

149

ASUNTOMARKKI-
NOIDEN TOIMIN-
TA JA TYÖMARK-
KINOIDEN
SOPEUTUMINEN

Petri Böckerman*

PALKAN
SAAJIEN
TUTKIMUS
LAITOS



LABOUR
INSTITUTE
FOR
ECONOMIC
RESEARCH

Sisällys

| | |
|--|----|
| 1. Johdanto | 6 |
| 2. Omistusasuminen - muuttoliikkeen este? | 8 |
| 3. Muuttoliikkeen vaikutus asuntomarkkinoiden toimintaan | 17 |
| 4. Johtopäätöksiä | 21 |
| 5. Kirjallisuus | 22 |

Tiivistelmä

Raportti tarkastelee asuntomarkkinoiden toimintaa ja alueellisten työmarkkinoiden sopeutumista lähinnä viime aikaisen taloustieteellisen kirjallisuuden pohjalta. Tarkastelun näkökulmana on Suomen asuntomarkkinoiden kehitysnäkymät 1990-luvun lopussa ja 2000-luvun alussa.

Suomen aineistolla tehdyt empiiriset tutkimukset tukevat periaatteessa näkemystä, jonka mukaan omistusasuminen vähentäsi maan sisäisen muuttoliikkeen laajuutta, estäisi alueellisten työmarkkinoiden sopeutumista ja siten pahentaisi rakenteellista työttömyysongelmaa. Empiirisessä tutkimuksessa ei olla kuitenkaan vielä kyetty löytämään täsmällisiä mikrotaloudellisia vaikutuskanavia, jotka synnyttävät havainnon työttömyyden ja omistusasumisen välisestä yhteydestä. Tämä merkitsee sitä, että omistusasumisen rooli työmarkkinoiden sopeutumisen mahdollisena esteenä on vielä avoin, eikä olemassa oleviin empiirisiin tuloksiin tule suhtautua lopullisina totuuksina. Väite, jonka mukaan työttömyysaste on korkea niissä työvoimapiireissä, joissa on runsaasti omistusasumista vakioituna muut työttömyyden tasoon vaikuttavat tekijät (ikä rakenne, pitkäaikaistyöttömyys ja koulutustaso), ei ole kiistatta perusteltavissa Suomen työvoimapiirittäisellä aineistolla. Syynä on se, että Uusimaa on selkeä poikkeushavainto työvoimapiirien joukossa.

Asuntojen hinnat ovat nousseet kansantalouden elpymisen myötä voimakkaimmin Etelä-Suomen ja rannikon kasvukeskuksissa. Seurauksena on se, että potentiaaliset pääomatappiot asunnon vaihdosta jarruttavat edelleen muuttoliikettä Itä- ja Pohjois-Suomesta Etelä-Suomen ja rannikon kasvukeskuksiin. Jos asuntojen hinnat elpyvät 2000-luvun alussa lamaa edeltäneelle tasolle, niin seurauksena saattaa olla muuttoliikkeen vilkastuminen Etelä-Suomeen. Kehityskulku ei ole kuitenkaan todennäköinen, sillä asuntohintojen voimakas nousu Itä- ja Pohjois-Suomessa edellyttäisi työllisyyden huomattavaa parantumista nykytasoon verrattuna. Työllisyyden parantuminen Itä- ja Pohjois-Suomessa merkitsee puolestaan sitä, ettei muutto Etelä-Suomen ja rannikon keskuksiin olisi taloudellisesti yhtä perusteltua.

Voimistuvalla muuttoliikkeellä on myös vaikutusta asuntomarkkinoiden toimintaan. Muuttoliike nostaa kohdealueen hinta- ja vuokratasoja. Empiirisissä tutkimuksissa on osoitettu se, että tulomuuton vilkastuminen ilmenee alkuvaiheessa lähinnä alueen vuokratason kohoamisena, mutta vuoden kuluessa muuttoliikkeen voimistumisesta seurauksena on myös omistusasuntojen hintojen kohoaminen. Lopputuloksena voi olla muuttoliikkeen näivettyminen ja se, ettei muuttoliike kykene tasapainottamaan työmarkkinoiden alueellista epätasapainoa. Suomen nykytilanteen kannalta tämä merkitsee sitä, että Uudenmaan nouseva hinta- ja vuokrataso heikentää alueelle suuntautuvaa muuttoliikettä, jolloin pahimmat uhkakuvat väestön pakkaantumisesta Etelä-Suomeen eivät tule toteutumaan. Vaikutus on tärkeämpi kuin omistusasujien vähäisempi muuttoalttius työmarkkinoiden sopeutumisen näkökulmasta.

1. Johdanto

Suomen kansantalouden elpyminen 1990-luvun alun syvästä lamasta johti työttömyyden alue-erojen voimakkaaseen kasvuun. Työllisyys on parantunut ripeästi ennen kaikkea Uudenmaan, Turun ja Oulun työvoimapiireissä. Itä- ja Pohjois-Suomessa työttömyys on sen sijaan pysynyt korkealla tasolla. Seurauksena on ollut Etelä-Suomen ja rannikon kasvukeskuksiin kohdistuvan muuttoliikkeen vilkastuminen¹. Voimistuvan muuttoliikkeen tärkeä piirre on se, että aiempaan verrattuna muuttoliike on 1990-luvun jälkipuoliskolla keskittymässä vahvasti nimenomaan Uudenmaan työvoimapiiriin ja muutamiin muihin rannikon kasvukeskuksiin (Böckerman 1998a, 46-48). Voimakas muuttoliike pääkaupunkiseudulle luo haasteen asuntomarkkinoiden toimintakyvylle ja tulevan asuntotarpeen arvioinnille.

Sitkeästi korkealla pysyttelevä työttömyys ja toisaalta työttömyyden alue-erojen suuruus on korostanut muuttoliikkeen roolia työmarkkinoita sopeuttavana tekijänä Suomessa. Uhkakuvana on esitetty, että työpaikkojen synnyn painottuminen Etelä-Suomeen ja rannikolle voi johtaa pulaan ammattitaitoisesta työvoimasta, muodostaa paikallisia pullonkauloja ja lisätä inflaatiopaineita. Muuttoliike parantaa periaatteessa kysynnän ja tarjonnan kohtaantoa työmarkkinoilla, koska muuttovirrat suuntautuvat korkean työttömyyden alueilta alhaisen työttömyyden alueille.

Keskustelussa on tuotu esille näkökohta, jonka mukaan asuntomarkkinoiden toiminta ja erityisesti omistusasumisen yleisyys muodostavat esteen vilkastuvalle muuttoliikkeelle, ja työttömyyden alentumiselle kestäväällä tavalla 1990-luvun lopussa ja 2000-luvun alussa². Pääväite on se, että omistusasujien muuttoalttius olisi huomattavasti pienempi kuin muiden väestöryhmien vakioituna kaikki muut tekijät (kuten ikä, työmarkkina-asema ja koulutus), jotka vaikuttavat muuttopäätökseen. Vähemmälle huomiolle käydyssä keskustelussa on jäänyt muuttoliikkeen vaikutus asuntomarkkinoiden toimintaan. Tällöin keskeistä on se, että voimistuva muuttoliike nostaa kohdealueen hinta- ja vuokratasoa, joka voi toimia muuttoliikettä ja työmarkkinoiden sopeutumista jarruttavana tekijänä.

Raportti tarkastelee asuntomarkkinoiden toimintaa ja työmarkkinoiden sopeutumista lähinnä viime aikaisen taloustieteellisen kirjallisuuden pohjalta. Tarkastelun näkökulma-

¹ Myös Ruotsissa maan sisäinen muuttoliike alueiden välillä on vilkastunut 1990-luvulla (Anderstig & Schéele 1998).

