

# Suomalaisten kotitalouksien varallisuus

Risto Herrala, ekonomisti, rahapolitiikka ja tutkimusosasto

Tässä artikkelissa tarkastellaan suomalaisten kotitalouksien varallisuutta. Pääasiallisena tietolähteenä on Tilastokeskuksen varallisuustutkimus, joka on kattavin tietolähde suomalaisten kotitalouksien varallisuudesta ja sen jakautumisesta.<sup>1</sup> Sen julkaisuviive on melko pitkä: tällä hetkellä uusimmat tiedot koskevat vuotta 2004. Tästä syystä kuvaa täydennetään Tilastokeskuksen ja Suomen Pankin julkaiseman rahoitustilinpidon avulla.<sup>2</sup> Suomalaisten kotitalouksien varallisuutta verrataan myös muiden maiden kotitalouksien tilanteeseen Wider-instituutin joulukuussa 2006 ilmestyneen tutkimuksen avulla.<sup>3</sup>

Tarkastelussa nousee esille mm. seuraavia näkökohtia:

1. Suomalaisten kotitalouksien nettovarallisuuden arvo (eli rahoitus- ja kiinteän varallisuuden bruttoarvon ja velkojen erotus) on vastaavan tulotason vertailumaihin nähden pieni. Ero ei selity kokonaan käytettyjen tietolähteiden erojen eikä esimerkiksi eläkejärjestelmän rakenteen avulla.

2. Suomalaisten kotitalouksien nettovarallisuuteen vaikutti voimakkaasti 1990-luvun alun lama pankkikriiseineen. Varallisuustutkimuksen mukaan vaikutukset eivät tulleet niinkään velkaantumisen vaan bruttovarallisuuden

arvon muutosten kautta. Laman jälkeen varallisuuden arvo on alkanut taas kasvaa. Sukupolviakohtaisessa tarkastelussa havaitaan, että 1940-luvulla syntyneiden varallisuus näyttää laman jälkeen palautuneen kaikkein heikoimmin.

3. Vertailumaihin nähden suomalaisten kotitalouksien varallisuudesta suuri osa on sidoksissa asuntoon. Tämä tarkoittaa, että suomalaisten kotitalouksien riskit painottuvat asuntomarkkinoiden kehitykseen enemmän kuin vertailumaissa ja rahoitusmarkkinoiden kehitykseen vähemmän kuin vertailumaissa.

4. Varallisuuden jakautumisen epätasaisuus on kasvanut vuosien 1987 ja 2004 välillä. Kansainvälisessä vertailussa Suomi kuuluu kuitenkin niihin maihin, joissa varallisuuden jakauma on kaikkein tasaisin.

5. Kotitalouksista noin 9 prosentilla nettoverallisuus on negatiivinen. Laskelemien mukaan näiden kotitalouksien pankeille aiheuttama luottoriski näyttäisi jäävän melko pieneksi.

6. Vuoden 2004 varallisuustutkimukseen osallistuneista kotitalouksista noin 7 % ilmoitti käyttäneensä asuntoa muun kuin asuntoluoton vakuutena. Asuntojen hinnan kehityksellä on näin ollen vaikutuksia asuntomarkkinoiden lisäksi myös kestokulutustavaroiden markkinoilla sekä rahoitusmarkkinoilla.

## Suomalaisten kotitalouksien varallisuuden arvo

Kansainvälisissä vertailututkimuksissa (ml. edellä mainittu Widerin tutkimus) yleisesti käytetty kotitalouksien varallisuuden arvon mittari on niiden nettovarallisuuden arvo henkeä kohti.

<sup>1</sup> Tilastokeskus (2007) Kotitalouksien varallisuus 1988–2004. Suomen virallinen tilasto.

