



Aalto University
School of Economics

KOTITALOUDEN ASUINMUOTOPÄÄTÖS JA OMISTUSASUMISEN TUKEMINEN SUOMESSA

Kandidaatin tutkielma
Aalto-yliopisto Kauppakorkeakoulu
Taloustieteen laitos
Syksy 2018

Tekijä: Ville Kamppari
Opponentti: Iiro-Matti Nieminen
Ohjaajat: Pauli Murto ja Mikko Mustonen

SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|--|-----------|
| Tiivistelmä | 2 |
| Johdanto | 3 |
| Asuinmuotopäätös kotitalouden valintana | 4 |
| Taloudelliset tekijät | 5 |
| Asunnon omistajan VS. vuokralaisen kohtaama kustannus..... | 5 |
| Asunnon ostamisen vaihtoehtokustannus kotitalouden portfolionäkökulmasta | 7 |
| Muut taloudelliset tekijät..... | 11 |
| Psykologiset ja ei-taloudelliset tekijät | 11 |
| Omistusasumisen tukeminen | 14 |
| Omistusasumisen positiiviset ulkoisvaikutukset | 15 |
| Omistusasumisen tukeminen verotuksellisin keinoin | 18 |
| Seuraukset omistusasumisen suosimisesta | 20 |
| Yhteys asumismuotojen välillä | 21 |
| Liikkuvuuden väheneminen | 22 |
| Asumisen liikakulutus | 23 |
| Johtopäätökset | 24 |
| Liitteet | 26 |
| Lähteet | 28 |

TIIVISTELMÄ

Pääpainona katsauksessa on kotitalouden asuinmuotopäätöksen ja omistusasumisen verotuksellisen tukemisen tarkastelu. Asuinmuotopäätöstä tarkastellaan vertailemalla omistusasujan ja vuokralaisen kohtaamia kustannuksia, minkä lisäksi päätöstä tarkastellaan kotitalouden portfoliomallin näkökulmasta. Vertailun tuloksena on, että omistusasuja kohtaa pienemmät asuinkustannukset verrattuna vuokralaiseen. Ero johtuu valtion omistusasumisen verotuista. Portfolionäkökulmasta havaitaan kuitenkin, että vuokralaiskotitaloudet kerryttävät varallisuutta omistusasujia nopeammin. Ero johtuu pääasiassa omistusasujien asuntoa ylipainottavasta portfoliosta. Omistusasumisen verotukien vuoksi Suomi menetti vuonna 2004 arviolta 1,9 miljardia verotuloja. Merkittävin omistusasumisen tuki on laskennallisen asuintulon verottomuus. Omistusasumisen tukemista perustellaan sen luomilla positiivisilla ulkoisvaikutuksilla. Lukuisat tutkimukset ovat kuitenkin osoittaneet, että omistusasumisen tukeminen aiheuttaa myös negatiivisia ulkoisvaikutuksia, kuten kaupungistumisen hidastumista. Omistusasumisen tukeminen vähentää myös ihmisten liikkuvuutta, mikä voi laskea työllisyysastetta.

Tässä tutkimuksessa luodaan katsaus asuinmuotopäätöstä käsittelevään kirjallisuuteen. Asuminen muodostaa suuren osan kotitalouksien hyvinvoinnista. Tilastokeskuksen mukaan asumispalvelut muodostavat noin 10% ihmisten käytettävissä olevista tuloista, minkä lisäksi asumiskustannuksilla on suuri merkitys kotitalouksien kulutuskäyttäytymisessä. Arvioiden mukaan lähes 30%¹ kotitalouksien kulutuksesta muodostuu asumisesta. Asumiseen liittyy kiinteästi myös päätös asuinmuodon valitsemisesta. Asuinmuotopäätöksellä voi olla merkittäviä vaikutuksia niin asumiskuluihin, varallisuuden kertymiseen, kotitalouden riskeihin, kuin myös työllisyyteen, kaupunkirakenteeseen ja päästöihin.

Asumismuodon valintaa (eng. Tenure choice) on tutkittu laajasti monesta eri näkökulmasta. Kotitalouksen kohtaaman kustannusten näkökulmasta asiaa ovat tarkastelleet Eerola ja Saarimaa (2009), jotka esittävät mallin liittyen omistusasujan ja vuokralaisen asumiskustannuksen muodostumiseen. Lisäksi he mallin avulla havainnoivat, miten valtio tukee omistusasumista. Valtion luomaa verotukea tarkastelee myös Saarimaa (2009, 2011) esittäen mallin liittyen omistusasujien laskennallisen asumistulon verottomuuden suuruuteen. Saarimaa arvioi, että laskennallisen asuintulon verottomuuden vuoksi Suomi menetti vuonna 2004 verotuloja 1,9 miljardia euroa. Summa on merkittävä, kun sen suhteuttaa valtion ansio- ja pääomatuloverokertymänään, joka oli vuonna 2004 12,9 miljardia euroa. Asumisen verotusta Suomessa ovat tutkineet myös Eerola, Lyytikäinen ja Saarimaa (2014) valtion taloudellisen tutkimuskeskukselle tekemässään raportissa.

Beracha, Skiba ja Johnson (2017) ovat tutkineet asuinmuotopäätöstä kotitalouden portfolionäkökulmasta. He esittävät, että asuinmuotopäätöksellä on selkeä yhteys kotitalouden varallisuuden kasvuvauhtiin. Heidän tekemän Monte Carlo simulaation mukaan varallisuuden kertyminen on nopeinta kotitalouksilla, jotka asuvat vuokralla. Kotitalouden kokonaisvarallisuudella on kuitenkin merkittävä vaikutus varallisuuden kertymiseen: mitä suurempi osa kotitalouden kokonaisvarallisuudesta on asunnossa, sitä hitaampaa on varallisuuden kasvamisnopeus.

Asuinmuotopäätökseen vaikuttavia ei-taloudellisia tekijöitä ovat tarkastelleet muun muassa Ben-Sharar (2007) ja Andersen (2011). Ben-Sharar esittää, että psykologisilla tekijöillä, kuten turvallisuuden tunteella, voi olla jopa taloudellisia tekijöitä suurempi vaikutus kotitalouden asuinmuotopäätöksessä. Andersen puolestaan tutkii kotitalouden elämänkaaritekijöiden vaikutusta asuinmuotopäätökseen. Hän esittää, että esimerkiksi lapsien hankkimisella on selvä yhteys omistusasumiseen ja toisaalta yksinelävät eläkeläiset suosivat todennäköisesti vuokralla asumista.

Glaeser (2011) on tutkinut omistusasumisen tukemisen vaikutuksia kaupunkirakenteen vääristymiseen liittyen, minkä lisäksi hän tutkii tarkemmin asuinmuodon ja asuntotyypin yhteyttä. Glaeser esittää, että asuinmuotopäätös on suoraan yhteydessä haluttuun asuntotyyppiin siten, että omakotitalon haluavat ostavat asunnon ja kerrostaloasujat vuokraavat. Glaser ja Shapiro (2002) ovat lisäksi tutkineet asuntolainan korkovähennysoikeiden vaikutusta asuinmuotopäätökseen käyttäen Yhdysvaltalaisia aineistoa. Lopputuloksena he esittävät, että korkovähennysoikeudella ei ole merkittävää merkitystä

¹ Pellervon taloustutkimus Kiinteistöliitolle (2018)
<https://www.kiinteistoliitto.fi/media/3071/asumismenot2018nettipaivitys.pdf>, katsottu 4.1.2019

asuinmuotopäätöksen kannalta, koska asuinmuotopäätös on tiukasti sidottu haluttuun asuntotyyppiin. Tällöin esimerkiksi omakotitalon haluavat ostavat asunnon korkovähennyksen suuruudesta huolimatta.

Kantavana teemana useissa tutkimuksissa onkin kysymys omistusasumisen tukemisen perusteellisuudesta ja sen vaikutuksista talouden eri tekijöihin, kuten työttömyyteen, kaupungistumiseen sekä kotitalouksien varallisuuden kasvuun ja riskeihin. Omistusasumisen tukemiseen on liitetty monia ongelmia, kuten saamatta jääneet verotulot, asuntomarkkinoiden vääristymät ja tiiviin rakentamisen hankaloituminen.

Työssä perehdytään siihen, mitkä asiat vaikuttavat asuntotyyppin valintaan kotitalouden näkökulmasta ja mitä vaikutuksia omistusasumisen verotuksellisella tukemisella on. Tiedossa ei ole aikaisempia katsausta, jossa olisivat yhdistäneet asuinmuotopäätöksen yksilön näkökulman suoraan omistusasumisen verotukselliseen tukemiseen. Tutkimuskysymyksenä on ”mitkä asiat vaikuttavat asumismuodon valintaan yksilön näkökulmasta ja mitä vaikutuksia omistusasumisen tukemisella on?”. Myös kysymys siitä, miksi valtiot tukevat omistusasumista nykyisellä tavalla on merkittävä osa tutkimusta.

Katsauksen tulokset ovat voidaan jakaa liittyen ensinnäkin kotitalouden asuinmuotovalintaan, ja toiseksi omistusasumisen tukemisen perusteisiin ja vaikutuksiin. Kotitalouden asuinmuotovalinnan kannalta merkittävimpiä tuloksia ovat omistusasumisen pienemmät kustannukset verrattuna vuokraamiseen, kun kotitalouden vaihtoehtoisen sijoituskohteen tuotto vastaa markkinakorkoa. Vastakkaisen tuloksen saa, kun asuinmuotovalintaa tarkastellaan kotitalouden portfolionäkökulmasta. Tällöin kotitalouden varallisuuden kasvu on keskimäärin nopeinta, kun kotitalous vuokraa ostamisen sijaan.

Myös ei-taloudelliset tekijät ovat merkittävässä roolissa asuinmuotopäätöstä tehtäessä. Erityisesti yhteys halutun asuntotyyppin ja asuinmuodon välillä on vahva. Omistusasumisen tukemisen osalta on selvää, että valtio menettää merkittävästi verotuloja laskennallisen asuintulon verottomuuden kautta, minkä lisäksi omistusasumisen tukeminen on suoraan yhteydessä omakotitaloasumisen tukemiseen johtuen asuinmuodon ja talotyyppin yhteydestä. Epäsuora omakotitaloasumisen tukeminen puolestaan hankaloittaa kaupungistumista, lisää päästöjä ja sekä alentaa tuottavuutta.

Työn ensimmäisessä osassa asuinmuotopäätöstä tarkastellaan kotitalouden näkökulmasta käyttäen hyväksi kahta eri mallia. Toinen malleista vertailee eri asuinmuotojen suoria kustannuksia, kun taas toinen tarkastelee päätöstä kotitalouden portfolionäkökulmasta. Työn toisessa osiossa tarkastellaan tarkemmin, miksi omistusasumista tuetaan ja mitä vaikutuksia omistusasumisen tukemisella on taloudelle.

ASUINMUOTOPÄÄTÖS KOTITALouden VALINTANA

Asumiseen liittyvät kulut muodostavat kotitalouden suurimman yksittäisen kuluerän, minkä lisäksi asuntoihin on sitoutunut merkittävä osa kotitalouksien varallisuudesta. Asumismuodon valinnalla voi myös olla kauaskantoisia seurauksia, varsinkin omistusasumisen kohdalla. Riskeinä ovat esimerkiksi asunnon arvon laskeminen ja likviditeetin merkittävä alentuminen. Vuokralaiselle riskejä puolestaan ovat esimerkiksi vuokran nouseminen ja asunnon arvonnoususta paitsi jääminen.

Asumismuodon valinnalla on merkittäviä vaikutuksia kotitalouden tulevaisuuden talouden kannalta. Päätökseen vaikuttavat monet taloudelliset tekijät, kuten eri asumismuotojen hinta, verotuksen tuomat edut, päätöksen tekijän varallisuus ja oletettu asumisaika tulevassa asunnossa. Toisaalta monet tutkimukset kuitenkin osoittavat, että psykologisilla tekijöillä, kuten vakauden ja vapauden tunteella, on

myös suuri merkitys valintaa tehtäessä (esim. Andersen, 2011). Tässä osiossa tarkastellaan sekä taloudellisia että ei-taloudellisia tekijöitä liittyen kotitalouden asuinmuotopäätöksen.

TALOUDELLISET TEKIJÄT

Täydellisten markkinoiden olosuhteissa asumisen kustannus on sama sekä omistusasujalle että vuokralaiselle. Tällöin valinnalla asumismuotojen välillä ei ole merkitystä. Todellisuudessa markkinat eivät ole kuitenkaan täydelliset ja asumisen kustannukset eroavat vuokralaisten ja omistusasujien välillä. Eroja asumiskustannuksiin aiheuttavat esimerkiksi verot ja transaktiokustannukset.

Kustannuseroja voidaan tarkastella monesta eri näkökulmasta, kuten absoluuttisten kustannusten tai asunnon ostamisen vaihtoehtokustannusten näkökulmasta. Toisaalta kustannuseroja aiheuttavat myös transaktiokustannukset, kuten varainsiirtovero asuntoa ostettaessa. Transaktiokustannusten paino on sitä suurempi mitä lyhyempi asumisjakso on kyseessä. Transaktiokustannuksia ovat esimerkiksi varainsiirtovero ja muuttamiseen liittyvät kulut. Ensiksi tarkastellaan asuinmuotopäätöstä suorien kustannusten näkökulmasta, minkä jälkeen päätöstä tarkastellaan kotitalouden portfolionäkökulmasta.

