



Turun yliopisto
University of Turku

KIINTEISTÖVERO SUOMESSA

Kuntakohtaisten erojen vaikutus asuntojen vuokriin

Kansantaloustieteen pro gradu -tutkielma

Laatija:

Daniel Telén

Ohjaaja:

FT Petri Böckerman

13.4.2015

Turku



Turun kauppakorkeakoulu • Turku School of Economics

SISÄLTÖ

1	JOHDANTO	5
2	KIINTEISTÖVERON PIIRTEET	8
2.1	Suomen kiinteistövero	8
2.2	Taloustieteen näkemys	13
2.3	Kiinteistövero muissa maissa	17
2.4	Tiebout'n malli empiiristen sovellusten pohjana	18
2.5	Kiinteistöveron maksutaakan jakautuminen	21
3	KIINTEISTÖVERON HYÖDYT JA ONGELMAT	25
3.1	Hyödyt taloustieteen näkökulmasta	25
3.2	Muut hyödyt	27
3.3	Taloustieteelliset ongelmat	30
3.4	Oikeudenmukaisuus- ja poliittiset ongelmat	31
4	AIEMPIA EMPIIRISIÄ TUTKIMUKSIA	37
4.1	Suuria vaihteluita maksujakaumassa	37
4.2	Orr 1968 – omistaja maksaa	39
4.3	Hyman ja Pasour 1973 – markkinaolot vaikuttavat maksujakaumaan	41
4.4	Myöhempiä tutkimuksia	42
4.5	Maestri 2013 – tulonjakovaikutuksia Euroopassa	45
5	TUTKIMUS SUOMEN KIINTEISTÖVERON MAKSUJAKAUMASTA	48
5.1	Aineisto ja käytettävät menetelmät	48
5.2	Yhden selittäjän yhtälö	55
5.3	Markkinatilanteen huomioiva yhtälö	56
5.4	Palvelut ja markkinatilanteen huomioiva yhtälö	62
6	JOHTOPÄÄTÖKSET	65
6.1	Kiinteistövero rasittaa omistajia	65
6.2	Tarvetta kiinteistöveron tarkastelulle	66
	LÄHTEET	69
	LIITE TUTKIMUKSESSA KÄYTETTY AINEISTO	74

Kuvioluettelo

Kuvio 1. Vakituksen asunnon kiinteistövero prosentti vuonna 2012 kunnittain. (Lähde: Verohallinto)	11
Kuvio 2. Suomen kotitalouksien varojen ja käytettävissä olevien tulojen suhde. (Lähde: Tilastokeskuksen varallisuustutkimukset)	14
Kuvio 3. Rakennusten ja muiden parannusten tasapaino, perinteinen näkemys. (Orr 1968, 256).....	23
Kuvio 4. Joustava kysyntä ja joustamaton tarjonta. (Orr 1968, 257).....	24
Kuvio 5. Vuokra ja maksettu kiinteistövero, $r = 0,44$. (Laadittu Tilastokeskuksen Asuntojen vuokrat- ja Osakeasuntojen hinnat -tilastojen sekä Peltolan (2014) laskemien efektiivisten kiinteistövero prosenttien avulla)	57

Taulukkoluetelo

Taulukko 1. Suomen kiinteistövero prosentit 2012 ja 2015.	9
Taulukko 2. Aiempia tutkimuksia.....	38
Taulukko 3. Muuttujien tunnuslukuja.....	52
Taulukko 4. Korrelaatiomatriisi.....	54
Taulukko 5. Yhden selittävän muuttujan yhtälön kertoimien arvot ja luottamusvälit.....	56
Taulukko 6. Maksetun veron ja asuntomarkkinoita kuvaavien kontrollimuuttujien yhtälön kertoimien arvot ja luottamusvälit.....	59
Taulukko 7. Maksetun veron sekä asuntomarkkinoita ja palvelutarjontaa kuvaavien kontrollimuuttujien yhtälön kertoimien arvot ja luottamusvälit.....	63

1 JOHDANTO

Suomalainen yhteiskunta on ennen kokemattoman haasteen edessä. Väestön ikääntyminen ja talouskasvun tyrehtyminen vähentävät verotuloja ja lisäävät julkisten palvelujen kulutusta. Vanheneminen on ongelma erityisesti kuntasektorille, joka vastaa perusterveydenhuollosta ja vanhustenhoidosta. Samaan aikaan globalisaatio ja sen kiihdyttämä valtioiden välinen verokilpailu johtaa veropohjien murenemiseen, mikä vaikeuttaa julkisen vallan toimintansa rahoittamiseen tarvitsemien verotulojen keräämistä (Korkman 2009, 14–15). Suurella osalla kunnista on jo nyt isoja vaikeuksia täyttää lakisääteiset tehtävät. Samalla kun mietitään uusia rakenteita ja tapoja palveluiden järjestämiseen, on myös löydettävä keinoja kasvattaa tuloja.

Suomen kuntien tärkein tulonlähde on kunnallinen tulovero. Tämän lisäksi kunnat keräävät kiinteistövero, jota on viime vuosien julkisessa keskustelussa vaadittu korotettavaksi (ks. esim. Korkman 2009; 36; Verotuksen kehittämistyöryhmä 2010, 103). Toistaiseksi kiinteistöveron merkitys on kuitenkin ollut vähäinen. Valtio on pitänyt päätöksillään kiinteistöveron ylärajat kansainvälisesti vertaillen alhaisina, ja monet kunnat ovat päätyneet pienimpään mahdolliseen veroprosenttiin etenkin asuinrakennusten kohdalla. Tämä johtunee kiinteistöveroon liittyvistä oikeudenmukaisuusongelmista. Oikeudenmukaisuus merkitsee tietysti eri henkilöille eri asioita ja erityisesti politiikassa oikeudenmukaisuuden sisältö voidaan muokata jokaisen tahon omiin tarkoituksiin sopivaksi tai jättää kokonaan määrittelemättä. Sen sijaan verotieteissä oikeudenmukaisuus määritellään horisontaalisen ja vertikaalisen oikeudenmukaisuuden käsitteiden avulla (Niskakangas 2011, 63).

Veronmaksutaakan voidaan sanoa jakautuvan oikeudenmukaisesti, kun jokainen menettää yhtä paljon hyvinvointia. Jos oletetaan kaikkien kuluttajien hyötyfunktion olevan samanlainen, eli että tietyllä määrällä tuloja jokainen saa yhtä paljon hyötyä tai hyvinvointia, oikeudenmukaisuus edellyttää, että samantuloisia verotetaan yhtä paljon ja erituloisia toisistaan poikkeavilla määrillä. Horisontaalisella oikeudenmukaisuudella tarkoitetaan tällöin sitä, että samanlaisessa taloudellisessa asemassa olevia verotetaan yhtä ankarasti. Vertikaalinen oikeudenmukaisuus puolestaan edellyttää, että tulojen kasvaessa rasite kasvaa vähintään vastaavassa suhteessa. Usein horisontaalinen oikeudenmukaisuus on helpompi ymmärtää, mutta molemmat käsitteet perustuvat samalle, tasapuolisen kohtelun periaatteelle, sillä periaate edellyttää yhtä suuren hyödyn, ei yhtä suuren rahamäärän menettämistä. Näin ollen sekä horisontaalinen että vertikaalinen oikeudenmukaisuus ovat yhtä tärkeitä periaatteita. (Musgrave & Musgrave 1973, 216.) Tässä tutkielmassa oikeudenmukaisuutta tarkoitellaan lähinnä vertikaalisen oikeudenmukaisuusperiaatteen näkökulmasta. Richard Musgrave ja Peggy Musgrave (1973, 216–219) toteavat, että yhtä suuren hyödyn määrittäminen erilaisessa taloudellisessa asemassa olevien kesken edellyttäisi tulojen rajahyötykäyrän tuntemista. Jos oletetaan, että rajahyöty

on vähenevä (yksi lisäeuro tuo vähemmän hyötyä suuri- kuin pienituloisille), yhtä suuren hyödyn menettämiseksi suurituloisten on maksettava enemmän veroja suhteessa tuloihinsa kuin pienituloisten. Tällöin progressiivinen verotus olisi tasapuolista kohtelua ja vertikaalisesti oikeudenmukaista. Vaikka asian todettaisiin olevan näin, progression jyrkkyyden selvittäminen edellyttäisi hyötyfunktion täydellistä tuntemista, mikä lienee käytännössä lähes mahdotonta. Vertikaalisesti oikeudenmukainen tulonjako on lisäksi edellä kuvattua monimutkaisempaa, sillä lopputulos riippuu valittavasta uhrauksen mittaamisen periaatteesta (Musgrave & Musgrave 1973, 217–219). Joka tapauksessa tässä tutkimuksessa oletetaan tulojen ja varallisuuden rajahyötyjen olevan joko vakioita tai laskevia. Rajahyötykäyrän laskevalle muodolle on itse asiassa jonkinasteisia empiirisiä todisteita. Esimerkiksi 2000-luvun alkuvuosina onnellisuus ei erään tutkimuksen mukaan lisääntynyt, vaikka tulot kasvoivat merkittävästi (Broadway, Chamberlain & Emmerston 2010, 778). Jos onnellisuus siis rinnastetaan taloustieteessä käytettävään hyötyyn, edellä mainittu tulos viittaa laskevaan tulojen ja varallisuuden rajahyötykäyrään. Tällöin vertikaalisen oikeudenmukaisuuden toteutuminen edellyttää verotuksen olevan vähintään ei-regressiivistä. Kuten myöhemmin esitetään, kiinteistövero voi rikkoa vertikaalisen oikeudenmukaisuuden periaatetta. Toisaalta myös horisontaalisen oikeudenmukaisuuden ongelma on kiinteistöveron kohdalla merkittävä ja sekin saa huomiota.

Verotuksen kehittämistä pohtinut työryhmä esitti vuonna 2010 tuloveron alentamista ja yhteisöveron ohjaamista kokonaan valtiolle. Kuntien alentuneet tulot voitaisiin työryhmän mukaan kompensoida nostamalla kiinteistöverotusta (Holm & Huovari 2011, 9). Vuonna 2012 valtio lisäsi kiinteistöveron merkitystä kunnille poistamalla sen niin sanotuista laskennallisista verotuloista. Valtion maksamat tuet kunnille riippuvat niiden laskennallisista verotuotoista siten, että vähän verotuloja tienaaavien kuntien valtionosuuksia on korotettu ja paljon tienaaavien kuntien osuuksia laskettu. Näin ollen kunnat eivät täysimääräisesti hyödy verotulojensa kasvattamisesta. Kiinteistövero ei siis enää ole osa tätä järjestelmää, joten nyt sen korottaminen on kunnille taloudenpidon näkökulmasta houkuttelevampaa. (Laki kunnan peruspalvelujen valtionosuudesta 29 §; Laki kunnan peruspalvelujen valtionosuudesta annetun lain muuttamisesta.)

Tässä tutkimuksessa pyritään vastaamaan kysymykseen siitä, miten vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveron kuntakohtaiset erot jakautuvat asunnon omistajien ja vuokralaisten maksettaviksi Suomessa. Tutkimus toteutetaan estimoimalla yhtälö, joka kuvaa asuntojen vuokraan vaikuttavia tekijöitä, joista kiinteistöveron suuruus on erityisen mielenkiinnon kohteena. Lähteenä on kuntatason aineistoa Kelalta, Kuntaliitolta, Tilastokeskukselta sekä työ- ja elinkeinoministeriöltä, joiden lisäksi käytössä on Risto Peltolan (2014) raportin aineisto asuntojen verotusarvoista. Selitettävänä muuttujana on Kelan yleisen asumistuen saajien maksama keskivuokra neliömetriltä. Selittävinä muuttujina ovat efektiivinen kiinteistövero sekä useita kontrollimuuttujia, jotka kuvaavat kuntien väestöä, sosiaalisia olosuhteita ja palvelutuotantoa. Tavoitteena on tällä tavoin

saada tietoa sekä Suomen asuntomarkkinoista että kiinteistöverojärjestelmän progressiivisuudesta, sekä tuottaa informaatiota kuntien päätöksenteon tueksi. Koska kiinteistöjen omistajat ovat keskimäärin vuokralla asujia varakkaampia, kiinteistöveron vaikutuksia selvittämällä on mahdollista tutkia veron tulonjakovaikutuksia (Orr 1968, 262). Lisäksi pienituloisten on hankalampi muuttaa paikkakunnalta toiselle, mikä saattaa johtaa kiinteistöveron regressiivisyyteen. Kiinteistöveron vuokraan kohdistuvan vaikutuksen ymmärtäminen palvelee merkittävästi poliittista päätöksentekoa, kun arvioidaan kunnallisten palveluiden rahoittamista kiinteistöveron avulla. (Tsoodle & Turner 2008, 64.) Kiinteistöveron muuttaminen on poliittinen päätös, joten on tärkeää, että päätöksentekijöillä on mahdollisimman oikea käsitys kiinteistöveron vaikutuksista muun muassa kuntatalouteen ja tulonjakoon.

Tämän opinnäytetyön rakenne on seuraava: ensin esitellään kiinteistöveron taloustieteellisiä ja kansallisia piirteitä. Tämän jälkeen käydään läpi aiempaa empiiristä tutkimusta kiinteistöveron maksurasituksen jakautumisesta ja esitellään tämän opinnäytetyön tutkimusasetelma. Lopuksi esitetään saadut tulokset ja johtopäätökset.

2 KIINTEISTÖVERON PIIRTEET

2.1 Suomen kiinteistövero

Kiinteistöt ovat hyvin vanha verotuksen kohde. Vuosisatojen ajan kiinteistöt olivat tärkein tulonlähde ja kehittymättömien markkinoiden oloissa helpoin verotuskohde julkiselle vallalle. Suomessa kiinteistöverosta luovuttiin 1900-luvun alussa, ja 1992 se palasi korvaten ongelmalliset asuntotulon verotuksen, kiinteistötulon harkintaverotuksen, manttaalimaksun ja katumaksun. Käyttöönottoa perusteltiin muun muassa globaalilla verokilpailulla, jonka takia paikallaan pysyvät kiinteistöt olivat ihanteellinen verotuskohde. (Niskakangas 2011, 129.) Kiinteistöverotuotot ovat olleet selvästi suurempia kuin poistuneiden verojen ja maksujen yhteismäärä, joten kiinteistöverolla on ilmeisesti korvattu myös muiden verojen tuottojen väheneminen (Arhippainen & Pyykkönen 2000, 9). Vuonna 2015 kiinteistöveroa kerätään verohallinnon ennakkotiedon mukaan noin 1,6 miljardia euroa (Kaikki kunnat, kiinteistöverotustiedot, yhteenveto, verovuosi 2015).

Jo lainvalmisteluasiakirjoista ilmenee, että kiinteistöveroa perusteltiin Suomessa myös hyötynäkökohdalla: kiinteistönomistaja hyötyy kunnan rakentamasta infrastruktuurista. Veron määrää ei kuitenkaan lasketa sen mukaan, kuinka paljon kiinteistön omistaja infrastruktuurista hyötyy, vaan yksinomaan kiinteistön laskennallisen arvon mukaan. Näin ollen kiinteistövero on nimenomaan vero eikä maksu. Kiinteistöveroa voi pitää myös tuloveron täydentäjänä, koska periaatteessa sen avulla voidaan verottaa realisoimatonta kiinteistön arvonnousua eli veronmaksukyvyyn kasvua. Tämän aito toteutuminen tosin edellyttäisi, että kiinteistöveron määrä perustuisi kiinteistön todelliseen markkina-arvoon, mikä ei Suomessa tällä hetkellä toteudu. (Niskakangas 2011, 130.)

Suomen kiinteistöverojärjestelmä poikkeaa useimmista muista maista siinä, että täällä kunnat saavat päättää useita eri veroprosentteja erilaisessa käytössä oleville kiinteistöille. Useimmissa maissa eri kiinteistötyyppien erilainen verokohtelu mahdollistetaan säätämällä verotusarvon laskentaperiaatteita tai myöntämällä verovapauksia. (Arhippainen & Pyykkönen 2000, 25.) Jokaisen Suomen kunnan on määrättävä vähintään kaksi kiinteistöveroprosenttia: yleinen kiinteistöveroprosentti sekä vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosentti. Yleisellä kiinteistöveroprosentilla verotetaan maapohjaa sekä sellaisia rakennuksia, joille ei ole erikseen määrätty omaa kiinteistöveroprosenttia. Kunnat voivat halutessaan säätää myös neljä muuta kiinteistöveroprosenttia: rakentamattoman rakennuspaikan, muun kuin vakituisen asuinrakennuksen (käytännössä loma-asuntojen), voimalaitosten ja yleishyödyllisten yhteisöjen kiinteistöveroprosentin. Jos näitä ei ole erikseen säädetty, kyseisiä kohteita verotetaan yleisen kiinteistöveroprosentin mukaan. (Järvenoja 2008, 179–181; Kiinteistöverolaki 11–14 §.) Säädökset eivät

koske Ahvenanmaan kuntia, sillä Ahvenanmaalla on sen itsehallintoasemaan perustuva oikeus päättää omasta kuntaverojen keruustaan (Ahvenanmaan itsehallintolaki 18.5 §).

Taulukossa 1 on esitetty valtion säätämät kiinteistöverojen ylä- ja alarajat vuosien 2012 ja 2015 osalta. Nykyisien rajojen lisäksi tässä opinnäytetyössä ovat olennaisia myös vuoden 2012 rajat, koska työn empiirisessä osiossa tutkitaan kiinteistöveron vaikutusta vuokriin nimenomaan vuoden 2012 aineistoja käyttäen.

Taulukko 1. Suomen kiinteistöveroprosentit 2012 ja 2015.

Kiinteistöverolaji	Vuoden 2012 rajat (%)	Vuoden 2015 rajat (%)	Huom.
Yleinen kiinteistövero	0,60–1,35	0,80–1,55	Jokaisen kunnan säädettävä
Vakituisten asuinrakennusten vero	0,32–0,75	0,37–0,80	Jokaisen kunnan säädettävä
Rakentamattoman rakennuspaikan vero	1,00–3,00	1,00–3,00	Pakollinen 14:lle Helsingin seudun kunnalle
Muiden asuinrakennusten vero	0,60–1,35	0,80–1,55	Enintään 0,60 prosenttiyksikköä vakituisia asuinrakennuksia korkeampi, enintään yleisen kiinteistöveron suuruinen
Yleishyödyllisen yhteisön kiinteistövero	0,00–1,35	0,00–1,55	
Eräiden laitosten vero	Enintään 2,85	Enintään 2,85	Voimalaitokset ja ydinpolttoaineen loppusijoituspaikat

Suomessa kunnat saavat keskimäärin verotuloistaan vain vajaat neljä prosenttia omaisuusveroista. Esimerkiksi OECD-maiden keskiarvo on noin neljäkymmentä prosenttia. (Arhippainen & Pyykkönen 2000, 9.) Vuonna 2010 kuntien verotuloista 1,2 miljardia eli 7,5 prosenttia tuli kiinteistöverosta (Niskakangas 2011, 132). Suomessa paikallishallinto tosin poikkeaa useimmista OECD-maista paitsi rahoituksensa, myös kokonsa puolesta. Suomessa, kuten muuallakin Pohjoismaissa, kuntasektorilla on paljon hyvinvointivaltion perustehtäviä. Suomessa kuntien vastuulla ovat muun muassa terveydenhuolto, sosiaalitoimi ja koulutus. Vuonna 1999 kuntien osuus Suomen julkisesta sektorista oli noin kaksi kolmasosaa, ja joka viides suomalainen työssäkävijä oli kunnan palveluksessa. (Moisio 2003, 370.)

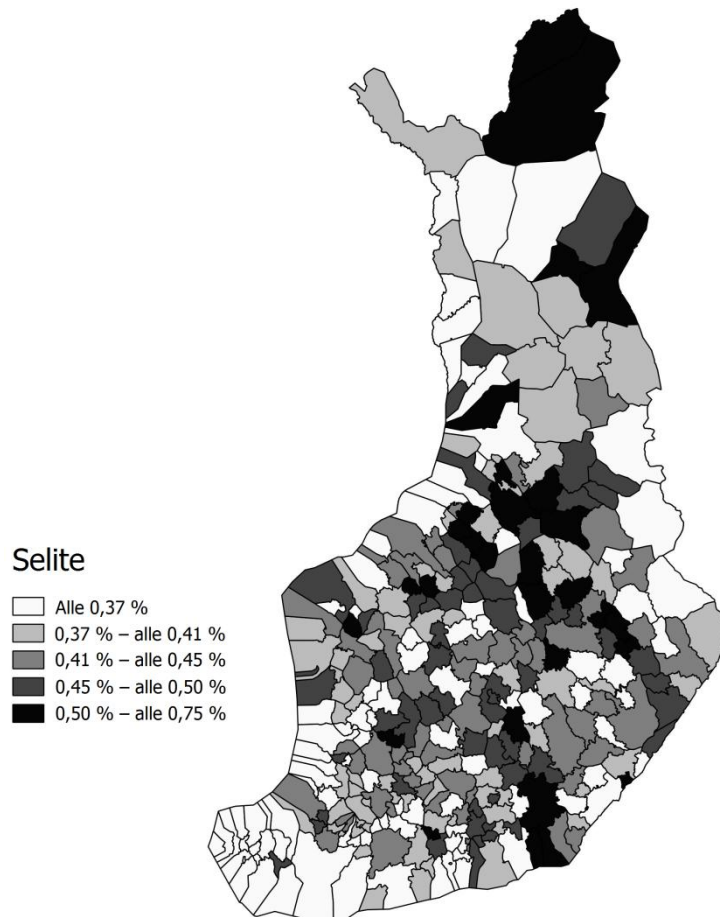
Maapohjan verotusarvoa säädettäessä otetaan huomioon muun muassa arvioitu markkina-arvo, sijainti, kaavoitus ja kunnallistekniikka. Rakennuksen verotusarvon pohjana on jälleenhankinta-arvo, josta tehdään iästä ja rakennusmateriaalista riippuvat

poistot. Keskeneräisen rakennuksen vero riippuu sen valmiusasteesta. (Järvenoja 2008, 199, 206.) Kiinteistöveron tilittää kiinteistön omistaja. Asunto-osakeyhtiön osakas maksaa veroa välillisesti vastikkeensa kautta (Niskakangas 2011, 130). Jos rakennuksen omistaja on eri kuin tontin omistaja, myös vero jakautuu näiden kesken. Veron määrä ei riipu omistajasta, olipa tämä luonnollinen henkilö, yhteisö tai vaikkapa valtio. Veron määrä lasketaan erikseen sekä maapohjan että rakennuksen verotusarvosta. Veroprosentin määrää kiinteistön sijaintikunta valtion asettamien veron ylä- ja alarajojen puitteissa. (Järvenoja 2008, 163–166.) Suomessa tietyt kiinteistötyypit on vapautettu kiinteistöverosta, merkittävimpiä maa- ja metsätalousmaa (Järvenoja 2008, 173).

Tontille kohdistuvaa kiinteistöveroa laskettaessa määritetään ensin tontin verotusarvo. Se perustuu tonttihintakarttoihin, jotka laaditaan toteutuneiden kauppojen, maapolitiikan ja kaavatietojen mukaan. Verotusarvo on kuitenkin pienempi kuin tonttihintakartan mukainen arvo. (Arhippainen & Pyykkönen 2000, 16.) Rakennuksen verotusarvon pohjana on jälleenhankinta-arvo, josta tehdään iästä ja rakennusmateriaalista riippuvat poistot. Keskeneräisen rakennuksen vero riippuu sen valmiusasteesta. (Järvenoja 2008, 199, 206.) Näin ollen tontin verotusarvo perustuu osin markkina-arvoon, kun taas rakennuksen verotusarvo ei ole lainkaan sidoksissa markkina-arvoon (Arhippainen & Pyykkönen 2000, 17). Kiinteistöjen markkina-arvoja on ylipäättään vaikea määrittää. Määrittämisen epätarkkuudet ja virheet puolestaan johtavat epäoikeudenmukaisuuteen ja tätä kautta kiinteistöveron epäsuosioon. (Loikkanen & Lyytikäinen 2009, 247.)

Kiinteistöverosta noin kolmekymmentä prosenttia maksavat yksityishenkilöt, hieman yli kuusikymmentä prosenttia yhteisöt (mukaan lukien asunto-osakeyhtiöt) ja vajaa kymmenen prosenttia julkisyhteisöt. Julkisyhteisön osuutta tarkasteltaessa on otettava huomioon, että kunnat eivät maksa kiinteistöveroa omalla alueellaan olevista rakennuksista. (Arhippainen & Pyykkönen 2000, 54.) Noin puolet kiinteistöveroista kohdistuu vakituisiin asuntoihin (Arhippainen & Pyykkönen 2000, 66).

Tarkasteltaessa kuntien valitsemissa kiinteistöveroprosenteissa havaitaan paljon vaihtelua yleisessä kiinteistöveroprosentissa. Sen sijaan vakituisen asunnon kiinteistöveroprosentit ovat useimmissa kunnissa lähellä pienintä mahdollista veroprosenttia. (Loikkanen & Lyytikäinen 2009, 228.) Kuvio 1 esittää tämän visuaalisesti. Kuvasta havaitaan, että ympäri Suomea on suuri määrä kuntia, joiden veroprosentti oli vuonna 2012 välillä 0,32–0,40 prosenttia. 0,50 % tai enemmän veroa perivät kunnat ovat pieni vähemmistö. Vaikka kunnat tekevät päätöksen kiinteistöveron suuruudesta, se on tosiasiallisesti noussut valtion päätöksillä eduskunnan korotettua veron alarajoja (Arhippainen & Pyykkönen 2000, 10).



Kuvio 1. Vakituisen asunnon kiinteistöveroprosentti vuonna 2012 kunnittain. (Lähde: Verohallinto)

Kiinteistöverotulot jakautuvat hyvin epätasaisesti. Helsinki saa yksinään viidenneksen koko maan kiinteistöveroista ja kaksikymmentä kuntaa yhteensä puolet (Arhippainen & Pyykkönen 2000, 50–51). Arhippainen ja Pyykkönen (2000, 69) ovat tutkineet kuntien välisiä kiinteistöverovirtoja, eli selvittäneet verojen maksamista muualle kuin asuinkuntaan. Esimerkiksi monet yritykset, joilla on toimipaikkoja eri puolilla Suomea, ovat sijoittaneet pääkonttorinsa Helsinkiin. Kun yritykset maksavat kiinteistöveroja niille kunnille, joiden alueella yrityksillä on toimitiloja, syntyy verovirta Helsingistä muualle Suomeen. Virta syntyy myös, kun muualla asuvat mökinomistajat maksavat kiinteistöveroja mökin sijaintikuntaan. Maakuntatasolla tarkasteltuna ainut alue, joka maksaa kiinteistöveroja enemmän kuin saa, on pääkaupunkiseutu. Tämä on mielenkiintoinen havainto: kiinteistöveron alarajojen nostoa pohdittaessa voidaan miettiä, onko kiinteistöverolla jopa tulonsiirrollisia ulottuvuuksia rahan virratessa vauraalta pääkaupunkiseudulta muualle Suomeen.

Vaikka kiinteistöveron merkitys on kokonaisuudessaan vähäinen, kuntakohtaiset erot ovat merkittäviä erityisesti muiden kuin vakituisten asuntojen – eli lähinnä lomasuntojen – verokertymän osalta. Vuonna 1997 tämän kiinteistöverolajin kertymä vasta-

si 0,5 %:a kuntien tuloverokertymästä, mutta kymmenessä kunnassa tämä suhde oli jopa kymmenen prosenttia. Kärkisijalla oli Kustavi, joka keräsi loma-asunnoista kiinteistövero määrän, joka vastasi 28,4:ää prosenttia kunnan tuloverokertymästä. Muutkin suhteellisesti eniten hyötyvät kunnat ovat pieniä saaristo- ja kesämökkikuntia. (Arhippainen & Pyykkönen 2000, 41, 43.) Absoluuttisesti suuria kiinteistöverotuloja muista kuin vakituisista asunnoista saavat myös Tampere ja Espoo. Arhippainen ja Pyykkönen (2000, 41) arvelevat tämän johtuvan siitä, että ne ovat pinta-alaltaan suuria kuntia, joissa kiinteistöjen hinnat ovat korkeita.

Hieman pienemmälle kuntajoukolle suhteellisesti tärkeä kiinteistöverolaji on kiinteistövero muista kuin asunnoista. Eniten hyötyvien kuntien joukossa on paljon voimailotuskuntia, pieniä, kaikkia kiinteistöjä ankarasti verottavia saaristokuntia, sekä Helsinki, joka tienaa suuria summia arvokkaiden liikerakennusten kiinteistöverosta. Eniten suhteessa kunnan tuloverokertymään (31,8 %) näitä veroja tienasi vuonna 1997 ydinvoimalakunta Eurajoki. Toisen ydinvoimalaitoksen sijaintikunta Loviisa on listassa neljäntenä (15,9 %). Kaikkien kuntien keskiarvo oli 2,2 prosenttia.

Poistamalla kiinteistövero valtionosuuksien tasausjärjestelmästä valtio on tehnyt kiinteistöverotuksen kunnille taloudellisesti houkuttelevammaksi (Loikkanen & Lyytikäinen 2009, 251). Vaikuttaa kuitenkin siltä, etteivät kunnat ole tähän erityisen innokkaasti tarttuneet. Kiinteistöverotulojen kasvussa ei nimittäin ole havaittavissa erityisen suurta piikkiä lainmuutoksen jälkeen (Kaikki kunnat, kiinteistöverotustiedot, yhteenveto, verovuosi 2011).

Verotuksen kehittämistyöryhmä esitti vuonna 2010, että yleinen kiinteistöveroprosentti eriytettäisiin maapohjan ja rakennusten kiinteistöveroprosenteiksi ja että voimailaitoksia ja loma-asuntoja lukuun ottamatta kiinteistöveron ylärajoista luovuttaisiin. Lisäksi maapohjan kiinteistöveron alarajan tulisi olla rakennusten kiinteistöveron alarajaa korkeampi (Holm & Huovari 2011, 40). Ylipäättään entistä suurempi osa kiinteistöverosta tulisi kohdistaa maapohjaan. Työryhmän mielestä kiinteistöverokertymää tulisi kasvattaa silloiseen määrään nähden viidelläkymmenellä prosentilla eli noin kuudella sadalla miljoonalla eurolla. (Verotuksen kehittämistyöryhmä 2010, 103.)

Aika ajoin käydään keskustelua kiinteistöveron ulottamisesta myös maatalousmaahan ja metsään. Verotuksen kehittämistyöryhmä (2010, 103) toteaa loppuraportissaan, ettei se näe erityisiä syitä olla verottamatta peltoja ja metsää, mutta suosittelee lisäselvityksiä ennen laajentamispäätöstä. Peltojen verotusarvo on metsään verrattuna vähäinen, joten metsän verottamisella olisi moninkertaisesti suuremmat vaikutukset. Metsän kiinteistövero kannustaisi metsänomistajia hakkaamaan metsää tasaisemmin, kun metsästä täytyisi vuosittain maksaa veroa. Toisaalta ongelma on juuri siinä, että veroa pitäisi maksaa myös silloin, kun metsästä ei ole saatu tuloja. Metsän kiinteistöveron myötä metsätalouden verorasitus nousisi selvästi muita elinkeinoja korkeammaksi. Kokonaisveroaste pysyisi samana, mikäli metsänomistaja saisi vähentää kiinteistöverot puun

myyntituloista maksamistaan veroista. Tällöin valtio menettäisi verotulojaan kunnille. (Arhippainen & Pyykkönen 2000, 117.)

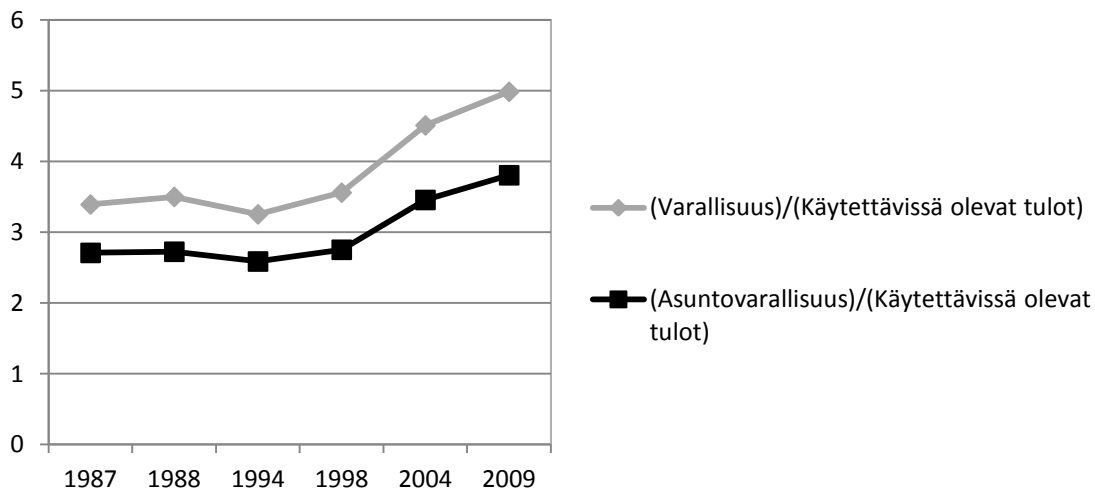
Arhippainen ja Pyykkönen (2000, 86, 126) ovat tehneet koelaskelmia vaikutuksista, joita kiinteistöveron valtionosuuksien tasausjärjestelmästä poistamisella kuntataloudelle on. He ovat tehneet laskelmat sekä nykyjärjestelmälle että mallille, jossa kiinteistövero kohdistuisi myös metsään. Laskelmien mukaan lähes puolet niistä kunnista, joiden verotulot ovat pienentyneet valtionosuusuudistuksen myötä, nousisivat metsän kiinteistöverotuksen ansiosta parempaan taloudelliseen tilanteeseen kuin missä ne olivat ennen valtionosuusuudistusta. Erot kuntien välillä olisivat kuitenkin hyvin suuret ja asukasta kohden laskettuna eniten hyötyisivät jo valmiiksi rikkaat kunnat (Arhippainen & Pyykkönen 2000, 127).

2.2 Taloustieteen näkemys

Eräs tapa luokitella verot on jako tuloverotukseen, kulutuksen verotukseen (esimerkiksi arvonlisävero) sekä omaisuuden hallinnan ja siirtämisen verotukseen. Kiinteistövero kuuluu viimeksi mainittuun ryhmään. (Niskakangas 2011, 19.) Piketty (2010, 828) esittää, että kun $(\text{kotitalouksien varallisuus})/(\text{kotitalouksien tulot})$ -suhdeluku kasvaa, pääoman osuutta verotuloista tulee kasvattaa. Varallisuus suhteessa tuloihin onkin kasvanut huomattavasti OECD-maissa ja etenkin Manner-Euroopassa 1970- ja 2000-lukujen välillä ja trendi vaikuttaa jatkuvan. Esimerkkinä Piketty (2010, 827) esittää Ranskan $(\text{kotitalouksien varallisuus})/(\text{kotitalouksien tulot})$ -suhdeluvun kehityksen. Suhde on kasvanut toisen maailmansodan jälkeen jatkuvasti. Pikettyn laskelmien mukaan se oli esimerkiksi toisen maailmasodan jälkeisinä vuosina noin 1–1,5, vuonna 1970 jo 3 ja vuonna 2006 jopa 6. Kasvu on ainakin osittain selitettävissä varallisuusesineiden, kuten asuntojen ja osakkeiden, arvonnousulla. (Piketty 2010, 827; Weale 2010, 834.)

