



KOTI – TALOUS – ASUNTOMARKKINAT

Antti Siikanen – Ari Tyrkkö



Tutkimuksia 198
Undersökningar
Studies

KOTI — TALOUS — ASUNTOMARKKINAT

Antti Siikanen
Ari Tyrkkö

Elokuu 1993

Tiedustelut – Förfrågningar:

Antti Siikanen
Ari Tyrkkö
(90) 17 341

Kansikuva:
Finncolor

Painopaikka:
Painatuskeskus Oy

Alkusanat

Oma asunto on useimmille kotitalouksille elämän suurin ja tärkein investointi. Asunnon osto sitoo vuosiksi eteenpäin oleellisen osan kotitalouksien tuloista. Vapaaehtoisten asuntojen markkinoilla toimiva joutuu asettamaan myös oman taloutensa alttiiksi markkinavoimille. Karvaat kokemukset ovat viime aikoina opettaneet monelle asuntokauppaan ryhtyneelle, mitä kasvanut riski merkitsee.

Asuntorakentaminen ja asuntojen hinnat ovat viime vuosina olleet selkeimpiä suhdannemittareita. Niiden kehityskaareen on latautunut kuva kotitalouksien taloudellisten resurssien ja tulevaisuudenuskon kehityksestä.

Suurin osa suomalaisista elää kuitenkin asunnossa, jonka perustuksia eivät markkinavoimat heiluttele. Kasvava osa keski-ikäisistä on velkansa maksanut ja elää kohtuukustannuksin hyvätasoisessa asunnossa.

Samanaikaisesti epävarmat markkinat etsivät uusia toimintamuotoja. Taloudellisten riskien minimointi on tuonut uutta voimaa vuokramarkkinoille. Lisääntynyt tarjonta on pitänyt vuokratason kohtuullisena.

Koti — Talous — Asuntomarkkinat -tutkimus luo kokonaiskuvan viime vuosikymmenen puolivälissä alkaneesta muutoksesta, joka on ravistellut koko asuntopolitiikkajärjestelmäämme. Tutkimus tuo esiin kehityspiirteitä ja trendejä, jotka leimaavat lähitulevaisuutta ja odottavat ratkaisuaan 1990-luvun asuntopolitiikassa. Samalla se antaa mittakaavaa kriiseille ja niiden ratkaisumahdollisuuksille.

Asuntohallitus on rahoittanut tutkimusta myöntämällänsä asuntotutkimusmäärärahalta.

Tutkimusta valvovassa seurantaryhmässä on ollut puheenjohtajana tutkija Keijo Tanner (asuntohallitus). Muina jäseninä ovat olleet ylitarkastaja Markku Tahvanainen (ympäristöministeriö), tutkija Päivi Timonen (Ku-

luttajatutkimuskeskus) ja tilastajohtaja Hilikka Vihavainen (Tilastokeskus).

Tutkimuksen ovat tehneet yliaktuaari Antti Siikanen ja suunnittelija Ari Tyrkkö. Julkaisun toimittamista on avustanut aktuaari Elina Asplad - Huohvanainen. Julkaisun ulkoasun ja taiton on viimeistellyt tilastonlaatikija Päivi Seppälä.

Helsingissä elokuussa 1993

Hilikka Vihavainen

Sisältö

Alkusanat	3
1. Johdanto	6
2. Asuntomarkkinat — toiminta ja rakenne	10
3. Asumisura ja asunnon hankintamallit	20
4. Kysynnän ja tarjonnan ehdot	27
5. Asuntorahoitus ja kotitalouksien velkaantuminen	59
6. Asumismenot	74
7. Kulutustila	109
8. Asumismenot ja asumisen tuki	115
9. Asumismenot ja asumistaso	123
10. Koti — Talous — Asuntomarkkinat	129
Lähteet	134
Liite 1. Asumismenojen mittaamisesta	140
Taulukkuuettelo	145
Kuvioluettelo.....	149
Liite 2. Liitetaulukot	152
Liite 3. Liitekuviot	159

1. Johdanto

1.1. Suomalainen asumismalli

Eräs ruotsalainen kollega tiukkasi muutama vuosi sitten, miksi me suomalaiset olemme niin kummallisen kiinnostuneita ihmisten asumismenoista ja asumismenojen mittaamisesta. Ruotsalaisen mielestä jokainen talous voi päättää omien mieltymystensä mukaan paljonko haluaa investoida asumiseensa ja minkälaisen asumismuodon valitsee. Kotitalouden tulot ovat tietysti rajoittava tekijä, mutta lähes jokaiselle löytyy silti useita asumisvaihtoehtoja tulotasonsa perusteella.

Vaikka lahdentakaisen kollegan näkökulma tuntui etäiseltä (ja suorastaan ihanteelliselta ja naivilta), siinä oli vahva loogisuus. Näin juuri asuntomarkkinoiden tulisikin toimia: tarjota useita asumisvaihtoehtoja eri elämäntilanteissa oleville ihmisille ja talouksille. Joustavia asuntomarkkinoita tukisivat toimivat rahoitusmarkkinat, jotka nekin tarjoaisivat erilaisia toimintamalleja. Yhteiskunnan tuki avartaisi omalta osaltaan valintamahdollisuuksia.

Mitä pitemmälle ajatusta kehitteli mielessään, sitä etämmälle se tuntui lipuvan arkipäivästä. Ihannetilassa markkinoiden tulisi joustaa ihmisen elämäntilanteiden ja tarpeiden (jopa mielihalujen) mukaisesti. Käytännössä kuitenkin useimpien on ainakin jossakin vaiheessa tyydyttävä standardiratkaisuihin ja sovitettava elämänsä ulkoapäin annettuihin raameihin.

Asumisen raamit merkitsevät Suomessa rajallisia asumisvaihtoehtoja. Välttämättömien asumistarpeiden tyydyttäminen johdattaa useimmat asunnon omistajiksi. Suppea ja rakenteeltaan yksipuolinen vuokra-asuntokanta ei tarjoa tasavertaista vaihtoehtoa omistusasumiselle. Muut mahdollisuudet asumismuodon valintaan ovat olleet rajoitetumpia (esim. Hittas, ARAVA) tai ne ovat ainakin toistaiseksi olleet merkityksettämiä (esim. asumisoikeusasuminen).

Omistusasuntoa havittelevalle markkinat tarjoavat monipuolisempia vaihtoehtoja. Valintoja karsii ja ohjaa kuitenkin asuntorahoituksen rajallisuus (1980-luvun loppua lukuunottamatta). Etukäteissäistäminen ja lyhyet laina-ajat ovat tavallisesti luoneet tiukat raamit asunnonomistajan taloudelle.

Kovan rahan asuntomarkkinoilla kysyntä ohjaa tarjontaa. Toteutunut kysyntä ei ole kuitenkaan suoraan johdettavissa asunnonostajien mielihaluista. Se kuvastaa paljolti niitä valintoja, joihin asunnonostajan on päädyttävä omien taloudellisten resurssiensa ja asuntorahoituksen tarjoamien ehtojen puitteissa. Suomessa kysytään ja rakennetaan poikkeuksellisen paljon pieniä asuntoja. Tämä ei merkitse sitä, että suomalaiset olisivat erityisen mieltyneitä muita maita ahtaampaan asumiseen. Asumisväljyys on vain se tekijä, jonka avulla tasapainotetaan omien resurssien ja tarjolla olevan rahoituksen välinen ristiriita.

Tavallisia fraaseja suomalaisessa asuntopolitiikassa ovat asumisen pakko ja asunnonomistamisen pakko. Useimmat asunnonomistajat (tai asunnonomistajiksi haluavat) ovat kuitenkin sisäistäneet tämän yhdistelmän syvällisesti: Pakkoa ja myötäsyntyistä tavoitetta on käytännössä vaikea erottaa toisistaan.

Pakkoon liittyvä ajattelutapa tuntuu kyllä läheiseltä silloin, kun tarkastelee sitä normilabyrinttiä, johon yhteiskunnan tarjoamaan tukeen turvautuva asunnonarvitsija joutuu usein sukeltamaan. Tässäkin tapauksessa on kyse valintamahdollisuuksien rajoittamisesta ja tarpeiden pukemisesta valmiiksi annettuihin vaihtoehtoihin (vaihtoehtokin tuntuu silloin liioittelulta, jos niitä on tarjolla vain yksi).

Rajoitetut tai rajalliset markkinat merkitsevät valintavaihtoehtojen suppeutta. Se merkitsee myös sitä, että useimpien on tyydyttävä standardiratkaisuihin eri elämäntilanteissaan. "Asumisuraa" on usein pidetty liian pelkistettynä ja ulkoapäin annettuna ilmauksena ihmisten asumisvalinnoille. Tavallisesti asuminen ei noudata mitään etukäteen suunniteltua uraa, vaan on paljolti satunnaista. Käytännössä asumisura on kuitenkin toimiva ilmaisu. Se kuvaa standardiratkaisuin eteneviä valintoja rajallisten asumisvaihtoehtojen välillä.

Rahoitusmarkkinoiden vapautuminen 1980-luvun lopussa kasvatti valintamahdollisuuksia omistusasuntomarkkinoilla. Kasvavat tulo-odotukset ja hyvä työllisyystilanne helpottivat omien resurssien asettamia rajoituksia. Vuosikausiksi kahlehdittu kysyntä osoitti voimansa. Seuraukset tiedämme.

Onnettomasta lopusta voi tuskin syyttää asunnonostajia. Kerskakulutuksen suhteellinen käsite. Suomessa hyvin harva asunnonostaja pääsi näin pitkälle. Nuoripari, joka asuntoa ostaessaan huomioi tulevan tilantarpeensa, toimi ainoastaan rationaalisesti.

Asuminen on niitä elinolojen alueita, joilla suomalaisen yhteiskuntapolitiikan katsotaan pahimmin epäonnistuneen. Synkkä uutisointi antaa kuitenkin liian yksipuolisen kuvan maamme asumisolosta. Tämän tutkimuksen mukaan puolet talouksista asuu vähintäänkin hyvin kaikkien käytettyjen mittareiden avulla arvioituna. Tämä merkitsee kohtuuhintaista ja vähintään kohtuullisen väljää asumista hyvin varustetussa asunnossa. Kaikkien ominaisuuksien mukaan huonosti asuvia on maassamme hyvin pieni joukko.

1.2. Asuntomarkkinat ja asumismenot

Tässä tutkimuksessa selvitetään asuntomarkkinoiden ja kotitalouksien taloudellisen toiminnan yhteyksiä. Ajallisesti tutkimus painottuu 1980-luvun loppuun ja 1990-luvun alkuun.

Koska asuntomarkkinat ovat kiinteästi sidoksissa taloudellisiin suhdanteisiin ja rahoitusmarkkinoiden toimintaan, käytetään tutkimuksessa runsaasti tilaa myös tämän taustan hahmottamiseen. Tarkastelun polttopisteessä on erityisesti se muutos, joka viime vuosina on koettu.

Tutkimuksen lähtökohta on yleisissä ilmiöissä ja makrotasolla. Kuvaus etenee mikrotasolle, jolla tarkastellaan kotitalouksien toimintaa ja sopeutumista asuntomarkkinoilla.

Tutkimuksen toisessa luvussa tarkastellaan asuntomarkkinoiden toimintaa ja rakennetta yleisellä tasolla. Erityistä huomiota kiinnitetään suomalaisten asuntomarkkinoiden ominaispiirteisiin.

Kolmannessa luvussa hahmotellaan suomalaista asunnon hankintamallia ja asumisuran etenemistä elinvaiheittain.

Tutkimuksen neljäs luku muodostaa laajan jakson. Siinä kuvataan taloudessa ja rahoitusmarkkinoilla tapahtuneita muutoksia 1980-luvun puolivälistä 1990-luvun alkuun. Samassa yhteydessä tarkastellaan asuntotuotannon ja asuntojen hintojen kehitystä. Lukuun liittyy myös demografisia muutoksia kuvaava osuus.

Tutkimuksen viidennessä luvussa vertaillaan suomalaisen asuntorahoitussysteemin toimintaa muissa maissa toteutettuihin ratkaisuihin. Samassa yhteydessä tarkastellaan kotitalouksien velkaantumista 1980-luvun lopussa ja 1990-luvun alussa.

Luku kuusi keskittyy laajasti kuvaamaan kotitalouksien asumismenojen tasoa ja jakautumista. Tarkastelussa kiinnitetään erityistä huomiota asumismenoeroihin alueiden, elinvaiheiden ja asumistapojen välillä. Eriksen tutkitaan ensiasunnonostajien ja asunnonvaihtajien asumismenojen jakautumista.

Luvussa seitsemän tarkastellaan sitä, paljonko rahaa kotitalouksille jää käytettäväksi muuhun kulutukseen asumismenojen maksamisen jälkeen.

Luvussa kahdeksan laajennetaan analyysia tarkastelemalla yhteiskunnan osallistumista asumismenoerojen tasoittamiseen. Luvussa tutkitaan asumisen tuen vaikutusta asumismenoihin.

Yhdeksännessä luvussa yhdistetään kotitalouksien asumismenorasitusta kuvaavat normit muihin asuinoloja kuvaaviin indikaattoreihin. Pyrkimyksenä on kuvata asumisen ongelmien jakautumista ja kasautumista eri elämänvaiheissa.

Kymmenennessä luvussa kootaan yhteen keskeiset tulokset ja arvioidaan, mitä johtopäätöksiä niistä tulisi vetää.

Julkaisun liiteosassa on tarkasteltu asumismenojen tilastointitapaan liittyviä ongelmia. Liiteosassa on mukana julkaisua täydentävä kuvio- ja taulukko-osa.

Julkaisun tiedot perustuvat pääasiassa tuoreimpiin saatavissa oleviin tilastoihin. Suurin osa tiedoista on tuotettu erityisesti tämän tutkimuksen tarpeisiin. Perusaineistoina ovat tällöin olleet kotitaloustiedustelut 1985 ja 1990 sekä Tilastokeskuksen lamatutkimus, joka tehtiin keväällä 1992.

2. Asuntomarkkinat — toiminta ja rakenne

2.1. Asumisen erityispiirteitä

Asunnolla ja asumisella on ominaisuuksia, jotka yhdistelmineen tekevät asuntomarkkinoiden toiminnan moniulotteiseksi. Härsmän ja Quigley (1991) luettelevat viisi erityispiirrettä, jotka erottavat asunnon muista taloudellisista hyödykkeistä.

- Ensinnäkin asuntojen tuotanto on pitkäaikainen prosessi, joka vaatii suuria investointeja. Asuntojen tuotantoa ja tuotannon tarvetta on vaikea ennustaa. Asunonkysyjien on hankalaa arvioida markkinoilla tehtävien valintojen hyötyjä ja haittoja. Samoin asunnontarjoajien on vaikea ennakoida kysynnän muutoksia ja niiden vaikutuksia.
- Toiseksi asuminen ja asunto ovat aina sidoksissa paikkaan: Asumisvalinnat ovat samalla naapureiden, työmatkojen ja palveluiden valintoja.
- Kolmanneksi asuntojen tuotanto ja hankinta on kallista. Asunnon osto edellyttää lähes aina lainanottoa. Asunto on usein suurin hankinta, minkä kotitalous tekee elämänsä aikana.
- Neljänneksi asuntojen elinkaari on pitkä. Uustuotanto muodostaa vain pienen osan asuntopalvelusten kokonaistarjonnasta. Uustuotanto on haavoittuvainen kysynnän muutoksille. Pitkä elinkaari merkitsee myös sitä, että asunoinvestoinnit vaikuttavat kauan fyysisessä ympäristössä.
- Viidenneksi asunto on välttämättömyys normaalia elämää elävälle tai sitä haluavalle ihmiselle.

Asumisen moniulotteisuudesta ja sidonnaisuudesta paikkaan seuraa, että kaupankäynti asuntomarkkinoilla on kallista. Kuluttajan on arvioitava vaihtoehtoja, jotka koskevat rahoitusta ja fyysisiä kustannuksia. Rahoi-

tus sisältää käytetyn ajan ja asunnonhankinnan kustannukset. Fyysiset kustannukset saattavat olla naapurussuhteiden ja koulujen sekä muiden palveluiden menetyksiä (Hårsman & Quigley 1991, 2 - 3.)

2.2. Asuntomarkkinoiden piirteitä

Asuntomarkkinoiden toiminta noudattaa pääpiirteissään taloudellisia suhdanteita. Asuntoinvestoinnit toteutuvat tosin useimmiten viiveellä muihin investointeihin verrattuna, joissakin tapauksissa jopa suhdanteiden vastaisesti.

Asuntomarkkinat ovat aina alueellisia. Alueiden perusrakenteet, kuten elinkeino-, tuotanto-, väestö- ja yhdyskuntarakenteet määrittävät asuntomarkkinoita. Voimakkaimmin asuntomarkkinat ovat yhteydessä kaupunkimaisten alueiden työmarkkinoihin (Duncan & Barlow 1991, 197). Kaupungeissa asuntomarkkinat syntyvät erillisten kysyjä- ja tarjoajaryhmien vuorovaikutuksesta. Maaseudulla omatoimisen ja yleishyödyllisen rakentamisen osuus saattaa olla hyvin merkittävä. Asuntomarkkinat eivät tällöin muodostu samalaisiksi kuin kaupungeissa (ks. Juntto 1990, 44 - 45).

Asuntojen tarjonta sopeutuu hitaasti muuttuviin markkinaoloihin. Tarjonnan jäykkyys johtuu pääasiassa asuntojen erityispiirteistä: kiinteästä sijainnista, pitkästä tuotantoprosessista ja korkeista pääomakustannuksista. Pitkällä aikavälillä tarjonnan tulisi sopeutua (täydellisesti) kysynnän muutoksiin (Woodward 1991, 532 - 533). Markkinoiden virheellinen ohjaus ja säättely saattavat vaikeuttaa sopeutumista.

Asuntojen kysynnän ja tarjonnan tasapainoon vaikuttavat sekä kotitalouksien ominaisuudet (mikrotason tekijät) että institutionaaliset (makrotason) tekijät. Markkinoiden tila määräytyy näiden tekijöiden vaikutussuhteista.

Kotitalouksien ominaisuuksista merkittävimpiä ovat määrä ja rakenne. Niiden muutokset heijastuvat välittömästi tai pienellä viiveellä asuntojen kysyntään. Institutionaalisista tekijöistä tärkein on asuntorahoitus, jonka merkitys korostuu omistusasuntovaltaisilla markkinoilla. Rahan saanti ja hinta säätelevät sekä kysyntää että tarjontaa.

2.3. Suomalaiset asuntomarkkinat

Asuntomarkkinoidemme rakenne on muovautunut varsin lyhyessä ajassa. Suomi teollistui ja kaupungistui myöhään, mutta sitäkin nopeammin ja voimakkaammin. Yhteiskunnan perusrakenteisiin yltäneet prosessit muuttivat myös asumista ja asuntomarkkinoita.

Suomalaiset asuntomarkkinat ovat korostetun omistusasuntovaltaiset. Tämä markkinoiden ominaisuus edellyttäisi toimivaa asuntorahoitusjärjestelmää. Asuntorahoitusjärjestelmämme on kuitenkin hyvin kehittymätön (Salo 1988, 177). Pankit välittävät noin kaksi kolmasosaa kaikista asuntoluotoista. Pelkästään asuntoluototukseen keskittyviä pankkeja meillä ei ole, vaan yleispankit huolehtivat asuntojen rahoituksesta.

Asuntojen kysynnän ja tarjonnan ajoittain heikko kohtaaminen on tyypillistä suomalaisille asuntomarkkinoille. Markkinoiden volatilitteetti on yleistä erityisesti silloin, kun kysynnän osuus potentiaalisesta tarjonnasta on pieni, kuten juuri asuntomarkkinoilla (Ball 1983, 315). Markkinoiden tasapainottomuus vaihtelee alueittain. Ongelmat kärjistyvät säännöllisesti samoilla (ruuhka-)alueilla. Markkinoiden tasapainottomuus heijastuu ennen kaikkea asuntojen hintoihin. Hintojen nousu puolestaan heijastuu rakennuskustannuksiin ja vuokriin.

Väestö-, elinkeino-, yhdyskunta- yms. rakenteet jäsentävät kunkin alueen asumista omalla tavallaan. Asuntomarkkinat määrittyvät siten eri tavoin kaupungeissa ja maaseudulla eivätkä ole yhtenäisiä eri kuntamuotojenkaan sisällä. Asuntomarkkinoiden toiminta on korostunut vuoroin kaupungeissa, vuoroin maaseudulla. Tämä on johtunut sekä markkinoiden itsenäisestä toiminnasta että niiden säätelystä.

Kaupunkien ja maaseudun asuntomarkkinat eriytyivät elinkeinorakenteen muuttuessa 1960- ja 1970-luvuilla. Kaupungistumisen myötä nuoret muuttivat yhä useammin keskuksiin. Tämä puolestaan lisäsi mm. avio- ja avoliittojen määrää. Kun reaaliensiot nousivat samanaikaisesti, lisääntyi asuntojen kysyntä. Kasvanut kysyntä edellytti asuntojen tuotannon lisäämistä.

Asuntomarkkinoidemme historiassa on selvää syklisyyttä. Ulkoiset shokit ovat kärjistäneet markkinoiden tasapainottomuutta. Ensimmäinen maailmansota, suuri talouslama, toinen maailmansota, muutto kaupunkiin 1960- ja 1970-luvuilla, rahamarkkinoiden vapautuminen ja sitä seurannut lama ovat jäsentäneet asuntomarkkinoitamme tällä vuosisa-

dalla. Näiden taitekohtien väliin jää ajanjaksoja, jolloin markkinat ovat ainakin osittain tasapainottuneet.

Omistusasumisen dominanssi jäykistää markkinoita. Tarjonta ei pysty joustavasti sopeutumaan kysynnän muutoksiin. Omistusasuntomarkkinat reagoivat herkästi rahoitusmarkkinoiden muutoksiin. Vuokra-asuntojen puute siirtää kysyntää omistusasuntomarkkinoille (esim. Salo 1990, 216). Samalla vuokra-asuntojen vähyys estää mm. väestön alueellista liikkuvuutta. Voimakas kysyntä omistusasuntomarkkinoilla nostaa puolestaan asuntojen hintoja.

2.4. Asuntomarkkinoiden rakenteet

Asuntomarkkinoiden toimintaan vaikuttavat edellä tarkasteltujen ilmiöiden lisäksi eräät rakenteelliset tekijät. Tällaisia ovat:

- asuntomarkkinoiden kokonaisuuden muotoutuminen osamarkkinoista
- asuntojen kysynnän määrittäminen demograafisten ja taloudellisten tekijöiden ohjaamina
- tarjonnan muodostuminen kannasta vapautuvista asunnoista ja uus-tuotannosta
- markkinoiden tasapainotekijät.

2.4.1. Osamarkkinat

Asuntomarkkinat muodostuvat segmenteistä l. osamarkkinoista. Osamarkkinat ovat osittain päällekkäisiä ja hierarkkisesti järjestäytyneitä. Ylimmällä tasollaan markkinat jakautuvat aina alueellisiin osamarkkinoihin. Ne voidaan ryhmitellä omistus- ja vuokra-asuntomarkkinoihin. Ja edelleen hierarkiassa alaspäin mentäessä markkinoita voidaan lohkoa rahoituslähteittäin. Tämän jälkeen voidaan vielä tehdä asuntojen ominaisuuksien mukaisia ryhmittelyjä.

Myös osamarkkinoiden välillä on vuorovaikutusta: Markkinoiden toiminta on riippuvaista toisten osamarkkinoiden toiminnasta. Täysin riippumattomia, irrallisia markkinoita ei ole. Tällaisessa vuorovaikutuksessa markkinoiden muutokset heijastuvat ennen pitkää muille (kaikille) osamarkkinoille (Skurnik ja Summa 1978, 13).

Osamarkkinoiden väliset kytkennät paljastuvat konkreettisesti mikro-tasolla. Osamarkkinoilta toisille muutettaessa niiden välisten kytkentö-jen täytyy toimia. Tämän lisäksi muutolle täytyy olla olemassa tietyt edellytykset. Ainakin kahden ehdon tulee täytyä: Ensinnäkin muuttajien on preferoitava tietyn tyyppisiä asuntoja. Toiseksi muuton kohteena ole-villa markkinoilla täytyy olla vastaanottokykyä, preferenssejä vastaavia asuntoja.

Osamarkkinoiden välisistä kytkennöistä erottuu kolme keskeistä piirret-tä:

- Segmentoituminen tarkoittaa eri osamarkkinoilla olevien asuntojen jaottelua tason mukaan. Alemmalta tasolta ylöspäin siirtyvät muutta-jat kohtaavat useita rajoitteita. Ylhäältä alaspäin siirtyvät tavallisesti vain vanhukset.
- Korvaavuus on osamarkkinoiden välistä siirtymistä, joka aiheutuu jostakin muusta syystä kuin muuttuneista tarpeista tai asumiskyvys-tä. Muutot tapahtuvat usein läheisten osamarkkinoiden ja saman-tyyppisten asuntojen välillä.
- Dominanssi tarkoittaa osamarkkinoiden sisäistä hierarkiaa, joka pe-rustuu asuntojen, kokoon, tasoon yms. (Hooimeijer & Magnusson 1989, 34 - 43.)

Suomalaisilla asuntomarkkinoilla voidaan havaita lukkiutumista osa-markkinoille. Vuokra-asuntojen vähyys saattaa estää muuton alueellisten osamarkkinoiden välillä. Arava- ja hitas-asuntojen säädely jälleen-myynti hillitsee siirtymistä muille omistusasuntomarkkinoille (Laakso & Loikkanen 1992, 7.) Myös asuntojen hinnat ja korkea korkotaso voivat johtaa osamarkkinoille lukkiutumiseen.

2.4.2. Asuntojen kysyntä

Kotitalouksien määrän, rakenteen ja liikkuvuuden vaihtelut heijastuvat asuntojen kysyntään. Väestöllisten tekijöiden ohella taloudelliset tekijät peilautuvat asuntomarkkinoille. Asuntojen kysyntää muokkaavat mm. kotitalouksien maksukyvyyn ja preferenssien kehitys sekä asuntojen hin-nat ja korkotaso. Myös yhteiskunnan tarjoamalla tuella on oleellinen merkitys asuntojen kysynnän kehitykselle.

Asuntojen kokonaiskysyntä syntyy osamarkkinoitten summana. Koko-naiskysynnän suuruus riippuu siitä, miten kotitalouksien kulutuskäyttäy-tyminen painottuu tietyssä hinta-, tulo-, ja korkotilanteessa asuntojen

kysynnäksi. Kokonaiskysynnän kehitys riippuu puolestaan siitä, miten kotitaloudet reagoivat hinta- ja tulomuutoksiin (hinta- ja tulojoustot). (Lindström 1966, 15.)

Asuntojen kysyntäkehitys voidaan jaotella seuraavasti:

- potentiaalinen kysyntä
- efektiivinen kysyntä
- efektiivinen lisäkysyntä

Potentiaalinen kysyntä on kaiken aikaa olemassa olevaa (latenttia) kysyntää, joka ei välttämättä ilmene aktiivisena asuntojen kysyntänä. Efektiivinen (maksukykyinen) kysyntä on taloudellisiin resursseihin suhteutettua asunnontarvetta. Asuntojen potentiaalinen kysyntä kehittyy yleensä melko tasaisesti. Muuttoliikkeen seurauksena potentiaalinen kysyntä voi tosin vaihdella suuresti alueittain. (Skurnik ja Summa 1978, 14.)

Tulotason ja jakautumisen muutokset ovat usein helposti ennakoitavissa. Ne aiheuttavat harvoin äkillisiä muutoksia potentiaalisessa kysynnässä. Suomen asuntomarkkinoiden historiassa on ollut ajanjaksoja, jolloin alhainen tulotaso ja sen kehitys on kahlinnut asuntojen kysyntää (1950-luku). Toisaalta ripeä tulotason kohoaminen on saattanut purkautua ylikysyntänä (1970-luku) (Skurnik ja Summa 1978, 11). Asuntojen ylikysyntä 1980-luvun lopulla johtui myös osaltaan tulotason noususta.

Efektiivinen kysyntä edellyttää potentiaalista kysyntää. Erityisesti ensiasunnon hankkimiseen tarvitaan Suomessa yleensä runsaasti pääomaa. Omistusasuntojen suosiosta johtuen efektiivisen kysynnän vaihtelut riippuvat lainarahoituksen saatavuudesta ja lainaehdoista. Niiden muutokset saattavat aiheuttaa voimakkaita efektiivisen kysynnän purkauksia. Ylikysyntää on usein pyritty rajoittamaan nostamalla korkotasoa ja vaikeuttamalla lainarahan saantia. Tämä kuitenkin vaikuttaa juuri asuntojen hintojen ja tuotantomäärien sykliseen vaihteluun.

Efektiivinen lisäkysyntä purkautuu silloin, kun efektiivinen kysyntä tietyillä osamarkkinoilla ylittää asuntokannasta vapautuvan tarjonnan. Näin tapahtuu esim. kotitalouksien siirtyessä vuokra-asuntomarkkinoilta omistusasuntomarkkinoille tai alueellisilta osamarkkinoilta toisille. (ks. tarkemmin Skurnik ja Summa 1978, 14.) Efektiivistä lisäkysyntää esiintyy alueellisesti voimakkaiden väestömuutosten ja talouden shokkien yhteydessä.

2.4.3 Asuntojen tarjonta

Asuntojen kysyntä tyydytetään asuntokannasta vapautuvilla asunnoilla ja uustuotannolla. Asuntojen perusparannus, laajennus sekä tyhjiä asuntojen käyttöönotto lisäävät asuntojen tarjontaa ilman uustuotantoa. Asuntojen poistuma pienentää asuntokannan osuutta tarjonnasta. Suurin osa tarjonnasta on asuntokannasta vapautuvia asuntoja. Uustuotannon osuus asuntokannasta on Suomessa vain joitakin prosentteja.

Asuntojen tarjonta on alueellista, koska asuntoja ei voida siirtää paikasta toiseen. Omistus- ja vuokra-asuntojen tarjonta muodostavat omat kokonaisuutensa. Osamarkkinoiden vuorovaikutuksen seurauksena tarjonnan muutokset omistusasuntomarkkinoilla heijastuvat vuokra-asuntomarkkinoille. Hintojen noustessa (lisääntyneen kysynnän seurauksena) omistusasuntojen tarjonta lisääntyy ja (vapaarahoitteisten) vuokra-asuntojen tarjonta vähenee. Vähentynyt omistusasuntojen kysyntä puolestaan lisää tarjontaa vuokra-asuntomarkkinoilla. Niille tulee ainakin määrääjäksi omistusasuntomarkkinoilla olleita asuntoja.

Asunnon vaihtaja toimii markkinoilla sekä asunnon tarjoajana että kysyjänä. Vain uudet ja vuokra-asuntomarkkinoilta tulevat kotitaloudet toimivat omistusasuntomarkkinoilla pelkästään kysyjinä. Suuri osa tarjonnasta on asunnonvaihtoja.

Asuntojen tarjontaa määrittävät asunnon ja sen tuotantoprosessin ominaisuudet. Pitkä käyttöikä, kiinteä sijainti, pitkä tuotantoprosessi ja korkeat pääomakustannukset vaikuttavat kysynnän ja tarjonnan välisiin suhteisiin. Tarjontaa ohjaavat myös rakennuttajien, rakentajien ja rahoittajien tuotto-odotukset. Yhteiskunnan tuki, politiikan painopisteet sekä maa-alueiden tarjonta ja kaavoitus vaikuttavat osaltaan tarjontaprosessiin.

Koska tarjonta on joustamatonta, asuntojen hinnat nousevat kysynnän lisääntyessä. Ne tasoittuvat tai jopa laskevat vasta, kun tarjonta muuttuu joustavaksi. Viivästyneet tarjontareaktiot synnyttävät dynaamisen vaikutusketjun, joka johtaa syklisiin muutoksiin asuntojen hinnoissa ja tuotantomäärissä. Muutokset vaihtelevat ajan, alueen ja esim. urbanisointisuhteen suhteen. (ks. tarkemmin Heikkonen 1971, 77 - 90, 147 - 152; Skurnik & Summa 1978, 15 - 16; Korpinen 1989, 12 - 18.)

2.4.4 Asuntojen kysynnän ja tarjonnan kohtaaminen

Asuntojen kysynnän ja tarjonnan kohtaantoon vaikuttaa toisaalta kysynnän muutoksen volyyymi ja nopeus ja toisaalta tarjonnan kyky reagoida kysynnän muutoksiin. Kohtaanto määrittyy aina osamarkkinoittain. Alueellisten asuntomarkkinoiden kohtaanto muodostuu alueella olevien osamarkkinoiden kokonaisuudesta. (ks. tarkemmin Siikanen 1992, 46 - 48). Valtakunnallisella ja alueellisella tasolla kohtaantoa voidaan arvioida vain osamarkkinoiden sisäisen kohtaannon ja tasapainon kautta. Asuntomarkkinoilla ei ole osamarkkinoiden summana muodostuvaa nettotasapainoa.

Markkinoiden tasapainottomuus johtuu yleensä voimakkaasti kasvaneesta efektiivisestä kysynnästä. Kun se purkautuu efektiiviseksi lisäkysynnäksi, eli ylittää olemassa olevasta asuntokannasta vapautuvan tarjonnan, syntyy kysynnän ja tarjonnan välille vähintään uustuotannon edellyttämän ajan mittainen viive. Tarjonnan viive johtuu usein työpaikkoja luovien investointien ja asuntoinvestointien välisestä eriaikaisuudesta.

Markkinoiden tasapainoa horjuttaa osaltaan kysynnän ja tarjonnan erilainen riippuvuus markkinamekanismista. Kysyntä reagoi herkästi kilpailuun ja sen ehtoihin markkinoilla. Tarjonta, erityisesti uustuotanto, on markkinoiden mekanismeista riippumattomampaa. Tämä johtuu suurelta osin asuntotuotannossa olevasta omistuksen ketjuuntumisesta (ks. tarkemmin Siikanen 1992, 47 - 48).

2.4.5. Tasapainottomuuden heijastuksia

Tasapainottomuustilanteessa alueellisille osamarkkinoille muodostuu nopeasti uusia, pieniä ja tavallisesti nuoria ruokakuntia. Voimakas efektiivinen kysyntä kohdistuu näin pien- ja vuokra-asuntomarkkinoille. Kysynnän nousu toimii kumulatiivisena prosessina. Se nostaa pian asuntojen hintoja, ensin vanhojen sitten uusien. Hintojen nousu alkaa useimmiten pienistä asunnoista ja siirtyy sitten suurempiin. Vaparaahoitteisia vuokra-asuntoja myydään omistusasunnoiksi, kun investoijat pyrkivät hyötymään hintojen noususta. Tämä puolestaan siirtää vuokra-asuntojen kysyntää aravavuokramarkkinoille. Myös uudet asuntoinvestoinnit lisääntyvät.

Asuntojen hintojen nousu aiheuttaa vuokrien ja rakennuskustannusten nousun lisäksi hyvin irrationaaliselta vaikuttavan prosessin. Hintojen kohotessa uustuotantoa lisätään useimmiten selvästi yli kysynnän ja todel-

lisen asuntojen tarpeen. Se aiheuttaa tarjonnan viiveen jälkeen voimakkaan ylitarjontatilanteen, mikä puolestaan laskee asuntojen hintoja. Tämä prosessi, jossa tarjonta reagoi viiveellä hintatasoon, mutta vaikuttaa itse välittömästi hintojen määräytymiseen, tunnetaan lukinseittimällinä (cobweb) (esim. Åberg 1968, 121 - 135). Sianlihan tuotantoprosessia on joskus selitetty samalla mallilla. Tästä on muovautunut asuntomarkkinoille termi asuntotuotannon sikasykli.

Kysynnän ja tarjonnan heikon kohtaannon seurauksena asuntojen hinnat ja tuotantomäärät vaihtelevat syklisesti. Hinnat ja tuotanto eriytyvät voimakkaasti alueellisesti. Eriytyminen koskee myös kotitalouksien asuminen. Toimivat vuokra-asuntomarkkinat estäisivät tai ainakin hillitsisivät efektiivisen kysynnän kasvun aiheuttamia kasautuvia prosesseja.

2.4.6. Asuntomarkkinoiden ohjaus ja säätely

Markkinoiden ohjausta voidaan perustella sekä taloudellisesta (tehokkuus) että oikeudenmukaisuusnäkökulmasta. Taloudellisen tehokkuuden mukaan toimivat asuntomarkkinat heijastavat tehokkuutta koko talouteen. Asunnot, myös yksityisessä omistuksessa olevat, voidaan nähdä julkisina hyödykkeinä. Ne ovat osa infrastruktuuria ja sisältävät esteettisiä arvoja, joista kaikkien on mahdollista hyötyä ja nauttia. Asunnot ovat aina sijoituksia, joiden pääomahyödyt (myös haitat) heijastuvat pitkälle tulevaisuuteen. Pääomasiirtojen säätely asuntomarkkinoilla hyödyttää niin kuluttajia kuin tuottajia. Syynä on erityisesti se, että tuotanto reagoi herkästi korkotason vaihteluihin. Markkinoiden säätelyä voidaan perustella rinnastamalla asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttaminen tulonjaon oikeudenmukaisuustavoitteisiin. Markkinoiden säätely on mahdollista nähdä myös yhteiskunnallisen järjestyksen ja turvallisuuden osatekijänä (Hårsman & Quigley 1991, 5 - 10.)

Suomalaiset asuntomarkkinat ovat sekoitus markkinamekanismia ja säätelyä. Markkinoita on pyritty ohjaamaan asuntopoliitikalla, jonka kohdealueet ja intensiteetti ovat vaihdelleet aikakausittain. Toiminta on kohdistunut ensisijaisesti asumispalveluiden kulutukseen, joko tukemiseen tai rajoittamiseen. Asuntojen tuotantotuen määrä on vaihdellut sykleittäin, seurannut pienellä viiveellä asuntomarkkinoiden yleistä sykliä. Tuotantotuella on aiemmin ollut erityisesti suurten kriisien (jälkeisinä) aikoina keskeinen vaikutus markkinoiden tasapainottamisessa.

Markkinoiden säätelyä ovat jäsentäneet taloudelliset kriisit. Suomessa on perinteisesti reagoitu kriiseihin (tosin aina viiveellä). Kokonaisvaltainen pitkän ajanjakson ohjaus ja säätely on ollut harvinaista. Markkinoihin vaikuttaminen on Suomessa ollut yksittäisen toimijan ja kuluttajan ohjausta. Tämä on osittain johtunut asuntopolitiikan alisteisuudesta muuhun yhteiskuntapolitiikkaan nähden. Osittain syynä ovat olleet ristiriitaiset näkemykset asuntopolitiikan sisällöstä. Koko väestö ei ole ollut asuntopolitiikan kohteena, vaan aina jokin erityisryhmä, jonka tukemista ja ohjausta on pidetty muita ryhmiä tärkeämpänä.

Markkinoiden ohjaus ja säätely jää usein tehottomaksi, koska eri intressiryhmillä on erilaiset käsitykset toiminnan sisällöstä. Samalla tavoin voivat voimakkaasti ristiriitaiset intressit estää rationaalisen ohjauksen ja säätelyn. Suomessa tehottomuus on usein johtunut haluttomuudesta vaikuttaa markkinoihin (Juntto 1990, 374). Meillä on pidetty lujasti kiinni perinteisistä menetelmistä, vaikka markkinoiden muutokset olisivat edellyttäneet uudenlaisia ratkaisuja. Myöskään sitä ei ole tiedostettu, että markkinoita voidaan tasapainoittaa vain useilla samansuuntaisilla ja mahdollisesti samanaikaisilla ohjaus- ja säätelytoimilla.

3. Asumisura ja asunnon hankintamallit

3.1. Elinkaari ja asumisura

Kotitalouksien asumistarpeet vaihtelevat eri elämäntilanteissa. Perheen perustaminen, lasten syntyminen ja kotoamuutto, perheen hajoaminen, puolison kuolema jne. ohjaavat kotitalouksien toimintaa asuntomarkkinoilla. Ne ilmenevät asunnon ostoina tai vaihtoina tai potentiaalisena asunnon tarpeena. Tämän lisäksi asunnonvaihtoja tehdään esim. asuntomarkkinoiden ja rahoitusmarkkinoiden ulkoisten ehtojen vuoksi. Syynä on se, että käytössä olevat toimintamallit vaikeuttavat ensiasunnonhankinnan ja elinkaaren muutosten sovittamista yhteen.

Kotitalouksien asunnon vaihtojen oletetaan usein noudattavan askelittain etenevää uraa. Se alkaa alivuokralaisena edeten itsenäiseen vuokrahuoneistoon ja edelleen osakeasuntoon sekä lopuksi omakotitaloon (ks. esim. Summa 1982, 102).

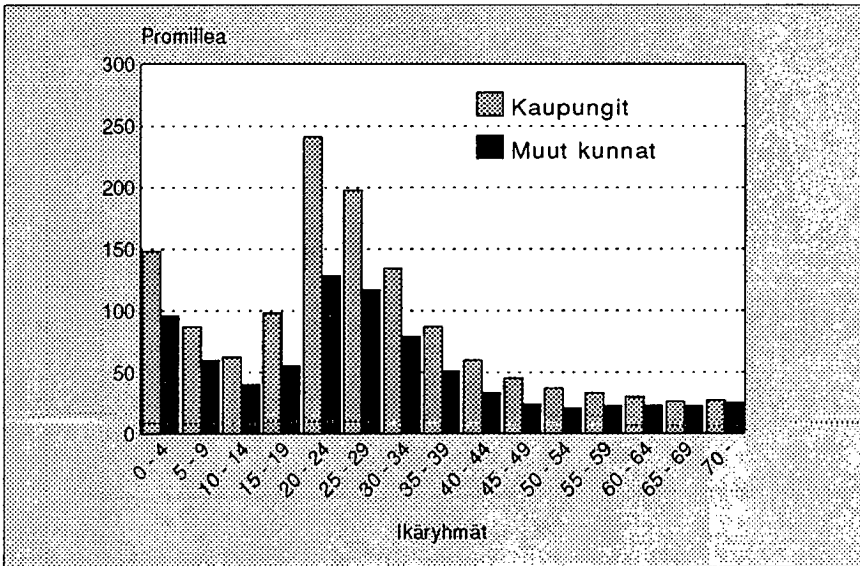
Tämä malli ei ole yleispätevä kuvaamaan kaikkien talouksien elinkaarta. Asunnon hankinnan vaihteellisuus ei välttämättä noudata tietoista ja rationaalista uraa. Hierarkkinen siirtymä alivuokralaisesta vuokra-asuntoon alkaa olla harvinaista. Asunnonhankkijat eivät myöskään lähde samalta tasolta. Se mikä toiselle on aloitustaso, voi toiselle olla pääteasunto. Kunnan vuokra-asunto on jollekin pääteasunto, jollekin taas itsenäisen asumisuran alku. Erilaiset resurssit ja erilaiset arvot jäsentävät asumisuraa.

Asumisuramalli sisältää oletuksen asunnonhankinnan hierarkkisuudesta, tietoisuudesta ja vaihteellisuudesta ihmisen elinkaaren aikana. Tällaisenaan asumisura-ajattelu on enemmänkin tutkijoiden luoma käsite, kuin

asukkaiden itsensä tietoista toimintaa (Lauronen 1991, 42 - 55). Kotitalouksien elinkaari sisältää kuitenkin yleensä useita asunnonvaihtoja.

Asunnonvaihtojen määrä vaihtelee alueittain. Kaupungeissa, erityisesti kalliin hintatason alueilla, asumisura etenee hitaammin ja monivaiheisemmin kuin maaseudulla. Kaupungissa asuva muuttaa kotipaikkakunnallaan asuntoa keskimäärin 6,6 kertaa elämänsä aikana (vuonna 1991). Muissa kunnissa asuville muuttoja kertyy keskimäärin 4,0. (Väestöraportti 1991).

Kuvio 3.1. Muuttaneisuus kunnan sisällä. Ikäryhmittäin vuonna 1991, ‰



Asuntomarkkinoiden yleiset lainalaisuudet ja suomalaisten asuntomarkkinoiden erityispiirteet johtavat vaiheittaiseen asunnonhankintaan. Yleinen vaihteellisuutta edistävä tekijä on asunto- ja työmarkkinoiden välinen yhteys. Työelämässä vietetty aika jäsentyy usein jaksoihin, joissa on tavoitteena tietoinen urahakuinen eteneminen. Tähän liittyy taloudellisia muutoksia ja sijoittumista uudelleen saman alueen tai eri alueen työmarkkinoille. Nämä tekijät heijastuvat asumistarpeisiin.

Vaihteellisuutta edistävät Suomessa erityisesti omistusasuntovaltaisuus, asuntojen korkeat hinnat ja kehittymätön asutorahoitus. Rajoittuneet vuokra-asuntomarkkinat (suppea ja pientasuntovaltainen tarjonta) ohjaavat asunnontarvitsijat omistusasujiksi. Oman asunnon ostaminen on edellyttä-

nyt suurta alkupääomaa. Rahoitus- ja lainoitusjärjestelmät ovat tarjonneet taloudellisesti raskaita vaihtoehtoja asunnon ostajalle. Aiemmin ratitteena oli suuri oman pääoman osuus ja lyhyt laina-aika. Rahamarkkinoiden vapauduttua rajoittavina tekijöinä ovat olleet korkeat hinnat tai reaalikorot. Taloudellisten resurssien puutteessa kotitaloudet ovat joutuneet tinkimään asumismukavuudestaan, tavallisimmin asunnon koosta. Asumisväljyyttä tai asumismuotoa on kyetty kohentamaan vain vaihteittain, useiden asunnon vaihtojen kautta.

Maassamuutto ja kuntien sisäinen muutto heijastuvat asuntomarkkinoille. Maassamuutto on aina osamarkkinoiden välistä muuttoa. Kuntien sisäinen muutto voi olla sekä osamarkkinoiden välistä että sisäistä muuttoa. Maassamuutto luokitellaan pakolliseksi tai vapaaehtoiseksi sen perusteella, ovatko muuttamisen pääsyyt lähtöalueen työntekijät vai tuloalueen vetokijät. Osamarkkinoiden sisäinen muutto johtuu usein kotitalouksien rakennemuutoksista. Yhtä lailla työelämän muutokset voivat heijastua näissä muutoissa. Etenkin laajoilla osamarkkina-alueilla työpaikan vaihdos voi johtaa asunnon vaihtoon.

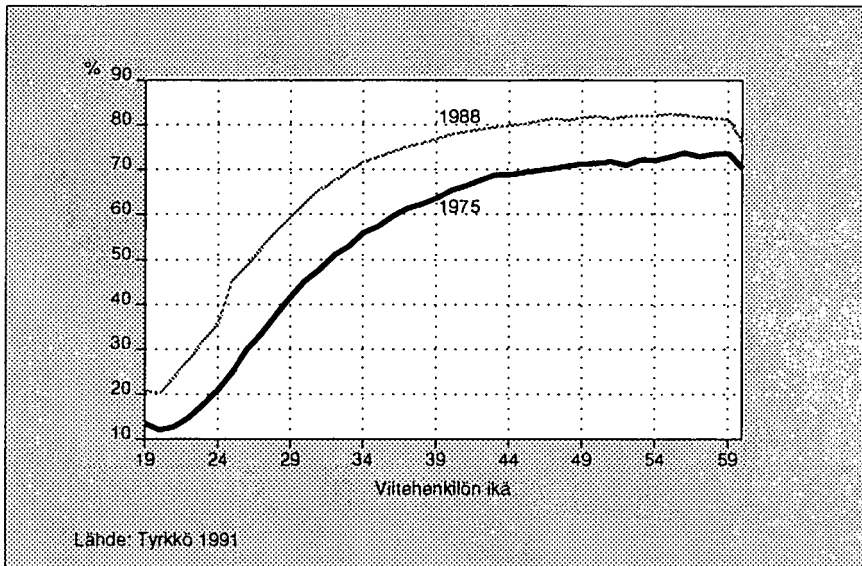
3.2. Omistusasunnon hankinnan vaiheet

Suomessa vapaarahoitteinen asunto on useimmiten hankittu vaihteittain. Perusratkaisussa on lähdetty liikkeelle pienasunnosta, usein osakehuoneistosta, ja siirrytty asteittain taloudellisten resurssien myötä — ei niinkään suoraan tarpeen mukaan — suurempaan asuntoon. Usein riittävän suuri ja kotitalouden tarpeita vastaava asunto on saatu hankittua siinä vaiheessa, kun lapset ovat muuttamassa kotoa pois. Pientalouksien vaihdot jäävät luonnollisesti vähäisemmiksi.

Ensimmäinen oma asunto hankitaan nykyään yhä nuorempana. Vuonna 1975 asui puolet 32-vuotiaiden viitehenkilöiden talouksista omistusasunnossa. Vuonna 1988 oli asunnon omistajia vastaavassa ryhmässä kaksi kolmannesta talouksista (kuvio 3.2.). Kun 25-vuotiaiden viitehenkilöiden talouksista asui vuonna 1975 omassa asunnossaan runsas viidennes, oli vastaava osuus vuonna 1988 noussut jo noin 45 prosenttiin. Mitä pysyvämpi nuorten ensiasunnon asumismuoto on, sitä lyhyemmäksi heidän asumisuransa jää (Keskinen 1992, 89).

Nopeinta asumismuodon muutos on 24 - 30. ikävuoden välillä. Tässä vaiheessa kasvavat myös alueittaiset erot. Vuonna 1988 asui 24-vuotiaiden viitehenkilöiden talouksista noin 40 prosenttia omassa asunnossaan

Kuvio 3.2. Omistusasunnossa asuvien asuntokuntien osuus viitehenkilön iän mukaisista talouksista vuosina 1975 ja 1988, %



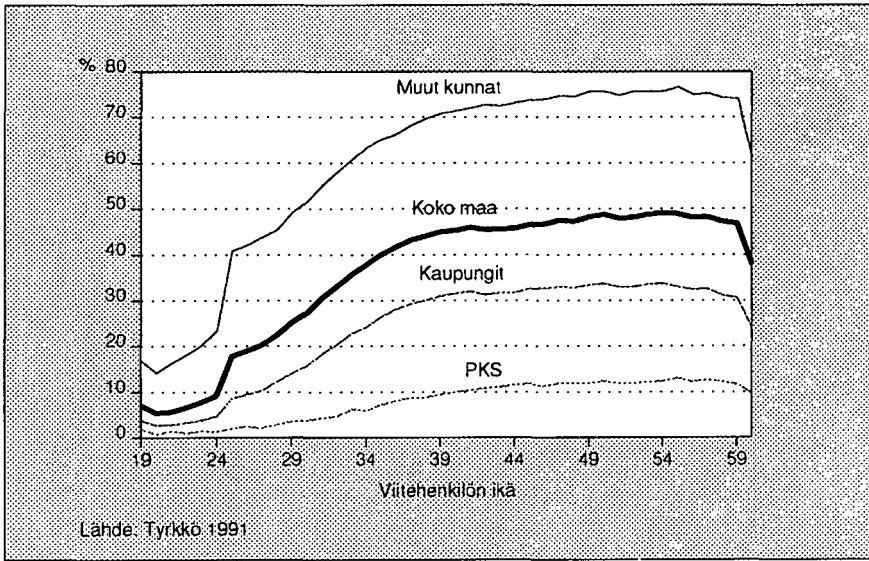
maaseutukunnissa. Talouksissa, joissa viitehenkilö oli 30-vuotias, oli asunnon omistajien osuus 70 prosenttia. Vastaavasti pääkaupunkiseudulla omisti asuntonsa vajaa kolmannes 24-vuotiaiden talouksista, 30-vuotiaiden talouksilla osuus oli noin 55 prosenttia.

Nuorten ensimmäisen omistusasunnon hankinta osuu nykyään entistä selvemmin perheen perustamisvaiheeseen. Vuonna 1986 noin kolmannes 20 - 24-vuotiaista nuorista eli avio- tai avoliitossa. Lähes 70 prosenttia 25 - 29-vuotiaista oli perustanut perheen (Sauli 1990, 138). Yhä useammat hankkivat ensimmäisen lapsensa samassa elämänvaiheessa.

Asumisuran pääteasuntona pidetään tavallisesti omakotitaloa. Asumismuodon kehitys vaihtelee kuitenkin alueittain. Kaupungeissa vain pieni osa pääteasuntoon ennättäneistä asuu omakotitalossa (erityisesti pääkaupunkiseudulla). Sitä vastoin maaseudulla jo noin puolet 30-vuotiaiden viitehenkilöiden talouksista asuu omakotitalossa (Tyrkkö 1991, 33). Maaseudulla ensimmäinen omistusasunto on usein omakotitalo. Se jää tavallisesti myös perheen pääteasunnoksi.

Vaikka asunnon hankinta vaati runsaasti omaa pääomaa ja vieraan pääoman laina-aika oli lyhyt, saattoi asunnonostaja olla varsin luottavainen aina 1980-luvun loppupuoliskolle asti: Pienasunto oli tavoitettavissa

Kuvio 3.3. Omassa talossa asuvien asuntokuntien osuus viitehenkilön iän mukaisista ryhmistä vuonna 1988, %



säästämällä ja asuntoa vaihtamalla oli mahdollisuus edetä suurempaan ja parempaan. Luottamus perustui asuntojen reaalihintojen tasaiseen nousuun, rahoituksen stabiilisuuteen ja kustannusten ennustettavuuteen (Summa 1991, 4 - 5.)

Vapaarahoitteisen asunnon hankintaa helpottivat 1980-luvun lopulle saakka lainakorkojen verovähennykset sekä inflaatio, joka piti reaalkoron negatiivisena. Korkeasta oman pääoman osuudesta huolimatta, todellinen rasittavuus oli melko kohtuullinen (vrt. Juntto 1992, 59). Avaraomistusasunnon hankinta on edusta huolimatta ollut rasittavaa useille kotitalouksille, sillä valtion lainansaannin edellytyksenä ovat alhaiset tulot. Niihin suhteutettuna myös kohtuulliselta tuntuvat kustannukset saattavat muodostua raskaiksi.

