

Nuoret luopumassa asunnon omistusprojektista?

■ Timo Matala

Asunnon omistuksen suurimmat muutokset viime vuosikymmenellä näyttävät liittyvän eri ikäisten sukupolvien asemaan.

Artikkelin tiedot perustuvat pääasiassa vuosien 1988, 1994 ja 1998 varallisuustutkimuksiin.

Suomessa on oma asunto perinteisesti ollut merkittävin osa kotitalouksien varallisuudesta. Omaan asuntoon investoiminen on pitkän aikavälin toimintaa, jonka hyödyt korjataan monien vuosien kuluessa. Säästäminen ja velanmaksu sitovat pitkäksi aikaa kulutusmahdollisuuksia ja muiden sijoituskohteiden valintaa, mutta valtiovalta toisaalta tukee asunnonomistusta lainoin ja verohelpoituksin. Inflaatio on aika ajoin kantanut osansa velallisen taakasta.

Vaikka asunto on välttämätön perushyödyke, voi siihen toisaalta — arvostuksista ja mahdollisuuksista riippuen — sijoittaa resursseja lähes rajattomasti. Osataan asunnon omistamiseen on Suomessa pakottanut vaihtoehtojen niukkuus, toisaalta oma asunto on ajan mittaan yleensä edullisin asumisen vaihtoehto. Omistusasumiseen sisältyy silti sellaisiakin kulttuurisia ja mentaalisia merkityksiä, joita pelkät taloudelliset laskelmat eivät selitä. Joskus on esitetty epäilyjä siitä, olisivatko kansakunnan perusarvot tässä suhteessa muuttumassa. Muutos on voitu liittää uuteen, vähemmän puritaaniseen ja ”eurooppalaisempaan” sukupolveen, liikkuvampaan elämäntapaan tai vaihtoehtotarjonnan kasvuun. Yhteiskunnalla ja elinkeinoelämällä voi olla omat intressinsä eri

hallintamuotojen tukemiseksi. Asuntosäästämisellä on rahoitettu koko kansantalouden kasvua, mutta jotkut ovat arvelleet, että kotitalouksien asuntoinvestointeihin käytetyt rahat voisi sijoittaa tuottavamminkin.

Asuntovarallisuuden osuus kokonaisvarallisuudesta laskenut

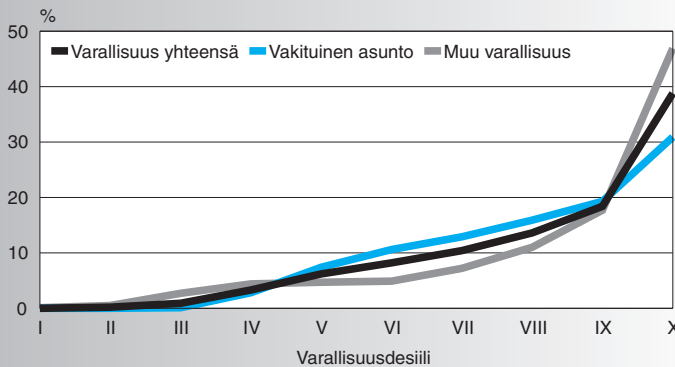
Moniin Keski-Euroopan maihin verrattuna on Suomea pidetty omistusasuntovaltaisena maana. Omistusasuntojen osuus asutuista asunnoista oli suurimmillaan, noin 72 prosenttia, ennen 1990-luvun alun lamavuosia.

Viime vuosikymmenen lopulla omistusasunnoissa asui kaksi kolmesta asuntokunnasta. Kotitaloudet, joiden viitehenkilö on varttuneessa keski-ikässä, asuvat useimmin omassa asunnossa. Omistusasunnosta siirrytään harvoin vuokralaiseksi, ja omistusasujien osuus tulee tulevaisuudessa kasvamaan eläkeikäisten joukossa. Nuorten vuokra-asuminen on yleistynyt.

Kotitalouksilla oli varallisuutta keskimäärin 530 000 markan edestä vuonna 1998. Vakituisen asunnon keskimääräinen arvo oli 314 000 markkaa (59 % koko varallisuudesta). Vuonna 1994 vakituisen asunnon nimellisarvo oli 243 000 markkaa kotitaloutta



Kuvio 1. Asunto- ja muun varallisuuden osuus ko. varallisuus- massasta varallisuusdesiileittäin 1998



Lähde: Varallisuustutkimus 1998)

kohti (61 %) ja 254 000 markkaa vuonna 1988 (68 %).