Kuviossa 2 on Pikettyn mallin mukaisesti laadittu graafinen esitys Suomen kotitalouksien varojen ja tulojen suhteesta. Kuvio on laadittu Tilastokeskuksen varallisuustutkimusten tulosten perusteella (Kotitalouksien varat – –). Kun Tilastokeskuksesta saatavilla olevien kuuden vuoden varallisuusluvut jaetaan vastaavien vuosien tuloilla, havaitaan varat/tulot -suhteessa selvä kasvutrendi. Ainut vuosi, jolloin suhdeluku on laskenut edellisestä tilastovuodesta, on 1994. Tämä poikkeama johtunee lamasta, jolloin asuntojen ja osakkeiden arvot romahtivat 1980-luvun lopun tasostaan. Tämän jälkeen kasvu on ollut selvää: vuonna 1994 suhdeluku oli 3,3, vuonna 1998 3,5, vuonna 2004 4,5 ja vuonna 2009 5,0. Mikäli hyväksytään Pikettyn ajatus, jonka mukaan $(\text{kotitalouksien varallisuus})/(\text{kotitalouksien tulot})$ -suhteen kasvaessa pääomaan kohdistuvaa verotusta on kasvatettava, päädytään johtopäätökseen, että myös Suomessa pääomaan kohdistuvaa verotusta on lisättävä. Pelkkä kotitalouksien kokonaisvarallisuuden tarkastelu ei

kuitenkaan antane riittävästi perusteita kiinteistöveron muutoksille, joten alla olevassa kuviossa on esitetty myös (asuntovarallisuus)/(käytettävissä olevat tulot) -suhde, joka on myös laskettu edellä mainitun Tilastokeskuksen aineiston avulla. Kuviota tulkittaessa on huomattava, että aineistoa ei ole kerätty tasaisin väliajoin, vaan havaintojen väli vaihtelee yhdestä vuodesta viiteen vuoteen. Sekä kokonaisvarallisuus että asuntovarallisuus näyttävät noudattavan samanlaista kehityskulkua, mikä osoittaa asuntovarallisuuden merkityksen olevan erittäin suuri kotitalouksien kokonaisvarallisuuden kertymisen kannalta.



Kuvio 2. Suomen kotitalouksien varojen ja käytettävissä olevien tulojen suhde. (Lähde: Tilastokeskuksen varallisuustutkimukset)

Suurin osa suomalaisten kotitalouksien varallisuudesta on asuntovarallisuutta. Lisäksi tämä varallisuus on kasvanut viime vuosina selvästi käytettävissä oleviin tuloihin suhteutettuna. Jos julkinen valta arvostaa vakaata ja kasvavaa veropohjaa, asuntovarallisuuden verottaminen olisi houkuttelevaa. Tulojen merkitys suhteessa varallisuuteen vastaavasti vähenee, mikä heikentää tuloverotuksen houkuttelevuutta. Piketty (2010) esittämä ratkaisu tällaisessa tilanteessa on siis nimenomaan varallisuuden ankarampi verotus. Koska Suomessa suurin osa kasvavasta varallisuudesta on asuntovarallisuutta, voitaneen todeta, että asuntojen verotuksen eli kiinteistöveron kiristäminen suhteessa tuloverotukseen olisi oikea toimintatapa. Piketty (2010, 828) ei kuitenkaan perustele saati todista väitettään varallisuuden ja tulojen suhdeluvun ja veropolitiikan välisestä taloustieteellisesti ”oikeaoppisesta” kytköksestä. Hän on saattanut johtaa kyseisen säännön näkemyksestään, jonka mukaan tuloerojen kasvu uhkaa demokratian perustuksia (Piketty 2013, 16).

Ei ole selvää, kuinka vertailukelpoisia yllä olevat, Suomelle lasketut varallisuuden ja tulojen suhdeluvut ovat Piketty laskemien Ranskaa koskevien suhdelukujen kanssa. Lisäksi Suomen osalta ei ole saatavilla vuotta 1987 vanhempia tietoja, joten yllä oleva

kuvio esittää melko lyhyttä aikaväliä. Toisaalta pitkään jatkunutkaan kehitys ei ole tae tulevasta, mutta kyseessä näyttäisi olevan rakenteellinen ilmiö: pääoman kasautuminen vie aikaa (Piketty 2010, 828).

Julkinen valta voi rahoittaa palveluja paitsi veroilla, myös maksuilla. Maksu on korvaus jonkin palvelun käytöstä, kun taas vero on vastikkeeton pakko-otto (Niskakangas 2011, 15). Koska julkiset palvelut vaikuttavat kiinteistön arvoon, voi kiinteistövero pitää paikallisten palvelujen epäsuorana maksuna (Loikkanen & Lyytikäinen 2009, 222). Toisaalta on hyvin kyseenalaista, toimiiko kiinteistövero todellisuudessa tällä tavoin. Esimerkiksi Isossa-Britanniassa on havaittu, että kiinteistövero ja kunnallisten koulujen laatu kapitalisoituvat asuntojen hintaan, vaikka kiinteistövero maksuna -ajatuksen mukaan kunnallisten palveluiden laadun ei pitäisi näkyä enää asunnon hinnassa, vaan palveluiden laadusta maksettaisiin yksinomaan kiinteistöveron muodossa (Broadway ym. 2010, 804).

Suomalainen kiinteistövero on niin sanottu paikallisvero. Hyvä paikallisvero on riittävän tuottoisa, kasvava ja vakaa, hallinnollisesti helppo kerätä, ei perusteettoman helposti ulkopaikkakuntalaisten maksettavaksi vyörytettävä, sen käyttö on läpinäkyvää eikä sen veropohja ole herkästi liikkuva. Suomen kiinteistövero täyttää suurimman osan näistä ehdoista. Ongelmallisina kohtina voi pitää lähinnä ulkopaikkakuntalaisten asemaa vapaa-ajan asuntojen osalta, sekä muualla rekisteröityjen yrityksiä omistamien voimallaitosten veroa. (Niskakangas 2011, 131.) Valtion tulisikin asettaa yläraja vapaa-ajanasuntojen ja voimallaitosten kiinteistöverolle, kuten Suomessa on tehty. Ilman ylärajajoja kunnat voisivat maksattaa omia kulujaan ulkopaikkakuntalaisilla perusteettoman paljon, mikä lienee epäoikeudenmukaista. (Niskakangas 2011, 132.) Toinen vaihtoehto ulkopaikkakuntalaisten kohtuuttoman verotuksen välttämiseksi olisi yhdistää kaikki rakennukset saman veroprosentin alle, jolloin ulkopaikkakuntalaisten veroja ei voisi korottaa ilman, että myös paikkakunnan vakituiset asukkaat kärsisivät samalla tavalla (Verotuksen kehittämistyöryhmä 2010, 104). Sen sijaan maapohjan ja vakituisen asuinrakennuksen veroprosentille ei tarvitsisi asettaa ylärajaa. Tämä Niskakangas (2011, 132) päätelmä johtunee siitä, että erityisesti vakituisen asunnon veroprosenttia hillitsee kunnanvaltuustojen poliittinen vastuu, koska kunnan vakituiset asukkaat valitsevat itse vakituisen asunnon verosta päättävän valtuuston. Vuonna 2004 sisäministeriön asettama kuntataloutta käsittelevä työryhmä ehdottikin ylärajan poistoa maapohjan ja vakituisten asuntojen osalta (Esitys kuntien rahoitus- ja valtionosuusperiaatteiden tarkistamiseksi 2004, 26). Myös valtiovarainministeriön verotuksen kehittämistyöryhmä (2010, 104) ehdotti samaa.

Kuntien oikeutta saada itse päättää kiinteistöveroprosentista voi perustella sillä, että eri kunnissa asuntojen arvot poikkeavat toisistaan ja myös kunnallispalveluiden tuottamisen kustannukset vaihtelevat kunnittain (Broadway ym. 2010, 805). On esitetty, että

täydellisesti vapaan liikkuvuuden maailmassa paikallishallinto keräisi vain kiinteistövero eikä lainkaan tuloveroa (Spry 2005, 4).

Kiinteistövero voi kohdistua joko tonttiin, sillä sijaitsevaan rakennukseen tai näihin molempiin (Broadway ym. 2010, 803). Sitä voi ajatella luonnollisena arvonlisäverotuksen jatkeena. Arvonlisäverohan on kulutusvero, jota maksetaan tavaroiden ja palveluiden käyttämisestä. On järkeenkäypää ajatella, että myös kiinteistö tuottaa palveluja, kuten asumista. Toinen verotuskohde, johon kiinteistövero voi rinnastaa, on säästäminen. Kiinteistön arvo muuttuu ajan myötä kuten muidenkin säästöjen. Kun muitakin säästöjä verotetaan, on luonnollista verottaa myös useiden ihmisten arvokkainta säästökohdetta, kiinteistöä. (Mirrlees, Adam, Besley, Blundell, Bond, Chote, Gammie, Johnson, Myles & Poterba 2011, 369.) Kiinteistö tarjoaa palveluita jatkuvasti, vuodesta toiseen, joten kiinteistövero sopisi parhaiten ”asumispalvelujen” verottamiseen (Mirlees ym. 2011, 384). Omaisuusverona kiinteistövero voi myös täydentää muuta verotusta. Verojärjestelmässä, jossa pääomatuloja verotetaan kiinteällä veroprosentilla, omaisuusveroilla voidaan toteuttaa tulonjaollisia tavoitteita (Broadway ym. 2010, 776). Suomesahan pääomatuloa verotetaan kiinteällä 30 prosentilla 30 000 euroon asti ja tämän ylittävältä osalta 33 prosenttia (Tuloverolaki 124 §). Sillä, tilittääkö kiinteistön omistaja vai käyttäjä (esimerkiksi vuokralainen) kiinteistöveron, ei ole merkitystä tulonjaon kannalta (Broadway ym. 2010, 803).

Kiinteistöveron optimaalista suuruutta on vaikea määrittää. Optimiveroteorian mukaan verotuksen tulisi vääristää kulutusta ja tuotantoa mahdollisimman vähän. Tämän suuntauksen merkittävimpiä johtopäätöksiä on alun perin Ramseyn (1927) esittämä sääntö. Sen mukaan niitä hyödykkeitä, joiden hintajousto on pieni, tulisi verottaa ankaremmin kuin niitä hyödykkeitä, joiden hintajousto on suuri. Näin vaikutukset kansantalouden tuotanto- ja kulutusrakenteeseen jäisivät mahdollisimman vähäisiksi. Asumisen hintajousto on yleensä vähäinen, joten tästä näkökulmasta ankara kiinteistöverotus olisi perusteltua. (Englund 2003, 939; Verotuksen kehittämistyöryhmä 2010, 113.) Toisaalta myös asumisen tulojousto on vähäinen, mikä vaikeuttaa verottamista oikeudenmukaisuusnäkökulmasta katsoen. Kiinteistöveron tai laajemmin asumisen verottamisen suositeltavuus määräytyykin pitkälti sen mukaan, millaisen painoarvon kukin antaa toisaalta tehokkuudelle, toisaalta oikeudenmukaisuudelle. (Englund 2003, 939.) Pieni asumisen tulojousto tarkoittaa kiinteistöveron korottamisen kohdalla sitä, että verotus nousee pienituloisilla suhteellisesti suurituloista enemmän. Näin ollen pienituloisten kärsimä hyvinvointitappio on suurituloisia isompi, mikä rikkoo vertikaalisen oikeudenmukaisuuden periaatetta (Musgrave & Musgrave 1973, 216).

2.3 Kiinteistövero muissa maissa

Kiinteistöveron merkitys vaihtelee maittain. Toisaalla se on pieni, toisaalla suuri tai jopa ainut tulonlähde paikallishallinnolle (Arhippainen & Pyykkönen 2000, 21). Melkein kaikissa maissa kiinteistövero maksetaan sille kunnalle, jossa kiinteistö sijaitsee. Tämä on loogista, koska kiinteistöä hyödyttävä infrastruktuuri on pääasiassa paikallishallinnon vastuulla. Verotieteessä tällaista veroa kutsutaan siis paikallisveroksi. (Niskakangas 2011, 131.) Kiinteistövero on yleensä paikallisvero, tosin joissakin maissa osa sen tuotosta menee valtiolle tai osavaltiolle (Arhippainen & Pyykkönen 2000, 16–17). Ruotsissa kiinteistövero nähtiin osana pääomaverotusta ja siksi se maksettiinkin valtiolle (Arhippainen & Pyykkönen 2000, 18). Isossa-Britanniassa yritysrakennusten kiinteistövero maksetaan valtiolle (Mirrlees ym. 2011, 376).

Vaikka kiinteistövero ei olisikaan suuri suhteessa bruttokansantuotteeseen, se voi silti olla hyvin merkittävä vero sen ollessa tärkein tai ainut tulonlähde paikallishallinnolle. Lisäksi kunta saa yleensä itse tietyissä rajoissa päättää kiinteistöveroprosentin. Näistä syistä kiinteistöveron merkitystä tuleekin tarkastella nimenomaan paikallishallinnon kannalta. (Arhippainen & Pyykkönen 2000, 17.)

Kiinteistövero on ollut erityisen korkea anglosaksisissa maissa. Tätä selittää osaltaan se, että näissä maissa paikallishallinto vastaa juuri kiinteistöön liittyvistä palveluista, kuten vesihuollosta ja katujen kunnossapidosta. (Arhippainen & Pyykkönen 2000, 11.) Esimerkiksi Isossa-Britanniassa kiinteistöverolla rahoitetaan kaikki kunnan tehtävät. Siellä kiinteistöverotuotto vastaa neljää prosenttia bruttokansantuotteesta, mikä on OECD-maiden suurin luku. Maan verotusta pohtinut ja maailmanlaajuista huomiota saanut Mirrlees Review -työryhmä suositteli tämän johdosta varovaisuutta, mikäli veroa entisestään ryhdyttäisiin korottamaan. Lisäksi kehoitettiin siirtämään kiinteistöveron painopistettä sekä asuntojen että yritysten osalta rakennuksista maapohjaan, mikä vähentäisi rakennusten kehittämisestä veron muodossa tulevaa ”rangaistusta”. (Broadway ym. 2010, 803, 806.) Työryhmä suositti myös, että maa luopuisi melko monimutkaisesta *council tax* -järjestelmästä. Siinä asuinrakennukset jaetaan kahdeksaan luokkaan niiden 1990-luvulla laskettujen arvojen mukaisesti ja kaikista samaan luokkaan kuuluvista rakennuksista maksetaan saman verran kiinteistöveroa. Lisäksi järjestelmässä on erilaisia huojennuksia yksinasuville sekä hylätyille ja kakkosasunnoille. Työryhmä esitti, että Iso-Britannia siirtyisi asumispalvelun verottamiseen (eli ottaisi käyttöön asuminen arvonlisäveron) siten, että asumista verotettaisiin kiinteällä veroprosentilla, nykyisistä huojennuksista luovuttaisiin ja verotusarvona olisi ajantasainen markkinavuokraa vastaava summa. (Mirrlees 2010, 381–382, 384–387.)

Yhdysvalloissa ja Japanissa suurin osa kuntien tuloista tulee kiinteistöverosta. Näissä maissa ja myös Isossa-Britanniassa sosiaali- ja terveystalvet ovat suurempien yksiköiden vastuulla. (Niskakangas 2011, 132.) Japanissa ja Etelä-Koreassa kiinteistöverolla

on pyritty estämään kiinteistömarkkinoiden ylikuumentumista (Arhippainen & Pyykkönen 2000, 24–25).

Manner-Euroopassa paikallishallinto kerää tulonsa useista eri veroista, ei kuitenkaan tuloverosta. Tässä suhteessa Pohjoismaat poikkeavat muista maista. Samalla kun paineet korottaa kiinteistöveroa ovat nousseet niissä maissa, joissa se on perinteisesti ollut alhainen, veron vastustus on kasvanut siellä, missä sitä on kerätty paljon. Esimerkiksi Yhdysvalloissa kiinteistövero on noussut tuloveron ohi inhotuimmaksi veroksi siksi, että se nähdään epäoikeudenmukaisena (Arhippainen & Pyykkönen 2000, 24).

Kiinteistöveron osuus verotuloista on pienin pohjoismaissa, joissa paikallishallinnon koko on suurin (Arhippainen & Pyykkönen 2000, 12). Esimerkiksi Norjassa kiinteistöveroa saavat periä vain kaupunkimaiset kunnat, ja näillekin se on vapaaehtoista (Verotuksen kehittämistyöryhmä 2010, 115). Pohjoismaissa tuloveron ongelmallisuutta vähentää se, että käytössä on erilaisia verotulojen tasausjärjestelmiä. Näin ollen tuloveroprosentin korottamisesta seuraava mahdollinen poismuutto ei välttämättä ole suuri ongelma kunnan taloudelle. (Arhippainen & Pyykkönen 2000, 12.)

Joissakin maissa kiinteistöveroon voidaan myöntää helpotuksia tai vapautus verovelvollisen henkilökohtaisten ominaisuuksien perusteella. Esimerkiksi eläkeläiset ja opiskelijat on voitu vapauttaa verosta (Trasberg 2004, 38). Yhdysvaltain mallissa pienituloiset voivat saada verosta hyvityksiä, jos kiinteistövero ylittää tietyn osan tuloista (Arhippainen & Pyykkönen 2000, 27). Siellä eräissä osavaltioissa on käytössä myös järjestelmä, jossa eläkeläisen ei tarvitse elinaikanaan maksaa kiinteistöveroja, jos hänen tulonsa ovat pienet, vaan verot peritään henkilön kuoltua perintöverotuksen yhteydessä (Loikkanen & Lyytikäinen 2009, 248).

Kiinteistöverojärjestelmien erot perustuvat kolmeen seikkaan: veropohjan laajuuteen, veroprosenttien määräämiseen eri kiinteistöluokille sekä arviointiperusteisiin. Nämä vaihtelevat maittain (Arhippainen & Pyykkönen 2000, 25). Esimerkiksi Liettuassa ja Latviassa verotetaan sekä maapohjaa että kiinteistöjä, mutta Virossa pelkkää maapohjaa (Trasberg 2004, 34). Baltiasta on myös mielenkiintoinen kokemus markkinatalouteen siirtyneiden neuvostovaltojen talouden kehittymisestä kiinteistöveron avulla. Veron käyttöönotto nimittäin paransi talouden tehokkuutta, kun kunnilla oli kannustin myydä maaomaisuuttaan verotulojen kasvun vuoksi. Näin tontit päätyivät tehokkaampaan käyttöön. (Trasberg 2004, 35.)

2.4 Tiebout'n malli empiiristen sovellusten pohjana

Viimeisten vuosikymmenten kiinteistöverotutkimuksen kulmakiviä on Charles M. Tiebout'n kuuluisa artikkeli *a Pure theory of local expenditures*. Artikkelissa Tiebout (1956, 418–419) esittää, että ihmiset muuttavat siihen kuntaan, joka parhaiten vastaa

heidän preferenssejään. Kun kunnat ovat tarpeeksi pieniä (kuten Suomessa), myös niiden tarjoamat palvelut ja keräämät verot ovat tarpeeksi erilaisia, jotta jokaiselle valtion asukkaalle on hänen tarpeitaan vastaava kunta. Mallin jalostettuja versioita on käytetty paljon kiinteistöveron tutkimukseen (Loikkanen & Lyytikäinen 2009, 237). Kiinteistövero on amerikkalaisessa tutkimuksessa pidetty eräänlaisena pääsymaksuna kunnan tarjoamien palvelujen piiriin. Näin ollen kiinteistövero olisi yksi väline, jonka avulla kunnat voisivat erottautua toisistaan. Tiebout'n teoreettisessa kehikossa on kuitenkin huomattavia, harvoin reaali maailmassa toteutuvia alkuoletuksia, kuten vaatimukset, että kaikilla kunnilla on tarjota työllistymismahdollisuus ja että muuttokustannuksia ei ole. Esimerkiksi varainsiirtovero on todellinen este Suomen omistusasumisen kohdalla Tiebout'n mallia pohdittaessa.

Tiebout'n tarkoituksena ei ollut ottaa kantaa kiinteistöveroon. Itse asiassa kiinteistövero ei mainita artikkelissa ollenkaan. Artikkelin varsinainen ajatus on kommentoida Richard Musgraven (1939, 213–217) esitystä, jonka mukaan valtion menoille ja tuloille ei voida määrittää yksityisten markkinoiden teorioiden mukaista tasapainoa. Tiebout (1956, 416) täydentää tätä teoriaa esittämällä artikkelissaan, että vaikka Musgraven teoria pätee keskuhallinnon päätöksiin, paikallishallinnot pystyvät saavuttamaan tasapainon. Tämä johtuu siitä, että paikallishallinnot kilpailevat keskenään veronmaksajista, ja veronmaksajat puolestaan paljastavat todelliset veronmaksu- ja julkishyödykkeiden kulutuspreferenssinsä muuttamalla siihen kuntaan, joka parhaiten vastaa näitä preferenssejä. Myöhemmin yhdysvaltalaisissa tutkimuksissa tämä periaate on laajennettu kiinteistöveroon osoittamalla, että kiinteistövero on könttäsommaveron kaltainen vääriltä näkökulmasta tai ”pääsymaksu” julkisten paikallispalveluiden piiriin, mikäli kaavoituksella tai vastaavalla tavalla estetään hyvin pienten asuntojen (joista kiinteistövero maksettaisiin vain hyvin vähän) rakentaminen ja näin syntyvä vapaamatkustusongelma (Loikkanen & Lyytikäinen 2009, 237).

Suomen kuntatalouden näkökulmasta Tiebout'n mallissa on suurempiakin ongelmia kuin muuttokustannusten ja työllistymismahdollisuuksien oletukset. Ensinnäkin Tiebout tarkastelee paikallishallintoa ainoastaan julkishyödykkeiden tuottajana. Julkishyödykkeethän ovat hyödykkeitä, joiden käytöstä ei ketään voida sulkea pois, ja juuri niihin kohdistuu vapaamatkustamisen ongelma. Esimerkkeinä kuntien tarjonnasta Tiebout (1956, 418) antaakin muun muassa yleiset uimarannat, puistot, poliisin järjestyksenpidon, maantiet ja pysäköintialueet. Tiebout pyrki mallillaan siis ratkaisemaan paikallishallinnon tuottamien julkishyödykkeiden vapaamatkustusongelman, ja toiset tutkijat ovat tarjonneet ratkaisuksi kiinteistövero. Suomen kuntien tehtäväkenttä on kuitenkin huomattavasti laajempi kuin Yhdysvaltain paikallishallinnon (Moisio 2003, 370, 376–377). Kunnallinen terveydenhuolto, sosiaalipalvelut ja koulutus eivät ole julkishyödykkeitä, joten Tiebout'n mallia ei ainakaan sellaisenaan voi soveltaa suomalaiseen yhteiskuntaan. Lisäksi Tiebout (1956, 420) olettaa kuntien voivan itsenäisesti päättää, kuinka

paljon ne mitäkin hyödykettä tuottavat. Valtiovarainministeriön mukaan Suomen kunnilla oli vuoden 2012 elokuussa 535 lakisääteistä tehtävää (Kuntien tehtävien arviointi – 2014, 39), joten ne eivät saa päättää omasta tarjonnastaan ainakaan Tiebout'n mallin mukaisella tavalla.

Suomen ja ylipäätään Pohjoismaiden kuntasektorin merkitys onkin selvästi erilainen kuin anglosaksisissa maissa. Pohjoismaiselle hyvinvointivaltiolle kuuluvia tehtäviä on annettu paljon kunnille, ja tavoitteena on kansalaisten ja alueiden välinen tasa-arvo. Tämän takia Pohjoismaissa on käytössä kuntien välisiä tulonsiirtojärjestelmiä, joiden tavoitteena on varmistaa, että kansalaiset saisivat mahdollisimman tasalaatuisia terveyst-, sosiaali- ja koulutuspalveluja mahdollisimman samoilla veroasteilla riippumatta asuinkunnastaan. (Moisio 2003, 370, 382.) Peruspalvelujen lisäksi Pohjoismaissa kunnilla on tulonjakoon ja jopa talouden vakauttamiseen liittyviä tehtäviä (Moisio 2003, 371). Myös verotuksen kehittämistyöryhmä (2010, 103) näkee Suomen kuntapalvelut hyvinvointi- ja tulojen uudelleenjakopalveluina, minkä johdosta se pitää valtionosuusjärjestelmää perusteltuna tulevaisuudessaakin. Näitä kuntakentän ulottuvuuksia Tiebout'n malli ei tavoita. Toisaalta verotuksen kehittämistyöryhmä pohtii raportissaan, voisiko kiinteistöverolla rahoittaa uudelleenjakavien palveluiden sijaan Tiebout'n mallin mukaisia paikallispalveluja, kuten kuntatekniikkaa, julkista liikennettä ja katujen hoitoa. Tällä näkemyksellä työryhmä perustelikin nyttemmin toteutunutta kiinteistöverotulojen poistoa kuntien välisestä verotulojen tasausjärjestelmästä. (Verotuksen kehittämistyöryhmä 2010, 105.)

Lisäksi olennainen Tiebout'n mallin tekijä, valtion sisäinen muuttoliike, on Pohjoismaissa vähäistä verrattuna Yhdysvaltoihin ja Isoon-Britanniaan, joissa liikkuvuudelle annetaan suurempi merkitys (Moisio 2003, 382). Tiivistetysti voidaan todeta, että Pohjoismaissa kuntasektori pohjautuu toisenlaiselle ajatusmaailmalle kuin anglosaksisissa maissa, joiden kuntakenttää Tiebout'n malli kuvaa (Moisio 2003, 370).

Tiebout näyttää oletttavan, että palveluiden tuotantokustannukset ovat yhtä suuret eri kunnissa. Tällöin mitä ilmeisimmin eniten veroa perivän kunnan pitäisi myös tarjota eniten julkishyödykkeitä. Suomessa kuitenkin muut syyt, kuten kuntien sijainti ja väestöpohja, määrittävät suurimman osan verotuseroista kuntien välillä. Esimerkiksi vuonna 2012 Kiteen kunnallinen tuloveroprosentti oli 21,75 ja Espoon 17,75 (Luettelo kuntien ja seurakuntien tuloveroprosenteista vuonna 2012). Ero tuskin johtuu siitä, että pieni pohjoiskarjalainen Kitee tarjoaisi rikasta pääkaupunkiseudun Espoota merkittävästi parempia palveluita.

Lopuksi voidaan kyseenalaistaa Tiebout'n käsitys kunnista oman edun maksimoijina. Tiebout'n (1956, 416) artikkelin tavoitteena on soveltaa yksityisen sektorin tasapainotilaa julkiseen sektoriin, ja koko artikkelin läpäisevänä ajatuksena on kuntien välinen kilpailu ”julkishyödykemarkkinoilla”. Yksityinen yritys maksimoi tietysti omistajansa etua, joten yritykset pyrkivät myymään mahdollisimman paljon hyödykkeitä mahdolli-

simman korkealla hinnalla. Tiebout ei kuitenkaan perustele, miksi kunta toimisi näin. Kunnalla ei ole ”omistajaa”, joka pyrkisi tekemään voittoa julkishyödykkeitä tuottamalla ja myymällä. Omistajiksi voitaisiin ajatella korkeintaan kunnan asukkaat, mutta tällöin Tiebout’n mallin lopputulos olisi omituinen: omistaja-asiakkaat kilpailisivat toisistaan ja toisiaan vastaan. Malli ei näin ollen onnistu perustelemaan, mikä voima saisi kunnat kilpailemaan keskenään. Suomen kuntien välisestä ”kilpailemattomuudesta” ainakin osittain todistaa Lyytikäisen (2011, 16–19) tutkimus, jonka mukaan naapurikunnat eivät reagoi toistensa kiinteistöveropäätöksiin, eli kiinteistöverokilpailua ei Suomessa esiinny.

Huolimatta edellä mainituista soveltamisen rajoitteista Tiebout’n mallia ei voi ohittaa tässäkin opinnäytetyössä. Ensinnäkin Tiebout on mallillaan vaikuttanut suuresti yhdysvaltalaiseen kiinteistöverotutkimukseen, jota tämän työn empiriakatsauksessa esitellään ja jonka menetelmät puolestaan ovat pohjana empiriakatsauksen jälkeen esiteltävälle tutkimukselle Suomen kiinteistöveron vaikutuksista. Kiinteistöveron vaikutusta vuokriin tutkittaessa luodaan malli, jossa pyritään selittämään vuokran suuruus kuntakohtaisilla ominaisuuksilla, kuten työllisyystilanteella, kouluihin käytettävillä rahamäärällä ja kiinteistöveron suuruudella. Näin päädytään Tiebout’n mallin mukaiseen kuvaukseen, jossa veronmaksajat valitsevat asuinkuntansa (eli kysyvät kunnan alueella olevia asuinpalveluja eli vuokra-asuntoja) riippuen kunnan tarjoamista palveluista, kunnan perimistä veroista ja omista preferensseistään omaa etuaan maksimoiden. Ylipäättään ajatus omaa etuaan maksimoivista kuluttajista on taloustieteen tärkeimpiä oletuksia ja Tiebout’n malli tarjoaa sille sovelluksen paikallishallinnon toiminnan ja kiinteistöveron vaikutusten arviointiin.

2.5 Kiinteistöveron maksutaakan jakautuminen

Tärkeä kysymys koskee sitä, kuka kiinteistöveron ja sen korotuksen todellisuudessa maksaa. Perinteisen näkemyksen (kirjallisuudessa *old* tai *classical view*) mukaan lyhyellä aikavälillä veronkorotus laskee kiinteistön arvoa ja koituu näin senhetkisten kiinteistönomistajien tappioksi, mutta pitkällä aikavälillä rakennusten kiinteistövero vähentää rakentamista ja näin ollen nostaa asuinkustannuksia ja yritysten tilakuluja (Loikkanen & Lyytikäinen 2009, 235). Näin ollen asuntojen kiinteistöveron maksavat asunnon käyttäjät, kuten vuokralaiset, ja yritysten kiinteistöveron ainakin osittain kuluttajat. Perinteinen näkemys pitää kiinteistöveroa regressiivisenä asumisen alhaisen tulojouston takia (Verotuksen kehittämistyöryhmä 2010, 113).

Ainakin lyhyellä aikavälillä kiinteistöveron muutoksen maksavat siis asuntojen omistajat. Tällöin oikeudenmukaisuutta voi arvioida sen mukaan, miten asuntovarallisuus jakautuu. Suomessa suurituloisimmalla viidesosalla kotitalouksista on asuntovarallisuut-

ta keskimäärin 281 580 euron arvosta, kun taas pienituloisimmalla viidesosalla vastaava summa on 39 675 euroa (vuoden 2009 tilanne). Suurituloisin viidennes omistaa 36,4 prosenttia ja pienituloisin viidennes 5,4 prosenttia Suomen koko asuntovarallisuudesta. Muissa viidenniksissä asuntovarallisuus kasvaa melko tasaisesti suhteessa tuloihin. Pienituloisimman viidennes asuntovarallisuuden suhde tuloihin on huomattavasti pienempi kuin muilla tuloryhmillä. (Kotitalouksien varat – –.) Näin ollen lyhyellä aikavälillä kiinteistöveron korotus olisi vertikaalisesti oikeudenmukaista, kun asuntojen arvonnasku verottaisi ennen kaikkea suurituloisten varallisuutta. Toisaalta pienituloisten vähäinen asuntovarallisuus johtuu epäilemättä siitä, että heidän on pakko asua vuokralla. Kiinteistöveron vaikutus vuokriin on siksi pakko ottaa huomioon oikeudenmukaisuutta pohdittaessa.

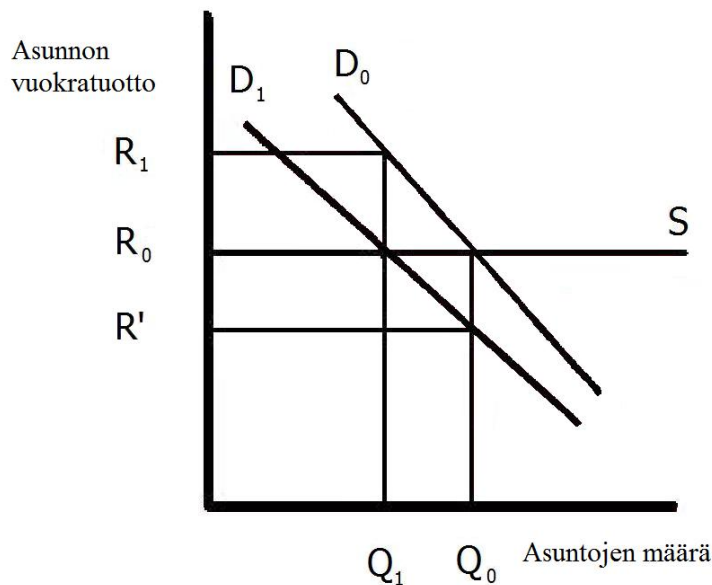
Uusi näkemys (*new view*) pitää pääoman määrää kansallisella tasolla vakiona. Jos kiinteistöveron suuruus poikkeaa kunnittain, se vaikuttaa uuden näkemyksen mukaan ennen kaikkea pääoman sijoittumispäätöksiin ja näin ollen kunnittain vaihtelevat kiinteistöveroprosentit vääristävät pääoman sijoittumista. (Loikkanen & Lyytikäinen 2009, 235.) Tämän näkemyksen mukaan osa rakennuksen kiinteistöveron korotuksesta voi koitua asunnon omistajan maksettavaksi, ja tällöin vero olisi perinteistä käsitystä progressiivisempi tai vähemmän regressiivinen (Verotuksen kehittämistyöryhmä 2010, 113).

Edellä mainittujen näkemysten lisäksi voidaan erottaa vielä kolmas teoria, niin sanottu hyötynäkemys (*benefit view*), joka on nimenomaan Tiebout'n (1956) malliin pohjautuva näkemys kiinteistöverosta julkisten palvelujen ”pääsymaksuna”. Näkemyksen mukaan kiinteistöverolla ei ole tulonjakovaikutuksia, vaan kiinteistöveron korotus johtaa parempiin kunnallisiin palveluihin, jotka puolestaan nostavat asunnon arvoa. (Verotuksen kehittämistyöryhmä 2010, 113.) Kyseessä on siis ”hyötyjä maksaa” -näkökulma, jolloin esimerkiksi vuokralaisen tapauksessa vuokran on nouseva kiinteistövero vastaa määrä, koska runsaampien tai parempien julkishyödykkeiden tarjonta nostaa vuokra-asuntojen kysyntää ja maksuhalukkuutta. Perinteisestä näkemyksestä hyötynäkemys eroaa siis siten, että hyötynäkemysten mukaan vuokrat nousevat, koska kysyntä kasvaa parempien palvelujen takia. Perinteisen näkemyksen mukaan vuokrat nousevat, koska tarjonta vähenee asuntojen alentuneen nettotuoton takia.

Orrin (1968, 256–257) esityksestä lainatut kuvat 3 ja 4 havainnollistavat perinteisen ja uuden näkemyksen eroja. Kuvio 3 edustaa vanhempaa näkemystä, jossa asuntotuotanto on joustavaa. R_0 on vuokratuotto (ja samalla vuokrataso) ennen kiinteistöveron asettamista, ja se määräytyy talouden korkovaatimuksen mukaan suhteessa asuntojen hintaan. Tasapainomäärä on Q_0 ja tasapainohinta siis R_0 . Kun kiinteistövero asetetaan, määrällä Q_0 vuokralaisten kohtaama uusi vuokrataso on aluksi R_0 lisättyä verolla. Vuokran noustua vuokralaiset kysyvät asuntoja vähemmän, eli vuokralaiset siirtyvät kysyntäkäyrältä D_0 käyrälle D_1 . Kysyntäkäyrän muutos kuviossa 3 johtuu siitä, että pystyakseli ei kuvaa vuokralaisten maksamaa bruttovuokraa, vaan omistajien saamaa netto-

vuokraa. Vuokralaisten maksama vuokra ja omistajien saama vuokratuotto ovat nyt eriytyneet. Kuvion 3 näkökulmasta kiinteistöveron asettaminen aiheuttaa siis kysyntäshokin, koska vuokralaiset kysyvät vähemmän asuntoja (tai asuinpinta-alaa) kullakin nettotuoton tasolla.