Asunnonhankinta on sitonut niin vapaarahoitteisissa kuin valtionkin lainoittamissa asunnoissa suuren osan kotitalouksien tuloista vuosikausiksi. Tämä raha on ollut pois muusta kulutuksesta juuri silloin, kun kotitaloudet ovat olleet elinkaarensa aktiivisimmassa vaiheessa. Suomalaista asunnonhankintamallia on säästämiseen viitaten pidetty kansantalouden kannalta hyödyllisenä. Se on nähty myös työmarkkinoiden ja jopa yhteiskuntarauhan turvaajana. Yksittäisen kotitalouden näkökulmasta nämä aspektit ovat kuitenkin toisarvoisia silloin, kun asumismenot rasittavat, rajoittavat ja säätelevät koko elämää.

3.3. Kerralla pääteasuntoon?

Rahamarkkinoiden liberalisointi loi vuodesta 1988 alkaen asuntomarkkinoille uuden tilanteen. Lainan saanti oli mahdollista ilman etukäteissäätämistä ja samalla laina-ajat pidentyivät (ks. yksityiskohtaisemmin luku 4.2.). Uudessa tilanteessa korko nousi selvästi, kun lainoja ryhdyttiin sitomaan myös 3 - 5 vuoden viitekorkoihin peruskoron ohella. Asunnonvaihtojen välirahoituksessa tulivat lisäksi mukaan lyhytaikaiset markkinakorot.

Vapautuneet markkinat loivat kotitalouksille tilaisuuden noudattaa asunnon hankinnassaan oman elinkaarensa mukaisia tavoitteita. Asunnon omistaminen kävi mahdolliseksi myös monille sellaisille väestöryhmille, jotka aikaisemmin olivat olleet harvinaisempia asunnonostajia. Asuntovelat kasvoivat vuonna 1988 eniten lapsiperheillä, yksinhuoltajilla ja nuorilla yksinasuvilla (Kotitalouksien velkaantuminen ja varallisuus 1987 ja 1988, 6).

Asuntojen ylikysyntä nosti voimakkaasti hintatasoa vuosina 1987 - 88. Kysynnän pysähdys korkotason nousu, mikä näkyi jo vuoden 1989 alussa vanhojen asuntojen hintakehityksessä. Osa asunnon ostajista jäi kysynnän pysähtyessä ns. kahden asunnon loukkuun (uusi asunto ostettu ja vanha asunto myymättä).

Korkea korkotaso ja talouden lama näyttivät 1990-luvun alussa johtavan koko asumisjärjestelmän kriisiytymiseen. Kotitalouksien asunnonhankinnan perusmallia ylläpitäneet tekijät olivat pettäneet (Summa 1991, 5). Mallin toimivuus oli perustunut siihen, että omistusasunnon hankinta oli ollut varma sijoitus ja asunnon oston ja vaihdon rahoituksen hinta oli vakaa ja ennakoitavissa.

Luonnollisen asunnonvaihdon tyrehtyminen oli 1990-luvun alussa vaarassa vaikeuttaa mm. perheenperustamista ja työmarkkinoita. Pitempään jatkuessaan tilanteen pelättiin jopa vaarantavan yhteiskuntarauhaa (Summa 1991b).

Vaikka uusien asuntojen tuotanto on 1990-luvun alussa jatkuvasti laskeutunut, ei asunnonhankinnan perusmalli ole kokonaisuudessaan lakannut toimimasta. Tätä todistaa esim. se, että vanhojen kerrostaloasuntojen kauppa ylitti vuonna 1992 (55 000 asuntoa) vuonna 1989 vallinneen tason. Kauppaa on vilkastuttanut asuntojen hintojen ja korkotason lasku.

Omistusasumisen rinnalle on lamavuosina noussut vaihtoehtoisia asu-
mismuotoja, joiden taloudelliset riskit ovat asunnon ostoa pienempiä.
Tärkein näistä on vuokra-asunto, jonka suosio on 1990-luvun alussa ol-
lut selvässä kasvussa. Vuokra-asuntomarkkinat ovat tarjonneet erityises-
ti nuorille talouksille väylän purkaa omistusasuntomarkkinoiden tukki-
mia asumispaineita. Tämä on nähtävissä mm. siinä, että asuntokaupan
hiljenemisestä huolimatta asutokuntien määrä on 1990-luvun alussa
kasvanut yhtä nopeasti kuin 1980-luvun lopussa.

4. Kysynnän ja tarjonnan ehdot

4.1. Kotitaloudet ja talouden muutokset vuosina 1985 - 1993

4.1.1. Taustalla tasaisen talouskasvun vuodet

Suomen taloudellinen kehitys oli 1980-luvun alkuvuosina poikkeuksellisen tasaista. Vuoden 1981 loppupuoliskolle ajoittunutta taloudellista taantumaa lukuunottamatta bruttokansantuotteen volyyymi kasvoi 3 - 3.5 prosenttia vuodessa. Vuosien 1984 - 85 noususuhdanteessa talouden veturina toimi länsivienti itäviennin jatkaessa supistumistaan. Suomen talouden tasaista kasvua olivat jo vuosien ajan edesauttanut itä- ja länsiviennin kasvujaksojen lomittuminen.

Vuoden 1985 loppupuoliskolla Suomen talouden näkymät saivat synkempää sävyä. Läntisten teollisuusmaiden kasvun hidastuessa vienti oli menettämässä asemaansa talouden veturina. Myös hintakilpailukyky me oli päässyt heikkenemään. Investointitavaroiden ja erityisesti kulutustavaroiden tuonti ja kysyntä sitävastoin kasvoivat vilkkaasti ja pitivät yllä talouden kasvua. Tuotannon hidastumisen myötä työttömyys kääntyi lievään nousuun. Suomen talouden pahimpana uhkatekijänä oli 1980-luvun alkupuoliskolla muita maita nopeampi inflaatiokehitys.

4.1.2. Epävarmuuden aika

Kansainvälisen talouden tapahtumia hallitsivat vuoden 1986 alkupuoliskolla raakaöljyn hinnan romahdus ja dollarin laskeva arvo. Halpa öljy nostatti odotuksia voimistuvasta kansainvälisestä talouskasvusta. Suomessa öljyn hinnan lasku merkitsi itäviennin raamien supistumista, kos-

ka kauppaa tehtiin tuolloin vielä "vastavuoroisuus"-periaatteella. Länsiviennille kansainvälisen kasvun odotettiin sitä vastoin antavan uutta pontta.

Teollisuustuotannon polkiessa paikallaan talouskasvu oli edelleen kulutuksen varassa. Kotitalouksien ostovoiman ennustettiin reaaliarvoltaan nousevan tuntuvasti vuonna 1986. Syynä kehitykseen oli matala inflaatio ja verotuksen keveneminen. Veronpalautusten siirtämisen vuoksi ostovoiman kehittymisen paino siirtyi kuitenkin vuoden 1987 puolelle. Kotitalouksien käytettävissä olevien reaalitulojen kasvua vauhdittivat lisäksi tuntuvat nimellisansioiden korotukset. Kotitalouksien säästämisasteen ennustettiin vuonna 1986 laskevan, mutta nousevan taas vuonna 1987 veronpalautusten myötä.

Rahapolitiikan rooliksi muodostunut valuutan ulkoisen arvon ja valuutavaran varjeleminen aiheuttivat talouspoliittisia ongelmia. Korkean korkotason vuoksi sijoitukset lyhyen rahan markkinoille takasivat usein reaali-investointeja tuottoisamman vaihtoehdon. Keveä finanssipolitiikka ja palkansaajille karttuivat tulosopimukset kasvattivat kuitenkin samanaikaisesti kysyntäpainetta.

4.1.3. Kiihtyvän kasvun vuodet

Kotitalouksien reaalin ostovoima nousi vuonna 1987 poikkeuksellisen voimakkaasti. Syynä tähän olivat alhainen inflaatio, tuntuva ansiotason nousu, veroasteikkojen tarkistukset ja edellisen vuoden veronpalautusten siirto. Kotitalouksien säästämisasteen ennustettiin tämän vuoksi nousevan vuonna 1988 ja laskevan seuraavana vuonnakin vain vuoden 1986 tasolle. Asuntoinvestointien laimeneminen vaimensi kotitalouksien säästämisasteen laskua vielä vuonna 1986.

Alkuvuoden 1987 ennusteissa yksityisen kulutuksen kasvuvauhdin uskottiin vielä vaimenevan vuoden 1988 aikana. Finanssipolitiikka oli ekspansivista, mutta vuodelle 1988 oli odotettavissa jo tiukkeneva linja. Kotitalouksien luottojen saatavuutta paransivat tosin rahamarkkinoilla tapahtuneet muutokset (mikä antoi jo uumoilua kotitalouksien velkaantumisen kasvamisesta).

Tasapainoisen kehityksen tulevaisuutta alkoi jo tällöin uhata vaihtotaseeseen vajeeseen jatkuva syveneminen. Tavaratuonti (erityisesti investointi- ja kulutustavaroiden) kasvoivat voimakkaasti vuonna 1987. Myös palve-

lujen tase (ulkomaanmatkailu) ja nettokorkomenot ulkomaille olivat vahvasti alijäämäisiä.

Talouspolitiikan perustaksi omaksuttu vakaan valuutan strategia oli vuonna 1987 saavuttanut valuuttamarkkinoiden luottamuksen. Raha-markkinoiden kehitys ja markkinoiden koon kasvu olivat kuitenkin joh-taneet siihen, että yleinen taloudellinen tilanne ja talousyksiköiden odo-tukset heijastuivat yhä herkemmin korkotasoon.

Kotitalouksien ostovoiman poikkeuksellisen hyvä kehitys kasvatti yksi-tyistä kulutusta vuonna 1987 peräti 5 prosenttia. Myöskään vuosi 1988 ei osoittanut yksityisen kulutuksen kasvuvauhdin heikkenemistä, sillä kotitalouksien luotonottohalukkuuden kasvaminen piti yllä voimakasta kulutuskysyntää.

Kotitalouksien kulutuksen kasvu suuntautui erityisesti kestokulutustava-roihin sekä matkailu- ja vapaa-ajan menoihin. Vahvan markan voima oli siirtämässä kotimaista kulutustavaroiden kysyntää rakenteellisesti pois kotimaisista tuotteista. Myös investointitoiminta jatkui vilkaana vuonna 1988. Erityisen voimakasta oli rakennustoiminnan kehitys, mutta myös teollisuustuotanto lisääntyi vuoden aikana.

Nopean talouskasvun perusteet eivät olleet yhtä tukevalla pohjalla kuin vuosikymmenen alkupuoliskolla. Kasvu pohjautui aivan liiaksi kulutuk-seen (sekä yksityiseen että julkiseen) ja sitä rahoitettiin jatkuvasti kasva-valla velkaantumisella ulkomaille. Talouden hyvinä aikoina kerättiin ra-sitteita tuleville vuosille.

4.1.4. Talouden tulevaisuus tummuu

Yksityinen kulutus kasvoi vuonna 1988 lähes vuosikymmenen ennätys-vauhdilla, vaikka kotitalouksien käytettävissä olevat tulot lisääntyivät kiristyneen verotuksen kautta poikkeuksellisen vähän. Kotitalouksien säästämisaste romahti ja lisääntynyt kulutus rahoitettiin voimakkaasti li-sääntyneellä luotonotolla. Tietoista velkaantumista edesauttoi kotitalouk-sien varallisuuden lisääntyminen.

Kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen ja ostovoiman oletettiin li-sääntyvän edelleen vuonna 1989 ja vielä vuonna 1990:kin. Yksityisen kulutuksen kasvuvauhdin tosin oletettiin jo hiljenevän erityisesti vuoden 1990 puolella Suomen Pankin ryhtyessä rauhoittamaan rahoitusmark-kinoiden vapautumisen myötä alkanutta luottoekspansiota.

Tuotanto jatkui ripeänä ja hienoista hidastumista oli odotettavissa vasta vuoden 1990 puolella. Voimakkaan luottoekspansion vauhdittamat asuntomarkkinat nostivat rakennustuotannon poikkeuksellisen korkealle tasolle. Tuotantokapasiteetin ja työvoiman puute haittasi toimintaa useilla muillakin aloilla.

Työllisyysnäkökymät olivatkin vuonna 1989 poikkeuksellisen hyvät. Työttömyysaste oli alhaisimmillaan 15 vuoteen ja oli edelleen painumassa alaspäin. Ongelmaksi olikin muodostumassa työvoiman riittämättömyys monilla tuotannon aloilla.

Ongelma oli myös se, että valtaosa uusista työpaikoista syntyi pääkaupunkiseudulle ja muihin aluekeskuksiin, joissa asuntojen hintojen nousu rajoitti uuden työvoiman muuttoa työpaikkojen lähelle.

Vaihtotaseen alijäämän ohella talouden epätasapainoa korosti myös kiihtyvä inflaatio. Hintojen nousua vauhditti erityisesti asuntojen hintojen voimakas nousu, mutta myös valtion maksujen ja tariffien korotukset (vuoden 1988 kallis tuloratkaisu).

4.1.5. Laskun aika

Vielä vuoden 1990 alussa taloudellisen kasvun sopeutuminen alhaisemmalle tasolle nähtiin mahdolliseksi ilman suuria työllisyys- ja tulonalentamiskustannuksia. Odotettavissa oleva kokonaistuotannon kasvuvauhdin hidastuminenkin tapahtuisi heikentämättä sanottavammin työllisyyttä.

Nopeinta hidastuminen oli rakennustoiminnassa. Vielä vuonna 1989 yksityisten investointien kasvu oli ollut nopeinta rakennustoiminnassa. Korkeat korot, asuntojen hintoihin liittyvät odotukset ja uusien asuntojen ylitarjonta kuitenkin romahduttivat uudet aloitukset vuosina 1990 - 91.

Kotitalouksien nimellistulot kasvoivat vuonna 1989 runsaan kymmeneksen. Korkea korkotaso lisäsi odotusten mukaisesti säästämishalukkuutta siten, että kulutuksen kasvu jäi tulojen kasvua vähäisemmäksi. Luottorahoituksen väheneminen leikkasi eniten kestokulutushyödykkeiden kysyntää. Lisääntyvä säästäminen ja asuntoinvestointien väheneminen tasapainoittivat kotitalouksien rahoitustilannetta.

Vuoden 1990 alussa ansiotason nousun, hyvän työllisyystilanteen ja kevenevän verotuksen uskottiin pitävän yllä kotitalouksien reaalityulojen kasvua (3 %). Kevenevän verotuksen odotettiin ylläpitävän reaalityulojen kasvua vielä seuraavanakin vuonna.

Suomen talouden ongelmien kasautuminen oli entistä selvemmin nähtävissä vuoden 1990 aikana. Talouden tasapainoittuminen ylikuumenemisen jälkeen oli tosin jo alkanut. Korkeat korot olivat painamassa kotitalouksien kulutuksen kasvua hitaammaksi. Yritysten investoinnit olivat puolestaan vähenemässä kannattavuuden heikentyessä.

4.1.6. Talouden lama

Investoinnit ja yksityinen kulutus alkoivat laskea vuoden 1990 aikana. Se merkitsi selvää päättymistä vuonna 1987 alkaneelle kotimaisen kysynnän voimakkaan kasvun kaudelle.

Alkuvuonna 1991 arvioitiin nimellisansioiden nousuvauhdin hiljenemisen ja työllisyyden heikkenemisen pudottavan palkkasumman kasvun vain puoleen siitä, mihin oli totuttu aikaisempina vuosina. Reaalisesti palkkasumma saattoi jopa laskea. Verotuksen, tulonsiirtojen ja pääomatulojen johdosta kotitalouksien reaalisesta ostovoimasta odotettiin kuitenkin kasvavan 1.5 prosenttia vuodessa.

Loppuvuonna ennusteet olivat näiltäkin osin pessimistisempiä. Työllisyyden nopea heikkeneminen oli alentamassa reaaliaikaista palkkasummaa ennakoitua nopeammin. Kotitalouksien tulojen kannalta oli kuitenkin merkittävää, että työttömyysavustusten ja sovitettujen sosiaalietuuksien korotusten vuoksi kotitalouksien reaalisesta ostovoimasta odotettiin kuitenkin kasvavan 1.5 prosenttia vuodessa. Tämä tulisi merkitsemään kotitalouksien kansantulo-osuuden jyrkkää nousua, mihin kansantaloudella ei kyseisessä tilanteessa olisi varaa.

Suomen talous oli lamassa. Kotimaiseen kulutus- ja investointikysyntään perustunut korkeasuhdanne oli päättynyt vuonna 1990 talouden tasapaino-ongelmien kärjistymiseen. Jäljelle jäivät aiempaa korkeammat hinnat ja palkat, sekä kotimaahan että ulkomaille velkaantunut yksityinen sektori, korkeat korot ja lisääntyvä työttömyys, vaihtotaseen vaje oli edelleen synkenemässä (tai ainakin synkkä) ja valtion ja kuntien verotulot romahtaneet. Luottamus markan ulkoisen arvon säilymiseen oli myös rapistunut.

4.1.7. Nousee vai laskee?

Marraskuun puolivälissä 1991 Suomen Pankki joutui antamaan periksi vahvan markan politiikassaan. Valuuttaputken siirtämisen seurauksena markan ulkoinen arvo devalvoitui 12.3 prosenttia. Samassa yhteydessä valtioneuvosto antoi eduskunnalle talouspoliittisen tiedonannon. Sen mukaan devalvaatiohyödyn tuli koitua täysimääräisesti avoimen sektorin yritysten kannattavuuden parantamiseksi.

Yksityinen kulutus supistui vuonna 1991 runsaat 4 prosenttia, vaikka kotitalouksien reaalitytulot kasvoivat prosentilla. Säästämisaste nousi jyrkästi vähentyneen luotonoton, tuloepävarmuuden lisääntymisen ja varallisuuden arvon alenemisen myötä. Kotitalouksien rahoitusasemassa oli tapahtumassa selvä muutos 1980-luvun loppuun verrattuna. Hallitsevaksi rahoituslähteeksi oli muodostumassa kotitalouksien käytettävissä olevat tulot, joista entistä huomattavampi osuus kului lainojen kuoletuksiin.

Alkuvuonna 1992 kotitalouksien ostovoiman ennustettiin supistuvan runsaat 3 prosenttia kuluvan vuoden aikana. Yksityisen kulutuksen ennustettiin vähenevän 4 prosenttia, jolloin sen määrä vastaisi vuoden 1987 tasoa. Vasta vuoden 1993 puolella ennusteet näkivät jotakin valoa: reaalitytulojen kasvu pysähtyy ja varsinkin kestokulutushyödykkeiden ostot kasvavat.

Myös asuntoinvestointien alamäen odotettiin kääntyvän loivaksi nousuksi vuoden 1993 puolella. Vaparahoitteinen tuotanto supistui vuoden 1992 alkuun mennessä noin puoleen normaalitasosta eikä sen ennustejaksolla odotettu jaksavan sanottavammin nousta.

4.1.8. Lama jatkuu ja markka kelluu

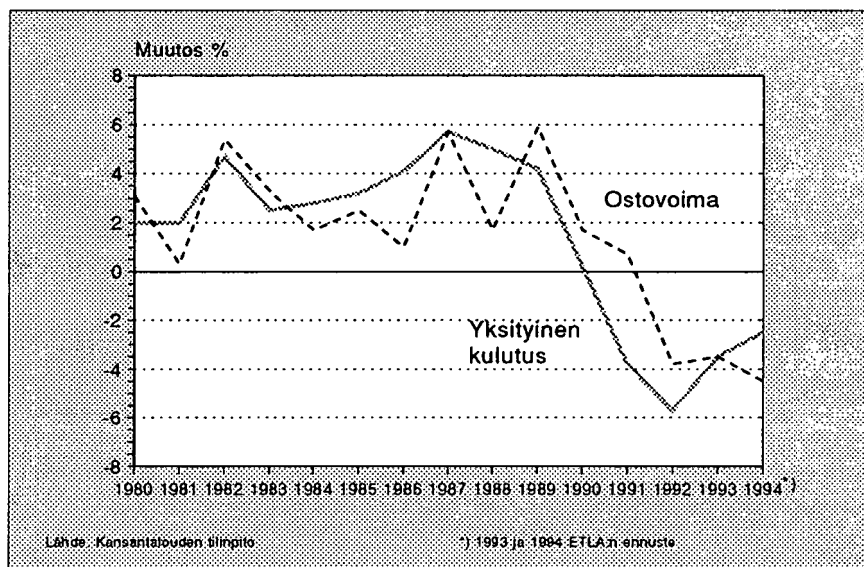
Syksyn 1992 talousnäkyviä Euroopassa hallitsi valuuttamyllerrys, jonka seurauksena Englannin punta ja Italian liira ajautuivat kellumaan. Suomen markka oli lähtenyt kellumaan jo syyskuussa. Loppuvuonna sitä seurasivat myös Ruotsin ja Norjan kruunut.

Suomessa yksityisten kulutusmenojen supistuminen jatkui koko vuoden 1992. Heikentynyt työllisyystilanne, kiristynyt verotus ja ansioiden vähäinen nousu alensivat tuntuvasti kotitalouksien ostovoimaa. Reaalisesti ostovoiman arvioitiin vuoden aikana vähenevän noin 3-4 prosenttia.

Reaalisen ostovoiman supistumisen ennakoitiin jatkuvan vuoden 1993 puolella noin 2 - 3 prosentilla, vaikka palkkasumma kääntyisikin lievään nousuun. Kotitalouksien näkökulmasta laman pohja saavutettaisiin vuonna 1993. Työllisyystilanteen ennakoitiin helpottuvan jo hieman vuoden 1994 aikana kotimaisen kysynnän elpymisen vuoksi.

Kotitalouksien säästämisaste jatkoi edelleen kasvuaan vuoden 1992 aikana. Säästämisen osuus kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista oli jo noin 9 prosenttia. Merkittävin osa säästämisestä olivat lainojen lyhenykset. Luotonkysynnän heikkouden myötä myös kotitalouksien velkaantumisaste on alentunut vuodesta 1988 lähtien.

Kuvio 4.1. Yksityisen kulutuksen määrän ja kotitalouksien reaalisen ostovoiman muutos vuosina 1980 - 1994, %



4.2. Rahamarkkinoiden muutos 1980-luvulla¹⁾

4.2.1. Säätelyn ja säännöstelyn aika

Pankkien keskeinen asema rahoituksen välittäjänä oli suomalaisen rahoitusjärjestelmän erityispiirre aina 1980-luvulle asti. Korot, ulkomaiset pääomanliikkeet ja joukkovelkakirjojen liikkeellelasku, sekä näistä johdun myös luotot olivat säänneltyjä. Suomesta puuttuivat lähes tyystin lyhyen rahan markkinat, jotka toimivat vilkkaasti monissa muissa maissa.

Korkosäännöstely oli Suomessa laaja ja melko tiukka 1970-luvun loppuun saakka. Keskuspankki sääteli pankkien ja muiden rahoituslaitosten otto- ja antolainauskorkoja. Myös joukkovelkakirjalainojen korkoja valvottiin. Säätelyn johdosta korkotaso oli niin alhainen, että pankkien antolainauksen keskikorko oli lähes koko 1970-luvun matalampi kuin inflaatio. Myös talletusten reaalkorko oli selvästi negatiivinen.

Pääomantuonti ja -vienti olivat Suomessa yleensä luvanvaraisia. Pitkäaikaisen pääoman tuonti samoin kuin sijoitukset ulkomaille edellyttivät tavallisesti keskuspankin lupaa. Lyhytaikaisen pääoman osalta vaadittiin ns. kaupallista taustaa. Pääomanliikkeiden sääntely rajoitti tehokkaasti rahoitusvarojen hankkimista ulkomailta.

Kun korot oli hallinnollisesti määrätty alhaiselle tasolle ja ulkomaisen rahoituksen käyttöä rajoitettu, ylitti rahoituksen kysyntä lähes jatkuvasti sen tarjonnan. Luoton saatavuudella oli näin keskeinen asema rahoitusmarkkinoiden tasapainottumisessa. Tärkeä kriteeri luoton saannille oli asiakassuhde.

Sääntelyn vuoksi rahoituslaitos ei voinut yksittäisessä luottosopimuksessa periä niin korkeaa korkoa kuin asiakas olisi ollut halukas maksamaan. Tämän seurauksena rahoituslaitokset olivat etsineet muita keinoja tuottojen hankkimiseksi. Käyttökelpoiseksi keinoksi olivat tällöin kehittyneet alikorkoiset pankkitalletukset (sääntely koski myös ottolainauskorkoja). Luottojen saaminen oli kytketty luotonpitäjien ennakkosäästämiseen ja muiden pankkipalvelujen käyttöön.

1) Luku perustuu Suomen Pankin julkaisuihin: Suomen rahoitusmarkkinat ja Suomen rahoitusmarkkinat 1991.

Pankkien ja luottorahoituksen keskeiseen asemaan rahoitusmarkkinoilla oli useita syitä. Tärkein seikka oli ilmeisesti se, että pankkitalletusten ja valtion obligaatioiden korot olivat kotitalouksille verottomia. Muut pääomatulot olivat yleensä verollisia. Verottomat pankkitalletukset olivat ylivoimainen sijoituskohde oloissa, joissa inflaatiovauhti oli hidas.

Ajan mittaan myös historiallinen kehitys vahvisti esteitä, jotka olivat kasvaneet pääomamarkkinoiden laajenemiselle. Asiakassuhteet, joita luotonsäännöstely edellytti, sitoivat sekä luotonkäyttäjät että tallettajat rahoituslaitoksiin. Se heikensi yleisön mahdollisuuksia suunnata sijoituksiaan pääomamarkkinoille. Pankkikilpailun keskittyminen palveluihin ja erityisesti konttoriverkoston laajuuteen lisäsi entisestään pankkitalletusten kilpailukykyä.

4.2.2. Markkinavoimat nostavat päätään

Rahoitusmarkkinoilla vakiintuneisiin mekanismeihin ei kohdistunut merkittäviä muutospaineita niin kauan kuin inflaatio pysyi kohtuullisena. Tilanne muuttui 1970-luvun jälkipuoliskolla. Voimistunut inflaatio ja parantunut tulokehitys lisäsivät painetta luoda korkeampituottoisia rahoitusvaateita. Nämä paineet johtivat yritysten keskinäisen lyhytaikaisen ja markkinaehtoisen lainauksen tuntuvaan kasvuun.

Valtaosa markkinaehtoisen rahoituksen välityksestä kanavoitui todennäköisesti pankkien kautta, tosin niiden taseiden ulkopuolella ns. notariaattivälityksenä. Korkosäätelyn ulkopuolelle syntyneen rahoituskanavan tukkiminen hallinnollisin keinoin näytti mahdottomalta. Niinpä keskuspankki katsoi viisaaksi pyrkiä saattamaan se pankkien taseisiin. Tähän päästiin lieventämällä pankkien antolainauksen keskikorkojen säätelyä. Se tapahtui ns. siirto-oikeuden kautta: Pankit saattoivat periä antolainauksestaan sitä korkeampaa korkoa mitä enemmän niillä oli markkinaehtoista ottolainausta taseessaan.

Asiaan liittyi myös terminologinen muutos: Aiemmin notariaattivälitystä ja muuta lyhytaikaista markkinaehtoista rahoitusta kutsuttiin "harmaaksi rahaksi". Nyt sitä nimitettiin yhä useammin markkinarahaksi.

Markkinarahan syntyminen merkitsi tärkeää periaatteellista muutosta. Ensimmäisen kerran sotien jälkeen rahoituslaitosten sallittiin välittää rahoitusta markkinoilla määräytyvillä koroilla, joiden taso oli tuntuvasti säädeltyä tasoa korkeampi. Erityisen tärkeää oli se, että samanaikaisesti

kehitettiin nopeasti korkosäätelyn ulkopuolella olevia antolainausmuotoja.

Kun säätelyn ulkopuolella oleva antolainaus laajeni, väheni antolainauksen korkosäätelyn merkitys ratkaisevasti vuodesta 1982 lähtien. Pankit saattoivat muodostaa eri luottotyypeistä paketteja, joiden korko ei ollut viranomaisten säädeltävissä. Erityisesti liikepankeilla oli hyvät mahdollisuudet kiertää säätelyä rahoitusyhtiöidensä kautta.

Rahoitusmarkkinoiden muutos vaikutti monella tapaa aikaisempiin käytäntöihin. Mahdollisuus periä luottoon liittyvät tuotot välittömästi kussakin luottosopimuksessa vähensi pankkien tarvetta ylläpitää pitkäaikaisia asiakassuhteita entisen laajuisina. Toisaalta korkeatuottoisen markkinarahan syntyminen vähensi yleisön, varsinkin yritysten, halukkuutta tallettaa varojaan pankkeihin matalalla (säädellyllä) korkotasolla. Ulkomaisten pankkien synnyttämä kilpailu oli osaltaan vähentänyt asiakassuhteen merkitystä vuodesta 1982 alkaen.

4.2.3. Kansainväliset paineet

Suomen rahamarkkinoiden liberalisointi ei ollut erillinen ilmiö. Monet maat olivat purkaneet rahoitusmarkkinoilla vallinneita säädöksiä 1970-luvun lopulta lähtien. Kansallisia rahoitusmarkkinoita liberalisoitiin pitkälti kansainvälisten markkinoiden (euromarkkinat) ehdoilla.

Euroopassa oli 1980-luvun loppupuoliskolla yhä vähemmän maita, joissa pääoman liikkumista yli rajojen valvottiin tiukasti. Pohjoismaat kuuluivat viimeisten liberalisoijien joukkoon.

Tanska oli ensimmäisenä Pohjoismaista aloittanut rahamarkkinoidensa liberalisoinnin. EC:n jäsenenä se joutui purkamaan valuutta- ja muita rahoitusmarkkinoita koskevaa säännöstelyä.

Norja asettui öljytuloistaan huolimatta varsin varovaiselle kannalle valuuttasäännöstelyn poistamisessa. Se otti ratkaisevan askeleen juuri ennen öljytulojen romahdusta. Myös Ruotsi eteni rahoitusmarkkinoiden liberalisoinnissa 1980-luvun puolivälissä.

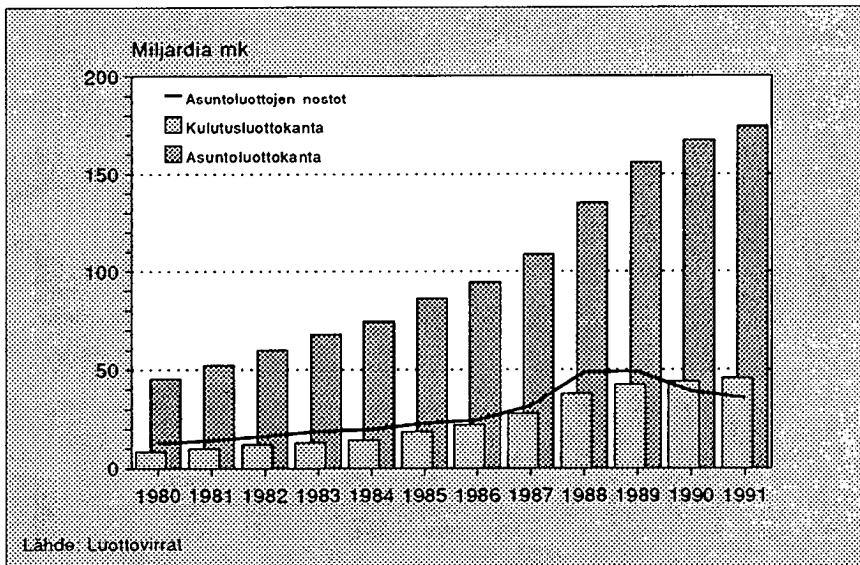
4.2.4. Viimeiset kahleet vapautuvat

Rahoitusmarkkinat olivat 1980-luvun puoliväliin mennessä vapautuneet vain osittain. Korkojen määräytyminen markkinaperusteisesti ei ollut täysin selväpiirteistä, koska markkinoilla oli edelleen myös säädeltyjä alueita. Säättely määrittäi vuoteen 1986 asti pankkien ns. tavanomaisen ottolainauksen korot. Pankkien edellytettiin muuttavan niitä Suomen Pankin peruskoron mukaisesti. Uusien lainojen osalta keskikoron säätelystä luovuttiin heinäkuussa 1986.

Markkinaehtoisen rahan yleistyttyä lyhytaikaisen rahoituksen (lähinnä alle vuosi) kauppaa käytiin perinteisillä ei-jälkimarkkinakelpoisilla instrumenteilla.

Markkinoiden kehittymiselle oli oleellista jälkimarkkinakelpoisten kaupankäyntivälineiden luominen. Vuoden 1986 lopussa yleisöllä oli rahamarkkinasijoituksia yhteensä noin 43 mrd. markkaa. Näistä oli noin 10 prosenttia jälkimarkkinakelpoisia. Vuoteen 1989 rahamarkkinasijoitusten määrä kolminkertaistui ja jälkimarkkinakelpoisten instrumenttien osuus kasvoi runsaaseen 60 prosenttiin.

Kuvio 4.2. Asunto- ja kulutusluottokanta ja asuntoluottojen nostot vuosina 1980 - 1991, mrd. mk



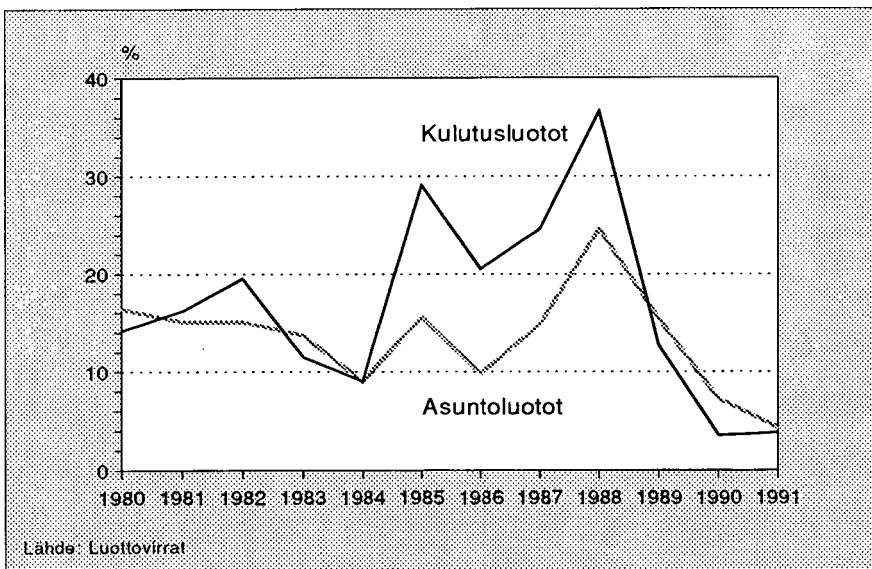
Markkinarahan ennätyselliseen kasvuun vaikutti osittain myös kasvanut pääomantuonti. Keskuspankki oli vuosina 1986 ja 1987 vapauttanut yritykset ottamaan vapaasti ulkomaista luottoa oman toimintansa rahoittamiseen.

Keskuspankki oli kehittänyt ohjauksjärjestelmän, jonka tavoitteena oli korkojen määräytyminen itsenäisesti rahamarkkinoilla. Korkotasoa vastasi rahoituksen kysyntää ja tarjontaa kullakin hetkellä.

Lyhyen rahan markkinoiden ytimenä olivat pankkien väliset markkinat. Niillä operoivat Suomen Pankin lisäksi lähinnä liikepankit ja Postipankki antamalla toisilleen lyhytaikaista luottoa tai ottamalla vastaan sijoituksia muilta pankeilta. Maaliskuusta 1987 lähtien myös keskuspankki operoi interbank-markkinoilla. Myymällä tai ostamalla omia tai pankkien sijoitustodistuksia se saattoi vaikuttaa markkinoilla noteerattavien sijoitustodistusten korkotasoon.

Todistusten korot puolestaan muodostivat perustan pankkien käyttöönottamille viitekoroille, joihin uudet asiakasluotot sidottiin yhä useammin. Esiintymällä aktiivisesti markkinoilla joko ostajana tai myyjänä Suomen Pankki saattoi vaikuttaa yleiseen korkotasoon.

Kuvio 4.3. Asunto- ja kulutusluottokannan muutos vuosina 1980 - 1991, %



Vuonna 1987 rahapolitiikkaa harjoitettiin Suomessa ensimmäistä kertaa täysin muuttuneissa olosuhteissa. Se merkitsi aikaisempaa vapaampia pääomaliikkeitä, korkojen vapaata määräytymistä ja markkinaoperaatioiden leimaamia tapahtumia. Pankit antoivat useimmiten uudet luotot viitekorolla markkinakorkoihin sidottuna. Keskuspankki mahdollisti vuoden 1988 alusta asuntoluottojen korkojen sitomisen pitkään viitekorkoon. Se vähensi huomattavasti pankkien korkoriskejä ja mahdollisti siten pitkien asuntolainojen yleistymisen.

Markkinoiden nopea kehitys toi mukanaan suurelle yleisölle aikaisemmin lähes tuntemattomat korko- ja valuuttariskit. Toisaalta markkinoiden vapautuessa kehittyi nopeasti myös riskien hallintaan soveltuvia johdannaismarkkinoita. Riskitietoisuus ei 1980-luvun loppupuoliskolla kuitenkaan vielä kaikilta osin vastannut muuttuneiden markkinoiden vaatimuksia. Erityisen suuret sopeutumispaineet oli kotitalouksilla. Ne olivat aikaisemmin joutuneet toimimaan pelkästään tiukasti säännöstelltyjen, mutta suhteellisen matalakorkoisten ja vakaiden luottojen maailmassa.

Rahamarkkinoiden kehitymisestä huolimatta pitkän rahan markkinat olivat vielä 1980-luvun lopussa verraten yksipuoliset.

Eräitä kotitalouksiin vaikuttaneita talouspoliittisia toimenpiteitä 1980 - 1993

1981 Helmikuu	Uusi asuntosäästöpalkkiotalletustili astui voimaan.
1981 Toukokuu	SP antoi uudet lähiajan luottopolitiikkaa ja henkilöluottoja koskevat ohjeet. Ohjeissa todettiin, että korkeasuhdanteen huippu oli ohitettu ja että taantumana lieventämiseksi SP oli keventänyt rahapolitiikan linjaa. Uusilla henkilöluotto-ohjeilla määriteltiin henkilöluottojen myöntämisen vähimmäisedellytykset.
1982 Joulukuu	SP antoi rahalaitoksille uudet luottopolitiikan ohjeet. Rahapolitiikan linjan oli oltava jonkin verran tiukempi kuin keväällä 1981 annettu. Keskeisenä tavoitteena oli inflaation hillitseminen.
1985 Helmikuu	SP alensi peruskorkoa ja edellytti samalla, että sekä vanhojen lainojen että verovapaiden talletustilien korkoja alennetaan saman verran.
1986 Tammikuu	Antolainauskorkojen yläraja poistettiin.
1986 Elokuu	SP lopetti pankkien antolainauksen keskikorkosäätelyn.
1987 Tammikuu	Kassavarantopimusta muutettiin siten, että sijoitustodistukset eivät enää kuuluneet kassavarantovelvoitteen piiriin.
1987 Maaliskuu	SP täydensi rahapolitiikan ohjausjärjestelmää. Otettiin käyttöön pankkien kanssa tehtävät sijoitustodistusten kaupat määräaikaissuottojen ja talletusten rinnalle.
1987 Toukokuu	SP vähensi rajoituksia, jotka koskevat rahamarkkinakorkojen käyttöä viitekorkoina. Pankit voivat käyttää peruskoron ohella viitekorkona SP:n muuta korkoa tai julkista markkinakorkoa tai tällaisten johdannaisia muissa luotoissa paitsi asuntoluotoissa. SP ryhtyi toukokuun alusta päivittäin julkaisemaan 1, 2, 3, 6, 9 ja 12 kuukauden helibor-korkoja, joita pankit voivat vastedes käyttää luotonantonsa viitekorkoina.
1987 Lokakuu	SP myönsi paikallispankeille mahdollisuuden tehdä sijoitustodistuskauppoja SP:n kanssa.
1987 Lokakuu	SP luopui pankeille annetuista asunto- ja muiden henkilöluottojen edellyttämistä etukäteissäästämistä koskevista ohjeista.
1988 Tammikuu	SP hyväksyi myös asuntoluottojen markkinakorkosidonnaisuuden.
1988 Kesäkuu	SP lähetti kaikille pankeille kiertokirjeen, johon oli koottu suositukset korkoehdoista. Suositusten mukaan oli mahdollista sopia kaikkien luottojen korot kiinteiksi. Vuoden 1988 alusta asuntoluoton korko on voitu sitoa myös SP:n laskemiin 3 ja 5 vuoden markkinakorkoihin. Muissa vaihtuvakorkoisissa luotoissa kuin asuntoluotoissa voidaan peruskoron ja 3 ja 5 vuoden markkinakorkojen

	ohella käyttää SP:n laskemia ja julkaisemia 1-12 kuukauden markkinakorkoja (heliborkorko), SP:n päiväluo- tai päivätalletuskorkoa tai näitä vastaavia julkisia korkoja.
1989 Marraskuu	SP korotti peruskoron 7,5 prosentista 8,5 prosenttiin marraskuun 1. päivästä lukien. Pankit voivat korottaa peruskorkosidonnaisten lainojen korkoja yhdellä prosenttiyksiköllä marraskuun 1. päivästä lukien. SP edellyttää, että vuoden 1987 kesäkuun jälkeen myönnettyjen peruskorkoon sidottujen, omassa käytössä olevan asunnon hankintaan tarkoitettujen asuntoluottojen kuukausittaiset lainanhoitomenot pidetään ennallaan lainan kuoletusaikaa pidentämällä. Ennen vuotta 1987 myönnettyjen matalakorkoisten, peruskorkosidonnaisten lainojen korkoja voidaan korottaa SP:n suosituksen mukaisesti enintään 1.5 prosenttiyksiköllä.
1991 Kesäkuu	4.6.1991 hallitus on päättänyt SP:n esityksestä antaa eduskunnalle esityksen rahalain 2 §:n muuttamisesta. Käytännössä tämä tarkoittaa markan sitomista Euroopan yhteisöjen maiden viralliseen laskenta- ja valuuttayksikköön ECUun.
1991 Kesäkuu	13.6.1991 SP on päättänyt kumota yksityishenkilöiden ja yksityishenkilöihin rinnastettavien yhteisöjen ulkomaista luotonottoa koskevat rajoitukset 1.10.1991 alkaen. Tämän jälkeen valuuttasäännöstely on kokonaisuudessaan purettu.
1991 Marraskuu	15.11.1991 Valtioneuvosto päätti eduskunnan pankkivaltuuston esityksestä korottaa ECU:n markkaurssin vaihtelurajoja 14 prosenttia, mikä vastaa 12,3 prosentin heikennystä markan ulkoisessa arvossa.
1992 Maaliskuu	18.3.1992 Eduskunnan pankkivaltuusmiehet päättivät nostaa pankkien matalakorkoisten peruskorkosidonnaisten lainojen korkoja toukokuun alusta lukien yhdellä prosenttiyksiköllä, kuitenkin enintään 12 prosenttiin. Teknisesti tämä toteutettiin korottamalla peruskorkoa yhdellä prosenttiyksiköllä. SP edellytti, että vain sellaisia korkoja, jotka olivat enintään 11 %, korotettiin yhdellä prosenttiyksiköllä ja että ne luottokorot, jotka olivat 11 ja 12 prosentin välillä, korotettiin 12 prosenttiin.
1992 Syyskuu	Valuuttamarkkinoilla vallinneen vakavan häiriön vuoksi Suomen Pankki päätti 8.9.1992 olla tilapäisesti noudattamatta markan ulkoiselle arvolle asetettuja vaihtelualueen rajoja.
1992 Joulukuu	17.12.1992 Eduskunnan pankkivaltuusto päätti alentaa Suomen Pankin peruskorkoa yhdellä prosenttiyksiköllä 8,5 prosenttiin.
1993 Helmikuu	9.2.1993 Eduskunnan pankkivaltuusto päätti Suomen Pankin johtokunnan esityksen mukaisesti alentaa Suomen Pankin peruskorkoa yhdellä prosenttiyksiköllä 7,5 prosenttiin.

4.3. Asuntokanta, asuntojen tuotanto ja asuntojen hinnat

4.3.1. Asuntokanta

Vuoden 1990 lopussa Suomessa oli 2.21 miljoonaa asuntoa. Asuntokanta on kaksinkertaistunut runsaassa 30 vuodessa. Samanaikaisesti vuokra-asuntojen osuus on laskenut puoleen. Voimakkaan uustuotannon seurauksena asuntokanta kasvoi vuosina 1970 - 80 runsaalla neljänneksellä. 1980-luvullakin kasvu oli 20 prosenttia. Euroopassa vain Alankomaissa kasvu on ollut voimakkaampaa 1980-luvulla. Suomessa oli 450 asuntoa tuhatta asukasta kohden vuonna 1990. Asukkaita kohden enemmän asuntoja oli Euroopassa vain Ranskassa, Sveitsissä ja Tanskassa.

Uustuotannon osuutta vuotuisesta kokonaistarjonnasta on vaikea arvioida. Viime vuosikymmenellä valmistui keskimäärin 50 000 asuntoa vuodessa ja osakeyhtiömuotoisten asuntojen kauppvoja tehtiin vuosikymmenen lopulla noin 53 000 vuosittain. Erään arvion mukaan huippuvuonna 1988 olisi tehty peräti 120 000 asuntokauppaa (Myllyperkiö 1992, 36). Vuotuisten kauppojen kokonaismäärän arviointi on kuitenkin hankalaa.

Vuosina 1980 - 1990 rakennettiin 502 000 asuntoa. Asuntojen tuhoutuminen, purkaminen, autioituminen ja käyttötarkoituksen muutokset pienensivät asuntokantaa samanaikaisesti. Asuntokanta kasvoikin 1980-luvulla noin 37 000 asunnolla vuosittain. Perusparannukset ja -korjaukset ovat yhdessä voimakkaan uustuotannon kanssa uudistaneet asuntokantamme tehokkaasti. Asuntojen varustetaso on parantunut huomattavasti, asumisväljyys on lisääntynyt ja asumisahtaus on vähentynyt (ks. Tyrkkö 1991, 35 - 36). Silti asumistasomme on, korkeaa varustetasoa lukuun ottamatta, kansainvälisesti keskitasoa.

Taulukko 4.1. Asuntokanta vuosina 1960 - 1990.

	1960	1970	1980	1985	1990
Yhteensä (1000 asuntoja)	1 211	1 463	1 838	2 020	2 210
Asuntoja / 1000 as.	272	318	384	411	450
Asunnon keskikoko (m ²)	51	60	69,0	73,9	74,4
Huoneita / asukas	0,76	0,97	1,28	1,38	1,49

Lähde: Tilastokeskus, väestölaskennat

Tyhjät ja tilapäisesti asutut asunnot, asuntovarauma, heijastuu markkinoiden joustavuuteen. Varauman laajuudesta on esitetty arvioita, jotka vaihtelevat viidestä seitsemään prosenttiin asuntokannasta (Huttunen 1989). Asuntomarkkinoille tulevat uudet kotitaloudet lisäävät asuntojen efektiivistä kysyntää. Tämän kysynnän häiriötön absorboiminen markkinoille edellyttää muutaman prosentin suuruista tyhjen asuntojen joukkoa. Tehokkaan varauman määrä ei kuitenkaan takaa kysynnän ja tarjonnan oikeaa kohtaantoa, jos asunnot sijaitsevat väärillä osamarkkinoilla (ks. edellä luku 2.4).

Kolmeneljännestä asuntokannastamme on omistusasuntoja. Omistusasuntojen määrä on kasvanut voimakkaasti viimeisten vuosikymmenten aikana. Tätä muutosta on selitetty niin omistusasumista suosivalla verotuksella, julkisen sektorin ohjaustoimilla, työmarkkinoiden muutoksilla, yksilöiden preferensseillä kuin ansiotason muutoksilla (ks. esim. Ruonavaara 1988, 72 - 75). Mikään yksittäinen tekijä ei kuitenkaan selälaisenaan selitä kehitystä, vaan useat samaansuuntaiset tekijät ovat muo- vanneet asuntokantamme omistusasuntovaltaisiksi. Myös vuokra-asuntomarkkinoiden kaventuminen on siirtänyt kysyntää omistusasuntomarkkinoille. Näin kehitys on tukenut itse itseään.

Vuokra-asuntojen määrä on viimeksi kuluneiden 20 vuoden aikana laskenut 24 000 asunnolla. Omistusasuntojen määrä on samana aikana lisääntynyt lähes 600 000 asunnolla. Voimakas rakennemuutos on näkynyt asuntomarkkinoilla toimintahäiriöinä. Rakenteellinen vinouma tekee markkinat jäykiksi. Äkillistä tai ennusteista poikkeavaa lisäkysyntää ei voida tyydyttää riittävän nopeasti joustavan vuokra-asuntovaranon puuttuessa. Niillä alueilla, joilla kysyntä on ollut voimakasta, on syntynyt jatkuva viive kysynnän ja tarjonnan välillä.

Markkinoiden jäykkyys estää väestön alueellista liikkuvuutta. Se on toisaalta hidastanut elinvoimaisten keskusten kasvua, toisaalta estänyt taantuvien alueiden tyhjenemistä. Markkinoiden ominaisuudet ovat osaltaan pitäneet yllä asunnonhankinnan perusmallia.

Suomen asuntokanta on muihin Pohjoismaihin verrattuna hyvin pienasuntovaltainen. Lähes puolet asunnoista on yksiöitä ja kaksioita. Asuntojen keskikoko on tämän vuoksi alhaisempi kuin muissa Pohjoismaissa, 79,6 neliometriä vuonna 1990. Keskikoko on kasvanut tasaisesti, vuodesta 1960 yli 20 neliometrillä.

Pienasuntojen tuotantoa on Suomessa ajoittain vaadittu vähennettäväksi. Tällöin on kuitenkin unohtunut asunnonhankinnan vaihteellisuus. Pien-

Taulukko 4.2. Asunnot hallintaperusteen ja huoneistotyypin mukaan (%)

Huoneluku	1970	1980	1987	1988	1989	1990
Omistusasunnot						
1	5,8	6,3	5,9	6,0	5,9	5,9
2	18,8	12,5	10,2	10,1	10,0	9,9
3	30,2	24,4	21,9	21,9	21,8	21,5
4	21,8	23,7	24,1	24,1	24,2	24,1
5	15,7	21,2	23,2	23,1	23,4	23,5
6	4,8	8,2	10,2	10,2	10,4	10,7
7+	2,6	3,5	3,7	3,7	3,8	3,9
Tuntematon	0,2	0,2	0,8	0,8	0,5	0,5
Yhteensä	58,5	61,0	66,4	67,7	66,7	66,8
Vuokra-asunnot						
1	21,9	22,8	22,7	22,8	22,5	22,8
2	33,5	23,6	20,8	21,0	21,2	21,5
3	25,0	29,4	30,4	30,6	30,5	30,4
4	12,2	16,8	18,9	18,9	19,1	18,8
5	4,5	4,9	4,8	4,6	4,7	4,5
6	1,5	1,2	1,1	1,0	1,0	0,9
7+	1,0	0,6	0,5	0,4	0,4	0,4
Tuntematon	0,3	0,6	0,8	0,7	0,6	0,7
Yhteensä	37,4	29,2	25,6	24,2	24,3	24,7

Lähde: Tilastokeskus, väestölaskennat ja asuntokantatilasto

asuntojen kysyntä on ollut voimakasta asuntojen korkeiden hintojen ja vuokra-asuntojen puutteen vuoksi. Kotitaloudet eivät ole pystyneet asuntomarkkinoille tullessaan hankkimaan tarpeitaan vastaavaa asuntoa. Pienten omistusasuntojen voimakkaan kysynnän ja puutteellisten vuokra-asuntomarkkinoiden seurauksena pienasunnoista on ollut pulaa suurten keskusten asuntomarkkinoilla. Tämä on kiihdyttänyt asuntojen hintojen ja vuokrien nousua.

4.3.2. Asuntojen tuotanto

Suomalaiselle asuntotuotannolle ovat olleet ominaisia jyrkät vaihtelut ja viive muun tuotannon vaihteluun nähden. Tähän ovat osittain vaikuttaneet tuotannon ns. normaali jäykkyys, osittain suomalainen asuntomark-

kinajärjestelmä. Tuotannon pitkäksi aallonpituudeksi on arvioitu 12,5 vuotta (Heikkonen 1971, 150). Tuotanto on hyvin irrationaalisesti nou-dattanut syklisyyttä (Åberg 1968; Korpinen 1989). Voimakkaan, usein asuntomarkkinoiden ulkopuolisen shokin vaikutuksesta tuotantoa on li-sätty nopeasti lyhyessä ajassa. Tuotannon lisäys on pian pudottanut asuntojen hinnat ja hintojen laskettua tuotantomäärät entistä alemmaksi. Näin on luotu pohja jälleen tulevalle 'kysyntä/tarjonta' -kriisille. Valtion lainoittamaa asuntotuotantoa on pyritty lisäämään kriisiaikoina.

