

Kirjallisuutta

Väitöskirja asuntomarkkinoiden toiminnasta

Sinikka Salo, Asuntojen kysynnän, tuotannon ja hinnanmuodostuksen teoriaa: Empiirinen sovellutus Suomen asuntomarkkinoihin, Elinkeinoelämän Tutkimuslaitos, sarja A14, Helsinki 1990. 229 s. + 75 s.

Asunto on suomalaisen keskivertokotitalouden merkittävin kestokulutushyödyke ja varallisuusesine. Asuntokysymys on pitkään ollut huolen aiheena julkisessa keskustelussa ja julkinen sektori on puuttunut asuntomarkkinoiden toimintaan tavanomaista enemmän. Kuitenkin asuntopolitiikan alalla on ollut yllättävän vähän tutkimuksia, joissa asuntomarkkinoita tarkastellaan markkinoina ja joissa niiden toimintaa pyritään arvioimaan tästä lähtökohdasta käsin. Tämä ilmenee myös asuntopoliittisesta keskustelusta, joka usein koskee yksittäisiä asuntopoliittisia instrumentteja irrallisina asuntomarkkinoiden yleisestä toiminnasta.

Sinikka Salon väitöskirja »Asuntojen kysynnän, tuotannon ja hinnanmuodostuksen teoriaa. Empiirinen sovellutus Suomen asuntomarkkinoihin» pyrkii täyttämään edellä mainittuja aukkoja. Itse asiassa työ on ensimmäinen laajempi ja perusteellisempi Suomen omistusasuntomarkkinoita aggregaattitasolla käsittelevä taloustieteellinen tutkimus.

Työn rakenne on konventionaalinen. Se koostuu teoreettisesta ja empiirisestä osasta. Ensimmäisessä tarkastellaan asuntomarkkinoiden kysyntä- ja tarjontapuolta sekä markkinoiden dynamiikkaa. Jälkimmäisessä osas-

sa raportoidaan ekonometrisiä analyyseja joissa on käytetty aikasarja-aineistoja periodilta 1960—88.

Työn johdantoluvussa (luvussa 1) esitellään keskeisiä käsitteitä, kuvataan erittäin lyhyesti aikaisempaa asuntokysynnän ja -tarjonnan tutkimusta meillä ja muualla sekä esitellään työn rakennetta. Varsinaista katsausta aikaisempaan aiheesta suoritettuun tutkimukseen ei tehdä. Ratkaisua voidaan perustella sillä, että verrattain tuoreita ja kattavia *survey*-artikkeleita on jo olemassa. Toisaalta, ratkaisusta seuraa myös se, että tämän työn paikka alan tutkimuksen kentässä ei käy kovin selvästi ilmi.

Teoreettisen osan kolmesta luvusta ensimmäinen (luku 2), »Asuntojen kysynnän johtaminen», on keskeisin ja on siten koko työnkin kannalta keskeinen. Harjoitettua asuntopolitiikkaa ja siitä käytyä keskustelua ajatellen päähuomion kiinnittäminen asuntomarkkinoiden kysyntäpuoleen on luonteva, jokaan ei ainoa mahdollinen valinta. Luvussa tarkastellaan edustavan kotitalouden asuntokysyntää ja siihen vaikuttavia tekijöitä.

Salo lähtee liikkeelle perusmallista, joka on nk. (kahden periodin) elinkaarimalli. Tätä perusmallia hän sitten vaihteittain laajentaa. Perusmallissa vallitsee täydellinen varmuus tulevaisuuden kehityksestä, siinä on täydelliset pääomamarkkinat ja kotitalous ei jätä mitään perintönä seuraavalle sukupolvelle.

Kotitalouden valintaongelma on, miten käyttää tulojaan asumiseen ja muuhun kuluutukseen. Mallissa oletetaan, että kotitalous ostaa asunnon ensimmäisen periodin alussa.

Tarkastelun kohteena on, miten omistusasuntokysyntä riippuu nykyisistä ja tulevista tuloista sekä hinnasta. Asumisen hinta on sen käyttökustannus, eli 'todellinen hinta'. Mallissa on otettu huomioon miten verotus vaikuttaa tähän hintaan. On huomattava, että analyysi koskee vain ensimmäisen periodin kysyntää.

Mallia laajennetaan ensin siten, että toisen periodin tuloja ja hintoja ei tunneta varmuudella. Seuraava askel on olettaa pääomamarkkinat epätäydellisiksi. Tällöin kotitalous joutuu luotonsäännöstelyn kohteeksi. Se ei saa kuin tietyn lainamäärän vakiokorolla ja tämä lainamäärärajoitus on sitova. Luotonsäännöstelyn vaikutuksia tarkastellaan sekä tulo- että hintaepävarmuuden tapauksissa.

