

ANALYYSI

Asuntomarkkinat, työvoiman liikkuvuus ja työttömyys

2.7.2018 – Analyysi – Suomen talous



Markus Haavio
Vanhempi neuvonantaja

Omistusasuminen saattaa vaikeuttaa työvoiman liikkuvuutta ja haitata näin työmarkkinoiden toimintaa. Kuitenkin omistusasujat työllistyvät paremmin kuin vuokralla asijat. Mikä on asumismuodon ja työttömyyden välinen yhteys?



Tässä artikkelissa esitetyt mielipiteet ovat kirjoittajan omia eivätkä välttämättä edusta Suomen Pankin näkemystä.

Oswaldin hypoteesi: omistusasuminen haittaa työmarkkinoiden toimintaa

Monessa kehittyneessä maassa, esim. Suomessa, valtaosa ihmisistä asuu omistusasunnossa. Omistusasumisen suosiota selittää asumismukavuuden ja –varmuuden^[1] lisäksi omistusasumista suosiva verokohtelu sekä ainakin joissain maissa

1. Omistusasunnon voi muokata mieleisempään; on epätodennäköisempää tulla hädetyksi omistusasunnosta kuin vuokra-asunnosta.

vuokramarkkinoiden toimintaa merkittävästi rajoittava sääntely. Lisäksi – jos valtaosa ihmisistä asuu omistusasunnoissa – ohuilta vuokramarkkinoilta saattaa olla vaikea löytää mieleistä asuntoa mieleiseltä alueelta.

Omistusasumiseen liittyy paljon hyviä puolia: omistusasunnon voi muokata mieleisekseen, ja omistusasujalla on kannustimet pitää huolta asuntonsa ja elinympäristönsä kunnosta ja viihtyisyydestä. Laaja omistusasuminen voi lisäksi olla osa kansankapitalismia, johon liittyy mm. varallisuuden tasaisempi jakautuminen.

Taloustieteellisessä keskustelussa on kuitenkin esitetty huoli siitä, että omistusasuminen saattaa haitata työmarkkinoiden toimintaa: työvoiman alueellinen liikkuvuus vaikeutuu, ja työttömyys nousee. Nämä väittämät tunnetaan yleisesti ns. Oswaldin hypoteesin nimellä. (Oswald 1997, 2009, Blanchflower ja Oswald 2013, ks. myös Nickell 1998.)

Oswaldin hypoteesin taustalla on joukko empiirisiä havaintoja

i) *Poikkileikkausaineistoissa* omistusasumisen osuuden ja työttömyysasteen välillä näyttäisi vallitsevan positiivinen korrelaatio. Tähän viittaavat kansainväliset vertailut: esimerkiksi Espanjassa lähes kaikki asuvat omistusasunnossa ja työttömyysaste on korkea; toisaalta taas esimerkiksi Saksassa ja Sveitsissä vuokralla asuminen on yleisempää ja työttömyysaste on matalampi. Vastaavanlainen tilastollinen säännönmukaisuus näyttäisi vallitsevan myös Yhdysvaltain osavaltioiden välillä.

ii) Myös *aikasarjoihin*, ja ajan kuluessa tapahtuneisiin muutoksiin, perustuva empiirinen todistusaineisto näyttäisi viittaavan samaan suuntaan: Kun omistusasumisen osuus on kasvanut tietyssä maassa tai osavaltiossa, tyypillisesti myös työttömyysaste on noussut. Ja jos omistusasumisen osuus on kasvanut enemmän maassa A kuin maassa B, tyypillisesti myös työttömyysaste on kasvanut enemmän (tai laskenut vähemmän) maassa A kuin maassa B.

iii) Oswaldin hypoteesin tueksi on esitetty myös jonkin verran ns. *luonnollisiin koeasetelmiin* pohjautuvia havaintoja. Viime aikoina kohtuullisen paljon huomiota saaneet tulokset perustuvat Suomea koskeviin havaintoaineistoihin (Laamanen (2017a)). Suomessa vuokria voimakkaasti rajoittanut sääntely purettiin 1990-luvulla asteittain Itä- ja Pohjois-Suomesta alkaen.

