ARTIKKELI

JANI-PETRI LAAMANEN
Yliopistonlehtori
TAMPEREEN YLIOPISTO
jani-petri.laamanen@uta.fi

Kuvat
MAARIT KYTÖHARJU

Omistusasuminen, työllisyys ja talous

Tutkimusten mukaan omistusasuminen kasvattaa työttömyyttä alue- ja maatasolla. Vaikutusmekanismeja ei tunneta tarkoin, mutta niitä lienee useita. Omistusasumisella on todennäköisesti lukuisia vaikutuksia paitsi suoraan työmarkkinoilla, myös esimerkiksi kulutus- ja säästämiskäyttäytymiseen ja tätä kautta makrotalouteen. Yksilötasolla omistusasumisen voidaan uskoa vähentävän kulutusta ja siten lisäävän säästämistä sekä lisäävän työn tarjontaa paikallisesti mutta vähentävän työvoiman liikkuvuutta. Sopivat politiikkalääkkeet näihin ongelmiin riippuvat eri vaikutusmekanismien merkittävyydestä.

Omistusasumisen vaikutuksista työttömyyteen on Suomessa käyty keskustelua jo yli 20 vuotta. Keskustelun käynnistivät aikanaan ja sitä ovat myöhemmin vauhdittaneet brittiläisen taloustieteilijän Andrew Oswaldin tutkimukset, joissa omistusasumisen runsauden on näytetty olevan yhteydessä korkeampaan työttömyyteen alue- ja maatasolla (OSWALD 1996; BLANCHFLOWER JA OSWALD 2013). Viimeaikaiset tutkimukset ovat tarjonneet todistusaineistoa sen puolesta, että kyseessä on nimenomaan syy-seuraussuhde siten, että omistusasumisella todella on työttömyyttä lisäävä vaikutus (LAAMANEN 2017).

Sekä Suomessa että maailmalla keskeisenä vaikutusmekanismina on nähty se, että asunnon omistaminen vähentää halukkuutta muuttaa työn perässä. Tämä vaikutusmekanismi on olemassa, mutta se tuskin selittää kokonaan omistusasumisen ja työttömyyden välistä yhteyttä. Muut mahdolliset mekanismit liittyvät asuntovelkaantumisen vaikutuksiin kotitalouksien käyttäytymiseen kulutuksessa ja työmarkkinoilla. Hyvinvointinäkökulmasta on huomioitava myös vaikutukset kotitalouksien varallisuuden karttumiseen ja niiden kykyyn tehdä hyvinvointinsa kannalta hyödyllisiä ratkaisuja.

Asunnon omistaminen vähentää halukkuutta muuttaa työn perässä, mikä ei kuitenkaan yksin selitä omistusasumisen vaikutusta työttömyyteen.

Omistusasumiseen ja sen vaikutuksiin puuttuvia politiikkakeinoja on lukuisa joukko. Niitä tulisi arvioida nykyistä monipuolisemmin, ja pitäisi keskustella myös niiden vaikuttavuudesta. Lisäksi tarvitaan selvitys- ja tutkimustyötä mekanismeista, joiden kautta omistusasumisella on vaikutuksia työllisyyteen ja talouteen.