Asunto keskivarakkaan tärkein omistus

Varallisuuskajaumaa tasoittaa se, että asunto on Suomessa kotitalouksien ylivoimaisesti suurin yksittäinen varallisuuserä ja omistusasunto hallitseva asumismuoto. Kuvioista 1 ilmenee, että asuntovarallisuuden suhteellinen

merkitys on suurin keskivarakkailla kotitalouksilla. Muu, erityisesti rahoitusvarallisuus keskittyy paljon selvemmin rikkaimmille kotitalouksille. Alimpien desiilien kotitaloudet taas ovat käytännössä kaikki vuokralaisia.

Asuntovarallisuuden jakautumisen muutokset ovat olleet maltillisempia kuin muun varallisuuden. Varakkain kymmenys kasvatti vuodesta 1988 vuoteen 1998 osuuttaan koko varallisuudesta 32 prosentista 39 prosenttiin, mutta asuntovarallisuudesta vain

28 prosentista 31 prosenttiin. Muu kuin asuntovarallisuus keskittyi enemmän, sillä rikkaimman kymmenyksen osuus siitä kasvoi 43 prosentista 47 prosenttiin.

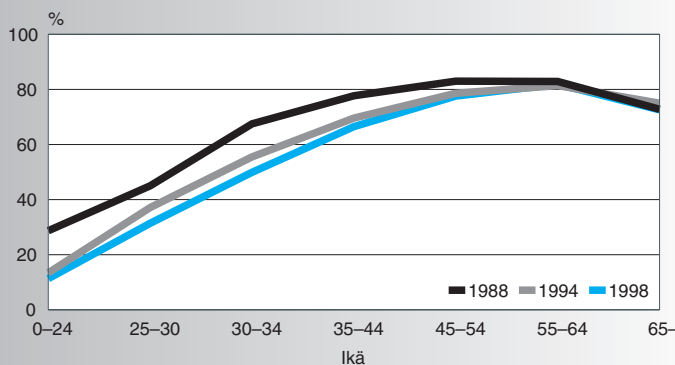
Omistusasunnot keskittyvät varttuneille

Rahamarkkinoiden vapaututtua 1980-luvun lopulla omistusasuntomarkkinoille tuli paljon nuoria. Kun taloustilanne vuosikymmenen vaihteessa heikkeni ja asuntomarkkinat lamaanuivat, näkyivät hallintamuotojen muutoksetkin selvemmin nuorten ikäluokissa. Normaalimmissa oloissa osa heistä olisi ehkä haikunut omistusasuntomarkkinoille.

Lisäksi 1990-luvun alussa koettiin jonkin aikaa Suomessa harvinainen ilmiö: suhteellisen toimivat vuokramarkkinat, mikä vaikutti varmaan sekin kehitykseen. Vuokra-asuntojen tarjonnan kasvun syynä on nähty mm. vuokrasäännöstelyn purku, alhaiset asuntohinnat ja tarjonnan kasvu, jota selittää runsas julkinen tuotanto ja tyhjillään olleet asunnot (Junnto 1999). Viime vuosina vuokramarkkinat ovat kuitenkin kiristyneet ja vuokrat varsinkin pääkaupunkiseudulla nousseet selvästi.

Muutokset eri ikäisten kotitalouksien asuntovarallisuudessa näkyvät taulukosta 1. Keskimäärin asuntovarallisuuden arvo kotitaloutta kohden kasvoi nimellisesti 29 prosenttia vuodesta 1988 vuoteen 1998. Nuorimmilla se kuitenkin laski selvästi, alle 25-vuotiailla 72 prosenttia ja 25–30-vuotiaillakin neljänneksen. Kaikkiaan alle 35-vuotiaiden osuus pieneni 22 prosentista 11 prosenttiin.