ASUNNON OMISTAJAN VS. VUOKRALAISEN KOHTAAMA KUSTANNUS

Tässä osiossa tarkastellaan tarkemmin, mistä omistusasujan ja vuokralaisen asumisen kustannukset ja niiden eroavaisuudet muodostuvat. Tarkastelu perustuu Eerolan ja Saarimaan (2009) esittämään malliin. Ensiksi käydään läpi, miten vuokralaisen asumiskustannus muodostuu, jonka jälkeen tarkastellaan asunnon omistajan kustannuksia. Viimeisenä tehdään vertailu näiden kahden välillä ja katsotaan tarkemmin, mistä erot johtuvat. Aivan alussa käydään kuitenkin läpi määritelmiä ja yleisiä oletuksia malliin liittyen.

VUOKRALAISEN KUSTANNUS

Vuokranantajan veronjälkeinen tulo Suomen nykyisessä verojärjestelmässä voidaan kirjoittaa seuraavalla tavalla:

$$(1 - t) \left(\frac{R}{V} - d - s\tau + g \right) V$$

Jossa, V on vuokraisännän omistaman asunnon arvo, R on vuokra ennen veroja, joka vastaa vuokralaisen maksamaa bruttovuokraa, t on pääomatulojen verokerroin, d on asunnosta aiheutuvat kulut vuokranantajalle, (sisältäen esimerkiksi ylläpidon ja arvonalentumisen), s on se osa kiinteistön arvosta, joka on veronalaista, τ on kiinteistöveroprosentti ja g on asunnon suhteellinen arvonmuutos. Eerolan ja Saarimaan (2009) mukaan Suomessa on pyritty siihen, että s olisi noin 0,735. Tällöin siis 73,5% asunnon arvosta on kiinteistöveron alaista. Kustannukset on mallissa ilmoitettu suhteessa asunnon arvoon.

Saarimaan ja Eerolan (2009) mallissa oletetaan, että vuokra määräytyy siten, että vuokra-asunnosta saatava tuotto on yhtä suuri kuin muilta pääomamarkkinoilta saatava tuotto. Tällöin vuokranantajan täytyy saada

asunnosta sama tuotto, jonka hän voi saada muilta (vastaavan riskitason) pääomamarkkinoilta. Mallissa tätä pääomamarkkinoiden tasapainokorkoa vastaa i . Aikaisempaa yhtälöä täydennetään siten seuraavasti:

$$(1 - t) \left(\frac{R}{V} - d - s\tau + g \right) V = (1 - t)iV$$

Jolloin vuokramarkkinoilta saatava tuotto $(1 - t) \left(\frac{R}{V} - d - s\tau + g \right) V$ on yhtä suuri kuin tuotto muilla vastaavan riskitason pääomamarkkinoilla $(1 - t)iV$. Tällöin ei synny tilannetta, jossa olisi aina kannattavampaa sijoittaa vain jompaankumpaan pääomalajiin. Pääomamarkkinoiden tasapainokoron huomioivasta yhtälöstä saamme vuokralaisen kustannuksen, vuokran R , seuraavalla tavalla:

$$R = (i + d + s\tau - g)V$$

Ylläolevasta yhtälöstä nähdään, että vuokra muodostuu pääomamarkkinoiden tasapainokorosta (i), johon lisätään asunnon kulumisaste ja kiinteistövero ja josta vähennetään (lisätään) asunnon arvonnousu (arvonlasku). Asunnon oletettu arvonnousu vähennetään vuokrasta, koska ilman vähennystä vuokratuotto olisi korkeampi, kuin pääomamarkkinoiden tasapainokorko. Vastaavasti jos asunnon arvon oletetaan laskevan, täytyy vuokraan lisätä asunnon arvonalaskusta aiheutuva kulu. Mallin mukaan vuokra on sitä suurempi, mitä suurempi on pääomamarkkinoiden tasapainokorko (i), mitä suurempaa on kuluminen (d) ja kiinteistöverot $s\tau$ ja mitä pienempää on asunnon arvonnousu (g).

OMISTUSASUJAN KUSTANNUS

Omistusasujan kustannukset puolestaan määräytyvät asuntolainan koroista, asunnon ylläpitokuluista ja kulumisesta sekä saamatta jääneestä vuokratuloista. Huomionarvoista on, että tässä yhteydessä asuntolainan lyhennyksiä ei nähdä kuluna, vaan eräänlaisena ”pakkosäästämisenä” – kerryttään asuntolainan lyhennykset asunnon omistajan ”omaa” osuutta asunnosta. Omistusasumisen kustannus voidaan kirjoittaa seuraavasti:

$$UC = [\alpha(1 - t)i_m + (1 - \alpha)(1 - t)i + d + s\tau - g]V$$

Jossa UC = omistusasunnon käyttökustannus, α = lainan suhde asunnon arvoon ja i_m = asuntolainan korko, i on vaihtoehtoisen sijoituskohteen tuotto. Termi $\alpha(1 - t)i_m$ kuvaa asuntolainan korkomenoja, joissa on otettu huomioon asuntolainan korkovähennysoikeus. Mallissa asuntolainan korot saa vähentää kokonaisuudessaan, mutta nykytilanteessa, jossa vain 25% asuntolainan koroista saadaan vähentää², olisi todellisuutta kuvaava termi $0,25i_m$. Yksinkertaisuuden vuoksi oletetaan kuitenkin tulevassa tarkastelussa, että korot saa edelleen vähentää täysimääräisenä. Termi $(1 - \alpha)(1 - t)i$ kuvastaa puolestaan sijoitetun oman pääoman vaihtoehtoiskustannusta tai pääomamarkkinoiden tasapainotuottoa omalle pääomalle, joka on nyt sijoitettu asuntoon. Myös tässä yhtälössä asuntolainan lyhennykset nähdään säästämisenä, ei kuluina.

Ylläolevasta yhtälöstä nähdään, että omistusasumisen hinta on sitä korkeampi mitä on suuremmat ovat asuntolainan korkomenot $\alpha(1 - t)i_m$, mitä suurempi on asunnon vaihtoehtoiskustannus $(1 - \alpha)(1 - t)i$,

² Suomessa vuoden 2019 alusta lähtien 25% asuntolainan koroista on vähennyskelpoisia. Lähde: Verohallinto

mitä suuremmat ovat asunnon ylläpitokustannukset (d) ja mitä vähemmän asunnon arvo kasvaa (g). Tilanteessa, jossa voidaan tehdä yksinkertaistus $i_m=i$, voidaan edellä oleva yhtälö supistaa muotoon:

$$UC = [(1 - t)i + d + s\tau - g]V$$

Tällöin asunnon käyttökustannus on yhtä suuri kuin pääomamarkkinoilta saatava tuotto vähennettynä verotuksella, johon on lisätty asunnon kuluminen ja verot ja josta vähennetään asunnon arvonnousu. Mikäli arvonnousu on negatiivista, näkyy tämä yhtälössä kuluna g :n arvon muuttuessa positiiviseksi. Yhtälöstä näemme myös, että kun asuntolainan korot ovat täysimääräisesti vähennyskelpoisia, ei omistusasumisen hintaan vaikuta asunnon rahoitusmuoto tai velan määrä. Nykyisessä tilanteessa, jossa vain 25% asuntolainan koroista saa vähentää verotuksessa, on asuminen kuitenkin sitä kalliimpaa mitä enemmän on asuntolainaa. Seuraavaksi lasketaan vuokran ja omistusasumisen kustannusten erotus.

ASUINMUOTOJEN KUSTANUSERO

Vuokraamisen ja omistusasumisen kustannuseron saadaan seuraavasti:

$$R - UC = (i + d - g)V - [(1 - t)i + d - g]V = tiV$$

Tulokseksi saadaan, että vuokraus on tulon $t \cdot i \cdot V$ verran omistusasumista kalliimpaa. Lopputulema tiV voidaan nähdä verotukena omistusasujille. Saarimaa ja Eerola huomauttavat, että verotuki on yhtä suuri kuin asunnon arvon suuruisen vaihtoehtoisen sijoituskohteen tuoton vero, ja käytännössä tuki kannustaa ihmisiä ylikuluttamaan omistusasumista, mikä näkyy muun muassa tasapainoa kalliimpina asuintoina³. Kustannusero omistusasumisen ja vuokraamisen välillä on siis suurimmillaan, kun verot (t) ja rahoitusmarkkinoilta saatava tuotto (i) ovat korkeimmillaan. Tästä nähdään, että mitä suurempi pääomatulojen verotus on, sitä suurempi on kustannusero omistus- ja vuokra-asumisen välillä. Pääomatulojen nousu kasvattaa eroa asuinmuotojen välillä, koska omistusasujan vaihtoehtoiskustannus pienenee pääomatuloverojen kasvaessa. Eerola ja Saarimaa myös tekevät huomautuksen, että kiinteistövero ei vaikuta eri asuinmuotojen kustannuseroon, koska se koskee molempia asuinmuotoja pääomatuloveron koskiessa vain vuokranantajaa (asumisen yhteydessä).

Kuten kaikki mallit, myös tässä mallissa tehdään huomattavia yksinkertaistuksia, jotta malli saadaan yleensäkin järkevästi esitettyä. Merkittäviä yksinkertaistuksia on tehty esimerkiksi liittyen vuokranantajan verokohteluun, sillä Suomessa koko kiinteistön omistava vuokranantajalla on oikeus tehdä poistoja kiinteistöistä. Myöskään varainsiirtoveroa ei ole mallissa huomioitu. Myös oletamat liittyen markkinakoron ja kotitalouden vaihtoehtoiskustannuksen yhteyteen ovat merkittäviä yksinkertaistuksia.

ASUNNON OSTAMISEN VAIHTOEHTOISKUSTANNUS KOTITALOUDEN PORTFOLIONÄKÖKULMASTA

Edellä olevan vertailun perusteella voimme todeta, että omistusasuminen on taloudellisesti kannattavampaa, kun tarkastelussa ei ole mukana esimerkiksi transaktiokustannuksia ja oletuksia

³ Omistusasumisen tuen vaikutuksia tarkastellaan tarkemmin työn toisessa osassa, jossa valinnan yhteiskunnalliset vaikutukset ovat keskiössä.

tulevaisuuden tuloista tai odotetusta asumisajasta kohdeasunnossa. Omistusasumisen suhteellinen edullisuus johtuu pääasiassa valtion veroeduista, joista merkittävin on laskennallisen asuintulon verottomuus. Todellisuudessa asuinmuotopäätökseen kuitenkin vaikuttavat myös muut asiat, kuin eri asuinmuotojen suorat kustannukset ja asuinmuotojen kustannuserot. Seuraavaksi tarkastellaan asuinmuotopäätöstä kotitalouden portfolionäkökulmasta.

Edellä olevasta vertailusta, jossa vertailtiin ainoastaan asuinmuotoihin liittyviä suoria kustannuksia, nähtiin, että omistusasuminen on epätäydellisessä markkinatilanteessa aina vuokraamista halvempaa johtuen markkinoiden epätäydellisyyksistä, pääasiassa veroista. Aikaisemmassa vertailussa on vaihtoehtoiskustannuksena käytetty pääomamarkkinoiden tarjoamaa tuottoa (i), minkä lisäksi lopullisessa vertailussa tehtiin yksinkertaisuuden vuoksi olettaa, että $i=i_m$. Todellisuudessa kotitaloudella on kuitenkin mahdollisuus sijoittaa asuntolainan korkoa korkeammalla tuotolla pääomamarkkinoille. Tällöin kotitalouden riskikerroin kuitenkin nousee. Seuraavaksi tarkastellaan, miten mahdollisuus sijoittaa asuntolainan korkoa korkeammalla tuotolla pääomamarkkinoille vaikuttaa kotitalouden päätökseen asumismuodon valinnassa.

Asuinmuotopäätöksen portfolionäkökulman tarkastelu perustuu Berachan, Skiban ja Johnsonin (2017) artikkeliin. Aluksi mallinnetaan omistusasujan varallisuuden kertymisen funktio, minkä jälkeen sama tehdään vuokralaisen kohdalle. Tämän jälkeen tarkastellaan Berachan ym. tekemien portfoliosimulaatioiden tuloksia ja lopuksi tehdään vertailu varallisuuden kertymisestä omistusasujan ja vuokralaisen välillä.

