

**SUOMEN KAUPUNKIEN ASUNTOTUOTANNON
VAIHTELUT JA NIIDEN SYYT
ITSENÄISYYDEN AIKANA**

SUOMEN PANKIN
TALOUSTIETEELLISEN TUTKIMUSLAITOKSEN
JULKAISUJA

SARJA B:4.

MIKKO TAMMINEN: SUOMEN KAUPUNKIEN ASUNTOTUOTANNON
VAIHTELUT JA NIIDEN SYYT ITSENÄISYYDEN AIKANA

BANK OF FINLAND
INSTITUTE OF ECONOMIC RESEARCH

PUBLICATIONS, SERIE B:4.

MIKKO TAMMINEN: THE FLUCTUATIONS IN RESIDENTIAL BUILDING
AND THEIR CAUSES IN THE TOWNS OF FINLAND DURING THE
TIME OF INDEPENDENCE

FOR SALE AT THE ACADEMIC BOOK SHOP, HELSINKI

SUOMEN PANKKI
Kirjasto

MIKKO TAMMINEN

Suomen kaupunkien
ASUNTOTUOTANNON VAIHTELUT
JA NIIDEN SYYT
itsenäisyyden aikana

JAKAJA:
AKATEEMINEN KIRJAKAUPPA, HELSINKI

Esipuhe.

Saattaessani julkisuuteen esillä olevan tutkimuksen — monista syistä tarkoitettua myöhemmin — mieluisa velvollisuuteni on kiittää alempana mainittuja henkilöitä heiltä saamastani suuriarvoisesta avusta. Professori Br. SUVIRANTAA kohtaan tunnen suurta kiitollisuutta siitä, että hän aikanaan ohjasi mielenkiintoni suhdannevaihtelujen ongelmaan yleensä ja rakennustoimintaan liittyviin kysymyksiin erityisesti, samoin kuin siitä moninaisesta tuesta, jota hän on minulle antanut työni pitkäksi venyneen suoritusvaiheen aikana. Kiitollisuudenvelassa arvokkaista neuvoista ja rakentavasta kritiikistä olen myös professoreille HUGO E. PIPPINGILLE ja A. E. TUDEERILLE, jälkimmäiselle lisäksi siitä rohkaisevasta myötämielisyydestä, jolla hän esimiehenäni Suomen Pankin taloustieteellisessä tutkimuslaitoksessa on työskentelyyni suhtautunut. Dosentti, filosofian tohtori LEO TÖRNQVISTIÄ kiitän pätevästä opastuksesta eräiden matemaattisen tilastotieteen menetelmien soveltamisessa.

Suuriarvoisista herätteistä ja saamistani asiantiedoista kiitän seuraavia eri alojen asiantuntijoita: toimistopäällikkö OTTO BRUUN, aktuaari G. FOUGSTEDT, teknologian tohtori OLE GRIPENBERG, johtaja YRJÖ HARVIA, professori PAAVO KORPISAARI, filosofian tohtori VALTER LINDBERG, kanslianeuvos G. MODEEN, yliaktuaari M. STRÖMMER, filosofian lisensiaatti KLAUS WARIS ja filosofian maisteri HUUGO VASARA.

Edelleen olen työtovereiltani Suomen Pankin taloustieteellisessä tutkimuslaitoksessa samoin kuin isältäni, ylitarkkaaja YRJÖ TAMMISELTA eri muodoissa saanut arvokasta apua, joka ei ole rajoittunut yksinomaan teknillisluontoiseen. Kiitollisin mielin muistelen niin ikään Taloustieteellisen Kerhon ympärille ryhmittyneiden nuoren polven kansantalousmiesten — joista usea sittemmin kaatui sodassa — piirissä vuosien varrella käytyjä inspiroivia keskusteluja, joissa eräät käsillä olevassa tutkimuksessa kosketellut probleemat ovat ensi kertaa olleet esillä. *Ja last but not least* kiitän vaimoani, filosofian kandidaatti MAISI

TAMMISTA, joka ei ainoastaan ole auttanut minua tutkimuksessani käytettyjen matemaattis-tilastollisten menetelmien kehittämisessä ja soveltamisessa, vaan jonka esittämät näkökohdat ja kriittiset huomautukset ovat myös työni lopullisen hahmottelun kannalta olleet minulle korvaamattomaksi hyödyksi.

Alfr. Kordelinin, Emil Aaltosen sekä Leo ja Regina Wainsteinin säätiöt ovat myöntäneet minulle työtäni varten apurahan.

Helsingissä, marraskuussa 1945.

MIKKO TAMMINEN.

SISÄLLYSLUETTELO.

	Sivu
I LUKU. JOHDANTO	9
1 §. Tutkimuksen tarkoitus	9
2 §. Tutkittavan ajanjakson rajoittaminen	11
II LUKU. ASUNTOTUOTANNON VAIHTELUT	13
3 §. Tuotantovolyymien mittayksikön valinta	13
4 §. Kaupunkien asuntotuotannon kehitys tilaston valossa vuosina 1912—1943	15
5 §. Asuntotuotannon vaihtelujen luonne	19
6 §. Asuntotuotanto ja suhdannevaihtelut	24
III LUKU. ASUNTOTUOTANNON LIIKKEELLEPA NEVAT VOIMAT	32
7 §. Yleisiä huomautuksia	32
8 §. Kysyntä asuntomarkkinoilla	34
9 §. Tarjonta asuntomarkkinoilla	41
10 §. Spekulatiivinen ja ei-spekulatiivinen asuntotuotanto	42
11 §. Asuntomarkkinain rakenne	47
12 §. Asuntomarkkinain mekanismi	52
IV LUKU. ASUNTOJEN TARVE	57
13 §. Asunnontarpeen mittapuu	57
14 §. Avioliittoisuus	60
15 §. Muuttoliike	64
16 §. Muita asuntojen tarpeeseen vaikuttavia tekijöitä: rakennuskannan uusiminen ja ns. keskustan siirtyminen	74
17 §. Uusien asuntojen kokonaistarve: menetelmä sen laskemiseksi	78
18 §. Asuntojen tarve tuotannon vaihtelujen selityksperusteena	82
V LUKU. ASUNTOJEN KYSYNTÄ	86
19 §. Asuntojen kysyntään vaikuttavat tekijät	86
20 §. Kysynnän joustavuus: käsite ja lajit	89
21 §. Suomen kaupunkiväestön asuntomenojen joustavuus	93
22 §. Muut asuntojen kysynnän joustavuuden lajit	101
23 §. Pitkän ja lyhyen ajan joustavuus	107
24 §. Kaupunkiväestön tulonmuodostus vuosina 1923—1938	109
25 §. Vuokratason kehitys vuosina 1923—1938	115
26 §. Menetelmä empiirisen kysyntäkäyrän rekonstruoimiseksi	117
27 §. Kysyntäkäyrän tulkintäyrittäminen	124
28 §. Kaupunkien asuntoreservin kehitys	133
VI LUKU. KIINTEISTÖMARKKINAT	140
29 §. Asuntokiinteistöjen hinnanmuodostuksen luonne	140
30 §. Odotukset ja luottamus	143
31 §. Asuntokiinteistöjen tulot	145

	Sivu
32 §. Asuntokiinteistöjen menotalous	147
33 §. Rakennuksen kestävyysikä	153
34 §. Tappionvaaran yleinen merkitys	155
35 §. Asuntokiinteistöjen tulojen ja menojen kehitys vuosina 1923—1938	157
36 §. Uusien asuntokiinteistöjen kannattavuuden ja myyntihintojen todennäköisen kehityksen havainnollistaminen. Menetelmä	162
37 §. Maailmansodan jälkeinen inflaatiokeinottelu	170
38 §. 1930-luvun kiinteisöpula	174
39 §. Kiinteistömarkkinain kehitys uudisrakennustoiminnan vaihtelujen selityspäätteena	179
40 §. Tilastoa asuntokiinteistöjen myyntihinnoista Helsingissä	182
VII LUKU. YRITTÄJÄTOIMINNAN EDELLYTYKSET	184
41 §. Kysymyksen asettelu	184
42 §. Kaupunkien tonttipolitiikka	186
43 §. Tontinhintojen kehitys	189
44 §. Rakennuskustannusten kehitys	193
45 §. Asuintalojen tuotantokustannusten muodostuminen vuosina 1923—1938	198
46 §. Kannattavuuden kehitys	202
47 §. Rakennusyritteliäisyyden mukautumiskyky	206
VIII LUKU. ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS	209
48 §. Rahoituskysymyksen yleinen merkitys	209
49 §. Pääomanmuodostus ja rahamarkkinat itsenäisyyden aikana	211
50 §. Julkisin varoin tuettu yleishyödyllinen asuntotuotanto	219
51 §. Yksityisen rakennusyritteliäisyyden rahoitus 1920-luvulla	222
52 §. Asuntotuotanto ja vuoden 1928 pääomapula	234
53 §. Asuntotuotannon rahoitus 1930-luvulla	242
54 §. Johtopäätöksiä	246
IX LUKU. LOPPUKATSAUS	252
55 §. Kaupunkien asuntotuotannon vaihtelujen »selitys»	252
56 §. Tulosten tarkastelua. Eräitä viimeaikaisia tutkimustuloksia ulkomailla	258
Lähdeluettelo	265
<i>The Fluctuations in Residential Building and their Causes in the Towns of Finland during the Time of Independence</i>	273
Summary	273
List of Graphs	279
Liitetaulukko: Asuttavaan kuntoon valmistuneet asunnot ja asuinhuoneet kaupungeissa vuosina 1912—1943.	

I luku. Johdanto.

1 §. Tutkimuksen tarkoitus. Kansantalouden dynamiikkaa käsittelevässä kirjallisuudessa korostetaan voimakkaasti rakennustoiminnan tai rakennusteollisuuden — kumpaakin nimitystä käytetään — avainasemaa joltisenkin teollistumisen asteen saavuttaneiden maiden talouselämän laajenemis- ja supistumisprosesseissa. Eri maissa suoritettut tutkimukset osoittavat, että rakennusteollisuus on yleensä kvantitatiivisesti suurin niistä yksityisistä teollisuuksista, jotka tuottavat kestäviä »sijoitushyödykkeitä» (*investment goods*). Lisäksi rakennustoiminnan vaihtelut miltei säännöllisesti ovat voimakkaampia kuin useimpien muiden talouselämän alojen. Seurauksena on, että rakennustoiminta ennen muita kuuluu niihin tuotannonaloihin, joilla, kuten J. M. CLARK asian ilmaisee, on »strateginen» asema monien muiden teollisuuksien tuotantoon ja työllisyyteen nähden.¹ Usein viitataan myös siihen monesti ratkaisevaan osaan, jota rakennusteollisuus vuosikymmenien aikana tehtyjen havaintojen mukaan on esittänyt talouselämän laajenemis- ja supistumisprosessien käännekohtissa. Syytä onkin lausuttu, että suhdannevaihtelujen probleema puheena olevalla alalla ikään kuin keskittyy polttopisteeseensä.² Enemmät kirjallisuusviittaukset ovat tässä yhteydessä aiheettomia. Miltei jokaisessa sekä suhdanneteoreettisessa että -poliittisessa yleisesityksessä rakennustoiminta on saanut enemmän tai vähemmän huomiota osakseen samoin kuin siinä, voi sanoa miltei silmänkantamattomassa määrässä erikoistutkimuksia, joihin suhdannevaihtelujen ongelma on antanut aihetta.

¹ Kansantalouden »strategiset» tekijät CLARK (Strategic Factors in Business Cycles, s. 6—7) määrittelee seuraavasti: »A factor may be said to have strategic importance if it has real power to control other factors and to determine the general character of the result; and it has peculiar strategic importance if, in addition, we have power to control it; if it is not, like the weather, beyond the reach of anything we can now do.»

² LONG, Building Cycles and the Theory of Investment, s. 9.

Se, mitä edellä on sanottu rakennusteollisuuden asemasta kansantaloudessa, pitää enemmän tai vähemmän paikkansa myös Suomeen nähden. Tästä huolimatta on todettava, että maamme rakennustoiminta on varsin vähäisessä määrässä joutunut systemaattisen tieteellisen tutkimuksen kohteeksi. Ne harvat suppeat selvitykset, joita tähän mennessä on suoritettu, ovat pääasiallisesti olleet luonteeltaan deskriptiivisiä. Eräissä muissa maissa, nimenomaan Yhdysvalloissa, rakennustoimintaa sen sijaan on valaistu lukuisissa erikoistutkimuksissa. Kun rakennustoiminnalla näyttää eri maissa olevan sangen selvä ja voimakas paikallisvärityksensä, tietyn maan olosuhteisiin perustuvat tutkimustulokset kuitenkin vain rajoitetussa määrässä kelpaavat muissa maissa tapahtuneen kehityksen selitysperusteeksi. Täten Suomen rakennustoiminta suhteellisen »kartoittamattomana» alueena on omansa tarjoamaan tutkimukselle runsaasti mielenkiintoa, samalla kun siinä havaittavien kehitystekijäin selvittelyn voi odottaa yleensäkin valaisevan eräitä maamme talouselämälle luonteenomaisia piirteitä.

Niin houkuttelevaa kuin olisikin ryhtyä selvittämään Suomen rakennustoimintaa kokonaisuudessaan, esillä oleva tutkimus on kuitenkin rajoitettu koskemaan ainoastaan tiettyä rakennustoiminnan alaa, nimittäin kaupunkien asuntotuotantoa. Näin siitä syystä, että rakennustoiminta kokonaisuudessaan muodostaa liian laajan ja liian heterogeenisen alan yhdessä tutkimuksessa käsiteltäväksi. Sekä teollisen että maatalouden rakennustoiminnan luonne on siinä määrässä toisenlainen kuin kaupunkien asuntotuotannon, että ne eivät hevillä sovellu saman esityksen puitteisiin.¹ Toisaalta rakennustoiminnan eri puolista juuri kaupunkien asuntotuotanto tarjoaa yleiseltä talousteoreettiselta kannalta kenties eniten mielenkiintoa, koska sen suhde muuhun talouselämään on erityisen monisäikeinen. Lisäksi tutkimus on pakko rajoittaa yksinomaan kaupunkeja koskevaksi jo siitä syystä, että maaseudun rakennustoiminnasta ei toistaiseksi ole tyydyttävää tilastoaineistoa saatavissa.

Aiheen rajoittaminen edellä esitetyllä tavalla ei kuitenkaan vielä riitä, vaan tutkimuksen kohde on vielä täsmällisemmin määriteltävä. Myös kaupunkien asuntotuotanto voidaan tarkastella monelta eri kannalta. Voidaan tyytyä sen deskriptiiviseen kuvaamiseen, tai sitä voidaan tutkia jostakin tietystä näkökulmasta, esim. asuntolojen

¹ Rakennustoiminnan eri alojen erilaisesta kehityksestä Suomessa ks. LINDBERG, Suomen kansantulo vuosina 1926—1938, X luku ja TAMMINEN, Rakennustoiminta sotavuosina, Taloudellisia selvityksiä 1942.

kehityksen, suhdannevaihtelujen tai talouselämän rakennemuutosten kannalta. Esillä olevassa tutkimuksessa asuntotuotannon vaihteluita tarkastellaan lähinnä ja pääasiallisesti suhdanneilmiönä. Tutkimuksen lähtökohdaksi on otettu se TINBERGENin toteamus, että jos pyritään ymmärtämään suhdannevaihteluissa ilmeneviä syy- ja vaikutussuh- teita, joudutaan ensimmäiseksi seuraavantapaisten kysymysten eteen: minkä tähden tietty talouselämän ilmiö, sanokaamme sijoitustoiminta, vaihtelee juuri sillä tavoin kuin se tekee? ¹ Tämän mukaisesti varsinaisen probleeman muodostaa vastauksen etsiminen kysymykseen, miksi Suomen kaupunkien asuntotuotanto tietyn historiallisesti »annetun» ajanjakson, nimittäin itsenäisyysajan puitteissa, on vaihdellut juuri sillä tavoin kuin se on tehnyt. Aiheen rajoittaminen sanotulla tavalla merkitsee sitä, että tutkimuksen painopiste tulee olemaan niiden syiden selvittelyssä, joista Suomen kaupunkien asuinrakennustoiminnan monessa suhteessa erikoislaatuiset heilahtelut ovat tutkittavan ajanjakson kuluessa johtuneet. Kuten edempänä ilmenee, selittävien tekijöiden joukossa on kuitenkin myös sellaisia, joita ei voida pitää suhdannevaihtelujen alaan kuuluvina.

2 §. Tutkittavan ajanjakson rajoittaminen. Otsikkonsa mukaisesti esillä olevan tutkimuksen tulisi käsittää aika vuodesta 1918 eteenpäin. Sanottu vuosi edustaa kuitenkin jo sisäpoliittisten tapahtumiensa vuoksi erikoisen poikkeuksellista ajankohtaa, seikka, joka ei ole ollut lyömättä leimaansa myös maan talouselämään. Sitä paitsi vuonna 1918 ja vielä joitakin vuosia sen jälkeenkin elettiin moninaisen talouselämän säännöstelyn merkeissä. Tästä syystä näyttää tarkoituksenmukaiselta aloittaa tutkimus jonkin verran myöhemmästä ajankohdasta, jolloin poikkeukselliset ulkonaiset olosuhteet eivät enää — ainakaan yhtä välittömästi — ole päässeet vaikuttamaan talouselämän kulkuun.

Vastattavaksi nousee tällöin kysymys, mistä ajankohdasta tutkimus olisi aloitettava alkupisteen valinnan muodostumatta täysin mieltävaltaiseksi. Vastauksen saamiseksi viitattakoon siihen, että KILPI, tutkiessaan Suomen suhdannevaihteluita ennen ja jälkeen maailman- sodan, jakaa koko tarkasteltavan ajanjakson kahteen osaan, joista jälkimmäinen käsittää ajan vuodesta 1922 eteenpäin. Tämän raja- ppykin valitsemista Kilpi perustelee sillä, että »niiltä ajoilta hintataso Suomessa alkaa vakiintua, samoin kuin talouselämä on jo pääasiassa

¹ TINBERGEN, *Statistical Testing of Business-Cycle Theories II*, s. 9.

vapautunut sota-ajan säännöstelystä».¹ Kun otetaan huomioon, että ensimmäisen maailmansodan jälkeinen vuokrasäännöstely, jolla eri säännöstelytoimenpiteistä on asuntotuotannon kannalta todennäköisesti ollut suurin vaikutus, lakkautettiin vasta puolivälissä vuotta 1922, näyttää siltä, että tutkimus olisi sopivinta aloittaa vasta vuodesta 1923.

On kuitenkin pidettävä mielessä, että jonkin tietyn ajanjakson puitteisiin mahtuva taloudellinen tapahtumasarja, samalla kun se vaikuttaa myöhempään kehitykseen, itse puolestaan on suuremmassa tai pienemmässä määrässä aikaisemman taloudellisen kehityskulun tulos. Myös kaupunkien asuntotuotannon kehitys vuodesta 1923 lähtien esiintyy oikeissa mittasuhteissaan, ja siihen vaikuttaneet tekijät samoin kuin viimeksi mainittujen keskinäinen vuorovaikutus käyvät täysin ymmärrettäviksi vain, jos niitä tarkastellaan edeltäneen ajan kehityksen muodostamaa taustaa vastaan. Tästä syystä on perusteltua lyhyesti koskella asuntotuotannon vaiheita myös ennen edellä mainittua vuotta, vieläpä ennen vuotta 1918. Sopivan lähtökohdan muodostaa vuosi 1912, joka käytettävissä olevien tietojen mukaan edustaa asuntotuotannon huippuvuotta ennen edellistä maailmansotaa² ja samalla ajankohtaa, josta lähtien kaupunkien asuntorakennustoimintaa koskevat tuotantoluvut ovat saatavissa. Se seikka, että varsinainen analyysi aloitetaan vasta vuodesta 1923, ei ymmärrettävästi estä edellä mainitun, taustaksi esitettävän katsauksen yhteydessä viittauksittain koskettelemasta myös niitä tekijöitä, jotka ovat määränneet tuotantovolyymien kehityksen aikaisemman kymmenvuotiskauden kuluessa.

