



Kodinomistajaksi velalla

Kirsti Ahlqvist





Kodinomistajaksi velalla

Kotitalouksien asunnonhankinnan ja asuntovelkaantumisen ulottuvuudet

Kirsti Ahlqvist

Maaliskuu 1992

Tiedustelut:

Kirsti Ahlqvist
Puh. (90) 17 341

Kansikuva: Pressfoto / E. I.

Helsinki 1992

Hakapaino Oy

Alkusanat

Rahoitusmarkkinoiden vapautumisen seurauksena kotitalouksien velkaantuminen kasvoi voimakkaasti 1980-luvun loppupuoliskolla. Ylivelkaantuminen koskettaa monia tuolloin asuntonsa hankkineita. Nykyisissä taloudellisissa olosuhteissa velkaongelma on edelleen kärjistynyt.

Tässä tutkimuksessa selvitetään, miten asunto- ja rahoitusmarkkinoilla tapahtuneet voimakkaat muutokset ovat vaikuttaneet erilaisten kotitalouksien asunnonhankintaan ja asuntovelkaantumiseen. Kotitalouksien asuntovelkaantumista tarkastellaan suomalaisille tyypillisen asumisuran kannalta eli sen mukaan, missä asunnonhankinnan vaiheessa kotitalous tietynä poikkileikkausajankohtana on: ensiasunnon-, asunnonvaihdon- tai asuntolainanlyhennysvaiheessa. Tavoitteena on löytää asuntovelkaantumisen väestöryhmittäiset eroavuudet.

Tutkimus perustuu pääosin Tilastokeskuksen säästämis- ja velkaantumistutkimuksen aineistoon vuosilta 1987 ja 1988. Samasta aineistosta on aiemmin julkaistu raportti Kotitalouksien säästäminen 1988 (Tilastokeskus, Tulot ja kulutus 1991:3), joka sisältää yksityiskohtaisen taulukko-osan kotitalouksien varallisuudesta ja veloista sekä säästämis- ja velkaantumisasteista eri taustatietojen mukaan.

Tutkimus on rahoitettu osittain Asuntohallituksen myöntämällä asuntotutkimusmäärärahalla.

Tutkimusta valvovassa seurantaryhmässä on ollut puheenjohtajana tutkija Anneli Juntto Asuntohallituksesta ja muina jäseninä tutkija Maija Hirvonen-Vikki ja ylitarkastaja Jorma Lauronen Asuntohallituksesta sekä vs. toimistopäällikkö Ari Tyrkkö Tilastokeskuksesta.

Tutkimuksen on laatinut yliaktuaari Kirsti Ahlqvist. Julkaisun ulkoasun ja taiton on viimeistellyt tilastonlaatija Päivi Seppälä.

Helsingissä maaliskuussa 1992

Ari Tyrkkö

Sisällysluettelo

Alkusanat	1
Tiivistelmä tuloksista	4
Asumistasoa haluttiin parantaa	4
Asumisuraa 30 vuotta	5
Asumisuran sosioekonomiset erot	6
Lama kärjistää velkaongelmaa	8
0. Johdanto	10
1. Asunto- ja rahoitusmarkkinat	13
Ongelmalliset asuntomarkkinat	13
Riippuvuus rahoitusmarkkinoista	13
2. Asuntopolitiikka osana hyvinvointipolitiikkaa	15
Asumisen tuki kanavoituu omistusasumiseen	16
Kodinomistusyhteiskunta	17
3. Asuntomarkkinoiden ylikuumeneminen ja sen seuraukset kotitalouksille	19
Asuntokunnat lisääntyivät, rakentaminen väheni	20
Asumistaso pohjoismaisittain alhainen	22
Asuntokaupan muutokset	22
Asuntohintojen kehitys	23
Asuntolainojen korot sidottiin markkinakorkoihin	24
Rahamarkkinoiden vapautumisen seuraukset kotitalouksille	24
4. Kotitalouksien ominaisuuksista johtuva asuntojen kysyntä	27
Kysyntämallit	27
Asumislukista kulutussektoreihin	28
Asumisura	29
5. Tutkimusongelman täsmentäminen ja tutkimusaineisto	31
6. Asuntovelkaantuminen 1980-luvun lopulla	34
6.1. Velkaantumisessa tapahtuneet muutokset 1980-luvun lopussa	34
6.2. Kotitalouksien velkaantumisen jakautuminen 1987 ja 1988	36
Kotitalouksien velkaantuminen iän mukaan	36
Kotitalouksien velkaantuminen sosioekonomisen aseman mukaan	38
Kotitalouksien velkaantuminen tulojen mukaan	40

Kotitalouksien velkaantuminen alueittain	40
6.3. Asuntosäästäjäryhmät	42
Ensiasunnonhankkijat	45
Asunnonvaihtajat	48
Asuntolainanlyhentäjät	49
Asuntosäästövaiheen ohittaneet	50
Nuoret vuokralaiset - potentiaaliset asunnon ostajat	51
40-vuotta täyttäneet vuokralaiset	51
Muut	52
6.4. Asunnonhankinnan motiiveista	52
7. Asuntosäästämisen ja -velkaantumisen ulottuvuudet	54
Ensiasunnonhankkijat	55
Asunnonvaihtajat	57
Asuntolainanlyhentäjät	60
Asuntosäästövaiheen ohittaneet	62
Nuoret vuokralaiset	65
Yhteenveto ulottuvuuksista	67
Onko asuntovelkaantuminen ongelma?	72
Asuntopolitiikan vastaukset kustannuskriisiin	74
Lähdeluettelo	77
Liite 1: Tutkimusmenetelmä, käsitteet ja luokitukset	80
Liite 2: Liitekuviot	85
Liite 3: Liitetaulukot	88
Liite 4: Kuvio- ja taulukkoluetelo	93

Tiivistelmä

Tämän tutkimuksen tavoitteena oli selvittää asunnonhankinnan ja asuntovelkaantumisen väestöryhmittäisiä eroja aikana, jolloin rahamarkkinoiden vapauttaminen ja taloudellinen noususuhdanne loivat hyvät edellytykset asunnon hankinnalle. Luottojen ja asuntojen liikkaisyyttä johti kuitenkin asuntomarkkinoiden ylikuumenemiseen ja asuntojen hintojen ja korkotason kohoamiseen. Seurauksena oli kotitalouksien ylivelkaantuminen korkeine asumiskustannuksineen. Nykyinen velkaongelma koskettaakin lähinnä niitä talouksia, jotka hankkivat asunnon 1980-luvun loppupuolella.

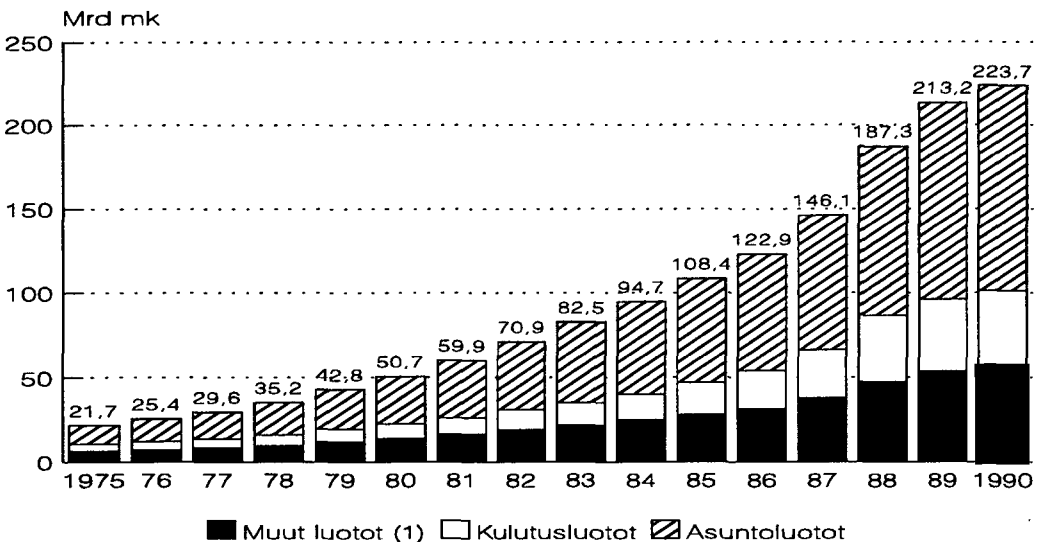
Velkaantumisen huippuvuonna 1988 asunto- ja kulutusluotot lisääntyivät runsaat 20 prosenttia. Kasvuvauhti laantui 1989 ja 1990 kotitalouksien luottokanta kasvoi enää viidellä prosentilla (kuvio 6).

Asumistasoa haluttiin parantaa

Asuntomarkkinoiden ylikuumeneminen ja kotitalouksien velkaantuminen ei olisi päässyt tapahtumaan ilman patoutunutta tarvetta asumistasoa kohottamiseen. Tämä purkautui lainansaantiedellytysten parannuttua. Suomalaiset asuvat edelleen ahtaammin kuin muiden Pohjoismaiden

Kuvio 6. Kotitalouksien luottokanta luottotyypeittäin 1975 - 1990

Lähde: TK, Rahoitus 1991:36



(1) sis. mm. sekkiluotot, vekselit sekä elinkeinonharjoittajien ammattiluotot

asukkaat ja ero on supistunut vain hie-
man viimeisten vuosikymmenten aikana.
Ahtaasti asuminen on nykyisin entistä
selvemmin pikkulapsiperheiden ongelma
kasvavissa kaupunkikeskuksissa.

Asuntokaupan kiihkeimpänä aikana ja
hintojen ollessa korkeimmillaan 1988 -
1989 asunnon hankki kaiken kaikkiaan
noin 265 000 kotitaloutta, mikä on run-
sas 10 prosenttia kaikista talouksista.

Vuonna 1988 ensiasunnon hankki lähes
60 000 taloutta eli noin 40 prosenttia
kaikista asunnonhankkijoista. Seuraava-
na vuonna ensiasunnonhankkijoiden
määrä romahti, mutta asunnonvaihtoja
oli vielä noin 100 000. Näiden asunnon-
vaihtajien joukosta löytyvät myös ns.
kahden asunnon loukkuun jääneet, jotka
hankkivat uuden asunnon eivätkä saa-

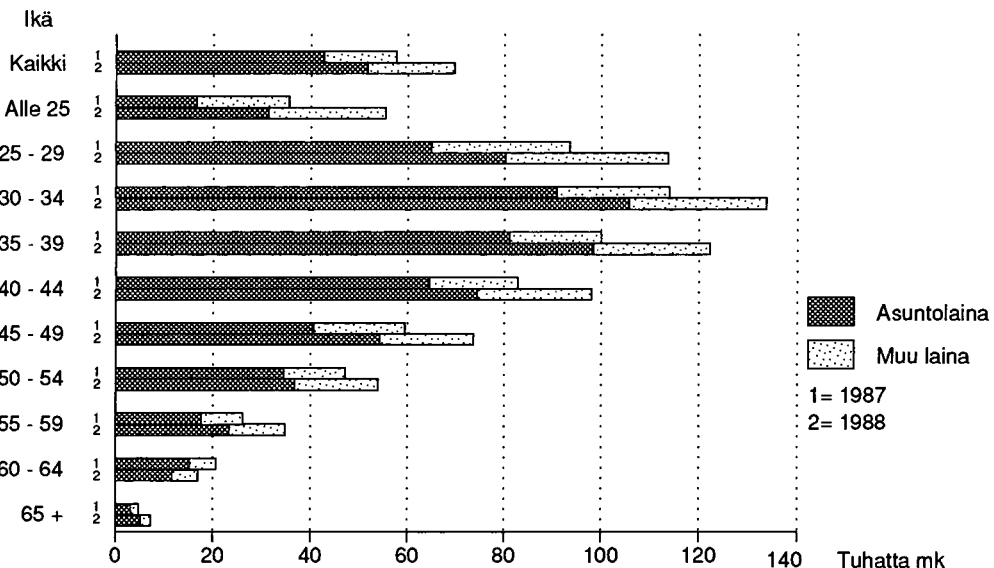
neet entistä myytyä asuntomarkkinoiden
muututtua äkisti.

Sekä ensiasunnonhankkijoista että asun-
nonvaihtajista suuri osa muutti omakoti-
talon. Tästä syystä ensiasunnot olivat
varsin suuria, keskimäärin 75 neliötä.
Asunnonvaihtajat muuttivat keskimäärin
102 neliön asuntoon. Asuinpinta-ala li-
sääntyi muuton seurauksena kuitenkin
vain 10 - 16 neliöllä.

Asumisuraa 30 vuotta

Kotitalouksista vajaalla 40 prosentilla on
asuntolainaa. Asuntolainat ovat jakautu-
neet varsin epätasaisesti eri väestöryhmi-
en kesken. Koska asunnonhankinnan ja
velkaantumisen taustalla vaikuttavana
keskeisenä tekijänä on kotitalouden elä-
mänvaihe ja sen muutoksista johtuva ti-

Kuvio 7. Kotitalouksien asunto- ja muut lainat iän mukaan 1987 ja 1988 (mk/talous)



lantarve, asuntolainat ovat luonnollisesti keskittyneet nuorten talouksille ensiasunnonhankintavaiheeseen. Myös muut lainat kuten opinto- ja autolainat ovat tuolloin korkeimmillaan. Suomalaiselle asumisuralle on kuitenkin tyypillistä asumistason parantaminen lukuisten muuttojen kautta, joten asuntovelkaantuminen jatkuu usein lähelle eläkeikää.

Velat ovat suurimmillaan 30 - 34-vuotiaiden talouksilla, jonka jälkeen ne alkavat laskea jyrkästi (kuvio 7). Vuonna 1988 ensiasunnonhankkijat olivat keski-ikältään 33 vuotiaita ja asunnonvaihtajat 41 vuotiaita. Keskimäärin 58 vuotiaana asuntovelat on maksettu pois. Tässä vaiheessa moni vaihtaa myös asuntonsa pienempään tai muuttaa omakotitalosta kerros- tai rivitaloon.

Vaikka ensiasunnonhankkijoiden keski-ikä olikin noin 30 vuotta, oli heidän joukossaan myös runsaasti toisaalta alle 25-vuotiaiden ja toisaalta yli 40-vuotiaiden talouksia. Lainansaanti ilman etukäteissäätövaatimusta edisti nuorten pääsyä ensiasuntoon. Keski-ikäiset ensiasunnonhankkijat muuttivat useimmiten vuokra-asunnosta omakotitaloon.

Asumisuransa alussa olleiden ensiasunnonhankkijoiden keskimääräinen asuntovelka oli noin 280 000 markkaa. Heidän hankkimansa asunto maksoi keskimäärin 365 000 mk, joten omarahoituksen osuus oli noin 80 000 mk. Nopeaan tahtiin etenevästä asumisurasta antaa viitteitä se, että asunnonvaihtajienkin velkamäärä oli verrattain suuri eli 210 000 mk, vaikka heidän asunnonvaihtoon tar-

vitsemansa lainamäärä oli vain noin puolet ensiasunnonhankkijan tarvitsemasta eli 130 000 mk. Heidän asuntonsa maksoi keskimäärin 523 000 mk, joka rahoitettiin pääasiassa vanhan asunnon myynnillä ja lainalla.

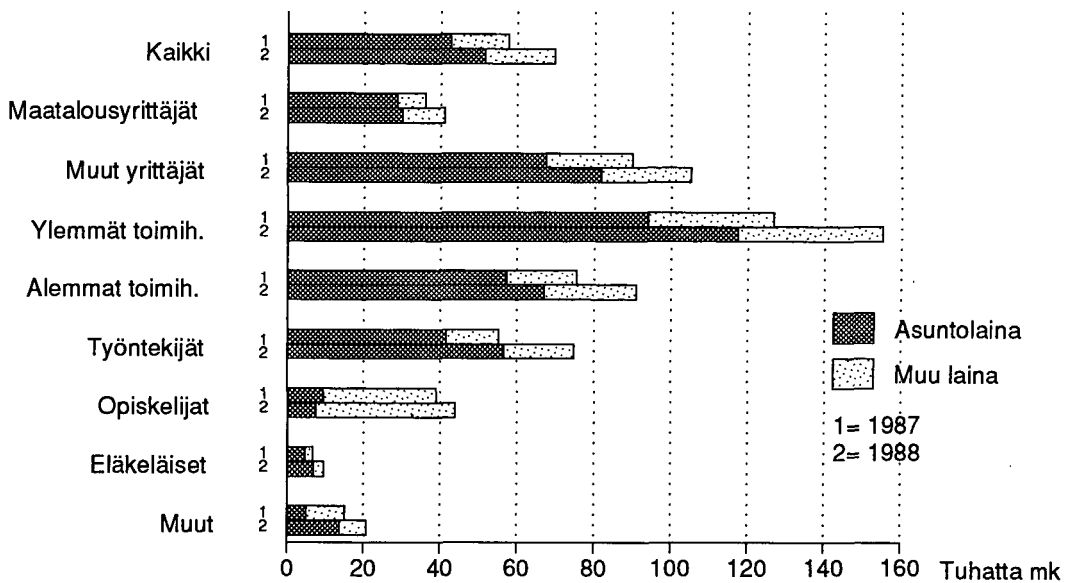
Alueelliset erot tarvittavissa velkamäärissä olivat kuitenkin suuret. Kalliiden asuntojen alueella pääkaupunkiseudulla jouduttiin asuntolainaa ottamaan luonnollisesti keskimääräistä enemmän. Kotitalouksien velkaantumiserot pääkaupunkiseudun ja muun maan välillä kasvoivat selvästi vuoden 1988 aikana (ks. kuvio 11, s. 41). Tämä johtui siitä, että pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat olivat runsaat 80 prosenttia korkeammat kuin muualla maassa. Lisäksi asuntovallisten suhteellinen osuus lisääntyi eniten pääkaupunkiseudulla.

Vuonna 1988 pääkaupunkiseudulta asuntonsa hankkineet olivat keskimäärin varsin hyvätuloisia ja varakkaita ylempien toimihenkilöiden talouksia. Muutoin asunnonhankinta ei olisi onnistunut.

Asumisuran sosioekonomiset erot

Iän lisäksi sosiaalisella asemalla on keskeinen vaikutus asuntovelkaantumiseen. Asuntovelkaantuminen koskettaa lähinnä palkansaajatalouksia ja muita kuin maatalousyrittäjiä. Asunnonhankinta edellyttää myös yleensä, että perheessä on kaksi tulonsaajaa. Asunnonhankkijat ovatkin pääasiassa lapsiperheitä ja lapsettomia pareja.

Kuvio 9. Kotitalouksien asunto- ja muut lainat sosioekonomisen aseman mukaan 1987 ja 1988 (mk/talous)



Ylemmät toimihenkilöt ovat kaikkein velkaantuneimpia (kuvio 9). Vuonna 1988 suhteellisesti eniten lisääntyivät kuitenkin työntekijätalouksien asuntolainat.

Asunnonhankinnan tavat ja asumisuran toteuttaminen vaihtelevat väestöryhmittäin. Suomalainen omistusasuntovaltaisuus ilmenee ensiasunnonhankinnoissa. Omistusasunnon hankinta on usein välttämättömyys yleensä asumaan pääsemiseksi tai ainakin asumistason kohottamiseksi. Ensiasunnonhankkijat ovatkin jakautuneet asuntovelallisista talouksista tasaisimmin eri palkansaaja- ja tuloryhmiin, vaikka ylimpien tuloluokkien ja ylempien toimihenkilöiden taloudet ovatkin eniten edustettuina.

Asunnonvaihtajiksi puolestaan valikoituvat tietyssä määrin ne, joilla on keskimääräistä enemmän lapsia ja aineellisia

resursseja eli ennen muuta keskimääräistä monilapsisemmat ylemmät toimihenkilöt.

Eri sosioekonomiset ryhmät eroavat kuitenkin siinä, missä vaiheessa ensiasunto hankitaan. Työntekijöiden ja alempien toimihenkilöiden taloudet hankkivat ensiasuntonsa hieman nuorempina kuin ylempien toimihenkilöiden taloudet. Nuoremasta iästään huolimatta työntekijätalouksilla on jo useimmiten lapsia, kun taas toimihenkilöt hankkivat ensin asunnon ja lapset vasta sen jälkeen. Opiskelu sinänsä ja opiskeluaikojen pidentyminen luonnollisesti viivästyttää ylempien toimihenkilöiden asunnon ja lasten hankintaa.

Pieni- ja keskituloisten talouksien tapa hankkia omistusasunto on käyttää osarahoituksena arava-lainaa. Kotitalouksien kaikista asuntolainoista runsas 70 pro-

senttia oli vapaarahoitteista lainaa, aravalainaa oli runsas 10 prosenttia ja ASP-lainaa 7 prosenttia. Vähiten vapaarahoitteista lainaa oli maatalousyrittäjillä, joiden asuntolainoista pääosa oli maatalushallituksen myöntämiä. Palkansaajatalouksista aravalainaa oli eniten eli noin 20 prosenttia työntekijöillä. Aravalaina oli kuitenkin suhteellisen harvinainen vuonna 1988 ensiasuntonsa hankkineilla, jolloin vapaarahoitteisen lainan saanti oli helppoa. Alimmissa tuloluokissakin vain noin neljänneksellä oli aravalainaa.

Yleinen tapa alentaa asunnon hankintakustannuksia on hartiapankkirakentamisella toteutettu omakotitalo. Ensiasunnonhankkineissa työntekijätalouksissa olikin paljon omakotirakentajia. Vaikka työntekijöiden ensiasunnot olivat hieman suurempia kuin toimihenkilöiden, oli tarvittava lainamäärä kuitenkin pienempi. Työntekijätalouksien asuntolaina oli keskimäärin 280 000 mk, kun se ylempillä toimihenkilöillä oli 330 000 mk ja alemmilla toimihenkilöillä 300 000 mk.

Työntekijätalouksien asumisura on "lyhyempi" kuin toimihenkilöillä, joten ylempien toimihenkilöiden asuntolainat ovat vielä noin 60-vuotiaana puolet suuremmat kuin työntekijöillä. Työntekijätaloudet asuvatkin toimihenkilötalouksia ahtaammin kaikissa perheen elinvaiheissa.

Koulutus on keskeinen tekijä, joka takaa nousevan asumisuran. Vaikka ensiasunnonhankinta viivästyy pitkän koulutuksen vuoksi, korostuu koulutus yhdessä nuoruuden kanssa asunnonvaihtoissa ja asuntolainanlyhennysvaiheessa. Asumisuran alussa koulutetuille on tyypill-

listä kaupunkimainen asuminen lukuisine asunnonvaihtoineen. Keski-ikässä asumisura etenee esikaupunkialueelle rivitai omakotitaloon, jolloin saavutetaan varsin hyvä asumistaso. Ensiasunnon rahoitukseen käytetään usein asp-lainaa. Myös asunnon saanti lahjaksi tai perinnöksi on yleisempää koulutetuilla kuin muilla nuorilla.

Lama kärjistää velkaongelmaa

Viime aikoina velkaantumisen ongelmat on usein liitetty ns. kahden asunnon loukkuun pudonneisiin. Korkeiden asuntohintojen aikana asuntonsa hankkineista varsin monella oli riski ylivelkaantua ilman kahden asunnon loukkuakin. Ensiasunnonhankkijoita oli tuolloin runsaasti, jolloin tarvittava velkamäärä oli suuri. Velallisten kotitalouksien jakauma velkojen suuruuden mukaan oli:

Velkaa	Osuus velallisista talouksista %
alle 100 000	63
100 000 - 199 999	18
200 000 - 299 999	10
300 000 - 399 999	6
400 000 -	3
Yhteensä	100

Vuoden 1988 lopussa noin 120 000 eli noin joka kymmenennellä velallisella taloudella oli lainaa vähintään 300 000 mk. Vuoden 1988 jälkeen ensiasuntojen hankinta laimeni, joten suuret lainat eivät ole kovin paljon lisääntyneet lukuunottamatta niitä talouksia, jotka maksavat yhtäaikaan kahden asunnon velkoja.

"Suurvelalliset" (velkaa vähintään 300 000 mk) ovat nuorten talouksia. Alle 35-vuotiaita oli runsas puolet ja 35 - 44-vuotiaita kolmannes. Suuret lainat ovat yleisimpiä pääkaupunkiseudulla sekä Etelä-Suomen muissa kaupungeissa.

Kolmannes suurten lainojen kotitalouksista kuului ylimpään ja vajaa 30 000 tuloa eli neljännes kahteen alimpaan tuloaluokkaan. Ylempiä toimihenkilöitä oli hieman vajaa 40 prosenttia, alempia toimihenkilöitä 24 prosenttia ja työntekijöitä 26 prosenttia.

Ongelmallista lainanhoito on myös niille pieni- ja keskituloisille talouksille, jotka hankkivat asuntonsa pelkästään vapaarahoitteisella asuntolainalla ilman aravalainaa. Tällaisia talouksia oli paljon muiden kuin kaupunkikuntien omakotirakentajissa. Laaja työttömyys, joka kohdistuu pääasiassa työntekijätalouksiin, ja mm. kiristyvän verotuksen vuoksi alenevat tulot pahentavat tilannetta entisestään.

Asunnonvaihtajat olivat keskimäärin varsin hyvätuloisia ja varakkaita talouksia. Varsinkin kalliiden ja isojen omakotitalojen hankkijoissa oli paljon yrittäjätalouksia, joiden asema on nykyisten lamasta aiheutuvien lukuisten vararikkojen vuoksi heikentynyt oleellisesti.

Velkaongelmien ratkaisua vaikeuttaa se, että asuntokauppa on hyvin hiljaista, joten vaikka kotitalous haluaisikin päästä kalliiksi tulevasta asunnostaan eroon, sitä on vaikea saada kaupaksi. Samoin asuntohintojen laskun vuoksi hankinta-

hintaa ei saa takaisin, joten velat jäävät kuitenkin suuriksi myynnistä huolimatta.

Velkaongelmaisten auttaminen on käynnistynyt varsin hitaasti. Vuonna 1993 voimaan tuleva velkajärjestelylaki antaa mahdollisuuden velkasaneeraukseen, mutta sen kohdejoukko tulee olemaan kovin suppea.

Eduskunnassa on hyväksyttävänä lakiesitys tukipaketiksi, joka sisältää mahdollisuuden korkotuen ja verohelpotusten myöntämiseen velkojensa kanssa vaikeuksissa oleville. Lisäksi kunnat ja yhteisöt voivat ostaa ylivelkaantuneiden asuntoja vuokra-asunnoiksi.

Kerrannaisvaikutuksineen asuntomarkkinoilla ja kotitalouksien velkaantumisella on suuri vaikutus koko kansantalouteen ja sen suhdannekehitykseen. Suhteellisen vakaa asuntojen hintataso samoin kuin tasaisena pysyvä tuotanto, sekä vapaa-rahoitteinen että arava, lielee koko kansantalouden kannalta edullista. Vaihtoehtojen runsaus pikemminkin kuin niiden puute saattaisivat myös vähentää riippuvuutta rahamarkkinoista. Vuokra-asuntojen tarjonnan lisäys toisi tarvittavaa joustavuutta asuntomarkkinoille.

Asunnonhankkijan kannalta olisi tärkeää, että saatavissa olisi pitkäaikaista, kohtuuehtoista ja -hintaista sekä suhteellisen hyvin ennakoitavissa olevaan korkotasoon sidottua asuntolainaa. Eri työryhmissä onkin ehdotettu pitkäaikaisten joukkovelkakirjamarkkinoiden luomista asuntorahoitukseen.

0. Johdanto

Kotitaloudet velkaantuivat 1980-luvun loppupuolella nopeasti. Tärkein syy velkaantumisen kasvuun oli rahoitusmarkkinoiden vapautuminen, joka käynnistyi vähittäin 1980-luvun alussa.

Rahamarkkinoiden vapauttamista seurannut lainansaantiedellytysten paraneminen aiheutti kulutushyödykkeiden ja ennen kaikkea asuntojen huomattavan kysynnän vilkastumisen. Samaan aikaan osunut poikkeuksellisen voimakas nousuhanne ja kotitalouksien reaalitulojen kasvu edistivät kysyntää.

Vuonna 1988, jolloin velanotto oli kiihkeimmillään, asunto- ja kulutusluotot lisääntyivät runsaat 20 prosenttia. Velkaantumisaste eli velkojen suhde käytettävissä olevaan tuloon kipusi yli 80 prosenttiin, kun se vuosikymmenen puolivälissä oli noin 50 prosenttia. Valtaosa eli noin 70 prosenttia kotitalouksien veloista on otettu asuntoa varten. Ylivelkaantuminen koskettaa lähinnä niitä ta-

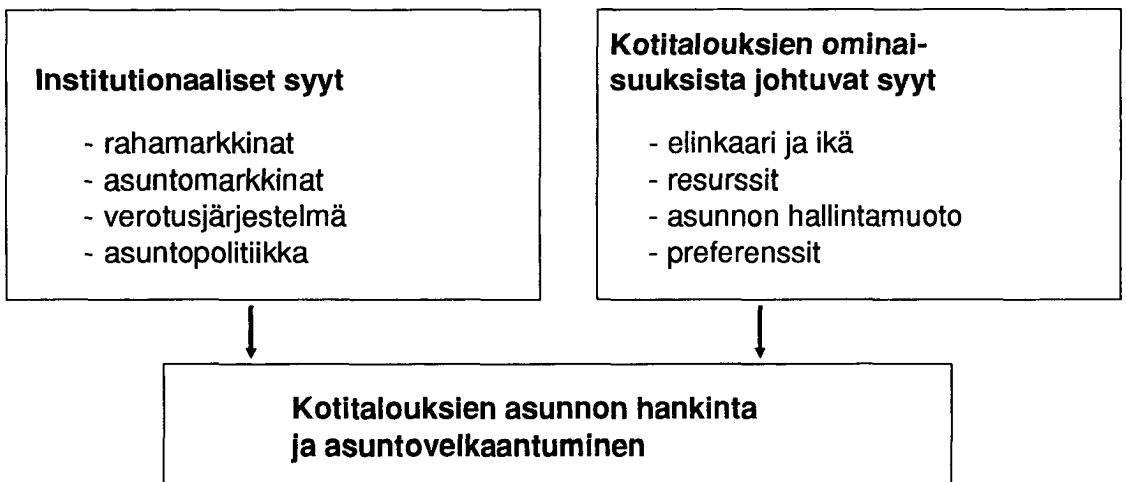
louksia, jotka hankkivat asunnon 1980-luvun loppupuolella.

Lainarahan saannin helppouden ja asuntojen runsaan kysynnän vuoksi asuntomarkkinat ylikuumenivat ja asuntojen hinnat nousivat. Nousu jatkui vuoden 1989 alkuun asti. Reaalinen nousu vuodesta 1987 vuoteen 1989 oli 62 prosenttia koko maassa.

Rahamarkkinoiden vapauttamiseen siinäkin jo liittyi korkotason nousu ja asuntojen ja luottojen ylikysynnän seurauksena korkotaso nousi edelleen. Korkeat korot ja asuntojen hinnat pysäyttivät asuntokaupan lähes täysin vuonna 1989. Nykyinen taloudellinen lama osaltaan huolehtii siitä, että asuntomarkkinoilla on edelleen melko hiljaista. Voidaankin sanoa, että omistusasuntomarkkinat ovat kriisissä ja sekä ensiasunnonhankinta että asunnonvaihto ovat vaikeutuneet.

Seuraavaan kuvioon on koottu tekijöitä, jotka vaikuttavat kotitalouksien asun-

Kuvio 1. Asunnonhankintaan vaikuttavia tekijöitä



nonhankintaan ja asuntovelkaantumiseen.

Kotitalouksien asunnon kysyntä riippuu ennen kaikkea elämäntilanteesta ja siitä johtuvasta muuttuvasta tilantarpeesta. Samoin kotitalouksien päätöksiin kuluttaa, säästää sekä ottaa velkaa vaikuttavat tulot, tulo-odotukset, varallisuus ja varallisuuden odotettu arvonnousu sekä reaalikorko. Hallintamuodolla on merkitystä siten, että vuokra-asuntojen vähyys ja vuokrasuhteen epävarmuus yksityisissä vuokra-asunnoissa pakottavat oman asunnon hankintaan.

Institutionaalisilla tekijöillä kuten asuntopolitiikalla, verotuksella, rahamarkkinoilla ja asuntomarkkinoilla on kuitenkin keskeinen vaikutus siihen, miten kotitaloudet voivat tyydyttää elämänvaiheestaan riippuvia asumistarpeitaan.

Institutionaaliset syyt ovat varsin kiinteästi yhteydessä toisiinsa. Koska asunto on kallis hankinta, sitä varten tarvitaan yleensä lainaa, joten luotonsäännöstelyn vaihtelut heijastuvat kotitalouksien asuntokysyntään. Luotonsäännöstelyn kiristäminen estää asuntojen hankintaa ja luotonsaatavuuden helpottuminen puolestaan edistää sitä. Asuntomarkkinoiden tarjontapuoli reagoi kysynnän muutoksiin hitaasti, jolloin muodostuu helposti tasapaino-ongelmia.

Asuntopolitiikka tukee omistusasumista laajasti verotusjärjestelmän kautta. Asuntolainan korot ovat vähennyskelpoisia, asunnon myyntivoittoa eikä asumistuloa juurikaan veroteta.

Suomalaisten asunnonhankinta on liittynyt kiinteästi säästämiseen, sekä etukäteen että jälkikäteen. Aluksi on asuttu vuokra-asunnossa ja säästetty omaan asuntoon. Asunnonhankinnan jälkeen on säästetty lainan lyhennyksiin ja suurempaan asuntoon. Vähitellen on parannettu asumistasoa.

Asuntorahoituksen merkittävin vaihtoehto on pankin myöntämä vapaarahoitteinen asuntolaina. Tämän lisäksi voidaan saada tiettyihin tulorajoihin sidottua arava-lainaa ja nuorille ensiasunnonhankijoille on asuntosäästöpalkkiosysteemi. Maanviljelijöille on lisäksi omat lainajärjestelmänsä. Myös kunnat, vakuutusyhtiöt ja jotkut työnantajat myöntävät asuntolainoja.

Omistusasuntomarkkinoiden sujuva toiminta edellyttää, että kaikki rahoitusvaihtoehdot toimivat tehokkaasti. Muutuneissa olosuhteissa suomalaisen asunnonhankinnan "perusmalli" ei enää toimi (Summa 1991, 2).

Asuntovelkaisia talouksia on noin 40 prosenttia kaikista talouksista, mutta jossain elämänsä vaiheessa lähes kaikki joutuvat jollakin tavalla tekemisiin asuntolainan kanssa. Suomi on länsimaiden omistusasuntovaltaisimpia maita. Vuokra-asunnossa asuu 25 prosenttia kaikista asuntokunnista. Vuokralaiset ovat toisaalta vanhuksia ja toisaalta nuoria, joista suurin osa todennäköisesti hankkii oman asunnon tulevaisuudessa.

Asuntovelalliset eivät ole homogeeninen ryhmä. Asuntovelallisia löytyy kaikista

sosiaaliryhmistä ja kaikista ikäryhmistä. Vaikka suurin osa lainoista onkin nuorilla, myös yli viisikymppisillä, yli kuusikymppisillä ja vielä yli seitsemänkymppisillä on asuntolainaa.

Rahoitusmarkkinoiden vapauttaminen ja asuntojen hintojen ja korkotason nousu on luonut eriarvoisuutta asuntovelallisten kesken. 1980-luvun loppupuoliskolla asuntonsa hankkineet joutuivat maksamaan siitä kalliin hinnan ja ottamaan suuren asuntolainan. Osa lainoista sidottiin myös markkinakorkoihin. Asumiskustannukset ovat muodostuneet varsin raskaiksi verrattuna aikaisemmin asuntonsa hankkineisiin. Inflaatio ei "hoida" lainoja, kuten 1970-luvulla. Asuntojen hintojen laskiessa kalliilla asuntonsa hankkineiden asunnonvaihto on vaikeaa.

Kärjistyneimmillään asuntovelkaantumisen ongelmat ilmenevät ns. kahden asunnon loukkuun pudonneilla talouksilla, jotka maksavat kahden asunnon lainoja ja korkeita korkoja samanaikaisesti, kun lainavakuuksina olevien asuntojen arvot laskevat. Laaja työttömyys kärjistää lisäksi monen asuntovelallisen ongelmia.

Miten tavalliset asunnontarvitsijat sovitavat yhteen asunnonhankintansa ja asuntomarkkinoiden muutokset. Miten he yleensä rahoittavat asuntonsa? Mitä tapahtui vuonna 1988, tuliko silloin kovan rahan markkinoille uusia velanhaki-

joita? Miten vuonna 1988 asuntokaupan tehneet velkaantuivat? Tällä tutkimuksella pyritään löytämään vastauksia näihin kysymyksiin.

Kotitalouksien velkaantumista on viime vuosina tutkittu lähinnä kulutusvelkaantumisen ja maksuhäiriöiden kannalta (esim. Pulkinen 1988, Pulkkinen ja Tala 1991, Leskinen 1990 ja 1991). Velkaantumisen historiallisia ja yhteiskunnallisia taustoja sekä velkakysymysten nykyisiä ominaispiirteitä käsittelee Muttilaisen (1991) tutkimus. Asuntohallitus on julkaissut osakeasunnon hankkijoista 1988 raportin (Juntto 1991). Erja Laurosen (1991) tutkimus omakotirakentajista sivuaa myös asuntovelkaantumista. Asuntovelkaantumisen ja -investointien kannalta relevantteja tutkimuksia esitellään luvussa 4.