Kysyntä asuntoja kohtaan laskee käyrältä D_0 käyrälle D_1 . Heikentynyt kysyntä laskee asuntotuotantoa, ja D_1 -käyrää pitkin siirrytään takaisin tasolle R_0 . Nyt tarjottu määrä on kuitenkin laskenut tasolta Q_0 tasolle Q_1 ja uusi vuokrataso on R_1 . Markkinoiden sopeutuminen on tapahtunut tarjontaa pienentämällä, ja kiinteistöveron maksavat täysimääräisesti vuokralaiset.

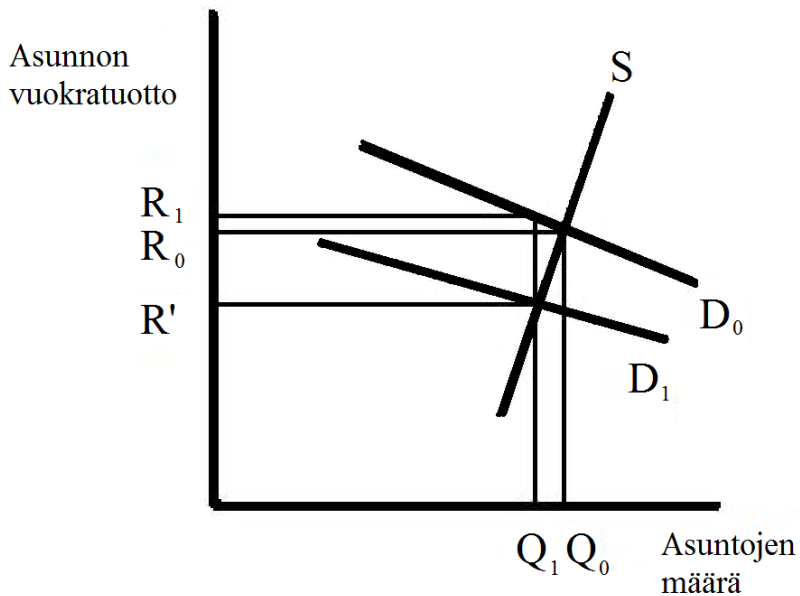


Kuvio 3. Rakennusten ja muiden parannusten tasapaino, perinteinen näkemys. (Orr 1968, 256).

Tärkeä huomio tätä mallia koskien on se, että kysyntätekijät eivät vaikuta lainkaan vuokratasoon. Tilanne muuttuu, jos tarjontakäyrälle annetaan äärellinen positiivinen kulmakerroin. Tällöin sekä kysyntä- että tarjontatekijät ovat olennaisia markkinatasapainon määrittämisessä. (Orr 1968, 256.) Näin on etenkin lyhyellä aikavälillä. Orrin (1968, 256–257) mukaan lyhyen aikavälin vaikutuksen tarkastelu onkin mielekästä kiinteistöveron maksukysymyksessä, koska rakennukset ovat pitkäikäisiä, kun taas kiinteistöveron suuruutta vaihdetaan melko usein.

Orrin esityksen mukainen kuvio 4 havainnollistaa tilannetta lyhyellä aikavälillä. Alussa, ennen kiinteistöveron säätämistä, tasapainomäärä on jälleen Q_0 ja tasapainohinta R_0 . Kun vero asetetaan, kysyntä laskee käyrältä D_0 käyrälle D_1 . Uusi tasapainomäärä on Q_1 , joka on vain hieman alkuperäistä tasapainomäärää pienempi. Vastaavasti uusi asunnon nettotuotto on R' ja vuokra R_1 . Havaitaan, että asunnon omistajan saamat tulot ovat

huomattavasti pienentyneet verrattuna sekä lähtötilanteeseen että kuvion 3 osoittamaan tasapainoon. Kiinteistöveroista valtaosan eli $R_0 - R'$ maksaa asunnon omistaja, ja vuokralaisen osuudeksi jää $R_1 - R_0$.



Kuvio 4. Joustava kysyntä ja joustamaton tarjonta. (Orr 1968, 257).

Orr perustelee myös, miksi kuvion 4 osoittama joustava kysyntä on järkevä oletus. Koska Yhdysvalloissa, joiden kiinteistöveroä Orr on tutkinut, kuntia on paljon ja niiden koot ovat melko pieniä, on loogista olettaa ihmisillä olevan useita vaihtoehtoja asuin-kunnaksi. Tältä osin tilanne on sama myös Suomessa. Jos yksi kunta korottaa kiinteistöveroä muita korkeammaksi, asukkaat voivat reagoida muuttamalla naapurikuntiin (Orr 1968, 257). Suuri määrä pieniä kuntia on tärkeimpiä oletuksia Tiebout'n (1956, 419) mallissa, johon myös Orr viittaa.

Orr (1968, 254–255) toteaa, että poikkileikkausaineiston avulla ei voida selvittää, miten kiinteistöveron asettaminen (tai poistaminen) vaikuttaa. Koska kaikissa kunnissa kerätään kiinteistöveroä, kerroinestimoinnilla ei ole mahdollista selvittää, kuinka korkeita vuokrat olisivat ilman veroä. Kuntien välisten poikkeamien vaikutusta voidaan arvioida, mutta kaikille kunnille yhteisen osuuden vaikutusta ei. Näin ollen tässäkin opinnäytteessä ei tutkita sitä, kuka Suomen asuinrakennuksen kiinteistöveron maksaa välillä 0-0,32 % (eli nollasta vuoden 2012 lakisääteiseen alarajaan asti), vaan miten kuntakohtaiset erot ja korotukset vaikuttavat vuokriin ja asuntojen arvoihin. Näin ollen ei myöskään voida sanoa, miten valtion tekemät muutokset veron alarajaan vaikuttaisivat.

3 KIINTEISTÖVERON HYÖDYT JA ONGELMAT

Tässä luvussa tarkastellaan niitä etuja ja haittoja, joita kiinteistövero tuottaa julkiselle vallalle, kansantaloudelle ja yksittäisille veronmaksajille. Tehokkuuden näkökulmasta kiinteistövero on yksi parhaista keksityistä veroista. Se voi tarjota myös monipuolisia yhteiskunnan kehittämiseen liittyviä etuja. Ei ole kuitenkaan samantekevää, miten vero kohdistetaan ja lasketaan. Kiinteistöveron ongelmat voidaan karkeasti jakaa taloudellisiin haittavaikutuksiin ja oikeudenmukaisuutta koskeviin ongelmiin. Taloustieteellisesti jotkut kiinteistöveron muodot ovat huonompia kuin toiset. Oikeudenmukaisuusongelmat koskevat ennen kaikkea poliittista päätöksentekoa. Poliitikantekoon liittyvät ongelmat voidaan usein tulkita ongelmaksi siitä, miten tehokkuuden ja tasa-arvon välinen ristiriita (*efficiency-equity tradeoff*) ratkaistaan (Musgrave & Musgrave 1973, 94). Eri ongelmia tarkasteltaessa erityisen kiinnostuksen kohteena ovat ne keinot, joita ongelmien ratkaisemiseksi on eri puolilla maailmaa ehdotettu ja kokeiltu.

3.1 Hyödyt taloustieteen näkökulmasta

Yksi tärkeimmistä syistä, joiden vuoksi Suomen kiinteistöveron suuruutta ja siihen liittyviä muita seikkoja on syytä arvioida, on globalisaatio. Sillä uskotaan olevan kolmenlaisia vaikutuksia verotukseen: ensiksikin se lisää kansantalouksien herkkyyttä veroasteen muutoksille ja edistää veropohjien kansainvälistä liikkuvuutta. (Korkman 2009, 15.) Liikkuvimpia veropohjia ovat pankkitalletukset ja yritysten voitot, jotka reagoivat erityisen herkästi verotuksen muutoksiin (Hjerpe, Kari, Kiander & Poutvaara 2003, 21). Toiseksi tästä aiheutuva verotuksen kielteisten vaikutusten kasvu johtaa verotuksen keventämiseen. Kolmanneksi verotuksen painopiste siirtyy kohti vähän liikkuvia veropohjia. (Korkman 2009, 15.) On jo näyttöä siitä, että mitä enemmän suhteessa kokoonsa kansantalous käy kauppaa ulkomaiden kanssa, sitä alhaisempi maan yritysveroaste on (Korkman 2009, 28–29). Korkman (2009, 29) otaksuu, että globalisaation kiihtyessä pääoman verotus kevenee ja painopiste siirtyy työn verotukseen. Työvoima ei ainakaan toistaiseksi ole kovin liikkuvaa, mikä helpottaa sen verottamista. Toisaalta kansainvälisesti toimivat yritykset ottavat sijaintipäätöksiä tehdessään huomioon työn kustannukset, joten korkea työn verotus muodostuu tätä kautta ongelmalliseksi. (Korkman 2009, 22, 29.)

Kiinteistövero auttaa globalisaation aiheuttamiin haasteisiin vastaamista. Maapohja on täysin liikkumaton ja rakennukset kuluvat hitaasti. Kiinteistövero onkin yksi harvoista veroista, joita Suomessa voitaisiin nostaa, ilman että talouden toiminta kärsisi merkittävästi. Sen korottaminen myötä voitaisiin keventää kunnallista tuloveroa, jolla on taloudelle enemmän haitallisia vaikutuksia. (Korkman 2009, 32.) Mikäli finanssipääoman

verotusta kevennettäisiin korottamalla kiinteistövero, Suomen verokilpailukyky paransi (Hjerppe, Kari & Kiander 2003, 413).

Myös veropohjan laajuuden suhteen kiinteistövero on ihanteellinen: asuntovarallisuus on monissa maissa yli puolet kaikesta varallisuudesta ja asumisen menot ovat noin kolmekymmentä prosenttia kaikista yksityishenkilöiden menoista (Englund 2003, 938).

Kiinteistövero voi kohdistua joko maa-alueeseen, sillä sijaitsevaan rakennukseen tai näihin molempiin. Veron kohdistaminen maa-alueeseen on suositeltavaa, koska tällöin omistajia ei rangaista veronkorotuksilla heidän tehdessään parannuksia tontilla sijaitsevaan rakennukseen. Lisäksi maan tarjonta ja kysyntä ovat rakennuksia joustamattomampia. Koska maan tarjonta on joustamatonta eivätkä se tai rakennukset liiku paikoiltaan, verotuksen vääristävä vaikutus jää vähäiseksi. Vero ei myöskään juuri alenna talouden tehokkuutta. (Mirlees ym. 2011, 803; Verotuksen kehittämistyöryhmä 2010, 103.) Tehokkuudella tarkoitetaan tässä tutkielmassa kansantaloustieteen käsitystä, jonka mukaan verotus on sitä tehokkaampaa, mitä vähemmän se vaikuttaa yritysten ja kotitalouksien valintoihin ja sitä kautta talouden toimintaan. Tämän luvun lopussa sivutaan myös verotieteiden tehokkuuskäsitettä, jolla tarkoitetaan sitä, että vero tulisi kerätä mahdollisimman vähäisin kustannuksin. (Niskakangas 2011, 67–68.)

Maa-alueeseen kohdistuvan veron taloudellinen erinomaisuus perustuu siihen, ettei verolla ole vaikutusta maan tarjontaan, koska maan määrä ei juuri muutu. Maapohjaan kohdistuva kiinteistövero ei myöskään vaikuta negatiivisesti investointipäätöksiin, kun se on riippumaton tontille rakennettavan kiinteistön tyypistä ja arvosta (Loikkanen & Lyytikäinen 2009, 234). Maapohjaa voi verottaa hyvinkin korkealla prosentilla tehokkuuden kärsimättä (Mirlees ym. 2011, 369). Kun vero on asetettu tai sitä on korotettu, maan ostamisen ja myynnin kannusteet ovat samat kuin aikaisemmin, koska vero aiheuttaa maan arvon alenemisen veroa vastaavalla määrällä (Mirlees ym. 2010, 371).

Maapohjan vero kannustaa tontin tehokkaaseen käyttöön. Toisaalta jos tontille rakennettuja kiinteistöjä verotetaan sitä enemmän mitä arvokkaammasta rakennuksesta on kyse, kannustin menettää merkitystä. Kiinteistövero valmisteltaessa ympäristöministeriö ehdotti rakennusmaalle korkeampaa veroprosenttia asuntotuotannon vauhdittamiseksi. Tälle idealle on sukua vuonna 2006 käyttöön otettu rakentamattoman maan korotettu kiinteistöveroprosentti. (Niskakangas 2011, 133.)

Kiinteistövero kiristämällä voidaan keventää tuloverotusta, jolla on suuremmat haittavaikutukset talouden toimintaan sen tehdessä työnteosta vähemmän houkuttelevan vaihtoehdon (Loikkanen & Lyytikäinen 2009, 250). Lisäksi Leung (1999) esittää, että kiinteistövero vaikuttaa varallisuuteen mutta ei talouskasvuun. Esitys perustuu tulintaan, jonka mukaan talouskasvu on lähinnä kertakulutushyödykkeiden käytön lisääntymistä. Teknologia vaikuttaa mallissa kulutushyödykkeiden tuotantoon, mutta ei asuntorakentamiseen. Näin laaditun mallin mukaan kiinteistövero on erinomainen vero varsinkin sellaiselle hallinnolle, jolle talouskasvu on ensisijainen tavoite. (Leung 1999, 542,

546.) Leungin tulos osuu kuitenkin myös kiinteistöverotuksen ongelman ytimeen: kasvutavoite alistaa oikeudenmukaisuuspyrkimyksen, koska kiinteistövero vaikuttaa varallisuuteen ja sitä kautta tulonjakoon.

Mikäli veron muutos siirtyy suoraan kiinteistön hintaan, kuten usein oletetaan, korotuksesta kärsivät senhetkiset kiinteistönomistajat, joiden omaisuuden arvo laskee. Näin ollen korotuksesta kärsisivät enemmän hyvätuloiset iäkkäät kuin asuntoa etsivät nuoret lapsiperheet. (Korkman 2009, 33.) Voidaan myös todeta, että maan arvonnousu johtuu suurimmaksi osaksi yhteiskunnan tekemistä parannuksista infrastruktuuriin, joten on oikeutettua että yhteiskunta verottaa tällaista arvonnousua. (Mirlees ym. 2011, 371.)

Tehokas verojärjestelmä on neutraali. Verotus on neutraalia, kun eri hyödykkeiden (mukaan lukien esimerkiksi säästöt) suhteelliset hinnat ovat samat kuin ennen veroa. Näin taloudellinen käyttäytyminen ei muutu. (Niskakangas 2011, 53.) Pääomaverotuksen neutraaliuteen kuuluu ainakin se, että pääoman tuottoa verotetaan samalla lailla riippumatta pääomatyypistä. Asunnon kohdalla verotuksen neutraalius ei toteudu Suomessa, koska asunnon arvonnousua ei veroteta edes myyntihetkellä, jos myyjä on asunut siinä yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta (Tuloverolaki 48 §). Englund (2003, 943) osoittaa, että keskimääräisellä korko- ja inflaatiotasolla oltaessa kiinteistöveron tulisi olla lähes kaksinkertainen verrattuna Pohjoismaiden nykytasoon, jotta sillä voitaisiin pyrkiä asunnon neutraaliin verokohteluun. Tämä johtuu siitä, että laskennallista asumistuloa verotetaan kiinteistöverolla, kun muuta tuloa verotetaan korkeahkolla tuloverolla. Mikäli neutraalia verokohtelua pidetään myös oikeudenmukaisena, on Englundin osoitus riittävä todistamaan, että korkeampi kiinteistövero olisi oikeudenmukainen. Tähän johtopäätökseen tuleminen edellyttää keskittymistä horisontaaliseen oikeudenmukaisuuteen: kiinteistövero pienentää sitä etua, jonka asuntosijoittaja saa verrattuna vaikkapa osakesijoittajaan. Kiinteistöveron korottaminen olisi siis oikeutettua neutraaliusnäkökulmasta. Näin samantuloisten henkilöiden verorasitteiden ero pienenee, mikä on horisontaalisen oikeudenmukaisuuden näkökulmasta tavoiteltavaa. Toisaalta vertikaalinen oikeudenmukaisuus toteutuu huonosti, kuten aiemmin on todettu. Yritysten maksama kiinteistövero on puolestaan ainakin osittain perusteltavissa sillä, että tämä kiinteistövero poistaa houkuttimen muuttaa asumiseen tarkoitettuja tontteja ja rakennuksia liiketoiminnan käyttöön kiinteistöveron maksamisen välttämiseksi (Broadway ym. 2010, 804).

3.2 Muut hyödyt

Omistusasujille on hyötyä alueen kehittämisestä. Sitä motivoi paitsi kiinteistöveron maksaminen, myös se seikka, että heidän asuntonsa arvo riippuu alueen viihtyisyydestä ja palveluista. Omistusasujat osallistuvatkin keskimääräistä aktiivisemmin kunnan asi-

oiden hoitoon. Vaikka kiinteistövero voi vaikuttaa myös vuokriin, vuokralainen ei pysty suoraan havaitsemaan veron osuutta vuokrassaan ja näin vuokralaisen suhde kunnan palvelutuotantoon jää ohuemmaksi. (Eerola & Saarimaa 2009, 8.) Norjassa on havaittu, että niissä kunnissa, joissa kiinteistöveroa peritään, kunnallisten palveluiden yksikkökustannukset ovat muita kuntia pienemmät. Tämän on tulkittu johtuvan siitä, että helpon havaittavuutensa vuoksi kiinteistövero motivoi kuntalaiset valvomaan poliitikkojaan tarkemmin. (Verotuksen kehittämistyöryhmä 2010, 115.)

Myöskään kuntien välinen verokilpailu ei vaikuta olevan ongelma Suomessa. Lyytikäinen (2012, 589–593) on havainnut, että kunnan ja sen naapurikuntien kiinteistöveroprosenttien välillä ei ole tilastollisesti merkitsevää riippuvuutta. Havainto koskee erityisesti yleistä kiinteistöveroprosenttia, mutta samansuuntaisia viitteitä on myös vakituisen asuinrakennuksen kiinteistöveroprosenttien kohdalla. Sivulla 11 oleva kuvio 1, jossa asuntojen veroprosentit ovat kuvattuina kunnittain, vahvistaa visuaalisesti Lyytikäisen empiirisin menetelmin saamaa tulosta. Kuvan kartasta havaitaan, että sekä korkeimmat että matalimmat vakituisten asuntojen kiinteistöveroprosentit jakautuvat melko tasaisesti ympäri maata, eikä kartasta juuri erotu laajoja alueita, joilla vero olisi valtakunnalliseen keskiarvoon verrattuna korkea tai matala. Ainoastaan Pohjois-Pohjanmaan ja Kainuun rajaseudulla on havaittavissa kohtuullisen laaja alue, jossa suuri joukko lähekkäisiä kuntia on päätenyt samanlaiseen (korkeaan) kiinteistöveron tasoon. Suurimmassa osassa Suomea tällaista yhtenäistä ”verovyöhykettä” ei ole, vaan kartta jää pirstaleiseksi veron suuruuden suhteen. Tulos päti myös valtionosuuksien tasausrajan yläpuolella oleviin kuntiin, jotka hyötyivät kiinteistöveron nostosta euroissa mitattuna köyhiä kuntia enemmän kiinteistöverojen kuuluessa vielä tasauksen piiriin. Näin ollen kiinteistöverokilpailua ei Suomessa ole, mikä tosin voi johtua veron pienuudesta. Verotuksen kehittämistyöryhmä (2010, 105) vetosi juuri ”epäterveeseen” verokilpailuun perustellessaan, miksi kiinteistöveroprosenttien alarajoista tulisi jatkossakin säätää laissa. Toinen selitys verokilpailun vähäisyyteen voi olla omistusasumisen korkea osuus Suomessa, koska omistusasujat vaihtavat kotiaan vuokralla asuvia harvemmin (Eerola & Saarimaa 2009, 8).

Varallisuuteen kohdistuvana verona kiinteistövero pienentää omaisuuden arvoa. 2000-luvun alkuvuosilta saatujen tulosten mukaan onnellisuus ei ole kasvanut tulojen noustessa, mikä viittaa siihen, ettei varallisuuden verottamisella ole merkittäviä hyvinvointitappioita. (Broadway ym. 2010, 778.)

Varallisuusvero toimii myös eräänlaisena luotonantona. Nuoret ovat nimittäin yleensä vanhempia ihmisiä varattomampia, eikä heillä ole myöskään samanlaisia mahdollisuuksia saada lainaa, koska siihen tarvitaan yleensä fyysistä pääomaa vakuudeksi. Omaisuusvero mahdollistaa näin ollen koko elinkaaren aikaisen veronmaksun lykkäämisen sellaiseen vaiheeseen, jolloin varallisuutta on jo alkanut kertyä. (Weale 2010, 834.) Maestrin (2013) tutkimustulokset tuovat empiiristä näyttöä tälle ajatukselle. Kol-

me maata käsittäneessä tutkimuksessa nimittäin todettiin, että kiinteistövero toimii tulonsiirtona Isossa-Britanniassa ja Italiassa. Italiassa alle 40-vuotiaat hyötyivät verosta ja yli 60-vuotiaat kärsivät. Isossa-Britanniassa 40–60 -vuotiaat kärsivät ja sekä nuoremmat että vanhemmat hyötyivät. Molemmissa maissa tulonjakovaikutukset olivat tosin hyvin pieniä ja vastasivat 0,1–0,2 prosenttia kotitalouksien tuloista. Tutkimuksessa oli mukana myös Viro, mutta siellä verolla ei ollut lainkaan sukupolvien välisiä tulonjakovaikutuksia. Toisaalta Virossa ei myöskään peritä kiinteistöveroä rakennuksista, tosin kuin Isossa-Britanniassa ja Italiassa. (Maestri 2013, 52.) Koska sukupolvien välinen tulonjako on ainakin pitkällä aikavälillä yksilön elinkaaren aikaista tulojen tasausta, voidaan Maestrin tuloksiin viitaten todeta, että kiinteistövero todella toimii luotonannon tavoin ainakin joissakin maissa, mutta ei kuitenkaan kovin merkittävästi tuloihin suhteutettuna.

Arvokkaita kiinteistöjä omistavat useimmiten he, joilla on muutakin merkittävää varallisuutta. Koska muuhun varallisuuteen liittyy kiinteistöjä enemmän arvostus- ja haitsemisongelmia, kiinteistöt ovat houkutteleva kohde sellaiselle hallinnolle, joka haluaa verottaa varallisuutta. (Broadway ym. 2010, 807.) Mirrlees Review -työryhmä toteasi, että tällaista varallisuutta voitaisiin verottaa esimerkiksi perimällä kiinteistöveroä yli 500 000:n, miljoonan tai kahden miljoonan punnan arvoisista kiinteistöistä korkeammalla prosentilla (Broadway ym. 2010, 807). Työryhmä pitää siis progressiivista kiinteistöveroä toimivana mahdollisuutena. Tosin progression asteesta ei esitetä arvioita. (Weale 2010, 836.)

Kiinteistöveroä voi myös perustella sillä, että mitä enemmän henkilö maksaa kiinteistöveroä (eli mitä arvokkaampi hänen maa- tai rakennusomaisuuteensa on), sitä enemmän hän myös hyötyy paikallishallinnon tarjoamista palveluista. (Broadway ym. 2010, 803.) Kuten edellä on todettu, kyseessä on kuitenkin nimenomaan vero. Maapohjaan kohdistuva kiinteistövero toteuttaa Suomessa hyvin niin sanotun hyötyjä maksaa-periaatteen: kunnan tehdessä kaavoitus- ja investointipäätöksiä tonttien arvo nousee ja näin myös kunnan kiinteistöverotuotot kasvavat (Loikkanen & Lyytikäinen 2009, 239).

Kiinteistöverolla voi myös rajoittaa kunnan väestönkasvua, jos kunnan palvelutuotannon rajakustannukset ovat verolisäystä suuremmat (Loikkanen & Lyytikäinen 2009, 244).

On helppo selvittää, kuka kiinteistön omistaa, ja näin määrätä veron maksaja. Kiinteistöveron tapauksessa verojen välttäminen onkin esimerkiksi tuloveroja vaikeampaa. Muuttumaton sijainti tarjoaa luonnollisen pohjan paikallishallinnolle verotusta varten. (Mirrlees ym. 2011, 369; Loikkanen & Lyytikäinen 2009, 247.)

Kiinteistöveron korotus ei johda herkästi muuttoon pois kunnasta. Tämä johtuu siirtymiskustannuksesta, johon kuuluvat asuinmaasta riippumatta ainakin asunnon etsimis-, omistuksen rekisteröimis- ja muuttokustannukset. Suomessa on lisäksi huomattavan suuri varainsiirtovero: asunto-osakkeissa kaksi ja kiinteistöissä neljä prosenttia kauppahinnasta (Asunnon ostaminen). Pienten kiinteistöveron korotusten takia ei siis ole talou-

dellisesti järkevää myydä nykyistä kiinteistöä ja ostaa vastaavan arvoista kiinteistöä toiselta paikkakunnalta.

Poliittista avoimuutta on, että veronmaksajan on helppo nähdä, miten julkinen hallinto hänen verojaan käyttää. Näin hän voi vertailla maksamiaan veroja ja niistä saamiaan hyötyjä keskenään. (Trasberg 2004, 34.) Tämä toteutuu kiinteistöveron kohdalla hyvin siinä mielessä, että oman kunnan asiat näkyvät helposti arkielämässä.

3.3 Taloustieteelliset ongelmat

Edellä on esitetty, että maapohjan verottaminen ei heikennä talouden tehokkuutta. Tilanne on kuitenkin toinen rakennusten kohdalla. Erityisesti kun kyseessä on liikerakennus, on kiinteistövero tuotannontekijään kohdistuva vero ja näin tuotannontekijän käyttö jää tasapainotilaa pienemmäksi. Tämä on ongelma esimerkiksi Suomessa, jossa 75 prosenttia verosta kohdistuu rakennuksiin ja vain 25 prosenttia maa-alueeseen. (Niskakangas 2011, 131.) Tätä kautta kiinteistöverolla on vaikutus yritysten sijaintipäätöksiin. Korkea yleinen kiinteistöveroprosentti (jolla verotetaan muun muassa kaikkia yrityskäytössä olevia rakennuksia) vaikeuttaa pääoman houkuttelua. Tällä taas voi olla negatiivisia vaikutuksia kunnan talouteen kahta kautta: yhtäältä pääoman vähyys haittaa työpaikkojen syntymistä ja toisaalta yhteisöverot, joista kunnat saavat osan, vähenevät. Tilanne on valitettava: vaikka yrityksiltä perittävät kiinteistöverot ovat kunnan talouden kannalta pienet, niillä voi olla suuria haittavaikutuksia kunnan houkuttelevuuden kannalta (Lyytikäinen 2011, 6-7). Maanlaajuisesti tarkasteltuna yritystoimintaa koskeva kiinteistövero vaikeuttaa yritysten houkuttelua maahan, koska vero nostaa liiketoimintakustannuksia siltä osin, kuin vero jää vuokralaisen maksettavaksi (Broadway ym. 2010, 804). Liiketoimintarakennusten verotus on tuotantopanoksen verotusta, mikä puolestaan vaikuttaa yritysten tuotantopäätöksiin. Neutraalissa verojärjestelmässä tuotantopanoksia ei tulisi verottaa. (Mirrlees 2011, 376.) Ison-Britannian Mirrlees-työryhmä ehdottikin, että yritystoiminnassa olevista rakennuksista ei tehokkuussyistä tulisi periä kiinteistöveroa (Mirrlees ym. 2011, 369).

Myös asuinrakennuksen verolla on haitallisia vaikutuksia. Koska verorasite kasvaa rakentamisen myötä, vero viivästyttää rakentamista ja johtaa puhdasta markkinaratkaisua pienempiin rakennuksiin. Tällöin esimerkiksi kaupungeissa seurauksena voi olla liian väljä asuntorakenne, kun tonteille on rakennettu liian vähän asuntoja. (Loikkanen & Lyytikäinen 2009, 242–244.) Saman ongelman tuottaa rakentamattoman tontin korotettu kiinteistöveroprosentti: rakentamista aikaistetaan, mutta rakennusten koko suhteutetaan lähitulevaisuuden tarpeeseen, ja mahdolliseen pidemmän tähtäimen väestömäärän kasvuun ei ole taloudellisesti kannattavaa reagoida viivästyttämällä investointipäätöstä (Verotuksen kehittämistyöryhmä 2010, 115). Näin korotettu veroprosentti suosii siis

lyhytnäköisiä investointeja pitkän aikavälin hyödyn kustannuksella. Asuinrakennuksen vero saa asukkaat myös välttämään rakennuksen arvoa kasvattavia kunnostuksia ja parannuksia (Broadway ym. 2010, 803).

Coombs, Sarafoglou ja Crosby (2012, 160) toteavat yhdysvaltalaisessa Savannahin kaupungissa tehdyssä tutkimuksessaan, että kiinteistöveron korotus todella vaikuttaa asuntohintoihin negatiivisesti. Korotus voi myös vähentää verotuloja, sillä alueen houkuttelevuus todennetusti vähenee ja asukkaat muuttavat mieluummin toiselle paikkakunnalle. On kuitenkin huomattava, että Yhdysvalloissa kiinteistövero on huomattavasti Suomea korkeampi, joten suomalaisen kunnan vetovoima ei välttämättä kärsi veronkorotuksesta. Lisäksi havainto koskee veronkorotuksen vaikutuksia yksittäisen kunnan näkökulmasta, joten se ei ole kunnollinen vasta-argumentti veron alarajan nostolle. Kun kaikki kunnat on pakotettu nostamaan veroprosenttia, ei kuntien kesken voi syntyä haitallista verokilpailua.

Mikäli kiinteistövero ulottuu pelkkään maahan eikä lainkaan kiinteistöön, veropohja saattaa jäädä liian pieneksi. Tästä todistaa esimerkiksi Baltian maiden kiinteistöverotus. Toisin kuin Latviassa ja Liettuassa, Virossa ei veroteta rakennuksia, vaan pelkkää maapohjaa. Viron kiinteistöveron osuus paikallishallinnon tuloista onkin selvästi pienempi kuin Latviassa ja Liettuassa. (Trasberg 2004, 34, 37.)

3.4 Oikeudenmukaisuus- ja poliittiset ongelmat

Kiinteistöveron muuttaminen on tietysti loppujen lopuksi poliittinen kysymys. Kuten Niskakangas (2011, 22) toteaa, poliittinen ja taloustieteellinen optimi ovat usein kaukana toisistaan verotusta säädettäessä. Kiinteistöveron korottaminen on poliittisesti vaikeaa. Noin 60 prosenttia suomalaisista on omistusasujia ja äänestäjien joukossa osuus on vielä suurempi (Loikkanen & Lyytikäinen 2009, 247). Välillisestihän myös vuokralaiset voivat joutua maksamaan kiinteistövero, mutta he eivät pysty sitä suoraan havaitsemaan, joten kiinteistöveron vastustus lienee suurempaa asunnonomistajien keskuudessa.

Kiinteistövero, kuten omaisuuteen kohdistuvat verot yleensäkin, on myös näkyvä, sillä siihen liittyy konkreettinen rahan siirto veronmaksajalta hallinnolle (Weale 2010, 832). Yritykset tilittävät useimmat verot, joten kiinteistövero on kansainvälisestikin yksi harvoja veroja, joita valtaosa kansalaisista joutuu henkilökohtaisesti maksamaan (Mirrlees 2011, 383). Esimerkiksi arvonnisävero sisältyy hyödykkeen myyntihintaan ja tulovero pidätetään yleensä suoraan palkasta, joten ne ovat kiinteistövero ”näkyvämpiä”. Konkreettisen tilitystapansa vuoksi omaisuusverot kohtaavat usein suurta vastustusta. (Weale 2010, 832.) Tämähän on tietysti psykologinen ongelma, mutta koska politiikassa mielikuvat ovat tärkeitä, on tilitystapa yksi kiinteistöveron korottamiseen liittyvistä ongelmista. Lisäksi monet eturyhmät lobbaavat ahkerasti saadakseen itseään

miellyttävän verorakenteen. Monet äänestäjistä eivät maksa tuloveroa, joten voidaan ajatella poliitikkojen kiristävät mieluummin sitä kuin esimerkiksi arvonlisäveroa tai kiinteistöveroa, joita joutuvat ainakin välillisesti maksamaan kaikki kuluttajat. Englund (2003, 938) huomauttaa, että rakennus voi seistä paikallaan satakin vuotta, mutta kiinteistöverosta keskusteltaessa poliitikot kiinnittävät huomionsa usein vain lyhytaikaisiin vaikutuksiin, kuten veron välittömiin hyötyjiin ja häviäjiin. Keskustelun painopiste on siis huonosti perusteltu verotuksen kohteen näkökulmasta ja valtava este veron kehittämisen tiellä.

Vaikka kiinteistövero on nimellisesti tasavero, köyhät voivat kärsiä siitä suhteellisesti enemmän, sillä he eivät välttämättä voi vaihtaa asuinpaikkaa yhtä helposti kuin rikkaat. Yhdysvaltalaisessa tutkimuksessa onkin havaittu, että kiinteistöveron korottaminen lisää köyhyyttä ja vähentää kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa. (Tsoodle & Turner 2008, 64.) Köyhyyden lisääntyminen voidaan kuitenkin kyseenalaistaa suomalaisessa yhteiskunnassa, joka tarjoaa vähävaraisille ilmaisia tai halpoja terveys- ja sosiaalipalveluja sekä julkisin varoin tuettuja vuokra-asuntoja.

Joka tapauksessa poliitikot kohtaavat edellä mainittua ongelmaa pohtiessaan tehokkuuden ja tasa-arvon välisen ristiriidan (*efficiency-equity tradeoff*). Kun tulonjakoa pyritään tasaamaan, tarkoittaa tämä tyypillisesti sitä, että syntyy tehokkuustappiota, kun enemmän tienaa tai omistavat joutuvat antamaan osan varoistaan vähemmän tienaille tai omistaville, jolloin negatiiviset kannustimet vähentävät hyväosaisten ponnisteluja. Poliitikan harjoittajien näkökulmasta tämä on kuitenkin järkevää, mikäli samalla siirrytään korkeammalle indifferenssikäyrälle (*social indifference curve*) yhteiskunnallista hyötyä mitatessa. Näin ollen tehokkuuden ja tasa-arvon tradeoff ratkaistaan siten, että lasketaan tehokkuustappion suuruus ja määritellään, minkälaisen painon yhteiskunta antaa sille verrattuna tasa-arvon lisääntymisestä saatavaan hyötyyn. (Musgrave & Musgrave 1973, 94.)

Veronkorotuksen epäsuosio on erittäin todennäköinen, jos kyseessä on lisävero, jota maksetaan muiden verojen pysyessä ennallaan (Mirlees ym. 2011, 373). Näin ollen siirrettäessä verotuksen painopistettä kiinteistöihin tulisikin julkisuudessa korostaa, että kokonaisuutena verotaakka ei kasva vaan muu verotus kevenee.