Niinikään on paikallaan rajoittaa tutkimuksen varsinaisena kohteena olevaa ajanjaksoa myös loppupäästä ja jättää sotavuodet tarkastelun ulkopuolelle. Sopivan päätepisteen muodostaa viimeinen rauhanvuosi 1938. Jo seuraavana vuonna nimittäin poikkeukselliset ulkonaiset olosuhteet ehtivät vaikuttaa tuotantolukuihin, myöhemmistä vuosista puhumattakaan. Täten esillä oleva tutkimus tulee varsinaisesti kohdistumaan ajanjaksoon 1923—1938.

¹ KILPI, Suomen konjunktuurivaihteluista ennen ja jälkeen maailmansodan, Kansantaloudellinen Aikakauskirja 1932, s. 172.

² KUUSI, Asuntotuotanto Suomen kaupungeissa 1912—1922, Sosialinen Aikakauskirja 1923, s. 464.

II luku. Asuntotuotannon vaihtelut.

3 §. Tuotantovolyymin mittayksikön valinta. Esillä olevassa tutkimuksessa pyritään »selittämään» tietyn sijoitustoiminnan vaihteluja. On huomattava, että voidaan tehdä ero rahallisen ja reaalisen sijoitustoiminnan välillä. Taloussubjekti, joka ostaa osakkeita, obligatioita tms., tekee rahallisen sijoituksen. Jos hän sen sijaan rakentaa tehtaan tai asuintalon, hän tekee reaalisen sijoituksen.¹ Tutkimus pyrkii selvittämään syitä tietyn reaalisen sijoitustoiminnan vaihteluihin. Näitä vaihteluita taasen voidaan mitata erilaisilla mittayksiköillä. Asuntorakennustoiminnan kulloisenkin laajuuden mittapuuna voitaisiin ensinnäkin ajatella käytettäväksi joko siihen sijoitettujen rahapääomien määrää tai jotakin fysikaalista mittayksikköä. Kaupunkien asuntotuotantoon sijoitetuista pääomista ei kuitenkaan ole olemassa ensikäden tilastoa, vaan tarvittavat luvut olisi laskettava muiden tietojen perusteella, jolloin tuloksilla tulisi olemaan enemmän tai vähemmän karkeiden arviolukujen luonne. Sitä paitsi puheena olevaa mittayksikköä on myös periaatteellisesti pidettävä tarkoitukseen vähemmän sopivana, koska se on riippuvainen rahanarvon muutoksista, ja nimenomaisena tarkoituksena on saada muodostetuksi kuva tuotantovolyymin vaihteluista.

Koska halutaan tutkia asuntorakennustoiminnan kvantitatiivisia muutoksia, olisi tarkkaan ottaen sopivinta mitata näitä muutoksia jollakin tilavuusmitalla, joka tässä tapauksessa luonnollisimmin olisi kuutiometri. Tällainen aikasarja kuvastaisi sangen herkästi tuotantovolyymin vaihteluita. Lisäksi rakennusstandardissa tapahtuneet muutokset osittain ilmenisivät siitä, vaikkakaan jälkimmäistä näkökohtaa ei voida pitää erityisen tärkeänä siitä nimenomaisesta syystä, että standardin muutokset kuuluvat tämän tutkimuksen puitteisiin vain sikäli kuin niiden käsittely on omansa edistämään varsinaisen probleeman ratkaisemista. Suurempi merkitys on annettava sille seikalle, että valmistuneiden rakennusten kuutiotilavuudesta — sama koskee myös pinta-alaa, joka sekin periaatteellisesti saattaisi tulla kysymykseen — ei ole saatavissa riittävästi tietoja, vaan niiden saamiseksi olisi pakko turvautua osaksi sangen karkeihin arviointeihin.

Ainoat tiedot kaupunkien asuntorakennustoiminnan laajuudesta, jotka koko tarkasteltavalta ajanjaksolta ovat käytettävissä, koskevat valmistuneiden asuntojen ja asuinhuoneiden lukumäärää. Kun vuosittain

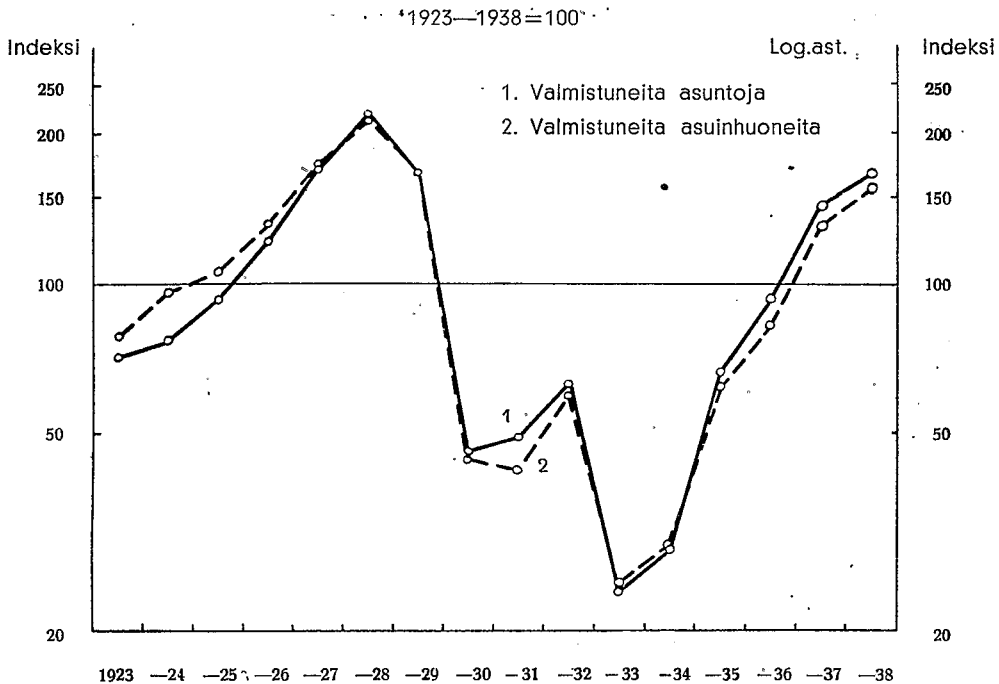
¹ Vrt. HANSEN, Fiscal Policy and Business Cycles, s. 14.

valmistuheet asunnot ovat suuruudeltaan erikokoisia, ja kun lisäksi niiden keskimääräinen huoneluku myös vuodesta toiseen vaihtelee, asuinhuoneiden lukumäärä ymmärrettävästi paremmin kuin asuntojen määrä kuvastaisi rakennusvolyymin vaihteluita. Myös standardinmuutokset tulisivat tällä tavoin paremmin näkyviin. Siitä huolimatta on käsitettä »asunto» kuitenkin pidettävä sopivampana mittayksikkönä kuin käsitettä »asuinhuone». Näin on laita ennen kaikkea siitä syystä, että asunto muodostaa sekä luonnollisen tuotantoyksikön että luonnollisen »asumisyksikön». Rakennusyrittäjä, joka rakentaa asuintalon, ei tosiasiallisesti tarjoa markkinoille yksittäisiä asuinhuoneita, vaan erillisiä asuntoja, olkoonkin, että jälkimmäiset usein käsittävät vain yhden ainoan huoneyksikön. Vastaavasti asunnon tarpeessa olevat taloussubjektit eivät normaalitapauksessa kysy vuokramarkkinoilla yksittäisiä asuinhuoneita, vaan asuntoa, olipa viimeksi mainittu sitten huoneluvultaan suurempi tai pienempi. Asunnon suurempi tarkoituksenmukaisuus mittayksikkönä käy vakuuttavasti ilmi edempänä, kun joudutaan tarkastelemaan asuntojen tarvetta tuotannonvaihtelujen mahdollisena selityserusteena.

Huomautettakoon vielä, että vuosittain valmistuneiden asuntojen keskimääräisen huoneluvun vaihtelut ovat yleensä olleet suhteellisen pieniä, ja kun toiselta puolen tuotannon vaihtelut ovat olleet sangen jyrkät ja selväpiirteiset, kumpaakin aikasarjaa käyttämällä saadaan käytännöllisesti katsoen samanlainen kuva tapahtuneesta kehityksestä. Tämä ilmenee havainnollisesti kuviosta 1 (s. 15), jossa graafisesti esitetään kaupungeissa vuosittain valmistuneiden asuntojen ja asuinhuoneiden — keittiö huoneeksi luettuna — lukumääräinen kehitys vuosina 1923—1938.¹ Kuten kuvio osoittaa, aikasarjat poikkeavat toisistaan sangen vähän. Poikkeama oli suurimmillaan vuosina 1923—1925, jolloin valmistuneiden asuntojen keskimääräinen huoneluku oli erityisen suuri eli 285 huonetta 100 asuntoa kohden, koko ajanjakson vastaavan keskimäärän ollessa 243. Tuotannon vuotuiset muutokset ovat molemmin tavoin mitattuina yleensä käyneet samaan suuntaan, paitsi vuonna 1931, jolloin valmistuneiden asuntojen lukumäärä jonkin verran kohosi edellisen vuoden tasosta, jota vastoin huoneiden määrä samanaikaisesti jonkin verran aleni. Tämän ilmiön selitys on siinä, että sanottuna vuonna asuntojen keskimääräinen huoneluku oli poikkeuksellisen pieni eli ainoastaan 208 huoneyksikköä 100 asuntoa kohden.

¹ Käyrät perustuvat Sosiaalisessa Aikakauskirjassa julkaistuihin tilastotietoihin.

Kuvio 1. Valmistuneet asunnot ja asuinhuoneet kaupungeissa vuosina 1923—1938.



4 §. Kaupunkien asuntotuotannon kehitys tilaston valossa vuosina 1912—1943. Tiedot vuosittain asuttavaan kuntoon valmistuneiden asuntojen ja asuinhuoneiden määrästä eri kaupungeissa vuosina 1912—1943 esitetään tutkimuksen lopussa olevassa taululiitteessä. Kyseiset luvut ovat täydellisiä ainoastaan vuodesta 1921 eteenpäin; aikaisemmilta vuosilta ei tietoja jokaisen yksityisen kaupungin asuntotuotannosta ole saatavissa. Huomautettakoon, että luvut koskevat ainoastaan varsinaisilla kaupunkialueilla valmistuneita asuntoja ja asuinhuoneita, koska kaupunkien rajojen ulkopuolella olevien esikaupunkialueiden tuotannosta ei tietoja ole saatavissa. Vaikkakin tutkimus varsinaisesti on tarkoitettu kohdistumaan ajanjaksoon, joka päättyi vuonna 1938, myöskin seuraavien vuosien tuotantoluvut on otettu taulukkoon, jotta saataisiin mahdollisimman täydellinen kuva siitä aaltoliikkeestä, jota asuntorakennustoiminta Suomen kaupungeissa on noudattanut.

Puheena olevien lukujen perusteella voidaan todeta, että eri kaupunkien asuntotuotannon kehityksessä on osaksi ilmennyt varsin yksi-

öllisiä piirteitä, jotka ymmärrettävästi ovat johtuneet erityisistä paikallisista olosuhteista ja edellytyksistä. Kun esillä olevassa tutkimuksessa on tarkoituksena kiinnittää päähuomio kaupunkien asuntorakennustoiminnan kokonaiskehitykseen, ei eri kaupunkien välisiin eroavuuksiin ole tässä yhteydessä enempää kuin tutkimuksessa yleensäkään aihetta puuttua. Kuitenkaan ei ole syytä kokonaan hylätä kaikkea ryhmittelyä, vaan näyttää tarkoitukse mukaiselta tarkastella asuntotuotannon kehitystä erikseen kaikissa kaupungeissa, Helsingissä ja ns. maaseutukaupungeissa. Tällaista menettelyä puoltaa se tosiseikka, että pääkaupungilla on aina ollut tietty erikoisasema maan asuntorakennustoiminnassa. Ensinnäkin Helsingin asuntotuotanto on yleensä muodostanut sangen huomattavan — eri kaupunkien väkilukuun nähden suhteettoman suuren — osan kaupunkien kokonaistuotannosta. Lisäksi tuotannon vaihtelut Helsingissä ovat jonkin verran poikenneet muissa kaupungeissa tapahtuneesta kehityksestä. Molemmista seikoista johtuu, että asuntorakennustoiminnan kehitys pääkaupungissa on sangen huomattavasti vaikuttanut siihen kuvaan, jonka kaikkien kaupunkien asuntotuotannon vaihtelut tarjoavat.

Vuosittain valmistuneiden asuntojen lukumääräinen kehitys kaikissa kaupungeissa, Helsingissä ja muissa kaupungeissa vuosina 1912—1943 esitetään graafisesti kuviossa 2 (s. 18). Kuten kuviossa olevat käyrät havainnollisesti osoittavat, asuntorakennustoiminta on tarkasteltavana olevan ajanjakson kuluessa vaihdellut sangen voimakkaasti. Ensimmäistä maailmansotaa edeltäneenä huippuvuotena 1912 kaupungeissa valmistui lähes 3 700 uutta asuntoa ja seuraavana vuonna vielä vajaat 3 600, mutta jo vuonna 1914 valmistuneiden asuntojen määrä aleni n. 45 %:iin vuoden 1912 tasosta. Seuraavina sotavuosina ja vielä ensimmäisinä vuosina rauhanteon jälkeen kaupunkien asuntotuotanto oli lamassa. Etenkin vuosina 1916—1918 asuntorakennustoiminnassa vallitsi miltei täydellinen pysähdystila vuosittain valmistuneiden asuntojen määrän käsittäessä ainoastaan suunnilleen kymmenennen osan huippuvuoden 1912 määrästä. Vuodesta 1918 lähtien asuntorakennustoiminta vuosi vuodelta vilkastui, mutta kesti kuitenkin aina vuoteen 1925 saakka, ennen kuin se, jos kaikki kaupungit otetaan huomioon, ylitti viimeisten maailmansotaa edeltäneiden vuosien tason. 1920-luvun puolivälin jälkeen tuotantokäyrä sen sijaan kohosi erittäin jyrkästi. Tuotannon lisäys vuodesta toiseen ei tuona aikana ollut ainoastaan absoluuttisesti, vaan myös suhteellisesti suurempi kuin aikaisempina vuosina, kuten logaritmiseen asteikkoon piirretty kuvio 1 havainnollisesti osoittaa. Tuotanto saavutti huippunsa vuonna 1928, jolloin kau-

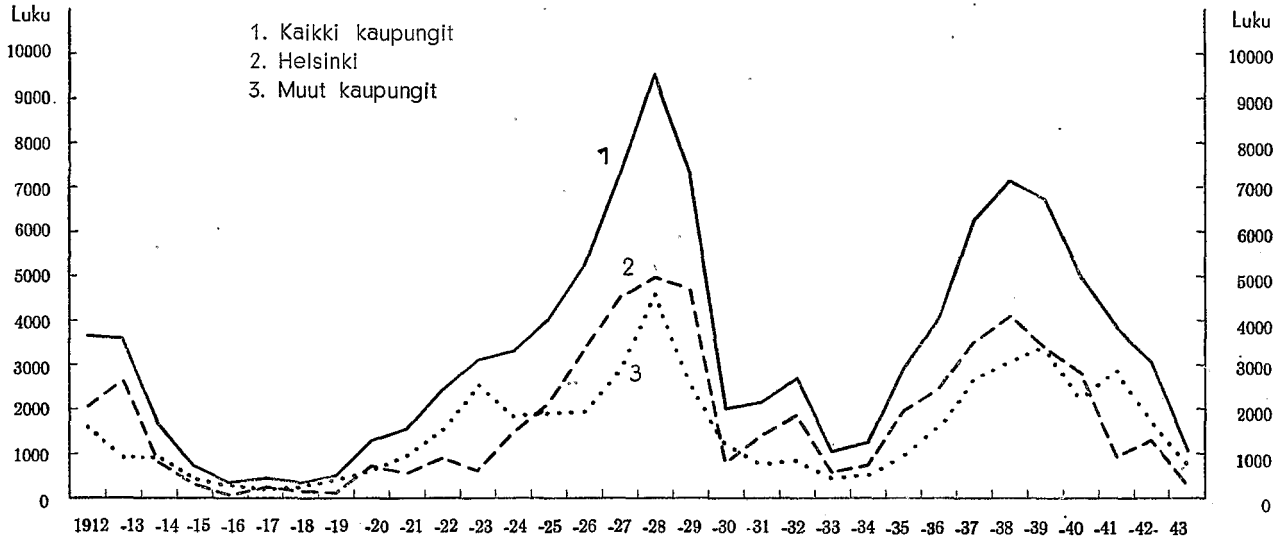
pungeissa valmistui yhteensä yli 9 500 uutta asuntoa eli noin 23 kertaa niin paljon kuin sodanaikaisen lamaannuksen aallonpohjassa ja noin 2 1/2 kertaa niin paljon kuin vuonna 1912.

Vielä vuonna 1929 asuntotuotanto pysytteli huomattavan vilkkaana käsittäen n. 75 % edellisen vuoden tuotannosta, mutta seuraavana vuonna valmistuneiden asuntojen määrä aleni noin 2 000 asuntoon. Vuosina 1931—1932 tapahtuneen vähäisen nousun jälkeen tuotantokäyrä saavutti alimman pisteensä vuonna 1933, jolloin valmistuneiden asuntojen määrä oli hiukan yli 1 000 eli vajaat 11 % vuoden 1928 määrästä. Sen jälkeen asuntotuotanto vuosi vuodelta laajeni aina suursodan syttymiseen saakka. Erityisen voimakas tuotannon lisäys oli vuonna 1937, jolloin valmistuneiden asuntojen määrä muodostui 50 % suuremmaksi kuin vuotta aikaisemmin. Ripeästä noususta huolimatta tuotanto ei kuitenkaan 1930-luvun loppuvuosina saavuttanut samaa laajuutta kuin edellisellä vuosikymmenellä. Huippuvuonna 1938 valmistui lähes 7 200 uutta asuntoa, eli miltei kaksi kertaa niin paljon kuin vuonna 1912, mutta kuitenkin vain n. 75 % vuoden 1928 tuotannosta. Tulkoon mainituksi, että valmistuneiden asuntojen määrä oli ensimmäisenä sotavuotena 1939 vain n. 4 % pienempi kuin vuotta aikaisemmin. Kun tilastosta puuttuvat tiedot Viipurin, Käkisalmen, Hangon ja Kajaanin asuntotuotannosta, oli vuonna 1939 valmistuneiden asuntojen määrä mahdollisesti todellisuudessa jonkin verran suurempi kuin edellisellä vuonna. Seuraavina vuosina sen sijaan kaupunkien asuinrakennustoiminnalla oli kokonaisuutena katsoen jatkuvasti aleneva suunta.

Kuviosta 2 käy selvästi ilmi se aikaisemmin viitattu tosiseikka, että Helsingin asuntotuotanto on koko kysymyksessä olevan ajanjakson ajan muodostanut sängen tuntuvan osan kaikkien kaupunkien kokonaistuotannosta. Vuosina 1912—1943 Helsingissä valmistuneiden uusien asuntojen määrä oli keskimäärin 53 % kaikkien kaupunkien asuntotuotannosta; vuosina 1923—1938 pääkaupungin osuus oli vielä jonkin verran suurempikin eli keskimäärin 56 %. Esitetyt luvut ovat omansa herättämään huomiota ennen kaikkea sen takia, että samanaikaisesti pääkaupungin asukasluvu on käsittänyt karkeasti ottaen vain kolmanneksen maan koko kaupunkiväestöstä.