OMISTAJAN VARALLISUUDEN KERTYMINEN

Beracha ym. (2017) artikkelissaan kuvaavat, että omistusasujan varallisuus kertyy kolmesta eri lähteestä. Ensimmäinen lähde on kotitalouden portfolion arvon nouseminen. Portfolio koostuu pääsääntöisesti kolmesta eri varallisuuserästä: asunnosta, osakkeista ja velkapapereista. Toinen varallisuuden kertymisen lähde on asuntolainan lyhennykset, jotka nostavat kotitalouden omistusosuutta asunnostaan.⁴ Kolmas varallisuuden kertymisen lähde on asumisen ylijäämä, joka koostuu asumisen mahdollisista tuista. Ylijäämä syntyy, mikäli asumiseen saatavat tuet ylittävät asumisen todelliset kustannukset. Suomen kohdalla tuet eivät käytännössä voi olla todellisia kuluja suuremmat, mutta yksinkertaisuuden vuoksi mallia ei tässä yhteydessä muuteta vastaamaan täysin Suomen järjestelmää. Asumisen tukien termi voi olla positiivinen tai negatiivinen riippuen siitä, ovatko asumisen tuet suuremmat vai pienemmät kuin asumiseen menevät kulut. Kotitalouden varallisuuden kertyminen voidaan esittää seuraavalla tavalla:

$$E(G_{HHW_{Owners}}) = \frac{E(R_H) * HV + (E(R_S) * SV + E(R_B) * BV) * (1 - t_1) + P + (HA - HCO)}{HHW}$$

⁴ Tässä on hyvä huomioida, että, kuten aikaisemmassa tarkastelussa, asuntolainan lyhennyksiä ei nähdä kuluina, vaan tapana säästää ja kerryttää omaisuutta. Joissakin kiinteistötalouden julkaisuissa asuntolainan lyhennykset otetaan kuitenkin huomioon asumisen kuluina, mikä muuttaisi tarkastelua merkittävästi.

Jossa $E(R_H)$, $E(R_S)$ ja $E(R_B)$ ovat asunnon, osakkeiden ja velkapapereiden odotetut tuotot. Vastaavasti HV , SV , BV ja HHW ovat alkutilanteen asunnon, osakkeiden ja velkapapereiden arvot ja HHW kotitalouden kokonaisportfolion arvo alkutilanteessa. Pääomatuloveroa kuvastaa t_1 . P kuvastaa vuosittaista asuntolainan lyhennystä laskettuna 30 vuoden laina-ajalla. Termit HA ja HCO kuvastavat asumisen tukea ja asumisen kokonaiskuluja.⁵

Vuokralaisen varallisuuden kertymäoletta voidaan puolestaan kirjoittaa samoja termejä käyttäen seuraavasti:

$$E(G_{HHW_{Renters}}) = \frac{(E(R_S) * SV + E(R_B) * BV) * (1 - t_1)}{HHW}$$

Vuokralaisen portfolio koostuu vain kahdesta varallisuuserästä: osakkeista ja lainapapereista. Vuokralaisen saamat tuet ovat yhtä suuret kuin vuokralaisen asumismenot, jolloin yli- tai alijäämää ei synny. Tällöin vuokralaisen varallisuuden kertymisen määrittää yksinomaan hänen kahdesta omaisuuserästä (osakkeista ja lainapapereista) muodostuva portfolion tuotto.

Ylläolevien yhtälöiden lisäksi Berecha ym. laskivat arvon sille, että kotitaloudella on Yhdysvalloissa mahdollisuus jättää asunto pankin haltuun ja kuitata samalla asuntolainan. Tämän arvon he esittivät seuraavalla tavalla:

$$(1 + E(R:H))^{hp} - 1 \geq -\left(\frac{HV - (PV - HHW)}{HV}\right) + \sum_{t=1}^{hp} \frac{P_t}{HV}$$

Jossa hp on asunnon omistamisaika ja PV kotitalouden portfolion arvo. Omistusaikana on käytetty kahdeksaa vuotta. On hyvä huomata, että myöskään tältä osin malli ei sovellu Suomen oloihin, koska Suomessa ei ole mahdollista kuitata asuntovelkaa jättämällä asunto pankin haltuun.

SIMULAATION TULOKSET

Beracha ym toteuttivat portfoliosimulaatiot käyttäen Monte Carlo -menetelmää⁶. Simulaatiossa he arvioivat osakkeiden ja velkapapereiden oletetut tuotot sekä oletetun korkotason perustuen dataan

⁵ DiPasquale ja Wheaton (1996) esittävät, että omistusasumisen kulut muodostuvat seuraavan yhtälön mukaisesti:

$$HCO = CC * MB + (DC + M1) * HV + (E(int) + PT) * (1 - t_m) * HV + P$$

Jossa CC , DC ja $M1$ ovat vuosittaisiksi kuluiksi muutetut asunnon ostokulut (varainsiirtovero+muut kulut), ”disposition costs” ja kulut liittyen asunnon ylläpitoon ja muihin kuluihin, kuten esimerkiksi vakuutuksiin. Vastaavasti $E(int)$ on odotettu asuntolainan korkoprosentti ja PT on kiinteistövero, MB alkuperäinen asuntolainan lainapääoma. Termi $(1 - t_m)$ kuvaa asuntolainan korkojen vähennyskelpoisuutta. Vuosittaisiksi kuluiksi muutetut CC , DC ja $M1$ ovat laskettu 8 vuoden omistusolettamalla.

⁶ Monte Carlo -simulaatiomenetelmässä lasketaan erilaisia lopputulemia malleille, joissa on monta epävarmuustekijää. Simulaatiossa hyödynnetään tilastotiedettä ja todennäköisyyslaskentaa.?

Yhdysvalloissa vuosilta 1978-2012. Tämän jälkeen eri omaisuuserien korrelaatiot huomioon ottaen he toistivat Monte Carlo simulaatiot 10 000 kertaa.

Simulaatioiden tulokset⁷ olivat pääsääntöisesti odotusten mukaiset: vuokralla asuvat todennäköisesti kerryttävät varallisuutta omistusasujia nopeammin, mutta kun otetaan riski mukaan, on omistusasujalla pääsääntöisesti parempi riski-tuotto -suhde.

Kotitalouden varallisuudella on kuitenkin merkittävä vaikutus tuloksiin: kun kotitalouden varallisuus on 5 -kertainen asunnon arvoon nähden, omistusasujien ja vuokralla asuvien ero odotetussa varallisuuden kasvuvauhdissa ei ole suuri omistusasujien varallisuuden kertyessä heikoimmillaan 8,01%, kun vuokralla asuvien varallisuus kertyy vauhdilla 8,60%. Ero vuokralla asuvien ja omistusasujien välillä kuitenkin kasvaa sen mukaan, mitä vähemmän kotitaloudella on varallisuutta: varallisuuden ollessa 2 -kertainen asunnon arvoon nähden, erotus on korkeimmillaan 1,54 prosenttiyksikköä, varallisuuden ollessa sama kuin asunnon arvo, erotus on korkeimmillaan 3,47 prosenttiyksikköä, 0,5 kertaisella varallisuudella erotus on 4,06 prosenttiyksikköä ja 0,2 kertaisella varallisuudella jo 7,15 prosenttiyksikköä. Riskikorjattu tuotto on puolestaan korkeimmillaan, kun kotitalouden varallisuus on sama kuin asunnon arvo ja kotitalous ei omista muuta kuin asuntonsa. Tämä tulos johtuu pääasiassa pienestä keskihajonnasta asuntojen hinnoissa (4,07%).

Edellä olevasta näemme, että mitä vähemmän kotitaloudella on varallisuutta, sitä kannattavampaa on asua vuokralla. Tätä tulosta selittää esimerkiksi se, että vähävaraisilla asunnon omistajilla on usein paljon velkaa suhteessa asunnon arvoon, jolloin asumisen kulut ovat korkeat ja kotitalouksilla ei jää varallisuutta sijoitettavaksi muihin kohteisiin, kuten osakkeisiin tai velkapapereihin. Tällöin heidän portfolionsa muodostuvat ainoastaan asunnosta, joka on ostettu suurelta osin velkarahalla. Suuren velan aiheuttamat kulut yhdistettynä yksipuoliseen portfolioon aiheuttavat pienen odotetun omaisuuden kasvuvaihdin ja heikon riskikorjatun tuoton (riskikorjattu tuotto kotitalouksille, joilla on 0,2 kertainen omaisuus asunnon arvoon nähden ja ovat omistusasujia, on 0,08, kun vastaava vuokralla asuva kotitalous saa riskikorjatun tuoton 0,71).

Yllä olevan lisäksi Beracha ym. testasivat, mikä vaikutus tuottoihin on osakkeiden ja lainapapereiden suhteella portfolioissa. Testaus toteutettiin siten, että omistusasujat sijoittavat kaiken asunnon yli menevän omaisuutensa pelkästään osakkeisiin, eivätkä hajauta osakkeisiin ja lainapapereihin kuten aikaisemmassa. Vuokralla asuvat sijoittavat edelleen varallisuutensa osakkeisiin ja lainapapereihin suhteella 60/40. Tuloksena oli, että varakkaat omistusasujat voivat tällä tavoin saada vuokaralla asuvia korkeamman odotetun tuoton, mutta riskikorjattu tuotto on pienempi kuin sijoittaessa sekä osakkeisiin että lainapapereihin. Vähemmän varakkailta kotitalouksilla, jotka asuvat omistusasunnossa, tällä ei ollut suurta vaikutusta, koska heillä ei ole merkittävää omaisuutta arvopapereissa, vaan omaisuus on sidottu asuntoon.

Lopputulema on, että vuokralla asuvilla on yleensä korkeampi varallisuuden tuotto-odotus ja siten nopeampi vaurastumisvauhti. Riskikorjattu tuotto huomioon ottaen voi kuitenkin olla, että asunnon omistaminen parantaa kotitalouden portfolion suoriutumista. Tämä on kuitenkin mahdollista lähinnä niissä tapauksissa, joissa kotitaloudella on suuri varallisuus ja he voivat maksaa asuntonsa suureksi osin ilman velkarahaa.

⁷ Simulaation tarkemmat tulokset ovat liitteenä. (Liitteet 1. ja 2.)

MUUT TALOUDELLISET TEKIJÄT

Asuinmuodon valinnan taloudellista tarkastelua tehtäessä on kuitenkin hyvä huomioida, että vaikka kotitalous olisi tehnyt tarkan analyysin ja tullut siihen tulokseen, että asunnon omistaminen on kannattavaa, voi olla, että kotitalous ei tätä valintaa pysty toteuttamaan. Anderson (2007) mainitsee, että valintaan voi vaikuttaa ja sitä voi rajoittaa useat taloudelliset tekijät, kuten lainarahan saatavuus, omistusasunnon lainaerien vaatima rahavirta ja transaktiokustannukset. Myös verotuksella voi olla suuri merkitys valintaa tehtäessä.

Asunnon ostamiseen vaadittava pääoma voidaan usein lainata, mutta käsiraha vaaditaan kuitenkin käytännössä aina. Monille talouksille tarpeeksi suuren käsirahan säästäminen voikin olla asunnon ostamista rajoittava tekijä. Transaktiokustannukset ovat suoraan yhteydessä oletettuun asumisaikaan asunnossa: kun odotettu aika on lyhyt, ovat transaktiokustannukset korkeat ja vastaavasti pitkä asumisaika pienentää transaktiokustannusten merkitystä.

On myös hyvä huomata, että usein ihmiset luulevat perustelevansa asuinmuotopäätöstään taloudellisilla tekijöillä, vaikka todellisuudessa päätöksentekijän taloudellinen päättely on virheellistä, kuten Ben-Sharar (2007) on osoittanut. Tästä esimerkkinä Ben-Sharar esittää kyselytutkimuksessa saamansa tuloksen, jonka mukaan 85% kyselyyn vastaajista suosii omistusasumista sen vuoksi, että asunnon ostettua ja lainaerät pois maksettua jää käteen konkreettista varallisuutta (asunto), kun taas vuokralaiselle ei jää mitään vuokrien maksun jälkeen. Taloudellisen teorian mukaan, vuokralaisen ja omistusasujan varallisuus pitäisi kuitenkin olla saman suuruinen tarkastelujakson päätteeksi, huomauttaa Ben-Sharar. Todellisuudessa se, minkä voidaan luulla olevan taloudellinen tekijä asuinmuotopäätöstä tehdessä, voikin täten olla psykologinen tekijä. Yllä mainittujen taloudellisten tekijöiden lisäksi valintaan vaikuttaa monet muut ei-taloudelliset tekijät. Näitä tulemme tarkastelemaan seuraavassa osiossa.

PSYKOLOGISET JA EI-TALOUDELLISET TEKIJÄT

Taloustieteellisessä kirjallisuudessa asumismuodon valintaa tarkastellaan useimmiten puhtaasti taloudellisena valintana, johon vaikuttaa usein eniten se, miten omistusasumisesta saatavat tuotot vertautuvat muihin tarjolla olevien sijoitusten tuottoihin. Lisäksi kirjallisuudessa asuinmuotopäätös nähdään usein erillisenä asunnon ostopäätöksestä (Arnott 1987). Todellisuudessa kotitalouden asuinmuotopäätökseen vaikuttavat myös monet ei-taloudelliset tekijät, kuten turvallisuuden tunne, päätösvalta asuntoon liittyen, ihmisen elämäntilanne, sosiaalinen status ja asuntoon liittyvä pysyvyyden tunne.

