

10.11.1942

P.M.

suhdannelutkimusosaston tutkijan Mikko Tammisen tutkimus-
suunnitelmasta vuodeksi 1943.

A. Tutkimuksen kohde.

Tarkoitukseni olisi tutkia rakennustoiminnan asemaa kansanta-
loudellisena kehitystekijänä, tarkemmin määriteltynä sen suhdetta ta-
louselämän yleisiin suhdannevaihteluihin. Käsitykseni mukaan tämän
aiheen valitseminen on perusteltavissa moneltakin eri kannalta. Vii-
tattakoon tässä ainoastaan seuraaviin näkökohtiin:

1) Joltisenkin teollistumisen asteen saavuttaneissa maissa ra-
kennustoiminta ei ainoastaan edusta kvantitatiivisesti katsoen mer-
kittävää talouselämän alaa, vaan samalla sillä on tietty avainasema
taloudellisessa kehityksessä. Erityisen selvästi tämä tulee ilmi
tarkasteltaessa rakennustoiminnan suhdetta suhdannevaihteluihin. Ni-
menomaan suhdannekehityksen käännekohdissa rakennustoiminta on usei-
den vuosikymmenien aikana tehtyjen havaintojen perusteella usein esit-
tänyt suorastaan ratkaisevaa osaa. Täten rakennustoiminta tarjoaa
suhdanneteoreettiselta kannalta mitä kiitollisimman tutkimuskohteen.
Näin on laita sitäkin suuremmassa määrässä, kun kyseinen talouselä-
män ala, niin suuresti kuin yleisessä suhdanneteoreettisessa kirjjal-
lisuudessa onkin korostettu sen "strateegista" asemaa, on toistaisek-
si sangen vähäisessä määrässä joutunut seikkaperäisen teoreettisen
selvittelyn kohteeksi. Niinpä allekirjoittanut tuntee vain yhden ai-

noan varsinaista rakennustoiminnan teoriaa käsittelevän monografian.

2) Suomi kuuluu niihin maihin, joissa rakennustoiminnalla on kuluneiden vuosikymmenien aikana ollut erittäin keskeinen kansantaloudellinen merkitys. Paitsi sitä, että sen kvantitatiivinen osuus on ollut varsin huomattava - allekirjoittaneen tuotantokomiteaa varten suorittamien laskelmien mukaan ns. huonerakennuksiin kiinnitettiin v. 1938 yli 5 miljardia markkaa eli noin kuudennes koko silloisesta kansantulostamme - sen asema maamme erikoislaatuisissa suhdannevaihteluissa on omansa kiinnittämään huomiota. Rakennustoimintaan kohdistuvia, pääasiallisesti empiirisellä pohjalla liikkuvia tutkimuksia on eräissä maissa, etenkin Yhdysvalloissa, ilmestynyt verraten runsaasti. Kuitenkin jo pinnallinen katsaus osoittaa, että näille tutkimuksille on olennaista johtopäätösten ja käsityskantojen melkoinen kirjavuus ja että saavutetut tulokset joka tapauksessa vain sangen rajoitetussa määrässä kelpaavat Suomen rakennustoiminnassa tapahtuneiden vaihtelujen selityspäätteeksi. Sitäkin suuremmalla syyllä Suomen rakennustoiminnan kehityksen selittäminen vaatii oman empiirisen tutkimuksensa, joka samalla ilmeisesti olisi omansa osaltaan yleensäkin valaisemaan maamme suhdannevaihtelujen erikoisluonnetta.

3) Puheena olevalla tutkimuksella olisi nimenomaan nykyisen ajankohdan kannalta tietty "käytännöllinen" merkityksensä. Ns. jälleerakennustyön johdosta rakennustoiminnan merkitys maamme talouselämälle ilmeisesti tulee vielä entisestään lisääntymään samalla kuin rakennustoiminta kansantaloutemme viimeaikaisten rakennemuutosten

johdosta nähtävästi saa huomattavasti toisenlaisen luonteen kuin mikä sillä tähän saakka on ollut. Voidaan myöskin panna merkille, että tietoisien rakennuspolitiikan merkitys on maassamme vähitellen alettu oivaltaa. Toiselta puolen rakentamisessa parhaillaan välttisee eräänlainen hengähdystauko, joka olisi käytettävä mahdollisimman perinpohjaiseen selvittely- ja suunnittelutyöhön. Näin ollen olisi juuri nykyisessä vaiheessa paikallaan ikään kuin koota yhteen se teoreettinen tietämys, joka kuluneiden vuosikymmenien kehityksen tutkimisen avulla on saavutettavissa, jotta sitä mahdollisesti voisi käyttää hyväksi tulevaisuutta hahmoiteltaessa.