² OECD (1998, 60) kiinnittää tuoreimmassa Suomea käsittelevässä maaraportissaan huomiota siihen, että työvoiman alueellista liikkuvuutta tulisi edistää työmarkkinoiden kohtaannon parantamiseksi ja kansantaloutta uhkaavan ylikuumenemisen välttämiseksi. Asuntomarkkinoiden toiminnan tehostaminen on raportissa esitetyn näkemyksen mukaan eräs keskeinen tekijä, jolla voidaan parantaa työvoiman alueellista liikkuvuutta.

na on Suomen asuntomarkkinoiden kehitysnäkymät 1990-luvun lopussa ja 2000-luvun alussa. Raportissa tuodaan esille kaksi, toisiinsa läheisesti niveltävää näkökohtaa. Ensimmäisessä osassa tarkastellaan omistusasumisen roolia muuttoliikettä mahdollisesti vaimentava tekijänä. Tarkastelu jäsentää tärkeimpiä vaikutuskanavia ja sisältää arvion empiirisen tietämyksen nykytilanteesta Suomessa. Toisessa osassa pohditaan muuttoliikkeen vaikutusta asuntomarkkinoiden toimintaan. Vuolas tulomuutto johtaa kohdealueen hinta- ja vuokratason nousuun, joka toimii muuttoliikettä vaimentavana tekijänä. Seurauksena on se, ettei muuttoliike voisi toimia tehokkaasti työmarkkinoita sopeuttavana tekijänä. Tarkastelussa korostetaan nimenomaan taloudellisia toimintamekanismeja, jotka aiemmissa Suomen asuntotarvetta luotaavissa tarkasteluissa (ja mekaanisia laskentakehikkoja sovellettaessa) on jätetty vähälle huomiolle³. Raportti päättyy yhteenvetoon ja muutamaan kokoaavaan johtopäätökseen.

³ Taloudellisten vaikutusmekanismien jättäminen pois tarkastelusta johti keskeisiltä osiltaan siihen, että Rooman Klubi arvioi 1970-luvun alussa monien keskeisten uusiutumattomien raaka-aineiden loppuvan 2000-luvulle tultaessa. Tarkastelussa jätettiin huomiotta se, että raaka-aineen hinnan nousu lisää korvaavien vaihtoehtojen etsintää (ja ajan myötä myös tarjontaa) sekä johtaa teknologisiin ratkaisuihin, jotka vähentävät niukkenevien raaka-aineiden käyttöä.

2. Omistusasuminen - muuttoliikkeen este?

Viime aikaisessa tutkimuksessa on kiinnitetty kasvavaa huomiota asuntomarkkinoiden ja muiden markkinoiden välisiin yhteyksiin. Syynä on tutkimussuunta, jonka mukaan työttömyyden perimmäiset syyt pyritään jäljittämään työmarkkinoiden ulkopuolelle⁴ (Krueger & Pischke 1997). Uuden näkökulman viriäminen on syntynyt siitä, että työmarkkinoiden rakenteellisten erojen avulla on vaikeata selittää tyhjentyvästi työttömyyden suuria maittaisia eroja ja toisaalta ajallista kehittymistä toisen maailmansodan jälkeisenä aikakautena. Kiinnekohtana keskustelussa on ollut asuntomarkkinoiden toiminta työmarkkinoiden sopeutumisen näkökulmasta.

Työvoiman muuttoliike tasapainottaa työmarkkinoita, koska muutto suuntautuu korkean työttömyyden alueilta matalan työttömyyden alueille⁵. Seurauksena on työttömyyden alue-erojen kaventuminen. Lyhyellä aikavälillä vilkas poismuutto saattaa kuitenkin heikentää taloudellista toimeliaisuutta ja työllisyyttä muuttotappioalueilla. Susiluoto (1998) tarkastelee muuttoliikkeen kerrannaisvaikutuksia panos-tuotosmallin avulla. Muuttoliikkeen kerrannaisvaikutuksia maan sisäisessä muutossa vähentää se, että kuluttajien hankkimista tavaroista ja palveluista huomattava osa on tuotettu muilla talousalueilla.

Oswald (1996) on väittänyt, että omistusasuminen on tärkeä muuttoliikettä ja työmarkkinoiden alueellista sopeutumista vaimentava tekijä⁶. Mahdollisia vaikutuskanavia on useampia. Keskeisenä ajatuksena on se, että omistusasuminen lisää muutosta aiheutuvia kustannuksia, jolloin omistusasunnon haltijoiden muuttoalttius on alhaisempi kuin

⁴ Asuntomarkkinoiden (ja muuttoliikkeen) rinnalla uusimmassa työttömyyden syitä kartoittavassa tutkimuksessa on kiinnitetty huomiota myös hyödyke- ja pääomamarkkinoiden toimintakykyyn työttömyyden synnyssä ja sitkistymisessä (Pohjola 1998).

⁵ Layard, Blanchard, Dornbusch ja Krugman (1994, 73-75) sisältää tiiviin katsauksen taloustieteelliseen muuttoliiketutkimukseen. Böckerman (1997) on puolestaan katsaus selityksiin, joita on annettu työttömyyden alue-erojen syistä. Fishback (1998, 724-727) toteaa, että muuttoliike oli keskeinen mekanismi, joka integroi Yhdysvaltain alueellisia työmarkkinoita 1800-luvun lopulla tilanteessa, jossa työmarkkinat toimivat ilman institutionaalisia rajoitteita. Laajamittainen kansainvälinen muuttoliike merkitsi sitä, että Yhdysvaltain työmarkkinat olivat pitkälti integroituneet Euroopan maiden työmarkkinoiden kanssa.

⁶ Taloustieteellistä keskustelua asumismuodon ja asuntomarkkinoiden toiminnan vaikutuksesta työmarkkinoiden sopeutumiseen ja työttömyysongelmaan on käyty ennen kaikkea Isossa-Britanniassa 1980-luvulta alkaen. Hughes ja McCormick (1987) korostivat tutkimuksessaan vuokra-asuntojen määrän vähenemisen vaikutusta muuttoliikkeeseen ja sen kykyyn tasapainottaa alueellisia työmarkkinoita. Laajamittainen vuokrasäännöstely on perinteisesti nähty yhtenä keskeisimpänä tekijänä, joka on johtanut vuokra-asuntojen määrän supistumiseen toisen maailmansodan jälkeisenä aikana (Arnott 1995). Jackman ja Savouri (1991) ovat puolestaan tarkastelleet maan sisäistä muuttoliikettä Isossa-Britanniassa etsintäteoreettisessa viitekehyksessä. Tulosten mukaan kunnallisten vuokra-asuntojen suuri osuus asuntokannasta vaimentaisi alueelle suuntautuvaa muuttoa. Syynä on se, että viranomaiset suosivat paikallisia asukkaita niukkoja vuokra-asuntoja jaettaessa.

muiden väestöryhmien⁷. Omistusasuminen lisää myös kotitalouden nettovarallisuutta, joka saattaa johtaa työntekijän vaatimuspalkan kohoamiseen (Pehkonen 1998, 331). Seurauksena on tällöin se, ettei muutto ole taloudellisesti yhtä kannattavaa kuin asutuksessa vuokralla.

Oswald (1997) on mallintanut omistusasunnon valintaa investointina liikkumattomuuteen. Mallissa omistusasuminen nostaa työttömyyttä nimenomaan työntekijöiden vaatimuspalkan kohoamisen välityksellä. Oswald (1997) väittää lisäksi, että omistusasuminen voi olla teollisuusmaissa liian yleistä verrattuna yhteiskunnan optimiin. Syynä on se, että tulonsiirrot toimivat vakuutuksina alueellisia sokkeja vastaan ja työssäkäyntialueiden laajentaminen vaatii suuria kustannuksia. Muuttotappioalueilla laskeva hintataso merkitsee muuttajille myös pääomatappiota. Tämä merkitsee puolestaan sitä, että työllistymistodennäköisyyden ja tulo-odotuksien tulisi olla suuria, jotta muuttopäätös on taloudellisesti perusteltu. Omistusasumisen vaikutus työttömyyteen ei ole välttämättä sama kaikkien työntekijäryhmien keskuudessa. Mauro ja Splilimbergo (1998, 23) väittävät Espanjan aineiston perusteella, että omistusasumisen laajuus ja vuokra-asuntomarkkinoiden kehittymättömyys heikentävät erityisesti heikosti koulutettujen työntekijöiden muuttoja.