<sup>2</sup> Neljännesvuosittain ilmestyvästä rahoitustilinpidosta ilmenevät kotimaisten sektoreiden rahoitussuoritukset ja velat. Rahoitustilinpidotiedot ovat saatavilla neljännesvuosittain Suomen Pankin kotisivuilta (<http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/index.htm>) ja vuositasolla Tilastokeskuksesta. Myös Finanssialan Keskusliitto julkaisee säännöllisesti tietoa suomalaisten kotitalouksien rahoitusvaroista ja veloista oman kyselynsä nojalla (<http://www.fkl.fi/>).

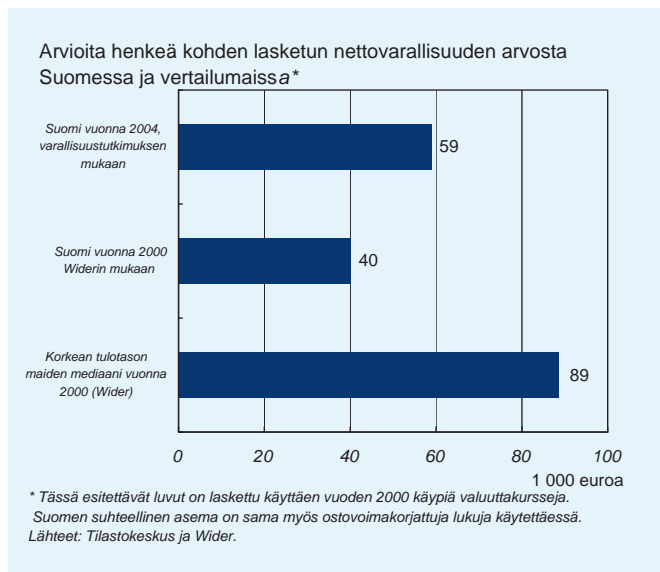
<sup>3</sup> Davies J. – Sandström S. – Shorrocks A. – Wolf E. (2006) The World Distribution of Household Wealth. Wider-instituutti (<http://www.wider.unu.edu/research>).

Tilastokeskuksen varallisuustutkimuksen mukaan suomalaisten kotitalouksien bruttovarallisuus henkeä kohti oli 68 000 euroa vuonna 2004. Bruttovarallisuuteen luetaan mukaan keskeinen kiinteä omaisuus, kuten asunnot, kesämökit ja kulkuvälineet, sekä sijoitukset rahoitusväiteisiin. Kotitaloussektorilla oli saman lähteen mukaan velkaa henkeä kohti noin 9 000 euroa. Nettovarallisuus henkeä kohti, 59 000 euroa, saadaan vähentämällä bruttovarallisuudesta velat.

Suomalaisten kotitalouksien nettovarallisuus henkeä kohti vuosina 2000 ja 2004 käy ilmi kuvioista 1. Vertailukohtana kuviossa esitetään Widerin tutkimuksen perusteella laskettu mediaani-nettovarallisuus henkeä kohti ns. korkean tulotason maissa vuonna 2000.<sup>4</sup> Arvot on esitetty kuviossa käypähintaisina. Widerin tutkimuksessa Suomea

<sup>4</sup> Tarkastelussa mukana olevia ns. korkean tulotason maita ovat Australia, Kanada, Tanska, Suomi, Ranska, Saksa, Irlanti, Italia, Japani, Korea, Uusi-Seelanti, Norja, Espanja, Sveitsi, Iso-Britannia ja Yhdysvallat.

Kuvio 1.



koskevat tiedot on arvioitu Tilastokeskuksen vuoden 1998 varallisuustutkimuksen perusteella

Suomalaisten kotitalouksien nettovarallisuuden käypähintainen arvo oli noin 40 000 euroa henkeä kohti vuonna 2000 eli vain alle puolet kansainvälisestä vertailutasosta (kuvio 1). Vielä vuonna 2004 suomalaisten kotitalouksien nettovarallisuuden käypähintainen arvo henkeä kohti oli selvästi alle tason, jolla vertailumaiden mediaani oli vuosituhannen alussa.