Luvuissa 1 - 2 käsitellään asunnonhankinnan institutionaalisia tekijöitä: asunto- ja rahoitusmarkkinoita sekä asuntopolitiikkaa. Luku 3 keskittyy tarkastelemaan rahoitusmarkkinoilla 1980-luvun lopulla tapahtuneita muutoksia ja niiden seurauksia kotitalouksille. Luvussa 4 kotitalouksien ominaisuuksista johtuvaa asunnonkysyntää kuvataan elinkaarteorian ja sosiaalisen stratifikaation teorian valossa. Luvussa 5 täsmennetään tutkimusongelma ja kuvataan tutkimusaineisto. Luvuissa 6 ja 7 esitellään tulokset ja arvioidaan niiden merkitystä.

1. Asunto- ja rahoitusmarkkinat

Asuntomarkkinat jakautuvat omistus- ja vuokra-asuntomarkkinoihin. Vuokra-asuntojen suhteellinen osuus koko asuntokannasta on 1950-luvun lopulta lähtien jatkuvasti supistunut. Vuonna 1989 vuokra-asuntoja oli hieman yli 500 000, joista runsas puolet oli aravavuokra-asuntoja.

Vuokra-asuntomarkkinoilla on vallinnut eriasteinen vuokrasääntely lähes koko sodanjälkeisen ajan. Vuokrasäännöstelyn purku alkoi vuonna 1990 ja sitä jatketaan edelleen. Sääntelyn aikana reaali-vuokrien taso on laskenut huomattavasti 60-luvun tilanteeseen verrattuna lukuun ottamatta viime vuosia, jolloin reaali-vuokraindeksi on hieman noussut (TK, Asuminen 1991:4).

Omistusasuntokannasta markkinoilla vapaasti vaihdettavissa olevia asuntoja oli noin 90 prosenttia ja loput olivat lainatuen piirissä olevia aravaomistusasuntoja.

Ongelmalliset asuntomarkkinat

Asuntomarkkinoiden keskeinen ongelma on tarjontapuolen heikko kyky seurata joustavasti kysynnän muutoksia. Tämä johtuu toisaalta asuntojen pitkäikäisyydestä: vuosittainen tuotanto ja poistuma ovat pieniä suhteessa olemassa olevaan asuntokantaan, jolloin pienilläkin kantaa kohdistuvilla kysynnän muutoksilla on suuri vaikutus tuotantoon. Toisaalta asuntojen tuotantoprosessi on pitkä ja asunnot ovat paikkaan sidottuja eli asuntomarkkinat ovat alueelliset. Kun tarjon-

tareaktiot asuntomarkkinoilla yleensä viivästyvät, seurauksena on hintojen nousu, joka useimmiten alkaa vanhassa asuntokannassa (Loikkanen 1988, 1).

Asuntojen alueittaiset hintavaihtelut ilmentävät alueellisia markkinoita. Suurimpien kaupunkien maan ja asuntojen keskihintataso on pieniä kaupunkeja korkeammalla tasolla. Toisaalta keskusta-alueiden maan ja asuntojen hinnat ovat reuna-alueita korkeammat.

Hintaerot alueiden välillä voivat muodostua suuriksi ja pysyviksi. Markkinoiden paikallisuudesta johtuu myös se, että muuttoliike voi saada nopeitakin muutoksia asuntojen kysynnässä ja sitä kautta hintakehityksessä ja tuotannon määrässä. Asuntojen kiinteys estää tasapaino-ongelmien ratkaisun muutoin kuin rakennustuotannon sopeutumisen kautta.

Työttömyysaikoina alueelliset hintaerot ovat erityisen hankalia. Doling ja Koskiahio (1990) ovat todenneet, että hinnat pyrkivät laskemaan pahimmilla työttömyysalueilla. Tällöin hintaero tulee entistä suuremmaksi paremman työllisyyden alueisiin verrattuna. Tämä on eräs liikkuvuutta estävä tekijä.

Riippuvuus rahoitusmarkkinoista

Koska Suomessa asuntokanta on erittäin omistusasuntovaltaista, ovat asuntomarkkinat riippuvaisia rahoitusmarkkinoista ja reagoivat herkästi rahoitusmarkkinamuutoksiin (Junka 1989, 408). Rahoituksen saatavuus ja sen hinta ratkaisevat, kuinka paljon asuntoja voidaan rakentaa ja hankkia kunakin vuonna.

Toisaalta rahoitusehdot määräävät hankintahinnan ja hoitomenojen ohella, minkä suuruinen asumismenojen rasitus on ja miten se jakautuu yli ajan (Loikkanen 1989, 356).

Suomen asuntorahoitusjärjestelmä jakautuu yksityiseen ja valtion rahoitukseen. Valtion asuntolainoihin kuuluvat maatilahallituksen myöntämät ja aravalainat. Lisäksi valtio maksaa korkotukea asuntosäästöpalkkiolainoille ja maatilainoille.

Rahoitusmarkkinoiden keskeisin tehtävä on ohjata rahoitusta säästäjiltä luotonantavitsijoille.

Suomen rahoitusmarkkinoita luonnehtivat pitkään seuraavat ominaisuudet: pankkikeskeisyys ja arvopaperimarkkinoiden vähäinen merkitys, luotonsäännöstely, luottojen liikakypsyntä ja hallinnollisesti määräytyneet korot, ulkomaisien pääomaliikkeiden säätely, valuuttasäännöstely sekä julkisen sektorin että Suomen Pankin keskeiset roolit. Pankkikeskeisyyttä voimisti talletusten verottomuus ja lainakorkojen verovähennysoikeus sekä ns. "matalan koron politiikka".

Rahoitusmarkkinat ennen liberalisointia toimivat omistusasumisen osalta

niin, että luoton edellytyksenä oli etukäteissäästäminen, luottoajat olivat lyhyet ja yleensä luoton saanti oli rajoitettua. Tämä johti erityiseen suomalaiseen "asumisuraan". Ensin hankittiin pieni asunto ja asuntokokoa kasvatettiin huone kerrallaan muuttojen kautta. Sopiva "elinkaariasunto" saavutettiin usein vasta lasten lähtiessä kotoa.

Vuokra-asuntopula on tukenut asumisen elinkaariprofilia. Vuokra-asunnon vaihtaminen on vaikeaa ja osa vuokralaisista hankkii omistusasunnon vaikeaksi haluaisikaan. Pakkosäästämisskuurin jälkeiset asunnot jäävät pieniksi. Asuntosektorin rahoitusehdot ja harjoitettu vuokrapolitiikka ovatkin liittyneet usein julistettuun tavoitteeseen saada kotitaloussektorin säästämisaste pysymään korkeana (Loikkanen 1989, 357).

Asuntolainoitus ei ole täyttänyt niitä keskeisiä toimivan asuntorahoitusjärjestelmän piirteitä, jotka useimmiten on pyritty takaamaan asuntorahoitukselle myös muutoin säännöstelyn leimaamissa rahoitusoloissa. Tällaisia ominaisuuksia ovat mm. asuntolainojen pitkäaikaisuus ja saatavuus "kohtuullisella" etukäteissäästämisellä. Ainoastaan säännöstelyllä on estetty potentiaalisen kysynnän purkautuminen (Salo 1990, 214).

2. Asuntopolitiikka osana hyvinvointipolitiikkaa

Suomalaisesta asuntopolitiikasta on viime vuosina tehty perusteellisia kuvauksia (esim. Ruonavaara 1988, Niva 1989 ja Juntto 1990). Suomalaiselle asuntopolitiikalle on ollut luonteenomaista, että sen tavoitteet on kytketty yhteen yleisten talouspoliittisten tavoitteiden kanssa. Valtion puuttuminen asuntotoimeen on alkanut suhteellisen myöhään ja se on ollut melko rajoittunutta. Samoin on esitetty väite, että asuntopolitiikka on ollut omistusasumista suosivaa.

Suomen kehitys hyvinvointivaltioksi alkoi toisen maailmansodan jälkeen ja kiihtyi 1960-luvun puolivälissä, jolloin sosiaalimenot kasvoivat voimakkaasti. Sosiaaliturvan peittävyys oli 1970-luvulle tultaessa kohonnut yleiseurooppalaiselle tasolle (Karisto & al. 1984, 304).

Suomalaiselle hyvinvointipolitiikalle on ollut ominaista, että tulonjaon tasaaminen ja sosiaalisten uudistusten tavoitteet on kytketty yhteen teollisuuden kilpailukyvyyn ja investointitavoitteiden kanssa. Julkisia menoja katsotaan voitavan kasvattaa korkeintaan talouskasvun tahdissa ja vain hyvinä aikoina. Etusijalla ovat julkisten menojen kasvun rajat. Sosiaaliturvan kattavuus on laaja, mutta määrällinen anti on jäänyt keskinkertaiseksi (Alestalo & al. 1985, Kosonen 1987).

Asuntopolitiikka edustaa osaa hyvinvointivaltion laajenemisesta. Käytännössä asuntopolitiikan paino on asuntohuollossa ja sosiaalisten tavoitteiden asema asuntopolitiikassa on jäänyt marginaaliseksi. Suomalaisen talouspoliittisen mal-

lin tavoin asuntopolitiikalla on lähinnä edistetty taloudellista kasvua. Suomessa on vallinnut vahva residuaalisen ja väli-aikaisen asuntopolitiikan perinne. Asuntopolitiikkaa on harjoitettu olosuhteiden pakosta, ei tietyn kokonaisnäkemysten toteuttamiseksi. Asuntotuotannossa ja asumisessa markkinoiden vaikutus on vahva, julkisen osuus on ollut vähäisempi kuin monella muulla sosiaalipolitiikan loholla (Juntto 1990, 16-17).

Asuntopolitiikkaan on turvauduttu kriisitilanteissa. Sodan jälkeen jälleenrakennusvaiheen asuntopolitiikka oli laajaa ja valtion lainoittaman asuntotuotannon osuus oli korkea. Samanlainen tilanne oli 1960-luvun lopussa ja 1970-luvun alkupuolella, jolloin voimakkaan maassamuuton seurauksena asuntotuotanto oli runsasta ja myös valtion osuus siitä kasvoi (Juntto 1990).

Suomen asuntopolitiikan peruslinja on ollut yksityisen asuntoprosessin tukeminen ja täydentäminen. Suomalaisen hyvinvointipoliittisen ideologian mukaan tulee tuki suunnata pieni- ja keskituloisille ja muille erityisryhmille, jotka ovat avun tarpeessa (Niva 1989).

Viimeaikaiset asuntopoliittiset tavoitteet on kirjattu ympäristöministeriön asunto-olojen kehittämissuunnitelmiin, joista viimeisimmät ovat vuosilta 1988 ja 1990.

Kehittämissuunnitelmissa yleisinä tavoitteina on ollut asuntojen tasainen tuotanto sekä turvata kohtuutasoinen asuminen perusoikeutena kaikille väestöryhmille tulotasosta ja asuinpaikasta riippumatta. Yhteiskunnan tuki kohdennetaan ensisijaisesti niille ruokakunnille, joilla ei ilman

tukea ole edellytyksiä kohtuullisen asu-
mistason saavuttamiseen.

Asuntotuotantoa koskevissa painopisteissä oli vuonna 1988 tavoitteena lisätä vuokra-asuntojen määrää. Kahta vuotta myöhemmin tavoitteeksi asetettiin paitsi aravavuokra-asuntojen myös asumisoikeus-, aravaomistus- ja hitas-asuntojen tuotannon lisäys.

Asumisen tuki kanavoituu omistusasumiseen

Suomalaisen asuntopolitiikan on monissa yhteyksissä todettu omistusasumista suosivaksi. Väitteet perustuvat siihen, että toisaalta valtion asuntolainoitus on pääasiassa kohdistunut omistusasuntoihin, ja toisaalta suosimiseen on käytännössä ajautettu omistajille suuntautuvan verotuksellisen tuen kasvaessa, mikä on johtunut verojärjestelmän rakenteesta ja asuntomarkkinakehityksestä. Viime vuosikymmenien virallista asuntopoliittisista tavoitelausumista ei kuitenkaan löydy kannanottoja omistusasuntovaltaisuuden edistämisen puolesta (Summa 1991, 6).

Vuosina 1949 - 1989 valtion lainoittamista noin 700 000 asunnosta lähes 60 prosenttia on ollut omistusasuntoja. Vuokra-asuntojen osuus on kuitenkin koko ajan lisääntynyt. Vuosina 1981 - 89 niiden osuus oli runsas puolet ja vuonna 1989 jo yli 70 prosenttia (TK, Rakentaminen 1990:20).

Omistusasuntojen lainoitus alkuaikoina hyödytti suhteellisen hyvätuloisia. Järjestelmän kehittyessä työntekijätaloudet

ovat olleet pääasiallisia lainansaajia (Ruonavaara 1988, 55).

Vuonna 1985 asumisen tuesta noin 80 prosenttia kohdistui omistusasumiseen ja osuus kasvoi vuoteen 1988 mennessä noin 85 prosenttiin. Tällöin asumisen tukeen on laskettu myyntivoiton ja asuntutulon verovapaus, korkovähennysetuus, asp-tuki, alikorkotuki ja asumistuki (Matala 1991, 15). On kuitenkin muistettava, että valtaosa väestöstä (yli 70 %) asuu omistusasunnossa.

Asumisen tuen kohdentumista väestöryhmittäin on tutkittu säännöllisin välein. Viimeisimmät koskevat vuosia 1985 ja 1988 (Matala 1989 ja 1991). Asumisen tukimuodoista on tarkasteltu asumistukea, asuntolainojen alikorkotukea ja asp-korkotukea sekä korkojen verovähennysetuutta.

Asumistuki oli selvästi pienituloisten tukimuoto. Kaksi alinta tuloviidennestä sai siitä 84 prosenttia. Alikorkotuella tuettiin lähinnä keskituloisia ja kolme keskimmäistä viidennestä sai siitä 76 prosenttia. Korkovähennysetuudesta hyötyivät eniten suhteellisen hyvätuloiset kotitaloudet. Kaksi ylintä tuloviidennestä sai etuudesta 58 prosenttia. Vuonna 1988 tuki jakautui aiempaa nuoremmille ja pienituloisemmille kotitalouksille. Nuo- ret parit, lapsiperheet ja yksinasuvat saivat entistä suuremman osuuden kaikista tukimuodoista. Erityisesti korkovähennysetuus jakautui melko selvästi aiempaa pienituloisemmille. Syynä oli paitsi lainansaannin helpottuminen, ennenkaikkea asuntojen kalleus, jolloin tarvittavat lainamäärät olivat suuria.

Kodinomistusyhteiskunta

Omistusasuntovaltaisuuteen ja omistusasumisen tukemiseen liittyy käsite kodinomistusyhteiskunnasta. Kemeny (1981) jakaa yhteiskunnat kahteen osaan sen mukaan, kuinka suuri osa talouksista asuu omistusasunnoissa. Kodinomistusyhteiskunnissa omistusasunnot dominoivat asumiskulutusta, yleishyödyllinen vuokra-asuntokanta on pieni ja se on tarkoitettu palvelemaan pienituloisten asumistarpeita. Seurauksena on se, että hallintasuhteen valinta on varsin rajoitettua. Poliittiset kodinomistusstrategiat eivät ole tietoisia. Niille on ominaista omistusasumisen epäsuora tukeminen esimerkiksi asuntolainakorkojen verovähennyksinä ja se, ettei vaihtoehtoja omistusasumiselle ole kehitetty.

Kemeny luokittelee kodinomistusyhteiskunniksi Yhdysvallat, Australian ja Uuden-Seelannin. Yleishyödyllisen vuokra-asumisen maita ovat Ruotsi, Saksa, Sveitsi ja Alankomaat.

Suomessa kodinomistuksen problematiikkaa on tarkastellut Ruonavaara (1987, 1988, 1989, 1990). Meillä omistusasuminen yleistyi kaupungeissa toisen maailmansodan jälkeen ja omistusasunnosta on tullut vallitseva hallintamuoto. Yleishyödylliset vuokra-asunnot on tarkoitettu pienituloisille. Kaupungeissa omistusasuminen takoi yleensä osakehuoneiston omistamista, mikä erotti Suomen muista kodinomistusyhteiskunnista, joissa omistusasunto oli yleensä oma pientalo. Nykyisin Suomessa noin puolet omistusasunnon omistavista talouksista asuu pientalossa.

Ruonavaara (1990) esittää neljä mallia, jotka selittävät omistusasumisen yleistymistä. Kaksi ensimmäistä on "mikromalleja" ja kaksi jälkimmäistä "rakennemalleja".

Kuluttajan valintamalli selittää kehitystä lähtien kuluttajien preferensseistä ja mahdollisuuksien lisääntymisestä hankkia omistusasunto. Tässä Ruonavaara viittaa Saundersin käsitteisiin omistusasumisen hyödyistä: pääomavoitot asuntoa myytäessä, perinnönjättömahdollisuus, välittömän elinympäristön hyvät kontrollimahdollisuudet. Hyötyjen lisäksi omistusasumiseen liittyy tiettyjä kulttuurisia arvoja. Ihmisillä on tarve yksityisyyteen.

Toinen selitysmalli liittyy tuottajien valintaan, jonka mukaan asunnon tarjoajien preferenssit ja toiminnat määrittävät hallintasuhteen muutoksen suunnan. Tarjontapuolelle kuuluvat asuntorahoitus, asuntorakentaminen ja vuokra-asuntojen omistus. Toimintaa määrää luonnollisesti kannattavuus.

Kolmannen selitysmallin lähtökohtana on harjoitettu asuntopolitiikka. Kodinomistusyhteiskunnissa asuntopolitiikka on omistusasumista suosivaa.

Systemimallin mukaan hallintasuhteen muutoksen selitystä pitäisi etsiä asumiseen liittyvästä sosiaalisten suhteiden verkostosta. Muutos pitäisi selittää asuimissysteemin rakenteen muutoksella. Omistaminen tulee vallitsevaksi, koska systeemi on kehittynyt tilaan, jossa omistaminen on optimaalinen ratkaisu toiminnallisille vaatimuksille tyydyttäviä asumistarpeita.

Ruonavaara (1989, 21-23) luettelee myös joukon tekijöitä, jotka seuraavat kodinomistusyhteiskunnasta:

(1) Kodinomistusyhteiskunnan asuntopula on kroonista. Omistusasumiselle perustuva järjestelmä ei voi koskaan tyydyttää kaikkien asumistarpeita. Esimerkiksi työuransa alussa olevilla nuorilla on vaikeuksia säästää riittävää alkupääomaa ja maksaa omistusasunnon hankinnan jälkeisiä korkeita asumiskustannuksia.

(2) Kodinomistusyhteiskunta pakottaa omistusasunnon hankintaan.

(3) Kodinomistusyhteiskunnassa vuokralla asumisesta uhkaa tulla marginaalinen sosiaalisesti leimaava asumismuoto. Vaarana on, että vuokra-asuntosektorille jäävät vain ne, joilla ei ole mahdollisuuksia omistusasunnon hankintaan.

(4) Asunnonomistuksen yleistymisen hyvinvointivaikutukset ovat ennalta arvaamattomia. Omistusasumisen yleistymisen luo tilanteen, jossa yhä suuremmalla osalla nuoria on mahdollisuus periä asunto. Edellytyksenä on tietenkin, että asunnot sijaitsevat siellä, missä niitä tarvitaan ja asunnot päätyvät niitä tarvitse-

ville. Ellei näin ole, seurauksena voi olla, että asuntovarallisuuden periminen lisää luksusasumista ja kerskakulutusta. Perijäsukupolvi voi ratkaista nuorten enemmistön asunto-ongelman, mutta vähemmistön tilanne on edelleen yhtä turvaton kuin ennenkin.

(5) Kodinomistusyhteiskunnassa asumiskustannukset ja -resurssit eivät jakaudu järkiperaisesti. Omistusasumiselle on tyypillistä, että siinä asumiskustannukset jakaantuvat epätasaisesti kotitalouden elämänkaarelle. Kustannukset ovat suurimmat elämänkaaren alussa, jolloin joko asutaan vuokralla ja säästetään ensimmäistä omistusasuntoa varten tai on juuri hankittu asunto. Mitä kauemmin asunnossa on asuttu, sitä halvemmiksi asumiskustannukset tulevat. Tämä omistusasumisen piirre rohkaisee nuoria kulluttamaan asuntopalveluja alle tarpeensa ja vanhoja yli tarpeensa. Kodinomistusyhteiskunnan yhtenä ongelmana on se, että oikeanlainen asunto ei välttämättä päädy sitä tarvitsevalle eikä asuntoja vaihdeta joustavasti asumistarpeitten muuttumisen myötä. Järjestelmä synnyttää asumispulaa, joka on täysin suhteellista siinä mielessä, että se voitaisiin poistaa asumisresurssien jakaantumista muuttamalla.

3. Asuntomarkkinoiden ylikuumeneminen ja sen seuraukset

Nykyinen tilanne, jossa asuntokauppa on lähes pysähdyksissä, asuntojen hinnat laskussa ja korkotaso korkealla, seurasi 1980-luvun lopulla tapahtunutta asuntomarkkinoiden ylikuumenemistä. Tapahtumien ketju oli seuraavanlainen: rahamarkkinoiden vapautuminen → asuntojen ja asuntolainojen runsas kysyntä → hintojen nousu → korkojen nousu → asuntokaupan tyrehtyminen → hintojen lasku.

Rahamarkkinoiden vähittäinen muuttuminen alkoi 1980-luvun alussa. Kotitalouksien lainansaannin kannalta keskeisimmät päätökset olivat pankkien asuntolainauskoron säännöstelyn lopettaminen vuonna 1986, asunto- ja henkilöluottojen etukäteissäätämistä koskevista ohjeista luopuminen 1987 ja vuoden 1988 alussa hyväksytty asuntoluottojen markkinakorkosidonnaisuuden hyväksyminen. Sittemmin kotitalouksille on tullut myös mahdolliseksi ottaa ulkomaista lainaa lokakuusta 1991 lukien.

Asuntomarkkinoiden ylikuumenemisestä on syytetty ennen kaikkea rahamarkkinoiden vapauttamista voimakkaan noususuhdanteen aikana. Ajoitus oli huono, koska kotitalouksien hyvä tulokehitys loi edellytykset asunnonhankinnalle ja velkaantumiselle (esim. Koskela 1990, Pekkarinan ja Vartiainen 1990).

Jotta ylikuumeneminen pääsi tapahtumaan, oli oltava kuitenkin patoutunutta kysyntää, joka purkaantui lainansaantiedellytysten parannuttua. Rahoituksen

saatavuuden helpottuminen ei olisi niin voimakkaasti ja nopeasti vaikuttanut asuntokysyntään, ellei tyydyttämätöntä tarvetta asumistason parantamiseen olisi ollut.

Ylikuumenemisen välittöminä syinä voidaan pitää rahamarkkinoiden vapauttamista ja lainansaantimahdollisuuksien parantumista, noususuhdannetta ja kotitalouksien reaalitylojen kasvua. Patoutuneesta kysynnästä johtuneita syitä voidaan sen sijaan etsiä rakentamisen kehityksestä, kotitalouksien rakenteen ja määrän kehityksestä sekä yleensä suomalaisesta asumistasosta. Nämä syyt tekivät ylikuumenemisen mahdolliseksi.

Seuraavassa tarkastellaan tilastotietojen perusteella välittömiä syitä ja patoutuneesta kysynnästä seuranneita syitä. Lisäksi pohditaan niitä seurauksia, joita rahamarkkinoiden vapautumisesta ja asuntomarkkinoiden ylikuumenemisestä on seurannut kotitalouksien asunnonhankinnan kannalta.

Kotitalouksien kannalta rahamarkkinoiden vapauttamisen kiivain vaihe osui taloudellisen kehityksen kannalta varsin poikkeuksellisiin vuosiin. Suomessa elettiin taloudellisen korkeasuhdanteen aikaa, jolloin tuotanto kasvoi nopeasti, työllisyystilanne oli hyvä ja kotitalouksien tulot kasvoivat.

Muuttoliike on yksi keskeinen asuntojen kysyntään ja niiden hintaan vaikuttava tekijä (Vihriälä ja Skurnik 1985, 95). Hyvästä taloudellisesta kehityksestä seurasi, että muuttoliike oli varsin vilkasta koko 1980-luvun loppupuolen, mutta varsinkin 1987. Muuttovoittoisia olivat

Uudenmaan ja Hämeen läänit. Vuonna 1987 Uudenmaan muuttovoitto suuntautui pääasiassa pääkaupunkiseudulle. Vuonna 1988, jolloin pääkaupunkiseudun asuntojen hintataso oli kohonnut korkealle, nettomuuttoaan lisäsivät erityisesti Hämeen läänin radanvarsikunnat (TK, Vä 1987:1, 1987:10, 1989:11, 1990:14).

Rahamarkkinat vapautuivat siis aikana, jolloin noususuhdanteesta seurasi liikkuvuuden kasvua. Kun koko maan väestö kasvoi 1980-luvulla vain noin 190 000 hengellä, niin Uudenmaan väestö kasvoi noin 110 000 hengellä, josta runsas puolet johtui muuttoliikkeestä.

Asuntokunnat lisääntyivät, rakentaminen väheni

Vaikka väestön kasvu hidastui, asuntokuntien määrän kasvu kiihtyi vuosikymmenen loppupuolella. Asuntokuntien

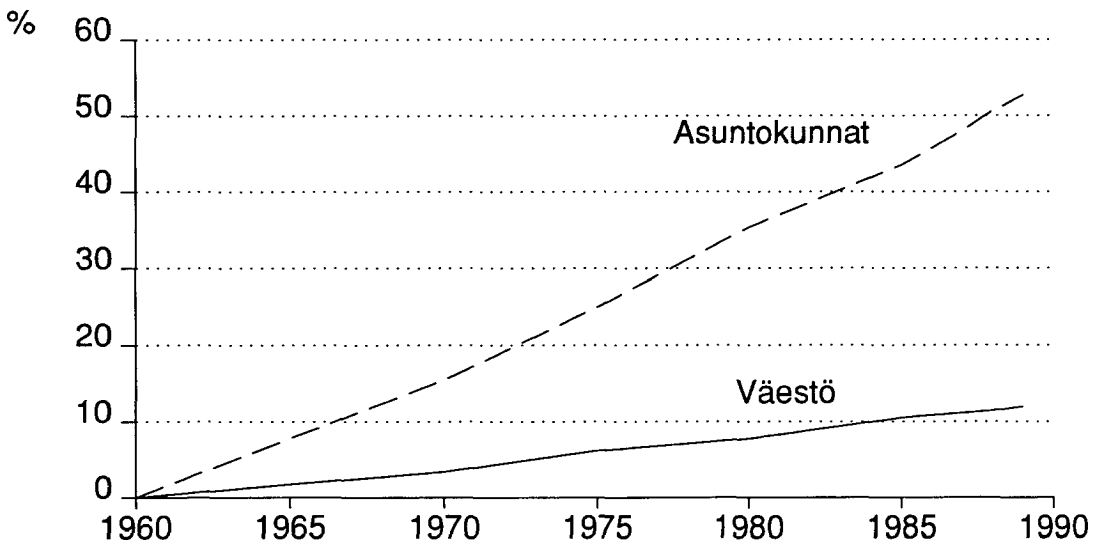
määrä kasvoi 1980-luvun alkupuoliskolla keskimäärin 21 000 vuodessa. Vuosina 1985 - 86 kasvu oli noin 29 000 asuntokuntaa ja vuodesta 1988 vuoteen 1989 noin 27 000 asuntokuntaa. Vuosikymmenen lopulla asuntokuntia syntyi kolminkertainen määrä väkiluvun lisäykseen verrattuna. Asuntokuntien määrän on arvioitu jatkavan kasvuaan vielä väestön vähenemisen ensimmäisinä vuosikymmeninä (TK, Asuminen 1991:8).

Asuntokuntien määrän nopea kasvu on johtunut ennenkaikkea asuntokuntakoon pienenemisestä. Yhden ja kahden hengen asuntokuntien osuus on kasvanut. Niiden osuus vuonna 1989 oli 60 prosenttia kaikista asuntokunnista.

Olettamuksena oli 1980-luvun alkupuoliskolla, että useita vuosia voimakkaana jatkuneen asuntotuotannon ja vähentyvän poistuman ansiosta asuntojen määrällinen tarve olisi jatkossa tyydytetty

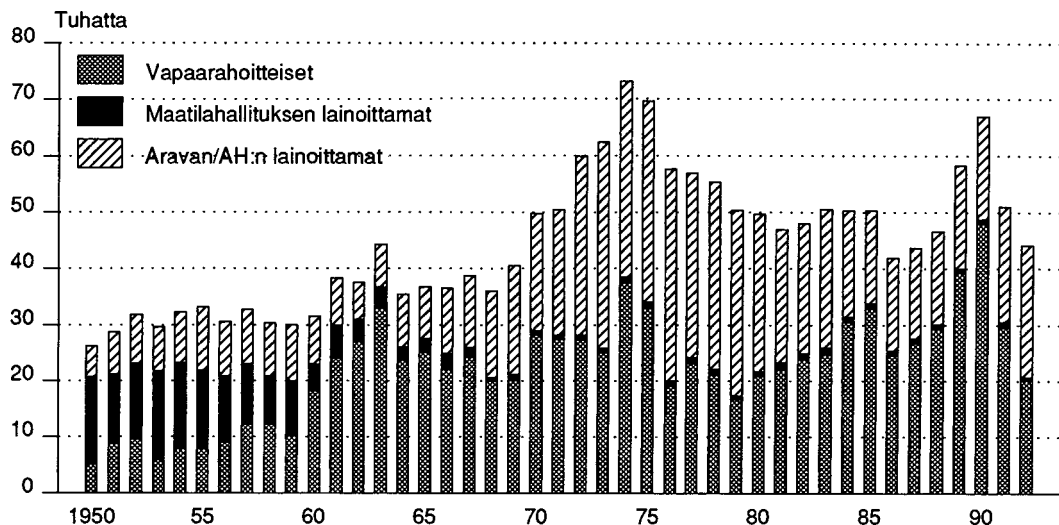
Kuvio 2. Väestön ja asuntokuntien määrän kasvu 1960 - 1989.

Lähde: TK, Asuminen 1991:8



Kuvio 3. Valmistuneet asunnot vuosina 1950 - 1990 ja arvio vuosille 1991 ja 1992

Lähde: TK, Rakentaminen 1990:20



alenevalla uustuotannon määrällä. Asuntopolitiikan tavoitelakitoimikunta esitti mietinnössään (1981), että vuosittaisen tuotannon tulisi 1980-luvun alun tasosta supistua tasaisesti niin, että vuonna 1990 valmistuvien asuntojen määrä olisi noin 37 000 asuntoa. Alenevaa trendiä perusteltiin mm. muista maista saadun kokemuksen perusteella: Kun asuntokannan määrä lähestyy tiettyä väestöön suhteutettua tasoa, alkaa uustuotanto yleensä suhteellisesti laskea. Vielä vuonna 1986 ennusti Rakentaminen 2000-työryhmä raportissaan, että rakentamisen määrällisten perustarpeiden tyydyttämisen vaihe oli Suomessa vähitellen päätymässä ja tulevaisuudessa korostuu keskeisenä tavoitteena rakennetun ympäristön laadun parantaminen.

Asuntotuotannon voimakkaita vaihteluita kuvaa kuvio 3. jossa on valmistuneet asunnot 1950-luvulta lähtien. Sekä vaparaahoitteinen että aravatuotanto väheni

1970-luvun puolivälin jälkeen. Vaparaahoitteinen tuotanto lisääntyi jonkin verran 1980-luvun alkupuoliskolla, mutta silloinkin aravatuotanto aleni.

Vuosina 1976 - 80 valtio lainoitti 152 941 asuntoa, vuosina 1981 - 85 määrä oli 96 710 asuntoa ja vuosina 1986 - 89 noin 76 000 asuntoa (Junto 1990, 326). Aravakohteiden käynnistämässä oli vuosikymmenen loppupuolella vaikeuksia. Syynä olivat liian korkeiksi nousseet rakennuskustannukset. Ongelmat kasaantuivat erityisesti pääkaupunkiseudulle, missä aloitusten lykääntyminen johtui paitsi kohteiden kalleudesta myös rakentamisen valmistelun hitaudesta, kuten kaavoituksen keskenäisyydestä (Kärkkäinen et al. 1989, 36).

Vuosina 1989 ja 1990 rakentaminen kiihtyi ja huippuvuonna 1990 asuntoja valmistui lähes 70 000.

Asuntojen kysynnässä kasvoi 1970-luvun puolivälin jälkeen pientalojen osuus. Omakotitalot olivat suurin yksittäinen sektori vuonna 1988, jolloin ne muodostivat neljänneksen koko talonrakentamisen uudistuotannon arvosta ja asuntotuotannosta yli puolet. Samana vuonna sekä kerrostaloja että rivitaloja oli uudistuotannon arvosta noin 10 prosenttia ja asuntotuotannosta hieman yli 20 prosenttia (Kilpailuvirasto 1991, 7).

Kysynnän romahdettua 1990 uusien vapaarahoitteisten asuntojen tuotanto putosi noin 23 000 asuntoon. Uusien myymättömien asuntojen määrä pysytteli vielä loppuvuonna 1991 noin 14 000 asunnossa (Asuntohallitus 1991).

Rakennusalan pahenevan työttömyyden torjumiseksi arava-asuntojen aloitusmäärä nostettiin vuonna 1991 noin 23 000 asuntoon. Vapaarahoitteinen asuntotuotanto sen sijaan on kerros- ja rivitalotuotannon osalta lähes pysähdyksissä. Omatoimiseen pientalorakentamiseen suhdannevaihtelut eivät vaikuta yhtä voimakkaasti, silti epävarmuus vanhan asunnon myynnistä hillitsee myös omakotirakentajia. Vuonna 1991 aloitettiin noin 40 000 asunnon rakentaminen (Asuntohallitus 1991).

Asumistaso pohjoismaisittain alhainen

Vaikka Suomessa asumistaso on kohonnut nopeasti taloudellisen vaurastumisen myötä, on asumistasomme muihin pohjoismaihin verrattuna selvästi alhaisin. Asumisväljyytemme on 1990-luvun alussa sillä tasolla, jolla se oli Ruotsissa parikymmentä vuotta sitten. Ahtaasti

asuvia on koko väestöstä Suomessa 31 %, Islannissa 19 %, Norjassa ja Ruotsissa 11 % (Tyrkkö 1991, 78).

Itä- ja Pohjois-Suomen kunnat olivat perinteisiä peränpitäjiä asumistiheydessä vielä 1970-luvun puolivälissä. Tyypillisimpiä ahtaastiasuvia olivat pienviljelijä- ja työntekijätaloudet sekä ennenkaikkea monilapsiset perheet. Puutteellisen asumisen riskiryhmiin kuuluivat lisäksi mm. yksinhuoltajat ja kaupunkien vuokra-asunnoissa elävät lapsiperheet.

Monet perinteiset erot ovat oleellisesti kaventuneet 1980-luvun loppupuoliskolla. Asumisväljyyden kehitys on saanut uusia piirteitä. Tällä hetkellä niukimman asumisväljyyden kuntiin kuuluu useita nopeasti kasvaneita aluekeskuksia: Helsinki, Kuopio, Jyväskylä ja Lahti.

Ahtaasti asuminen on nykyisin entistä selvemmin tiettyyn elämänvaiheeseen liittyvä ilmiö. Oman asunnon hankinta ja perheen perustaminen tapahtuvat nykyään monilla varsin samanaikaisesti. Suurimmalla osalla pienten lasten talouksista asumisväljyyden kehitys laahaa perheen kasvavien tilantarpeiden perässä (Tyrkkö 1991, 79).

Asuntokaupan muutokset

Lainarahoituksen saatavuuden paraneminen näkyi heti asuntokaupassa.

Asunto-osakehuoneistokauppoja tehtiin:

1987	80 856
1988	87 713
1989	59 842
1990	47 144

(Lähde: TK, Asuminen 1991:5)

Vuonna 1988, jolloin asuntokauppa oli huipussaan noin 155 000 kotitaloutta hankki asunnon. Asunto-osakekauppojen ollessa vajaa 90 000 omakotitalojen osuudeksi jää noin 65 000 asuntoa. Ensimmäisen omistusasunnon hankki lähes 60 000 kotitaloutta.

Vuonna 1989 asuntokauppa väheni voimakkaasti. Omistusasunnossa asuvien asuntokuntien lisäys oli vain noin 10 000, joten ensiasunnonhankkijoiden määrä romahti edellisvuodesta. (TK, Asuminen 1991:8). Suurin osa vuonna 1989 asunnon hankkineista oli siis asunnonvaihtajia. Mikäli osakekauppojen ja omakotitalojen suhde oli sama kuin edellisenä vuonna, asunnonvaihtoja oli yhteensä noin 100 000. Näiden asunnonvaihtajien joukosta löytynevät ns. kahden asunnon loukkuun jääneet.

Vuonna 1990 asunto-osakekauppojen määrä väheni edellisvuoteen verrattuna

runsaalla 12 000:lla. Viime vuonna kauppoja tehtiin suunnilleen saman verran kuin vuonna 1990.