Andersen (2010) on tutkinut asuinmuotopäätökseen vaikuttavia ei-taloudellisia tekijöitä käyttäen hyväksi tanskalaista kyselyaineistoa liittyen asumiseen. Kyselytutkimuksen tuloksissa⁸ yhteys asuntotyyppiin ja asuinmuodon välillä on havaittavissa: 70% omistusasumista tavoittelevista haluavat omakotitalon ja heistä kerrostalohuoneiston haluaa ainoastaan 11%. Vastaavasti vuokraamista suosivista 44% haluaa asua tulevaisuudessa kerrostalohuoneistossa ja ainoastaan 27% omakotitalossa. Odotettu tai toivottu asumismuoto on tutkimuksessa kysytty 5 vuoden aikajänteellä. Kokonaisuudessaan 70% kaikista vastaajista toivoo tai olettaa asuvansa viiden vuoden kuluttua kyselyhetkestä omistusasunnossa.

Toivotun asuntotyyppiin lisäksi Andersen painottaa elämäntilanteen merkitystä asuinmuotopäätökseen. Elämäntilanteen merkitystä asuinmuotopäätökseen Andersen tutki jaotteleamalla vastaajat ensinnäkin iän mukaan, toiseksi siviilisäädyn ja kolmanneksi lapsien mukaan (Lapsia tai ei lapsia). Lisäksi omina ryhminään ovat kotona asuvat lapset ja aikuiset, joiden lapset ovat muuttaneet pois kotoa. Tulokset Andersen tiivistää seuraavanlaiseen taulukkoon:

Taulukko 1.

Preferences for tenure among households in different stages of the life cycle 2008 compared with actual rate of home ownership (%)

| | Ownership | Rented | Cooperative | Other | Don't know | Total | Actual ownership rate |
|---------------------------|-----------|--------|-------------|-------|------------|-------|-----------------------|
| Living at parents' home | 51 | 38 | 6 | | 5 | 100 | 67 |
| Young singles < 30 years | 73 | 25 | 2 | | | 100 | 14 |
| Young couples < 30 years | 99 | | 2 | | | 100 | 47 |
| Couples with children | 88 | 7 | 4 | 1 | 1 | 100 | 78 |
| Lone parents | 67 | 19 | 14 | | | 100 | 32 |
| Singles 30–59 years | 59 | 25 | 13 | | 3 | 100 | 35 |
| Couples 30–59 years | 77 | 12 | 10 | | 1 | 100 | 75 |
| Elderly couples 60+ years | 64 | 25 | 10 | | 1 | 100 | 73 |
| Elderly singles 60+ years | 27 | 65 | 6 | 1 | 2 | 100 | 35 |
| Mixed households | 69 | 18 | 6 | 2 | 5 | 100 | 53 |
| Total | 70 | 21 | 7 | 0 | 2 | 100 | 63 |

Taulukon lähde: Andersen (2010)

Taulukosta näemme, että nuoret pariskunnat ovat vahvimmin omistusasuvia suosivia 99% prosenttiosuudellaan. Toiseksi eniten omistusasumista suosivat nuoren pariskunnat, joilla on lapsia (88%). Vähiten omistusasumista suosivat vanhat yksinasuvat, joista ainoastaan 27% toivoo asuvansa omistusasunnossa. Syyksi poikkeuksellisen korkealle nuorten pariskuntien omistamishalulle Andersen esittää ensinnäkin nuorten mahdollisesti epärealistiset odotukset tulevaisuuden tuloista. Toiseksi syyksi Andersen ehdottaa kyselyn ajankohtaa; kysely on toteutettu vuonna 2008, jolloin asuntojen hinnat olivat

⁸ Kyselytutkimuksen tarkemmat tulokset ovat liitteenä. (Liitteet 1 ja 2)

nousseet pitkään huomattavalla vauhdilla, mutta jolloin asuntomarkkinat eivät vielä olleet romahtaneet finanssikriisin seurauksena.

Andersen nostaa myös esille havainnon toteutuneen asumismuodon ja halutun asumismuodon eroista: kaikilla muilla toteutunut omistusaste on haluttua pienempi, paitsi kotona asuvilla nuorilla (toteutunut omistusosuus on heidän vanhempiansa omistusasumisen osuus) ja vanhoilla yksinasuvilla.

Kyselytutkimuksessa esitettiin kysymys, mikseivät ihmiset ole ostaneet asuntoa, vaikka he haluaisivat asunnon ostaa seuraavan viiden vuoden sisällä. Merkittävimiksi tekijöiksi nousivat mahdolliset muutoksen perheen tilanteessa lähitulevaisuudessa ja oletetut korkeammat tulevaisuuden tulot. Näiden merkitys oli suuri nuorten ja 30-44 vuotiaiden kohdalla, kuten Andersen mainitsee. Myös tarpeeksi edullisen omistusasunnon löytämisen vaikeus vaikuttaa 44 prosentilla 16-29 vuotiaista. Muita vaikuttavia tekijöitä olivat esimerkiksi lainan saamisen vaikeus, mieluisien asuntojen korkea hintataso ja nykyisestä kulutustasosta kiinnipitäminen (Ihmiset eivät ole valmiita laskemaan muuta kulutustaan hankkiakseen omistusasunnon).

Syitä yleisesti korkealle omistusasumisen tavoiteasteelle (70%) tutkimuksessa selvitetään kysymällä, miksi ihmiset suosivat omistusasumista. Tutkimuksessa on jaoteltu omistusasujat kahteen ryhmään sen mukaan haluaisivatko he asua omakotitalossa vai kerrostalohuoneistossa. Merkittävimäksi syyksi suosia omistusasumista mainitaan asunnon tai talon vapaa käytettävyys, minkä lisäksi vapaus muokata asuntoa tai taloa nähdään tärkeänä. Asunnon muokkaamisen mahdollisuuden tärkeys korostuu varsinkin omakotitaloissa asuvilla, mitä selittää esimerkiksi mahdollisuus luoda puutarha ja muokata sitä. Tärkeäksi tekijäksi koetaan myös taloudellinen vakaus ja mahdollisuus sijoittaa vakaaseen omaisuuserään.

Vuokraamista suosiville esitettiin kysymyksiä liittyen eri tekijöiden tärkeyteen päätöksessä mieluummin vuokrata kuin omistaa. Tärkeimmäksi syyksi suosia vuokralla asumista nousi se, että ei tarvitse huolehtia asunnon ylläpidosta tai korjauksista 74% osuudella. Muita tärkeitä syitä suosia vuokraamista olivat vuokra-asunnosta helposti irti pääseminen ja pienemmät asumiskustannukset lähivuosina, molemmat 66% osuuksilla. Muita vaikuttavia tekijöitä olivat asumistukien helpompi hyödyntäminen (tai niiden saatavuus vuokralla asuvilla), omistusasumiseen liittyvän omaisuusriskin välttäminen ja se, että ei tarvitse säästää asunnon käsirahaa varten.

Ben-Sharar (2007) puolestaan on tutkinut ei-taloudellisten tekijöiden merkitystä asuinmuodon valintaan toteuttamalla kyselytutkimuksen Israelilaisilla yliopisto-opiskelijoille. Ben-Sharar esittää tutkimuksen alussa, että psykologisilla tekijöillä voisi olla taloudellisia tekijöitä suurempi merkitys asuinmuodon valinnassa. Tätä hän perustelee kyselytutkimuksesta saamallaan tuloksilla, joiden mukaan ei-taloudellisten tekijöiden merkitsevyys vaikuttaisi olevan puhtaasti taloudellisia tekijöitä korkeampi. Kyselyn tuloksena hän saa, että omistusasumiseen liitettävistä tekijöistä merkittävin on vakaus, jonka 65% kyselyyn vastanneista liitti omistusasumisen kanssa. Muita omistusasumiseen liitettäviä tekijöitä oli muun muassa korkea sosiaalinen status ja mielenrauha. Vuokraamiseen puolestaan liitettiin vahvasti asioita, kuten vapaus ja huolettomuus liittyen asunnon korjauksiin ja ylläpitoon. Tutkimuksen tuloksiin tulee kuitenkin suhtautua varaukselle pienen otoksen vuoksi.

YHTEENVETO YKSILÖN VALINTAAN VAIKUTTAVISTA TEKIJÖISTÄ

Yksilön asuinmuodon valintaan vaikuttavat monet taloudelliset ja ei-taloudelliset tekijät. Merkittäviä taloudellisia tekijöitä ovat eri asumismuotojen hintaerot, asunnon ostopäätöksen vaikutus varallisuuden kertymiseen (vaihtoehtoiskustannus) ja verotukselliset kannustimet. Lisäksi valintaan vaikuttavat transaktiokustannukset, oletettu asumisaika, koettu taloudellinen vakaus, lainarajoitteet, velkarahan hinta, ylläpitokustannukset ja mahdolliset asumistuet. Taloudellisten tekijöiden lisäksi valintaan vaikuttavat ei-taloudelliset tekijät, kuten vapaus, elämäntilanne, lasten lukumäärä, haluttu asuntotyyppi ja ikä. Monet tutkijat, kuten Anderesen (2010) ja Ben-Sharar (2007) esittävät, että ei-taloudellisten tekijöiden merkitys päätöksenteossa on usein jopa taloudellisia tekijöitä merkittävämpi. Tätä he perustelevat muun muassa sillä, että ei ole todenmukaista olettaa, että kotitaloudet pystyisivät itse tekemään tarkkaa taloudellista analyysiä.

Kirjallisuudessa ei myöskään ole yksimielisyyttä siitä, onko asunto kannattavampaa ostaa vai vuokrata. Toisaalta voidaan myös esittää kysymys, onko vastaava tarkastelu edes mielekästä, koska asuinmuotopäätökseen vaikuttaa lukemattomia tekijöitä, eikä yksikään asuinmuotopäätösprosessi ole keskenään identtinen. Myös puhtaasti taloudellisessa tarkastelussa eri tutkimukset päättyvät eri tuloksiin liittyen eri asuinmuotojen kustannuksiin: kun tarkastellaan vain suorita kuluja, on omistusasuminen käytännössä kaikkialla maailmassa edullisempaa johtuen pääsääntöisesti laskennallisen asuintulon verottomuudesta, mutta kun otetaan tarkasteluun mukaan asunnon omistamisen vaihtoehtoiskustannukset kotitalouden portfolionäkökulmasta, on asunnon vuokraaminen usein edullisempaa vuokralaisen varallisuuden nopeammasta kasvutahdista johtuen. Toisaalta valintaan liittyy paljon taloudellisia tekijöitä, joita tutkijoiden on vaikea havaita, kuten omistusasumiseen liitettävän päätäntävällän arvottaminen. Lisäksi asuinmuotovalintaan vaikuttavat lukemattomat tekijät, joille on vaikea antaa taloudellista arvoa tai jotka eivät ole mitattavissa, kuten vapauden tunne. On myös tärkeä huomioida, että asuinmuotovalinta on tiiviisti yhteydessä haluttuun asuntotyyppiin.

Asuinmuotopäätös ei kosketa ainoastaan kotitalouksia, vaan päätöksellä on myös merkittäviä makrotaloudellisia vaikutuksia liittyen esimerkiksi työttömyyteen, talouden tehokkuuteen ja ympäristöön. Näitä ja monia muita asuinmuotopäätöksen vaikutuksia tarkastellaan seuraavassa osiossa.

OMISTUSASUMISEN TUKEMINEN

Kuten aikaisemmasta nähdään, kotitalouden näkökulmasta asuinmuotopäätös on yksi merkittävimmistä taloudellisista päätöksistä johtuen sen vaikutuksista niin kotitalouden varallisuuden kertymiseen kuin suoriin elinkustannuksiin. Päätöksellä on vastaavasti suuri merkitys myös yhteiskunnalle, sillä kotitalouksien asuinmuotopäätökset vaikuttavat moniin merkittäviin asioihin valtion tasolla. Merkittäviä vaikutuksia esiintyy liittyen esimerkiksi ihmisten hyvinvointiin, koulutukseen, varallisuuteen, tasa-arvoon ja ympäristöön. Lisäksi asuinmuotopäätöksellä on suuri vaikutus ihmisten kulutus- ja säästäväkäyttäytymiseen.

Lisäksi kotitalouksien asuntovarallisuudella on merkittäviä vaikutuksia kansantaloudelle: Tilastokeskuksen mukaan 66,3% kotitalouksista on omistusasunto ja asunnon osuus kokonaisvarallisuudesta on keskimäärin 50,3%. Tilastokeskuksen luvut kuvaavat hyvin, kuinka suuri merkitys asunnolla on keskimääräisen kotitalouden taloudessa ja toisaalta kuinka asunnon omistaminen voi vääristää kotitalouden portfolioa ja säästäväkäyttäytymistä.

Asuinmuotopäätöksen merkitystä yhteiskunnalle on tutkittu kattavasti: esimerkiksi L. Glaeser (2011) on tutkinut omistusasumisen verotuksellista tukemista ja sen vaikutuksia Yhdysvalloissa, Saarimaa ja Eerola (2009) ovat tutkineet asumisen verokohtelua Suomessa, minkä lisäksi Saarimaa (2011, 2014) on tutkinut laskennallisen asumistulon verottomuuden vaikutuksia Suomessa ja esittänyt vaihtoehtoisia verotuskäytäntöjä verotuksen neutraloimiseksi.