Toisaalta laajamittaisella omistusasumisella voi olla myös välillisiä työttömyyttä alentavia vaikutuksia (Pehkonen 1998, 336). Graversen (1996) on raportoinut Tanskaa koskevalla laajalla kotitalousaineistolla tuloksia, joiden mukaan omistusasuminen lisäisi naimattomien naisten ja miesten tehtyjä työtunteja, muut työn tarjontaan vaikuttavat tekijät (kuten reaali-palkka) vakioituna. Hän ei kuitenkaan anna selitystä havainnolle. Eräs mahdollinen vaikutuskanava on se, että omistusasuminen lisää kotitalouksien velkaantuneisuutta, jolloin työn tarjonnan kasvattaminen mahdollistaa kotitalouden tulojen kasvun ja velka- taakan pienentämisen.

Väitteensä tueksi Oswald (1996) esittää empiirisiä havaintoja OECD-maiden poikkileikkausaineistolla sekä Englannin ja Yhdysvaltain alueellisella aineistolla. OECD-maiden poikkileikkausaineistolla tulokseksi tulee se, että työttömyysaste näyttää olevan korkea niissä maissa, joissa on paljon omistusasumista. Yksinkertaisen hajontakuvion taustalla piilee kuitenkin hankala tulkintaongelma. Aiempien tutkimusten perusteella nimittäin tiedetään se, että omistusasuminen on yleistä niissä OECD-maissa, joissa on ollut korkea inflaatio. Syynä on se, että omistusasunto tarjoaa usein turvan nopeaa (ja vaihtelevaa) inflaatiota vastaan. Toisaalta tiedetään se, että korkea inflaatio ja korkea työttömyysaste liittyvät yhteen poikkileikkaustarkastelussa. Tuloksena on se, että "huono

⁷ Omistusasunnot ovat myös hyvin heterogeeninen ryhmä. Asunnon vuokrausmahdollisuus vaikuttaa asunnon haltijan muuttopäätökseen. Jos omistaja voi laittaa asuntonsa vuokralle hintojen ollessa alhaisella tasolla, niin hän voi itse siirtyä toiselle paikkakunnalle ja jäädä odottamaan hintojen nousua. Vuokrattavuuden näkökulmasta olennaista on se, että omakotitaloa on huomattavasti vaikeampi vuokrata kuin kerrostaloasuntoa.

talouspolitiikka” selittää sekä korkean työttömyysasteen että nopean inflaation ja myös omistusasumisen yleisyyden, jolloin korkean työttömyysasteen liittyminen omistusasumisen yleisyyteen saattaa olla näennäistä, eikä kuvaa kausaalista vaikutusta omistusasumisen yleisyydestä korkeaan työttömyysasteeseen.

Lisäksi Oswald (1996) väittää, että vuokra-asuntojen niukkuus saattaa olla keskeinen “puuttuva selittäjä”, jonka avulla voidaan ymmärtää rakennetyöttömyyden kohoaminen kaikkialla OECD-maissa 1960-luvulta alkaen. Omistusasumisen yleistymisen olisi johtanut muuttoliikkeen vähenemiseen ja siten työmarkkinoiden pysyvään epätasapainoon ja rakenteellisen työttömyyden kohoamiseen viimeisten vuosikymmenien aikana⁸. Kahden trendisarjan suoraviivainen vertaaminen toisiinsa ei ole kuitenkaan otollinen tapa lähestyä OECD-maiden työttömyysongelmaan, sillä virhepäätelmien vaara on suuri. Suomen (rakenne)työttömyyden kasvua on jokseenkin mahdotonta perustella omistusasumisen yleistymisellä. Omistusasuminen oli yleistä 1960- ja 1970-luvuilla, mutta työttömyys oli kuitenkin alhaisella tasolla.

Omistusasumisen merkitystä työmarkkinoiden toiminnan kannalta voidaan lähestyä myös maittaisten vertailujen näkökulmasta. Nickell (1998) tarkastelee työttömyysasteeseen vaikuttavia tekijöitä OECD-maiden paneeliaineistolla käyttäen myös lukuisia muita selittäviä muuttujia⁹ (kuten työttömyysturvan tasoa ja kestoja sekä neuvottelujärjestelmän rakennetta). Omistusasumisen suhteellisessa osuudessa on suuria eroja OECD-maiden välillä (taulukko 1). Nickell (1998, 405) huomauttaa, että näiden lukujen merkittävin piirre on omistusasumisen harvinaisuus Keski-Euroopassa. Asunnon omistavien kotitalouksien osuus on matalin Itävallassa, Saksassa, Sveitsissä ja Hollannissa. Hän päätyy tutkimuksessaan siihen tulokseen, että omistusasuminen näyttäisi johtavan tilastollisesti merkitsevästi korkeampaan työttömyysasteeseen. Tulos on ongelmallinen sen tähden, että tarkastelussa ei tutkita empiirisesti täsmällistä mikrotaloudellista vaikutuskanavaa, joka aiheuttaa sen, että omistusasuminen nostaa maan työttömyysastetta muiden rakenteellisten tekijöiden ollessa vakioituja. Siksi omistusasumisen ja työttömyyden yhteyttä koskevaan tulokseen on syytä suhtautua varauksella, eikä se tarjoa voimakasta tukea Oswaldin (1996) esittämälle näkemykselle.

⁸ Oswald (1998) huomauttaa, että omistusasumisen yleisyys selittäisi nimenomaan korkeaa nuorisotyöttömyyttä. Suurin osa nuorista asuu kuitenkin vuokralla, joten omistusasumisen yhteyttä nuorisotyöttömyyteen on vaikeata perustella.

⁹ Kontrollimuuttujien joukkoon ei kuitenkaan sisälly ajanjakson keskimääräinen inflaatiovauhti, joten Nickellin (1998) raportoimat tulokset ovat alttiita aiemmin Oswaldin (1996) tulosten yhteydessä esitetyle kritiikille. Paneeliaineiston avulla on mahdollista kuitenkin vakioida maakohtaisia tekijöitä, joita ei ole huomioitu lainkaan Oswaldin (1996) pelkistetystä poikkileikkaustarkastelussa. Maakohtaisten merkitys on työttömyyden synnyssä ilmeinen (esimerkiksi Suomen korkea työttömyyttä selittää pitkälti 1990-luvun alun syvä lama).

Taulukko 1. Asunnonomistajien osuus (%) kotitalouksista

| | | | |
|--------------|-----------|---------------|----|
| Itävalta | 54 | Portugali | 58 |
| Belgia | 65 | Ruotsi | 56 |
| Tanska | 55 | Sveitsi | 28 |
| Suomi | 78 | Iso-Britannia | 65 |
| Ranska | 56 | Kanada | 63 |
| Irlanti | 76 | Yhdysvallat | 64 |
| Italia | 68 | Japani | 59 |
| Hollanti | 45 | Australia | 70 |
| Saksa | 42 | Norja | 78 |

Lähde: Oswald (1996).

Omistusasumisen yleisyyden ohella asuntohintojen voimakkailla heilahteluilla on välillisesti merkitystä muuttoliikkeeseen ja työmarkkinoiden alueelliseen sopeutumiseen. Asuntomarkkinoita luonnehtivat kiistatta voimakkaat hintojen heilahtelut. Syynä on asuntojen tarjonnan jäykkyys¹⁰. Kysynnän kasvaessa on tunnusomaista se, että hinnat ylireagoivat sopeutumisen ensivaiheessa verrattuna pitkän aikavälin tasapainotasoon (Salo 1990, 107-117). Hintojen nousu lisää kuitenkin viipeellä uustuotantoa, joka tasoittaa kysynnän voimistumisen vaikutusta alueen hintatasoon. Shiller (1994) on ehdottanut asuntohintojen vaihtelun ratkaisuksi järjestelmää, jossa asuntojen omistajat voisivat vakuuttaa asuntojensa arvon johdannaisinstrumenttien avulla ja suojautua kokonaistaloudellisia riskejä vastaan.