Kiinteistöveroa vastustetaan vetoamalla kaksinkertaiseen verotukseen: asunnosta on jo kertaalleen, ostohetkellä, maksettu vero. Kiinteistövero on saman hyödykkeen verottamista uudelleen. Tähän väitteeseen voi vastata – paitsi erottamalla asunto ja asuminen erillisiksi hyödykkeiksi – toteamalla, että kaksinkertainen verotus kuuluu suomalaiseen verojärjestelmään. Esimerkiksi osinkoja verotetaan kaksinkertaisesti ja myös perintöverotus on saman omaisuuden verottamista toiseen kertaan (Korkman 2009, 32).

Kiinteistön arvo nousee myös, kun kiinteistöjen kysyntä nousee. Tältä osin kiinteistöveron korotus on riippumaton kunnan infrastruktuurista ja veron nousua voi pitää epäreiluna (Loikkanen & Lyytikäinen 2009, 247). Vaikka hyväksyttäisiin ajatus kiinteistö-

verosta puhtaasti vastikkeettomana pääomaverona, Suomessa perusongelma säilyy. Rakennuksen kohdalla kiinteistövero ei nimittäin toteuta hyötyperiaatetta, jonka mukaan veroa tulisi maksaa saavutetun hyödyn kuten esimerkiksi arvonnousun mukaan. Verotusarvot perustuvat laskennallisiin jälleenhankintahintoihin eivätkä markkina-arvoihin (Loikkanen & Lyytikäinen 2009, 245).

Huomionarvoinen on myös arvostusongelma: toisin kuin osakemarkkinoilla, samaa kiinteistöä ei yleensä osteta ja myydä niin useasti, että sen markkina-arvo olisi joka hetkellä tiedossa. Näin verotusarvo saattaa herkästi poiketa todellisesta jälleenhankintaverosta. Tällainen vääryys herättää vastustusta. (Mirrlees ym. 2011, 384.) Maapohjan arvostamisessa ongelmana on, että tontin ja sille pystytetyn rakennuksen arvoja ei yleensä pystytä erottamaan toisistaan, koska tonttien myyminen erillään niiden rakennuksista on harvinaista (Mirrlees ym. 2011, 374). Ongelma on myös se, mitä arvostetaan: tulisiko esimerkiksi tonttiin kohdistuvat tulevaisuudennäkymät ottaa huomioon, vai korotettaisiinko verotusarvoa vasta kun esimerkiksi rakennusluvut on saatu ja odotukset tontin arvonnoususta realisoituneet? (Broadway ym. 2010, 784.) Suomessa ongelmaa pahentaa viive hinnanmuutosten välittymisessä verotusarvoon. Tonttihintakarttoja päivitetään noin viiden vuoden välein, eivätkä isot arvonnousut välity täysimääräisesti silloinkaan saman tien verotusarvoon (Loikkanen & Lyytikäinen 2009, 224). Ylipäänsä tällaiseen arvottamiseen liittyy aina epätarkkuuksia ja mahdollisesti virheitä, jotka johtavat verovelvollisten epätasa-arvoiseen kohteluun (Loikkanen & Lyytikäinen 2009, 247). Tällöinkin kiinteistövero on taloudellisesti tehokas, koska sen korotuksen pitäisi teoreettisten mallien mukaan vaikuttaa ainoastaan kertaluontoisena kiinteistön arvonalenemisena. Ongelma on nimenomaan epätasa-arvo. (Mirrlees 2011, 374–375.)

Nyt eteen tulee horisontaalisen oikeudenmukaisuuden käsite, jolla verotieteissä tarkoitetaan sitä, että samanlaisessa asemassa olevia myös verotetaan samalla tavalla. Horisontaalisen oikeudenmukaisuuden nojalla markkina- ja verotusarvojen välisen suhteen tulisi olla sama kaikilla. Näin ei kuitenkaan Suomessa ole. Kuntatason aineistoa tarkasteltaessa havaitaan, että tämä suhde vaihtelee jopa kymmenillä prosenttiyksiköillä kuntien välillä (Arhippainen & Pyykkönen 2000, 95–99). Erityisesti kalleimmissa kunnissa eli suurissa kaupungeissa suhteellinen verotusarvo ja efektiivinen kiinteistöveroaste ovat matalia. Peltolan (2014, 42) kuntien kiinteistöverotusta koskevan tutkimuksen graafisesta esityksestä havaitaan selvästi, että asunnon neliöhinnan noustessa suhteellinen verotusarvo laskee. Tämä johtuu mahdollisesti siitä, että kalleimmissa kunnissa asuntojen hintojen nousu on ollut nopeinta, mutta koska hinnanmuutokset vaikuttavat viiveellä verotusarvoihin, asuntojen markkina-arvot ja verotusarvot ovat eriytyneet toisistaan halvempia asuinkuntia nopeammin. Kalleimmilla alueilla asuinrakennuksia myös myydään harvemmin, jolloin vertailukelpoista tietoa todellisista hinnoista ei ole helppoa saada. (Peltola 2014, 42.) Epäoikeudenmukaisuusongelma ei rajoitu ainoastaan kuntien väliseen verotusarvojen vaihteluun, vaan verotusarvojen suhde todellisiin arvoihin

hin vaihtelee myös kuntien sisällä. Pääsääntöisesti verotusarvojen ja käyvän arvon suhde vaihtelee kunnan sisällä sitä pahemmin, mitä suurempaa hajontaa on asuntojen arvossa. Näin on erityisesti suurissa kaupungeissa, joissa asuntojen arvot vaihtelevat suuresti asuinalueittain. Toisaalta verotusarvojen hajonnan ja todellisten arvojen hajonnan välinen suhde vaihtelee sekin kunnittain. Esimerkiksi Turussa verotusarvojen hajonta on selvästi asuntojen arvojen hajontaa suurempaa. (Peltola 2014, 46–47.) Oikeudenmukaisuusnäkökulmasta kyse on siis suuresta ongelmasta, joka olisi ratkaistava ennen kiinteistöverojärjestelmän uudistamista. Myös verotuksen kehittämistyöryhmä (2010) kiinnitti tähän huomiota. Sen mukaan täyteen rakennetuilla alueilla kiinteistöjen todellisen arvon määrittäminen on vaikeaa, koska maakauppoja ei tehdä tarpeeksi. Kunnan eri alueilla verotus- ja markkina-arvojen välinen suhde voi vaihdella, eivätkä verotusarvot heijastele oikein kunnallisten palvelujen tasoa kiinteistön sijaintialueella. Näiden syiden takia työryhmä vaati, että tonttien arvostamiseen etsittäisiin nykyistä parempia menetelmiä. (Verotuksen kehittämistyöryhmä 2010, 105.)

Horizontaalisen oikeudenmukaisuuden toteutumattomuus ei rajoitu yksityishenkilöiden kiinteistöverotukseen, vaan myös yrityksiä kohdellaan eriarvoisesti. Tuotantolaitosten ja toimitilojen todellinen arvo yrityksen kannalta vaihtelee rajusti esimerkiksi inflaation ja taloustilanteen muuttuessa. Näin ollen yrityksen maksaman kiinteistöveron suuruus suhteessa yrityksen markkinatilanteeseen ja maksukykyyn ei pysy samana. (Wheaton 1984, 519.) Lisäksi eri liiketoimintaa kohdellaan eri tavoin, sillä pelloista ei makseta kiinteistöveroa Suomen lisäksi esimerkiksi Ison-Britanniassa (Mirrlees 2011, 376). Näin ollen kiinteistöverotus suosii maataloutta muiden elinkeinojen kustannuksella.

Arvostamiseen liittyvien ongelmien ratkaisemiseksi Ison-Britannian verojärjestelmää kommentoiva Weale (2010, 835) ehdottaa kiinteistöjen verotusarvojen jatkuvaa ajan tasalla pitämistä. Lisäksi maapohjan verotuksen oikeudenmukaisuuden varmistamiseksi voitaisiin hänen mielestään säätää laki, jonka mukaan paikallis- tai keskushallinto olisi velvoitettu ostamaan tontti hieman verotusarvoa korkeampaan hintaan sen jälkeen, kun verotusarvoa olisi päivitetty. Wealen mielestä tällainen laki ilmeisesti tarvittaisiin sen varmistamiseksi, että verottaja ei hinnoittelisi tontteja yläkanttiin suurempia kiinteistöverotuloja saadakseen. Laki saattaisi olla hyödyllinen myös Suomessa, mikäli maapohjan verotusarvoja päädyttäisiin päivittämään useammin ja viemään niitä lähemmäksi todellisia myyntihintoja.

Varmasti yksi suurimmista ongelmista kiinteistöveron korottamisen suhteen on veronmaksukyvyyn periaate: verovelvollisten tulisi maksaa veroja siinä suhteessa, kuinka paljon he niitä pystyvät maksamaan. Yksinkertaisin tapa selvittää veronmaksukyky on rinnastaa se tulojen määrään: mitä enemmän tienaa, sitä enemmän yleensä pystyy maksamaan veroa. Verokirjallisuus esittää veronmaksukyvyyn periaatteen oikeudenmukaisuusperiaatteen rinnalla. Yleisen oikeustajun mukaista lieneekin, että verot rasittavat verovelvollisia maksukyvyyn mukaisesti. (Niskakangas 2011, 65.) Kiinteistön omistami-

seen ei yleensä liity suoraa tuloa, mikä vaikeuttaa kiinteistöveron korottamista varsinkin poliittisesti. Ylipäänsä rahavirtojen verotus koetaan varallisuuden verotusta oikeudenmukaisemmaksi (Mirrlees 2011, 383).

Veronmaksukyvyyn ongelma voitaisiin ratkaista vaikkapa jollain huojennusjärjestelmällä, jollaisia on eri maissa käytössä. Suomessa järjestelmän rakentaminen on kuitenkin osoittautunut hankalaksi. (Niskakangas 2011, 131.) Korkman (2009, 33) ehdottaa, että voitaisiin säätää alaraja, jota alempiarvoisia kiinteistöjä ei verotettaisi. Korkmanin ehdotus on sikäli mielenkiintoinen, että se lisäisi kiinteistöveroon progressiivisen elementin. Vaikka usein progressiota pidetään taloustieteellisesti huonona, voisi se olla kiinteistöveron kohdalla – etenkin Korkmanin ehdottamassa lievässä muodossa – perusteltu ratkaisu. Voidaan nimittäin argumentoida, että muita varakkaampi saa mielihyvää nimenomaan sen tiedostamisesta, että on muita varakkaampi. Vastaavasti muut kokevat mielipahaa, mikä voi aikaansaada epätervettä ja kokonaisuuden kannalta hyödytöntä vauraudentavoittelua. Progressiivinen varallisuuden verotus voi hillitä tällaista toimintaa. (Broadway ym. 2010, 778.) Toisena vaihtoehtona Korkman (2009, 33) esittää vanhuksille mahdollisuutta kerryttää kiinteistöverovelkaa, jota ei tarvitsisi maksaa elinaikana vaan joka tilitettäisiin vasta perinnönjaon yhteydessä. Vastaava järjestelmä on siis tällä hetkellä käytössä ainakin Yhdysvalloissa.

Myös verotuksen kehittämistyöryhmä (2010, 115–116) ehdottaa, että Suomi ottaisi käyttöön jonkinlaisen kiinteistöverojen huojennusjärjestelmän. Se mainitsee vaihtoehtoina lievennetyt kiinteistöveroasteet, verovelan kerryttämismahdollisuuden ja alennuksen tuloverotuksessa, mikäli kiinteistövero ylittäisi tietyn rajan veronmaksajan kokonaisansioista. Työryhmä painottaa, että huojennusten tulisi koskea vain asuntoja. Pienyrityksille helpotuksia ei tulisi antaa, koska helpotukset eivät tuottaisi haluttua tulonjakovaikutusta: pienyrityksiä voivat omistaa sekä köyhät että varakkaat. Työryhmä ei kuitenkaan asetu minkään tietyn huojennusmallin kannalle, tai tee rahamääräisiä esityksiä huojennusten suuruudesta tai tuloarajoista.

Itse asiassa Suomessakin kiinteistöveron korotuksen vaikutuksia pienituloisille lievennetään asumistuen kautta. Sen määrä riippuu muun muassa asunnon koosta ja sijaintikunnasta, asukkaiden määrästä sekä tuloista, ja sitä myönnetään vain hyvin vähän tienaaville. Esimerkiksi 1800 euroa tienava yksinasuja ei saisi asumistukea kuin pääkaupunkiseudulla, ja sielläkin vain vähän. (Yleinen asumistuki.) On siis mahdollista, että pienillä tuloilla kiinteistövero on jopa progressiivinen, mutta kokonaisuutena kiinteistöverojärjestelmä tuskin sitä on. Asumistuki kohtelee sitä paitsi epäreilusti omistusasujia, sillä kiinteistövero ei lasketa asumiskustannuksiin eikä sitä oteta huomioon asumistukea laskettaessa. Vuokra (johon kiinteistövero epäsuorasti sisältyy) sen sijaan lasketaan asumiskustannuksiin. Asumistuen merkityksestä kiinteistöveron luonteeseen ei kuitenkaan ole suomalaisia tutkimuksia.

Vielä merkittävämpi julkisen vallan avustus on yhteiskunnallisesti tuettu aravaraken-
taminen. Aravavuokrataloihin valitaan pienituloisia asunnontarvitsijoita. Asukkaita va-
littaessa otetaan huomioon hakijoiden asunnontarve, varallisuus ja tulot. Vuokraa peri-
tään enintään se määrä, joka tarvitaan aravarahoitukseen ja kiinteistönpitoon liittyviin
menoihin. (Aravarajoituslaki 4b §, 7 §.) Näiden asuntojen vuokralaiset lienevät ainakin
osittain suojassa kiinteistöveron korotukselta.

Mahdollinen selitys siihen, miksi Suomessa valtio on pitänyt kiinteistöverojen rajat
matalalla, voi olla pelko kuntien joutumisesta epätasa-arvoiseen tilanteeseen. Kiinteis-
tövarallisuus ei jakaudu tasaisesti kuntien kesken, joten kiinteistöveron painottaminen
asettaa kuntia keskenään erilaiseen asemaan (Trasberg 2004, 34). Erityisesti maaseutu-
kunnat häviäsivät suhteessa rikkaisiin kaupunkeihin (Holm & Huovari 2011, 24). Tras-
bergin (2004) mukaan tilanne on sitä epäreilumpi, mitä enemmän kunnilla on vastuuta
koulutus-, sosiaali- ja terveystalouksista. Suomessahan näitä tehtäviä on kunnilla paljon.
Kun kiinteistöverot vielä olivat mukana kuntien verotulojen tasausjärjestelmässä, tasa-
puolisuusongelman tuotti kuntien oma kiinteistöomaisuus. Koska kuntien omistamien
kiinteistöjen laskennalliset verotulot eivät olleet osa tasausjärjestelmään laskettuja tulo-
ja, kunnat pystyivät kiertämään tasausjärjestelmää. (Verotuksen kehittämistyöryhmä
2010, 105.) Tämä johtui siitä, että kunta pystyi esittämään kiinteistöverotulojen kerää-
miskykynsä todellista pienempänä.

Erityisesti kunnat, joissa on voimalaitoksia ja loma-asuntoja, hyötyvät kiinteistöve-
rosta poikkeuksellisen paljon. Pienille maaseutukunnille, joiden alueella on paljon kiin-
teistöverosta vapaata peltoa ja metsää mutta vähän rakennuksia, kiinteistöveron merki-
tys on vähäinen (Arhippainen & Pyykkönen 2000, 10). Toisaalta jos tällä perustellaan
kiinteistöveron alhaisuutta, voidaan huomauttaa, että kiinteistöverojärjestelmää ohjataan
valtakunnallisella politiikalla. Veroprosenttien ylä- ja alarajoja säätelemällä, kiinteistö-
veron tasausjärjestelmää kehittämällä tai kiinteistöveropohjaa muuttamalla on mahdol-
lista vaikuttaa kuntien väliseen kiinteistöverojakaumaan.

4 AIEMPIA EMPIIRISIÄ TUTKIMUKSIA

4.1 Suuria vaihteluita maksujakaumassa

Tässä pääluvussa käydään läpi valikoituja aiempia tutkimuksia kiinteistöveron vaikutuksista vuokriin ja tulonjakoon. Ne on valittu kaikkien kiinteistöverotutkimusten joukosta lähinnä sillä perusteella, että niiden avulla saadaan melko kattava kuva tutkimusalueen empiirisistä menetelmistä, painopisteistä ja tuloksista. Tutkimukset on esitetty tiivistetysti taulukossa 2. Kiinteistöveron ja vuokran välistä yhteyttä on tutkittu lähinnä Yhdysvalloissa. Esimerkiksi Sirmans, Gatzlaff ja Macpherson (2008, 334–335) mainitsevat 28 aiheesta tehtyä tutkimusta, ja näistä 26 koskee Yhdysvaltoja. Toinen huomion arvoinen asia on, että suuri osa tutkimuksesta kohdistuu suurten metropolialueiden, kuten Bostonin, kiinteistöihin. Yhtälöitä on estimoitu pääasiassa joko OLS (Ordinary Least Squares)- tai 2SLS (two-Stage Last Squares) -menetelmillä.

Taulukko 2. Aiempia tutkimuksia.

Tutkimus	Tutkittava ilmiö	Tutkimusalue	Menetelmä	Tulokset
Orr 1968	Veron kuntakohtaisten erojen siirtymisen vuokriin	31 Bostonin metropolikuntaa	OLS	Vero ei siirry vuokriin
Hyman & Pasour 1973	Veron kuntakohtaisten erojen siirtymisen vuokriin	115 Pohjois-Carolinan kuntaa	OLS	Noin 60 % verosta siirtyy vuokriin
Wheaton 1984	Yritysten kiinteistöveron kuntakohtaisten erojen siirtymisen vuokriin	22 Bostonin metropolikuntaa	OLS, 2SLS, redusoidun muodon yhtälö	Vero ei siirry vuokriin
Carroll & Yinger 1994	Veron kuntakohtaisten erojen siirtymisen vuokriin; hyötyvero-hypoteesin testaus	147 Bostonin metropolikuntaa	OLS, 2SLS, Box-Cox	Noin 11 % verosta siirtyy vuokriin
Palmon & Smith 1998	Kiinteistöveron vaikutus asuntojen hintaan; vuokra-hinta-suhde	Houston, Texas	2SLS	Vero siirtyy täysin asuntojen hintoihin (vaikusta vuokriin ei eritelä)
Tsoodle & Turner 2008	Kiinteistöveron vaikutus asuntojen hintaan	14 USA:n Keskilämmen kaupunkia	2SLS	Keskihajonnan suuruinen korotus nostaa vuosivuokraa noin 400 dollaria
Maestri 2013	Asuntopolitiikan tulonjakovaikutukset, ml. kiinteistövero	Iso-Britannia, Italia ja Viro	EUROMOD-simulaatio	Kiinteistövero ei ole progressiivinen

Tutkimuksissa saadut arviot kiinteistöveron vaikutuksesta vuokriin ovat hyvin vaihtelevia. Orr (1968) ja Wheaton (1984) eivät ole havainneet minkäänlaista vaikutusta vuokratasoon. Sen sijaan Hymanin ja Pasourin (1973) tutkimuksen mukaan vuokralaiset maksavat kiinteistöveron kuntakohtaisista eroista yli puolet. Näin ollen on vahvoja perusteita olettaa, ettei mitään luvussa 2.5 esitellyistä perinteisestä, uudesta tai hyötynäkemyksestä voida väittää yleisesti paikkaansa pitäväksi. Esiteltävien tutkimusten johtopäätösosioissa korostuu näkemys asuntotarjonnan joustosta tärkeimpänä kiinteistöveron maksutaakan jakautumiseen vaikuttavana tekijänä. Tätä näkemystä alleviivaavat Carrollin ja Yingerin (1994, 310) laskelmat, joiden mukaan kiinteistöveron kuntakohtaiset erot jäävät valtaosin kiinteistöjen omistajien maksettaviksi, vaikka kysyntä oletettaisiin äärettömän joustavaksi. Tämän johdosta Carroll ja Yinger hylkäävät hyötynäkemyksen kiinteistöveron maksutaakkaa selittävänä teoriana.

Kuten valikoidut tutkimukset osoittavat, tämän opinnäytetyön kaltaista tutkimuskohdetta, kokonaista valtiota, jossa suurin osa kunnista on melko pieniä, ei ole tehty. Niinpä

tässä luvussa esiteltävien tutkimusten perusteella ei ole järkevää ennustaa Suomen kiinteistöveron vaikutuksia. Tarkoituksena onkin kiinnittää huomiota lähinnä aiemmissa tutkimuksissa käytettyihin menetelmiin, kontrollimuuttujiin ja saatujen tulosten tulkitsemisiin.

4.2 Orr 1968 – omistaja maksaa

Orr (1968, 254) on tutkinut kiinteistöveroasteiden erojen vaikutusta vuokriin Yhdysvaltojen Bostonin tiheään asutulla kaupunkiseudulla. Tarkastelun kohteena oli 31 kuntaa. Ennen kyseistä tutkimusta asuntojen kiinteistöveron tulonjakovaikutuksia ei oltu empiirisesti tutkittu, vaan tutkimus oli kohdistunut lähinnä maapohjan kiinteistöveroon (Orr 1968, 256). Tutkimuksen johtopäätöksenä on, että vastoin yleistä käsitystä kiinteistöveroerojen kuntakohtaiset erot eivät siirtyneet vuokralaisten maksettavaksi, vaan ne laskivat asuntojen hintoja ja koituivat näin asuntojen omistajien tappioksi. Tutkimuksen kunnissa kiinteistöveroprosentit vaihtelivat välillä 2,1–6,6 (Orr 1968, 255).

Orrin (1968, 253) tutkimuksen aikaan oli vuosikymmeniä vallinnut käsitys, jonka mukaan tontille tehdyille rakennuksille kohdistuvan veron maksaisi omistajan sijasta niiden käyttäjä, eli vuokra-asunnon tapauksessa vuokralainen. Tämä näkemys perustui siihen, että pitkällä aikavälillä tarjonta on joustavaa, eli rakentaminen reagoi kiinteistöveroon ja mitä suurempi vero on, sitä vähemmän asuntoja rakennetaan. Tarjonnan vähentyessä vuokrat nousevat veronkorotusta vastaavan määrän ja näin korotus siirtyy täysimääräisesti vuokralaisten maksettavaksi. (Orr 1968, 253.)

Orr kuitenkin huomauttaa, että asunnot ovat pitkäikäisiä ja niiden määrä muuttuu hitaasti. Orrin tutkimuskohteessa, Bostonin metropolialueella, asuntokannan muutos oli tutkimuksen aikoihin keskimäärin 2,2 prosenttia vuodessa. Näin ollen rakentamisen reagointi kiinteistöveron muutoksiin voi olla hidasta. Lisäksi vain pienen osan rakentamisesta voi olettaa olevan herkkiä veronkorotusten suhteen, sillä muut tekijät ovat asuntotuotannon kannalta tärkeämpiä. Vanhassa näkemyksessä kiinteistöveron oletettiin olevan yhtä suuri kaikkialla, eikä veroasteiden vaihtelua otettu huomioon. (Orr 1968, 253–254.)

Kiinteistöveron vaikutusten tutkimukselle oli Yhdysvalloissa yhteiskunnallista tarvetta, sillä Orrin (1968, 254–255) tutkimuksen aikoihin kunnat saivat tuloistaan keskimäärin 45 prosenttia kiinteistöverosta. Aikaisemmat tutkimukset olivat käsitelleet lähinnä maapohjan kiinteistöveroa, eivät rakennuksia tai niihin tehtyjä parannuksia. Lisäksi mielenkiintoinen kysymys oli veron regressiivisyys: koska kiinteistönomistajat ovat yleensä vuokralaisia rikkaampia, kiinteistöveron korotus on regressiivistä verotusta, jos korotus siirtyy vuokralaisten maksettavaksi. Orrin toteamuksen voi kääntää tie-

tysti myös toisin päin, eli kiinteistövero on progressiivista veron kohdistuessa omistajien maksettavaksi. Vaikka tarkastelukohteena ei ole koko kiinteistövero vaan ainoastaan sen erot eri kunnissa, tutkimus on arvokas, sillä Yhdysvalloissa veroasteiden erot ovat erittäin merkittäviä suhteessa kiinteistöveron kokonaiskertymään. Bostonin alueella kiinteistöverot olivat suurimmat väkirikkaissa kunnissa, koska siellä veropohja oli suurin (Orr 1968, 255).

Orr (1958, 258) toteaa, että useat tekijät vaikuttavat asuntojen kysyntään ja tarjontaan. Hän esittää empiiriseen poikkileikkausaineiston analyysiin perustuvan lineaarisen mallin, jolla pyrkii selvittämään kiinteistöveron kunnittaisten erojen jakautumista vuokralaisten ja asunnon omistajien kesken. Hänen mukaansa tällä tavoin ei tosin voida selvittää asuntojen tarjonnan ja kysynnän hintajoustoja, mutta mikäli kiinteistöveron suuruutta kuvaava muuttuja vaikuttaa merkitsevästi vuokraan, tällöin voidaan varmistua siitä, että vähintään osa veronkorotuksesta siirtyy vuokralaisten maksettavaksi.

Vaikka Orrin tutkimus on tehty poikkileikkausaineistolla, tarkoituksena on saada viitteitä siitä, miten yhdestä ajanhetkestä toiseen muuttuva kunnallinen kiinteistöveroprosentti vaikuttaa vuokraan. Jos kuntien väliset kiinteistöveron erot johtavat kuntien välisiin vuokraeroihin, Orr (1968, 258) tulkitsee tämän tarkoittavan veroerojen siirtymistä asunnon omistajilta vuokralaisille. Siten poikkileikkausaineisto tuottaa tietoa luvussa 2.5 käsiteltyjen mallien ja todellisuuden vastaavuudesta. Näin voidaan nähdä, miten kiinteistövero vaikuttaa asuntomarkkinoiden toimintaan pitkällä aikavälillä. Jäljempänä käsiteltävä Hymanin ja Pasourin (1973, 303) poikkileikkausanalyysi perustuu myös olettamukselle, jonka mukaan poikkileikkausmenetelmällä voi analysoida kiinteistöveron vaikutusta vuokramarkkinoiden pitkän aikavälin tasapainoon.

Orrin (1968, 258) tutkimuksessa selitettävänä muuttujana on mediaanikuukausivuokra per huone. Selittävinä muuttujina ovat maan hinta, rakennuksen kuuluminen kunnalliseen vesi- ja viemäriverkoston (dummy-muuttuja), työpaikkojen saatavuus, huonokuntoisten asuntojen osuus asuntokannasta sekä julkisiin kouluihin käytetyt varat oppilasta kohden laskettuna. Maan hinta on mukana, koska mitä arvokkaammasta tontista on kyse, sitä suuremmaksi asunnon vaihtoehtokustannus nousee, ja näin asuntojen hinnat ja vuokrat nousevat. Tämän muuttujan ottaminen mukaan poistaa kiinteistöveron vaikutuksen tontteihin ja siten mahdollistaa keskittymisen rakennusten veron vaikutukseen. Rakennuksen kuuluminen kunnalliseen vesi- ja viemäriverkoston johtaa todennäköisesti alempaan vuokraan, koska kunta pystynee tarjoamaan nämä palvelut skaalaetujen takia halvemmalla kuin jos kiinteistön omistaja joutuisi ne järjestämään. (Orr 1968, 259.)

Työpaikkojen saatavuus (työpaikkojen määrä jaettuna matka-ajan neliöllä) vaikuttaa vuokriin kysynnän kautta, sillä asukkaat arvostavat asuinpaikkaa sitä enemmän, mitä useampia työpaikkoja on tarjolla ja mitä pienemmin kustannuksin (tässä tutkimuksessa kustannus on aika) työpaikalle pääsee. Muuttuja kuvaa samalla sitä, kuinka helposti

ovat saavutettavissa työpaikkojen lähelle keskittyvät palvelut, kuten vähittäismyymälät. Huonokuntoisten (käsitettä ei määritellä tarkemmin) asuntojen korkean osuuden voi luonnollisesti odottaa laskevan vuokria. Koska Yhdysvalloissa paikallishallinnon merkittävin kuluerä on koulutus, koulutusmenot oppilasta kohden kuvaavat julkisten palvelujen laatua, jotka voivat vaikuttaa alueen houkuttelevuuden kautta asuntojen kysyntään ja vuokriin. Orr toteaa, että koulutusmenojen ja -laadun välisen suhteen suoraviivaisuus on kyseenalainen, mutta ainut saatavilla oleva kunnallispalvelujen laadun mittari. (Orr 1968, 259.)

Edellä kuvattujen muuttujien avulla laaditun lineaarisen regressiomallin selitysaste on varsin korkea, 76 prosenttia. Koulutusmenoja lukuun ottamatta kaikki riippumattomat kontrollimuuttujat ovat merkitseviä 95 prosentin luottamustasolla. Sen sijaan kiinteistöveroasteen selitysvoima on heikko, eikä sille mallissa laskettu kerroinkaan saa suurta arvoa. Lopputuloksena Orr toteaa, että kiinteistöveron siirtyminen vuokriin edes 30-prosenttisesti voidaan hylätä 95 prosentin merkitsevyystasolla. (Orr 1968, 261.) Kiinteistöveron kunnittaiset erot eivät siis siirry merkittävässä määrin vuokralaisille, vaan ne jäävät asuntojen omistajien maksettavaksi. Koska omistajat ovat ainakin keskimäärin vuokralaisia rikkaampia, tutkimus osoittaa kiinteistöveron olevan aiempaa luultua progressiivisempi. (Orr 1968, 262.)

4.3 Hyman ja Pasour 1973 – markkinaolot vaikuttavat maksujakaumaan

Hyman ja Pasour (1973, 303) ovat saaneet toisenlaisia tuloksia kiinteistöveron jakautumisesta asunnon omistajien ja vuokralaisten välillä. He havaitsivat Yhdysvaltain Pohjois-Carolinassa merkittävää kiinteistöveron korotusten siirtymistä vuokriin. Orrin (1968) tutkimuksessa Bostonin ympäristön tiheään asutulla alueella ei havaittu vuokrien nousua kiinteistöveron kasvaessa. Hyman ja Pasour arvelevat eron johtuvan siitä, että Pohjois-Carolinassa väentiheys on pienempää, kaupunkikeskittymien asukasluku on pienempi ja hyödyntämätöntä maata on runsaasti. Tällöin asuntojen rakentaminen ja sitä kautta vuokratarjonta on joustavampaa. Hyman ja Pasour ajattelevat siis, että kiinteistöveron noustessa asuntojen arvo laskee, mikä johtaa kuihtuvaan asuntotuotantoon ja näin asuntojen tarjonnan vähetessä vuokrat nousevat.

Hyman ja Pasour (1973, 304–305) päätyivät johtopäätöksiinsä käyttämällä poikkeileikkausaineistoa, jonka selitettävänä muuttujana oli mediaanivuokra asuntoa kohti vuodessa. Tarkasteltavana selittävänä muuttujana oli efektiivinen kiinteistöveroaste kaikkia kunnan kiinteistöjä kohden laskettuna. Tämän lisäksi tutkimuksessa oli useita kontrollimuuttujia: kunnan väkiluku, huoneiden määrä vuokra-asuntoa kohden, perheiden mediaanitulot (kaikkien perheiden, ei vain vuokra-asujien), asunnon sijainti Poh-

jois-Carolinan länsiosassa (dummy-muuttuja), vuokra-asuntojen osuus asuntokannasta, väestömäärän prosentuaalinen muutos vuosina 1960–1970, väentiheys, koulutukseen käytetyt julkiset varat oppilasta kohden ja kunnan operatiiviset menot asukasta kohden (pois lukien koulutus). Näistä väkiluku, huonemäärä, mediaanitulot, väestömäärän muutos ja asukastiheys ovat demografisia muuttujia, jotka tutkijoiden mukaan vaikuttavat vuokra-asuntojen kysyntään. Huonemäärää käytettiin asumislaadun mittarina. Koulutus- ja muita menoja käytettiin julkisten palveluiden laadusta kertovina muuttujina. Osa muista julkisista menoista oli kysyntään (esimerkiksi virkistysalueet) ja osa tarjontaan (tiestö, vesijohdot ja viemäröinti) liittyviä.

Tutkimuksessa estimoitiin pienimmän neliösumman menetelmällä lineaarinen malli käyttäen yllä mainittuja muuttujia. Mallin selitysaste oli 68 prosenttia. Tutkijat havaitsivat, että efektiivisen kiinteistöveroasteen muutoksesta noin kuusikymmentä prosenttia siirtyi vuokraan. Kontrollimuuttujista huonemäärä, sijaintia kuvaava dummy-muuttuja, väentiheys, koulutusmenot ja muut menot eivät olleet tilastollisesti merkitseviä. (Hyman & Pasour 1973, 305.) Ilmeisesti koulutus ei vaikuttanut tarpeeksi paljon kysyntään ja muiden julkisten palveluiden paranemisesta johtuva kysynnän kasvu ei johtanut vuokrien nousuun, koska vastaavasti myös infrastruktuuria rakennettiin lisää ja näin asuntojen tarjonta kasvoi. Huonemäärän todettiin puolestaan olleen huono indikaattori asumislaadun tai asunnon koon suhteen. Väentiheys ei vaikuttanut kenties siksi, että valtaosassa tutkimuksen kunnista oli alle 25 000 asukasta. Mediaanitulotason kasvu nosti odotetusti vuokria. Samoin teki vuokra-asumisen suhteellisen osuuden kasvu, mutta tutkijat uskoivat sen riippuvan tulotasosta (mitä pienempituloisia ihmiset ovat, sitä todennäköisemmin he asuvat vuokralla) ja näin ollen sillä ei välttämättä olisi varsinaista syy-seuraussuhdetta vuokrien suuruuteen. (Hyman & Pasour 1973, 306.)

Hyman ja Pasour (1973, 306) esittävät johtopäätöksinään, että kiinteistöveron korotus voi vaikuttaa eri tavoin riippuen siitä, millaiset kiinteistömarkkinat milläkin alueella ovat. Esimerkiksi Pohjois-Carolinassa asuntojen tarjontajousto kiinteistöveron suuruuden suhteen on melko suurta, mikä johtaa korkeiden kiinteistöverojen tapauksessa vähentyneeseen asuntotuotantoon ja vuokra-asuntotarjontaan, mikä puolestaan nostaa vuokria.

4.4 Myöhempiä tutkimuksia

Suurin osa kiinteistöveron ja vuokrien yhteyksiä koskevista tutkimuksista on tehty 1960- ja 1970-luvuilla. Sen jälkeen aihetta on käsitelty huomattavasti harvemmin. Tämän johdosta lienee epäselvää, kuinka hyvin vanhat tutkimustulokset vastaavat nykytiedollisuutta. Toisaalta edellä mainittujen tutkimusten näkemys vuokran määräytymisestä kysynnän (tulot, asukasmäärä ym.) ja tarjonnan (julkinen infrastruktuuri) perusteella on

markkinatalouden oloissa taloustieteen kestävämpiä peruseriaatteita. Koska Yhdysvaltain paikallishallinto vastaa edelleen Tiebout'n (1956) mallin käsitystä, mallin varaan rakennetut tutkimukset ovat vähintäänkin rakenteellisesti relevantteja. Näiden syiden takia tutkimuksissa käytetyt menetelmät ovat edelleen mielekkäitä. Myös käytetyt kontrollimuuttujat ovat todennäköisesti edelleen olennaisia hintoihin vaikuttavia tekijöitä. Joka tapauksessa on syytä tarkastella myös uudempaa tutkimusta aiheesta.