Ensiksi käydään läpi omistusasumiseen liitettäviä positiivisia vaikutuksia, jotka samalla taustoittavat syitä omistusasumisen tukemisen taustalla. Seuraavaksi tarkastellaan tarkemmin, miten omistusasumisen tuki muodostuu. Tukemista tarkastelevan osion tavoitteena on selvittää tarkemmin, miten asuinmuotopäätöksen yhteydessä esitetty omistusasujan verotuki muodostuu. Lopussa tehdään lyhyt yhteenveto asuinmuotopäätöksen vaikutuksista.

OMISTUASUMISEN POSITIIVISET ULKOISVAIKUTUKSET

Omistusasumisen tukemisen merkittävin syy ovat positiiviset ulkoisvaikutukset, jotka omistusasumiseen liitetään. Positiivinen ulkoisvaikutus syntyy, kun yksittäisen kotitalouden valinta tai toiminta hyödyttää myös ulkopuolisia. Merkittävänä positiivisina ulkoisvaikutuksina on mainittu esimerkiksi omistusasujien tendenssi panostaa asuinympäristöön ja naapurustoon vuokralaisia enemmän, osallistua aktiivisemmin yhteiskunnan toimintaan ja pitää parempaa huolta omasta asunnosta.

Glaeser ja Shapiro (2002) esittävät, että asumisen kulutukseen, joka usein syntyy omistusasumisen kautta, liittyy pääasiassa kolme positiivista ulkoisvaikutusta. Ensimmäisenä ulkoisvaikutuksena on yleinen turvallisuus liittyen asuntojen hyvään kuntoon, jonka positiivinen ulkoisvaikutus tulee sen kautta, että hyvässä kunnossa oleva asuinkanta ehkäisee esimerkiksi paloriskejä. Lisäksi laadukas asuntokanta ja esimerkiksi toimiva viemäröinti ehkäisee tautien leviämistä ja slummien syntyä. Toiseksi, lisääntynyt asumisen kulutus voi tuoda positiivisia ulkoisvaikutuksia asuntojen esteettisemmän ulkomuodon kautta. Kolmanneksi, omistusasumiseen liitetään paljon positiivisia ulkoisvaikutuksia liittyen lasten hyvinvointiin.

Ulkoisvaikutukset liittyen yleisen asumiskannan laadun parantumiseen ja sitä kautta vältettäviin tulipaloihin ja muihin hyötyihin, ei enää nykypäivän kehittyneissä maissa, kuten Suomessa, ole kovin merkittävä syy omistusasumisen tukemiselle, kuten Saarimaa (2009) väitöskirjassaan toteaa. Saarimaa esittääkin, että merkittävästi tehokkaampi tapa parantaa asuntojen yleistä laatua saavutetaan esimerkiksi rakentamisen sääntelyn ja valvonnan kautta.

Omistusasumisen toinen ulkoisvaikutus liittyy siihen, että kun yksilö tekee parannuksia omaan asuntoon, kuten esimerkiksi maalaa julkisivun tai luo kauniin puutarhan, se hyödyttää myös ympärillä olevia. Muut saavat iloa naapurin kauniista puutarhasta, minkä lisäksi kauniit talot parantavat naapuruston haluttavuutta, mikä puolestaan nostaa koko naapuruston asuntojen hintoja. Saarimaa (2009) täsmentää, että ulkoisvaikutus syntyy lopulta sitä kautta, että yksilö ottaa ainoastaan oman hyödyn huomioon tekiessään sijoituspäätöksen asunnon parantamiseen liittyen, jolloin sosiaaliset hyödyt ovat positiivisten ulkoisvaikutusten vuoksi korkeammat kuin kustannukset. Lisäksi, kuten Saarimaa viittaa Ioannidesin (2002) työhön, yhden naapurin päätös parantaa omaa asuntoaan usein vaikuttaa positiivisesti myös muiden naapurien samaan päätökseen, jolloin koko naapurustossa saattaa esiintyä parannuksia sosiaalisen kerroinvaikutuksen vuoksi.

Toisaalta, kuten Saarimaa (2009) huomauttaa, visuaaliset muutokset voivat luoda myös negatiivisia ulkoisvaikutuksia johtuen ihmisten eriävistä preferensseistä: voi esimerkiksi olla, että naapuri inhoaa talon uutta väriä, jolloin siitä syntyy hänelle negatiivinen ulkoisvaikutus. Negatiivisia ulkoisvaikutuksia voi syntyä myös liian hienostelevista julkisivuista, jotka aiheuttavat kateutta naapureissa, kuten Saarimaa (2009) viittaa Glaeser and Shapiron (2002) työhön. Omistusasumiseen liitetään usein myös niin sanottu NIMBY - ilmiö (Not In My Back Yard), joka voidaan havaita esimerkiksi kaupunkien vuokra-asuntojen kaavoituksen vastustamisena lähelle omaa asuinalueetta. Eerola, Lyytikäinen ja Saarimaa (2014) esittävät myös, että sama ilmiö todennäköisesti hankaloittaa kaupunkirakenteen tiivistämistä, kun kotitaloudet vastustavat lisärakentamista kotialueellaan.

Kolmas omistusasumisen positiivisista ulkoisvaikutuksista, lasten parantunut hyvinvointi, on kirjallisuudessa usein nähty merkittävimpänä ulkoisvaikutuksena (esim. Dietz and Haurin 2003). Lisäksi, toisinkuin monet muut omistusasumiseen liitettävät ulkoisvaikutukset, ulkoisvaikutukset liittyen lasten hyvinvointiin on pystytty todentamaan empiirisin keinoin. (esimerkiksi Dietz ja Haurin 2003). Dietz ja Haurin (2003), viitaten Greenin ja Whiten (1997) artikkeliin, esittävät useita mekanismeja, miten omistusasuminen tukee lasten hyvinvointia. Ensinnäkin, omistusasuminen edellyttää lasten vanhemmilta taitoja liittyen asunnon ylläpitoon. Näihin taitoihin kuuluu esimerkiksi taloudellinen vastuullisuus ja asunnon huoltotoimet. Greenin ja Whiten mukaan nämä hyödylliset taidot siirtyvät sitten omistusasujien lapsille. Toiseksi, Dietz ja Haurin (2003) Greenin ja Whiten (1997) työhön viitaten esittävät, että liittyen omistusasujien luontaiseen haluun pitää omasta asunnostaan huolta, omistusasujat tarkkailevat lastensa käyttäytymistä tarkemmin ja ehkäisevät ei-toivottua toimintaa tehokkaammin. Kirjoittajien mukaan tämän taustalla on se, että lasten yleinen huono käytös tietyllä alueella heikentää alueen haluttavuutta, mikä heijastuu asuntojen hintoihin. Toisaalta, esimerkiksi Saarimaa (2009) esittää, että monet hyödyt liittyen lapsien hyvinvointiin omistusasumisen näkökulmasta, olisi saavutettavissa myös ilman omistusasumisen tukemista. Saarimaa esittää, että vastaavat vaikutukset voitaisiin saavuttaa helpommin esimerkiksi tukemalla vähävaraisia kotitalouksia asuinmuodosta riippumatta.

ULKOISVAIKUTUSTEN EMPIIRINEN NÄYTÖ

Ulkoisvaikutusten merkittävyyttä rajoittaa kuitenkin empiirisen näytön ristiriitaisuus sekä merkittävät puutteellisuudet. Kuten Saarimaa (2009), Eerola, Lyytikäinen ja Saarimaa (2014) sekä DiPasquale ja Glaeser (1999) mainitsevat, monet empiiriset tutkimukset kärsivät ekometrisistä ongelmista liittyen valintaharhaan ja muuttajien endogeenisyyteen. Lisäksi todellisen tutkimusasetelman luominen on usein äärimmäisen haasteellista. Eerola ja Saarimaa (2009) esittävätkin, että monet aikaisemmissa tutkimuksissa omistusasumiseen liitetyt vaikutukset menettävät merkityksensä, kun kotitalouksien ominaisuuksia kontrolloidaan paremmin.

Eerola ja Saarimaa (2009, s. 8) antavat esimerkin tutkimusasetelman haasteellisuudesta ja kausaalisuhteiden osoittamisesta: ”perusongelma on kotitalouksien valikoituminen omistus- ja vuokra-asujiksi, mikäli tämä valikoituminen tapahtuu tutkijalle havaitsemattomien tekijöiden suhteen.” Eerola ja Saarimaa (2009) tekevät myös huomion, että valikoitumisen vuoksi on täysin mahdollista, että omistusasujiksi yksinkertaisesti valikoituu parempia naapureita, jolloin kausaalisuhteen toteen näyttäminen omistusasumisen ja esimerkiksi hyvien kansalaisominaisuuksien, tai minkä tahansa mielenkiinnon kohteena olevan tuleman välillä voi olla mahdotonta.

Myös Dietz ja Haurin (2003) tutkivat omistusasumiseen liittyviä seurauksia ja vaikutuksia ja tulivat siihen johtopäätökseen, että merkittävimmät positiiviset vaikutukset omistusasumisella on lapsien hyvinvointiin

liittyen. Toisaalta he myös mainitsevat, että kirjallisuudessa esiintyy usein virheitä johtuen ekonometristä ja tilastotieteellisistä ongelmista tutkimuksissa.

MUITA OMISTUSASUMISEEN LIITETTÄVIÄ POSITIIVISA VAIKUTUKSIA

Kirjallisuudessa on usein esillä myös omistusasujien vuokralaisia korkeammat investoinnit asuntoon ja ympäristöön. Yksi korkeita investointeja selittävä tekijä on, että omistusasujat pääsevät itse hyötymään, mikäli he panostavat esimerkiksi ympäristön viihtyvyyteen tai parantavat asunnon ominaisuuksia remontoimalla. Omistusasujan hyöty tulee sitä kautta, että omistusasujan asunnon arvon nousee, kun hän tekee parannuksia. Vuokralaisella tilanne on täysin päinvastainen: kun vuokralainen tekee asuntoon parannuksia, voi olla, että vuokra jopa nousee johtuen asunnon kohonneesta haluttavuudesta. Toisin sanoen vuokralaiselle voi olla haitallista parantaa asunnon tai ympäristön ominaisuuksia. Lisäksi monet tutkimukset osoittavat, että vaikka vuokra ei nousisikaan asunnon parannuksien myötä, ei vuokralaisella silti ole useinkaan kannustinta investoida asuntoon, koska vuokralaisen asuinjakso on usein omistusasujia merkittävästi lyhyempi. Tällöin on mahdollista, että vuokralainen ei itse ehdi nauttimaan asuntoon tehdyistä investoinneista, mikäli hän muuttaa lyhyen ajan sisällä. Omistusasujilla puolestaan on suuret kannustimet panostaa asuntoon, koska omistusasujat keskimäärin asuvat samassa asunnossa pitkään, minkä lisäksi he voivat usein täysin päättää asuinjaksonsa pituuden. Liittyen omistusasujien keskimäärin vuokralla asuvia pitempään asuinjaksoon, omistusasujat ovat lisäksi usein vuokralaisia aktiivisempia naapuriyhteisössä sekä kiinnostuneempia paikallispolitiikasta.

Omistusasujien korkeaa investointiastetta on usein selitetty myös omistusasujan vuokranantajaa pienemmillä investointikustannuksilla. Ero investointikustannuksissa selittyy osin sillä, että omistusasujat usein toteuttavat investoinnit itse, kun taas vuokranantajat usein palkkaavat ulkopuolisen tekemään halutut parannukset. Ero syntyy, koska vuokranantaja joutuu maksamaan veroja ulkopuoliselle tekijälle maksamasta palkasta⁹. Glaeser (2011) antaa käytännön laskuesimerkin tästä tilanteesta. Tilanteessa, jossa 50 tunnin työpanos nostaa asunnon arvoa 1000 euroa ja jossa sekä omistusasujan itse tekemä työpanos että ulkopuolisen ammattilaisen työpanoksen arvo on 25 euroa per tunti, ei vuokranantajan kannata palkata ulkopuolista työntekijää, mutta omistusasuja kuitenkin suorittaa parannuksen. Tämä johtuu verosta. Esimerkissä työn veroksi on asetettu 30%, jolloin nettopalkka on 17,5 euroa per tunti. Tällöin omistusasujan kustannukseksi tulee 875 euroa, kun taas ulkopuolisen työntekijän tekemät työn hinnaksi tulee 1250 euroa. Ero syntyy kotona itse tehdyn työn palkattomuudesta. Tämän lisäksi asunnon arvonnousu on omistusasujalle verotonta, siinä missä vuokranantaja joutuu maksamaan arvonnoususta veroa. Toisaalta, kuten Saarimaa (2009) huomauttaa, omistusasuja ei voi vähentää mahdollista asunnon arvonnousua verotuksessa, mikä lisää omistusasujan riskiä. Vuokranantaja puolestaan voi vähentää asunnon arvonnousun verotuksessa.

Omistusasumiseen liitettäviä ei-taloudellisia hyötyjä ovat listanneet Beracha, Skiba ja Johnson (2017) viitaten lukuisiin tutkimuksiin. Omistusasumiseen liitettäviä hyötyjä ovat esimerkiksi lukuisat sosiaaliset parannukset, kuten alentunut rikollisuus, paremmat perheolosuhteet ja korkeampi koulutustaso (Beracha

⁹ Investointikustannusten ero on myös yksi eri asuintyyppien ja asuinmuodon yhteyttä selittävistä tekijöistä.

ym. 2017 viitaten Parcel ja Haurin 2002). Lisäksi Beracha ym. (2017) viittaavat Holianin (2011) sekä Dietz ja Haurinin (2003) tutkimuksiin, jossa omistusasuminen liitetään kotipaikkaylpeyteen sekä aktiiviseen äänestyskäyttäytymiseen.