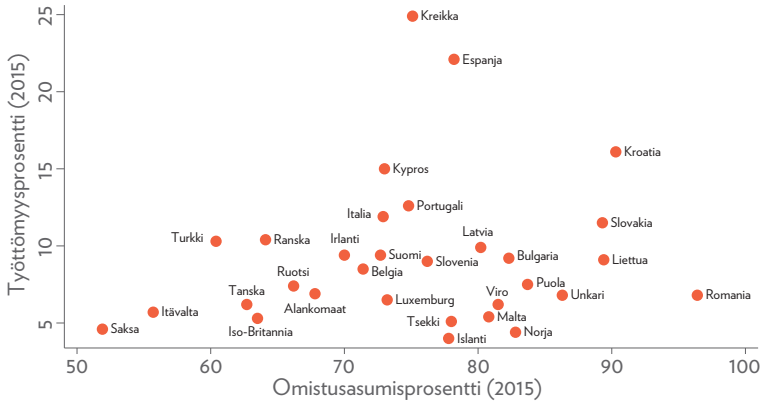
OMISTUSASUMINEN VAIKUTTAA TYÖTTÖMYYTEEN ULKOISVAIKUTUSTEN KAUTTA

Oswald havaitsi jo 1990-luvun puolivälissä, että työttömyys on korkeampaa alueilla ja maissa, joissa on enemmän omistusasumista. Sama on havaittavissa useilla aineistoilla, jotka koskevat eri alueita ja aikakausia. Kuviosta 1 havaitaan, että yhteys omistusasumisen ja työttömyyden välillä oli positiivinen myös Euroopan maissa vuonna 2015. Tällaiset positiiviset korrelaatiot tukevat väitettä omistusasumisen työttömyyttä lisäävästä kausaalivaikutuksesta, koska ainakin kahdesta syytä meidän tulisi havaita pikemminkin negatiivinen yhteys. Ensinnäkin korkeampi työttömyys on omiaan vähentämään omistusasumista. Toiseksi yksilötason tutkimuksissa on osoitettu, että omistusasujien työttömyys on vuokra-asujia pienempää.

Jani-Petri Laamanen tähdentää, että omistusasumisella on muitakin – kenties tärkeämpiä – vaikutuksia muuttoalttiuden vähenemisen lisäksi.

OMISTUSASUMISEN OSUUS ALUEELLA LISÄÄ TYÖTTÖMYYTTÄ, VAIKKA OMISTUSASUJAT ITSE EIVÄT KÄRSIKÄÄN SIITÄ.

Kuvio 1. Työttömyysaste ja omistusasumisen osuus eri maissa 2015.



Lähde: Eurostat.

Koska näistä negatiivista yhteyttä tuottavista tekijöistä huolimatta yhteys kuitenkin usein on positiivinen, taustalla on oltava jokin mekanismi, jonka kautta omistusasuminen kasvattaa työttömyyttä. Joissakin viimeaikaisissa tutkimuksissa on kyetty osoittamaan, että tällainen mekanismi on olemassa (**COULSON JA FISHER** 2009; **WOLF JA CARUANA-GALIZIA** 2015; **LAAMANEN** 2017). Esimerkiksi **LAAMANEN** (2017) hyödyntää 1990-luvulla Suomessa tehdyn vuokrasääntelyn purkamisen tuottamaa ns. luonnollista koeasetelmaa. Vuokrasääntely purettiin ensin pohjoisessa ja keskisessä Suomessa. Tämä vähensi omistusasumisen osuutta näillä alueilla, mahdollistaen kausaalivaikutuksen tutkimisen. Omistusasumisen osuuden työttömyyttä lisäävä vaikutus on kutakuinkin kiistaton teorian ja viimeaikaisten empiiristen tulosten valossa.

Kuten edellä todettiin, omistusasujien työttömyys on vuokra-asujia vähäisempää, mutta aluetasolla omistusasuminen lisää työttömyyttä. Tätä ristiriitaa on toisinaan kutsuttu Oswaldin paradoksiksi. **BLANCHFLOWER JA OSWALD** (2013) ja **LAAMANEN** (2017) esittivät toisistaan riippumatta vuonna 2013 paradoksin selittyvän sillä, että omistusasuminen vaikuttaa työttömyyteen ulkoisvaikutusten kautta. Tällä tarkoitetaan sitä, että omistusasumisella on suoran, omistusasujaan kohdistuvan työllisyyttä lisäävän vaikutuksen lisäksi ympäröiviin työmarkkinoihin kohdistuva ja työllisyyttä heikentävä ulkoisvaikutus.

Tällaisia ulkoisvaikutuksia koskeva tutkimus on muutenkin viime vuosina yleistynyt esimerkiksi työttömyysturvan työllisyysvaikutuksiin liittyen. Omistusasumisen tapauksessa ulkoisvaikutuksista on löydetty näyttöä, mutta niiden syistä vallitsee toistaiseksi epätietoisuus. Joka tapauksessa tiedetään, että omistusasujat itse eivät keskimäärin kärsi asumisratkaisunsa vuoksi korkeammasta työttömyydestä.