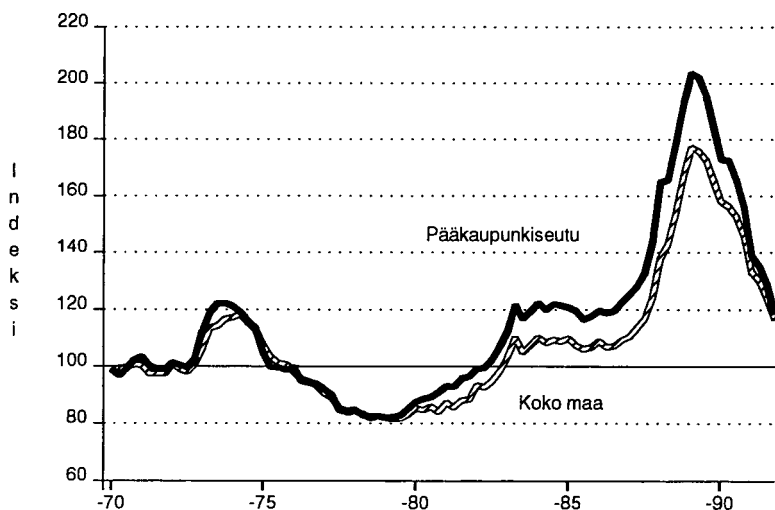
Asuntohintojen kehitys

Rahamarkkinoiden keveneminen ja asuntojen lisääntynyt kysyntä vaikuttivat nopeasti asuntojen hintoihin. Nousu alkoi vanhoista asunnoista ja siirtyi uusiin. Hintojen nousun nopeutuminen alkoi vuoden 1987 ensimmäisestä neljänneksestä. Nousu jatkui kahden vuoden ajan vuoden 1989 alkuun asti. Reaalinen nousu tuon kahden vuoden aikana oli 62 prosenttia koko maassa.

Hinnat olivat korkeimmillaan alkuvuonna 1989. Alueellisia asuntomarkkinoita kuvaa pääkaupunkiseudun ja muun maan hintojen suuri ero. Pääkaupunkiseudulla vanhan kerrostaloasunnon neliöhinta oli tuolloin 12 000 mk, kun se muualla maassa oli 6 500 mk.

Kuvio 4. Asuntojen reaali hinnat 1970 - 1991/IV.

Lähde: TK, Asuminen 1992:1A



Asuntokaupan tyrehtyttyä hinnat alkoivat laskea loppuvuodesta 1989. Reaalisesti lasku on ollut 34 %. Eniten hinnat ovat tippuneet Helsingissä, reaalisesti noin 40 %. Loppuvuoden 1991 nimellinen hintataso oli lähellä vuodenvaihdetta 87 ja 88. Pääkaupunkiseudun keskimääräinen neliöhinta oli noin

7 800 mk ja muualla Suomessa noin 5 100 mk.

Asuntolainojen korot sidottiin markkinakorkoihin

Vuoden 1988 alussa hyväksytty asuntoluottojen markkinakorkosidonnaisuus muutti asuntovelallisten asemaa ratkaisevasti. Se loi eriarvoisuutta velallisten kesken, koska vanhat asuntolainat ovat peruskorkosidonnaisia uusien ollessa sidottuja markkinakorkoihin. Lisäksi asunnontarvitsijoiden ja asunnonvaihtajien epävarmuutta lisäävät voimakkaasti vaihtelevat korot, jolloin lainanhoitokulujen arvioiminen on vaikeutunut. Asuntolainat sidotaan nykyisin joko Suomen Pankin 3 - 5 vuoden viitekorkoihin tai pankin omiin prime-korkoihin. Väliaikaisissa rahoitusjärjestelyissä noudatetaan myös helibor-korkosidonnaisuutta.

Vuoden 1991 3. neljänneksellä kaikkien asuntoluottojen keskiporko oli 11,72

prosenttia. Asuntolainoista 65 prosenttia oli peruskorkosidonnaisia ja 29 prosenttia markkinakorkosidonnaisia. Peruskorkosidonnaisista asuntoluotoista noin 80 prosenttia jakautui 9 - 13 korkoprosentin välille. Markkinakorkoiset luotot taas jakautuivat pääasiassa 10 - 17 prosentin välille (TK, Rahoitus 1991:54).

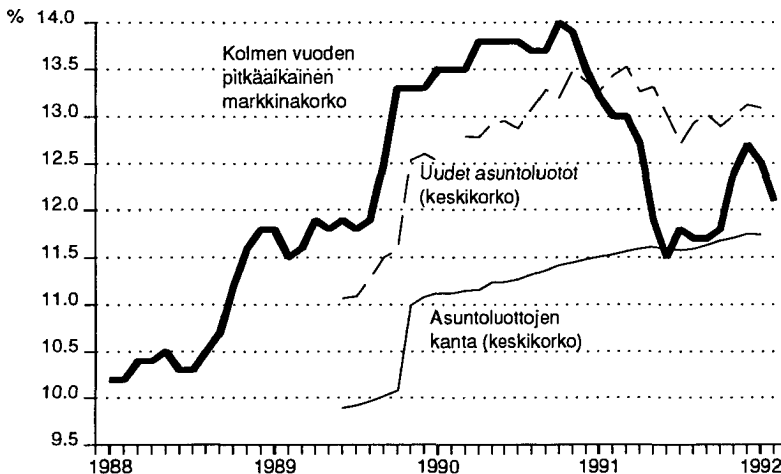
Rahamarkkinoiden vapautumisen seurauksia kotitalouksille

Kotitalouksien kannalta rahoitusmarkkinoiden muutosten olisi periaatteessa pitänyt olla myönteisiä: mm. etukäteissäätämisen väheneminen, luotonsaanti-mahdollisuuksien paraneminen, pitemmät laina-ajat. Rahamarkkinoiden vapauttaminen loi kotitalouksille aikaisempaa paremmat mahdollisuudet noudattaa asunnonhankinnassaan oman elinkaarensa mukaisia tavoitteita. Liikakysynnästä seurannut asuntohintojen ja korkotason nousu ja sittemmin asuntohintojen lasku

on kuitenkin mitätöitynyt positiiviset vaikutukset.

Kuvio 5. Eräiden korkojen kehitys 1988 - 1991.

Lähde: Suomen Pankin tiedotteet 2/1989, 2/1990, 1/1991, 10/1991, 3/1992



Kotitalouksien velkaantumis- ja säästämisedellytykset ovat muuttuneet ratkaisevasti. Lainojen reaali-korot ovat kohonneet ja verotuksessa on tapahtunut muutoksia. Korkomenojen vähenysoikeuden rajoittaminen ja tuloverotuksen raja-



veroasteiden alentaminen tekevät velkaantumisen selvästi aikaisempaa epäedullisemmaksi. Talletussäästäminen on vastaavasti korkojen noustua ja verotuksen omaisuustulovähennyksen lisäämisen vuoksi tullut aikaisempaa tuottoisammaksi.

Kotitalouksien säästämisen rakenteeseen kohdistuu vahvoja muutospaineita. Sijoittaminen kiinteään omaisuuteen on tullut aikaisempaa epäedullisemmaksi, myös pörssisijoittaminen kärsii kurssien laskusta. Verolliset pankkitilit ja joukko-velkakirjat ovat puolestaan muuttuneet suhteellisesti edullisimmiksi.

Tapahtuneilla muutoksilla on myös tulonjakoon liittyviä vaikutuksia. Korkea korkotaso muuttaa tulonjakoa siten, että ne kotitaloudet, joilla on velkaa, kärsivät ja ne kotitaloudet, joilla on sijoituksia, hyötyvät. Tavallisesti nettosäästäjiä ovat varakkaat kotitaloudet ja nettovelallisia keskituloiset asunnonostajat. Korkea korkotaso johtaa siten epätasaisempaan tulonjakoon. Vilmunen ja Viren (1991) ovatkin todenneet, että koska velat ovat keskittyneet pääasiassa nuorten talouksille ja talletukset puolestaan vanhemmille, on seurauksena ollut tulonsiirto nuorten kotitalouksilta vanhemmille.

Asumismenot ovat muodostuneet korkeiksi varsinkin ensiasuntonsa hankkineille. Vuonna 1988 yli 30 prosenttia bruttotuloistaan asumismenoihin käytti ensiasunnonhankkijoista pääkaupunkiseudulla 57 prosenttia ja koko maassakin yli puolet. Pääkaupunkiseudulla en-

siasunnonhankkijoista 27 prosenttia maksoi yli 40 prosenttia bruttotuloistaan asumismenoina. Keskihintaisissakin kaupungeissa Jyväskylässä ja Kuopiossa 25 prosenttia ensiasunnon hankkijoista asui näin äärimmäisen kalliisti. Verotuksen korkovähennysetuutta ei ole huomioitu, joten todelliset meno-osuudet ovat alhaisemmat (Juntto 1991, 16).

Rahoitusmarkkinoiden vapautumisen vaikutuksia selvitettäessä on otettava huomioon myös talouspolitiikan tavoitteenasettelu ja ajankohtainen suhdannetilanne. Kysymys on periaatteessa usean eri tekijän yhteisvaikutuksesta.

Korkeasuhdanteeseen liittyvä investointien kasvu rahoitettiin luotonotolla. Pankkien suuri likviditeti sekä kiinteistöjen ja asuntohintojen nousu ylläpitivät pitkään luottojen kysyntää korkeasta korosta huolimatta. Omaisuusesineiden arvon aleneminen sekä pankkien kiristyneet vakuusvaatimukset ovat korkean koron ohella lisänneet velanhoidon rasitusta. Seurauksena on ollut yksityisten investointien romahtaminen ja kotitalouksien säästämisspakon sanelema kulutuksen väheneminen. Luotonottohalu ja -kyky ovat tyrehtyneet, minkä lisäksi pankkien luottojen tarjonta on luottotappioiden johdosta ja niiden pelosta vähentynyt.

Nykyinen lama liitetään yleensä hintakilpailukyvyyn ja viennin ongelmiin ja unohdetaan sekä yritysten että kotitalouksien velkaantuneisuus. Velkaantuneisuudella on kuitenkin keskeinen

merkitys kriisin aiheuttajana samoin kuin sen syvenemisessäkin (ks. esim. Santamäki-Vuori 1991 ja Sauramo 1991).

Budjettiesitys vuodelle 1992 perustui hallituksen yleiseen säästämistä korostavaan deflatoriseen talouspolitiikkaan ja tavoitteeseen supistaa julkista sektoria. Tämän politiikan kulmakivenä oli mar-

kan kytkeminen ecuun ilman devalvaatiota, johon kuitenkin jouduttiin turvautumaan marraskuussa 1991.

Deflatorinen talouspolitiikka ja korkea velkaantuminen yhdessä voivat johtaa tilanteeseen, jossa velkojen reaaliarvot voivat takaisinmaksusta huolimatta jopa kasvaa (Santamäki-Vuori 1991, 418).

4. Kotitalouksien ominaisuuksista johtuva asuntojen kysyntä

Demografisilla seikoilla, kuten väestön ja kotitalouksien määrän kehityksellä ja ikärakenteella, on keskeinen merkitys asuntojen kysyntään. Nuorten aikuisten määrä on keskeinen. Esimerkiksi suurten ikäluokkien tulo asuntomarkkinoille ja muuttoliike Etelä-Suomen asutuskeskukseen 1970-luvulla aiheutti osaltaan silloiset "rakentamisen hullut vuodet".

Myös sosioekonomisen rakenteen muutoksilla ja tulokehityksellä on merkitystä samoin kuin kotitalouksien koostumuksessa tapahtuvilla muutoksilla. Ammattirakenne on toimihenkilöistynyt ja naisten työssäkäynti on lisääntynyt. Onkin esitetty, että Suomessa asunnot on ostettu naisten palkoilla (Ruonavaara 1988, 296).

Kysyntämallit

Taloustieteessä asuntojen kysyntää on selvitetty kysyntämalleilla, joista yksinkertaisimmat ovat hinta- ja tulojoustoja. Asunto on välttämättömyyshyödyke, joten asuntokysynnän tulojousto on nollan ja ykkösen välillä.

Kysyntämalleihin kuuluu myös elinkaarimalli, jossa voidaan tarkastella samanaikaisesti kotitalouksien kulutuskysyntää (säästämistä) ja varallisuuskäyttäytymistä.

Elinkaariteorian mukaan varallisuuden ja iän välisen suhteen tulisi noudattaa käännteistä U-kirjaimen muotoa. Työssäoloaikana varallisuus kasautuu säästä-

mällä ansiotuloista ja pienenee eläkkeellä oloaikana.

Elinkaarimalliin voidaan sisällyttää myös asunnon hankinta sekä institutionaalisia tekijöitä kuten verotuskohtelu ja pääomamarkkinoiden epätäydellisyydet.

Suomessa asuntokysyntään liittyviä tutkimuksia ovat tehneet Kosonen (1984), Rantala (1986), Salo (1990) ja Loikkanen (1991).

Kosonen on analysoinut teoreettisesti ja empiirisesti pääomamarkkinoiden epätäydellisyyksien vaikutusta kotitalouksien kulutus-säästämispäätöksiin.

Salon tutkimuksessa selvitetään, miten tuloja ja asuntojen hintakehitystä koskevat odotukset heijastuvat asuntojen kysynnässä ja hinnoissa sekä miten pääomamarkkinoiden säännöstelyyn, verotukseen ja vuokramarkkinoilla vallitseviin epätäydellisyyksiin liittyvät institutionaaliset tekijät muuttavat asuntomarkkinoiden toimintaa.

Rantalan tutkimus käsittelee varallisuuden koostumuksen jakautumista. Se on asuntoinvestointien ja asuntomarkkinoiden toiminnan portfolioteoreettinen analyysi.

Loikkanen on selvittänyt, miten kotitalouden tulo-, perherakenne ja elinkaari-tekijät vaikuttavat asunnon hallintamuodon valintaan ja asuinpinta-alan kysyntään.

Eri tutkimusten tuloksina korostuvat pääomamarkkinoiden, varsinkin asuntorahoitusjärjestelmän epätäydellisyydet.

Asunnon merkitys säästökohteena korostuu epätäydellisillä pääomamarkkinoilla. Asuntosäästämisvaiheessa olevat kotitaloudet säästävät tuloistaan suuremman osan kuin muut kotitaloudet, mutta säästäminen on suurimmaksi osaksi sidottu asunnon rahoitukseen (Kosonen 1984, 128). Samankaltainen tulos saatiin myös vuotta 1988 koskevasta säästämisaineistosta, jonka perusteella asuntovelallisten talouksien säästämisaste oli korkeampi kuin asuntovelattomien lähes kaikissa ikäryhmissä. (TK, Tulot ja kulutus 1991:3, 31).

Luottorajoitukset ovat estäneet vähävaraisten talouksien asuntoinvestoinnit, joten asunnonomistus on keskittynyt varakkaille talouksille. Verotus vahvistaa tätä kehitystä. Kuitenkin vaikka lainarajoitukset suosivat vuokralla asumista, vuokra-asuntopula pakottaa myös vähävaraiset omistusasujiksi (Rantala 1986, 72).

Myös varallisuuden koostumuksessa ilmenee eroja. Talouksilla, joiden varallisuus on keskimääräistä pienempi, asuntovarallisuuden osuus koko varallisuudesta kasvaa varallisuuden lisääntymisen myötä. Keskimääräistä varakkaammilla suhde on päinvastainen.

Pekkarinen, Takala, Tuomala ja Kontulainen (1988, 72) ovat kotitalouksien varallisuuseroja Suomessa selvittäneessä tutkimuksessaan tarkastelleet varallisuuden jakaumaa myös elinkaarinäkökulmasta. Heidän mukaansa elinkaaritekijät ovat tärkein yksittäinen varallisuusjakautumista kokonaisuutena säätelevä tekijä. Perintöjen kautta saatujen varallisuuserojen osuus kasvaa jatkuvasti, koska

esimerkiksi omistusasuntokanta siirtyy vanhemmilta lapsille. Varakkaimpien joukossa elinkaarimallin selityskyky on hyvin vähäinen. Selityskyky vaihtelee eri sosioekonomisissa ryhmissä ja kuvaa parhaiten alempien toimihenkilöiden ja työntekijöiden varojen jakautumista.

Asumisluokista kulutussektoreihin

Sosiaalitieteissä väestöryhmien välisiä asumiseroja, etenkin hallintasuhteen eroja, tarkastellaan sosiaalisen stratifikaation viitekehyksessä. Asuntomarkkinakäyttäytymistä selittävät valinta- ja pakotemallit (Payne ja Payne 1977, 131). Valintamallit korostavat yksilöllistä toimintaa asuntomarkkinoilla. Pakotemalleissa yhteiskunta- ja asuntomarkkinarakenteet ohjaavat asuntomarkkinakäyttäytymistä.

Jälkimmäisiin liittyy Regin ja Mooren (ks. Payne ja Payne 1977, 132) asumisluokka-käsite, jossa lähtökohdaksi ovat Weberin ajatukset luokista, markkinoista, omistuksesta ja vallasta. Asuminen on tärkeä ihmisryhmien välisten erojen synnyttäjä. Asumisluokat kilpailevat keskenään niukoista resursseista ja synnyttävät "asumisluokkataistelun". Asumismuodot ovat hierarkkisessa suhteessa toisiinsa. Ylimpänä on omakotitalo esikaupunkialueella. Omistusasuntoon liittyvät pääomavoitot ovat käsitteen keskeinen lähtökohta. Potentiaaliset pääomavoitot muuttavat olemassa olevaa luokkarakennetta.

Saunders (1984 ja 1986) hylkäsi asumisluokan käsitteen ja otti tilalle kulutussektorin käsitteen. Hän rajaa huomion

kulutukseen ja täsmentää näkökulmaa edelleen korostamalla yhtä kulutuksen osa-aluetta tärkeänä työn ja tuotannon ulkopuolisena ihmisten välisten erojen synnyttäjänä. Tämä kulutuksen osa-alue on asuminen.

Asunnon omistusmuoto on Saundersin mukaan keskeinen kulutussektorin halkeamia synnyttävä tekijä. Saunders esittää, että tuotantoperusteinen (luokka) jako ja kulutusperusteinen (sektori) jako ovat määräytyneet riippumattomasti ja että sektorijaot voivat tulla luokkajakoja merkittävämmiksi.

Saundersin (1986, 312) mukaan brittiyh-teiskunta on yhä enenevässä määrin jakaantunut kahteen osaan; toisaalta hyvin toimeentulevaan enemmistöön, joka asuu hyvin ja kuluttaa pääasiassa yksityisiä palveluita ja toisaalta köyhään vähemmistöön, joka on yhä enemmän riippuvainen valtion sektorista.

Suomessa lähes kaikki asuvat omistusasunnossa, joten asumisluokka on menettänyt tältä osin merkitystään. Nykysuomalaisessa tilanteessa voisi sen sijaan erottaa kaksi asumisluokkaa: vakiintuneet, yleensä omistusasujat, joiden etuja palvelee status quo sekä toisaalta uudet asunnontarvitsijat ja asunnonvaihtajat. Asumisluokkia tai -ryhmiä voi myös syntyä asuinalueiden yhteisten etujen pohjalta (Junto 1990, 322).

Asumisura

Sekä valintamalleihin että pakotemalleihin liittyy käsite asumisurasta ja muuttopoluista (esim. Payne ja Payne 1977, Summa 1982, Lauronen 1991).

Asumisura-käsitteen perustan muodostaa hierarkkinen käsitys asumismuodoista. Siinä kiinnitetään huomiota erityisesti asuntoon ja asumistasoon, jotka kytetään yhteen elämänvaiheiden kanssa. Asumisura kuvaa asunnonvaihtojen ja muuttojen ketjua elämänkaaren sisällä. Asumisura toteutuu asunnonvaihtoissa nousemalla asumistikkaita vaihe vaiheelta ylöspäin niin, että asukkaalla on tietoinen pyrkimys päästä lopulta johonkin määrättyyn asumismuotoon, yleensä joko keskusta-asuntoon tai omakotitaloon. (Lauronen 1991, 53).

Asunnonvaihtoprosessi tarkoittaa siirtymistä muutaman vuoden väliajoin asunnosta toiseen, yleensä suurempaan, paremmin varustettuun ja viihtyisämmässä ympäristössä sijaitsevaan. Tällaisen prosessin olemassaolo edellyttää paitsi asumisen tasoa arvostavaa kulttuuria myös toimivia asuntomarkkinoita. Asunnonvaihtoprosessi voi näin ollen toimia vain riittävän suuren alueellisen yksikön puitteissa, yleensä siis kaupungeissa ja kaupunkimaisissa yhdyskunnissa (Summa 1982, 5-6).

Paitsi kaupungistumiseen asumisura ja asunnonvaihtoprosessi liittyvät sosiaaliseen asemaan, jolloin kyseessä ovat keski- ja ylempien sosiaaliryhmien "asumistasoketjut", siirtyminen hallintamuodosta ja ympäristöstä toiseen, kerta kerralta parempaan ja kalliimpaan (Summa 1982, 56).

Summan (1982, 125) kaupunkien sisäistä muuttoliikettä koskevan tutkimuksen mukaan asunnonvaihtajat näyttivät olevan koko kaupunkiväestöön verrattuna suhteellisen usein hyvässä sosiaalisessa

asemassa, joskin asunnonvaihtajissa oli kaikkien sosiaalisten kerrostumien ja tulo luokkien edustajia. Eri väestöryhmien mahdollisuudet johdonmukaiseen asumistasonsa kohottamiseen ovat varsin erilaiset, mutta yleisesti ottaen koko kaupunkiväestö osallistuu asumistason parantamisketjuihin.

Anneli Junton (1991, 22) tutkimus korosti asuntovaihtoprosessia ja sen jatkumista myös tulevaisuudessa. Asunnon juuri hankkineista lähes puolet arvioi muuttavansa viiden vuoden sisällä.

5. Tutkimusongelman täsmentäminen ja tutkimusaineisto

Edellä kuvattujen elinkaarimallin sovellusten mukaan verotus- ja luotonrajoitussyistä asuntovarallisuus keskittyy varakkaille kotitalouksille, mutta toimivien vuokra-asuntomarkkinoiden puutteen vuoksi myös sellaiset kotitaloudet, jotka muuten asuisivat vuokralla, joutuvat hankkimaan omistusasunnon. Voidaan ajatella, että Suomessa omistusasuntomarkkinat ovat lohkoutuneet niin, että osalle kotitalouksia on mahdollista valintamallin mukainen asumisuran toteuttaminen, kun osalle myös omistusasunnon hankinta on välttämättömyys yleensä asumaan pääsemiseksi. Tällöin enemmän kuin pelkästään hallintamuoto, eroja talouksien välillä on asunnon laadussa ja sijainnissa. Tilanne on hahmoteltu seuraavaan nelikenttään.

Tämän tutkimuksen tarkoituksena ei ole testata eo. teorioita, vaan kuvata, miten muuttuneet olosuhteet rahoitusmarkkinoilla ovat vaikuttaneet erilaisten kotitalouksien asunnonhankintaan ja asuntovelkaantumiseen.

Asunnonhankinnan ja velkaantumisen taustalla vaikuttavia keskeisiä tekijöitä ovat kotitalouden elämänvaihe ja sen muutoksista johtuva tilantarve sekä kotitalouden käytettävissä olevat resurssit. Kotitalouden asuinpaikalla on myös merkitystä.

Institutionaaliset seikat: asunto- ja rahoitusmarkkinoiden toiminta, verotusjärjestelmä ja harjoitettu asuntopolitiikka voivat kuitenkin edistää tai ehkäistä kotitalouksien luonnollista asunnonhankintaa.

Käytettävissä oleva tutkimusaineisto kuvaa kotitalouksien ominaisuuksista läh-

Resurssit	Vuokra-asunto	Omistusasunto
Suuret	"Vapaaehtoiset vuokralla asujat"	"Asumismuodon valintamahdollisuudet suuret"
Pienet	"Kynnys omistusasujaksi liian korkea"	"Asuntolainojen kanssa kituuttavat"

teväää asuntojen kysyntää. Institutionaalisista muuttujista rahoitusmarkkinoiden vapautumisen vaikutus on kuitenkin pyritty ottamaan huomioon ryhmittelemällä aineisto sen mukaan, missä asunnonhankinnan vaiheessa kotitalous on tietynä poikkileikkausajankohtana. Asuntonsa vuonna 1988 hankkineet edustavat asunnonhankintaa liberalisoituneilla rahoitusmarkkinoilla, jolloin luotonsaanti oli erittäin helppoa.

Ryhmittelyn taustalla voidaan ajatella olevan käsite asumisurasta siinä mielessä, että oletetaan kotitalouksien asuvan ensin vuokralla, hankkivan sen jälkeen omistusasunnon ja vaihtavan sen myöhemmin. Aineisto käsittää kuitenkin vain kaksi vuotta, eikä se anna mahdollisuuksia selvittää, miten yksittäisen talouden asumisura on kuhunkin vaiheeseen edennyt. Samoin tulevaisuudessa asumisura voi edetä joko "ylös- tai alaspäin".

Asumisura-käsitettä on käytetty vain luokittelun apuna kuvaamaan asuntorahoituksen eri vaiheita: velan ottoa ensiasunnon hankintaan ja asunnon vaihtoon, lainanlyhennysvaihetta sekä lopuksi velattomia omistusasujia. Eri vaiheet menevät kuitenkin päällekkäin ja lomitain. Ensiasunnon ostamisen jälkeen lyhennetään lainoja ja samanaikaisesti saatetaan säästää uutta asuntoa varten, johon jossain vaiheessa otetaan taas lainaa. Lyhennysvaihe jatkuu jälleen asunnonvaihdon jälkeen.

Eri vaiheita kutsutaan asuntosäästämisvaiheiksi, koska asuntosäästäminen on

ollut suomalaisille kotitalouksille tärkeää. Se on hallinnut koko kotitaloussektorin säästämiskäyttäytymistä, koska asuntorahoitusjärjestelmä on perustunut etukäteissäästämiseen ja lyhyisiin laina-aikeihin. Ensin on säästetty omarahoitusosuutta varten ja asunnonhankinnan jälkeen lainan lyhennyksiin.

Kososella (1984) on myös samantapainen luokitus, mutta siinä keskeisenä luokitteluperusteena on myös asuntosäästämismotiivi.

Asuntoinvestoinneilla tarkoitetaan asunnon ostoa, rakentamista, tontin ostoa ja asunnon peruskorjauksia.

Luokittelu on tehty seuraavasti:

Nuoret vuokralla asuvat tarkoittavat alle 40-vuotiaita, jotka asuvat vuokra-asunnossa ja jotka eivät ole tehneet asuntoinvestointeja vuonna 1988. Tätä ryhmää voidaan pitää potentiaalisina oman asunnon hankkijoina ja etukäteissäästäjinä. Ikäraajaksi on asetettu 40 vuotta, koska tätä nuoremmilla ensiasunnonhankkijoilla on mahdollisuus saada asp-korkotukea.

Ensiasunnonhankkijat ovat ostaneet tai rakentaneet asunnon vuonna 1988 ja ottaneet sitä varten lainaa. Ensiasunnonhankkijoilla tarkoitetaan tässä siis ensimmäisen omistusasuntonsa hankkineita.

Asunnonvaihtajat tai peruskorjaajat ovat vaihtaneet omistusasuntoa tai peruskorjanneet sitä sekä ottaneet sitä varten lai-

naa vuonna 1988. Jatkossa tätä ryhmää kutsutaan asunnonvaihtajiksi.

Asuntolainanlyhentäjiin luetaan omistusasunnossa asuvat taloudet, joilla on asuntolainaa ja se on vähentynyt tai pysynyt ennallaan vuonna 1988. Näitä talouksia voidaan pitää jälkikäteisäästäjinä.

Asuntosäästövaiheen ohittaneet ovat omassa asunnossa asuvia, joilla ei ollut asuntolainaa 1988. He edustavat vakiintuneita asuntovelattomia omistusasujia.

40-vuotta täyttäneet vuokralaiset asuvat vuokra-asunnossa eikä heillä ollut asuntoinvestointeja vuonna 1988.

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää, miten eo. ryhmät eroavat toisistaan keskeisten taloudellisia resursseja (tuloja, varallisuutta ja velkoja) kuvaavien muuttujien sekä kotitalouden rakenteellisten ominaisuuksien ja asuinpaikan mukaan.

Elinkaariteorian mukaan ikä on keskeinen asuntojen kysyntään ja asuntovelkaantumiseen vaikuttava tekijä. Sosiaalisen stratifikaation teorioihin perustuvat käsitykset viittaavat puolestaan sosiaalisen aseman merkitykseen. Keskeisiksi analyysissä mukana oleviksi muuttujiksi

onkin valittu elämänvaihetta ja sosiaalista asemaa kuvaavia muuttujia.

Tutkimusaineistona käytetään Tilastokeskuksen säästämis- ja velkaantumistutkimuksen aineistoa. Tiedot on kerätty vuosittaisen tulonjakotilaston yhteydessä. Otokoko on noin 5 200 kotitaloutta. Samat kotitaloudet on haastateltu kahtena vuonna peräkkäin. Osa tiedoista on saatu hallinnollisista rekistereistä. Tiedot ovat vuosilta 1987 ja 1988.

Aineisto sisältää yksityiskohtaiset tiedot kotitalouksien varallisuudesta, tuloista ja veloista, asunnon ostoista ja myynneistä sekä tehdyistä peruskorjauksista. Tärkeimmät kotitalouksien luokittelutiedot ovat asuinalue (suuralue, pääkaupunkiseutu), kuntamuoto, sosioekonominen asema, elinvaihe ja tulot.

Kotitalouden varsinaisen asunnon rakennetietoja ovat mm. omistusmuoto, talotyyppi, pinta-ala, huoneiden lukumäärä, rakennusvuosi ja peruskorjausvuosi.

Aineiston ominaisuuksia sekä käytettyjä käsitteitä ja luokituksia kuvataan liitteessä 1.

Aineiston keruusta ja laadusta on myös erillinen kokemus- ja laaturaportti (TK, Raportti n:o 1991:5).

6. Asuntovelkaantuminen 1980-luvun lopulla

6.1. Velkaantumisessa tapahtuneet muutokset 1980-luvun lopulla

Rahoitusmarkkinoiden vapautumisen alettua 1980-luvun alkupuolella kotitalouksien velkaantuminen alkoi myös kasvaa (kuvio 6). Vuosina 1987 ja 1988 sekä asunto- että kulutusluottojen kasvuvauhti kiihtyi. Velkaantumisen huippuvuonna 1988 asunto- ja kulutuslainat lisääntyivät runsaalla 20 prosentilla. Kasvuvauhti laantui reaalikoron noustessa vuonna 1989 ja vuonna 1990 kotitalouksien luottokanta kasvoi enää viidellä prosentilla. Asunto- ja kulutusluottojen osuus koko luottokannasta oli vajaa 30

prosenttia ja niiden osuus pieneni jonkin verran edellisestä vuodesta.

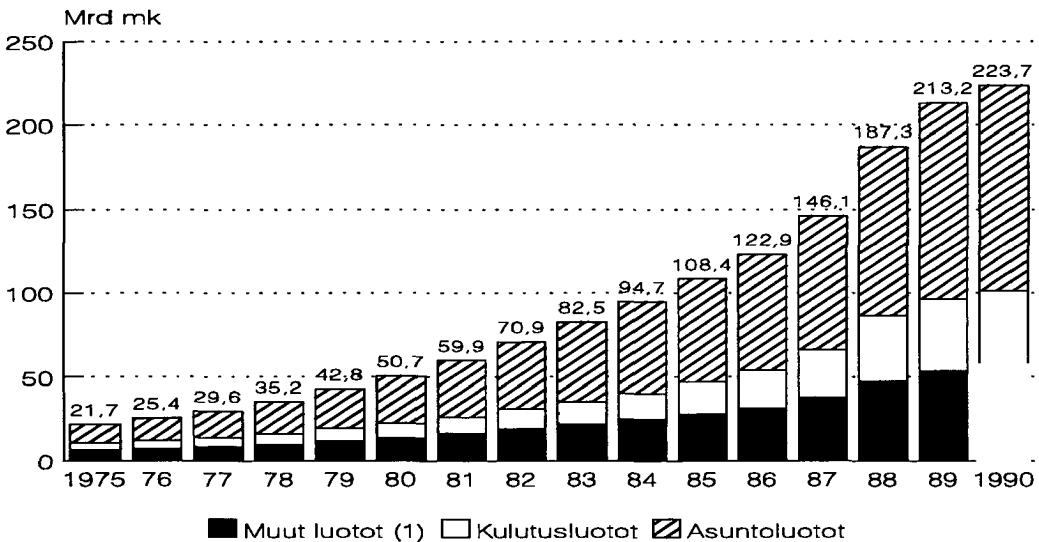
Kotitalouksien asuntoluottokanta oli 1991 3. neljänneksellä 125,7 mrd. mk ja kulutusluottokanta 45,3 mrd. mk (TK, Rahoitus 1992:3).

Kun kotitalouksien velkaantumisaste (velkojen suhde käytettävissä olevaan tuloon) vuonna 1987 oli 68 prosenttia, oli se noussut vuoteen 1989 mennessä 84 prosenttiin. Tämän jälkeen velkaantumisaste on jälleen laskenut alle 80 prosentin.

Asuntovelkaantumisen kehitys 1980-luvulla ei ollut tasaista väestöryhmittäin eikä alueittain. Seuraavissa taulukoissa on verrattu asuntovelallisten kotitalouk-

Kuvio 6. Kotitalouksien luottokanta luottotyypeittäin 1975 - 1990

Lähde: TK, Rahoitus 1991:36



(1) sis. mm. sekkiluotot, veksellit sekä elinkeinonharjoittajien ammattiluotot

sien lukumääriä vuoden 1985 kotitaloustiedustelun ja vuosien 1987 ja 1988 säästämis- ja velkaantumistutkimuksen perusteella. Kotitaloustiedustelun lukumäärät on saatu verorekisteristä ja ne ilmaisevat asuntolainakorkoja ilmoittaneita. Säästämis- ja velkaantumistutkimuksen tieto perustuu haastatteluun. Nämä kaksi laskentatapaa tuottavat käytännössä kuitenkin lähes samansuuruiset velallisten lukumäärätiedot. (Vuoden 1985 luvut on julkaisusta: Kärkkäinen et. al.; Asunto-olot ja asumisen tuki, 1989.)

Taulukko 1. Asuntovelalliset taloudet kotitalouden viitehenkilön iän mukaan vuosina 1985 - 1988 (%)

	1985	1987	1988
alle 25-v.	9,6	14,6	20,8
25 - 34-v.	42,9	50,6	48,7
35 - 44-v.	60,1	60,2	60,8
45 - 54-v.	43,9	46,8	57,1
55 - 64-v.	25,4	27,7	28,0
65 -	8,5	8,4	8,7
Kaikki taloudet	35,4	37,8	38,1

Asuntovelallisten osuus lisääntyi kolmessa vuodessa vajaalla kolmella prosenttiyksiköllä. Lisää velallisia tuli nuorten alle 35-vuotiaiden talouksiin, mutta varsinkin vuonna 1988 keski-ikäisten 45 - 54-vuotiaiden talouksiin. Näyttää siltä, että kiihtyvä luotonkysyntä alkoi nuorista ikäluokista ja laajeni sitten vanhempiin. Vuosina 1985 - 87 asuntovelallisia tuli lisää 25 - 34-vuotiaiden ikäryhmässä, mutta ei enää vuonna 1988. Sen sijaan nuorimpien, alle 25-vuotiaiden, talouksien asuntovelkaisuus on lisääntynyt myös 1988.

Taulukko 2. Asuntovelallisten taloudet elinvaiheen mukaan vuosina 1985 - 1988 (%)

	1985	1987	1988
Yksinasuva	17,3	19,0	18,9
Yksinhuoltaja	44,0	30,4	33,1
Lapseton pari	29,0	31,2	32,7
Lapsiperheet,			
lapset alle 7-v.	57,1	63,9	66,6
nuorin alle 7-v.	69,4	72,7	72,7
nuorin 7-12-v.	67,7	68,7	69,5
nuorin 14-16-v.	58,2	56,6	64,4
Kaikki taloudet	35,4	37,8	38,1

Asuntovelalliset lisääntyivät ennen kaikkea pikkulapsiperheissä ja perheissä, joissa nuorin lapsi on jo 14 - 16-vuotias. Taulukossa yksinasuvia eikä lapsettomia pareja ole ryhmitelty iän mukaan. Vuodesta 1987 vuoteen 1988 nuorten yksinasuvien ja nuorten lapsettomien parien asuntovelkaantuminen oli kuitenkin varsin vilkasta. Kummankin ryhmän asuntolainat lisääntyivät lähes 40 prosenttia.