Taulukko 4.3. Valmistuneet asunnot 1000 asukasta kohti eräissä maissa, asuntoja

Maa	1970	1980	1985	1991
Suomi	10,8	10,4	10,3	10,3
Ruotsi	13,6	6,2	3,9	7,8
Norja	9,4	9,1	6,3	5,1
Tanska	10,3	5,9	4,4	..
Alankomaat	9,1	8,2	7,0	5,5
Iso-Britannia	6,6	4,5	3,8	3,5
Itävalta	6,1	10,4	5,4	5,2
Ranska	9,3	7,0
Saksa*	7,8	6,3	5,1	..
Yhdysvallat	7,2	6,6	..	4,3

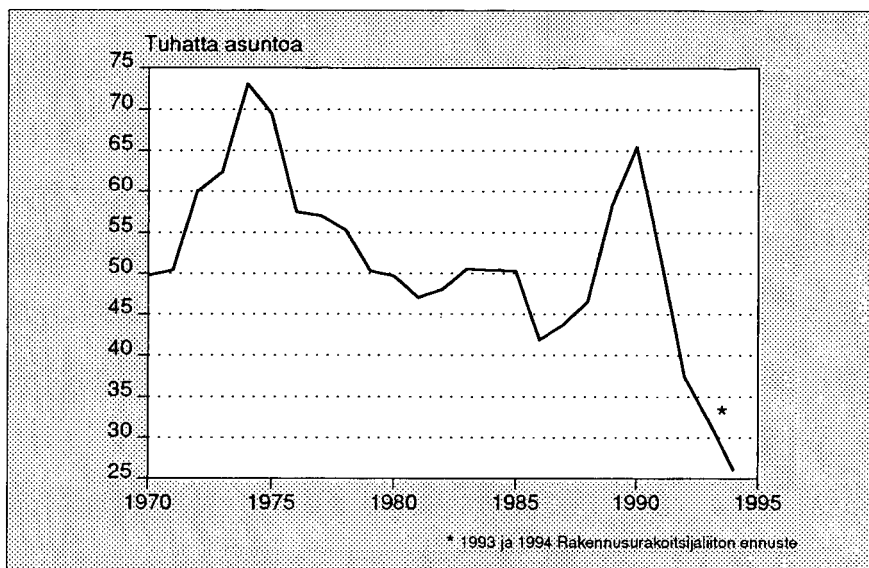
*1970-1989 Saksan Liittotasavallan tietoja

Lähde: Tilastokeskus, Rakentaminen ja asuminen 1992

Väestön määrään suhteutettuna Suomen asuntotuotanto on ollut voima-kasta viimeksi kuluneiden 20 vuoden ajan. Suuri maaltamuutto ja kau-pungistuminen nosti suomalaisen asuntotuotannon 1970-luvulla ennätys-lukemiin. Vuosina 1970 - 1980 valmistui 585 000 asuntoa, joista huip-puvuosina 1974 ja 1975 valmistui yhteensä 142 500 asuntoa. Tällöinkin tuotanto seurasi viiveellä suhdanteita. Kysyntä kasvoi voimakkaasti vuo-desta 1972 alkaen. Syynä olivat mm. ansiotason suotuista kehitys ja ke-ventynyt rahapolitiikka (Skumik & Summa 1978, 26 - 27.) Asuntojen kokonaistuotantoa kuvaava käyrä oli 1970-luvulla pelkistetty: ensin jyrkkä nousu ja sitten hitaampi, jyrkkä lasku.

Asuntojen tuotanto tasoittui 1980-luvun alun pienen nousun jälkeen noin 50 000 asunnon vuositasolle ja yleisesti oletettiin määrällisen asun-tojen tarpeen jo tulleen tyydytetyksi (esim. Rakentaminen 2000; ks. Juntto 1991, 301 - 304). Vuosikymmenen puolivälin jälkeen alkoi kui-

Kuvio 4.4. Valmistuneet asunnot 1970-1994, asuntoja

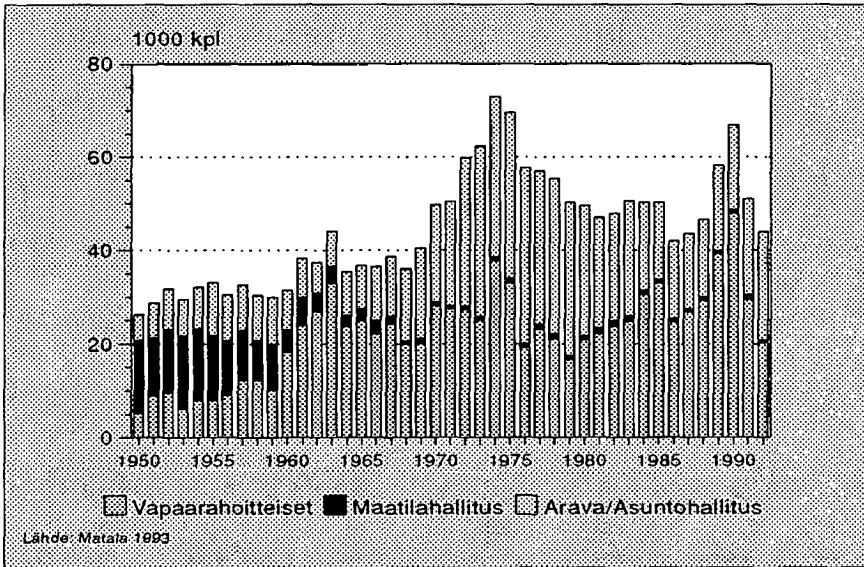


tenkin yllättävän nopeasti taloudellisiin suhdanteisiin reagoanut tuotannon lasku. Tuotanto putosi tällöin reiluun 40 000 asuntoon vuodessa. Ennusteet asuntotuotannon saturaatiopisteen saavuttamisesta eivät pitäneet paikkaansa. Rahamarkkinoiden liberalisointi sisälsi vuonna 1987 asuntojen efektiivisen kysynnän kannalta ratkaisevat toimenpiteet. Keskuspankki salli viitekorkojen käytön asuntoluotoissa ja poisti etukäteissäätämistä koskevat rajoitukset (ks. tarkemmin luku 4.2.). Kysyntä kääntyi hurjaan nousuun.

Tuotanto seurasi kysynnän kasvua tavanomaisesti viiveellä. Odotukset asuntojen hintojen noususta ja reaaliarvojen kasvusta olivat voimakkaat. Asuntoja ryhtyivät tuottamaan kaikki, jotka siihen kykenivät - ja myös sellaiset, jotka eivät siihen pystyneet. Tätä kuvaa konkurssien ohella se, että tuotantohuumassa aloitettujen ja valmistuneiden asuntojen erotus kasvoi selvästi. Vuosien 1989 ja 1990 tuotannossa yllettiin kuitenkin lähelle 1970-luvun alun huippua.

Asuntoja ryhdyttiin rakentamaan ilman käsitystä kysynnän rakenteesta ja kotitalouksien asunnontarpeista. Tärkein tuotantoa generoiva tekijä monelle rakentajalle oli mahdollisimman pikainen ja suuri voitto. Tämä johti siihen, että vähitellen asuntojen myyntiajat venyivät ja asuntoja jäi myymättä. Korkotason nousu ja talouden laskusuhdanne lisäsivät vaikutusta.

Kuvio 4.5. Valmistuneet asunnot vuosina 1950 - 1990 ja arvio vuosille 1991 - 1992, asuntoja



Kokonaistuotannon rakenne noudatti markkinoiden liberalisoinnin suuntaa 1980-luvun lopulla. Valtion lainoittaman tuotannon osuus putosi vuosikymmenen alun noin 50 prosentista alle kolmannekseen. Vapaaehtoinen tuotanto keskittyi vain omistusasuntoihin. Vuokra-asuntojen tuottaminen jäi valtion lainoituksen varaan ja sen osuutta nostettiin selvästi. Vuokra-asuntojen tuotanto-osuus valtion lainoituksessa oli 1980-luvun alussa reilu 40 prosenttia ja vuosikymmenen lopulla jo reilu 70 prosenttia (Asuntohallituksen tilastoja 1992, taulu 1.4).

Vuonna 1991 tuotanto laski selvästi. Varsinainen romahdus tapahtui vuonna 1992. Asuntotuotanto on 1990-luvun alussa jäämässä valtion lainoittaman tuotannon varaan, vain omakotitaloja rakennetaan jonkin verran vapaaehtoisesti. Valtion lainoittaman tuotannon osuus oli vuonna 1991 jo 60 prosenttia ja sen ennustetaan vuonna 1992 nousseen kahteen kolmasosaan alkavasta tuotannosta (Rakentaminen ja asuminen 1992, 8). Ennusteet kokonaistuotannon kasvusta eivät osoita selvää nousua lähivuosina.

4.3.3. Asuntojen hinnat

Asuntomarkkinoiden aktiivi lohko määrittää asuntojen hintoja. Tavanomaisesti aktiiviin lohkoon katsotaan kysyntäpuolella kuuluvan perheenperustamisissä olevat nuoret ja tarjontapuolella asuntojen uus-tuotanto (Suoniemi 1991). Tätä näkökulmaa on käytetty hinnansopeutu-mista tarkastelevissa tutkimuksissa. Asuntomarkkinoiden aktiivilohko on kuitenkin käytännössä huomattavasti laajempi. Se voidaan määritellä koko siksi joukoksi, joka tavalla tai toisella toimii markkinoilla joko kysyjänä tai tarjoajana. Näiden toimijoiden kautta määrittyy asunto-markkinoiden tila ja asuntojen hinnat (ks. Siikanen 1992, 26 - 28). Markkinoiden passiivin lohkon muodostavat puolestaan kaikki asunto-kannassa asuvat, myös asunnonvaihtoa harkitsevat kotitaloudet. Passii- vilohko on huomattavasti aktiivia lohkoa suurempi.

Kuva asuntomarkkinoiden tilasta välittyy aktiivilohkon toiminnan kaut-ta. Näin se usein peittää ja joskus jopa vääristää markkinoiden koko-naiskuvaa. Markkinoiden pintakuuhu peittää suuret pohjavirrat. Tämä aspekti saattaa aiheuttaa harhaisuutta esim. asuntojen hintojen ja asu-mismenojen tarkastelussa.

Asuntomarkkinat voidaan jakaa vanhojen ja uusien asuntojen mark-kinoihin. Vanhojen asuntojen hinnat määrittyvät vallitsevan kysyntä- ja tarjontatilanteen välityksellä. Tuotettavien uusien asuntojen hinnan pitäisi periaatteessa määräytyä maanhinnan, rakennuskustannusten, vallitse- van hinta- ja korkotason ja kohtuullisen tuoton funktiona. Markkinoiden tila heijastuu luonnollisesti myös uusien asuntojen hintoihin. Lisäksi vanhojen ja uusien asuntojen hintojen välillä on selvä suhde. Kaartoluoma (1988) ja Korpinen (1989) ovat päätyneet arvioon, että tonttien hintojen kehityksellä on merkittävä vaikutus asuntojen hintojen muotou- tumiseen. Tonttien hinnat vaihtelevat sijainnin (etäisyys keskustasta), kaavoituksen ja asuinympäristön mukaan. Reaalinen korkotaso heijastuu niin ikään sekä asuntojen tuotantoon että hintoihin.

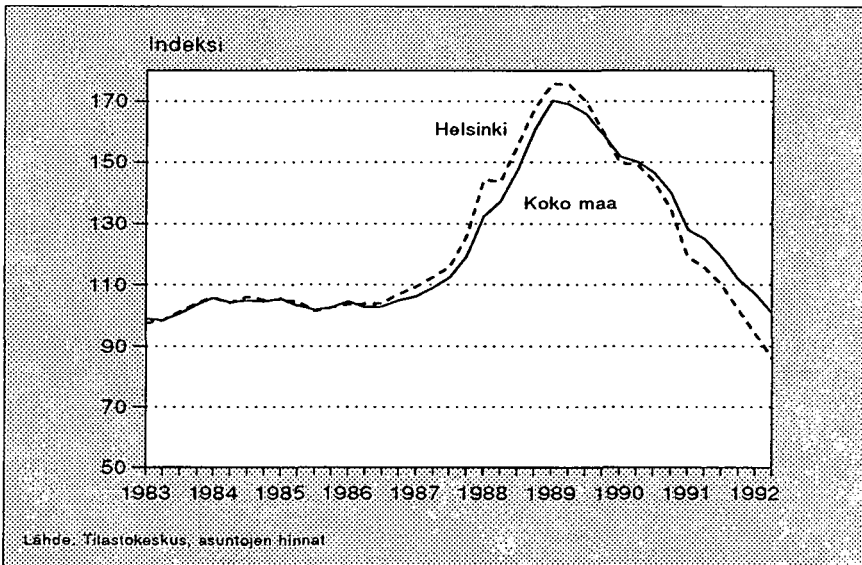
Rakennuskustannusten nousulla selitetään usein uusien asuntojen hinto- jen nousua. Empiiriset tutkimukset kuitenkin osoittavat, että niillä ei ole vaikutusta hintojen muutoksiin (esim. Kaartoluoma 1988, 78; Suoniemi 1990, 12 - 13). Sen sijaan asuntojen, rakennusten ja asuinympäristön laadun kohentuminen nostaa hintoja selvästi (Kaartoluoma 1998, 75).

Asuntojen hinnat ovat Suomessa vaihdelleet voimakkaasti kysynnän ja rahoitusmarkkinoiden muutosten myötä. Tarjonnan viiveen vaikutukses- ta kysynnän nousu on aiheuttanut yleensä voimakkaan hintareaktion.

Koska uustuotannon osuus kannasta on pieni, määräytyvät asuntojen hinnat pääosin vanhojen asuntojen mukaan. Vanhojen asuntojen hintojen noususta puolet siirtyy uusien asuntojen hintoihin jo puolen vuoden kuluessa (Suoniemi 1990, 14). Alueiden väliset (ja osittain myös sisäiset) hintaerot voivat olla huomattavia. Hintareaktiot siirtyvät ja samalla vaimenevat usein aaltomaisesti keskuksista niitä ympäröiville alueille.

Asuntorahoitusjärjestelmä ja rahoitusmarkkinat säätelevät asuntojen hintoja ja suomalaisia asuntomarkkinoita. Potentiaalista kysyntää on estetty purkautumasta efektiiviseksi säätelemällä lainarahoituksen saantia ja lainaehjoja. Kun säätelyä on vähennetty, on efektiivinen kysyntä purkautunut hyvin voimakkaasti. Se on puolestaan aiheuttanut rajuja hintareaktioita, viimeksi 1980-luvun lopulla.

Kuvio 4.6. Kerrostaloasuntojen reaali hinnat 1983 - 1993 / 1



Asuntojen hinnat ovat viimeisten 20 vuoden aikana nousseet kaksi kertaa hyvin nopeasti. Vuonna 1972 hinnat lähtivät nousuun efektiivisen kysynnän äkillisen lisäyksen vaikutuksesta. Hintojen nousu jatkui vuoden 1973 kolmannelle neljännekselle. Asuntojen keskimääräiset reaali hinnat nousivat noin 20 prosenttia ja nimellishinnat noin kolmanneksen. Kysynnän lisäyksen ja hintojen nousun taustalla olivat mm. nopea taloudellinen kasvu, ansiotason nousu ja positiiviset nousuodotukset sekä voimakas muuttoliike kaupunkiin. Kun näihin tekijöihin yhdistyi kotitalouksien lainansaannin helpottuminen vuoden 1972 jälkipuoliskolta al-

kaen, efektiivinen kysyntä pääsi purkautumaan (Skurnik & Summa 1978, 24 - 27; Summa 1991, 14 - 15.)

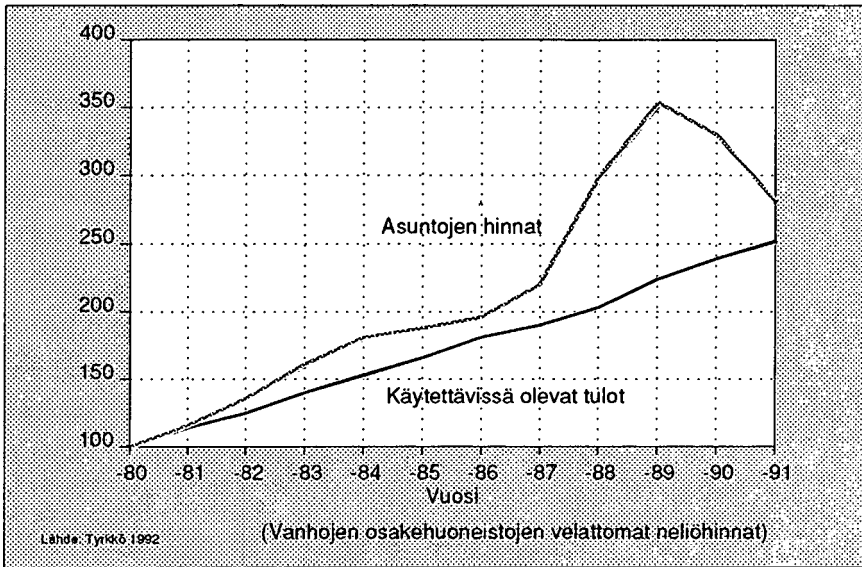
Vuoden 1987 alkupuolella alkaneen asuntojen hintojen nousun taustalla olivat hyvin samanlaiset syyt kuin 1970-luvun hintojenkin nousussa. Noususuhdanne oli voimakas ja kotitalouksien ansiotason kohoamisodotukset olivat korkealla. Pääkaupunkiseudulle oli vuosikymmenen puolivälistä asti kohdistunut voimakas muuttopaine. Potentiaalinen kysyntä kasvoi 1980-luvun alusta ja kiihtyi vuosikymmenen puolivälin jälkeen. Kun rahoitus vapautui, kysyntä purkautui ennen näkemättömällä voimalla. Se nosti asuntojen reaalihintoja koko maassa kahden vuoden aikana yli 60 prosenttia. Alueelliset hintaerot kasvoivat huomattavasti. Pääkaupunkiseudusta tuli muihin alueisiin nähden entistä kalliimpi asuinpaikka. Vuoden 1988 lopussa kerrostaloasuntojen neliöhinnat olivat pääkaupunkiseudulla peräti 84 prosenttia korkeammat kuin muualla maassa (Kärkkäinen ym. 1989, 93).

Hintojen nousu alkoi pienistä asunnoista ja siirtyi sitten suurempiin. Nousua kiihdyttivät osaltaan pankit ja asunnoilla spekuloidut investoijat. Uusia asuntolainoja mainostettiin voimakkaasti oman pääomaosuuden poistumisella ja pidemmällä laina-ajalla. Eräänä vaihtoehtona tarjottiin ns. bullet-lainoja, joissa ensimmäisinä vuosina maksetaan vain korkoja. Tämä soveltui keinottelijoille, jotka pyrkivät myymään asunnon ja siten kuolettamaan lainan ennen pääoman kerralla tapahtuvaa takaisinmaksua.

Molemmilla kerroilla sekä 1970-luvun alussa että 1980-luvun lopulla nousun taustalla oli voimakas patoutunut kysyntä. Maaltamuutto keskuksiin 1970-luvulla nosti potentiaalista kysyntää. Erityisesti nuorten muutto pääkaupunkiseudulle ja Helsinkiin olivat jälkimmäisen kysyntäreaktion taustalla. Kysyntää kasvattivat osaltaan myös huonosti toimivat vuokra-asuntomarkkinat. Rahoitusta vapautettaessa potentiaalisen kysynnän tasoa ei osattu arvioida ja näin hinnat nousivat.

Asuntojen hintojen nousu taittui vuoden 1989 toisella neljänneksellä ja hinnat kääntyivät lähes yhtä nopeaan laskuun. Laskun syynä olivat korkotason nousu ja normaali markkinaprosessi, jossa voimakkaasti kasvanut tarjonta vei hintojen nousun edellytykset. Lähestyvä lama alensi hintoja 1990-luvun alussa. Korkeat markkinakorot ovat pitäneet kysynnän alhaisena eikä hintojen uusi nousu ole näkyvissä. Edes verotuksen muutoksesta vilkastunut asuntokauppa ei nostanut hintoja vuoden 1992 lopulla.

Kuvio 4.7. Kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen ja asuntojen hintojen kehitys (nimellinen) vuosina 1980 - 91



Yllä oleva kuvio pelkistää hintojen nousun vaikutuksen kotitalouksien talouteen. Vuosien 1987 ja 1989 välillä asuntonsa hankkineet kotitaloudet maksoivat tuloihinsa nähden asunnostaan enemmän kuin aiemmin tai vuoden 1991 jälkeen asuntonsa hankkineet. Korkeimmillaan vuoden 1989 aikana 80 neliömetrin asunnon hinta vastasi keskituloisen perheen noin viiden vuoden yhteenlaskettuja tuloja. Ennen hintojen nousua ja nyt vastaavaan asunnon hankintaan kuluu noin kolmen vuoden tulot (Korpinen 1989, 11; Tyrkkö 1992, 20).

4.4. Pientaloudet yleistyvät

Asuntojen kysyntä riippuu oleellisesti asuntokuntien¹⁾ (kotitalouksien) määrän ja rakenteen kehityksestä. Niinpä esimerkiksi 1960- ja 1970-lukujen suuri muuttoliike kaupunkeihin muutti lyhyessä ajassa asuntokuntien rakenteita ja loi paineita asuntomarkkinoille. Nuorten ja perheiden

1) Demografista kehitystä on ohessa tarkasteltu asuntokuntatietojen avulla. Asuntokuntaja kotitalouskäsitteiden pienet erot johtuvat lähinnä tietojen tuotantotavasta (otos/ rekisteri.) Niiden antama kuva väestöllisestä kehityksestä on käytännössä yhtenevä.

määrä lisääntyi nopeasti kaupungeissa. Maaseudulle jäivät keski-ikäiset ja vanhuksat. Yksinasuvien nuorten määrä puolestaan kasvoi 1980-luvun puoliväliin ajoittuneessa, lähinnä pääkaupunkiseudulle suuntautuneessa muuttoaallossa.

Vaikka väestönkasvu hidastuu edelleen, asuntokuntien määrä lisääntyy. Vuosituhannen vaihteen jälkeen väkiluvun ennustetaan vähenevän Suomessa. Asuntokuntien lukumäärä sen sijaan kasvaa vielä väestön vähentyessäkin joitakin vuosikymmeniä.

Taulukko 4.5. Asuntokuntien määrä ja keskokoot vuosina 1960, 1970, 1980, 1990

	1960	1970	1980	1990
Asuntokuntia yhteensä	1 315 434	1 518 819	1 781 771	2 036 732
Asuntokunnan keskokoko	3,34	2,99	2,64	2,42

Lähde: Tilastokeskus, väestölaskennat

Vaikka väestö alkaa vähentyä koko maassa, väestön kasvu säilyy potentiaalisen kysynnän perustekijänä suurissa keskuksissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla. Merkittävämpää on kuitenkin asuntokuntien määrän lisääntyminen.

Asuntokuntien määrä kasvoi 1980-luvun alussa noin 21 000 vuodessa ja vuosikymmenen lopulla sekä 1990-luvun alussa 35 000 asuntokunnalla vuodessa. Asuntokuntien määrän kasvu on ollut kaksinkertainen väestön lisäykseen verrattuna.

Vuonna 1992 asuntokuntien keskokoko oli 2,38 henkilöä. Perinteisten suurperheiden alueilla Oulun, Lapin ja Vaasan lääneissä keskokoko on alentunut voimakkaammin, joskin se edelleen on korkeampi näillä alueilla kuin muualla maassa. Oulun läänissä asuntokuntien keskokoko oli 2,68 henkilöä. Uudenmaan läänissä se oli 2,24 henkilöä vuonna 1992.

Asuntokuntien keskokoko on pienin suurissa keskuksissa ja Etelä-Suomessa. Pääkaupunkiseudulla keskokoko, 2,16 henkilöä, oli vuonna 1991 jokseenkin sama kuin asuntokuntien keskimääräinen koko Pohjoismaissa. Helsingissä keskokoko oli samaan aikaan alittanut kahden henkilön rajan.

Pientaloudet ovat lisääntyneet nopeammin kuin asutokuntien kokonaismäärä. Pientalouksien määrä kasvaa lähinnä lasten kotoa lähdön, avioerojen sekä vanhusten määrän ja yksin asumisen yleistymisen myötä. Pientalouksia oli vuonna 1991 jo 62 prosenttia kaikista asutokunnista. Niiden osuuden kasvu on ollut voimakkainta suurissa kaupungeissa. Pääkaupunkiseudun asutokunnista vuonna 1991 pientalouksia oli 69 prosenttia. Helsingissä yhden ja kahden henkilön asutokuntia oli jo kolme neljästä.

Pientalouksien yleistyessä suurten asutokuntien osuus on supistunut. Viime vuosina myös keskikokoisten perhetalouksien määrä on alkanut laskea. Nämä muutokset ovat laskeneet asutokuntien keskikokoa yhdellä henkilöllä kolmessa vuosikymmenessä.

Huolimatta perheinstituution muutoksesta lapsiperheiden osuus on säilynyt varsin muuttumattomana viimeisten vuosikymmenten aikana (ks. esim. Kärkkäinen ym. 1989, 24 - 29). Lasten lukumäärä on tosin laskenut selvästi ja samalla asutokuntien keskikoko on pienentynyt.

Avoliitot, avioliiton ulkopuolella syntyneet lapset, lisääntyneet avo- ja avioerot ovat muuttaneet perinteistä perhemallia. Moneen pientalouteen kuuluu yksi aikuinen (nainen) ja yksi lapsi. Pientalouksissa on myös suurten ikäluokkien yksinasuvia (miehiä), joilla usein on perhe-elämä takanaan. Kasvavan osuuden pientalouksista muodostavat ne suurten ikäluokkien perheet, joissa lapset ovat muuttaneet kotoa. Näiden asutokuntien osuus tulee jatkossa nousemaan. Kaikkein suurin ja nopeimmin kasvanut pientalouksien ryhmä ovat kuitenkin vanhustaloudet.

Vanhusten (yli 65-vuotiaiden) osuus on lisääntynyt voimakkaasti. Vuonna 1950 osuus oli vajaa seitsemän prosenttia ja vuonna 1990 jo yli 20 prosenttia väestöstä (Väestö 1991:11, taulu 2.). Tämä on merkinnyt samalla vanhusasutokuntien lukumäärän huomattavaa nousua. Vuoden 1991 lopussa vanhusasutokuntia oli noin puoli miljoonaa, siis neljäsosa kaikista asutokunnista. Vanhusasutokunnat ovat useimmiten pienasutokuntia (keskikoko on 1,8 henkilöä) ja yhden henkilön asutokuntia on noin puolet kaikista vanhusasutokunnista.

Suurten ikäluokkien saavuttaessa eläkeiän vanhusten ja pientalouksien määrä tulee kasvamaan voimakkaasti. Vanhustalouksien kasvu ei kuitenkaan suoraan lisää pienasutokuntien tarvetta. On todennäköistä, että suuri osa vanhustalouksista haluaa säilyttää itsemaksetut suuret asutonsa.

Nuorten talouksien määrä ja rakenne ovat myös muuttuneet. Nuorten ikäluokkien osuus väestöstä vähenee kaiken aikaa ja samalla nuorten talouksien osuus laskee. Perheen perustaminen on siirtynyt myöhäisemmäksi opiskelun ja ammatinhankinnan myötä. Puutteellinen vuokra-asuntojen tarjonta on osittain estänyt nuorten talouksien muodostumista.

Asuntokuntien määrän ja rakenteen kehitys liittyy yhteiskunnan yleisiin kehitystrendeihin. Edellä kuvatut muutokset ovat olleet samansuuntaisia esim. kaikissa Pohjoismaissa. Taloudelliset suhdanteet ja asuntomarkkinoilla vallitseva tilanne muovaavat kuitenkin voimakkaasti lyhyellä ajanjaksolla asuntokuntien kehitystä. Voimakkaan efektiivisen lisäkysynnän purkautumisen aikana uusia asuntokuntia muodostuu huomattavan nopeasti ja asuntokuntien kokonaismäärä ja rakenne muuttuvat. Markkinoiden rauhoituttua määrällinen kasvu pysähtyy ja rakenteelliset muutokset hidastuvat.

Asuntokuntien ja asuntomarkkinoiden välillä vallitsee kaksisuuntainen vuorovaikutus. Toisaalta muuttoliikkeen yms. tekijöiden vaikutuksesta asuntokuntien muutokset heijastuvat asuntojen kysyntään ja markkinoihin. Toisaalta markkinoilla vallitseva tilanne muovaa asuntokuntien kehitystä: Markkinoiden jäykkyys saattaa estää uusien talouksien syntyä.

4.5. Asuntomarkkinoiden kriisi

Asuntomarkkinoiden seisahtuminen synnytti jälkikäteen runsasta kritiikkiä siitä, missä menttiin harhaan. Varsin yleisesti on kuitenkin oltu sitä mieltä, että rahamarkkinoiden vapauttaminen oli välttämätön toimenpide. Se seurasi kehitystä, mikä oli tapahtunut muuallakin maailmassa. Toimenpiteiden ajoituksesta ja kriisin hoitamisesta on sitävastoin keskusteltu kiivaasti.

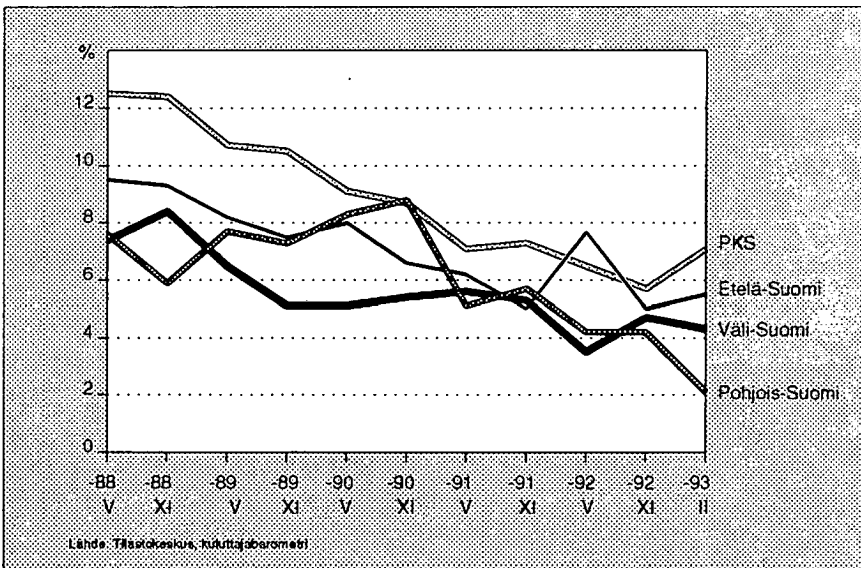
Asuntomarkkinoiden kriisin syyt eivät ole löydettävissä yksiselitteisesti tietyistä toimenpiteistä. Asuntomarkkinat ovat aina olleet vahvasti riippuvaisia yleisestä taloudellisesta kehityksestä. Sen vuoksi on todennäköistä, että asuntomarkkinat olisivat 1990-luvun alussa tavalla tai toisella kriisissä, vaikka rahamarkkinoiden vapautus olisi kotitalouksia koskevan luotonannon osalta toteutettu hallitummalla tavalla. Taloudellisen aktiviteetin supistuminen (erityisesti idänkauppa) ja työttömyys olisivat joka tapauksessa jäädyttäneet asuntomarkkinoita. Yleistä taloudellista lamaa on tietysti pahentanut kasvavan kotimaisen kysynnän varaan ra-

kennetun toiminnan romahtaminen. Tältä osin hillitty eteneminen luotonannon vapauttamisessa olisi estänyt monta henkilökohtaista tragediaa.

Jälkikäteen on kiinnitetty huomiota siihen, että luotonsäännöstelyn purkautuessa kotitalouksien velkataso oli haluttua alhaisempi. Sen vuoksi velkaa pyrittiin kasvattamaan, eikä korkotasoon kiinnitetty huomiota. Velkatason nostamishalukkuutta lisäsivät koko vuosikymmenen kestäneen taloudellisen kasvun synnyttämät optimistiset odotukset. Pitkän säännöstelykauden jälkeen korko oli monelle uusi ja outo ilmiö, eikä sen enempää koron taloudellista merkitystä kuin siihen liittyviä riskejäkään osattu arvioida. Oltiin tyytyväisiä, kun saatiin luottoa. (Åkerholm 1990, 4).

Velkaantumiskehitys ei suinkaan ollut seurausta puhtaasti kokemattomuuteen liittyvistä tekijöistä. Monet taloudellisesti perustellut tekijät tukivat kehitystä. Lainakorkojen verovähennysoikeudet olivat monella taloudella vajaassa käytössä. Korkeakaan nimellinen korkotaso ei tuntunut suurelta, kun julkinen sektori korkeiden marginaaliveroasteiden vuoksi maksoi 60 - 70 prosenttia korosta. Luotonannon laajentuessa kysyntä kohdistui ennenkaikkea asuntoihin ja osakkeisiin. Sen seurauksena hinnat lähtivät nopeaan nousuun. Hintojen noustessa korkeakaan nimeliskorko ei tehnyt investoinnista kannattamatonta. Näin prosessi ruokki

Kuvio 4.8. Kotitalouden aikomus ostaa asunto seuraavien 12 kk aikana (varmasti tai mahdollisesti), %



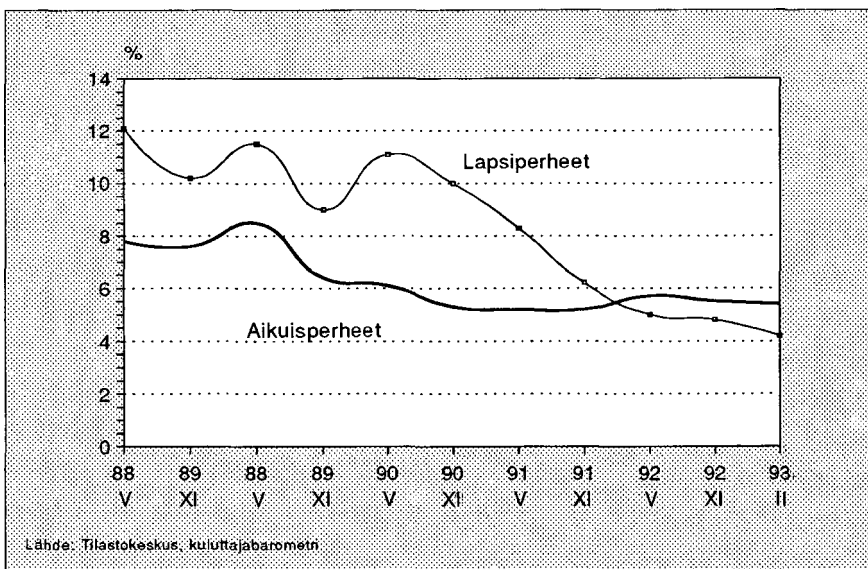
itseään: Korko ei purrut, koska keskeisten sijoituskohteiden hinnat kohosivat nopeasti. Hinnat puolestaan kohosivat, kun korko ei purrut. (Åkerholm 1990, 4)

Huonon ajoituksen ja verovähennysten ohella rahoitusmarkkinoiden vapauttamista on arvosteltu liian nopeasta ulkomaisen lainanoton vapauttamisesta. Se johti entistä nopeampaan lainanannon kasvuun. Rahoitusmarkkinoiden vapauttaminen ei myöskään muuttanut pankkien oligopolista kilpailutilannetta. (Pekkarinen & Vartiainen 1990,6)

Kotitalouksien osalta tulojen, asunnon hintojen ja korkotason yhteisvaikutusta voi havainnollistaa puhtaasti laskennallisella esimerkillä. Antolainauksen efektiivinen keskiporko oli 10,30 prosenttia vuonna 1988. Jos nelihenkinen perhe olisi tällöin hankkinut 80 neliömetrin asunnon ilman omaa pääomaa, olisivat kymmeneksi vuodeksi otetun annuiteettilainan hoitomenu vieneet ensimmäisenä vuotena 60 prosenttia perheen tuloista.

Vuonna 1990 asuntojen hintataso oli kääntynyt laskuun. Uusien asunto-
luottojen korkotaso saattoi kuitenkin nousta 16 prosenttiin, jopa sen yli. Tämän seurauksena esimerkkiperheemme annuiteetti olisi ensimmäisenä vuonna kohonnut kolmeen neljännekseen vuosituloista.

Kuvio 4.9. Kotitalouden (lapsiperheet ja aikuisperheet) aikomus ostaa asunto seuraavien 12 kk aikana (varmasti tai mahdollisesti), %

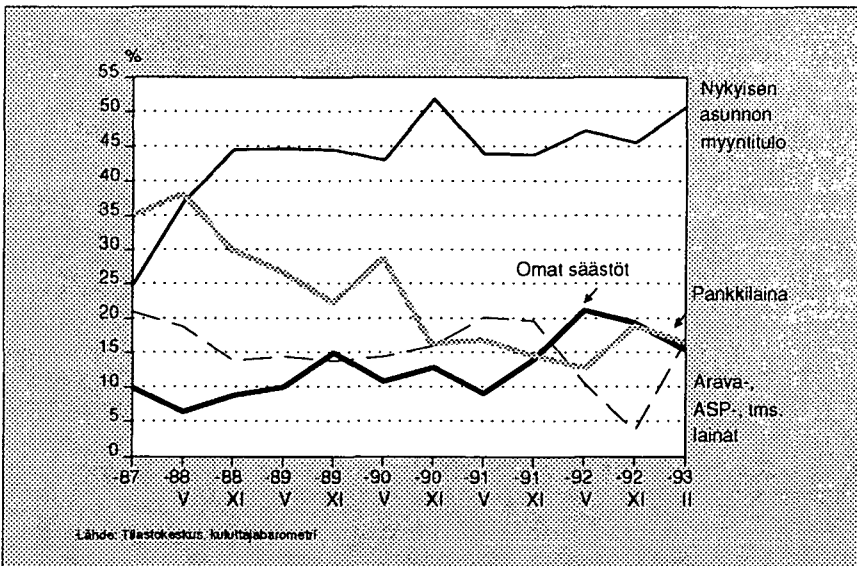


Vuoden 1993 alussa kolmen vuoden markkinakorkoon sidottujen asuntoluottojen korko oli 12 - 13 prosentin luokkaa. Edelleen laskeneella hintatasolla annuiteittilainan hoitomeneihin olisi kulunut alle 40 prosenttia esimerkkiperheemme tuloista. Korkeammasta korkotasosta huolimatta asunnon hankinnan reaaliset kustannukset olivat vuonna 1993 pienemmät kuin vuonna 1988.

Kansainvälisesti asuntojen hinnat ovat palanneet keskimääräiselle tasolle. Maailmanpankki vertaili 1980-luvun lopussa asuntojen hintoja ja kotitalouksien tuloja parissakymmenessä teollisuus- ja kehitysmaassa. Tulos oli, että asunnon keskihinta kehittyneissä maissa vastasi kotitalouksien kolmen vuoden tuloja. Alikehittyneissä maissa asunnon ostaja olisi joutunut käyttämään kauppaan viiden ja puolen vuoden tulonsa. Vuonna 1989, hintahuipun aikaan, 80 neliömetrin asunnon hinta vastasi Suomessa keskituloisen perheen lähes kuuden vuoden nettotuloja. Syksyllä 1992 sama asunto olisi vaatinut taloudelta vajaan kolmen ja puolen vuoden tulot. Suhde oli sama 1980-luvun alussa.

Markkinoiden seisahduttua kotitalouksien asunnonostoaikomukset ovat laskeneet jo usean vuoden ajan (kuvio 4.7). Kiinteistövälittäjät ovat tosin useaan otteeseen kertoneet kaupan vilkastumisesta ja ennakoineet asuntojen hintojen saavuttaneen pohjatasonsa. Useimmiten kyseessä on kuitenkin ollut rajoitettu ilmiö. Vilkastuminen on saattanut koskea tiet-

Kuvio 4.10. Tärkeimpien rahoitusmuotojen valinta suunnitellussa asuntokaupassa, %



tyä asuntotyyppiä (vanhat asunnot, pienasunnot) tai se on ollut alueellisesti rajoittunutta.

Markkinoita jähmettää myös se, että moni kauppa jää pelkäksi aikeeksi. Tilastokeskuksen lamatutkimuksen mukaan yli 56 000 taloutta ilmoitti keväällä 1992 yrittäneensä turhaan myydä asuntoaan viimeisen parin vuoden aikana. Markkinoilla liikkuvat asunnonostajat ovatkin aikaisempaa varovaisempia. Pankkilainan varaan laskee entistä harvempi asunnonostaja kauppaansa.

5. Asuntorahoitus ja kotitalouksien velkaantuminen

5.1. Asuntorahoitus meillä ja muualla

Edellä viitattiin useammassa yhteydessä siihen, että suomalainen asuntorahoitusjärjestelmä on kehittymätön. Miksi asuntorahoituksemme sitten on kehittymätön ja millainen on kehittynyt järjestelmä? Lainanottajan kannalta kehittyneen rahoitusjärjestelmän tärkeimpiä ominaisuuksia on se, että hän voi hankkia tarvitsemansa asunnon siinä elämänsä vaiheessa kuin hänelle parhaiten sopii. Tämä merkitsee sitä, että lainanottajalla on mahdollisuus hyödyntää kaikkia elinaikaisia tulojaan, myös tulevia, asuntokauppaa tehdessään.

Koska asunnon hinta suhteessa lainanottajan vuosituloihin on tavallisesti korkea, edellyttää se hyvin toimivalta lainoitusjärjestelmältä pitkäaikaisia lyhennysmahdollisuuksia. Jotta lyhennysten suhde lainanottajan tulokehitykseen pysyisi ennakoitavana, tulee asuntolainojen olla suhteellisen kiinteäkorkoisia.

Sijoittajien preferenssit eivät välttämättä ole yhtenevät asuntolainan kysyjien kanssa. Ristiriidan ratkaisemiseksi on eri maissa päädytty erilaisiin ratkaisuihin. Kehittyneimpänä voidaan pitää toimiviin joukkovelkakirjamarkkinoihin perustuvaa järjestelmää. Asuntorahoitusta hoidetaan varsin yleisesti myös talletuspohjaisesti. Talletuspankkien merkitys yksittäisten asuntoluottojen jakelussa on keskeinen myös niissä maissa, joissa asuntorahoitus muutoin toimii pääasiassa joukkovelkakirjamarkkinoiden kautta. Useimmiten eri maiden rahoitusjärjestelmät ovat sekoi- tus molemmista asuntorahoituksen välittämistavoista. (Asuntorahoitus- työryhmä 91:n mietintö, 75)

Eri maiden asuntorahoitusjärjestelmät ovat historiallisen kehityksen tuloksia. Niiden muotoutumiseen ovat vaikuttaneet yhteiskunnassa vallitseva (asumis)kulttuuri: asumiseen ja asunnon hankintaan liittyvät sosiaalipoliittiset ja verotukselliset toimenpiteet, rahoitusjärjestelmän yleinen kehittyneisyys ja asuntomarkkinoilla vallitseva asunnon hallintamuoto. Asuntorahoitusjärjestelmän toimivuus on erityisen tärkeää niissä maissa, joissa vuokra-asuntosektori on pieni eikä toimi kunnolla. Tällöin kotitaloudet joutuvat hankkimaan omistusasunnon aikaisemmassa elämänvaiheessa kuin ehkä tekisivät, jos voisivat valita vuokra- ja omistusasumisen välillä.

Ruotsissa valtion rooli asuntorahoituksessa on ollut merkittävä. Yhdessä asuntorahoituslaitosten kanssa ne ovat hallinneet selvästi markkinoita. Varat asuntorahoitukseen asuntorahoituslaitokset ovat saaneet laskemalla liikkeeseen asunto-obligaatioita ja sijoitustodistuksia. Ruotsin asuntorahoitusjärjestelmä on uusittu vuosina 1992 - 93. Uudistus merkitsee sitä, että koko lainarahoitus tapahtuu yleisten markkinoiden kautta.

Tanskassa kiinnitysluottolaitokset hoitavat 80 - 90 prosenttia asuntorahoituksesta. Kiinnitysluottolaitokset hankkivat varansa yksinomaan pääomamarkkinoiden kautta laskemalla liikkeeseen obligaatioita. Myös esim. Saksassa, Hollannissa ja Islannissa asuntorahoitus perustuu ainakin osittain kiinnitysluottojärjestelmään. Talletuspohjainen järjestelmä on toiminnassa esim. Englannissa.

Myös Suomen asuntorahoitusjärjestelmää voidaan luonnehtia talletusperusteiseksi. Suomen rahoitusjärjestelmä tosin eroaa monien muiden maiden järjestelmästä siinä, että Suomessa ei ole asuntorahoitukseen erikoistuneita rahoituslaitoksia. Suomessa talletuspankit keräävät yksityisten kansalaisten säästöjä, joista osan pankit kanavoivat rahoitustarpeessa oleville asunnonostajille. Talletuspankit (liikepankit, säästöpankit, osuuspankit, Postipankki) eivät ole erikoistuneet asuntorahoitukseen, vaan palvelevat yhtäläillä yrityksillä, kotitalouksilla ja julkisyhteisöillä. Rahalaitosten osuus kotitalouksien asuntoluotoista oli vuoden 1989 lopussa noin 87 prosenttia.

Kansainvälisesti katsoen omistusasuntojen rahoitusehdot ovat Suomessa olleet varsin ankarat lainanottajalle. Luotonsäännöstelyn kaudella asuntolainoihin liittyi 30 - 40 prosentin etukäteissäästövaatimus. Tämän lisäksi laina-ajat ovat olleet poikkeuksellisen lyhyet. Ennen rahoitusmarkkinoiden vapautumista 7 - 9 vuoden laina-ajat olivat tavallisia. Keskimääräinen laina-aika on 1990-luvun alussa pidentynyt kymmeneen vuoteen. Näistä ehdoista johtuen ensiasunnon ostaja (usein myös asun-

nonvaihtaja) on joutunut sitomaan poikkeuksellisen suuren osan tuloistaan asumiseen ja tinkimään asumisväljyydestään.

Rahoitusmarkkinoiden vapautuessa etukäteissäätämistä koskevista vaatimuksista luovuttiin lähes kokonaan. Samanaikaisesti asuntojen lainoitusosuus saattoi nousta jopa 100 prosenttiin. Asuntomarkkinoiden ylikuumenemisen antaman opetuksen myötä lainojen vakuudeksi hyväksytään tällä hetkellä noin 60 - 80 prosenttia asunnon arvosta. Ensiasunnonostajalle tämä merkitsee etukäteissäätämispakon kasvamista lähes entisiin lukemiin (20 - 40 prosenttiin), mikäli puuttuvia takauksia ei ole saatavissa esim. sukulaisilta.

Oheisessa taulukossa (5.1.) on vertailtu omistusasuntojen rahoitusehtoja eräissä Länsi-Euroopan maissa. Taulukon luvut viittaavat vuoden 1991 tilanteeseen.

Taulukko 5.1. Omistusasuntojen rahoitusehdot eräissä Länsi-Euroopan maissa vuonna 1991

	Laina-aika, vuosia	Lainaraja, %	Korko %
Ruotsi	25 - 30	70 (95)	11,5
Tanska	30	80	9,5
Norja	15 - 30	65 - 75	6 - 14
Islanti	25	65	7,3
Suomi	10 - 15	60 - 80	13 - 15
Hollanti	30	70 (100)	9,3
Englanti	25	80 (100)	14,5
Ranska	10 - 20	80 - 90	7,25 - 11

Lähde: Kosonen 1992, 47

Suurin ero Suomen ja muiden mukana olevien maiden välillä on asuntolainojen kuoletusajoissa. Suomessa asuntolainat ovat edelleen varsin lyhyitä, ensiasunnon kohdalla maksimissaan 15 vuotta. Pitkät, 20 - 30 vuoden laina-ajat ovat yleisiä erityisesti niissä maissa, joissa asuntorahoitus perustuu kiinnitysluottojärjestelmään (Tanska, Ruotsi, osittain Hollanti ja Saksa). Myös Englannin talletuspohjaisessa järjestelmässä pitkät laina-ajat ovat yleisiä.

Lainarajalla tarkoitetaan lainamäärän ja sen vakuutena oleva asunnon arvon välistä suhdetta. Tätä suhdetta säädellään useissa maissa varsin tarkasti eikä lainamäärä ilman lisävakuuksia voi yleensä ylittää 80 pro-

senttia. Suomalaisten pankkien nykyisin noudattamat lainarajat ovat varsin yhtenevät länsieurooppalaisen käytännön kanssa.

Merkittävämmiin suomalaisten korkeisiin asuntorahoituskustannuksiin ovat vaikuttaneet lyhyet laina-ajat ja nykyoloissa muihin maihin verrattuna varsin korkea korkotaso. Se, että myös markkinaehtoisten asuntolainojen korot ovat muualla selvästi alemmat kuin Suomessa, johtuu paitsi Suomen rahamarkkinoiden korkeasta korkotasosta myös itse asuntorahoitusjärjestelmän luonteesta. Suomessa suurin osa asuntorahoituksesta aravalainoja lukuunottamatta on pankkien välittämää. Pankkien välitystehtävästä perimä hinta eli marginaali on yleensä aina korkeampi kuin kiinnitysluotto- tai muiden asuntorahoitukseen erikoistuneiden rahoituslaitosten marginaali. Esimerkiksi Tanskassa ja Ruotsissa asuntorahoituslaitosten korkomarginaalit ovat vaihdelleet 0,5 ja 1 prosentin välillä. Vastaavat pankkien marginaalit näissä maissa ovat 3 - 6 prosenttia eli samaa luokkaa tai hieman korkeammat kuin Suomessa tällä hetkellä. (Kosonen 1992, 47)

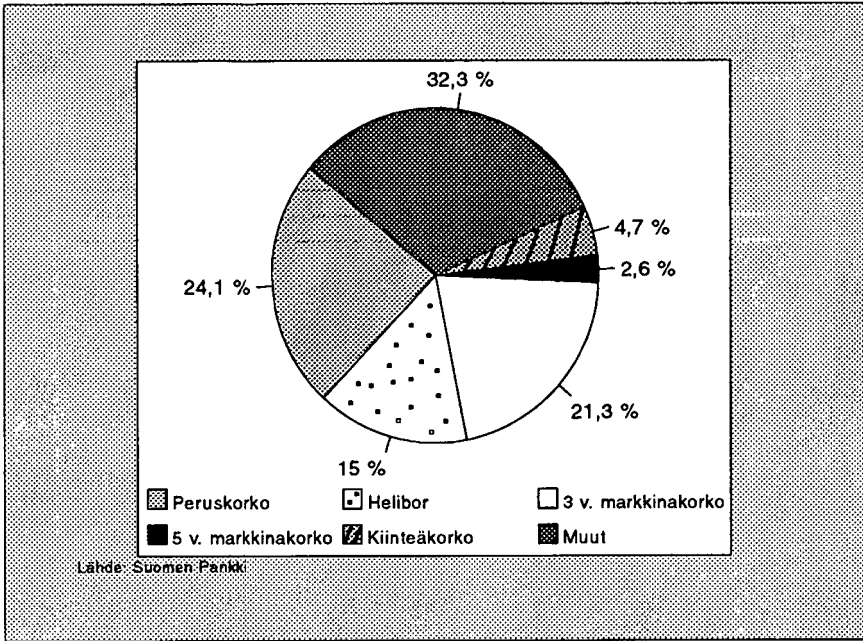
Peruskorkoon sidotut asuntoluotot ovat vähentyneet voimakkaasti rahamarkkinoiden vapautumisen jälkeen. Koska pankkien mahdollisuudet peruskorkosidonnaiseen ottolainoitukseen ovat supistuneet, ei peruskorko sovellu entisessä laajuudessaan antolainauksen viitekoroksi. Jos peruskorkoa vielä käytetään asuntoluoton viitekorkona, nostaa pankki korkomarginaalia useamman prosenttiyksikön. Asiakkaan kannalta lopputulos ei siten ole parempi kuin esim. Suomen Pankin pitkiin viitekorkoihin sidotuissa lainoissa.

Alkuvuonna 1993 peruskorkoon sidottuja luottoja oli vielä lähes 60 prosenttia pankkien koko asuntoluottokannasta. Uusista vuonna 1992 myönnettyistä asuntoluotoista peruskorkosidonnaisten lainojen osuus oli neljännes.

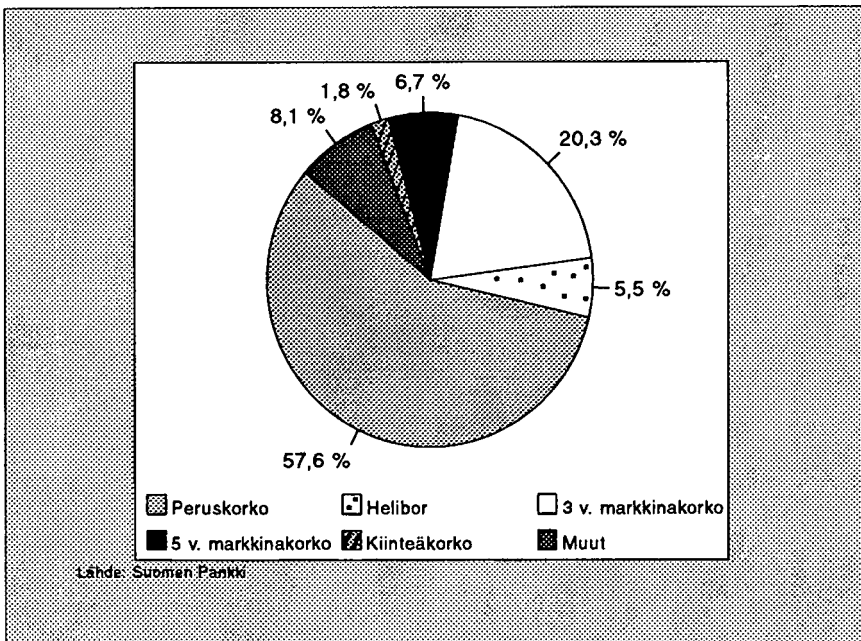
Tällä hetkellä Suomen Pankin pitkiin viitekorkoihin (3 tai 5 vuotta) ja pankkiryhmien omiin prime-korkoihin sidottujen luottojen osuus on yli puolet uusista asuntoluotoista. Voimakkaimmin kasvattivat vuonna 1992 osuuttaan pankkiryhmien omiin korkoihin sidotut lainat, joiden osuus uusista asuntoluotoista kohosi kolmannekseen.

Asuntorahoituksen ongelmien kärjistyttyä on Suomessakin keskusteltu asuntoluototuksen uudelleenjärjestelystä. Muiden maiden esimerkkeihin nojaten on nostettu esiin mahdollisuus asuntorahoituksen kanavoimisesta pääosin siihen erikoistuneiden instituutioiden kautta. Kun asuntolainoitus on kulkenut pankkien kautta, on se ollut samojen tuotto- ja

Kuvio 5.1. Kotitalouksien uudet asuntoluotot korkosidonnaisuuden mukaan vuonna 1992, %.



Kuvio 5.2. Kotitalouksien asuntoluottokanta korkosidonnaisuuden mukaan tammikuussa 1993, %.



riskivaatimusten alaista kuin pankkien muukin toiminta. Mitään konkreettisia tuloksia keskustelusta ei kuitenkaan ole syntynyt.