Jotain tiedetään myös siitä, mihin ryhmiin työttömyyttä lisäävä ulkoisvaikutus kohdistuu. **LAAMANEN** (2017) raportoi, että suurimmat vaikutukset kohdistuvat ryhmiin, joilla on tyypillisesti verraten löyhät siteet työelämään. Tällaisia ryhmiä ovat esimerkiksi nuoret, opiskelijat ja pienten lasten äidit. Lisäksi omistusasuminen näyttäisi lisäävän työttömyyttä lähinnä lyhyiden työttömyysjaksojen ja tilapäisen työttömyyden yleistymisen kautta (**LAAMANEN** 2017). Tämä on linjassa **NICKELLIN** (1998) OECD-maiden aineistolla saamien tulosten kanssa, joiden mukaan omistusasuminen lisää lyhytaikaista työttömyyttä, mutta sillä ei ole vaikutusta pitkäaikaistyöttömyyteen.

MIKSI OMISTUSASUMINEN AIHEUTTAA TYÖTTÖMYYTTÄ?

Yleisimmin mainittu syy omistusasumisen osuuden työttömyyttä lisäävälle vaikutukselle on omistusasujien vähäinen alueellinen liikkuvuus. Kuten edellä on todettu, vähäinen liikkuvuus ei kuitenkaan näytä aiheuttavan sitä, että omistusasujat kohtaisivat muita enemmän työttömyyttä. **HEAD JA LLOYD-ELLIS** (2012) ovat tutkineet liikkuvuusvaikutuksen merkittävyyttä työttömyyden lisääjänä teoriamallilla tehtyjen laskelmien avulla. Tulosten mukaan liikkuvuus ei voi selittää merkittävää osaa omistusasumisen työttömyysvaikutuksesta, etenkään Euroopassa. Kyseisessä tutkimuksessa ei huomioida ulkoisvaikutuksia.

Vähäisemmällä työvoiman liikkuvuudella voi olla paitsi edellä mainittuja suoria vaikutuksia, myös ulkoisvaikutuksia, mikäli muuttohalukkaat eivät pääse sijoittumaan haluamilleen alueille. **HÄMÄLÄINEN JA BÖCKERMAN** (2004) saivat tuloksen, jonka mukaan runsas omistusasuminen vähentää

LAINANLYHENNYKSET LISÄÄVÄT KOTITALOUKSIEN SÄÄSTÄMISTÄ JA VÄHENTÄVÄT KULUTUSKYSYNTÄÄ.

tulomuuttoa Suomen seutukuntiin muista seutukunnista. Tämä viittaisi liikkuvuuteen liittyvään negatiiviseen ulkoisvaikutukseen. Toisaalta LAAMANEN (2014) ei löytänyt vastaavaa tulosta maakuntien tulomuuttoon, mutta lähtömuuttoon kylläkin. Kaiken kaikkiaan ei tiedetä kovin hyvin, estääkö kohdealueen omistusasuminen alueelle muuttoa merkittävissä määrin.

BLANCHFLOWERIN JA OSWALDIN (2013) mukaan omistusasuminen saattaa vaikuttaa työttömyyteen myös ”ei minun takapihalleni”-ilmiön kautta. Omistusasujat saattavat muita hanakammin vastustaa uusien yritysten sijoittumista lähiympäristöönsä, mikä lisää työttömyyttä. Blanchflower ja Oswald esittivät tuloksia, joiden mukaan korkeamman omistusasumisen osavaltioissa Yhdysvalloissa sijaitsee vähemmän yrityksiä ja toimipaikkoja.

BRACKE YM. (tulossa) osoittavat, että asuntovelallisuus vähentää yrittäjäksi ryhtymistä Britanniassa, mikä todennäköisesti johtuu asuntovelkaantumisen aiheuttamasta riskin karttamisesta. Toisaalta omistusasumisella on osoitettu olevan positiivinen yhteys yrittäjyyteen Italian alueilla (LISI 2017). Omistusasumisen ja yritysten sijoittumisen tai yrittäjyyden välisiä yhteyksiä on tutkittu toistaiseksi vähän, ja tulokset ovat ristiriitaisia.

