimmiten paremmin toimeentulevia kuin vuokra-asujat. Toisaalta makrotason alueellisessa ja kansainvälisessä vertailussa omistusasuminen ilmeisen usein näyttäisi lisäävän alueen työttömyyttä, erityisesti viiveiden kasvaessa. Omistusasujien liikkuvuudesta aiheutuneen työttömyyden kumoutuessa tutkijat ovat sittemmin esittäneet hypoteesin mahdolliseksi selitykseksi ulkoisvaikutuksia. Tällöin omistusasujien ei tarvitsisi olla huonommin toimeentulevia, jotta omistusasumisella voisi olla alueellisesti työttömyyttä nostattavia vaikutuksia.

Yhtenevistä havainnoista huolimatta, Oswaldin hypoteesin tutkiminen omistusasumisen ja työttömyyden kautta ei ole ollut ongelmattonta. Keskeisimpänä haasteena mainitaan usein omistusasumisen endogeenisuus työttömyyden selittäjänä, mikä voisi syntyä esimerkiksi mallista puuttuvan muuttujan seurauksena. Voisi olla, että sekä työllisyyttä että omistusasumista selittäisi jokin kolmas muuttuja – esimerkiksi omistusasujien halu asettua aloillensa – ja tällöin omistusasuminen korreloituisi mallin virhetermin kanssa.

Paradoksaalisen luonteensa, toistaiseksi osin tuntemattomien taustamekanismien ja ekonometristen haasteiden seurauksena Oswaldin hypoteesi on jäänyt toistaiseksi ehkä eräänlaiseksi kuriositeetiksi työttömyyden selittäjänä. Hypoteesin asema ei ole täysin vakiintunut muiden työttömyysteorioiden joukossa. Omistusasuminen on kenties hieman liian epäsuora työttömyyden selittäjä herättääkseen suurta mielenkiintoa suuremmassa yleisössä.



Kenties omistusasumisen vaikutuksia ympäröiville alueille olisi kuitenkin syytä tutkia yllättävistäkin näkökulmista Oswaldin hypoteesin tapaan. Muun muassa omistusasujien hyvinvointia, yhteiskunnallista aktiivisuutta ja työllisyyttä on mikrotasolla tutkittu runsaasti. Useimmiten omistusasujat vaikuttaisivat olevan paremmin toimeentulevia, keskivertoa varakkaampia ja yhteiskunnallisesti aktiivisempia, mitä voisi pitää vahvana tukena länsimaissa harjoitetulle omistusasumista tukevalle politiikalle. Voisiko ympäröivälle yhteisölle olla omistusasumisesta, mahdollisesti nousevan työttömyyden tapaan, muitakin haittavaikutuksia?

Mikäli omistusasumisella olisi Oswaldin hypoteesin kaltaisia työttömyysvaikutuksia tai muita toistaiseksi tuntemattomia haittavaikutuksia, tulisi omistusasumisen suosioon mahdollisesti puuttua poliittisesti. Lainanehtoihin vaikuttamalla voitaisiin kenties saada joitakin muutoksia aikaan. Toisaalta omistusasumista voitaisiin hillitä asuntotuloa verottamalla, joskin käsitteellisesti asuntotulo on hieman vaikeaselkoinen ja abstrakti. Omistusasumiseen voidaan vaikuttaa myös epäsuorasti sen läheisen substituutin kautta säätelemällä yksityisen vuokra-asuntomarkkinoiden toimintaympäristöä lainsäädännön kautta.

Oswaldin esitys on aikanaan herättänyt suurta huomiota, mutta hypoteesi on yhä osin työn alla. Omistusasumisen jotkin positiiviset vaikutukset huomioitaessa olisi kuitenkin kenties syytä olla vaikuttamatta omistusasumiseen pelkästään Oswaldin hypoteesin pohjalta. Omistusasumisen jokseenkin itsestään selvään asemaan vaurauden ja jatkuvuuden merkkinä tulisi kenties kuitenkin suhtautua skeptisesti, vaikkei toimenpiteisiin tartuttaisikaan. Samalla Oswaldin hypoteesia ei ole syytä jättää kokonaan työttömyyttä käsittelevien tarkasteluiden ulkopuolelle. Työttömyyden rakentuessa monen muuttujan summana voisi Oswaldin omistusasumista koskevalla hypoteesilla olla osuutensa työttömyydessä, joka yhä vaivaa monia Euroopan maita.