Uusi ja erityisen mielenkiintoinen tulos viime vuosina tapahtunutta luotonsäännöstelyn purkamista silmällä pitäen on, että tulevien tulojen, tuloja koskevan epävarmuuden ja reaalikoron vaikutukset asuntokysyntään eroavat täydellisten ja epätäydellisten pääomamarkkinoiden tapausten välillä. Ero on huomattava, sillä em. tekijöiden vaikutussuunta muuttuu!

Seuraava perusmallin laajennus on perinnön jättämisen salliminen. Kuten tavallista elinkaarimalleissa, tämä ei mainittavasti muuta tuloksia. Luvun viimeisessä jaksossa tarkastellaan valintaa vuokra- ja omistusasumisen välillä ja tähän vaikuttavia tekijöitä. Jakso sisältää myös uuden mielenkiintoisen analyysin siitä, miten vuokrasääntelyn kiristyminen vaikuttaa omistusasuntojen kysyntää.

Luku 2 on mielestäni korkeatasoinen. Siinä raportoidut analyysit ovat asiantuntevasti suoritettuja, ne kehittävät eteenpäin asuntomarkkinoiden teoriaa ja niiden tulokset ovat mielenkiintoisia, laajemminkin kuin vain suomalaisten asuntomarkkinoiden kehityksen ymmärtämisen kannalta.

Kolmas luku käsittelee asuntojen tarjontaa. Luvun tavoitteet eivät ole yhtä kunnianhimoiset kuin luvussa 2. Perinteisen yksittäisen yrityksen päätöksentekomallin avulla Salo tarkastelee asuntotuotannon riippuvuutta tuotantopanosten hinnoista ja muista tekijöistä. Tyylitelty tosiasia, jota pyritään selittämään

on se, että tarjonnan lyhyen ja pitkän aikavälin hintajoustot eroavat toisistaan. Hän pystyykin esittämään uuden, tavanomaisesta poikkeavan selityksen tälle tuomalla myyntiaikoihin liittyvän epävarmuuden malliinsa. Sen lisäksi hän tarkastelee kahta muuta seikkaa, jotka tekevät tarjontapäätöksen dynaamiseksi: tonttimaan rajoitettua saatavuutta ja tuotannon sopeuttamiseen liittyviä kustannuksia.

Neljännän luvun tavoitteena on liittää yhteen kysyntä- ja tarjontapuolen analyysit asuntomarkkinoiden dynamiikan tarkastelemiseen. Tällaisia analyyseja on viime vuosina tehty käyttäen hyväksi rationaalisten odotusten hypoteesia. Salo tarkastelee kuitenkin vain täydellisen tietämyksen tapausta.

Hän johtaa ensiksi yksinkertaiset sopeutumisytälöt asuntojen hinnan muutokselle ja asuntokannan muutokselle. Markkinat ovat tasapainossa, kun sekä hinta että asuntokanta eivät muutu. Mallin avulla tarkastellaan asuntomarkkinoiden sopeutumista kysyntätekijöiden erilaisiin shokkeihin.

Tässä luvussa tekijän oma panos on pieni; hän on lähinnä tyytynyt selostamaan muiden tutkimusten tuloksia. Luku on erittäin pedagogisesti kirjoitettu, mutta jää irralliseksi; sen kytkentä kahteen edelliseen lukuun on vähäinen. Luvun analyyseja ja tuloksia ei myöskään juuri lainkaan hyödynnetä työn empiirisessä osassa.

Työn empiirinen osa koostuu kahdesta luvusta. Ensimmäinen näistä, luku 5 sisältää aikasarja-analyyseissa käytettävien muuttujien esittelyn sekä keskusteluja muuttujien konstruoinnista. Luvussa 6 esitetään tulokset.

On huomattava, että empiirisen osan ensisijaisena tavoitteena on testata teoreettisen analyysin tuottamia hypoteeseja. Tässä työssä pyrkimys teoriavastaavuuteen on keskimääräistä vakavampi. Tästä johtuu, että luvussa 5 on suhteellisen laajasti esitelty muuttujien konstruointia ja että työssä käytetään vaihtoehtoisia empiirisiä vastineita teoreettisille muuttujille.

Asuntotilastot ovat monilta osin puutteelliset. Salo on nähnyt paljon vaivaa muuttu-

jiensa konstruoinnissa. Tällaista aikaavievää, »arkista» työtä, joka ei välittömästi johda »tuloksiin», ei yhteiskuntatieteissä arvosteta tarpeeksi. Sen lisäksi, niin kauan kuin suuri osa tutkijoista ei näytä välittävän teoreettisten ja empiiristen käsitteiden vastaavuudesta, tämä työ on vaikeaa ja voi aina keskustella siitä, kuinka hyvin kussakin tapauksessa on onnistuttu. — Tässä työssä itse en pidä kovin onnistuneena asuntokysynnän demografisen komponentin mittaamista kotitalouksien lukumäärän muutoksella, koska kyseinen muutuja ei kuvaa pelkästään demografista muutosta vaan myös asuntomarkkinoiden tilaa.