Isossa-Britanniassa asuntohintoja ovat luonnehtineet voimakkaat heilahtelut viimeisen kymmenen vuoden aikana¹¹. Siellä omistusasuntojen hinnat kohosivat voimakkaasti 1980-luvun lopulla, mutta 1990-luvun alussa omistusasuntojen hinnat laskivat jyrkästi. Voidaan väittää, että asuntohintojen voimakas heilahtelu vähentää muuttoliikettä ja siten heikentää työmarkkinoiden sopeutumista. Syynä tähän on se, että muuttopäätös ja

¹⁰ Lukuisissa empiirisissä tutkimuksissa on löydetty tukea näkemykselle, jonka mukaan asuntomarkkinoilla esiintyy myös spekulatiivisia kuplia, jolloin hinnat eivät heijasta pelkästään kansantalouden perustekijöitä (Abraham & Hendershott 1994; Kosonen 1997, 26-32). Hintakehityksen erkaneminen perustekijöistä johtaa väistämättä hintojen romahtamiseen pidemmän aikavälin kuluessa. Asuntomarkkinat ovat erityisen "hauraita" negatiivisille uutisille, jos hintojen nousu perustuu luottoekspansiolle kuten Suomessa 1980-luvun lopussa. Hintojen kehitystä voidaan tarkastella myös ns. sikasyklin avulla (Rosen, Murphy ja Scheinkman 1994). Korpinen (1989) on soveltanut mallia Suomen aineistoon.

¹¹ Asuntohintojen heilahtelut ovat olleet voimakkaita myös muissa OECD-maissa 1980- ja 1990-luvulla. Higgins ja Osler (1997) päätyvät tarkastelussaan siihen, että varallisuusesineiden hintojen voimakkailla vaihteluilla on ollut tärkeä rooli teollisuusmaiden viime aikaisessa suhdannekehityksessä. Higgins ja Osler (1998) ovat puolestaan korostaneet asuntohintojen heilahtelujen merkitystä Yhdysvaltain osavaltioiden kasvukehityksessä.

omistusasunnon myynti tilanteessa, jossa hintataso on romahtanut merkittävästi pääomatappiota kotitaloudelle. Merkittävä osa kotitalouksien varallisuudesta koostuu tunnetusti omistusasunnon markkina-arvosta¹² (Rantala 1997). Seurauksena on se, että omistusasujien muuttoalttius ei ole niin suuri kuin vuokralla asujien tilanteessa, jossa asuntojen hinnat ovat laskeneet voimakkaasti. Lisäksi asuntojen hintojen romahtaessa markkinoiden vaihdanta vähenee, jolla on edelleen hintaheilahteluja voimistava vaikutus¹³.

Aihetta on tutkittu myös empiirisin menetelmin. Henley (1998) on tutkinut potentiaalisten pääomatappioiden ja muuttoalttiuden välistä yhteyttä empiirisesti Isoa-Britanniaa koskevalla laajalla mikroaineistolla. Tulosten mukaan omistusasujien pyrkimys välttää pääomatappioita asuntohintojen romahdettua on johtanut muuttoalttiuden vähenemiseen 1990-luvun alussa Isossa-Britanniassa ja siten vaikeuttanut työmarkkinoiden sopeutumista alhaisempaan työttömyyteen.

Cameron ja Muellbauer (1998) ovat korostaneet sitä, että työssäkäyntialueen laajeneminen voi periaatteessa korvata muuttoliikettä ja asuntomarkkinoiden toimimattomuutta alueellisia työmarkkinoita sopeuttavana tekijänä. Heidän Ison-Britannian aineistolla tekemä empiirinen tutkimuksensa osoittaa sen, ettei työssäkäyntialueiden laajenemisella ole ollut juurikaan työmarkkinoiden alueellista sopeutumista edistävää merkitystä (alhainen työttömyysaste ja asuntojen hintojen nousu maan eteläosissa vuosina 1987-1989 ei johtanut muualta tapahtuvan työssäkäynnin merkittävään kasvuun).

Omistusasunnon luonteeseen kotitalouksien keskeisenä varallisuusesineenä liittyy se, että omistusasunnon myyntivoiton verotuksella saattaa olla vaikutusta muuttopäätökseen. Lundborg ja Skedinger (1998) ovat osoittaneet Ruotsin kotitalousaineistolla sen, että pääomavoittojen verottamisella on vaikutusta ainoastaan niiden kotitalouksien muuttoliikkeeseen, jotka ovat samalla kärsineet suuria tulomenetyksiä.

Myös lainarahoituksen osuudella on merkitystä myyntikäyttäytymiseen. Genesove ja Mayer (1997) ovat päätyneet tutkimuksessaan siihen, että niiden asunnon myyjien, joilla on paljon lainaa suhteessa asunnon arvoon asettavat myyntihinnan korkeammalle ja ovat samalla kauemmin asuntomarkkinoilla kuin muut ryhmät. Syynä on se, että uuden asunnon hankkiminen vaatii tyypillisesti huomattavan säästöosuuden. Vaikutus heikentää asuntomarkkinoiden vaihdantaa ja kykyä toimia tilanteessa, jossa hinnat ovat romahtaneet laajamittaisen asuntoluototuksen jälkeen (kuten Suomessa 1990-luvun alussa).

¹² Kotitalouksien kohtaamat erilaiset likviditeettirajoitteet pääomamarkkinoilla ja toisaalta omistusasunnon markkina-arvon suuri osuus kokonaisvarallisuudesta johtavat siihen, että kotitaloudet karttavat asunnon vaihdosta aiheutuvia riskejä.

¹³ Muellbauer ja Murphy (1997) ovat tarkastelleet ilmiötä Ison-Britannian aineistolla.

Suomen työmarkkinoiden sopeutumista koskevat empiiriset havainnot antavat tukeaa näkemykselle, jonka mukaan alueelliset työmarkkinat sopeutuvat työn kysynnän muutoksiin lähinnä työttömyysasteen kautta (Böckerman 1998b). Tämä tarkoittaa sitä, ettei osallistumisasteen muutoksella ja muuttoliikkeellä ole suurta merkitystä sopeuduttaessa työn kysynnän muutoksiin ainakaan lyhyellä aikavälillä¹⁴. Talousneuvosto (1998, 60) toteaa, että alueellinen liikkuvuus oli Suomessa vilkkaimmillaan 1960- ja 1970-lukujen vaihteessa ja 1970-luvun alussa, jolloin suuriin ikäluokkiin kuuluvat nuoret hakivat asemiaan työmarkkinoilla. Työttömyyden alue-erojen laajeneminen 1990-luvulla on kuitenkin johtanut maan sisäisen muuttoliikkeen vilkastumiseen. Muuttoliikkeen vilkastuminen on kuitenkin osittain näennäistä, koska vuonna 1994 voimaan tullut kotikuntalaki sallii myös opiskelijoiden henkikirjojen muutot opiskelukuntaan (Talousneuvosto 1998, 45).

Omistusasumisen merkityksestä muuttoliikettä vaimentamana tekijä on julkaistu myös Suomen aineistolla muutamia empiirisiä tutkimuksia. Tervo (1997) ja Pehkonen (1998) ovat raportoineet joukon empiirisiä tuloksia, joiden mukaan omistusasuminen heikentää alueiden välistä muuttoliikettä Suomessa. OECD (1998, 60) kehoittaa uusimmassa Suomea koskevassa maaraportissaan edistämään työvoiman alueellista liikkuvuutta tehostamalla asuntomarkkinoiden toimintaa.

Tervo (1997) on tutkinut kysymystä väestölaskentojen pitkittäistiedostoon perustuvalla aineistolla, jossa on havainnot kaikista suomalaisista viiden vuoden välein 1970-1990. Kyseessä on siis toistettu poikkileikkaustutkimus. Tutkimuksessa käytetään yhden prosenttien otosta kokonaisaineistosta. Tulosten mukaan muuttoliike tasapainottaa läänien välisiä työttömyyden alue-eroja, mutta muuttoliikkeen synnyttämä tasapainottamisprosessi on hyvin hidas. Tervon (1998a) tutkimus osoittaa sen, että muutto ei sinällään lisää työllistymistodennäköisyyttä¹⁵. Tämä tarkoittaa sitä, että muuttoliike tasoittaa työttömyyden alue-eroja lähinnä levittämällä työttömyyttä alueellisesti tasaisemmin¹⁶. Tulosten mukaan omistusasuminen vähentää muuttotodennäköisyyttä tilastollisesti merkitsevällä tavalla (Tervo 1998b, 14). Vaikutus on huomattava, koska omistusasuminen vähentää muuttamisen todennäköisyyttä lähes puolella.

¹⁴ Yhdysvalloissa alueiden välisen muuttoliikkeen rooli työmarkkinoiden sopeutumisessa on keskeinen. EEC-alueella sen sijaan osallistumisasteen muutoksilla on muuttoliikettä suurempi merkitys. Espanjassa työn kysynnän muutokset näyttäisivät välittyvän Suomen tapaan lähinnä työttömyysasteen kautta (Böckerman 1998b, 35-37).