# LÄHTEET

## Kirjallisuuslähteet

- Ashton, J. K., & Hudson, R. S. (2017). The price, quality and distribution of mortgage payment protection insurance: A hedonic pricing approach. *The British Accounting Review*, 49(2), 242–255. doi:10.1016/j.bar.2016.07.003
- Battu, H., Ma, A., & Phimister, E. (2008). Housing tenure, job mobility and unemployment in the UK. *The Economic Journal (London)*, 118(527), 311–328. doi:10.1111/j.1468-0297.2007.02122.x
- Beugnot, J., Charlot, O., & Lacroix, G. (2019). Does promoting homeownership always damage labour market performances? *Journal of Economics*, 127(2), 161–183. doi:10.1007/s00712-018-0637-x
- Blanchflower, D. G. & Oswald, A. (2013). *Does high home-ownership impair the labor market?* National Bureau of Economic Research. doi:10.3386/w19079
- Bourassa, S. C. & Hoesli, M. (2010). Why do the swiss rent? *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 40(3), 286–309. doi:10.1007/s11146-008-9140-4
- Broulíková, H., Huber, P., Montag, J., & Sunega, P. (2020). Homeownership, mobility, and unemployment: Evidence from housing privatization. *Journal of Housing Economics*, 50, 101728. doi:10.1016/j.jhe.2020.101728
- Buchanan, J. M., & Stubblebine, W. C. (1962). Externality. *Economica (London)*, 29(116), 371–384. doi:10.2307/2551386
- Chan, S. (2001). Spatial lock-in: Do falling house prices constrain residential mobility? *Journal of Urban Economics*, 49(3), 567–586. doi:10.1006/juec.2000.2205
- Clark, A. E., & Oswald, A. J. (1994). Unhappiness and unemployment. *The Economic Journal (London)*, 104(424), 648–659. doi:10.2307/2234639
- Coulson, N. E., & Fisher, L. M. (2009). Housing tenure and labor market impacts: The search goes on. *Journal of Urban Economics*, 65(3), 252–264. doi:10.1016/j.jue.2008.12.003
- Diaz-Serrano, L. (2009). Disentangling the housing satisfaction puzzle: Does homeownership really matter? *Journal of Economic Psychology*, 30(5), 745–755. doi:10.1016/j.joep.2009.06.006
- Dohmen, T. J. (2005). Housing, mobility and unemployment. *Regional Science and Urban Economics*, 35(3), 305–325. doi:10.1016/j.regsciurbeco.2004.04.001
- Goodman, L. S., & Mayer, C. (2018). Homeownership and the american dream. *The Journal of Economic Perspectives*, 32(1), 31–58. doi:10.1257/jep.32.1.31

- Haffner, M., Elsinga, M., & Hoekstra, J. (2008). Rent regulation: The balance between private landlords and tenants in six european countries. *European Journal of Housing Policy*, 8(2), 217–233. doi:10.1080/14616710802037466
- 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. doi:10.1080/00343404.2013.837873
- Kaas, L., Kocharkov, G., & Preugschat, E. (2019). Wealth inequality and homeownership in europe. *Annals of Economics and Statistics*, (136), 27–54. doi:10.15609/annaeconstat2009.136.0027
- Kantor, Y., Möhlmann, J. L., Nijkamp, P., & Rouwendal, J. (2015). Homeownership, mortgages, and unemployment. *Letters in Spatial and Resource Sciences*, 8(3), 253–265. doi:10.1007/s12076-015-0139-1
- Kohl, S. (2018). More mortgages, more homes? the effect of housing financialization on homeownership in historical perspective. *Politics & Society*, 46(2), 177–203. doi:10.1177/0032329218755750
- Konecný, M., & Stroukal, D. (2015). Does housing market impair employment in the czech republic? *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 8(3), 318–334. doi:10.1108/IJHMA-09-2014-0039
- Laamanen, J. (2017a). Home-ownership and the labour market: Evidence from rental housing market deregulation. *Labour Economics*, 48, 157–167. doi:10.1016/j.labeco.2017.08.005
- Laamanen J. (2017b). Omistusasuminen, työllisyys ja talous. Talous ja yhteiskunta, 4. Haettu osoitteesta: [https://labour.fi/wp-content/uploads/2020/02/Talous\\_Yhteiskunta4\\_2017.pdf](https://labour.fi/wp-content/uploads/2020/02/Talous_Yhteiskunta4_2017.pdf)
- 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. doi:10.1016/j.jue.2003.12.001
- Lisi, G. (2016). Mortgage market, housing tenure choice and unemployment. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 53(4), 472–493. doi:10.1007/s11146-015-9533-0
- McCabe, B. J. (2013). Are homeowners better citizens? homeownership and community participation in the united states. *Social Forces*, 91(3), 929–954. doi:10.1093/sf/sos185
- Munch, J. R., Rosholm, M., & Svarer, M. (2006). Are homeowners really more unemployed? *The Economic Journal (London)*, 116(514), 991–1013. doi:10.1111/j.1468-0297.2006.01120.x
- Munch, J. R., & Svarer, M. (2002). Rent control and tenancy duration. *Journal of Urban Economics*, 52(3), 542–560. doi:10.1016/S0094-1190(02)00502-8
- Nivalainen, S. (2006). Pendelöinkö vai muutanko? *Työvoiman liikkuvuus kuntien välillä*. Helsinki: Kunnallissalan kehittämissäätiö.