Tsoodlen ja Turnerin (1994) Yhdysvaltain Keskilännen kaupunkeja koskevassa tutkimuksessa havaittiin, että yhden keskihajonnan (0,34 prosenttiyksikköä kyseisessä tutkimuksessa) veronkorotus keskimääräisestä 1,4 prosentista nostaa vuosivuokria 402–451 dollaria. Kun keskivuokra tutkimusaineistossa oli 7347 euroa, vuokran nousu oli 5,4–6,1 prosenttia. Tutkimuksen mukaan kiinteistöveron korottamisen vaikutus vuokraan välittyy asuntojen tarjonnan kautta: lyhyellä aikavälillä asuntojen tarjonta on joustamatonta, joten veronkorotus siirtyy täysimääräisesti vuokraan. Pitkällä aikavälillä vero vähentää asuntojen rakentamista ja siten pienentää tarjontaa, jolloin vuokrat jäävät suuremmiksi kuin ennen veronkorotusta. Näin ollen myös vuokrien suhde asuntojen hintoihin muuttuu. (Tsoodle & Turner 2008, 66.) Tutkimuksessa selitettävänä muuttujana oli vuosivuokra selittävinä muuttujina suuri joukko asumisen laatua kuvaavia tekijöitä, kuten asunnon pinta-ala, huoneiden lukumäärä, asunnon arvioitu laatu, kotitalouksien arvio seudun rikollisuudesta, asunnon ikä sekä vesi- ja viheralueiden läheisyys (Tsoodle & Turner 2008, 73).

Saatu tulos kiinteistöveron jakautumisesta edustaa siis perinteistä näkemystä. On kuitenkin huomionarvoista, että Tsoodle ja Turner (2008, 67) valitsivat tutkimusaineistonsa sellaiset kaupungit, joilla ei ollut maantieteellisiä esteitä laajentumiselleen. Näin ollen tutkimuskaupungeissa lienee ollut helppo sopeuttaa asuntotuotantoa kiinteistöveron ja muiden tekijöiden muutosten suhteen. Tämä saattaa selittää, miksi valitulla aineistolla tulokset poikkeavat Orrin (1968) tiheän asutuksen alueelta tekemästä johtopäätöksestä, jonka mukaan kiinteistöveron kuntakohtaiset erot eivät välity vuokriin.

Tsoodlen ja Turnerin (2008) näkemystä vastaan puhuu Carrollin ja Yingerin (1994, 300) tutkimus, jonka mukaan kiinteistöveron korotuksesta suurimman osan maksaa asunnon omistaja. Carrollin ja Yingerin mukaan omistajan ja vuokralaisen osuudet kiinteistöverosta riippuvat neljästä tekijästä: vuokra-asuntojen kysynnän ja tarjonnan joustoista, kunnan palvelutuotannon kustannuksista ja vuokralaisen halusta maksaa kunnan palveluista. Korkea kiinteistövero voi johtaa parempiin kunnallisiin palveluihin, mikä lisää alueen asuntojen houkuttelevuutta ja nostaa siten vuokraa. Tämä prosessi on kuitenkin riippuvainen siitä, kuinka paljon kunta pystyy kullakin veroeurolla palvelujaan parantamaan ja kuinka paljon ihmiset ovat valmiita niistä maksamaan. Tärkein tekijä veron maksajan määrittymisessä on kuitenkin asumisen kysynnän jousto eli vuokralaisen liikkuvuus. Mitä helpommin vuokralaiset vaihtavat asuinpaikkaa, sitä joustavampaa on kysyntä ja sitä suuremman osan verosta maksaa asunnon omistaja.

Perinteistä näkemystä vastaan on myös Wheatonin (1984, 522–523) tutkimuksen tulos, jonka mukaan yrityskäytössä olevien rakennusten kiinteistövero ei siirry vuokriin vaan jää omistajan maksettavaksi. Tutkimuksen tulos antaa tukea uuden näkemyksen mukaiselle teorialle siitä, että kiinteistövero ei vaikuta (yritysten maksamiin) vuokriin vaan ainoastaan pääoman määrään kullakin alueella. Tutkimusalueena oli Bostonin metropolialue eli ainakin suunnilleen sama alue kuin Orrin (1968) asuinkiinteistöjä koskevassa tutkimuksessa. Koska Bostonin seutu on tiheään asuttua aluetta, myöskään liikekiinteistöjen tarjonta ei pysty helposti reagoimaan kiinteistöveron muutoksiin. Näin Wheatonin (1984) tulokset vahvistavat ja täydentävät Orrin (1968) tuloksia.

Palmon ja Smith (1998, 300) ovat tutkineet kiinteistöveron kapitalisoitumista asuntojen hintoihin käyttämällä vuokria laskennallisten asumiskustannusten estimaatteina. Selitettävänä muuttujana on käytetty vuokra/(asunnon hinta) -suhdetta. Tämän ansiosta vältetään monissa aiemmissä tutkimuksissa ongelmana ollut laskennallisten asumiskustannusten arvioiminen asuntomarkkinoiden ulkopuolisilla tekijöillä, kuten muiden markkinoiden korkotasolla. (Palmon & Smith 1998, 304.) Tutkimuskohteena oli Teksasin osavaltiossa sijaitsevan Houstonin luoteisosien esikaupunkialueilla sijaitsevia *subdivision*-hallintoalueita. Tutkimusaineisto koostui sekä asunnoista, jotka oli myyty vuonna 1989, sekä asunnoista, jotka olivat vuokrakäytössä (Palmon & Smith 1998, 306). Hallintoalueet olivat keskenään samankaltaisia kunnallisten palvelujen ja asuntokannan laadun suhteen. Tällä tavoin tutkimuksessa pyrittiin poistamaan asuntomarkkinoihin vaikuttava julkishyödykkeiden laatu ja määrä. (Palmon & Smith 1998, 300, 305.) Edellä esitellyissä Orrin (1968) sekä Hymanin ja Pasourin (1973) tutkimuksissahan julkishyödykkeet (tai oikeammin niihin käytetyt rahasummat) ovat mukana kontrollimuuttujina, joten Palmonin ja Smithin toimintatapa poikkeaa muista tutkimuksista. Metodi on hyvin perusteltu, koska julkishyödykkeiden todellisen laadun arvioiminen on vaikeaa (Palmon & Smith 1998, 301; Orr 1968, 259). Toisaalta Palmonin ja Smithin (1998, 305–306) tutkimuskohteetkin poikkeavat toisistaan esimerkiksi asukasmäärältään ja perustamisajankohdaltaan, mikä aiheuttaa merkittäviä eroja kiinteistöveroasteissa. Kontrollimuuttujina ovatkin asunnon koko, ikä, kylpyhuoneiden lukumäärä ja etäisyys alueellisesta keskuksesta (Palmon & Smith 1998, 307).

Saatujen tulosten mukaan kiinteistöveron korotuksesta 91,7 prosenttia kapitalisoitui asuntojen hintoihin. Sata prosenttia eli täysi kapitalisoituminen mahtui saadun estimaatin 5 %:n luottamusväliin. Näin ollen Palmon ja Smith (1998, 310) toteavat, että kiinteistöveron vaikutus asuntojen hintaan ei poikkea täydestä kapitalisoitumisesta käytetyllä luottamusvälillä. He arvioivat, että vuokrien käyttö laskennallisten asumiskustannusten estimaattina sekä kunnallisten palveluiden vakioiminen valitsemalla keskenään samankaltaisia alueita tutkimusnäytteeseen selittävät erot aikaisempien tutkimusten tuloksiin (Palmon & Smith 1998, 314). Tämän opinnäytteen näkökulmasta tulokset ovat mielenkiintoisia, koska ne perustuvat asuntojen hintojen ja vuokrien väliselle suhteelle, jo-

ten ne tarjoavat ikään kuin näköalan kiinteistöveron jakautumiseen vuokralaisten ja asunnonomistajien kesken. Koska tulosten mukaan kiinteistöveron noustessa myös vuokra/(asunnon hinta) -suhde nousee, asunnon hinnan on laskettava vuokran nousua enemmän eli kiinteistönomistaja maksaa veronkorotuksesta ainakin osan. Tsoodle ja Turner (2008, 65) toteavat, ettei menetelmällä voida eritellä veron vaikutusta vuokraan, mutta saatu tulos viittaa todennäköisesti merkittävään vuokran nousuun. Toisaalta muita tutkimuksia, joissa samaa menetelmää sovellettaisiin, ei ole, joten tulosten luotettavuutta ei ole toistaiseksi testattu.

4.5 Maestri 2013 – tulonjakovaikutuksia Euroopassa

Kiinteistöveron vaikutusta vuokriin on tutkittu Yhdysvaltain ulkopuolella vain vähän. Koska Euroopasta ei löydy esimerkiksi Orrin (1968) tutkimuksen kaltaisia esityksiä, on eurooppalaista kiinteistöverotutkimusta esittelemään valittu hieman erilainen tutkimus. Tässä Maestrin (2013) tutkimuksessa varsinaisena tarkastelun kohteena eivät ole vuokrat vaan tulonjako. Aihe on kuitenkin myös tässä opinnäytetyössä relevantti: kysymys siitä, kuinka suuren osan kiinteistöverosta (tai sen kuntakohtaisesta erosta) maksaa kiinteistönomistaja ja kuinka suuren osan vuokralainen, liittyy nimenomaan veron tulonjollisiin vaikutuksiin.

Maestri (2013) on tutkinut asuntopolitiikan vaikutuksia tulonjakoon ja köyhyyteen Isossa-Britanniassa, Virossa ja Italiassa. Hänen tutkimuksensa tarkoituksena oli selvittää asumiseen liittyvien instrumenttien vaikutuksia ottaen huomioon niin sanottu laskennallinen asuntotulo (*imputed rent*), jonka voi ajatella vastaavan asunnon vuokraa vapailta markkinoilla. Asuntotulon voi laskea eri menetelmin. Maestrin (2013, 41) tutkimuksessa olleiden maiden laskennalliset asuntotulot saatiin muun muassa laskelmin, jossa oli määritetty asunnon arvoa vastaavan sijoitusomaisuuden tuotto, sekä kyselytutkimuksilla, jossa asukkaita oli pyydetty arvioimaan asuntonsa kuvitteellinen markkina-vuokra. Tutkimuksessa laskennallinen asuntotulo laskettiin asukkaiden tuloksi, eli Maestri (2013, 38–39) käytti laajennettua tulokäsitettä arvioidessaan eri maiden asuntopolitiikan tulonjakovaikutuksia, mitä ei hänen mukaansa ollut Euroopassa ennen tehty. Laskennallisen asuntotulon tärkeys perustuu siihen, että erilaisten tukien ja helpotusten myötä suuri osa kansalaisista saa hyvinvointinsa kannalta merkittävää ei-rahamääräistä etua. Myös se, ettei laskennallinen asuntotulo ole osa verotettavaa tuloa, aiheuttaa tulonjakovaikutuksia (Maestri 2013, 41). Instrumenttien vaikutukset on laskettu käyttämällä EUROMOD-työkalua (Maestri 2013, 40). EUROMOD on väline, jonka avulla voidaan arvioida Euroopan Unionin jäsenmaiden harjoittaman asuntopolitiikan vaikutuksia tulonjakoon, köyhyyteen sekä julkisiin tuloihin ja menoihin. Välineen avulla voidaan saada tuloksia, jotka ovat vertailukelpoisia eri maiden välillä. (Euromod. Tax-benefit mic-

rosimulation – –.) Maestri valitsi tarkasteltaviksi maiksi Viron, Italian ja Ison-Britannian, koska vain näistä maista oli saatavilla tutkimuksessa käytetyn EUROMOD-version osalta tiedot laskennallisista vuokrista ja maksetuista kiinteistöveroista.

Tarkastelussa ovat mukana asuntolainan korkovähennys, kiinteistövero, kiinteistöverohuojennus, yhteiskunnallisesti tuettu asuminen ja muut asumisen tuet (Maestri 2013, 43). Näiden merkitys vaihtelee maittain. Esimerkiksi asuntojen kiinteistövero on Isossa-Britanniassa korkea, Italiassa pieni ja Virossa sitä ei peritä lainkaan. Asuntolainan korot ovat osittain vähennyskelpoisia Virossa ja Italiassa, Isossa-Britanniassa eivät lainkaan. (Maestri 2013, 44.)

Tulonjakovaikutusten tarkastelua varten veronmaksajat jaettiin viiteen tuloluokkaan eli kvintiileihin. Jokaisen asuntopolitiikan instrumentin progressio tai regressio selvitetiin laskemalla niiden vaikutus kunkin kvintiilin kokonaistuloihin. (Maestri 2013, 43.) Saamia tuloksia Maestri tulkitsee siten, että jos ensimmäisen kvintiilin (alimman tuloluokan) asukkaat häviävät ja viimeisen kvintiilin asukkaat voittavat, tutkittava instrumentti on regressiivinen ja päinvastaisessa tapauksessa progressiivinen. Instrumenttien vaikutusta suhteelliseen köyhyyteen tutkittiin laskemalla, miten tietty instrumentti lisäsi tai vähensi niiden asukkaiden määrää, joiden tulot jäivät alle viiteenkymmeneen prosenttiin mediaanituloista. (Yleensä suhteellisesti köyhiksi määritellään ne, joiden tulot jäävät alle kuuteenkymmeneen, eikä viiteenkymmeneen, prosenttiin mediaanitulosta.) (Maestri 2013, 43.)

Kaikissa tutkimuksen maissa kiinteistövero (jota Virossa tosin peritään vain maapohjasta) vaikuttaa olevan regressiivinen käytettävissä olevien rahatulojen suhteen: vero vastaa Isossa-Britanniassa 11,7 prosenttia ensimmäisen kvintiilin ja vain 2,7 prosenttia viimeisen kvintiilin käytettävissä olevista tuloista. Myös Virossa (0,6 ja 0,2 prosenttia) ja Italiassa (2,8 ja 0,8 prosenttia) pienituloisten maksutaakka on suhteessa suurituloisimpia suurempi. (Maestri 2013, 46.) Tilanne kuitenkin muuttuu, kun laskennallinen asuntotulo otetaan huomioon: Italiassa ja Virossa kiinteistövero ei vaikuta kvintiilien väliseen tulojakaumaan, ja Isossa-Britanniassa regressio on nyt pienempi. Tutkimuksen johtopäätös yleisesti ottaen on juuri se, että laskennallisen asuntotulon huomioiminen tasoittaa tuloeroja. Toinen tärkeä tulos on, että tutkituissa maissa asuntopolitiikka kokonaisuudessaan tasaa tuloeroja. (Maestri 2013, 46.) Asuntopolitiikka vähentää lisäksi suhteellista köyhyyttä Isossa-Britanniassa (6,6 %:n vähennys) ja Virossa (0,6 %) (Maestri 2013, 48–49).

Tämän opinnäytetyön näkökulmasta Maestrin (2013) tärkeimmät johtopäätökset ovat kiinteistöveroa koskevia. Maestri (2013, 57–58) toteaa, että kiinteistövero ei ole progressiivinen, ja että Isossa-Britanniassa havaittu regressiivisyys johtuu sen huomattavasta suuruudesta. Veron suuruuden sijasta regressiivisyys johtunee kuitenkin siitä, että Isossa-Britanniassa maksettava vero ei nouse samassa suhteessa asunnon arvon kanssa (Mirrlees ym. 2011,382). Kiinteistöverojärjestelmiä on kehitettävä, jotta voitaisiin vält-

tyä pienituloisten aseman heikentymiseltä ja kohdistaa verorasitusta hyvinvoiviin asunnonomistajiin. Maestrin ehdotuksena onkin siirtyminen laskennallisen asuntotulon verotuksen suuntaan. (Maestri 2013, 58.)

5 TUTKIMUS SUOMEN KIINTEISTÖVERON MAKSUJAKAUMASTA

5.1 Aineisto ja käytettävät menetelmät

Tämä tutkimus toteutetaan estimoimalla vaiheittain lineaarinen regressiomalli pienimmän neliösumman menetelmällä. Kaikkia muuttujia tarkastellaan kuntatasolla. Useimmat edellisessä luvussa käsitellyistä tutkimuksista on tehty kotitalouskohtaisia aineistoja käyttäen, joten tämä opinnäytetyö ei voi saavuttaa niiden tarkkuutta. Tutkimuskysymys kuuluu: ”Miten vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveron kuntakohtaiset erot jakautuvat asunnon omistajien ja vuokralaisten maksettaviksi Suomessa?” Selitettävänä muuttujana on Kelan yleisen asumistuen saajien keskimääräinen vapaarahoitteisten asuntojen neliövuokra kuntakohtaisesti elokuussa 2012 (Kuntakohtainen yleisen asumistuen tilastorekisterilasto, tuensaja elokuussa 2012). Tarkasteluvuosi on valittu sillä perusteella, että se on tuorein vuosi, jolta on saatavissa kattavasti tilastotietoa kontrollimuuttujien tarpeisiin. Vuodelta 2012 olisi saatavilla vastaava neliövuokra-aineisto myös tammikuulta, mutta koska vuoden alussa voimaan astuvien kiinteistöveromuutosten voi odottaa välittyvän vuokriin viiveellä, elokuun tilaston käyttö on mielekkäämpää. Yleisen asumistuen tilastoihin turvaudutaan, koska kuntakohtaisia tietoja kaikista vuokrista ei ole saatavilla. Tämä luonnollisesti johtaa siihen, että tuloksia ei voi yleistää kaikkiin vuokriin. Toisaalta asumistuen saajat ovat keskimääräistä pienituloisempia ja vuokranantajat (todennäköisesti) keskimääräistä suurituloisempia, joten tämäkin aineisto tarjoaa hyvän mahdollisuuden tarkastella kiinteistöveron tulonjakovaikutuksia.

Periaatteessa tulonjakovaikutuksia voisi tutkia myös selvittämällä, kuinka paljon kiinteistövero vaikuttaa asuntojen hintoihin. Jos selvitetäisiin, kuinka suuri osa kiinteistöverosta kapitalisoituu asuntojen hintoihin, voitaisiin laskea, kuinka suuri osa verosta jäisi vuokralaisen maksettavaksi. Tällaisia tutkimuksia onkin tehty muualla maailmassa, erityisesti Yhdysvalloissa, paljon. Niiden ongelmana on kuitenkin se, että kapitalisoinnin laskemiseksi on tehtävä oletuksia laskennallisesta asumishyödyistä ja ennen kaikkea korkotasosta (koska kiinteistöveron tulevien vuosien maksurasitus on diskontattava sopivalla korolla). Näiden oletusten tekeminen vaikuttaa lopullisiin tuloksiin todella paljon, jolloin tuloksien oikeellisuus on kyseenalainen. (Palmon & Smith 1998, 300.) Tämän takia vuokrien tutkiminen mahdollistaa yksiselitteisempien johtopäätösten tekemisen.

Suomessa kiinteistöveron vaikutusta vuokriin tai tulonjakoon ei ole tutkittu. Mielenkiintoisen esimerkin näiden vaikutusten arvioinnin vaikeudesta tarjoaa verotuksen kehittämistyöryhmän (2010) loppuraportti. Raportissa esitetään kehitysehdotuksia useisiin verolajeihin, kuten ansiotulo-, pääomatulo-, arvonlisä-, valmiste- ja kiinteistöveroihin.

Raportissa esitetään myös laskelmia muutosten vaikutuksista verokertymään, tulojaon tasaisuutta mittaavaan Gini-kertoimeen ja köyhyysasteeseen. Tulonjakovaikutuksia on arvioitu useimpien verojen kohdalla, mutta kiinteistöveron kohdalta arviot on jätetty syystä tai toisesta tekemättä. (Verotuksen kehittämistyöryhmä 2010, 211–219.) Tämä lienee osoitus siitä, että kiinteistöveron vaikutusten teoreettinen arviointi on hyvin hankalaa verrattuna moniin muihin verolajeihin.

Yhtälö estimoidaan aineistolla, jossa on mahdollisimman paljon Manner-Suomen kuntia. Ahvenanmaan kunnat eivät ole mukana, koska maakunta säätelee itse omista kiinteistöveron ylä- ja alarajoistaan. Itse asiassa kaikkien Ahvenanmaan kuntien vakituisten asunnon kiinteistöveroprosentti oli 0,0. Kuten aiemmin on todettu, tässä tutkimuksessa tarkastellaan kuntien välisten kiinteistöveroerojen vaikutusta vuokriin. Veron vaikutusta välillä 0 % – 0,32 % ei siis selvitetä. Jos veroa perimättömät Ahvenanmaan kunnat olisivat mukana, voisi tuloksista näennäisesti lukea, kuinka paljon kiinteistöveron vaikuttaa vuokriin välillä 0 % – 0,32 %. Näin kävisi, koska Ahvenanmaan kunnat olisivat tällöin ikään kuin vertailuryhmänä Manner-Suomen kunnille. Kiinteistöveron kokonaisvaikutuksen johtaminen muutamasta ahvenanmaalaisesta kunnasta ei liene mielekäästä, joten nämä kunnat on jätetty tutkimuksesta pois.

Manner-Suomen kunnista ovat mukana kaikki ne, joista on saatavilla riittävät tiedot. Joitakin kuntia on jouduttu jättämään pois, koska niistä ei ole saatavilla tietoja kaikkien muuttujien osalta. Tietoja puuttuu efektiivisestä kiinteistöveroasta sekä Tilastokeskuksen aineistoista, kuten mediaanituloista ja vuokra-asuntojen osuudesta. Kunnat, joista tietoja puuttuu, ovat kuitenkin varsin pieniä, joten niiden puuttuminen ei oleellisesti vaikuttane saataviin tuloksiin.

Tutkimuksessa kontrollimuuttujana käytetty työttömyysaste on vuoden 2012 keskiarvo. Saatavilla olisivat myös kuukausittaiset luvut, jolloin olisi ollut mahdollista käyttää elokuun 2012 työttömyysasteita, koska myös neliövuokrat ovat nimenomaan elokuun lukuja. Koska työttömyydessä kuitenkin on merkittäviä kausivaihteluja, lienee järkevämpää käyttää vuosittaista keskiarvoa. Näin kausivaihtelun merkitys poistuu, ja saadut työttömyysluvut kuvaavat paremmin kussakin kunnassa vallitsevaa työmarkkina-tilannetta.

Selittäväenä muuttujana on aluksi vakituisten asuntojen efektiivinen kiinteistöveroaste. Se on nimellistä kiinteistöveroastetta parempi muuttuja, koska näin voidaan sulkea pois kuntien välisten verotusarvoerojen vaikutus. Arhippaisen ja Pyykkösen (2000, 95–99) tutkimuksessa nämä erot olivat kymmeniä prosenttiyksikköjä. Samanarvoisista asunnoista maksetaan siis eri puolilla Suomea eri määrä kiinteistöveroa, vaikka nimelliset veroprosentit olisivatkin samoja. Efektiiviset kiinteistöveroasteet saadaan kertomalla nimellinen vero-aste suhteellisella verotusarvolla. Suhteellinen verotusarvo saadaan jakamalla kiinteistön verotusarvo käyväällä arvolla (Peltola 2014, 36). Tässä tutkimuksessa käytetään Peltolan selvityksessä laskettuja as.oy -muotoisten rakennettujen kiin-

teistöjen suhteellisia verotusarvoja (Peltola 2014, 42, kuvio 13:n esittämät tiedot). Ne on saatu vertaamalla kiinteistökohtaisia vuoden 2010 verotusarvoja kiinteistöjen todellisiin myyntihintoihin. Myyntihintojen määrittämisessä on otettu huomioon kaikki vuosina 1987–2011 toteutuneet kaupat. (Peltola 2014, 37, 39.)

Peltolan (2014, 43) selvityksessä on vastaavalla tavalla laskettu myös rakennettujen omakotikiinteistöjen verotusarvo. Tässä tutkimuksessa on kuitenkin päädytty käyttämään as.oy -kiinteistöjen verotusarvoa, koska yleisen asumistuen saajat ovat keskimääräistä pienituloisempia, ja suurin osa pienituloisista asuu kerrostaloissa (Junto 2007, 16).

Pelkkä efektiivinen kiinteistöveroprosentti ei kuitenkaan kerro, kuinka paljon kiinteistövero on maksettu, vaan tämän selvittämiseksi tarvitaan myös tiedot asuntojen todellisista arvoista. Kertomalla as.oy -kiinteistöjen efektiiviset kiinteistöveroasteet Tilastokeskuksen keräämillä asunto-osakehuoneistojen keskimääräisillä kauppahinnoilla (euroa/m²) on laskettu keskimäärin maksetut kiinteistöverot euroina neliometriä kohden (Asunto-osakehuoneistojen keskimääräiset kauppahinnat – –). Maksettua kiinteistöveroä käytetään selittävänä muuttujana myöhemmässä vaiheessa.

Suurin osa asunnon vuokrasta perustuu luonnollisesti muihin tekijöihin kuin kiinteistöveroprosenttiin. Näiden tekijöiden huomioimiseksi tutkimuksen regressioyhtälöön otetaan mukaan useita selittäviä kontrollimuuttujia. Kontrollimuuttujien valinnassa hyödynnetään aiempia empiirisiä tutkimuksia. Näin tutkimuksen vertailukelpoisuus aiempiin vastaavankaltaisiin tutkimuksiin paranee. On kuitenkin huomioitava, että lähes kaikki tässä työssä esitellyistä empiirisistä tutkimusaineistoista koskevat Yhdysvaltoja, joissa ei ole kunnallista tuloveroa. Suomessa kunnallinen tulovero eli arkikielessä kunnallisvero on huomattavasti kiinteistöveroä tärkeämpi tulonlähde paikallishallinnolle. Tämä vaikuttanee saataviin tutkimustuloksiin.

Tutkimuksen kontrollimuuttujiksi on valittu väkiluvun suhteellinen muutos edellisten kymmenen vuoden aikana, väentiheys, vuokra-asuntojen osuus asuntokannasta, asuntokunnan käytettävissä olevat mediaanirahatulot, työttömyysaste sekä kunnan sosiaali- ja terveystoimeen, opetus- ja kulttuuritoimeen ja yhdyskuntapalveluihin käytetyt menot asukasta kohden laskettuina. Väkiluvun suhteellinen muutos on laskettu kaavalla (kunnan asukasmäärä 31.12.2011 - kunnan asukasmäärä 31.12.2001)/(kunnan asukasmäärä 31.12.2001). Aineistona on käytetty kuntaliiton aineistoa (Kuntajaot ja asukasluvut 2000-2015). Väentiheys on laskettu jakamalla kunnan asukasluvu kunnan maapinta-alalla, ja mittayksikkönä on asukasta neliökilometriä kohti. Jakolaskun nimittäjänä on nimenomaan maapinta-ala, eli kunnan vesistöjä ei huomioida. Näin vältetään vääristymä, jossa vesipinta-alan laskeminen mukaan saisi kunnan asumisrakenteen näyttävän väljemmältä kuin mitä se todellisuudessa rakennustuotannon ja asumisolojen kannalta on. Tiedot perustuvat Tilastokeskuksen ja Maanmittauslaitoksen aineistoihin (Väestöään (1-v.) ja sukupuolen mukaan alueittain 1980 - 2012; Pinta-alat kunnittain). Vuokra-

asuntojen osuus on laskettu Tilastokeskuksen aineistosta jakamalla arava- tai korkotuki-vuokra-asuntojen sekä muiden vuokra-asuntojen summa asuntojen kokonaismäärällä (Asuntokunnat ja asuntoväestö asuntokunnan koon ja hallintaperusteen mukaan 2005-2013). Asuntokuntien mediaanitulot euroissa on saatu Tilastokeskuksen tietokannasta ja työttömyysasteet ovat työ- ja elinkeinoministeriön julkaisemia (Asuntokuntien ja asuntoväestön lukumäärät sekä tulot kunnittain 1995-2013; Työttömät työnhakijat ja osuus työvoimasta kunnittain 2012). Kuntien asukasta kohden lasketut menot (euroa/asukas) on saatu kuntaliiton tuottamasta, kuntien tilinpäätöksiin perustuvasta aineistosta (Kuntien palvelutuotannon nettokustannuksia – –). Yhdyskuntapalveluilla tarkoitetaan muun muassa tiestön ylläpitoa sekä palo- ja pelastustoimea.

Kiinteistöveron kuntakohtaisten erojen vaikutusta Suomen asuntojen vuokriin lähdetään seuraavaksi selvittämään rakentamalla kolme yhtälöä. Kaikissa on yksi selitettävä muuttuja, joka on keskimääräinen vuokra neliometriä kohden. Ensimmäisessä yhtälössä myös selittäviä muuttujia on vain yksi, efektiivinen kiinteistöveroaste. Toisessa yhtälössä malliin lisätään asumisen kysyntään ja tarjontaan vaikuttavia tekijöitä selittäviksi muuttujiksi. Kolmannessa yhtälössä mukaan otetaan vielä kunnan asukasta kohden lasketut sosiaali- ja terveystoimen, opetus- ja kulttuuritoimen sekä yhdyskuntapalvelujen kustannukset. Seuraavalla sivulla olevassa taulukossa on esitettyinä muuttujien pyöristettyjä tunnuslukuja. Tunnusluvut on laskettu aineistosta, joka on muodostettu niistä kunnista, joiden osalta on ollut saatavissa tieto suhteellisista kiinteistöverotusarvoista.

Taulukko 3. Muuttujien tunnuslukuja.

	Vuok- ra/m ²	Efek- tiivien vaki- tuisen asun- non kiin- teis- töve- ro, %	Keskimmä- äinen mak- settu vaki- tuisen asun- non kiin- teistövero, €/m ²	Väki- luvun muu- tos, %	Väentihe- ys (asukas- ta/maane- liökilo- metri	Vuokra- asunto- jen osuus asunto- kannasta, %	Asunto- kunnan käytettä- vissä oleva vuositu- lo, tuhat- ta euroa	Työtö- myys- pro- sentti	Sosi- aali- ja ter- veys- toimi, tuhat- ta eu- roa/a- sukas	Ope- tus- ja kult- tuuri- toimi, tuhatta eu- roa/a- sukas	Yhdys- kunta- palve- lut, tu- hatta eu- roa/a- sukas
Keskiarvo	8,42	0,14	1,62	-1,48	67,33	20,37	31,75	9,75	3,53	1,36	0,29
Mediaani	8,12	0,13	1,53	-3,62	12,20	19,61	30,66	9,6	3,56	1,33	0,28
Suurin arvo	14,82	0,28	3,42	55,06	2825,58	47,32	58,58	20,7	5,28	2,63	0,57
Pienin arvo	4,76	0,02	0,78	-20,74	0,25	5,65	23,50	3,1	0,38	0,92	0,11
Keskihajonta	1,39	0,05	0,46	11,22	241,37	6,70	5,37	3,24	0,69	0,19	0,07
Vinous	1,00	0,66	0,72	1,02	7,64	0,93	1,39	0,32	-2,11	1,77	0,74
Havaintojen määrä	260	261	164	261	261	261	261	261	260	260	260
Aineiston lähde	Kelan asumis- tukitilas- to	Pelto- la 2014	Tilastokes- kuksen osa- keasuntojen hinnat - tilasto ja Peltola 2014	Kunta- liitto	Tilasto- keskuksen väestöra- kenneti- lasto ja Maanmit- tauslaitos	Tilasto- keskuksen asunnot ja asuin- olot -tilasto	Tilasto- keskuksen tulo- lajien koko- naistilas- to	Työ- ja elin- kei- nomin- niste- riö	Kun- taliit- to	Kunta- liitto	Kunta- liitto

Taulukosta havaitaan, että kuntakohtaiset erot ovat suuria. Esimerkiksi väentiheys vaihtelee 0,25:n ja 2825,58:n välillä, minkä lisäksi myös keskihajonta on suuri. Taulukosta nähdään hyvin myös kiinteistöveroon liittyvä horisontaalisen oikeudenmukaisuuden ongelma: efektiivisesti ankarimmin verottavassa kunnassa (Suonenjoki) kiinteistövero on yli kymmenkertainen kevyimmin verottavaan kuntaan (Rääkkylä) verrattuna. Toisaalta keskihajonta on melko maltillinen, joskaan ei ongelmaton oikeudenmukaisuusnäkökulmasta katsoen. Väentihyyttä lukuun ottamatta aritmeettiset keskiarvot ja mediaanit ovat lähellä toisiaan. Tämä viitanee siihen, että ainakaan kovin moni kunta ei poikkea erityisen paljon muista kunnista tässä tutkimuksessa käytettyjen muuttujien suhteen. Toisaalta vinousluvut osoittavat, että aineiston jakaumat poikkeavat selvästi normaalijakauman muodosta: sosiaali- ja terveystoimen menoja lukuun ottamatta kaikkien muuttujien jakaumat ovat oikealle vinoja. Tämä osoittanee Suomen kuntakentän rakenteen: määrällisesti suurin osa kunnista on pieniä maalaiskuntia, joiden väentiheys ja vuokrataso ovat alhaisia. Tässä mielessä kaupunkien korkea väentiheys, suuri vuokra-asuntojen osuus, opetus- ja kulttuuritoimen menot ja poikkeavuudeltaan hieman lievemmat muiden muuttujien arvot ovat erilaisia kuntien valtaosaan verrattuna.

Yksittäisten muuttujien tunnuslukujen lisäksi on syytä tarkastella myös muuttujien välistä korrelaatiota, jotta voidaan arvioida, pystytäänkö yksittäisen muuttujan selitysvaima näkemään suoraan regressioyhtälön kertoimesta, vai vaikuttaako jokin toinen muuttuja siihen. Parittaiset korrelaatiokertoimet on esitetty matriisimuodossa taulukossa 4. Ne eivät kerro kaikkea tässä luvussa esitettäviin malleihin liittyvästä korrelaatiosta, mutta antavat hyvän pohjan mallien hyvyyden tarkastelulle.

Taulukko 4. Korrelaatiomatriisi.

	Vuokra €/m ²	Efektiivisen vakituisen asunnon kiinteistövero, %	Keskimääräinen maksettu vakituisen asunnon kiinteistövero, €/m ²	Väkiluvun muutos, %	Väentiheys (asukasta/maaneliökilometri)	Vuokra-asuntojen osuus asutuksesta, %	Asutuskannan käyttöaste vuosittain, tuhatta euroa	Työttömyysprosentti	Sosiaali- ja terveys- ja tuhoaste euroa/asukas	Opetus- ja kulttuuritoimi, tuhatta euroa/asukas	Yhdyskunta- ja palvelut, tuhatta euroa/asukas
Vuokra €/m ²	1,0000										
Efektiivinen vakituisen asunnon kiinteistövero, %	-0,5146	1,0000									
Keskimääräinen maksettu vakituisen asunnon kiinteistövero, €/m ²	0,4371	0,3400	1,0000								
Väkiluvun muutos, %	0,6329	-0,5423	0,2398	1,0000							
Väentiheys (asukasta/maaneliökilometri)	0,6595	-0,2948	0,3243	0,2352	1,0000						
Vuokra-asuntojen osuus asutuksesta, %	0,5359	-0,1063	0,2797	-0,0314	0,4889	1,0000					
Asutuskannan käyttöaste vuosittain, tuhatta euroa	0,4572	-0,4452	0,1957	0,7202	0,2320	-0,3604	1,0000				
Työttömyysprosentti	-0,1477	0,3322	-0,0744	-0,4873	-0,1404	0,4455	-0,6846	1,0000			
Sosiaali- ja terveys- ja tuhoaste euroa/asukas	-0,2899	0,3722	-0,0342	-0,3808	-0,0697	0,0507	-0,3503	0,1605	1,0000		
Opetus- ja kulttuuritoimi, tuhatta euroa/asukas	0,2470	-0,1119	0,2555	0,1060	0,3011	0,1205	0,3808	-0,1404	-0,0450	1,0000	
Yhdyskunta- ja palvelut, tuhatta euroa/asukas	0,2948	-0,1668	0,0334	-0,0162	0,2273	0,4059	0,0583	0,0778	-0,0052	0,2487	1,0000

Taulukosta nähdään, että parittaista korrelaatiota esiintyy, mutta se ei useimpien pariin kohdalla ole kovin voimakasta. Itseisarvoltaan suurimmat selittävien muuttujien korrelaatiot ovat efektiivisen veroasteen ja väkiluvun, väkiluvun muutoksen ja käytettävissä olevien tulojen sekä käytettävissä olevien tulojen ja työttömyysasteen keskinäiset korrelaatiot (itseisarvo yli 0,5). Näistä kolmesta erityisesti tulojen ja työttömyyden välinen negatiivinen yhteys vaikuttaa loogiselta: työttömät tienaa vähemmän kuin työlliset. Väkiluvun muutoksen ja tulojen välinen positiivinen korrelaatio saattaa johtua siitä, että ihmiset muuttuvat niihin kuntiin, joissa toimeentulomahdollisuudet ovat paremmat kuin lähtökunnissa. Efektiivisellä kiinteistöveroasteella ja väkiluvun muutoksella tuskin on kausaalista yhteyttä, vaan kyseessä lienee välillinen vaikutus, joka liittyy kunnan kokoon. Väkiluku on kasvanut eniten suurissa kunnissa, ja niissä efektiivinen kiinteistövero on pienin (Peltola 2014, 42).