¹⁵ Voidaan väittää, että ennen kaikkea nuoret muuttavat työmarkkinaperusteisesti, koska heillä on edessään pitkä työura.

¹⁶ Tervon ja Ritsilän (1998) tutkimus osoittaa puolestaan sen, että muuttokäyttäytymisessä ei ole suuria alueellisia eroja Suomessa. Tämä tarkoittaa sitä, että muuttoa voidaan selittää samoilla tekijöillä (aiemmalla muutolla, koulutuksella, lähtöalueen koolla ja asuntomuodolla) kautta maan. Heikkilän (1998) raportoitujen tulosten mukaan muutto parantaisi työllistymistodennäköisyyttä kohdealueella, joten empiiriset tulokset ovat tässä suhteessa ristiriitaisia.

Tulosten tulkinnan kannalta ongelmallista on se, että omistusasunnon hankkiminen heijastaa osaltaan ihmisten kotiseutusidonnaisuutta, jolloin omistusasumisen yleisyydellä ei olisi sinällään itsenäistä vaikutusta muuttopäätökseen. Yhtäältä tämä merkitsee sitä, että asuntomuodon itsenäistä vaikutusta muuttopäätöksen on vaikeata osoittaa kiistattomasti tarkasteluissa käytetyillä malleilla. Paneeliaineistotarkastelussa olisi ainakin periaatteessa mahdollista vakioida yksilökohtaiset tekijät (joihin sisältyy kotiseutusidonnaisuus¹⁷) ja sitä kautta eristää omistusasumisen itsenäinen vaikutus muuttopäätökseen.

Pehkonen (1998) on puolestaan tarkastellut omistusasumisen vaikutusta (tasapaino)työttömyyteen hieman toisesta näkökulmasta. Hän selittää alueittaista työttömyysastetta Suomessa vuonna 1990 omistusasumisen yleisyydellä ja lisäksi joukolla keskeisiä kontrollimuuttujia (kuten koulutustaso, väestön ikärakenne ja pitkäaikaistyöttömien osuus työvoimasta). Aluejakona tarkastelussa käytetään työvoimapiirejä. Tarkasteltaessa kaikkia työvoimapiirejä omistusasumisen suhteellisessa osuudessa on kohtuullisen suuria alueellisia eroja Suomessa (taulukko 2). Vähäisin asunnonomistajien osuus on Uudenmaan työvoimapiirissä, ja korkein se on puolestaan Vaasan ja Satakunnan työvoimapiireissä. Pehkonen (1998) raportointien tulosten mukaan omistusasuntokannan suhteellisen osuuden nousu nostaa selvästi alueen työttömyysastetta. Havainto on siten sopusoinnussa Oswaldin (1996) aiemmin esittämän hypoteesin kanssa. Perusmallissa yhden prosenttiyksikön lisäys omistususuudessa lisää alueen työttömyysastetta noin 0.25 prosenttia. Mallin selitysaste on alhainen. Se on samaa luokkaa kuin Oswaldin (1996) tutkimuksessa. Pehkonen (1998, 334-335) huomauttaa, että raportoitu kerroinestimaatti

Taulukko 2. Asunnonomistajien osuus (%) kotitalouksista työvoimapiireittäin vuonna 1990

| | | | |
|----------------|-----------|-----------------|----|
| Uusimaa | 68 | Pohjois-Karjala | 78 |
| Turku | 79 | Kainuu | 78 |
| Satakunta | 82 | Oulu | 79 |
| Häme | 77 | Lappi | 76 |
| Kymi | 79 | | |
| Mikkeli | 77 | | |
| Vaasa | 83 | | |
| Keski-Suomi | 79 | | |
| Kuopio | 79 | | |

Lähde: Pehkonen (1998).

¹⁷ Kotiseutusidonnaisuus on voimakasta erityisesti maanviljelijäväestön keskuudessa, joten heidän tarkasteleminen omana ryhmänään parantaisi tuntuvasti tuloksen luotettavuutta.

omistusasumisen yhteydestä työttömyyteen saattaa olla alaspäin harhainen, jos korkea työttömyys vähentää merkittävästi ihmisten halukkuutta ja mahdollisuuksia hankkia oma asunto.

Tulokset omistusasumisen vaikutuksesta alueen työttömyysasteeseen eivät ole kovinkaan luotettavia. Syynä on se, että Uudenmaan työvoimapiiri on aineistossa selkeä poikkeushavainto. Uudenmaan työvoimapiirissä omistusasujien osuus on suhteellisen vähäinen (eli vuokra-asuntojen osuus koko asuntokannasta on suurempi kuin keskimäärin koko maassa) ja toisaalta työttömyys on maan keskiarvoon verrattuna alhaisella tasolla¹⁸. Kyseessä on Suomen alueellisten työmarkkinoiden rakenteellinen piirre. Tällöin koko maan aineistolla saadaan tulos, jonka mukaan laaja omistusasuminen pahentaa alueen työttömyysongelmaa. Jos Uudenmaan työvoimapiirin poistaa aineistosta, niin omistusasumisen osuudessa ei ole juurikaan variaatiota jäljelle jäävien työvoimapiirien välillä ja on vaikeata päätyä siihen, että omistusasumisen laajuudella voisi olla lainkaan vaikutusta alueellisen työttömyyden tasoon. Uudenmaan työvoimapiiri aiheuttaa siten koko maata koskevan päätelmän siitä, että omistusasumisen suuri osuus pahentaa alueen työttömyysongelmaa, eikä omistusasumisen roolia työttömyysongelman osatekijänä ole osoitettu Suomen työvoimapiirejä koskevalla aineistolla. Pehkosen (1998) tutkimuksen puutteena on myös nähtävä se, ettei siinä suoraan arvioida empiirisen aineiston avulla täsmällisiä mikrotaloudellisia vaikutusmekanismeja, jotka voivat aiheuttaa sen, että omistusasuminen nostaa alueen (tasapaino)työttömyystasoa.

Asuntohintojen voimakkaan vaihtelun vaikutusta muuttoliikkeeseen ei ole toistaiseksi tutkittu Suomen aineistolla, mutta on syytä otaksua, että vastaava vaikutus kuin Isonsa-Britanniassa on ollut olemassa myös Suomessa 1990-luvun alkuvuosina. Asuntohintojen elpyminen 1990-luvun alun laman pohjasta on kuitenkin merkinnyt sitä, että vaikutus oli voimakkaimmillaan kansantalouden elpymisen ensimmäisinä vuosina¹⁹. Asuntohinnat eivät ole silti elpyneet vielä kaikilla alueilla läheskään lamaa edeltävälle tasolle (kuvi 1). Asuntojen hinnat ovat nousseet lähinnä Etelä-Suomen kasvukeskuksissa (pääkaupunkiseudulla vanhojen kerrostaloasuntojen reaali hinnat ovat nousseet voimakkaammin kuin muualla maalla ennen kaikkea vuosina 1996-1997).

Alueittain erkaneva hintakehitys ilmenee vielä selvemmin vanhojen asuntojen neliöhinto-

¹⁸ Tämä piirre ilmenee selkeästi estimoitaessa asuntokysynnälle malli, jossa (omistus)asuntokysyntää selitetään käytettävissä olevien tulojen, ikärakenteen ja muiden taustamuuttujien lisäksi pääkaupunkiseudulle asetetulla indikaattorimuuttujalla (Böckerman 1999). Tulosten mukaan indikaattorimuuttujan kerroin on negatiivinen, mikä tarkoittaa sitä, että vakioituna myös muut tekijät, pääkaupunkiseudulla on vähemmän omistusasumista kuin muualla maassa.