Valtion asuntolainoitus on sitävastoin organisoitu uudelleen vuodesta 1990 lähtien. Tällöin aloitti toimintansa valtion asuntorahasto, jonka suojiin keskitettiin valtion lainoitus toiminta. Valtion tukema asuntorahoitus on suurelta osin ollut aravalainoitusta, mikä on kohdistunut sekä uudis- että korjausrakentamiseen. Yrityksistä huolimatta Suomeen ei ole kyetty muodostamaan vakaata valtion tukemaa asuntojen rahoitusjärjestelmää. Järjestelmä on jälleen voimakkaassa muutoksessa. Asuntorahaston perustamisen yhteydessä aravalainoitusta uudistettiin. Vuoden 1990 alusta otettiin käyttöön vuokratalojen yhtenäislainajärjestelmä ja seuraavan vuoden alusta omistusasuntojen yhtenäislainajärjestelmä. Samaan aikaan vuokratalojen perusparannus ja korjaus siirtyi yhtenäislainajärjestelmään. Omistusasuntojen perusparannus- ja omaksilunastamislainoitus aiotaan myös uudistaa. Uusimpien suunnitelmien mukaan aravalainoituksesta ollaan luopumassa kokonaan.

Yhtenäislainajärjestelmässä ei ole kiinteitä lyhennys- ja korkoprosentteja, vaan siinä käytetään ns. pääomittavaa vuosimaksujärjestelmää. Lyhennykset ja korot on yhdistetty vuosimaksuiksi, joita tarkistetaan vuosittain. Asumiskustannusten tasaamiseksi vuosimaksun lähtötaso on pyritty alentamaan perimällä laina-ajan alkuvuosina vain osa korosta. Korke vaihtelee inflaation mukaan.

Yhtenäislainajärjestelmään siirtymisen tavoitteena oli pyrkiä vähentämään pankkilainoituksen osuutta asuntojen kokonaisrahoituksessa. Vuokratalojen uustuotantoon myönnettävä aravalaina saattaakin olla jopa 95 prosenttia hankinta-arvosta, omistusasunnoilla osuus on 80 prosenttia ja asumisoikeusasunnoilla 90 prosenttia hankinta-arvosta.

Valtion velan määrään vedoten valtion tukea asuntotuotantoon ollaan supistamassa huomattavasti tai siitä ollaan luopumassa kokonaan. Jäljelle jäävä tuki tullaan voimakkaasti kohdistamaan korkotukilainoihin. Niiden on arvioitu muodostavan noin puolet valtion tukemasta lainoituksesta, toisen puolen muodostaisivat aravalainoituksesta palautuvat lyhennykset ja korot.

Aravalainoitusta on myös ajateltu turvata arvopaperistamalla valtion asuntolainoitusta. Tällä tarkoitetaan järjestelmää, jossa pankki myisi asuntolainojaan niihin erikoistuneille yhtiölle. Yhtiöt rahoittaisivat ostot laskemalla liikkeelle kansainvälisille sijoittajille tarkoitettuja joukkovelkakirjoja. Pankit saattaisivat näin pienentää asuntolainoitukseen kohdis-

tuvaa lainoitustaan ja suunnata sitä muualle, kannattavampaan toimintaan (?).

Aravalainoituksen tilalle tai ainakin sen rinnalle ollaan nyt luomassa korkotukijärjestelmää, joka nykyisten suunnitelmien mukaisesti toteutettuna ei kykenisi turvaamaan kohtuullisia asumismenoja ja riittävää asumisturvaa. Korkotuella lainoitettujen vuokra-asuntojen vapaa myyntioikeus kymmenen vuoden jälkeen poistaisi aravavuokra-asumisen turvallisuuden. Samalla tästä valtion tukemasta lainoituksesta poistuisi tarveharkinta ja sosiaalisuus.

5.2. Kotitalouksien velkaantuminen

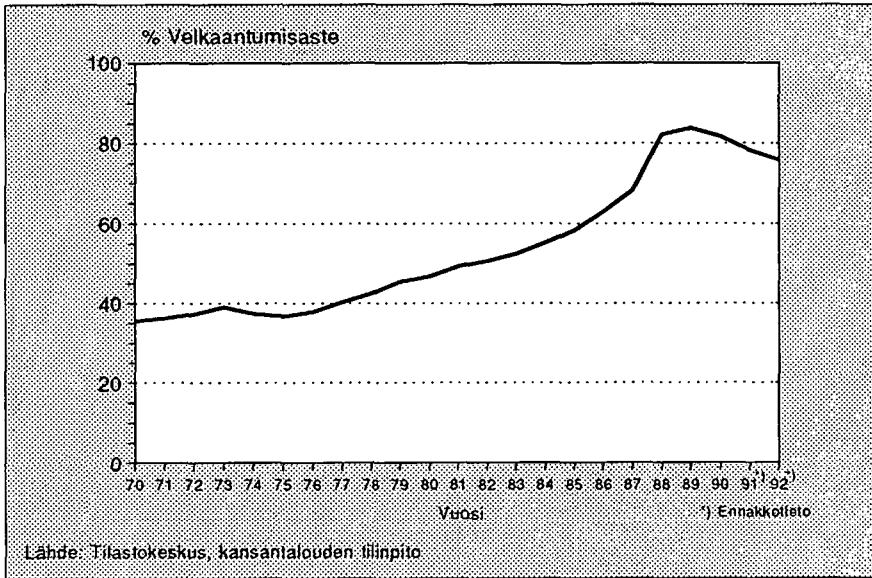
Rahoitusmarkkinoiden vapautuessa 1980-luvun lopulla kotitaloudet alkoivat velkaantua hyvin nopeasti. Velkaantumiskehityksen syitä on tarkasteltu yksityiskohtaisesti kappaleessa 4.5. Kotitalouksien näkökulmasta merkittävimpiä tekijöitä olivat patoutuneet luottopaineet, reaalityulojen kasvu sekä lainojen korkovähennysetuuden säilyminen verotuksessa.

Velkaantumiskehityksen nopeutta ja voimakkuutta kuvaa parhaiten kotitalouksien velkaantumisasteen kehitys (luottojen ja käytettävissä olevien vuositulojen suhde). Kotitalouksien velkaantumisaste oli 1980-luvun alussa noin 45 prosenttia. Vuosikymmenen puolivälissä velkaantumisaste oli kohonnut noin 60 prosenttiin ja lopussa jo yli 80 prosenttiin (kuvio 5.3). Viime vuosina velkaantumisaste on jonkin verran alentunut, mutta on edelleen lähes 80 prosenttia. Velkaantumisasteen alenemisesta huolimatta kotitalouksien kokonaisvelkamäärät kasvoivat vielä vuoden 1988 jälkeen.

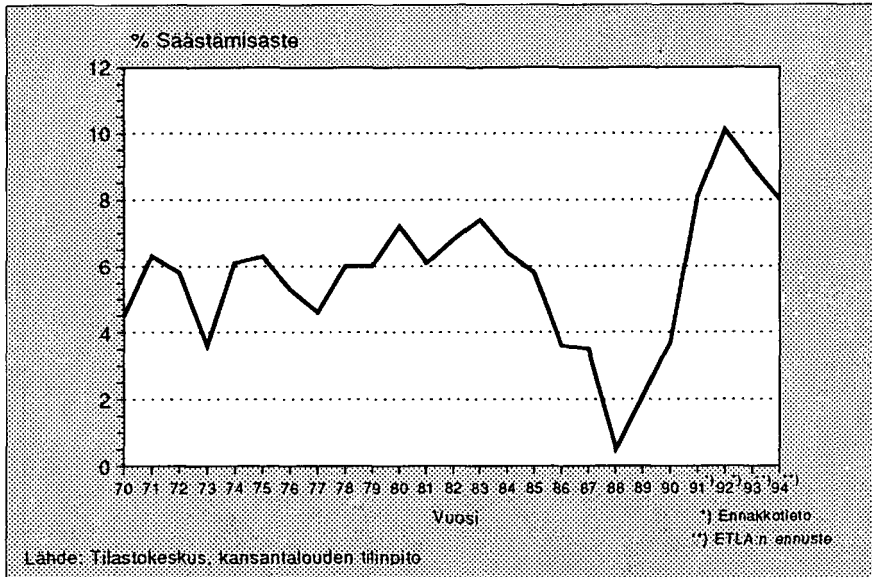
Rahamarkkinoiden vapautuminen näkyy selkeästi velkaantumisasteen kehityksessä vuosina 1987 ja 1988. Vuonna 1988 velkaantumisaste kohosi noin 15 prosenttiyksikköä. Kansainvälisesti katsoen kotitalouksien velkaantumiskehitys ei Suomessa ollut poikkeuksellista. Muualla Euroopassa ja Pohjoismaissa kehitys oli jo aiemmin ollut samansuuntaista. Saksassa kotitalouksien velkaantumisaste oli yltänyt Suomea vastaavalle tasolle jo 1970-luvulla. Ruotsissa ja Norjassa kotitalouksien velat ylittivät vuotuiset tulot 1980-luvun puolivälissä.

Kotitalouksien luottojen osuus koko luottokannasta on runsaassa kymmenessä vuodessa kasvanut vajaasta neljänneksestä lähes kolmannek-

Kuvio 5.3. Kotitalouksien velkaantumisaste vuosina 1970 - 1992, %



Kuvio 5.4. Kotitalouksien säästämistä vuosina 1970 - 1994, %



Taulukko 5. 2. Velallisten kotitalouksien keskimääräiset velat velka- ja ikäryhmittäin 1991, mk

Ikäryhmä	Velkamäärä ¹⁾	Asuntovelka	Muut velat
Alle 25 v.	62 000	207 100	32 000
25-34 v.	164 500	222 600	46 800
35-44 v.	146 300	157 700	43 900
45-54 v.	111 700	125 800	48 900
55-64 v.	76 400	82 800	42 000
65- v.	44 200	56 800	18 200
Kaikki	127 000	160 500	43 400

1) Velkamäärän keskiarvot muodostuvat niiden kotitalouksien veloista, joilla on joko asuntovelkaa tai muuta velkaa tai sitten molempia.

seen. Vuonna 1988 luottokanta kasvoi noin 30 prosenttia (ks. tarkemmin Muttilainen 1991, 44 - 45.)

Velkaantumisen käänköpuoli on säästämisen kehitys. Kun lainarahoituksen osuus kasvoi, oman pääoman osuus laski vastaavasti. Säästämisaste, nettovarallisuuden muutos, laski koko 1980-luvun ja putosi vuonna 1988 lähes nolnaan (ks. kuvio 5.4. ja Kotitalouksien säästäminen 1988, 7 - 8). Kotitalouksien säästämisaste on 1990-luvun alkuvuosina jälleen noussut. Vuonna 1992 se oli noin 10 prosenttia, mikä on historiallisen korkea taso. Suurin osa kotitalouksien säästämisestä on aikaisempina vuosina otettujen lainojen takaisinmaksua.

Taulukko 5.3. Asuntovelallisten kotitalouksien osuudet eri lainaryhmissä vuonna 1991, %

Lainamäärä (mk)	Osuus kotitalouksista (%)
Alle 100 000	40.8
100 000-199 999	25.6
200 000-299 999	17.6
300 000-399 999	8.9
400 000-	6.9
Kaikki	100.0

5.2.1. Runsas kolmannes talouksista asuntovelkaisia

Runsaalla 60 prosentilla kotitalouksista oli velkaa vuonna 1991. Asuntovelallisia oli talouksista runsas kolmannes (36 prosenttia). Asuntovelallisten määrä nousi jonkin verran lainansaannin vapautumisen myötä, mutta laski pian korkotason noustua ja markkinoiden lamaannuttua (ks. Ahlqvist 1992, 34 - 36). Rahamarkkinoiden vapautuminen vaikutti siten vain väliaikaisesti asuntovelkaisten osuuteen kaikista kotitalouksista. Velkaantumistaso kohosi sen sijaan voimakkaasti asuntojen hintojen noustessa. Myös kasvanut kulutusluottojen määrä nosti velkaantumistasetta.

Velkaisia kotitalouksia oli vuonna 1991 noin 1,3 miljoonaa. Näiden talouksien keskimääräiset velat olivat 127 000 markkaa. Velkojen määrä on suurimmillaan kotitalouksien elinkaaren alkuvaiheessa. Perheenperustaminen, suuret hankinnat ja opintolainojen lyhennykset ajoittuvat useimmiten tähän ajankohtaan. Velkojen kokonaismäärä vähenee iän myötä. Yli 65-vuotiaiden velallisten keskimääräinen laina on noin kolmanneksen kaikkien velkaisten talouksien keskimääräisestä lainasta. Asuntovelkojen määrä on korkeimmillaan 25 - 34-ikävuoden aikana. Keskimääräinen velka vähenee sen jälkeen, mutta säilyy kohtuullisen korkeana erityisesti asunnonvaihtajilla.

Suurin osa kotitalouksien veloista on asuntovelkoja. Asuntovelkaisia talouksia oli vuoden 1991 lopussa noin 785 000. Yksittäisenä investointina asunto on yleensä kotitalouksien elämän huomattavin sijoitus.

Asuntovelallisilla kotitalouksilla oli vuonna 1991 asuntolainaa keskimäärin 160 500 markkaa. Kahdellakolmasosalla asuntovelallisista on lainaa alle 200 000 markkaa. Vähintään 300 000 markan asuntovelka oli

Taulukko 5.4. Asuntovelallisten talouksien osuus eri ikäryhmissä vuosina 1987, 1988 ja 1991, %

Ikäryhmä	1987	1988	1991
Alle 25 v.	14.6	20.8	12.7
25-34 v.	50.6	48.7	48.9
35-44 v.	60.2	60.8	60.1
45-54 v.	46.8	47.0	40.7
55-64 v.	27.7	28.0	23.2
65- v.	8.4	8.7	7.4
Kaikki	37.8	38.1	35.9

16 prosentilla asuntovelkaisista talouksista. Yli 400 000 markkaa lainaa on vain 54 000 taloudella.

Rahamarkkinoiden vapauduttua asuntovelkaisten talouksien osuus lisääntyi kaikissa ikäryhmissä. Velkaisten määrä on vähentynyt 1990-luvun alussa, 25 - 34-vuotiaiden talouksia lukuunottamatta (ks. Ahlqvist 1992, 34 - 36). Rahamarkkinoiden vapautuminen antoi ennen kaikkea nuorille mahdollisuuden hankkia ensiasunto. Velkaisten talouksien osuus kohosi tällöin selvästi nuorten joukossa. Aiemmin hankintaan olisi vaadittu omanpääoman säästöaika, jolloin osto olisi useissa tapauksissa siirtynyt myöhemmälle iälle.

Vertailukelpoisia tietoja 1980-luvun tilanteesta ennen ja jälkeen asunto-markkinoiden muutoksien ei valitettavasti ole käytettävissä. Asuntovelallisten nuorten talouksien osuus kaksinkertaistui ensin vuosina 1985 - 1988. Markkinoiden seisahtuttua osuus laski nopeasti, kun uusia nuoria asunnonostajia ei tullut markkinoille (ks. Ahlqvist 1992, 34 - 35; taulukko 5.4).

Markkinoiden lamaantuminen johti pienimpiin muutoksiin 25 - 44-vuotiaiden kotitalouksien ryhmässä. Asuntovelallisten osuus säilyi lähes samana. Näiden vuosien välillä asunnohankinta on kaikkein yleisintä. Ensiasunnon hankinnan jälkeen asuntoa vaihdetaan resurssien mukaan tilavampaan ja laadukkaampaan.

Markkinoiden muutokset heijastuivat voimakkaimmin kotitalouksien asunnonhankintakaaren alkupuolelle. Nuorten asuntovelallisten osuus tulee todennäköisesti laskemaan ainakin muutaman vuoden ajan, koska nykyisessä taloudellisessa tilanteessa ei ole odotettavissa nuorten en-

Taulukko 5.5. Asuntovelallisten kotitalouksien asuntovelat eri ikäryhmissä vuosina 1987, 1988 ja 1991, mk

Ikäryhmä	1987	1988	1991
Alle 25 v.	114 900	148 200	207 100
25-34 v.	153 200	190 900	222 600
35-44 v.	121 200	141 700	157 700
45-54 v.	80 700	97 200	125 800
55-64 v.	59 900	64 400	82 800
65- v.	37 800	59 300	56 800
Kaikki	112 700	135 200	160 500

Taulukko 5.6. Asuntovelallisten kotitalouksien osuudet eri elinvaiheissa vuonna 1991, %

Elinvaihe	1991 %
Yksinäinen	18.8
Yksinhuoltaja	33.2
Lapseton pari	30.2
Perhe, nuorin lapsi alle 7 v.	68.8
Perhe, nuorin lapsi 7-12	67.4
Perhe, nuorin lapsi 13-18	55.0
Perhe, nuorin lapsi yli 18	35.0
Muut	30.5
Kaikki	36.0

siasunnonhankinnan vilkastumista. Seuraavassa ikäryhmässä, 25 - 34-vuotiaiden talouksissa, asuntovelallisten osuus on nousunsa jälkeen pysynyt samalla tasolla. Muissa ikäryhmissä osuus on laskenut vuoden 1988 jälkeen.

Markkinoiden pysähdystila ei ole sanottavammin vaikuttanut velkojen kokonaismääriin. Syynä on lähinnä se, että vuoden 1991 lopussa velallisisissa kotitalouksissa on paljon niitä, jotka ottivat asuntolainan hintojen ollessa korkeimmillaan. Asuntovelallisten talouksien keskimääräiset asuntovelat kasvoivat vuonna 1988 hyvin voimakkaasti, mutta ovat sen jälkeen kasvaneet tasaisesti. Muutos johtuu vanhempien ikäryhmien velkaantumiskehityksen stabiilisuudesta. Nuorten asuntovelkojen määrä kasvoi nopeasti vuosina 1987 - 1991, lähes kaksinkertaiseksi neljässä vuodessa. Etukäteissäätämisen poistuminen näkyy siten selkeästi lainamäärissä.

Taulukko 5.7. Asuntovelallisten kotitalouksien keskimääräiset asuntolainat elinvaiheittain vuonna 1991, mk

Elinvaihe	1991 mk
Yksinäinen	124 000
Yksinhuoltaja	128 800
Lapseton pari	159 800
Perhe, nuorin lapsi alle 7 v.	215 500
Perhe, nuorin lapsi 7-12	147 300
Perhe, nuorin lapsi 13-18	135 000
Perhe, nuorin lapsi yli 18	128 500
Muut	144 700
Kaikki	160 500

Taulukko 5.8. Asuntovelallisten kotitalouksien keskimääräiset asuntovelat (mk) ja asuntovelallisten kotitalouksien osuus (%) alueittain vuonna 1991

Alue	Asuntovelka mk	Osuus %
Pks	173 000	35.3
Keskukset	162 000	37.3
Muut	156 300	32.3
Kaikki	160 500	35.9

Suurin osa lapsiperheistä on asuntovelkaisia. Vain vajaalla kolmanneksella perheistä, joilla vuonna 1991 oli alle 12-vuotiaita lapsia, ei ollut asuntovelkaa. Asuntovelkaantuminen vähenee kotitalouden elinkaaren edetessä. Asuntovelkaisten yksinäisten henkilöiden alhainen osuus kuvastaa suomalaista asunnonhankintamallia. Yhden henkilön taloudet asuvat muita ryhmiä useammin vuokralla ja ovat näin myös muita harvemmin velkaantuneita. Vuokralla asuminen on erityisesti nuorille yksinasuville tyypillinen asumismuoto.

Suurimmat asuntovelat ovat perheillä, joissa on alle kouluikäisiä lapsia. Asunnonhankinnan vaikutus elinkaaren alkuvaiheessa näkyy selvästi. Asuntovelat rasittavat voimakkaasti näiden lapsiperheiden taloutta. Heidän työuransa ja tulokehityksensä ovat tavallisesti alussa ja kulutus- sekä asumismenot suuret. Yksinasuvilla nuorilla asuntovelat tuloihin verrattuna ovat kuitenkin usein kaikkein suurimmat.

Asuntojen hintojen ja asuntotyyppien alueelliset erot vaikuttivat vielä vuoden 1991 lopussa asuntovelkojen jakautumiseen. Hinnat olivat tosin jo tasoittuneet vuodesta 1988. Tasoittuminen johtuu osittain asuntojen hintojen ja muiden markkinainpulsseiden vaihteellisesta välittymisestä.

Taulukko 5.9. Ensiasunnon ostajien ja asunnonvaihtajien asuntovelat alueittain vuonna 1990, mk

Alue	Ensias. as.velka	As.vaiht. as. velka
Pks	182 200	171 900
Keskukset	151 400	134 500
Muut	163 900	167 000
Kaikki	164 100	159 700

Hintojen nousu alkoi Helsingistä, levisi pääkaupunkiseudulle, suuriin keskuksiin ja edelleen niiden ympärysalueille jne. Hinnat laskivat vastaavasti. Muut alueet seuraavat pääkaupunkiseutua viiveellä ja ovat jatkuvasti ikään kuin edellisessä markkinoiden kehitysvaiheessa. Velkamäärät vaihtelevat alueittain, alueiden sisällä ja eri vuosina, koska velan määrä on yhteydessä kotitalouksien elinkaareen.

5.2.2. Ensiasunnonhankkijat ja vaihtajat

Vanhan asunnon myyntitulon osuus asunnonhankintahinnasta oli vuonna 1990 keskimäärin 62 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla osuus oli jonkin verran korkeampi, noin 70 prosenttia. Velan osuus hankintahinnasta jää asunnonvaihtajilla tavallisesti alhaisemmaksi kuin ensiasunnonostajilla. Toisaalta säästöjen osuus on ensiasunnonostajilla selvästi korkeampi. Vuonna 1990 säästöjen osuus asunnon hankintahinnasta oli ensiasunnonostajilla keskimäärin 12 prosenttia. Asunnonvaihtajilla osuus jäi pariin prosenttiin.

Asuntovelan määrä oli keskuksissa sekä ensiasunnon ostajilla että vaihtajilla vuonna 1990 selvästi alhaisempi kuin pääkaupunkiseudulla ja muissa kunnissa. Pääkaupunkiseudun kalliimmat hinnat ja pientalojen huomattava osuus muissa kunnissa selittävät tätä eroa.

5.2.3. Velkojen maksuvaikeudet

Nousukauden aikana, 1980-luvun lopussa, osa kotitalouksista hankki asuntonsa kokonaan velaksi ja laajensi kulutusmahdollisuuksiaan lainavarojen turvin. Talouden perusta oli useimmiten rakennettu nousevien tulojen ja positiivisten tulevaisuuden odotusten varaan. Kasvaneen velkataakan aiheuttama taloudellinen riski jäi usein tiedostamatta tai se arvioitiin liian pieneksi. Taloudellisen tilanteen yllättävä kehitys (ensin korkotason nousu, sitten joukkotyöttömyys) on tuhonnut useiden kotitalouksien odotukset. Työn puute kosketti keväällä 1992 yli miljoonaa suomalaista (Kiiski 1992).

Ylivelkaantuneiden talouksien lainat ovat kasvaneet kohtuuttoman suuriksi tuloihin nähden. Lainojen hoitaminen tuottaa kotitaloudelle huomattavia taloudellisia vaikeuksia. Ylivelkaantuneiksi on määritelty talouksia hieman eri näkökulmista. Ylivelkaantuneina on pidetty maksuhäiriöihin joutuneita talouksia tai talouksia, jotka ovat joutuneet hakemaan toimeentulotukea maksuvaikeuksiensa takia. Toisaalta ylivel-

kaantuneeksi on katsottu sellainen talous, jonka käytettävissä oleva tulo jää toimeentulotuen määrän alle velanhoito- tai asumismenojen maksamisen jälkeen (ks. esim. Timonen 1992; Ylivelkaantumistyöryhmä 1990; Velkatyöryhmä 1992).

Maksuvaikeuksissa olevat taloudet voidaan jakaa kolmeen ryhmään. Niihin, joilla on joko asunto- tai kulutusvelkaa tai molempia. Asuntovelkojen hoidon vuoksi maksuvaikeuksiin joutuneita talouksia arvioitiin vuoden 1991 lopussa olleen 25 000 - 30 000. Näistä noin puolella talouksista oli ns. oirehtivia maksuhäiriöitä. Muut maksuvaikeuksissa olevat taloudet olivat hallitsemattomassa velkatilanteessa, jonka ratkaisuna on esim. myyty asunto (ks. tarkemmin Timonen 1992, 17 - 26).

Ylivelkaantuneilla talouksilla on suuria lainoja selvästi useammin kuin muilla talouksilla. Runsaalla 40 prosentilla velat ylittävät 200 000 markkaa keväällä 1992. Toisaalta pienilläkin veloilla voi ylivelkaantua: Neljänneksellä ylivelkaantuneista lainaa oli alle 50 000 markkaa. Asunnon omistaneilla ylivelkaisilla oli vuoden 1991 lopussa asuntolainaa keskimäärin 250 000 markkaa ja muutakin lainaa keskimäärin runsaat 80 000 markkaa. Ylivelkaantuneiden joukossa oli keskimääräistä enemmän työntekijätalouksia ja lapsiperheitä. (Ahlqvist 1992)

Asuntopoliittinen tuki kohdentuu hyvin heikosti keskituloisille, jotka kärsivät raha- ja asunomarkkinoiden muutosten seurauksista (Rönkkö 1992). Korkovähennysten muutokset ovat heikentäneet ns. tavallisella pankkilainalla ostaneiden keskituloisten kotitalouksien asemaa. He eivät yleensä saa suoraa asumistukea eikä korkovähennys alenna asumismenoista muodostuvaa rasietta niin tehokkaasti kuin suurituloisilla. Näin asumismenojen osuus käytettävissä tuloista jää suuremmaksi kuin muilla ryhmillä. Kun työttömyys tai muut syyt alentavat tulotasoa, syntyy monille kotitalouksille ainakin ajoittaisia maksuvaikeuksia.

6. Asumismenot

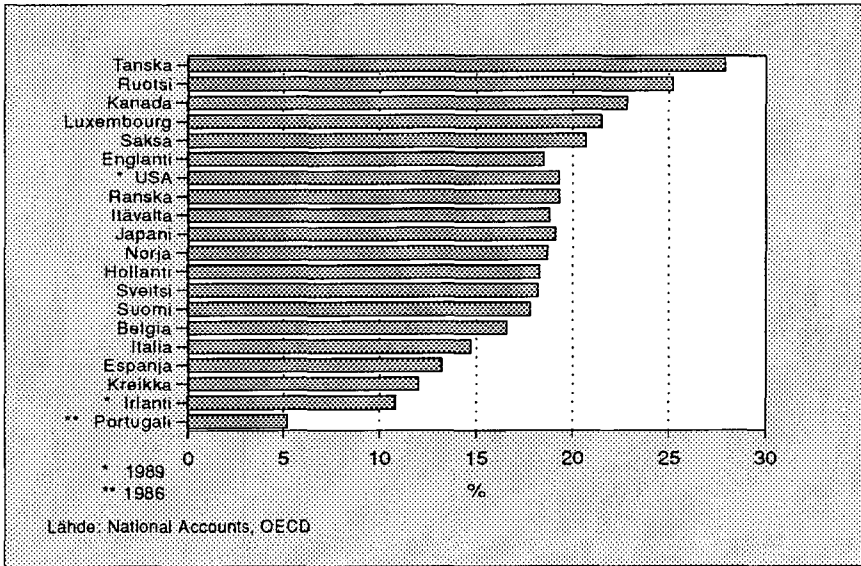
6.1. Kalliin asumisen maa?

Vahvan markan aikaan, 1980 - 1990-luvun vaihteessa Suomi saavutti kyseenalaisen kunniapaikan Euroopan kalleimpana maana. Myös asu-
miskustannuksilla mitattuna kuuluimme kärkirykemään (Kinnunen & Lehtinen 1991). Talouden laman ja markan devalvoitumisen johdosta sijoituksemme on 1990-luvun alussa laskenut. Erityistä vauhtia suhteellisen hintatason laskulle on antanut markan kellutus. Keväällä 1993 asu-
miskustannuksemme sijoittuivat OECD-maiden häntäpäähän. Taaksemme jäivät lähinnä lämpimät Välimeren maat.

Suorien hintavertailujen ohella asumismenojen merkitystä eri maissa voidaan arvioida esimerkiksi sillä, kuinka suuren osan kulutuksestaan kotitaloudet käyttävät asumismenoihin. Kansantulotilastojen mukaan asumismenojen osuus kulutuksesta on Suomessa eurooppalaista keskitasoa. Selvästi meitä suuremman osuuden asumiseen käyttävät mm. ruotsalaiset ja tanskalaiset. Asumismenot ovat pienimmät lämpimimmissä (ja matalimman asumistason) Etelä-Euroopan maissa.

Asumismenojen vertailu kansantulotilaston avulla on lähinnä suuntaa-antavaa. Yksityiskohtaisempi erittely edellyttäisi mm. yhteiskunnan tarjoaman tuen huomioimista. Asumismenojen painoon kulutusbudjetissa vaikuttaa myös kotitalouksien rakenne. Pienillä talouksilla, joita on runsaasti mm. Tanskassa ja Ruotsissa, asumisen osuus kulutuksesta on tavallisesti suurempi kuin suurilla talouksilla.

Kuvio 6.1. Asumismenojen osuus yksityisestä kulutuksesta eräissä OECD-maissa v.1990, %



Mistä keskikastin sijoituksemme kansainvälisessä vertailussa johtuu? Onko asuminen Suomessa halpaa vai kallista? Molempiin kysymyksiin on vastauksena se, että asuminen on Suomessa sekä halpaa että kallista. Koko kotitaloussektorin osalta asumisen osuus kulutuksesta on kohtuullisella tasolla.

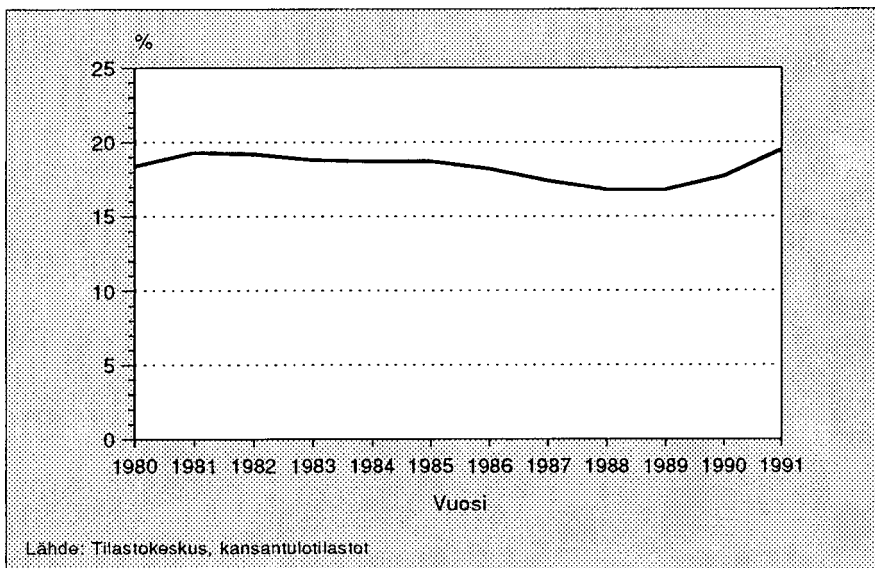
Eräisiin asumismenojen laskennassa sovellettuihin käsitteisiin sisältyy oletuksia, jotka eivät ole toteutuneet Suomessa (esim. vapaat ja kehittyneet vuokra-asuntomarkkinat). Asumismenojen laskentatapaa ja erilaisia käsitteitä on tarkemmin selvitetty liiteosassa 1.

6.2. Vakaat asumismenot

Vuonna 1991 suomalaiset kotitaloudet käyttivät asumiseensa runsaat 52 miljardia markkaa. Yksityisten kotitalouksien asumiseen käyttämä rahamäärä on kasvanut 1980-luvun alusta reaalisesti 46 prosenttia. Nimellisesti kasvu on ollut 281 prosenttia. Samanaikaisesti koko yksityisen kulutuksen arvo on kasvanut reaalisesti 30 prosenttia.

Asumismenojen kasvu on vastannut melko tarkkaan koko yksityisen kulutuksen kehitystä. Tämä on merkinnyt sitä, että tulojen kasvaessa kotitaloudet ovat (keskimääräisesti) halunneet sijoittaa entisen suuruisen osan tuloistaan asumiseen. Asumisen osuus kulutuksesta on jo pitkään pysynyt vajaana viidenneksenä. Osuus tosin tipahti pari prosenttiyksikköä noususuhdanteen kuumimpina vuosina 1988 - 89. Vuonna 1991 asumisen osuus kokonaiskulutuksesta nousi jälleen 1980-luvun alun tasolle.

Kuvio 6.2. Asumismenojen osuus yksityisestä kulutuksesta 1980-91, %



Yksityisen kulutuksen arvo laski vuonna 1991 reaalisesti noin neljä prosenttia. Asuminen oli ainoa kulutuksen pääluokka, jonka arvo nousi vastaavana aikana. Asumismenojen reaalin kasvu oli 3,6 prosenttia.

6.3. Asumismeno-käsite

Tässä tutkimuksessa sovellettu asumismenokäsite poikkeaa kansainvälisistä tilastostandardeista. Käytetty käsite soveltuu standardeja paremmin kuvaamaan kotitalouksien toimintaa asuntomarkkinoilla (erityisesti Suomen oloissa). Toisaalta on todettava, että jos asumismenoja kuvataan

yhdellä keskiarvolla, antaa tässä tutkimuksessa käytetty käsite suurinpiirtein saman tuloksen kuin tilastostandardein laskettu.

Asumismenoiksi on tutkimuksessa luettu kotitalouden todellinen asumiinseen käyttämä rahamäärää. Mukana ovat juoksevien asumismenojen (yhtiövastike, vuokrat, energia yms.) lisäksi omistusasunnon hankinnasta johtuvat pääomamenot (korot ja lainan kuoletukset).

Tilastostandardien (SNA) mukaisista asumismenoista on poistettu erilaiset laskennalliset asumismenoerät (asuntoetu, arvovähennykset, omat tuotteet). Vastaavat erät on poistettu kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista. Asumismenojen muokkauksen vaikutusta asumismenojen tasoon ja jakautumiseen on selostettu liitteessä 1.

6.4. Jyrkät asumismenoerot

Kotitaloudet käyttivät vuonna 1990 asumiseensa keskimäärin 21 500 markkaa vuodessa. Asumismenojen osuus kotitalouksien tuloista oli 17,5 prosenttia. Vuoteen 1985 verrattuna asumiseen käytetty rahamäärä kasvoi 54 prosenttia.

Kuluttajahinnat nousivat vastaavana aikana noin 27 prosenttia. Asumisen, valon ja lämmön hinta nousi kolmanneksen vuosina 1985 - 90. Keskimääräistä nopeampi hintojen nousu johtui pitkälti asuntojen hintojen noususta. Lämpö ja valo kallistuivat sitävastoin selvästi keskimääräistä vähemmän, noin 10 prosenttia vuosina 1985 - 90. Vuokrat kohosivat vastaavana aikana runsaalla viidenneksellä (21 prosenttia).

Kehityksen suunta on nähtävissä myös taulukoissa 6.1 ja 6.2, joihin hintojen nousun ohella sisältyy muutakin asumismenojen kehitystä. Voimakkaimmin asumiskustannukset nousivat omakotitaloissa. Vuosina 1985 - 90 nousu oli noin 55 prosenttia. Kerrostaloissa asumiskustannukset nousivat vastaavana aikana koko maassa keskimäärin 30 prosenttia. Käyttömenojen kasvu oli vuosina 1985 - 90 selvästi pääomamenojen kasvua hitaampaa. Ero asumismuotojen välillä oli jyrkkä. Omakotitalojen hoitokustannukset kohosivat noin 40 prosenttia. Osakehuoneistoissa hoitokustannukset kallistuivat 1980-luvun lopulla 13 prosenttia.

Vaikka tutkimuksen tiedot perustuvat pääosin vuoden 1990 kotitaloustiedusteluun, voidaan markkatietojen olettaa vastaavan varsin hyvin myös 1990-luvun alkuvuosien tasoa. Asumismenot ovat luonteeltaan

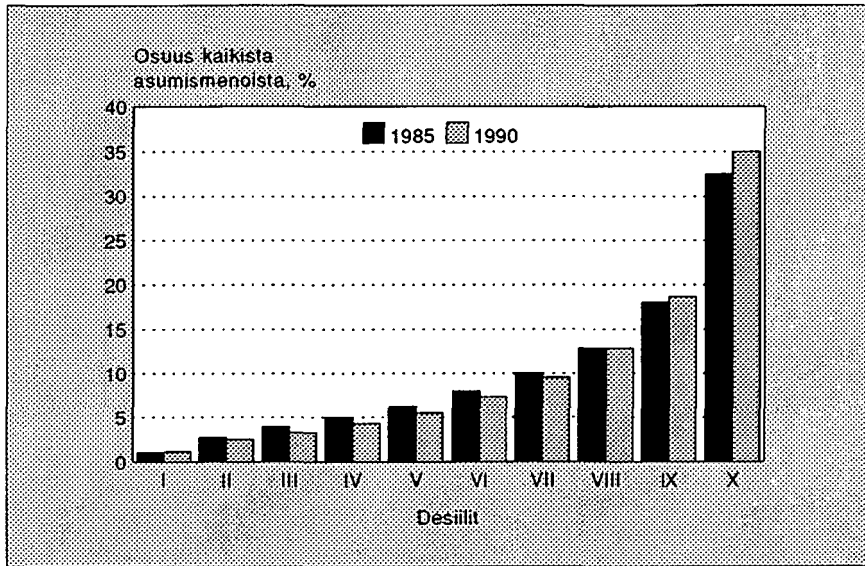
Taulukko 6.1. Kotitalouksien asumismenot asunnon hallintaperusteen mukaan vuonna 1985, mk/kotitalous

Asumismenot	Hallintaperuste			
	Oma talo	Oma osake	Vuokra-asunto	Yhteensä
Yhtiövastikkeet	54	6 096	37	1 907
Vuokrat	212	215	9 408	2 762
Korj.kustannukset	802	688	81	546
Vesimaksut	485	14	17	196
Erill. lämpö, valo, voima	4 160	1 473	882	2 317
Muut as.menot	486	50	71	223
Käyttömenot yhteensä	6 199	8 536	10 496	7 951
Korot	3 071	3 744	71	2 352
As. lainojen lyhennykset	4 706	5 767	123	3 614
Pääomamenot yht.	7 777	9 511	194	5 966
ASUMISMENOT YHT.	13 976	18 048	10 690	13 917

Taulukko 6.2. Kotitalouksien asumismenot asunnon hallintaperusteen mukaan vuonna 1990, mk/kotitalous

Asumismenot	Hallintaperuste			
	Oma talo	Oma osake	Vuokra-asunto	Yhteensä
Yhtiövastikkeet	37	6 619	28	2 230
Vuokrat	119	173	12 691	3 695
Korj.kustannukset	925	775	190	665
Vesimaksut	817	109	31	357
Erill. lämpö, valo, voima	5 107	1 871	1 111	2 890
Muut as.menot	1 725	397	334	886
Käyttömenot yhteensä	8 730	9 944	14 385	10 723
Korot	6 486	7 163	445	4 993
As. lainojen lyhennykset	7 265	8 498	579	5 773
Pääomamenot yht.	13 751	15 661	1 024	10 766
ASUMISMENOT YHT.	22 481	25 605	15 409	21 489

**Kuvio 6.3. Kotitalouksien asumismenot
asumismenodesiileittäin vuosina 1985 ja 1990, %.**



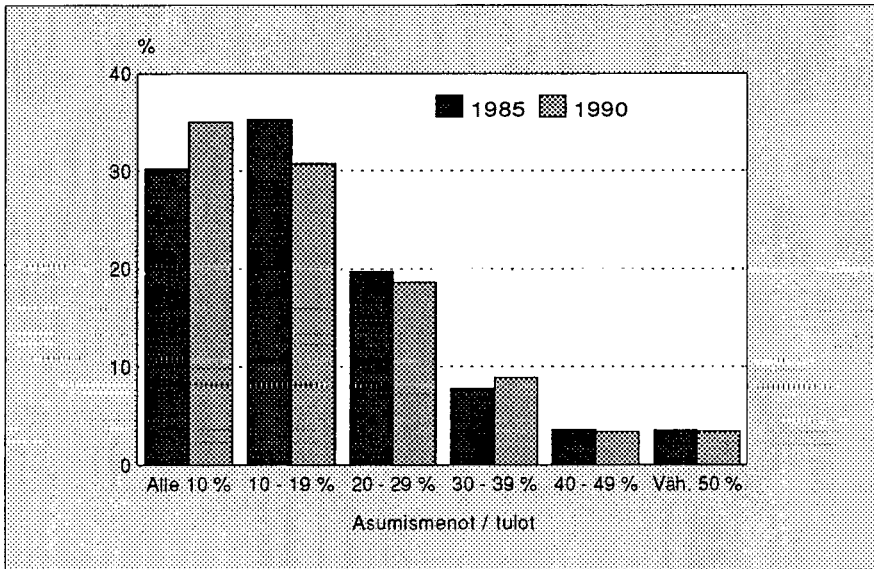
melko joustamattomia menoeriä. Toisin sanoen tulojen laskiessa asumismenojen tasosta on vaikea tinkiä ainakaan lyhyellä aikavälillä. Kotitalouksien kulutuksen arvo on supistunut 1990-luvun alkuvuosina. Supistuminen ei kuitenkaan ole koskenut asumismenoja (vrt. kappale 6.2). Kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen supistuminen merkitsee tosin sitä, että asumismenojen osuus tuloista kasvaa.

Asumismenot ovat Suomessa jakautuneet erittäin epätasaisesti kotitalouksien kesken. Osa kotitalouksista käyttää asumiseensa korkeintaan kohtuullisen osan tuloistaan, osalla asuminen on ylivoimaisesti suurin erä kulutusbudjetissa.

Kuvio 6.3 havainnollistaa asiaa. Kuviossa kotitaloudet on ryhmitelty asumismenojen mukaan nousevaan järjestykseen ja jaettu tämän jälkeen kymmeneen yhtä suureen ryhmään. Vastaavaa menettelyä käytetään jaettaessa kotitaloudet tulojen mukaisiin luokkiin. Vähiten asumiseen käyttävät ensimmäiseen ryhmään kuuluvat taloudet ja eniten 10. ryhmään kuuluvat.

Eniten asumiseen käyttävä viidennes talouksista (luokat IX ja X) maksaa yli 50 prosenttia kaikista asumismenoista. Vastaavasti alimpaan viidennekseen kuuluvien osuus kaikista asumismenoista on vain kolme prosenttia. Kahteen alimpaan viidennekseen (luokat I - IV) kuuluvat ta-

Kuvio 6.4. Kotitaloudet asumismenojen tulo-osuuden mukaan vuosina 1985 ja 1990, %



loudet (860 000 taloutta) maksavat kymmenen prosenttia kaikista asumismenoista.

Valtaosa (70 - 80 prosenttia) neljään vähiin maksavaan desiiliin kuuluvista talouksista on asumisurallaan vakiintuneita, vähintään keski-ikäisten (45 vuotta täyttäneiden) joukkoon kuuluvia talouksia. Noin puolet alimpaan viidennekseen kuuluvista talouksista asuu omakotitalossa, tavallisesti pääkaupunkiseudun tai aluekeskusten ulkopuolella. Vahva enemmistö (70 - 80 prosenttia) alimpien desiilien talouksista on yksinasuvia tai lapsettomia pareja.

Eniten asumisestaan maksavat taloudet elävät useimmiten aktiivisinta asumisuravaihetta. Puolet ylimmän desiilin talouksista on lapsiperheitä, joissa nuorin lapsi on korkeintaan 12-vuotias. Yli 90 prosenttia eniten maksavan viidenneksen talouksista asuu omistusasunnossa, joka keskimääräistä useammin sijaitsee pääkaupunkiseudulla tai läänin aluekeskuksessa. Yli 70 prosenttia ylimmän viidenneksen talouksista on 25 - 44-vuotiaiden talouksia.

Vuokralla asuvat taloudet sijoittuvat keskimääräistä useammin V - VII desiiliin, joissa heidän osuutensa on yli puolet talouksista.

Asumismenojen jakautumisessa vuosina 1985 - 90 on havaittavissa hyvin lievää polarisoitumista. Ilmiö on nähtävissä kuviossa 6.3, mutta yksityiskohtaisemmin kehitystä voidaan tarkastella esim. Gini-kertoimen avulla. Gini-kerroin on tavallinen mittari tulojen jakautumista koskevissa tarkasteluissa. Mitä lähempänä nollaa gini-kertoimen arvo on, sitä tasaisemmin tulot tms. ovat jakautuneet. Vuonna 1985 kulutusyksikköä kohti laskettujen asumismenojen jakauman gini-kerroin oli 0.42673. Vuonna 1990 vastaava arvo oli 0.45965. Tulos osoittaa asumismenojen jakautuvan entistä epätasaisemmin, mutta muutos on äärimmäisen lievä.

Valtaosa suomalaisista kotitalouksista käyttää asumiseen korkeintaan kohtuullisena pidettävän osuuden tuloistaan. Kahdella kolmasosalla talouksista asumismenot veivät enintään viidenneksen tuloista vuonna 1990 (kuvio 6.4). Viidenneksen osuutta asumismenoista on pidetty usein, kansainvälisiin vertailuihin pohjautuvissa suosituksissa ja normituksissa, kohtuullisena asumismeno-osuutena.

Kaksi kolmannesta vähiten asumiseen käyttävästä ryhmästä on 45 vuotta täyttäneiden talouksia. Runsas 60 prosenttia ryhmään kuuluvista on yhden tai kahden henkilön talouksia. Poikkeuksellisen paljon ryhmässä on lapsettomia pariskuntia ja perheitä, joissa lapset ovat täyttäneet jo 16 vuotta.

Alle kouluikäisten lasten perheet sijoittuvat asumismenorasitukseltaan pääosin keskimmäisiin ryhmiin, 10 - 39 prosenttia tuloistaan asumiseen käyttäviin.

Suurimmissa asumismeno-osuus ryhmissä lähes puolet talouksista on yksin asuvia.

Yli 40 prosenttia tuloistaan asumismenoihin käyttää noin seitsemän prosenttia kotitalouksista. Näistä 145 000 taloudesta puolella asumismenot ovat yli 50 prosenttia käytettävissä olevista tuloista. Yli 50 prosentin meno-osuus on useimmille talouksille suuri riski. Tulotason on oltava korkea, jotta jäljelle jäävällä tulojen puolikkaalla pystytään tyydyttämään muut kotitalouden kulutustarpeet. Osa näistä talouksista on tietoisesti sijoittanut asumiseen. Tässä ryhmässä on kuitenkin sekä ennen asuntojen hintojen nousua että sen aikana suuria asuntolainoja ottaneita talouksia.

Suurin muutos asumismenorasituksen kehityksessä vuosina 1985 - 90 tapahtui talouksissa, jotka kuluttivat vähiten (alle viidenneksen) tuloistaan asumiseen. Vuosikymmenen lopun asuntomarkkinamyllerryksen ai-

kana kasvoi voimakkaimmin niiden kotitalouksien joukko, jotka käyttävät asumiseensa alle kymmeneksen tuloistaan. Näiden talouksien määrä lisääntyi noin 140 000:lla.

Kehitys on pitkälti seurausta siitä, että suuriin ikäluokkiin kuuluvien taloudet ovat tulossa asumisuransa päätepisteeseen. Kasvava joukko keski-ikäisiä on saanut asuntovelkansa maksettua ja asuu kohtuuhintaisesti omistusasunnossaan. Nämä kotitaloudet ovat asumisessaan siirtyneet tai siirtymässä ylläpitokulttuuriin (Sneck ym. 1992, 96). Osittain kehitys on tietysti seurausta siitä, että velattomassa omistusasunnossa elävien asumismenot (lähinnä hoitokustannukset) kallistuivat hyvin hitaasti vuosikymmenen lopulla. Positiivisen tulokehityksen rinnalla asumismenojen osuus kotitalouksien kulutusbudjetissa laski entistä nopeammin.

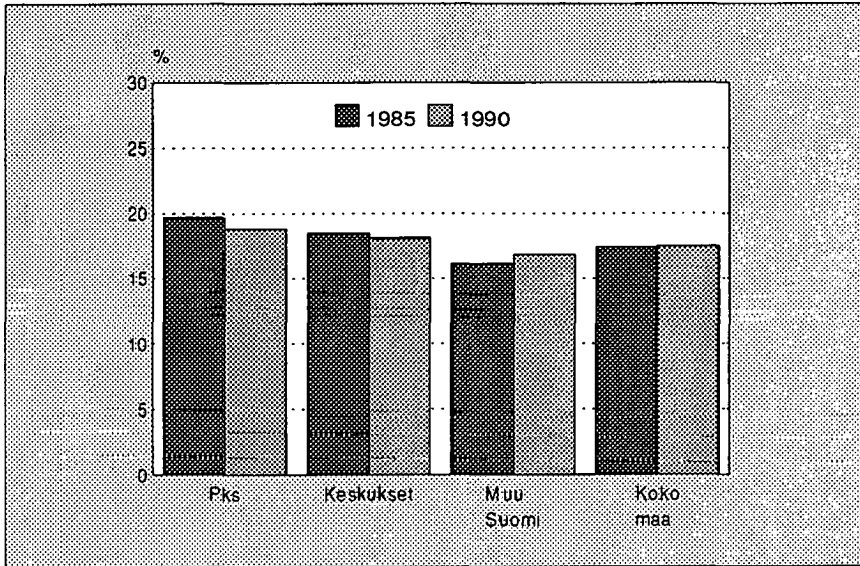
Tulos osoittaa sen, että asumisolojen kehityksessä on voimakkaita trendejä, jotka saattavat jäädä näkymättömiksi ajankohtaisten muutosten rinnalla. Muutosten mittakaava ei ole suoraan verrannollinen niiden julkisuusarvoon. Asuntojen hintojen nousulla 1980-luvun lopulla ei tässä tarkastelussa ole sanottavampaa vaikutusta. Syy on se, että korkeita hintoja maksaneiden ja suuria lainoja ottaneiden talouksien määrä kaikkiin 2,15 miljoonaan talouteen suhteutettuna oli varsin pieni.

6.5. Elämänvaihe, asuinpaikka ja tulotaso jaksottavat asumismenoja

Kotitalouksien asumismenoissa heijastuvat voimakkaimmin seuraavat tekijät:

- Asunnon hankinnan perustaso. On oleellisesti erilaisia lähteä itsenäiseksi toimijaksi asuntomarkkinoille esim. vuokra-asunnosta kuin perinnöksi saadusta omistusasunnosta.
- Kotitalouden elinvaihe, ikä, koko ja rakenne jäsentävät asunnon hankintaa.
- Alue. Erilaiset osamarkkina-alueet antavat erityyppiset mahdollisuudet toimia asuntomarkkinoilla; esimerkiksi vuokra-asuntojen tarjonta ja sen myötä markkinoiden jousto vaihtelee alueittain.
- Tulotaso. Eri ikäluokkiin kuuluvilla samankokoisilla ja -tyyppisillä kotitalouksilla on erilaiset resurssit tyydyttää primäärisiäkin asumistarpeita.
- Asunnon hankinnan ajankohta. Pääomamenot (korot ja lainan lyhennykset) vaikuttavat oleellisesti kotitalouden asumismenojen tasoon.

Kuvio 6.5. Asumismenojen osuus tuloista alueittain vuosina 1985 ja 1990, kaikki kotitaloudet, %



Reaalihintojen, korkotason ja inflaation seurauksena eri ajankohtaan hankituilla samanlaisilla asunnoilla voi olla erilaiset pääomakustannukset.

Kotitalouksien keskimääräiset asumismenot ja käytettävissä olevat tulot nousivat vuosina 1985 - 90 suurinpiirtein yhtä paljon (runsaat 50 prosenttia). Asumismenojen osuus tuloista pysyi 1980-luvun loppupuoliskolla näin ollen entisellään (kuvio 6.5).

Pääkaupunkiseudulla ja aluekeskuksissa asumismenot veivät kotitalouksien tuloista vuonna 1990 jonkin verran pienemmän osuuden kuin vuonna 1985. Muualla Suomessa asumismenojen osuus kasvoi hieman. Kokonaisuudessaan keskimääräiset muutokset eri alueilla olivat vähäisiä.

Asunto- ja rahoitusmarkkinoiden voimakkaaseen kehitykseen nähden asumismenojen rasitus (osuus tuloista) muuttui hämmästyttävän vähän 1980-luvun loppupuoliskolla. Vastakkaiset trendit ja muutosten mitta-kaava vaikuttavat tässäkin tapauksessa kehityksen kokonaiskuvaan. Asuntokaupan huippuvuonna (1988) osti uuden asunnon noin 120 000 kotitaloutta. Näistä lähes 50 000 kotitaloutta hankki ensiasunnon. Asunnon ostajien osuus kaikista kotitalouksista oli noin viisi prosenttia, ensiasunnon ostajien vain pari prosenttia. Esimerkiksi omassa velattomas-

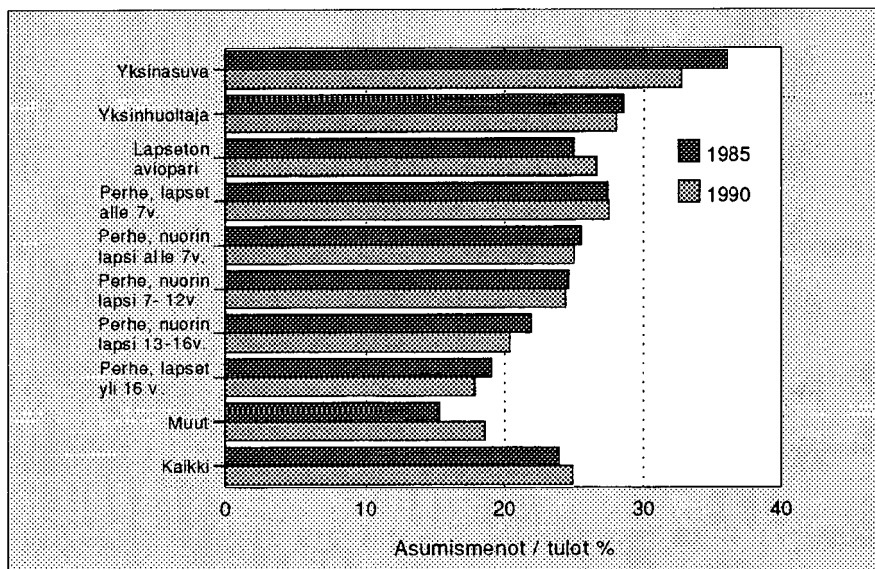
sa asunnossa eli vuonna 1990 noin 800 000 kotitaloutta (yli kolmannes kaikista talouksista).