Osittain ero Suomen ja vertailumaiden välillä selittyy käytetyillä tietolähteillä. Widerin vuoden 2000 varallisuustutkimuksen aineistoon perustuvissa laskelmissa kotitalouksien rahoitusvarallisuus henkeä kohti on Suomessa noin 7 000 euroa. Rahoitustilinpidon mukaan henkeä kohti laskettu kotitalouksien rahoitusvarallisuuden arvo oli vuonna 2000 kuitenkin noin 22 000 euroa eli 15 000 euroa Widerin käyttämää arviota suurempi. Tämän suuruinen korjaus kotitalouksien nettovarallisuuden arvoon ei kuitenkaan vielä riittäisi nostamaan Suomea vertailumaiden tasolle.<sup>5</sup>

Näyttääkin siltä, että suomalaisten kotitalouksien vähäisen nettovarallisuuden taustalla on käytetyn tilastolähteen lisäksi myös muita syitä. Yksi mahdollinen selitysmalli avautuu Barron ns. velka-

<sup>5</sup> Varallisuustutkimuksen ja rahoitustilinpidon eroihin on monta syytä. Varallisuustutkimus perustuu haastatteluihin, joten tietämättömyys, muistamattomuus tai haluttomuus kertoa varallisuudesta vaikuttavat tuloksiin. Lisäksi otantavirheet saattavat vaikuttaa varallisuustutkimuksen tuloksiin, koska varallisuuden jakauma on vino. Nämä seikat johtavat siihen, että varallisuustutkimus voi aliarvioida kotitalouksien rahoitusvaroja. Toisaalta rahoitustilinpito voi liioitella niitä jonkin verran, sillä rahoitustilinpito kattaa kotitalouksien lisäksi myös voittoa tavoittelemattomat yhteisöt. Ks. Hamunen E. – Säylä M. (2007) Suomiko varallisuuden häntäpäätä? Tieto & Trendit 11 (2007/1).

neutraalisuushypoteesin kautta.<sup>6</sup> Barron mielestä kotitaloudet ottavat varallisuutta kartuttaessaan huomioon myös julkisen talouden tilan. Velkaneutraalisuushypoteesin mukaan julkinen säästäminen syrjäyttää kotitalouksien säästämistä.

On siis mahdollista, että kotitaloudet ottavat julkisen talouden tilan ja tulevia eläkevastuita varten rahastoidut varat huomioon säästö päätöksiä tehdessään. Suomen julkisen sektorin velka on kansainvälisesti katsoen pieni ja työeläkerahastoihin on kertynyt merkittävästi varoja. Tämä saattaisi osaltaan selittää kotitaloussektorin alhaista säästämisastetta ja varallisuuden pienenemistä Suomessa.

Kansainvälistä vertailua kotitalouksien varallisuudesta, jossa otettaisiin velkaneutraalisuusteoreeman mukaisesti huomioon myös julkisen sektorin tilanne, ei ole saatavilla. Suomen tapauksessa voidaan kuitenkin havaita, että edes kaikkien pakollisiin työeläkerahastoihin kertyneiden varojen laskeminen mukaan kotitalouksien varallisuuteen vuonna 2000 ei olisi nostanut Suomen kotitalouksien nettovarallisuutta vertailumaiden mediaanitasolle. Vuonna 2000 työeläkerahastoissa oli varoja hie- man yli 10 000 euroa henkeä kohti.<sup>7</sup>

Kaiken kaikkiaan suomalaisten kotitalouksien nettovarallisuus henkeä kohti on vertailumaihin nähden pieni syistä, jotka eivät ole täysin selvillä. Seuraavassa tarkastellaan aikaisempien varallisuustutkimusten aineistojen avulla, millainen kehityskulku on nykytilanteeseen johtanut.

<sup>6</sup> Barro R. (1974) Are Government Bonds Net Wealth? Journal of Political Economy. Vol. 82, No. 6, 1095–1117.

<sup>7</sup> Työeläkelaitosten liitto (TELA) (<http://www.tela.fi/>).