Tarkasteltaessa tuotantokäyrän kehitystä toisaalta Helsingissä, toisaalta muissa kaupungeissa huomio kiintyy ennen kaikkea seuraaviin seikkoihin. Ensinnäkin havaitaan, että ennen ensimmäistä maailmansotaa Helsingin asuntorakennustoiminta saavutti huippunsa vasta vuonna 1913, jolloin se muissa kaupungeissa jo oli tuntuvasti vähäi-

Kuvio 2. Valmistuneet asunnot kaupungeissa vuosina 1912—1943.



sempää kuin vuotta aikaisemmin. Sen sijaan sotavuosina asuntotuotanto supistui Helsingissä yleensä vielä jyrkemmin kuin muualla; eräänlaisena kuriositeettina voidaan mainita, että vuonna 1916 pääkaupungissa valmistui ainoastaan 29 uutta asuntoa. Edelleen havaitaan, että 1920-luvun alkuvuosina tuotannon vilkastuminen oli maaseutukaupungeissa ripeämpää kuin Helsingissä. Puheena olevana aikana Helsingin osuus kaupunkien kokonaistuotannosta olikin poikkeuksellisen pieni, vuonna 1923 ainoastaan runsaat 19 $\%$. Sen sijaan kyseisen vuosikymmenen puolivälistä lähtien Helsingissä vuosittain rakennettiin enemmän asuntoja kuin kaikissa muissa kaupungeissa yhteensä, vaikkakin huippuvuonna 1928 maaseutukaupunkien asuntotuotanto lisääntyi edelliseen vuoteen verrattuna sekä absoluuttisesti että suhteellisesti voimakkaammin kuin Helsingin tuotanto.

1930-luvun kehityksessä herättää huomiota ennen kaikkea asuntotuotannon tilapäinen elpyminen Helsingissä vuonna 1932, jota elpymistä myös muissa kaupungeissa vastasi mitättömän vähäinen nousu. Seuraavina vuosina valmistuneiden asuntojen määrä jälleen kehittyi jokseenkin samansuuntaisesti sekä Helsingissä että maaseutukaupungeissa, pääkaupungissa kuitenkin jonkin verran ripeämmässä tahdissa.

5 §. Asuntotuotannon vaihtelujen luonne. Kuvio 2 osoittaa, että ne — sinänsä verraten vähäpätöiset — epäsäännöllisyydet, jotka vuosien 1912 ja 1943 välisenä aikana ovat rikkoneet tuotantokäyrän muodon toisaalta Helsingissä, toisaalta muissa kaupungeissa, suurelta osaltaan ovat käyneet vastakkaisiin suuntiin ja siten ikäänkuin neutraloineet toisensa. Seurauksena on ollut, että kaikkien kaupunkien asuntotuotantoa osoittava käyrä on puheena olevan ajanjakson kuluessa osoittanut sangen säännöllistä ja selväpiirteistä aaltoliikettä. Tässä aaltoliikkeessä voidaan havaita kolme selvästi ja kiistattomasti erottuvaa huippua, joita edustavat vuodet 1912, 1928 ja 1938. Tuotantokäyrän alempien käännepisteiden määrittäminen ei sen sijaan ole aivan yhtä helppoa, sillä tuotannon kehityssuunta on rakennuslaman aikoina ollut jonkin verran epämääräinen. Siten asuntotuotanto pysytteli vuodet 1916—1918 käytännöllisesti katsoen samalla tasolla. 1930-luvulla taas vuoden 1932 tilapäinen elpyminen keskeytti vuonna 1929 alkaneen laskusuunnan.

Jos jätetään huomiotta edellä mainitut vähäiset epäsäännöllisyydet, voidaan asuntotuotannon vuosina 1912—1943 noudattamassa aaltoliikkeessä erottaa seuraavat vaiheet:

vuosina	1912—1915	aleneva suunta,
„	1916—1918	pysähdystila,
„	1919—1928	nouseva suunta,
„	1929—1930	aleneva suunta,
„	1931—1934	pysähdystila,
„	1935—1938	nouseva suunta,
„	1939—1943	aleneva suunta.

Täten tarkasteltavana olevan ajanjakson puitteisiin mahtuu 2 1/2 rakennusaaltoa tai -kiertoa, joista kumpikin »täydellinen» aalto käsittää alenevan vaiheen, pysähdystilan ja nousevan vaiheen. Näiden aaltojen pituudet ovat huipusta huippuun laskettuina 16 ja 10 vuotta.

Herää kysymys, mitä johtopäätöksiä näiden havaintojen nojalla mahdollisesti voidaan tehdä Suomen kaupunkien asuntotuotannon vaihtelujen yleisestä luonteesta. Voidaanko ensinnäkin asuntorakennustoiminnan aaltoliike lukea kuuluvaksi johonkin tiettyyn talouselämässä esiintyvien poljennollisten vaihtelujen ryhmään?

Teollistuneen ajan talouselämässä on historiallisesti ja tilastollisesti havaittavissa useantyyppistä aaltoliikettä. Ensinnäkin on todettu esiintyvän ns. pitkiä aaltoja, joiden kestämisäika on 50—60 vuotta. Toisen ryhmän muodostavat keskimäärin 7—11 vuoden pituiset vaihtelut, joita tavallisesti tarkoitetaan suhdannevaihteluista puhuttaessa. Kolmatta tyyppiä edustaa suhteellisen lyhytaikainen, pääasiallisesti Yhdysvaltojen talouselämälle olennainen, keskimäärin 3 1/2 vuotta kestävä aaltoliike. Näistä erityyppisistä heilahdusilmiöistä voitaisiin käyttää nimityksiä Kondratieffin, Juglarin ja Kitchinin aallot niiden kolmen kansantaloudentutkijan mukaan, jotka ensimmäisinä varsinaisesti ovat kiinnittäneet huomiota puheena oleviin kapitalistisen talouselämän liikuntoihin.¹ Neljännen pääryhmän muodostavat ns. kausivaihtelut, jotka johtuvat ilmastosuhteiden vaihtelujen vaikutuksesta tuotantoon ja kulutukseen tai sosiaalisista tavoista ja pitämyksistä, jotka liittyvät tiettyihin kalenterin määräämiin ajankohtiin.²

¹ SCHUMPETER, *Business Cycles*, erik. s. 161—173. — Amerikkalaisessa kirjallisuudessa käytetään varsinaisista suhdannevaihteluista toisinaan nimitystä »suuret aallot» (*major cycles*) ja 3 1/2 vuoden vaihteluista nimitystä »pienet aallot» (*minor cycles*). Ks. esim. HANSEN, m.t., erik. s. 18—19.

² Ks. esim. MITCHELL, *Business Cycles*, s. 236—237.

Rakennustoiminta kuuluu pohjoisessa ilmanalassa niihin talouselämän aloihin, joilla kausivaihtelut ovat varsin selväpiirteisiä. Koska kuitenkin viimeksi mainittujen heilahdusaika on alle vuoden pituinen, ne voidaan tässä yhteydessä jättää laskuista. Sama koskee myös pitkiä (Kondratieffin) aaltoja, joiden mahdollisesta esiintymisestä Suomessa ei käytettävissä olevan aineiston perusteella voida tehdä johdopäätöksiä. Sen sijaan jälkimmäinen niistä kahdesta rakennusaallosta, joista edellä on ollut puhetta, lähinnä tuo mieleen varsinaiset 7—11 vuoden pituiset suhdannevaihtelut.

Sitä vastoin edellinen rakennuskierto, jonka pituudeksi todettiin 16 vuotta, ei ilman muuta näytä olevan sijoitettavissa talouselämän yleisten suhdannevaihtelujen puitteisiin. Se otaksoma on lähellä, että kysymyksessä olisi samantapainen, tavallisia suhdannekiertoja pitempi aaltoliike, jonka on havaittu esiintyvän eräiden muiden maiden rakennustoiminnassa. Etenkin Yhdysvalloissa on tällaisia ns. pitkiä rakennusaaltoja verraten paljon tutkittu. Puheena olevat tutkimukset, joista eräät käsittävät useita kymmeniä kaupunkeja, osoittavat, että Yhdysvaltojen asuntotuotanto samoin kuin muukin varsinainen rakennustoiminta on yli 100 vuoden ajan noudattanut varsin säännönmukaista aaltoliikettä. Sellaisten rakennusaaltojen lisäksi, jotka pituudeltaan vastaavat tavallisia suhdanneaalloja, on todettu esiintyvän pitempiä aaltoja, joiden pituus huipusta huippuun laskettuna on ollut keskimäärin 15—21 vuotta.¹ Samantapaisia havaintoja on tehty myös eräiden Euroopan kaupunkien asuntotuotannosta. WARRENin ja PEARSONin mukaan rakennusaaltojen pituus on vaihdellut Lontoossa 19 ja 30 vuoden välillä, vastaavien lukujen ollessa Glasgowissa 21—25 vuotta, Hampurissa 20—25, Amsterdamissa 12—19, Tukholmassa 19—27 ja Montrealissa keskimäärin 19 vuotta.² Kuten Warren ja Pearson huomaut-

¹ Yhdysvaltojen rakennustoiminnan pitkiä aaltoja käsitellään mm. seuraavissa tutkimuksissa: ROOS, *Dynamic Economics*, VI luku; NEWMAN, *The Building Industry and Business Cycles*, erik. s. 6—16; BURNS, *Long Cycles in Residential Construction*, *Economic Essays in Honor of Wesley Clair Mitchell*, s. 67 ja seur.; DERKSEN, *Long Cycles in Residential Building*, *Econometrica* 1940, s. 97 ja seur.; LONG, m.t., erik. VIII luku; HANSEN, m.t., s. 19—27.

² WARREN ja PEARSON, *World Prices and the Building Industry*, s. 97—131. — Myös BEVERIDGE (*Full Employment in a Free Society*, erik. s. 307—308) on kiinnittänyt huomiota rakennustoiminnan pitkiin aaltoihin (*hyper-cyclical fluctuations of building trade*) korostaen erityisesti niiden merkitystä työllisyyden vaihteluille.

tavat, rakennusaallot näyttävät Euroopassa olleen vielä jonkin verran pitempiä kuin Yhdysvalloissa.¹

Voidaan todeta, että edellinen kahdesta Suomen kaupunkien asuntotuotannossa havaitusta rakennuskierrosta pituutensa puolesta hyvinkin saattaisi vastata ns. rakennustoiminnan pitkiä aaltoja. Ei kuitenkaan ole mahdollista yhden ainoan tapauksen perusteella tehdä tässä suhteessa sitovia johtopäätöksiä, varsinkin, kun seuraava rakennusaalto jo oli tuntuvasti lyhempi. Mutta lisäksi ja ennen kaikkea on otettava huomioon, että niissä maissa, joissa rakennustoiminnan on havaittu noudattavan yleisistä suhdannevaihteluista poikkeavaa pitkäaikaista aalto-liikettä, näin on säännöllisesti ollut laita myös »normaaleina», rauhanomaisina aikoina, jolloin talouselämän ulkopuoliset häiriötekijät eivät sanottavasti ole päässeet vaikuttamaan niihin rakennustoiminnan omasta sisäisestä luonteesta johtuviin voimiin, jotka määräävät tämän tuotantoalan kehityksen. Sen sijaan vuosien 1912 ja 1928 väliin mahtui neljä vuotta kestänyt maailmansota ja erityisesti Suomen kohdalla joukko mullistavia valtiollisia tapahtumia sekä oma, joskin lyhytaikainen sisällissota. On yleisesti tunnettua, että rakennustoiminta ja erityisesti asuntotuotanto kuuluvat niihin talouselämän aloihin, joihin levottomat ulkonaiset olosuhteet ja ennen kaikkea sota vaikuttavat poikkeuksellisen lamaanuttavasti. Merkille pantavaa on, että tämä ilmiö ei koske ainoastaan sotaikäyviä, vaan suuremmassa tai pienemmässä määrässä myös puolueettomia maita. Warrenin ja Pearsonin aikaisemmin viitattujen tutkimusten mukaan rakennustoiminta supistui ensimmäisen maailmansodan aikana huomattavasti paitsi Englannissa ja Saksassa, myös puolueettomissa maissa, kuten Ruotsissa ja Hollannissa.² Vastaavanlainen kehitys on ollut todettavissa myöskin toisen maailmansodan puhjettua.

Syyt asuntorakennustoiminnan sodanaikaiseen supistumiseen ovat helposti havaittavissa, etenkin mitä sotaa käyviin maihin tulee. Ensinnäkin maan voimavarojen keskittäminen sodankäynnin palvelukseen saa aikaan sen, että enempää työvoimaa kuin reaali-pääomaa ei enää samassa määrässä kuin rauhan aikana liikene asuntojen rakentamiseen. Useassa tapauksessa siviililuontoista rakennustoimintaa suorastaan

¹ Tulkoon tässä yhteydessä vielä mainituksi, että Englannin tiiliteollisuuden tuotannon on havaittu industrialismin ensimmäisinä vuosikymmeninä noudattaneen varsin säännöllistä aaltoliikettä, jossa aaltojen pituus oli 16—18 vuotta, ilmiö, joka myös viittaa pitkien aaltojen esiintymiseen rakennustoiminnassa. (Ks. SHANNON, Bricks — A Trade Index 1785 — 1849, *Economica* 1934, s. 300 ja seur.)

² Ks. s. 21, alaviitta 2.

pyritään valtiovallan toimenpitein supistamaan. Muita tekijöitä ovat ulkomaisten rakennusaineiden ja -tarvikkeiden saannin vaikeutuminen sekä rakennuskustannusten kohoaminen seurauksena työpalkkojen ja tavaranhintojen noususta, työtehon alenemisesta, hankinnoissa kuljetusvaikeuksien johdosta tapahtuneista keskeytyksistä ym. seikoista. Tavallisesti myös rakennustoiminnan rahoittaminen sodan oloissa vaikeutuu. Tärkeä merkitys saattaa edelleen olla tietyillä psykologisilla tekijöillä, jollaisia ovat pelko totaalisen sodankäynnin tuhoista ja epä tietoisuus sodan lopputuloksesta samoin kuin rahanarvon ja vuokratason tulevasta kehityksestä. Yllä mainitut tekijät ovat suurelta osaltaan senlontoisia, että ne suuremmassa tai pienemmässä määrässä vaikuttavat sodan aikana myös puolueettomissa maissa.¹

Suomen kaupunkien asuntotuotannon lamaantumiseen edellisen maailmansodan aikana vaikuttivat pääasiallisesti samat syyt kuin muuallakin. Sodan alkuvuosina ehkäisi rakentamista pelko siitä, että Suomi ja etenkin maan rannikkoseudut tulisivat joutumaan sotatoimien piiriin. Sisämaan kaupunkien asuntorakennustoiminta pysyttelikin sodan puhjettua vilkkaampana kuin rannikkokaupunkien. Satamakaupungeissa, kuten Kotkassa ja Hangossa, satamien sulkemisesta oli välillisenä seurauksena, että asuntojen kysyntä näissä kaupungeissa supistui. Sodan jatkuessa työntyi etualalle joukko muita samaan suuntaan vaikuttavia tekijöitä. Näistä on mainittava ennen kaikkea inflaatio ja siihen liittyvä rakennuskustannusten jatkuva kohoaminen. Kun vallitsi epä tietoisuus siitä, minkälaisiksi rahan arvo ja rakennuskustannukset tulisivat olojen vakiinnuttua muodostumaan — yleisesti odotettiin rakennuskustannusten myöhemmin alenevan — oli yksityinen pääoma halutonta hakeutumaan asuntorakennustoimintaan. Suoranaisena seurauksena inflaatiosta oli edelleen sekasorto kotimaisilla luottomarkkinoilla, minkä johdosta laajahkon rakennustoiminnan rahoittaminen ei vallitsevissa oloissa olisi käynyt päinsäkään. Hypoteekkilaitosten rahoitusmahdollisuudet heikkenivät olennaisesti sen johdosta, että ulkomaisia obligaatiolainoja ei ollut saatavissa.² Yhtenä tärkeimmistä syistä siihen, että asuntorakennustoiminta ei valtiollisten ja taloudellis-

¹ Vrt. BOWEN, The Building Industry in the War Time, *Economic Journal* 1939, s. 663—669 ja WRIGHT, Housing Policy in Wartime, *International Labour Review* 1940, s. 10—13.

² Vrt. HARVIA, Suomen sodanjälkeinen asuntopolitiikka, *Sosiaalinen Aikakauskirja* 1920, s. 96—97; Kuusi, Asuntotuotanto Suomen kaupungeissa 1912—1922, *Sosiaalinen Aikakauskirja* 1923, s. 467 ja seur.; MODÉEN, Rakennustoiminta kaupungeissa vuosina 1921—28, s. 11.

ten olojen vakiinnuttuakaan vuosikausiin osoittanut sanottavia elpymisen oireita, on yleisesti pidetty vuokrasäännöstelyä. Uusien asuntojen vuokrat tosin eivät olleet säännöstelyn alaisia, mutta »niin kauan kuin vallitsi liian suuri ero vanhempien asuinrakennusten säännöstelyjen vuokrien ja äsken valmistuneiden rakennusten vapaiden vuokrien välillä, pysyi jälkimmäisten kannattavuus epävarmalla pohjalla». ¹

Edellä sanotun perusteella näyttää ilmeiseltä, että vuosien 1912 ja 1928 välisen rakennuskierron pituus ei ole johtunut asuntorakennustoiminnan omista sisäisistä edellytyksistä, vaan siitä, että tietyt poikkeukselliset, suurelta osaltaan talouselämän ulkopuolelta vaikuttavat tekijät miltei kokonaan pysähdyttivät asuntotuotannon sotavuosina ja täten ikään kuin »venyttivät» puheena olevaa rakennuskiertoa. Tämän vuoksi ei myöskään ole luultavaa, että kysymyksessä olisi ollut samantapainen pitkä rakennusaalto, jonkalaisia eräissä maissa on todettu esiintyvän. Ellei edellä mainittuja ulkotaloudellisia häiriöilmiöitä olisi ollut vaikuttamassa, tuotantokäyrä todennäköisesti olisi saanut olennaisesti toisenlaisen muodon. Sen sijaan vuosina 1923—1938 eli tutkimuksen varsinaisena kohteena olevan ajanjakson kuluessa kaupunkien asuntorakennustoiminta on sangen läheisesti noudattanut talouselämän »yleisiä» suhdannevaihteluita, kuten seuraavassa §:ssä osoitetaan.

6 §. Asuntotuotanto ja suhdannevaihtelut. Ennen kuin lähemmin syvennyttään tarkastelemaan kaupunkien asuntotuotannon ja suhdannevaihtelujen välistä suhdetta, saattaa olla paikallaan verrata asuntorakennustoiminnan itsenäisyydenaikaista kehitystä vastaavaan kehitykseen eräissä muissa maissa. Tässä mielessä esitetään kuviossa 3 (s. 26) graafisesti asuntotuotannon vaihtelut 1920- ja 1930-luvuilla Suomessa, Ruotsissa, Saksassa, Englannissa ja Yhdysvalloissa. ² Kolmesta vii-

¹ MODEEN, m.t., s. 14.

² *Ruotsia* koskevat luvut tarkoittavat valmistuneiden asuntojen määriä 12 suurimmassa kaupungissa. Lähde: Sociala Meddelanden.