Oswald, A. (1996). A Conjecture on the Explanation for High Unemployment in the Industrialized Nations: Part I. Haettu osoitteesta: [https://www.researchgate.net/publication/37144464\\_A\\_Conjecture\\_on\\_the\\_Explanation\\_for\\_High\\_Unemployment\\_in\\_the\\_Industrialized\\_Nations\\_Part\\_I](https://www.researchgate.net/publication/37144464_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. Haettu osoitteesta: [https://www.researchgate.net/publication/286528040\\_The\\_Housing\\_Market\\_and\\_Europe's\\_Unemployment\\_A\\_Non-technical\\_Paper](https://www.researchgate.net/publication/286528040_The_Housing_Market_and_Europe's_Unemployment_A_Non-technical_Paper)

Rossi, P. H., & Weber, E. (1996). The social benefits of homeownership: Empirical evidence from national surveys. *Housing Policy Debate*, 7(1), 1–35. doi:10.1080/10511482.1996.9521212

Sommer, K., & Sullivan, P. (2018). Implications of US tax policy for house prices, rents, and homeownership. *The American Economic Review*, 108(2), 241–274. doi:10.1257/aer.20141751

Turner, T. M., & Luea, H. (2009). Homeownership, wealth accumulation and income status. *Journal of Housing Economics*, 18(2), 104–114. doi:10.1016/j.jhe.2009.04.005

Werding, M. (2006). *Structural unemployment in western europe: Reasons and remedies*. Cambridge, Mass: MIT Press.

Wind, B. J., Dewilde, C. L., & Lersch, P. M. (2017). The distribution of housing wealth in 16 european countries: Accounting for institutional differences. *Journal of Housing and the Built Environment; J Hous Built Environ*, 32(4), 625–647. doi:10.1007/s10901-016-9540-3

Xu, Y., Johnson, C., Bartholomae, S., O'Neill, B., & Gutter, M. S. (2015). Homeownership among millennials: The deferred american dream? *Family and Consumer Sciences Research Journal*, 44(2), 201–212. doi:10.1111/fcsr.12136

## **Muut lähteet**

Danske Bank (2020). Lainaturva. Haettu osoitteesta: <https://danskebank.fi/sinulle/tuotteet/asuntolaina/lainaturva>

Eurostat (2020a). Distribution of population by tenure status, 2018 (%). Haettu osoitteesta: [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Distribution\\_of\\_population\\_by\\_tenure\\_status,\\_2018\\_\(%25\)\\_SILC20.png](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Distribution_of_population_by_tenure_status,_2018_(%25)_SILC20.png)

Eurostat (2020b). Unemployment statistics. Haettu osoitteesta: [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Unemployment\\_statistics](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Unemployment_statistics)

Fact Sheet: America's Ownership Society: Expanding Opportunities - White House press release 9 August (2004). Haettu osoitteesta: <https://georgewbush-whitehouse.archives.gov/news/releases/2004/08/20040809-9.html>

Federal Reserve Economic Data (2020). Homeownership for the United States. Haettu osoitteesta: <https://fred.stlouisfed.org/series/RHORUSQ156N#0>

Finanssivalvonta (2020). Asuntolainat ja lainakatto. Haettu osoitteesta: <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksiä-ja-vastauksia/pankkipalvelut/asuntolainat-ja-lainakatto/>

Finlex. *Laki asuntotulon verottamisesta eräissä tapauksissa annetun lain kumoamisesta* 20.7.1992/656. Haettu osoitteesta: <https://finlex.fi/fi/laki/alkup/1992/19920656>

Obstbaum, M., Sariola, M. (2017). Rakennetyöttömyyden arviointi tärkeää mutta hankalaa. *Euro & talous*. Haettu osoitteesta: <https://www.eurojatalous.fi/fi/2017/3/rakennetyottomyyden-arviointi-tarkeaa-mutta-hankalaa/>

Jackman, R. (1998). European Unemployment: Why is it So High and What Should be Done About it? *Reserve Bank of Australia*. Haettu osoitteesta: <https://www.rba.gov.au/publications/confs/1998/jackman.html>

Suomen Pankki (2020). Työttömyys Suomessa. Haettu osoitteesta: <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/kuviopankki/historiallisia-aikasarjoja/reaalikehitys-ja-tasapaino/tyottomuus/>

Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunnot ja asuinolot [verkojulkaisu]. ISSN=1798-6745. Yleiskatsaus 2019, 2. Asuntokunnat ja asuinolot 2019 . Helsinki: Tilastokeskus [viitattu:27.10.2020].  
Haettu osoitteesta: [http://www.stat.fi/til/asas/2019/01/asas\\_2019\\_01\\_2020-10-14\\_kat\\_002\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/asas/2019/01/asas_2019_01_2020-10-14_kat_002_fi.html)

Tilastokeskus (2013). Käsitteet, asuntotulo. Haettu osoitteesta: <https://www.stat.fi/meta/kas/asuntotulo.html>

Vero (2020). Asuntolainan korkovähennys. Haettu osoitteesta: [https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/asuntolainan\\_korkovahennys](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/asuntolainan_korkovahennys)

Veronmaksajain Keskusliitto ry (2020). Asuntolainan korko. Haettu osoitteesta: <https://www.veronmaksajat.fi/Asunto-ja-auto/Asuntolainan-korot/#185284c5>