Ns. koeryhmässä, jonka muodostavat tässä tapauksessa Itä- ja Pohjois-Suomen kunnat, omistusasumisen osuus laski ja työllisyystilanne parani 1990-luvun alkupuolella suhteessa ns. verrokkiryhmään, jonka muodostavat Etelä- ja Länsi-Suomen kunnat, joissa vuokramarkkinat vapautettiin vasta hieman myöhemmin.

Oswaldin hypoteesista seuraavat politiikkasuositukset

Mikäli omistusasuminen haittaa työvoiman liikkuvuutta ja työmarkkinoiden toimintaa, asuntopolitiikkaa tulisi mahdollisesti muuttaa. Tällöin omistusasumista vuokra-asumisen kustannuksella suosivasta verokohtelusta olisi ehkä syytä luopua. Ja samalla, kun omistusasuminen ja vuokra-asuminen laitetaan verotuksessa samalle viivalle, (omistus)asunnon vaihtamista hankaloittavista veroista, kuten varainsiirtoverosta, tulisi

tässä tapauksessa luopua. Suomalaisessa talouspoliittisessa keskustelussa tällaisia ajatuksia ovat esittäneet mm. Juhana Vartiainen sekä Essi Eerola, Teemu Lyytikäinen ja Tuukka Saarimaa; ks. esim. Eerola ja Saarimaa (2009), Eerola, Lyytikäinen ja Saarimaa (2014), Eerola ym. (2018). Vastaavanlaista keskustelua on käyty myös kansainvälisesti; ks. esim. Glaeser ja Gyourko (2008).

Pitääkö Oswaldin hypoteesi paikkansa?

Mutta pitääkö Oswaldin hypoteesi paikkansa? Hypoteesi koostuu kahdesta osasta: a) omistusasuminen haittaa työvoiman alueellista liikkuvuutta ja b) omistusasuminen estää työmarkkinoiden tehokkaan toiminnan ja lisää työttömyyttä.

Kohdasta a) vallitsee taloustieteilijöiden piirissä varsin suuri (joskaan ei aivan täydellinen) yksimielisyys. Omistusasuminen voi vähentää alueellista liikkuvuutta usean eri mekanismin kautta. Näistä mekanismeista on myös mikrotason, ts. yksilötason, empiiristä todistusaineistoa.

i) Omistusasunnon myymisestä ja uuden ostamisesta koituu (transaktio)kustannuksia. Näitä ovat mm. kiinteistövälittäjälle maksettavat palkkiot ja varainsiirtovero. (Eerola ym. (2018) esittävät tuoreita tutkimustuloksia varainsiirtoveron vaikutuksista Suomen asuntomarkkinoihin.)

ii) Jos asuntojen hinnat laskevat, pääomatappioita kärsivä asunnonomistaja voi joutua velkaloukkuun. Suuri velkataakka ja alhainen nettovarallisuus (= asunnon arvo – velka) saattaa rajoittaa alueellista liikkuvuutta. (Chan (2001), Ferreira ym. (2010).) Myös asuntohintojen epätasainen alueellinen kehitys voi haitata muuttoa kasvukeskuksiin, joissa asunnot kallistuvat muuta maata nopeammin.

iii) Tappioiden välttäminen (ns. tappioaversio, *loss aversion*). Asuntoa ei haluta myydä ostohintaa halvemmalla. Kun asuntojen hinnat laskevat, pyyntihinta saatetaan asettaa epärealistisen korkealle. Tällöin asuntojen myyntiajat pitenevät: asuntokauppa hiljenee, mikä puolestaan haittaa työvoiman alueellista liikkuvuutta. (Engelhardt 2003; Genovese ja Mayer 2001).

Sen sijaan kohdasta b) taloustieteilijät ovat erimielisiä: vaikka omistusasuminen haittaa työvoiman alueellista liikkuvuutta, se ei välttämättä kasvata työttömyyttä. Omistusasumista ja työttömyyttä koskeva Oswaldin hypoteesi perustuu *makrotason* ja alueellisen tason havaintoihin: mitä suurempi osuus ihmisistä asuu omistusasunnoissa, sitä korkeampi on alueellinen työttömyysaste tms.