Saksaa koskeva käyrä kuvaa valmistuneiden asuntojen määriä 5 suurimmassa kaupungissa. Lähde: Wirtschaft und Statistik.

Englannin kehitystä osoittava käyrä tarkoittaa valmistuneiden asuintalojen määriä 146 paikkakunnalla. Lähde: H. W. ROBINSON, *The Economics of Building*, Appendix 2.

Yhdysvaltoja koskeva käyrä kuvaa suunniteltujen asuinrakennusten lattiapinta-alan kehitystä eräissä kaupungeissa. Lähde: TINBERGEN *Statistical Testing of the Business-Cycle Theories I*, s. 156.

meksi, mainitusta maasta ei yhtenäistä tilastoaineistoa ole ollut saatavissa aivan samoilta vuosilta, vaan Saksaa koskevat luvut ovat ajalta 1923—1936, Englantia koskevat vuosilta 1924—1938 ja Yhdysvaltoja ajanjaksolta 1923—1937. Näin vähäiset erilaisuudet eivät kuitenkaan olennaisesti heikentäne kuviossa esitettyjen käyrien vertailukelpoisuutta.

Kuvion 3 perusteella havaitaan, että kaupunkien asuntorakennustointa on eri maissa noudattanut sangen yksilöllistä kehitystä. Muita yhteisiä piirteitä paitsi jyrkkiä vaihteluita on eri maiden asuntotuotannon kehityksessä vaikea havaita, ellei oteta lukuun sitä, että Ruotsin, Saksan ja Englannin tuotantokäyrillä on nouseva pääsuunta eli *trend*. Sen sijaan Yhdysvalloissa rakennustoiminnan *trend* on pikemminkin laskeva, ja Suomen tuotannonvaihtelujen pääsuuntaa edustaisi lähinnä vaakasuora viiva. Edelleen voidaan todeta, että Suomea koskeva käyrä on muodoltaan säännöllisempi kuin muut; mahdollisesti tämä on ilmaus siitä, että meillä ei todennäköisesti ole esiintynyt ns. pitkiä rakennusaaltoja.

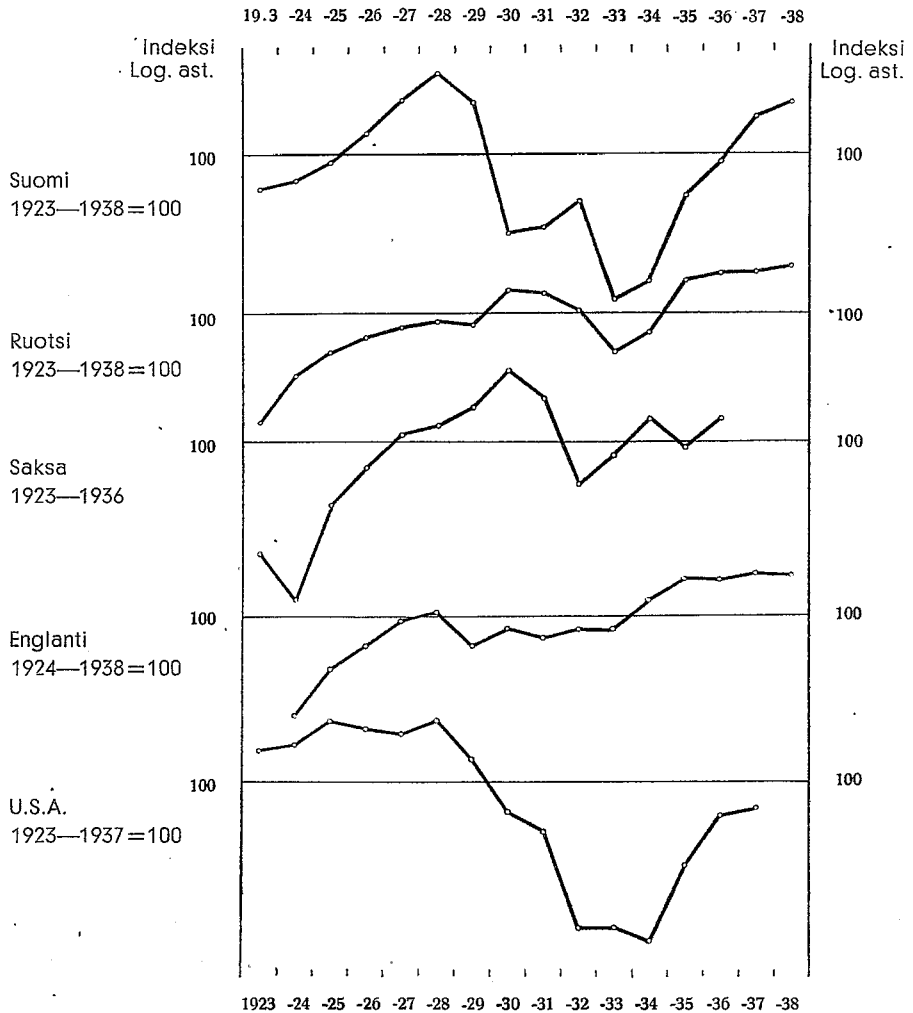
Samoin kuin asuntojen tuotanto näyttää eri maissa kehittyneen yksilöllisellä tavalla, samoin se suhde, joka asuinrakennustoiminnan ja talouselämän yleisten suhdannevaihtelujen välillä vallitsee, vaihtelee ajallisesti ja paikallisesti. Sopivan taustan tämän suhteen tarkastelulle Suomen oloissa muodostaa lyhyt katsaus eräisiin tärkeimmissä maissa tehtyihin havaintoihin.

Mitä ensinnäkin Ruotsiin tulee, on asuinrakennustoiminnan siellä todettu yleensä kulkevan suhdannevaihtelujen edellä, vaikkakaan näin ei säännöllisesti ole ollut laita. Täten asuntotuotannon lamaantumisen on usein tapahtunut ennen yleisen talouspulan puhkeamista ja samoin on nousukauden alkaessa asuntotuotannon vilkastuminen monesti ennakoanut yleistä suhdannekäännettä.¹ Myös saksalaisessa ammattikirjallisuudessa on kysymystä käsitelty. Jo ennen ensimmäistä maailmansotaa POHLE esitti, että Saksan suurkaupunkien asuntotuotannolla on ollut taipumus kehittyä yleisille suhdannevaihteluille osaksi vastakkaiseen suuntaan.² Sittenmin HUNSCHA on Berliinin suhdanne-tutkimuslaitoksen toimesta suoritetussa tutkimuksessa pyrkinyt tilastollisesti osoittamaan, että näin on todella ollut laita vuosina 1896—1914. Asuntotuotanto on elpynyt voimakkaasti jo lamavuosina, saa-

¹ JOHANSSON, Bostadsförsörjningen ur produktions- och sysselsättningssynpunkt, Statens offentliga utredningar 1935:2, Bilaga 8, s. 258.

² POHLE, Die Wohnungsfrage I, s. 122.

Kuvio 3. Kaupunkien asuntotuotanto eräissä maissa 1920- ja 1930-luvuilla.



vuttanut huippupisteensä nousukauden alussa ja sen jälkeen alkanut supistua nousukauden vielä jatkuessa. Rakennustoiminnan aallonpohja on yleensä saavutettu noin vuosi pulan puhkeamisen jälkeen.¹ Nämä tulokset eivät kuitenkaan ole tyydyttäneet Saksan suhdanne-

¹ HUNSCHA, Die Dynamik des Baumarkts, Vierteljahrshefte zur Konjunkturforschung, Sonderheft 17, erik. s. 12.

tutkimuksen *grand old mania* SPIETHOFFia, joka on koettanut osoittaa, että edellä mainittu tutkimus perustuu liian suppeaan tilastolliseen aineistoon eikä täysin pidä paikkaansa. Spiethoff puolestaan esittää, että Saksan kaupunkien asuntotuotanto on ylipäänsä kehittynyt yhden-suuntaisesti yleisten suhdannevaihtelujen kanssa, kuitenkin siten, että asuntorakennustoiminta on ollut suhdannevaihtelujen edelläkävijä. Lisäksi poikkeukset yleisestä suhdannekehityksestä ovat eri paikkakunnilla olleet sangen erilaiset.¹

Englannin rakennustoimintaa koskevien ekonometrinen tutkimustensa perusteella H. W. ROBINSON koettaa osoittaa, että 1920- ja 1930-luvuilla asuntotuotannolla on sanotuissa maassa ollut taipumus kehittyä yleisille suhdannevaihteluille vastakkaisella tavalla.² Huomattakoon kuitenkin, että Robinson ei suorita mitään vertailuja toisaalta asuntotuotannon ja toisaalta muiden talouselämän alojen kehityksen välillä, vaan on saavuttanut tuloksensa teoreettista tietä. Mitä vihdoin Yhdysvaltoihin tulee, rakennustoiminnan ja yleisen suhdannekehityksen välistä suhdetta on siellä selvitelty varsin lukuisissa tutkimuksissa. Myös Yhdysvalloissa eri tutkijain käsitykset useassa tapauksessa melkoisesti eroavat toisistaan, seikka, joka ainakin osaksi saanee selityksensä siitä, että tutkimukset kohdistuvat eri ajanjaksoihin ja eri osiin maata. HUBBARDin mukaan asuntorakennustoiminta on vaihdellut yhdenmukaisesti yleisen taloudellisen kehityksen kanssa. Selvin yhtäläisyys on havaittavissa rakennustoiminnan ja spekulatiivisen taloustoiminnan kehityksen välillä.³ Sen sijaan J. M. CLARK on havainnut, että asuntotuotanto yleensä kulkee suhdannekehityksen edellä.⁴ NEWMAN taas esittää, että rakennustoiminnan lyhytaikaiset vaihtelut ovat verraten riippumattomat suhdannevaihteluista, mutta milloin yleisen suhdannekehityksen suunta on ollut epävarma, rakennustoiminnan kehityksellä on usein ollut sille ratkaiseva merkitys.⁵ LONG on tutkinut rakennustoiminnan ja suhdannevaihtelujen välistä suhdetta useassakin eri tutki-

¹ SPIETHOFF, *Boden und Wohnung*, s. 9 ja seur. — Mainittujen tulosten erilaisuus näyttää ainakin osaksi johtuvan siitä, että toisaalta Spiethoff ja toisaalta Berliinin suhdannetutkimuslaitos määrittelevät suhdannekierron eri vaiheet jonkin verran eri tavoin.

² H. W. ROBINSON, *The Economics of Building*, erik. s. 156.

³ HUBBARD, *An Analysis of Building Statistics for the United States*, *The Review of Economic Statistics* 1924, s. 32.

⁴ CLARK, m.t., s. 27—29.

⁵ NEWMAN, m.t., s. 15—16.

muksessa. Eräissä niistä, joka käsittelee Manhattanin rakennustoimintaa 70 vuoden aikana, hän toteaa, että asuntotuotannon lyhyiden aaltojen ja teollisen toiminnan välillä vallitsee »kohtalainen» (*moderate*) yhdenmukaisuus. Lähinnä asuntotuotannon kehitys on vastannut pörssikeinottelun vaihteluita.¹ Rakennustoiminnan vaihteluita ja sijoitustoiminnan teoriaa käsittelevässä myöhemmässä tutkimuksessaan Long on analyysinsä pohjaksi konstruoinut eräitä laajaan tilastoaineistoon perustuvia indeksisarjoja, mm. kuukausi-indeksin, joka kuvaa Yhdysvaltojen koko rakennustoiminnan arvokehitystä vuosina 1868—1940 ja joka on puhdistettu satunnais- ja kausivaihteluista. Käyttäen apuna Yhdysvaltojen tärkeimpiä suhdanneindeksejä Long tekee vertailuja rakennustoiminnan lyhytaikaisten vaihtelujen ja yleisen suhdannekehityksen välillä ja toteaa, että molemmissa esiintyvien syklien keskimääräinen pituus on ollut suunnilleen sama sekä että kehityksen käännekohdat yleensä ovat sattuneet samanaikaisesti. Sen sijaan rakennustoiminnan vaihtelut ovat olleet voimakkaammat kuin muun talouselämän, spekulatiivisimmatkin alat mukaan luettuina.² Huomattava kuitenkin on, että puheena oleva kuukausi-indeksi käsittää asuntotuotannon lisäksi myös teollisen, kaupan sekä julkisen rakennustoiminnan.

Mutkattomimmin asuntotuotannon suhdetta yleisiin suhdannevaihteluihin voidaan tarkastella vertaamalla ensiksi mainitun kehitystä sopivalla tavalla lasketun yleisen suhdanneindeksin kehitykseen vastaavan ajanjakson aikana, kuten eräissä edellä viitatuissa tutkimuksissa onkin menetelty. Suomen kohdalla tällainen vertailu ei kuitenkaan ole mahdollinen, koska ainoa Suomessa konstruoitu yleinen suhdanneindeksi, ns. »Talouselämän» suhdanneindeksi, koskee ainoastaan aikaa vuodesta 1933 eteenpäin. Tästä syystä itsenäisyyden aikaista suhdannekehitystä on tyydyttävä valaisemaan useiden, talouselämän eri puolia edustavien aikasarjojen avulla.

Tarkastelun kohteeksi on valittu seuraavat sarjat, jotka suurimmalta osaltaan myös sisältyvät yllä mainittuun yleiseen suhdanneindeksiin.³ Tuotantoa edustamaan on otettu teollisuustuotannon vo-

¹ LONG, *Seventy Years of Building Cycles in Manhattan*, *The Review of Economic Statistics* 1936, s. 187—190.

² LONG, *Building Cycles and the Theory of Investment*, V luku.

³ Ks. STADIUS, »Talouselämän» suhdanneindeksi ja sen laskemisperusteet, *Talouselämä* 1938, s. 1184.

lyymi-indeksi. Ulkomaankauppaa, joka esittää erityisen tärkeätä osaa Suomen suhdannevaihteluissa, valaisevat viennin ja tuonnin volyyymi-indeksit. Lisäksi on otettu mukaan sahatun puutavaran vienti, joka kokemuksen mukaan on kaikkein herkin ulkomaankaupan suhdanne-ilmapuntari. Muut tarkastelun alaiset lukusarjat ovat liikkeessä olevan setelistön määrä (vuosikeskimäärät) ja tukkumyynnin arvo. Näistä edellistä voidaan, milloin rahan arvossa ei tapahdu sanottavia muutoksia ja olosuhteet muutenkin ovat »normaalit», hyvällä menestyksellä käyttää eräänlaisena yleisen suhdanneindeksin korvikkeena. Kaikki kyseiset aikasarjat esitetään graafisesti kuviossa 4 (s. 31).¹

Voidaan todeta, että asuntotuotantokäyrän vaihtelut sekä ylös- että alaspäin ovat tuntuvasti jyrkemmät kuin muiden käyrien. Tämä ilmiö, joka on yleisesti todettu kaikissa maissa, perustuu siihen tunnettuun tosiseikkaan, että kestävien hyödykkeiden tuotannon vaihtelut yleensä ovat jyrkemmät ja voimakkaammat kuin lyhytikäisten hyödykkeiden.² Tämän havainnollistamiseksi seuraava esimerkki. Otaksutaan, että asuntojen tuotannon vaihtelut jonkin talouspiirin sisäpuolella tarkalleen vastaavat asianomaisen talouspiirin väkiluvun muutoksia. Olkoon väkiluku perättäisinä vuosina esim. 10 000, 10 140, 10 230, 10 290 ja 10 400. Vaikka väestön lukumäärän muutokset koko ajan ovat pieniä ja etumerkiltään positiivisia (+ 1.4, + 0.9, + 0.6 ja + 1.1 %), muutokset sekä väestön että asuntokannan vuotuisissa lisäyksissä ovat suuria ja etumerkiltään vaihtelevia (— 36, — 33 ja + 83 %). Jos edelleen otaksutaan, että kukin kyseisen talouspiirin jäsenistä vuosittain kuluttaa yhden parin kenkiä ja että myös kenkien tuotanto täysin vastaa väestön lukumääräistä kehitystä, todetaan, että kenkien vuotuinen valmistus tällöin vuosittain kasvaa 1.4, 0.9, 0.6 ja 1.1 %.

¹ Kuviossa 4 esitettyjen käyrien pohjana olevat aikasarjat perustuvat seuraaviin lähteisiin:

Teollisuustuotannon volyyymi vuosina 1926—1938: »Unitaksen» indeksisarja. Tuotantovolyyymi vuosina 1923—1925 on laskettu jakamalla teollisuustuotannon bruttoarvo kunakin vuonna vastaavan vuoden tukkuhintaaindeksillä (lähde: Suomen tilastollinen vuosikirja).

Tuonnin ja viennin volyyymi: Suomen virallinen tilasto (SVT), I A, Ulkomaankauppa, kuukausijulkaisut.

Sahatun puutavaran vienti, *tukkumyynnin* arvo ja liikkeessä oleva *setelistö*: Bank of Finland Monthly Bulletin.

² J. M. CLARK. (m.t., s. 33) puhuu »of the general principle of intensified fluctuations of derived demand for durable goods».

Kenkien tuotannossa ei täten esiinny syklisiä vaihteluita, vaan vaihteluita tapahtuu ainoastaan tuotannon lisäysten määrissä.¹

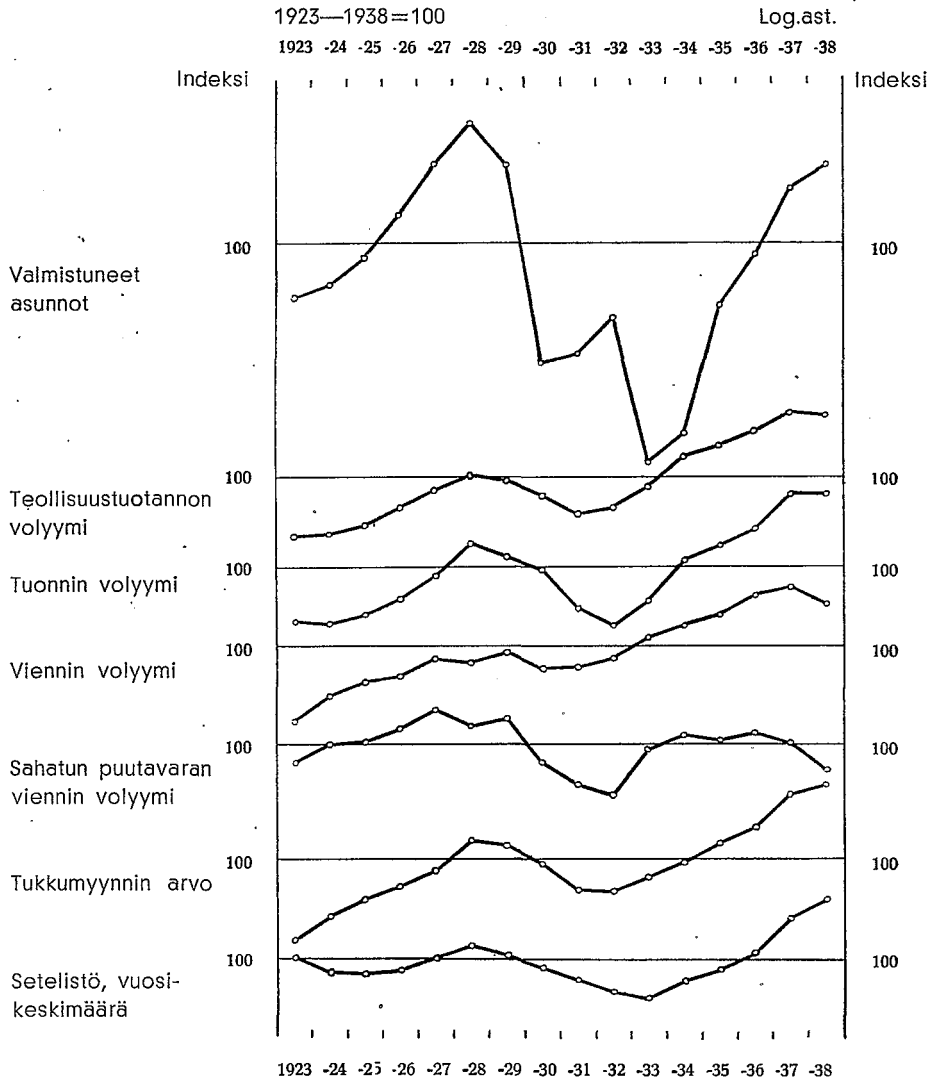
Kuvion 4 perusteella ei kuitenkaan ole oikeutta tehdä sitä johtopäätöstä, että rakennustoiminta vaihtelee jyrkemmin kuin mikään muu erillinen tuotannonala. Ensinnäkin vertailun kohteiksi valitut aikasarjat peittävät vain osan taloudellisesta toiminnasta kokonaisuudessaan. Lisäksi on otettava huomioon, että esim. teollisuustuotannon yleisindeksiin sisältyy monia sängen erilaisia tuotannonhaaroja, joten sen ei voida odottaakaan heilahtelevan yhtä jyrkästi kuin jokaisen yksityisen tuotannonalan kehitystä osoittavan aikasarjan.² Vastaavanlainen huomautus pätee myös tuonnin ja viennin suhteen.