Dietz ja Haurin (2003) tekevät myös huomion, että omistusasumisen vaikutukset eivät rajoitu ainoastaan asunnon ostamisen jälkeiseen aikaan, vaan päätöksellä ostaa asunto on merkittäviä vaikutuksia myös ennen asunnon ostamista. Päätös ostaa asunto vaikuttaa esimerkiksi kotitalouden säästämis- ja sijoituspäätöksiin sekä kannustaa tekemään enemmän töitä. Nämä vaikutukset liittyvät siihen, että asunnon ostamiseen useimmat kotitaloudet tarvitsevat asuntolainan, jota varten heidän tarvitsee säästää käsirahaa varten. Asunnon ostamisen jälkeen heidän puolestaan pitää lyhentää lainaa, jolloin kannustimet työskennellä ja säästää säilyvät.

OMISTUSASUMISEN TUKEMINEN VEROTUKSELLISIN KEINAIN

Merkittävin syy omistusasumisen tukemisen taustalla on yllämainitut positiiviset ulkoisvaikutukset, jotka omistusasumiseen liitetään. Saarimaa (2009) esittää, että verotuet vaikuttavat kotitalouden asuinmuotopäätökseen kahdella tavalla. Ensinnäkin verotuet tekevät omistusasumisesta vuokralla asumista halvempaa, kuten eri asuinmuotojen kustannuksien vertailussa tuli esille. Toiseksi, verotuet nostavat asumispalveluiden kysyntää kokonaisuudessaan, mikä näkyy suurempina ja kalliimpina asuntoina.

Omistusasumista tuetaan lähes kaikissa länsimaissa, kuten Yhdysvalloissa, Kanadassa, Suomessa, Iso-Britanniassa ja Saksassa. Käytännössä tukeminen hoidetaan verotuksellisin tuin. Yleisiä verotuksellisia tukia ovat esimerkiksi asuntolainan korkojen vähennysoikeus, asunnon myyntivoiton verovapaus ja laskennallisen asuinhyödyn verottomuus. Laskennallinen asuinhyöty omistusasunnossa on käytännössä arvo hyödyille, jonka omistusasuja saa asuessaan omistamassaan asunnossa. Saarimaan (2009) mukaan laskennallisen asuinhyödyn on arvioitu olevan keskimäärin jopa 10% kotitalouden tuloista. Suomen laskennallinen tuki omistusasujille pelkästään laskennallisen asuinhyödyn verottomuuden kautta oli 1,9 miljardia euroa vuonna 2004, mikä vastaa jopa 15% silloisesta valtiontulo- ja pääomaverokertymästä.

Kuten Eerola ym. (2014) esittävät, merkittävin omistusasumisen tuki todellisuudessa on laskennallisen asuinhyödyn verottomuus, eikä esimerkiksi asuntolainan korkovähennysoikeus, joka julkisessa keskustelussa on usein esillä. Korkovähennysoikeutta onkin Suomessa rajattu siten, että vuodesta 2019 eteenpäin vain 25% koroista on vähennyskelpoisia. Toisaalta esimerkiksi Yhdysvalloissa korot ovat edelleen vähennyskelpoisia kokonaisuudessaan¹⁰. Kuten Saarimaa(2009) esittävää, on kuitenkin hyvä huomata, että asuntolainan korkojen vähennyskelpoisuus voidaan nähdä tukena ainoastaan siitä syystä, että sitä vastaava tulo (asuinhyöty omassa asunnossa) on verotonta. Mikäli asuintulo olisi verollista, olisi aivan normaalia vähentää tulosta tulon hankkimiskulut, kuten asunnon ylläpito, sähkö ja rahoituskulut, ennen verottamista.

Asuntolainan korkovähennysoikeuden sijaan Suomessa oman asunnon luovutusvoitto on edelleen verotonta, kun asunnon omistaja on asunut asunnossa vähintään 2 vuotta yhtäjaksoisesti. On arvioitu,

¹⁰ Yhdysvalloissa korot saa vähentää alle miljoonan euron asuntolainoista.

että laskennallisen asuintulon ja luovutusvoittojen verottomuuden vuoksi Suomi menettää 4,6 miljardia euroa verotuloja (Eerola, Lyytikäinen ja Saarimaa 2014). Saarimaa (2009) huomauttaa, että yllämainittujen, kaikkia koskevien veroetujen lisäksi Suomessa omistusasumista tuetaan keski- ja pienituloisille suunnattujen asuntolainojen takauksien ja korkoavustusten kautta.

VEROTUEN LASKEMINEN

Yksilön asuinmuotovalintaa tarkasteltaessa tehtiin vertailu asumiskustannuksista vuokralaisen ja omistusasujan välillä. Valtion verotuksen kautta antamaa omistusasumisen tukea voidaan tarkastella vastaavalla tavalla. Erona aikaisempaan tarkasteluun on kuitenkin se, että nyt vertaillaan omistusasujan ja vuokranantajan saamaa hyötyä asunnosta kun taas yksilön kohdalla tarkasteltiin asuinmuotojen kustannuksia. Malli noudattelee Saarimaan (2009) väitöskirjassaan esittämää mallia. Valtion verotuki saadaan laskettua omistusasujan ja vuokranantajan hyötyjen erosta. Vuokranantajan veronjälkeinen hyöty I_L voidaan kirjoittaa seuraavasti

$$I_L = (1 - t) \left(\frac{R}{V} - d - \tau - i \frac{M}{V} + g \right) V$$

Jossa t on pääomatulojen verokerroin, R on bruttovuokra, V on asunnon arvo, d on asunnon ylläpitokulut sisältäen muun muassa asunnon mahdollisen arvon alentumisen ja kulumisen sekä muut kulut liittyen asuntoon, τ on kiinteistövero, i on nimellinen korkotaso, M on asuntoa varten otettu laina ja g on asunnon arvon nousu tai tappio. Omistusasuja puolestaan saa laskennallisen vuokran verottomana, minkä lisäksi omistusasuja saa mallissa vähentää asuntolainan korkomenot verotuksessa¹¹. Tällöin omistusasujan veronjälkeinen hyöty voidaan kirjoittaa seuraavasti

$$I_o = \left(\frac{R}{V} - d - \tau - (1 - t) i \frac{M}{V} + g \right) V$$

Jolloin ero veronjälkeisessä hyödyssä on

$$I_o - I_L = tV \left(\frac{R}{V} - d - \tau \right) + tVg$$

jossa termi $tV \left(\frac{R}{V} - d - \tau \right)$ kuvaa laskennallisen asuintulon verottomuutta, ja jossa termi tVg kuvaa asunnon arvonnousun verottomuutta. Saarimaa tekee huomion, että asuinmuotopäätöksen kannalta neutraalissa verojärjestelmässä eron $I_o - I_L$ tulisi olla nolla.

¹¹ Vuodesta 2019 eteenpäin Suomessa saa asuntolainan koroista vähentää ainoastaan 25%. Yksinkertaisuuden vuoksi mallissa käytetään vanhaa käytäntöä, jossa kaikki asuntolainan korot ovat vähennyskelpoisia.

Kuten Saarimaa (2009) muistuttaa, Suomessa verotuksen perusteena on nettotulo, eli tulon hankkimisesta aiheutuvat kulut vähennetään tuloista ennen verotuksen suorittamista. Tästä johtuen onkin tärkeää määritellä tarkemmin, mitä vähennettävät kulut ovat vuokranantajan ja toisaalta omistusasujan kohdalla. Vuokranantaja saa vähentää bruttotulosta seuraavat: sijoituslainojen korot, kiinteistöveron, ylläpitokulut, vakuutusmaksut ja asunnon korjaukset. Lisäksi vuokranantaja saa vähentää sähkö- ja vesikulut niiltä osin, kuin vuokranantaja itse maksaa ne. Poistoja vuokranantaja voi tehdä mikäli hän omistaa koko kiinteistön. Poisto saa olla korkeintaan 4% hankintahinnasta, kuitenkin siten, että aikaisemmat poistot vähentävät poistojen perusteena olevaa arvoa. Koko kiinteistön omistavan vuokranantajan oikeus tehdä poistoja on merkittävä etu, koska poistojen avulla voidaan osittain lykätä verotusta kiinteistön myymiseen asti¹².

Omistusasuja saa mallissa vähentää asuntolainan korkojen ja asunnon kulumisen lisäksi kiinteistöveron ja asunnon ylläpitokustannukset. Taloyhtiöiden kohdalla asunto-osakkeita omistava saa vähentää huoneiston yhtiövastikkeen ja henkilökohtaisen asuntolainan korot.¹³

Laskennallinen asuintulo (NIR, Net imputed rental income) voidaan tällöin kirjoittaa seuraavasti

$$NIR = R - \tau - d - iM$$

Jossa τ , i ja M on vastaavat kuin $yllä$ ja d sisältää ylläpitokulut. Tällöin laskennallisen asuintulon verottomuudesta aiheutuva verotuki voidaan kirjoittaa seuraavasti

$$Verotuki = t * NIR = t(R - \tau - d - iM)$$

Jossa t on pääomatulojen verokerroin. Tällöin verotuki on sitä suurempi, mitä suurempi on pääomatulojen verokanta t . Samaan tulos saatiin myös kotitalouden eri asuinmuotojen kustannusten vertailun yhteydessä. Jotta verotuen yhtälöä pystytään tarkemmin hyödyntämään, täytyy kuitenkin vuokra-arvo R määrittää. Saarimaa (2009) lisäksi arvioi, että d on Suomessa noin 1% asunnon arvosta.

Vuokra-arvo voidaan Saarimaan mukaan arvioida kahdella tavalla. Ensimmäinen keino on arvioida vaihtoehdoisen sijoituskohteen, kuten lainapapereiden, tuotto asunnon arvoa vastaavalle summalle. Toinen keino on arvioida, kuinka paljon vuokratuloa saisi tarkastelun kohteena olevaa omistusasuntoa vastaavasta asunnosta. Saarimaa käyttää jälkimmäistä keinoa hedonistisen vuokraregression mallintamisessa. Vuokraregressiomallin avulla Saarimaa arvioi, että laskennallinen asuintulo koko Suomessa vuonna 2004 oli 6,6 miljardia euroa ja menetetyt verotulot asuintulon verottomuudesta johtuen 1,9 miljardia euroa.

SEURAUKSET OMISTUSASUMISEN SUOSIMISESTA

Omistusasumisen tukemisella on merkittävä vaikutus kotitalouden asuinmuotopäätökseen, kuten asuinmuotojen kustannuserojen tarkastelussa havaitsimme. Omistusasumisen tukeminen vaikuttaa kuitenkin laaja-alaisesti myös talouden eri osa-alueisiin, kuten työttömyyteen ja kaupunkirakenteeseen.

¹² Omistusasujat eivät voi tehdä poistoja, koska se asettaisi omakotitalossa asuvat kotitaloudet asunto-osakkeita omistavaa kerrostaloasujaa huomattavasti vahvempaan asemaan. Ero syntyy, kun omakotitalossa asuvat saisivat tehdä poistoja, mutta asunto-osakkeen omistavat eivät.

¹³ Yhtiön ottaman lainan korot sisältyvät yleensä hoito tai pääomavastikkeeseen.

Omistusasumisen tukemisen monet vaikutukset liittyvät asuinmuodon ja talotyyppin yhteyteen, jolloin omistusasumisen tukeminen kannustaa myös omakotitaloasumiseen. Ensiksi käydään tarkemmin läpi asuinmuodon ja asuntotyyppin yhteyttä ja siihen liittyviä haasteita, minkä jälkeen tarkastellaan liikkuvuuden heikentymisestä johtuvia haasteita. Lopuksi tarkastellaan lyhyesti vielä asumisen liikakulutusta.

YHTEYS ASUMISMUOTOJEN VÄLILLÄ

Monet tutkijat (esim. Glaeser 2011 sekä Eerola ja Saarimaa 2009) ovat esittäneet, että asuinmuodon ja talotyyppin välillä on vahva yhteys. Asuinmuodon ja talotyyppin yhteydelle on myös mittavasti sekä teoreettisia perusteita että empiirisiä todisteita. Esimerkiksi Saarimaa (2009) on arvioinut, että vuonna 2004 omakotitaloista Suomessa 94,7% oli omistusasuntoja siinä missä 58,4% kerrostaloasunnoista oli vuokra-asuntoja. Myös muissa maissa, kuten Yhdysvalloissa, ero näkyy selkeästi: Yhdysvalloissa omakotitaloista 86,77% on omistusasuntoja ja kerrostaloissa¹⁴ vuokra-asuntoja on välillä 86,31%-90,90% riippuen kerrostalon koosta (Glaeser 2011).