Monet *mikroaineistoihin*, siis yksilötason aineistoihin, perustuvat havainnot näyttäisivät kuitenkin sotivan Oswaldin hypoteesia vastaan. Omistusasujilla näyttäisi tyypillisesti olevan

i) alhaisempi työttömyysaste, ii) alhaisempi riski jäädä työttömäksi, iii) korkeampi työllistymistodennäköisyys, iv) lyhyempi työttömyyden kesto ja v) pidemmät työsuhteet kuin vuokra-asujilla (ks. esim. Battu ym. (2008), Munch ym. (2006, 2008), Van Leuvensteijn ja Koning (2004)).

Havaintoja i–v tulkittaessa täytyy tietysti muistaa, että omistusasujat ja vuokralla asuvat eroavat toisistaan systemaattisesti: omistusasujat ovat tyypillisesti suurituloisempia, varakkaampia, paremmin koulutettuja ja vanhempia kuin vuokralla asuvat. Nämä eri ryhmien väliset erot on kuitenkin pyritty ottamaan huomioon empiirisissä tutkimuksissa, ja myös näissä huolellisemmissa tarkasteluissa perustulemat i–v näyttäisivät jäävän voimaan. Toisin sanoen kohdat i–v näyttäisivät pätevän myös ikäluokkien sisällä ja annetulla tulo- varallisuus- ja koulutustasolla.

Mikroaineistoista tehtyjen havaintojen pohjalta kirjallisuudessa onkin esitetty vastahypoteesi Oswaldin väittämille. Tämän vastahypoteesin mukaan omistusasujien suhteellisen alhainen alueellinen liikkuvuus saattaa edistää omistusasujien työllistymistä *paikallisilla* työmarkkinoilla. Hypoteesi voidaan tiivistää seuraaviin väittämiin.

Koska omistusasujien on vaikea muuttaa muualle, omistusasujan reservaatiopalkka – ts. palkkavaatimus – paikallisilla työmarkkinoilla on alhaisempi kuin vuokra-asujilla; alhainen palkkavaade edesauttaa työllistymistä. Omistusasujan kannattaa myös etsiä työpaikkoja aktiivisesti paikallisilta työmarkkinoilta. Työntajan näkökulmasta omistusasuja voi olla uskollisempi työntekijä kuin vuokralla asuva (joka voi lähteä helpommin muualle paremman työtarjouksen perässä). Työntajan kannalta voikin olla turvallisempaa palkata omistusasuja, varsinkin jos työntekijää täytyy kouluttaa työtehtäviin. Lisäksi koska asunovelallisen täytyy selvittää asuntolainan koroista ja lyhennyksistä, työttömyydestä koituvat haitat voivat olla suurempia omistusasujalle kuin vuokralla asuvalle. Myös tämä saattaa kannustaa omistusasujaa etsimään aktiivisesti työpaikkaa, tinkimään palkkavaatimuksista ja pitämään kiinni työpaikasta, kun sellainen on löytynyt.

Monet mikrotason empiiriset havainnot näyttäisivät tukevan edellä esitettyjä väittämiä. Omistusasujat näyttäisivät työllistyvän vuokralla asujia paremmin paikallisilla työmarkkinoilla. Toisaalta omistusasujat muuttavat vuokralla asujia harvemmin työn perässä toiselle paikkakunnalle.

Miten sovittaa yhteen mikrotason ja makrotason havainnot?

Mikrotason, tai yksilötason, havaintojen perusteella omistusasujien työllisyystilanne on siis parempi kuin vuokralla asuvien. Toisaalta, kuten tämän kirjoituksen alussa mainittiin, makrotason havainnot viittaavat toiseen suuntaan: mitä suurempi osa ihmisistä asuu omistusasunnossa, sitä korkeampi on työttömyysaste.

Kirjallisuudessa mikrotason ja makrotason havainnot on pyritty sovittamaan yhteen karkeasti ottaen kahdella eri tavalla.