Vaikkakin asuntotuotantokäyrä ja muut kuviossa olevat käyrät lisäksi ovat sikäli erilaiset, että useimmissa jälkimmäisistä esiintyy selvä *trend*, ensiksi mainittu käyrä kuitenkin yleiseltä muodoltaan kiistattomasti muistuttaa muita käyriä. Joka tapauksessa yhtäläisyys ei tosin ole yhtä silmäänpiستävä. Lähinnä asuntorakennustoiminta näyttää vaihteluissaan noudattaneen samantapaista kehitystä kuin teollisuustuotanto ja tuonti, mutta lisäksi vertailu eri käyrien välillä osoittaa, että niiden nousut ja laskut yleensä ovat samanaikaisia. Myös vaihtelujen ylemmät ja alemmat käännekohdat ovat useimmiten sattuneet samoihin vuosiin. Missään tapauksessa ei tällaisen »morfologisen» tarkastelun perusteella voida väittää, että Suomen kaupunkien asuntorakennustoiminta olisi itsenäisyyden aikana kehittynyt yleisille suhdannevaihteluille vastakkaiseen suuntaan. Myöskään ei kuvion 4 perusteella voida havaita, että asuntotuotanto olisi ollut jonkinlainen yleisen suhdannekehityksen edelläkävijä; pikemminkin näyttää siltä, että se on tuntuvammin alkanut vilkastua vasta sen jälkeen kuin yleinen suhdannekäänne jo on tapahtunut.

¹ Vrt. J. M. CLARK, m.t., s. 33—34 ja BURNS, Long Cycles in Residential Construction, Economic Essays in Honor of Wesley Claire Mitchell, s. 70—71.

² Yhdysvalloissa on todettu, että mm. sementin, asfaltin, alumiinin ja veturien tuotanto on vaihdellut vielä jyrkemmin kuin asuntotuotanto (vaihtelut on laskettu poikkeuksena *trendistä*). Useimmissa tapauksissa asianlaita kuitenkin on ollut päinvastainen. Tutkimus, joka koskee 99 eri tuotannonalaa, osoittaa seuraavanlaista tulosta: 70 tapauksessa asuntotuotannon vaihtelut ovat olleet vähintään kaksi kertaa niin voimakkaat ja 40 tapauksessa vähintään kolme kertaa niin voimakkaat kuin tuotannon vaihtelut tutkituilla aloilla. (Ks. BURNS, Production Trends in United States since 1870, s. 230 ja seur.)

Kuvio 4. Kaupunkien asuntotuotanto ja yleinen suhdannekehitys vuosina 1923—1938.



Huomattava kuitenkin on, että ne johtopäätökset, joihin tässä suhteessa päädytään, olennaisesti riippuvat siitä, mihin aikasarjaan asuntotuotannon kehitystä verrataan. Lisäksi koko vuotta koskevien lukujen perusteella, joista kuviossa 4 on kysymys, saattaa olla mahdotonta rat-

kaista, millä talouselämän alalla esim. pulan puhkeaminen ensimmäiseksi ilmenee.

Lopputuloksena edellä suoritetusta tarkastelusta voidaan sanoa, että kaupunkien asuntotuotannon vaihteluita vuosina 1923—1938 edustava käyrä on selväpiirteinen ja itsenäisyysajan taloudelliselle kehitykselle luonteenomainen suhdannekäyrä, vaikkakin se ilmeisesti sellaisenaan antaisi liian kärjistetyn kuvan Suomen talouselämän samanaikaisista »yleisistä» suhdannevaihteluista.

III luku. Asuntotuotannon liikkeellepanevat voimat.

7 §. Yleisiä huomautuksia. Ennen kuin ryhdytään empiirisellä pohjalla tutkimaan niitä tekijöitä, joiden johdosta kaupunkien asuntotuotannon volyymi on tutkittavan ajanjakson kuluessa vaihdellut juuri sillä tavoin kuin todellisuudessa on tapahtunut, on tarpeen tietty ennakkokäsitys siitä, minkälaiden tekijöiden ylipäänsä voidaan odottaa asuntorakennustoiminnan kehitykseen vaikuttavan ja minkälaisissa keskinäisissä suhteissa nämä tekijät ovat toisiinsa. Empiirisen analyysin pohjaksi tarvitaan toisin sanoen teoreettinen runko.

Viimeksi mainittu saataneen parhaiten rakennetuksi lähtemällä siitä tosiasiaista, että teollistuneen ajan kaupungeissa asuntojen tuotanto ja »kulutus» pääasiallisesti tapahtuvat tietyillä markkinoilla, joista voitaisiin käyttää nimitystä *asuntomarkkinat*. Sopivin menettely lienee se, että aluksi tarkastellaan, minkälaiset Suomen kaupunkien asuntomarkkinat ovat rakenteeltaan, ja sen jälkeen koetetaan loogillista tietä, joskin alun perin empiirisiin tosiseikkoihin nojaten, muodostaa käsitys siitä mekanismista, joka näillä markkinoilla on toiminnassa.

Kaiken taloudellisen toiminnan lopullisena päämääränä on toimivan taloussubjektin tarpeiden tyydytys. Siten myös asuntojen rakentamisen tarkoituksena on viime kädessä yhteiskunnassa esiintyvän asunnontarpeen tyydyttäminen. Tutkimuksessa, jossa pyritään selittämään asuntotuotannon vaihteluita, ei näin ollen voida sivuuttaa asuntojen tarvetta, joka on niiden tuotannon *conditio sine qua non*. Kuitenkin näyttää siltä, että pyrittäessä muodostamaan eräänlaista läpileikkauskuvaava asuntomarkkinain rakenteesta asuntojen tarve ei sovellu analyysin lähtökohdaksi, vaan sen tutkiminen tapahtuu sopivammin edempänä toisessa yhteydessä. Näin siitä syystä, että vaikka jokainen yksilö tarvitsee asuntoa — »katon päänsä päälle» — se seikka, saako hän ja missä määrässä hän saa tämän tarpeensa vapailla asuntomarkkinoilla tyydytetyksi, ei riipu hänen tarpeensa suuremmasta tai pie-

nemmästä intensiteetistä, vaan siitä, onko hän halukas tai kykenevä maksamaan asunnon saamiseksi kulloinkin vaadittavan hinnan. Toisin sanoen. asianomaisen on, saadakseen asunnontarpeensa tyydytetyksi, kyttävä tehokkaasti k y s y m ä ä n asuntoa. On tosin myönnettävä, että nykyajan yhteiskunta ainakin periaatteessa pitää huolta siitä, että kenenkään ei tarvitse maksukyvyttömyytensä vuoksi jäädä asunnottomaksi, mutta tällöin ei asunnontarpeen tyydyttäminen tapahdukaan markkinatalouden puitteissa.

Asuntojen kysynnän ja tarpeen välillä vallitsee periaatteellisesti sama ero kuin kysynnän ja tarpeen välillä yleensä. Tarve on psykologinen ilmiö, jolla sellaisenaan ei ole vaikutusta vapaassa markkinataloudessa. Kysyntä sen sijaan on markkinailmiö, jolla tarkoitetaan sitä taloudellisten hyödykkeiden — »tavarat» ja palvelukset — määrää, jota markkinoilla kulloinkin kysytään »annettuun» hintaan. Niin itsestään selvä kuin tämä ero asiallisesti onkin, sitä on kuitenkin syytä korostaa, koska yleisessä kielenkäytössä käsitteet asuntojen tarve ja asuntojen kysyntä usein sekoitetaan toisiinsa; ennen kaikkea puhutaan usein asuntojen tarpeesta, kun itse asiassa tarkoitetaan niiden maksukykyistä kysyntää.¹

¹ Voidaan kenties kysyä, eikö asuntojen tarpeen ottaminen tutkimuksen kohteeksi — vaikkakin toisessa yhteydessä — merkitse sitä, että sanottu tarve, joka edellä on heitetty ovesta ulos, myöhemmin ikään kuin otetaan ikkunasta sisälle. Vastaukseksi viitattakoon siihen, että lukuisilla psykologiassa käytetyillä sanoilla, mm. tarve-sanalla, on kaksinkertainen merkitys, nimittäin toisaalta fenomenaalinen eli elämyksellinen, toisaalta funktionaalinen eli toiminnallinen. Täten tarpeella voidaan tarkoittaa »joko määrättyjä puutoksen tai siitä aiheutuvan ponnistuksen elämyksiä, mutta sillä voidaan tarkoittaa myös määrättyä käyttäytymistä — nim. sellaista käyttäytymistä, jonka me silloin, kun eläytyminen ei ole mahdollinen, käsitämme määrätyn tarve-elämyksen ilmaukseksi» (KAILA, Persoonallisuus, s. 22 ja seur.; harvennukset K:n). Kuten mm. PIPPING on vakuuttavasti osoittanut, kansantaloustieteessä viljelty tarveoppi — tarve tällöin fenomenaalisessa mielessä käsitettynä — on liian läheisesti kietoutunut utilitaristiseen mielihyvä- ja mielipahapsykologiaan soveltuakseen rakennusosaksi epäpsykologiseen tasapainojärjestelmään (Behov och levnadsstandard, erik. s. 28—61). Yhtä vähän inhimilliset tarpeet fenomenaalisena ilmiönä soveltuvat empiirisiä seikkoja tutkivan kvantitatiivisen analyysin kohteeksi. Sen sijaan tarpeita, mm. asuntojen tarvetta, funktionaalisessa mielessä käsitettynä voidaan ajatella tutkittavaksi myös empiirisellä pohjalla. Tutkimus on toisin sanoen kohdistettava asunnontarpeen ilmenemismuotoon, manifestaatioon.

Huomattakoon, että suomenkielessä samoin kuin useimmissa muissakin kielissä tarve-sana tarkoittaa sekä fenomenaalista että funktionaalista tarvetta. Sen sijaan saksankielessä kummallakin käsitteellä on omat nimityksensä, nimittäin sanat »Bedürfnis» ja »Bedarf».

Asuntomarkkinain rakenteeseen ja mekanismiin päästään parhaiten käsiksi kiinnittämällä aluksi huomiota siihen, missä muodossa kysyntä ja tarjonta esiintyvät Suomen kaupunkien asuntomarkkinoilla. Jo pikainen katsaus osoittaa, että asuntomarkkinoilla ei kysytä — sama koskee myös tarjontaa — ainoastaan asuntoja, vaan lisäksi myös kokonaisiasuintaloja eli asuntokiinteistöjä samoin kuin uusien asuntokiinteistöjen aikaansaamiseksi tarvittavia tuotannontekijöitä. Seuraavassa tarkastellaan, minkälaiset eri taloussubjektit osallistuvat asuntojen, asuntokiinteistöjen ja rakennustoiminnan tuotannontekijöiden kysyntään ja tarjontaan, millä tavoin heidän toimintansa ilmenee ja mitkä ovat sen vaikuttimet sekä minkälaisissa keskinäisissä suhteissa he ovat toisiinsa. Silmällä pidetään ymmärrettävästi erityisesti Suomen kaupunkien asuntomarkkinoiden olosuhteita, joita myös pyritään, milloin se on mahdollista, tilastollisesti valaisemaan.

8 §. Kysyntä asuntomarkkinoilla. Asunnontarpeensa tyydyttämiseksi taloussubjektilla on valittavana kaksi eri mahdollisuutta: hän voi joko hankkia itselleen oman asunnon tai vuokrata käyttöoikeuden jonkun toisen taloussubjektin omistamaan asuntoon, jolloin hänen kysyntänsä itse asiassa kohdistuu vain asunnon tuottamiin palveluksiin. Edellisessä tapauksessa saattaa tulla kysymykseen oma asuintalo tai asunto-osake, joka jälkimmäinen on Suomen suurimpien kaupunkien oloille erikoisen luonteenomainen omistusmuoto. Erityinen tyyppi omaa asuintaloa on ns. omakotitalo, joka on suhteellisen vähävaraisen kansanosan, nimenomaan työväen keskuudessa verraten yleinen omistusmuoto etenkin maaseutukaupungeissa. Omakotitalojen hankinnassa on tavallista, että tuleva omistaja itse suuremmassa tai pienemmässä määrässä osallistuu rakennustyöhön. Varsinaisten asunto-osakeyhtiöiden lisäksi Suomen kaupungeissa on jonkin verran harrastettu ns. yleishyödyllisiä asunto-osakeyhtiöitä, joihin myös ns. puolikunnalliset asunto-osakeyhtiöt on luettava. On myös jossakin määrin harjoitettu asuntotuotantoa osuustoiminnallisella pohjalla, millä asunnonhankintamuodolla muissa Pohjoismaissa ja erityisesti Englannissa on verraten suuri merkitys. Asunto-osuuskuntien erikoisena pyrkimyksenä on asuntojen hankkiminen suhteellisen vähävaraiselle väestölle ja keskiluokalle.

Kysymystä siitä, missä suhteessa asuntojen kysyntä Suomen kaupungeissa on jakaantunut toisaalta vuokra-asuntojen, toisaalta omien asuntojen kesken, valaisevat jossakin määrin kymmenvuosittain suoritettut rakennus- ja asuntolaskennat. Taulukossa 1 esitetään asunto-

Taulukko 1. Kaupunkien asutokannan jakaantuminen haltijan mukaan vuonna 1930.

Kaupunki	Vuokralaisen käyttämiä asuntoja		Osakkeenomistajan käyttämiä asuntoja		Talonomistajan käyttämiä asuntoja		Asuntoja kaikkiaan	
	Luku	%	Luku	%	Luku	%	Luku	%
Helsinki ...	43 320	73.7	14 391	24.5	1 089	1.8	58 800	100.0
Turku	9 814	63.3	4 612	29.8	1 068	6.9	15 494	100.0
Viipuri	9 926	74.3	868	6.5	2 572	19.2	13 366	100.0
Tampere ...	10 079	77.3	1 718	13.2	1 237	9.5	13 034	100.0
Vaasa	4 169	77.8	530	9.9	658	12.3	5 357	100.0
Kuopio	4 189	81.6	162	3.2	779	15.2	5 130	100.0
Lahti	2 157	75.2	58	2.0	654	22.8	2 869	100.0
Oulu	3 422	69.5	310	6.3	1 194	24.2	4 926	100.0
Kotka	3 494	82.0	279	6.6	485	11.4	4 258	100.0
Rauma	1 620	70.0	22	0.9	674	29.1	2 316	100.0
Pietarsaari .	1 189	71.0	4	0.2	482	28.8	1 675	100.0

kannan jakaantuminen haltijan mukaan niissä kaupungeissa, joita vuonna 1930 suoritettu asuntolaskenta koski. Huomautettakoon, että taulukossa olevat luvut tarkoittavat ainoastaan sellaisia asuntoja, jotka sijaitsivat asianomaisten kaupunkien rajojen sisäpuolella. Asunnoiksi taas on luettu, paitsi yksinomaan asumiseen tarkoitettut, myös sellaiset huoneistot, joita asumisen lisäksi on käytetty muuhunkin tarkoitukseen.¹

Taulukon perusteella voidaan todeta, että suunnilleen tutkimuksen kohteena olevan ajanjakson puolivälissä vuokralaisten hallinnassa olevat asunnot olivat suurena enemmistönä kaikissa niissä kaupungeissa, joita rakennus- ja asuntolaskenta koski. Osakkeenomistajien käyttämien asuntojen suhteellinen määrä oli huomattavan suuri Helsingissä ja Turussa, kun taas puheena olevan omistusmuodon merkitys keskikokoisissa ja etenkin pienimmissä kaupungeissa oli sangen vähäinen. Tutkittujen kaupunkien koko asutokannasta osakkeenomistajien käyttämien asuntojen määrä muodosti 18.0 %; kyseisiin lukuihin sisältyi pienehkö määrä asunto-osuuskuntien jäsenten käytössä olleita asuntoja. Mitä vihdoin sellaisiin asuntoihin tulee, joita talonomistajat itse

¹ Taulukossa 1 esitetyt luvut on laskettu vuoden 1930 rakennus- ja asuntolaskentatilaston eri kaupungeja koskevien taululiitteiden pohjalla (SVT VI, Väestötilasto 72: 1—12).

käyttivät, niitä oli suhteellisesti eniten pienimmissä ja vähiten suurimmissa kaupungeissa; etenkin Helsingissä niiden suhteellinen määrä oli silmäänpistävästi pieni. Puheena olevien asuntojen osuus tutkittujen kaupunkien koko asuntokannasta oli 8,5 %.

Ne kaupungit, joita vuoden 1930 rakennus- ja asuntolaskenta koski, muodostivat asukasluvultaan lähes 80 % kaikista kaupungeista, joten laskennan tuloksia voidaan pitää sangen edustavina. Toisaalta on kuitenkin huomaittava, että laskennassa olivat mukana maan suurimmat kaupungit, joissa asunto-osakeyhtiömuodolla on omistusmuotona melkoinen merkitys, kun taas tutkimuksen ulkopuolelle jääneissä pienehköissä ja pienissä kaupungeissa talonomistajan käytössä olevia asuntoja on verraten runsaasti. Näin ollen voidaan lähteä siitä, että jos silmällä pidetään olosuhteita maan kaikissa kaupungeissa, osakkeenomistajien käyttämien asuntojen suhteellinen määrä oli jonkin verran pienempi ja talonomistajain käytössä olleiden asuntojen osuus jonkin verran suurempi kuin edellä esitetyt luvut osoittavat.

Milloin taloussubjekti oman asunnontarpeensa tyydyttämiseksi hankkii itselleen oman asunnon, olipa se sitten oma asuintalo, asunto-osake tai siihen verrattava, hänen kysyntänsä ei kohdistu ainoastaan asuntoon, vaan samalla myös asuntokiinteistöön (tai osaan kiinteistöä). Mutta lisäksi asuntomarkkinoilla esiintyy sellaista asuntokiinteistöjen kysyntää, jonka ensisijaisena vaikuttimena ei ole kysyntää edustavan taloussubjektin oman asunnontarpeen tyydyttäminen, vaan pysyvän tulolähteen hankkiminen. Tämänlaatuinen kysyntä perustuu siihen tosiseikkaan, että teollistuneen ajan kaupungeissa ajannukaisesti varustettujen asuntokiinteistöjen — »vuokrakasarmien» — tuottamisesta on muodostunut suurteollisuus, joka edullisten pääomansijoitusobjektien tarjonnassa pystyy kilpailemaan muiden teollisuuksien kanssa. Asuntokiinteistöjen kysyntää edustavat pääasiallisesti yksityiset rahapääomanomistajat tai ammattimaiset kiinteistökeinottelijat, usein myös suuria rahapääomia omistavat liikelaitokset, kuten pankit, vakuutuslaitokset yms. Myös puheena oleva asuntokiinteistöjen kysyntä saattaa kohdistua kokonaisuudessaan kiinteistöihin tai niiden osiin.