## Varallisuuden kertyminen vuosina 1987–2004

Taloustieteessä ajatellaan perinteisesti, että varallisuutta säästetään puskuriksi sekä tulotason yllättävän laskun että eri elinvaiheisiin liittyvän tulojen vaihtelun varalta. Milton Friedmanin pysyväistulohypoteesin mukaan kotitaloudet kasvattavat varallisuutta, kun tulotaso ylittää ns. pysyväistulon. Vastaavasti ne kuluttavat varallisuutta, kun tulotaso laskee pysyväistulon alle. Modiglianin ja Brumbergin elinkaarimallissa työikäiset, elinkaarensa tulo huipulla olevat kotitaloudet säästävät varautuakseen vanhuuteen, jolloin tulot ovat elinkaar- en keskiarvoa pienemmät.<sup>8</sup>

Suomalaisten kotitalouksien netto- varallisuus vuosien 1987, 1988, 1994, 1998 ja 2004 varallisuustutkimuksissa vuoden 2004 hinnoin sekä suhteessa BKT:hen käy ilmi taulukosta 1. Kun

<sup>8</sup> Friedman M. (1957) A Theory of the Consumption Function. MIT Press. Modigliani F. – Brumberg R. (1954) Utility Analysis and the Consumption Function: an Interpretation of Cross Section Data. Teoksessa Kurihara K. (ed.) Post Keynesian Economics. New Brunswick, Rutgers University Press. Modigliani F. ja Brumberg R. (1990) Utility Analysis and Aggregate Consumption Function: an Attempt at Integration. Teoksessa Andrew Abel (ed.) The Collected Papers of Franco Modigliani. Vol. 2, The Life Cycle Hypothesis of Saving. Cambridge, MIT Press.

Taulukko 1.

Nettovarallisuuden kehitys vuosina 1987–2004*		
	Nettovarallisuus henkeä kohti (euroina, vuoden 2004 hinnoin)	Nettovarallisuus suhteessa BKT:hen
1987	28 513	140
1988	29 517	135
1994	27 147	137
1998	35 518	142
2004	51 414	177

\* Vertailtavuuden vuoksi kaikilta vuosilta on käytetty suppeata varallisuus- käsitettä, jossa mm. loma-asuminen ja vakuutus säästäminen puuttuvat. Tämän takia arvio vuoden 2004 nettovarallisuudesta henkeä kohti on pienempi kuin kuviossa 1 esitetty. Lähde: Tilastokeskus.

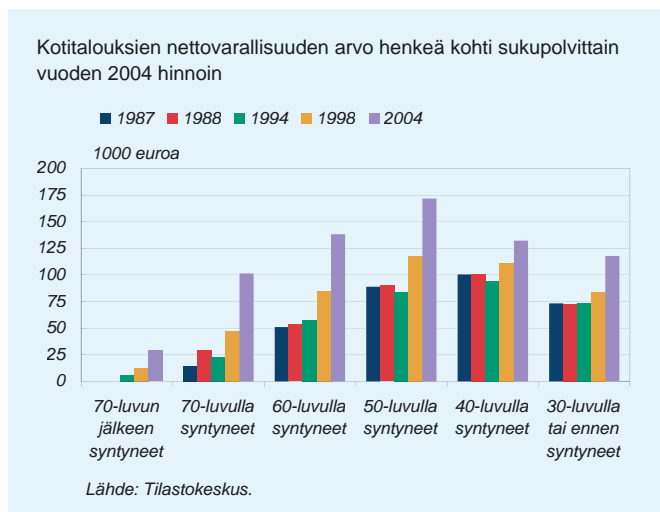
kokonaistuotanto ja kotitalouksien reaaliarvot supistuivat laman ja pankkikriisin vuosina 1990-luvun alussa, myös kotitalouksien kiinteähintainen nettovarallisuus pieneni pysyväästulomallin ennusteen mukaisesti. Nettovarallisuuden arvo nousi vuoden 1987 varallisuuden tasolle vasta 1990-luvun toisella

puoliskolla. Laman jälkeen kotitalouksien nettovarallisuus on päässyt kasvurallalle.