Ensimmäinen kirjallisuudessa esitetty vaihtoehto, tai tulkinta, on se, että mikrotason havainnot kertovat oleellisesti asioiden todellisen laidan. Makrotasolla näyttäytyvät säännönmukaisuudet ovat puolestaan lähinnä tilastotieteellisiin tutkimusmenetelmiin liittyviä harhoja (*spurious correlations, endogeneity bias*). Toisin sanoen on jotain esim. kielioloihin, kulttuuriin, (työmarkkina)instituutioihin, verotukseen ym. liittyviä – mahdollisesti vaikeasti havaittavissa olevia – tekijöitä, jotka selittävät, miksi jossain

maassa on i) paljon omistusasumista, ii) korkea työttömyysaste ja iii) alhainen työvoiman liikkuvuus – ja miksi jossain toisessa maassa asiat ovat päinvastoin. Tämän tulkinnan mukaan siis esim. Espanjan korkea työttömyysaste ei johdu omistusasumisesta; Espanjan tilanteen ymmärtämiseksi täytyy tutustua pikemminkin maan kulttuurisiin oloihin ja työmarkkinainstituutioihin.

Toinen kirjallisuudessa esitetty tulkinta suhtautuu vakavammin myös makrotason havaintoihin: vaikka omistusasujien työmarkkinatilanne on tyypillisesti parempi kuin vuokralla asuvien, omistusasumisella voi olla kielteisiä kokonaistaloudellisia vaikutuksia. (Ks. esim. Coulson ja Fisher (2009), Blanchflower ja Oswald (2013), Laamanen (2017a,b)). Nämä haitalliset vaikutukset voivat liittyä työmarkkinoiden toimintaan niin paikallisella kuin valtakunnallisellakin tasolla, tai toisaalta paikalliseen päätöksentekoon, kaavoitukseen ja asuntomarkkinoihin.

Aloitetaan työmarkkinavaikutuksista. Ensinnäkin on mahdollista, että omistusasuja jää paikallisille työmarkkinoille, vaikka muualla olisi tarjolla tuottavampaa, omaa koulutusta ja omia taitoja paremmin vastaavaa työtä. Toisin sanoen vaikka omistusasujilla on vahva asema paikallisilla työmarkkinoilla (suhteessa vuokra-asujiin), vähäisestä alueellisesta liikkuvuudesta voi silti olla haittaa omistusasujien itsensä kannalta. Tällöin myös kokonaistaloudellisen tehokkuus ja tuottavuus kärsivät.

Jos työn perässä ei juuri muuteta, on todennäköistä, että monet työntekijät asuvat varsin kaukana työpaikalta. Pitkät työmatkat lisäävät liikenneuhkia, ja tällä voi olla haitallisia vaikutuksia alueellisten työmarkkinoiden toiminnan kannalta.

Lisäksi omistusasujien vahvan työmarkkina-aseman kääntöpuoli, tai sivuvaikutus, voi olla vuokra-asujien heikompi työmarkkina-asema. Näin voi käydä esimerkiksi, jos työantajat pitävät omistusasujia uskollisempina työntekijöinä, palkkaavat heidät ja jättävät palkkaamatta vuokra-asujat.

Omistusasuminen voi vaikuttaa myös paikalliseen päätöksentekoon ja kaavoitukseen. Omistusasujien etujen mukaista saattaa olla estää kaavoitus ja uusien asuntojen – ja mahdollisesti myös liiketilojen – rakentaminen. Tähän voi olla ainakin kahdenlaisia syitä: i) NIMBY-argumentti (not in my backyard): uusien asuntojen rakentaminen esim. puiston tai viheralueen tilalle saattaa vähentää asumismukavuutta ja alentaa asunnon jälleenmyyntiarvoa. ii) Mitä vähemmän asuntoja on tarjolla jollain kaupunkialueella tai työssäkäyntialueella (suhteessa halukkaisiin ostajiin), sitä korkeampi on asunnon jälleenmyyntiarvo. Vuokralaisilla sen sijaan ei ole vastaavanlaisia kannustimia estää kaavoitusta ja uudisrakentamista: mitä enemmän asuntoja on tarjolla, sitä alhaisempi on vuokrataso. Kun kaavoitusta syystä tai toisesta rajoitetaan, se haittaa työvoiman alueellista liikkuvuutta. (Ks. esim. Fischel (2009), Ortalo-Magné ja Pratt (2007, 2014)).