Omistusasujien asuntolainakulut lisäävät työn tarjontaa.

LAAMANEN (2017) esittää todistusaineistoa vaikutusmekanismeista, jotka perustuvat aiempiin havaintoihin siitä, että omistusasujien työllisyys on muita parempaa, erityisesti jos heillä on asuntolaina. Tarve suoriutua asuntolainakuluista ja muista asumisen kuluista asunnon menettämisen uhalla on omiaan lisäämään halukkuutta pysyä töissä ja ottaa vastaan lisätöitä. Pellervon taloustutkimus on tehnyt vertailuja vuokra- ja omistusasumisen kuluista, ja useimmissa tapauksissa omistusasumisen kuukausittaiset kulut ovat suuremmat, kun lainanlyhennykset lasketaan kuluiksi.[1] On tietenkin selvää, että lainanlyhennykset ovat säästämistä, eivätkä sinänsä varsinainen asumiskulu. Mutta jos vuokra-asujat eivät säästä lyhennyksiä vastaavasti muihin kohteisiin, ovat lyhennykset merkityksellisiä kotitalouksien lyhyen ajan rahatilanteen kannalta. Omistusasuminen siis todennäköisesti lisää työn tarjontaa. Osittain lainakulut tietysti rahoitetaan lisäämättä työntekoa. Tällöin nämä kulut ovat pois muusta kulutuksesta.

Omistusasumisen lisääntyminen voikin vähentää kotitalouksien kulutuskysyntää, mikä heikentäisi työllisyyttä paikallisesti mutta myös laajemmin. LAAMANEN (2017) havaitsee, että omistusasumisen lisääntyminen näkyy työllisyyden heikkenemisenä paikallisilla aloilla, eli aloilla joilla tuotanto ja kulutus tapahtuvat pääosin samalla alueella (esimerkiksi monet palvelut ja päivittäistavarakauppa). Onkin mahdollista, että ainakin osa omistusasumisen työttömyyttä lisäävästä vaikutuksesta johtuu kotitalouksien sitoutumisesta lainanlyhennyksiin. Lainanlyhennykset nostavat kotitalouksien säästämisastetta ja siten vähentävät kulutuskysyntää alue- ja kansantaloudessa.

OMISTUSASUMISELLA VOI OLLA MYÖS SUOTUISIA VAIKUTUKSIA

Jos omistusasuminen aiheuttaa työttömyyttä, tulisiko kaikkien olla vuokra-asujia? Vuonna 2016 noin 64 prosenttia asuntokunnista asui omistusasunnossa, joten ilmeisesti monet ihmiset haluavat omistaa asuntonsa. Omistusasuminen onkin pitkässä juoksussa valtaosalle ihmisistä taloudellisesti kannattava ratkaisu.

Yksi keskeinen omistusasumisen etu on se, että niin kutsuttu asuntotulo on verotonta. Vuokranantaja maksaa vuokratulostaan pääomatuloveroa, mutta omistusasuja, joka on tavallaan itse oma vuokranantajansa, ei tällaista veroa kohtaa. Omistusasujien näkökulmasta omistamisessa on siis hyvää ainakin edullisuus verrattuna vuokra-asumiseen.

Omistusasuminen tekee myös varakkaaksi. Ruotsin keskuspankin Nobelmuistopalkinnon tänä vuonna saanut Richard Thaler kirjoitti vuonna 1990 Anomalies-kirjoitussarjassaan siitä, miten omistusasujat vaurastuvat maksaessaan asuntolainojensa lyhennyksiä. Lyhennykset eivät vastaavasti vähennä muuta säästämistä (tai lisää velkaantumista), joten asuntovelallisten tuloistaan säästämä osuus on suurempi kuin muiden. Omistusasujien vaurastuminen on sittemmin todettu useissa tutkimuksissa (esim. TURNER JA LUEA 2009). Tietääkseni Suomessa vastaavaa tutkimusta ei ole tehty. Voidaan kuitenkin arvella, että suomalaiset eivät tässä asiassa ole merkittävästi erilaisia kuin esimerkiksi amerikkalaiset, ja puhutaanhan meilläkin lainanlyhennysten yhteydessä toisinaan pakkosäästämisestä.