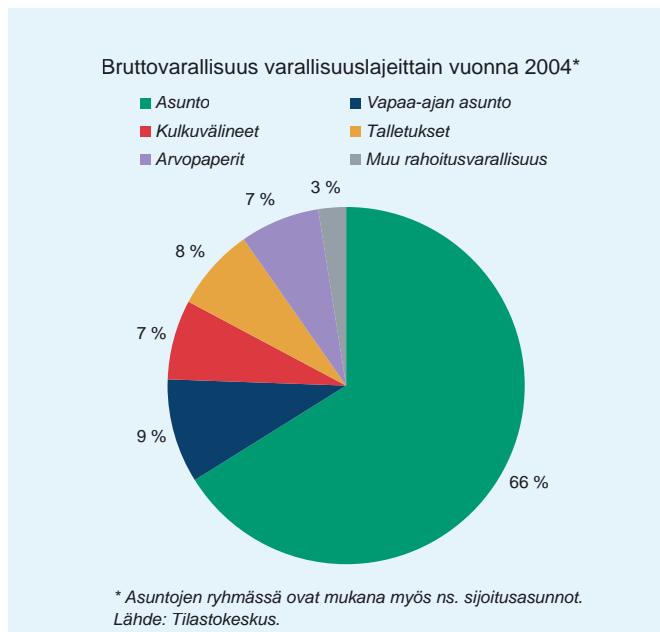
Nettovarallisuuden kasvu on vaihdellut vahvasti kotitalouden elinvaiheen mukaan (kuvio 2). Elinkaarihypoteesista poiketen kaikkien sukupolvien varallisuuden reaaliarvo on kasvanut tarkastelujaksolla. Sukupolvien välisessä tarkastelussa kiinnittää huomiota laman ja pankkikriisin vaikutus. Näyttää siltä, että yhdenkään sukupolven nettovarallisuus ei kasvanut lamavuosina. Nettovarallisuuden arvon pieneneminen (vuoden 2004 hinnoin) ei varallisuustutkimuksen mukaan liity niinkään velkojen kasvuun vaan bruttovarallisuuden arvon muutokseen.

Sekä kiinteän varallisuuden että finanssivarallisuuden arvo (vuoden 2004 hinnoin) aleni laman aikana. Eniten lamasta näyttävät kärsineen 1940-luvulla syntyneet, jotka olivat tuolloin juuri parhaassa varallisuuden kartuttamisessa. Tämän sukupolven nettovarallisuus on palautunut laman jälkeen vain vähän.

Kuvio 2.



Kuvio 3.



### Varallisuuslajit

Keskusteltaessa varallisuuden jakautumisesta eri lajeihin on yleensä tapana ilmoittaa eri varallisuuslajien osuudet bruttovarallisuudesta (josta siis velkojen määrää ei ole vähennetty). Vuonna 2004 asunto oli suurin varallisuuserä noin kahden kolmasosan painolla (kuvio 3). Vapaa-ajan asunnot ja kulkuvälineet kattoivat noin 16 % ja erilainen finanssivarallisuus noin 17 % kotitalouksien bruttovarallisuudesta.

Modernin rahoitusteorian mukaan varallisuuden jakauma kertoo erityisesti

kotitalouksien altistumisesta erilaisille riskeille.<sup>9</sup> Varallisuustutkimuksen aineiston perusteella näyttää siltä, että suomalaiset kotitaloudet ovat alttiita erityisesti asuntomarkkinoiden kehitykseen liittyville riskeille. Asuntojen arvon (eli lyhyellä aikavälillä asuntojen hintojen) vaihtelu ei sinänsä vähennä asumisesta saatavaa hyötyä, mutta heikentää mahdollisuuksia käyttää asuntoa vakuutena. Kotitalouksien kannalta asuntomarkkinoiden kehitykseen liittyvät riskit realisoituvat erityisesti tilanteissa, jossa asunnon arvo laskee lähelle tai alle kotitalouden lainojen arvon. Tällöin kotitalouden lisälainan saanti ja tätä kautta esimerkiksi kestokulutustavaroiden hankinta ja mahdollisuus vaihtaa isompaan asuntoon voivat estyä. Kotitalous voi myös joutua tarjoamaan velkojilleen lisävakuuksia olemassa olevien lainojen kattamiseksi.