Muun muassa Glaeser (2011) esittää, että teorian mukaan omistajuus tulisi määräytyä agentille, jolla on paras asema asunnon investointien kannalta. Käytännössä omakotitaloissa tämä agentti on asukas, jolla on halu investoida ja pitää huolta asunnosta, minkä lisäksi hänellä on saatavilla tietoa asunnon kunnosta. Kerrostalossa puolestaan asukkaat jakavat yhteiset tilat ja infrastruktuurin, kuten putkiston ja sähköjärjestelmän, jolloin yhdelläkään asukkaalla ei ole suhteellista tehokkuusetua investointien kannalta. Lisäksi, kuten Glaeser (2011) mainitsee, kerrostalossa asioiden koordinointi on haasteellista ja kallista, jolloin asukkaiden on usein helpompaa vuokrata asunto. Koordinoitukustannusten myös ajatellaan kasvavan asunnon koon kasvaessa, mikä selittäisi Glaeserin esittämiä tuloksia liittyen eri kokoisten kerrostalojen vuokra-asteisiin.

Vahva yhteys asuinmuodon ja talotyyppin välillä viittaa siihen, että omistusasumisen tukeminen on käytännössä omakotitaloasumisen tukemista. Omakotitaloasumisen tukeminen puolestaan tarkoittaa käytännössä kannustamista muuttamaan pois kaupunkien keskustoista. Lisäksi asuntolainan korkojen verovähennysoikeus kannustaa kotitalouksia ostamaan isompia ja kalliimpia asuntoja, koska tuki kasvaa asuntolainamäärän kasvaessa. Glaeser (2011) muistuttaakin, että mikäli kaikki vuokralaiset asuisivat kerrostaloissa ja kaikki omistusasujat omakotitaloissa, olisi omistusasumisen tukeminen suoraan omakotitaloasumisen tukemista. Kuten aikaisemmasta nähdään, todellisuudessa tilanne ei ole tästä kaukana.

Glaser (2011) lisäksi huomauttaa, että omistusasumisen ja asuntotyyppin välinen vahva yhteys selittää myös sen, miksi kaupungeissa vuokraaste on korkea ja muualla matala. Kaupungeissa maa on kallista, mikä puolestaan kannustaa rakentamaan korkeita rakennuksia, mikä puolestaan tekee vuokraamisesta houkuttelevaa.

¹⁴ Tutkimuksessa kerrostalot on jaoteltu sen mukaan, kuinka monta asuntoa taloyhtiössä on. Suurin vuokra-aste on kerrostaloissa, joissa on 10-19 asuntoa.

Omistusasumisen yhteys työttömyyteen selitetään omistusasujien matalammalla liikkuvuudella. Omistusasujien matalamman liikkuvuuden syyksi nähdään usein omistusasujan korkeat transaktiokustannukset. Henley (1998) esittää lisäksi, että omistajakotitaloudet voivat olla haluttomia muuttamaan, mikäli heidän asunnon arvo on laskenut. Tällä käytöksellä kotitaloudet välttävät tappion realisoimista. Toisaalta, kuten Dietz ja Haurin (2003) esittävät, korkeat transaktiokustannukset aiheuttavat myös sen, että omistusasujat valikoituvat myös sen mukaan, kuinka usein he arvioivat muuttavansa tulevaisuudessa. Valikoituminen puolestaan hankaloittaa ilmiön tutkimista, koska tuloksia arvioitaessa voi olla vaikea erottaa, johtuuko tulokset valikoitumisharhasta, vai onko aito kausaalisuhte oikeasti olemassa. Toisaalta, Dietz ja Haurin myös mainitsevat, että uudemmat tutkimukset ovat kuitenkin löytäneet selvän yhteyden omistusasumisen ja vähentyneen liikkuvuuden välillä, vaikka valikoitumisharha otetaan huomioon. Transaktiokustannuksista merkittävin on varainsiirtovero, joka on Suomessa vuonna 2019 asunto-osakkeiden kohdalla 2% ja kiinteistöjen, kuten omakotitalojen, kohdalla 4%. Ero varainsiirtoverossa asunto-osakkeiden ja omakotitalojen välillä vahvistaa osaltaan liikkuvuuseroja omistusasujien ja vuokralaisten välillä.

Saarimaa (2009) esittää, että korkea asuntojen omistusaste ja kotitalouksien heikko liikkuvuus aiheuttavat työmarkkinoille tehottomuutta, joka saattaa lisätä työttömyyttä. Esimerkiksi Oswald (1999) on esittänyt, että kotitalouksien vähentynyt liikkuvuus aiheuttaa työttömyyttä. Oswald perustelee työttömyyden kasvua ensinnäkin omistajakotitalouksien korkeilla transaktiokustannuksilla, jolloin kotitalouden todennäköisyys muuttaa työn perässä on pienempi kuin vuokralaisilla. Lisäksi Oswald esittää, että korkea asuntojen omistusaste markkinoilla tarkoittaisi pientä asuntojen vuokramarkkinaa, jolloin työn liikkuvuus pienenee yleisellä tasolla vuokra-asuntojen heikon tarjonnan vuoksi. Alentuneen liikkuvuuden ei siis nähdä ainoastaan nostavan työttömyysastetta, vaan lisäksi aiheuttavan ihmisten työskentelevän työtehtävissä, jotka eivät ole heille optimaalisia. Tällöin työttömyys ei johdu suoraan siitä, että omistusasujat olisivat enemmän työttöminä, vaan siitä, että työttömät liikkuvat itse vähemmän työn perässä, kuin tilanteessa, jossa vuokra-asuntoja on enemmän tarjolla. Suomessa ilmiötä on tutkinut Pehkonen (1999), joka esittää, että 10% nousu omistusasumisessa nostaa työttömyysastetta 1%. Pehkonen tulokset perustuvat kuitenkin vain pieneen otokseen, jolloin tuloksia tulee tarkastella varauksella.

Eerola ym. (2014) mainitsevat, että asunnon omistamisen ja työttömyyden yhteyttä ovat tarkastelleet myös Coulson ja Fisher (2009), jotka käyttävät hyväkseen etsintämalleja, joissa palkat määräytyvät kussakin eri tavalla. Malleissa vuokralaiset ovat omistusasujia liikkuvampia, jolloin omistusasujien työpaikkojen etsintäalue on vuokralaisia pienempi. Rajatumpi työpaikkojen etsintäalue puolestaan aiheuttaa sen, että omistusasujat voivat olla valmiita hyväksymään alemman palkan, kunhan työpaikka on omalla etsintäalueella. Vuokralaiset puolestaan liikkuvat herkemmin työpaikkojen perässä, eivätkä siten hyväksy alhaista palkkatarjousta, vaan siirtyvät mieluummin työn perässä muualle. Eerola ym. (2014) huomauttavat, että omistusasujien suostumus työskennellä alhaisemmalla palkalla voi kasvattaa alueen yritysten voittoja, mikä puolestaan houkuttelisi alueelle lisää yrityksiä, mikä puolestaan kasvattaisi alueen työllisyyttä. Tämä tulos on huomattavasti erilainen Oswaldin (1999) hypoteesiin nähden, jossa hän ennusti omistusasteen kasvamisen aiheuttavan työttömyyden kasvua koko talouden tasolla johtuen osittain vuokramarkkinoiden tehottomuudesta.

Eerola ym. (2014) viittaavat myös Munchin, Rosholmin ja Svarerin (2006) tutkimukseen, jonka mukaan omistusasuminen voi myös lyhentää työttömyysjaksoja. Lyhyemmät työllisyysjaksot selittyvät sillä, että

omistusasujat ovat valmiita työskentelemään matalammalla palkalla, kunhan työpaikka on omalla alueella. Tältä osin pienempi työperäinen muuttoalttius ei näyttäisi kasvattavan omistusasujien työttömyyttä, mikä on jälleen vastoin Oswaldin (1999) hypoteesii. Toisaalta Eerola ym. (2014) mainitsevat myös, että Munchin (2008) myöhemmissä tutkimuksissa hän on tullut tulokseen, että omistusasuminen saattakin nostaa palkkaa sen sijaan, että omistusasujat työskentelisivät vuokralla asuvia edullisemmin. Mahdolliseksi selitykseksi tarjotaan omistusasujien voimakasta sitoutumista paikalliseen työpaikkaan. Eero ym. (2014) huomauttavat myös, että ristiriitaiset tulokset voivat johtua siitä, että Munch ym. (2006 ja 2008) tutkimukset käyttävät tanskalaista aineistoa. Tanskassa on vuokramarkkinoilla vuokrasääntelyä, mikä voi puolestaan vaikuttaa tuloksiin. Tämän vuoksi tuloksia ei voi myöskään soveltaa esimerkiksi Suomen tilanteeseen.

ASUMISEN LIIKAKULUTUS

Verotuet kannustavat kotitalouksia asumisen liikakulutukseen. Ensinnäkin tuet kannustavat kotitalouksia ostamaan asunnon vuokraamisen sijaan, minkä lisäksi tuet, pääasiassa asuntolainan korkojen vähennysoikeus, kannustaa ostamaan ison ja kalliin asunnon. Asunnon ostamisen tukeminen vääristää kotitalouksien portfolioita, kun taas isojen asuntojen tukeminen kasvattaa hiilidioksidipäästöjä muun muassa lisääntyneen lämmitystarpeen ja sähkönkulutuksen kautta. Asumisen liikakulutus näkyy myös kotitalouksien portfolioissa.

KOTITALOUKSIEN PORTFOLION VÄÄRISTYMINEN

Omistusasumisen tukeminen kannustaa kotitalouksia ostamaan asunnon, millä on suuria vaikutuksia kotitalouksien portfolioihin, kuten työn aikaisemmassa osassa nähtiin¹⁵. Varsinkin vähävaraisilla omistajakotitalouksilla asunto muodostaa valtaosan kotitalouden omaisuudesta, jolloin portfolion arvo määräytyy yksinomaan asunnon hintakehityksen mukaan. Tällöin kotitalous kohtaa merkittävän riskin liittyen asuntojen hintakehitykseen. Lisäksi vähävaraisilla omistajakotitalouksilla omaisuuden kasvamistahti on merkittävästi vuokralla asuvia hitaampaa. Talouden kannalta merkittävää on myös se, että asunnon ostaminen tapahtuu yleensä muun sijoitusomaisuuden kustannuksella. Eerola ym. (2014) viittaavat, että Skinner(1996) on arvioinut, että seurauksena korkotaso on korkeampi ja palkkataso alhaisempi kuin tilanteessa, jossa verotus olisi asuinmuodon osalta neutraalia.

Saarimaa (2009) huomauttaa lisäksi, että omistusasumisen tukeminen kannustaa myös nuoria kotitalouksia ostamaan asunnon, jolloin niiden täytyy säästää asunnon käsirahaa varten. Nuorten ja yleensä pienituloisten kotitalouksien ylimääräinen säästäminen ei kuitenkaan ole optimaalista kulutuksen tasaamisen kannalta. Sen lisäksi, että verotuet kannustavat ostamaan asunnon vuokraamisen sijaan, tuet myös kannustavat kotitalouksia ostamaan suuria ja kalliita asuntoja.

¹⁵ Vaikutuksia oli muun muassa varallisuuden kertymisen vauhtiin ja riskeihin liittyen.

KAUPUNKIRAKENTEEN VÄÄRISTYMINEN

Johtuen asuinmuodon ja talotyyppin vahvasta yhteydestä, omistusasumisen tukeminen on usein käytännössä omakotitaloasumisen tukemista. Omakotitaloasumisen tukeminen puolestaan kannustaa ihmisiä muuttamaan pois kaupungeista, mikä puolestaan hidastaa kaupungistumista. Kaupungistumisen hidastuminen puolestaan hidastaa tuottavuuden kasvua. Saarimaa (2009) viittaa Glaeserin ja Shapiron (2002) artikkeliin, jonka mukaan asuntolainan korkovähennysoikeus kannustaa varsinkin varakkaita muuttamaan pois kaupungista, mikä voi puolestaan vahvistaa alueiden eriytymistä vähävaraisten ja varakkaiden välillä. Vaarana voi myös olla, että varakkaat eristäytyvät omille asuinalueilleen. Kaupungin leviämiseen puolestaan liittyy negatiivisia ilmiöitä, kuten ruuhkien ja saasteiden lisääntyminen. Omistusasumisen vaikutukset kaupunkirakenteeseen ovatkin tärkeitä, mutta saatavilla on vain vähän tutkimusta asiaan liittyen. Dietz ja Haurin (2003) huomauttavat kuitenkin, että teoreettisia tutkimuksia tietyn tyyppisten asukkaiden suhtautumisesta esimerkiksi kaupunkirakenteen tiivistämiseen on, mutta empiiristä tutkimusta ei juurikaan.

PÄÄSTÖJEN LISÄÄNTYMINEN

Omistusasumisen tukemiseen liitettävä päästöjen lisääntyminen perustuu pääasiassa siihen, että omistusasunnot ovat keskimäärin vuokra-asuntoja isompia, jolloin niiden hiilidioksidipäästöt ovat keskimäärin myös suuremmat. Lisäksi johtuen omistusasumisen ja omakotitaloasumisen tiivistä yhteydestä, ylimääräisiä päästöjä syntyy omakotitalojen tehottomuudesta suhteessa kerrostaloihin. Muun muassa Oswald (1999) ja Glaeser (2011) lisäksi esittävät, että omistusasujat matkustavat keskimäärin huomattavasti enemmän johtuen työpaikan ja kodin pitemmästä etäisyydestä. Lisääntynyt matkustaminen puolestaan lisää ilmansaasteita ja ruuhkia.