Mielenkiintoista on, että maksetun kiinteistöveron ja efektiivisen veroasteen välinen korrelaatio on melko pieni, 0,34. Tämä havainto vahvistaa osaltaan Peltolan (2014, 42) saamaa tulosta, jonka mukaan kalleimmissa kunnissa ei makseta yhtä paljon kiinteistöveroa asunnon arvoon suhteutettuna kuin pienissä kunnissa. Toinen huomiota ansaitseva seikka on se, että sosiaali- ja terveystoimen, opetus- ja kulttuuritoimen sekä yhdyskuntapalveluiden keskinäiset parittaiset korrelaatiokertoimet eivät ole suuria. Jos kertoimet olisivat suuria ja positiivisia, tämä viittaisi siihen, että rikkaat kunnat tarjoaisivat kalliimpia palveluja kaikilla tehtäväalueillaan. Jos kertoimet puolestaan olisivat suuria ja negatiivisia, panostus yhteen sektoriin olisi selvästi pois toisilta sektoreilta. Korrelaatiomatriisi ei anna kummallekaan ajatukselle tukea, vaan panostukset eri kunnallisiin palveluihin vaikuttavat olevan toisistaan riippumattomia. Yhteenvetona voidaan todeta, että parittaiset korrelaatiot eivät aiheuta ainakaan kovin suurta ongelmaa regressioyhtälöiden estimoinnille.

5.2 Yhden selittäjän yhtälö

Kiinteistöveron vaikutuksen arviointi aloitetaan yhden selitettävän ja yhden selittävän muuttujan funktion estimoinnilla. Taulukossa 5 on esitetty saadut kertoimet ja niiden 99 ja 95 prosentin luottamusvälit.

Taulukko 5. Yhden selittävän muuttujan yhtälön kertoimien arvot ja luottamusvälit.

Selitettävä muuttuja: asunnon vuokra / m ²			
Havaintoja: 260			
Selitysaste: 22,0 %			
Korjattu selitysaste: 21,6 %			
	Kerroin	95 %:n luottamusväli	99 %:n luottamusväli
Vakio	10,4293** (0,2484)	9,9401; 10,9184	9,7847; 11,0739
Efektiivinen vakitu- tuisen asunnon kiin- teistöveroaste	-14,3503** (1,6847)	-17,6678; -11,0329	-18,7221; -9,9786
Kesquivirheet suluisa. ** merkitsee tilastollista merkitsevyyttä yhden prosentin ja * viiden prosentin merkitsevyystasolla.			

Efektiiviselle vakituisen asunnon kiinteistöverolle saatu kerroin merkitsee, että efektiivisen veron noustessa yhdellä prosenttiyksiköllä keskimääräinen neliövuokra halpenisi noin 14,4 euroa. Tämä vaikuttaa todella omituiselta. Havaitulle kertoimelle löytyy kuitenkin uskottava selitys: kalleimmissa kaupungeissa asuntojen verotusarvot ja siten efektiiviset kiinteistöveroprosentit ovat keskimääräistä pienempiä (Peltola 2014, 42). Koska efektiiviset kiinteistöveroprosentit ovat Suomessa erittäin pieniä (tutkimusaineistossa mukana olevien kuntien keskiarvo on 0,14 prosenttia), muut kunnan piirteet ovat vuokran kannalta ratkaisevampia. Kysyntä ja tonttien kalleus kumoavat alhaisen efektiivisen kiinteistöveron vaikutuksen vuokratason. Ne kunnat, joissa efektiiviset veroasteet ovat keskiarvoa suuremmat, ovat enimmäkseen pieniä maalaiskuntia, joissa vuokrat ovat matalia kysynnän vähäisyyden takia. Tuloksia ei siis voi tulkita siten, että efektiivisen kiinteistöveron korottaminen laskisi vuokria. Sen sijaan tulosten valossa näyttää siltä, että kiinteistöveron kuntakohtaiset erot eivät siirry asunnon omistajilta vuokralaisten maksettaviksi.

5.3 Markkinatilanteen huomioiva yhtälö

Ensimmäisen yhtälön estimoinnista saatu tulos osoittaa, että kiinteistöveron vaikutusta asunnon vuokraan ei voida Suomessa selvittää ainoastaan efektiivisen kiinteistöveron ja vuokran välistä tilastollista riippuvuutta tarkastelemalla. Todellisen yhteyden selvittämiseksi on kehitettävä menetelmä, jonka avulla efektiivisen kiinteistöveroasteen ja kunnan hintatason välisen vahvan riippuvuuden ongelmasta selvittäään. Tässä tutkimuksessa ongelma pyritään ratkaisemaan sillä, että selittävä muuttuja vaihdetaan. Kahdessa seuraavassa regressioyhtälössä selittävänä muuttujana ei enää ole efektiivinen kiinteistövero, vaan todellisuudessa maksettu kiinteistövero neliömetriä kohti laskettuna. Maksettu vero saadaan kertomalla efektiivinen kiinteistöveroaste asuntojen arvoilla. Tässä tutki-

muksessa asuntojen arvojen estimaattina käytetään Tilastokeskuksen keräämiä tietoja keskimääräisistä asunto-osakehuoneistojen kaupoista (Asunto-osakehuoneistojen keskimääräiset kauppahinnat –). Oletus maksetun kiinteistöveron paremmuudesta efektiiviseen kiinteistöveroprosenttiin verrattuna perustuu äsken esitetyn regressioyhtälön odottamattomaan etumerkkiin ja siihen, että kiinteistönomistaja mittaa kulunsa euroissa. Kun tarkastellaan suoraan maksettua veroa, voidaan paremmin tutkia, miten verosta koituvat kustannukset jakautuvat omistajien ja vuokralaisten kesken. Toisaalta tämä menetelmä saattaa johtaa tutkimustulosten vääristymiseen, koska siinä oletetaan myytävien asuntojen ja vuokra-asuntojen olevan samanlaisia. Tämä oletus ei välttämättä ole oikea (Tsoodle & Turner 1994, 68). Tässä tutkimuksessa on kuitenkin päädytty hyväksymään tämä ongelma, koska edellisessä alaluvussa saatu efektiivisen veroasteen kerroin osoittautui huonoksi selittäjäksi veron maksujakauman suhteen. Kuten alla olevasta kuvioista 5 nähdään, maksettu kiinteistövero vaikuttaa selittävän tutkittavaa ilmiötä paremmin. Kuvioon on kuvattuna maksetun kiinteistöveron ja neliövuokran välinen suhde. Kuvion jokainen piste edustaa yhtä kuntaa.



Kuvio 5. Vuokra ja maksettu kiinteistövero, $r = 0,44$. (Laadittu Tilastokeskuksen Asuntojen vuokrat- ja Osakeasuntojen hinnat -tilastojen sekä Peltolan (2014) laskemien efektiivisten kiinteistöveroprosenttien avulla)

Kuviosta nähdään, että kiinteistöverorasituksen noustessa myös vuokra nousee, mutta tämä trendi ei ole erityisen vahva. Mielenkiintoinen poikkeus trendistä on kuvion oikeassa reunassa oleva Haapaveden kunta, jossa vuokra on suhteellisen matala, mutta kiinteistöveroa maksetaan paljon. Kuviosta ei kuitenkaan voida vetää johtopäätöstä, että vuokra ja kiinteistövero olisivat syy-seuraussuhteessa keskenään. Näennäinen korrelaatio saattaa johtua muista tekijöistä, joita pyritään selvittämään tässä luvussa esitettävien regressioyhtälöiden avulla. Joka tapauksessa sirontakuvio antaa perusteita käyttää lineaarista regressioanalyysiä tutkittavan ilmiön kuvailemiseksi. Vaihtoehtoisena tapana olisivat esimerkiksi puolilogaritmiset mallit, mutta yksinkertaisuuden vuoksi jatkossakin pysytään lineaarisissa malleissa. Puolilogaritmiset mallit eivät myöskään vaikuta ratkaisevasti paremmilta: taulukossa 5 esitettyä lineaarista mallia (selitysaste 22,0 %) vastaavan log-lin-mallin selitysaste on 21,3 prosenttia ja lin-log-mallin 22,5 prosenttia.

Toisena regressioyhtälönä esitetään neliövuokra maksetun kiinteistöveron ja asumisen kysyntää ja tarjontaa estimoivien kontrollimuuttujien funktiona. Kontrollimuuttujina ovat aiemmin mainitut väkiluvun muutos vuosina 2001–2011, väentiheys, vuokra-asuntojen osuus, käytettävissä olevat tulot ja työttömyysaste.

Väkiluvun muutos ja väentiheys ovat Hymanin ja Pasourin (1973, 304) tutkimuksen tavoin demografisia kuvaajia, jotka vaikuttavat asumiskysyntään. Hyman ja Pasour (1973, 304) odottivat tutkimuksessaan näiden muuttujien kasvun nostavan vuokria. Sama oletus pätee myös tähän tutkimukseen. Käytettävissä oleva tulo on myös asumiskysyntään vaikuttava muuttuja (Hyman & Pasour 1973, 304).

Kaikkien asukkaiden tulot heijastavat vuokralla asuvien tuloja sitä paremmin, mitä korkeampi vuokralla asuvien osuus on. Käytettävissä olevat tulot ja vuokralla asuvien osuus riippuvat toisistaan, koska vuokralaiset ovat yleisesti ottaen pienempituloisia kuin omistusasujat. Hyman ja Pasourin (1973, 304) päätelmän mukaisesti tässä tutkimuksessa muuttujana on myös vuokra-asumisen osuus, jotta tämä ei aiheuttaisi harhaa tulojen vuokravaikusta kuvaavan muuttujan arvoon.

Työttömyysasteella pyritään erittelemään niitä vaikutuksia, joita Carroll ja Yinger (1994, 306) selvittivät kahdella etäisyysmuuttujalla ja Orr (1968, 259) yhdellä. Carrollin ja Yingerin tutkimuksessa kontrollimuuttujina ovat asunnon etäisyys tutkimusalueen talouskeskukseen, jossa myös monet työpaikat sijaisivat, sekä etäisyys alueelliselle kehätielle, joka on tärkeä kulkureitti muun muassa työmatkaliikenteen kannalta. Orrin tutkimuksessa kontrollimuuttujana on alueellisten keskusten työpaikkojen määrä ja jaettuna keskusten välisen matka-ajan neliöllä, jonka avulla estimoidaan työpaikkojen saavutettavuutta. Tässä tutkimuksessa työttömyysasteen tulkitaan olevan työllistymismahdollisuuksien käänteinen kuvaaja. Mitä korkeampi on työttömyysaste, sitä hankalampaa työpaikan löytäminen kyseisessä kunnassa on. Tällöin asukas on todennäköisemmin työtön tai hän joutuu matkustamaan toiseen kuntaan töihin, mikä vähentänee hänen vuokranmaksukykyään ja -haluaan. Carroll ja Yinger (1994, 306) sekä Orr (1968, 259)

odottavat edellä mainittujen muuttujiensa osalta vastaavanlaista vaikutusta. On syytä huomauttaa, että Tiebout'n (1956) alkuperäisessä mallissa työpaikkojen tarjonnan oletettiin olevan käytännössä rajatonta, joten työllisyysmuuttujien käyttö ikään kuin loukkaa mallin henkeä. Tämä ei kuitenkaan mitään ilmeisimmin ole ongelma, koska Tiebout'n malli voidaan tulkita lähinnä sellaiseksi kehikoksi, jossa useat eri tekijät vaikuttavat kuntien vetovoimaan. Tällöin valittavat kontrollimuuttujat ovat siis kiinni tutkijan harjasta.

Taulukossa 6 on esitetty kertoimet regressioyhtälölle, jossa kiinnostuksen kohteena oleva selittävä muuttuja on nyt efektiivisen kiinteistöveron sijasta keskimääräinen maksettu vero euroina neliometriä kohden. Lisäksi taulukossa ovat 95 ja 99 prosentin luottamusvälit kaikille selittäville muuttujille. Mallin selitysaste on noussut edellisestä yhden selittäjän mallista tuntuvasti, 22,0 prosentista 84,0 prosenttiin. Tarkastelun kohteena oleva selittävä muuttuja on vaihtunut, mutta selitysasteen paraneminen on seurausta lähinnä muiden vuokraan vaikuttavien tekijöiden mukaan ottamisesta.

Taulukko 6. Maksetun veron ja asuntomarkkinoita kuvaavien kontrollimuuttujien yhtälön kertoimien arvot ja luottamusvälit.

Selitettävä muuttuja: asunnon vuokra / m ²			
Havaintoja: 164			
Selitysaste: 84,0 %			
Korjattu selitysaste: 83,3 %			
	Kerroin	95 %:n luottamusväli	99 %:n luottamusväli
Vakio	2,2855** (0,6975)	1,1313; 3,4396	0,4666; 4,1043
Keskimääräinen maksettu vakituisen asunnon kiinteistövero, euroa/m ²	0,1999 (0,1060)	-0,0095; 0,4092	-0,0765; 0,4762
Väkiluvun muutos, %	0,0459** (0,0069)	0,0323; 0,0595	0,0280; 0,0639
Väentiheys (asukas/maaneliökilometri)	0,0010** (0,0002)	0,0006; 0,0015	0,0005; 0,0016
Vuokra-asuntojen osuus asuntokannasta, %	0,1044** (0,0106)	0,0834 0,0125	0,0766; 0,0132
Asuntokunnan käytävissä oleva vuositulo, tuhatta euroa	0,1050** (0,0163)	0,0728; 0,1373	0,0625; 0,1476
Työttömyysprosentti	0,0466* (0,0221)	0,0029; 0,0902	-0,0110; 0,1042
Keskirvirheet suluissa. ** merkitsee tilastollista merkitsevyyttä yhden prosentin ja * viiden prosentin merkitsevyydellä.			

Kunnan väkiluvun kasvu nostaa vuokria, tosin sangen maltillisesti. Esimerkiksi kymmenen prosentin kasvu vuosikymmenessä johtaa noin 0,46 euroa korkeampaan vuokraan neliömetriltä. Väentihydeillä, mediaanituloilla tai työttömyysasteella ei ole suurta merkitystä vuokratason ainakaan sellaisella vaihteluvälillä, joka näillä muuttujilla on. Jos kunnan väentiheys on tuhat asukasta maaneliökilometriä kohden, tiheys selittää noin 1,04 euroa neliövuokrasta. Näin tiheää asuminen on vain neljässä yhtälössä mukana olevassa kunnassa, jotka ovat Helsinki, Kauniainen, Kerava ja Järvenpää. Jopa väkiluvultaan Suomen toiseksi ja neljänneksi suurimmat kunnat Espoo ja Vantaa jäävät tämän rajan alle. Taulukossa 3 olevasta tunnuslukutaulukosta näkyy, että keskimääräinen väentiheys on 67,33 asukasta maaneliökilometriä kohden. Tällaisella tasolla muuttujan vaikutus vuokraan jää hyvin vähäiseksi.

Vuokra-asuntojen osuuden kasvu vaikuttaisi nostavan vuokria, mikä todennäköisesti johtuu siitä, että kalliimmissa kunnissa eli suurimmissa kaupungeissa vuokra-asuntojen osuus on suurin. Käytettävissä olevien vuositulojen noustessa tuhannella eurolla nousevat neliövuokrat keskimäärin noin 1,04 euroa. Asukkaiden tulotason ja vuokrien välillä on siis selvä yhteys. Myös työttömyysprosentin kasvu vaikuttaa nostavan vuokria: kymmenen prosenttiyksikön nousu työttömyydessä johtaa noin 0,47 euroa kalliimpaan neliövuokraan, joten vaikutus on kuitenkin vähäinen. Kertoimen etumerkki on silti hämmentävä. Työttömyys vaikuttaisi saadun tuloksen mukaan lisäävän asuntojen kysyntää, mille on vaikea löytää järkevää selitystä. Todennäköisesti työttömyyden ja vuokrien välinen suhde riippuu jostakin mallin ulkopuoleisesta tekijästä. Tällainen voisi olla vaikkapa kunnan sijainti: yleensä keskuskaupungeissa, joissa vuokrat ovat kalleimmat, on myös eniten työttömyyttä. Keskuskaupungit tarjoavat kehyskaupunkeja enemmän pieniä kerrostaloasuntoja, jolloin yleensä pienituloiset työttömät saavat siellä kokonaisvuokraltaan halvempia asuntoja, vaikka keskimääräiset neliövuokrat ovatkin korkeita. Lisäksi voidaan huomioida työttömyysasteen kertoimen vaihteluväli: kerroin on merkitsevä 95:n, mutta ei 99 prosentin luottamusvälillä.

Maksetun kiinteistöveron kerroin on noin 0,20. Tämä tarkoittaa, että jokaisesta veroeurosta vuokralainen maksaa noin kaksikymmentä senttiä. Asunnonomistajan maksettavaksi jää valtaosa, kahdeksankymmentä senttiä. Tämä johtopäätös seuraa kuitenkin pelkkää regressiosuoran kerrointa tarkkailemalla. Lopullinen johtopäätös on erilainen, kun otetaan huomioon taulukossa esitetyt luottamusvälit.

Asetetaan hypoteesi H_0 , jonka mukaan maksetun kiinteistöveron kerroin ei ole tilastollisesti nollasta poikkeava. Vastahypoteesi H_1 väittää, että kerroin poikkeaa nollasta. Tarkastellaan tilannetta 95 prosentin luottamusvälillä. Kertoimen alaraja on noin -0,009 ja yläraja noin 0,409. H_0 :n väittämä kertoimen arvo 0 kuuluu tähän väliin. Näin ollen H_0 hyväksytään. Johtopäätöksenä on, että kiinteistövero ei siirry vuokralaisen maksettavaksi 95 prosentin luottamusvälillä tarkasteltuna. Sama johtopäätös pätee tietysti myös 99 prosentin luottamusväliin. Nollahypoteesin hyväksymiseen vaikuttaa valitettavan leveä

luottamusväli, joka on seurausta veron suuruuteen nähden isosta keskihajonnasta. Tämä jättää tarpeen tarkemmille tutkimuksille.

Toisen yhtälön vastaus kysymykseen kiinteistöveron kuntakohtaisten erojen jakautumisesta asunnon omistajan ja vuokralaisen maksettavaksi antaa saman vastauksen kuin mitä esimerkiksi Orr (1968) on saanut. Kertoimen arvo on lähellä Carrollin ja Yingerin (1994) saamaa tulosta, mutta toisin kuin Carrollilla ja Yingerillä, tämän tutkimuksen kerroin ei ole tilastollisesti merkittävä. Saatu tulos vastaa uutta näkemystä. Tulos on erityisen mielenkiintoinen ottaen huomioon, minkälaisia aiemmat vastaavia tuloksia antaneet tutkimukset ovat olleet. Ne ovat nimittäin käsitelleet tiivistä rakennettuja metropolialueita. Tällaisilla alueilla ei mitään ilmeisimmin ole niin paljoa rakentamatonta maata, että asuntotuotantoa voitaisiin sopeuttaa muuttuvien kuntakohtaisten kiinteistöveroerojen vaihteluun, mikä selittää kiinteistöveron jäämisen asunnon omistajien maksettavaksi (Hyman & Pasour 1973, 306). Harvaan asutussa Suomessa tällaista tilannetta ei pitäisi olla kuin korkeintaan muutamassa suurimmassa kaupungissa. Syynä on todennäköisesti lainsäädännön aiheuttama jäykkyys: Suomen kunnat veloitetaan tarjoamaan asukkaille paljon palveluja, eikä lainsäädäntö mahdollista väestönkasvun aiheuttamien palvelulisäysten vaatimien rahojen keräämistä uusien asuinrakennusten omistajilta tai asukkailta. Tämän takia monet kunnat kaavoittavat tarpeeseen nähden liian vähän asuintontteja. Kaikille asumiseen kaavoitetuille tonteillekaan ei välttämättä rakenneta ainaakaan tarvittavaa määrää asuntoja, sillä tonttien sijainti voi olla huono tai omistaja haluaa jättää tontin väljemmäksi tai odottaa tontin arvonnousua. (Laakso & Loikkanen 2004, 200). Tämä tilanne on osittain kiinteistöverojärjestelmän sisäänrakennettu ominaisuus. Kuten Loikkanen ja Lyytikäinen (2009, 242–244) toteavat, nimenomaan asunnon kiinteistövero heikentää rakentamisen kannustimia ja voi johtaa markkinatasapainoa pienempään rakennuskantaan. Lisäksi on huomattava, että kiinteistövero on vain yksi monista asuntotuotannon määrään vaikuttavista tekijöistä (Orr 1968, 256–257). Tämä voidaan päätellä paitsi intuitiivisesti, myös vaikkapa vertaamalla tämän tutkimuksen ensimmäisen ja toisen yhtälön selityksasteita. Kun pelkän kiinteistöveron lisäksi yhtälöön otetaan muutamia demografisia ja muita kontrollimuuttujia, yhtälön selityksaste moninkertaistuu. Taulukosta 3 puolestaan nähdään, että keskiarvo eri kuntien keräämistä kiinteistöveroista on noin 1,62 euroa neliömetriltä, kun vuokran keskiarvo on noin 8,85 euroa.

Kiinteistöveron jakautumista koskevan uuden näkemyksen kulmakiviä on väite siitä, että pääoman tarjonta valtion sisällä olisi vakio. Tällöin kuntakohtaiset kiinteistöveroerot selittäisivät rakennuskannan sijoittumisen, mutta eivät rakentamisen kokonaismäärää. (Verotuksen kehittämistyöryhmä, 113.) Pienenä markkina-alueena, jossa oman pääoman määrä on suhteellisen vähäinen, Suomi voi hyvinkin vastata uuden näkemyksen mukaista tilannetta. Tämä voi osaltaan selittää veron jäämistä asuntojen omistajien maksettavaksi.

5.4 Palvelut ja markkinatilanteen huomioiva yhtälö

Kolmannessa regressioyhtälössä selitettävä ja selittävä muuttuja ovat samat kuin toisessa yhtälössä. Myös kaikki toisen yhtälön kontrollimuuttujat ovat mukana. Kolmanteen yhtälöön tuodaan näiden lisäksi kolme muuta kontrollimuuttujaa, jotka ovat alaluvussa 5.1 mainitut kunnan sosiaali- ja terveystoimen, opetus- ja kulttuuritoimen sekä yhdyskuntapalveluiden kustannukset. Nämä luvut on saatu Kuntaliiton tuottamasta yhteenvedosta, joka puolestaan perustuu kuntien tilinpäätöstietoihin (Kuntien palvelutuotannon nettokustannuksia – –). Nyt tarkoituksena on selvittää, kuinka paljon maksettu kiinteistövero vaikuttaa vuokriin, kun otetaan huomioon kiinteistön sijaintikunnan erilaisiin palveluihin käyttämät panokset. Näin ollen kyseessä on Tiebout'n (1956) mallin testaus.

Kunnallisia palveluja kuvaavat menot on päädytty jakamaan kolmeen osaan kahdesta syystä. Ensimmäinen on ajatus siitä, että menojen jako ylipäätään useampaan kuin yhteen osaan mahdollistaa sen selvittämisen, onko jollain tietyllä menoryhmällä muita suurempi vaikutus asuntojen kysyntään. Vastaavanlaisia jaotteluja on käytetty aiemmissakin tutkimuksissa. Tsoodlen ja Turnerin (2008, 78) tutkimuksessa mukana ovat julkisen turvallisuuden menot, julkisen infrastruktuurin menot, kulttuuri- ja virkistysmenot sekä talouden kehittämisen menot. Orrilla (1968, 260) ainut kunnallisia palveluja mitaava muuttuja on koulutusmenot oppilasta kohden laskettuna. Sama muuttuja on myös Hymanin ja Pasourin (1973, 304) tutkimuksessa, mutta tämän lisäksi mukana on muuttuja, joka kertoo kaikkien muiden paikallishallinnon tuottamien palveluiden kustannukset asukasta kohden laskettuna. Carroll ja Yinger (1994, 304) olivat laatineet palveluille laatuindeksin, jossa pyrittiin ottamaan huomioon palveluiden vaihtelevat tuotantokustannukset ja kunnan eri lähteistä käyttöönsä saamat varat.

Nimenomainen jako valittuihin kolmeen ryhmään johtuu Kuntaliiton käyttämästä jaosta. Kuntaliiton laatimassa yhteenvedossa kaikki kustannukset on jaettu nimenomaan sosiaali- ja terveystoimeen, opetus- ja kulttuuritoimeen sekä yhdyskuntapalveluihin. Ryhmittely vaikuttaa niin loogiselta, ettei sitä ole tarpeellista muuttaa. Lisäksi näihin kolmeen luokkaan on sisällytetty kaikki kuntien kustannukset. Mahdollista olisi myös huomattavasti yksityiskohtaisempien muuttujien käyttö, sillä Kuntaliitto on luokitellut kustannukset 14 eri luokkaan. Näin yksityiskohtainen tarkastelu tuskin on mielekästä kiinteistöveroä käsittelevässä tutkimuksessa.

Saadut regressioyhtälön kertoimet on esitetty taulukossa 7. Edellisessä yhtälössä mukana olleiden kontrollimuuttujien arvot ovat luonnollisesti muuttuneet, mutta sangen maltillisesti. Ennen kaikkea kertoimien etumerkit ja merkitsevyys ovat ennallaan. Sekä tavallinen että korjattu selitysaste ovat kasvaneet, mutta eivät kovin paljoa.

Taulukko 7. Maksetun veron sekä asuntomarkkinoita ja palvelutarjontaa kuvaavien kontrollimuuttujien yhtälön kertoimien arvot ja luottamusvälit.

Selitettävä muuttuja: asunnon vuokra / m ² Havaintoja: 163 Selitysaste: 85,0 % Korjattu selitysaste: 84,2 %			
	Kerroin	95 %:n luottamusväli	99 %:n luottamusväli
Vakio	2,7604** (0,7819)	1,2158; 4,3050	0,7210; 4,7998
Keskimääräinen maksettu vakituisen asunnon kiinteistövero, euroa/m ²	0,2497* (0,1065)	0,0394; 0,4600	-0,0279; 0,5274
Väkiluvun muutos, %	0,0363** (0,0077)	0,0210; 0,0515	0,0161; 0,0564
Väentiheys (asukasta/maaneliökilometri)	0,0011** (0,0002)	0,0007; 0,0015	0,0005; 0,0016
Vuokra-asuntojen osuus asuntokannasta, %	0,1112** (0,0124)	0,0907; 0,0132	0,0788; 0,0144
Asuntokunnan käytettävissä oleva vuositulo, tuhatta euroa	0,1280** (0,0201)	0,0882; 0,1678	0,0755; 0,1805
Työttömyysprosentti	0,0471* (0,0219)	0,0039; 0,0903	-0,0100; 0,1042
Sosiaali- ja terveystoimen kustannukset (1000 €/asukas)	-0,1062 (0,0782)	-0,2607; 0,0482	-0,3102; 0,0977
Opetus- ja kulttuuritoimen kustannukset (1000 €/asukas)	-0,8576** (0,2907)	-1,4319; -0,2832	-1,6159; -0,0993
Yhdyskuntapalveluiden kustannukset (1000 €/asukas)	0,2391 (0,7542)	-1,2508; 1,7290	-1,7280; 2,2062
Keskivirheet suluisia. ** merkitsee tilastollista merkitsevyyttä yhden prosentin ja * viiden prosentin merkitsevyytasolla.			

Kuntien palveluntuotantoa kuvaavat kertoimet ovat todella pieniä, ja vain opetus- ja kulttuurimenojen kerroin on merkitsevä 95 prosentin luottamusvälillä. Tulokset ovat samankaltaisia kuin Hymanilla ja Pasourilla (1973, 305), Tsoodlella ja Turnerilla (2008, 77) sekä Orrilla (1968, 261). Hyman ja Pasour (1973, 305–306) päättelevät, että vuokralaiset eivät pidä julkisten palveluiden laatua olennaisena asiana. Tämä voi olla syynä siihen, että myös tässä tutkimuksessa päädyttiin vastaavaan tulokseen. Toisaalta saatu

tulos antaa myös viitteitä siitä, että suomalaisen hyvinvointivaltioideologian mukaisesti kuntien tuottamat palvelut ovat kaikkialla melko tasalaatuisia. Näin ollen erot tuotantokustannuksissa eivät ilmeisesti kuvaisi palvelujen laatueroja vaan tuottamiskustannusten vaihtelua. Tiebout'n (1956) mallin pohjana oleva ajatus kunnista keskenään erilaisina ja eri preferenssejä vastaavina yksikköinä ei päde Suomessa.

Kolmannen yhtälön maksetun kiinteistöveron kerroin ei ole tilastollisesti merkitsevä 99 prosentin luottamusvälillä. Sen sijaan 95 prosentin luottamusvälillä kerroin on nyt merkitsevä, mikä on muutos verrattuna toisen yhtälön tuloksiin. Kertoimen mukaan jokaisesta maksetusta veroeurosta vuokralainen maksaisi noin 25 senttiä, eli omistajan maksettavaksi jäisi noin 75 senttiä. Tämäkin tulos viittaa siihen, että valtaosa kuntakohtaisista veroeroista jää Suomessa asunnon omistajan maksettavaksi. Toisaalta kolmannen yhtälön mukaan hypoteesi H_0 on hylättävä 95 prosentin luottamusvälillä, eli kiinteistövero todella vaikuttaisi asuntojen vuokriin. Sen sijaan 99 prosentin luottamusvälillä kiinteistövero on myös kolmannessa yhtälössä tilastollisesti ei-merkitsevä. Kuten aiemmassa yhtälössä, nollahypoteesin hyväksymiseen yhden prosentin merkitsevyystasolla vaikuttaa luottamusvälin valitettavan suuri leveys.

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

6.1 Kiinteistövero rasittaa omistajia

Tämän opinnäytetyön tutkimuskysymys on seuraava: ”Miten vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveron kuntakohtaiset erot jakautuvat asunnon omistajien ja vuokralaisten maksettaviksi Suomessa?”. Edellä tätä kysymystä on käsitelty kolmen lineaarisen regressioyhtälön avulla. Vastauksen tarkastelun apuvälineinä ovat hypoteesit H_0 ja H_1 . H_0 väittää, että kiinteistövero ei vaikuta vuokraan ja H_1 väittää päinvastaista. Ensimmäisessä yhtälössä efektiivisen kiinteistöveron kerroin oli tilastollisesti merkitsevä, mutta sen etumerkki oli negatiivinen, koska Suomen kalleimmissa kunnissa efektiivinen kiinteistövero on pienin. Tämän vuoksi toinen ja kolmas yhtälö, joiden selittävänä muuttujana on todellinen maksettu kiinteistövero, kuvaavat tutkittavaa ilmiötä paremmin. On kuitenkin syytä huomata, että yhtälöt eivät ole täysin vertailukelpoisia, sillä niiden havaintomäärät poikkeavat toisistaan. Ensimmäinen yhtälö oli laadittu aineistosta, jossa oli 260 kuntaa. Toisen yhtälön aineistossa oli 164 ja kolmannessa 163 kuntaa. Määrän puuttaminen johtuu siitä, että asuntojen hinnat, joita tarvittiin maksetun kiinteistöveron laskemiseksi, eivät olleet saatavilla useimpien kuntien osalta. Lisäksi Kiteen tilinpäätöstiedot puuttuivat.

Sekä toisessa että kolmannessa yhtälössä maksetun kiinteistöveron kerroin on tilastollisesti ei-merkitsevä 99 prosentin luottamusvälillä. 95 prosentin luottamusväliä käytettäessä kerroin on merkitsevä kolmannessa, mutta ei toisessa yhtälössä. Kysymys siitä, onko H_0 hyväksyttävä vai hylättävä 95 prosentin luottamusvälillä, riippuu siis siitä, kumpaa yhtälöä pidetään paremmin tutkittavaa ilmiötä kuvaavana. Kolmannen yhtälön selitysaste on noin prosenttiyksikön korkeampi kuin toisen yhtälön selitysaste. Myös korjattu selitysaste on parempi. Toisaalta kolmesta malliin lisäystä kunnallisia palveluja kuvaavista selittäjistä ainoastaan yksi on tilastollisesti merkitsevä jollakin järkevällä luottamusvälillä. On myös huomattava, että tämä tilastollisesti merkitsevä muuttuja, opetus- ja kulttuuritoimen kustannukset asukasta kohden, on etumerkiltään negatiivinen. Jos kustannuksia pidetään laadun estimaattina, johtopäätöksenä olisi silloin, että paremmat koulu- ja kulttuuripalvelut heikentäisivät kunnan vetovoimaa. Tämä ei vaikuta järkevältä oletukselta. Jos taas, kuten edellä on esitetty, kustannuksien ajatellaan kertovan palveluiden tuottamisen kustannustasosta kunnassa, korkeammat kustannukset saattavat viitata siihen, että kunnan on kerättävä enemmän veroja asukkailtaan palvelujen rahoittamiseksi. Tällöin kustannusten kasvaessa kunnan vetovoima laskisi, koska verotustarve lisääntyisi. Tämä voisi selittää negatiivisen etumerkin opetus- ja kulttuuripalvelujen kertoimessa. Tällöin palveluiden ja vuokrien välillä ei kuitenkaan olisi suoraa syyseuraussuhdetta, vaan vuokrataso riippuisi palveluiden tuotantokustannuksista ja vero-

tuksesta. Koulutus- ja kulttuuripalveluiden kertoimen negatiivinen etumerkki sekä sosiaali- ja terveystalveluiden ja yhdyskuntapalvelujen tilastollinen ei-merkitsevyys viittaavat siihen, että kolmas yhtälö ei todellisuudessa ole toista yhtälöä parempi, vaan selitysteiden niukka paraneminen on ennemminkin sattumasta johtuvaa. Tämän takia toinen yhtälö, jossa siis on maksetun kiinteistöveron lisäksi viisi kontrollimuuttujaa, on esitetyistä yhtälöistä paras. Sen 99 ja 95 prosentin luottamusvälien perusteella H_0 hyväksytään ja H_1 hylätään. Näin ollen on perusteltua todeta, että kiinteistöveron maksutaakan jakautuminen ei tilastollisesti poikkeakaan siitä, että asunnon omistaja maksaa koko veron.

Kysymykseen siitä, miten vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveron kuntakohtaiset erot jakautuvat asunnon omistajien ja vuokralaisten maksettaviksi Suomessa, voidaan luonnollisesti muotoilla muitakin hypoteeseja. Tarkastellaan seuraavaksi lyhyesti hypoteeseja H_{0b} ja H_{0c} . Hypoteesi H_{0b} väittää, että maksetun kiinteistöveron kerroin ei ole tilastollisesti ykkösestä poikkeava, eli maksetun veron noustessa yhdellä eurolla myös vuokra nousee yhdellä eurolla. Kyseessä on siis maksutaakan jakautumista koskevan perinteisen näkemyksen testaus. Hypoteesi H_{0c} väittää, että kertoimen arvo ei ole tilastollisesti 0,5:stä poikkeava. Hypoteesin H_{0c} tarkoituksena on hakea tilastollista apua kysymykseen siitä, maksaako joko asunnon omistaja tai vuokralainen suuremman osan kiinteistöverosta.