Kuvio 2. Omistusasunnossa asuvat kotitaloudet ikäryhmittäin 1988, 1994 ja 1998



Lähde: Vuosien 1988, 1994 ja 1998 varallisuustutkimukset

Vasta yli 45-vuotiaiden ikäluokassa asuntovarallisuus kasvoi myös läpi lamavuosien, ainakin nimellisesti. Yli 45-vuotiaat omistivat vuonna 1988 puolet asuntovarallisuudesta, vuonna 1998 jo lähes kaksi kolmannesta. Eläkeikäisillä talouksilla oli asuntovarallisuutta keskimäärin 65 prosenttia enemmän vuonna 1998 kuin kymmenen vuotta aiemmin.

Nuorilla vähemmän ja halvempia asuntoja

Asuntovarallisuuden suuruuteen ikäryhmittäin vaikuttaa tietenkin se, kuinka suuri osa ikäluokasta asuu omassa asunnossa. Tämän ohella siihen vaikuttaa sekin, kuinka arvokkaisiin ensiasuntoihin nuorilla on varaa. Taulukosta 2 ilmenee, että muutokset ovat olleet huomattavia.

Vanhimpia ikäluokkia lukuunottamatta on omistusasunnoissa asuvien osuus kotitalouksista laskenut, mutta selvimmin tämä näkyy nuorimpien kohdalla. Vuonna 1998 asui omassa asunnossa enää noin joka kymmenes alle 25-vuotiaista ja vajaa kolmannes 25–30-vuotiaista. Kymmenen vuotta aiemmin omistusasukkaita oli alle 25-vuotiaista 44 prosenttia ja 25–30-vuotiaista 48 prosenttia. Nuorimpien kotitalouksien hankkimat asunnot näyttäsivät myös olevan suhteellisesti halvempia kuin aiemmin. Vuonna 1988 alle 30-vuotiaiden asunnot olivat suunnilleen yhtä kalliita kuin asunnot keskimäärin. Kymmenen vuotta myöhemmin alle 25-vuotiaat asuivat neljänneksen ja 25–30-vuotiaat viidenneksen keskivertoasuntoa halvemmissä asunnoissa. Vanhimmat ikäluokat sen sijaan asuivat aiempaa arvokkaammissa asunnoissa.

TAULUKKO 1.	Asuntovarallisuus, mk ikäluokittain 1988, 1994 ja 1998						
	Viitehenkilön ikä	Asuntovarallisuus, mk/kotitalous			Osuus asuntovarallisuudesta, %		
		1988	1994	1998	1988	1994	1998
	–24	147 300	37 600	41 500	5,1	1,0	1,0
	25–30	162 400	130 600	122 600	8,7	6,0	3,7
	30–34	250 500	214 000	271 500	8,4	6,5	6,3
	35–44	308 000	289 500	366 400	27,4	22,9	23,3
	45–54	312 400	337 200	400 000	19,9	25,7	26,7
	55–64	267 900	323 200	402 400	15,3	17,1	17,7
	65–	191 500	250 400	316 200	15,2	20,7	21,4
	Kaikki kotitaloudet ..	243 400	254 000	314 300	100	100	100

Lähde: Vuosien 1988, 1994 ja 1998 varallisuustutkimukset

Omistusasujat ovat paitsi entistä vanhempia myös hyvätuloisempia. Vuonna 1988 kuului omassa asunnossa asuneista kotitalouksista 16 prosenttia alimpaan tuloviidennekseen, kymmenen vuotta myöhemmin enää vajaat kymmenen prosenttia. Hyvätuloisimpaan viidennekseen kuuluvien osuus kasvoi tänä aikana 24,6 prosentista 27,3 prosenttiin.

Asuntomarkkinoiden kriisi ja sukupolvien kokemukset

Voi olettaa, että viime vuosikymmenen alun lama ja asuntomarkkinakriisi vaikutti sen kokeneiden sukupolvien asunnonhankintaan merkittävästi. Aikoinaan oman asunnon ostoa rajoitti lähinnä lainansaanti eikä