Asuntovelalliset säästävät enemmän kuin muut ja he vaurastuvat.

Mikäli ihmisillä on itsekuriongelmia, kuten THALER (1990) on esittänyt, on lainanlyhennyksiin sitoutuminen tapa kyetä säästämään enemmän. LAIBSON (1997) tosin toteaa itsekuriongelmaisten käyttämiä sitoutumisvälineitä käsittelevässä tutkimuksessaan, että velanottaja ei välttämättä voi saada täsmälleen mieleistään

ASUNTOLAINOJEN LYHENNYSVAPAAT TUKEVAT KULUTUSTA MUTTA SAATTAVAT PAHENTAA VELKAANTUMISTA.

lyhennysaikataulua, joten asuntolainat ovat esimerkki epätäydellisestä sitoutumisvälineestä. Tämä tarkoittaa sitä, että lyhennykset voivat olla tavoitesäästämistasoon nähden liian suuret.

Suomessa asuntolainojen keskipituus on hieman kansainvälistä tasoa lyhyempi. Tämä saattaa tarkoittaa sitä, että itsekuriongelmaiselle vuokra-asuminen johtaa liian pieneen ja omistusasuminen liian suureen säästämiseen. Tutkimustietoa siitä, kuinka hyvin asuntolainojen lyhennysten suuruus vastaa kotitalouksien säästämistavoitteita, ei tietääkseni Suomesta tai ulkomailta ole. Asiaa olisi mahdollista tutkia esimerkiksi tarkastelemalla asuntovelallisten ja ei-velallisten subjektiivista hyvinvointia tai taloudellista tyytyväisyyttä.

Kuten edellä todettu, kotitaloudet saattavat rahoittaa lainanlyhennysten kautta toteutuvan lisäsäästämisen lisäämällä työntekoa, ja tätä kautta omistusasuminen voi myös lisätä työn tarjontaa taloudessa. Työn tarjonnan kasvu nähdään usein positiivisena, vaikkakin erityisesti lyhyellä aikavälillä ja työn kysynnän ollessa niukkaa voi työllisyys kasaantua työtä aktiivisimmin haluaville.

OMISTUSASUMISEEN JA TYÖLLISYYSVAIKUTUKSIIN PUUTTUMINEN

Omistusasumista rajoittavista toimista on Suomessa ryhdytty lähinnä asuntolainan korkovähennyksen leikkaamiseen. Kansainvälisten tutkimusten mukaan tämä keino on tehoton. Korkovähennys vaikuttaa ostettujen asuntojen kokoon ja kenties asuntojen hintoihin, muttei asuntojen hallintamuotojen yleisyyteen (EEROLA YM. 2014). Merkittävin korkovähennysleikkausten vaikutus kohdistunee asuntonsa jo ostaneisiin, vähentäen heidän ostovoimaansa ja siten kokonaiskysyntää taloudessa.

Toinen mahdollinen verokeino on vuonna 1992 poistunut laskennallisen asuntotulon vero. Tällä verolla on kannattajansa, mutta ilmeisesti asuntotulon käsitteen vaikeaselkoisuuden vuoksi se on kohdannut myös vastustusta. Ensiasunnon ostajien vapautus varainsiirtoverosta voi lisätä omistusasumista, koska varainsiirtoverolla on ylipäätään havaittu olevan vaikutusta asunnonvaihtoon (HILBER JA LYYTIKÄINEN 2017). Muista keinoista mainittakoon kesällä 2016 voimaan tullut lainakatto, joka saattaa hillitä erityisesti ensiasunnon ostomahdollisuuksia niiden kotitalouksien osalta, joilla on vain vähän säästöjä tai muuta varallisuutta.

Asuntolainojen korkovähennysten leikkaaminen ei vähennä omistusasumista.