Taulukko 3. Asuntovelalliset taloudet eräissä sosioekonomisissa ryhmissä vuosina 1985 - 1988 (%)

	1985	1987	1988
Maatalousyrittäjät	30,6	32,1	35,6
Muut yrittäjät	50,8	53,5	54,5
Ylemmät toimihenkilöt	59,7	63,0	64,5
Alemmat toimihenkilöt	46,8	49,9	49,0
Maa- ja metsätal.työnt.	44,6	35,2	44,5
Teollisuus-työntekijät	43,9	44,0	47,4
Palvelualojen työntek.	41,5	39,4	39,4
Kaikki taloudet	35,4	37,8	38,1

Taulukko 4. Asuntovelalliset taloudet alueittain vuosina 1985 - 1988 (%)

	1985	1987	1988
Pääkaupunki-seutu	35,3	31,6	33,1
Muut kaupungit	36,4	40,4	40,8
Muut kunnat	34,2	37,7	38,1
Koko maa	35,4	37,9	38,1

Asuntovelallisia on tullut suhteellisesti eniten lisää ylempiin toimihenkilöihin ja teollisuustyöntekijöihin. Työntekijöiden ryhmässä asuntovelallisia oli kuitenkin vuonna 1987 samanverran kuin 1985 ja lisäys onkin tapahtunut nimenomaan vuonna 1988.

Alueellinen luokitus on varsin karkea ja kuvaa lähinnä pääkaupunkiseutua. Asuntovelallisten osuus oli pääkaupunkiseudulla vuonna 1987 alempi kuin vuonna 1985. Vuoden 1988 aikana asuntovelallisten määrä lisääntyi eniten pääkaupunkiseudulla. Muissa kaupungeissa lisäys tapahtui jo vuosina 1985 - 87.

Asuntovelallisten osuuden kasvu oli hidasta tai se aleni vuosina 1985 - 1987 joissakin väestöryhmissä: työntekijätalouksilla, yksinhuoltajatalouksilla, keski-ikäisillä lapsiperheillä. Samoin on käynyt pääkaupunkiseudulla. Selitystä tähän voi hakea aravarakentamisen kehityksestä. Viime vuosikymmenen loppupuolella aravarakentaminen aleni huomattavasti (kuvio 3.). Lainansaantiedellytysten pa-

rannuttua patoutunut kysyntä purkautui vapaarahoitteisilla markkinoilla.

6.2. Kotitalouksien velkaantumisen jakautuminen 1987 ja 1988

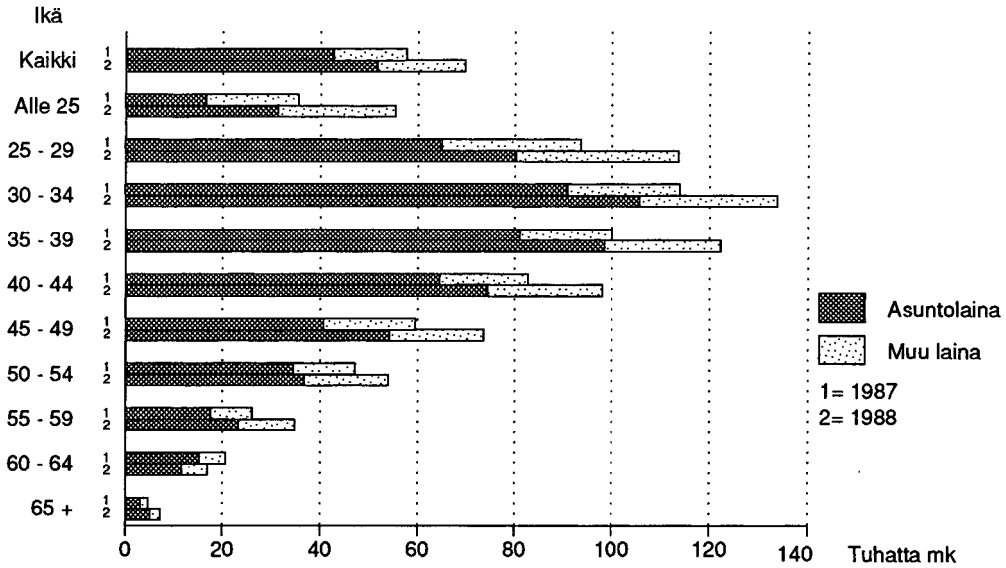
Kotitalouksien velkaantumisen iän mukaan

Velkaantuminen liittyy läheisesti elämänvaiheeseen ja nuorten kotitaloudet ovatkin kaikkein velkaantuneimpia. Tämä koskee sekä asunto- että muita velkoja. Nuorten muista lainoista suurin osa on opintolainoja. Asuntovelkaantuminen on varsin harvinaista toisaalta alle 25-vuotiaana ja toisaalta yli 65-vuotiaana. Velkaantuminen saavuttaa huippunsa 30 - 34-vuotiailla, jonka jälkeen se alenee jyrkästi. Vuoden 1988 aikana 30 - 34-vuotiaiden taloudet ottivat noin 15 000 mk lisää asuntolainaa taloutta kohti. Runtasas 60 prosenttia kaikista asuntolainoista on alle 40-vuotiaiden talouksilla.

Sen sijaan suhteellisesti eniten vuoden 1988 aikana lisää asuntolainaa ottivat pikemminkin keski-ikäisten kuin nuorten taloudet. Asuntolainat lisääntyivät eniten (noin 30 %) 45 - 49-vuotiaiden ja 55 - 59-vuotiaiden talouksilla.

Ne ryhmät, jotka eivät ottaneet lisää asuntolainaa, ottivat sen sijaan muita pääasiassa kulutukseen tarkoitettuja lainoja. Muut lainat lisääntyivät eniten 35 - 44- ja 50 - 59-vuotiaiden talouksilla.

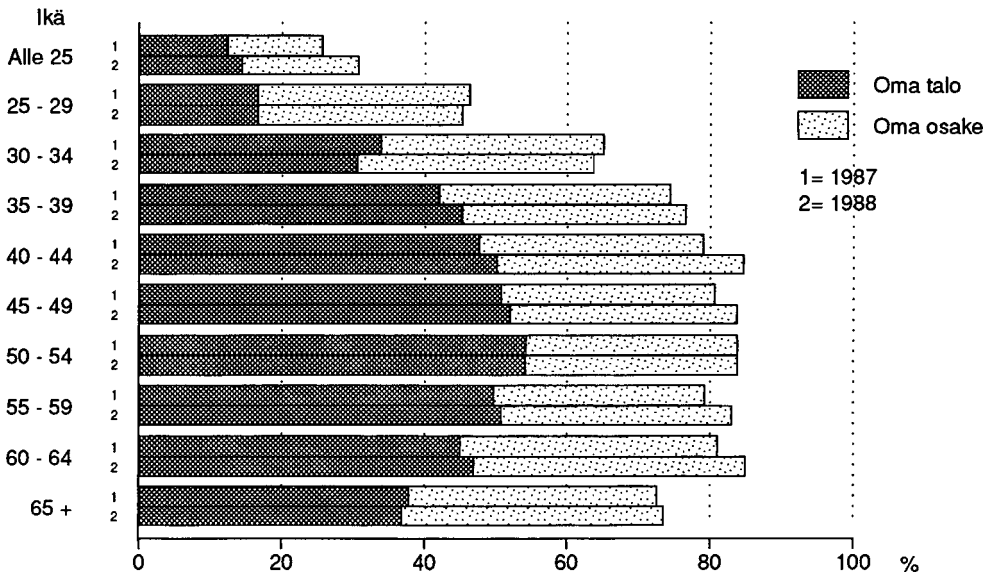
Kuvio 7. Kotitalouksien asunto- ja muut lainat iän mukaan 1987 ja 1988 (mk/talous)



Omistusasunnossa asuvien osuus kasvoi lähes kaikissa ikäryhmissä. Oma asunto on 40-vuotiaasta lähtien jo noin 80 pro-

sentilla talouksista. Omistususuus laskee kuitenkin 65-vuotta täyttäneiden ryhmässä.

Kuvio 8. Omistusasunnossa asuvat taloudet iän mukaan 1987 ja 1988 (%)



Kotitalouksien velkaantuminen sosioekonomisen aseman mukaan

Asuntovelkaantuminen koskettaa lähinnä palkansaaajatalouksia ja muita kuin maatalousyrittäjiä. Ammatissa toimimattomilla samoin kuin maatalousyrittäjillä on varsin vähän asuntolainaa. Palkansaaajista ylempät toimihenkilöt ovat kaikkein velkaantuneimpia. Heillä sekä asuntoetta muut lainat ovat markkamääräisesti suurimmat.

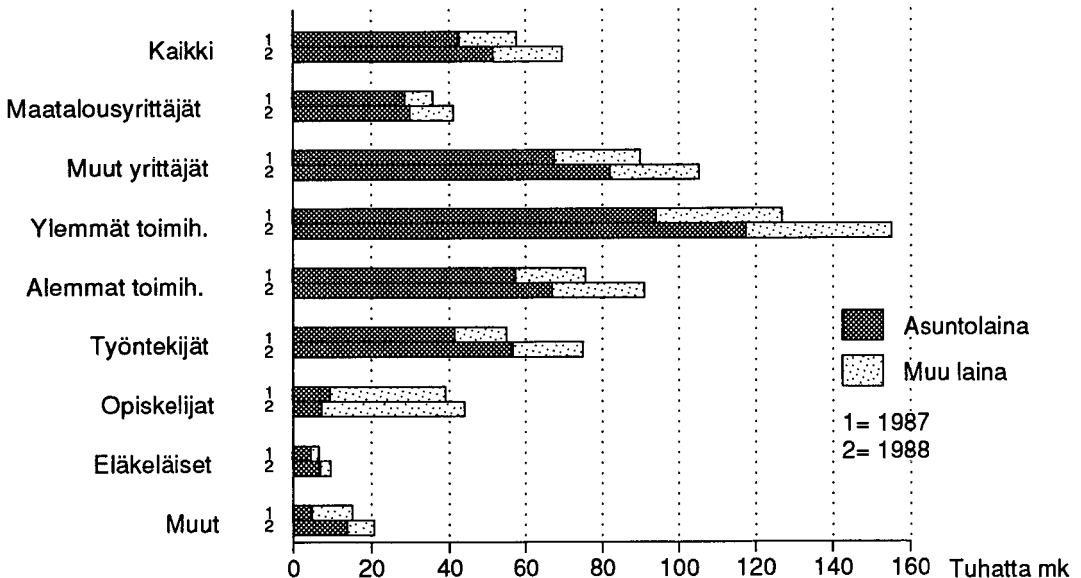
Vuonna 1988 asuntolainat ja muut lainat lisääntyivät suhteellisesti eniten työntekijöillä. Asuntolainojen lisäys oli keskimääräistä suurempaa myös ylempien toimihenkilöiden talouksilla. Muut lainat lisääntyivät suhteellisesti eniten alemmilla toimihenkilöillä.

Asuntolainoista runsas kolmekymmentä prosenttia on ylempillä toimihenkilöillä. Aravalainat ovat tyypillisesti työntekijöiden tapa rahoittaa omistusasuntonsa. Lähes puolet aravalainoista on myönnetty työntekijöiden talouksille. Asuntosäästö-palkkiolainoista noin 40 prosenttia on ylempien toimihenkilöiden talouksilla, 30 prosenttia työntekijöillä ja neljäsosa alemmilla toimihenkilöillä (taulukko 5).

Taulukossa 6. on esitetty eri sosioekonomisiin ryhmiin kuuluvien asuntolainojen rakenne.

Noin 70 prosenttia kaikista asuntolainoista on vapaarahoitteista lainaa. Vähiten vapaarahoitteista lainaa on maatalousyrittäjillä ja eniten muilla yrittäjillä ja eläkeläisillä. Palkansaaajista vapaarahoitteista lainaa on noin 75 prosenttia

Kuvio 9. Kotitalouksien asunto- ja muut lainat sosioekonomisen aseman mukaan 1987 ja 1988 (mk/talous)



Taulukko 5. Asuntolainojen jakautuminen sosioekonomisen aseman mukaan 1988 (%)

	Asunto- lainat yht.	Arava- lainat	ASP- lainat	Vapaa- rahoitteiset lainat	Muut lainat	% kotita- louksista
Yhteensä	100	100	100	100	100	100
Maatal.yr.	3	2	0	2	16	6
Muut yr.	9	8	3	10	6	7
Yl. toimih.	31	12	39	33	39	14
Al. toimih.	24	27	26	24	16	20
Työntekijät	28	48	29	26	22	25
Opiskelijat	..	..	..	..	..	3
Eläkeläiset	4	2	0	4	1	23
Muut	..	..	..	..	..	2

toimihenkilöillä. Yhteiskunnan tukemaa lainaa palkansaajista on eniten työntekijöillä, joilla runsas 19 prosenttia kaikista asuntolainoista on aravalainaa ja noin 8 prosenttia asp-lainaa.

Liitetaulukoissa 1 ja 2 on esitetty palkansaajatalouksien asuntovelallisten suhteelliset osuudet sekä lainamäärät vuosina 1987 ja 1988 iän mukaan. Suhteellisesti eniten asuntovelat lisääntyivät toisaalta nuorten työntekijöiden ja alempien toimihenkilöiden talouksilla, jotka

hankkivat ensiasuntoja sekä toisaalta keski-ikäisten työntekijöiden ja ylempien toimihenkilöiden talouksilla, jotka olivat enimmäkseen asunnonvaihtajia.

Ylempien toimihenkilöiden asuntovelkaantuminen pysyy melko korkeana eläkeikään asti. Tämä viittaa siihen, että he vaihtavat asuntoa peräkkäisten muuttojen kautta eli kipuavat asumisura-tikkaita ylöspäin. Muut ryhmät sen sijaan lopettavat asunnonvaihtoprosessinsa aikaisemmin. Tähän saattavat olla syynä erot

Taulukko 6. Asuntolainojen rakenne sosioekonomisen aseman mukaan 1988 (%)

	Asunto- lainat yht.	Arava- lainat	ASP- lainat	Vapaa- hoitt. lainat	Muut lainat
Kaikki	100	11	7	72	10
Maatal.yr.	100	6	1	45	48
Muut yr.	100	10	3	82	5
Yl. toimih.	100	5	9	75	11
Al. toimih.	100	13	8	74	5
Työntekijät	100	19	8	66	7
Eläkeläiset	100	6	0	90	4

eri ryhmien omistusasumisen yleisyydessä ja asumismuodossa.

Omakotitalo, joka on toteutettu harripankkirakentamisena aravalainan turvin, on tyypillinen työntekijöiden tapa hankkia omistusasunto. Tällöin itse rakennettu talo on usein ensimmäinen omistusasunto ja myös pääteasunto, ellei eläkkeellä oloaikana siirrytä kerros- tai rivitaloon. Sen sijaan toimihenkilöt asuvat yleisemmin osakeasunnoissa (ks. Ruonavaara 1988 b).

Liitetaulukossa 3. on omassa talossa ja osakehuoneistossa asuvien talouksien osuudet sosioekonomisen aseman mukaan vuosina 1971, 1976, 1981, 1985, ja 1988. Vuonna 1971 työntekijätalouksien omistusasunnossa asuminen oli yleisintä. Tuolloin vajaa 60 prosenttia asui omistusasunnossa. Osuus on kasvanut varsin hitaasti vuoteen 1988 mennessä, jolloin se oli 64 prosenttia. Toimihenkilötalouksista vajaa puolet asui omistusasunnossa vuonna 1971. Vuoteen 1988 mennessä ylemmistä toimihenkilöistä runsas 75 prosenttia ja alemmista toimihenkilöistä lähes 70 prosenttia asui omistusasunnossa.

Omassa talossa ja yleensä omistusasunnossa asuvien toimihenkilöiden osuus on kasvanut jatkuvasti vuosina 1971 - 1988. Työntekijätalouksien osuuksien kehitys on ollut hidasta laskujen ja nousujen vaihdellessa.

Eräs syy sosioekonomisten ryhmien välisiin eroihin omistusasumisen yleistymisessä on se, että työntekijätalouksilla on tulojensa perusteella paremmat edellytykset saada yleishyödyllinen vuokra-

asunto kuin toimihenkilöillä. Sen sijaan toimihenkilöillä yleisemmät yksityiset vuokra-asunnot ja työsuhteasunnot ovat vähentyneet voimakkaasti. Työntekijöiden omistusasunnonhankintaa on hidastanut ilmeisesti myös aravarakentamisen alhaisuus 1980-luvulla.

Kotitalouksien velkaantuminen tulojen mukaan 1987 ja 1988

Kuviossa 10. tuloluokkana on käytetty desiililuokkia. Desiilit on muodostettu kotitalouden kuluttajayksikköä kohti lasketun käytettävissä olevan tulon perusteella (kuluttajayksiköt ja desiilirajat on esitetty liitteessä 1.). Desiilin I kotitaloudet ovat pienituloisimpia ja desiilin X kotitaloudet suurituloisimpia.

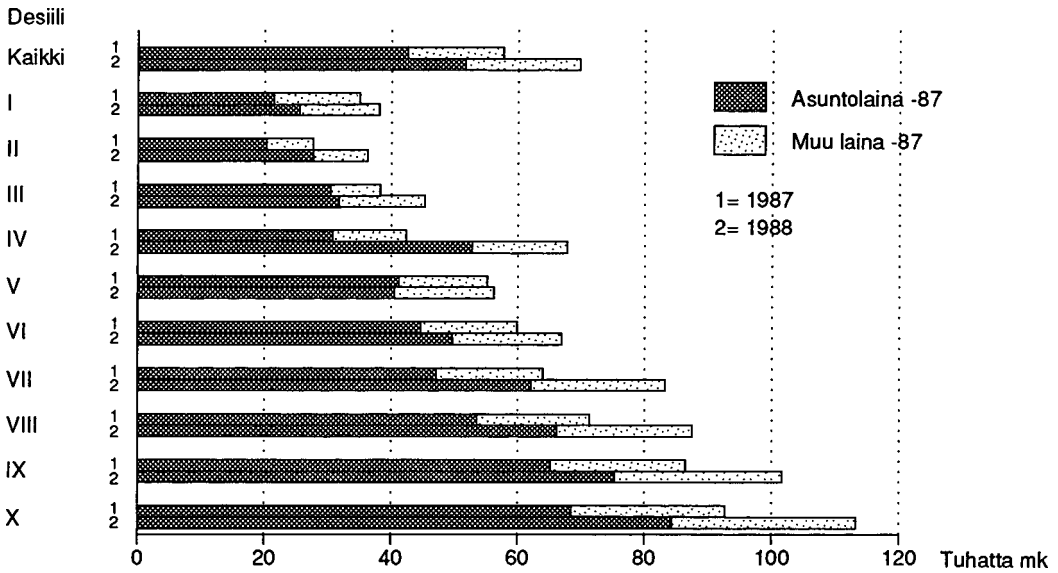
Suhteellisesti eniten velat ovat lisääntyneet pieni- ja keskituloisilla, mutta myös melko hyvätuloiset ovat lisänneet velkaantumista keskimääräistä enemmän. Markkamääräisesti velat ovat sitä suuremmat mitä suuremmat ovat tulot. Viides tulo-desiili on ainoa, jossa lainat ovat vähentyneet. Tähän desiiliin kuuluu suhteellisesti muita ryhmiä enemmän eläkeläistalouksia.

Kotitalouksien velkaantuminen alueittain

Kuten edellä jo todettiin asuntovelallisten kotitalouksien suhteellinen osuus lisääntyi eniten pääkaupunkiseudulla. Myös asuntolainojen suhteellinen lisäys oli suurinta (37 %) pääkaupunkiseudulla.

Kuntamuodolla ei ole merkitystä velkaantumisen lisäyksen selittäjänä, koska

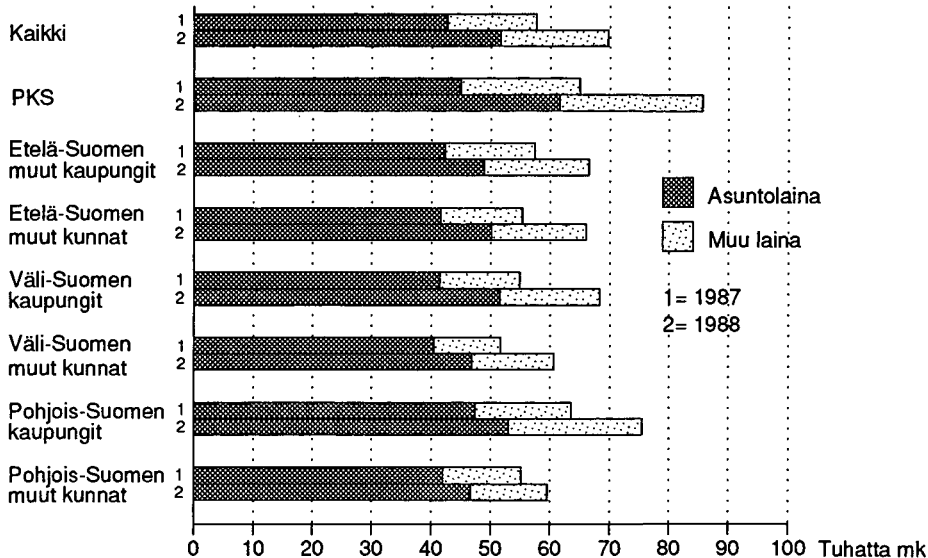
Kuvio 10. Kotitalouksien asunto- ja muut lainat tulodesiileittäin 1987 ja 1988 (mk/talous)



pääkaupungista seuraavaksi suurimmat suhteelliset lisäykset olivat Väli-Suomen kaupungeissa ja Etelä-Suomen muissa kunnissa. Näissä muutos oli kuitenkin yli 10 prosenttiyksikköä pienempi kuin pääkaupunkiseudulla.

Asuntovelallisten osuuden lisäys ei selitä kokonaan suurta eroa pääkaupunkiseudun ja muun maan välillä, vaan kyse on ennemminkin asuntojen hintaeroista. Vuonna 1988 pääkaupunkiseudun asun-

Kuvio 11. Kotitalouksien asunto- ja muut lainat alueittain 1987 ja 1988 (mk/talous)



tojen hinnat olivat runsaat 80 prosenttia muuta maata korkeammat.

Asuntolainojen lisäksi myös muut lainat olivat suurimmat pääkaupunkiseudulla, mutta niiden suhteellinen muutos oli vain noin 20 prosenttia. Suhteellisesti eniten (40 %) muut lainat lisääntyivät Pohjois-Suomen kaupungeissa. Siellä kotitalouksien keskimääräiset velat olivat noin 10 000 mk pienemmät kuin pääkaupunkiseudulla. Ero johtuu pienemmistä asuntolainoista. Velkojen osuus tuloista eli velkaantumisaste oli vuonna 1988 pääkaupunkiseudulla 79 prosenttia ja Pohjois-Suomen kaupungeissa 73 prosenttia (TK, Tulot ja kulu- tus 1991:3).

Seuraavassa keskitytään eri asuntosäästövaiheessa olevien ryhmien tarkaste- luun; pääasiassa kuitenkin asunnonhank- kijoihin ja asuntolainanlyhentäjiin. Pää- huomio kohdistetaan palkansaajatalouk- siin, koska palkansaajat ovat se ryhmä, jota asuntovelkaantuminen lähinnä kos- kee. Muut ryhmät ovat kuitenkin muka- na analyyseissä.

6.3. Asuntosäästäjäryhmät

Aineiston kotitaloudet jakautuvat eri asuntosäästövaiheisiin ensinnäkin sen mukaan, asuvatko ne omistus- vai vuok- ra-asunnossa. Omistusasujat muodosta- vat neljä ryhmää sen mukaan, missä asunnonhankinnan vaiheessa ne olivat vuonna 1988: ensiasunnonhankkijat, asunnonvaihtajat, asuntolainanlyhentäjät ja asuntosäästövaiheen ohittaneet. Vuok- ra-asunnossa asuvat jakautuvat kahteen ryhmään iän mukaan: alle 40-vuotiaat ja 40 vuotta täyttäneet.

Liitetaulukossa 4. on joitakin tunnuslu- kuja eri asunnonhankintavaiheessa ole- vista kotitalouksista. Kolmannes on luo- kiteltu asuntosäästövaiheen ohittaneiksi. He asuvat omassa asunnossa eikä heillä ole asuntolainaa. Vajaa neljännes on asuntolainanlyhentäjiä, jotka asuvat omassa asunnossa ja heidän asunto- lainansa on lyhentynyt tai säilynyt en- nallaan. Noin kuusi prosenttia talouksis- ta hankki asunnon vuonna 1988. Näistä runsas 40 prosenttia oli ensiasunnon os- taja. Vuokralla asuu noin 30 prosenttia talouksista.

Keskiarvot antavat eri ryhmistä melko karkean kuvan. Kotitalouden viitehenki- lön keskimääräisen iän perusteella voi- daan kuitenkin päätellä, että ryhmittely noudattaa pääpiirteissään asunnonhan- kintaprosessin eri vaiheita.

Nuorimmat viitehenkilöt ovat luonnolli- sesti alle 40-vuotiaitten vuokralaisten ta- louksissa ja ensiasunnonhankkijoissa. Keski-ikä kasvaa edettäessä asunnon- vaihto- ja -lainanlyhennyksen kautta asuntosäästövaiheen ohittaneisiin. Jonkin verran tämän ryhmän viitehenkilöitä vanhempia ovat 40 vuotta täyttäneet vuokralaiset.

Asuntojen keskipinta-alojen kasvu ei etene yhtä johdonmukaisesti kuin iän. Pienimmissä asunnoissa asuvat vuokra- laiset. Omistusasunnoissa asuvista pienin asunto on ensiasunnonhankkijoilla ja sit- ten asuntosäästövaiheen ohittaneilla. Asuntosäästövaiheen ohittaneissa on mukana myös sellaisia talouksia, jotka vaihtoivat asuntonsa vuonna 1988 pie- nempään. Keskikooltaan suurimmissa asunnoissa asuvat asunnonvaihtajat. Pin-

ta-ala vaihtelee tietysti kotitalouden koon mukaan. Asunnonvaihtajien kotitaloudet ovat keskimäärin suurimpia.

Asuntovelalliset taloudet kuuluvat aktiiviväestöön. He ovat pääasiassa palkan-saajatalouksia, mikä näkyy muita ryhmiä korkeampina tuloina ja myös varallisuutena. Asuntosäästövaiheen ohittaneiden rahoitusvarallisuus (talletukset ja arvopaperit) on tosin korkeampi kuin ensiasunnonhankkijoilla ja asuntolainanlyhentäjillä.

Kotitalouksien asunnonhankinta ja asuntovelkaantuminen liittyvät keskeisesti toisiinsa, koska kotitalouksien varallisuudesta lähes 70 prosenttia on asuntovarallisuutta (kun maa- ja yritysomaisuutta ei lueta mukaan). Vapaa-ajan asunnon ja kulkuvälineiden osuus on yhteensä 16 prosenttia ja loput eli 14 prosenttia on rahoitusvarallisuutta eli talletuksia ja arvopapereita.

Rahoitusvarallisuudella on keskeinen merkitys asuntoa hankittaessa ja lainaa haettaessa, vaikka 1980-luvun loppuvuodet olivatkin tässä suhteessa poikkeuksia, koska ennakkosäästöt eivät tuolloin olleet ehtona lainansaannille.

Ensiasunnonhankkijat ovat ainoa ryhmä, jossa rahoitusvarallisuus väheni vuoden 1988 aikana eli säästöjä käytettiin todennäköisesti asunnonhankintaan (taulukko 7.). Keskimääräiset vapaa-ajanasunnon ja kulkuvälineiden arvot kasvoivat jonkin verran myös ensiasunnonhankkijoilla. Vuoden 1988 autokaupan vilkkaus näkyy kulkuvälineiden arvon kasvuna kaikilla ryhmillä.

Asunnonvaihtajien rahoitusvarallisuus, joka on kaikista ryhmistä suurin, kuvaa sitä, että huolimatta noin 40 vuoden keski-ikästä ryhmään kuuluu paljon myös varttuneempaa väkeä. Rahoitusvarallisuus on korkeimmillaan 45 - 54-vuotiai-

Taulukko 7. Kotitalouksien rahoitusvarallisuus sekä vapaa-ajanasunnon ja kulkuvälineiden arvo asuntosäästäjäryhmittäin 1987 ja 1988

	Kaikki	Asunto-säästö-vaiheen ohittaneet	Asuntolainanlyhentäjät	Ensi-asunnonhankkijat	Asunnonvaihtajat	Nuoret vuokralaiset	Yli 40-v. täyttäneet vuokralaiset	Muut
Rahoitusvarallisuus -87	44 866	60 359	45 661	40 596	81 967	15 480	29 050	49 803
Rahoitusvarallisuus -88	51 216	66 998	55 107	36 217	88 907	16 743	33 341	62 883
Vapaa-ajanasunto -87	29 198	40 379	32 375	31 398	32 404	6 604	17 108	37 218
Vapaa-ajanasunto -88	29 957	40 950	33 253	31 440	33 244	7 720	17 335	38 670
Kulkuvälineet -87	23 391	22 719	33 093	28 217	31 420	13 859	10 031	32 930
Kulkuvälineet -88	29 938	28 039	43 432	31 975	38 460	19 212	13 203	41 853

den kotitalouksilla (TK, Tulot ja kulutus 1991:3). Asunnonvaihtajat pystyivät asuntokaupasta huolimatta lisäämään rahoitusvarallisuuttaan, joten asunto rahoitettiin edellisen asunnon myyntituloilla ja asuntolainalla.

Ensiasunnonhankkijoiden asunnon arvo oli keskimäärin 365 000 mk ja asuntolainaa heillä oli noin 280 000 mk. Asunnonvaihtajien asunnon arvo oli 523 000 mk ja lainaa heillä oli 210 000 mk. Lisää lainaa asunnonvaihtoa varten he olivat joutuneet ottamaan noin 130 000 mk.

Liitekuvioissa 1 - 5 on esitetty asuntosäästäjäryhmien jakautuminen iän, elinvaiheen, sosioekonomisen aseman, tulokvintiin ja alueen mukaan. Nämä antavat keskiarvoja tarkemman kuvan eri asuntosäästövaiheessa olevien kotitalouksien rakenteesta.

Ensiasunnonhankkijoista puolet kaikista oli 25 - 34-vuotiaita. Tätä nuorempia oli vajaa viidennes samoin kuin 35 - 44-vuotiaita. Runsas 10 prosenttia oli 45 vuotta täyttäneitä.

Asunnonvaihtajista sen sijaan oli lähes kolmannes 45 vuotta täyttäneitä. Toisaalta ryhmässä oli saman verran myös asunnonvaihtajiksi melko nuoria eli 25 - 34-vuotiaita.

Asuntolainanlyhentäjistä samoin kuin asunnonvaihtajistakin runsas kolmannes oli 35 - 44-vuotiaita.

Asuntosäästövaiheen ohittaneista suurin osa eli lähes 40 prosenttia oli 65 vuotta täyttäneitä, mutta joukossa oli myös nuoria talouksia; viidennes alle 45-vuotiaita.

Elinvaiheeltaan asunnon hankkineet tai asuntolainanlyhentäjät olivat yleisimmin lapsiperheitä tai lapsettomia pareja. Ensiasunnonhankkijoista viidennes ja asunnonvaihtajista ainoastaan noin 10 prosenttia oli yksinasuvia.

Vuokralaistaloudet ja asuntosäästövaiheen ohittaneet olivat sitä vastoin pieniä yhden tai kahden hengen talouksia. Alle 40-vuotiaista vuokralla asuvista runsas 45 prosenttia oli yksinasuvia. Iäkkäistä vuokralaisista yksinasuvia oli runsas 60 prosenttia.

Tulojakaumaltaan ryhmät ovat varsin erilaisia. Asuntosäästövaiheen ohittaneet ovat tasaisimmin jakautuneet eri tulo- luokkiin. Asuntovelkaiset kotitaloudet kuuluvat enimmäkseen ylimpiin tulo- luokkiin. Alimmassa tulokvintiilissä oli asuntolainanlyhentäjistä ja asunnonvaihtajista noin 10 prosenttia ja ensiasunnonhankkijoista 15 prosenttia.

Vuokralla-asujista nuorista noin 30 prosenttia ja iäkkäistä hieman useampi kuului alimpaan tuloluokkaan.

Asuntosäästövaiheen ohittaneet ja iäkkäät vuokralaiset olivat luonnollisesti useimmiten eläkeläistalouksia. Asuntovelkaisuus koskee lähinnä palkansaajata-

louksia. Kaikista talouksista vajaa 60 prosenttia oli palkansaajia. Asunnonvaihtajista heitä oli 75 prosenttia, asuntolainanlyhentäjistä 80 prosenttia ja ensiasunnonhankkijoista 84 prosenttia.

Palkansaajista ylemmät toimihenkilöt ovat yliedustettuina. Asunnonvaihtajista heitä on eniten eli lähes kolmannes ja ensiasunnonhankkijoista ja asuntolainanlyhentäjistä noin viidennes. Työntekijöiden osuus on korkein, 37 prosenttia, ensiasunnonhankkijoiden ryhmässä, mutta vain 17 prosenttia asunnonvaihtajista.

Eri asuntosäästövaiheessa olevat taloudet jakautuvat alueellisesti paljolti samalla tavalla kuin kaikki kotitaloudet. Poikkeuksena ovat nuoret vuokralla-asujat sekä ensiasunnonhankkijat, joista suhteellisesti suurin osa asuu pääkaupunkiseudulla.

Ensiasunnonhankkijat

Ensiasunnonhankkijat olivat tyypillisimmin nuoria palkansaajalapsiperheitä tai lapsettomia pareja. Puolet kaikista ensiasunnonhankkijoista oli 25 - 34-vuotiaiden talouksia ja lähes puolet lapsiperheitä. Yli 40-vuotiaita ensiasunnonhankkijoita oli kuitenkin lähes 20 prosenttia. Vuoden 1986 elinolotutkimuksen mukaan 80-luvun alkupuolella ensiasuntonsa hankkineista 15 prosenttia on ollut hankintahetkellä 40-vuotta täyttäneitä (Sauli 1990). Vuonna 1988 keski-ikäisten ensiasunnonhankkijoiden osuus oli siis hieman suurempi. Kuten aikaisemmin jo todettiin aravarakentamisen aleneva kehitys 1980-luvun puolivälin paikkeilla on saattanut jättää joitakin asunnontarvitsijoita "kuoppaan", josta on sitten vapaarahoitteisen lainoituksen helpotuttua ryhdytty asuntokauppoihin.

Taulukko 8. Tietoja ensiasunnonhankkijoista sosioekonomisen aseman mukaan 1988

	Ylemmät toimihenkilöt	Alemmat toimihenkilöt	Työntekijät
Viitehenkilön ikä	34	31	31
Kotitalouden jäsenten lkm	2,3	2,8	3,4
Lasten lkm	0,7	0,8	1,4
Asunnon pinta-ala -87	65	64	61
Asunnon pinta-ala -88	73	74	80
Käytettävissä oleva tulo/kotitalous	127 045	131 570	130 116
Käytettävissä oleva tulo/kulutussyksikkö	71 374	63 255	54 671
Asuntolaina -88	333 104	296 312	278 611
Velkaantumisaste (%)	283	218	182
N	13 419	13 740	20 982
n	33	30	43

Taulukko 9. Tietoja ensiasunnonhankkijoista tuloluokan mukaan 1988

	Kaikki	1 - 4 desili	5 - 8 desili	9 - 10 desili
Viitehenkilön ikä	33	34	32	34
Kotitalouden jäsenten lkm	2,8	3,4	2,7	2,2
Lasten lkm	0,9	1,6	0,8	0,4
Asunnon pinta-ala -87	63	63	60	67
Asunnon pinta-ala -88	75	75	77	71
Käytettävissä oleva tulo/kotitalous	122 773	92 407	127 129	153 693
Käytettävissä oleva tulo/kulutusyksikkö	59 599	39 322	62 318	88 840
Asuntolaina -88	277 827	220 669	280 431	346 825
Velkaantumisaste (%)	216	170	204	252
N	57 080	17 498	26 070	13 512
n	129	35	57	37

Runsa 80 prosenttia ensiasunnonhankkijoista oli palkansaajatalouksia. Ylempää toimihenkilöitä oli 24 prosenttia, alempia toimihenkilöitä samoin 24 prosenttia ja työntekijöitä 37 prosenttia.

Taulukkoon 9. on koottu joitakin tietoja palkansaajatalouksista, jotka hankkivat ensiasunnon vuonna 1988.

Ylemmät toimihenkilöt hankkivat ensiasunnon hieman vanhempina kuin alemmat toimihenkilöt ja työntekijät, mutta yleensä jo ennen lasten syntymää. Sen sijaan työntekijäperheissä on usein jo lapsia ensiasuntoa hankittaessa.

Opiskelu viivästyttää ylempien toimihenkilöiden asunnon ja lasten hankintaa. Myös opiskeluajat pitenevät 1980-luvulla. Lisäksi lukion ja ylempään asteeseen opintojen välissä on usein katkos: nuori käy töissä 18 - 20-vuotiaana opiskelu-

paikan haun ajan, mutta palaa sitten opiskelemaan. (Sauli 1991, 161).

Kotoalähdön ja perheen perustamisen väliin jäävän sitoutumattomuuden kauden on havaittu pidentyneen useissa korkean elintason maissa toisen maailmansodan jälkeen. Sen sijaan, että nuoret aikuiset olisivat opintonsa päätettyään jääneet vanhempiensa talouteen kunnes pe-

Taulukko 10. Eri asuntolainojen yleisyys asuntosäästövaiheen mukaan (%)

	Arava	ASP	Vapaa-rahoitt.	Muu
Asuntolainan lyhentäjät	23	7	82	17
Ensiasunnon ostajat	13	15	89	14
Asunnon vaihtajat	11	8	96	14

rustavat oman perheen, nuoret asuvat lyhyemmän tai pidemmän aikaa yksin tai perheettömässä kotitaloudessa. Koulutustason nousun, sekä nuorten että heidän vanhempiensa, on todettu edistävän tätä ilmiötä (Goldscheider ja Da Vanzo 1989, 597).