¹⁹ Asuntohinnat ovat kuitenkin elpyneet huomattavasti hitaammin kuin pörssikurssit (Kiander & Vartia 1998, 69).

jen kehityksessä vuosina 1997-1998 (taulukko 3). Seurauksena on se, että potentiaali-
 set pääomatappiot omistusasunnon vaihdosta jarruttavat edelleen muuttoliikettä Itä- ja
 Pohjois-Suomesta Etelä-Suomen ja rannikon kasvukeskuksiin. Jos asuntojen hinnat
 elpyvät 2000-luvun alussa lamaa edeltäneelle tasolle Itä- ja Pohjois-Suomessa, niin
 seurauksena saattaa olla muuttoliikkeen vilkastuminen Etelä-Suomeen. Kehityskulku ei
 ole kuitenkaan todennäköinen, sillä asuntohintojen voimakas nousu Itä- ja Pohjois-
 Suomessa edellyttäisi työllisyyden huomattavaa parantumista nykytasoon verrattuna.
 Työllisyyden parantuminen Itä- ja Pohjois-Suomessa merkitsisi puolestaan sitä, ettei
 muutto Etelä-Suomen ja rannikon keskuksiin olisi taloudellisesti yhtä perusteltua.

Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen reaalin hintojen kehitys (1983=100)



Lähde: Tilastokeskus.

Taulukko 3. Vanhojen asuntojen neliöhinnat (mk)

| <i>Kaupunki</i> | <i>4-6/1997</i> | <i>4-6/1998</i> | <i>Muutos (%)</i> |
|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| Helsinki | 9 530 | 10 585 | +11.1 |
| Espoo | 8 048 | 8 892 | +10.5 |
| Vantaa | 6 339 | 6 996 | +10.4 |
| Kehyskunnat | 5 228 | 5 864 | +12.2 |
| Turku | 5 410 | 5 946 | +9.9 |
| Tampere | 5 791 | 6 408 | +10.7 |

Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus.

3. Muuttoliikkeen vaikutus asuntomarkkinoiden toimintaan

Empiirisissä tutkimuksissa on löydetty jonkin verran näyttöä väitteelle, jonka mukaan omistusasumisen yleisyys vähentää muuttoliikettä ja vaikeuttaa siten työmarkkinoiden sopeutumista. Asunto- ja työmarkkinoiden toimintaan liittyy myös se, että voimakas muuttoliike vaikuttaa asuntomarkkinoiden kehitykseen ja edelleen työmarkkinoiden kykyyn sopeutua häiriöihin. Aihetta on toistaiseksi tutkittu empiirisesti erittäin vähän ja tutkimus on vasta potentiaalisten vaikutusmekanismien hahmottamisen tasolla.

Voimakas tulomuutto nostaa kohdealueen hinta- ja vuokratasoa. Tämä vaimentaa muuttovirtaa, jos uusien asuntojen tarjonta on joustamatonta ja jos asuntomarkkinoiden toimintakyky on heikko. Seurauksena on se, että voimakas muuttoliike voi näivettyä asuntomarkkinoiden toimettomuuden tuloksena. Työttömyyden kannalta tämä merkitsee sitä, että muuttoliike ei muodostu merkittäväksi työmarkkinoiden sopeutumiskanavaksi tilanteessa, jossa työttömyyden alue-erot ovat suuria kuten Suomessa 1990-luvulla.

Hinta- ja vuokratason reagointiin on kiinnitetty huomiota Isossa-Britanniassa, jossa on havaittu se, että voimakas tulomuutto nostaa kohdealueen hintatasoa, joka heikentää muuttovirtoja ja vaikeuttaa asuntomarkkinoiden toimintaa (Bover, Muellbauer ja Murphy 1989). Seurauksena on se, että alueiden väliset muuttovirrat pyrkivät tasapainottumaan. Tämä tukee periaatteessa tasapainoisen aluerakenteen syntymistä, mutta johtaa kuitenkin korkeampaan työttömyysasteeseen kuin muussa tapauksessa. Hinta- ja vuokratason kohoaminen saattaa heikentää muuttoliikettä myös sitä kautta, että (pois)muuttohalukkuus vähenee nousevien hintojen alueella pääomavoitto-odotusten seurauksena. Tämä johtaa puolestaan vuokra-asuntojen tarjonnan supistumiseen, jolloin voi muodostua itse itseään vahvistava asuntojen paikallinen hintakierre. Asuntojen reaali hinnat nousevat, koska keskimääräinen palkkakehitys ei kykene seuraamaan asuntojen voimakasta kohoamista.

Pitkällä aikavälillä hintojen nousu muuttovoittoalueilla tukee asuntomarkkinoiden tasapainottumista, koska kohonneiden hintojen seurauksena uudisrakentaminen lisääntyy hintatason vakiintuessa korkeammalle tasolle. Uudistuotannon kautta tapahtuva asuntomarkkinoiden tasapainottuminen on kuitenkin hyvin hidaskäyttöprosessi, eikä se ole relevantti lyhyen aikavälin tarkastelussa.

Nousevien hintojen ja vuokrien vaikutus muuttoliikkeeseen on tärkeä Suomessa sen tähden, että nykyinen muuttoliike on keskittynyt aiemmasta poiketen vain muutamille alueille. Paikallisella hintatasolla on tällöin vahva taipumus nousta muuttoliikkeen

voimistuessa²⁰. Lisäksi laman aikana toteutunut uudisrakentamisen vähäisyys on vaikeuttanut asuntomarkkinoiden reagoitokykyä muuttoliikkeen kiihtymiseen. Etelä-Suomen asuntotarpeen näkökulmasta tämä merkitsee sitä, että pahimmat uhkakuvat väestön pakkaantumisesta Uudenmaan alueelle eivät voi toteutua yksinkertaisesti sen tähden, että alueen nouseva hinta- ja vuokrataso toimii muuttoliikettä heikentävä tekijänä.

Laakso (1998a, 41) korostaa tarkastelussaan sitä, että muuttoliikkeen asuntomarkkina-vaikutusta vahvistaa se, että muuttajat lisäävät asumiskulutusta ja vaihtavat asumismuotoa huomattavasti nopeammin kuin samanikäinen kantaväestö. Syynä tähän on se, että alueiden välillä muuttavat ovat pääasiassa nuoria aikuisia, jotka ovat yleensä henkilökohtaisen asumisuran alkupäässä²¹. Parkkisen (1992) Suomea koskevien tulosten mukaan väestön ikääntyminen vähentää merkittävästi alueiden välistä muuttoliikettä. Näkökohta on tärkeä ennen kaikkea pitkän aikavälin ennakoinnissa, sillä seurauksena on muuttovilkkauden heikkeneminen 2000-luvun Suomessa.

Laakso (1998b) on tutkinut empiirisesti muuttajien asumismuodon valintaa vuosina 1993-1996. Tutkimus antaa arvokasta tietoa muuttoliikkeen asuntomarkkinavaikutusten arvioinnin pohjaksi. Tulosten mukaan kantaväestöön verrattuna Helsingin seudulle ikävakioiduista muuttajista selvästi suurempi osuus asuu välittömästi muuton jälkeen kerrostalojen vuokra-asunnoissa ja pienempi osuus sekä kerrostalojen että pientalojen omistusasunnoissa (Helsingin seudulle muuttavista yli 60 prosenttia muuttaa kerrostalojen vuokra-asuihin, vaikka tässä asuntotyyppissä asuu vain runsas neljännes seudun kaikista asukkaista). Muuttajien jakauma lähestyy vuodessa selvästi koko väestön jakaumaa, joten vuokra-asumisen osuus supistuu ja omistusasumisen - ennen kaikkea pientaloissa - kasvaa muuton jälkeisinä vuosina. Laakson (1998b, 49) mukaan muuttajien asumismuodon valintaan vaikuttavat myös ikä, koulutus ja tulotaso, joiden kasvu lisää omistusasumisen todennäköisyyttä. Seudulle muutosta kuluneen ajan pituus on merkittävä tekijä. Vuonna 1993 muuttaneilla on merkittävästi korkeampi todennäköisyys asua omistusasunnossa kuin vuotta myöhemmin eli vuonna 1994 muuttaneilla. Tulos vahvistaa sen, että sopeutuminen muuttoalueen asuntomarkkinoilla tapahtuu useamman vuoden kuluessa ja muuttajien asumismuoto vaihtuu nopeasti muuton jälkeisinä vuosina.

²⁰ Reichertin (1990) tutkimuksen mukaan Yhdysvalloissa työllisyyskehityksellä on huomattava vaikutus asuntohintojen alueelliseen kehitykseen.