Käytettävissä ei ole mitään sellaista tilastoaineistoa, josta kävisi ilmi asuntokiinteistöjä koskevien kauppojen jakautuminen toisaalta sellaisiin, joiden tarkoituksena on ostajan oman — tai mahdollisesti ostajan palveluksessa olevien henkilöiden — asunnontarpeen välitön tyydyttäminen, toisaalta taas sellaisiin, joissa pääasiallisena vaikuttimena on pääoman sijoittaminen. Siitä edellä esitetystä tosiseikasta, että ylivoimaisesti suurin osa Suomen kaupunkiväestöstä asuu vuokra-asun-

noissa, voidaan joka tapauksessa tehdä se johtopäätös, että jälkimmäistä laatua olevalla kysynnällä on asuntomarkkinoilla tuntuvasti suurempi merkitys.

Valmiiden asuntojen ja asuntokiinteistöjen lisäksi asuntomarkkinoilla kysytään rakennustoiminnan tuotannon tekijöitä, jotka ovat tarpeen uusien asuntojen rakentamiseksi. Kuten muussakin tuotannollisessa toiminnassa on laita, myös rakennustoiminnan alalla tuotannon tekijöitä ovat maapohja, työ ja pääoma. Toisin sanoen taloussubjektin, joka haluaa rakentaa asuintalon, on ostettava tai vuokrattava tontti, saatava käytettäväkseen erilaista sekä johtavaa että suorittavaa työvoimaa sekä hankittava pääomaa. Viimeksi mainittuun käsitteeseen sisältyy sekä reaali-pääoma, kuten rakennusaineet ja -tarvikkeet, erilaiset rakenteet ja puolivalmisteet jne., että myös rahapääoma, joka on tarpeen yrityksen rahoittamiseksi siksi aikaa kun rakennustyö kestää.

Minkälaiset taloussubjektit Suomen oloissa kysyvät rakennustoiminnan tuotannon tekijöitä eli toisin sanoen ketkä varsinaisesti huolehtivat uudisrakennustoiminnasta? Tähän kysymykseen saadaan jossakin määrin valaistusta tarkastelemalla virallisen tilaston tietoja kaupungeissa vuosittain valmistuneiden asuntojen jakaantumisesta rakennuttajan mukaan. Puheena olevat tiedot koskevat 1) yksityisten ja yhtiöiden pääasiallisesti vuokrattaviksi rakennuttamia asuntoja, 2) yleishyödyllisten yritysten rakennuttamia asuntoja, 3) ns. omakotitaloissa olevia asuntoja, 4) teollisuuslaitosten omaa työväkeään varten rakennuttamia asuntoja, 5) kuntien ja 6) valtion rakennuttamia asuntoja. Helsinkiä koskevat luvut niiltä vuosilta, joilta ne ovat saatavissa, esitetään taulukossa 2 (s. 38).¹

Taulukossa 2 huomio kiintyy ennen kaikkea yksityisten ja yhtiöiden ylivoimaisen suureen merkitykseen kaikkina niinä vuosina, joita esitetyt luvut koskevat. Etenkin 1920-luvun loppuvuosina samoin kuin vuosina 1937—1938 puheena oleva rakennuttajaryhmä itse asiassa huolehti pääkaupungin miltei koko asuntotuotannosta. Muista rakennuttajista yleishyödyllisten yritysten ja omakotirakentajien osuus oli verraten suuri vuonna 1924, jolloin yhteensä 36 % valmistuneista asunnoista oli niiden rakennuttamia. Sittemmin sanottujen ryhmien osuus on yleensä ollut sängen vähäinen. Muiden rakennuttajien merkitys on miltei kaikkina vuosina ollut häviävän pieni.

¹ Luvut perustuvat Sosiaalisessa Aikakauskirjassa julkaistuihin tilastotietoihin.

Taulukko 2. Helsingissä valmistuneet asunnot rakennuttajan mukaan.

Vuosi	Yksityiset tai yhtiöt		Yleishyödylliset yritykset		Omakotirakentajat		Teollisuuslaitokset		Kunta		Valtio		Yhteensä	
	Luku	%	Luku	%	Luku	%	Luku	%	Luku	%	Luku	%	Luku	%
1924	799	55.4	297	20.6	222	15.4	—	—	124	8.6	—	—	1 442	100.0
1925	1 462	70.0	351	16.8	105	5.0	91	4.4	80	3.8	—	—	2 089	100.0
1926	2 936	88.4	268	8.1	62	1.9	—	—	55	1.6	—	—	3 321	100.0
1927	4 058	90.4	133	3.0	90	2.0	179	4.0	27	0.6	—	—	4 487	100.0
1928	4 705	94.9	112	2.3	73	1.5	25	0.5	42	0.8	—	—	4 957	100.0
1929	4 559	96.9	70	1.5	65	1.4	—	—	12	0.2	—	—	4 706	100.0
1930	675	82.4	117	14.3	27	3.3	—	—	—	—	—	—	819	100.0
1937	3 460	98.2	—	—	56	1.6	6	0.2	—	—	—	—	3 522	100.0
1938	4 001	97.1	—	—	94	2.3	4	0.1	12	0.3	10	0.2	4 121	100.0

Vastaavat tiedot muiden kaupunkien osalta käyvät ilmi taulukosta 3.¹

Muissa kaupungeissa yksityisten ja yhtiöiden osuus ei ole ollut aivan yhtä suuri kuin Helsingissä, vaikkakin puheena olevaan ryhmään kuuluvat uudet asunnot niissäkin useimpina vuosina käsittivät enemmän kuin puolet koko uudisrakennustoiminnasta. Yksityisten ja yhtiöiden rinnalla on yleishyödyllisillä yrityksillä ja omakotirakentajilla ollut maaseutukaupungeissa huomattava merkitys, etenkin vuosina 1923—1926, jolloin niiden osuus käsitti yli 46 % kaikista uusista asunnoista. Myös muiden rakennuttajien osuus on maaseutukaupungeissa ollut jonkin verran suurempi kuin Helsingissä.

Edellä esitetyt taulukot ovat sikäli epätäydelliset, että niistä ei käy ilmi eri rakennuttajaryhmien osuus väli vuosina 1931—1936. Myöskään ei otsake »yksityiset tai yhtiöt» vielä riittävän tarkasti ilmaise, minkälaisia eri rakennuttajia sen alle kuuluu, ja miten niiden keskinäinen suhde on vaihdellut. Taulukoissa 2 ja 3 esitettyjä tietoja voidaan kuitenkin täydentää vain Helsingin osalta. Niinpä on laskettu, että vuosina 1925—1933 keskimäärin 87.5 % kaikista pääkaupungissa valmistuneista asunnoista sijaitsi asunto-osakeyhtiöiden (ja asunto-osuuskuntien) rakennuttamissa taloissa.² Yksityiskohtaisempia lu-

¹ Ks. s. 37, alaviitta.

² Mietintö komitealta, jonka tehtävänä on suunnitella lainsäädäntöä velkaantuneiden asunto-osakeyhtiöiden auttamiseksi (ns. Linturin komitean mietintö), s. 13—14.

Taulukko 3. Maaseutukaupungeissa valmistuneet asunnot rakennuttajan mukaan.

Vuosi	Yksityiset tai yhtiöt		Yleishyödylliset yritykset		Omakotirakentajat		Teollisuuslaitokset		Kunta		Valtio		Yhteensä	
	Luku	%	Luku	%	Luku	%	Luku	%	Luku	%	Luku	%	Luku	%
1923	461	18.5	584	23.5	779	31.3	460	18.5	169	6.8	36	1.4	2 489	100.0
1924	877	46.9	201	10.7	567	30.3	133	7.1	79	4.2	15	0.8	1 872	100.0
1925	808	42.5	353	18.6	559	29.4	82	4.3	84	4.4	16	0.8	1 902	100.0
1926	1 159	59.5	211	10.8	550	28.2	10	0.5	16	0.8	3	0.2	1 949	100.0
1927	1 691	59.6	257	9.1	678	23.9	91	3.2	111	3.9	8	0.3	2 836	100.0
1928	3 350	73.0	464	10.1	567	12.4	150	3.3	57	1.2	2	0.0	4 590	100.0
1929	2 209	87.3	72	2.8	186	7.3	20	0.8	42	1.7	3	0.1	2 532	100.0
1930	793	67.1	43	3.6	205	17.3	54	4.6	55	4.7	32	2.7	1 182	100.0
1937	2 210	81.3	—	—	264	9.7	223	8.2	23	0.8	—	—	2 720	100.0
1938	2 411	79.3	1	0.0	384	12.6	51	1.7	72	2.4	121	4.0	3 040	100.0

kuja on käytettävissä vasta vuodesta 1934 lähtien. Mm. on tietoja saatavissa vuosittain valmistuneista asunnoista ryhmiteltyinä rakennusyrityksen luonteen mukaan seuraavasti: 1) yksityisten henkilöiden ja yhtymäin rakennuttamat, etupäässä vuokrattaviksi tarkoitetut asunnot, 2) asunto-osakeyhtiöiden rakennuttamat asunnot ja 3) muiden rakennuttajien rakennuttamat asunnot. Näiden rakennuttajaryhmien osuus vaihteli vuosina 1934—1938 seuraavasti ¹:

Vuosi	Yksityiset ja yhtiöt %	Asunto-osakeyhtiöt %	Muut %
1934	38.6	59.9	1.5
1935	32.5	65.9	1.6
1936	24.7	72.6	2.7
1937	14.7	81.3	4.0
1938	14.5	83.0	2.5

Kyseisissä luvuissa kiinnittää huomiota asunto-osakeyhtiömuodon valta-asema pääkaupungin asuntotuotannossa. Lamavuosien aikana asunto-osakeyhtiömuodon merkitys tosin jonkin verran supistui, mutta se lisääntyi uudelleen voimakkaasti 1930-luvun loppua kohden. Sen

¹ Prosenttiluvut on laskettu Helsingin kaupungin tilastollisessa vuosikirjassa julkaistujen tilastotietojen pohjalla.

sijaan yksityisten ja yhtymien osuus, joka vielä vuonna 1934 oli verraten suuri, väheni tuntuvasti seuraavina vuosina. Tähän ryhmään kuuluvat mm. kiinteistöosakeyhtiöt, so. yhtiöt, jotka toisin kuin asunto-osakeyhtiöt ainoastaan vuokraavat asuntoja niiden tarvitsijoille. Ryhmästä »yksityiset ja yhtymät» yksityishenkilöt käsittävät keskimäärin neljännen osan, joten heidän merkityksensä rakennuttajina on Helsingissä ollut varsin vähäinen. Muiden rakennuttajien osuus on ollut häviävän pieni.

Esitetyistä tilastotiedoista ei kuitenkaan vielä täysin ilmene, minkälaiset taloussubjektit ovat rakennusmarkkinoilla edustaneet tuotannontekijöiden kysyntää. On nimittäin tehtävä ero käsitteiden »rakennuttaja» ja »rakentaja» välillä. Edellinen on rakennusyrittäjien alkuunpanija, joka huolehtii yrityksen rahoittamisesta, mutta antaa rakennustyön suorittamisen ammattimaisen »rakentajan» — tavallisesti urakalla — suoritettavaksi. Suomen suurimmille kaupungeille on tyypillistä, että rakennusyrittäjien alkuunpanijoina useimmiten toimivat yksityiset rakennusyrittäjät, jotka enimmäkseen ovat rakennusmestareita, toisinaan myös yrittäjäyhtymät. Sen sijaan suurin osa valmistuneista asunnoista, kuten edellä todettiin, sijaitsee kiinteistöissä, jotka muodollisesti ovat asunto-osakeyhtiöitä. Tämä ristiriita on kuitenkin vain näennäinen ja aiheutuu siitä, että myös yksityisten rakennusyrittäjien perustamat yritykset, kuten edempänä tarkemmin osoitetaan, usein jo ennen talon asuttavaan kuntoon valmistumista muodostetaan asunto-osakeyhtiöiksi, joiden osakekannan pääomansijoittajat ja asunnontarvitsijat merkitsevät. Menettelyn syynä lienee pääasiallisesti asunto-osakeyhtiömuodon suhteellinen edullisuus verotukseen nähden. Se on monessa tapauksessa välttämätön myös yrityksen rahoittamiseksi, sillä tyypillisen rakennusyrittäjän omat varat ovat tavallisesti verraten pienet.

Puheena olevassa tapauksessa asianomainen yrittäjä ostaa tai vuokraa tontin, tekee sopimukset vesi- ja lämpöjohto-, maalaus- yms. töistä huolehtivien alaurakoitsijaliikkeiden kanssa, palkkaa työvoiman, ostaa rakennusaineet ja -tarvikkeet sekä hankkii yrityksen rakennusaikaiseksi rahoittamiseksi tarvittavan luoton, siis sanalla sanoen kysyy rakennusmarkkinoilla tuotannontekijöitä. Tässä tapauksessa voidaan myös sanoa, että rakennuttaja ja rakentaja ovat sama taloussubjekti. Mutta vaikka kuvattu menettely onkin yleisin, se ei kuitenkaan ole ainoa. Rakennuttajina saattavat esiintyä — jos edelleen tarkastellaan ryhmää »yksityiset tai yhtiöt» taulukoissa 2 ja 3 — myös oman asuintalon rakennuttajat, asunnontarvitsijain itsensä perustamat asunto-osakeyhtiöt, kiinteistöyhtiöt sekä pääomansijoittajat, jotka tavallisesti

antavat rakennustyön ammattimaisten rakentajien urakalla suoritettavaksi.

Edellä mainituista rakennusurakoinneista huolehtivat yksityiset rakennusmestarit tai niiden muodostamat pienehköt yhtymät, jotka saattavat esiintyä myös varsinaisina rakennusyrittäjinä. Huomattava on, että suuret urakoitsijaliikkeet osallistuvat Suomen oloissa harvoin asuntojen rakentamiseen; niiden pääasiallisen toiminta-alan muodostaa teollisuuden ja kaupan samoin kuin julkinen rakennustoiminta. Sellaisissa tapauksissa, jolloin rakennuttaja ja rakentaja eivät ole sama henkilö, edellisen voidaan viime kädessä katsoa edustavan tuotannontekijäin kysyntää, jolloin rakentajan (urakoitsijan) suorittamat palvelukset on luettava tuotannontekijäin joukkoon.

Mitä muihin rakennuttajaryhmiin tulee, niissä ainoastaan poikkeustapauksessa rakennuttaja ja rakentaja ovat sama taloussubjekti. Näin on laita pääasiallisesti vain ns. omakotitoiminnassa, jolle on luonteenomaista, että rakennuttaja useassa tapauksessa osaksi tai kokonaan omin käsin rakentaa talonsa.

9 §. Tarjonta asuntomarkkinoilla. Asuntoja — täsmällisemmin sanottuna niiden tuottamia palveluksia — tarjoavat kaikki sellaiset taloussubjektit, jotka omistavat asuntokiinteistöjä tai niiden osia ja joista jo edellä asuntokiinteistöjen ja tuotannontekijäin kysynnän yhteydessä on ollut puhetta. Kvantitatiivisesti suurinta osaa yllä mainituista kiinteistönomistajista edustavat pääomansijoittajat, sekä fyysiset että juridiset henkilöt, jotka ansion saavuttamiseksi tarjoavat omistamansa asunnot vuokralle. Toisen, tuntuvasti vähäisemmän ryhmän muodostavat ne kiinteistönomistajat, pääasiallisesti teollisuuslaitokset ja julkiset yhdyskunnat, jotka vuokraavat asuntoja palveluksessaan oleville henkilöille pääasiallisena tarkoituksenaan viimeksi mainittujen asunontarpeen tyydyttäminen. Asuntojen tarjontaa edustavien taloussubjektien joukkoon voidaan itse asiassa lukea myös oman asunnon haltijat: he tarjoavat asuntojen tuottamia palveluksia itselleen tyydyttäkseen oman asunontarpeensa.

Mitä asuntokiinteistöjen tarjontaan tulee, siinä voidaan erottaa kaksi erilaista tapausta, nimittäin uusien ja vanhojen asuntokiinteistöjen tarjonta. Uusilla asuntokiinteistöillä tarkoitetaan tässä sellaisia kiinteistöjä, jotka eivät vielä ole olleet käytössä. Tähän ryhmään kuuluvat siis paitsi vastavalmistuneita myös sellaiset kiinteistöt, jotka tosiasiallisesti myydään rakennustyön vielä jatkuessa. Vastaavasti taas

vanhoilla asuntokiinteistöillä ymmärretään sellaisia kiinteistöjä, jotka jo ovat olleet käytössä. Uusien asuntokiinteistöjen tarjonnasta huolehtivat suurimmalta osaltaan yksityiset rakennusyrittäjät; tätä tosi-seikkaa ei tee tyhjäksi se, että valmiit asuintalot pääasiallisesti ovat muodollisesti asunto-osakeyhtiöitä. Vanhoja kiinteistöjä taas tarjoavat kaikki kiinteistönomistajat, jotka syystä tai toisesta myyvät omistamansa asuntokiinteistön.

Rakennustoiminnan tuotannontekijäin tarjontaa vihdoin edustaa suuri ja heterogeeninen joukko erilaisia taloussubjekteja, jotka hallitsevat jotakin tai joitakin näistä tuotannontekijöistä. Maapohjaa, so. tontteja tarjoavat pääasiallisesti kaupunkikunnat, joiden hallussa on suurin osa kaupunkien rakentamattomista kiinteistöistä; yksityisten omistajien merkitys on tässä suhteessa vähäisempi. Edelleen tarjoavat tuotannontekijöitä suunnittelevan, johtavan ja suorittavan työn eri porfäita edustavat työntekijät (arkkitehdit, rakennusmestarit, työnjohtajat, erilaiset ammattimiehet, aputyöläiset), lämpö-, vesi- ja sähköjohto-, maalaus- ym. töitä suorittavat alaurakoitsijaliikkeet, rakennusaineiden ja -tarvikkeiden tuottajat, maahantuojat ja kauppiaat, luottolaitokset ja yksityiset pääomanomistajat jne. Täydellinen luettelo kaikista nykyaikaiseen rakennustoimintaan tarvittavista tuotannontekijöistä muodostuisi sangen pitkäksi, eikä sen esittämiseen tässä yhteydessä ole aihettakaan.

10 §. Spekulaatiivinen ja ei-spekulaatiivinen asuntotuotanto. Kun tarkemmin tutkitaan, minkälaiset toimintavaikuttimet on niillä eri taloussubjekteilla, jotka rakentavat tai rakennuttavat uusia asuntoja, havaitaan helposti, että vaikuttimien perusteella koko uudisrakennustoiminta voidaan jakaa kahteen pääryhmään. Toiseen ryhmään kuuluu sellainen asuntotuotanto, jonka välittömänä, suoranaisena päämääränä on tietyn, olemassa olevan ja tavalla tai toisella todetun asunnontarpeen tyydyttäminen. Toisen pääryhmän taas muodostaa sellainen asuntorakennustoiminta, jossa ei ensisijaisesti pyritä minkään todetun tarpeen välittömään tyydyttämiseen, vaan jonka liikkeelle panevana voimana on mahdollisimman suuren ansion saavuttaminen. Ne taloussubjektit, jotka tällaiseen asuntotuotantoon osallistuvat, lähtevät siitä, että asuntoja ja asuntokiinteistöjä kysytään tai myöhemmin tullaan kysymään sellaisiin hintoihin, että rakentaminen muodostuu heille kannattavaksi. Viimeksimainitunlaista rakennustoimintaa tavalisesti tarkoitetaan spekulatiivisesta yksityisyritteliäsyydestä puhuttaessa.