Widerin tutkimuksen avulla voidaan vertailla karkeasti suomalaisten kotitalouksien varallisuuden rakennetta muiden maiden vallitsevaan tilanteeseen. Varallisuuden jakaumaa koskevassa Widerin vertailussa ovat mukana vain ne maat, joissa kotitalouksien varallisuuden jakaumaa koskevat tiedot on saatu haastattelututkimusten pohjalta.

Suomessa kotitalouksien varallisuudesta suhteellisen suuri osuus on kiinteätä varallisuutta ja vain pieni osa rahoitusvarallisuutta (kuvio 4). Vertailumaista ainoastaan Espanjassa rahoitusvarallisuuden osuus kokonaisvarallisuudesta oli vuonna 2000 pienempi kuin Suomessa. Suomalaisten

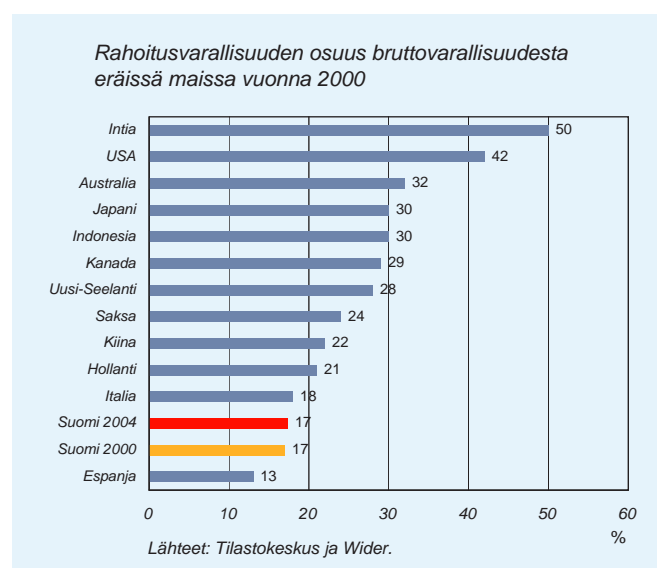
kotitalouksien alttius asuntomarkkinoiden riskeille on siis suurempi ja alttius rahoitusoloihin liittyville riskeille (kuten osakekurssien tai talletuskorkojen muutoksille) pienempi kuin vertailumaissa yleensä. Tutkimuksen perusteella ei selviä, mistä rahoitusvarallisuuden pieni osuus Suomessa johtuu. Osaltaan tämä saattaa liittyä siihen, että Suomessa eläkejärjestelmien kautta rahastoidut varat kirjautuvat pääosin julkisen sektorin varallisuudeksi – eivät kotitalouksien.

#### Varallisuuden jakautumisen tasaisuus

Varallisuuden jakautumisen tasaisuutta mitataan usein ns. Gini-kertoimella.<sup>10</sup> Mitta-asteikon ääripäässä Gini-kerroin saa arvon nolla, kun varallisuus jakautuu täysin tasaisesti väestössä. Kun

<sup>10</sup> Gini-kertoimen laskemista ja tulkintaa tarkastellaan esim. teoksessa Lambert P. (1993) *The Distribution and Redistribution of Income. A Mathematical Analysis*. Manchester University Press. Second edition.

Kuvio 4.



<sup>9</sup> Katsaus kirjallisuuteen artikkelissa Campbell J. (2006) Household Finance. *The Journal of Finance*. Vol. XLI, No. 4, 1553–1604.

varallisuuden jakauma on äärimmäisen epätasainen, arvo on yksi. Gini-kertoimen kasvu tarkoittaa jakauman epätasaisuuden kasvua.