Tarkasteluun otetaan edellä mainituista syistä parhaimmaksi todettu luvussa 5.3 esitetty toinen yhtälö. Siinä maksetun kiinteistöveron kerroin on noin 0,20 ja 95 ja 99 prosentin luottamusvälit ovat järjestyksessä (-0,0095; 0,4092) ja (-0,0765; 0,4762). Arvo 1 ei kuulu kumpaakaan luottamusväliin, joten hypoteesi H_{0b} hylätään. Perinteinen näkemys, jonka mukaan pitkällä aikavälillä kiinteistöveron maksaa asunnon käyttäjä eli vuokralainen, ei saa empiiristä tukea. Myöskään arvo 0,5 ei kuulu kumpaankaan luottamusväliin. Näin ollen myös H_{0c} hylätään. Koska kertoimen arvot ovat käytettyjen luottamusvälien osalta kokonaisuudessaan 0,5:n alapuolella, voidaan todeta, että omistaja maksaa vuokralaista suuremman osan asunnon kiinteistöverosta.

6.2 Tarvetta kiinteistöveron tarkastelulle

Tutkimalla kiinteistöveron jakautumista asunnon omistajien ja vuokralaisten kesken voidaan tehdä johtopäätöksiä kiinteistöveron progressiivisuudesta (Orr 1968, 262). Tässä tutkimuksessa saatujen tulosten perusteella asunnon omistajan maksettavaksi jää huomattavasti suurempi osuus kiinteistöveron kuntakohtaisista eroista kuin poliittisessa keskustelussa usein oletetaan. Koska suurituloiset ja varakkaat omistavat enemmän asuntoja kuin pienituloiset, kiinteistöveron korotus ei johda regressiivisempään verotukseen. Koska kiinteistöveron taloustieteelliset haitat ovat esimerkiksi tuloveroa vähäi-

semvät, eikä kiinteistöveron korotus merkittävästi heikennä pienituloisten asemaa, kuntapoliitikkojen tulisi siirtää kunnan rahoituksen painopistettä kiinteistöveron suuntaan. Suomen vakituisen asunnon kiinteistövero on vertikaalisesti oikeudenmukainen ainakin siinä mielessä, että se ei lisää pienituloisten maksutaakkaa suhteessa suurituloisten taakkaan.

Tutkimuksen ensimmäinen regressioyhtälö osoittaa kuitenkin, että kiinteistöveroon liittyy suurta horisontaalista epäoikeudenmukaisuutta. Mitä suuremmasta kaupungista on kyse, sitä pienempi efektiivinen kiinteistöveroaste keskimäärin on. Pienten maalaiskuntien kiinteistönomistajat kärsivät siis suhteessa suuremman verorasituksen kuin kaupunkien arvokiinteistöjen omistajat, vaikka jälkimmäisille on yleensä helpompaa tehdä sijoituksellaan voittoa. Toisaalta voitaisiin väittää, että suhteellisten veroarvojen ja kunnan kalleuden käänteinen riippuvuus tasaa tuloeroja, koska asuminen on maaseudun asukkaille kaupunkilaisia halvempaa. Tähän voidaan kuitenkin todeta, että kiinteistövero ei ole suunniteltu alueellisen tulonjaon instrumentiksi, vaan sen tarkoituksena on kerätä tuloja paikallishallinnon menojen rahoittamiseen. Paikallisveron käyttäminen alueiden väliseen tulonjakoon asettaa kunnat eriarvoiseen asemaan, koska niiden veronkeräyskyky on riippuvainen määritellyistä verotusarvoista. Kiinteistöverotusarvoja on syytä päivittää nykyistä useammin, jotta eri kunnissa asuvat olisivat keskenään tasa-arvoisessa asemassa.

Suomen kiinteistövero ei ole erityisen ongelmallinen pienituloisten kannalta ainakaan siltä osin kuin tarkastellaan kuntakohtaisten erojen osuutta. Kaikille kunnille yhteistä osuutta ei tässä tutkimuksessa käytetyin menetelmin pystytä selvittämään (Orr 1968, 254–255). Tämän tutkimuksen tulokset tarkoittavat siis, että yksittäisen kunnan korottaessa kiinteistövero tulojako- ja oikeudenmukaisuusvaikutukset ovat poliittisesti siedettävät, mutta on epäselvää, miten valtion päätökset kiinteistöveron ala- ja ylärajan siirtämisistä vaikuttavat vuokriin ja tulonjakoon. Tämä on eräs puute suomalaisessa verotutkimuksessa.

Tässä tutkimuksessa on useita validiteettia heikentäviä tekijöitä. Ensimmäkin käytössä on ollut kuntatason aineistoja, jolloin on todennäköisesti syntynyt aggregointiin liittyviä virheitä. Eräs tärkeimmistä aggregointiongelmista liittyy suhteellisiin verotusarvoihin. Koska tässä tutkimuksessa käytetään kuntakohtaisia aineistoja, saman kunnan alueella sijaitsevien kiinteistöjen suhteellinen verotusarvo ikään kuin oletetaan vakioksi. Kuten Peltolan (2014, 46–47) tutkimuksesta käy ilmi, näin ei kuitenkaan ole, vaan suhteelliset verotusarvot vaihtelevat myös kuntien sisällä. Useimmat luvussa 4 käsitellyt tutkimukset on tehty kotitalouskohtaisen aineiston avulla, mikä tuottaa tätä tutkimusta laadukkaampia tuloksia. Aggregoidun aineiston käyttö saattaa olla myös osatekijä siinä, että maksetun kiinteistöveron keskihajonta, keskivirheet ja luottamusvälit ovat hyvin leveitä, mikä vaikuttanee tehtyihin johtopäätöksiin. On toivottavaa, että Suomessakin tutkittaisiin kiinteistöveron maksujakaumaa mikrotason aineistolla.

Aggregointiongelman lisäksi tämä tutkimus kärsii siitä, että eri aineistoja yhdistellessä aineistot eivät täysin ole vastanneet toisiaan. Esimerkkinä tästä ongelmasta ovat asuntojen myyntihinnat. Peltola (2014, 36) on suhteellisia verotusarvoja laskiessaan käyttänyt varainsiirtoverotusta varten vuosina 1987–2011 kerättyjä as.oy -muotoisten asuntojen kauppatilastoja. Tästä aineistosta löytyviä kauppahintoja on Peltola verrannut kiinteistöverotuksessa käytettyihin arvoihin, ja näin saanut tässäkin tutkimuksessa käytetyt suhteelliset verotusarvot. Tätä tutkimusta tehtäessä ei Peltolan käyttämää aineistoa ole ollut saatavilla. Maksetun kiinteistöveron määrää laskettaessa on sen sijaan kerrottu Peltolan laskema suhteellinen verotusarvo vuonna 2012 tehtyjen as.oy -kiinteistökauppojen keskineliöhinnoilla (Asunto-osakehuoneistojen keskimääräiset kauppahinnat –). Jos kyseistä aineistoa verrattaisiin asuntojen verotusarvoihin, saataisiin suhteelliset verotusarvot, jotka poikkeaisivat Peltolan laskemista verotusarvoista. Lisäksi myydyt asunnot ja vuokralla olevat asunnot eivät välttämättä ole tarpeeksi samanlaisia (Tsoodle & Turner 1994, 68). Tästä seuraa, että keskivuokran määräytymistä kuvaavien toisen ja kolmannen yhtälön maksettu kiinteistövero -muuttuja ei vastaa sitä todellista summaa, jonka vuokra-asuntojen omistajat maksavat. Tällaisten ongelmien huomiointi on eräs kehityskohde, joka voidaan ottaa huomioon tulevissa Suomen kiinteistöveroä koskevissa tutkimuksissa.

Ylipäätään kiinteistöveroä on tutkittu Suomessa hyvin vähän. Syynä saattaa olla veron pienuus. Kuitenkin kiristyvän verokilpailun ja muiden verojen taloudellisen haitallisuuden vuoksi on luultavaa, että kiinteistöveron merkitystä tullaan lähivuosina pohtimaan aiempaa tarkemmin. Jotta tässä tilanteessa sekä paikallishallinnon että valtion päätöksentekijöillä olisi käytössään paras mahdollinen tieto, suomalaista kiinteistöverotutkimusta on syytä lisätä. Tätä tutkimusta tarkemmalla aineistolla toteutetun kuntakohtaisten veroerojen tulonjakovaikutusten lisäksi on syytä tutkia, miten valtion päätökset kiinteistöveron ala- ja ylärajojen muutoksista vaikuttavat vuokralaisten asemaan ja ylipäätään tulonjakoon.

Kiinteistöveron osuus kaikista Suomessa maksettavista veroista pysynee pienenä myös tulevaisuudessa. Missään OECD-maassa kiinteistöveron osuus ei ole suurempi kuin neljä prosenttia (Broadway ym. 2010, 803), joka sekin olisi vähän verrattuna Suomen kokonaisveroasteeseen. Kun kuitenkin paineet laskea kokonaisveroastetta erityisesti talouskasvun kannalta haitallisimpia veroja keventämällä kasvavat, kiinteistöveron suhteellista merkitystä lienee välttämätöntä tarkastella uudelleen. Merkittäviä puheenvuoroja kiinteistöveron korottamiseksi on jo käytetty (ks. esim. Korkman 2009, 36; Verotuksen kehittämistyöryhmä 2010, 103). Tämä asettaa tehtävän sekä kuntien ja valtion päätöksentekijöille että tutkijoille: kiinteistöveron todelliset vaikutukset talouden toimintaan ja tulonjakoon on tunnettava. Kun vaikutukset tunnetaan, on mahdollista tehdä sekä taloudellisesti että poliittisesti kestäviä ratkaisuja.

LÄHTEET

Ahvenanmaan itsehallintolaki. 16.8.1991/1144.

Aravarajoituslaki. 17.12.1993/1190.

Arhippainen, Max – Pyykkönen, Perttu (2000) *Kiinteistövero kunnallistaloudessa.* Kunnallissalan kehittämissäätiön tutkimusjulkaisut, nro 26.

Asunnon ostaminen. Verohallinto. <http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_ostaminen>, haettu 5.3.2013.

Asuntokunnat ja asuntoväestö asuntokunnan koon ja hallintaperusteen mukaan 2005-2013. Tilastokeskus. <http://193.166.171.75/Dialog/varval.asp?ma=040_asas_tau_104&ti=Asuntokunnat+ja+asuntov%E4est%F6+asuntokunnan+koon+ja+hallintaperusteen+mukaan+2005%2D2013&path=../Database/StatFin/asu/asas/&lang=3&multilang=fi>, haettu 3.1.2015.

Asuntokuntien ja asuntoväestön lukumäärät sekä tulot kunnittain 1995-2013. Tilastokeskus. <http://193.166.171.75/Dialog/varval.asp?ma=010_tjkt_tau_101&ti=1%2E+Asuntokuntien+ja+asuntov%E4est%F6n+lukum%E4%E4r%E4t+sek%E4+tulot+kunnittain+1995%2D2013&path=../Database/StatFin/tul/tjkt/&lang=3&multilang=fi>, haettu 3.1.2015.

Asunto-osakehuoneistojen keskimääräiset kauppahinnat(€/m²) ja kauppojen lukumäärät 2012. Tilastokeskus. <http://193.166.171.75/Dialog/varval.asp?ma=008_ashi_tau_114_fi&ti=Asunto%2Dosakehuoneistojen+keskim%E4%E4r%E4iset+kauppahinnat%28%80%2Fm%B2%29+ja+kauppojen+lukum%E4%E4r%E4t+2012&path=../Database/StatFin/asu/ashi/&lang=3&multilang=fi>, haettu 9.2.2015.

Broadway, Robin – Chamberlain, Emma – Emmerson, Karl (2010) Taxation of wealth and wealth transfers. Teoksessa: *Dimensions of Tax Design: the Mirrlees Review*, toim. Mirrlees, James – Adam, Stuart – Besley, Timothy – Blundell, Richard – Bond, Stephen – Chote, Robert – Gammie, Malcolm – Johnson, Paul – Myles, Gareth – Poterba, James, 737–814. Oxford University Press, Oxford.

Carroll, Robert J. – Yinger, John (1994) Is the property tax a benefit tax? The case of rental housing. *National Tax Journal*, Vol. 47 (2), 295–316.

Coombs, Christopher – Sarafoglou, Nikias – Crosby, William (2012) Property Taxation, Capitalization, and the Economic Implications of Raising Property Taxes. *International Advances in Economic Research*, Vol. 18 (2), 151–161.

Eerola, Essi – Saarimaa, Tuukka (2009) *Asumisen verokohtelu.* VATT, Helsinki.

Englund, Peter (2003) Taxing Residential Housing Capital. *Urban Studies*, Vol. 40 (5–6), 937–952.

Esitys kuntien rahoitus- ja valtionosuusperiaatteiden tarkistamiseksi (2004) Johtoryhmän esitys. Sisäasiainministeriö, Helsinki.

Euromod. Tax-benefit microsimulation model for the European Union. Institute for Social and Economic Research, Essex. <<https://www.iser.essex.ac.uk/euromod>>, haettu 28.3.2015.

Hjerppe, Reino – Kari, Seppo – Kiander, Jaakko – Poutvaara, Panu (2003) Suomen verojärjestelmän ja julkisen talouden haasteet lähivuosina. Teoksessa: *Vero- kilpailu ja Suomen verojärjestelmä*, toim. Reino Hjerppe – Seppo Kari – Jaakko Kiander – Panu Poutvaara, 13–34. WSOY, Helsinki.

Holm, Pasi – Huovari, Janne (2011) *Kunnat verouudistuksen maksajina?* Kunnallisalan kehittämissäätöön tutkimusjulkaisu, nro 63.

Hyman, D. N. – Pasour, E. C. Jr. (1973) Property tax differentials and residential rents in North Carolina. *National Tax Journal*. Vol. 26 (2), 303–307.

Juntto, Anneli (2007) *Suomalaisten asumistoiheet ja mahdollisuudet*. Tilastokeskus, Helsinki.

Järvenoja, Markku (2008) Kiinteistövero. Teoksessa: *Kiinteistöverotuksen käsikirja*. Kiinteistöalan kustannus oy, Helsinki.

Kaikki kunnat, kiinteistöverotustiedot, yhteenveto, verovuosi 2011. Verohallinto. <<http://veronsaajat.vero.fi/fi-fi/raportti/Sivut/Kiinteistovero.aspx>>, haettu 1.3.2013.

Kaikki kunnat, kiinteistöverotustiedot, yhteenveto, verovuosi 2015. Verohallinto. <<http://veronsaajat.vero.fi/fi-FI/raportti/Sivut/Kiinteistovero.aspx>>, haettu 3.4.2015.

Kiinteistöverolaki. 20.7.1992/654.

Korkman, Sixten (2009) Globalisaatio ja verotus. Teoksessa: *Kohti parempaa verotusta – eväitä verokeskusteluun*. Taloustieto oy, Helsinki.

Kotitalouksien varat, velat ja tulot tulodesiileittäin 1987–2009, € kotitaloutta kohti. Tilastokeskus.

<http://193.166.171.75/Dialog/varval.asp?ma=020_vtutk_tau_105_fi&ti=Kotitalouksien+varat%2C+velat+ja+tulot+tulodesiileitt%E4in+1987%2D2009%2C+%80+kotitaloutta+kohti&path=../Database/StatFin/tul/vtutk/&lang=3&multilang=fi>, haettu 1.1.2015.

Kuntajaot ja asukasluvut 2000-2015. Kuntaliitto. <<http://www.kunnat.net/fi/tietopankit/tilastot/vaestotietoja/Sivut/default.aspx>>, haettu 2.1.2015.

Kuntakohtainen yleisen asumistuen tilastorekisterilasto, tuensaajat elokuussa 2012. Kela. <http://www.ara.fi/fi-fi/ARAtietopankki/ARAn_selvitykset/Selvitykset_2012>, haettu 1.11.2014.

- Kuntien palvelutuotannon nettokustannuksia vuonna 2012 (pl. Ahvenanmaa)*. Kuntaliitto. <<http://www.kunnat.net/fi/tietopankit/tilastot/kuntatalous/kuntien-tilinpaatokset/palvelutuotannon-kustannukset/Sivut/default.aspx>>, haettu 3.1.2015.
- Kuntien tehtävien arviointi -työryhmän loppuraportti* (2014) Valtiovarainministeriö, Helsinki.
- Laakso, Seppo – Loikkanen, Heikki A. (2004) *Kaupunkitalous. Johdatus kaupungistumiseen, kaupunkien maankäyttöön sekä yritysten ja kotitalouksien sijoittumiseen*. Gaudeamus, Helsinki.
- Laki kunnan peruspalvelujen valtiosuudesta*. 29.12.2009/1704.
- Laki kunnan peruspalvelujen valtiosuudesta annetun lain muuttamisesta*. 29.12.2011/1510.
- Leung, Charles Ka Yui (1999) Income tax, property tax, and tariff in a small open economy. *Review of International Economics*, Vol 7 (3), 541—554.
- Loikkanen, Heikki – Lyytikäinen, Teemu (2009) Kiinteistöveroitus rahoituslähteenä ja ohjausvälineenä. Teoksessa: *Verotuksen ja sosiaaliturvan uudistaminen – miksi ja mihin suuntaan?* toim. Essi Eerola – Seppo Kari – Jaakko Pehkonen, 221–254. VATT Julkaisut, 54.
- Luettelo kuntien ja seurakuntien tuloveroprosenteista vuonna 2012*. Verohallinto. <[http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_paatokset/Luettelo_kuntien_ja_seurakuntien_tulover\(19208\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_paatokset/Luettelo_kuntien_ja_seurakuntien_tulover(19208))>, haettu 23.12.2014.
- Lyytikäinen, Teemu (2012) Tax competition among local governments: evidence from a property tax reform in Finland. *Journal of Public Economics*, Vol. 96 (7–8), 584–595.
- Maestri, Virginia (2013) Imputed rent and distributional effects of housing-related policies in Estonia, Italy and the United Kingdom. *Baltic Journal of Economics*, Vol. 13 (2), 35–58.
- Mirrlees, James – Adam, Stuart – Besley, Timothy – Blundell, Richard – Bond, Stephen – Chote, Robert – Gammie, Malcolm – Johnson, Paul – Myles, Gareth – Poterba, James (2011) *Tax by Design: the Mirrlees Review*. Oxford University Press, Oxford.
- Moisio, Antti (2003) Kuntatalouden rahoitus. Teoksessa: *Verokilpailu ja Suomen verojärjestelmä*, toim. Reino Hjerpe – Seppo Kari – Jaakko Kiander – Panu Poutvaara, 370–394. WSOY, Helsinki.
- Musgrave, Richard A. (1939) The voluntary exchange theory of public economy. *Quarterly journal of economics*, Vol. 53 (2), 213–217.
- Musgrave, Richard A. – Musgrave, Peggy B. (1973) *Public finance in theory and practice*. McGraw-Hill Book Company, New York.

- Niskakangas, Heikki (2011) *Veropolitiikka*. WSOYpro, Helsinki.
- Orr, Larry L. (1968) The incidence of differential property taxes on urban housing. *National Tax Journal*. Vol 21 (3), 253–262.
- Palmon, Oded – Smith, Parton (1998) A new approach for identifying the parameters of a tax capitalization model. *Journal of urban economics*, Vol. 44 (2), 299–316.
- Peltola, Risto (2014) *Kiinteistöjen arvostamisperusteiden kehittämistarve kiinteistövero-
tuksessa*. Valtiovarainministeriö, Helsinki.
- Piketty, Thomas (2010) Commentary. Teoksessa: *Dimensions of Tax Design: the
Mirrlees Review*, toim. Mirrlees, James – Adam, Stuart – Besley, Timothy
– Blundell, Richard – Bond, Stephen – Chote, Robert – Gammie, Mal-
colm – Johnson, Paul – Myles, Gareth – Poterba, James, 825–831. Oxford
University Press, Oxford.
- Piketty, Thomas (2013) *Le capital au XXI^e siècle*. Éditions du Seuil, Paris.
- Pinta-alat kunnittain*. Maanmittauslaitos. <<http://www.maanmittauslaitos.fi/tilastot>>,
haettu 2.1.2015.
- Ramsey, Frank P. (1927) A contribution to the theory of taxation. *The Economic Jour-
nal*, Vol. 37 (1), 47–61.
- Sirmans, G. Stacy – Gatzlaff, Dean H. – Macpherson, David A. (2008) The history of
property tax capitalization in real estate. *Journal of Real Estate Literature*,
Vol. 16 (3), 327–343.
- Spry, John Arthur (2005) The effects of fiscal competition on local property and income
tax reliance. *Topics in economic analysis & policy*, Vol. 5 (1), 1–19.
- Tiebout, Charles M. (1956) a Pure theory of local expenditures. *Journal of Political
Economy*, Vol. 64 (5), 416–424.
- Trasberg, Viktor (2004) Property and land taxation in the Baltic states. *Journal of Prop-
erty Tax Assessment & Administration*, Vol 1 (2), 31–43.
- Tsoodle, Leah J. – Turner, Tracy M. (2008) Property Taxes and Residential Rents. *Real
Estate Economics*, Vol. 36 (1), 63–80.
- Tulooverolaki*. 30.12.1992/1535
- Työttömät työnhakijat ja osuus työvoimasta kunnittain 2012*. TEM Tilastotiedote
2013:1. Työ- ja elinkeinoministeriö, Helsinki.
- Weale (2010) Commentary. Teoksessa: *Dimensions of Tax Design: the Mirrlees Re-
view*, toim. Mirrlees, James – Adam, Stuart – Besley, Timothy – Blundell,
Richard – Bond, Stephen – Chote, Robert – Gammie, Malcolm – Johnson,
Paul – Myles, Gareth – Poterba, James, 832–836. Oxford University Press,
Oxford.

Verotuksen kehittämistyöryhmä (2010) *Verotuksen kehittämistyöryhmän loppuraportti*.
Valtiovarainministeriö, Helsinki.

Wheaton, William C. (1984) The Incidence of inter-jurisdictional differences in commercial property taxes. *National Tax Journal*, Vol 37 (4), 515–527.

Väestö iän (1-v.) ja sukupuolen mukaan alueittain 1980 - 2012. Tilastokeskus.
<http://193.166.171.75/Dialog/varval.asp?ma=050_vaerak_tau_104&ti=V%E4est%F6+i%E4n+%281%2Dv%2E%29+ja+sukupuolen+mukaan+alueittain+1980+%2D+2011&path=../Database/StatFin/vrm/vaerak/&lang=3&multilang=fi>, haettu 1.3.2013.

Yleinen asumistuki. Kela. <<http://www.kela.fi/in/internet/suomi.nsf/NET/050901130444HV?OpenDocument>>, haettu 17.12.2014.

LIITE

TUTKIMUKSESSA KÄYTETTY AINEISTO

Kunta	Alajärvi	Alavieska	Alavus	Asikkala	Askola	Aura	Espoo	Eura	Eurajoki	Forssa	Haapajärvi	Haapavesi	Hamina
Vuokra (€/m ²)	7,52	7,46	7,91	8,78	8,97	8,28	12,94	7,77	8,92	9,08	7,39	7,65	9,04
Suhteellinen verotusarvo	0,38	0,41	0,31	0,28	0,23	0,33	0,22	0,28	0,28	0,30	0,40	0,36	0,28
Väktöisen asunon kiinteistöveroprosentti	0,40	0,55	0,35	0,39	0,50	0,38	0,32	0,40	0,32	0,40	0,40	0,75	0,40
Etähtöinen väktöisen asunon kiinteistöveroprosentti	0,150 %	0,223 %	0,109 %	0,109 %	0,114 %	0,124 %	0,069 %	0,112 %	0,088 %	0,118 %	0,160 %	0,269 %	0,113 %
As.o.y. -asuntojen myyntihinta €/m ²	1466	..	913	1177	..	..	3157	1049	..	1090	927	1270	1067
Keskimmäinen maksettu kiinteistövero, €/m ²	2,20	..	0,99	1,28	..	..	2,17	1,17	..	1,29	1,48	3,42	1,20
Väktöisen muutos 31.12.2001-31.12.2011	-8,9 %	-5,2 %	-6,3 %	-2,1 %	11,1 %	17,7 %	16,4 %	-3,6 %	0,9 %	-2,6 %	-7,0 %	-6,5 %	-1,4 %
Asukasliuku 31.12.2012	10 268	2 761	9 221	8 461	4 988	3 971	256 824	12 406	5 922	17 727	7 641	7 283	21 256
Maapinta-ala m ²	1 008,8	251,4	790,4	563,4	212,4	95,0	312,2	578,9	345,4	248,8	765,6	1 049,7	609,5
Väentheyys (as.luku/maapinta-ala)	10,2	11,0	11,7	15,0	23,5	41,8	822,6	21,4	17,1	71,3	10,0	6,9	34,9
Vuokra-asuntojen osuus asunnoista	15,9 %	17,4 %	19,7 %	17,0 %	10,8 %	12,0 %	34,4 %	15,6 %	10,7 %	29,5 %	22,7 %	21,5 %	21,5 %
Asuntokunnan käytössä oleva rahatulo, mediaani, €	32 256	30 877	29 140	30 704	41 028	36 196	41 366	31 691	37 506	26 838	30 367	31 117	30 506
Työttömyysaste, %	9,0	9,3	7,7	8,5	6,3	6,9	5,9	6,9	8,3	13,3	9,1	9,9	12,2
Sosiaali- ja terveyshoitojen kustannukset €/as.	3 741	3 878	3 603	3 654	2 965	3 146	3 076	3 551	3 327	3 434	3 778	3 714	3 605
Opetus- ja kulttuuritoimen kustannukset €/as.	1 622	1 287	1 369	1 204	1 331	1 256	1 643	1 324	1 386	1 227	1 552	1 545	1 193
Yhdyskuntapalvelujen kustannukset €/as	284	204	295	278	161	258	434	283	319	324	307	264	364

Henkikasarmi	Hanko	Harjavalta	Hartola	Hattula	Hausjärvi	Heinola	Heinävesi	Heisinki	Hirven- salmi	Holhola	Huittinen	Humpplia	Hyyri- salmi	Hyvinkää	Hämee- nkoski	Hä- meen- ky- lä	Hämeen- linna	II
8,26	9,15	7,67	8,00	9,54	9,25	8,66	7,52	14,82	8,34	9,50	7,84	8,67	7,38	11,10	8,75	8,60	10,67	8,16
0,31	0,23	0,33	0,35	0,24	0,27	0,33	0,36	0,20	0,30	0,25	0,28	0,38	0,18	0,22	0,29	0,34	0,25	0,35
0,45	0,50	0,40	0,32	0,50	0,43	0,50	0,35	0,32	0,40	0,40	0,35	0,40	0,45	0,35	0,45	0,55	0,45	0,55
0,140 %	0,116 %	0,133 %	0,112 %	0,120 %	0,116 %	0,167 %	0,127 %	0,063 %	0,120 %	0,101 %	0,098 %	0,152 %	0,081 %	0,078 %	0,132 %	0,184 %	0,115 %	0,191 %
..	1276	930	852	1420	1011	992	..	4028	..	1278	915	625	..	1881	..	996	1889	..
..	1,48	1,24	0,96	1,71	1,18	1,66	..	2,53	..	1,29	0,90	0,95	..	1,47	..	1,84	2,17	..
-3,8 %	-5,9 %	-3,4 %	-13,8 %	5,8 %	7,8 %	-3,8 %	-15,5 %	6,4 %	-9,6 %	7,7 %	-2,9 %	-4,7 %	-20,7 %	6,5 %	-1,8 %	6,2 %	6,4 %	12,2 %
5 453	9 267	7 486	3 205	9 720	8 866	20 051	3 742	603 968	2 377	22 054	10 623	2 496	2 603	45 592	2 096	10 500	67 497	9 574
571,9	116,9	123,5	543,0	357,8	389,8	676,3	1 030,3	213,8	465,4	463,2	532,6	147,9	1 421,1	322,6	187,7	463,8	1 785,8	1 552,6
9,5	79,3	60,6	5,9	27,2	22,7	29,7	3,6	2 825,6	5,1	47,6	19,9	16,9	1,8	141,3	11,2	22,6	37,8	6,2
19,1 %	26,2 %	21,4 %	23,1 %	15,4 %	14,5 %	28,4 %	20,6 %	47,3 %	19,5 %	18,7 %	20,7 %	14,3 %	20,2 %	30,1 %	13,7 %	17,1 %	28,8 %	16,3 %
27 477	30 955	28 815	24 687	37 989	37 602	27 577	25 089	31 221	26 665	36 215	28 349	30 090	26 429	32 932	31 072	32 746	30 205	33 051
13,3	10,4	10,3	10,4	6,4	6,7	13,1	12,8	7,8	9,7	8,0	7,4	9,7	15,6	7,8	8,2	9,0	8,7	14,1
3 937	4 170	3 778	4 131	2 858	3 190	3 527	4 861	3 582	3 742	3 165	3 511	3 587	391	3 422	3 722	3 580	3 461	3 424
1 344	1 249	1 136	1 105	1 222	1 186	1 086	1 357	1 445	1 294	1 328	1 167	1 129	1 408	1 230	1 272	1 174	1 241	1 519
214	470	367	310	231	252	401	255	348	344	245	385	269	359	349	260	234	384	197

Iisalmi	Iitti	Ikaalinen	Ilmajoki	Ilomanisi	Imatra	Inari	Inkoo	Isajoki	Isokyrö	Jalasjärvi	Jankkila	Joensuu	Jokioinen	Joroinen	Joutsa	Juankoski	Juuka	Juupajoki
9,42	7,80	8,47	7,81	7,48	9,14	8,59	9,97	6,91	7,60	7,88	8,88	10,48	7,94	7,54	7,61	8,37	7,57	7,03
0,29	0,29	0,33	0,29	0,42	0,28	0,39	0,23	0,43	0,35	0,38	0,27	0,25	0,30	0,42	0,38	0,43	0,38	0,47
0,40	0,35	0,49	0,40	0,40	0,32	0,60	0,40	0,40	0,48	0,50	0,35	0,45	0,32	0,35	0,35	0,60	0,65	0,35
0,115 %	0,102 %	0,164 %	0,117 %	0,167 %	0,091 %	0,236 %	0,093 %	0,170 %	0,169 %	0,192 %	0,095 %	0,112 %	0,095 %	..	0,132 %	0,256 %	0,247 %	0,164 %
1441	922	1013	..	739	978	..	1558	..	875	755	1084	2126	..	..	815	801	866	..
1,66	0,94	1,66	..	1,23	0,89	..	1,45	..	1,48	1,45	1,04	2,38	..	..	1,08	2,05	2,14	..
-3,3 %	-5,6 %	-4,4 %	1,2 %	-15,9 %	-6,4 %	-7,1 %	11,8 %	-11,5 %	-3,2 %	-7,9 %	10,1 %	3,5 %	0,2 %	-8,2 %	-8,0 %	-11,5 %	-15,9 %	-11,4 %
22 135	6 955	7 346	12 022	5 693	28 294	6 732	5 538	2 290	4 886	8 071	16 921	74 169	5 643	5 291	4 898	5 093	5 324	2 023
763,0	589,8	750,3	576,8	2 763,7	155,0	15 052,3	349,9	642,4	354,2	818,7	547,4	2 381,7	180,4	575,2	867,2	465,3	1 501,8	258,5
29,0	11,8	9,8	20,8	2,1	182,6	0,4	15,8	3,6	13,8	9,9	30,9	31,1	31,3	9,2	5,6	10,9	3,5	7,8
31,2 %	21,5 %	20,9 %	16,3 %	21,2 %	28,0 %	29,2 %	13,4 %	17,5 %	16,1 %	15,8 %	18,8 %	37,7 %	16,8 %	18,0 %	22,0 %	20,0 %	21,0 %	17,4 %
28 277	29 168	28 908	36 830	25 283	28 341	30 500	40 842	25 772	31 364	29 397	33 602	26 353	33 556	30 356	26 239	27 941	25 194	30 921
12,0	10,6	7,8	7,4	15,0	13,9	15,1	5,0	8,3	6,3	8,5	7,5	15,1	9,0	10,8	11,8	10,6	14,0	9,1
3 643	3 504	3 552	3 193	4 715	3 252	3 919	3 082	4 691	3 278	3 577	3 150	3 416	3 085	3 318	4 087	4 210	4 729	3 790
1 219	1 281	1 239	1 449	1 376	1 138	1 726	1 333	1 328	1 422	1 661	1 257	1 598	1 202	1 296	1 248	1 224	1 367	1 256
361	371	341	271	275	481	381	285	269	288	278	252	265	188	242	336	235	211	189

Juua	Jyväskylä	Jämsä	Järvenpää	Kaarina	Kaavi	Kajaani	Kalajohti	Kangasala	Kangasniemi	Kan-kaappää	Kannus	Karjoki	Karstula	Kaskinen	Kauhajoki	Kauhava	Kauniainen	Kausi-
7 97	11,26	8,32	11,55	9,67	7,93	10,06	7,42	9,63	8,12	7,49	7,97	6,50	7,11	7,91	8,62	7,81	13,28	8,68
0,34	0,24	0,32	0,22	0,22	0,38	0,29	0,28	0,25	0,32	0,35	0,35	0,26	0,38	0,52	0,33	0,43	0,24	0,39
0,45	0,43	0,35	0,45	0,41	0,35	0,65	0,55	0,35	0,43	0,35	0,35	0,42	0,35	0,50	0,45	0,40	0,32	0,40
0,151 %	0,102 %	0,112 %	0,098 %	0,092 %	0,131 %	0,189 %	0,157 %	0,086 %	0,137 %	0,123 %	0,123 %	0,108 %	0,134 %	0,262 %	0,149 %	0,171 %	0,078 %	0,155 %
953	1868	1033	2331	1538	..	1380	..	1649	1114	1109	1004	..	..	619	..	780	3547	..
1,44	1,90	1,15	2,30	1,42	..	2,61	..	1,42	1,53	1,37	1,24	..	..	1,62	..	1,33	2,76	..
-8,5 %	11,6 %	-2,7 %	7,1 %	13,9 %	-8,5 %	-1,8 %	2,8 %	15,3 %	-11,0 %	-7,1 %	-5,8 %	-12,0 %	-11,5 %	-9,5 %	-3,6 %	6,2 %	3,1 %	-3,6 %
6 783	133 482	22 354	39 646	31 363	3 315	37 973	12 625	30 126	5 839	11 957	5 736	1 514	4 376	1 382	14 167	17 202	8 910	4 287
1 163,2	1 171,0	1 571,3	37,6	150,3	674,1	1 835,1	922,2	658,0	1 069,0	689,2	468,2	185,8	887,3	10,6	1 299,1	1 313,7	5,9	354,0
5,8	114,0	14,2	1 055,8	208,6	4,9	20,7	13,7	45,8	5,5	17,3	12,3	8,1	4,9	130,0	10,9	13,1	1 515,3	12,1
19,2 %	40,0 %	22,7 %	28,8 %	15,2 %	21,2 %	30,6 %	14,4 %	16,0 %	19,6 %	27,4 %	18,2 %	14,4 %	19,4 %	20,6 %	19,9 %	18,5 %	28,7 %	18,7 %
27 578	28 315	30 297	36 372	39 426	25 018	29 197	34 306	37 119	27 324	27 701	33 552	27 308	28 523	31 738	28 646	31 543	58 578	36 243
8,2	13,2	13,7	6,8	6,4	12,3	12,5	8,2	8,0	10,2	9,3	8,0	7,8	13,8	13,9	9,4	5,2	4,2	5,7
3 657	3 235	3 887	3 137	3 165	4 568	499	3 018	3 081	3 804	3 375	3 522	3 848	3 814	3 580	3 816	3 581	3 256	3 599
1 182	1 215	1 206	1 435	1 297	1 296	1 619	1 332	1 295	1 233	1 418	1 400	1 090	1 390	1 295	1 526	1 345	2 627	1 438
230	391	334	329	200	228	331	380	285	326	369	246	234	292	447	251	279	554	246