Esitetty periaatteellinen kahtiajako ei käytännössä suinkaan aina ole ehdoton, vaan tarpeentyydytysvaikutin ja spekulatiivinen aines saattavat esiintyä samanaikaisesti. Psykologisen tutkimuksen toteama motivaation kompleksisuus vaikuttaa myös rakennustoimintaan osallistuvien taloussubjektien reaktioihin samoin kuin se vaikuttaa taloudellisessa toiminnassa yleensäkin. Tämä seikka ei kuitenkaan estä seuraavassa soveltamasta puheena olevaa jakoa, koska uudisrakennustoiminnan eri muodoissa joka tapauksessa ensisijaisena liikkeelle panevana voimana yleensä on joko tarpeentyydytys tai voiton tavoittelu.

Yleisen käsityksen muodostaminen siitä kvantitatiivisesta merkityksestä, joka toisaalta spekulatiivisella, toisaalta ei-spekulatiivisella aineksella on ollut Suomen kaupunkien asuntotuotannossa tutkimuksen kohteena olevan ajanjakson kuluessa, tapahtunee parhaiten siten, että erikseen tarkastellaan kutakin niistä rakennuttajatyypeistä, joista taulukoissa 2 ja 3 on esitetty numerotietoja, ja todetaan, kummanlaatuista rakennustoimintaa ne lähinnä edustavat.

Mitä ensinnäkin tulee ryhmään »yksityiset tai yhtiöt», havaittiin edellä, että tämän otsakkeen alle mahtuu joukko sangen erilaisia rakennuttajia, joista asunto-osakeyhtiöillä on suurimmissa kaupungeissa ollut koko asuntotuotannolle leimaa antava merkitys. Samoin todettiin, että puheena olevan yritysmuodon laajuutta koskevat luvut antavat harhaanjohtavan kuvan asuntojen omistussuhteista samoin kuin myös rakennusyritteliäisyyden luonteesta yleensä. Ennen kuin ryhdytään jakamaan ryhmään »yksityiset tai yhtiöt» kuuluvia rakennuttajia spekulatiivisen ja ei-spekulatiivisen asuntotuotannon edustajiin, on paikallaan lyhyesti viitata siihen kehitykseen, jonka asunto-osakeyhtiömuoto on Suomen kaupungeissa itsenäisyyden aikana läpikäynyt.

Kun nykyisin voimassa olevaa asunto-osakeyhtiöitä koskevaa lainsäädäntöä 1920-luvulla suunniteltiin, edellytettiin, että asunnontarvitsijat, jotka aikovat hankkia itselleen perustettavien asunto-osakeyhtiöiden osakkeita, tässä tarkoituksessa itse perustavat asunto-osakeyhtiöitä. Näin oli ollut laita aikaisemmin, jolloin asunto-osakeyhtiöiden perustaminen ja toiminta oli tapahtunut osakeyhtiölainsäädännön pohjalla, ja näin todella tapahtuikin alkuaikoina sen jälkeen kun nykyisin voimassa oleva laki asunto-osakeyhtiöistä helmikuun 5 p:nä 1926 annettiin. Asunto-osakeyhtiöiden perustaminen suoritettiin tällöin tavallisesti asunnontarvitsijoiden itsensä toimesta. Osakeyhtiöiden toimintaa varten tarvittavat luotot järjestettiin ja tontit sekä rakennukset hankittiin asunnontarvitsijain asiasta tekemien päätösten perusteella. Sittemmin asunto-osakeyhtiöiden perustamisessa on tapahtunut olennaisia

muutoksia. On osoittautunut, että asunnontarvitsijoilla ei ole ollut riittävää aloittekykyä eikä tarpeellista kokemusta asunto-osakeyhtiöiden perustamiseksi. Niinikään yhteistoiminnan aikaansaaminen on usein tuottanut heille vaikeuksia. Seurauksena on ollut, että myöhemmin asunnontarvitsijat vain poikkeustapauksissa ovat itse perustaneet asunto-osakeyhtiöitä; niiden perustaminen on vähitellen siirtynyt yrittäjille tai yrittäjäyhtymille, jotka enemmän tai vähemmän ammattimaisesti harjoittavat toimintaansa. Nämä yrittäjät ovat perustaneet asunto-osakeyhtiöt, ottaneet niissä kaikki osakkeet, huolehtineet yhtiöiden toiminnan rahoittamisesta sekä hankkineet tontit ja rakennukset. Tämän jälkeen he ovat tarjonneet osakkeet halukkaiden, so. asunnontarvitsijoiden tai pääomansijoittajien ostettaviksi taikka harjoittaneet yhtiöiden toimintaa omaksi hyväkseen antamalla asunnot vuokralle.¹

Asunto-osakeyhtiöiden osakkeet, joiden kyseisen yhtiömuodon tarkoitusperän mukaisesti tulisi jakaantua asunnontarvitsijoille, ovat nykyisen lain voimassaolon aikana suurelta osaltaan olleet muiden kuin asunnontarvisijain hallussa. Paitsi sitä, että asunto-osakeyhtiön omistamassa rakennuksessa lähes puolet huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta on lain mukaan saanut olla varattu muuhun kuin asuntotarkoitukseen ja että huomattavaan osaan osakkeista on saattanut liittyä oikeus liikehuoneistojen hallintaan, asunto-osakeyhtiön omistaman rakennuksen asuinhuoneistojenkin hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat saattaneet jakaantua sellaisille taloussubjekteille, jotka ovat hankkineet niitä yksinomaan pääomansijoitusmielessä. Tällaiset osakkeenomistajat eivät käytä huoneistoja omina asuintoinaan, vaan vuokraavat ne varsinaisille asunnontarvitsijoille, jotka täten ovat näissä yhtiöissä vuokralaisen asemassa. Kyseisiä asunto-osakeyhtiöitä, joiden osakekanta useinkin on jakaantunut muutamien harvojen osakkeenomistajien kesken, voidaan itse asiassa pitää tavallisina kiinteistöyhtiöinä.²

Jos esitettyä taustaa vastaan tarkastellaan ryhmään »yksityiset tai yhtiöt» kuuluvien rakennuttajien toimintavaikuttimia, päädytään seuraaviin tuloksiin. Kun varakas yksityishenkilö rakennuttaa itselleen oman asuintalon, mikä suurimmissa kaupungeissa on sangen harvinaista, voidaan sanoa, että hänen toimintansa perustuu tarpeentyydy-

¹ Ks. Asunto-osakeyhtiötoimintaa koskevan lainsäädännön kehittäminen, Komi-teamietintö N:o 2 — 1942 (jäljempänä käytetään lyhennystä Asuntoyhtiökomitean mietintö), s. 36—37.

² Vrt. Asuntoyhtiökomitean mietintö, s. 41—42.

tysperiaattele. Jos taas asuntokiinteistön rakennuttaa asunto-osakeyhtiö, joka on asunnontarvitsijain itsensä perustama, kysymyksessä niinkään on ensisijaisesti asunnontarpeen tyydyttäminen. Kuitenkin juuri tällaisessa tapauksessa vaikuttimet saattavat olla moninaiset. Huomattava nimittäin on, että pyrkimykseen asunnontarpeen tyydyttämiseksi tavallisesti liittyy muitakin vaikuttimia, mm. usein, kuten edempänä seikkaperäisemmin koetetaan osoittaa, käsitys siitä, että kiinteistöjen hinnat tulevat nousemaan, jolloin tarjoutuu tilaisuus myydä hankitut osakkeet voitolla. Todennäköisesti tällaiset laskelmat harvemmin vaikuttavat yksityisen taloussubjektin päätökseen rakennuttaa oma yksityinen asuintalo. Kyseiset talot suunnitellaan usein yksilöllisiksi, jolloin niiden »markkinakelpoisuus», jos tällaista termiä voidaan käyttää, yleensä on pienempi kuin suuremmissa asuntokiinteistöissä sijaitsevien pienempien asuntojen, jotka tavallisesti paljon suuremmassa määrässä ovat standardoituja.

Vaikuttimiinsa nähden komplisoituja ovat edelleen ne — lukumääräisesti tosin verraten merkityksettömät tapaukset — joissa liikelaitokset, kuten pankit, vakuutusyhtiöt tms. rakennuttavat asuntokiinteistöjä ja vuokraavat niissä olevat asunnot palveluksessaan oleville henkilöille. Päävaikuttimena saattaa tällöin olla joko huolenpito henkilökunnan asunnontarpeen tyydyttämisestä tai sopivan pääomansijoitusobjektin aikaansaaminen. Selvästi spekulatiiviseksi katsottavasta asuntotuotannosta sen sijaan on kysymys, milloin yksityinen rakennuttaja tai kiinteistöyhtiö rakennuttaa asuntokiinteistön. Näiden taloussubjektien päämääränä ei ole minkään tarkasti määritellyn tarpeen tyydyttäminen, vaan pääoman sijoittaminen mahdollisimman tuottavalla tavalla. Varsin selväpiirteistä spekulatiivista asuntorakennustoimintaa vihdoinkin edustaa se tyypillinen tapaus, jolloin yksityinen yrittäjä tai yrittäjäyhtymä rakentaa asuntokiinteistöjä myytäväksi tai pitääkseen ne hallussaan pysyvän tulon lähteenä. Asiaa ei muuta se aikaisemmin mainittu tosiasiikka, että puheena olevat kiinteistöt tavallisimmin muodostetaan asunto-osakeyhtiöiksi, joiden osakekannan merkitsemiseen pääomansijoittajien ohella saattavat osallistua myöskin asunnontarvitsijat.

Kaikissa muissa taulukoissa 2 ja 3 luetelluissa yritysmuodoissa voitaneen sanoa tarpeentyydytysperiaatteen olevan etualalla. Tämä koskee ensinnäkin ns. yleishyödyllisiä yrityksiä, joiden nimenomaisena tarkoituksena on tehdä suhteellisen vähävaraiselle väestönosalle mahdolliseksi päästä nauttimaan niitä etuja, joita oman asunnon omistaminen tarjoaa. Yleishyödyllisten yritysten perustamisessa kunnat ovat tavallisesti esiintyneet aloitteentekijänä. Puheena olevalla asunnon-

hankintamuodolla on tietty sosiaalipoliittinen leimansa, joka ilmenee mm. siinä, että sitä yleensä muodossa tai toisessa julkisilla toimenpiteillä taloudellisesti tuetaan. Tämän avustuksen vastapainona yleishyödyllisiä yrityksiä toiselta puolen tavallisesti koskevat tietyt määräykset ja rajoitukset, joiden tarkoituksena on tehdä kaikenlainen keinottelu mahdottomaksi.

Mitä edellä on sanottu yleishyödyllisestä asuntotuotannosta, sen päämäärästä ja luonteesta, pitää pääasiassa paikkansa myös ns. omakotitoimintaan nähden, jossa tarpeentyydytysperiaate ilmenee sangen puhtaana. Myös omakotitoiminnalla on selvä sosiaalinen luonne, ja sitä avustetaan julkisin varoin, lähinnä halpakorkoisten lainojen muodossa. Tässäkin tapauksessa yhteiskunnan tuen vastapainona ovat tietyt, omakotitalon haltijan toimintavapautta jossakin määrin rajoittavat ehdot.

Tarkastelematta on vielä sellainen asuntotuotanto, jota teollisuuslaitokset, kunnat ja valtio harjoittavat saadakseen asuntoja palveluksessaan oleville henkilöille. Mainitut kolme ryhmää, joiden kvantitatiivinen merkitys sinänsä on verraten vähäinen, voidaan empimättä lukea ei-spekulatiivisen asuinrakennustuotannon alaan kuuluviksi; kaikissa puheena olevissa tapauksissahan välittömänä päämääränä on tietyn asunnontarpeen tyydyttäminen. Se seikka, että rakennuttajalle saattaa välillisesti koitua myös taloudellista etua tällaisesta toiminnasta, esim. teollisuuslaitokselle siitä, että se tällä tavoin kenties saa kiinnityksi itselleen hyvää työvoimaa, ei muuta puheena olevan asunnonhankintamuodon luonnetta.

Edellä esitetyn katsauksen perusteella havaitaan, että ne yritysmuodot, joiden yleisotsakkeena on »yksityiset tai yhtiöt», valtaosaltaan voidaan lukea ns. spekulatiivisen yksityisyritteliäisyyden alaan kuuluviksi. Sen sijaan kaikissa muissa rakennuttajaryhmissä välitön tarpeentyydytysvaikutin on etualalla. Kun ensiksi mainittu pääryhmä kuitenkin on tutkimuksen kohteena olevan ajanjakson kuluessa muodostanut ylivoimaisesti suurimman osan kaupunkien uudisrakennustoiminnasta, spekulatiivisella aineksella on ollut leimaa antava merkitys Suomen kaupunkien asuntotuotannolle. Täysin luotettavien numeroiden esittäminen tässä suhteessa on mahdotonta, mutta karkeasti arvioiden voitaneen sanoa, että Suomen kaupunkien asuntotuotanto itsenäisyyden aikana on ehkäpä kolmelta neljäsosaltaan ollut ns. spekulatiivista rakennusyritteliäisyyttä. Tästä seuraa johtopäätöksenä, että pyrittäessä selittämään uusien asuntojen kokonaistuotannon vaihteluita, päähuomio on kiinnitettävä niihin tekijöihin, jotka ovat vaikuttaneet sanotun yritteliäisyyden kehitykseen.

11 §. Asuntomarkkinain rakenne. Kun lähemmin tarkastellaan asuntomarkkinoita yhtenä kokonaisuutena, voidaan todeta, että nämä markkinat tosiasiallisesti ovat jakaantuneet eri osamarkkinoihin. Ensinnäkin voidaan erottaa vuokramarkkinat, so. markkinat, joilla kysytään ja tarjotaan asuntoja, täsmällisemmin sanoen niiden tuottamia palveluksia. Vuokramarkkinoilla määräytyy tietty hintataso, nimittäin vuokrataso. Lisäksi ovat olemassa markkinat, joilla kysytään ja tarjotaan asuntokiinteistöjä tai niiden osia; kysynnän vaikuttimena saattaa olla sekä asunnontarpeen tyydyttäminen että sijoitustarkoitus. Näillä markkinoilla, joita voidaan nimittää kiinteistömarkkinoiksi, muodostuvat kiinteistöjen hinnat. Kolmansilla osamarkkinoilla vihdoin kysytään ja tarjotaan rakennustoiminnan tuotannon tekijöitä. Erotukseksi vuokra- ja kiinteistömarkkinoista niitä voitaisiin nimittää tuotannon tekijäin markkinoiksi tai ehkä lyhemmin rakennusmarkkinoiksi. Myös rakennusmarkkinoilla määräytyy tietty hintataso, nimittäin asuintalojen tuotantokustannukset.¹

Sen lisäksi, että asuntomarkkinat kokonaisuudessaan ovat jakaantuneet eri osamarkkinoihin, viimeksi mainitut ovat puolestaan sangen differentioituneet. Mitä ensinnäkin vuokramarkkinoihin tulee, on huomattava, että vastakohtana teollistuneen ajan standardoiduille tuotteille asunnot vielä nykyisin ovat suuressa määrässä yksilöllisiä. Ne eroavat toisistaan sijaintipaikkansa, suuruutensa, teknillisen tasonsa ja varusteittensa ym. ominaisuuksiensa puolesta, jotka ominaisuudet voidaan yhdistellä lukemattomin eri tavoin. Paljonkaan liioittelematta voidaan sanoa, että jokainen asunto on jossakin suhteessa erilainen kuin kaikki muut. Täten asuntojen tarjonta vuokramarkkinoilla ei käsitä asuntoja yleensä, vaan aina tietynlaisia asuntoja (suuria, keskiuuria, pieniä, ajanmukaisia, vähemmän ajanmukaisia, »hienoissa» ja vähemmän hienoissa kaupunginosissa sijaitsevia jne.). Kun asuntoja ei myöskään voida siirtää paikasta toiseen, vuokramarkkinoilla on aina voimakkaasti paikallinen leimansa.

¹ Niin itsestään selvä kuin yllä esitetty kolmijako tavallaan onkin, sitä ei kuitenkaan yleensä ole rakennustoimintaa käsittelevissä teoreettisissakaan tutkimuksissa *expressis verbis* tuotu esille. Poikkeuksen tekee H. W. ROBINSON (m.t., erik. IV. luku), joka esittää seuraavan jaoittelun: 1) The supply and demand for buildings for occupation; 2) The supply and demand for buildings for ownership; 3) The supply and demand for building activity. Robinsonin analyysi eroaa kuitenkin monessa kohden tässä tutkimuksessa esitettävästä eikä sellaisenaan ole ilman muuta sovellettavissa Suomen oloihin.

Vastaavasti erilaisia asuntoja kysyvät erilaiset taloussubjektit, joilla varallisuudesta, ammatista ja yhteiskunnallisesta asemasta ym. johtuen saattaa olla asuntoonsa nähden sangen erilaiset vaatimukset ja tottumukset. Täten asunnonvuokra itse asiassa muodostuu erikseen jokaista asuntoa varten, seikka, joka on omansa vaikeuttamaan vuokramarkkinain sekä teoreettista että empiiristä tutkimista. Probleemaa on sen vuoksi pakko yksinkertaistaa, mikä tulos on saavutettavissa siten, että ajatellaan asunnot jaetuiksi tiettyihin vuokraluokkiin, joissa vuokrataso muodostuu suunnilleen samanlaiseksi.

Sanomattakin on selvää, että koska asunnot saattavat olla sangen erilaisia, näin on myös asuntokiinteistöjen laita. Tästä johtuen kiinteistöjen hinnanmuodostus, kuten edempänä koetetaan osoittaa, on siinä määrässä yksilöllistä, että on kyseenalaista, voidaanko ylipäänsä puhua mistään yhtenäisestä kiinteistöhintojen tasosta. Jotta asunto-markkinain rakennetta ja mekanismeja ylipäänsä voitaisiin teoreettisesti tutkia, on myös asuntokiinteistöt ajatuksellisesti jaettava eri luokkiin, joihin kuhunkin kuuluvat tietyt kvantitatiiviset ja kvalitatiiviset ominaisuudet omaavat kiinteistöt. Kun seuraavassa ylimalkaisesti puhutaan asunnoista ja asuntokiinteistöistä, niille ilman muuta edellytetään tietyt attribuutit, joiden perusteella ne voidaan lukea johonkin määräluokkaan.

Mitä edellä on sanottu vuokra- ja kiinteistömarkkinain differentiaatiosta, pitää *mutatis mutandis* paikkansa myös rakennusmarkkinoihin nähden. Tuotannontekijät ovat luonteeltaan sangen erilaisia ja vielä vähäisemmässä määrässä yhteismitallisia kuin asunnot ja asuntokiinteistöt. Todellisuudessa rakennusmarkkinoilla ei määräydy yksi ainoa kustannustaso, vaan hintatasot eri tuotannontekijöitä varten: tonttien sekä rakennusaineiden ja -tarvikkeiden hinnat, työpalkat, rakennuspääoman korkokanta jne. Ja vielä enemmän: palkat ja hinnat määräytyvät erikseen erilaisia rakennustöitä ja niinkään eri rakennusaineita ja -tarvikkeita ym. varten. Lisäksi on huomattava, että eri tuotannontekijöitä kysytään erilaisina yhdistelminä erilaisia asuinrakennuksia varten. Voidaan kuitenkin ajatella rakennusten tuotantokustannuksia mitattavaksi erityisellä kustannusindeksillä, jossa erilaiset tuotannontekijät on yhdistetty tietyllä, jotakin tyypillistä rakennustapaa vastaavalla tavalla.