TAULUKKO 2.	Omassa asunnossa asuvat kotitaloudet 1988 ja 1998						
	Viitehenkilön ikä	1988			1998		
		Kotitalouksia	Osuus ikäluokan talouksista %	Asuntovarallisuus keskim., mk	Kotitalouksia	Osuus ikäluokan talouksista %	Asuntovarallisuus keskim., mk
	–24 ...	78 200	44,2	333 300	19 300	11,3	368 700
	25–30 ...	131 500	48,1	337 400	69 600	31,4	390 700
	30–34 ...	116 100	67,5	371 300	85 500	49,9	544 500
	35–44 ...	356 000	78,4	393 000	312 600	66,5	551 200
	45–54 ...	269 900	82,9	377 000	383 700	77,6	515 600
	55–64 ...	239 500	82,3	325 700	266 500	81,9	491 000
	65–	293 500	72,6	263 900	363 200	72,6	435 900
	Kaikki ..	1 484 800	70,8	343 900	1 500 300	63,7	493 300

Lähde: Vuosien 1988 ja 1998 varallisuustutkimukset

Viiden edellisvuoden aikana asunnon hankkineet asuntovelkaiset kotitaloudet 1990 ja 1998

TAULUKKO 3.

	1990				1998			
	Koti- talouksia	%	Vuositulot keskim	Asunto- lainat keskim.	Koti- talouksia	%	Vuositulot keskim	Asunto- lainat keskim.
Yhteensä	363 000	100,0	154 500	223 600	252 700	100,0	192 500	233 200
-24 ...	16 700	4,6	123 600	199 900	12 000	4,7	151 900	256 300
25-30 ...	84 600	23,3	133 400	237 600	45 700	18,1	161 300	265 700
30-34 ...	72 200	19,9	159 000	230 300	32 700	12,9	182 900	286 400
35-44 ...	126 300	34,8	175 700	249 300	86 100	34,1	222 600	256 900
45-54 ...	40 400	11,1	164 600	178 500	47 300	18,7	191 400	165 200
55-64 ...	13 600	3,7	124 500	117 200	20 800	8,2	209 400	178 800
65- ...	9 100	2,5	77 100	87 500	8 100	3,2	111 900	86 400

Lähde: Vuoden 1990 kulutustutkimus ja vuoden 1998 varallisuustutkimus

asunnon turvallisuutta sijoituskohteena osattu epäillä. Aina 1980-luvun lopulle oli vallalla vakaa usko siihen, että ainakin asunnoissa rahat olivat turvassa. Rahamarkkinoiden vapaututtua 1980-luvun lopulla markkinoille tuli paljon nuoria ensiasunnon hankkijoita. Avokätinen lainananto innosti aiempaa pienituloisempia asunnon ostoon.

Vuosikymmenen vaihteessa tämä usko romahti tunnetuin seurauksin. Kovin monta vuotta ei ehditty nauttia rahamarkkinoiden vapautumisesta, ennen kuin korkojen ja asuntohintojen nousu romuttivat useimpien asunnonhankintamahdollisuudet. 1990-luvun alkupuolen lama vei monilta haaveet omasta asunnosta aivan konkreettisesti, mutta ehkä vaikeammin selvitettävä asia on se, kuinka pysyviä sen vaikutukset ovat asunnon ostohaluihin asennetasolla. Selvimmin muutokset asunnonhankinnan ehdoissa näyttäisivät vaikuttaneen eroihin sukupolvien välillä. Alueittainkin

markkina- ja hintaerot ovat kasvaneet.

Vaikka uudet hallintamuotoja rahoitusmallit, kuten asumisoikeus- tai osaomistusasunnot ovat jonkin verran lisänneet kuluttajien valinnanvapautta, on niiden merkitys asuntokantaan suhteutettuna vielä aika marginaalinen. Oman asunnon vaihtoehtona on edelleen useimmiten vuokra-asunto.

Taulukon 3 perusteella halu tai mahdollisuudet asunnon ostoon velkarahalla näyttävät vähentyneen juuri perinteisesti ”parhaassa ensiasunnon ostoiässä” olevilta, 25–34-vuotiailta. Tämänikäisiä asuntovelallisia talouksia, jotka ilmoittivat ostaneensa asunnon viiden edellisvuoden aikana, oli 156 800 vuonna 1990. Vuonna 1998 sellaisia oli samassa ikäluokassa puolet vähemmän, 78 400.