B. Probleemin asettelu ja metodi.

Tutkimuksen nimeksi on ajateltu: "Kaupunkien asuntotuotanto ja suhdannevaihtelut, erikoisesti silmällä pitäen kehitystä Suomessa vv. 1918-42". Tutkimuksen rajoittaminen ainoastaan asuntotuotantoa käsitteleväksi on perusteltavissa seuraavilla näkökohdilla:

1) Koko rakennustoiminta muodostaa liian laajan ja heterogeenisen alan yhdessä tutkimuksessa käsiteltäväksi.

2) Asuntotuotanto tarjoaa eniten mielenkiintoa nimenomaan suhdanneteoreettiselta kannalta, koska sen vaihtelujen ja suhdannekehityksen väliset suhteet ovat erikoisen komplisoidut.

3) Tutkimus on rajoitettava kaupungeja ja asutuskeskuksia koskeväksi jo siitä syystä, että maaseudun asuntotuotannosta ei toistaiseksi ole juuri minkäänlaista tilastoaineistoa saatavissa. Lisäksi maaseudun asuntotuotannon luonne on aivan toinen kuin kaupunkien ja edellyttäisi omaa tutkimusta.

Tutkimuksen tarkoituksena on empiirisellä pohjalla selvittää asuntotuotannon ja suhdannevaihtelujen keskinäistä vuorovaikutusta. Päämääränä ei siis ole tapahtuneen kehityksen deskriptiivinen esittäminen, vaan säännönmukaisuuksien etsiminen tietyn taloustilastollisen havaintoaineiston perusteella, so. teorian muodostaminen.

Päähuomio kiinnitetään Suomen itsenäisyyden aikaiseen kehitykseen, jota valaiseva suhdannetilasto on verraten tyydyttävä. Kuitenkin on tarkoitus, mikäli se empiirisen aineiston niukkuuden johdosta on mahdollista, tutkia myöskin edellisten vuosikymmenien vastaavia ilmiöitä, joiden selvittely jo taloushistorian valossa näyttää tarjoavan runsaasti mielenkiintoa.

Tutkimus pyrkii vastaamaan lähinnä seuraaviin kysymyksiin:

1) Mikä on asuntotuotannon vaihtelujen ja yleisten suhdannevaihtelujen ajallinen suhde? Onko asuntotuotanto suhdannekäänteiden edelläkävijä vai heijastusilmiö? Ovatko edellä mainitut kausaalisessa vai funktionaalisessa suhteessa toisiinsa?

2) Minkälainen ^{m)} asuntotuotannon riippuvaisuus talouselämän yleisestä suhdannepoljennosta? Onko tietynlainen, tarkasti määriteltävä riippuvaisuussuhde olemassa, vai noudattaako asuntotuotanto omaa, "sisäistä" poljentoaan, kuten on tahdottu väittää? Mikä on kansantalouden rakennemuutosten vaikutus asuntotuotantoon?

3) Mikä on rakennustoiminnan oma vaikutus suhdannekehitykseen? Mikä osuus sillä on talouspulien syntymisessä?

4) Mistä johtuu puheena olevan vuorovaikutuksen selvä erilaisuus toiselta puolen Suomen ja toiselta puolen eräiden muiden maiden, kuten Ruotsin, Saksan, Englannin ja USA:n välillä?

5) Ovatko asuntotuotannon vaihtelut Suomessa selitettävissä eri tutkijain esittämien suhdanneteorioiden avulla? Mihin uusiin suhdanneteoreettisiin oivalluksiin tutkimus mahdollisesti voi johtaa?

6) Rakennustoiminnan vaihtelujen suhdanneteoreettinen selitys ulkomaankaupasta riippuvaisessa kansantaloudessa (Suomi).

7) Suomen kansantalouden viimeaikaisten rakennemuutosten ja "virastotalouden" vaikutus asuntotuotantoon.

8) Talous- ja sosiaalipoliittisia johtopäätöksiä.