Vaikka asunnonostajien velat kasvoivat ja asumismenorasitus osittain kohosi, lisääntyi entistä vähemmän asumisestaan maksavien joukko samanaikaisesti, kuten jo edellä todettiin. Nämä tekijät ovat vaikuttaneet myös eri alueilla tapahtuneeseen kehitykseen.

Keskuksissa, myös pääkaupunkiseudulla, asumismenorasituksen alhaisuus ja pieni lasku selittyvät osaltaan 1980-luvun lopun hyvällä tulokehityksellä ja alkuainkin muita alueita korkeammalla tulotasolla. Asuntovelkaisten osuus on pääkaupunkiseudulla alhaisempi kuin muualla Suomessa. Alueiden välisiin tuloeroihin nähden asuntovelat ovat suhteellisen tasaisesti jakautuneet.

Asuntovelalliset käyttivät vuonna 1990 keskimäärin neljänneksen tuloistaan asumiseen. Alueelliset vaihtelut velallisten menorasituksessa olivat varsin pieniä (liitekuvio 3). Alueelliset tulotasoerot ja positiivinen tulokehitys 1980-luvun lopulla näkyvät selvästi velattomissa omistusasunnoissa asuvien talouksien asumismenojen tulo-osuuksissa. Asuntovelattomien menorasitus alentui keskuksissa, koska niissä tulotaso ja sen kehitys ovat olleet hyvät (liitekuvio 4).

Kuvio 6.6. Asumismenojen tulo-osuudet elinvaiheittain vuosina 1985 ja 1990, asuntovelalliset taloudet, %

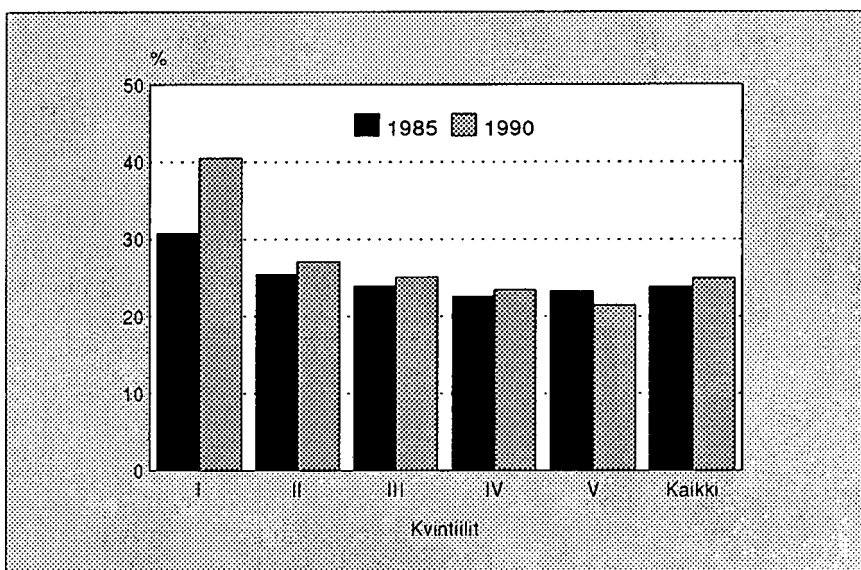


Vuokralla asuvien talouksien asumismenot veivät käytettävissä olevista tuloista saman verran kaikkialla maassa. Pääkaupunkiseudun korkeampi vuokrataso tasoittui korkeammalla tulotasolla (liitekuvio 2).

Asumismenojen rasittavuus eri elämänvaiheissa kuvastaa suomalaista omistusasunnon hankintamallia. Asumismenot vievät tuloista suuren osan juuri silloin, kun kotitalouden muutkin menot ovat korkealla. Perhe on juuri perustettu ja lapset ovat pieniä. Rasitus jatkuu pitkään, vaikka menojen osuus laskee. Yhden tulonsaajan talouksissa asumismenorasitus on suurempi kuin useammalla tulonsaajalla.

Asumismenorasitus alentui selvimmin yksinasuvilla talouksilla vuosina 1985 - 90. Yksinasuvilla on yleensä muita ryhmiä harvemmin asuntovelkoja ja velan markkamäärä on alhaisempi (ks. taulukot 5.6 ja 5.7). Yhden henkilön taloudet ovat asuinoloiltaan heterogeeninen ryhmä, jossa on kotoa irtaantuneita nuoria, keski-ikää lähenteleviä singlejä ja eläkepäiviään viettäviä vanhuksia. Suuri osa yhden henkilön talouksista asuu vuokra-asunnossa. Yksinasuvien talous on riippuvainen yhden tulonsaajan ansioista ja on siten haavoittuvampi työttömyyteen, sairauksiin tms. aiheuttamille riskeille kuin usean tulonsaajan taloudet.

Kuvio 6.7. Asumismenojen osuus tuloista tulo- viidenneksittäin (käytettävissä olevat tulot/ kulutusyksikkö) vuosina 1985 ja 1990, asuntovelalliset kotitaloudet, %



Yksinasuvien asumismenojen kehitys johtuu ennenkaikkea velattomassa omistusasunnossa asuvien ja vuokralaisten asumismenojen kohtuulliseksi jääneestä kasvusta. Toisaalta yksinasuvien tulotaso nousi vuosina 1985 - 1990 kahdeksan prosenttiyksikköä enemmän kuin pienilapsisten perheiden tulotaso. Yksinasuvilla pääomamenojen osuus kaikista asumismenoista nousi vähemmän kuin muilla talouksilla, mikä osaltaan alensi asumismenorasitusta.

Asumismenorasite on suurin pienituloisilla, erityisesti silloin kun taloudella on asuntovelkaa (ks. kuvio 6.7 ja liitetaulukot 7. ja 8). Vuonna 1990 alimmissa tuloviidenneksessä rasittavuus oli keskimäärin 40 prosenttia.

Rahoitusmarkkinoiden vapautumisen seuraukset ovat nähtävissä kuviossa 6.7., jossa on tarkasteltu asumismenorasituksen kehitystä tulotasoittain vuosina 1985 ja 1990. Vapautuneilla markkinoilla pääsivät lainantottajiksi myös sellaiset taloudet, joille se ei rajoitetuilla markkinoilla ollut mahdollista. Asumismenojen rasittavuus kohosi vuosina 1985 - 90 noin kymmenen prosenttiyksikköä alimmissa tuloryhmässä. Muissa tuloryhmissä rasittavuus nousi samana ajanjaksona hyvin vähän. Yhä useampi kotitalous pystyi uudessa tilanteessa kohentamaan asuinolojaan ja hankkimaan oman asunnon. Samalla kuitenkin kohosi kasvaneen velkataakan aiheuttama riski.

6.6. Asumismenot osamarkkinoittain

Asumismenojen tasoon heijastuvat useat tekijät. Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuoto, kotitalouksien koko, rakenne, ikä ja asuinalue ovat asumismenoja määrääviä perustekijöitä. Niiden avulla asuntomarkkinat voidaan jaotella osamarkkinoihin. Osamarkkinoiden lisäksi asunnonhankinnan ajankohta ja kotitalouden tulotaso vaikuttavat asumismenoihin. Asuntomarkkinoiden suhdannetilanne välittyy hintojen kautta asumismenoihin. Tulotaso puolestaan määrittää usein yksiselitteisesti sen, millaiseen asumiseen taloudella on varaa. Nämä tekijät muodostavat ulottuvuuksia, jotka ohjaavat kotitalouksien asumismenojen tasoa.

'Asumisen tapa' vaikuttaa voimakkaasti asumismenojen tasoon. Kotitalous voi asua velattomassa tai velallisessa omistusasunnossa tai eri perustein saadussa vuokra-asunnossa. Toiseksi kotitalouden 'elinvaihe' vaikuttaa sekä omistusasunnoissa asuvien että muiden talouksien, asumismenoihin. Kolmanneksi 'alue' asuntomarkkinoiden toimivuuden ja

jouston välityksellä heijastuu erityisesti tiettyjen ryhmien asumismenojen tasoon.

Asumismenojen jakautumisesta saadaan yksityiskohtaisempi kuva tarkastelemalla asumismenoja edellä kuvattujen ominaisuuksien muodostamissa ryhmissä. Yhdistämällä osamarkkinoiden toinen ja kolmas taso, asuntojen hallintasuhte ja rahoitusmuoto, voidaan kotitaloudet ryhmitellä viiteen yleisimpään asumisvaihtoehtoon (ks. osamarkkinoista tarkemmin luku 2.4.) Nämä 'tavat' ovat seuraavat:

- omistusasunnossa asuva kotitalous, ei asuntovelkaa
- omistusasunnossa asuva kotitalous, asunto rahoitettu tavallisella pankkilainalla
- omistusasunnossa asuva kotitalous, asunto rahoitettu ainakin yhdellä ns. tuetulla lainalla (aravalaina, asp-laina, kuntien lainat jne.)
- vapaarahoitteisessa, tavallisessa vuokra-asunnossa asuva kotitalous
- aravavuokra-asunnossa asuva kotitalous.

Kun nämä viisi asumistapaa taulukoidaan ristiin osamarkkinoiden keskeisimmän kriteerin 'alueen' kanssa, saadaan kattava kuva suomalaisten talouksien asumismenoista.

Taulukko 6.3. Kotitalouksien asumismenot asumistavoittain¹⁾ ja alueittain vuonna 1990, mk

Alue	Tapa 1	Tapa 2	Tapa 3	Tapa 4	Tapa 5
Pks	11 100	54 800	45 000	18 700	16 800
Keskukset	9 600	40 600	34 500	14 600	15 200
Muut	8 600	44 500	30 800	13 500	15 900
Kaikki	9 200	45 700	33 400	15 100	15 900

1)

Tapa 1= omistusasunnossa asuva kotitalous, ei asuntovelkaa

Tapa 2= omistusasunnossa asuva kotitalous, asunto rahoitettu tavallisella pankkilainalla

Tapa 3= omistusasunnossa asuva kotitalous, asuntoa rahoitettu ainakin yhdellä ns. tuetulla lainalla (aravalaina, asp-laina, kuntien lainat jne.)

Tapa 4= vapaarahoitteisessa, tavallisessa vuokra-asunnossa asuva kotitalous

Tapa 5= aravavuokra-asunnossa asuva kotitalous.

Asumismenojen taso on voimakkaasti sidoksissa asumistapaan. Pienimmät asumismenot olivat velattomassa omistusasunnossa. Niissä asuvat kotitaloudet käyttivät vuonna 1990, pääkaupunkiseutua lukuunottamatta, alle 10 000 markkaa vuodessa asumiseensa. Reilu kolmannes talouksista

eli noin 800 000 kotitaloutta oli vuonna 1990 saavuttanut tämän suomalaisen 'asumisuran huipun'. Näistä kaksikolmasosaa asui muualla kuin pääkaupunkiseudulla tai keskuksissa. Kuten edellä todettiin, alhaisia asumismenoja maksavien joukko kasvoi vuosina 1985 - 90. Tämä osoittaa myös sitä, että asuntomarkkinoiden muutokset ja kriisit koskettavat voimakkaimmin aktiivisesti asuntomarkkinoilla toimivia talouksia.

Niiden kotitalouksien vuotuiset asumismenot, jotka olivat rahoittaneet asuntonsa puhtaasti tavallisella pankkilainalla, olivat viisi kertaa korkeammat kuin velattomassa omistusasunnossa elävien talouksien. Näitä kotitalouksia oli noin 400 000 vuonna 1990. Puolet talouksista asui pääkaupunkiseudun ja keskusten ulkopuolella. Markkamääräisesti näiden talouksien asumismenot olivat ehdottomasti kalleimmat. Vuotuiset asumismenot tässä ryhmässä olivat vuonna 1990 noin 46 000 markkaa.

Aravalainoitetuissa ja muissa tuetuilla lainoilla rahoitetuissa asunnoissa asuvien talouksien vuotuiset asumismenot olivat kolmanneksen pienemmät kuin kovan rahan asunnoissa asuvien talouksien. Menot olivat vuonna 1990 keskimäärin 33 000 markkaa. Kuten velattomissa omistusasunnossa asuvista, myös näistä talouksista kaksikolmannesta asui muualla kuin keskuksissa. Pääkaupunkiseudulla talouksia oli vain 13 prosenttia.

Vuokralla asuvien talouksien asumismenot olivat noin kolmanneksen pankkilainalla asuntonsa rahoittaneiden menoista. Aravalainoitetuissa ja vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvien talouksien vuosittaiset asumismenot olivat jokseenkin samansuuruiset. Vuokralla asuvia talouksia on asuntokannan jakauman mukaisesti suhteellisesti enemmän pääkaupunkiseudulla ja keskuksissa.

Omistusasunnossa asuvien kotitalouksien asumismenot olivat korkeimmat pääkaupunkiseudulla. Velallinen kotitalous, joka oli rahoittanut asuntonsa pelkällä pankkilainalla, maksoi asumisestaan kolmanneksen enemmän kuin muualla maassa asuva talous. Myös tuettua lainaa saaneiden talouksien asumismenot olivat pääkaupunkiseudulla selvästi korkeammat kuin muualla Suomessa asuvien talouksien. Asuntojen hintojen alueelliset erot olivat näin selvästi nähtävissä. Pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat olivat huippuvuonna 1988 jopa 84 prosenttia kalliimmat kuin muualla maassa (Kärkkäinen ym. 1989, 93).

Pääkaupunkiseudun ulkopuolella vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa asuminen oli halvempaa kuin aravavuokra-asunnossa asuminen. Aravavuokra-asuminen oli vuonna 1990 lähes yhtä edullista koko maassa,

pääkaupunkiseudulla tosin jo jonkin verran kalliimpaa. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuminen oli pienen tarjonnan vuoksi vielä vuonna 1990 kalliimpaa kuin aravavuokra-asunnoissa asuminen.

Kuten edellä todettiin, suuri osa (kaksi kolmesta) suomalaisista talouksista maksaa kohtuullisia asumismenoja. Toisaalta vajaa viidennes kotitalouksista on rahoittanut omistusasuntonsa tavallisella pankkilainalla ja maksaa muita suurempia asumismenoja.

Taulukko 6.4. Kotitalouksien asumismenot mk/m² asumistavoittain¹⁾ ja alueittain vuonna 1990

Alue	Tapa 1	Tapa 2	Tapa 3	Tapa 4	Tapa 5
Pks	169	768	631	398	321
Keskukset	137	523	460	317	287
Muut	115	479	322	258	305
Kaikki	128	553	390	308	304

1)

Tapa 1 = Omistusasunnossa asuva kotitalous, ei asuntovelkaa

Tapa 2 = Omistusasunnossa asuva kotitalous, asunto rahoitettu tavallisella pankkilainalla

Tapa 3 = Omistusasunnossa asuva kotitalous, asuntoa rahoitettu ainakin yhdellä ns. tuetulla lainalla (aravalaina, asp-laina, kuntien lainat jne.)

Tapa 4 = Vapaarahoitteisessa, tavallisessa vuokra-asunnossa asuva kotitalous

Tapa 5 = Aravavuokra-asunnossa asuva kotitalous.

Asumistapojen välinen vertailu korostaa alueiden välisiä eroja. Pääkaupunkiseudulla oli tavallisella pankkilainalla asuntonsa rahoittaneita, korkeita asumismenoja maksavia talouksia suhteellisesti enemmän kuin muualla maassa. Vastaavasti alhaisia asumismenoja maksavia, usein velattomassa omistusasunnossa asuvia, talouksia oli kotitalouksien kokonaismäärään nähden suhteellisen paljon muissa kunnissa.

Kotitalouksien väliset asumismenoerot eri asumistapojen välillä kaventuvat jonkin verran, kun menoja tarkastellaan asuineliötä kohti. Pelkällä pankkilainalla rahoitettu omistusasunto on näinkin tarkasteltuna ehdottomasti kallein tapa asua. Ero velattomassa omistusasunnossa asumiseen on nelinkertainen. Vastaavasti ero vuokralla asumiseen oli vajaa kaksinkertainen. Eron pieneminen asuineliöihin suhteutettuna johtuu siitä, että pankkilainalla asuntonsa rahoittaneiden talouksien asunnon keskipinta-ala oli vuonna 1990 noin 95 neliometriä. Velattomassa omistusasunnossa neliöitä oli keskimäärin 84 ja vuokra-asunnossa 53 ne-

Taulukko 6.5. Kotitalouksien asumismenojen rasittavuus (asumismenot/käytettävissä olevat tulot) asumistavoittain¹⁾ ja alueittain vuonna 1990, %

Alue	Tapa 1	Tapa 2	Tapa 3	Tapa 4	Tapa 5
Pks	8,5	28,2	24,9	17,1	15,5
Keskuksset	9,1	25,6	23,9	16,2	17,2
Muut	8,1	27,3	20,6	15,6	17,8
Kaikki	8,4	27,1	21,9	16,2	17,0

1)

Tapa 1 = Omistusasunnossa asuva kotitalous, ei asuntovelkaa

Tapa 2 = Omistusasunnossa asuva kotitalous, asunto rahoitettu tavallisella pankkilainalla

Tapa 3 = Omistusasunnossa asuva kotitalous, asuntoa rahoitettu ainakin yhdellä ns. tuetulla lainalla (aravalaina, asp-laina, kuntien lainat jne.)

Tapa 4 = Vapaarahoitteisessa, tavallisessa vuokra-asunnossa asuva kotitalous

Tapa 5 = Aravavuokra-asunnossa asuva kotitalous.

liömetriä. Suhde arava-lainoitettuihin omistusasuntoihin säilyi sen sijaan samana, koska asuntojen keskikoko oli lähes yhtenevä.

Asumismenorasituksen tarkastelu asumistavoittain (kuvio 6.5.) tuo entistä selvemmin esille eri asumistapojen väliset erot. Pankkilainalla asuntonsa rahoittaneiden talouksien asumismenoista muodostuva rasitus oli tässäkin tapauksessa selvästi suurempi kuin muilla talouksilla. Velaton omistusasunto oli myös tuloihin suhteutettuna edullisin asumistapa.

Alueelliset tulotasoerot vaikuttavat kotitalouksien asumismeno-osuuteen. Tulotaso on yleensä korkein alueilla, joilla ammateissa toimivasta väestöstä suurin osa työskentelee palveluammateissa (Lahdenperä 1987, 33). Tulotaso on alhaisempi keskusten ja pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Tämän vuoksi asumismenorasitus on lähes yhtä suuri muissa kunnissa kuin pääkaupunkiseudullakin niillä talouksilla, jotka ovat rahoittaneet asuntonsa pelkällä pankkilainalla.

Selkeimmin tulojen alueellinen vaihtelu näkyy aravavuokra-asunnoissa asuvien talouksien asumismenorasituksessa. Pääkaupunkiseudulla rasitus on pienin, keskuksissa seuraavaksi alhaisin ja muissa kunnissa kaikkein korkein.

Kun asumismenorasitus eritellään alueen ja asumistavan lisäksi tulotason mukaan, alueiden väliset erot tulevat entistä selvemmin esille. Rasitus on suurin talouksilla, jotka asuvat keskuksissa tai muissa kunnissa, jotka ovat rahoittaneet asuntonsa pankkilainalla ja joiden tulotaso on

matalin. Asumismenojen osuus käytettävissä olevista tuloista nousee tällöin 42 - 44 prosenttiin.

Alimmillaan asumismenorasitus on velattomissa omistusasunnoissa, muissa kunnissa asuvilla, korkeimpaan tuloviidennekseen kuuluvilla talouksilla. Näiden talouksien asumismenot ovat vain vajaa kuusi prosenttia käytettävissä olevista tuloista.

Arava-, ASP- yms. omistusasunnossa elävien talouksien asumismenorasite vaihtelee melko vähän alueittain ja tulotasoittain erot ovat varsin pienet. Ylimmässä tuloviidenneksessä rasitus vaihteli 18 - 22 prosenttiin ja alimmassa 25 - 33 prosenttiin. Tätä asumistapaa voidaan pitää lähes kaikissa tuloryhmissä rasittavuudeltaan kohtuullisena.

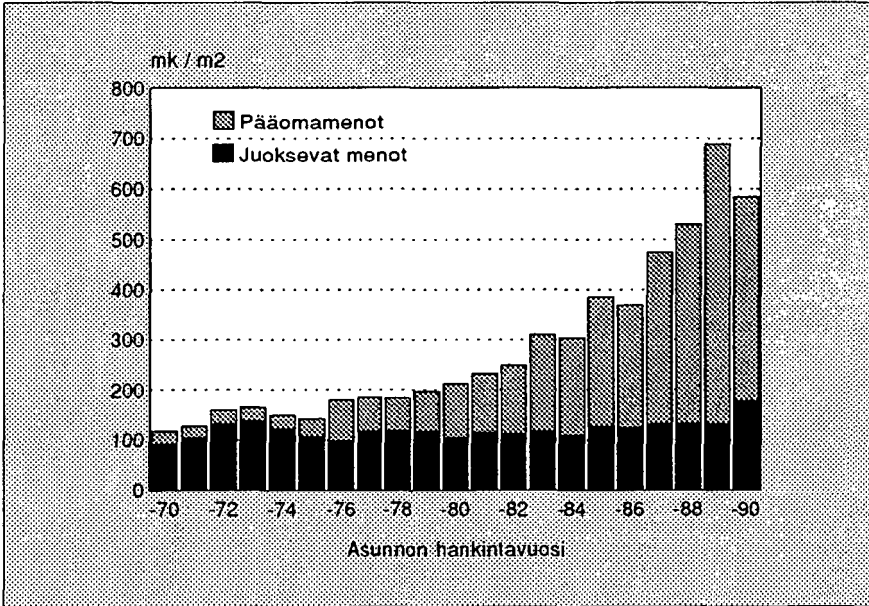
Vuokralla asuvilla tulotaso heijastuu asumismenoihin selvästi enemmän kuin muilla talouksilla. Alimpaan tuloviidennekseen kuuluvilla asumismenojen osuus tuloista oli kaksinkertainen suurituloisimpaan viidenneksen verrattuna. Pääkaupunkiseudun ja keskusten korkeampi tulotaso korostaa eroja. Ylimmässä tuloviidenneksessä asumismenorasite on hiukan yli 10 prosenttia. Vuokralla asuvan hyvätuloisen asumismenorasitus on jokseenkin sama kuin velattomassa omistusasunnossa elävällä taloudella.

6.7. Asumismenot hankintavuosittain ja asumistavoittain

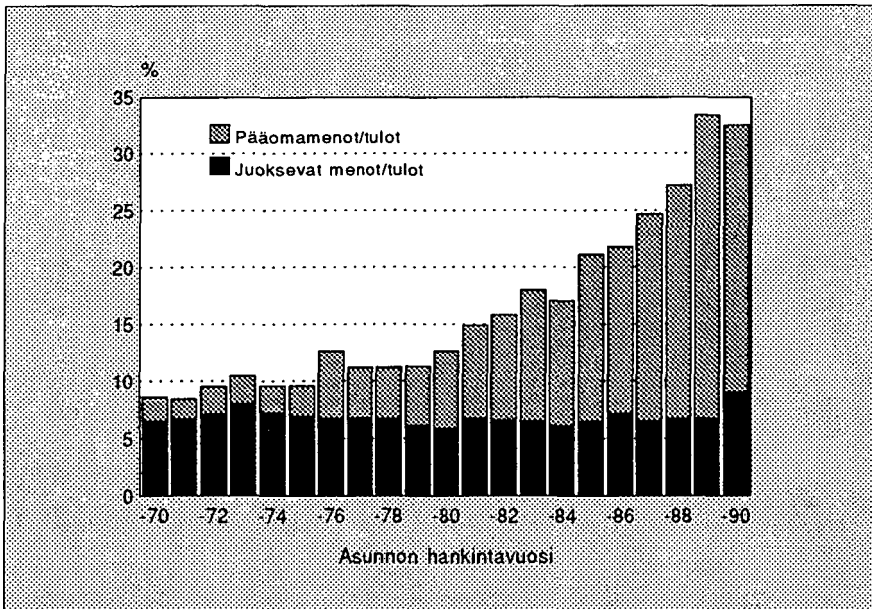
Asuntolainojen lyhennykset ja korot määrittävät pitkälle kotitalouksien asumismenojen tason. Vastaostetussa asunnossa saattavat asumismenot neliötä kohti laskettuna olla lähes seitsenkertaiset verrattuna lainansa maksaneen talouden asumismenoihin. Kuvioissa 6.8 ja 6.9 on tarkasteltu omistusasunnossa elävien kotitalouksien asumismenoja vuonna 1990 sen mukaan, milloin he ovat asuntonsa hankkineet.

Asunnon juoksevat menot (hoitokulut) neliometriä kohden, ovat riippumattomia asunnon hankintavuodesta. Vaihtelut ovat pieniä eikä selviä eroja eri aikana hankittujen asuntojen hoitomenoissa voida havaita. Ns. energiakriisin (vuoden 1975) jälkeen rakennetuissa asunnoissa energiakustannukset ovat laskeneet kiristyneiden rakennusmääräysten myötä (ks. Melasniemi-Uutela & Tanskanen 1987, 13 - 15). Hankintavuosittain tehtävässä tarkastelussa tämä ei kuitenkaan näy, sillä uusien asuntojen osuus vuotuisista asuntokaupoista on pieni.

Kuvio 6.8. Omistusasunnossa asuvien kotitalouksien asumismenot vuonna 1990 asunnon hankintavuosittain, mk/m²



Kuvio 6.9. Omistusasunnossa asuvien kotitalouksien asumismenojen osuus käytettävissä olevista tuloista asunnon hankintavuosittain vuonna 1990, %



Vastaavalla tavalla asumismenojen osuus kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista on voimakkaasti riippuvainen asunnon hankintavuodesta. Omistusasunnon vastikään hankkineilla asumismenojen osuus käytettävissä olevista tuloista kohoaa noin kolmannekseen (kuvio 6.9). Kun asuntolainojen lyhennykset ja korot jäävät pois, pienenee asumismenojen rasitus alle kymmenenteen osaan käytettävissä olevista tuloista.

Pääomamenojen yhteys asumismenoihin tulee selvästi esillä tarkasteltaessa asumismenoja hallintaperusteittain. Omakotitalossa asuvien asumismenot ovat lähes kaksinkertaistuneet vuosina 1985 - 90. Tämä johtuu pääomamenojen nousemisesta lähes kaksinkertaisiksi. Omassa osakehuoneistossa asuvilla pääomamenojen nousu on ollut hiukan hitaampaa. Asuntojen hintojen noususta johtuva rasite kohdistui selvimminkin omakotitaloissa asuville, vaikka pienissä kerrostaloasunnoissa hintojen nousu olikin suhteellisesti suurinta.

6.8. Pääoma- ja hoitomenot alueittain, asumistavoittain ja talotyypeittäin

6.8.1. Pääomamenot alueittain ja asumistavoittain

Pankkilainalla rahoitetuissa asunnoissa asuvien kotitalouksien pääomamenot olivat 50 prosenttia suuremmat kuin niiden talouksien, joiden asunto oli rahoitettu tuetuilla arava-, asp- yms. lainoilla (taulukko 6.6). Korkeat asuntojen hinnat, yhdistettynä markkinakorkoon, nostivat pää-

Taulukko 6.6. Pääomamenot alueittain ja asumistavoittain¹⁾ vuonna 1990, mk

Alue	Tapa 2	Tapa 3
Pks	42 200	32 100
Keskukset	29 700	23 600
Muut	34 500	21 300
Kaikki	34 900	23 200

1)

Tapa 2 = Omistusasunnossa asuva kotitalous, asunto rahoitettu tavallisella pankkilainalla

Tapa 3 = Omistusasunnossa asuva kotitalous, asunto rahoitettu ainakin yhdellä ns. tuetulla lainalla (aravalaina, asp-laina, kuntien lainat jne.)

kaupunkiseudun asumismenot suuremmiksi kuin muualla maassa. Ero keskuksiin oli selvä. Muissa kunnissa omakotitalojen osuus asuntokannasta on huomattavan suuri. Tämän johdosta pankkilainalla hankittujen asuntojen pääomamenot olivat suuremmat kuin keskuksissa.

Aravalainoilla ja muilla tuetuilla lainoilla rahoitettujen asuntojen pääomamenot olivat vuonna 1990 suhteellisen kohtuulliset koko maassa. Noin 2 000 markan kuukausittaiset pääomamenot (pääkaupunkiseudulla 700 markkaa korkeammat) eivät yhdistettyinä hoitomenoihin nostaneet asumismenoja niin suureksi, että niistä muodostuva rasite olisi sinällään ollut taloudellinen riskitekijä.

Pääomamenot veivät keskimäärin 20 prosenttia kotitalouden tuloista asunnoissa, jotka oli rahoitettu tavallisella pankkilainalla. Tuetuilla lainoilla rahoitetuissa asunnoissa rasite oli viitisen prosenttiyksikköä alempi. Omakotitalojen, kerros- ja rivitalojen pääomamenorasitteet olivat tavallisella pankkilainalla rahoitetuissa asunnoissa saman tasoiset. Alueelliset erot olivat selvät.

Pääkaupunkiseudun omakotitalot olivat varsin kalliita. Pankkilainalla ostetun omakotitalon korot ja lainan kuoletukset veivät vuonna 1990 keskimäärin runsaan kolmanneksen kotitalouden tuloista (taulukko 6.7). Kerros- ja rivitaloissa vastaava rasite oli vain viidenneksen käytettävissä olevista tuloista. Muissa keskuksissa pankkilainalla rahoitettujen omakotitalojen pääomamenot veivät puolta pienemmän osuuden kotitalouden tuloista. Tonttien ja talojen 'pääkaupunkiseutu'-lisä näkyi varsin selvästi.

Taulukko 6.7. Pääomamenojen osuus kotitalouden käytettävissä olevista tuloista alueittain, asumistavoittain¹⁾ ja talotyypeittäin vuonna 1990, %

Alue	Tapa 2		Tapa 3	
	Ok	Kr / Rivi	Ok	Kr / Rivi
PKS	34,6	19,7	21,0	14,9
Keskukset	17,0	19,5	20,7	13,9
Muut	20,0	22,8	14,8	14,9
Kaikki	20,6	20,7	14,8	15,7

1)

Tapa 2 = Omistusasunnossa asuva kotitalous, asunto rahoitettu tavallisella pankkilainalla

Tapa 3 = Omistusasunnossa asuva kotitalous, asuntoa rahoitettu ainakin yhdellä ns. tuetulla lainalla (aravalaina, asp-laina, kuntien lainat jne.)

Pääomamenojen osuus tuloista oli selvästi suurempi omakotitaloissa kuin kerros- tai rivitaloissa asuvilla talouksilla, jotka asuivat keskuksissa tai pääkaupunkiseudulla ja jotka olivat saaneet asuntonsa rahoitukseen tuettua lainaa. Muualla maassa rasite oli saman suuruinen eri talotyypeissä. Rahoitustapojen vertailu osoittaa, että tavallisella pankkilainalla rahoitettujen asuntojen pääomameno-rasite oli kerros- ja rivitaloissa korkeampi kuin omakotitaloissa sekä keskuksissa että muissa kunnissa. Tuetuilla lainoilla rahoitetuissa pääkaupunkiseudun ja keskusten omakotitaloissa rasite oli suurempi kuin kerros- ja rivitaloissa. Tämä selittyy ainakin osaltaan sillä, että keskuksissa ja pääkaupunkiseudulla aravalainoilla ja muilla tuetuilla lainoilla rahoitetut omakotitalot tonteineen olivat kalliimpia kuin vastaavasti rahoitetut kerros- ja rivitaloasunnot. Toisaalta pankkilainalla rahoitetut kerros- ja rivitalot olivat suurempia keskuksissa ja muissa kunnissa kuin pääkaupunkiseudulla.

Suurista asunnoista muodostui näillä alueilla tulotasoon suhteutettuna voimakas rasite, vaikka asunnot olivatkin pääkaupunkiseudulla kalliimpia kuin muualla. Tämä näkyi siinä, että kerros- ja rivitalojen pääomamenorasite oli muissa kunnissa kaikkein korkein.

6.8.2. Asumismenot vuokra-asunnoissa alueittain ja asumistavoittain

Vuokra-asunnoissa asumismenot muodostuvat pääasiassa hoitomenoista. Asukkailla ei yleensä ole pääomamenoja, sen sijaan asukkaat maksavat asuntojen omistajien pääomamenoja vuokrissaan (hoitomenoissaan). Vuokra-asunnoissa oli vuonna 1990 jonkin verran talouksia, joilla oli myös pääomamenoja (aiemmasta omistusasunnosta). Talouksia oli kuitenkin niin vähän, että vuokralla asuvien pääomamenoja ei tässä yhteydessä tarkastella.

Vuokra-asunnoissa keskimääräiset asumismenot olivat vuonna 1990 hyvin kohtuulliset ja menoista muodostuva rasite alhainen (taulukko 6.8). Aravavuokra-asuntojen muita vuokra-asuntoja korkeammat hoitomenot sekä aravavuokra-asuntojen hoitomenojen alueelliset erot ovat ainoat selvästi erottuvat piirteet. Hoitomenojen taso vaihtelee asukasrakenteen, kulutustottumusten, rakennuksen iän, hoito- ja huolto-organisaation yms. tekijöiden mukaisesti.

Alueelliset erot eivät olleet kovin huomattavia. Sen sijaan aravavuokra-asuntojen hoitomenot olivat muissa kunnissa kaikkein korkeimmat ja vastaavasti muiden vuokra-asuntojen hoitomenot olivat korkeimmat

Taulukko 6.8. Hoitomenot vuokra-asunnoissa (mk) ja hoitomenojen osuus käytettävissä olevista tuloista (%) alueittain ja asumistavoittain¹⁾ vuonna 1990

Alue	Tapa 4		Tapa 5	
	mk	%	mk	%
PKS	17 200	15,7	16 800	15,5
Keskukset	12 600	14,0	15 100	17,1
Muut	11 900	13,7	15 700	17,5
Kaikki	13 400	14,4	15 800	16,8

1)

Tapa 4 = Vapaarahoitteinen vuokra-asunto

Tapa 5 = Aravavuokra-asunto

pääkaupunkiseudulla. Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ovat pääkaupunkiseudulla yleensä melko vanhoja, mikä osaltaan selittää niiden hoitomenojen tasoa. Aravavuokrataloissa oli puolestaan selvää vaihtelua em. hoitomenoihin vaikuttavien ominaisuuksien suhteen. Hoitomenojen tasoon vaikuttavia seikkoja on hyvin vaikea yksiselitteisesti spesifioida. Hoitomenojen rasite-erot sitä vastoin selittyvät alueellisilla tuloeroilla.

Omistusasuntojen hoitomenot vaihtelivat hyvin vähän sekä asumistavoittain että alueittain. Niistä muodostuva rasitekin oli varsin kohtuullinen, kuusi-seitsemän prosenttia kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista.

6.9. Ensiasunnonhankkijat ja asunnonvaihtajat

Työ ja asuminen ovat useimmilla muuttajilla merkittävimmät muuttopäätökseen vaikuttavat tekijät. Asuinkuntaa vaihtaa vuosittain noin neljä prosenttia suomalaisista. Kuntien sisällä muutto on kuntien välistä muuttota voimakkaampaa. Asuntomarkkinoiden ollessa vilkkaimmillaan vuonna 1989 asuntoa vaihtoi peräti 600 000 suomalaista, 12 prosenttia väestöstä (Parkkinen 1992, 5.)

Asuntomarkkinoilla asunnonvaihtajat voidaan jaotella osamarkkinoittain asunnonostajiin ja asunnonvuokraajiin. Omistusasuntomarkkinoilla asunnosta toiseen muuttavat erotellaan ensiasunnonostajiin ja asunnonvaihtajiin. Ensimmäisen omistusasunnon hankki 1980-luvulla noin 34 000 kotitaloutta vuosittain. Asuntomarkkinoiden vilkastuttua vuonna

1987 ensimmäisen asunnon osti 47 000 taloutta ja seuraavana vuonna jo lähes 50 000 kotitaloutta.

Asunnon hankinta edellyttää huomattavia pääomia. Ensiasuntoa hankittaessa asunnon rahoitus muodostuu tavallisesti omasta säästöosuudesta ja tätä suuremmasta lainaosuudesta. Tämän vuoksi ensiasunnon ostaneiden talouksien pääomakulut ovat alkuvuosina hyvin korkeat. Pääomakulujen tasoon vaikuttavat merkittävästi lainaehdot. Korkotason ja lyhenysajan vaihtelut heijastuvat selvästi pääomakuluihin.

Seuraavassa tarkastellaan niiden ensiasunnonhankkijoiden ja asunnonvaihtajien asumismenoja, jotka ovat ostaneet asuntonsa vuonna 1970 tai sen jälkeen. Ensiasunnonhankkijoita ovat ne kotitaloudet, jotka asuvat ensimmäisessä yhteisessä omistusasunnossa. Asunnonvaihtajiksi on rajattu taloudet, jotka asuivat vähintään toisessa yhteisessä omistusasunnossa ja joilla oli asunnon vaihdon yhteydessä edellisestä asunnosta myyntituloja.

6.9.1. Ensiasunnonostajien asumismenot alueittain

Ensiasunnon rahoituksen rakenteessa korostui 1980-luvun lopun rahoitusmarkkinoiden kehitys. Säädelyjen luottomarkkinoiden aikaan kotitalouden säästöillä oli oleellinen merkitys asunnon rahoituksessa. Lähes kolme neljästä ensiasunnon hankkijasta oli 1980-luvun alkupuoliskolla rahoittanut osan asuntonsa hinnasta omilla säästöillä. Rahoitusehtojen kevennyttyä vuosikymmenen lopulla säästöjä käytti enää alle puolet ensiasunnonostajista (taulukko 6.9).

Lainarahoitusta käyttävien osuus ensiasunnonostajista pysyi suurin piirtein ennallaan vanhoilla ja uusilla rahoitusmarkkinoilla. Sitä vastoin perintörahoitusta saaneiden osuus supistui ensiasunnonostajien joukon kasvettua.

Taulukko 6.9. Ensiasunnon rahoitusmuoto vuosina 1980 - 1985 ja 1986 - 1990, %

Rahoitusmuoto	1980 - 1985	1986 - 1990
Säästöt	71,6	45,0
Laina	91,5	89,4
Perintö	10,4	6,2
Muut	19,6	23,8

Taulukko 6.10. Ensiasunnonostajien asumismenot (mk) ja niiden osuus käytettävissä olevista tuloista (%) alueittain vuonna 1990

Alue	As. menot (mk)	Rasite (%)
Pks	36 000	23.6
Keskukset	29 000	20.9
Muut	27 400	18.9
Kaikki	29 000	20.0

Seuraavassa tarkastellaan niiden runsaan puolen miljoonan kotitalouden asumismenoja, jotka asuivat talouden ensimmäisessä yhteisessä vuoden 1970 jälkeen hankitussa omistusasunnossa.

Ensiasunnonostajien asumismenot (29 000 mk/v) olivat vuonna 1990 kolmanneksen suuremmat kuin kaikkien kotitalouksien asumismenot. Asumismenorasite oli viidenneksen käytettävissä olevista tuloista. Pääkaupunkiseudulla asumismenot olivat neljänneksen suuremmat kuin muissa keskuksissa ja kolmanneksen suuremmat kuin muissa kunnissa. Pääkaupunkiseudun korkeampi tulotaso tasoitti jonkin verran asumismenojen rasittavuudesta johtuvia alueellisia eroja. Ensiasunnon ostajien asumismenorasite oli koko maassa kaksi ja puoli prosenttiyksikköä suurempi kuin kaikkien kotitalouksien rasite.

Ensiasuntojen hoitomenot alentuivat viidessä vuodessa noin 30 markkaa neliötä kohden koko maassa (taulukko 6.11). Vain pääkaupunkiseudulla hoitomenot nousivat hieman. Halpeneminen johtui ensiasuntojen keskipinta-alan noususta 13 neliömetrillä (ks. liitetaulukko 2). Pääomamenot

Taulukko 6.11. Ensiasunnonostajien pääoma- ja hoitomenot (mk/m²) alueittain vuosina 1985 ja 1990 hankituissa asunnoissa

Alue	1985			1990		
	Pm ¹	Hm ²	Yhteensä	Pm ¹	Hm ²	Yhteensä
Pks	298	172	470	489	183	672
Keskukset	107	156	263	270	145	415
Muut	164	140	304	214	104	318
Kaikki	187	152	339	267	124	391

1= Pääomamenot mk/m² vuodessa

2= Hoitomenot mk/m² vuodessa

sen sijaan nousivat koko maassa, erityisen voimakkaasti pääkaupunkiseudulla ja keskuksissa. Asuntojen hintojen nousun alueelliset erot näkyivät hyvin selvästi. Kun ensiasuntojen pääomamenot neliötä kohden olivat muissa kunnissa runsaat 200 markkaa, joutui ensiasunnonhankkija pääkaupunkiseudulla maksamaan lähes 500 markkaa neliöltä vastaavia menoja. Koska alueelliset tulotasoerot eivät olleet yhtä voimakkaat, muodostui ensiasunnonostajille varsin erilaiset rasitteet eri puolilla maata. Pääomamenojen osuus kotitalouksien tuloista vaihteli asunnon hankintamuodon mukaan.

Taulukko 6.12. Pääomamenojen osuus kotitalouden käytettävissä olevista tuloista ensiasunnoissa alueittain ja asunnon hankintavuosittain vuonna 1990, %

Alue	Hankintavuosi			
	1987	1988	1989	1990
Pks	19,8	32,9	28,1	25,6
Keskukset	19,8	22,8	23,4	15,6
Muut	19,9	23,4	25,9	15,6
Kaikki	19,8	23,1	25,8	17,6

Asunto- ja rahoitusmarkkinoiden muutokset näkyvät selvästi eri aikoina hankittujen ensiasuntojen pääomamenoissa. Vuonna 1987 hankituissa ensiasunnoissa pääomamenot olivat noin viidenneksen kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista. Vuonna 1989 hankituissa asunnoissa rasite oli neljänneksen suuruinen ja vuonna 1990 se laski noin 18 prosenttiin. Tämä syklisyys johtui ensinnäkin asuntojen hintojen jyrkästä noususta ja laskusta. Toiseksi asuntomarkkinoille tuli vuonna 1988 ja osin vielä vuonna 1989 ensiasunnon ostajiksi kotitalouksia, joiden tulotaso oli melko alhainen. Näitä talouksia tuli erityisesti pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoille.

Rasittavuuden alueelliset erot korostuvat varsin selvästi vuonna 1988 ja vuonna 1990 hankituissa ensiasunnoissa. Vuonna 1987 alueellisia eroja ei ollut, koska pääkaupunkiseudun korkeampi tulotaso kompensoi korkeampia pääomamenoja. Seuraavaan vuoteen (1988) mennessä pääomamenot nousivat pääkaupunkiseudulla 60 prosenttia. Vuonna 1989 pääomamenot olivat nousseet jo muillakin alueilla ja alueelliset erot tasoituivat.

Vuonna 1990 hankituissa asunnoissa pääomamenot olivat keskuksissa ja muissa kunnissa huomattavasti alhaisemmat kuin aiemmin hankituissa asunnoissa. Tämä johtui osaltaan lainoituksen rakenteesta tapahtuneista muutoksista. Aravalainojen ja muiden ns. tuettujen lainojen osuus lainoituksesta kasvoi näillä alueilla. Ns. vapaavuodet tai korkotuen seurauksena alhaiset korot ensimmäisinä vuosina alentavat pääomamenoja selvästi. Vuonna 1990 ensiasunnonhankkineiden talouksien tulotaso oli muissa kunnissa kunnissa korkeampi kuin aiempina vuosina asuntonsa hankkineiden talouksien. Pääkaupunkiseudulla aravalainoituksen osuus on perinteisesti säilynyt kohtuullisen alhaisena ja näin pääomamenot olivat vuonna 1990 vain vähän matalammat kuin aiemmin hankituissa asunnoissa.

Taulukko 6.13. Asumismenojen osuus kotitalouden käytettävissä olevista tuloista ensiasunnoissa alueittain ja asunnon hankintavuosittain vuonna 1990, %

Alue	Hankintavuosi			
	1987	1988	1989	1990
Pks	28,0	38,4	36,4	34,3
Keskuksset	25,9	30,3	30,3	24,0
Muut	26,0	26,5	32,6	25,2
Kaikki	26,4	29,5	32,8	26,7

Alueelliset vaihtelut selittyvät myös asuntojen hintojen nousun vaihteletaisuudella. Nousu alkaa suurista keskuksista ja leviää niistä muihin keskuksiin ja edelleen muihin kuntiin. Tämä alueellinen 'viive' aiheuttaa sen, että pääkaupunkiseudun ongelmat heijastuvat ostopäätöksiin muilla alueilla. Niiden alentuneet pääomamenot kuvastavat tätä prosessia.

Asumismenojen kokonaisrasite noudattaa melko tarkasti pääomamenorasitteen vaihtelua. Rasite nousi vuonna 1988 hankituissa asunnoissa, erityisesti pääkaupunkiseudulla. Vuoteen 1990 mennessä rasite jälleen laski kaikilla alueilla. Keskuksissa ja muissa kunnissa asumismenojen osuus tuloista oli vuonna 1990 hankituissa asunnoissa alhaisempi kuin vuonna 1987 hankituissa asunnoissa.

Ensiasunnonostajille muodostuu asumismenoista selvästi korkeampi rasite kuin kaikille talouksille. Asuntomarkkinoiden muutokset 1980-luvun lopulla muuttivat rasiitteen alueellista jakaumaa. Vuonna 1987 hankituissa asunnoissa rasite oli kaikilla alueilla jokseenkin saman suurui-

nen, mutta vuonna 1990 hankituissa asunnoissa pääkaupunkiseudulla rasite oli huomattavasti suurempi kuin muilla alueilla. Rahoitusmarkkinoiden muutokset heijastuivat siten voimakkaasti pääkaupunkiseudulla ensiasuntonsa hankkineisiin kotitalouksiin.

6.9.2. Ensiasunnonostajien asumismenot elinvaiheittain ja tulotasoittain

Asumismenojen osuus tuloista oli keskimäärin neljänneksen niillä yksinasuvilla ja vasta perheenperustaneilla, jotka vuonna 1990 asuivat ensimmäisessä asunnossaan. Osuus aleni vähitellen elinkaaren edetessä. Pienilapsisten perheiden asumismenot olivat suurimmat. Lapsettomiin pareihin verrattuna lisätilasta joutui vuodessa maksamaan 6 000-7 000 markkaa. Myös menoista koituva rasite on tuolloin suuri, sillä tulotaso ei useinkaan ole kehittynyt niin korkealle kuin elinkaaren myöhemmässä vaiheessa.

Yhden henkilön talouksissa asumismenojen osuus tuloista oli korkeimmillaan. Ero perheisiin, joiden lapset ovat pieniä, ei kuitenkaan ollut suuri. Kotitalouden elinkaaren edetessä asumismenot alentuvat vuositasolla noin 10 000 markalla ja tulotason samalla kohentuessa rasitus laskee. Nuorimman lapsen ollessa murrosikäinen ensiasunnosta muodostuu jo melko pieni rasite.

Asumismenot jakautuivat suhteellisen tasaisesti eri tulotasoilla (taulukko 6.15). Asumismenot olivat vuonna 1990 kaikkein korkeimmat pienituloisimmilla ensiasunnon ostajilla. Näillä talouksilla myös menoista muo-

Taulukko 6.14. Asumismenot (mk) ja niiden osuus käytettävissä olevista tuloista (%) ensiasunnoissa elinvaiheittain vuonna 1990

Elinvaihe	Asumismenot	Rasite
Yksinäinen	19 000	24,6
Yksinhuoltaja	28 400	24,4
Lapseton pari	30 000	20,1
Perhe, lapset alle 7 v.	37 400	23,0
Perhe, nuorin lapsi alle 7 v.	36 100	21,2
Perhe, nuorin lapsi 7 - 12	36 200	20,6
Perhe, nuorin lapsi 13->	27 000	14,0
Muut	27 100	16,1
Kaikki	29 000	20,0

Taulukko 6.15. Ensiasunnonostajien asumismenot (mk) ja niiden osuus käytettävissä olevista tuloista (%) tuloviidenneksittäin (käytettävissä olevat tulot / kulutusyksikkö) vuonna 1990

Tuloviidennes	Asumismenot	Rasite
1. kvintili	31 400	31,9
2. kvintili	27 100	21,8
3. kvintili	28 700	20,5
4. kvintili	28 000	19,0
5. kvintili	30 400	16,6
Kaikki	29 000	20,0

dotuva rasite oli korkea, lähes kolmanneksen kotitalouden käytettävissä olevista tuloista. Suurituloisimmilla kotitalouksilla lähes saman suuruisista asumismenoista rasite oli puolta pienempi. Pienituloisimpaan viidennekseen kuuluvat taloudet ovat usein nuoria ja pieniä. Kun etukäteissä säästämisestä luovuttiin, näilläkin talouksilla oli mahdollisuus hankkia ensiasunto. Suuri osa talouksista hankki ensiasuntonsa pelkällä pankkilainalla tai aikaisempaa pienemällä omalla pääomalla. Rahoitusrakenteen muutos näkyi vuoden 1990 asumismenoissa ja erityisesti niiden raskautavuudessa.

6.9.3. Ensiasunnonostajien asumismenot osamarkkinoittain

Vajaalla kolmanneksella talouksista ensimmäinen omistusasunto oli velaton vuonna 1990. Kaikista kotitalouksista velattomassa omistusasunnossa asui hiukan yli kolmannes. Tavallisella pankkilainalla ensiasun-

Taulukko 6.16. Ensiasunnonostajien asumismenot (mk) ja niiden osuus käytettävissä olevista tuloista (%) asumistavoittain vuonna 1990

Tapa ¹⁾	Asumismenot	Rasite
1	9 100	7,2
2	42 800	27,9
3	34 300	22,4
Kaikki	29 000	20,0

1)

Tapa 1 = Velaton ensiasunto

Tapa 2 = Tavallisella pankkilainalla rahoitettu ensiasunto

Tapa 3 = Ainakin yhdellä ns. tuetulla lainalla (arava-, asplainat, kuntien lainat jne.) rahoitettu asunto

tonsa rahoittaneita ja edelleen vuonna 1990 lainoja lyhentäneitä talouksia oli joka kolmas ensiasunnossa elävä. Loput hiukan yli kolmannes ensiasunnossaan asuvista talouksista oli rahoittanut asuntoaan ainakin yhdellä tuetulla lainalla.

Asuntovelattomalla ensimmäisessä omistusasunnossa elävällä taloudella asumismenot olivat vain 750 markkaa kuukaudessa vuonna 1990. Näiden talouksien asumismenot olivat vuonna 1990 saman suuruiset kuin kaikkien velattomassa omistusasunnossa asuvien talouksien. Asumismenojen osuus tuloista oli kuitenkin alhaisempi (ks. taulukot 6.3 ja 6.5). Kaksi kolmesta velattomassa ensiasunnossa asuvista talouksista asui muualla kuin keskuksissa. Asunnon rahoituksessa oli muita useammin käytetty perintörahoja ja omaisuuden myyntituloja. Asunto oli usein iso omakotitalo. Useimmiten velattomissa ensiasunnoissa asuvat taloudet olivat hankkineet asuntonsa 1970-luvun lopulla.

Tavallisella pankkilainalla ensiasuntonsa rahoittaneiden talouksien asumismenot olivat hiukan alhaisemmat kuin kaikkien vastaavalla tavalla asuntonsa rahoittaneiden talouksien. Asunnonvaihdot näkyivät asumismenoissa, mutta eivät menojen rasittavuudessa. Menojen osuus tuloista oli samalla tasolla kaikilla talouksilla, jotka olivat rahoittaneet asuntonsa pankkilainalla.

Tuetuilla lainoilla ensiasuntonsa rahoittaneiden talouksien asumismenot olivat jonkin verran korkeammat kuin kaikkien tuettuja lainoja saaneiden. Lainaehtojen, korkotason ja lyhyennysaikojen, muutokset selittävät osaltaan eroa. Ensiasunnon hankkineet taloudet eivät vielä olleet ehtineet lyhentämään lainapäätömaa, jolloin asumismenot olivat korkeammat verrattuna kaikkien talouksien asumismenoihin.

Taulukko 6.17. Tavallisella pankkilainalla (tapa 2) asuntonsa rahoittaneiden ensiasunnonostajien asumismenojen osuus käytävissä olevista tuloista (%) tuloviidenneksittäin ¹⁾ ja asunnonhankintavuositain

Tuloviidennes	1987 %	1988 %	1989 %	1990 %
1. kvintiili	47,1	58,4	72,3	56,7
2. kvintiili	25,7	31,1	40,6	33,4
3. kvintiili	29,1	33,8	36,3	33,8
4. kvintiili	28,1	33,7	28,6	35,3
5. kvintiili	30,8	28,5	25,8	30,3
Kaikki	30,7	34,9	39,2	32,7

1) Käytävissä olevat tulot / kulutusyksikkö

Rahamarkkinoiden vapautuminen näkyi voimakkaasti tavallisella pankkilainalla ensimmäisen asuntonsa rahoittaneiden talouksien asumismenoissa. Erityisen selvästi tämä heijastui niihin talouksiin, jotka kuuluivat pienituloisimpaan tuloviidennekseen. Heidän asumismenojensa osuus tuloista nousi vuonna 1989 hankituissa asunnoissa voimakkaasti. Näitä talouksia oli tosin vain runsas 4 000.

6.9.4. Asunnonvaihtajien asumismenot alueittain

Seuraavassa ovat tarkasteltavina ne taloudet (404 900), jotka ovat hankineet asuntonsa vuosina 1970 - 1990 ja joilla oli myyntituloja edellisestä asunnosta.

Asunnonvaihtajien asumismenot olivat koko maassa 30 prosenttia suuremmat kuin kaikkien kotitalouksien asumismenot. Asumismenoista muodostuva rasite oli vajaa viidennes käytettävissä olevista tuloista (taulukko 6.18). Rasittavuus oli pääkaupunkiseudulla ja keskuksissa alhaisempi kuin ensiasunnonostajilla, muissa kunnissa se oli jonkin verran korkeampi.