Nettovarallisuuden Gini-kerroin oli tarkasteluperiodin alussa vuosina 1987 ja 1988 noin 0,50, ja tarkasteluperiodin lopussa vuosina 1998 ja 2004 se oli 0,56 (taulukko 2). Nettovarallisuus jakautui havaintoperiodin lopulla näin ollen epätasaisemmin kuin havaintoperiodin alussa. Havaitaan myös, että varallisuuden jakauma on epätasaisempi kuin käytävissä olevien tulojen jakauma.

Vaikka jakauman epätasaisuus on kasvanut, kuuluu Suomi kansainvälisesti katsottuna edelleen niiden maiden joukkoon, joissa varallisuuden jakauma on kaikkein tasaisin. Niistä teollisuusmaista, joiden varallisuuden jakaumaa arvioidaan Widerin tutkimuksessa, vain Japanissa ja Espanjassa varallisuus jakautui vuonna 2000 yhtä tasaisesti kuin Suomessa. Widerin vertailussa varallisuus jakautuu epätasaisimmin Yhdysvalloissa ja Sveitsissä. Näissä maissa Gini-kerroin oli vuonna 2000 noin 0,80.

Varallisuuden jakautumisella on merkitystä paitsi tasa-arvon myös

rahoitusjärjestelmän vakauden näkökulmasta. Varallisuustutkimuksen perusteella ei voida muodostaa tarkkaa kuvaa kotitalouksien pankeille aiheuttamista luottoriskeistä, koska mm. tiedot takauksista sekä kotitalouksien menoista ovat vajavaiset. Karkeita laskelmia sen sijaan voidaan tehdä siitä, kuinka suuri määrä lainoista on riskialteimmilla kotitalouksilla. Rahoitusjärjestelmän vakauden näkökulmasta riskialteimpia ovat kotitaloudet, joiden nettovarallisuus on negatiivinen ja joiden tulot eivät riitä lainanhoitomien ja normaaliin kulutusmenojen kattamiseen.

Varallisuusaineistossa olevista kotitalouksista arviolta 16 % oli vuonna 2004 budjettirajoitteisia siinä mielessä, että käytävissä olevat tulot eivät riittäneet kattamaan asuntolainan korkomenoja ja lyhennyksiä sekä kotitalouden oman arvion mukaisia normaaleja kulutusmenoja. Näistä budjettirajoitteisista kotitalouksista 16 prosentilla on negatiivinen nettovarallisuus eli varallisuus ei riitä lainan takaisinmaksuun tai sen vakuudeksi. Budjettirajoitteisten kotitalouksien negatiivinen nettovarallisuus – eli lainakanta, jota vastaan kotitaloudella ei ole osoittaa varallisuutta vakuudeksi – oli 330 miljoonaa euroa vuonna 2004. Tämän laskelman mukaan budjettirajoitteisten kotitalouksien negatiivinen nettovarallisuus oli pieni suhteessa pankkien riskinsietokykyyn. Laskelma vahvistaa näkemystä, että kotitalouksien aiheuttamat luottoriskit pankeille ovat melko vähäisiä.<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Tarkemmin Suomen Pankin arviosta Rahoitusjärjestelmän vakaus julkaisussa. [http://www.suomenpankki.fi/fi/julkaisut/rahoitusjarjestelman\\_vakaus/index.htm](http://www.suomenpankki.fi/fi/julkaisut/rahoitusjarjestelman_vakaus/index.htm).

Taulukko 2.

**Nettovarallisuuden ja käytävissä olevien tulojen jakautuminen väestössä Gini-kertoimella mitattuna (tarkasteluyksikköinä kotitaloudet)**

	<i>Nettovarallisuus</i>	<i>Käytävissä olevat tulot</i>
1987	0,50	0,30
1988	0,49	0,30
1994	0,51	0,31
1998	0,56	0,35
2004	0,56	0,37

Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.