Lasten "hankkimisen" väheneminen ja lykkääminen myöhemmälle iälle on jo pitkään jatkunut suuntaus, jonka syyt ovat myös syvällä elämäntavan ja elämänarvojen muutoksessa. Perheen muutosta kiihdyttää se, että nuorissa kotitalouksissa alenevan lapsiluvun trendi kytkeytyi 1980-luvulla entistä kiinteämmin asuntokysymykseen. Yhä useammin esi-koinen syntyy vasta, kun perhe asuu omistusasunnossa (Sauli 1991, 163).

Kaiken kaikkiaan koko väestöä tarkastellen ylemmillä toimihenkilöillä oli keskimäärin 0,9 lasta, työntelijoilla 0,8 lasta ja alemmilla toimihenkilöillä 0,7 lasta.

Lähtöasunnot, joista ensimmäiseen omistusasuntoon vaihdetaan ovat kaikilla suunnilleen saman kokoisia. Sen sijaan työntekijöiden ensimmäinen omistusasunto on jonkin verran suurempi kuin toimihenkilöillä. Tämä johtuu paitsi työntekijätalouksien suuremmasta koosta myös siitä, että heillä ensiasunto on usein oma talo.

Työntekijätalouksien ensiasunnoista puolet on pientaloja, alemmilla toimihenkilöillä kolmannes. Ylemmistä toimihenkilöistä sen sijaan runsas 80 prosenttia hankkii ensiasuntonsa kerros- tai rivitalosta.

Tulot kotitaloutta kohden laskettuna vaihtelevat melko vähän sosioekonomisen aseman mukaan. Kuluttajajaksikköä kohden laskettuna tulot ovat suurimmat ylemmillä toimihenkilöillä ja pienimmät työntekijöillä.

Ensiasunnonhankkijat jakautuvat tuloiltaan siten, että pienituloisia (neljässä ensimmäisessä tulodesiilissä) on runsaat 30 prosenttia, keskituloisia (neljässä keskimmaisessa desiilissä) 46 prosenttia ja suurituloisia (kahdessa ylimmässä desiilissä) runsaat 20 prosenttia. Ensiasunnonhankkijat ovat siis painottuneet keski- ja hyvätuloisiin, mutta pienituloisten ryhmäkään ei ole kovin aliedustettu. Ensiasunnonhankkijat ovat siis jakautuneet tulojensa suhteen melko tasaisesti.

Eri tuloluokkiin kuuluvat poikkeavat varsin vähän toisistaan iän ja hankitun asunnon koon mukaan. Erojen vähäisyyteen on osittain syynä luokittelun karkeus ja se, että tulot on luokiteltu kotitalouden kuluttajajaksikköä kohti lasketun tulon perusteella.

Ensiasunnonostajilla oli vuoden 1988 lopussa asuntolainaa keskimäärin noin 280 000 markkaa ja muuta lainaa noin 27 000 markkaa. Velat olivat yli kaksi kertaa suuremmat kuin käytettävissä oleva tulo. Suurimmat sekä markkamääräiset että tuloihin suhteutetut velat olivat ylempien toimihenkilöiden talouksilla.

Vapaarahoitteista lainaa oli lähes 90 prosentilla ensiasunnonhankkijoista. Arava-lainaa oli 13 prosentilla ja asplainaa 15 prosentilla. Arava-lainaa oli ensiasunnonostajista selvästi harvemmin kuin asuntolainanlyhentäjillä.

Asunnonvaihtajat

Asunnonvaihtajat ovat keskimäärin 8 vuotta ensiasunnonhankkijoita vanhempia. Heitä on kuitenkin lähes yhtä paljon 25 - 34-, 35 - 44- ja 45-vuotta täyttäneiden ryhmissä. Nuorten suhteellisen suuri osuus asunnonvaihtajienkin ryhmässä viittaa siihen, että ensiasunnosta siirrytään melko pian seuraavaan asuntoon.

Asunnonvaihtajia on enemmän toimihenkilöiden kuin työntekijöiden talouksissa. Työntekijöiden osuus asunnonvaihtajista on vajaa neljännes kun se ensiasunnonhankkijoista oli runsas kolmannes.

Toimihenkilöiden keski-ikä on hiukan korkeampi kuin työntekijöiden. Lapsia on enemmän ylemmillä toimihenkilöillä kuin alemmilla toimihenkilöillä ja työntekijöillä.

Asunnonvaihtajiksi valikoituvat siis tietyssä määrin ne, joilla on keskimääräistä enemmän lapsia ja aineellisia resursseja eli ennen muuta keskimääräistä monilapsisemmat ylempät toimihenkilöt.

Tulot kotitaloutta kohden ovat suuremmat ennen kaikkea ylemmillä toimihenkilötalouksilla verrattuna ensiasunnonhankkijoihin. Sen sijaan kuluttajayksikköä kohti lasketuissa tuloissa ei ole suurtakaan eroa.

Asunnonvaihtajissa on enemmän suurituloisia kuin ensiasunnonhankkijoissa. Ylimpään tulokvintiiliin kuului kolmannes, keskituloisiin 43 % ja pienituloisiin 23 %.

Ylempien toimihenkilöiden lähtöasunto oli noin 88 neliötä ja alempien toimihenkilöiden ja työntekijöiden 10 neliötä pienempi. Toimihenkilöt muuttivat noin 100 neliön asuntoon, kun työntekijät

Taulukko 11. Tietoja asunnonvaihtajista sosioekonomisen aseman mukaan

	Ylemmät toimihenkilöt	Alemmat toimihenkilöt	Työntekijät
Viitehenkilön ikä	39	39	37
Kotitalouden jäsenten lkm	3,4	2,9	3,2
Lasten lkm	1,4	0,9	1,0
Asunnon pinta-ala -87	88	77	77
Asunnon pinta-ala -88	104	91	87
Käytettävissä oleva tulo/kotitalous	179 799	142 537	137 512
Käytettävissä oleva tulo/kulutussyksikkö	75 865	66 919	58 268
Asuntolaina -88	295 522	198 065	146 616
Velkaantumisaste (%)	211	199	201
N	21 794	19 053	12 221
n	69	44	34

vaihtoivat vajaan 90 neliön asuntoon. Asuinpinta-ala lisääntyi 10 - 16 neliöllä. Neliömäärien lisäys oli huomattavasti vähäisempi kuin 1970-luvun puolivälissä asuntoa vaihtaneilla. Tuolloin osakeasunnosta toiseen siirtyneiden asunnon pinta-ala kasvoi keskimäärin 19 m² ja osakeasunnosta omakotitaloon siirtyneiden 48 m² (Summa 1982, 106).

Suurin osa asunnonvaihtoista kohdistui pientaloihin kaikilla ryhmillä. Ainoastaan rivi- ja kerrostalojen osuus oli ylemmillä toimihenkilöillä hiukan suurempi kuin pientalojen.

Asuntolainaa asunnonvaihtajilla oli vuoden 1988 lopussa noin 210 000 markkaa ja muuta lainaa vajaa 20 000 mk. Velat ja velkaantumisasteet ovat lähes yhtä korkeat kuin ensiasunnonhankkijoilla, vaikka lisää lainaa ei asunnonvaihtoon tarvittukaan kuin runsaat 130 000 mark-

kaa. Asunnonvaihtajilla on kuitenkin usein entisiä asuntolainoja.

Asuntolainanlyhentäjät

Asuntolainanlyhentäjät muistuttavat varsin paljon asunnonvaihtajia keski-ikältään ja kotitalouden kooltaan. Sen sijaan asunnon koko, tulot, varallisuus ja tietysti asuntolainat ovat pienempiä. Asunnonvaihtajien muut kuin asuntolainat olivat vähentyneet vuoden 1988 aikana. Sen sijaan asuntolainanlyhentäjät olivat ottaneet lisää muuta lainaa. Asuntolainoja heillä oli vuoden 1988 lopussa runsaat 105 000 markkaa ja muuta lainaa runsaat 25 000 markkaa.

Asuntolainanlyhentäjät ovat jakautuneet tulokvinttiileihin hieman tasaisemmin kuin asunnonvaihtajat, joskin heistäkin suurin osa kuuluu ylimpään tulokvinttiin.

Taulukko 12. Tietoja asuntolainanlyhentäjistä sosioekonomisen aseman mukaan 1988

	Ylemmät toimihenkilöt	Alemmat toimihenkilöt	Työntekijät
Viitehenkilön ikä	40	40	39
Kotitalouden jäsenten lkm	3,0	2,9	3,2
Lasten lkm	1,1	1,0	1,2
Asunnon pinta-ala -88	97	88	88
Käytettävissä oleva tulo/kotitalous	169 020	125 742	127 650
Käytettävissä oleva tulo/kulutussyksikkö	76 480	58 758	54 785
Asuntolaina -88	139 697	100 241	101 204
Velkaantumisaste (%)	109	102	101
N	106 988	118 108	155 929
n	399	285	348

Asuntolainanlyhentäjien sosioekonominen asema muistuttaa enemmän ensiasunnonhankkijoiden kuin asunnonvaihtajien sosioekonomista asemaa. Ylempiä ja alempia toimihenkilöitä on runsaat 20 prosenttia kumpiakin ja työntekijöitä runsaat 30 prosenttia.

Asuntosäästövaiheen ohittaneet

Asuntosäästövaiheen ohittaneet ovat keski-ialtään lähellä eläke-ikää olevia pieniä kotitalouksia. Lapset asuvat enää harvoin vanhempiensa luona tässä vaiheessa. Runsas 60 prosenttia on 55-vuotta täyttäneiden talouksia. Tuloiltaan ryhmän jäsenet ovat jakautuneet varsin

tasaisesti eri tuloluokkiin. Eläkeläisiä ryhmästä on lähes puolet.

Tästä ryhmästä voi sanoa, että se on asumisuransa päätepisteessä. Ryhmästä runsas puolet asuu pientalossa. Työntekijätalouksista oma talo on lähes 70 prosentilla, alempien toimihenkilöiden talouksista runsaalla 40 prosentilla ja ylempistä toimihenkilöistä noin kolmanneksella.

Tästä ryhmästä osa on kuitenkin alkanut purkaa asuntovarallisuuttaan vaihtamalla asuntonsa mahdollisesti pienempään tai muuttamalla omakotitalosta kerros- tai rivitaloon. Asuntoinvestoinnit ovat nimittäin negatiivisia (liitetaulukko 4.).

Taulukko 13. Tietoja asuntosäästövaiheen ohittaneista sosioekonomisen aseman mukaan 1988

	Maa- talous- yrittäjät	Muut yrittäjät	Ylemmät toimihenki- löt	Alemmat toimihenki- löt	Työntekijät	Eläkeläiset
Viitehenkilön ikä	50	49	47	47	45	70
Kotitalouden jäsenten lkm	3,2	2,9	2,4	2,3	2,4	1,5
Lasten lkm	0,7	0,6	0,5	0,3	0,3	0
Asunnon pinta-ala -88	119	116	96	84	78	67
Käytettävissä oleva tulo/koti- talous	120 818	140 375	161 811	125 162	118 394	69 552
Käytettävissä oleva tulo/kulu- tususyksikkö	50 341	62 948	85 614	68 023	60 715	51 141
Velkaantumis- aste (%)	5	19	19	16	8	3
N	68 507	33 215	43 657	78 164	109 093	326 003
n	355	195	158	190	276	724



Nuoret vuokralaiset - potentiaaliset asunnon ostajat

Keski-ikänsä tähän ryhmään kuuluvat ovat 28-vuotiaita. Alle 25-vuotiaita on vajaa kolmannes, yli puolet on 25 - 34-vuotiaita ja runsas 10 prosenttia 35-vuotta täyttäneitä.

Suurimmat sosioekonomiset ryhmät ovat työntekijät (39 %) ja alemmat toimihenkilöt (26 %). Ylempiä toimihenkilöitä ja opiskelijoita on kumpiakin runsaat 12 prosenttia.

Pienituloisten ensiasunnonhankkijoiden keskimääräiset tulot kulutusyksikköä kohti laskettuna olivat noin 40 000 mk. Vähintään samalla tulotasolla olevia alle 40-vuotiaista vuokralla asujista on runsaat 60 prosenttia. On kuitenkin huomattava, että 40 000 markan tulot kulutusyksikköä kohti eivät riitä yksinasuville ensiasunnonhankkijoille. Kotitalosukohtaisen käytettävissä olevan tulon pitääkin olla lähemmäs 100 000 markkaa vuodessa, jotta asunnonhankinta on mahdollista.

Taulukko 14. Tietoja nuorista vuokralaisista 1988

	Ylemmät toimihenkilöt	Alemmat toimihenkilöt	Työntekijät	Opiskelijat
Viitehenkilön ikä	30	28	28	23
Kotitalouden jäsenten lkm	1,9	1,9	2,2	1,2
Lasten lkm	0,4	0,5	0,6	..
Asunnon pinta-ala -88	54	47	52	33
Käytettävissä oleva tu- lo/kotitalous	97 748	81 612	83 941	32 922
Käytettävissä oleva tu- lo/kulutusyksikkö	63 888	53 341	49 088	29 395
Velkaantumisaste (%)	61	38	28	98
N	44 455	91 086	134 221	42 145
n	70	127	215	51

Noin 45 prosenttia alle 40-vuotiaista vuokralla asuvista on yksinasuvia.

Jos verrataan alle 40-vuotiaiden tulo-
tasoa ensiasunnonhankkijoiden tulo-
tasoon, on se selvästi alempi, palkansaa-
jatalouksilla 5 000 - 10 000 mk/kulutta-
jayksikkö.

40-vuotta täyttäneet vuokralaiset

Omistusasuminen on kaikkein yleisintä
45 - 64-vuotiaiden talouksilla. Ainoas-
taan vajaa viidennes asuu vuokralla.
Omistusasumisen yleistyessä onkin pu-
huttu vuokralla asumisen marginalisoi-
tu-

misesta. Ainoastaan kaikkein pienituloisimmat asuvat vuokralla.

Liitteessä 5. on joitakin jakaumatietoja vuokralla asuvista 45 - 65-vuotiaiden talouksista. Vuokralla asuminen ei selvästikään ole minkään tietyn sosiaali- tai tulo luokan asumismuoto, vaan vuokralaisia on kaikissa ryhmissä. Erot olisivat ehkä selvemmat, jos erotettaisiin työsuhdeasunnoissa, yksityisissä vuokra-asunnoissa ja kunnallisissa vuokra-asunnoissa asuvat.

Sen sijaan vuokralaisuus on keskittynyt pieniin talouksiin. Lähes 60 prosenttia vuokralla asuvista 40 vuotta täyttäneistä on yksinasuvia.

Alueellisesti vuokralaisia on tietysti siellä, missä vielä on vuokra-asuntoja eli pääkaupunkiseudulla ja muissa Etelä-Suomen kaupungeissa.

Muut

Muut ryhmän muodostavat omistusasunnossa asuvat kotitaloudet, joita ei voitu luokitella mihinkään edelliseen ryhmään. Ryhmät haluttiin pitää mahdollisimman "puhtaina" ja selväpiirteinä omistusasunnon hankinnan ja asuntovelkaantumisen suhteen. Muiden-ryhmän suuruus kuvaa sitä, että asunnonhankinta ja asumisura eivät etene aina niin suoraviivaisesti.

Muut-ryhmän taloudet voitaisiin sijoittaa lähinnä asunnonhankijoiden tai asuntolainanlyhentäjien ryhmiin, koska muiden talouksien asuntolainat olivat vuonna 1988 keskimäärin 140 000 markkaa ja ne olivat kasvaneet edellisvuodesta. Mu-

kana on mm. sellaisia talouksia, jotka olivat jo sopineet asunnonhankinnasta ja ottaneet sitä varten lainaa, mutta kauppa ei ollut vielä tehty. Lisäksi joukossa on sellaisia, jotka ovat hankkineet uuden asunnon ilman, että sitä varten on otettu lisää lainaa.

6.4. Asunnonhankinnan motiiveista

Vuotta 1987 koskevassa haastattelussa kysyttiin kotitalouksilta, aikovatko ne lähivuosina ostaa tai rakentaa asunnon. Myönteinen vastaus tähän kysymykseen saatiin 570:ltä eli noin 10 prosentilta kohdekotitalouksia. Ainoastaan 45 prosenttia sellaisista, jotka vuonna 1988 hankkivat asunnon, vastasivat kysymykseen myönteisesti. Tämä saattaa olla vastaushaluttomuutta, jota voi kuitenkin epäillä, koska seuraavan vuoden haastatteluissa asuntokaupoista kerrottiin varsin avoimesti. Toinen vaihtoehto on, että päätökset asunnonhankinnoista syntyivät varsin nopeasti vuoden 1988 aikana yleisessä "asuntohuumassa".

Niiltä 570 taloudelta, jotka ilmoittivat hankkivansa asunnon lähivuosina, kysyttiin lisäksi joitakin toivottuun asuntoon liittyviä ominaisuuksia. Samoin tiedusteltiin, onko työpaikan sijainnilla vaikutusta asunnon vaihtoon.

Työpaikan sijainti ratkaisi harvoin asunnon vaihdon. Ainoastaan 16 prosenttia asunnonhankintaa suunnittelevista ilmoitti, että sillä on vaikutusta.

Samoin muuttoa toiseen kuntaan suunnitteli vain vajaa viidennes. Samalla asuinpaikkakunnalla halusi pysyä runsas

70 prosenttia ja samalla asuinalueella runsas kolmannes vastaajista.

Uuden asunnon toivoi olevan omakotitalo runsas 40 prosenttia asunnonhankintaa suunnittelevista. Sekä ensiasunnonhankkijoiden että asunnonvaihtajien ryhmissä reilusti yli puolet toivoi pientaloa. Rivitaloon halusi muuttaa viidennes ja kerrostaloon kolmannes vastaajista.

Vanhaa asuntoa suuremman aikoi hankkia lähes 70 prosenttia. Nykyistä pienempää asuntoa toivoivat lähinnä asuntosäästövaiheen ohittaneet taloudet.

Kysymyksissä ei ollut asunnon hallintamuotoon liittyvää syytä, joka painottui ensiasunnon ostajilla Asuntohallituksen teettämässä kyselyssä (Junto 1991). Tärkeiksi syiksi ilmoitettiin myös perheen perustaminen, muutto kotoa tai paikkakunnan vaihto. Asunnonvaihtajilla muuttosyyt liittyivät sen sijaan kyselyn mukaan useimmiten asumisen laatuun, etenkin asunnon kokoon.

Säästämis- ja velkaantumistutkimuksen aineisto ei riitä erilliseen yksityiskohtaiseen tarkasteluun ensiasunnonhankkijoiden ja asunnonvaihtajien välillä. Vastaukset kasautuivat kummallakin ryhmällä omakotitaloon ja suurempaan asuntoon.

7. Asuntosäästämisen ja -velkaantumisen ulottuvuudet

Muuttujista saadun informaation tiivistämiseksi ja asuntosäästämisen ja -velkaantumisen eri väestöryhmittäisten ulottuvuuksien löytämiseksi aineiston eri osajoukoille suoritettiin faktorianalyysi. Koska analyysi tehtiin kullekin ryhmälle erikseen, tulokset kuvaavat ryhmien sisäistä vaihtelua.

Muuttujiksi valittiin asunnonhankintaa ja velkaantumista kuvaavia muuttujia. Luokittelumuuttujat liittyivät kotitalouden elinvaiheeseen, tuloihin ja varallisuuteen.

Mukana olivat seuraavat muuttujat:

Aravalaina	ARAVK8
Vapaarahoitteinen asuntolaina	TAPLK8
ASP-laina	ASPLK8
Opintolaina	OPILA8
Muu kulutuslaina	KULU
Asunnon arvo	ASARA8
Rahoitusvarallisuus	FINAN8
Tuloluokka (kotitalouden kulutusyksikköä kohti lasketun käytettävissä olevan tulon perusteella muodostettu desiililuokitus)	DESKYK8
Viitehenkilön koulutus	KOULU
Omakotitalo (dummy)	TALO
Asunnon pinta-ala	KOKOPIN8

Elinvaihetta kuvaaviksi muuttujiksi valittiin:

Viitehenkilön ikä	PIKA8
Lasten lukumäärä	LAPSIA8

Eri asuntosäästövaiheessa olevien talouksien ryhmät ovat aineistossa varsin eri kokoisia. Ensiasunnonhankkijoiden ja asunnonvaihtajien ryhmät ovat otoskooltaan niin pieniä, että muodostuvien faktoreiden määrä katsottiin parhaaksi rajoittaa. Edellisiä oli 129 ja jälkimmäisiä 214 taloutta. Ominaisarvokriteerin (ominaisarvo suurempi kuin 1) perusteella faktoreita muodostui 3 - 5. Faktoreiden määrä rajoitettiin kaikissa ryhmissä neljään. Ainoastaan asuntosäästövaiheen ohittaneiden ryhmässä, missä ominaisarvokriteeri tuotti kolme faktoria, nämä kolme otettiin analysoitavaksi.

Vaikka asuntosäästövaiheen ohittaneiden ryhmä on otoskooltaan suuri, vaikuttaa analyysissä mukana olevien muuttujien valinta siihen, että ryhmälle muodostui ainoastaan kolme faktoria. Keskeiset muuttujathan ovat asuntolainamuuttujia, jotka ovat kyseiselle ryhmälle irrelevantteja.

Tulkinta on tehty varimax-rotatoiduista faktorimatriiseista. Tulokinnassa käytetyt muuttujat on alleviivattu.

Ulottuvuudet muodostuivat harvojen keskenään korreloivien muuttujien yhteisvaihtelusta ja ovat varsin pelkistettyjä. Analyysiä jatkettiin laskemalla faktoripisteiden keskiarvot eri taustamuuttujien suhteen. Taustamuuttujat kuvaavat kotitalouksien sosiaalista asemaa (socioekonominen asema ja tulot), elinkaarta (ikä ja elinvaihe) sekä asuinaluetta. Taulukoihin on merkitty otoskoko luokittelumuuttujien suhteen. Asuntovelkaantumisen kasaantumisen luonteen

vuoksi joissakin luokissa havaintojen määrä on varsin pieni. Tällaisia tapauksia ei analyysia tehtäessä ole otettu huomioon.

Ensiasunnonhankkijat

Ensiasunnonhankkijoita kuvaavat neljä faktoria selittävät 56 prosenttia muuttujien vaihtelusta.

1. faktori: varallisuuden ja suurten asuntolainojen ulottuvuus. Tällä ulottuvuudella korostuvat rahoitus- ja asuntovarallisuutta kuvaavat muuttujat. Samoin vapaarahoitteista asuntolainaa kuvaavan muuttujan lataus on korkea. Asunnon pinta-ala ei ole latautunut, joten faktori kuvanee ennemminkin asunnon hankintaa kalliilla alueella kuin ylellisyysasumista. Tätä vahvistaa myös se, että tuloja kuvaava muuttuja ei ole latautunut kovin voimakkaasti.

Tämän ulottuvuuden faktoripisteiden keskiarvot ovat korkeimmillaan pääkaupunkiseudulla. Korkeat negatiiviset keskiarvot sen sijaan ovat Etelä-Suomen muissa kaupungeissa sekä Pohjois-Suomessa.

Vaikka tuloja kuvaavan muuttujan lataus ei noussut kovin korkeaksi, on faktoripisteiden keskiarvojen jakauma kuitenkin selkeä. Negatiivinen keskiarvo on ensimmäisessä tulokvintilissä ja positiivinen ylimmässä tulokvintilissä.

Sosioekonomiselta asemaltaan tämä ulottuvuus edustaa ylempiä toimihenkilöitä.

Iän suhteen korkein positiivinen keskiarvo on 30 - 39-vuotiailla ja negatiivinen 40 vuotta täyttäneillä.

Taulukko 15. Ensiasunnonhankkijoiden varimax-rotatoitu faktorimatriisi

Faktorimatriisi	Faktori 1	Faktori 2	Faktori 3	Faktori 4
Koulutus	0,17	-0,18	<u>0,68</u>	-0,05
Lasten lukumäärä	-0,00	<u>0,60</u>	-0,10	<u>0,54</u>
Viitehenkilön ikä	-0,21	0,15	-0,36	-0,30
Asunnon pinta-ala	0,14	<u>0,88</u>	0,04	-0,01
Tuloluokka	0,32	-0,06	0,26	<u>-0,62</u>
Oma talo	-0,01	<u>0,81</u>	-0,14	0,09
Rahoitusvarallisuus	<u>0,72</u>	-0,04	0,12	-0,00
Asunnon arvo	<u>0,82</u>	-0,01	0,21	0,10
Aravalaina	-0,01	0,12	0,02	<u>0,75</u>
Vapaarahoitteinen asuntolaina	<u>0,65</u>	0,15	-0,18	-0,16
ASP-laina	-0,14	0,23	<u>0,64</u>	-0,27
Opintolaina	-0,05	-0,07	<u>0,81</u>	-0,01
Kulutyslaina	0,33	0,09	-0,23	-0,19
Selitysaste	18,90	15,60	12,10	9,30

Taulukko 16. Ensiasunnon osatajien faktoripisteiden keskiarvot taustamuuttujien mukaan

Taustamuuttuja	n	Faktori 1	Faktori 2	Faktori 3	Faktori 4
		Keskiarvo			
Ikä					
Alle 30	51	-0,01	-0,33	0,28	0,14
30 – 39	40	0,22	0,32	-0,02	0,13
40 +	38	-0,33	0,24	-0,64	-0,55
Yhteensä	129	0,00	0,00	0,00	0,00
Elinvaihe					
Yksinasuvat	17	-0,03	-0,95	-0,06	-0,18
Yksinhuoltajat	2	-0,24	-0,57	0,42	2,03
Lapseton pari	31	-0,04	-0,35	0,16	-0,52
Lapsiperheet	62	0,03	0,56	-0,02	0,23
Muut	17	0,17	0,71	-0,59	-0,39
Yhteensä	129	0,00	0,00	0,00	0,00
Sosioekonominen asema					
Maatalousyrittäjät	3	-0,59	0,32	-0,38	0,01
Muut yrittäjät	9	0,33	0,09	-0,57	-0,15
Ylemmät toimihenkilöt	33	0,31	-0,22	0,92	-0,18
Alemmat toimihenkilöt	30	0,12	-0,02	0,01	-0,19
Työntekijät	43	-0,15	0,27	-0,44	0,20
Opiskelijat	2	-0,02	-1,34	0,85	1,01
Eläkeläiset	6	-0,96	-0,46	-1,18	-0,66
Muut	3	-0,38	0,61	-0,19	0,61
Yhteensä	129	0,00	0,00	0,00	0,00
Tulokvintiili					
1	14	-0,52	-0,27	-0,25	0,94
2	21	-0,22	0,40	-0,48	0,83
3	19	-0,11	0,27	-0,00	0,02
4	38	-0,11	-0,03	0,09	-0,24
5	37	0,69	-0,19	0,35	-0,82
Yhteensä	129	0,00	0,00	0,00	0,00
Alue					
Pääkaupunkiseutu	28	0,47	-0,63	0,22	-0,07
Etelä-Suomen muut kaupungit	31	-0,36	-0,12	0,07	-0,08
Etelä-Suomen muut kunnat	28	0,01	0,54	-0,40	-0,10
Väli-Suomen kaupungit	15	0,14	0,19	-0,07	-0,31
Väli-Suomen muut kunnat	13	-0,06	0,32	0,07	0,53
Pohjois-Suomen kaupungit	9	-0,34	0,06	0,05	0,16
Pohjois-Suomen muut kunnat	5	-0,40	1,03	-0,16	0,28
Yhteensä	129	0,00	0,00	0,00	0,00

Faktoripisteet on normeerattu siten, että kunkin keskiarvo on 0 ja keskihajonta 1.

2. faktori: omakotiasumisen ulottuvuus. Tällä ulottuvuudella korostuvat omassa talossa asumisen lisäksi asunnon pinta-ala ja lasten lukumäärä.

Faktoripisteարջոյն keskiaրջոյն kertovat lisäksi, että ulottuvuus edustaa pieni- ja keskituloisia työntekijätalouksia, joiden viitehenkilö useimmiten on jo keski-ikäinen. Etelä-Suomen muut kunnat sekä Väli- ja Pohjois-Suomi ovat keskeisiä omakotiasumisen ulottuvuudella. Tämä ulottuvuus edustaa selkeästi keski-ikäisiä ensiasunnonhankkijoita.

3. faktori: koulutuksen ulottuvuus. Kotitalouden viitehenkilön koulutus saa korkean latauksen. Lainoista korostuvat opintolainaa ja asuntosäästöpalkkiolainaa kuvaavat muuttajat.

Faktoripisteiden keskiaրջոյն perusteella ulottuvuus kuvaa nuoria , alle 30-vuotiaita, hyvätulaisia ylempiä toimihenkilöitä, jotka asuvat pääkaupunkiseudulla tai muissa kaupungeissa. Ikä erottaakin tämän ulottuvuuden 1. ulottuvuudesta, joka edusti iäkkäämpiä ensiasunnonhankkijoita.

4. faktori: lapsiperheisyyden ja pienituloisuuden ulottuvuus. Lasten lukumäärä ja aravalainoja kuvaava muuttaja latautuvat tällä ulottuvuudella positiivisesti. Tuloja kuvaava muuttaja saa sen sijaan negatiivisen latauksen.

Ulottuvuus edustaa faktoripisteiden keskiaրջոյն perusteella nuorehkoja pienituloisia työntekijätalouksia, jotka asuvat Väli-Suomen tai Pohjois-Suomen muissa kuin kaupunkikunnissa.

Keskeiset enisasunnonhankkijoita erottavat muuttajat liittyvät koulutukseen ja sosioekonomiseen asemaan, lapsiperheisyyteen sekä asuinalueeseen.

Korkea koulutus, hyvät tulot ja kaupunkimainen asuminen liittyvät yhteen.

Pienet ja keskisuuret tulot ja lapsiperheisyys johtavat omakoti- tai osakeasuntoon, joka on usein rahoitettu osittain aravalainalla, ja joka sijaitsee usein muualla kuin kaupunkikunnissa. Keski-ikäisten ensiasunnonhankinta korostui, koska kaksi ensimmäistä ulottuvuutta edusti tätä ja vasta kaksi jälkimmäistä kuvasi nuorten talouksien ensimmäiseen omistusasuntoon siirtymistä.

Asunnonvaihtajat

Asunnonvaihtajien ryhmässä neljä faktoria selittävät 56 prosenttia muuttajien vaihtelusta. Saadut ulottuvuudet muistuttavat varsin paljon ensiasunnonhankkijoiden ryhmälle saatuja ulottuvuuksia, vaikka järjestys on toinen.

1. faktori: koulutuksen ulottuvuus. Koulutusta ja opintolainoja kuvaavat muuttajat latautuvat positiivisesti ja ikää kuvaava muuttaja negatiivisesti. Asunnonvaihtajien keski-ikä oli 41 vuotta (liitetaulukko 4), joten tämä ulottuvuus edustaa tätä nuorempia asunnonvaihtajia. Kyseessä lienevät ensiasunnon jälkeen toisen asunnon hankkineet.

Faktoripisteiden keskiaրջոյն perusteella ulottuvuus edustaa nuoria , lähinnä 25 - 34-vuotiaita, hyvätulaisia ylempiä toimihenkilöitä, jotka asuvat useimmiten pää-

Taulukko 17. Asunnonvaihtajien varimax rotatoitu faktorimatriisi

Faktorimatriisi	Faktori 1	Faktori 2	Faktori 3	Faktori 4
Koulutus	<u>0,73</u>	- 0,12	0,28	0,10
Lasten lukumäärä	0,11	<u>0,71</u>	0,26	0,03
Viitehenkilön ikä	<u>- 0,61</u>	- 0,23	0,01	0,18
Asunnon pinta-ala	- 0,01	0,22	0,20	<u>0,77</u>
Tuloluokka	0,42	<u>- 0,62</u>	0,10	0,23
Oma talo	- 0,38	0,43	- 0,24	<u>0,54</u>
Rahoitusvarallisuus	0,21	- 0,36	0,01	<u>0,60</u>
Asunnon arvo	0,09	- 0,11	<u>0,84</u>	0,28
Aravalaina	0,01	<u>0,56</u>	- 0,10	0,04
Vapaarahoitteinen asuntolaina	0,00	0,06	<u>0,87</u>	- 0,06
ASP-laina	0,40	0,05	- 0,09	- 0,40
Opintolaina	<u>0,73</u>	- 0,06	- 0,03	0,05
Kulutyslaina	0,35	0,45	- 0,07	0,11
Sellitysaste	18,90	14,60	13,10	9,70

kaupunkiseudulla tai Etelä-Suomen muissa kunnissa.

2. faktori: lapsiperheisyyden ja pientuloisuuden ulottuvuus. Lasten lukumäärä ja aravalainaa kuvaava muuttuja ovat tällä ulottuvuudella keskeisiä. Tulot saavat negatiivisen latauksen.

Faktoripisteiden keskiarvojen perusteella tämä ulottuvuus kuvaa pieni- ja keskituloisia 35 - 44-vuotiaiden työntekijöiden ja yrittäjien talouksia muissa kuin kaupunkikunnissa.

3. faktori: varakkuuden ulottuvuus. Samoin kuin ensiasunnonhankkijoiden ryhmässä tällä ulottuvuudella latautuvat asunnon arvo ja vapaarahoitteinen asuntolaina. Sen sijaan asunnon pinta-ala eivät ole latautuneet.

Faktoripisteiden keskiarvojen perusteella asunnonvaihdot on tehty kalliilla alueella eli usein pääkaupunkiseudulla. Tämä ulottuvuus edustaa melko iäkkäitä asunnonvaihtajia eli 45 - 54-vuotiaita. Sosioekonomiselta asemaltaan tälle ulottuvuudelle sijoittuvat ylempät toimihenkilöt ja yrittäjät.

4. faktori: omakotiasumisen ulottuvuus. Keskeiset muuttajat tällä ulottuvuudella ovat omaa taloa, asunnon pinta-alaa ja rahoitusvarallisuutta kuvaavat muuttajat.

Faktoripisteiden keskiarvo on työntekijätalouksilla tällä ulottuvuudella negatiivinen, joten tämä ulottuvuus edustaa muiden sosioekonomisten ryhmien, lähinnä yrittäjien asunnonvaihtoa. Kuten edelliselläkin ulottuvuudella, kyseessä ovat

Taulukko 18. Asunnonvaihtajien faktoripisteiden keskiarvot taustamuuttujien mukaan

Taustamuuttuja	n	Faktori 1	Faktori 2	Faktori 3	Faktori 4
		Keskiarvo			
Ikä					
Alle 25	3	0,05	0,68	- 0,81	- 0,51
25 – 34	51	0,74	- 0,04	- 0,09	- 0,21
35 – 44	80	- 0,05	0,24	0,11	- 0,01
45 – 54	51	- 0,41	- 0,06	0,21	0,30
55 – 64	23	- 0,94	- 0,34	- 0,36	0,22
65 +	9	- 1,40	- 0,87	0,03	0,10
Yhteensä	217	0,00	0,00	0,00	0,00
Elinvaihe					
Yksinasuvat	15	- 0,28	- 0,94	- 0,11	- 0,32
Yksinhuoltajat	2	0,11	- 0,34	0,12	- 0,41
Lapseton pari	42	- 0,02	- 0,66	- 0,26	0,12
Lapsiperheet	99	0,18	0,53	0,19	- 0,10
Muut	59	- 0,27	0,08	- 0,14	0,40
Yhteensä	217	0,00	0,00	0,00	0,00
Sosioekonominen asema					
Maatalousyrittäjät	16	- 0,66	- 0,12	- 0,51	0,73
Muut yrittäjät	34	- 0,27	0,57	0,31	0,55
Ylemmät toimihenkilöt	69	0,73	- 0,03	0,37	- 0,01
Alemmat toimihenkilöt	44	0,00	- 0,13	- 0,13	- 0,09
Työntekijät	34	- 0,24	0,25	- 0,32	- 0,37
Opiskelijat	1	- 0,05	- 1,28	1,97	0,45
Eläkeläiset	19	- 1,25	- 0,51	- 0,31	- 0,10
Yhteensä	217	0,00	0,00	0,00	0,00
Tulokvintili					
1	21	- 0,63	1,18	- 0,03	- 0,37
2	31	- 0,51	0,55	- 0,12	- 0,44
3	39	- 0,26	0,38	- 0,17	- 0,11
4	48	0,01	- 0,16	0,02	0,33
5	78	0,53	- 0,67	0,14	0,10
Yhteensä	217	0,00	0,00	0,00	0,00
Alue					
Pääkaupunkiseutu	34	0,73	- 0,63	0,81	- 0,12
Etelä-Suomen muut kaupungit	55	0,08	- 0,13	- 0,05	0,01
Etelä-Suomen muut kunnat	32	0,25	0,26	- 0,19	0,19
Väli-Suomen kaupungit	32	- 0,49	- 0,24	0,04	0,17
Väli-Suomen muut kunnat	32	- 0,42	0,67	- 0,31	- 0,08
Pohjois-Suomen kaupungit	12	- 0,04	- 0,02	- 0,30	- 0,42
Pohjois-Suomen muut kunnat	20	- 0,32	0,60	- 0,32	0,13
Yhteensä	217	0,00	0,00	0,00	0,00

Faktoripisteet on normeerattu siten, että kunkin keskiarvo on 0 ja keskihajonta 1.

keski-ikäiset, 45 - 54-vuotiaat asunnonvaihtajat.