Edellä mainitut keinot voivat vaikuttaa omistusasunnossa asuvien kotitalouksien osuuteen. Toinen mahdollisuus on puuttua mekanismeihin, joiden kautta omistusasuminen lisää työttömyyttä. Tällöin mekanismit ja niiden merkittävyys tulee tuntea. Tutkimuskirjallisuuden perusteella ei voida tarkasti sanoa, kuinka merkittävä mikäkin mekanismi on, etenkään Suomessa. Mekanismeja tulisikin selvittää tarkemmin. Kunnes mekanismit tunnetaan paremmin, voidaan niihin vaikuttavien politiikkatoimenpiteiden seurauksilla vain spekuloida.

Mikäli omistusasuminen lisää työttömyyttä merkittävästi lainanlyhennysten kulutusvaikutuksen kautta, lainakattojärjestelmä voi lievittää tätä vaikutusta. Tämä siksi, että lainakatto kannustaa kotitalouksia ennakkosäästämään asunnon ostoa varten. Tällöin säästäminen jakautuu pidemmälle ajanjaksolle ja säästämisaste pienenee. Tämä tietenkin sillä oletuksella, että kotitaloudet eivät ota vastaavasti suurempia lainoja ja että laina-ajat pysyvät ennallaan. Myös suosiotaan kasvattaneet asuntosäästöpalkkio- eli ASP-lainat voivat tukea ennakkosäästämistä ja näin vähentää lyhennysten vaikutusta kulutuskysyntään ja siten työllisyyteen.

Lainakattojärjestelmä ja asuntosäästöpalkkiolainat voivat lievittää omistusasumisen kielteistä vaikutusta kulutuskysyntään ja työllisyyteen.

Eräs keskeinen kysymys on se, miksi asuntolainoja lyhennetään Suomessa niin ripeästi, erityisesti verrattuna Ruotsiin, joka tosin on kansainvälisesti poikkeuksellinen tältä osin. Ruotsissa keskimääräinen lainan takaisinmaksuaika oli vuonna 2012 yli 140 vuotta, ja vain 57 prosenttia asuntovelkaisista kotitalouksista lyhensi lainojaan. Lainaansa lyhentävien kotitalouksien osuus on sittemmin noussut, erityisesti vuonna 2016, jolloin Finansinspektion asetti vaatimuksia lainanlyhennyksille.[2]

Asuntolainojen lyhentämisen kulutusvaikutuksia ei tietääkseni ole tutkittu. Joitakin viittauksia asiaan on kyllä Suomessakin kuultu, lähinnä pankkien taholta. Swedbankin entinen pääjohtaja Michael Wolf piti vuonna 2014 asuntolainojen rivakkaa lyhentämistä merkittävänä Suomen talouskasvua haittaavana tekijänä. Osa Suomessa toimivista vähittäispankeista alkoi alkuvuodesta 2015 markkinoida asuntovelallisille lyhennysvapaita kausia viitaten kokonaiskysyntävaikutuksiin, jotka ruokkisivat suomalaista talouskasvua. Pankkien lyhennysvapaatarjouksiin on tartuttu viime vuosina niin aktiivisesti, että lyhennyksistä vapautuvat summat ovat liikkuneet sadoissa miljoonissa, jopa miljardiluokassa. Valtionvarainministe-

OMISTUSASUMISEN KASVU VOI HIDASTAA TALOUSKASVUA JA MYÖS PITKITTÄÄ TAANTUMIA.

riö totesi taloudellisessa katsauksessaan kesällä 2015, että lyhennysvapaat tukevat yksityistä kulutusta, mikä edelleen tukee talouskasvua. Sittemmin lyhennysvapaat ovat aiheuttaneet huolta kotitalouksien velkaantumisen kasvusta.

OMISTUSASUMINEN JA MAKROTALOUS

Mikäli omistusasuminen aiheuttaa työttömyyttä vähentämällä työvoiman liikkuvuutta, kyseessä on rakenteellinen, työn tarjontaa rajoittava vaikutus. Makrotaloudellisesta näkökulmasta kyseinen vaikutus toteutuu sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä hidastaen talouskasvua ja heikentäen työllisyyttä.