Ekonometrisessä tutkimuksessa on estimoitu sekä pitkän aikavälin kysyntämalleja (vuosiaineistolla) että lyhyen aikavälin hintayhtälömalleja (neljännesvuosiaineistolla). Koska pitkän aikavälin mallissa osoittautuu ettei hinta ole eksogeeninen muuttuja, estimoidaan lisäksi simultaanimalleja. Tarkastelut koskevat omistusasuntomarkkinoiden toimintaa. Asuntojen kysyntää mitataan asuntopääomakanan volyymin, eli mittarilla, joka ottaa huomioon asuntojen lukumäärässä, koossa ja laadussa tapahtuneita muutoksia.

Estimoidut mallit ovat nk. yhteisintegroituvuus- tai virheenkorjausmalleja. Virheenkorjausmallilla on useita yhtäläisyyksiä aikaisemmin käytetyn *stock adjustment*-mallin kanssa. Molemmissa oletetaan, että on olemassa jokin kysynnän pitkän aikavälin tasapaino tai haluttu taso, jota kohti sopeutuminen vaiheittain tapahtuu. Se, kuinka suuri osuus poikkeamasta häviää esim. vuoden sisällä oletetaan vakioksi ja on estimoitava parametri. Kaikki taloudelliset muuttujat vaikuttavat tällöin halutun (tasapaino-) tason — ei sopeutumisparametrin — kautta. Tämä ei aina ole luontevin tapa ajatella sitä, miten esimerkiksi luotonsäännöstelyn kiristyminen vaikuttaa asuntokysyntään; eihän luotonsäännöstelyn kiristymisen pitäisi vaikuttaa kysynnän pitkän aikavälin (tai haluttuun) tasoon.

Kuten yleensä empiiristen tutkimusten kohdalla on tässäkin helppoa kritisoida käytettyjä muuttujia ja esittää varauksia joidenkin tulkintojen suhteen. Jo esillä ollut kotitalouksien

lukumäärän muutosta kuvaavan muuttujan eksogeenisuus, se että simultaanimallia estimoitaessa ei oteta huomioon myös tulojen endogeenisuutta, trendikertoimen tulkinta tarjontayhtälössä teknologisen kehityksen kuvaajaksi sekä samassa yhtälössä rakennuskustannusmuuttujan saama väärä merkki ovat tällaisia ongelmia. Kaiken kaikkiaan työn empiirinen osa on kuitenkin hyvin ja huolellisesti tehty.

Seitsemännessä luvussa Salo esittää yhteenvedon ja arvion keskeisistä tuloksistaan. Tämä on sinänsä hyvin kirjoitettu, mutta viimeistään tässä luvussa olisi odottanut pidempää keskustelua työn tuloksista suhteessa aikaisempaan kirjallisuuteen.

Kuten jo edellä todettiin, Sinikka Salon väitöskirja on monessa suhteessa pioneerityö suomalaisten asuntomarkkinoiden tutkimuksessa. Työn ansioihin on mielestäni luettava se, että tässä analysoidaan Suomen asuntomarkkinoiden ominaispiirteitä (omistusasuntojen kansainvälisestäkin korkea osuus asuntokannasta, vuokramarkkinoiden säätely, luotonsäännöstelystä aiheutuva asuntorahoitusjärjestelmän kehittymättömyys 1980-luvun alkupuoleen saakka). Institutionaalisten tekijöiden teoreettinen ja empiirinen analyysi on erittäin arvokas osa asuntopoliittista keskustelua.

Teoreettiset analyysit tulo- ja hintaepävarmuuden vaikutuksista, epätäydellisten pääomamarkkinoiden vaikutuksista sekä vuokra-sääntelyn vaikutuksista omistusasuntokysyntään ovat jatkoa kansainvälisessä kirjallisuudessa käydylle keskustelulle. Ne eivät ole tärkeitä vain, koska ne auttavat meitä ymmärtämään suomalaisten asuntomarkkinoiden toimintaa. Käsitellyt instituutionaaliset tekijät eivät ole tyypillisiä ainoastaan Suomelle, vaan niitä löytyy useista maista. Työn ansioihin kuuluu lisäksi teoreettisen ja empiirisen analyysin tavanomaista lähempi kytkeä. Sinikka Salon väitöskirja on hyvä ja huolellisesti suoritettu tutkimus joka monipuolisesti tarkastelee asuntomarkkinoita ja luo mielenkiintoista valoa niiden toimintaan.

Tor Eriksson