Kaitele	Kemi	Kemijärvi	Kemin- maa	Kempole	Kerava	Keuruu	Kilniö	Kirk- konummi	Kitee	Kittilä	Kiuruvesi	Kivijärvi	Kokemä- ki	Kokkola	Kolari	Kon- ttilahti	Korsnäs	Koski Tl
8,11	9,01	7,82	7,74	9,51	11,54	7,11	6,30	10,98	8,11	9,60	7,88	6,72	7,67	9,20	7,75	8,99	6,14	7,12
0,36	0,33	0,47	0,35	0,27	0,21	0,35	0,44	0,22	0,33	0,33	0,34	0,72	0,35	0,26	0,31	0,25	0,38	0,27
0,35	0,50	0,40	0,35	0,40	0,41	0,35	0,44	0,32	0,50	0,35	0,55	0,32	0,42	0,45	0,40	0,32	0,40	0,32
0,127 %	0,165 %	0,186 %	0,124 %	0,108 %	0,088 %	0,123 %	0,193 %	0,070 %	0,167 %	0,116 %	0,187 %	0,229 %	0,149 %	0,119 %	0,122 %	0,081 %	0,153 %	0,088 %
..	1017	645	809	1684	2339	941	..	1936	1002	..	939	..	1386	1626	..	2001	..	1012
..	1,67	1,20	1,00	1,79	2,05	1,16	..	1,36	1,68	..	1,76	..	2,06	1,93	..	1,62	..	0,89
-14,2 %	-4,4 %	-18,2 %	-3,3 %	25,7 %	13,3 %	-9,7 %	-8,9 %	22,9 %	-11,2 %	7,9 %	-11,0 %	-14,9 %	-7,9 %	5,8 %	-1,8 %	19,1 %	0,5 %	-4,4 %
2 476	22 257	8 093	8 585	16 383	34 491	10 488	2 147	37 567	9 020	6 388	8 989	1 303	7 893	46 773	3 853	14 245	2 232	2 450
481,8	95,4	3 505,5	625,1	110,1	30,6	1 258,0	357,1	366,2	865,7	8 094,1	1 328,2	483,9	481,2	1 444,2	2 558,8	799,7	235,8	191,5
5,1	233,4	2,3	13,7	148,8	1 126,4	8,3	6,0	102,6	10,4	0,8	6,8	2,7	16,4	32,4	1,5	17,8	9,5	12,8
22,8 %	32,9 %	26,1 %	17,7 %	17,8 %	32,7 %	23,6 %	17,9 %	21,6 %	22,2 %	27,2 %	24,8 %	18,1 %	16,2 %	26,9 %	20,7 %	14,5 %	14,1 %	15,0 %
27 692	27 008	27 533	36 375	39 339	34 581	28 416	28 892	45 324	26 516	30 798	26 259	26 673	28 561	33 539	30 203	38 639	35 397	27 693
10,8	14,5	18,1	10,4	9,8	6,7	12,6	7,7	5,8	14,0	11,2	11,6	13,0	10,4	8,7	16,0	10,4	3,5	7,0
3 971	3 629	4 428	3 545	2 806	3 051	3 668	3 706	3 148	..	4 097	3 997	4 580	3 803	3 510	4 146	2 723	3 979	3 403
1 187	1 203	2 135	1 528	1 391	1 207	1 416	988	1 399	..	1 685	1 335	1 394	1 158	1 382	1 365	1 531	1 432	1 422
235	383	417	225	266	226	313	266	368	..	572	263	295	257	313	249	197	233	280

Kouvola	Kristinan kaupunki	Kruunu- pyy	Kuhmo	Kuhmoi- nen	Kuopio	Kuortane	Kurikka	Kuusamo	Käyhköjä	Kärsä- mäki	Köyliö	Lahti	Lahia	Laitila	Lapinlah- ti	Lappa- järvi	Lappeen- ranta	Lapua
914	734	743	766	703	1119	766	746	908	919	773	762	1108	800	800	814	612	1060	845
0,30	0,41	0,35	0,31	0,35	0,24	0,33	0,32	0,31	0,29	0,43	0,39	0,27	0,30	0,35	0,35	0,13	0,25	0,33
0,55	0,50	0,45	0,35	0,50	0,43	0,35	0,45	0,40	0,50	0,32	0,40	0,50	0,60	0,32	0,60	0,50	0,35	0,40
0,164 %	0,205 %	0,156 %	0,107 %	0,177 %	0,104 %	0,117 %	0,145 %	0,124 %	0,146 %	0,139 %	0,156 %	0,133 %	0,183 %	0,113 %	0,207 %	0,067 %	0,086 %	0,131 %
1113	1069	..	1014	841	1908	..	1027	1483	..	..	..	1669	1095	1081	995	..	1748	1343
1,83	2,19	..	1,09	1,48	1,98	..	1,49	1,85	..	..	..	2,22	2,00	1,22	2,06	..	1,50	1,76
-4,0 %	-11,4 %	-1,8 %	-14,8 %	-15,0 %	4,9 %	-11,5 %	-5,5 %	-7,2 %	-3,6 %	-10,6 %	-5,5 %	4,9 %	6,6 %	-4,2 %	-5,2 %	-12,9 %	1,7 %	4,1 %
87 296	7 055	6 666	9 240	2 438	98 649	3 849	14 395	16 167	4 772	2 760	2 750	103 016	7 993	8 460	10 289	3 383	72 424	14 650
2 558,2	683,0	712,3	4 806,8	661,0	1 597,6	462,2	905,6	4 978,1	256,5	695,9	246,1	135,1	504,2	531,7	1 096,5	420,9	1 433,4	737,1
34,1	10,3	9,4	1,9	3,7	61,7	8,3	15,9	3,2	18,6	4,0	11,2	762,8	15,9	15,9	9,4	8,0	50,5	19,9
26,4 %	17,6 %	12,4 %	22,4 %	21,9 %	38,2 %	16,6 %	18,4 %	22,7 %	19,0 %	20,9 %	11,4 %	39,3 %	15,4 %	19,6 %	20,9 %	16,6 %	33,1 %	18,1 %
29 594	29 877	40 222	26 619	25 267	28 663	31 002	31 132	31 116	31 179	28 254	31 120	26 941	36 985	29 886	28 455	30 669	28 721	33 595
11,7	5,5	4,2	16,3	12,2	10,4	7,2	9,2	12,5	8,6	11,6	6,0	14,1	5,4	6,0	11,5	6,6	11,9	6,8
3 667	3 344	3 663	456	4 263	3 579	3 869	3 668	3 848	3 745	3 926	3 610	3 375	3 498	3 392	3 934	3 920	3 301	3 277
1 648	1 244	1 478	1 250	1 308	1 346	1 552	1 306	1 540	1 368	1 718	1 117	1 311	1 154	1 450	1 395	1 259	1 169	1 328
318	396	259	319	362	298	280	340	267	243	254	201	346	257	231	242	295	342	431

Laukaa	Lavia	Lemi	Lempää- lä	Leppävi- ta	Lesijärvi	Lieto	Liminka	Liperi	Lohja	Lomaa	Loppi	Lovisa	Luoto	Luumäki	Maalahti	Maanin- ka	Mantta	Masku
8,92	7,68	7,59	9,83	8,24	4,76	8,79	9,28	8,60	10,24	7,57	8,60	8,60	8,50	7,78	6,73	7,81	6,84	8,45
0,25	0,33	0,29	0,25	0,34	0,45	0,23	0,29	0,33	0,23	0,37	0,26	0,30	0,29	0,32	0,32	0,29	0,34	0,24
0,40	0,35	0,40	0,40	0,33	0,50	0,40	0,40	0,50	0,38	0,45	0,40	0,35	0,35	0,32	0,45	0,50	0,32	0,40
0,100 %	0,115 %	0,115 %	0,099 %	0,113 %	0,223 %	0,093 %	0,114 %	0,165 %	0,089 %	0,168 %	0,104 %	0,105 %	0,101 %	0,103 %	0,146 %	0,147 %	0,110 %	0,095 %
1430	..	..	1564	1120	..	1545	..	1063	1846	1080	1221	1379	..	771	..	..	..	1186
1,42	..	..	1,56	1,26	..	1,43	..	1,75	1,63	1,82	1,26	1,45	..	0,80	..	..	..	1,13
9,9 %	-16,5 %	-2,6 %	24,6 %	-6,0 %	-15,5 %	16,1 %	55,1 %	7,5 %	8,0 %	-4,1 %	10,5 %	-1,0 %	19,2 %	-4,7 %	0,2 %	-0,6 %	-4,5 %	20,9 %
18 481	1 916	3 059	21 440	10 274	835	17 023	9 432	12 397	39 854	16 737	8 336	15 519	4 966	5 022	5 586	3 826	2 017	9 671
648,5	321,1	217,8	269,6	1 136,1	480,7	198,5	637,2	726,9	349,4	848,1	597,6	819,7	142,4	750,1	521,3	466,5	195,3	174,9
28,5	6,0	14,0	79,5	9,0	1,7	85,8	14,8	17,1	114,1	19,7	13,9	18,9	34,9	6,7	10,7	8,2	10,3	55,3
17,9 %	12,9 %	13,4 %	16,4 %	19,6 %	20,2 %	10,6 %	13,0 %	19,3 %	24,1 %	20,1 %	12,8 %	24,7 %	10,5 %	20,8 %	15,6 %	14,2 %	12,8 %	7,3 %
36 085	28 105	34 397	40 853	30 052	30 851	43 322	45 809	32 442	34 741	28 446	35 577	31 085	45 813	28 588	33 964	32 348	32 231	45 902
10,2	11,0	8,7	7,9	11,6	7,8	5,5	8,1	11,3	7,8	7,6	6,0	8,9	3,5	11,1	4,9	8,5	6,5	5,0
3 072	4 569	3 042	2 986	3 497	3 947	2 902	2 987	3 411	3 417	3 990	2 964	3 634	2 840	3 428	3 925	3 988	3 513	3 004
1 369	1 295	1 231	1 362	1 250	1 390	1 455	1 668	1 291	1 391	1 285	1 231	1 435	1 693	1 351	1 468	1 193	998	1 336
229	229	301	382	263	381	321	313	151	277	291	170	507	254	244	283	170	214	276

Mikkeli	Muhos	Mustasaari	Muurame	Mynämäki	Mäntsälä	Mäntyhärju	Naantali	Nakkila	Nastola	Nilsia	Nivala	Nokia	Neusai- nen	Nummi- Pusula	Nurmes	Nurmi- järvi	Närpiö	Orimatti- la
10,10	9,20	8,08	9,57	8,15	9,58	7,70	9,27	8,33	8,92	8,47	8,51	10,30	7,31	8,79	7,66	10,41	6,92	8,80
0,26	0,30	0,27	0,25	0,33	0,24	0,34	0,24	0,31	0,28	0,32	0,33	0,25	0,26	0,26	0,48	0,22	0,44	0,29
0,42	0,42	0,50	0,50	0,40	0,50	0,50	0,45	0,50	0,40	0,50	0,55	0,41	0,45	0,75	0,42	0,35	0,40	0,40
0,110 %	0,126 %	0,135 %	0,123 %	0,132 %	0,119 %	0,168 %	0,108 %	0,155 %	0,112 %	0,159 %	0,183 %	0,102 %	0,117 %	0,195 %	0,202 %	0,078 %	0,175 %	0,115 %
1718	..	1780	1556	1154	2036	1064	1616	1027	1003	1102	1410	1461	1556	..	839	2080	937	1183
1,89	..	2,41	1,91	1,52	2,43	1,78	1,74	1,59	1,12	1,75	2,59	1,49	1,82	..	1,70	1,63	1,64	1,36
-0,3 %	14,1 %	12,7 %	14,2 %	1,7 %	19,1 %	-10,2 %	10,9 %	-4,0 %	2,9 %	-3,6 %	0,3 %	17,4 %	14,5 %	4,3 %	-13,3 %	18,6 %	-2,3 %	3,8 %
48 972	8 948	19 012	9 569	7 978	20 478	6 356	18 824	5 747	15 082	6 487	10 985	32 354	4 846	6 186	8 308	40 719	9 380	16 300
1 699,7	783,7	848,1	144,1	519,7	580,8	981,8	311,5	182,9	324,2	711,6	527,9	288,2	198,8	468,3	1 601,1	361,8	977,3	785,4
28,8	11,4	22,4	66,4	15,4	35,3	6,5	60,4	31,4	46,5	9,1	20,8	112,3	24,4	13,2	5,2	112,5	9,6	20,8
30,4 %	17,6 %	10,6 %	20,6 %	12,4 %	16,0 %	23,4 %	23,0 %	15,3 %	22,1 %	..	18,7 %	20,6 %	9,8 %	..	24,1 %	17,1 %	15,7 %	19,2 %
28 901	35 013	42 103	40 218	33 814	39 893	27 039	36 434	31 220	32 914	..	31 483	34 998	42 719	..	25 004	46 112	33 696	31 220
11,1	10,3	3,8	8,9	6,5	5,0	11,1	6,4	10,3	10,4	8,9	8,6	10,6	5,1	7,1	14,9	4,2	3,1	10,4
3 408	3 469	3 263	2 830	3 415	3 125	3 696	3 354	3 330	3 012	4 241	3 648	3 081	3 196	3 597	3 841	3 112	3 622	3 424
1 380	1 454	1 454	1 728	1 264	1 382	1 287	1 477	1 258	1 123	1 281	1 348	1 120	1 534	1 465	1 207	1 422	1 404	1 366
359	230	255	298	201	272	254	470	282	340	274	214	297	190	213	322	312	226	237

Oripää	Orivesi	Oulainen	Oulu	Oulunsalo	Outo-kumpu	Padasjoki	Paimio	Pallamo	Parikkala	Parikano	Pedersören kunta	Pelkosenniemi	Perho	Pertunmaa	Petäjävesi	Pieksämäki	Pielavesi	Pietarsaari
5,97	8,83	8,14	10,81	9,51	8,64	6,45	8,73	7,60	6,54	8,15	8,11	9,22	7,65	5,06	7,69	8,23	7,85	9,02
0,36	0,33	0,32	0,25	0,28	0,37	0,32	0,26	0,47	0,39	0,38	0,34	0,33	0,47	0,39	0,27	0,42	0,38	0,26
0,38	0,35	0,55	0,32	0,50	0,55	0,32	0,35	0,50	0,50	0,35	0,45	0,55	0,50	0,42	0,45	0,40	0,55	0,45
0,138 %	0,117 %	0,177 %	0,081 %	0,138 %	0,202 %	0,101 %	0,091 %	0,234 %	0,196 %	0,133 %	0,154 %	0,182 %	0,235 %	0,163 %	0,122 %	0,168 %	0,209 %	0,117 %
..	1,38	999	1675	1484	861	980	1187	..	791	1086	..	..	..	..	1088	887	871	1039
..	1,33	1,77	1,36	2,04	1,74	0,99	1,08	..	1,55	1,45	..	..	..	..	1,33	1,49	1,82	1,22
8,0 %	7,5 %	-3,3 %	13,7 %	16,0 %	-8,1 %	-12,3 %	6,9 %	-12,4 %	-13,9 %	-10,0 %	6,6 %	-19,8 %	-6,2 %	-13,3 %	8,2 %	-9,5 %	-14,0 %	0,5 %
1 434	9 571	7 847	146 473	9 864	7 343	3 333	10 591	3 743	5 591	6 918	10 940	963	2 923	1 857	4 095	19 407	4 926	19 680
117,6	799,6	587,6	1 410,4	83,4	445,8	523,2	238,4	918,9	592,9	852,2	794,3	1 836,3	747,9	374,5	456,4	1 568,6	1 153,2	88,3
12,2	12,0	13,4	103,9	118,3	16,5	6,4	44,4	4,1	9,4	8,1	13,8	0,5	3,9	5,0	9,0	12,4	4,3	222,9
15,7 %	19,4 %	20,2 %	36,6 %	..	26,2 %	21,6 %	19,3 %	25,3 %	19,9 %	20,9 %	11,5 %	27,2 %	16,3 %	18,5 %	21,3 %	28,3 %	18,7 %	24,2 %
31 195	29 649	29 597	30 357	..	25 509	27 013	36 191	26 955	27 145	28 535	43 618	27 280	32 879	24 668	30 373	27 591	26 294	32 231
6,8	10,1	11,6	13,6	9,6	14,2	9,0	5,2	4,5	11,6	8,3	3,2	17,6	9,8	10,6	10,4	9,2	11,6	8,8
3 425	3 888	3 744	3 276	2 714	4 018	3 751	2 904	416	3 984	3 391	3 303	5 277	3 686	3 812	3 389	3 942	4 381	3 453
1 301	1 267	1 375	1 341	1 358	1 207	1 216	1 275	1 264	1 153	1 200	1 702	1 721	1 734	1 303	1 499	1 117	1 334	1 571
209	345	220	313	274	311	294	273	246	289	338	292	466	281	281	301	244	262	490

Pihlpu- das	Pirkkala	Pokijärvi	Pori	Pomai- nen	Porvoo	Posio	Pudas- järvi	Pukkila	Punka- harju	Punka- lahti	Puolanka	Puumala	Pyhtää	Pyhäjärvi	Pyhäntä	Pyhärän- ta	Päikkäne	Pöyryä
7,22	10,63	7,53	9,38	9,93	10,96	6,51	8,09	10,14	7,39	6,18	7,87	7,40	8,37	7,39	7,91	7,98	8,51	7,29
0,38	0,22	0,31	0,29	0,23	0,20	0,44	0,38	0,27	0,34	0,37	0,50	0,40	0,27	0,48	0,42	0,38	0,29	0,36
0,50	0,45	0,45	0,35	0,50	0,40	0,40	0,40	0,50	0,40	0,40	0,50	0,42	0,62	0,45	0,50	0,32	0,40	0,38
0,191 %	0,101 %	0,140 %	0,102 %	0,114 %	0,082 %	0,175 %	0,154 %	0,134 %	0,136 %	0,148 %	0,250 %	0,168 %	0,167 %	0,216 %	0,210 %	0,121 %	0,115 %	0,136 %
..	2037	..	1335	..	2440	..	848	..	845	..	..	879	..	894	..	..	1663	785
..	2,06	..	1,36	..	1,99	..	1,30	..	1,15	..	..	1,48	..	1,93	..	..	1,91	1,07
-12,4 %	33,8 %	-10,6 %	1,2 %	22,4 %	7,6 %	-15,6 %	-12,2 %	4,1 %	-12,1 %	-11,5 %	-19,1 %	-19,7 %	3,1 %	-10,8 %	-16,1 %	-2,7 %	3,9 %	2,1 %
4,441	18 128	4 728	83 285	5 137	49 028	3 738	8 620	2 047	3 644	3 203	2 931	2 374	5 377	5 849	1 566	2 199	6 838	8 569
1 074,8	81,4	804,1	834,1	146,5	654,5	3 038,9	5 637,7	145,0	471,3	361,1	2 461,4	794,5	324,7	1 311,0	810,8	143,3	560,5	750,0
4,1	222,8	5,9	99,9	35,1	74,9	1,2	1,5	14,1	7,7	8,9	1,2	3,0	16,6	4,5	1,9	15,3	12,2	11,4
21,2 %	17,3 %	19,5 %	29,7 %	6,9 %	26,7 %	18,0 %	22,2 %	14,2 %	..	18,0 %	24,6 %	19,5 %	10,3 %	21,6 %	25,5 %	6,6 %	15,5 %	12,7 %
27 030	40 276	25 894	28 525	48 120	36 547	28 164	26 969	37 042	..	27 025	26 024	27 702	36 545	28 210	31 912	36 807	30 740	32 407
12,3	8,2	15,6	12,4	4,8	7,8	16,9	15,4	5,7	10,5	6,4	14,9	10,1	9,5	11,2	11,3	7,4	8,4	7,2
3 951	2 865	3 413	3 409	2 764	3 220	4 707	4 161	2 983	4 243	3 939	383	4 429	3 306	4 185	3 573	3 026	3 712	3 446
1 592	1 190	1 245	1 240	1 429	1 489	1 418	1 677	1 272	1 186	1 387	1 344	1 566	1 145	1 341	1 741	1 178	1 254	1 480
282	302	167	326	182	400	108	392	314	190	288	350	387	307	237	302	196	174	195

Raahne	Raisio	Ran- tasalmi	Ranua	Rauma	Rautalahti	Raujärvi	Reisjärvi	Riihimäki	Ristina	Rovaniemi	Ruokolahti	Ruovesi	Rusko	Räikkylä	Saarijärvi	Salla	Salo	Sauvo
8,66	9,95	7,82	7,49	9,25	7,38	7,36	6,48	10,66	7,37	10,63	8,47	7,28	7,96	8,04	7,75	7,29	9,22	8,71
0,35	0,24	0,42	0,47	0,25	0,42	0,31	0,46	0,26	0,29	0,29	0,27	0,37	0,22	0,04	0,40	0,45	0,29	0,28
0,32	0,40	0,42	0,40	0,32	0,45	0,32	0,50	0,40	0,60	0,40	0,40	0,50	0,42	0,50	0,45	0,55	0,45	0,40
0,111 %	0,098 %	0,175 %	0,190 %	0,078 %	0,190 %	0,099 %	0,230 %	0,104 %	0,176 %	0,116 %	0,106 %	0,183 %	0,093 %	0,021 %	0,179 %	0,249 %	0,131 %	0,111 %
1207	1450	737	..	1394	800	787	..	1582	947	1611	1017	807	..	..	1060	..	1306	..
1,34	1,42	1,29	..	1,09	1,52	0,78	..	1,65	1,67	1,87	1,08	1,48	..	..	1,90	..	1,71	..
-1,9 %	5,8 %	-12,9 %	-13,4 %	-2,5 %	-8,8 %	-15,9 %	-8,1 %	10,5 %	-6,1 %	6,4 %	-8,9 %	-11,6 %	10,0 %	-17,7 %	-9,7 %	-18,5 %	4,6 %	6,9 %
22 640	24 562	3 921	4 227	39 842	3 444	3 784	2 961	29 215	4 793	60 877	5 577	4 888	5 907	2 490	10 258	3 979	54 858	3 033
529,3	48,8	559,2	3 453,7	495,6	539,0	351,6	474,4	121,0	566,2	7 582,0	943,5	776,5	127,1	427,7	1 251,9	5 729,3	1 986,5	252,5
42,8	503,7	7,0	1,2	80,4	6,4	10,8	6,2	241,4	8,5	8,0	5,9	6,3	46,5	5,8	8,2	0,7	27,6	12,0
25,3 %	21,6 %	20,1 %	22,0 %	25,6 %	21,3 %	19,1 %	19,9 %	31,1 %	..	34,7 %	14,4 %	21,6 %	5,6 %	21,4 %	21,9 %	22,3 %	22,8 %	12,0 %
32 885	33 743	27 751	28 816	31 875	26 470	28 762	30 727	31 311	..	28 776	33 440	27 743	46 292	23 502	27 590	27 063	30 340	35 180
9,8	8,0	13,4	14,3	10,3	11,8	11,9	6,0	9,5	10,4	13,0	10,5	9,2	5,2	15,0	14,7	20,7	13,0	5,1
3 418	3 238	4 207	4 377	3 501	4 267	3 646	4 219	3 446	3 832	3 554	3 657	4 361	2 734	4 170	3 749	4 967	3 516	3 239
1 277	1 197	1 370	2 068	1 293	1 200	1 380	1 552	1 286	1 257	1 285	1 074	1 323	1 287	1 153	1 257	1 625	1 285	1 178
331	402	205	281	421	235	276	264	353	267	304	269	267	230	186	276	349	270	266

Savitaipale	Savonlinna	Seinäjoki	Sievi	Sillakajoki	Sillinjärvi	Sipoo	Siuntio	Sodankylä	Soini	Somero	Sonkajärvi	Sotkamo	Sulkava	Suomussalmi	Suomenjoki	Syväjä	Säkylä	Talpiosaari
7,82	9,41	9,90	7,70	7,45	9,61	11,57	10,79	8,65	6,44	7,94	7,17	8,90	6,55	8,19	8,07	7,41	7,31	9,12
0,30	0,30	0,29	0,33	0,47	0,25	0,23	0,22	0,47	0,48	0,28	0,42	0,28	0,38	0,37	0,43	0,33	0,29	0,28
0,45	0,45	0,45	0,50	0,50	0,50	0,50	0,38	0,32	0,50	0,32	0,40	0,45	0,35	0,35	0,65	0,50	0,40	0,35
0,136 %	0,136 %	0,129 %	0,166 %	0,237 %	0,127 %	0,114 %	0,082 %	0,152 %	0,242 %	0,089 %	0,166 %	0,125 %	0,133 %	0,131 %	0,279 %	0,166 %	0,115 %	0,098 %
..	1386	1784	..	..	1648	2229	..	983	..	979	..	1497	..	831	896	865	815	..
..	1,89	2,29	..	..	2,09	2,53	..	1,49	..	0,87	..	1,86	..	1,09	2,50	1,44	0,94	..
-12,4 %	-4,8 %	14,7 %	2,6 %	-6,0 %	7,8 %	4,3 %	25,0 %	-9,0 %	-13,6 %	-4,2 %	-10,8 %	-1,8 %	-15,7 %	-16,7 %	-5,2 %	-12,2 %	-6,8 %	3,3 %
3764	27421	59556	5241	5597	21431	18739	6170	8834	2329	9229	4493	10682	2844	8813	7496	4178	4631	4840
539,7	1210,5	1431,6	787,3	1052,0	401,0	339,6	241,1	11696,8	552,1	667,8	1465,9	2649,2	584,7	5270,6	713,5	666,9	160,6	345,1
7,0	22,7	41,6	6,7	5,3	53,4	55,2	25,6	0,8	4,2	13,8	3,1	4,0	4,9	1,7	10,5	6,3	28,8	14,0
16,3 %	29,0 %	29,7 %	18,7 %	15,3 %	17,3 %	12,9 %	10,5 %	28,4 %	16,8 %	15,0 %	23,6 %	20,8 %	20,9 %	23,2 %	27,4 %	20,7 %	19,4 %	10,5 %
27699	27381	31283	34125	32834	37999	47262	45043	31384	29022	29265	27454	31292	26140	27387	26449	24821	32384	39115
12,2	14,3	8,3	8,6	10,1	7,3	4,3	4,4	10,2	12,5	9,2	14,1	10,0	11,0	14,2	10,4	9,8	5,6	8,5
4113	4017	3215	3759	3707	3164	3085	3161	4160	3731	3524	4022	475	4435	387	4329	3749	3439	2718
1219	1131	1465	1795	1683	1366	1708	1576	1368	1128	1287	1249	1287	1347	1288	1226	1214	1322	1336
268	301	345	223	237	234	403	239	382	238	258	267	310	249	271	313	276	266	245

Tavai- koski	Taivas- salo	Tammela	Tampere	Tarvas- joki	Tervo	Teuva	Tohna- jämpi	Toho- lampi	Toivakka	Tomio	Turku	Tuus- niemi	Tuusula	Tyrnävä	Töysä	Uvila	Ujala	Ujajärvi
6,92	7,88	8,62	11,62	8,30	8,09	6,84	7,00	6,48	8,55	9,40	10,51	7,13	10,72	8,93	8,45	8,92	8,28	7,70
0,49	0,32	0,26	0,22	0,32	0,21	0,46	0,40	0,45	0,30	0,33	0,21	0,46	0,22	0,31	0,37	0,29	0,31	0,38
0,45	0,50	0,32	0,45	0,40	0,48	0,40	0,40	0,45	0,35	0,35	0,32	0,50	0,32	0,54	0,35	0,45	0,50	0,40
0,220 %	0,160 %	0,084 %	0,101 %	0,127 %	0,103 %	0,183 %	0,160 %	0,204 %	0,104 %	0,117 %	0,089 %	0,230 %	0,069 %	0,169 %	0,129 %	0,128 %	0,154 %	0,151 %
..	..	1044	2242	..	..	..	..	..	..	1406	1850	..	2120	..	..	1198	1068	..
..	..	0,88	2,27	..	..	..	..	..	..	1,64	1,27	..	1,47	..	..	1,54	1,65	..
-12,1 %	-4,9 %	2,0 %	8,8 %	1,2 %	-12,9 %	-10,2 %	-13,8 %	-6,9 %	4,5 %	0,4 %	2,8 %	-11,1 %	14,4 %	26,2 %	-1,2 %	-3,5 %	-6,5 %	-10,3 %
4 313	1 682	6 542	217 421	1 959	1 704	5 767	4 897	3 426	2 455	22 489	180 225	2 795	37 936	6 613	3 120	13 470	5 174	2 950
2 438,0	140,3	640,4	525,0	102,0	347,7	554,7	837,7	608,4	361,5	1 187,0	245,7	543,3	219,5	491,8	297,8	400,7	475,2	1 671,1
1,8	12,0	10,2	414,1	19,2	4,9	10,4	5,8	5,6	6,8	18,9	733,6	5,1	172,8	13,4	10,5	33,6	10,9	1,8
23,6 %	13,3 %	13,1 %	42,9 %	7,9 %	21,2 %	13,7 %	20,5 %	14,2 %	15,3 %	27,8 %	43,7 %	17,6 %	18,3 %	11,0 %	..	14,9 %	20,5 %	17,5 %
29 682	29 932	36 030	27 441	37 970	25 625	29 666	26 448	33 394	31 198	32 204	26 034	25 859	45 050	40 219	..	34 593	28 066	29 027
15,2	7,7	8,2	13,0	6,4	9,4	8,6	17,4	6,6	11,0	12,0	12,9	10,9	5,0	9,9	10,1	9,3	11,3	11,5
3 877	3 555	3 076	3 471	3 288	4 367	4 077	4 023	3 688	3 305	3 090	3 487	4 063	3 038	3 294	3 641	3 204	3 866	3 814
1 706	925	1 228	1 379	1 365	1 265	1 491	1 442	1 587	1 305	1 261	1 801	1 328	1 497	1 501	1 147	1 234	1 190	1 524
442	213	229	328	159	322	238	216	186	168	327	249	389	338	252	288	263	228	379

Uusjoki	Uurainen	Uusi- kaarte-	Uusika- punki	Vaala	Vaasa	Valkea- koski	Vatimo	Vantaa	Varkaus	Vehmaa	Vesanto	Vesilahki	Veteli	Vierämä	Vihanti	Vihri	Vitasaari	Vimpeli
..	8,86	7,87	7,69	6,91	9,96	9,30	7,34	12,91	8,53	7,54	6,86	8,63	5,59	7,68	5,98	11,33	8,07	7,17
0,30	0,33	0,38	0,42	0,23	0,28	0,58	0,21	0,38	0,52	0,42	0,50	0,25	0,14	0,40	0,45	0,23	0,37	0,36
0,65	0,32	0,35	0,42	0,59	0,32	0,40	0,32	0,32	0,40	0,50	0,45	0,45	0,55	0,40	0,60	0,50	0,50	0,50
0,194 %	0,106 %	0,133 %	0,177 %	0,136 %	0,091 %	0,231 %	0,068 %	0,121 %	0,210 %	0,212 %	0,225 %	0,111 %	0,074 %	0,162 %	0,268 %	0,113 %	0,185 %	0,181 %
..	..	1096	1008	..	1834	1107	..	2453	880	..	..	..	..	..	..	2158	1033	..
..	..	1,45	1,78	..	1,67	2,55	..	2,97	1,85	..	..	..	..	..	..	2,45	1,91	..
-7,6 %	12,7 %	0,8 %	-6,9 %	-16,6 %	5,9 %	2,9 %	-16,7 %	12,9 %	-8,6 %	-6,2 %	-13,2 %	25,9 %	-9,3 %	-7,7 %	-13,0 %	18,0 %	-9,4 %	-7,1 %
1 285	3 569	7 531	15 499	3 250	60 947	21 172	2 421	205 312	22 340	2 324	2 328	4 437	3 382	3 930	3 019	28 674	6 957	3 205
5 144,3	348,1	732,4	502,4	1 302,6	188,8	271,8	800,3	238,4	385,6	188,8	422,6	300,9	502,3	925,2	484,7	522,0	1 248,7	287,3
0,2	10,3	10,3	30,9	2,5	322,8	77,9	3,0	861,3	57,9	12,3	5,5	14,7	6,7	4,2	6,2	54,9	5,6	11,2
26,0 %	15,4 %	18,5 %	23,8 %	20,7 %	37,4 %	24,0 %	17,1 %	34,8 %	29,8 %	13,6 %	22,3 %	7,3 %	17,3 %	21,1 %	..	18,5 %	22,5 %	16,3 %
30 662	36 125	36 313	29 994	26 322	29 869	31 899	25 354	35 638	26 890	28 685	25 490	40 739	32 282	30 695	..	40 556	27 490	32 090
9,1	10,7	3,7	9,9	15,8	7,8	12,0	14,1	8,4	16,3	5,5	10,7	6,7	7,3	10,0	9,5	6,5	12,2	9,0
4 791	3 039	3 501	3 764	4 393	3 846	3 353	4 220	3 180	3 703	3 754	4 682	3 207	3 941	3 648	4 068	3 115	4 079	3 699
1 893	1 344	1 373	1 236	1 715	1 864	1 384	1 430	1 404	1 075	1 176	1 394	1 489	1 538	1 438	1 393	1 356	1 238	1 242
237	338	358	286	385	421	316	319	315	353	135	270	168	229	276	249	215	284	263

Virolahti	Vierat	Vähäkyrö	Yli-Ii	Ylimnio	Ylivaska	Ylöjärvi	Yrjölä	Ähtär	Äänekoski
7,00	7,09	8,11	7,84	7,34	8,73	10,28	7,41	7,61	8,87
0,32	0,36	0,32	0,14	0,46	0,30	0,24	0,33	0,37	0,37
0,45	0,45	0,35	0,40	0,35	0,55	0,50	0,42	0,50	0,45
0,144 %	0,162 %	0,112 %	0,055 %	0,162 %	0,164 %	0,118 %	0,138 %	0,183 %	0,167 %
..	914	..	..	..	1378	1642	..	1046	905
..	1,48	..	..	..	2,26	1,94	..	1,92	1,51
-9,2 %	-8,7 %	1,6 %	-6,6 %	-14,0 %	7,8 %	20,2 %	-5,8 %	-10,1 %	-1,0 %
3 487	7 384	4 727	2 149	4 556	14 533	31 515	2 509	6 363	20 265
372,0	1 162,4	175,67	769,15	2028,86	568,57	1115,46	182,75	804,96	884,54
9,4	6,4	26,9	2,8	2,2	25,6	28,3	13,7	7,9	22,9
19,2 %	24,4 %	..	..	17,7 %	25,6 %	14,7 %	17,0 %	20,3 %	26,0 %
29 813	26 540	..	..	27 594	31 202	38 656	29 292	28 703	29 079
7,9	10,6	5,8	12,9	13,1	9,6	8,3	9,3	10,1	15,6
3 298	3 690	3 550	4 121	4 366	3 293	2 960	3 307	3 835	3 495
1 279	1 291	1 348	2 872	1 275	1 332	1 374	1 076	1 113	1 316
270	334	304	266	451	374	321	306	248	310

.. = tieto puuttuu