Muissa ikäluokissa muutokset olivat pienempiä, mutta kaikkiaan asunnon ostajat olivat viime vuosikymmenen keskivaiheilla

melko selvästi vanhempia kuin 1980-luvun loppupuolella. He olivat myös parempituloisia, sillä kun vuoden 1990 asunnonostajista 29 prosenttia kuului kahteen alimpaan tuloviidennekseen, oli sellaisten kotitalouksien osuus vuonna 1998 vain 18 prosenttia. Kiristyneestä luotonannosta tai kasvaneesta varovaisuudesta saattaa johtua, että asuntoja hankkineiden kotitalouksien asuntovelkojen suhde käytettävissä oleviin vuosituloihin laski 1,5 kertaisesta 1,2 kertaiseksi.

Perijäsukupolvi?

Asuntokannan kasvaessa on ottoiveet nuorten asunto-ongelmien ratkaisusta joskus asetettu asuntojen perimiseen. Vuosien 1994 ja 1998 tutkimuksissa selvitettiin myös kotitalouksien viiden edellisvuoden aikana saamia perintöjä (perinnöistä enemmän tämän lehden sivulla 14). Tulokset olivat molempina vuosina aika samansuuntaisia.

Asuinkiinteistöjä tai asunto-osakkeita peri 119 000 taloutta, 28 prosenttia perinnönsaajista. Asuntovarallisuutta perineistä 85 prosenttia oli yli 35-vuotiaiden talouksia. Avoimeksi jää kysymys, missä määrin perinnönsaajat siirtävät saamansa perinnöt edelleen omille lapsilleen. Tämän perusteella näyttäisi kuitenkin siltä, ettei niistä ainakaan vielä useinkaan ole nuorten asunto-ongelmien ratkaisuksi.

Kotitaloudet asuntosijoittajina

Julkisen valta tukee vuokra-asuntojen tuotantoa lainoin ja korkotuoin. Tuotannon määrään vaikuttavat usein enemmän rakentamisen suhdanteet kuin vuokra-asuntojen kysyntään liittyvät syyt. Arava-asuntojen tarjonta ei vastaa kysyntää etenkin kasvupaikkakunnilla. Noin puolet vuokra-asunnoista on vapaarahoitteisia. Tavallisilla kotitalouksillakin on huomattava merkitys vuokranantajina asuntojen tarjonnan ja ehkä varsinkin tarjonnan muutosten kannalta. Jonkunhan vuokra-asunnotkin täytyy omistaa. Tässä mielessä asunnot ovat sijoituskohteita jotka kilpailevat markkinoilla vaikkapa arvopapereiden tuotto-odotusten kanssa.

Vuosien 1994 ja 1998 tutkimuksissa selvitettiin vakituisen asunnon ohella kotitalouksien kakkos- tai sijoitusasuntojen omistusta. Tällaisia asuntoja omisti kymmenisen prosenttia talouksista. Omistajatalouksien määrä kasvoi viidenneksen vuodesta 1994 vuoteen 1998. Sijoitusasuntojen nimellisarvo omistajataloutta kohti sen sijaan kasvoi huomattavasti enemmän, 332 000 markasta 622 000 markkaan (tau-

lukko 4). Sijoitusasuntoja omistivat lähinnä suhteellisen hyvätuoloiset keski-ikäiset tai sitä iäkäämmät toimihenkilö- ja yrittäjätaloudet sekä eläkeläiset.

Vuonna 1998 sijoitusasuntoja omistaneiden tulot olivat 46 prosenttia korkeammat kuin kotitalouksilla keskimäärin. Ei voi silti väittää, että sijoitusasunnot keskittyisivät huipputuloisille, sillä niitä omistivat kaikkiin tuloluokkiin kuuluneet kotitaloudet. Muita useammin sijoitusasuntoja omistaneet kuitenkin kuuluivat neljään ylimpään tulodesiiliin, kaikkein hyvätuoloisimpaan desiiliin heistä kuului 26 prosenttia. Omistajista 71 prosenttia oli vähintään 45-vuotiaiden talouksia.