Asunnonvaihtajilla korostuvat samat muuttajat kuin ensiasunnonhankkijoilla. Ulottuvuuksilla erottuvat myös asunnonvaihtojen vaihe: kaksi ensimmäistä ulottuvuutta edustaa asumisuransa alussa olevia mahdollisesti toiseen omistusasuntoonsa muuttaneita, kaksi jälkimmäistä kuvaa asumisuransa pääteasuntoon edenneitä asunnonvaihtajia.

Asuntolainanlyhentäjät

Asuntolainan lyhentäjien ryhmälle saadut neljä faktoria selittävät 56 prosenttia muuttajien vaihtelusta.

1. faktori: omakotiasumisen ulottuvuus. Keskeiset muuttajat tällä ulottuvuudella ovat omaa taloa, asunnon pin-

ta-alaa ja asunnon arvoa kuvaavat muuttajat.

Tämä ulottuvuus eroaa ensiasunnonhankkijoiden ja asunnonvaihtajien vastaavasta ulottuvuudesta sosioekonomisen aseman suhteen. Ulottuvuus edustaa nimittäin maatalous- ja muita yrittäjiä sekä ylempiä toimihenkilöitä. Kysessä ovat hyvätuloiset 45 - 54-vuotiaat lapsiperheet tai muut taloudet, jotka asuvat useimmiten Väli- tai Pohjois-Suomessa, mutta myös Etelä-Suomen muissa kuin kaupunkikunnissa.

2. faktori: pienituloisuuden ja lapsiperheisyyden ulottuvuus. Lasten lukumäärä ja aravalaina ovat keskeiset positiivisesti latautuneet muuttajat tällä ulottuvuudella. Sen sijaan tulot saavat negatiivisen latauksen.

Taulukko 19. Asuntolainanlyhentäjien varimax-rotatoitu faktorimatriisi

Faktorimatriisi	Faktori 1	Faktori 2	Faktori 3	Faktori 4
Koulutus	0,22	- 0,30	<u>0,69</u>	0,12
Lasten lukumäärä	0,33	<u>0,74</u>	0,22	0,08
Viitehenkilön ikä	0,09	- 0,43	<u>-0,59</u>	- 0,29
Asunnon pinta-ala	<u>0,88</u>	0,14	- 0,09	- 0,03
Tuloluokka	0,15	<u>-0,77</u>	0,20	0,15
Oma talo	<u>0,61</u>	0,33	- 0,34	- 0,02
Rahoitusvarallisuus	0,39	- 0,28	0,09	- 0,06
Asunnon arvo	<u>0,75</u>	- 0,16	0,18	0,00
Aravalaina	- 0,01	<u>0,57</u>	- 0,03	0,02
Vapaarahoitteinen asuntolaina	0,24	0,07	<u>0,58</u>	<u>-0,51</u>
ASP-laina	- 0,16	- 0,11	0,14	<u>0,76</u>
Opintolaina	- 0,11	- 0,02	<u>0,61</u>	0,04
Kulutyslaina	0,32	0,15	0,06	0,46
Selitysaste	18,30	15,70	13,20	8,60

Taulukko 20. Asuntolainanlyhentäjien faktoripisteiden keskiarvot taustamuuttujien mukaan

Taustamuuttuja	n	Faktori 1	Faktori 2	Faktori 3	Faktori 4
		Keskiarvo			
Ikä					
Alle 25	28	-0,74	0,32	0,71	0,45
25 – 34	286	-0,31	0,36	0,74	0,32
35 – 44	556	0,18	0,28	0,10	0,03
45 – 54	355	0,23	-0,43	-0,46	-0,07
55 – 64	167	0,00	-0,79	-0,94	-0,46
65 +	49	-0,36	-0,85	-1,19	-0,88
Yhteensä	1 441	0,00	0,00	0,00	0,00
Elinvaihe					
Yksinasuvat	117	-0,85	-0,73	-0,17	-0,23
Yksinhuoltajat	28	-0,51	0,34	0,09	-0,11
Lapseton pari	260	-0,04	-0,75	-0,28	-0,01
Lapsiperheet	647	0,25	0,58	0,32	0,11
Muut	389	0,30	-0,09	-0,38	-0,03
Yhteensä	1 441	0,00	0,00	0,00	0,00
Sosioekonominen asema					
Maatalousyrittäjät	119	0,66	0,21	-0,80	-0,06
Muut yrittäjät	183	0,41	0,27	-0,10	-0,27
Ylemmät toimihenkilöt	399	0,32	-0,51	0,89	0,17
Alemmat toimihenkilöt	285	-0,14	0,06	0,04	0,03
Työntekijät	348	-0,21	0,37	-0,25	0,09
Opiskelijat	1	-0,62	-0,44	-1,59	-0,46
Eläkeläiset	97	-0,43	-0,69	-1,00	-0,70
Muut	9	-0,17	-0,17	-0,32	0,29
Yhteensä	1 441	0,00	0,00	0,00	0,00
Tulodesiili					
1	58	-0,06	1,67	-0,09	-0,25
2	80	-0,23	1,08	-0,36	-0,30
3	94	-0,03	1,11	-0,12	-0,14
4	126	-0,10	0,66	-0,11	-0,13
5	111	-0,25	0,34	-0,32	-0,18
6	144	-0,03	0,20	-0,15	-0,01
7	142	-0,07	-0,04	-0,02	-0,01
8	177	-0,05	-0,40	-0,04	0,14
9	220	-0,02	-0,71	0,25	0,28
10	289	0,53	-1,15	0,44	0,06
Yhteensä	1 441	0,00	0,00	0,00	0,00
Alue					
Pääkaupunkiseutu	226	-0,01	-0,58	0,61	0,26
Etelä-Suomen muut kaupungit	382	-0,11	-0,11	0,02	-0,00
Etelä-Suomen muut kunnat	231	0,14	0,16	-0,18	-0,08
Väli-Suomen kaupungit	191	-0,24	-0,03	-0,16	-0,06
Väli-Suomen muut kunnat	220	0,21	0,30	-0,24	-0,08
Pohjois-Suomen kaupungit	80	0,07	0,34	0,10	0,10
Pohjois-Suomen muut kunnat	111	0,32	0,64	-0,30	-0,18
Yhteensä	1 441	0,00	0,00	0,00	0,00

Faktoripisteet on normeerattu siten, että kunkin keskiarvo on 0 ja keskihajonta 1.

Ulottuvuus kuvaa Väli- ja Pohjois-Suomessa asuvia nuorehkoja yrittäjä- ja työntekijälapsiperheitä, jotka ovat pieni- tai keskituloisia.

3. faktori: koulutuksen ulottuvuus. Keskeiset tämän ulottuvuuden muuttajat ovat koulutus, vapaarahoitteinen asuntolaina, opintolaina sekä ikä, jonka lataus on negatiivinen.

Ulottuvuus edustaa nuoria alle 35-vuotiaita hyvätuloisia ylempien toimihenkilöiden lapsiperheitä, jotka usein asuvat pääkaupunkiseudulla tai Pohjois-Suomen kaupungeissa.

4. faktori: asuntosäästöpalkkiolainan ulottuvuus. Ensiasunnonhankkijoiden ja asunnonvaihtajien ryhmistä poiketen asuntolainanlyhentäjien ryhmästä erottuu ulottuvuus, joka edustaa asp-lainaa. Tämä on luonnollista, koska asunnonvaihtoissa asp-lainaa ei enää myönnetä. Vuonna 1988, jolloin asuntojen hinnat olivat korkeimmillaan, ensiasunnonhankkijat joutuivat rahoittamaan asuntonsa paljolti ilman asp-lainaa, koska neliöhinnat ylittivät asp-lainalle asetetun neliöhinnan ylärajan.

Toinen asp-lainan ulottuvuudella latautunut muuttaja on vapaarahoitteinen asuntolaina.

Asuntosäästöpalkkio on ollut voimassa vuodesta 1981 lähtien, joten ulottuvuus edustaa 80-luvun alun ja puolivälin tienoilla asuntonsa asp-lainan avulla hankkineita talouksia.

Faktoripisteiden keskiarvon perusteella ulottuvuus edustaa nuoria hyvätuloisia

usein pääkaupunkiseudulla asuvia talouksia.

Asuntolainanlyhentäjienkin ryhmässä ulottuvuudet rakentuvat paitsi tulojen, varallisuuden, koulutuksen ja lapsiperheisyyden ympärille myös asumisuran eri vaiheittain. Ensimmäinen eli omakotiasumisen ulottuvuus edustaa vakiintuneita omistusasujia, kun taas muut, varsinkin kaksi viimeistä, kuvaavat asumisuransa alussa olevia. Asp-velkaisuuden ulottuvuus edustaa ensiasunnossaan asuvia lainanlyhentäjiä.

Asuntosäästövaiheen ohittaneet

Ominaisarvokriteerin perusteella tälle ryhmälle muodostui vain kolme faktoria, jotka selittävät 54 prosenttia muuttajien vaihtelusta.

1. faktori: koulutuksen ja varakkuiden ulottuvuus. Ulottuvuuden keskeiset muuttajat ovat koulutusta sekä tuloja ja varallisuutta kuvaavat muuttajat: tulot, asunto- ja rahoitusvarallisuus, asunnon pinta-ala.

Ulottuvuus edustaa faktoripisteiden keskiarvojen perusteella hyvätuloisia toimihenkilöitä ja yrittäjiä. Lapset ovat jo pääasiassa muuttaneet pois vanhempiensa luota ja ulottuvuus edustaakin 45 - 54-vuotiaita lapsettomia pareja pääkaupunkiseudulla.

2. faktori: asunnon perimisen ulottuvuus. Lasten lukumäärä ja opintolainat latautuvat positiivisesti. Ikä saa suuren negatiivisen latauksen, joten ulottuvuus edustaa asuntosäästövaiheen ohittaneiden ryhmässä nuoria talouksia. Ryhmän

keski-ikähen on 58 vuotta (liitetaulukko 4).

Faktoripisteiden keskiarvot ovat suurimmillaan kolmessa alimmassa ikäluokassa, erityisesti 25 - 34-vuotiaiden talouksilla. Tämän ikäisiä ja tätä nuorempia ryhmässä oli runsaat 50 000 taloutta. Tässä iässä asuntolainat on varsin harvoin maksettu pois, joten tämä ulottuvuus edustanee asunnon perimistä tai lahjaksi saamista.

Ulottuvuus edustaa keski- ja hyvätuloisia palkansaaajia, etenkin ylempiä toimihenkilöitä. Myös maatalousyrittäjien saama faktoripisteiden keskiarvo on melko korkea. Tämä onkin luonnollista, koska viljelijät saavat asuntonsa usein "perintönä" edelliseltä viljelijäsukupolvelta. Maatalousyrittäjien saama korkea keskiarvo selittää myös lasten lukumää-

rää kuvaavan muuttujan saaman korkean positiivisen latauksen.

3. faktori: Maatalo- omakotiasumisen ulottuvuus. Ainoastaan omaa taloa ja asunnon pinta-alaa kuvaavat muuttujat latautuvat tällä ulottuvuudella.

Maaseudun ja maatalouden harjoittamisen merkitys ovat keskeisiä. Palkansaaajista ainoastaan työntekijöiden saama faktoripisteiden keskiarvo on lievästi positiivinen. Tämä ulottuvuus edustaa pienituloisia 35 - 54-vuotiaiden lapsiperheitä tai talouksia, joissa aikuiset lapset asuvat vanhempiensa kanssa.

Asuntosäästövaiheen ohittaneita voidaan pääasiassa pitää vakiintuneina omistusasujina ja asumisuransa päätepisteessä olevina. Perijöitä kuvaava ulottuvuus edustaa kuitenkin nuoria ensiasunnossa

Taulukko 21. Asuntosäästövaiheen ohittaneiden varimax rotatoitu faktorimatriisi

Faktorimatriisi	Faktori 1	Faktori 2	Faktori 3
Koulutus	0,51	0,44	- 0,34
Lasten lukumäärä	- 0,02	<u>0,55</u>	0,46
Viitehenkilön ikä	- 0,05	<u>- 0,77</u>	- 0,14
Asunnon pinta-ala	<u>0,52</u>	0,22	<u>0,66</u>
Tuloluokka	<u>0,73</u>	0,19	- 0,25
Oma talo	- 0,17	- 0,02	<u>0,79</u>
Rahoitusvarallisuus	<u>0,60</u>	- 0,16	0,00
Asunnon arvo	<u>0,76</u>	0,13	0,21
Aravalaina	0,00	0,00	0,00
Vapaaarahoitteinen asuntolaina	0,00	0,00	0,00
ASP-laina	0,00	0,00	0,00
Opintolaina	- 0,10	<u>0,55</u>	- 0,28
Kulutuslaina	0,16	0,47	0,07
Selitysaste	24,90	16,20	12,90

Taulukko 22. Asuntosäästövaiheen ohittaneiden faktoripisteiden keskiarvot taustamuuttujien mukaan

Taustamuuttuja	n	Faktori 1	Faktori 2	Faktori 3
		Keskiarvo		
Ikä				
Alle 25	54	- 0,28	1,48	- 0,19
25 - 34	114	- 0,25	1,64	- 0,07
35 - 44	286	0,01	1,03	0,42
45 - 54	410	0,30	0,38	0,25
55 - 64	517	0,14	- 0,15	- 0,07
65 +	568	- 0,17	- 0,73	- 0,18
Yhteensä	1 949	0,00	0,00	0,00
Elinvaihe				
Yksinasuvat	375	- 0,23	- 0,36	- 0,48
Yksinhuoltajat	11	0,06	1,12	0,58
Lapseton pari	648	0,21	- 0,32	- 0,02
Lapsiperheet	241	0,04	1,40	1,04
Muut	674	0,07	0,42	0,36
Yhteensä	1 949	0,00	0,00	0,00
Sosioekonominen asema				
Maatalousyrittäjät	355	- 0,13	0,40	1,10
Muut yrittäjät	195	0,41	0,46	0,84
Ylemmät toimihenkilöt	158	1,18	1,27	- 0,76
Alemmat toimihenkilöt	190	0,37	0,55	- 0,19
Työntekijät	276	- 0,10	0,43	0,12
Opiskelijat	4	- 0,81	2,91	- 1,69
Eläkeläiset	724	- 0,19	- 0,60	- 0,20
Muut	47	- 0,47	- 0,04	0,06
Yhteensä	1 949	0,00	0,00	0,00
Tulodesiili				
1	152	- 1,01	- 0,09	0,51
2	176	- 0,82	- 0,34	0,31
3	172	- 0,59	- 0,31	0,05
4	186	- 0,45	- 0,07	0,04
5	202	- 0,10	- 0,06	0,09
6	196	0,00	0,09	0,09
7	200	0,11	0,14	- 0,11
8	186	0,48	0,25	- 0,19
9	218	0,76	0,36	- 0,28
10	261	1,59	0,12	- 0,44
Yhteensä	1 949	0,00	0,00	0,00
Alue				
Pääkaupunkiseutu	230	0,74	0,14	- 0,67
Etelä-Suomen muut kaupungit	462	0,01	- 0,08	- 0,26
Etelä-Suomen muut kunnat	462	- 0,08	- 0,06	0,52
Väli-Suomen kaupungit	234	- 0,16	0,14	- 0,10
Väli-Suomen muut kunnat	331	- 0,37	- 0,11	0,44
Pohjois-Suomen kaupungit	89	- 0,07	0,06	- 0,36
Pohjois-Suomen muut kunnat	141	- 0,35	0,11	0,43
Yhteensä	1 949	0,00	0,00	0,00

Faktoripisteet on normeerattu siten, että kunkin keskiarvo on 0 ja keskihajonta 1.

asuvia. Ulottuvuus on kaksitahoinen. Se edustaa toisaalta nuoria viljelijätalouksia ja toisaalta opiskelijoiden tai ylempien toimihenkilöiden talouksia. Viljelijätaloudet asuvat todennäköisesti pääteasunnossaan, mutta opiskelijat ja ylempät toimihenkilöt vasta ensimmäisessä asunnossaan.

Nuoret vuokralaiset

Nuorten alle 40-vuotiaiden vuokralaisten ryhmässä neljä faktoria selittävät 56 prosenttia muuttujien vaihtelusta. Faktorit kuvaavat pääasiassa samoja ulottuvuuksia kuin omistusasujien ryhmissä.

1. faktori: lapsiperheisyyden ulottuvuus. Tämän ulottuvuuden keskeiset muuttujat ovat lasten lukumäärä, asunnon pinta-ala sekä ikä. Ulottuvuus edustaa kunnallisessa tai muussa yleis-

hyödyllisessä vuokra-asunnossa asuvia lapsiperheitä. Asunnon pinta-alan saama positiivinen lataus ilmaisee asuntojen normitusta henkilöluvun perusteella.

län saamaa korkeaa latausta tukee faktoripisteiden korkea keskiarvo 35 - 39-vuotiailla.

Ulottuvuus edustaa pieni- ja keskituloisia. Sosioekonomisen aseman suhteen edustavuus ei ole kovin selvä, sillä faktoripisteiden keskiarvot jäävät alhaisiksi. Korkeimmat keskiarvot ovat ylempillä toimihenkilöillä ja työntekijöillä.

2. faktori: koulutuksen ulottuvuus. Koulutusta ja opintolainoja kuvaavat muuttujat latautuvat tällä ulottuvuudella positiivisesti. Ulottuvuus kuvaa ilmeisesti opiskelija-asuntoloissa tai yksityisissä vuokra-asunnoissa asuvia talouksia.

Taulukko 23. Nuorten vuokralaisten varimax rotatoitu faktorimatriisi

Faktorimatriisi	Faktori 1	Faktori 2	Faktori 3	Faktori 4
Koulutus	0,01	<u>0,80</u>	0,26	0,05
Lasten lukumäärä	<u>0,82</u>	- 0,19	- 0,05	0,17
Viitehenkilön ikä	<u>0,65</u>	0,08	0,14	- 0,23
Asunnon pinta-ala	<u>0,77</u>	- 0,10	0,14	0,17
Tuloluokka	0,07	0,15	<u>0,70</u>	- 0,37
Oma talo	0,00	0,00	0,00	0,00
Rahoitusvarallisuus	- 0,07	0,30	<u>0,60</u>	0,17
Asunnon arvo	- 0,43	- 0,32	0,34	<u>0,48</u>
Aravalaina	0,05	0,18	- 0,04	<u>0,56</u>
Vapaarahoitteinen asuntolaina	0,05	0,00	- 0,05	<u>0,64</u>
ASP-laina	0,00	0,00	0,00	0,00
Opintolaina	- 0,15	<u>0,78</u>	- 0,07	0,09
Kulutyslaina	0,28	- 0,17	<u>0,55</u>	- 0,02
Sellitysaste	19,00	15,70	11,10	10,30

Taulukko 24. Nuorten vuokralaisten faktoripisteiden keskiarvot taustamuuttujien mukaan

Taustamuuttuja	n	Faktori 1	Faktori 2	Faktori 3	Faktori 4
		Keskiarvo			
Ikä					
Alle 25	158	-0,73	-0,27	-0,17	0,32
25 – 29	165	-0,13	0,26	0,02	-0,07
30 – 34	116	0,53	0,07	0,07	-0,19
35 – 39	85	1,10	-0,12	0,23	-0,26
Yhteensä	524	0,00	0,00	0,00	0,00
Elinvaihe					
Yksinasuvat	174	-0,64	0,04	-0,12	-0,11
Yksinhuoltajat	37	0,97	-0,35	-0,19	0,04
Lapseton pari	120	-0,36	0,46	0,24	0,02
Lapsiperheet	155	1,14	-0,21	0,15	0,23
Muut	38	0,32	-0,42	-0,03	-0,14
Yhteensä	524	0,00	0,00	0,00	0,00
Sosioekonominen asema					
Maatalousyrittäjät	2	0,42	0,14	-0,28	0,48
Muut yrittäjät	26	0,87	-0,26	-0,37	0,04
Ylemmät toimihenkilöt	70	0,27	1,17	0,82	-0,21
Alemmat toimihenkilöt	127	-0,06	0,09	0,09	-0,13
Työntekijät	215	0,13	-0,52	0,03	-0,07
Opiskelijat	51	-0,79	0,61	-0,78	0,46
Eläkeläiset	7	0,91	-0,89	-0,51	0,25
Muut	26	-0,16	-0,54	-0,53	0,54
Yhteensä	524	0,00	0,00	0,00	0,00
Tulodesiili					
1	90	-0,41	0,12	-0,87	0,45
2	54	0,12	-0,40	-0,64	0,50
3	62	0,15	-0,17	-0,33	0,44
4	58	0,37	-0,17	-0,16	0,02
5	64	0,01	-0,18	-0,05	-0,24
6	60	0,06	0,06	0,28	-0,28
7	50	-0,01	-0,01	0,66	-0,40
8	43	0,04	0,41	0,93	-0,49
9	23	-0,20	0,34	1,26	-0,56
10	20	0,12	0,97	2,05	-0,49
Yhteensä	524	0,00	0,00	0,00	0,00
Alue					
Pääkaupunkiseutu	138	-0,02	0,11	0,21	-0,15
Etelä-Suomen muut kaupungit	151	-0,17	-0,16	-0,08	0,07
Etelä-Suomen muut kunnat	60	0,11	-0,40	0,14	-0,09
Väli-Suomen kaupungit	64	-0,04	0,26	-0,37	0,26
Väli-Suomen muut kunnat	53	0,29	-0,00	-0,13	0,05
Pohjois-Suomen kaupungit	34	0,22	0,33	0,13	0,08
Pohjois-Suomen muut kunnat	24	0,20	-0,01	-0,18	-0,08
Yhteensä	524	0,00	0,00	0,00	0,00

Faktoripisteet on normeerattu siten, että kunkin keskiarvo on 0 ja keskihajonta 1.

Faktoripisteiden keskiarvojen perusteella ulottuvuus edustaa alle 30-vuotiaita opiskelija- tai ylempien toimihenkilöiden talouksia. Kyseessä ovat melko hyvätuloiset lapsettomat parit. Korkeimmat alueelliset keskiarvot ovat tällä ulottuvuudella Väli- ja Pohjois-Suomen kaupungeissa sekä pääkaupunkiseudulla.

3. faktori: hyvätuloisuuden ulottuvuus. Keskeiset muuttajat tällä ulottuvuudella ovat tuloja, rahoitusvarallisuutta ja kulutuslainoja kuvaavat muuttajat. Ulottuvuus edustanee yksityisissä vuokra-asunnossa, mahdollisesti työsuhdeasunnoissa asuvia hyvätuloisia talouksia.

Faktoripisteiden keskiarvot kertovat, että ulottuvuus edustaa kahteen ylimpään tulodesiiliin kuuluvia ylempiä toimihenkilöitä. Kyseessä ovat 35 - 39-vuotiaat lapsettomat parit. Pääkaupunkiseudun saama faktoripisteiden keskiarvo on eri alueiden saamista korkein. Myös muut kaupungit saavat positiivisen keskiarvon.

4. faktori: kotitalouksien hajoamisen ulottuvuus. Ulottuvuuden tulkinta on varsin vaikeaa, koska vain arava- ja vaaparahoitteista asuntolainaa kuvaavat muuttajat latautuvat. Myös asunnon arvoa kuvaava muuttaja saa positiivisen latauksen. Tällä perusteella ulottuvuus edustanee vuoden 1988 aikana omistusasunnosta vuokra-asuntoon siirtyneitä. Kyseessä ovat joko vanhempiensa luota muuttaneet nuoret tai jonkin muun syyn, esimerkiksi avioeron vuoksi asuntoa vaihtaneet taloudet.

Faktoripisteiden keskiarvojen perusteella kysessä ovat usein opiskelijat. Alle 25-vuotiailla ja pienituloisilla keskiarvo on myös melko korkea. Avioeroihin viittaa lapsiperheiden saama korkea keskiarvo.

Yhteenveto ulottuvuuksista

Taulukkoon 25. on koottu keskeiset korkeita latauksia saaneet muuttajat ensiasunohankkijoiden, asunnonvaihtajien, asuntolainanlyhentäjien, asuntosäästövaiheen ohittaneiden ja nuorten vuokralalla asujien ryhmissä.

Asuntovelkaantumiseen liittyvät ulottuvuudet eri ryhmissä olivat koulutus, omakotiasuminen, lapsiperheisyyteen liittyvä pienituloisuus sekä varallisuus ja tulot.

Alunperin tehty aineiston ryhmittely asuntosäästövaiheittain ei noudata suoraan viivaisesti asumisuran etenemistä, vaan asumisurallaan eri vaiheissa olevat lommittuvat eri ryhmiin. Kaikista ryhmistä löytyi asumisuransa alkuvaiheessa olevia.

Koulutuksen ulottuvuus on se, jolla selkeimmin tulee esiin asumisen nouseva ura. Lukuisten muuttojen kautta päädytään hyvään asumistasoon. Tälle ulottuvuudelle liittyvät opintovelkaisuus ja usein myös asuntosäästöpalkkiolainan käyttö ensiasunnon rahoituksessa.

Koulutuksen ulottuvuudelle liittyy läheisesti myös nuoruus. Vaikka ensiasunnon hankinta saattaa viivästyä pitkän koulutuksen vuoksi, korostuu nuoruus asun-

Taulukko 25. Asuntosäästäjäryhmille muodostuneiden faktoreiden korkeimmat lataukset

Ensiasunnonhankkijat	Asunnonvaihtajat	Asuntolainanlyhentäjät	Asuntosäästöväiheen ohittaneet	Nuoret vuokralaiset
1.Varallisuuden ja suurten asuntolainojen ulottuvuus	1.Koulutuksen ulottuvuus	1.Omakotiasumisen ulottuvuus	1.Koulutuksen ja varakkuuden ulottuvuus	1.Lapsiperheisyyden ulottuvuus
FINAN8 0,72 ASARA8 0,82 TAPLK8 0,65	KOULU 0,73 PIKA8 -0,61 OPILA8 0,73	KOKOPIN8 0,88 TALO 0,61 ASARA8 0,75	KOULU 0,51 KOKOPIN8 0,52 DESKYK8 0,73 FINAN8 0,60 ASARA8 0,76	LAPSIA8 0,82 PIKA8 0,65 KOKOPIN8 0,77
2.Omakotiasumisen ulottuvuus	2.Lapsiperheisyyden ja pienituloisuuden ulottuvuus	2.Lapsiperheisyyden ja pienituloisuuden ulottuvuus	2.Asunnon perimisen ulottuvuus	2.Koulutuksen ulottuvuus
LAPSIA8 0,60 KOKOPIN8 0,88 TALO 0,81	LAPSIA8 0,71 DESKYK8 -0,62 ARAVAK8 0,56	LAPSIA8 0,74 DESKYK8 -0,77 ARAVK8 0,57	LAPSIA8 0,55 PIKA8 -0,77 OPILA8 0,55	KOULU8 0,80 OPILA8 0,78
3.Koulutuksen ulottuvuus	3.Varakkuuden ja suurten asuntolainojen ulottuvuus	3.Koulutuksen ulottuvuus	3.Maataloasumisen ulottuvuus	3.Hyvätuloisuuden ulottuvuus
KOULU 0,68 ASPLK8 0,64 OPILA8 0,81	ASARA8 0,84 TAPLK8 0,87	KOULU 0,69 PIKA8 -0,59 TAPLK8 0,58 OPILA8 0,61	KOKOPIN8 0,66 TALO 0,79	DESKYK8 0,70 FINAN8 0,60 KULU8 0,55
4.Lapsiperheisyyden ja pienituloisuuden ulottuvuus	4.Omakotiasumisen ulottuvuus	4.Asp-lainan ulottuvuus		4.Kotitalouden hajoamisen ulottuvuus
LAPSIA8 0,54 DESKYK8 -0,62 ARAVK8 0,75	KOKOPIN8 0,77 TALO 0,54 FINAN8 0,60	TAPLK8 -0,51 ASPLK8 0,76		ARAVK8 0,56 TAPLK8 0,64

nonvaihdossa ja asuntolainanlyhennysvaiheessa. Koulutuksen ulottuvuus edustaa sekä asunnonvaihtajien että asuntolainanlyhentäjien ryhmässä alle 35-vuo-

tiaiden talouksia. Molemmassa ryhmässä keski-ikä oli runsaat 40 vuotta. Lapsiperheisyys liittyy myös tälle ulottuvuudelle ensiasunnonhankintavaiheen jäl-

keen. Ylempien toimihenkilöiden talouksilla verrattuna muihin palkansaajaryhmiin on keskimäärin eniten lapsia asunnonvaihtajien ryhmässä.

Pääkaupunkiseutu ja muut kaupungit liittyvät koulutuksen ulottuvuuteen. Ainoastaan asunnonvaihtajien ryhmässä Etelä-Suomen muut kunnat painottuvat. Tämä edustanee mm. pääkaupunkiseudun ympäristökuntiin suuntautuvaa muuttoliikettä.

Kaupunkimaiseen kalliiseen asumiseen liittyy se, että asumistason parantaminen onnistuu hyvästä tulotasosta huolimatta vain vähitellen useiden muuttojen kautta. Koulutuksen ulottuvuudella asuinpinta-ala korostuu vasta asuntosäästövaiheen ohittaneiden ryhmässä.

Asumisuran päätepisteessä (asuntosäästövaiheen ohittaneiden ryhmässä) koulutus liittyy varakkuutta, hyviä tuloja ja hyvää asumistasoa kuvaaviin tekijöihin.

Koulutuksen ulottuvuuteen viittaa myös Katri Kosonen (1984, 65), kun hän käsittelee elinkaarimallin kannalta keskeisiä rajoituksia, jotka koskevat luoton-saantia. Edellytykset sille, että kotitalous ylipäänsä voi velkaantua, on odotettujen tulojen kulutusta nopeampi kasvuvauhti. Jyrkästi nouseva tuloprofiili lisää velkaantumishalukkuutta. Koulutustasolla ja ammattiasemalla on keskeinen vaikutus tuloprofiiliin muotoon. Suomen asuntorahoitusjärjestelmä on kuitenkin aiheuttanut sitovan likviditeettirajoituksen, jolloin on ajaututtu malliin, jossa asumistasoa parannetaan huone kerrallaan. Vapautuneet rahoitusmarkkinat 80-luvun loppuvuosina ovat osaltaan mahdollisesti

olleet syynä, että koulutuksen ulottuvuus korostuu kaikissa asuntosäästämisvaiheissa, mutta ennen kaikkea asunnonvaihtajien ryhmässä.

Fredrik Nygård (1985, 8,17) on selvittänyt elinikäisten tulojen kehitystä tiettyjen rajoitusten ja oletamusten vallitessa kolmella eri koulutustasolla. Tuloprofiilin muoto on erilainen. Pitkälle koulutetut saavuttavat tulohuippunsa myöhemmin kuin vähemmän koulutetut, mutta heidän elinikäiset tulonsa ovat suuremmat. Pitkälle koulutetun elinikäiset tulot ylittävät ilman ammattikoulutusta työelämään siirtyneiden tulot 25 prosentilla. Jos halutaan ottaa huomioon se, että nykyisiä tuloja arvostetaan enemmän kuin tulevia, tulevat tulot on diskontattava nykyarvoon. Tällöin elinikäisten tulojen erot eri koulutustasoilla pienenevät riippuen käytetystä diskonttokorosta.

Koulutuksen keskeinen merkitys asuntovelkaantumisen ulottuvuuksissa on ymmärrettävää siinä mielessä, että väestön koulutustaso on jatkuvasti noussut. Uusi sukupolvi on ollut aina edeltäjänsä koulutetumpi. Voidaan myös olettaa, että nuorilla koulutetuilla asunnonhankkijoilla on kotitaustansa perusteella muita paremmat mahdollisuudet saada taloudellista apua asuntonsa hankintaan vanhemmiltaan. Tähän antaa viitteitä asunnon perimisen ulottuvuus, jolla keskeiset muuttajat ovat nuoruus ja opinto-velkaisuus.

Vaikka koulutuserot ovat yhteiskunnassa kaventuneet, vanhempien koulutusaste ja sosioekonominen asema ovat yhteydessä lasten koulutukseen. Korkean asteen koulutuksen saaneiden vanhempien lap-

set ohjautuvat lukioon ja korkeakouluun ja pelkän perusasteen koulutuksen saaneiden vanhempien lapset ammatillisiin oppilaitoksiin (Isoaho, Kivinen, Rinne 1990).

Tähän asiaan ovat kiinnittäneet huomiota myös Goldscheider ja Da Vanzo (1989, 599-560). Nuorten kotoalähtöön ja itsenäistymiseen vaikuttavat paitsi nuoren omat resurssit myös hänen vanhempansa resurssit. Mitä suuremmat vanhempien tulot ovat, sitä suurempi todennäköisyys on sille, että nuori aikuinen lähtee kotoa.

Koulutuksen ulottuvuutta sivuaa myös asplaina. Korkotukilainaa saaneet ovatkin olleet nuoria, hyvinkoulutettuja ja hyvätuloisia. Vuonna 1985 asunnon hankkineista aspläästäjistä pääkaupunkiseudulla oli ylempiä toimihenkilöitä yksin säästäneistä 39 prosenttia ja pariskunnista 46 prosenttia (Vesänen 1987, 57).

Toinen systemaattisesti erottuva ulottuvuus on **omakotiasuminen**. Keskeisiä tähän liittyviä piirteitä ovat lapsiperheisyys ja asuinpinta-ala. Myös tulot ja varallisuus korostuvat tällä ulottuvuudella asunnonvaihtajien ja asuntolainanlyhenteijien ryhmissä. Koulutuksen ulottuvuuden korostaessa nuoruutta, omakotiasuminen liittyy selkeästi keski-ikäisyyteen, jolloin lapset ovat jo aikuistumassa. Myös omakotitalon ensiasunnokseen hankkineet ovat enimmäkseen keskimääräistä iäkkäämpiä.

Kun edellinen koulutuksen ulottuvuus liittyi kaupunkimaiseen asumiseen,

edustaa omakotiasumisen ulottuvuus muita kuin kaupunkikuntia.

Omakotitalossa asuminen on yleistynyt 1970-luvun puolivälin jälkeen samalla kun kaupungeista alettiin siirtyä ympäristökuntiin työpaikan jäädessä kuitenkin entiseen kotikaupunkiin (Myrskylä 1978, 12).

Varsinainen maaseudulla asuminen tulee kuitenkin esiin asuntosäästövaiheen ohittaneiden ryhmässä, jossa ulottuvuus edustaa toisaalta viljelijätalouksia ja toisaalta omakotitalossa asuvia työntekijätalouksia.

Omakotiasuminen ja työntekijä-sosioekonominen asema on liitetty toisiinsa. Palkansaajista työntekijöiden omassa talossa asuminen onkin yleisintä. Ruonavaara (1988) on selittänyt omakotiasumisen sosioekonomiset erot eri ryhmien välisillä ikärakenteen eroilla samoin kuin ammattitaitoeroilla.

Toimihenkilöissä on enemmän nuoria työuransa alkutaipaleella olevia kotitalouksia. Elämänkaaren alkupuolella ylempät toimihenkilöt ovat liian köyhiä ostamaan talon, mutta riittävän varakkaita ostamaan osakehuoneiston. Työntekijät voivat käyttää ammattitaitoaan talonrakentamisessa kompensoimaan vähäisiä aineellisia resursseja. (Ruonavaara 1988, 293).

Työntekijöiden merkitys korostuu omakotiasumisen ulottuvuudella ensiasunnonhankkijoiden ja asuntosäästövaiheen ohittaneiden ryhmissä. Todennäköisesti muista sosioekonomisista ryhmistä poi-

keten työntekijätalouksien asumisura on "lyhyempi". Ensimmäinen omistusasunto on omakotitalo ja se on usein myös pääteasunto. Asunnonvaihtajissa ja asuntolainan lyhentäjien ryhmissä sen sijaan omakotiasumisen ulottuvuus ei liity selkeästi työntekijöihin.

Erja Lauronen (1991, 23) on tarkastellut omakotiasumisen kulttuurisia piirteitä ja toteaa omakotiasumisen suosion selittyvän osittain siksi, että sen juuret voidaan löytää kaikista yhteiskuntakerrostumista. Omakotiasujaksi rekrytoituminen tapahtuu nykyisinkin vielä suurelta osin maaseudulta muuttaneista. Yksilötasolla omakotiasuminen on toiminut suodattimena ruraalin ja urbaanin yhteisön välillä. Se on helpottanut ja pehmentänyt sitä elämäntavan muutosprosessia, johon maaseudulta kaupunkimaiseen ympäristöön siirtyneet ovat joutuneet. Nykyaikana omakotiasuminen edustaa myös modernia ja yksilöllistä asumistapaa, välittömän asumistarpeen ylittävää haluttua asumista.