²¹ Mankiw ja Weil (1988) tarkastelivat kotitalousaineistolla asuntojen kysyntää Yhdysvalloissa. Tulosten mukaan asuntokysyntä kasvaa voimakkaasti 20 ja 30 ikävuoden välillä ollen suhteellisen vakaa myöhemmällä iällä. Myöhemmin vastaava säännönmukaisuus on löydetty myös muiden maiden aineistolla. Laakson ja Loikkasen (1997, 118) mukaan sekä Yhdysvalloissa että Ruotsissa asumiskulutuksen huippu saavutetaan paljon aikaisemmin kuin pääkaupunkiseudulla, jossa se saavutetaan vasta 70 ikävuoden jälkeen. Selitys piilee kehittymättömissä vuokra-asuntomarkkinoissa ja aiemmin säännellyissä rahoitusmarkkinoissa.

Voimistuvan muuttoliikkeen asuntomarkkinavaikutusten näkökulmasta Laakson (1998b) tutkimus merkitsee ennen kaikkea sitä, että tulomuuton vilkastuminen ilmenee alkuvaiheessa lähinnä alueen vuokratason kohoamisena, mutta vuoden kuluessa muuttoliikkeen voimistumisesta seurauksena on myös omistusasuntojen hintojen kohoaminen aiempaa korkeammalle tasolle.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kohdalla nouseva vuokrataso heikentää muuttoliikettä alueelle suoraan kotitalouksien budjettirajoitteen kautta. Aravavuokra-asuntojen kohdalla voimakas muuttoliike puolestaan pidentää vuokra-asunnon jonotusaikaa ja synnyttää sitovan määrärajoitteen, joka heikentää muuttovirtaa. Maan sisäisen muuttoliikkeen kiihtyminen on merkinnyt sitä, että aravavuokra-asuntojonot ovat pidentyneet tuntuvasti vuosina 1993-1997 (taulukko 4). Myös kaupunkikohtaiset erot ovat muodostuneet suuriksi. Aravavuokra-asuntopula on pahentunut ennen kaikkea Etelä-Suomen keskuksissa sekä Tampereella ja Oulussa, jonne vuolaimmat muuttovirrat ovat suuntautuneet.

Taulukko 4. Hakijoita vapautunutta aravavuokra-asuntoa kohden 1993 ja 1997 eräissä kaupungeissa

| <i>Kaupunki</i> | <i>1993</i> | <i>1997</i> | <i>Muutos (%)</i> |
|-----------------|-------------|-------------|-------------------|
| Helsinki | 3.7 | 4.6 | +24.3 |
| Espoo | 1.7 | 3.5 | +105.9 |
| Vantaa | 2.4 | 4.7 | +95.8 |
| Tampere | 1.6 | 6.6 | +312.8 |
| Turku | 1.4 | 1.6 | +14.3 |
| Salo | 2.0 | 2.1 | +5.5 |
| Mikkeli | 2.0 | 3.1 | +55.0 |
| Jyväskylä | 1.7 | 2.8 | +64.7 |
| Oulu | 1.8 | 4.2 | +133.3 |

Lähde: Kaupunkipolitiikan yhteistyöryhmä (1998, 85).

Halosen ja Lankisen (1998) laskelmien mukaan patoutunut asuntotarve on yhteensä 150 000 asuntoa. Vuoteen 2010 mennessä tarve kasvaa 227 000 asuntoon. Muuttoliike lisää asuntotarvetta voimakkaasti ennen kaikkea pääkaupunkiseudulla (taulukko 5). Tutkimuksessa ei ole kuitenkaan huomioitu sitä, että muuttoliikkeen vilkastuminen pääkaupunkiseudulle nostaa vuokra- ja hintatasoa, joka näivettää tulomuuttoa alueelle. Lisäksi omistusasuntojen hintojen alhainen taso Itä- ja Pohjois-Suomessa verrattuna 1980-luvun lopun tilanteeseen jarruttaa muuttoliikettä Etelä-Suomen ja rannikon kasvu-

keskuksiin, koska kotitaloudet pyrkivät välttämään pääomatappioita omistusasuntonsa myynnistä.

Taulukko 5. Asuntojen arvioitu tuotantotarve 1996-2010

| | |
|------------------|---------|
| Pääkaupunkiseutu | 115 500 |
| Turun seutu | 32 000 |
| Tampereen seutu | 37 000 |
| Jyväskylän seutu | 18 500 |
| Oulun seutu | 24 000 |
| Yhteensä | 227 000 |

Lähde: Halonen & Lankinen (1998).

4. Johtopäätöksiä

1. Suomen aineistolla tehdyt empiiriset tutkimukset tukevat periaatteessa näkemystä, jonka mukaan omistusasuminen vähentäisi maan sisäisen muuttoliikkeen laajuutta, estäisi työmarkkinoiden sopeutumista ja siten pahentaisi työttömyysongelmaa. Empiirissä tutkimuksessa ei olla kuitenkaan vielä kyetty löytämään täsmällisiä mikrotaloudellisia vaikutuskanavia, jotka synnyttävät havainnon työttömyyden ja omistusasumisen välisestä yhteydestä. Tämä merkitsee sitä, että omistusasumisen rooli työmarkkinoiden sopeutumisen mahdollisena esteenä on vielä avoin, eikä olemassa oleviin empiirisiin tuloksiin tule suhtautua lopullisina totuuksina. Väite, jonka mukaan työttömyysaste on korkea niissä työvoimapiireissä, joissa paljon omistusasumista vakioituna muut työttömyyden tasoon vaikuttavat tekijät (ikä rakenne, pitkäaikaistyöttömyys ja koulutustaso), ei ole kiistatta perusteltavissa Suomen työvoimapiirittäisellä aineistolla. Syynä on se, että Uusimaa on selkeä poikkeushavainto työvoimapiirien joukossa.

2. Asuntojen hinnat ovat nousseet kansantalouden elpymisen myötä voimakkaimmin Etelä-Suomen ja rannikon kasvukeskuksissa. Seurauksena on se, että potentiaaliset pääomatappiot asunnon vaihdosta jarruttavat edelleen muuttoliikettä Itä- ja Pohjois-Suomesta Etelä-Suomen ja rannikon kasvukeskuksiin. Jos asuntojen hinnat elpyvät 2000-luvun alussa lamaa edeltäneelle tasolle, niin seurauksena saattaa olla muuttoliikkeen vilkastuminen Etelä-Suomeen. Kehityskulku ei ole kuitenkaan todennäköinen, sillä asuntohintojen voimakas nousu Itä- ja Pohjois-Suomessa edellyttäisi työllisyyden huomattavaa parantumista nykytasoon verrattuna. Työllisyyden parantuminen Itä- ja Pohjois-Suomessa merkitsisi puolestaan sitä, ettei muutto Etelä-Suomen ja rannikon keskuksiin olisi taloudellisesti yhtä perusteltua.

3. Voimistuvalla muuttoliikkeellä on myös vaikutusta asuntomarkkinoiden toimintaan. Muuttoliike nostaa kohdealueen hinta- ja vuokratasoa. Empiirisissä tutkimuksissa on osoitettu se, että tulomuuton vilkastuminen ilmenee alkuvaiheessa lähinnä alueen vuokratason kohoamisena, mutta vuoden kuluessa muuttoliikkeen voimistumisesta seurauksena on myös omistusasuntojen hintojen kohoaminen. Lopputuloksena voi olla muuttoliikkeen näivettyminen ja se, ettei muuttoliike kykene tasapainottamaan työmarkkinoiden alueellista epätasapainoa. Suomen nykytilanteen kannalta tämä merkitsee sitä, että Uudenmaan nouseva hinta- ja vuokrataso heikentää alueelle suuntautuvaa muuttoliikettä, jolloin pahimmat uhkavat väestön pakkaantumisesta Etelä-Suomeen eivät tule toteutumaan. Vaikutus on tärkeämpi kuin omistusasujien vähäisempi muuttoalttiisuus työmarkkinoiden sopeutumisen näkökulmasta.

5. Kirjallisuus

Abraham, J. M. & P. H. Hendershott (1994), Bubbles in metropolitan housing markets. The Ohio State University.

Anderstig, C. & S. Schéele (1998), New tendencies in regional migration in Sweden? Paper to be presented at the research Seminar Structures and Prospects of Nordic Regional Economies, Savonlinna, June 4-7, 1998.