Taulukko 6.18. Asunnonvaihtajien asumismenot (mk) ja niiden osuus käytettävissä olevista tuloista (%) alueittain vuonna 1990

Alue	As. menot (mk)	Rasite (%)
Pks	33 700	17,6
Keskukset	27 000	18,8
Muut	27 700	19,4
Kaikki	27 900	19,4

Asunnonvaihtajien asumismenot neliötä kohden nousivat koko maassa vuosina 1985 - 1990 lähes puolella (taulukko 6.19). Tämä johtui ennenkaikkea pääomamenojen noususta runsaat 60 prosenttia. Nopeimmin korkoihin ja lainojen lyhennyksiin käytetyt menot kasvoivat pääkaupunkiseudulla. Vuonna 1990 asuntojen hintojen nousu oli jo taittunut ja vanhojen asuntojen hinnat olivat alkaneet laskea. Asuntojen hinnat olivat edelleen reaalisesti korkeat ja myös korkotaso oli kohonnut. Pääomamenot kasvoivat näin korkeiksi ja aiheuttivat asunnonvaihtajille suuret asumismenot. Asuntoa vaihtoivatkin useimmiten ne, joilla oli siihen varaa. Pääkaupunkiseudulla vuonna 1990 asuntoa vaihtaneista ta-

Taulukko 6.19. Asunnonvaihtajien pääoma- ja hoitomenot (mk/m²) alueittain vuosina 1985 ja 1990 hankituissa asunnoissa

Alue	1985			1990		
	Pm ¹	Hm ²	Yhteensä	Pm ¹	Hm ²	Yhteensä
Pks	285	166	451	814	225	1039
Keskukset	202	140	342	307	160	462
Muut	238	134	372	291	160	451
Kaikki	241	146	387	391	173	564

1= Pääomamenot mk/m² vuodessa
2= Hoitomenot mk/m² vuodessa

louksista lähes puolet kuului kahteen suurituloisimpaan tuloviidennekseen.

Juuri pääkaupunkiseudulla asuntoa vaihtaneet kotitaloudet kärsivät eniten hintojen ja korkojen noususta. Alueella asuvien asuntoa vaihtaneiden talouksien pääomamenot lähes kolminkertaistuivat viidessä vuodessa, kun ne muualla maassa nousivat noin 50 prosenttia. Alueelliset erot muodostuivat hyvin suuriksi.

Taulukko 6.20. Asunnonvaihtajien asumismenojen osuus käytettävissä olevista tuloista (%) alueittain ja asunnon hankintavuosittain vuonna 1990, %

Alue	Hankintavuosi			
	1987	1988	1989	1990
Pks	21,2	26,1	25,0	28,3
Keskukset	24,7	25,7	33,4	28,7
Muut	23,8	24,3	27,2	28,4
Kaikki	23,2	25,1	28,1	28,5

Ensiasunnonostajien ja asunnonvaihtajien asumismenojen välinen ero kasvoi samalla. Vuonna 1985 asunnonvaihtajien neliötä kohden lasketut menot olivat 14 prosenttia korkeammat kuin ensiasunnonostajien, mutta vuonna 1990 jo 44 prosenttia korkeammat (vrt. taulukko 6.11).

Asunnonvaihtajien asumisrasite oli 1980-luvun lopulla hankituissa asunnoissa pienempi kuin ensiasunnonostajilla. Vanhasta asunnosta saadut myyntitulot laskivat asumismenoja, vaikka asunnon hinta olikin useim-

miten selvästi korkeampi kuin ensiasunnostonostajilla. Rasittavuus nousi viidellä prosenttiyksiköllä vuodesta 1987 vuoteen 1990 mennessä. Rasittavuudessa ei ollut juurikaan alueellisia eroja vuonna 1990. Ennen markkinoiden vapautumista erot olivat melko pienet, pääkaupunkiseudulla rasite oli hyvän tulotason seurauksena jopa alhaisempi kuin muualla. Hintojen noustua rasittavuus nousi koko maassa, ensin selvimmin pääkaupunkiseudulla ja sitten pienellä viiveellä muualla. Nousu oli voimakasta kaikissa keskuksissa.

6.9.5. Asunnonvaihtajien asumismenot elinvaiheittain ja tulotasoittain

Korkeimmillaan asunnonvaihtajien asumismenot ja rasite ovat pienlapsisissä kahden tulonsaajan kotitalouksissa ja yksinhuoltajatalouksissa (taulukko 6.21). Lasten varttuessa asuntolainoja lyhennetään ja lainapääoma alenee ja myös tulokehitys yleensä on positiivinen. Näin rasittavuuskin alenee ja se on nuorimman lapsen ollessa yli 13-vuotias jo hyvin kohtuullinen.

Taulukko 6.21. Asunnonvaihtajien asumismenot (mk) ja niiden osuus käytettävissä olevista tuloista (%) elinvaiheittain vuonna 1990

Elinvaihe	Asumismenot	Rasite
Yksinäinen	14 800	20,2
Yksinhuoltaja	30 600	26,0
Lapseton pari	23 000	16,1
Perhe, lapset alle 7 v.	51 200	26,6
Perhe, nuorin lapsi alle 7 v.	46 900	23,8
Perhe, nuorin lapsi 7 - 12	38 000	18,5
Perhe, nuorin lapsi 13->	31 400	14,6
Muut	24 800	14,2
Kaikki	27 900	18,7

Vaihtajien keskimääräiset asumismenot olivat lähes yhtä suuret kuin ensiasunnostonostajilla. Pienilapsisilla perheillä vaihtajien asumismenot olivat selvästi suuremmat kuin ensiasunnostonostajien. Tämä kuvastaa suomalaisista asunnonhankitamallia. Ensiasuntoa ostettaessa joudutaan yleensä tyytymään pieneen asuntoon. Vasta asuntoa vaihdettaessa pystytään investoimaan tilavampaan ja talouden kokoon nähden sopivaan asuntoon. Lisätilasta jouduttiin erityisesti 1980-luvun lopulla maksamaan huomattavan paljon, jolloin asumismenotkin muodostuivat korkeiksi.

Taulukko 6.22. Asunnonvaihtajien asumismenot (mk) ja niiden osuus käytettävissä olevista tuloista (%) tuloviidenneksittäin ¹⁾ vuonna 1990

Tuloviidennes	Asumismenot	Rasite
1. kvintiili	22 400	29,1
2. kvintiili	24 200	24,0
3. kvintiili	27 600	20,7
4. kvintiili	28 400	17,8
5. kvintiili	31 600	15,7
Kaikki	27 900	18,7

1) Käytettävissä olevat tulot / kulutusyksikkö

Asunnonvaihtajien asumismenot kasvoivat tulotason myötä (taulukko 6.22). Ensiasunnonostajilla asumismenot olivat korkeimmat sekä alimmassa että ylimmässä tuloviidenneksessä. Pienituloisimmassa viidenneksessä vuosittaiset asunnonvaihtajien asumismenot olivat vain runsaat 22 000 markkaa, noin 1 800 markkaa kuukaudessa. Niistä muodostuva rasite oli kuitenkin puolet korkeampi kuin suurituloisimmassa viidenneksessä. Suurituloisimmilla asunnonvaihtajilla asuntomenojen osuus tuloista oli sama kuin vastaavalla tulotasolla olevilla ensiasunnonostajilla.

Raha- ja asuntomarkkinoiden muutokset koskettivat voimakkaimmin alimpiin tuloryhmiin kuuluvia talouksia. Sekä ensiasunnon ostaneet että asuntoa vaihtaneet pienituloiset taloudet ottivat (joutuivat ottamaan säästöjen puuttuessa) suuria tai suurehkoja lainoja, joista muodostui suuri rasite talouksille.

Taulukko 6.23. Asunnonvaihtajien asumismenot (mk) ja niiden osuus käytettävissä olevista tuloista (%) asumistavoittain vuonna 1990

Tapa ¹⁾	Asumismenot	Rasite
1	10 800	9,0
2	44 000	24,5
3	42 800	25,8
Kaikki	27 900	18,7

1)

Tapa 1 = Velaton ensiasunto

Tapa 2 = Tavallisella pankkilainalla rahoitettu ensiasunto

Tapa 3 = Ainakin yhdellä ns. tuetulla lainalla (arava-, asplainat, kuntien lainat jne.) rahoitettu asunto

Velattomassa omistusasunnossa asumismenot jäivät alhaisiksi. Vuonna 1990 vähintään kerran omistusasuntoa vaihtaneilla talouksilla kuukausittaiset asumismenot olivat 900 markkaa. Se oli samaa tasoa kuin kaikkien velattomassa omistusasunnossa asuneiden.

Tavallisella pankkilainalla asuntonsa rahoittaneet taloudet maksoivat, kuten vastaavasti ensiasunnonkin rahoittaneet taloudet, suurimpia asumismenoja. Kun vaihtajien tulotaso on yleensä korkeampi kuin ensiasunnonhankkijoilla, muodostui rasite suuremmista asumismenoista huolimatta jonkin verran alhaisemmaksi.

Tuetuilla lainoilla asunnonvaihtonsa rahoittaneiden talouksien asumismenot olivat selvästi suuremmat kuin kaikkien tuettua lainaa saaneiden talouksien (ks. taulukko 6.3). Ensiasunnonhankkijoiden osuus laskee kaikkien tuettua rahoitusta saaneiden talouksien keskimääräisiä asumismenoja.

Rahamarkkinoiden vapautuminen näkyi tavallisella pankkilainalla vaihtoasuntonsa rahoittaneiden talouksien asumismenoissa kuten ensiasunnonostajillakin. Menorasite jäi kuitenkin jonkin verran alhaisemmaksi kuin ensiasunnonostajilla. Vaihtajilla muutokset heijastuivat voimakkaasti pieni ja keskituloisten talouksiin. Alimman tuloviidenneksen talouksien asumismenot nousivat voimakkaasti vuonna 1989 hankituissa asunnoissa. Vuonna 1988 asunnonvaihtajien määrä lähes kaksinkertaistui muissa tuloviidenneksissä. Pienituloisimpien vaihtajien määrä kasvoi vain 15 prosenttia. Hitaamman asunnonvaihdon seurauksena rasittavuus ensin laski alimmassa tuloviidenneksessä vuonna 1988, mutta nousi sitten lähes 20 prosenttiyksikköä seuraavan vuoden aikana.

Taulukko 6.24. Tavallisella pankkilainalla (tapa 2) asuntonsa rahoittaneiden asunnonvaihtajien asumismenojen osuus käytettävissä olevista tuloista (%) tuloviidenneksittäin¹⁾ ja asunnonhankintavuosittain vuonna 1990, %

Tuloviidennes	1987 %	1988 %	1989 %	1990 %
1. kvintiili	43,1	32,2	50,8	41,1
2. kvintiili	27,7	33,5	27,1	33,1
3. kvintiili	21,5	29,5	27,7	35,8
4. kvintiili	23,6	30,5	26,7	36,6
5. kvintiili	24,7	25,9	28,2	25,7
Kaikki	26,8	29,8	30,1	31,5

1) Käytettävissä olevat tulot / kulutusyksikkö.

7. Kulutustila

Asumismenojen osuus kotitalouden budjetissa kertoo sen, kuinka suuren osan tuloistaan kotitalous haluaa tai joutuu sitomaan asumiseensa. Pieni tai suuri asumismeno-osuus osoittaa tavallisesti kotitalouden aseman asumisurallaan. Se voi osoittaa myös sen, minkä painon kotitalous haluaa elämässään asettaa asumisviihtyvyydelleen. Korkeat asumismenot voivat merkitä asumisen korkeaa arvostusta.

Puhdas prosenttiosuus ei kuitenkaan vielä ilmaise sitä, millaista vyönkiristämistä asumiseen sidotut markat merkitsevät kotitaloudelle. Kotitalouden kulutustarpeiden ja -mahdollisuuksien kannalta on oleellista, kuinka suuret tulot kotitaloudella on ja kuinka monta perheenjäsentä tuloilla on elätettävä.

Kotitalouden välttämättömyyskulutuksen (ravinto, vaatetus, asuminen) osuus on tavallisesti suurin pienillä ja pienituloisilla talouksilla. Pienet taloudet eivät taloudenpidossaan saa hyötyä mittakaavaeduista. Asumisen osalta se merkitsee sitä, että esim. yhden henkilön talous tarvitsee toimivassa asunnossa samat yhteiset tilat kuin useammankin henkilön talous (esim. keittiö, kylpyhuone, WC, olohuone). Tämän johdosta pienen asunnon ostaja joutuu neliömäärään suhteutettuna käyttämään suuremman summan asumiseen kuin suuren asunnon ostaja.

Pientalouksien, erityisesti yhden hengen talouksien, tulotaso on muita matalampi. Tähän johtuu osittain siitä, että pientalous on tavallisesti harvemman tulonsaajan harteilla kuin suurempi perhe. Suuri osa pienistä talouksista on lisäksi työelämän ulkopuolella tai vasta työuransa alussa. Opiskelijat ja eläkeläiset ovat epäaktiivissa työvaiheessa elämässään. Työuraansa aloittelevilla työsuhteet saattavat olla lyhyitä ja ansiotaso tavallisesti varsin alhainen.

Asumisurallaan pienet taloudet ovat useimmiten alku- tai loppupäässä. Erityisesti nuoret pientaloudet asuvat selvästi yleisemmin vuokralla kuin

muut taloudet. Vanhoilla pientalouksilla taas asunovelat on tavallisesti maksettu pois tai asuminen on yhteiskunnan tukemaa.

Pientalouksien asumismenot ovat suhteutettuja talouksien pieniin tuloihin ja epäsäännölliseen taloudelliseen aktiviteettiin. Ne ovat näin ollen selvästi pienemmät kuin esimerkiksi asunovelkoja lyhentävän nuoren perheen. Toisaalta omistusasunnon hankkiminen merkitsee yksinasuvalle selvästi suurempaa taloudellista rasitusta ja riskiä kuin useamman tulonsaajan perheille.

Suurimmat asumismenot on tavallisimmin nuorilla lapsiperheillä, jotka lyhentävät asunovelkojaan. Näillä talouksilla on sekä suuret menot että suuret kulutustarpeet. Toisaalta nämä taloudet ovat tavallisesti kahden tulonsaajan aktiivi-ikäisiä perheitä, joilla on edessään runsaasti aktiivivuosia ja joiden tulo-odotukset ovat kasvavat. Tosin nykyisin myös usein jompikumpi tai molemmat on työttömänä.

Tulojen ja asumismenojen suhde on tavallisesti pieni siinä vaiheessa, kun aktiivi-ikäiset taloudet ovat saaneet asunovelkansa maksettua. Koulukäisten lasten perheissä myös kulutustarpeet ovat tällöin tavallisesti suurimmat.

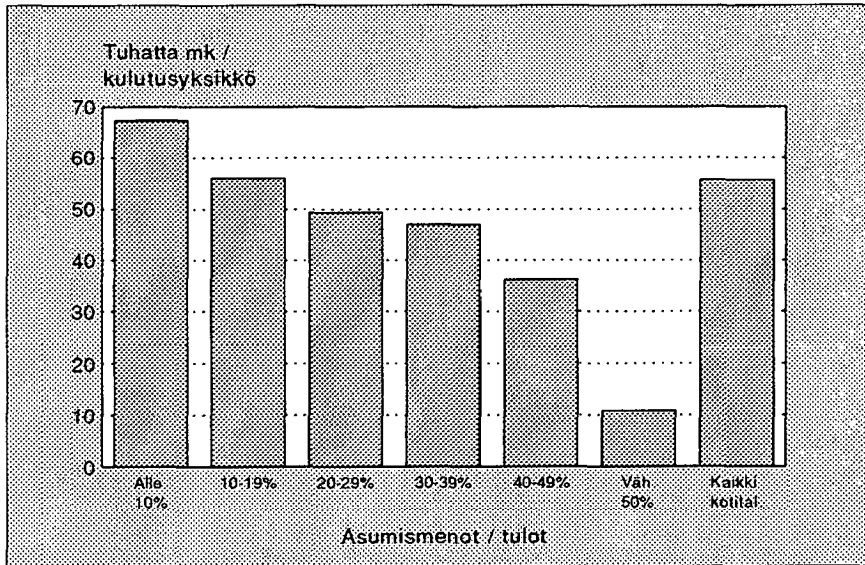
Kuviossa (7.1.) on tarkasteltu kotitalouksien tuloista käteenjäävää osuutta sen jälkeen, kun asumismenot on maksettu pois. Muuhun kulutukseen jäävä osuus on luokiteltu kotitalouden asumismenorasituksen mukaan. Käteenjääviä tuloja on tarkasteltu kotitalouden kulutusyksikköä¹⁾ kohti. Tarkastelu ottaa tällöin huomioon kotitalouden kulutustarpeet.

Kuviosta nähdään, että asumismenoilla on suuri vaikutus kotitalouksien muihin kulutusmahdollisuuksiin. Alle 10 prosentin asumismenorasituksella muuhun kulutukseen jäävä tulo-osuus on lähes kaksinkertainen verrattuna talouksiin, joiden asumismenot nousevat 40 - 49 prosenttiin tuloista.

Kaksi kolmannesta vähiten asumiseen käyttävästä ryhmästä 45 vuotta täyttäneiden talouksia. Runsas 60 prosenttia ryhmään kuuluvista on yhden tai kahden henkilön talouksia. Poikkeuksellisen paljon ryhmässä on

1) Kulutusyksiköt on laskettu OECD:n suosittamalla tavalla. Kotitalouden kulutusyksiköiden määrä muodostuu sen jäsenten kulutusyksikkölukujen summasta. Jäsenten kulutusyksikköluvut muodostuvat seuraavasti: ensimmäinen aikuinen 1.0, muut aikuiset 0.7, lapset 0.5. Esimerkiksi kahden aikuisen ja kahden lapsen perheessä kulutusyksiköiden summa on näin ollen 2.7.

Kuvio 7.1. Kulutusyksikköä kohti käteenjäävä osuus tuloista asumismenojen maksamisen jälkeen (asumismenojen tulo-osuuden mukaisissa ryhmissä) vuonna 1990, mk.



lapsettomia pariskuntia ja perheitä, joissa lapset ovat täyttäneet jo 16 vuotta. Näitten talouksien keskimääräiset kulutusmahdollisuudet ovat suurimmat asumismenojen maksamisen jälkeen.

Alle kouluikäisten lasten perheet sijoittuvat asumismenorasitukseltaan pääsosan kesimmäisiin ryhmiin (10 - 39 prosenttia tuloista).

Niissä ryhmissä, joissa asumismeno-osuudet ovat korkeat, lähes puolet talouksista on yksinään asuvia. Talouksissa, joissa asumismenot vievät vähintään puolet tuloista, putoaa muuhun kulutukseen keskimäärin jäävä tulo-osuus selvästi.

On huomattava, että edellä tehdyn analyysin tuloksia on pidettävä lähinnä suuntaa-antavina. Kotitalouksien tulot ja kulutus/kulutumahdollisuudet voivat vaihdella jyrkästikin eri vuosina. Yksittäinen vuosi voi sinällään olla liian lyhyt aika kotitalouden toimeentulomahdollisuuksien tarkasteluun.

Kotitalouden kulutus saattaa jonakin vuonna tai jopa tietyssä elämänvaiheessa perustua säästöjen purkamiseen tai pääasiassa lainavaroilla elämiseen (esim. opiskelijat). Asumismenojen jälkeen jäävä tulo-osuus ei

välttämättä suoraan kerro kotitalouden todellista kulutusta kyseisenä vuonna. Pitkällä aikavälillä tilanne tosin muodostuu kestävämmäksi, mikäli kotitalouden kulutustarpeet ylittävät oleellisesti niihin käytettävissä olevat varat.

Taulukoissa 7.1 - 7.3 on jatkettu edellisessä luvussa suoritettua asumismenojen analysointia. Taulukossa 7.1 on tarkasteltu asumismenojen maksamisen jälkeen käteen jäävää tulojen määrää alueittain ja asumistavoittain.

Taulukko 7.1. Asumismenojen jälkeenjäävä osuus tuloista kulutusyksikköä kohti alueittain ja asumistavoittain vuonna 1990, mk.

Alue	Tapa 1	Tapa 2	Tapa 3	Tapa 4	Tapa 5
PKS	73 700	72 500	69 700	63 300	54 300
Keskukset	59 800	57 800	55 900	51 200	43 100
Muut	54 800	54 300	52 000	47 100	44 500

1)

Tapa 1 = omistusasunnossa asuva kotitalous, ei asuntovelkaa

Tapa 2 = omistusasunnossa asuva kotitalous, asunto rahoitettu tavallisella pankkilainalla

Tapa 3 = omistusasunnossa asuva kotitalous, asuntoa rahoitettu ainakin yhdellä ns. tuetulla lainalla (aravalaina, asp-laina, kuntien lainat jne.)

Tapa 4 = vapaarahoitteisessa, tavallisessa vuokra-asunnossa asuva kotitalous

Tapa 5 = aravavuokra-asunnossa asuva kotitalous.

Asumismenojen maksamisen jälkeen eniten rahaa muuhun kulutukseen jää pääkaupunkiseudulla. Tulos on yhtenevä kaikissa asumistaparyhmissä.

Tämä merkitsee sitä, että vaikka asuminen (mk/m²) on pääkaupunkiseudulla muuta maata kalliimpaa, edustavat pääkaupunkiseudun kotitaloudet selvästi maksuvoimaisempaa kysyntää, mikä ainakin keskimäärin tasoittaa asumisen hinnan aiheuttamia eroja.

Edelleen on huomattava se, että omistusasunnossa asuvilla asuntovelkaisilla ja velattomilla talouksilla jää lähes yhtenevä osuus rahaa muuhun kulutukseen asumismenojen maksamisen jälkeen.

Tulos kätkee tietysti taakseen runsaasti velan määrästä johtuvaa vaihtelua, mutta osoittaa sen, että asuntovelkaiset taloudet edustavat keskimääräisesti ottaen maksukykyistä kysyntää, joka kompensoi raskaista asumismenoista aiheutuvia eroja.

**Taulukko 7.2. Asumismenojen ylijäävä osuus tuloista
kulutusyksikköä kohti elinvaiheittain ja asumistavoittain
vuonna 1990, mk.**

Elinvaihe	Tapa 1	Tapa 2	Tapa 3	Tapa 4	Tapa 5
Yksinäinen	51 900	57 800	56 300	47 100	41 600
Yksinhuoltaja	55 100	48 300	46 000	47 500	42 900
Lapseton pari	64 200	70 100	66 000	63 900	54 000
Perhe, nuorin lapsi <12 v.	60 100	51 700	48 600	54 400	47 300
Perhe, nuorin lapsi 13 v. -	68 600	67 600	59 900	66 300	59 300
Muut	56 000	56 600	54 000	51 600	53 000

1)

Tapa 1 = omistusasunnossa asuva kotitalous, ei asuntovelkaa

Tapa 2 = omistusasunnossa asuva kotitalous, asunto rahoitettu tavallisella pankkilainalla

Tapa 3 = omistusasunnossa asuva kotitalous, asuntoa rahoitettu ainakin yhdellä ns. tuetulla lainalla (aravalaina, asp-laina, kuntien lainat jne.)

Tapa 4 = vapaarahoitteisessa, tavallisessa vuokra-asunnossa asuva kotitalous

Tapa 5 = aravavuokra-asunnossa asuva kotitalous.

Taulukossa 7.2 on vastaavaa asiaa tarkasteltu kotitalouden elinvaiheen ja asumistavan mukaan.

Myös tässä tapauksessa erot velattomassa ja velallisessa omistusasunnossa asuvien talouksien välillä kaventuvat oleellisesti. Maksukykyisintä kulutuskysyntää asumismenojen maksamisen jälkeen edustavat kaikissa asumistaparyhmissä lapsettomat parit ja perheet, joissa lapset ovat vähintään 13-vuotiaita.

Asuntovelkoja lyhentävistä talouksista vähiten rahaa muuhun kulutukseen jää yksinhuoltajilla ja pienten lasten talouksilla. Vuokralla asuvista pienimmät kulutusmahdollisuudet on yksin asuvilla ja yksinhuoltajien talouksilla.

Taulukko 7.3 osoittaa, että kulutusmahdollisuudet ovat voimakkaasti riippuvaisia kotitalouksien tulotasosta eri asumistaparyhmissä.

Taulukko 7.3. Asumismenojen jälkeenjäävä osuus tuloista kulutusyksikköä kohti tuloluokittain ja asumistavoittain ¹⁾ vuonna 1990, mk.

Kvintiili	Tapa 1	Tapa 2	Tapa 3	Tapa 4	Tapa 5
I	28 100	20 100	28 200	28 700	29 600
II	41 400	38 700	39 700	42 700	44 200
III	53 400	47 100	49 100	53 800	54 900
IV	67 600	59 200	60 400	64 500	70 400
V	99 100	88 600	85 600	98 500	90 400

1)

Tapa 1= omistusasunnossa asuva kotitalous, ei asuntovelkaa

Tapa 2= omistusasunnossa asuva kotitalous, asunto rahoitettu tavallisella pankkilainalla

Tapa 3= omistusasunnossa asuva kotitalous, asuntoa rahoitettu ainakin yhdellä ns. tuetulla lainalla (aravalaina, asp-laina, kuntien lainat jne.)

Tapa 4= vapaarahoitteisessa, tavallisessa vuokra-asunnossa asuva kotitalous

Tapa 5= aravavuokra-asunnossa asuva kotitalous.

8. Asumismenot ja asumisen tuki

8.1. Asumisen tukimuodot

Asuntopolitiikan tärkeimpiä tavoitteita on ollut kotitalouksien asumistason parantaminen ja asumismenojen alentaminen. Taloudellinen tuki on oleellisimpia keinoja, joilla asuntopolitiikan tavoitteita pyritään toteuttamaan.

Taloudellisella tuella pyritään joko lisäämään asuntojen tarjontaa tai helpottamaan asuntojen kysyntää. Asuntojen kysyntää helpotetaan lähinnä asumiskustannuksia subventoimalla.

Asumisen tuki voi myöntämisperusteiltaan olla tarveharkintaista tai yleistukea. Tarveharkintaisen tuen myöntämisperusteet on määritelty tarkasti esim saajan tulojen, varallisuuden, asumismenojen ja lapsiluvun mukaan. Toisinaan myös yleistuen määrää on rajoitettu esim. tuensaajan tulojen perusteella.

Asumisen tuet voidaan jakaa neljään tukityyppiin:

- tuotantotukeen,
- asumistukeen,
- korkotukeen ja
- verotukeen.

Tuotantotuki on lähinnä lainamuotoista tukea, joka kohdistuu rakentajille. Sillä pyritään lisäämään sosiaalisin perustein syntyvää asuntotuotantoa. Asukkaan kannalta tuki on välillistä ja ilmenee asuntojen tarjontana ja alhaisempina asumismenoina.

Asumistuki on tukityypeistä selvimmin tarveharkintainen. Sen tavoitteena on alentaa kaikkein pienituloisimpien kotitalouksien asumismenoja. Sillä pyritään myös ohjaamaan kotitalouksia parantamaan asumistasoaan. Tuen myöntämisperusteet on tarkasti normitettu tulojen, varallisuuden, asumisväljyyden ja asumismenojen mukaan

Alikorkotuki syntyy siitä, että valtio ja kunnat perivät lainoistaan yleistä korkotasoa alemmaa korkoa. Tuki on siten laskennallista, eikä näy suorana tulona tuensaajalle. Alikorkotyypistä tukea syntyy arava- ja asplainoista.

Verotuki on epäsuoraa verojärjestelmien kautta annettavaa yleistukea. Siihen ei yleisesti ottaen sisälly asuntopoliittista tarveharkintaa. Tuensaajalle syntyy etua siitä, että hän maksaa vähemmän veroa kuin hänen verotuksensa olisi ollut normijärjestelmän mukaisessa verotuksessa. Laajasti ottaen verotukea voidaan katsoa syntyvän esim. asunnon myyntivoiton verottomuudesta, asuntotulon lievästä verotuksesta ja korkojen verovähennyksistä. Tässä yhteydessä verotukena tarkastellaan ainoastaan asuntolainojen korkovähennysetuutta ja vuonna 1990 käyttöön otettua asuntovähennystä.

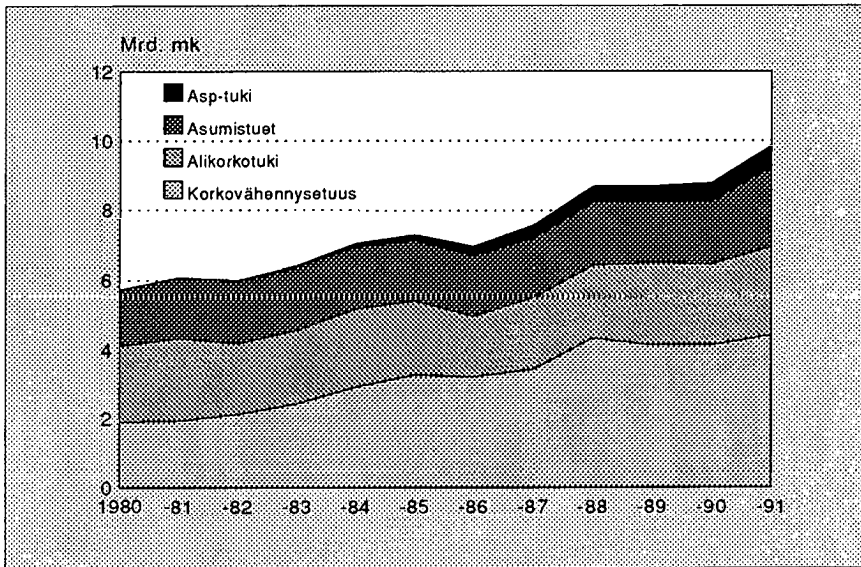
8.2. Tuen määrä ja kehitys

Suuri osa asumisen tuesta on epäsuoraa. Tästä seuraa, että tuen kehitykseen ja rakenteeseen vaikuttaa asuntopoliittisten ratkaisujen ohella esim. asunto- ja rahamarkkinoiden kehitys.

Kuviossa 8.1 on tarkasteltu eräiden tärkeimpien tukimuotojen kehitystä runsaan kymmenen vuoden aikana. Kyseisten tukimuotojen kokonaismäärä oli vuonna 1991 lähes 10 miljardia markkaa. Tuen määrä on kasvanut vuodesta 1980 kaksi ja puolikertaiseksi, reaalisesti runsaat 70 prosenttia. (Matala, 1993)

Asumisen tuen rakenne on muuttunut kuluneen vuosikymmenen aikana. Suoran ja tarveharkintaisen tuen osuus kokonaistuesta on jatkuvasti pienentynyt. Tämä on merkinnyt sitä, että entistä suurempi osa tuesta ohjautuu sen saajille asuntopoliittisen kontrollin ulkopuolella. Suoran tuen osuus laski 1980-luvun aikana vajaasta 30 prosentista neljännekseen tuen määrästä. Tarveharkintaisten tukien osuus kokonaistuesta oli 1990-luvun alussa runsas 50 prosenttia. Vuosikymmen aikaisemmin tarveharkintaisena jaettiin kaksikolmannesta tuesta. Kehitys on johtunut pää-

Kuvio 8.1. Asumisen tuen kehitys 1980-1991, vuoden 1991 hinnoin, mrd. mk



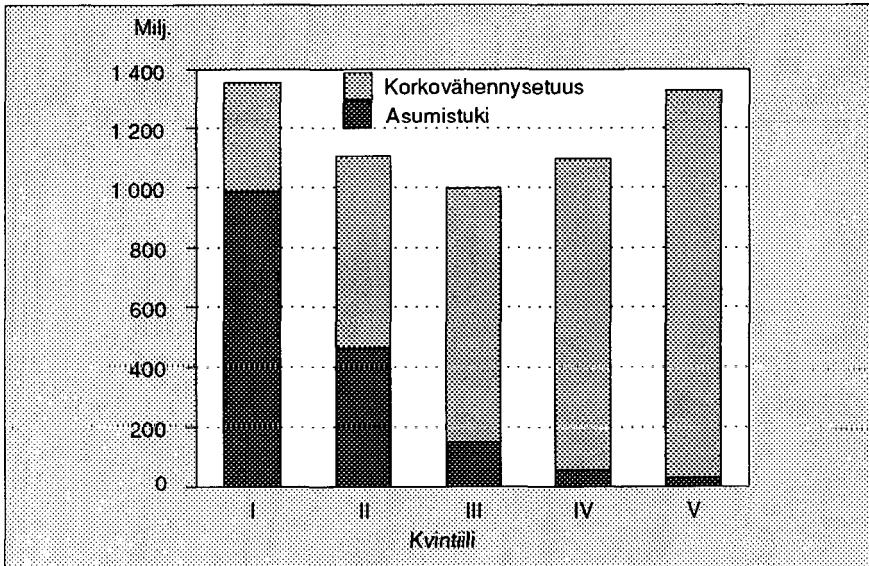
asiassa korkovähennysetuuden muita tukimuotoja voimakkaammasta laajenemisesta.

Verotuen suuren osuuden vuoksi asumisen tuki kohdistuu selvästi omistusasumiseen. Omistusasujien tuki on yli viisinkertainen vuokralaisten saamaan tukeen verrattuna. Koska verotuki on kasvanut muita tukimuotoja nopeammin, voidaan olettaa, että vuokralaisten saama osuus kokonaistuesta on pienentynyt 1980-luvun aikana (Matala, 1991). Erityisen voimakkaasti verotukea nosti asuntojen hintojen ja korkotason nousu 1980-luvun lopussa.

8.3. Joka toinen talous saa tukea asumiseen

Asumisen tukea sai vuonna 1990 noin puolet kaikista kotitalouksista eli 1,1 miljoonaa taloutta. Tuensaajien osuus on pysynyt ennallaan 1980-luvun puolivälistä lähtien. Tuensaajiksi katsotaan tällöin ne taloudet, jotka ovat saaneet asumistukea, asuntolainojen korkovähennysetuutta tai asuntovähennystä.

Kuvio 8.2. Asumisen tuen jakautuminen tulotasoittain vuonna 1990. (Käytettävissä olevat tulot/kulutussyksikkö), milj. mk



Yleisin tukimuoto oli asuntolainojen korkovähennysetuus, jota sai vuonna 1990 runsas 800 000 kotitaloutta. Asumistukea sai 333 000 kotitaloutta ja vuonna 1990 voimaan astuneen asuntovähennyksen oli valinnut runsas 18 000 kotitaloutta.

Asumistuki ja verohelpotuksina annettava tuki kohdistuvat erityyppisille talouksille. Verovähennykset painottuvat parempituloisille lapsiperheille, jotka asuvat omistusasunnossa. Eniten tukea saivat vuonna 1990 ne lapsiperheet, joissa oli alle kouluikäisiä lapsia. Nämä taloukset ovat tavallisia ensiasunnon ostajia tai asunnonvaihtajia.

Asumistuki on lähinnä yksinasuvien, yksinhuoltajien ja lapsettomien pariskuntien tukimuoto. Tuen saajat ovat pääasiassa pienituloisia talouksia.

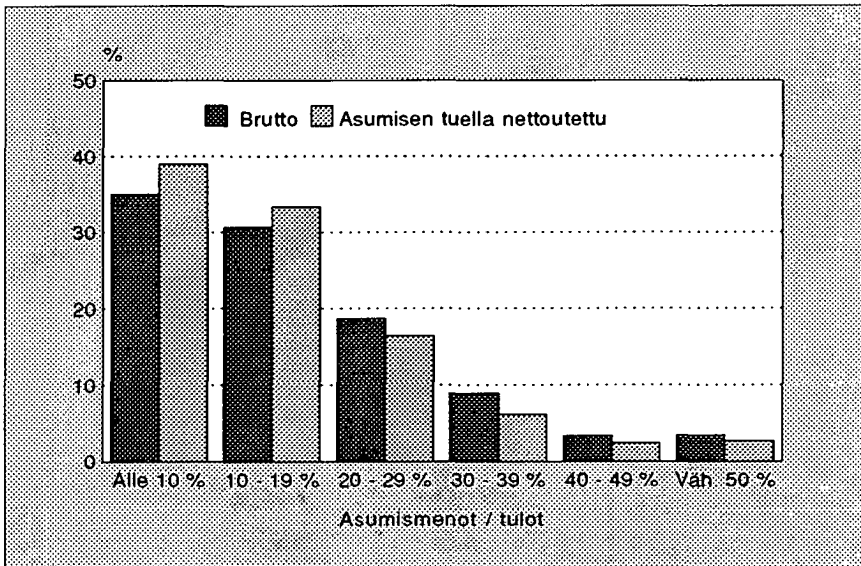
8.4. Tarveharkintainen tuki tehokkain

Asumisen tuen vaikutusta asumismenoihin on jatkossa arvioitu siten, että brutto- ja nettomääräisten asumismenojen ja tulojen suhdetta on verrattu toisiinsa. Nettoutettu suhdeluku on laskettu siten, että kotitalouden

saama asumisen tuki on vähennetty sekä asumismenoista että käytettävissä olevista (raha)tuloista. Vertailun tausta-ajatuksena on, että tuensaajat käyttävät koko saamansa tuen asumismenojensa alentamiseen. Ajatus on varsin teoreettinen ja toteutunee harvoin puhtaana, mutta sopii asumisen tuen vaikutuksen arviointiin.

Kuviossa 8.3 on vertailtu asumismenojen osuutta kotitalouksien tuloista asumismenoryhmittäin netto ja bruttokäsitteillä. Kun tuen vaikutus otetaan huomioon, kasvaa niiden talouksien osuus, jotka käyttävät alle viidenneksen tuloistaan asumiseen, lähes kolmeen neljännekseen kaikista kotitalouksista.

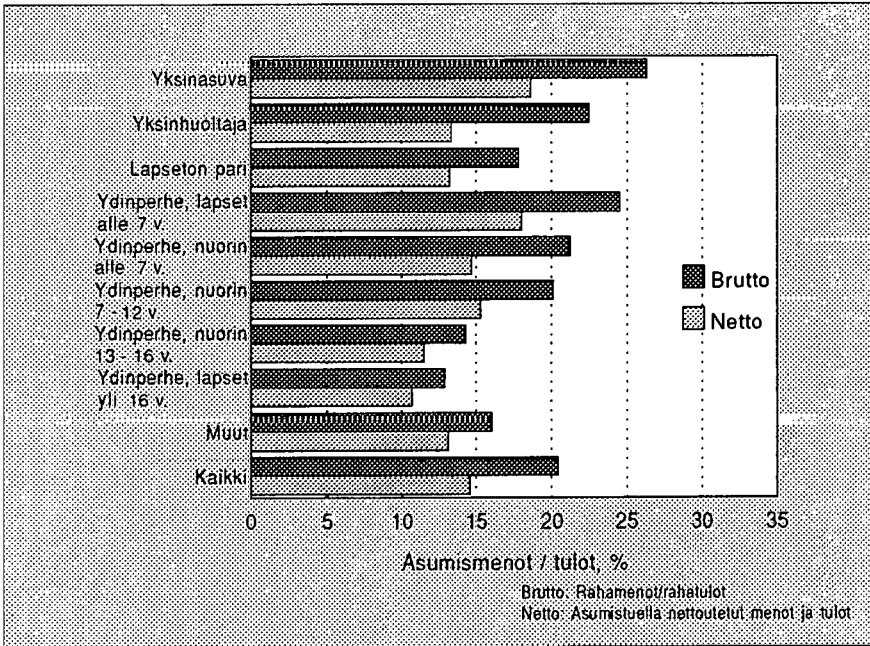
Kuvio 8.3. Kotitaloudet asumismenojen tulo-osuuden mukaan vuonna 1990, %.



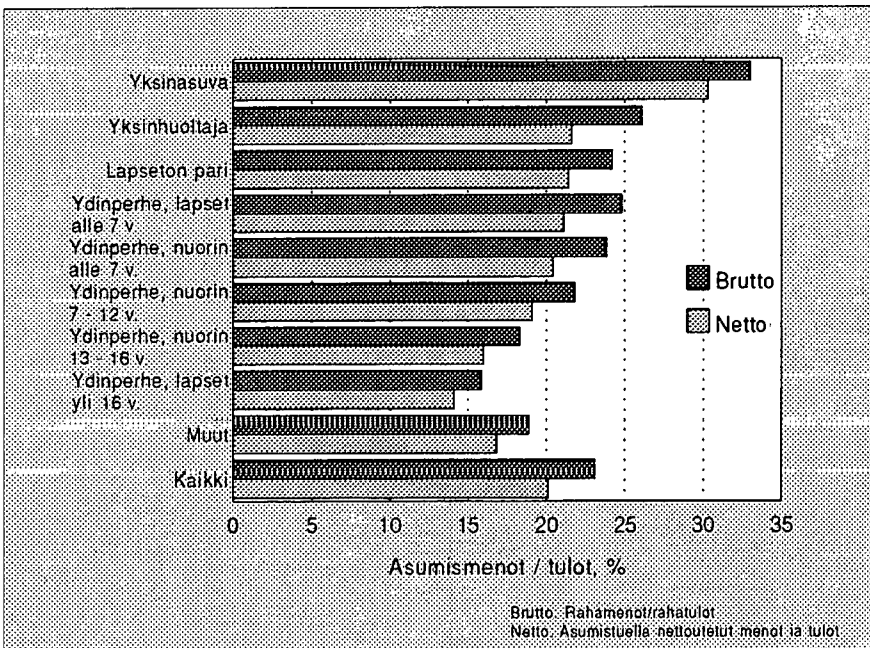
Kuvioissa 8.4 ja 8.5 on vertailtu asumistuen ja korkovähennysetuuden tehokkuutta asumismenojen alentajana. Tuensaajat on ryhmitelty elin-vaiheittain.

Kuvioista nähdään, että tarveharkintainen asumistuki alentaa selvästi tehokkaammin asumismenoja kuin yleistukena saatava korkovähennysetuus. Asumistuki pienentää asumismenojen osuutta tuloista keskimäärin seitsemällä prosenttiyksiköllä. Korkovähennysetuuden keskimääräinen vaikutus on kolme prosenttiyksikköä. Molempien tukimuotojen keskimääräinen vaikutus on pysynyt suurinpiirtein ennallaan vuosina 1985 - 90 (Kärkkäinen & ym. 1989, s. 262 - 263).

Kuvio 8.4. Asumistuen vaikutus asumismenoihin elinvaiheittain vuonna 1990, %.



Kuvio 8.5. Korkvähennysetuuden vaikutus asumismenoihin elinvaiheittain vuonna 1990, %.



Taulukko 8.1. Asumisen tuen kohdistuminen meno-osuusryhmittäin vuonna 1990, %.

Asumismenojen osuus tuloista	Kotitalouksia yhteensä	Osuus tukea säävista, %	Tuki yhteensä milj.mk	Osuus kokotuesta, %	Tuki / kotitalous, mk
Alle 10 %	182 000	16,9	707	11,4	3 900
10-19 %	306 000	28,5	1 329	21,5	4 300
20-29 %	293 000	27,2	1 831	29,6	6 200
30-39 %	167 000	15,5	1 360	22,0	8 100
40-49 %	65 000	6,1	490	7,9	7 500
Väh. 50 %	62 000	5,8	473	7,6	7 600
Yhteensä	1 075 000	100,0	6 190	100,0	5 800

Erityisen voimakkaasti asumistuki laskee yksinhuoltajien asumismenoja. Heidän asumismenojensa osuus tuloista laskee tuen vaikutuksesta lähes 10 prosenttiyksiköllä. Asumistuki vaikuttaa tehokkaasti myös yksinasuvien ja nuorimpien lapsiperheiden asumismenoihin.

Vaikka korkovähennysetuus on erittäin merkittävä tukimuoto, on sen keskimääräinen vaikutus asumismenojen alentajana selvästi pienempi kuin suoran asumistuen. Tämä lienee varsin looginen yleistuen ominaisuus. Tarveharkintainen asumistuki kohdistuu pienituloisimmille. Heidän tuloihinsa tuella on suhteellisesti suurempi merkitys kuin suurituloisimmille kohdistuvalla korkovähennyksellä.

Suhteellisesta tehostomuudestaan huolimatta korkovähennysetuus on ratkaisevan tärkeä tukimuoto erityisesti ensimmäistä omistusasuntoaan hankkiville talouksille. Markkamääräisesti korkovähennysetuus on suurin juuri tässä elämän vaiheessa. Korkovähennysetuuden tehokkuuden lisääminen edellyttäisi joko tuen kasvattamista tai suuntaamista entistä selvemmin asumisuran alkuvaiheeseen, jolloin kotitalouksien asumismenorasitus on tavallisesti suurin. Nykymuodossaan (1990-luvun alussa) korkovähennysetuuden suhteellinen vaikutus asumismenoihin on varsin vakio eri elämän vaiheissa olevilla talouksilla.

8.5. Eniten tukea yksinhuoltajille ja pienten lasten perheille

Markkamääräisesti eniten tukea taloutta kohti saivat yksinhuoltajat ja perheet, joissa oli alle kouluikäisiä lapsia. Valtaosa yksinhuoltajien tuesta oli asumistukea. Lapsiperheillä tärkein tuki oli korkovähennysetuus.

Kaksi kolmannesta suoraa asumistukea saaneista kotitalouksista kuului ryhmään, jossa asumisen osuus tuloista oli 10 - 29 prosenttia. Korkovähennysetuuden saajista tähän ryhmään kuului runsas puolet (taulukko 8.1).

Lähes 200 000 tuensaajataloudella asumismenojen osuus tuloista (bruttona) oli alle 10 prosenttia. Nämä taloudet saivat asumistukea, korkovähennysetuutta tai asuntovähennystä yhteensä runsaat 700 miljoonaa markkaa vuonna 1990. Osuus oli runsaat kymmenen prosenttia tuen kokonaismäärästä.

Vajaa neljännes (noin 45 000 taloutta) tukea nauttivista talouksista, jotka käyttivät alle kymmeneksen tuloistaan asumiseen, oli asumistuensaa- jia. Lähe 40 prosenttia heistä oli sekatalouksia tai perheitä, joissa lapset olivat täyttäneet 16 vuotta.

Korkovähennysetuutta sai vähiten asumiseensa käyttävistä 145 000 taloutta ja asuntovähennystä runsas 4 000 taloutta. Näistä talouksista neljännes oli lapsettomia pareja. Vajaa viidennes oli perheitä, joissa lapset olivat vähintään 16-vuotiaita.

9. Asumismenot ja asumistaso

9.1. Normit ja asumistavoitteet

Asuntopolitiikan tavoitteiden toteutumista tarkastellaan usein normien avulla. Normien avulla määritellään tavallisesti jokin minimityla, jolla asuinolojen voidaan olettaa olevan tyydyttävät. Normit kuvaavat tietysti ulkoapäin annettua, objektiivista tavoitetta. Niiden taso ja sisältö on riippuvainen ajasta ja yhteiskunnasta. Asuntopoliittisten toimenpiteiden kohteen (kotitalouden) asumisviihtyvyys riippuu viime kädessä siitä, miten asujan tai asujien omat tavoitteet vastaavat toteutunutta asumisen tasoa.

Suomessa asuntopolitiikan yleiset tavoitteet on kirjattu ympäristöministeriön laatimaan Asunto-olojen kehittämissuunnitelmaan. Asuntopolitiikan tavoitteena on pyrkiä koko väestön kohtuutasoiseen asumiseen. Asunto-olojen kehittämisestä annetun lain mukaan asumisväljyyden tulee vastata perheen kokoa ja erityistarpeita, asunnossa on oltava tarpeelliset varusteet ja riittävät mahdollisuudet erilaisiin asumiseen liittyviin toimiin. Jotta näin määritelty, kohtuullisena pidettävä asumistaso voidaan saavuttaa, yhteiskunnan asumiseen kohdistamia tukitoimia tulee säädellä siten, että asumismenot muodostuvat eri kokoisilla ja eri tulotasoisilla ruokakunnilla kohtuullisiksi.

Kohtuutasoinen asuminen määritellään toisin sanoen asumisväljyyden, asunnon varustetason ja asumismenojen suuruuden avulla. Normien operationalisointi on varsin yksikäsitteinen asumisväljyyden ja asunnon varustetason osalta. Asumismeno-osuuksien suuruutta määriteltäessä sovelletaan sitä vastoin useampia periaatteita:

- Pienituloisten perheiden asumismenot pyritään alentamaan maksukykyä vastaaviksi niin, että asumismenot eivät rajoita muuta välttämättömyyskulutusta.
- Asumismeno-osuuden tuloista tulee samantuloisilla ruokakunnilla supistua lapsiluvun kasvaessa.
- Samankokoisilla ruokakunnilla asumismenojen osuuden tuloista tulee olla pienituloisilla ruokakunnilla pienempi kuin suurituloisilla.
- Omistusasunnossa asuvilla ruokakunnilla asumismenojen osuus tuloista saa olla jonkin verran korkeampi kuin vuokra-asunnossa asuvilla, koska osa asumismenoista käytetään oman pääoman kartuttamiseen.

Tarkimmalla tasollaan asumismeno-osuudet määritellään asumistukijärjestelmässä, jossa ne ovat tuen myöntämisen keskeisin peruste, sekä valtion asuntolainoituksessa tulorajoja määriteltäessä.

Yleisemmällä tasolla asumismeno-osuuksia koskevat tavoitteet on asetettu asumisolujen kehittämissuunnitelmassa seuraavasti:

- Asumismeno-osuus on vähimmäistoimeentulotasolla 10 prosenttia ruokakunnan bruttotuloista.
- Teollisuustyöntekijän keskiansiotasolla asumismeno-osuus on kolmihenkisellä ruokakunnalla 20 prosenttia bruttotulosta silloin, kun tulonsaajia on kaksi.

Uusimmassa asumisolujen kehittämissuunnitelmassa vuosille 1993 - 97 on yksityiskohtaisista asumismeno-osuustavoitteista luovuttu (Asunto-olujen kehittämissuunnitelma vuosille 1993 - 97).

Vähimmäistoimeentulotasolla tarkoitetaan toimeentulotuen tasoa. Asumistukea myönnettäessä asumismenoiksi lasketaan vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa vuokrat ja käyttövastikkeet. Mukaan otetaan lisäksi mahdolliset vesimaksut ja lämmityskustannukset. Omistusasunnossa menoksi katsotaan asuntoyhtiöissä vastikkeet ja erilliset vesi- ja lämmitysmenot. Omakotitaloissa hoitomenot huomioidaan laskennallisten arvojen perusteella. (Asuntotoimi Suomessa 1993, 184 - 186)

Lisäksi omistusasuntojen pääomamenoiksi lasketaan 50 prosenttia henkilökohtaisten lainojen vuotuisista koroista. Liitetaulukossa 10 on esitetty vuoden 1991 asumistukea määrättäessä käytetyt kohtuulliset asumismeno-osuudet.

Oheisissa tarkasteluissa normit on operationalisoitu seuraavasti:

- **Asumisväljyys:** Ahtaasti asuvat taloudet, joissa asuu enemmän kuin yksi henkilö huonetta kohti, kun keittiötä ei lueta huoneeksi.
- **Varustetaso:** Asunto on hyvin varustettu, jos siihen kuuluu vesijohdot, viemäri, lämminvesi, WC, peseytymistilat (suihku/kylpyhuoneen tai huoneistokohtainen sauna) sekä keskus- tai sähkölämmitys.
- **Asumismenot:** Asuminen on kohtuuhintaista, mikäli asumismenojen osuus kotitalouden käytettävissä olevista tuloista on pienempi kuin 20 prosenttia.

Asumismenoja on tarkasteltu luokituksella, joka on selvästi karkeampi kuin asumistuen määrittelyssä käytetty. Syynä on se, että tutkimuksen perusaineisto ei mahdollista niin yksityiskohtaista normiluokitusta kuin asumistukea määrättäessä sovelletaan. Eroa on myös siinä, että tässä tarkastelussa ovat mukana kaikki kotitalouden asumismenot, jotka on suhteutettu kotitalouden käytettävissä oleviin tuloihin. Asumistuki puolestaan määräytyy kotitalouden bruttotulojen mukaan ja asumismenot eivät tällöin sisällä kaikkia menoeriä.

Kohtuuhintaista asumista kuvaavat tiedot eivät tässä tarkastelussa ole vertailukelpoisia asumistukea määrättäessä käytettyjen normien kanssa.

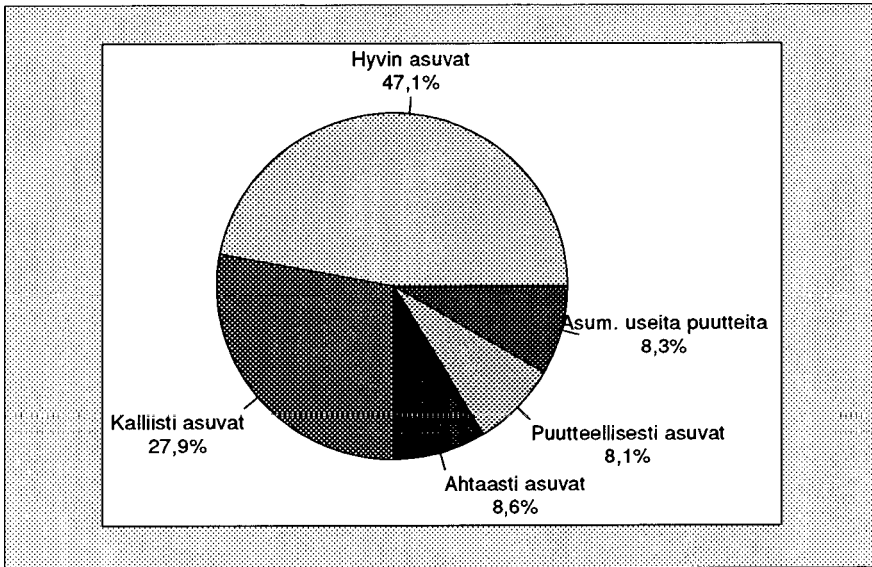
9.2. Joka toinen talous asuu hyvin ja kohtuuhintaisesti

Runsas miljoona suomalaista taloutta asui vuonna 1990 vähintään kohtuullisen väljästi ja kohtuuhintaisesti hyvin varustetussa asunnossa. Joka toisella taloudella oli asumistasossa puutteita, kun asumista verrataan normeissa asetettuihin tavoitteisiin.

Noin 600 000 taloutta (vajaat 30 prosenttia kaikista) asui kohtuullisen väljästi ja hyvin varustetussa asunnossa, mutta joutui käyttämään enemmän kuin viidenneksen tuloistaan asumiseen. Lähes joka kymmenennellä taloudella oli puutteita asumisväljyydessä tai vaihtoehtoisesti asunnon varustetasossa.