Varallisuutta heillä oli melko selvästi keskimääräistä enemmän, lähes 1,3 miljoonaa markkaa, kun kaikilla kotitalouksilla sitä oli 530 000 markkaa kotitaloutta kohti. Sijoitusasuntoja omistaneilla oli varaa sijoittaa muihinkin kohteisiin. Talletuksiin ja arvopapereihin he sijoittivat suhteellisesti yhtä paljon kuin kaikki kotitaloudet, noin 19 pro-

senttia koko varallisuudestaan, määrällisesti kuitenkin melko lailla enemmän. Rahoitusvarallisuutta heillä oli 220 000 markkaa kotitaloutta kohti, siitä arvopapereita 109 000 markan edestä ja talletuksia 83 000 markkaa. Kaikilla kotitalouksilla oli rahoitusvarallisuutta keskimäärin 92 000 markkaa, josta arvopapereita 33 000 ja talletuksia 47 000 markkaa. Sijoitusasunnot näyttäisivät siten olevan niitä omistaville yksi sijoituskohte muiden joukossa.

Aineiston perusteella ei voi erottaa, onko asunto hankittu varsinaisiin sijoitustarkoituksiin vai kakkosasunnoksi jonkun perheenjäsenen käyttöön. Valitettavasti aineistosta ei selviä sekään, kuinka suuri osa asunnoista on itse hankittu ja kuinka suuri osa siirtynyt omistajan haltuun perimällä. Ainakaan kovin suurisuuntaisesta liiketoiminnasta ei tyypillisten sijoittajatalouksien kohdalla näyttäisi olevan kyse: vajaa viidennes omisti yhden sijoitusasuntoja ja noin kaksi kolmannesta kaksi. Harvalla taloudella niitä oli useampia.

TAULUKKO 4.

Sijoitusasuntoja omistaneet kotitaloudet sosioekonomisen aseman mukaan 1994 ja 1998

	1994			1998		
	Kotitalouksia	%	Muut asunnot	Kotitalouksia	%	Muut asunnot
Maatalousyrittäjät	15 500	6,9	761 200	14 200	5,3	289 700
Muut yrittäjät	13 800	6,2	657 500	30 900	11,5	449 600
Yl. toimihenkilöt	48 300	21,5	816 600	59 500	22,1	324 200
Al. toimihenkilöt	34 200	15,3	594 800	48 900	18,2	265 200
Työntekijät	30 300	13,5	409 000	31 700	11,8	268 700
Eläkeläiset	66 700	29,8	587 800	73 800	27,4	373 000
Työttömät	9 300	4,1	489 700	6 900	2,6	336 400
Muut	6 000	2,7	447 300	3 300	1,2	244 900
Kaikki	224 100	100,0	622 500	269 300	100,0	332 200

Lähde: Varallisuustutkimukset 1994 ja 1998

Onko kodinomistus muuttumassa?

Asuntomarkkinoiden myllyryksestä ja lamavuosista huolimatta suurin osa suomalaista on onnistunut kasvattamaan asuntovarallisuuttaan ja parantamaan asumistasoaan. Oma asunto on edelleen aineellisen hyvinvoinnin vankka perusta. Muutokset eivät kuitenkaan ole kohdelleet kaikkia kotitalouksia tasapuolisesti, ja paljolti siihen näyttää vaikuttaneen se, millaisessa markkinatilanteessa eri sukupolvet joutuvat asumisuransa alkamaan.

Erilaisia asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotoja alkaa olla jo niin runsaasti, että valinta niiden välillä on työlästä ja edellyttää paitsi nykyisen, myös pitkälle tulevaisuuteen yltävän elämäntilanteen arviointia (Siikanen – Korvenranta, 2000). Kotitalouksien asunnonhankintaa näyttäisivät silti

edelleenkin säätelevän lähinnä tarjontaan liittyvät tekijät. Kun vuokra-asuntojen tarjonta joksi-kin aikaa vilkastui, kasvoi vuokra-asumisen suosio etenkin nuorten keskuudessa selvästi. Sen jälkeen asuntokauppa on taas vilkastunut ja kotitalouksien asuntoluottokanta kasvanut. Asunnon ostoon vaikuttavat tietenkin myös kysyntätekijät kuten työllisyys ja tulokehitys sekä muuttoliike. Vaikkei omistusasuntoa enää haluttaisikaan nähdä ainoana haluttavana asumismuotona, painavat asunnon hankinnassa vieläkin paljon taloudelliset realiteetit. □

Kirjoittaja toimii yliaktuaarina Elinolot-yksikössä.