Tästä viimeksi mainitusta antavat viitteitä juuri omakotiasumisen ulottuvuudet asunnonvaihtajien ja asuntolainanlyhentäjien ryhmissä, jossa yrittäjien ja ylempien toimihenkilöiden taloudet ovat hyvin edustettuina. Nämä ulottuvuudet ilmentävätkin parhaiten hyvätuloisten esikaupunkialueelle omakotitaloon etenevää asumisuraa.

Asuntomarkkinoiden vapautuminen ja hyvä tulokehitys teki monelle kotitaloudelle mahdolliseksi toteuttaa unelmansa omakotitalosta.

Lapsiperheisyyden ja pienituloisuuden ulottuvuus liittyy luonnollisesti aravalainoihin. Sama ulottuvuus esiintyy ensiasunnon hankkijoilla, asunnonvaihtajilla ja asuntolainanlyhentäjillä. Nuorten vuokralaisten ryhmässä on myös samankaltainen ulottuvuus, mutta asunto on kunnallinen tai muu yleishyödyllinen vuokra-asunto.

Lapsiperheisyyden ja pienituloisuuden ulottuvuus edustaa nuorehkoja lapsiperheitä. Ainoastaan asunnonvaihtajissa keski-ikäisten osuus on suurin. Ulottuvuus on korostetusti työntekijätalouksien ulottuvuus, joskin yrittäjät ovat myös edustettuina. Pienet tai keski-suuret tulot ovat luonnollisesti edellytyksenä aravalainansaannille. Alueellisesti ulottuvuus edustaa Väli- ja Pohjois-Suomea. Asunnonvaihtajien ryhmässä myös Etelä-Suomen muut kunnat korostuvat.

Aravalainsäädäntö on peräisin vuodelta 1949. Aravavuokra-asunnot oli tarkoitettu vähävaraisille, monilapsisille perheille ja erityisesti asunnon tarpeessa oleville. Suuri osa lainoitetuista asunnoista oli kuitenkin omistusasuntoja, lainoja ei porrastettu tulojen mukaan. Aravastandardi oli alkuun liian kallis pienituloisille ja työväestölle omakotitalojen hartiapankkirakentamista lukuunottamatta. Aravatoiminta kohottikin 1950-luvulla yhteiskunnan parempiosaisten asumistasoa (Juntto 1990, 228).

Aravalainoitus vakinaistettiin 1960-luvun lopulla, jolloin annettiin myös ohjeet tulo rajoista, joita sovellettiin sekä vuokra- että omistusasuntoihin. Tämän

jälkeen työntekijätaloudet ovat olleet keskeinen ryhmä, joka on hyötynyt valtion asuntorahoituksesta (Ruonavaara 1988, 55).

Vaikka aravalainaisuus ilmeneekin omalla ulottuvuutenaan asuntovelallisten ryhmissä, asuntonsa vuonna 1988 hankkineissa oli vähemmän aravalainan käyttäjiä kuin asuntonsa aikaisemmin hankkineissa. Ensiasunnonhankkijoista aravalainaa oli 13 %:lla ja asunnonvaihtajista 11 %:lla, kun asuntolainanlyhentäjien ryhmässä aravalainaa oli 23 %:lla.

Varakkuuden ja suurten asuntolainojen ulottuvuus tulee esiin vain vuonna 1988 asuntonsa hankkineiden ryhmissä. Asuntovarallisuuden lisäksi rahoitusvarallisuus on keskeinen muuttaja ensiasunnonhankkijoilla. Pääkaupunkiseutu kalliine asuntojen hintoineen koostuu tällä ulottuvuudella.

Koulutuksen ulottuvuudesta tämä ulottuvuus poikkeaa iän suhteen. Kyseessä ovat keski-ikäiset asunnonhankkijat, jotka ovat sosioekonomiselta asemaltaan ylempiä toimihenkilöitä tai yrittäjiä.

Asuntohallituksen tekemän selvityksen (Juntto 1991, 10, 19-20) mukaan pääkaupunkiseudun asunnonvaihtajien ostamat osakehuoneistot maksoivat keskimäärin lähes 700 000 mk, kun muissa kaupungeissa keskihinta jäi alle 400 000 markan. Ensiasuntojen keskimääräinen velaton hinta pääkaupunkiseudulla oli 406 000 mk ja halvimmalla alueella, Kouvolassa ja Porissa 219 000 mk. Pienimpään ensiasuntoon ylettiin Helsingissä, jossa hankittujen ensiasuntojen pinta-ala oli keskimäärin 44 neliötä, kun

Kouvolassa ja Porissa ensiasuntojen keskihinta oli 63 neliötä. Pääkaupunkiseudun väestöryhmittäistä eriytymistä kuvaa se, että suurimmat ensiasunnot, keskipinta-ala 71,5 neliötä, löytyvät Espoosta.

Pääkaupunkiseudulla ensiasunnon hankkineilla oli lähes 100 000 mk enemmän lainaa kuin muissa kaupungeissa asuvilla ensiasunnonhankkijoilla.

Pääkaupunkiseudulla ensiasunnonhankintaa helpotti kuitenkin taustavarallisuus, joko säästetty tai muuten saatu, joka oli suurempi kuin muissa kaupungeissa. Tämä varallisuus oli myös ilmeisesti välttämätön edellytys, jotta asunnon hankinta olisi yleensä mahdollista. Asunnonhankinnan edellyttämä omien varojen korkea osuus pääkaupunkiseudulla on näin myös ollut esteenä vähävaraisempien asunnonhankinnalle.

Onko asuntovelkaantumisen ongelma?

Viime aikoina asuntovelkaantumisen ongelmat on liitetty ns. kahden asunnon loukkuun jääneisiin, jotka ovat saaneet julkisuudessa paljon huomiota. Nämä ovat niitä, jotka ryhtyivät asunnonvaihtoon vuoden 1989 aikana ja sopivat asunnonostosta, mutta eivät saaneetkaan myytyä vanhaa asuntoaan. Vuonna 1989 asunnonvaihtajia oli arviolta noin 100 000 taloutta, joiden joukosta kahden asunnon loukkuun jääneet löytyvät. Tarkkaa lukumäärää on mahdotonta arvioida.

Tällä hetkellä asuntokauppa on varsin hiljaista ja asunnonvaihtoja hoidetaan joko vaihtokauppana suoraan kotitalouksi-

en kesken tai siten, että uuden asunnon myyjä (käytännössä rakennusyhtiö) ottaa ostajan vanhan asunnon osaksi kauppahintaa. Asumistilaa lisää hankitaan myös vaihtamalla kalliilta asuinalueelta halvemmalle käyttämättä kaupassa juuri lainkaa rahaa.

Vuodelta 1988 kerätty aineisto ei kuvaa kahden asunnon loukkuun joutuneita vaan niitä, jotka hankkivat asuntonsa erittäin kalliilla vuonna 1988 ja joiden joukossa ensiasunnonhankkijoiden osuus oli varsin suuri (noin 40 prosenttia).

Ongelmallisen ryhmän muodostavat ne taloudet, jotka joutuivat ottamaan suuren asuntolainan, koska sen hoitokulut muodostuvat raskaiksi varsinkin, kun korkotaso pysyttelee korkealla. Samoin asunnonvaihto on tulevaisuudessa vaikeaa. Vanha suuri laina rasittaa pitkään ja asuntojen hintojen lasku on alentanut oman asunnon arvoa.

Suuret lainat, hyvätuloisuus ja varakkuus liittyvät useimmiten toisiinsa, mutta vuonna 1988 asuntojen hinnat olivat niin korkealla, että moni pienempituloisenkin otti suuren lainan, kun lainansaanti oli helppoa. Lisäksi asuntolaina liitettynä opinto- ja muihin kulutuslainoihin tekee velkaantumisesta rankan varsinkin ensiasunnonhankkijoille.

Velallisten kotitalouksien jakauma velkojen suuruuden mukaan on varsin vino:

Velkaa	Osuus velallisista talouksista %
alle 100 000	63
100 000 - 199 999 .	18
200 000 - 299 999 .	10
300 000 - 399 999 .	6
400 000 -	3
Yhteensä	100

Suurimmalla osalla eli 63 prosentilla velkaa oli alle 100 000 mk vuoden 1988 lopussa. Noin 120 000 eli joka kymmenennellä velallisella taloudella oli velkaa vähintään 300 000 mk. Ensiasunnonhankkijoita näistä oli noin 30 000 ja asunnonvaihtajia noin 20 000.

Vuoden 1988 jälkeen ensiasuntojen hankinta laimeni, joten suuret lainat eivät ole kovin paljon lisääntyneet lukuunottamatta niitä talouksia, jotka maksavat yhtä aikaa kahden asunnon lainoja.

"Suurvelalliset" (velkaa vähintään 300 000 mk) ovat nuorten talouksia. Alle 35-vuotiaita oli runsas puolet ja 35 - 44-vuotiaita kolmannes. Suuret lainat ovat yleisempiä pääkaupunkiseudulla ja muissa Etelä-Suomen kaupungeissa.

Kolmannes suurten lainojen kotitalouksista kuuluu ylimpään tulokvintiiliin ja vajaa 30 000 taloutta eli neljännes kahteen alimpaan tulokvintiiliin. Ylempiä toimihenkilöitä oli hieman vajaa 40 prosenttia, alempia toimihenkilöitä 24 prosenttia ja työntekijöitä 26 prosenttia.

Suuret lainat ovat olleet ongelma jo ennen korkotason kohoamista, kuten Erja Laurosen (1991, 100-101) kuvaus suhteellisen hyvätuloisesta omakotirakentajasta osoittaa: 400 000 mk:n lainaa ei pystytä lyhentämään, vaan lainanhoitokuluihin joudutaan ottamaan jatkuvasti uutta lainaa.

Laurosen tutkimuksen mukaan erityisen suuret rahavaikeudet olivat niillä rakentajilla, jotka mahtuvat aravatulorajoihin, mutta ongelmalliseksi lainanhoito tulee varsinkin niille pienituloisille kotitalouksille, jotka hankkivat asuntonsa pelkästään vapaarahoitteisella asuntolainalla ilman aravalainaa. Vuonna 1988 alimmissa tuloluokissa ensiasunnonhankkijoista aravalainaa oli 27 prosentilla, asunnonvaihtajista 17 prosentilla ja asuntolainanlyhentäjillä 35 prosentilla. Omakotiasumisen ulottuvuus ensiasunnonhankkijoiden ryhmässä edustaa pienituloisten asunnonhankintaa ilman aravalainoitusta. Ulottuvuus edustaa myös keski-ikäisiä työntekijätalouksia, joiden työttömyysriski on melko suuri.

Lainoista valtaosa on markkamäärältään varsin kohtuullisia ja suuria lainoja on harvoilla. Lainanhoito voi kuitenkin muodostua ongelmaksi, vaikka laina ei olisi kovin suuri, jos talouden tulotaso esimerkiksi työttömyyden vuoksi laskee.

Lisäksi mm. kiristytvä verotus alentaa käytettävissä olevia tuloja vuonna 1992.

Kotitalouksien velkaantumisen lisääntyessä 1980-luvun lopulla taloudellinen tilanne oli hyvä ja tulojen odotettiin jatkuvan kasvuaan.

Velkaantumisen kiihkeimpänä aikana, vuoden 1988 3. neljänneksellä työttömyysaste oli vain 4 prosenttia. Vuoden 1992 tammikuuhun mennessä se oli kinnut lähes 12 prosenttiin (TK, Työvoimatilastotoimisto). Työttömyyden odotetaan edelleen lisääntyvän.

Työttömyys koskettaa myös asuntovelallisia talouksia. Asuntovelat ovat suurimmillaan alle 40-vuotiaiden talouksilla. Työttömyysaste oli tammikuussa 1992 25 - 34-vuotiailla 12,5 prosenttia ja 35 - 44-vuotiailla 9,7 prosenttia. Työntekijöistä työttömänä oli 16,6 prosenttia ja toimihenkilöistä 4,7 prosenttia (TK, Työvoimatilastotoimisto).

Asuntopolitiikan vastaukset kustannuskriisiin

Vuoden 1988 asuntomarkkinoiden ylikuumenemisen jälkeen asuntopolitiikan keskeinen uudistus on ollut asuntorahaston perustaminen ja aravalainajärjestelmän uudistaminen. Rahasto aloitti toimintansa vuoden 1990 alussa. Aravalainoituksessa siirryttiin yhtenäislainoitukseen.

Uutena vuokra- ja omistusasuntojen välimuotona markkinoille ovat tulleet asunomisoikeusasunnot.

Asuntokaupan hiljennyttyä vuokramarkkinat ovat elpyneet. Yksityisten vuokra-asuntojen tarjonta on lisääntynyt. Suhdannepoliittisista syistä myös valtion rahoittamien vuokra-asuntojen rakentamista on lisätty ja hankkeita aikaistettu.

Vuokra-asuntojen lisääminen vaikuttaa kuitenkin hitaasti pitkällä tähtäimellä. Tällä hetkellä asumisen vuoksi ylivelkaantuneitten tilannetta vuokra-asuntojen lisäys helpottaa vain siinä tapauksessa, että joudutaan myymään omistusasunto ja muuttamaan vuokra-asuntoon, mikä on monen kahden asunnon loukkuun jääneen kohtalo.

Vapaarahoitteisella asuntolainalla asuntonsa hankkineen lähes ainoa asumiskustannuksia alentava tuki on verotuki: korkovähennysoikeus ja asunnon myyntivoiton verovapaus, joka vaikuttaa asuntoa vaihdettaessa. Näitä kumpaakin tukimuotoa ollaan purkamassa. Myyntivoiton verotus tulee ajankohtaiseksi pääomaverotusta uudistettaessa.

Korkovähennysetuuden purkamisen perusteena on se, että se kohdistuu epäsosiaalisesti hyvätuloisille ja suosii yliveljää asumista. Samoin on katsottu vähennyksen lisäävän asuntojen kysyntää, joka puolestaan vaikuttaa hintoja nostavasti. Tällöin kotitalouksille tarkoitettu verotuki menee rakennusliikkeille ja maanomistajille.

Verotuen kohtaanto muuttui asuntojen hintojen ja korkotason noustua. Se jakautuu aikaisempaa nuoremmille ja pienituloisimmille. Suurimmista lainoista korkomenot ovat niin suuret, etteivät ne

mahdu vähennysoikeusrajoihin. Yliveljän asumisen ulottuvuus tulee lisäksi esiin vasta asuntosäästövaiheen ohittaneilla talouksilla, joilla ei enää ole asuntolainoja. Päinvastoin asuntovarallisuutta aletaan tuossa vaiheessa purkaa, jolloin myös mahdollisuudet auttaa lasten asumaan pääsyä paranevat.

Vuonna 1988 sai verovelvollinen tai yhteisverotettava pari vähentää asuntolainan korkoja 25 000 mk, johon sisältyi 600 mk:n omavastuuosuus. Vuodesta 1989 lähtien on vain osa koroista ollut vähennyskelpoisia, vähennysoikeuden ylärajaa on laskettu ja omavastuuosuutta korotettu. Puolisoiden vähennysoikeus on säädetty yksinäisiä korkeammaksi ja vähennysoikeuteen liitetty lapsikorotus. Vuonna 1991 vähennyskelpoisia korkoja olivat 80 prosenttia omavastuuosuuden (1 100 mk) ylittävä määrä. Enimmäismäärä oli yksinäisellä 20 000 mk ja puolisoilla 24 000 mk.

Korkeat asumiskustannukset sekä ensiasunnonhankinnan että asunnonvaihdon vaikeutuminen edellyttävät jonkinlaista tukea. Erityisongelmansa muodostavat ylivelkaantuneet taloudet.

Oikeusministeriössä on parhaillaan valmisteilla velkajärjestelylaki, joka antaa velkaantuneelle mahdollisuuden hakea tuomioistuimelta velkasaneerausta. Saneerauksen yhteydessä päätetään paljonko velkoja maksaa velkojille. Laki tulee voimaan kuitenkin aikaisintaan vuonna 1993.

Myös hallitus on kiinnittänyt ylivelkaantumiseen huomiota vuoden vaihteessa

1991 - 92. Virkamiestyöryhmä sai tehtäväksi etsiä pikalievitystä ylivelkoihin (Velkatyöryhmän muistio 1992).

Työryhmän mielestä yksityishenkilöiden velkoihin puuttuminen olisi kohtuullista siinä tapauksessa, että velat ovat erityisen suuria ja ne ovat aiheutuneet poikkeuksellisesta talouskehityksestä.

Tuettavien joukkoon kuuluisivat:

- asunnonvaihtajat ja omakotitalon rakentajat, jotka ovat jääneet kahden asunnon loukkuun
- asunnonostajat, joilla on isot lainat ja joiden tulot ovat vähentyneet työttömyyden, sairauden tai vastaavan syyn takia
- asunnonostajat, jotka ovat ostaneet asuntonsa konkurssiin joutuneelta RS-järjestelmän ulkopuoliselta rakentajalta

Työryhmä arvioi, että tuen piiriin kuuluvia kotitalouksia on muutamia tuhansia. Ehdotuksena on, että kunnat, Y-säätiö, seurakunnat ja muut yleishyödylliset vuokranantajat voisivat ostaa asuntoja valtion arava-lainalla. Valtion varoista maksettaisiin myös väliaikaista korkotukea ylivelkaantuneille asuntovelallisille.

Edellä mainitut toimenpiteet eivät kuitenkaan puutu keskeiseen ongelmaan eli itse asuntorahoitusjärjestelmään. Hyvin

toimivalta asuntorahoitusjärjestelmältä tulisi edellyttää, että saatavissa on pitkäaikaista, asunnon tarvitsijan maksukykyyn nähden kohtuuehtoista ja -hintaista sekä suhteellisen hyvin ennakoitavissa olevaan korkotasoon sidottua asuntolainaa.

Eri työryhmissä (esim. asuntorahoitus työryhmä -91) on ehdotettu pitkäaikaisen toimivien joukkovelkakirjamarkkinoiden luomista asuntorahoitukseen. Joukkovelkakirjamarkkinoiden välityksellä pystytään toteuttamaan sekä lainan tarvitsijan että sijoittajan toiveet lainojen kiinteäkorkoisuudesta. Jotta taas rahoituslaitokset voisivat hankkia tätä rahoitusta, joukkovelkakirjoilla tulisi olla myös toimivat jälkimarkkinat, joilla sijoittajat voisivat halutessaan myydä edelleen merkitsemänsä asunto-obligaatit. Suomessa tämä kehitys on vasta alkutekijöissä. Eläkerahastot ovat useimmissa maissa keskeisessä asemassa pitkäaikaisen rahoituksen markkinoilla. Näin ei Suomessa ole johtuen sekä markkinoiden kapeudesta että käytössä olevasta takaisinlainausjärjestelmästä.

Korkea kotimainen korkotaso on myös suurin este pitkäaikaisen joukkovelkakirjamarkkinoiden kehittymiselle (Salo ja Soltila 1992, 43).

Lähdeluettelo

Alestalo Matti, Flora Peter ja Uusitalo Hannu. Structure and Politics in the Making of the Welfare State: Finland in Comparative Perspective. Teoksessa Small States in Perspective. Oslo 1985.

Asuntomarkkinoiden kehitysnäkymät vuosina 1992 - 1994. Asuntohallitus, tutkimus- ja suunnitteluosasto. Julkaisuja 7:1991

Asunto-olojen kehittämishjelma vuosille 1989 - 1993. Ympäristöministeriö. Julkaisu 1/1988. Helsinki 1988.

Asunto-olojen kehittämishjelma vuosille 1991 - 1995. Ympäristöministeriö. Julkaisu 1/1990. Helsinki 1990.

Asuntopolitiikan tavoitelakitoimikunnan mietintö. Komiteamietintö 1981:28. Helsinki 1981.

Asutorahoitustyöryhmä -91:n mietintö. Ympäristöministeriö. Asunto-osasto 1/1991. Helsinki 1991.

Doling John ja Koskiaho Briitta. Economic Restructuring, International House Price Changes and Social Security: the Cases of Britain and Finland. Scandinavian Housing & Planning Research 7: 3-15. 1990.

Goldscheider F.K. ja DaVanzo J. Pathways to Independent Living in Early Adulthood: Marriage, Semiautonomy, and Premarital Residential Independence. Demography, Vol 26, No. 4, November 1989.

Hämäläinen Sirkka. Rahoitusmarkkinoiden muutokset ja kotitalouksien säästäminen - makrotarkastelu. Kansantaloudellinen aikakausikirja 1988:4.

Isoaho Hannu, Kivinen Osmo ja Rinne Risto. Nuorten koulutus ja kotitausta. Tilastokeskus. Tutkimuksia 171. 1990.

Junka Teuvo. Kilpailu ja keskittyminen talonrakennusalalla. Helsinki 1988.

Junka Teuvo. Sääntely ja asuntomarkkinat. Oikeus 1989:5.

Juntto Anneli. Asuntokysymys Suomessa. Topeliuksesta tulopolitiikkaan. Sosiaalipoliittisen yhdistyksen julkaisu no 50. Helsinki 1990.

Juntto Anneli. Osakeasunnon hankkijat kaupungeissa vuonna 1988. Asuntohallitus tutkimus- ja suunnitteluosasto julkaisuja 2:1991. Helsinki 1991.

Karisto Antti, Takala Pentti ja Haapola Ilkka. Elintaso, elämäntapa, sosiaalipolitiikka. Juva 1984.

Kemeny J. The Myth of Home-Ownership - Private versus public choices in housing tenure. London 1981.

Koskela Erkki. Kotimainen säästäminen, rahoitusmarkkinat ja veropolitiikka. Kansantaloudellinen aikakausikirja 1990:3.

Kosonen Katri. Säästäminen, asunto, velka: poikkileikkausanalyysi suomalaisten kotitalouksien säästämiskäyttäytymisestä. Helsingin yliopisto 1984.

Kosonen Pekka. Hyvinvointivaltion haasteet ja pohjoismaiset mallit. Sosiaalipoliittisen yhdistyksen tutkimuksia A 48. Tampere 1987.

Kotitalouksien säästäminen 1988. Tilastokeskus. Tulot ja kulutus 1991:3.

Kotitalouksien säästämis- ja velkaantumistutkimus 1987 ja 1988. Kokemus- ja laaturaportti. Tilastokeskus. Raportti n:o 1991:5.

Kärkkäinen Sirkka, Matala Timo, Tiitinen Virpi ja Tyrkkö Ari. Asunto-olot ja asumisen tuki Suomessa 1985. Tilastokeskus. Tutkimuksia 155. Helsinki 1989.

Lauronen Erja. Unelma ja sen toteuttajat - tutkimus suomalaisista omakotirakentajista. Asuntohallitus tutkimus- ja suunnitteluosasto asunto-tutkimuksia 3:1991. Helsinki 1991.

Leskinen Johanna. Use of consumer credit in the context of consumers' way of life and personal situations. Helsingin yliopiston kodin taloustieteen laitoksen julkaisuja 3/1990. Helsinki 1990.

Leskinen Johanna. Suomalaisten kulutusluoton käyttö ja elämäntavat. Kuluttajatutkimuskeskus, Julkaisuja 8:1991. Helsinki 1991.

Loikkanen Heikka A. Rahoitusmarkkinoiden muutoksen vaikutus kotitalouksien taloudellisiin

toimintaedellytyksiin -mikrotarkastelu. Kansantaloudellinen aikakauskirja 1988:4.

Loikkanen Heikki A. Asumisen talous ja asuntopoliittikka. Teoksessa Suomen kansantalous -instituutiot, rakenne ja kehitys. Porvoo 1989.

Loikkanen Heikki A. Housing Demand and Tenure Choice: Evidence from Finland. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus. Keskustelualoitteita 11. Helsinki 1991.

Matala Timo. Asumisen tuki ja tuen kehitys 1980-luvulla. Teoksessa Kärkkäinen S-L, Matala T, Tiitinen V ja Tyrkkö A: Asunto-olot ja asumisen tuki. Tilastokeskus. Tutkimuksia 155. Helsinki 1989.

Matala Timo. Asumisen tuki 1988. Tilastokeskus. Tutkimuksia 181. Helsinki 1991.

Mutttilainen Vesa. Kohti luottoyhteiskuntaa - Henkilöluottojen yleistymisen yhteiskunnallinen, taloudellinen ja moraalinen tausta sekä kuluttajien velkaantuminen ja velkaongelmien nykytilanne Suomessa. Kuluttajatutkimuskeskus. Julkaisuja 6:1991. Helsinki 1991.

Myrskylä Pekka. Muuttoliike. Tilastokeskus. Tutkimuksia 48. Helsinki 1978.

Niva Matti. Bostad, politik och marknad. En jämförande studie av bostadspolitik i efterkrigstidens Sverige och Finland. Nordiska Institutet för Samhällsplanering. Avhandling 8. Tukholma 1989.

Nygård Fredrik. Lifetime Incomes in Finland - Desk Calculations based on Civil Servants Salaries 1985. Elinkeinoelämän tutkimuslaitos. Keskusteluaiheita No 184/1985.

Payne Judy ja Payne Geoff. Housing Pathways and Stratification: a study of life chances in the housing market. Journal of Social Policy vol 6 no 2, 129 - 150, 1977.

Pekkarinan Jukka, Takala Kari, Tuomala Matti ja Kontulainen Jarmo. Kotitalouksien varallisuuserot Suomessa. TTT Tutkimuksia 16. 1988.

Pekkarinen Jukka ja Vartiainen Juhana. Rahapolitiikan itsetuho? Rahoitusmarkkinoiden muutokset 1980-luvulla. TTT Katsaus 4. 1990.

Pulkkinen Kimmo. Maksuhäiriöt kasvavilla luottomarkkinoilla. Oikeuspoliittinen tutkimuslaitos 95. Helsinki 1988.

Pulkkinen Kimmo ja Tala Jyrki. Pankkivelkojen perinnästä lainhaun tai oikeudenkäynnin avulla. Oikeuspoliittinen tutkimuslaitos 109. Helsinki 1991.

Rakentaminen 2000. Selvitys rakentamisen pitkänaikavälin kehityskysymyksistä, uhkista ja mahdollisuuksista. Helsinki 1986.

Rakentaminen ja asuminen. Vuosikirja 1990. Tilastokeskus. Rakentaminen 1990:20.

Rantala Olavi. A Study of Housing Investment and Housing Market Behaviour. Bank of Finland Publications, Series B:40. Helsinki 1986.

Ruonavaara Hannu. The Kemeny Approach and The Case of Finland. Scandinavian Housing & Planning Research 4:163 - 177, 1987.

Ruonavaara Hannu a. 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. Turku 1988.

Ruonavaara Hannu b. Sosioekonomiset ryhmät ja omistusasuntovaltaistuminen Suomessa 1971 - 1985. Sosiologia 4/1988.

Ruonavaara Hannu. Onko Suomi "kodinomistusyhteiskunta"? Teoksessa Onko asunto hukassa. Helsinki 1989.

Ruonavaara Hannu. Four Models of Explaining the Growth of Home-ownership. Scandinavian Housing & Planning Research 7: 129 - 142, 1990.

Salo Sinikka. Asuntojen kysynnän, tuotannon ja hinnanmuodostuksen teoriaa. Empiirinen sovellutus Suomen asuntomarkkinoihin. Elinkeinoelämän tutkimuslaitos A 14. Helsinki 1990.

Salo Sinikka ja Solttila Heikki. Asuntorahoituksen korko. Suomen Kuvalehti 3/1992.

Santamäki-Vuori Tuire. Deflatorinen talouspolitiikka syventää kriisiä. Kansantaloudellinen aikakauskirja 4/1991.

Sauli Hannele. Nuoresta aikuiseksi. Julkaisussa Ahola Anja, Melkas Jussi ja Sauli Hannele: Nuoruus, terveys, ihmissuhteet - suomalaista elämänlaatua. Tilastokeskus. Elinolot 1990:1. Helsinki 1990.

Sauli Hannele. Nuorten hyvinvointi ja elämänmuutokset. Teoksessa Nuoret ja muutos. Tilastokeskus. Tutkimuksia 177. Helsinki 1991.

Saunders Peter. Beyond Housing Classes. International Journal of Urban and Regional Research vol. 8 no 2, 202 - 227, 1984.

Saunders Peter. Social Theory and the Urban Question. London 1986.

Sauramo Pekka. Verta, hikeä ja kyneleitä - miksi? Kansantaloudellinen aikakausikirja 4/1991.

Summa Hilikka. Kaupunkien sisäinen muuttoliike muuttotyypeittäin. Yhdyskuntasuunnittelun jatkokoulutuskeskus. Teknillinen korkeakoulu. Otaniemi 1982.

Summa Hilikka. Korot, hinnat ja asuntopoliittika. Suomen asuntoliitto. Helsinki 1991.

Talorakennustuotannon kilpalurajoitukset ja niiden vaikutukset. Työryhmämietintö. Kilpailuvirasto. Helsinki 1991.

Taloudellinen katsaus 1991. Valtiovarainministeriön kansantalousosasto. Helsinki 1991.

Tyrkkö Ari. Ahtaasti asuvat. Tilastokeskus. Tutkimuksia 186. Helsinki 1991.

Velkatyöryhmän muistio. Valtioneuvoston kanslia. Helsinki 1992.

Vihriälä Vesa ja Skurnik Samuli. Housing Prices: an Empirical Analysis of the Determinants of the Price Level in the Metropolitan Area of Helsinki. Scandinavian Housing and Planning Research 2: 95 - 109, 1985.

Vilmunen Jouko ja Viren Matti. Ovatko kaikki säästöt nykyään eläkeläisillä? Unitas, taloudellinen neljännesvuosijulkaisu 4/1990.

Tilastolähteet:

Asuinolot 1989. Tilastokeskus. Asuminen 1991:8.

Asuntojen hinnat 1990. Tilastokeskus. Asuminen 1991:5.

Asuntojen hinnat 1991, 4.neljännes. Tilastokeskus. Asuminen 1992:1.

Korot 1991, 3.neljännes. Tilastokeskus. Rahoitus 1991:54.

Luottokanta 31.12.1990. Tilastokeskus. Rahoitus 1991:36.

Luottovirrat 1991, 3.neljännes. Tilastokeskus 1992:3.

Maassamuutto muuton suunnan mukaan kunnittain 1985. Tilastokeskus. Väestö 1987:1.

Maassamuutto muuton suunnan mukaan kunnittain 1986. Tilastokeskus. Väestö 1987:10.

Maassamuutto muuton suunnan mukaan kunnittain. Tilastokeskus. Väestö 1989:11.

Maassamuutto muuton suunnan mukaan kunnittain. Tilastokeskus. Väestö 1990:14.

Suomen Pankin tiedotteet 2/1989, 2/1990, 1/1990, 10/1991 ja 3/1992.

Vuokratilasto 1991. Tilastokeskus. Asuminen 1991:4.

Liite 1

Tutkimusmenetelmä, käsitteet ja luokitukset

Otos

Säästämis- ja velkaantumistutkimuksen tiedot kerättiin Tilastokeskuksen vuosittaisen tulonjakotilaston yhteydessä. Tulonjakotilaston kohdeperusjoukon muodostavat maassa asuvat kotitaloudet. Laitostaloudet eivät ole mukana. Tutkimusyksikkönä on sekä kotitalous että kotitalouteen kuuluva henkilö. Otoksiksi otettiin 15 vuotta täyttäneet henkilöt. Tulonjakotilasto perustuu paneeliotokseen, jossa sama kotitalous on mukana kahtena perättäisenä vuonna. Otoksesta puolet vaihtuu vuosittain. Säästämis- ja velkaantumistutkimus koski puolta tulonjakotilaston kohteista eli niitä, jotka olivat vuoden 1987 otoksessa mukana ensimmäistä kertaa. Samoilta kotitalouksilta kerättiin tiedot myös seuraavana vuonna.

Otos poimittiin verotusrekisteristä vaihtelevien todennäköisyyksien poiminnalla. Käytössä oli 12 esiositetta, joissa kotitalouden poimintatodennäköisyys riippui kotitalouden 15 vuotta täyttäneiden jäsenten lukumäärästä sekä näiden tulosten määrästä ja tulonsaajaryhmästä. Yrittäjien ja suurituloisten suhteellista osuutta on lisätty otoksessa tietojen keskivirheiden vähentämiseksi. Otokselle tehtiin alueellinen jälkiositus estimointivaihees-

sa läänin ja kuntatyyppin mukaan. Tällä osituksella pyritään vähentämään kadon vaikutusta.

Alkuperäinen otoskoko oli ensimmäisenä tutkimusvuonna 7 677 ja lopullinen otoskoko 5 566 kotitaloutta. Toisena tutkimusvuonna lopullinen otoskoko oli 5 248 kotitaloutta.

Tiedonkeruu

Varallisuutta, velkoja ja kotitalouden rakennetta kuvaavat tiedot kerättiin haastattelemalla. Pääosa tulotiedoista saatiin hallinnollisista rekistereistä:

Asuntohallituksen asumistukirekisteri
Eläketurvakeskuksen eläketapahtumarekisteri
Kansaneläkelaitoksen eläkevakuutus-, sairausvakuutus-, korvaus- ja kuntoutusrekisteri
Maatilahallituksen maatilarekisteri
Sosiaalihuollon toimeentulotuki- ja sotilasavustusrekisteri sekä invalidiraharekisteri
Tapaturmaviraston maksurekisteri
Valtion opintotukikeskuksen opintotukirekisteri
Verohallituksen verotusrekisteri
Väestörekisterikeskuksen väestön keskusrekisteri sekä rakennus- ja huoneistorekisteri

Luokittelutiedot ja ne tulotiedot, joita ei saatu rekistereistä, on kerätty haastatteluin. Haastatteluista vastasi Tilastokeskuksen haastattelutoimisto.

Käsitteet

Käytettävissä oleva tulo

Käytettävissä oleva tulo muodostuu seuraavasti:

- + palkat
- + yrittäjätulot
- = ansiotulot
- + omaisuustulot
- = tuotannon tekijätulot
- + saadut tulonsiirrot
- = bruttotulot
- maksetut tulonsiirrot
- = käytettävissä oleva tulo

Varallisuus sisältää seuraavat kohteet:

- pankkitalletukset
- arvopaperit (pörssiosakkeet, muut osakkeet, joukkovelkakirjat, osuustodistukset)
- säästövakuutukset
- rahasaatavat
- käteinen raha
- asunnot
- vapaa-ajanasunnot
- muut kiinteistöt
- kulkuvälineet

Velat sisältävät:

- asuntolainat
- vapaa-ajanasunnon lainat
- opintolainat
- muut kulutuslainat
- osamaksu- ja luottokorttivelat
- muut lainat

Kotitalous

Kotitalouden muodostavat kaikki ne henkilöt, jotka asuvat ja ruokailevat yhdessä tai, jotka muuten käyttävät tulojaan yhdessä. Kotitalous on siis laajempi käsite kuin perhe. Kotitalous eroaa hie- man myös asuntokunnasta, joka muodostuu samassa asuinhuoneistossa vakinaisesti asuvista henkilöistä.

Kulutussyksikkö

Kulutussyksikön määrittelyssä on käytetty OECD:n laskentatapaa, jossa

- 1. aikuinen saa painon 1,
- muut aikuiset painon 0,7 ja
- lapset painon 0,5.

Lapsiksi on luokiteltu alle 18-vuotiaat kotitalouden jäsenet ellei kyseessä ole kotitalouden viitehenkilö tai tämän puoliso.

Luokitukset

Huomattava osa kotitalouskohtaisista luokittelutiedoista on muodostettu ns. viitehenkilön tietojen perusteella. Yleensä kotitalouden viitehenkilöksi valitaan se kotitalouden jäsen, jonka henkilökohtaiset tulot ovat suurimmat. Tästä käytännöstä poiketaan kuitenkin eräissä tapauksissa. Tällaisia tapauksia ovat mm. eläkeläisvanhempien ja näiden lasten kotitalous, jolloin vanhemmista suurituloisempi merkitään viitehenkilöksi, jos tämän tulot ovat vähintään 80 % lapsen tuloista.

Sosioekonominen asema ja koulutus

Sosioekonomisen aseman määrittelemiseksi henkilöt on ensin jaettu ammatissa toimiviin ja ammatissa toimimattomiin. Ammatissa toimiviksi on pääsääntöisesti luokiteltu kaikki tutkimusvuonna vähintään kuutena kuukautena tuotantotoimintaan osallistuneet. Ammatissa toimivat on edelleen jaettu yrittäjiin ja palkansaajiin haastattelussa ilmoitettujen tietojen perusteella. Tämän johdosta yrittäjiksi on luokiteltu myös sellaisia henkilöitä, joita verotuksessa on verotettu palkansaajina. Tyypillinen tällainen henkilö on yrittäjä, joka työskentelee palkansaajana omissa yrityksessään.

Kotitalouden sosioekonominen asema on määritelty viitehenkilön sosioekonomisen aseman mukaan.

Käytetty sosioekonominen asema on uudistetun sosioekonomisen luokituksen mukainen (Tilastokeskus, Käsikirjoja Nro 17, Helsinki 1989).

Käytetty koulutusluokitus on kuvattu Tilastokeskuksen käsikirjassa nro 1.

Alue

Suuralue: Etelä-Suomi sisältää Uudenmaan, Turun ja Porin, Hämeen ja Kymen läänin sekä Ahvenanmaan maakunnan. Väli-Suomi sisältää Mikkelin, Pohjois-Karjalan, Kuopion, Keski-Suomen ja Vaasan läänin. Pohjois-Suomi sisältää Oulun ja Lapin läänin.