Asuntolainalyhennysten vaikutus kotitalouksien kulutukseen on puolestaan kysyntävaikutus. Riippuen makrotaloudellisesta mallista tällainen vaikutus voi olla kokonaan merkityksetön, olla merkityksellinen vain lyhyellä aikavälillä tai olla merkityksellinen lyhyellä ja pitkällä aikavälillä. Vaikutus on merkittävä lyhyellä aikavälillä, mikäli kulutuskysynnällä on merkitystä lyhyellä aikavälillä. Vaikutuksen voidaan olettaa olevan merkittävämpi heikon talouskehityksen oloissa. Tämä siksi, että heikossa taloudessa vähäinen kulutuskysyntä vähentää talouden reaalikasvua, kun taas ripeän talouskasvun aikana se lähinnä hidastaa inflaatiota.

On huomattava, että asuntoja ostetaan ja uusia asuntolainasopimuksia solmitaan eniten nousukaudella. Tällöin negatiiviset kysyntävaikutukset tulevat merkittäviksi, kun talouskehitys myöhemmin taantuu ja talous on enemmälti kotimaisen kysynnän varassa. Tällaisessa skenaariossa omistusasumisen voidaan katsoa syventävän ja pitkittävän talouden taantumia. Joissakin makromalleissa tällä ei ole merkitystä pitkällä aikavälillä, kun taas joidenkin teorioiden mukaan lyhyen aikavälin heikko talouskehitys aiheuttaa heikompaa talouskehitystä myös pitkällä aikavälillä. Näin ollen omistusasumisen kulutusvaikutuksen merkittävyys eri aikaväleillä riippuu siitä, millaiseen makrotaloudelliseen ajatteluun tukeudumme. ■

Viitteet

1 Viimeisin PTT:n raportti asumiskuluista löytyy osoitteesta www.ptt.fi/media/uudet-henkilokuvat-2017/asumismenot2017.pdf .

2 Nämä tiedot käyvät ilmi Finansinspektionin The Swedish Mortgage Market -raporteista.

Kirjallisuus

BLANCHFLOWER, D.G. & OSWALD, A. J. (2013), Does High Home-ownership Impair the Labor Market? NBER Working Paper No. 19079.

BRACKE, P. & HILBER, C. & SILVA, O. (tulossa), Mortgage Debt and Entrepreneurship, Journal of Urban Economics.

EEROLA, E. & LYYTIKÄINEN, T. & SAARIMAA, T. (2014), Asumisen verotus – katsaus taloustieteelliseen kirjallisuuteen, VATT Muistiot 38.

HEAD, A. & LLOYD-ELLIS, H. (2012), Housing Liquidity, Mobility, and the Labour Market, Review of Economic Studies, 79, 1559–1589.

HILBER, C. & LYYTIKÄINEN, T. (2017), Transfer Taxes and Household Mobility: Distortion on the Housing or Labor Market? Journal of Urban Economics, 101, 57–73.

HÄMÄLÄINEN, K. & BÖCKERMAN, P. (2004), Regional Labor Market Dynamics, Housing, and Migration. Journal of Regional Science, 44, 543–568.

LAAMANEN, J.-P. (2014), Worker Turnover, Structural Change and Inter-regional Migration, Finnish Economic Papers, 27:1, 34–55.

LAAMANEN, J.-P. (2017), Home-ownership and the Labour Market: Evidence from Rental Housing Market Deregulation, Labour Economics, 48, 157–167.

LAIBSON, D. (1997), Golden Eggs and Hyperbolic Discounting, Quarterly Journal of Economics, 112, 443–478.

LISI, G. (2017), Homeownership and New Entrepreneurs: First Empirical Evidence of a Bidirectional Interaction, Applied Economics, 49, 5983–5991.

NICKELL, S.J. (1998), Unemployment: Questions and Some Answers, Economic Journal, 108, 802–816.

OSWALD, A. J. (1996), A Conjecture on the Explanation for High Unemployment in the Industrialized Nations: Part I. University of Warwick Working Paper No. 475.

THALER, R.H. (1990), Anomalies: Saving, Fungibility, and Mental Accounts, Journal of Economic Perspectives, 4:1, 193–205.

TURNER, T.M. & LUEA, H. (2009), Homeownership, Wealth Accumulation and Income Status, Journal of Housing Economics, 18:2, 104–114.