Talouksia, joiden asumistaso jäi useamman kuin yhden ominaisuuden mukaan miniminormin alle, oli alle kymmenen prosenttia kaikista talouksista. Näistä suurin ryhmä (vajaat 100 000 taloutta) olivat taloudet, jotka asuivat kalliisti ahtaassa asunnossa.

Kuvio 9.1. Kotitaloudet asumistason mukaan vuonna 1990, %



Kaikkien asumisen puutteiden kasautuminen samoille talouksille on hyvin harvinaista. Kalliisti ja ahtaasti, huonosti varustetussa asunnossa eli vuonna 1990 vain runsas 7 000 taloutta eli noin 0,3 prosenttia kaikista talouksista.

9.3. Keski-ikäinen asunnonomistaja tavallisin hyvinasuva

Tyypillisimpiä hyvin asuvia talouksia ovat asumisuransa päätösvaiheessa olevat keski-ikäisten tai vanhempien ihmisten taloudet. Kaksi kolmesta hyvin asuvasta on yksin tai kaksin asuvia, vähintään 50. ikävuottaan lähentelevää tai sen ylittänyttä taloudenpitäjää. Runsas 75 prosenttia heistä asuu omassa asunnossaan. Asumismenoihin hyvin asuvat käyttävät keskimäärin 10 prosenttia tuloistaan. Joka kolmas hyvin asuva talous saa yhteiskunnalta tukea asumiseen.

Puutteellisesti varustetussa tai ahtaasti ja puutteellisesti varustetussa asunnossa elävät taloudet käyttävät selvästi pienemmän osan (keskimäärin seitsemän prosenttia) tuloistaan asumiseen kuin muut taloudet. Suurin osa puutteellisesti varustetussa asunnossa elävistä on yksin asuvia tai

lapsettomia pariskuntia. Yli 80 prosenttia asunnoista sijaitsee maaseudulla. Joka viides puutteellisessa asunnossa elävä talous saa asumiseensa taloudellista tukea yhteiskunnalta.

Ahtaasti ja kohtuuhintaisesti asuvista enemmistö on 25 - 44-vuotiaiden, lähinnä nuorten lapsiperheiden talouksia. Heillä asumismenojen osuus tuloista jää keskimäärin runsaaseen 10 prosenttiin. Lähes puolet näistä talouksista asuu vuokra-asunnossa. Yhteiskunnan tukea asumiseen nauttii näistä talouksista noin 50 prosenttia.

9.4. Nuoret asuvat kalliisti

Kalliisti asuvilla talouksilla asumismenojen osuus tuloista nousee keskimäärin runsaaseen 30 prosenttiin. Ero kohtuuhinnalla asuviin on hyvin selvä. Valtaosa kalliisti asuvista saa yhteiskunnalta tukea asumismenoihinsa.

Kalliisti ja hyvätasoisesti asuvista talouksista on kaksi kolmasosaa yhden tai kahden henkilön talouksia, kuten kohtuuhintaisesti ja hyvin asuvistakin. Jälkimmäisistä poiketen nämä taloudet ovat iältään kuitenkin tavallisimmin 25 - 44-vuotiaita.

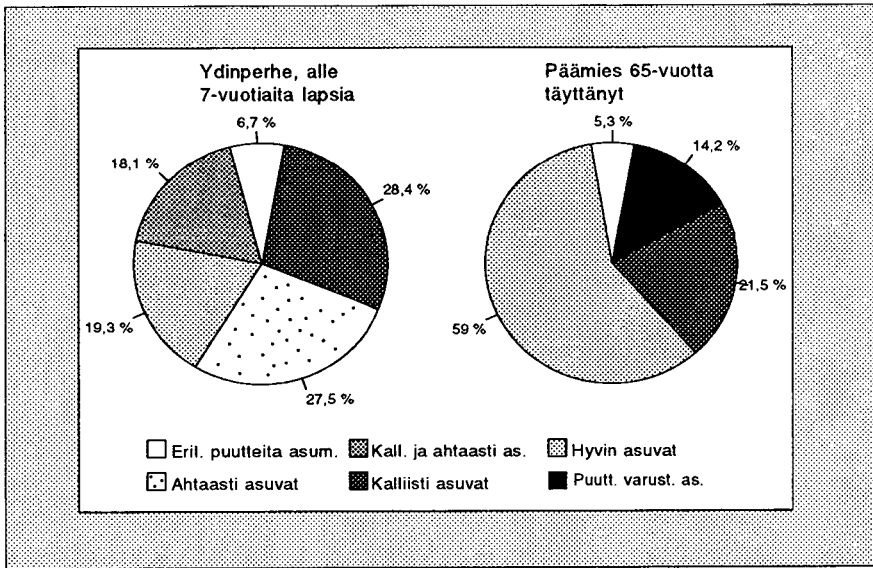
Myös kalliisti ja ahtaasti asuvien talouksien päähenkilöt ovat useimmiten 25 - 44-vuotiaita. Suurin osa näistä talouksista on nuoria lapsiperheitä.

Alle kouluikäisten lasten perheet ovat tavallisimpia myös niiden talouksien joukossa, joille kasautuvat kaikki asumisen puutteet. Yli 90 prosenttia näistä talouksista saa yhteiskunnalta tukea asumiseensa.

9.5. Asumistaso kehittyy asumisuran edetessä

Kuviossa 9.2 on vertailtu kahden asumisurallaan erilaisessa vaiheessa olevan kotitaloustyyppin asumistasoa: nuoria kahden huoltajan lapsiperheitä ja 65-vuotta täyttäneiden talouksia. Asumisen puutteet vähenevät talouden asumisuran edetessä.

Kuvio 9.2. Eri elämänvaiheissa olevat kotitaloudet asumistason mukaan vuonna 1990, %



Valtaosa (noin 60 prosenttia) asumisuransa päätteessä olevista vanhustalouksista asuu hyvin. Tavallisimpia ongelmia vanhusten asumisessa ovat korkeat asumismenot tai asunnon puutteellinen varustetaso.

Kaikilta osin hyvätasoiseen asumiseen ylsi vuonna 1990 vain joka viides perhe, jolla oli alle 7-vuotiaita lapsia. Tavallisimpia puutteita olivat joko kallis asuminen (vajaalla 30 prosentilla) tai ahdas asuminen (myös vajaalla 30 prosentilla). Sekä kalliisti että ahtaasti asui vuonna 1990 joka viides pienten lasten perhe.

10. Koti - talous - asuntomarkkinat

Asuinpaikka, tulot, perheellistyminen jne. muokkaavat asumisen tarpeita ja mahdollisuuksia. Viime kädessä valinta on yksilöllisten mieltymysten varassa, tai ainakin pitäisi olla. Käytännössä valintavaihtoehdot voivat jäädä hyvin rajallisiksi.

Elämänvaihe jäsentää ihmisten osallistumista asuntomarkkinoille. Kotoa irtautuva nuori etsii ensimmäisen oman paikkansa tavallisesti vuokra-asunnosta. Talouden ja elämän vakiintuessa yhteiselon perusteet laskeetaan itse omistetun kodin varaan.

Elämäntilanteiden ja tarpeiden muuttuminen pakottaa uusiin ratkaisuihin myös asumisessa. Perheen pääteasuntoon päästään viimeistään siinä vaiheessa, kun lapset ovat muuttamassa pois kotoa. Vielä aktiivisen työelämänkin jälkeen osa talouksista ryhtyy asuntokauppoihin: Vaihtamalla pienempään asuntoon puretaan omistusasuntoon sidottua varallisuutta.

Asumisuran aikataulu ja vaiheet eivät ole yhtenevät. Joku aloittaa itsenäisen elämänsä omasta talosta, josta ei muuta koskaan pois. Toinen taas ei missään elämänsä vaiheessa astu omistusasuntomarkkinoille.

Vaikein ongelma, joka omistusasuntomarkkinoille tulijan on ratkaistava, koskee omien tarpeiden ja taloudellisten resurssien sekä rahoitusmahdollisuuksien yhteensovittamista. Tarjolla olevat asumisvaihtoehdot ja niiden hinta rajaavat viime kädessä valintatilanteen.

Tarpeiden ja rahan välinen yhtälö on Suomessa tasapainotettu yleensä tarpeista tinkimällä. Rahamarkkinoiden vapautuminen 1980-luvun loppupuoliskolla helpotti hetkeksi patoutuneita paineita. Rajaksi nousivat pian kuitenkin kohonneet asuntojen hinnat ja korkea korkotaso. Lopullisesti markkinat hyyytivät talouden lamaan 1990-luvun alussa.

Kehittymätön asuntorahoitusjärjestelmä on Suomessa merkinnyt korkeaa omarahoitusosuutta ja lyhyitä laina-aikoja. Ajoittain ongelmana on ollut korkea reaalikorko.

Näiden tekijöiden seurauksena kotitalouksien asumismenot ovat jakautuneet Suomessa hyvin epätasaisesti. Viidennes kotitalouksista maksaa yli puolet kaikista asumismenoista. Toisaalta halvimmalla asuvan viidenneksen osuus kaikista asumismenoista on vain muutaman prosentin.

Jyrkät asumismenoerot johtuvat pääomamenojen (lainan lyhennykset, korot) kasautumisesta kodinperustamisvaiheeseen. Vasta asuntonsa hankkinut talous maksaa asunneliöstään keskimäärin kuusinkertaisen hinnan asuntolainansa loppuun lyhentäneeseen talouteen verrattuna.

Kallis asuminen merkitsee Suomessa ennen kaikkea omistusasunnon hankinnan raskautta suhteessa ostajan resursseihin. Suurin osa suomalaisista käyttää asumiseensa kuitenkin korkeintaan kohtuullisen osan tuloistaan. Näin ollen on yksipuolista väittää Suomen olevan kalliin asuminen maa. Tilanne ei koske vain nykypäivää, jolloin omistusasunnon hankintakustannukset ovat alentuneet. Myös 1980-luvun lopussa asumiskustannukset pienevät suurelta osalta kotitalouksia.

Korkeat asuntojen hinnat 1980-luvun lopun Suomessa eivät syntyneet tyhjästä. Ne edustivat sitä hintatasoa, jolla asuntoja myös ostettiin sen hetken markkinoilla. Kysyntää kiihdyttivät keventyneen rahoituksen ohella kotitalouksien kasvavat tulot. Lisää pontta nousulle antoivat positiiviset tulevaisuudenodotukset. Kun rahoitus kiristyi ja talous romahti, romahtivat myös hinnat.

Kotitalouksien osallistumisessa asuntomarkkinoille on nähtävissä useita vahvoja trendejä, joiden vaikutukset markkinoiden kokonaistilaan saattavat olla vastakkaisia. Näitä trendejä ovat mm.

- Omistusasuntomarkkinoiden epätäydellinen toiminta talouden laman aikana kasaa paineita tiettyjen väestöryhmien osalle.
- Talouden epävarmuuden seurauksena asuntomarkkinoille kehittyi omistusasuntoja korvaavia vaihtoehtoja. Tärkein näistä on 1990-luvun alussa vuokramarkkinoiden vilkastuminen.
- Pääteasuntonsa tavoittaneiden, asuntovelkansa maksaneiden asunnonomistajien määrä tulee voimakkaasti lisääntymään. Muutoksen suunta on nähtävissä selvästi jo 1980-luvun loppupuoliskolla.

Aktiivisesti asuntomarkkinoilla toimivien tai markkinoille pääsyä odottavien talouksien tilanne on pitkälti riippuvainen sekä asuntomarkkinoiden että koko kansantalouden kehityksestä. Kansantalouden kehitys vaikuttaa kotitalouksien toimintamahdollisuuksiin ennen kaikkea työllisyystilanteen ja rahamarkkinoiden kehityksen kautta.

Omistusasunnon ostaminen merkitsee kotitaloudelle suurta taloudellista riskiä. Epävarmojen (tai synkkien) taloudellisten odotusten ja vuosikymmenen vaihteen katkerien kokemusten opettamana taloudellisen riskin merkitys on voimakkaasti korostunut 1990-luvun alun asuntomarkkinoilla.

Suoranaisimmin taloudelliset riskit koskevat tietysti niitä, joiden talous on muutoin epävakaalla pohjalla. Oman talouden epävarmuus on kuitenkin vain asian toinen puoli. Yhtäläillä arvaamattomaksi on osoittautunut se riski, joka liittyy lainanhoitokulujen ennustettavuuteen.

Asuntokauppa ei kuitenkaan kokonaisuudessaan ole lakannut toimimasta. Vuonna 1992 myytiin 55 000 vanhaa osakeasuntoa, mikä on enemmän kuin vuonna 1989. Toisaalta uusien asuntojen ja omakotitalojen kauppa on lähes pysähdyksissä. Varovaisimmin asuntokauppaan ovat 1990-luvun alussa suhtautuneet nuoret lapsiperheet, jotka ovat tyypillisiä asunnonvaihtajia. Lama on padonnut voimakkaasti heidän asuistarpeitaan.

Riskin korostuminen asuntokaupassa on nostanut esiin vähemmän riskejä sisältäviä vaihtoehtoja. Piristävimmän tämä on vaikuttanut vuokra-asuntomarkkinoihin. Vuokra-asuntojen tarjonnan lisääntyminen on tuonut markkinoille vaihtoehtoja ja pitänyt vuokratason kohtuullisena. Vuokra-asuntomarkkinat ovat tarjonneet väylän erityisesti nuorten asumispaineiden purkautumiselle. Myös uutena vaihtoehtona markkinoille tulleet asumisoikeusasunnot ovat tarjonneet nuorille perheille omistusasuntoa riskittömämmän vaihtoehdon.

Tuleva kehitys näyttää, pystyvätkö vuokra-asuntomarkkinat tarjoamaan myös jatkossa luotettavan vaihtoehdon (tietyssä elämänvaiheessa) omistusasumiselle. Jos omistusasuntojen hinnat nousevat voimakkaasti, voivat vuokra-asunnot siirtyä omistusasunnoiksi aikaisemman kehityksen mukaisesti. Pienentyvä tarjonta merkitsisi varmasti vuokratason selvää nousua, mikä vuorostaan vähentäisi vuokra-asumisen suosiota ja uskottavuutta.

Alle kymmenesosan tuloistaan asumiseen käyttävien talouksien määrä kasvoi 1980-luvun lopulla noin 140 000 taloudella. Lisäys johtui ennen kaikkea pääteasuntonsa tavoittaneiden, asuntovelkansa poismaksaneiden talouksien yleistymisestä. Lähivuosina tämä joukko tulee edelleen kasvamaan, kun loputkin sodan jälkeiset suuret ikäluokat pääsevät asumisurallaan tähän vaiheeseen.

Pääteasuntonsa tavoittaneiden talouksien asumismenot ovat riippumattomia asuntomarkkinoiden kehityksestä ja toimintahäiriöistä. Myöskään rahoitusmarkkinoiden kehitys ei suoranaisesti vaikuta näiden talouksien asumismenoihin.

Kaksi kolmannesta talouksista (lähes 1,5 miljoonaa taloutta) käyttää asumiseensa korkeintaan kohtuullisena pidettävän osuuden tuloistaan (alle viidenneksen).

Kun asumisen taloudesta johtuvia ongelmia tarkastelee kaikkiin kotitalouksiin suhteutettuna, näytävät ongelmat varsin rajallisilta. Ne koskevat lähinnä sitä joukkoa, joka pyrkii asuntomarkkinoille tai joka asuntomarkkinoilla tapahtuneen aktiviteetin johdosta on voimakkaasti sidoksissa rahoitusmarkkinoihin. Tästäkin ryhmästä ongelmia tai potentiaalisia ongelmia on vain osalla.

Ongelmien rajallisuus ei saa johtaa niiden vähättelyyn. Yksilötasolla ongelmien seuraukset voivat olla hyvin traagisia. Ongelmien rajallisuuden tulisi sen sijaan osoittaa, että ne ovat myös ratkaistavissa rajallisilla resursseilla.

Asumisen talouden kannalta ongelmallisimpia ovat tavallisesti asumisuran alkuvaiheet. Joustava markkinoille astuminen tulisi varmistaa toisaalta luomalla monipuolisia, vaihtoehtoisia asumismahdollisuuksia ja toisaalta vähentämällä asunnon hankkimiseen liittyvää taloudellista riskiä.

Monipuoliset asumisvaihtoehdot lisääisivät myös erisuuruisia riskejä sisältävien asumisvaihtoehtojen valikoimaa. Vähiten taloudellisia riskejä liittyy vuokralla asumiseen (velatonta asuntoa lukuunottamatta). Vuokra-asuntomarkkinoiden kehittyminen tulisi pystyä takaamaan myös silloin, kun omistusasuntomarkkinat toimivat normaalisti. Riittävä vuokra-asuntokanta helpottaisi osaltaan myös omistusasuntomarkkinoiden tasapainoista toimintaa.

Asumisoikeusasunto on Suomessa uusi asumisvaihtoehto, joka helpottaa oleellisesti asumisuran alun taloudellista riskiä ja tarjoaa turvallisen asumismuodon myös jatkossa. Toistaiseksi asumisoikeusasuntoja on rakennettu lähinnä suurimpiin taajamiin ja niiden merkitys on ollut varsin vähäinen.

Omistusasunnon hankkiminen vapailta markkinoilta on eniten taloudellisia riskejä sisältävä asumisvaihtoehto. Myös riskien luotettava ennakointi on osoittanut vaikeaksi talouden nousuissa ja laskuissa. Tältä osin riskittömämpien vaihtoehtojen luominen edellyttäisi asuntorahoituksen kehittämistä.

Asumisuran alkuvaiheen taloudellisen taakan ja epävarmuuden keventäminen edellyttäisi myös yhteiskunnan tuen suuntaamista entistä keskitemmin asumisuran alkuun. Tuki tasaisi tällöin tehokkaammin eri elämänvaiheissa epätasaisesti jakautuneita asumismenoja. Tuen jakamisessa tulisi myös huomioida asumisuransa aloittavien erilainen taloudellinen tilanne.

Lähteet

Ahlqvist, K. 1992. *Kodinomistajaksi velalla*. Tilastokeskus. Tutkimuksia 191. Helsinki.

Ahlqvist, K. 1992. *Velallisen elämästä*. Hyvinvointikatsaus 3/92. Tilastokeskus. Helsinki.

Asuntomarkkinoiden kehitysnäkymät vuosina 1993 - 1995. 1992. Asuntohallitus. Tutkimus- ja suunnitteluosasto. Julkaisuja 6:1992. Helsinki.

Asunto-olojen kehittämissuunnitelma vuosille 1993 - 1997. Ympäristöministeriö. (Julkaisematon)

Asuntorahoitustyöryhmä -91:n mietintö. 1991. Ympäristöministeriö. Asunto-osasto. Helsinki.

Asuntotoimi Suomessa. 1993. Asuntohallitus. Helsinki: Painatuskeskus.

Ball, M. 1983. *Housing Policy and Economic Power. The Political Economy on Owner Occupation*. London. Methuen.

Duncan, S.S & Barlow, J. 1991. *Marketisation or Regulation in Housing Provision? Sweden and the E4 Growth Region in European Perspective*. Scandinavian Housing & Planning Research 8, 197 - 219.

ETLA. Elinkeinoelämän tutkimuslaitoksen suhdannekatsaukset vuosilta 1980 - 93. Helsinki.

Heikkonen, E. 1971. *Asuntopalvelukset Suomessa 1860 - 1965*. Suomen Pankin taloustieteellinen tutkimuslaitos. Helsinki: Uudenmaan Kirjapaino.

Hooimeijer, P. & Magnusson, L. 1989. *Stability and Interaction in the Housing Market: Log-linear and Vacancy Chain Models*. Scandinavian Housing & Planning Research 6, 31-43.

Huttunen, J. 1989. *Asuntovarauma 1985*. Tilastokeskus. Tutkimuksia nro 156. Helsinki.

Hårsman, B & Quigley, J.M. 1991. *Housing markets and Housing Institutions in a Comparative Context*. Teoksessa Hårsman, B & Quigley, J.M. (eds.) *Housing Markets and Housing Institutions: An International Comparison*. Massachusetts: Kluwer Academic Publishers.

Juntto, A. 1990. *Asuntokysymys Suomessa. Topeliuksesta tulopolitiikkaan*. Sosiaalipoliittisen yhdistyksen tutkimuksia 50. Helsinki: Vapok.

Juntto, A. 1991. *Osakeasunnon hankkijat kaupungeissa vuonna 1988*. Asuntohallitus. tutkimus- ja suunnitteluosasto. Julkaisuja 2:1991. Helsinki.

Juntto, A. 1992. *Sukupolvierot asuntopolitiikassa - Nuoret 90-luvun asuntomarkkinoiden häviäjiä, voittajia vai selviytyjiä?* TTT Katsaus 4/1992, 51 - 61.

Kaartoluoma, J. 1988. *Asuntojen rakennuskustannusten, laadun ja hintojen kehitys*. Tampereen teknillinen korkeakoulu. Rakennustekniikan osasto. Rakentamistalous. 1988/5.

Keskinen, V. 1992. *Kotoa omaan kotiin. Nuoret asumisuralla*. Suomen Kaupunkiliitto. Helsingin kaupungin tietokeskus. Helsinki.

Kiiski, S. 1992. *Työn puute koskettaa yli miljoonaa ihmistä*. Hyvinvointikatsaus 3/92. Tilastokeskus. Helsinki.

Kinnunen, A. & Lehtinen, I. 1991. *Hintatasovertailu Suomi - tärkeimmät OECD-maat*. Teoksessa Korkean hintatason Suomi. Paolon säätiö. Helsinki.

Korpinen, P. 1989. *Asuntojen hinnanmuodostuksesta Suomessa. Ekonometrinen tutkimus asuntojen kysynnästä, tarjonnasta ja hinnoista 1970 - 1988*. TTT. Tutkimuksia 22. Helsinki: Hakapaino.

Kosonen, K. 1992. *Asuntopolitiikka ja asuntorahoitus Suomessa ja Länsi-Euroopassa - vertaileva tarkastelu*. TTT. Katsaus 1992:3. Helsinki.

Kärkkäinen, S-L. & Matala, T. & Tiitinen, V. & Tyrkkö, A. 1989. *Asunto-olot ja asumisen tuki*. Tilastokeskus. Tutkimuksia nro 155. Helsinki: Paino-Center.

Laakso, S & Loikkanen, H.A. 1991. *Pääkaupunkiseudun asukkaiden sisäisestä muuttoliikkeestä*. Helsingin kaupungin tietokeskus. Kvartti 4/1991, 5 - 17.

Lahdenperä, H. 1987. *Alueelliset tulo- ja hyvinvointierot Suomessa*. PTT. Raportteja ja artikkeleita N:o 64.

Lauronen, E. 1991. *Unelma ja sen toteuttajat. Tutkimus suomalaisista omakotirakentajista*. Asuntohallitus. Asuntotutkimuksia n:o 3/1991. Helsinki: Vapk.

Lindström, T. 1966. *Asumistason kehitys ja tavoitteet 1950 - 1980*. Kansan markkinatutkimuslaitos. Helsinki: KKn kirjapaino.

Matala, T. 1991. *Asumisen tuki 1988*. Tilastokeskus. Tutkimuksia 181. Helsinki.

Matala, T. 1993. *Asumisen tuki 1990*. Tilastokeskus. Keskenäinen käsikirjoitus.

Melasniemi-Uutela, H. & Tanskanen, E. 1987. *Asuintaloyhtiöiden kaukolämmön ja veden kulutus 1984*. Tilastokeskus. Tutkimuksia 133. Helsinki.

Mutttilainen, V. 1991. *Kohti luottoyhteiskuntaa - henkilöluottojen yleistyksen yhteiskunnallinen, taloudellinen ja moraalinen tausta sekä kuluttajien velkaantuminen ja velkaongelmien nykytilanne Suomessa*. Kuluttajatutkimuskeskus. Julkaisuja 6/1991. Helsinki.

Myllyperkiö, V. 1992. *Asuntomarkkinat*. Julkaisussa Milloin ja miten rakentaminen toipuu? Arvio vuosille 1992-1997. Rakentaminen 1997-työryhmä.

Parkkinen, P. 1992. *Alueellinen muuttoliike ja väestön ikääntyminen*. VATT-keskustelualoitteita 40. Helsinki.

Rakentaminen 2 000. 1986. Selvitys rakentamisen pitkän aikavälin kehitysnäkymistä, uhkista ja mahdollisuuksista. Helsinki.

Ruonavaara, H. 1988. *The Growth of Urban Home-Ownership in Finland 1950 - 1980.* University of Turku. Department of Sociology and Political Research. Sociological Studies. Series A No. 10.

Rönkkö, P. 1992. *Asuminen, työttömyys ja toimeentulo.* Käsikirjoitus.

Salo, S. 1988. *Asuntorahoitus meillä ja muualla.* Kansantaloudellinen aikakauskirja 1988:2, 177-185.

Salo, S. 1990. *Asuntojen kysynnän, tuotannon ja hinnanmuodostuksen teoriaa. Empiirinen sovellutus Suomen asuntomarkkinoihin.* ETLA. Sarja A 14. Helsinki.

Sauli, H. 1990. *Nuoresta aikuiseksi.* Teoksessa Ahola, A., Melkas, J., Sauli, H.. Nuoruus, terveys, ihmissuhteet - suomalaista elämänlaatua? Tilastokeskus. Elinolot 1990:1. Helsinki.

Siikanen, A. 1992. *Asuntojen kysyntä, tarjonta ja alueellinen erilaisuus.* Asuntohallitus. Tutkimus- ja suunnitteluosasto. Asuntotutkimuksia 4:1992. Helsinki: Vap.

Skurnik, S. & Summa, H. 1978. *Asuntomarkkinoiden kokonaiskysyntä ja sen vaihtelut. Ongelmakentän kartoitus.* VTT. Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka, 20. Espoo: VTT Offsetpaino.

Sneck T. & Pajunen, A. & Lankinen, M. 1992 *Asuntokysynnän tulevaisuus Helsingin seudulla.* YTV. Pääkaupunkiseudun julkaisusarja B 1993:2. Helsinki

Summa, H. 1982. *Kaupunkien sisäinen muuttoliike muuttotyypeittäin.* YJK. Julkaisuja B40. Tekninen korkeakoulu. Otaniemi.

Summa, H. 1991. *Korot, hinnat ja asuntopolitiikka.* Suomen Asuntoliitto. Valtakunnallisen asuntopäivän 5.2.1991 aineistoa. Helsinki.

Summa, H. 1991b. Helsingin sanomien haastattelu 16.5.1991.

Suomen rahoitusmarkkinat. 1986. Suomen Pankki. Sarja A:64. Helsinki

Suomen rahoitusmarkkinat 1990. 1991. Toiminnot, lainsäädäntö ja institutiot. Suomen Pankki. Sarja A:79. Helsinki.

Suoniemi, I. 1990. *Uusien ja vanhojen asuntojen hinnat Suomessa. Hintasarjojen trendi- ja kausaaliominaisuudet.* TTT. Helsinki.

Suoniemi, I. 1991. *Asuntotuotannon ja asuntojen hintojen määräytymisestä Suomen asuntomarkkinoilla.* TTT. Tutkimuksia 34. Helsinki: Hakapaino.

A System of National Accounts. 1968. Studies in Methods. Series F No 2. Rev. 3. UN. New York.

Söder, L. 1984. *Kotitaloudet kansantaloudentilinpidoissa.* Tilastokeskus. Tutkimuksia 109. Helsinki.

Timonen, P. 1992. *Asuntovelalliset. Esitutkimus asuntovelkojen vuoksi maksuvaikeuksiin joutuneista kotitalouksista.* Kuluttajatutkimuskeskus. Julkaisuja 2/1992. Helsinki.

Tyrkkö, A. 1991b. *Ahtaasti asuvat.* Tilastokeskus. Tutkimuksia 186. Helsinki: Hakapaino.

Tyrkkö, A. 1992. *Asuntokauppa ajolähtötilanteessa.* Hyvinvointikatsaus 3/92. Tilastokeskus. Helsinki.

Velkatyöryhmän muistio. 1992. Valtioneuvoston kanslia. Helsinki.

Woodward, S.E. 1991. *Economists' prejudices: Why the Mankiw-Weil story is not credible.* Regional Science and Urban Economics 21 (1991), 531-537. Nort-Holland.

Ylivelkaantumistyöryhmän muistio. 1990. Asuntohallitus. Helsinki.

Åberg, C.J. 1968. *Bostads- och byggnadsmarknadernas dynamiska egenskaper.* Bostadspolitik och samhällsplanering. Stockholm, 121-135.

Åkerholm, J. 1990. *Onko rahoitusmarkkinoiden vapautuminen ongelmiemme syy?* Kansantaloudellinen aikakauskirja 1990:1. Helsinki.

Tilastolähteet:

Asunnot ja asuinolot 1990. 1993. Tilastokeskus. Väestölaskenta 1990. Osa 6. Helsinki.

Asuntohallituksen tilastoja 1949-1990. 1992. Asuntohallitus. Helsinki.

Asuntojen hinnat 1993, 1. neljännes. Tilastokeskus. Asuminen 1993:2. Helsinki.

Kansantalouden tilinpito 1976 - 1986. 1987. Tilastokeskus. KT 1987:8. Helsinki.

Kansantalouden tilinpito 1986 - 1991, taulukot. 1992. Tilastokeskus. Kansantalous 1992:11. Helsinki.

Kotitalouksien velkaantuminen ja varallisuus 1987 ja 1988. 1990. Tilastokeskus. Tulot ja kulutus 1990:2. Helsinki.

Kuluttajabarometri, 1993 helmikuu. Tilastokeskus. Tulot ja kulutus 1993:6. Helsinki.

Kuluttajabarometri: taulukot, 1993 helmikuu. Tilastokeskus. Tulot ja kulutus 1993:7. Helsinki.

Luottokanta. 1992. Tilastokeskus. Rahoitus 1992:33. Helsinki.

National Accounts. 1992. Detailed Tables Volume II, 1978 - 1990. OECD. Paris.

Rahoitusmarkkinat. 1992 - 93. Suomen Pankki. Tilastokatsaukset vuosilta 1992 - 93. Helsinki.

Rakentaminen ja asuminen. Vuosikirja 1992. Tilastokeskus. Rakentaminen 1992:19. Helsinki.

Talouspoliittisia toimenpiteitä vuosina 1974 - . 1992. Tilastokeskus. RT-monistesarja:21. Helsinki.

Väestörakenne. 1991. Tilastokeskus. Väestö 1992:11. Helsinki.

Liite 1.

Asumismenojen mittaamisesta

Kansantalouden tilinpidon kehikko

Tilastoissa tavallisimmin esiintyvät asumismenojen mittaamistavat perustuvat yhteiseen teoreettiseen kehikkoon. Tämä kehikko on YK:n kansantalouden tilinpidon suositus. Tällä hetkellä viimeisin voimassa oleva suositus on vuodelta 1968 (A System of National Accounts). Uusi suositus on hyväksytty vuonna 1993. Kansantalouden tilinpidon ohella SNA-kehikkoa käytetään yleisesti eri maiden kulutusbudjettitutkimuksissa.

SNA-suosituksen mukaan lähes kaikki kotitalouksien omistamat kestävät hyödykkeet (autot, veneet, kodinkoneet jne.) luetaan kulutustavaroiksi. Niiden hankkiminen katsotaan vastaavasti kulutukseksi.

Poikkeuksen sääntöön muodostavat asunnot, jotka pitkän käyttöikänsä vuoksi määritellään pääomaesineiksi (Söder, s. 32 - 33). Asunnon ostamista ei katsota kulutukseksi, vaan se on investointi. Tästä seuraa, että asunnosta maksettua hintaa ei lasketa kotitalouden kulutusmenoksi.

Asuntojen omistaminen rinnastetaan SNA-kehikossa yrittäjätoimintaan. Yrittäjätoiminnan tuloksena syntyy hyödyke "asuntopalvelus". Arkipäivän ajattelussa malli tuntuu loogiselta vuokramarkkinoilla: Asunnon omistaja harrastaa yrittäjätoimintaa vuokraamalla asuntoa. Vuokralainen taas ostaa asunnon omistajalta oikeuden asua asunnossa eli tietyn "asuntopalvelun". SNA-kehikossa asunnon omistaminen katsotaan yrittäjätoi-

minnaksi myös silloin, kun omistaja itse asuu asunnossaan. Tässä tapauksessa sama yksikkö (omistajakotitalous) toimii sekä “asuntopalvelun” myyjänä että ostajana.

SNA-kehikossa tavaran tai palvelun hinta on se markkamäärä, joka peittää tuottamisesta aiheutuneet kustannukset. Tämä on se hinta, jonka tuottaja saa myydessään tuotteensa markkinoilla. Asuntopalvelusten hintana käytetään SNA-kehikossa markkinavuokria. Markkinavuokria käytetään myös omistusasunnoista saatujen “asuntopalvelusten” määrittelyyn. Bruttovuokrien (tilavuokrien) ohella SNA-kehikon asumismenoissa eritellään vesimaksut ja energiamenot (lämpö, valo ja voima).

SNA on yleisin taloudellisen toiminnan kuvaamiseen käytetty kehikko. Myös kansainvälistä hintatasoa vertaillaan tavallisesti SNA-kehikossa. Koska sekä vuokra- että omistusasuminen arvostetaan kehikossa käyvän vuokratason avulla, perustuu hintaparieteettien laskeminen vuokratason vertaamiseen eri maissa. Lämmityskulut eivät sisälly vuokraan, vaan ne ovat vertailuissa omana eränään.

Käyvän vuokratason käyttäminen arvostusperusteena on ollut ongelmallista Suomen oloissa. Meidän vuokra-asuntomarkkinamme ovat olleet varsin kehittymättömät ja vuokra-asuntokannan rakenne ei ole vastannut koko asuntokannan rakennetta. Erityisen vähän on ollut vuokrattuja omakotitaloja, joiden osuus koko asuntokannasta on hyvin pieni (1,8 prosenttia vuonna 1990). Käytännössä tämä on merkinnyt sitä, että myös omakotitaloista saatu “asuntopalvelu” on jouduttu arvostamaan kerrostaloasuntojen vuokrien mukaan.

Toinen ongelma kansainvälisissä vertailuissa on ollut vuokramarkkinoiden sääntely. Markkinavuokrien käyttö vertailupohjana antaa puutteellisen tuloksen silloin, kun toisessa maassa vuokrataso määräytyy vapaasti ja toisessa maassa sääntelyn määräämissä rajoissa.

Muokattu asumismenokäsite

Myös kulutustutkimuksissa sovellettu yksityisen kulutuksen käsitteistö perustuu SNA-kehikkoon. Käsitteiden operationalisointi on kuitenkin erilainen. Kulutusbudjettitutkimuksissa tiedot kerätään ja käsitteet operationalisoidaan kotitaloustasolla. Kansantulolaskelmissa operationalisoinnin yksikkönä on koko kotitaloussektori.

Kotitalouksien tasolla asumismenot lasketaan menoerien summana. Menoeriin kuuluvat tällöin yhtiövastikkeet, vuokrat, korot, vakuutusmaksut, korjausmenot, vesimaksut, energiamenot yms.. Kotitalouksien maksamien asumismenojen summa ei kuitenkaan vielä sellaisenaan vastaa SNA-kehikon asuntopalvelun arvoa. Omistusasuntojen osalta on em. menoerien lisäksi laskettava mukaan asuntopalvelun tuottamisesta saatava voitto, jonka normaalisti katsotaan sisältyvän markkinavuokraan.

Tätä markkinavuokran (bruttovuokran) ja asumismenojen erotusta nimitetään asumiseduksi. Kulutusbudjettitutkimuksissa asuntoetu muodostaa oman asumismenoeränsä, jonka arvo lasketaan mukaan kunkin omistusasunnossa elävän kotitalouden menoihin. Koska asuntopalvelun kulluttaja on omistusasunnossa myös sen tuottaja, huomioidaan asuntoetu vastaavasti kotitalouden tulona.

Asuntoetu on siis eräänlainen "oikaisuerä", jonka avulla kulutusbudjettitutkimusten asumismenokäsite saadaan sopimaan kansantalouden tilinpidon kehikkoon. Kyseessä on täysin teoreettinen ja laskennallinen korjaus: Todellisuudessa kotitalouksien kulutukseen ei sisälly tällaisia menoeriä. Tilinpidon kannalta oikaisu ei vaikuta kotitalouden budjettitasapainoon, koska vastaava laskennallinen erä sisältyy myös kotitalouden saamien tulojen puolelle.

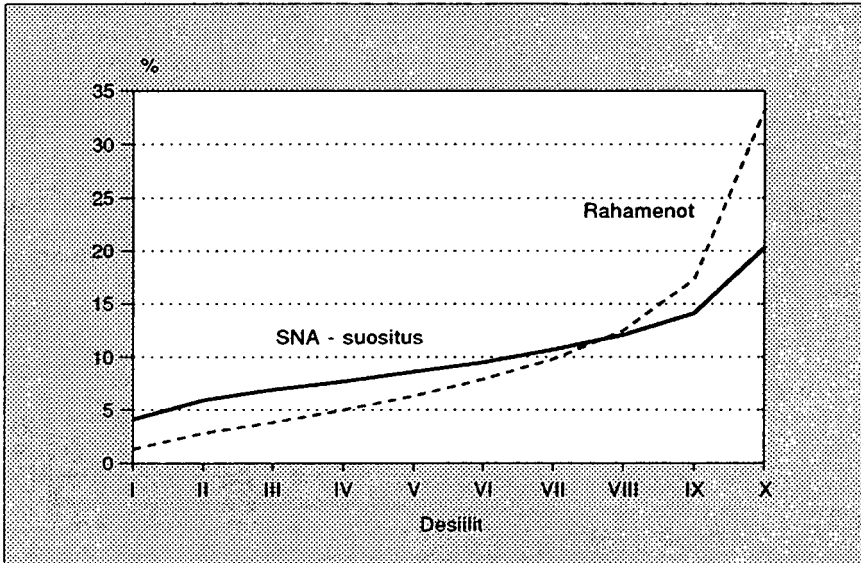
Laskentatavan loogisuus alkaa kuitenkin ontua, kun käsitettä käytetään irrallaan alkuperäisistä yhteyksistään. Erityisesti tarkasteltaessa kotitalouksien välisiä hyvinvointieroja voi laskennallisten erien vaikutus olla harhaanjohtava.

Syynä on se, että SNA-kehikon mukaiset asumismenot eivät kuvaa sitä todellista rahamäärä, minkä kotitaloudet käyttävät asumiseensa eri elämänvaiheissaan. Asuntoedun merkitys vaihtelee erityyppisissä kotitalouksissa ja sen vaikutus on itseasiassa päinvastainen todellisiin, markkamääräisiin asumismenoihin verrattuna.

Asuntoedun arvo saadaan vähentämällä bruttovuokrasta asumismenot. Edun arvo nousee sitä suuremmaksi mitä pienemmät asumismenot ovat.

Kuviossa I on vertailtu kotitalouksien asumismenojen jakautumista asumismenodesiileittäin siten, että asumismenot on laskettu sekä SNA-suosituksen mukaisesti että todellisina rahamenoina. Suosituksen mukaiset asumismenot jakautuvat huomattavasti tasaisemmin kotitalouksien kesken kuin asumisen rahamenot.

**Kuvio 1. Kotitalouksien asumismenot
asumismenodesiileittäin vuonna 1990, %**



Kotitalouksien välistä vertailua vääristävän vaikutuksen vuoksi, asuntoetu (ja POISTO) on jätetty pois tämän tutkimuksen asumismenokäsitteistöstä. Tässä tutkimuksessa käytetty asumismenojen käsite kuvaa niitä rahamenoja, jotka kotitalous tosiasiassa maksaa asumisestaan. Asumismenoihin on tämän johdosta tulkittu kuuluvan myös asuntolainojen lyhennykset. Erottelu investointien ja kulutusmenojen välillä on poistettu. Koska mukaan lasketaan vain kotitalouksien maksamat rahamenot, on menoeristä jätetty pois myös kulutusbudjettilaskelmiin sisältyvät omien tuotteiden arvot (asumisessa: omien polttoaineiden kulutus).

Erilaiset laskennalliset erät on poistettu sekä kotitalouksien kulutus- että tulopuolelta.

Laskentatapojen vaikutuksesta

Erialaisten laskentatapojen vaikutusta asumismenojen ja tulojen suhteeseen on tarkasteltu oheisessa taulukossa (Taulukko 1). Kaikkien kotitalouksien keskimääräinen asumismeno-osuus on korkein SNA:n mukaisella käsitteistöllä. Laskennallisten erien korvaaminen asuntolainojen lyhennyksillä johtaa pari prosenttiyksikköä pienempään asumismeno-osuuteen. Asumismenojen laskeminen todellisten raha-

Taulukko 1. Asumismenojen osuus käytettävissä olevista tuloista vuonna 1990

Elinvaihe	Asumismenokäsité ¹⁾			
	1	2	3	4
Kaikki kotitaloudet	19.3	12.8	17.5	15.6
Yksinäinen	24.1	16.1	20.2	18.4
Yksinhuoltaja	21.1	17.3	20.4	16.0
Lapseton pari	18.6	11.7	15.8	14.3
Perhe, lapset alle 7 v.	17.0	15.5	22.0	18.9
Perhe, nuorin lapsi alle 7 v.	19.7	14.8	21.5	18.5
Perhe, nuorin lapsi 7 - 12 v.	18.1	12.3	20.2	18.0
Perhe, nuorin lapsi 13 - 16 v.	17.3	10.9	15.4	13.7
Perhe, kaikki lapset yli 16 v.	16.8	8.6	12.0	10.9
Muut	19.1	9.0	11.4	10.5

1)

1 = SNA:n mukaiset asumismenot

2 = SNA:n mukaiset asumismenot - laskennalliset erät

3 = SNA:n muk. asumism. - laskennall. erät + asuntolainojen lyhennykset

4 = SNA:n muk. asumism. - laskennall. erät + asuntolain. lyh. - asumisen tuki

Lähde: Tilastokeskus, kotitaloustiedustelu

menojen suhteen ei siis johda tulo-osuuden kasvuun. Näin ollen Suomen asema tuskin muuttuisi kansainvälisissä vertailuissa, vaikka käsitteitä muutettaisiin. Vastaavien tietojen puuttuminen muista maista estää yksityiskohtaisemman vertailun.

Asumismenokäsitteen valitsemisella on sitävastoin oleellinen merkitys tarkasteltaessa erityyppisten kotitalouksien välisiä eroja asumisen tulo-osuuksissa. Laskennallisten erien poistaminen (sarakkeet 1 ja 2) pienentää voimakkaimmin yksinasuvien, lapsettomien parien ja kouluikäisten lapsiperheiden asumismeno-osuutta. Nämä ovat talouksia, joiden asuntolainat alkavat ainakin suurimmilta osin olla jo maksettuja.

Asuntolainojen lyhennyksen huomiointi (sarake 3) nostaa voimakkaimmin niiden perheiden asumismeno-osuutta, joissa on alle kouluikäisiä lapsia. Näissä talouksissa omistusasunnon hankintamenot ovat vielä suurimmillaan.

Asumisen tuen vähentäminen asumismenoista pienentää voimakkaimmin yksinhuoltajien ja nuorimpien lapsiperheiden asumismenojen tulo-osuutta.

Taulukkoluetelo

Taulukko 4.1. Asuntokanta vuosina 1960 - 1990	42
Taulukko 4.2. Asunnot hallintaperusteen ja huoneistotyyppin mukaan (%)	44
Taulukko 4.3. Valmistuneet asunnot 1000 asukasta kohti eräissä maissa, asuntoja	45
Taulukko 4.5. Asuntokuntien määrä ja keskokoot vuosina 1960, 1970, 1980, 1990	52
Taulukko 5.1. Omistusasuntojen rahoitusehdot eräissä Länsi-Euroopan maissa vuonna 1991	61
Taulukko 5. 2. Velallisten kotitalouksien keskimääräiset velat velka- ja ikäryhmittäin 1991, mk	67
Taulukko 5.3. Asuntovelallisten kotitalouksien osuudet eri lainaryhmissä vuonna 1991, %	67
Taulukko 5.4. Asuntovelallisten talouksien osuus eri ikäryhmissä vuosina 1987, 1988 ja 1991,%	68
Taulukko 5.5. Asuntovelallisten kotitalouksien asuntovelat eri ikäryhmissä vuosina 1987, 1988 ja 1991, mk	69
Taulukko 5.6. Asuntovelallisten kotitalouksien osuudet eri elinvaiheissa vuonna 1991, %	70
Taulukko 5.7. Asuntovelallisten kotitalouksien keskimääräiset asuntolainat elinvaiheittain vuonna 1991, mk	70
Taulukko 5.8. Asuntovelallisten kotitalouksien keskimääräiset asuntovelat (mk) ja asuntovelkaisten kotitalouksien osuus (%) alueittain vuonna 1991	71
Taulukko 5.9. Ensiasunnon ostajien ja asunnonvaihtajien asuntovelat alueittain vuonna 1990, mk	71
Taulukko 6.1. Kotitalouksien asumismenot asunnon hallintaperusteen mukaan vuonna 1985, mk/kotitalous	78
Taulukko 6.2. Kotitalouksien asumismenot asunnon hallintaperusteen mukaan vuonna 1990, mk/kotitalous	78
Taulukko 6.3. Kotitalouksien asumismenot asumistavoittain I) ja alueittain vuonna 1990, mk	87

Taulukko 6.4. Kotitalouksien asumismenot mk/m ² asumistavoittain 1) ja alueittain vuonna 1990	89
Taulukko 6.5. Kotitalouksien asumismenojen rasittavuus (asumismenot/käytettävissä olevat tulot) asumistavoittain 1) ja alueittain vuonna 1990, %	90
Taulukko 6.6. Pääomamenot alueittain ja asumistavoittain 1) vuonna 1990, mk	93
Taulukko 6.7. Pääomamenojen osuus kotitalouden käytettävissä olevista tuloista alueittain, asumistavoittain 1) ja talotyypeittäin vuonna 1990, %	94
Taulukko 6.8. Hoitomienot vuokra-asunnoissa (mk) ja hoitomienojen osuus käytettävissä olevista tuloista (%) alueittain ja asumistavoittain 1) vuonna 1990	96
Taulukko 6.9. Ensiasunnon rahoitusmuoto vuosina 1980 - 1985 ja 1986 - 1990, %	97
Taulukko 6.10. Ensiasunnonostajien asumismenot (mk) ja niiden osuus käytettävissä olevista tuloista (%) alueittain vuonna 1990	98
Taulukko 6.11. Ensiasunnonostajien pääoma- ja hoitomienot (mk/m ²) alueittain vuosina 1985 ja 1990 hankituissa asunnoissa	98
Taulukko 6.12. Pääomamenojen osuus kotitalouden käytettävissä olevista tuloista ensiasunnoissa alueittain ja asunnon hankintavuosittain vuonna 1990, %	99
Taulukko 6.13. Asumismenojen osuus kotitalouden käytettävissä olevista tuloista ensiasunnoissa alueittain ja asunnon hankintavuosittain vuonna 1990, %	100
Taulukko 6.14. Asumismenot (mk) ja niiden osuus käytettävissä olevista tuloista (%) ensiasunnoissa elinvaiheittain vuonna 1990	101
Taulukko 6.15. Ensiasunnonostajien asumismenot (mk) ja niiden osuus käytettävissä olevista tuloista (%) tuloviidenneksittäin (käytettävissä olevat tulot / kulutusyksikkö) vuonna 1990	102
Taulukko 6.16. Ensiasunnonostajien asumismenot (mk) ja niiden osuus käytettävissä olevista tuloista (%) asumistavoittain vuonna 1990	102
Taulukko 6.17. Tavallisella pankkilainalla (tapa 2) asuntonsa rahoittaneiden ensiasunnonostajien asumismenojen osuus käytettävissä olevista tuloista (%) tuloviidenneksittäin 1) ja asunnonhankintavuosittain	103
Taulukko 6.18. Asunnonvaihtajien asumismenot (mk) ja niiden osuus käytettävissä olevista tuloista (%) alueittain vuonna 1990	104

Taulukko 6.19. Asunnonvaihtajien pääoma- ja hoitomenot (mk/m ²) alueittain vuosina 1985 ja 1990 hankituissa asunnoissa	105
Taulukko 6.20. Asunnonvaihtajien asumismenojen osuus käytettävissä olevista tuloista (%) alueittain ja asunnon hankintavuosittain vuonna 1990, %	105
Taulukko 6.21. Asunnonvaihtajien asumismenot (mk) ja niiden osuus käytettävissä olevista tuloista (%) elinvaiheittain vuonna 1990	106
Taulukko 6.22. Asunnonvaihtajien asumismenot (mk) ja niiden osuus käytettävissä olevista tuloista (%) tuloviidenneksittäin 1) vuonna 1990	107
Taulukko 6.23. Asunnonvaihtajien asumismenot (mk) ja niiden osuus käytettävissä olevista tuloista (%) asumistavoittain vuonna 1990	107
Taulukko 6.24. Tavallisella pankkilainalla (tapa 2) asuntonsa rahoittaneiden asunnonvaihtajien asumismenojen osuus käytettävissä olevista tuloista (%) tuloviidenneksittäin 1) ja asunnonhankintavuosittain vuonna 1990, %	108
Taulukko 7.1. Asumismenojen jälkeenjäävä osuus tuloista kulutusyksikköä kohti alueittain ja asumistavoittain vuonna 1990, mk	112
Taulukko 7.2. Asumismenojen ylijäävä osuus tuloista kulutusyksikköä kohti elinvaiheittain ja asumistavoittain vuonna 1990, mk	113
Taulukko 7.3. Asumismenojen jälkeenjäävä osuus tuloista kulutusyksikköä kohti tuloluokittain ja asumistavoittain vuonna 1990, mk	114
Taulukko 8.1. Asumisen tuen kohdistuminen meno-osuusryhmittäin vuonna 1990, %	121
Taulukko 1. Asumismenojen osuus käytettävissä olevista tuloista vuonna 1990	144
Liitetaulukko 1. Kotitaloudet asumismenojen tulo-osuuden mukaan vuosina 1985 ja 1990	152
Liitetaulukko 2. Ensiasunnon keskipinta-ala (m ²) alueittain vuosina 1985 - 1990	152
Liitetaulukko 3. Ensiasunnon ostajien asumismenojen osuus tuloista asunnon hankintavuoden mukaan v. 1990, %	153
Liitetaulukko 4. Ensiasunnon ostajien asumismenojen osuus tuloista v. 1985, %	153
Liitetaulukko 5. Kotitalouden asumismenojen tulo-osuuden, asumisväljyyden ja asunnon varustetason mukaan vuonna 1990, % kaikista kotitalouksista	154

Liitetaulukko 6. Kotitalouden asumismenojen tulo-osuuden, asumisväljyyden ja asunnon varustetason mukaan vuonna 1990, kotitalouksia	154
Liitetaulukko 7. Kotitaloudet asumistason ja päämiehen iän mukaan vuonna 1990 (%)	155
Liitetaulukko 8. Kotitaloudet asumistason ja asuinpaikan mukaan vuonna 1990 (%)	155
Liitetaulukko 9. Kotitaloudet asumistason ja elinvaiheen mukaan vuonna 1990, %	156
Liitetaulukko 10. Kohtuulliset asumismeno-osuudet vuoden 1991 asumistuen määräytymisperusteissa	157
Liitetaulukko 11. Kotitaloudet asumistavoittain1) ja alueittain vuonna 1990, mk	158

Kuvioluettelo

Kuvio 3.1. Muuttaneisuus kunnan sisällä. Ikäryhmittäin vuonna 1991, ‰	21
Kuvio 3.2. Omistusasunnossa asuvien asuntokuntien osuus viitehenkilön iän mukaisista talouksista vuosina 1975, 1980 ja 1988, ‰	23
Kuvio 3.3. Omassa talossa asuvien asuntokuntien osuus viitehenkilön iän mukaisista ryhmistä vuonna 1988, ‰	24
Kuvio 4.1. Yksityisen kulutuksen määrän ja kotitalouksien reaalisen ostovoiman muutos vuosina 1980 - 1994, ‰	33
Kuvio 4.2. Asunto- ja kulutusluottokanta ja asuntoluottojen nostot vuosina 1980 - 1991, mrd. mk	37
Kuvio 4.3. Asunto- ja kulutusluottokannan muutos vuosina 1980 - 1991, ‰	38
Kuvio 4.4. Valmistuneet asunnot 1970-1994, asuntoja	46
Kuvio 4.5. Valmistuneet asunnot vuosina 1950 - 1990 ja arvio vuosille 1991 - 1992, asuntoja	47
Kuvio 4.6. Kerrostaloasuntojen reaali hinnat 1970 - 1993 / 1	49
Kuvio 4.7. Kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen ja asuntojen hintojen kehitys (nimellinen) vuosina 1980 - 91	51
Kuvio 4.8. Kotitalouden aikomus ostaa asunto seuraavien 12 kk aikana (varmasti tai mahdollisesti), ‰	55
Kuvio 4.9. Kotitalouden aikomus ostaa asunto seuraavien 12 kk aikana (varmasti tai mahdollisesti), ‰ väärä otsikko	56
Kuvio 4.10. Tärkeimpien rahoitusmuotojen valinta suunnitellussa asuntokaupassa, ‰	57
Kuvio 5.1. Kotitalouksien uudet asuntoluotot korkosidonnaisuuden mukaan vuonna 1992, ‰	63
Kuvio 5.2. Kotitalouksien asuntoluottokanta korkosidonnaisuuden mukaan tammikuussa 1993, ‰	63
Kuvio 5.4. Kotitalouksien säästämistä vuosina 1970 - 1994, ‰	66
Kuvio 5.3. Kotitalouksien velkaantumista vuosina 1970 - 1992, ‰	66

Kuvio 6.1. Asumismenojen osuus yksityisestä kulutuksesta eräissä OECD-maissa v.1990, %	75
Kuvio 6.2. Asumismenojen osuus yksityisestä kulutuksesta 1980-91	76
Kuvio 6.3. Kotitalouksien asumismenot asumismenodesiileittäin vuosina 1985 ja 1990, %. (asumismenot/kotitalous)	79
Kuvio 6.4. Kotitaloudet asumismenojen tulo-osuuden mukaan vuosina 1985 ja 1990, %	80
Kuvio 6.5. Asumismenojen osuus tuloista alueittain vuosina 1985 ja 1990, kaikki kotitaloudet, %	83
Kuvio 6.6. Asumismenojen tulo-osuudet elinvaiheittain vuosina 1985 ja 1990, asuntovelalliset taloudet, %	84
Kuvio 6.7. Asumismenojen osuus tuloista tulo- viidenneksittäin (käytävissä olevat tulot/ kulutusyksikkö) vuosina 1985 ja 1990, asuntovelkaiset kotitaloudet, %	85
Kuvio 6.8. Omistusasunnossa asuvien kotitalouksien asumismenot vuonna 1990 asunnon hankintavuosittain, mk/m2	92
Kuvio 6.9. Omistusasunnossa asuvien kotitalouksien asumismenojen osuus käytettävissä olevista tuloista asunnon hankintavuosittain vuonna 1990, %	92
Kuvio 7.1. Kuluttajayksikköä kohti käteenjäävä osuus tuloista asumismenojen maksamisen jälkeen (asumismenojen tulo-osuuden mukaisissa ryhmissä) vuonna 1990, mk.	111
Kuvio 8.1. Asumisen tuen kehitys 1980-1991, vuoden 1991 hinnoin, mrd. mk	117
Kuvio 8.2. Asumisen tuen jakautuminen tulotasoittain vuonna 1990. (Käytettävissä olevat tulot/kulutusyksikkö), milj. mk	118
Kuvio 8.3. Kotitaloudet asumismenojen tulo-osuuden mukaan vuonna 1990, %.	119
Kuvio 8.4. Asumistuen vaikutus asumismenoihin elinvaiheittain vuonna 1990, %.	120
Kuvio 8.5. Korkovähennysetuuden vaikutus asumismenoihin elinvaiheittain vuonna 1990, %.	120
Kuvio 9.1. Kotitaloudet asumistason mukaan vuonna 1990, %	126
Kuvio 9.2. Eri elämänvaiheissa olevat kotitaloudet asumistason mukaan vuonna 1990, %	128

Kuvio 1. Kotitalouksien asumismenot asumismenodesiileittäin vuonna 1990, %	143
Liitekuvio 1. Asumismenojen osuus tuloista alueittain vuosina 1985 ja 1990, %, kaikki kotitaloudet	160
Liitekuvio 2. Asumismenojen osuus tuloista alueittain vuosina 1985 ja 1990, 5, vuokralla asuvat kotitaloudet	160
Liitekuvio 3. Asumismenojen osuus tuloista alueittain vuosina 1985 ja 1990, %, asuntovelallisten kotitaloudet	161
Liitekuvio 4. Asumismenojen osuus tuloista alueittain vuosina 1985 ja 1990, %, asuntovelattomat kotitaloudet	161
Liitekuvio 5. Asumismenojen osuus tuloista tuloviidennesittäin 1) vuosina 1985 ja 1990, %, kaikki kotitaloudet	162
Liitekuvio 6. Asumismenojen osuus tuloista tuloviidennesittäin 1) vuosina 1985 ja 1990, %, vuokralla asuvat	162
Liitekuvio 7. Asumismenojen osuus tuloista tuloviidennesittäin 1) vuosina 1985 ja 1990, %, asuntovelalliset	163
Liitekuvio 8. Asumismenojen osuus tuloista tuloviidennesittäin 1) vuosina 1985 ja 1990, %, asuntovelattomat	163
Liitekuvio 9. Asumismenojen osuus tuloista elinvaiheittain vuosina 1985 ja 1990, %, kaikki kotitaloudet	164
Liitekuvio 10. Asumismenojen osuus tuloista elinvaiheittain vuosina 1985 ja 1990, %, vuokralla asuvat	164
Liitekuvio 11. Asumismenojen osuus tuloista elinvaiheittain vuosina 1985 ja 1990, %, asuntovelattomat	165
Liitekuvio 12. Asumismenojen osuus tuloista elinvaiheittain vuosina 1985 ja 1990, %, asuntovelalliset	165
Liitekuvio 13. Asumismenojen osuus tuloista omistusasunnon hankintavuoden mukaan vuonna 1990, %	166
Liitekuvio 14. Asumismenojen ylijäävä osuus tuloista kuluttajayksikköä kohti omistusasunnon hankintavuoden mukaan vuonna 1990, mk	166

Liite 2.