Lisäksi alueellississa luokituksissa on käytetty erikseen **Pääkaupunkiseutua**,

johon kuuluvat Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen.

Tuloluokitus

Tuloluokkina käytetään desiililuokitusta tai siitä johdettua kvintiililuokitusta. Desiiliryhmittäisessä tarkastelussa perusjoukko jaetaan tulojen suuruuden perusteella kymmeneen yhtä suureen ryhmään. Ensimmäiseen desiiliryhmään tulevat pienituloisin kymmenes ja kymmenenteen suurituloisin kymmenes.

Kotitaloudet on jaettu desiiliryhmiin käytettävissä olevan tulon perusteella. Ryhmät on määritelty kuluttajajaksikköä kohti lasketun tulon mukaan.

Desiilirajat ovat seuraavat:

1. desiiliraja = 33 028
2. desiiliraja = 39 101
3. desiiliraja = 43 834
4. desiiliraja = 48 356
5. desiiliraja = 53 438
6. desiiliraja = 58 891
7. desiiliraja = 64 884
8. desiiliraja = 72 528
9. desiiliraja = 85 761
10. desiiliraja = 460 113

Estimointi

Otoskotitalouksilta saadut tiedot on korotettu vastaamaan perusjoukkoa eli maassa asuvia kotitalouksia. Kotitalouden painokerroin riippuu sen poimintatodennäköisyydestä. Tämä määritellään laskemalla yhteen kaikkien otantakehikkoon kuuluvien jäsenten poimintatodennäköisyydet. Otokselle on estimointivai-

heessa tehty jälkiositus läänin mukaan, millä pyritään vähentämään kadon vaikutusta.

Tietoja luettavuudesta

Tutkimustuloksia tulkittaessa on pidettävä mielessä, että aineisto sisältää virhettä. Merkittävin virhelähde on, että osa kotitalouksista kieltäytyi osallistumasta tutkimukseen eli kato, joka jakautuu epätasaisesti. Myös haastattelutilanteessa syntyy virhettä muistamattomuuden tai vastaushaluttomuuden vuoksi. Tämä aiheuttaa varsinkin varallisuustietoihin erisuuruista aliarviointia, joka on suurin pankkitalletuksissa.

Kato muodostui kahdessa vaiheessa: Vuoden 1987 tietoja kerättyä ja toisen kerran vuoden 1988 tietoja kerättyä. Alkuperäinen otoskoko oli 7 677, josta ylipeittoa oli 415 ja katoa 1 696 (23,4 %). Toisessa paneeliosassa ylipeittoa oli 59 ja katoa 266 (4,8 %).

Kadon jakaumaa on voitu tutkia rekisteritietojen perusteella. Kato jakautuu epätasaisesti kotitalouden rakenteen, alueen ja kuntamuodon sekä sosioekonomisen aseman mukaan.

Kato on suurinta pienissä kotitalouksissa ja pääkaupunkiseudulla. Eläkeläisten ja maatalousyrittäjien kotitalouksissa kato on pienin.

Tulot ja varallisuus vaikuttavat katoon melko vähän. Kato on kuitenkin jonkin verran suurempi kaikkein suurituloisimmissa ja varakkaimmissa kotitalouksissa kuin muissa.

Säästämis- ja velkaantumistutkimuksen aihepiiriin arkaluontoisuuden vuoksi osittaiskato pankkitalletuksia koskevassa kysymyksessä oli suuri. Haastatteluun osallistuneista talouksista 14 prosenttia oli sellaisia, joilta kaikki tai ainakin osa talletustiedoista jäi saamatta. Vastaavasti lähes 5 prosenttia ei ilmoittanut pörsiosakkeita koskevaa tietoaan.

Osittaiskadon jakauma poikkeaa haastattelukadon jakaumasta. Pääkaupunkiseudulla osittaiskato oli pienin ja Väli-Suomessa suurin. Ikä vaikuttaa myös vastaushalukkuuteen. Nuoret eivät pitäneet talletusten kysymistä arkaluontoisena, kun sen sijaan 55-vuotta täyttäneiden kotitalouksissa lähes 20 prosenttia kieltäytyi vastaamasta talletuskysymykseen.

Kadon ja mittausvirheen vuoksi haastatteleamalla saatu kotitalouksien talletuskanta on 50 - 60 prosenttia rahoitustilaston tuottamasta kokonaistiedosta. Vertailua kuitenkin vaikeuttaa se, että rahoitustilastosta ei saa tarkasti samaa kotitalouskäsitettä kuin tässä aineistossa on käytetty.

Kotitalouksien velat ovat aineistossa hyvin edustettuina, ainakin jos tarkastellaan kaikkia velkoja yhteensä. Jos velkatietoja verrataan verorekisteritietoon saadaan suurinpiirtein sama keskiarvo. Vuonna 1987 tutkimusaineistosta laskettu verorekisterin keskiarvo oli 57 348 markkaa kotitaloutta kohti ja 1988 71 072 markkaa. Nämä ovat asunto- ja muiden velkojen keskiarvoja. Haastatteluilla kerättyistä velkatiedoista saatiin keskiarvoksi vastaavasti 57 179 ja 69 384 markkaa. Nämä ovat kotitalouksien velat yhteen-

sä, joihin ei sisälly yritystoiminnan velkoja.

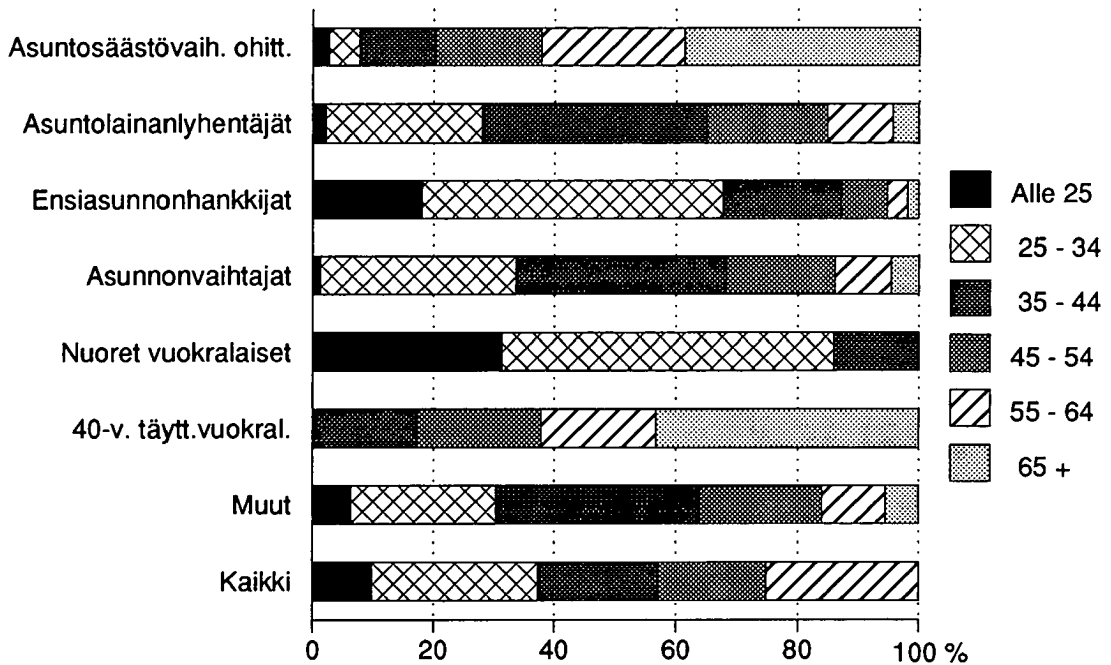
Toinen lähde, johon lainatietoja voi verrata on luottokantatilasto. Tätä julkaisee Tilastokeskuksen rahoitustilastotoimisto. Tietojenkeruu tapahtuu lomakekyselynä. Rahoituslaitokset kirjaavat luotonantonsa lomakkeilla olevassa muodossa ja palauttavat ne Tilastokeskukseen.

Tilastosta käy ilmi myönnettyjen ja nostettujen luottojen takaisin maksamatta oleva pääoma vuoden lopussa. Luoton-saajat on ryhmitelty institutionaalisen sektoriluokituksen mukaan, joten siitä näkyy kotitalouksien osuus luotoista. Tutkimusaineiston velat ovat noin 80 prosentin tasolla siitä mitä ne ovat luottokantatilastossa.

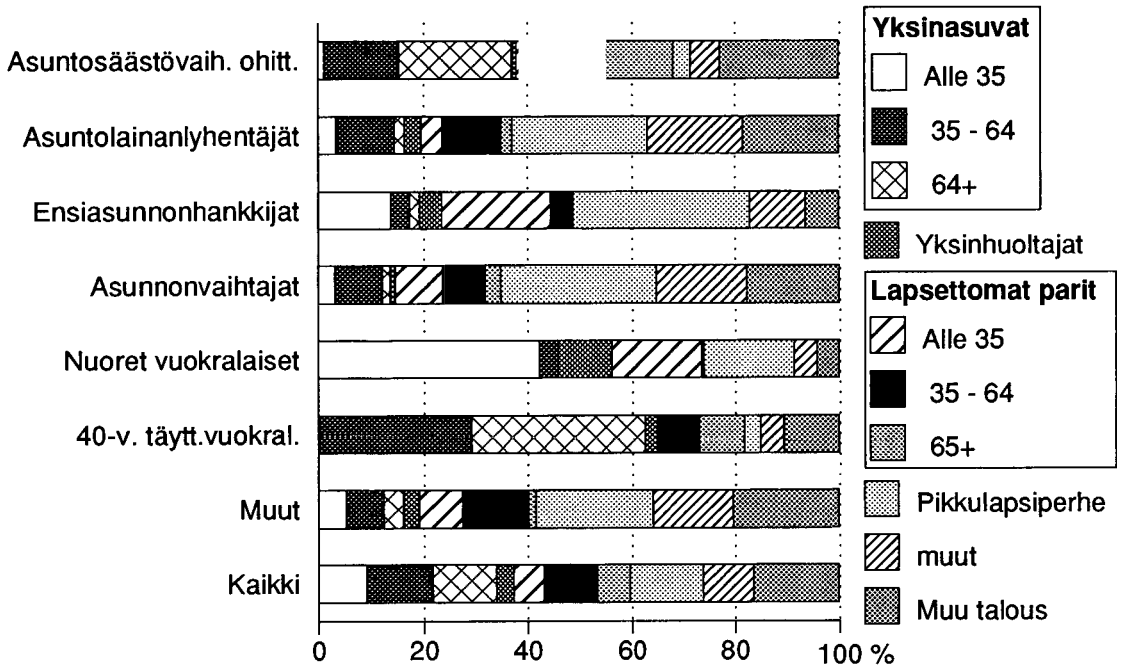
Liite 2

Liitekuviot

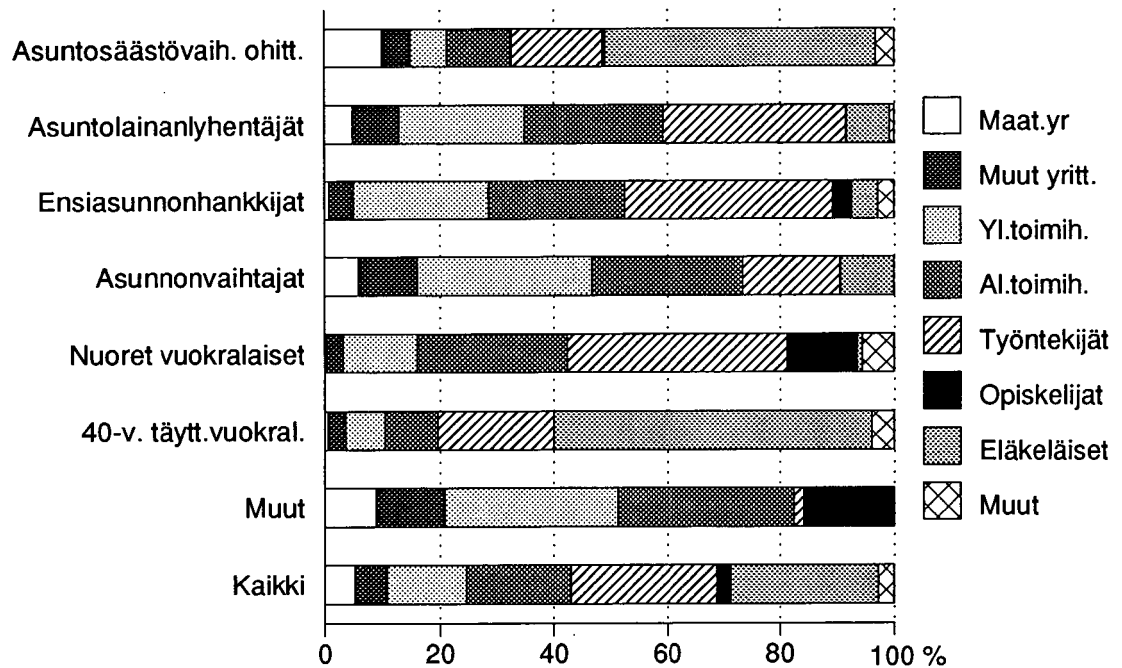
Liitekuvio 1. Asuntosäästäjäryhmät iän mukaan 1988.



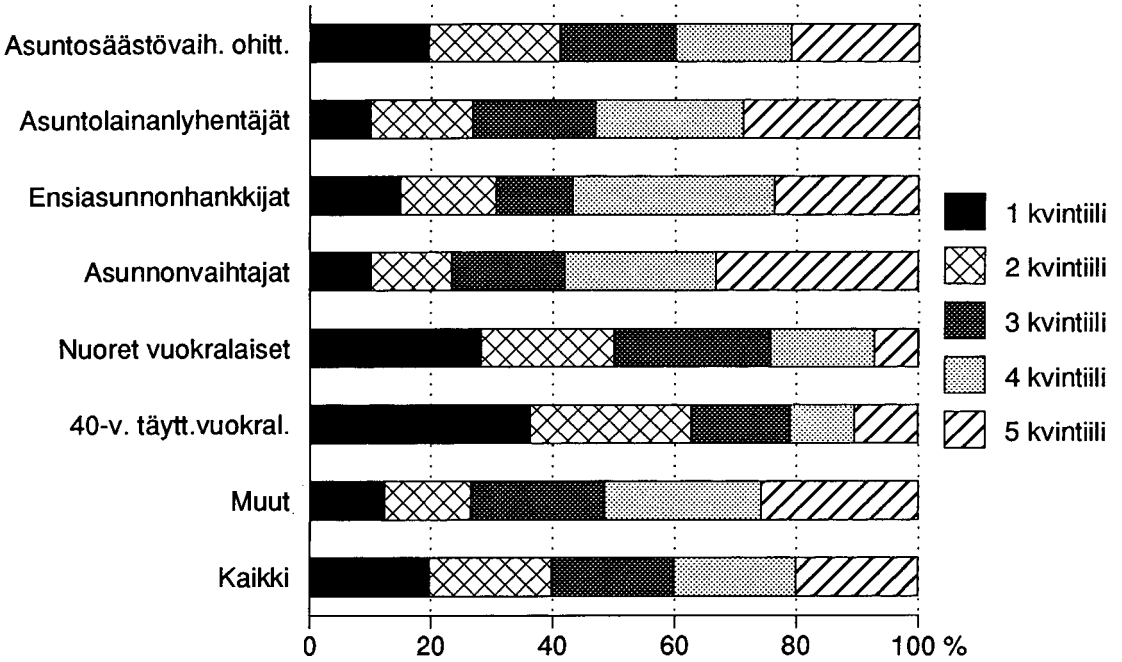
Liitekuvio 2. Asuntosäästäjäryhmät elinvaiheen mukaan 1988.



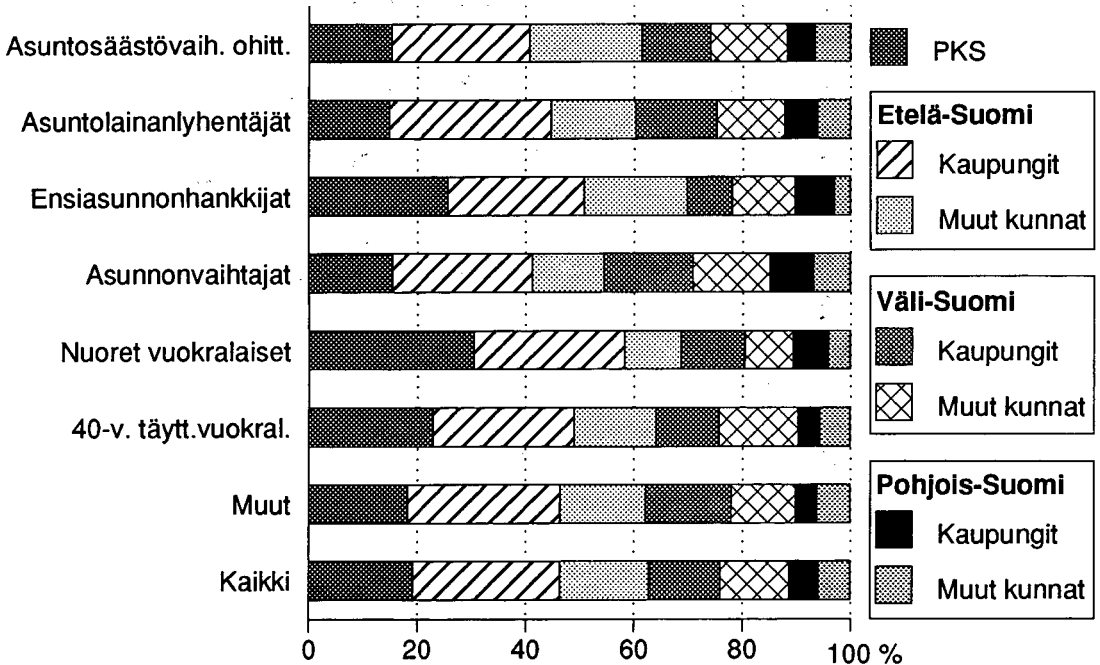
Liitekuvio 3. Asuntosäästäjäryhmät sosioekonomisen aseman mukaan 1988.



Liitekuvio 4. Asuntosäästäjäryhmät tulokvintileittäin 1988.



Liitekuvio 5. Asuntosäästäjäryhmät aluettain 1988.



Liite 3

LIITETAULUKKO 1.
Asuntovelallisten kotitalouksien osuus iän ja sosioekonomisen aseman mukaan 1987 ja 1988 (%)

	Maatalous- yrittäjät		Muut yrittäjät		Ylemmät toimi- henkilöt		Alemmat toimi- henkilöt		Työntekijät		Opiskelijat		Eläkeläiset		Muut	
	1987	1988	1987	1988	1987	1988	1987	1988	1987	1988	1987	1988	1987	1988	1987	1988
Alle 25 -vuotiaat . .	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
25 – 34 -vuotiaat .	43,2	55,4	57,3	51,1	62,4	59,8	53,3	48,5	45,6	48,7	..	..	..	..	..	..
35 – 39 -vuotiaat .	49,4	45,4	66,2	75,3	70,5	72,6	72,0	66,1	59,0	58,5	..	..	..	..	..	..
40 – 44 -vuotiaat .	36,4	35,6	65,9	69,4	70,7	74,0	60,1	64,4	51,4	52,9	..	..	..	..	..	..
45 – 49 -vuotiaat .	34,5	44,5	57,2	51,9	69,5	66,6	50,7	51,7	38,3	50,6	..	..	..	..	..	..
50 – 54 -vuotiaat .	36,0	34,9	39,8	44,7	75,0	69,8	48,7	45,4	39,9	29,0	..	..	..	..	..	..
55 – 64 -vuotiaat .	23,9	22,7	28,3	26,6	42,9	47,7	39,9	38,4	32,3	31,5	..	..	..	..	..	..
65+ -vuotiaat .	9,0	15,6	8,1	32,0	20,3	19,5	0,0	15,0	0,0	0,0	..	..	..	..	..	..
Kaikki	32,1	35,6	53,5	54,5	63,0	64,5	49,9	49,0	42,2	44,9	7,4	8,9	11,1	12,1	5,9	11,6
Asuntovelallisia talouksia	40 914	38 768	76 662	62 558 176	644 183	948 209	241 187	832 218	673 239	681	4 047	4 429	53 943	65 134	2 296	6 561

**LIITETAULUKKO 2.
Palkansaajatalouksien asuntolainat iän mukaan 1987 ja 1988**

	Ylemmät toimihenkilöt		Alemmat toimihenkilöt		Työntekijät		Muutos- %
	1987	1988	1987	1988	1987	1988	
Kaikki	94 0280	117 265	24,7	57 334	67 003	41 454	36,6
Alle 25 -vuotiaat .....	..	..	..	..	..	..	..
25 - 34 -vuotiaat	114 159	131 257	15,0	81 546	100 858	57 889	43,8
35 - 39 -vuotiaat	125 527	161 544	28,7	76 724	82 284	67 124	23,7
40 - 44 -vuotiaat	102 371	117 555	14,8	61 147	70 762	47 700	19,3
45 - 49 -vuotiaat	71 903	104 428	45,2	45 738	47 169	22 835	37,3
50 - 54 -vuotiaat	77 035	87 227	13,2	34 269	33 894	22 700	-25,0
55 - 64 -vuotiaat	33 097	47 128	42,4	25 898	20 377	16 411	12,9
65+ -vuotiaat .....	..	..	..	..	..	..	..

LIITETAULUKKO 3.

Omassa talossa ja osakehuoneistossa asuvien kotitalouksien osuudet eri sosioekonomisissa ryhmissä 1987 ja 1988 (%)

	1971		1976		1981		1985		1987		1988	
	Oma talo	Oma osakehuoneisto	Oma talo	Oma osakehuoneisto	Oma talo	Oma osakehuoneisto	Oma talo	Oma osakehuoneisto	Oma talo	Oma osakehuoneisto	Oma talo	Oma osakehuoneisto
	Maaatalousyrittäjät	99,1	0,3	98,8	0,6	97,1	0,5	97,0	1,1	96,9	1,3	97,2	0,3
Muut yrittäjät	60,6	14,4	63,9	16,1	69,7	17,7	55,1	26,8	56,7	23,9	58,5	23,2
Ylemmät toimihenkilöt	15,1	32,4	19,7	36,9	24,3	45,8	27,5	47,3	30,2	44,5	27,9	47,4
Alemmat toimihenkilöt	19,8	23,7	21,4	27,0	23,0	33,3	25,8	37,9	31,2	36,4	31,7	36,4
Työntekijät	34,3	23,3	37,0	17,5	34,8	21,6	39,0	25,0	35,3	25,9	38,0	25,6
Ammatissa toimimattomat	49,3	19,2	47,5	21,1	37,8	24,9	35,7	31,4	31,3	30,9	32,8	31,4

LIITETAULUKKO 4.
Asuntosäästäjryhmien ominaisuuksia 1987 ja 1988

	Kaikki	Asuntosääs- töväiheen ohittaneet	Asuntolainan lyhentäjät	Ensiasunnon hankkijat	Asunnon- vaihtajat ja peruskor- jaajat	Alle 40-vuo- tiaat vuokra- laiset	40-vuotta täyttäneet vuokratilaiset	Muut
Jäsenten lukumäärä 1988	2,3	2,1	3,0	2,8	3,1	2,0	1,7	2,9
Lasten lukumäärä 1988	0,6	0,2	1,0	0,9	1,0	0,5	0,2	0,9
Viitehenkilön ikä	47	58	42	33	41	28	61	42
Asunnon pinta-ala 1988	76	80	93	75	102	49	52	92
Käytettävissä oleva tulo 1987	97 570	92 196	123 180	114 537	134 319	73 507	66 161	121 256
Käytettävissä oleva tulo 1988	104 506	97 972	133 631	122 773	147 084	77 089	69 392	132 320
Rahoitusvarallisuus 1988	51 216	66 998	55 107	36 217	88 907	16 743	33 341	62 883
Asunnon arvo 1988	240 030	282 846	371 081	365 487	522 539	19 428	7 631	333 060
Bruttovarallisuus 1988	321 203	390 794	459 442	433 143	644 689	43 890	58 307	434 612
Asuntoinvestoinnit 1988	11 806	-1 340	1 850	301 768	153 994	0	0	-21 604
Velat yhteensä 1987	57 659	10 275	146 344	61 543	100 541	28 204	9 949	107 748
Velat yhteensä 1988	69 691	8 710	131 088	304 642	226 592	29 847	12 272	161 782
Asuntovelat 1987	42 617	3 110	127 156	36 574	76 389	5 493	3 419	82 874
Asuntovelat 1988	51 655	0	105 786	277 827	207 198	1 011	3 539	138 424
Muut velat 1987	15 041	7 166	19 188	24 969	24 152	22 710	6 530	24 874
Muut velat 1988	18 036	8 710	25 302	26 816	19 393	28 836	8 733	23 358
n	5 248	1 949	1 441	129	217	524	462	526
N	2 070 005	683 021	483 466	57 080	71 213	345 417	257 113	172 746
%	100,0	33,0	23,4	2,8	3,4	16,7	12,4	8,3



LIITETAULUKKO 5. Vuokralla asuvien 45–64 -vuotiaiden jakaumia 1988

Taustamuuttuja	Lukumäärä	Prosenttia
Sosioekonominen asema		
Ylemmät toimihenkilöt	10 466	10,0
Alemmat toimihenkilöt	18 009	17,3
Työntekijät	31 489	30,2
Eläkeläiset	30 289	29,0
Muut	6 511	6,2
Tulodesiili		
1	18 390	17,6
2	7 993	7,7
3	13 523	13,0
4	6 500	6,2
5	8 428	8,1
6	14 303	13,7
7	8 660	8,3
8	8 275	7,9
9	7 370	7,1
10	10 904	10,4
Kotitalouden koko		
1	60 741	58,2
2	23 030	22,1
3	12 069	11,6
4 +	8 508	8,1
Alue		
Pääkaupunkiseutu	27 722	26,6
Etelä-Suomen muut kaupungit	27 191	26,1
Etelä-Suomen muut kunnat	14 227	13,6
Väli-Suomen kaupungit	11 884	11,4
Väli-Suomen muut kunnat	12 289	11,8
Pohjois-Suomen kaupungit	4 555	4,4
Pohjois-Suomen muut kunnat	6 481	6,2

Liite 4

Kuvioluettelo:

Kuvio 1. Asunnonhankintaan vaikuttavia tekijöitä	10
Kuvio 2. Väestön ja asutokuntien määrän kasvu 1960 - 1989	20
Kuvio 3. Valmistuneet asunnot vuosina 1950 - 1990 ja arvio vuosille 1991 - 1992	21
Kuvio 4. Asuntojen reaali hinnat 1970 - 1991 / IV	23
Kuvio 5. Eräiden korkojen kehitys 1988 - 1991	24
Kuvio 6. Kotitalouksien luottokanta luottotyypeittäin 1975 - 1990	34
Kuvio 7. Kotitalouksien asunto- ja muut lainat iän mukaan 1987 ja 1988 (mk/talous)	37
Kuvio 8. Omistusasunnossa asuvat taloudet iän mukaan 1987 ja 1988 (%)	37
Kuvio 9. Kotitalouksien asunto- ja muut lainat sosioekonomisen aseman mukaan 1987 ja 1988 (mk/talous)	38
Kuvio 10. Kotitalouksien asunto- ja muut lainat tulodesiileittäin 1987 ja 1988 (mk/talous)	41
Kuvio 11. Kotitalouksien asunto- ja muut lainat aluettain 1987 ja 1988 (mk/talous)	41

Liitekuviot:

Liitekuvio 1. Asuntosäästäjäryhmät iän mukaan 1988	85
Liitekuvio 2. Asuntosäästäjäryhmät elinvaiheen mukaan 1988	86
Liitekuvio 3. Asuntosäästäjäryhmät sosioekonomisen aseman mukaan 1988	86
Liitekuvio 4. Asuntosäästäjäryhmät tulokvintiliin mukaan 1988	87
Liitekuvio 5. Asuntosäästäjäryhmät aluettain 1988	87

Taulukkoluetelo:

Taulukko 1.	Asuntovelalliset taloudet kotitalouden viitehenkilön iän mukaan vuosina 1985 - 1988 (%)	35
Taulukko 2.	Asuntovelalliset taloudet elinvaiheen mukaan vuosina 1985 - 1988 (%)	35
Taulukko 3.	Asuntovelalliset taloudet eräissä sosioekonomisissa ryhmissä vuosina 1985 - 1988 (%)	35
Taulukko 4.	Asuntovelalliset taloudet aluettain vuosina 1985 - 1988 (%)	36
Taulukko 5.	Asuntolainojen jakautuminen sosioekonomisen aseman mukaan 1988 (%)	39
Taulukko 6.	Asuntolainojen rakenne sosioekonomisen aseman mukaan 1988 (%)	39
Taulukko 7.	Kotitalouksien rahoitusvarallisuus sekä vapaa-ajanasunnon ja kulkuvälineiden arvo asuntosäästäjäryhmittäin 1987 ja 1988	43
Taulukko 8.	Tietoja ensiasunnonhankkijoista sosioekonomisen aseman mukaan 1988	45
Taulukko 9.	Tietoja ensiasunnonhankkijoista tuloluokan mukaan 1988	46
Taulukko 10.	Eri asuntolainojen yleisyys asuntosäästövaiheen mukaan (%)	46
Taulukko 11.	Tietoja asunnonvaihtajista sosioekonomisen aseman mukaan	48
Taulukko 12.	Tietoja asuntolainanlyhentäjistä sosioekonomisen aseman mukaan	49
Taulukko 13.	Tietoja asuntosäästövaiheen ohittaneista sosioekonomisen aseman mukaan 1988	50
Taulukko 14.	Tietoja nuorista vuokralaisista 1988	51
Taulukko 15.	Ensiasunnonhankkijoiden varimax-rotatoitu faktorimatriisi	55
Taulukko 16.	Ensiasunnonhankkijoiden faktoripisteiden keskiarvot taustatietojen mukaan	56

Taulukko 17. Asunnonvaihtajien varimax-rotatoitu faktorimatriisi	58
Taulukko 18. Asunnonvaihtajien faktoripisteiden keskiarvot taustatietojen mukaan	59
Taulukko 19. Asuntolainanlyhentäjien varimax-rotatoitu faktorimatriisi	60
Taulukko 20. Asuntolainanlyhentäjien faktoripisteiden keskiarvot taustatietojen mukaan	61
Taulukko 21. Asuntosäästövaiheen ohittaneiden varimax-rotatoitu faktorimatriisi	63
Taulukko 22. Asuntosäästövaiheen ohittaneiden faktoripisteiden keskiarvot taustatietojen mukaan	64
Taulukko 23. Nuorten vuokralaisten varimax-rotatoitu faktorimatriisi	65
Taulukko 24. Nuorten vuokralaisten faktoripisteiden keskiarvot taustatietojen mukaan	66
Taulukko 25. Asuntosäästäjäryhmille muodostuneiden faktoreiden korkeimmatlataukset	68

Liitetaulukot:

Liitetaulukko 1. Asuntovelallisten kotitalouksien osuus iän ja sosioekonomisen aseman mukaan 1987 ja 1988 (%)	88
Liitetaulukko 2. Palkansaajatalouksien asuntolainat iän mukaan 1987 ja 1988	89
Liitetaulukko 3. Omassa talossa ja osakehuoneistossa asuvien kotitalouksien osuudet eri sosioekonomisissa ryhmissä 1987 ja 1988 (%)	90
Liitetaulukko 4. Asuntosäästäjäryhmien ominaisuuksia 1987 ja 1988	91
Liitetaulukko 5. Vuokralla asuvien 45 - 64 -vuotiaiden jakaumia 1988	92

Kuvailulehti

Julkaisija
Tilastokeskus, Elinolot

Julkaisun päivämäärä
31. 3. 1992

Tekijät (toimielimestä: toimielimen nimi, pj., siht.) Kirsti Ahlqvist	Julkaisun laji Erillisteos
	Toimeksiantaja Tilastokeskus
	Toimielimen asettamispv Toimielimen asettamispv

Julkaisun nimi

Kodinomistajaksi velalla

Kotitalouksien asunnonhankinnan ja asuntovelkaantumisen ulottuvuudet

Julkaisun osat

Tiivistelmä

Tämän tutkimuksen tavoitteena oli selvittää asunnonhankinnan ja asuntovelkaantumisen väestöryhmittäisiä eroja aikana, jolloin rahoitusmarkkinoiden vapautuminen loi hyvät edellytykset asunnonhankinnalle. Luottojen ja asuntojen liikakysyntä johti kuitenkin asuntomarkkinoiden ylikuumenemiseen sekä asuntohintojen ja korkotason kohoamiseen. Seurauksena oli kotitalouksien ylivelkaantuminen

Omistusasuntomarkkinoille tuli toisaalta hyvin nuoria ja toisaalta keski-ikäisiä asunnontarvitsijoita. Ensiasunnonhankkijoiden osuus oli varsin suuri vuonna 1988, mutta pieneni selvästi seuraavana vuonna. Vaikka asunnonhankkijoissa oli suhteellisen runsaasti myös pienituloisia talouksia, aravalainan käyttö asuntorahoitukseen oli harvinaisempaa kuin aiemmin asuntonsa hankkineilla.

Alueelliset erot kotitalouksien velkaantumisessa kasvoivat. Korkeista asuntohinnoista seurasi, että pääkaupunkiseudun asunnonhankkijoiksi valikoituivat keskimääräistä hyvätuloisemmat ja varakkaammat kotitaloudet.

Asunnonhankinnan tavat ja asumisuran toteuttaminen vaihtelevat väestöryhmittäin. Omistusasunnon hankinta on usein välttämättömyys yleensä asumaan pääsemiseksi tai ainakin asunustason kohottamiseksi. Ensiasunnonhankkijat ovat jakautuneet melko tasaisesti eri palkansaaja- ja tuloluokkiin. Sen sijaan asunnonvaihijat ovat selvästi keskimääräistä hyvätuloisempia talouksia.

Avainsanat (asiasanat)

Asuntovelkaantuminen, asuntomarkkinat, asumisura, omistusasuminen

Muut tiedot

Sarjan nimi ja numero Tutkimuksia 191		ISSN 0355-2071	ISBN 951-47-5397-6
Kokonaissivumäärä 96	Kieli Suomi	Hinta 125 mk	Luottamuksellisuus Julkinen
Jakaja Tilastokeskus Annakatu 44 00100 HKI		Kustantaja Tilastokeskus	
		p. (90) 17341	

TILASTOKESKUS

TUTKIMUKSIA

Tilastokeskus on julkaissut Tutkimuksia v. 1966 alkaen, v. 1986 lähtien ovat ilmestyneet seuraavat:

123. **Pellervo Marja-Aho**, Kansantalouden tilinpito. Yksityinen palvelutoiminta kansantalouden tilinpidossa. Tammikuu 1986. 60 s.
124. **Palkansaajien ansiotasoindeksi 1980=100**. Helmikuu 1986. 68 s.
125. **Matti Kortteinen – Anna-Maija Lehto – Pekka Ylöstalo**, Tietotekniikka ja suomalainen työ. Huhtikuu 1986. 164 s.
125. **Matti Kortteinen – Anna-Maija Lehto – Pekka Ylöstalo**, Information Technology and Work in Finland. January 1987. 131 pp.
126. **Väinö Kannisto**, Geographic differentials in infant mortality in Finland 1871-1983. April 1986. 82 pp.
127. **Kaj-Erik Isaksson – Simo Vahvelainen**, Muoviteollisuuden jätteet. Kesäkuu 1986. 93 s.
128. **Time Use Studies: Dimensions and Applications**. October 1986. 192 pp.
129. **Ritva Marin**, Ammattikuolleisuus 1971 - 80. Joulukuu 1986. 265 s.
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 koulutusraKENNE-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**, Kiinteistönhoitotavat ja energian kulutus taloyhtiöissä. Kesäkuu 1988. 112 s.
144. **Ilkka Lehtinen – Tuula Koskenkylä**, 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 tulojako. 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 hintaverailu. 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 rinnakkaistiedot. Huhtikuu 1989. 154 s.
153. **Iris 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 Alen – 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 kotitusta. 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 Missingsness 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.



Kodinomistajaksi velalla

Kirsti Ahlqvist



Raha- ja asuntomarkkinoiden myllerryksessä 1980-luvun lopulla kotitalouksien velkaantuminen kasvoi voimakkaasti. Ylivelkaantuminen koskettaa monia tuolloin asuntonsa hankkineita.

Tässä julkaisussa kuvataan, miten asunto- ja rahoitusmarkkinoilla tapahtuneet muutokset ovat vaikuttaneet erilaisten kotitalouksien asunnonhankintaan ja asuntovelkaantumiseen. Kotitalouksien asuntovelkaantumista tarkastellaan suomalaisille tyypillisen asumisuran kannalta. Painopiste on ensimmäisen omistusasuntonsa hankkineissa ja asunnonvaihtajissa.

Julkaisujen myynti:

Tilastokeskus
PL 504
00101 Helsinki
(90) 17 341

Försäljning:

Statistikcentralen
PB 504
00101 Helsingfors
(90) 17 341

Hinta – Pris:

125 mk

ISSN 0355-2071
ISBN 951-47-5397-6