## Varallisuuden käyttäminen kulutus- tai sijoitusluottojen vakuutena

Varallisuuden arvon muutoksen vaikutusta kulutus- ja muihin menoihin kutsutaan taloustieteellisessä kirjallisuudessa varallisuusvaikutukseksi. Perinteisen elinkaari-teorian näkökulmasta varallisuuden arvon muutokset vaikuttavat elinkaari-/pysyvääistuloon ja tätä kautta kulutukseen.

Yksi tapa, jolla varallisuuden arvon nousu voi kanavoitua kulutukseen, on varallisuuden käyttäminen kulutusluottojen vakuutena.<sup>12</sup> Asuntopääoman käyttämisestä kulutus- tai muiden menojen rahoittamiseen on vaikeata mitata, ja arviot ilmiön laajuudesta vaihtelevat varsin paljon maittain.

Vuoden 2004 varallisuustutkimuksessa mukana olleista kotitalouksista noin 7 % ilmoitti käyttäneensä asuntosakettaan kulutus- tai sijoituslainan vakuutena. Suomalaisista noin kaksi kolmesta asui vuonna 2004 omistus-asunnossa, joten näistä kotitalouksista arviolta joka kymmenes on käyttänyt nykyiseen asuntoonsa sitoutunutta pääomaa ottamalla muuta asuntovakuudellista lainaa kuin asuntolainaa.

Varallisuustutkimuksen mukaan asuntovakuus on tärkeä nimenomaan suurissa kulutus- ja sijoituslainoissa. Kyselyn mukaan sellaiset kulutus- tai sijoituslainat, joissa vakuutena oli asun-

to, olivat keskikooltaan noin 40 000 euroa. Niiden yhteismäärä oli noin 6,6 miljardia euroa. Tämä vastaa noin kolmannesta kotitalouksien muista lainoista kuin asuntolainoista.

Suomen tietojen vertailu muiden maiden tietoihin on jossain määrin hankalaa määrittelyerojen vuoksi. Schwartz ym. raportoivat, että Australiassa 12 % kotitalouksista käytti asuntopääomaansa menojen rahoitukseen vuonna 2004. Benito ja Powell puolestaan raportoivat, että Isossa-Britanniassa 4,1 % kotitalouksista käytti vastaavalla tavalla asuntopääomaansa vuonna 2002. Eriytyisen yleistä asuntopääoman käyttöä menojen rahoitukseen oli Hollannissa 1990-luvun lopulla, jolloin kiinteistöjen hinnat nousivat voimakkaasti. Hollannin keskuspankin mukaan 56 % asuntovakuudellisista lainoista otettiin muuta kuin asunnon ostoa varten vuonna 1999.

Asuntopääoman käyttöä koskevat tiedot vahvistavat näkemystä, että asuntovarallisuudella on merkitystä kotitalouksille myös muuten kuin asuntopalveluiden tarjoajana. Asuntoa käytetään jonkin verran myös muun kuin asuntolainan vakuutena. Asuntojen hintojen vaihteluilla voi siten olla vaikutuksia myös kulutustavaroiden (erityisesti keskokulutustavaroiden) markkinoille ja kotitalouksien sijoituskäyttäytymiseen rahoitusmarkkinoilla.

<sup>12</sup> Englanninkielessä tästä käytetään nimitystä ”housing equity withdrawal” tai ”mortgage equity withdrawal”. Aihepiiriä ovat tutkineet mm. seuraavat: Schwartz C. – Hampton T. – Lewis C. – Norman D. (2006) A Survey of Housing Equity Withdrawal and Injection in Australia. Research Bank of Australia Discussion Papers 8/2006. Benito A. – Powell J. (2004) Housing Equity and Consumption: Insights from the Survey of English Housing. Bank of England Quarterly Bulletin 3/2004. De Nederlandsche Bank (2000) Survey among Dutch Mortgage Holders on the Use of Mortgage Credit. Quarterly Bulletin June 2000.