Viitteet:

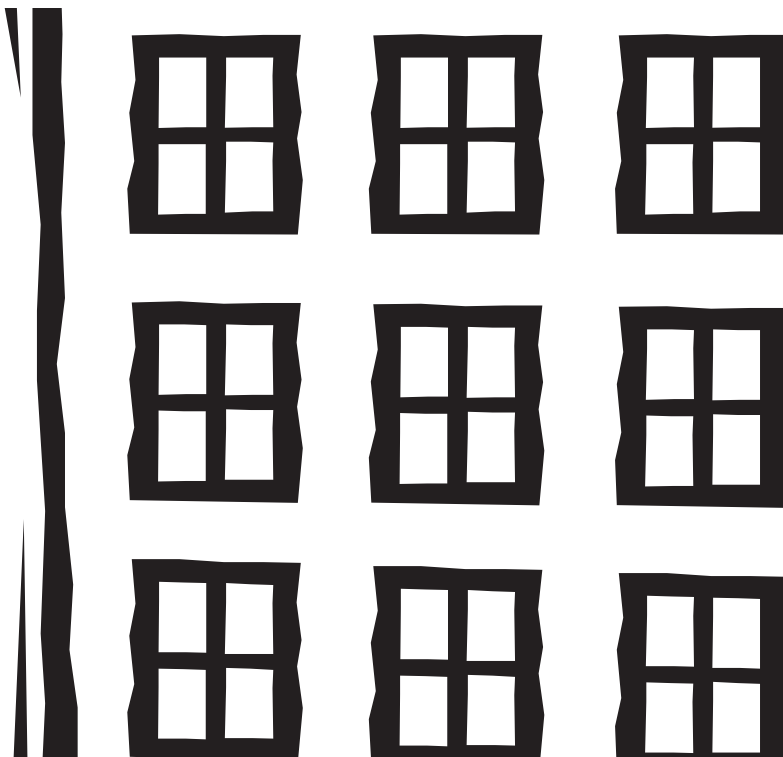
Juntto, A.: Onko taas pakko omistaa? Hyvinvointikatsaus 1/1999

Siikanen A. – Korvenranta, S. (2000): Asumisvaihtoehtoja – ominaisuudet ja asumismenot. Kuluttajavirasto/ympäristöministeriö. □

Joskus on sanottu asunnon hallintaperusteen jakavan ihmiset luokkiin. Vuoden 1998 varallisuustutkimuksen mukaan omistus- ja vuokraasukkaiden ”varallisuusprofiilit” ovatkin huomattavan erilaiset. Sen sijaan että omaan asuntoon sijoitettu varallisuus löytyisi vuokralaisilta muista sijoituksista, nimenomaan omistusasukkaiden muu sijoitusvarallisuus paljastui moninkertaiseksi vuokralaisiin verrattuna. (Taulukko 1)

Myös eri tulokymmenyksiin kuuluvien kotitalouksien väestötausta ja sen seurauksena asunnon hallintamuoto, asunnon omistaminen kontra vuokra-asuminen on muuttunut olennaisesti kymmenessä vuodessa 1988–98. Pienituloisista yhä useampi on opiskelija tai työtön. Suuri osa pienituloisuudesta liittyy nyt nuoruuden aikaiseen elämäntilanteen vaiheköyhyyteen ja nuorten entistä aikaisempaan itsenäistymiseen omiksi talousyksiköiksi.

Suurin muutos on omakotitaloissa asuvien ryhmässä, mökit ovat muuttumassa taloiksi ainakin hinnoiltaan ja arvostukseltaan. Vielä vuonna 1988 yli kolmasosa eli 35 prosenttia pienituloisimpaan desilliiniin kuuluvista oli mökkiläisiä eli asui omassa talossa. (Taulukko 2) Tuolloin alimman tulodesiilin kuului paljon eläkeläisiä. Eläkejärjestelmät eivät olleet vielä kypsyneet monenkaan kohdalla antamaan täysmääräistä eläkettä. Kymmentä vuotta myöhemmin enää viidennes eli 20 prosenttia pienituloisimmista



Pienituloiset asuvat vuokralla, varakkaat omassa talossa

TAULUKKO 1.