JOHTOPÄÄTKÖSET

Katsaus on keskittynyt kotitalouden asuinmuotopäätökseen vaikuttaviin tekijöihin sekä omistusasumisen verotukselliseen tukemiseen. Asuinmuotopäätöstä tarkasteltiin vertailemalla omistusasujan ja vuokralaisen kohtaamia asuinkustannuksia, minkä lisäksi päätöstä tarkasteltiin myös kotitalouden portfolionäkökulmasta. Vertailut antoivat eriävät tuloksen asuinmuotojen edullisuuden suhteen: omistusasumisen suorat kustannukset ovat verotukien vuoksi pienemmät kuin vuokralaisilla, mutta vuokralaisten omaisuus kasvaa omistusasujia nopeammin. Vuokralaisten nopeampi varallisuuden kasvuvauhti korostuu etenkin pienituloisilla kotitalouksilla. Pienituloisten omistusasujien varallisuuden kasvu on kaikkein heikointa johtuen asunnon suuresta painosta portfoliossa. Vuokralaisten varallisuuden nopeampi kasvutahti kuitenkin vaatii, että vuokralaiset sijoittavat pääomamarkkinoille ne rahavirrat, mitkä säästyvät suhteessa omistusasujiin. Voidaankin aiheellisesti kysyä, onko todenmukaista olettaa, että näin tapahtuisi myös todellisuudessa.

Kotitalouden asuinmuotopäätökseen vaikuttavia muita tekijöitä ovat muun muassa transaktiokustannukset, varallisuus, haluttu talotyyppi, odotettu asuinaika ja elämäntilanne. Lisäksi kotitaloudet huomioivat lukuisia ei-taloudellisia tekijöitä, kuten vakaus liittyen omistusasumiseen ja vapaus liittyen vuokralla asumiseen.

Omistusasumisen tukemisen vuoksi Suomi menetti vuonna 2004 arviolta 1,9 miljardia euroa verotuloja. Merkittävin asumisen tuki on omistusasujien laskennallisen asuintulon verottomuus. Asuintulon verottomuuden lisäksi valtion tukee omistusasumista asuntolainan korkojen verovähennysoikeuden sekä omistusasunnon luovutusvoittoverovapauden kautta. Varsinaisten verotukien lisäksi Suomi kannustaa kotitalouksia omistusasujiksi erinäisin pieni- ja keskituloisille suunnattujen tukien, kuten asuntolainantakauksien avulla. Omistusasumisen tukemisen myötä asuntomarkkinoilla on havaittavissa tiettyjä säännönmukaisuuksia, kuten Eerola ja Saarimaa (2009) mainitsevat. Merkittäviä säännönmukaisuuksia ovat muun muassa varakkaiden, vakiintuneiden, omakotitaloa suosivien tai nikkaroinnista pitävien kotitalouksien suuri todennäköisyys olla omistusasujia, ja nuorten tai pienituloisten suuri todennäköisyys olla vuokralla asuvia.

Merkittävin syy omistusasumisen verotukien takana on omistusasumiseen liitettävät positiiviset ulkoisvaikutukset, kuten asuntojen parempi kunto ja panostaminen naapuruston viihtyvyyteen. Omistusasumisen tukeminen aiheuttaa kuitenkin menetettyjen veroeurojen lisäksi myös muita negatiivisia vaikutuksia liittyen esimerkiksi kaupungistumisen hidastumiseen ja työvoiman liikkuvuuden laskuun. Omistusasumisen tukeminen on myös tiiviisti yhteydessä omakotitaloasumisen tukemiseen johtuen asumismuodon ja talotyypin yhteydestä. Omakotitaloasumisen tukeminen puolestaan usein lisää päästöjä sekä vahvistaa kaupunkien levittäytymisen ongelmaa (Urban Sprawl).

Omistusasumisen tukemisen lukuisista negatiivisista vaikutuksista johtuen voisi olla aiheellista arvioida uudelleen omistusasumisen tukemisen tarpeellisuutta. Esimerkiksi Saarimaa (2009) on esittänyt lukuisia vaihtoehtoja liittyen verotuksen neutraloimiseksi asuinmuodon suhteen. Muutokset ovat kuitenkin haastava toteuttaa, koska iso osa äänestäjistä nauttii laskennallisen asuintulon verottomuuden luomasta edusta. Tulojaon näkökulmasta olisi puolestaan merkittävää se, miten asumisen uudet verot palautettaisiin takaisin ihmisille. Mielenkiintoinen tutkimusaihe olisikin omistusasumisen tukien muutosten vaikutukset asunto – ja vuokramarkkinoihin. Erityisesti laskennallisen asuintulon verottomuuden poistamisen muutokset voisivat olla mielenkiintoisia johtuen verottomuuden luoman tuen suuruudesta.

Liite 1.

| Owners vs. Renters Wealth Portfolio Performance

| LTV | Owner | | | | | Renter |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| | 0% | 20% | 40% | 60% | 80% | |
| Panel A: Initial wealth of 5 times housing value | | | | | | |
| <i>E(G)</i> | 8.01% | 8.11% | 8.20% | 8.30% | 8.39% | 8.60% |
| <i>SD</i> | 9.79% | 10.20% | 10.60% | 11.01% | 11.42% | 12.07% |
| <i>E(G)/SD</i> | 0.82 | 0.80 | 0.77 | 0.75 | 0.73 | 0.71 |
| Diff: <i>E(G)</i> | -0.59%*** | -0.49%*** | -0.40%*** | -0.30%** | -0.21%* | |
| Diff: <i>SD</i> | -2.28% | -1.87% | -1.47% | -1.06% | -0.65% | |
| Diff: <i>E(G)/SD</i> | 0.11 | 0.08 | 0.06 | 0.04 | 0.02 | |
| Panel B: Initial wealth of 2 times housing value | | | | | | |
| <i>E(G)</i> | 7.06% | 7.32% | 7.58% | 7.83% | 8.07% | 8.60% |
| <i>SD</i> | 6.61% | 7.57% | 8.55% | 9.54% | 10.54% | 12.07% |
| <i>E(G)/SD</i> | 1.07 | 0.97 | 0.89 | 0.82 | 0.77 | 0.71 |
| Diff: <i>E(G)</i> | -1.54%*** | -1.28%*** | -1.02%*** | -0.77%*** | -0.53%*** | |
| Diff: <i>SD</i> | -5.46% | -4.50% | -3.52% | -2.53% | -1.53% | |
| Diff: <i>E(G)/SD</i> | 0.36 | 0.25 | 0.17 | 0.11 | 0.05 | |
| Panel C: Initial wealth of 1 time housing value | | | | | | |
| <i>E(G)</i> | 5.13% | 5.77% | 6.37% | 6.94% | 7.47% | 8.60% |
| <i>SD</i> | 4.07% | 4.66% | 5.95% | 7.60% | 9.42% | 12.07% |
| <i>E(G)/SD</i> | 1.26 | 1.24 | 1.07 | 0.91 | 0.79 | 0.71 |
| Diff: <i>E(G)</i> | -3.47%*** | -2.83%*** | -2.23%*** | -1.66%*** | -1.13%*** | |
| Diff: <i>SD</i> | -8.00% | -7.41% | -6.12% | -4.47% | -2.65% | |
| Diff: <i>E(G)/SD</i> | 0.55 | 0.53 | 0.36 | 0.20 | 0.08 | |
| Panel D: Initial wealth of 0.5 times housing value | | | | | | |
| <i>E(G)</i> | N/A | N/A | N/A | 4.54% | 5.91% | 8.60% |
| <i>SD</i> | N/A | N/A | N/A | 7.42% | 8.94% | 12.07% |
| <i>E(G)/SD</i> | | | | 0.61 | 0.66 | 0.71 |
| Diff: <i>E(G)</i> | | | | -4.06%*** | -2.69%*** | |
| Diff: <i>SD</i> | | | | -4.65% | -3.13% | |
| Diff: <i>E(G)/SD</i> | | | | -0.10 | -0.05 | |

Taulukon lähde: Andersen (2010)

Liite 1. jatkuu

Owners vs. Renters Wealth Portfolio Performance

| LTV | Owner | | | | | Renter |
|--|-------|-----|-----|-----|-----------|--------|
| | 0% | 20% | 40% | 60% | 80% | |
| Panel E: Initial wealth of 0.2 times housing value | | | | | | |
| <i>E(G)</i> | N/A | N/A | N/A | N/A | 1.45% | 8.60% |
| <i>SD</i> | N/A | N/A | N/A | N/A | 18.51% | 12.07% |
| <i>E(G)/SD</i> | | | | | 0.08 | 0.71 |
| Diff: <i>E(G)</i> | | | | | -7.16%*** | |
| Diff: <i>SD</i> | | | | | 6.44% | |
| Diff: <i>E(G)/SD</i> | | | | | -0.63 | |

Notes: Exhibit 2 reports the expected annual growth, standard deviation, and growth/standard deviation on homeowners' three-asset portfolio (housing and remaining in 60%/40% stocks/bonds) and on renters' two-asset portfolio (60%/40% stocks/bonds), as well as the differences between these two portfolios. The wealth portfolio performance assumes that renters and owners are endowed with a periodic cash flow that equals to the market rent of the property in which they reside and estimated using Monte Carlo simulation with 10,000 iterations as per equations (2)–(5). In Panels A–E, we assume initial households' wealth in the range of 0.2 to 5 times the value of the home in which the households reside. Homeowner households finance their residences with an initial LTV in the range of 0% to 80%.

* Significant at the 10% level.
 ** Significant at the 5% level.
 *** Significant at the 1% level.

Taulukon lähde: Andersen (2010)

Liite 2.

Preferences for tenure among respondents living in different tenures and preferred type of building for households with different preferences for tenure 2008 (%)

| | Preferred/expected tenure | | | | | Total |
|-----------------------------------|---------------------------|--------|-------------|-------|------------|-------|
| | Ownership | Rented | Cooperative | Other | Don't know | |
| <i>Existing tenure</i> | | | | | | |
| Ownership | 87 | 9 | 2 | 0 | 2 | 100 |
| Rented | 49 | 44 | 5 | 0 | 2 | 100 |
| Co-operative | 32 | 10 | 55 | 1 | 2 | 100 |
| Total | 70 | 21 | 7 | 0 | 2 | 100 |
| <i>Preferred type of building</i> | | | | | | |
| Blocks of flats | 11 | 44 | 37 | | | |
| Semi detached | 7 | 24 | 33 | | | |
| Detached | 70 | 27 | 29 | | | |
| Country house | 12 | 5 | 2 | | | |
| Total | 100 | 100 | 100 | | | |

Lähde: Andersen (2010)

LÄHTEET

Andersen (2011) Motives for Tenure Choice during the Life Cycle: "The Importance of Non-Economic Factors and Other Housing Preferences", *Housing, Theory and Society*, 28:2, 183-207, DOI: 10.1080 /14036096.2010.522029

Arnott, R. (1987): *Economic Theory and Housing*. In Mills E. S. (ed.): *Handbook of Regional and Urban Economics*, Vol. 2.

Ben-Shahar (2007) "Tenure Choice in the Housing Market: Psychological Versus Economic Factors" *Environment and Behavior*, Volume 39, Number 6, November 2007, 841-858

Beracha, Skiba, and Johnson (2017) "Housing Ownership Decision making in the Framework of Household Portfolio Choice" *JRER*, Vol. 39 No. 2/2017

Dietz, Haurin (2003) "The social and private micro-level consequences of homeownership" *Journal of Urban Economics* 54 (2003) 401-450

DiPasquale, Glaeser (1999) "Incentives and Social Capital: Are Homeowners Better Citizens?" *Journal of Urban Economics* 45, 354-384 1999.

Eerola, Lyytikäinen, Saarimaa (2014) "Asumisen verotus – katsaus taloustieteelliseen kirjallisuuteen", VATT muistiot 38

Eerola, Saarimaa (2009) "Asumisen verokohtelu" VATT muistio 2.12.2009

Glaeser (2011) "Rethinking the Federal Bias Toward Homeownership/Cityscape": *A Journal of Policy Development and Research* • Volume 13, Number 2

Glaeser, and Shapiro (2002): *The Benefits of the Home Mortgage Interest Deduction*. NBER working Paper No. 9284.

Henderson ja Ioannides (1987) "Dynamic Aspects of Consumer Decisions in

Housing Markets" JOURNAL OF URBAN ECONOMICS 26,212-230 (1989)

Henley (1998), Residential mobility, housing equity, and the labour market, Economic Journal 108 (1998) 414–427.

Saarimaa (2009) " Studies on Owner-Occupied Housing, Taxation and Portfolio Choice" Academic dissertation, University of Joensuu

Saarimaa (2011) "Imputed Rental Income, Taxation and Income Distribution in Finland", Urban Studies 48(8)1695–1714, June 2011

Pehkonen (1999) " Unemployment and home-ownership" Applied Economics Letters, 1999, 6, 263– 265