Liitetaulukot

Liitetaulukko 1. Kotitaloudet asumismenojen tulo-osuuden mukaan vuosina 1985 ja 1990

Asumismenojen osuus tuloista	1985	1990	Muutos-%
Alle 10 %	617 000	754 000	+ 22,2
10 - 19 %	722 000	662 000	- 8,3
20 - 29 %	402 000	402 000	0,0
30 - 39 %	160 000	191 000	+ 19,4
40 - 49 %	73 000	72 000	- 1,4
Väh. 50 %	71 000	73 000	+ 2,8
Yhteensä	2 045 000	2 154 000	+ 5,3

Liitetaulukko 2. Ensiasunnon keskipinta-ala (m²) alueittain vuosina 1985 - 1990

	Keskipinta-ala m ²			
	Pääkaupunki-seutu	Alue-keskukset	Muut kunnat	Koko maa
1985	54	75	77	71
1986	53	76	100	84
1987	56	64	81	72
1988	58	64	81	73
1989	55	73	82	77
1990	65	70	99	84

Liitetaulukko 3. Ensiasunnon ostajien asumismenojen osuus tuloista asunnon hankintavuoden mukaan v. 1990, %

Asunnon hankintavuosi ja alue	Juoksevat menot/ tulot %	Pääomamenot/ tulot %	Asumismenot/ tulot %
1988			
PKS	5,6	32,8	38,4
Aluekeskukset	7,5	22,8	30,3
Muut kunnat	6,1	20,4	26,5
Koko maa	6,4	23,1	29,5
1990			
PKS	8,8	25,6	34,4
Aluekeskukset	8,5	15,6	24,1
Muut kunnat	9,6	15,6	25,2
Koko maa	9,1	17,7	26,8

Liitetaulukko 4. Ensiasunnon ostajien asumismenojen osuus tuloista v. 1985, %

Alue	Juoksevat menot/ tulot %	Pääomamenot/ tulot %	Asumismenot/ tulot %
PKS	11,6	16,3	27,9
Aluekeskukset	13,1	9,8	22,9
Muut kunnat	11,3	14,4	25,7
Koko maa	11,7	13,9	25,6

Liitetaulukko 5. Kotitalouden asumismenojen tulo-osuuden, asumisväljyyden ja asunnon varustetason mukaan vuonna 1990, % kaikista kotitalouksista

Asumismenojen osuus tuloista alle 20 %	Asumisväljyys	
Varustetaso	Normaali tai tilava	Ahdas
Hyvä	47,0	8,7
Puutteellinen	8,1	1,9
Asumismenojen osuus tuloista vähintään 20 %		
	Asumisväljyys	
Varustetaso	Normaali tai tilava	Ahdas
Hyvä	27,9	4,4
Puutteellinen	1,7	0,3

Liitetaulukko 6. Kotitalouden asumismenojen tulo-osuuden, asumisväljyyden ja asunnon varustetason mukaan vuonna 1990, kotitalouksia

Asumismenojen osuus tuloista alle 20 %	Asumisväljyys	
Varustetaso	Normaali tai tilava	Ahdas
Hyvä	1 012 000	185 000
Puutteellinen	175 000	42 000
Asumismenojen osuus tuloista vähintään 20 %		
	Asumisväljyys	
Varustetaso	Normaali tai tilava	Ahdas
Hyvä	600 000	94 000
Puutteellinen	37 000	7 000

Liitetaulukko 7. Kotitaloudet asumistason ja päämiehen iän mukaan vuonna 1990 (%)

	Päämiehen ikä						
	-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-	Kaikki
Kohtuullinen asuminen							
Normaali asunto	39,3	33,5	36,0	57,1	56,9	59,0	47,0
Puutt. varustettu	6,5	3,2	4,6	6,7	13,8	14,2	8,1
Ahdas asunto	13,5	13,1	14,4	7,2	2,9	1,9	8,7
Ahdas ja puutt. var.	3,1	1,9	1,9	2,5	1,8	1,3	1,9
Kallis asuminen							
Normaali asunto	29,1	37,4	33,3	22,5	21,3	21,5	27,9
Puutt. varustettu	1,3	1,7	1,4	2,0	2,6	1,3	1,7
Ahdas asunto	6,8	8,7	7,9	1,6	0,5	0,7	4,4
Ahdas ja puutt. var.	0,4	0,5	0,5	0,4	0,2	0,1	0,3
Yhteensä	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Liitetaulukko 8. Kotitaloudet asumistason ja asuinpaikan mukaan vuonna 1990 (%)

	Pääkaupun- kiseutu	Aluekes- kukset	Muu maa	Koko maa
Kohtuullinen asuminen				
Normaali asunto	50,8	48,1	45,4	47,0
Puutt. varustettu	1,5	4,3	11,8	8,1
Ahdas asunto	9,5	7,9	8,6	8,7
Ahdas ja puutt. var.	0,3	1,1	2,8	1,9
Kallis asuminen				
Normaali asunto	31,9	32,9	24,9	27,9
Puutt. varustettu	0,7	1,2	2,2	1,7
Ahdas asunto	5,0	5,0	3,9	4,4
Ahdas ja puutt. var.	0,3	0,3	0,4	0,3
Yhteensä	100,0	100,0	100,0	100,0

Liitetaulukko 9. Kotitaloudet asumistason ja elinvaiheen mukaan vuonna 1990, %

Päämiehen ikä	Normaali asunto	Puutteellisesti varustettu	Ahdas asunto	Ahdas ja puutteellisesti varustettu
	Kohtuuhintainen asuminen			
Yksinasuva	45,0	11,8	1,6	0,7
Yksihuoltaja	38,3	4,7	6,1	1,7
Lapseton pari	62,3	8,2	4,8	1,5
Perhe, lapset alle 7 v.	21,5	1,1	24,8	1,9
Perhe, nuorin alle 7 v.	16,5	1,6	31,0	4,1
Perhe, nuorin 7-12 v-	37,4	3,0	15,9	2,2
Perhe, nuorin 13-16 v.	55,3	3,1	10,9	1,9
Perhe, lapset yli 16 v.	61,4	6,9	11,4	3,4
Muut	50,8	14,3	13,5	6,9
Kaikki	47,0	8,1	8,7	1,9
	Kallis asuminen			
Yksinasuva	36,9	2,9	1,0	0,1
Yksihuoltaja	40,2	1,4	7,4	0,2
Lapseton pari	20,7	1,0	1,4	0,1
Perhe, lapset alle 7 v.	30,3	1,4	18,0	1,0
Perhe, nuorin alle 7 v.	25,9	1,5	18,3	1,1
Perhe, nuorin 7-12 v-	29,9	1,1	9,7	0,8
Perhe, nuorin 13-16 v.	24,8	0,5	2,7	0,8
Perhe, lapset yli 16 v.	14,5	0,4	1,7	0,3
Muut	10,3	1,1	2,4	0,7
Kaikki	27,9	1,7	4,4	0,3

Liitetaulukko 10. Kohtuulliset asumismeno-osuudet vuoden 1991 asumistuen määräytymisperusteissa

Brutto tulot mk / kk	Ruokakunnan koko							
	1	2	3	4	5	6	7	8
2 000	18,0	14,6	14,0	13,0	12,3	11,4	10,7	10,5
3 000	18,0	14,6	14,0	13,0	12,3	11,4	10,7	10,5
4 000	18,0	14,6	14,0	13,0	12,3	11,4	10,7	10,5
5 000	18,4	14,9	14,0	13,0	12,3	11,4	10,7	10,5
6 000	19,2	15,7	14,2	13,0	12,3	11,4	10,7	10,5
7 000	20,1	16,8	14,8	13,6	12,3	11,4	10,7	10,5
8 000	21,0	17,8	15,6	14,2	12,7	11,4	10,7	10,5
9 000		18,9	16,4	15,0	13,3	11,7	10,7	10,5
10 000		20,0	17,2	16,0	14,1	12,3	10,9	10,5
11 000		21,0	18,0	16,9	15,0	13,1	11,6	10,9
12 000		22,1	18,8	17,8	15,9	13,9	12,4	11,4
13 000			19,6	18,8	16,7	14,7	13,3	12,3
14 000			20,4	19,7	17,6	15,5	14,1	13,1
15 000			21,2	20,7	18,5	16,3	14,9	13,9
16 000				21,6	19,3	17,1	15,7	14,7
17 000					20,2	17,9	16,6	15,5
18 000					21,1	18,7	17,4	16,3
19 000					21,9	19,5	18,2	17,1
20 000						20,3	19,1	17,9
21 000						21,1	19,9	18,7
22 000						21,9	20,7	19,5
23 000							21,5	20,3
24 000								21,1
25 000								21,9

**Liitetaulukko 11. Kotitaloudet asumistavoittain¹⁾
ja alueittain vuonna 1990, mk**

Alue	Tapa 1	Tapa 2	Tapa 3	Tapa 4	Tapa 5
Pks	124 300	85 900	43 500	91 000	62 000
Keskukset	166 300	103 000	68 500	85 200	63 300
Muut	514 300	211 000	224 500	182 600	121 000
Kaikki	804 900	400 000	336 600	359 000	246 400

1)

Tapa 1= omistusasunnossa asuva kotitalous, ei asuntovelkaa

Tapa 2= omistusasunnossa asuva kotitalous, asunto rahoitettu tavallisella pankkilainalla

Tapa 3= omistusasunnossa asuva kotitalous, asuntoa rahoitettu ainakin yhdellä ns. tuetulla lainalla (aravalaina, asp-laina, kuntien lainat jne.)

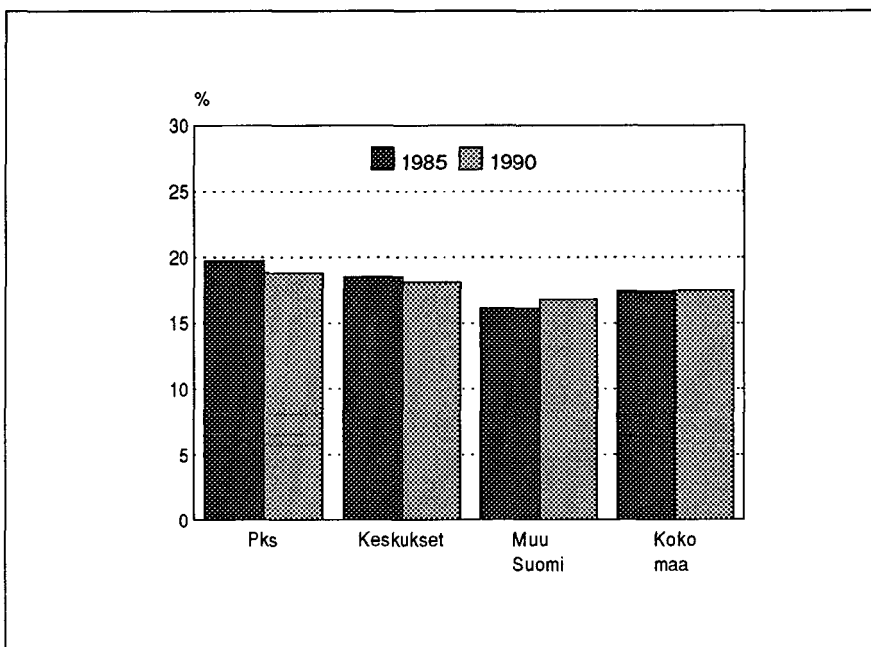
Tapa 4= vapaarahoitteisessa, tavallisessa vuokra-asunnossa asuva kotitalous

Tapa 5= aravavuokra-asunnossa asuva kotitalous.

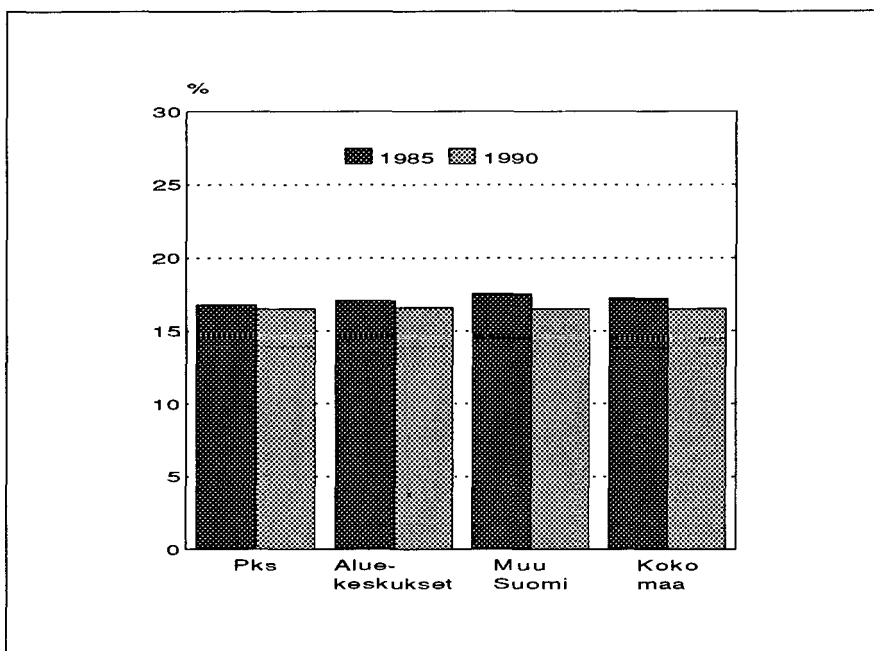
Liite 3.

Liitekuviot

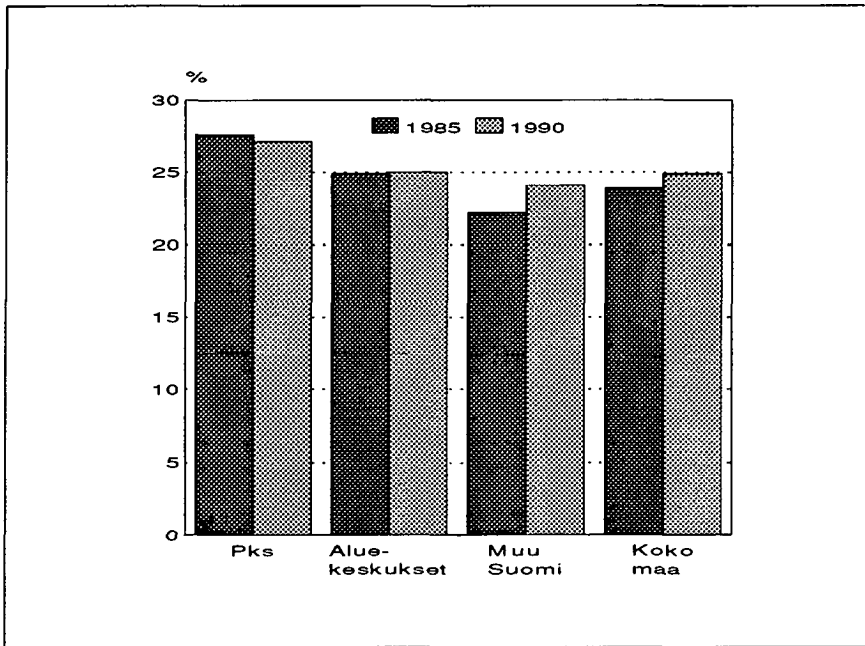
**Liitekuvio 1. Asumismenojen osuus tuloista alueittain vuosina 1985 ja 1990, %
Kaikki kotitaloudet**



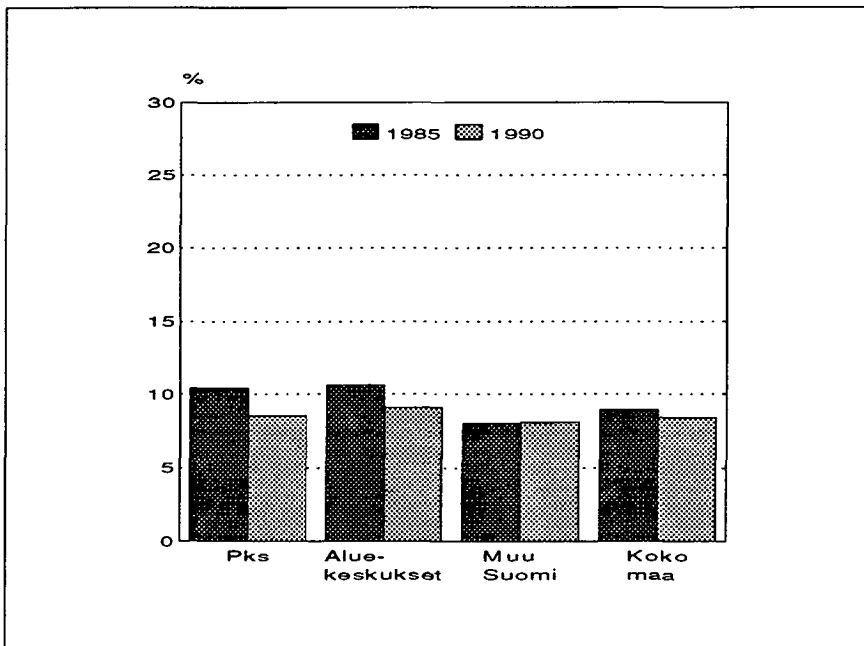
**Liitekuvio 2. Asumismenojen osuus tuloista alueittain vuosina 1985 ja 1990, %
Vuokralla asuvat kotitaloudet**



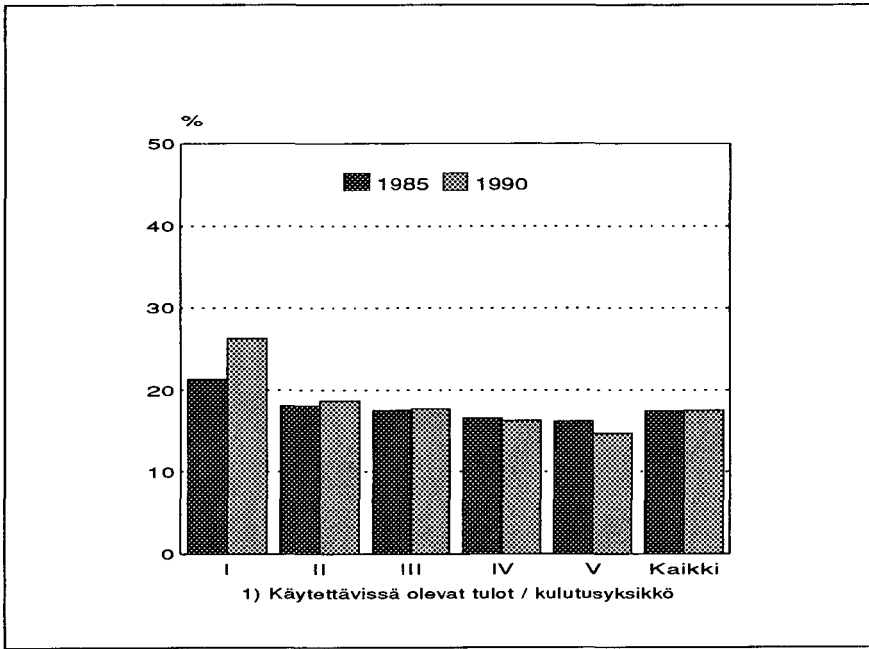
**Liitekuvio 3. Asumismenojen osuus tuloista alueittain vuosina 1985 ja 1990, %
Asuntovelalliset kotitaloudet**



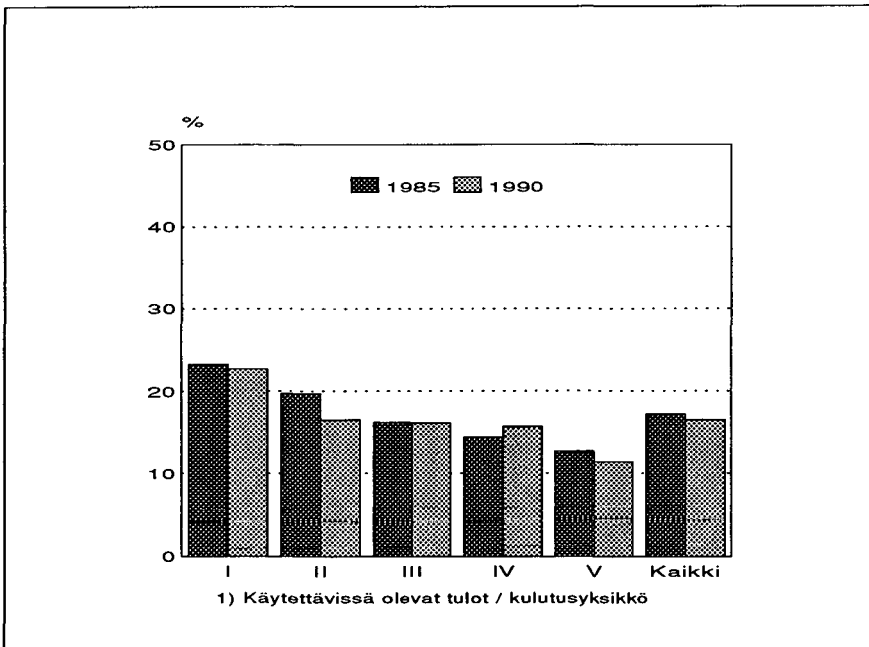
**Liitekuvio 4. Asumismenojen osuus tuloista alueittain vuosina 1985 ja 1990, %
Asuntovelattomat kotitaloudet**



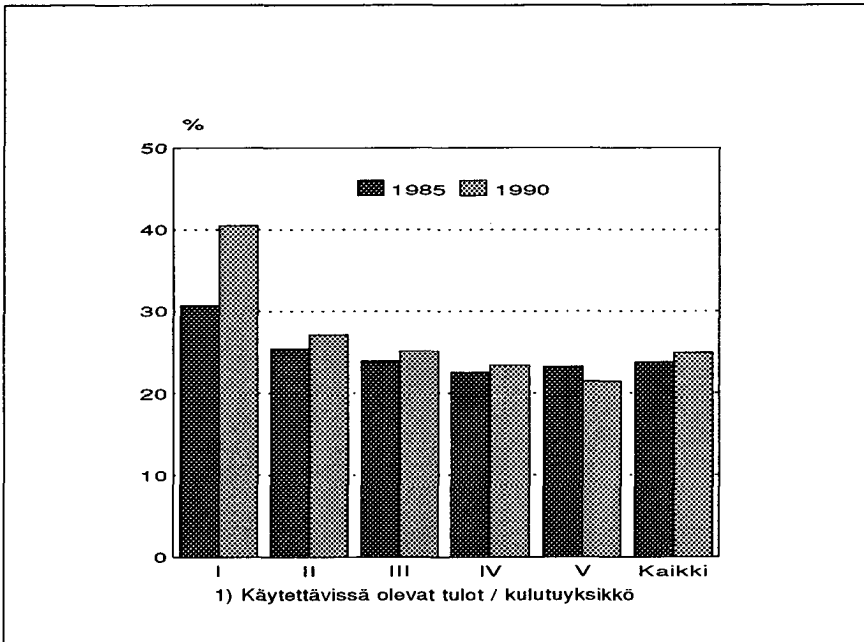
**Liitekuvio 5. Asumismenojen osuus tuloista tuloviidenneksittäin 1) vuosina 1985 ja 1990, %
Kaikki kotitaloudet**



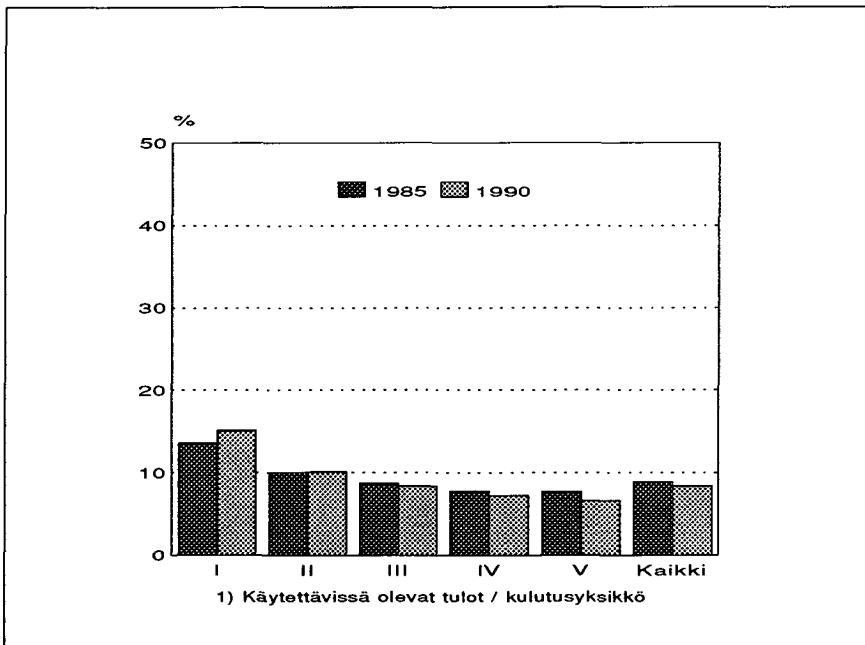
**Liitekuvio 6. Asumismenojen osuus tuloista tuloviidenneksittäin 1) vuosina 1985 ja 1990, %
Vuokralla asuvat**



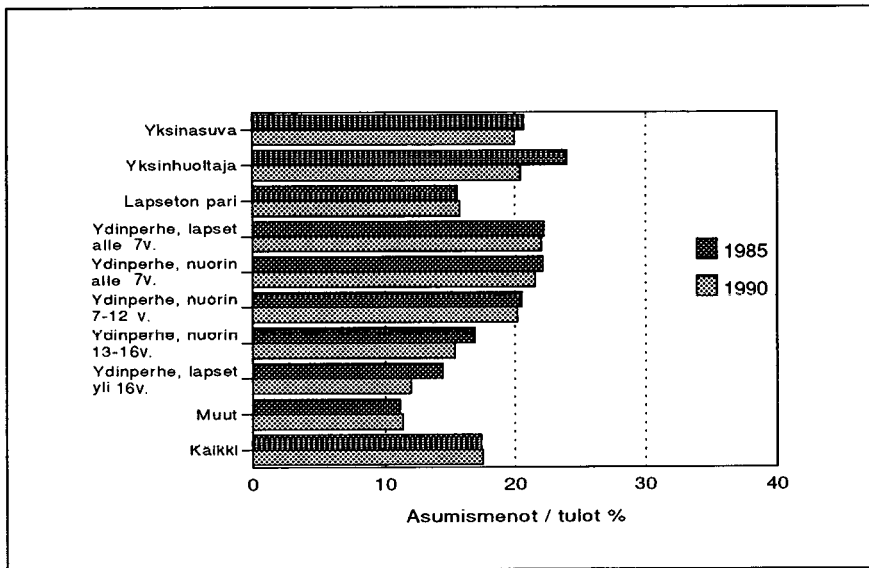
**Liitekuvio 7. Asumismenojen osuus tuloista tuloviidenneksittäin 1) vuosina 1985 ja 1990, %
Asuntovelalliset**



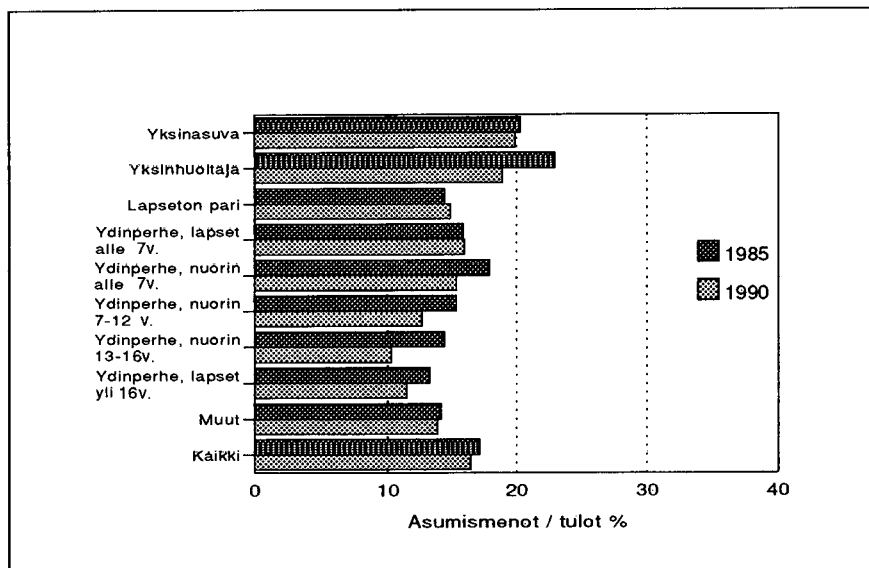
**Liitekuvio 8. Asumismenojen osuus tuloista tuloviidenneksittäin 1) vuosina 1985 ja 1990, %
Asuntovelattomat**



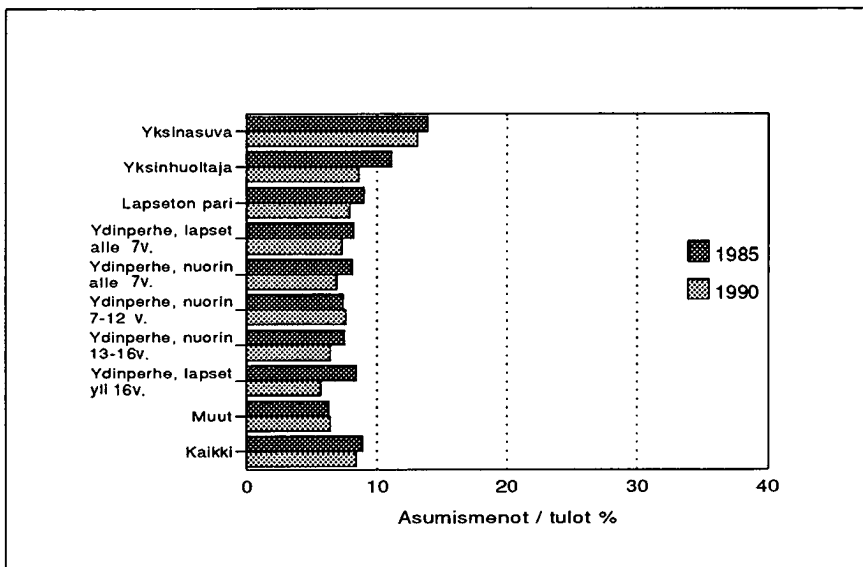
**Liitekuvio 9. Asumismenojen osuus tuloista elinvaiheittain vuosina 1985 ja 1990, %
Kaikki kotitaloudet**



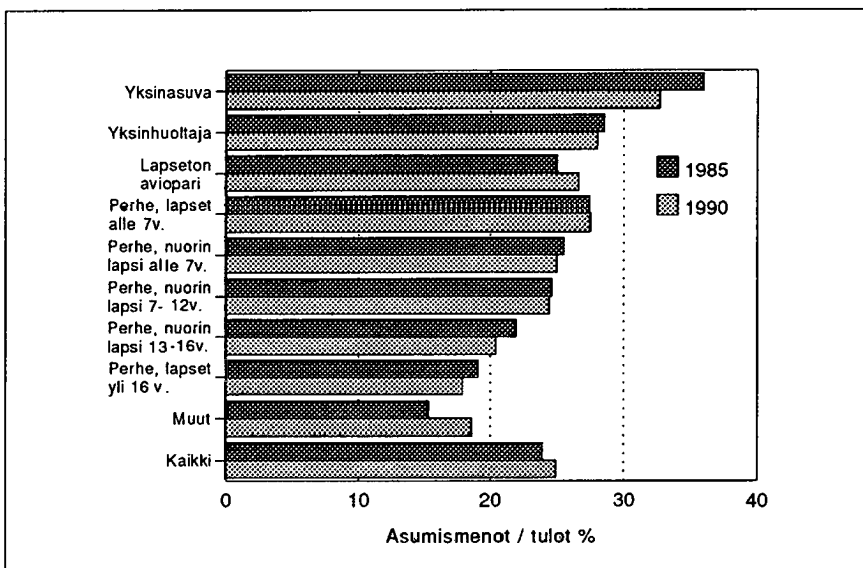
**Liitekuvio 10. Asumismenojen osuus tuloista elinvaiheittain vuosina 1985 ja 1990, %
Vuokralla asuvat**



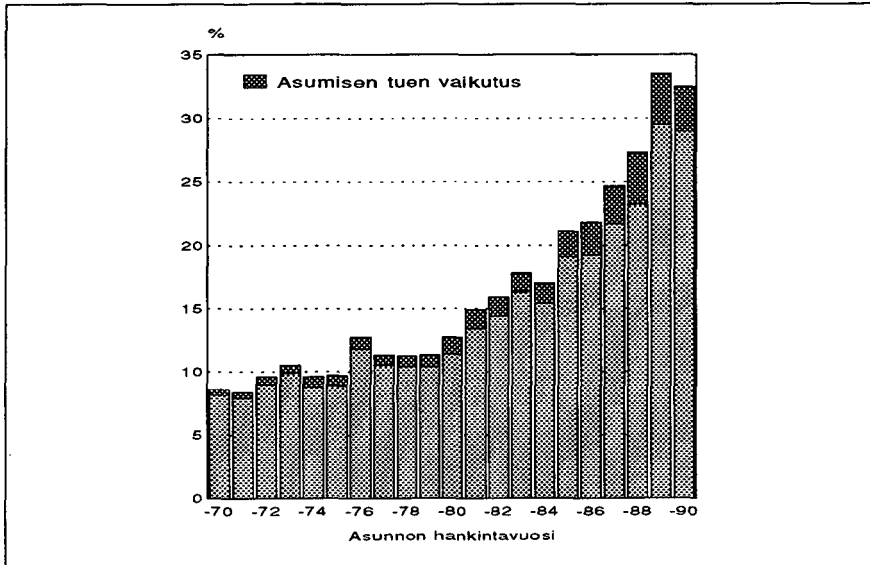
**Liitekuvio 11. Asumismenojen osuus tuloista elinvaiheittain vuosina 1985 ja 1990, %
Asuntovelattomat**



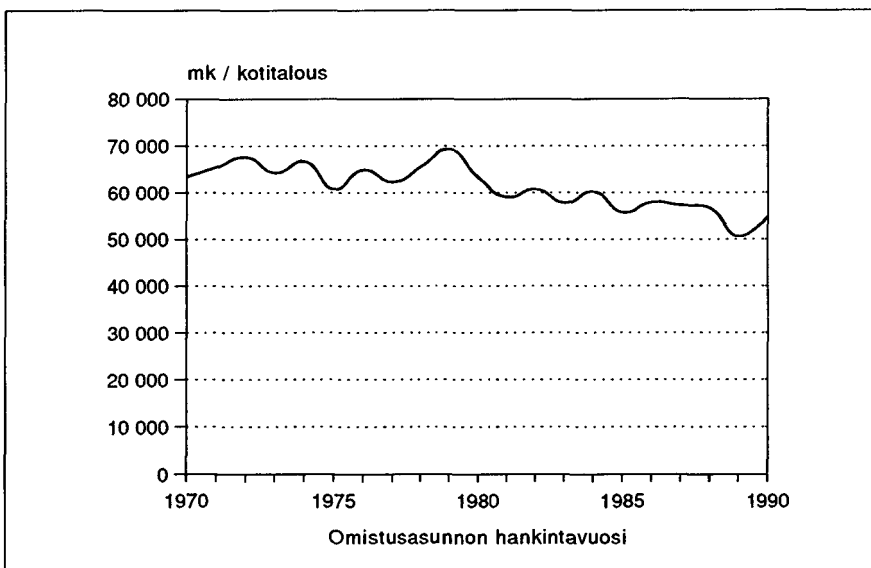
**Liitekuvio 12. Asumismenojen osuus tuloista elinvaiheittain vuosina 1985 ja 1990, %
Asuntovelalliset**



Liitekuvio 13. Asumismenojen osuus tuloista omistusasunnon hankintavuoden mukaan vuonna 1990, %



Liitekuvio 14. Asumismenojen ylijäävä osuus tuloista kuluttajayksikköä kohti omistusasunnon hankintavuoden mukaan vuonna 1990, mk



Kuvailulehti

Julkaisija
Tilastokeskus, Elinolot

Julkaisun päivämäärä
9. 8. 1993

Tekijät (toimielimestä: toimielimen nimi, pj., siht.) Antti Siikanen Ari Tyrkkö	Julkaisun laji Erillisteos
	Toimeksiantaja Tilastokeskus
	Toimielimen asettamispvm

Julkaisun nimi
Koti — Talous — Asuntomarkkinat

Julkaisun osat

Tiivistelmä

Kotitalouksien asumismenot ovat jakautuneet Suomessa hyvin epätasaisesti. Viidennes kotitalouksista maksaa yli puolet kaikista asumismenoista. Toisaalta halvimalla asuvan viidennes osuus kaikista asumismenoista on vain muutaman prosentin. Jyrkät asumismenot johtuvat pääomamenojen kasautumisesta kodinperustamisvaiheeseen. Vasta asuntonsa hankkinut talous maksaa asuinneliöstään keskimäärin kuusinkertaisen hinnan asuntolainansa loppuun lyhentäneeseen talouteen verrattuna. Toisaalta suurin osa suomalaisista käyttää asumiseensa korkeintaan kohtuullisen osan tuloistaan. Pääteasuntonsa tavoittaneiden, asuntovelkansa maksaneiden asunnonomistajien määrä on kasvanut voimakkaasti 1980-luvun lopulla ja tulee edelleen lisääntymään 1990-luvulla.

Avainsanat (asiasanat)

Asuntomarkkinat, asumismenot, asumismenorasitus, asumistapa

Muut tiedot

Sarjan nimi ja numero Tutkimuksia 198		ISSN 0355-2071	ISBN 951-47-7586-4
Kokonaissivumäärä 167 sivua	Kieli Suomi	Hinta 165 mk	Luottamuksellisuus Julkinen
Jakaja Tilastokeskus Annankatu 44 00100 HKI		Kustantaja Tilastokeskus	
p. (90) 17 341			

TILASTOKESKUS

TUTKIMUKSIA

Tilastokeskus on julkaissut Tutkimuksia v. 1966 alkaen, v. 1986 lähtien ovat ilmestyneet seuraavat:

130. **Maija Sandström**, Tukku- ja vähittäiskaupan aikasarjat 1968 - 85. Tammikuu 1987.
131. **Eeva-Sisko Veikkola – Riitta Tolonen**, Elinkeinoelämän tuki taiteille 1984. Tammikuu 1987. 34 s.
132. **Eero Tanskanen**, Asuintaloyhtiöiden energiankulutus ja kuluttajakäyttäytyminen. Maaliskuu 1987. 106 s.
133. **Heidi Melasniemi-Uutela – Eero Tanskanen**, Asuintaloyhtiöiden kaukolämpöenergian ja veden kulutus 1984. Maaliskuu 1987. 82 s.
134. Perusparannuksen panoshintaindeksi 1985=100. Huhtikuu 1987. 52 s.
135. **Reijo Kurkela**, Tupakka tupakkalain jälkeen. Toukokuu 1987. 81 s.
136. Tie- ja maarakennuskustannusindeksit 1985=100. Joulukuu 1987. 25 s.
137. 1988: **Aila Repo**, Väestön tutkinto- ja koulutusraakenne-ennuste 1985 - 2000. Tammikuu 1988. 62 s.
138. **Anna-Maija Lehto**, Naisten ja miesten työolot. Maaliskuu 1988. 222 s.
139. **Johanna Korhonen**, Teollisuustilaston ennakkotietojen estimointimenetelmä. Maaliskuu 1988. 46 s.
140. **Markku Tahvanainen**, Asuntolainojen korot ja verot. Huhtikuu 1988. 90 s.
141. **Leo Koltola – Marja Tammilehto-Luode – Erkki Niemi**, Luonnonvaratilinpito, Esitutkimusraportti. Toukokuu 1988. 93 s.
142. **István Harcsa, Iris Niemi & Agnes Babarczy**, Use of Time in Hungary and in Finland II, The effects of life cycle and education. May 1988. 55 pp.
143. **Heidi Melasniemi-Uutela**, Kiinteistöhoitotavat ja energian kulutus taloyhtiöissä. Kesäkuu 1988. 112 s.
144. **Ilkka Lehtinen – Tuula Koskenkyliä**, Kuluttajahintaindeksi 1985=100. Kesäkuu 1988. 50 s.
145. **Elli Paakkolanvaara**, Informaatioyhteiskunta ja informaatioammatit. Heinäkuu 1988. 160 s.
146. **Ilkka Lehtinen – Jarmo Ranki**, Tuottajahintaindeksi 1985=100. Lokakuu 1988. 80 s.
147. **Seppo Laaksonen**, Katovirheen korjaus kotitalousaineistossa. Lokakuu 1988. 110 s.
148. **Hannu Uusitalo**, Muuttuva tulonjako. Lokakuu 1988. 137 s.
148. **Hannu Uusitalo**, Income Distribution in Finland. July 1989. 123 pp.
149. **Pekka Rytönen**, Palvelusten ulkomaankauppa 1987. Marraskuu 1988. 66 s.
150. **Seppo Varjonen**, Kansainvälinen BKT- ja hintaverdtaiiu. Joulukuu 1988. 92 s.
151. **Erkki Niemi – Päivi Väisänen**, Energiatilinpito 1985, Tutkimusraportti. Maaliskuu 1989. 136 s.
152. **Helena Korpi**, Pääasiallinen toiminta ja ammatiasema vuoden 1985 väestölaskennassa: rekisteripohjaiset rinnakaistiedot. Huhtikuu 1989. 154 s.
153. **Iiris Niemi – Hannu Pääkkönen**, Ajankäytön muutokset 1980-luvulla. Toukokuu 1989. 120 s.
154. **Kari Lindström – Anna-Maija Lehto – Irja Kandolin**, Ikä ja työ, Toukokuu 1989. 92 s.
155. **Sirkka-Liisa Kärkkäinen – Timo Matala – Virpi Tiitinen – Ari Tyrkkö**, Asunto-olot ja asumisen tuki. Heinäkuu 1989. 295 s.
156. **Jorma Huttunen**, Asuntovarauma 1985. Heinäkuu 1989. 168 s.
157. **Christian Starck**, Vuoden 1985 väestölaskennan luotettavuus. Elokuu 1989. 136 s.
158. **Pekka Rytönen**, Tekninen palvelu 1970-1980 -luvulla. Heinäkuu 1989. 55 s.
159. **Ari Luukinen**, Tietojenkäsittelypalvelu 1970-1980-luvulla. Elokuu 1989. 72 s.
160. **Risto Kolari**, Ammatillinen liikkuvuus Suomessa 1975/1980/1985. 192 s.
161. **Pekka Rytönen**, Liikkeenjohdon, kirjanpito- ja lakiasiain palvelu 1980-luvulla. Lokakuu 1989. 71 s.
162. **Ari Luukinen**, Markkinointipalvelu 1970 - 1980-luvulla. Marraskuu 1989. 72 s.
163. **Anna-Maija Lehto**, Tietotekniikka työssä. Muutoksista 1980-luvulla. Marraskuu 1989. 56 s.
164. **Henry Takala**, Kunnat ja kuntainliitot kansantalouden tilinpidossa. Tammikuu 1990. 60 s.

165. **Jarmo Hyrkkö**, Palkansaajien ansiotasoindeksi 1985=100. Tammikuu 1990. 66 s.
166. **Pekka Rytönen**, Siivouspalvelu, ympäristöhuolto ja pesulapalvelu 1980-luvulla. Tammikuu 1990. 70 s.
167. **Jukka Muukkonen**, Luonnonvaratilinpito kestävän kehityksen kuvaajana. 119 s.
168. **Juha-Pekka Ollila**, Tieliikenteen tavarankuljetus 1980-luvulla. Helmikuu 1990. 45 s.
169. **Tuovi Allén – Seppo Laaksonen – Päivi Keinänen – Seija Ilmakunnas**, Palkkaa työstä ja sukupuolesta. Huhtikuu 1990. 90 s.
170. **Ari Tyrkkö**, Asuinolotiedot väestölaskennassa ja kotitaloustiedustelussa. Huhtikuu 1990. 63 s.
171. **Hannu Isoaho – Osmo Kivinen – Risto Rinne**, Nuorten koulutus ja kotitausta. Toukokuu 1990. 115 s.
- 171b. **Hannu Isoaho – Osmo Kivinen – Risto Rinne**, Education and the family background of the young in Finland. 1990. 115 pp.
172. **Tapani Valkonen – Tuija Martelin – Arja Rimpelä**, Eriarvoisuus kuoleman edessä. Sosioekonomiset kuolleisuuserot Suomessa 1971–85. Kesäkuu 1990. 145 s.
173. **Jukka Muukkonen**, Sustainable development and natural resource accounting. August 1990. 96 pp.
174. **Iiris Niemi – Hannu Pääkkönen**, Time use changes in Finland in the 1980s. August 1990. 118 pp.
175. **Väinö Kannisto**, Mortality of the elderly in late 19th and early 20th century Finland. August 1990. 50 pp.
176. **Tapani Valkonen – Tuija Martelin – Arja Rimpelä**, Socio-economic mortality differences in Finland 1971-85. December 1990. 108 pp.
177. **Jaana Lähteenmaa – Lasse Siurala**, Nuoret ja muutos. Tammikuu 1991. 211 s.
178. **Tuomo Martikainen – Risto Yrjönen**, Vaalit, puolueet ja yhteiskunnan muutos. Maaliskuu 1991. 120 s.
179. **Seppo Laaksonen**, Comparative Adjustments for Missingness in Short-term Panels. April 1991. 74 pp.
180. **Ágnes Babarczy – István Harcsa – Hannu Pääkkönen**, Time use trends in Finland and in Hungary, April 1991. 72 pp.
181. **Timo Matala**, Asumisen tuki 1988. Kesäkuu 1991. 64 s.
182. **Iiris Niemi – Parsla Eglite – Algimantas Mitrikas – V.D. Patrushev – Hannu Pääkkönen**, Time Use in Finland, Latvia, Lithuania and Russia. July 1991. 80 pp.
- 183B. **Iiris Niemi – Hannu Pääkkönen – Veli Rajaniemi – Seppo Laaksonen – Jarmo Lauri**, Vuotuinen ajankäyttö. Ajankäyttötutkimuksen 1987–88 taulukot. Elokuu 1991. 116 s.
184. **Ari Leppälahti – Mikael Åkerblom**, Industrial Innovation in Finland. August 1991. 82 pp.
185. **Maarit Säynevirta**, Indeksiteoria ja ansiotasoindeksi. Lokakuu 1991. 95 s.
186. **Ari Tyrkkö**, Ahtaasti asuvat. Syyskuu 1991. 134 s.
187. **Tuomo Martikainen – Risto Yrjönen**, Voting, parties and social change in Finland. October 1991. 108 pp.
188. **Timo Kolu**, Työelämän laatu 1977–1990. Työn ja hyvinvoinnin koettuja muutoksia. Tammikuu 1991.
189. **Anna-Maija Lehto**, Työelämän laatu ja tasa-arvo. Tammikuu 1991.
190. **Tuovi Allén – Päivi Keinänen – Seppo Laaksonen – Seija Ilmakunnas**, Wage from Work and Gender. A Study on Wage Differentials in Finland in 1985. 88 pp.
191. **Kirsti Ahlqvist**, Kodinomistajaksi velalla. Maaliskuu 1992. 98 s.
192. **Matti Simpanen – Irja Blomqvist**, Aikuiskoulutustutkimus 1990. Aikuiskoulutukseen osallistuminen. Toukokuu 1992. 135 s.
193. **Leena M. Kirjavainen – Bistra Anachkova – Seppo Laaksonen – Iiris Niemi – Hannu Pääkkönen – Zahari Staikov**, Housework Time in Bulgaria and Finland. June 1992. 131 pp.
194. **Pekka Haapala – Seppo Kouvonon**, Kuntasektorin työvoimakustannukset. Kesäkuu 1992. 70 s.
195. **Pirkko Aulin-Ahmavaara**, The Productivity of a Nation. November 1992. 72 pp.
196. **Tuula Melkas**, Valtion ja markkinoiden tuolla puolen. Joulukuu 1992. 150 s.
197. **Fjalar Finnäs**, Formation of unions and families in Finnish cohorts born 1938-67. April 1993. 58 pp.
198. **Antti Siikanen – Ari Tyrkkö**, Koti – Talous – Asuntomarkkinat. Kesäkuu 1993. 167 s.
199. **Timo Matala**, Asumisen tuki ja aravavuokralaiset. Kesäkuu 1993. 84 s.



KOTI – TALOUS – ASUNTOMARKKINAT

Antti Siikanen – Ari Tyrkkö



Oma asunto on useimmille kotitalouksille elämän suurin ja tärkein investointi. Asunnon osto sitoo vuosiksi eteenpäin oleellisen osan kotitalouden tuloista. Vapaarahoitteisten asuntojen markkinoilla toimiva joutuu asettamaan myös oman taloutensa alttiiksi markkinavoimille. Viime vuosien kokemukset ovat opettaneet monelle asuntokauppaan ryhtyneelle, mitä kasvanut riski merkitsee. Suurin osa suomalaisista elää kuitenkin asunnossa, jonka perustuksia eivät markkinavoimat heiluttele. Kasvava osa keski-ikäisistä on velkansa maksanut ja elää kohtuukustannuksin hyvässä asunnossa.

Koti – Talous – Asuntomarkkinat -tutkimus luo kokonais kuvan viime vuosikymmenen puolivälissä alkaneesta muutoksesta, joka on ravistellut koko asuntopolitiikan järjestelmäämme. Tutkimus tuo esiin kehityspiirteitä ja trendejä, jotka leimaavat lähitulevaisuutta ja odottavat ratkaisuaan 1990-luvun asuntopolitiikassa. Samalla se antaa mittakaavaa kriiseille ja niiden ratkaisumahdollisuuksille.

Tutkimuksen ovat rahoittaneet ASUNTOHALLITUS ja TILASTOKESKUS

Julkaisujen myynti:

Försäljning:

Hinta - Pris

Tilastokeskus
PL 504
00101 Helsinki
Puh. (90) 17 341

Statistikcentralen
PB 504
00101 Helsingfors
Tel. (90) 17 341

165 mk

ISSN 0355-2071
ISBN 951-47-7586-4