Kotitalouksien varat ja velat (mk) asunnon hallintasuhteen mukaan vuonna 1998 kotitaloutta kohti

	Kaikki	Omatalo	Oma osake	Vuokra-asunto
Varallisuus yhteensä	530 800	827 100	754 000	66 100
Vakituinen asunto	314 300	512 800	467 700	0
Muu asunto-omaisuus	38 000	53 000	47 250	16 000
Vapaa-ajan asunnot	48 000	67 700	68 900	12 600
Kulkuvälineet	38 500	62 400	39 200	14 200
Talletukset	46 600	64 000	64 200	15 900
arvopaperit	32 800	47 600	50 200	4 700
Muut rahoitusvarat	12 600	19 500	16 600	2 700
Yksityislainat yhteensä	65 800	91 300	86 700	24 600
Niistä asuntolainat	52 900	79 400	76 200	8700
Kulutustuotot	9 200	9 700	8 100	9 500
Käytettävissä olevat tulot mk/vuosi .	148 600	190 100	166 000	93 900

Lähde: Varallisuustutkimus 1998

asui omassa talossa. Pienet tulot ja vuokra-asuminen liittyvät toisiinsa yhä useammin. Vuonna 1988 alimmasta tulodesiilistä 54 prosenttia asui vuokralla mutta vuonna 1998 jo 74 prosenttia.

Sen sijaan suurituloisimmasta tulodesiilistä 92 prosenttia asui vuonna 1998 omistusasunnossa. Etenkin omakotiasuminen oli nousussa suurituloisimman tulokymmenyksen kohdalla. Heistä 35 prosenttia oli asunut omassa talossa vuonna 1988, mutta vuonna 1998 jo 45 prosenttia. Omakotitalo oli voinut maksukykyisten markkinoita osake- ja vuokra-asunnoilta.

Asumisuraturkimuksissa asumisluokkia on aseteltu myös talotyyppiin mukaan. Näyttää siltä, että vauraimmat asukkaat valitsevat yhä useammin omakotitalon ehkä suurimpia kaupunkeja tai ainakin Helsinkiä lukuun ottamatta. ”Keskikerrokset” suosivat osakeasumista, ja pienituloiset valikoivat vuokra-asunnon tai valikoituivat sellaiseen. Pieni osa väestöstä jää kokonaan asunnottomiksi, heitä varallisuustutkimukseen ei tavoiteta. Varojen ohella heiltä puuttuu osoite.

Oma asunto on omistusasukkaiden kuten muidenkin suomalaisten suurin varallisuuserä. Silti omistusasukkailla oli muutakin varallisuutta keskimäärin neljä kertaa enemmän kuin vuokralaisilla. Sijoittaminen liittyy omistusasumiseen, ehkä myös omistusasunnon suhteellinen

edullisuus asumismuotona antaa säästämislle tilaa ja mahdollisuuksia. Vuokralaiset ovat sen sijaan enimmäkseen pienituloisia vain kuluttajia. Myös heidän velkansa ovat useammin kulutusluottoja. Rahoitusvaroja omakotiasukkailla oli kuusi kertaa enemmän kuin vuokralaisilla, vapaa-ajan asuntojen ja kulkuvälineiden arvot olivat viisinkertaisia vuokralaisten omistamiin verrattuna.

Ainoa erä, joka vuokralaisilla oli samaa tasoa tai korkeampi kuin omistusasukkailla olivat kulutusluotot. Hallintamuoto ei niitä juuri erotellut. □ (HyKa)

TAULUKKO 2.

Pieni- ja suurituloiset kotitaloudet asumismuodon mukaan 1988, 1994 ja 1998 % kotitalouksista

Asumismuoto	1988	1994	1998
Oma talo pienituloiset (alin tulo-desiili) . . .	35	23	20
Oma talo suurituloiset (ylin tulo-desiili) . .	35	40	45
Oma osakehuoneisto pienituloiset	11	4	5
Oma osakehuoneisto suurituloiset	52	50	46
Vuokra-asunto, pienituloiset	54	73	74
Vuokra-asunto, suurituloiset	14	10	8

Lähde: Varallisuustutkimus 1998, Tilastokeskus