Arnott, R. (1995), Time for revisionism on rent control? *Journal of Economic Perspectives* 9:1, 99-120.

Bover, O. & J. Muellbauer & A. Murphy (1989), Housing, wages and UK labour markets. *Oxford Bulletin of Economics and Statistics* 51:2, 97-162.

Böckerman, P. (1997), Työttömyyden alueellisten erojen syistä. *Talous & yhteiskunta* 25:3, 38-45.

Böckerman, P. (1998a), Alueet työttömyyden kurimuksessa. *Kunnallisalan Kehittämissäätiö, Tutkimuksia* 14.

Böckerman, P. (1998b), Regional evolutions in Finland. *Palkansaajien tutkimuslaitos, Tutkimuslauseita* 142.

Böckerman, P. (1999), Asuntokysyntä Suomessa. Poikkileikkaustarkastelu käyttäen varallisuustutkimusta 1994. *Käsikirjoitus*.

Cameron, G. & J. Muellbauer (1998), The housing market and regional commuting and migration choices. Nuffield College, Oxford.

Fishback, P. V. (1998), Operations of "unfettered" labor markets: Exit and voice in American labor markets at the turn of the century. *Journal of Economic Literature* XXXIV:2, 722-765.

Genesove, D. & Mayer, C. J. (1997), Equity and time to sale in the real estate market. *The American Economic Review* 87:3, 255-269.

Graversen, E. K. (1996), Male and female labour supply in Denmark. University of Århus, Centre for Labour market and Social Research, Working Papers 15/96.

Halonen, T. & M. Lankinen (1998), Valtion osallistuminen asumisen tukemiseen. Asunto-kiinteistö- ja rakennuttajaliitto, ASRA ry.

Heikkilä, E. (1998), Migration and the position of the unemployed in the labour market in Finland. Paper to be presented at the research Seminar Structures and Prospects of Nordic Regional Economies, Savonlinna, June 4-7, 1998.

Helsingin kaupungin tietokeskus (1998), Asuntojen hinnat 1997. Tilastoja 1998:9.

Henley, A. (1998), Residential mobility, housing equity and the labour market. *The Economic Journal* 108:March, 414-427.

Higgins, M. & C. Osler (1997), Asset market hangovers and economic growth: The OECD during 1984-93. *Oxford Review of Economic Policy* 13:3, 110-134.

Higgins, M. & C. Osler (1998), Asset market hangovers and economic growth: U. S. housing markets. Federal Reserve Bank of New York, Research Paper #9801.

Hughes, G. & B. McCormick (1987), Housing markets, unemployment and labour market flexibility in the UK. *European Economic Review* 31:3, 615-645.

Jackman, R. & S. Savouri (1991), Regional migration in Britain: An analysis of gross flows using NHS central register data. London School of Economics, Centre for Economic Performance, Discussion Papers 27.

Kaupunkipolitiikan yhteistyöryhmä (1998), Suomalaisia kaupunkeja ja kaupunkiseutuja. Kaupunki-indikaattorit 1998. Kaupunkipolitiikan yhteistyöryhmän julkaisu, Sisäasiainministeriö.

Kiander, J. & P. Vartia (1998), Suuri lama. Suomen 1990-luvun kriisi ja talouspoliittinen keskustelu. Elinkeinoelämän tutkimuslaitos, Sarja B 143.

Korpinen, P. (1989), Asuntojen hinnanmuodostuksesta Suomessa. Työväen taloudellinen tutkimuslaitos, Tutkimuksia 22.

Kosonen, K. (1997), House price dynamics in Finland. Palkansaajien tutkimuslaitos, Tutkimuslauseita 137.

Krueger, A. B. & Pischke, J. S. (1997), Observations and conjectures on the U.S. employment miracle. National Bureau of Economic Research, Working Papers 6146.

Laakso, S. (1998a), Väestön ja asuntomarkkinoiden alueellisia kehityspiirteitä. Julkaisussa Loikkanen, H. A. (toim.), Syvenevä integraatio, EMU ja aluetaloudellinen kehitys: Seminaariyhteenveto. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus, Keskustelualoitteita 156.

Laakso, S. (1998b), Alueiden välinen muutto Suomessa. Muuttajien sopeutuminen työ-

ja asuntomarkkinoille vuosina 1993-1996. Helsingin kaupungin tietokeskus, Tutkimuksia 1998:4.

Laakso, S. & H. A. Loikkanen (1997), Asuntomarkkinat ja asumisen taloudellinen ohjaus. Valtion taloudellinen tutkimuslaitos, Keskustelualoitteita 140.

Layard, R. & O. Blanchard D. Dornbusch & P. Krugman (1994), East-West Migration. The MIT Press.

Lundborg, P. & P. Skedinger (1998), Capital gains taxation and residential mobility in Sweden. FIEF Reprint Series 122.

Mankiw, N. G. & D. N. Weil (1988), The baby boom, the baby bust and the housing market. National Bureau of Economic Research, Working Papers 2794.

Mauro, P. & Splilimbergo (1998), How do the skilled and the unskilled respond to regional shocks? The case of Spain. IMF Working Paper 77/98.

Muellbauer, J. & A. Murphy (1997), Booms and busts in the UK housing market. The Economic Journal 107:November, 1701-1727.

Nickell, S. (1998), Suomalainen työttömyys ulkopuolisen silmin. Teoksessa Pohjola, M. (toim.), Suomalainen työttömyys. Taloustieto Oy.

OECD (1998), OECD Economic Surveys, Finland.

Oswald, A. J. (1996), A conjecture on the explanation for high unemployment in the industrialized nations. University of Warwick.

Oswald, A. J. (1997), Theory of homes and jobs. University of Warwick.

Oswald, A. J. (1998), Homes and jobs. The Economist, Septembet 5th.

Parkkinen, P. (1992), Alueellinen muuttoliike ja väestön ikääntyminen. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus, Keskustelualoitteita 40.

Pehkonen, J. (1998), 1990-luvun talouslama ja työllisyyden alueellinen ja toimialoittainen kehitys. Teoksessa Pohjola, M. (toim.), Suomalainen työttömyys. Taloustieto Oy.

Pohjola, M. (1998), Investoinnit, talouden kasvu ja työttömyys. Teoksessa Pohjola, M. (toim.), Suomalainen työttömyys. Taloustieto Oy.

Rantala, O. (1997), Asuntokysyntään vaikuttavat tekijät ja sen kehitys talouden pitkän ajan kasvu-uralla. ETLA, käsikirjoitus.

Reichert, A. K. (1990), The impact of interest rates, income, and employment upon regional housing prices. *Journal of Real Estate Finance and Economics* 3:4, 373-391.

Rosen, S. & K. M. Murphy & J. A. Scheinkman (1994), Cattle cycles. *Journal of Political Economy* 102:3, 468-492.

Salo, S. (1990), Asuntojen kysynnän, tuotannon ja hinnanmuodostuksen teoriaa: Empiirinen sovellutus Suomen asuntomarkkinoihin. Elinkeinoelämän tutkimuslaitos, Sarja A 14.

Shiller, R. (1994), *Macro Markets: Creating Institutions for Managing Society's Largest Economic Risks*. Oxford University Press.

Susiluoto, I. (1998), Muuttoliikkeen kerrannaisvaikutuksista kulutuksen kautta: panos-tuotostarkastelu. Julkaisussa *Muuttoliike ja Kunnat*. Kunnallisan kehittämissäätiö, Tutkimuksia 15.

Talousneuvosto (1998), Työmarkkinoiden muutospaineet ja työmarkkinoiden toimivuuden parantaminen. Työryhmäraportti. Valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 1998/1.

Tervo, H. (1997), Long-distance migration and labour market adjustment: Empirical evidence from Finland, 1970-90. Jyväskylän yliopisto, Taloustieteen laitos, Working Papers 168.

Tervo, H. (1998a), Post-migratory employment prospects: Evidence from Finland. Jyväskylän yliopisto, Taloustieteen laitos, Working Papers 187.

Tervo, H. (1998b), Muuttoliike ja työmarkkinoiden sopeutuminen. *Kuntapuntari* 2/98, 13-16.

Tervo, H. & J. Ritsilä (1998), Regional differences in migratory behaviour in Finland. Jyväskylän yliopisto, Taloustieteen laitos, Working Papers 188.z