Lähteitä

Battu, H., M, A., ja Phimister, E. (2008): "Housing tenure, job mobility and unemployment in the UK." *Economic Journal* 118: 311–328.

Blanchflower ja Oswald (2017): "Does High Home-Ownership Impair the Labor Market?"

- Chan, S. (2001): "Spatial Lock-in: Do Falling House Prices Constrain Residential Mobility?" *Journal of Urban Economics* 49 (3), 567–86.
- Coulson, N.E., ja Fisher, L.M. (2009): "Housing tenure and labor market impacts: The search goes on." *Journal of Urban Economics* 65: 252–264.
- Green, R.K., ja Hendershott, P.H. (2001): "Home-ownership and unemployment in the US." *Urban Studies* 38: 1509–1520.
- Eerola, E., Harjunen, O., Lyytikäinen, T. ja Saarimaa, T. (2018): "Effects of real estate transfer taxes: evidence from a natural experiment." Publication series of the Government's analysis, assessment and research activities 17/2018, Valtioneuvoston kanslia.
- Eerola, E., Lyytikäinen, T. ja Saarimaa, T. (2014): "Asuminen ja verotus – katsaus taloustieteelliseen kirjallisuuteen", VATT-muistiot 38.
- Eerola, E. ja Saarimaa, T. (2009): "Asumisen verokohtelu", muistio, valtioneuvoston kanslia.
- Engelhardt, G. V. (2003): "Nominal loss aversion, housing equity constraints, and household mobility: evidence from the United States." *Journal of Urban Economics*, 53, 171–195.
- Ferreira, F., Gyourko, J. ja Tracy, J. (2010): "Housing busts and household mobility", *Journal of Urban Economics* 68, 34–45.
- Fischel, W. (2009): "Homevoter hypothesis: how home values influence local government taxation, school finance, and land-use policies," Harvard University Press.
- Genesove, D., ja Mayer, C. (2001): "Loss-aversion and seller behavior: Evidence from the Housing Market." *Quarterly Journal of Economics* 116, 1233–1260.
- Glaeser, E. L. ja Gyourko, J. (2008): "Rethinking Federal Housing Policy – How to Make Housing Plentiful and Affordable." Washington D.C: AEI Press.
- Laamanen, J.-P. (2017a): "Home-ownership and the labour market: Evidence from rental housing market deregulation." *Labor Economics* 48, 157–167.
- Laamanen, J.-P. (2017b): "Omistusasuminen, työllisyys ja talous." *Talous ja yhteiskunta* 4/2017, 46–51.
- Munch, J. R., Rosholm, M. ja Svarer, M. (2006): "Are homeowners really more unemployed?" *Economic Journal*, 116, 991–1013.
- Munch, J. R., Rosholm, M. ja Svarer, M. (2008): "Home ownership, job duration, and wages," *Journal of Urban Economics*, 63, 130–145.
- Nickell, S. J. (1998): "Unemployment: Questions and Some Answers", *Economic Journal*, 108, 802–816.

Ortalo-Magné, F. ja Pratt, A. (2007): "The political economy of housing supply: homeowners, workers, and voters," Discussion Paper TE/2007/512.

Ortalo-Magné, F. ja Pratt, A. (2014): "On the political economy of urban growth: homeownership vs. affordability." *American Economic Journal: Microeconomics* 6, 154–181.

Oswald, A. J. (1997): "Thoughts on NAIRU" (Correspondence) *Journal of Economic Perspectives*, 11, 227–228.

Oswald, A. J. (2009): "The housing market and Europe's unemployment: A non-technical paper", in van Ewijk, C. and van Leuvensteijn, M. (eds.) *Homeownership and the Labour Market in Europe*. Oxford University Press, UK.

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

Avainsanat

asuntomarkkinat, työttömyys, työvoima, työvoiman tarjonta, työvoiman liikkuvuus

Kirjoittaja(t)



Markus Haavio
Vanhempi neuvonantaja
[etunimi.sukunimi\(at\)bof.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)bof.fi)