Mitä vihdoin käytettävään metodiin tulee, on teoreettisen ajattelun lisäksi, jonka tulokset pyritään verifioimaan tosiasiallisen kehityksen valossa, tarkoituksena yrittää osittain soveltaa samantapaista menetelmää kuin moderneista tutkijoista ennen kaikkea Erik Lundberg on käyttänyt teoksessaan "Studien in the Theory of Economic Expansion". Toisin sanoen pyritään konstruoimaan ns. m a l l i j a k ^{soja} (model sequences) kehityksen dynamiikan valaisemiseksi, jolloin "malleissa" käytetyt muuttujat valitaan niin todellisuuden mukaisiksi kuin suinkin.

C. Jäsentelyluonnos.

"KAUPUNKIEN ASUNTOTUOTANTO JA SUHDANNEVAIHTELUT

erikoisesti silmällä pitäen kehitystä Suomessa 1918-1942."

I. Johdanto

1. Tutkimuksen tarkoitus
2. Metodia koskevia huomautuksia
3. Empiirisen aineiston laatu

II. Suomen asuntotuotannon ja suhdannevaihtelujen ajallinen suhde.

1. Aika ennen maailmansotaa 1914-18.
2. Sota-aika
3. Asuntotuotannon nousu
4. V:n 1928 kriisi
5. Lamakausi
6. Elpyminen
7. 1930-luvun noususuhdanne
8. Kehitys sodan puhkeamisen jälkeen.

III. Kehitys eräissä muissa maissa

1. Ruotsi
2. Saksa
3. Englanti
4. USA
5. Kehityksen erilaisuus Suomessa ja muualla

IV. Asuntojen tarve ja asuntojen kysyntä

1. Demografiset tekijät
2. Taloudelliset tekijät
3. Sosiologiset tekijät
4. Eri tekijäin yhteisvaikutus

V. Asuntojen tarjonta

1. Kiinteistö- ja vuokramarkkinat
2. Pääomamarkkinat
3. Rakennuskustannukset

4. Voitonodotukset
5. Rahan arvo
6. Yhteenveto

VI. Asuntomarkkinat

1. Spekulatiiviset ja ei-spekulatiiviset yrittäjät.
2. Kysynnän joustavuus
3. Tarjonnan joustavuus
4. Kysyntä- ja tarjontakäyrät
5. Asuntoreservin merkitys
6. Vuokranmuodostus ja sen monopoliluontoiset tekijät
7. Re-investoinnin osuus
8. Pitkän ja lyhyen ajan vaihtelut
9. Yhteenveto

VII. Asuntotuotanto ja talouspulat

1. Aika ennen maailmansotaa
2. V:n 1928 kriisi
3. Käännekohta 1930-luvulla
4. Yhteenveto

VIII. Asuntotuotanto suhdanneteorian valossa

1. Erilaisia käsityksiä
2. Kehityksen erilaisuus eri maissa
3. Suhdanneteorioiden rajoittuneisuus
4. Johtopäätökset

IX. Suomen asuntotuotannon suhdanneteoreettinen selitys

1. Asuntotuotannon teoria ulkomaanpaupasta riippuvaisessa kansantaloudessa
2. Kansantalouden rakennemuutosten vaikutus
3. Katsaus tulevaisuuteen.

X. Talous- ja sosiaalipoliittisia johtopäätöksiä.

D. Huomautuksia.

Yllä esitetty jäsentelyluonnos on tietenkin tässä vaiheessa pakostakin jäänyt varsin ylimalkaiseksi. Yksityiskohdat kiteytynevät tutkimustyön kuluessa, jolloin niin ikään suuremmat tai pienemmät muutokset työsuunnitelmaan saattavat osoittautua tarpeen vaatimiksi.

Huomautettakoon lopuksi, että tutkimuksen kohteeksi esitetty probleemikompleksi on askarruttanut mieltäni vuodesta 1937 alkaen, jolloin jouduin Suomen kolmannessa yleisessä asuntokongressissa pitämään esitelmän aiheesta "Asuntotuotanto ja suhdanteet". Sitten olen käsitellyt osittain samoja kysymyksiä useassakin eri yhteydessä, mm. Ekonomisk Tidskriftissä (Ruotsi) v. 1941 ilmestyneessä kirjoituksessa "Bostadsproduktion och bostadsförsörjning i Finlands städer". Ottaen huomioon, että esitöitä on jo melkoisesti suoritettu, uskoisin saavani tutkimukseni v:n 1943 kuluessa siihen vaiheeseen, että sen julkaisemista Suomen Pankin suhdannetutkimusosaston julkaisujen B-sarjassa voitaisiin ajatella.

Helsingissä, marraskuun 10 päivänä 1942.

M. Aho Tammi