Kuten edellä suoritettu tarkastelu osoittaa, asuntomarkkinain rakenne on varsin komplisoitu. Selvän kokonaiskuvan saamista kyseisistä markkinoista on omansa vaikeuttamaan se, että eri osamarkkinoilla toimii suuri määrä erilaisia taloussubjekteja, joiden keskinäiset suhteet

esiintyvät lukuisina erilaisina yhdistelminä. Jotta saavutettaisiin parempi mahdollisuus teoreettisesti käsitellä asuntomarkkinain mekanismeja, on monikirjavaa todellisuutta pakko ajatuksellisesti jossakin määrin yksinkertaistaa. Jos rajoitetaan tarkastelu vain niihin toimintoihin, jotka Suomen olosuhteita silmällä pitäen ovat tyypillisiä ja sellaisina asuntomarkkinoille leimaa antavia, voidaan näillä markkinoilla toimivat taloussubjektit jakaa seuraaviin pääryhmiin:

1. *Vuokralainen* = taloussubjekti, joka asunnontarpeensa tyydyttämiseksi kysyy asunnon tuottamia palveluksia eli toisin sanoen vuokra-asuntoa.

2. *Asunnonomistaja* = taloussubjekti, joka pääasiallisesti asunnontarpeensa tyydyttämiseksi kysyy asuntoa, joko asunto-osaketta tai omaa asuintaloa.

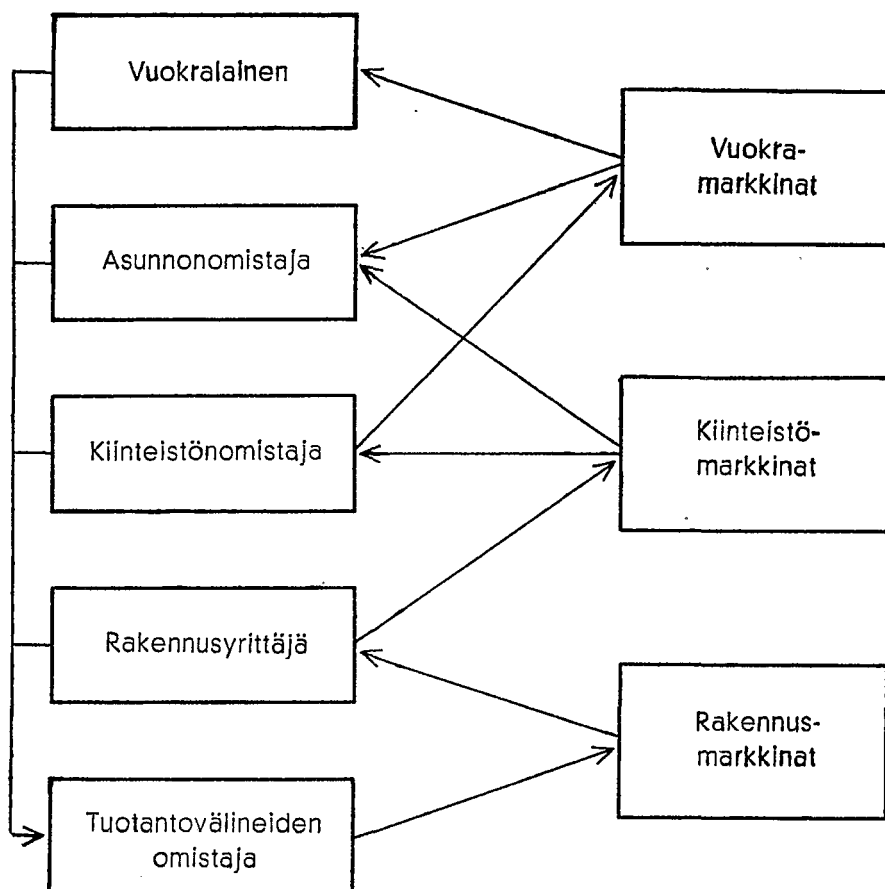
3. *Kiinteistönomistaja* = taloussubjekti, joka pääasiallisesti pääomansijoitustarkoituksessa kysyy asuntokiinteistöjä tai niiden osia vuokratakseen asunnot 1. ryhmään kuuluville taloussubjekteille.

4. *Rakennusyrittäjä* = taloussubjekti, joka harjoittaa asuntokiinteistöjen rakentamista elinkeinonaan ja tavallisesti myy valmiit kiinteistöt 2. ja 3. ryhmiiin kuuluville taloussubjekteille.

5. *Tuotantovälineiden omistaja* = taloussubjekti, joka hallitsee jotakin tai joitakin rakennustoiminnan tuotannontekijöitä tarjoten palveluksiaan pääasiallisesti rakennusyrittäjän käytettäväksi.

Asuntomarkkinain rakennetta valaisee kuviossa 5 (s. 50) esitetty kaavio, joka tosin ei sisällä mitään varsinaisesti uutta sen lisäksi, mitä edellä on esitetty, mutta joka silti on omansa havainnollisella tavalla tuomaan esille eräitä olennaisia puolia sanottujen markkinoiden rakenteesta. Ensinnäkin siitä käy ilmi, että osaksi samat taloussubjektit toimivat eri osamarkkinoilla. Täten rakennusyrittäjä kysyy tuotannontekijöitä rakennusmarkkinoilla ja tarjoaa valmiita asuntokiinteistöjä kiinteistömarkkinoilla. Kiinteistönomistaja taas kysyy asuntokiinteistöjä kiinteistömarkkinoilla ja tarjoaa asuntojen tuottamia palveluksia vuokramarkkinoilla. Myös asunnonomistajan toiminnan voidaan katsoa ulottuvan kaksille osamarkkinoille: hän nimittäin kysyy asunto-kiinteistöä tai sen osaa kiinteistömarkkinoilla ja tarjoaa asunnon tuottamia palveluksia itselleen vuokramarkkinoilla tyydyttääkseen oman asunnontarpeensa. Se taloudellinen korvaus, joka hänen on asunnon omistamisesta ja hallussapidosta jatkuvasti suoritettava, on asiallisesti, vaikkakaan ei muodollisesti rinnastettavissa siihen vuokraan, joka vuokralaisen on maksettava hallitsemansa asunnon tuottamista palveluksista. Tosin puhutaan »yhtiövuokrasta», jota osakkeenomistaja jou-

Kuvio 5. Asuntomarkkinain rakenne.



tuu asunto-osakeyhtiölleen suorittamaan, mutta se ei yleensä käsitä kaikkia oman asunto-osakkeen hankkimisesta ja hallussapitamisestä aiheutuvia jatkuvia menoja. Tavallisesti osakkeenomistajan, kuten muidenkin oman asunnon haltijain asuntomenoihin sisältyy myös suurempi tai pienempi määrä korko- ja kuoletusmenoja, asunnon korjauskustannuksia jne.

Viitattakoon tässä yhteydessä vielä siihen, että sekä kiinteistönomistajan että rakennusyrittäjän täytyy tavalla tai toisella tyydyttää myös oma asunnontarpeensa. Tällöin heillä ymmärrettävästi on valittavana samat mahdollisuudet kuin muillakin asunnontarvitsijoilla: heidän on joko hankittava oma asunto tai vuokrattava se. Useim-

miten kyseiset taloussubjektit epäilemättä omistavat asumansa asunnon, mutta sellainen tapaus, että kiinteistönomistaja itse asuu vuokra-asunnossa, ei ole enempää teoriassa kuin käytännössä mahdoton. Kun kiinteistönomistajien ja rakennusyrittäjien toiminnassa kuitenkin muut puolet ovat tässä yhteydessä ensisijaisen mielenkiinnon kohteena, puheena oleva puoli — ikäänkuin heidän toimintansa kolmas ulottuvaisuus — voidaan jättää vaille enempää huomiota.

Ei ole vaikeata havaita, että asuntomarkkinoihin osallistuvien taloussubjektien toimintojen välillä vallitsee tietty läheinen yhteys, joka voidaan määritellä seuraavasti: Se kysyntä, jonka rakennusyrittäjä rakennusmarkkinoilla kohdistaa rakennustoiminnan tuotannon tekijöihin, muuttuu tietyn aikaviivästyksen¹ jälkeen uusien asuntokiinteistöjen tarjonnaksi kiinteistömarkkinoilla. Vastaavasti kiinteistönomistajien ja asunnonomistajien kiinteistömarkkinoilla kiinteistöihin kohdistama kysyntä muuttuu — niinikään viivästyksen jälkeen — tarjonnaksi asuntomarkkinoilla. Ensiksi mainitussa tapauksessa puheena oleva viivästys on yleensä suunnilleen yhtä pitkä kuin asuintalon rakentamiseen tarvittava aika, jälkimmäisissä tapauksissa sen sijaan tavallisesti lyhyempi.

Nämä havainnot puolestaan ovat omansa luomaan valaistusta asuntomarkkinain liikkeelle paneviin voimiin ja näillä markkinoilla esiintyviin syy- ja vaikutussuhteisiin. On ilmeistä, että eri osamarkkinoiden ja niillä muodostuvien hintojen täytyy olla jossakin riippuvaisuussuhteessa toisistaan niiden taloussubjektien reaktioiden kautta, jotka eri osamarkkinoilla toimivat. Varsinaisen probleeman esillä olevassa tutkimuksessa muodostaa selityksen löytäminen rakennusyrittäjän toimintapäätöksille, eli toisin sanoen vastauksen antaminen kysymykseen, miksi yrittäjät ovat eri ajankohtina kysyneet juuri tietyn määrän rakennustoiminnan tuotannon tekijöitä. Voidaan lähteä siitä, että yrittäjä ei kysy rakennusmarkkinoilla tuotannon tekijöitä rakentaakseen uusia asuntokiinteistöjä ja tarjotakseen niitä kiinteistömarkkinoilla, ellei hän voi odottaa, että valmiita kiinteistöjä tullaan kysymään. Lisäksi kysynnän tulee tapahtua hintoihin, jotka tekevät hänen yrittäjän toimintansa kannattavaksi eli, toisin sanoen, jotka ovat tuotantokustannuksiin verrattuina riittävän korkeat tuottaakseen hänelle yrittäjänvoiton, joka on hänen toimintansa ponttimena. Kiinteistöjen kysyntää taas ei voida odottaa syntyvän, elleivät rahapääoman

¹ Termiä »viivästys» käytetään tässä tutkimuksessa vastaamaan englanninkielen sanaa »lag» (ruotsiksi »eftersläpning»).

omistajat arvioi kannattavaksi sijoittaa pääomaa asuntokiinteistöihin tai elleivät asunnontarpeessa olevat taloussubjektit ole halukkaita hankkimaan itselleen omaa asuntoa. Asuntokiinteistön kannattavuus vuorostaan riippuu siitä, onko asunnoilla, so. niiden tuottamalla palveluksilla, kysyntää hintoihin, joiden vallitessa kiinteistön tuottamat periodiset kokonaistulot muodostuvat riittävän suuriksi ylittäääkseen kiinteistön periodiset kokonaismenot ja tuottaakseen tietyn koron kiinteistöön kiinnitetylle pääomalle. Mitä mahdollisiin asunnonomistajiin tulee, heillä täytyy olla, jotta kysyntää syntyisi, riittävän voimakas kiihoke ostaa oma asunto ja jatkuvasti maksaa sen hallussapidosta aiheutuvat periodiset menot. Näistä oivalluksista seuraa, että tuotannon tekijäin kysyntä, joka määrää uudisrakennusvolyymin suuruuden, on mm. asuntokiinteistöjen kysynnän ja asuntojen kysynnän funktio.

12 §. Asuntomarkkinain mekanismi. Asuntojen kysyntä kullakin hetkellä riippuu monesta eri tekijästä. Eräs tällainen on asunnon tarpeessa olevien taloussubjektien lukumäärä. Muita tekijöitä ovat näiden taloussubjektien tulot, vuokrataso jne.¹ Mitä taas asuntojen tarjontaan tulee, sen suuruuden määrää kunakin ajankohtana olemassa oleva asuntokanta, jonka suuruus puolestaan riippuu siitä, miten paljon valmiita asuntokiinteistöjä on olemassa. Kun nimittäin kiinteistönomistajain on joka tapauksessa suoritettava periodittain tietyt, suurelta osaltaan kiinteät kustannukset silloinkin, kun asunnot ovat vuokraamattomia, he eivät yleensä — poikkeuksia tosin saattaa esiintyä — pidä niitä tyhjinä, »varastoituina», vaan tarjoavat niiden tuottamia palveluksia asunnontarvitsijoille, olipa vuokrataso korkeampi tai alhaisempi.² Kuitenkin vuokratasolla on pyrkimys asettaa sellaiselle korkeudelle, että kysyntä ja tarjonta muodostuvat yhtä suuriksi. Täten vuokratason »tehtäväksi» tulee säännöstellä asuntojen tehokasta kysyntää siten, että tarjolla oleva asuntokanta pystyy sen tyydyttämään; tällöin ei ole olemassa enempää tyydyttämätöntä kysyntää kuin vuokraamattomia asuntoja eli ns. asuntoreservä. Vuokraa, jonka vallitessa vuokramarkkinat ovat tasapainossa, voidaan luonnollisimmin nimittää tasapainovuokraksi.

Empiirisessä todellisuudessa täydellistä tasapainotilaa tuskin koskaan saavutetaan, mutta siihen tähtäävät voimat ovat jatkuvasti toi-

¹ Asuntojen kysyntään vaikuttavia tekijöitä käsitellään seikkaperäisemmin edempänä (V luku, 19 §).

² Myös asuntokiinteistöjen menotaloutta selvitetään tarkemmin toisessa yhteydessä (VI luku, 32 §).

minnassa. Jos nimittäin vuokrataso jää tasapainovuokraa alemmaksi, asuntojen kysyntä lisääntyy, ja kun tarjontaa ei voida lisätä rakentamalla uusia asuntokiinteistöjä, mikä puolestaan vaatii aikaa, asuntojen lisääntyvä niukkuus pakottaa vuokratason nousemaan. Jos taas vuokrataso on korkeampi kuin tasapainon edellyttämä taso, osa asuntoja jää vuokraamatta, jolloin asianomaisten kiinteistönomistajien on saadaksen edes osan periodisista kustannuksistaan peitettyksi, pakko alentaa vuokria. Jos asunnontarpeessa olevien taloussubjektien määrä, heidän tulonsa ym. kysyntään vaikuttavat tekijät jatkuvasti pysyvät konstantteina eli jos tutkittavana oleva talouspiiri on täysin staattisessa tilassa, myös vuokramarkkinat ajankohdasta toiseen säilyttävät tasapainonsa.¹

Täysin staattinen tila on kuitenkin abstraktio, jota ei elävässä elämässä tavata. Koska todellisuudessa asunnontarpeessa olevien taloussubjektien määrässä, heidän tuloissaan ym. tekijöissä lakkaamatta tapahtuu muutoksia, myös asuntojen kokonaiskysyntä jatkuvasti muuttuu. Jos kysyntä vähenee, ei tarjontaa vastaavasti voida supistaa, koska sen määrää olemassa oleva asuntokanta. Seurauksena on, että vuokrataso alenee ja kiinteistönomistajat kärsivät tappiota, elleivät heidän periodiset kustannuksensa alene samassa suhteessa. Tällaisessa tapauksessa ei tietenkään ole olemassa mitään kiihoketta uusien asuntokiinteistöjen ja tuotannontekijäin kysyntään.

Jos sen sijaan asuntojen kokonaiskysyntä syystä tai toisesta kasvaa, olemassa oleva asuntokanta osoittautuu riittämättömäksi. Asuntojen niukkuuden lisääntyessä vuokrataso kohoaa ja — edellyttäen, että asuntokiinteistöjen periodiset kustannukset pysyvät entisellään — kiinteistönomistajien tulot suurenevat. Täten asuntokiinteistöistä tulee haluttuja sijoitusobjekteja ja niitä aletaan kysyä enemmän. Kun kiinteistöjen tarjontaa ei voida lisätä ilman aikaa vaativaa uudisrakennustoimintaa, niiden hinnat nousevat. Kiinteistönhintojen nousu puolestaan, jos otaksutaan, että tuotantokustannukset pysyvät muuttumattomina, tekee uudisrakennustoiminnan kannattavaksi. Täten se kiihottaa rakennusyrittäjiä kysymään tuotannontekijöitä voidakseen tarjota kiinteistömarkkinoilla uusia asuntokiinteistöjä. Esitettyjen edellytysten vallitessa tuotannontekijäin kysyntää jatkuu niin kauan kuin asuntokiinteistöjen kysyntä kasvaa ja niiden hinnat nousevat. Viimeksi mainitut itmiöt puolestaan ovat riippuvaiset siitä, miten kauan asuntojen kysynnän lisääntymistä ja vuokratason kohoamista jatkuu.

¹ Tällöin on kuitenkin asuntokannan kulumisesta ja vanhenemisesta aiheutuva uusimistarve jätetty huomiotta.

Jos asuntojen kysyntä jälleen jostakin syystä vähenee, vuokratason nousu pysähtyy, kiinteistöjen kannattavuuden kasvu lakkaa, kysyntä supistuu ja hinnat alenevat. Seurauksena on, että yrittäjien voitonmahdollisuudet pienenevät, jolloin kiihoke uudisrakennustoiminnan ekspansioon lakkaa vaikuttamasta. Vuokramarkkinoille pyrkii muodostumaan uusi tasapainovuokrataso, jonka vallitessa asuntojen kysyntä ja tarjonta vastaavat toisiaan. Samaten kiinteistöjen hinnat pyrkivät asettumaan sellaiselle tasolle, että niiden kysyntä ja tarjonta muodostuvat yhtä suuriksi.

Edellä on otaksuttu, että sekä kiinteistöjen tuotantokustannukset että niiden periodiset menot ovat koko ajan pysyneet muuttumattomina. Jos tästä empiiriselle todellisuu-delle vieraasta lähtökohdasta luovutaan, asuntotuotannon ekspansioprosessin tarjoama kuva olennaisesti monimutkaistuu. Mitä ensinnäkin tuotantokustannuksiin tulee, ne ymmärrettävästi muodostuvat pääasiallisesti kysynnän ja tarjonnan vuorovaikutuksen tuloksena kuten muutkin hinnat. Tuotannon-tekijäin tarjonta taas on kunakin tiettyä ajankohtana »annettu», koska rakennustoiminnan tuotantokoneiston laajentaminen — ammatitaitoisen työvoiman kouluttaminen, uusien tuotantolaitosten perustaminen ym. — vaatii aikaa. Täten tuotannon-tekijäin kysynnän lisääntyminen aiheuttaa tuotantokustannusten kohoamisen. Jos puheena oleva kohoaminen on suhteellisesti voimakkaampaa kuin kiinteistön-hintojen nousu, uudisrakennustoiminnan kannattavuus heikkenee, jolloin ekspansioprosessi ennen pitkää pysähtyy.

Mutta asuntotuotannon nousu saattaa muista syistä tyrehtyä jo aikaisemmassa vaiheessa. Jos nimittäin asuntokiinteistöjen periodiset menot syystä tai toisesta kohoavat suhteellisesti enemmän kuin vuokrataso, kiinteistöjen kannattavuus alenee, jolloin kiihoke pääomien sijoittamiseen tällaisiin objekteihin vähenee tai kokonaan lakkaa. Uusien kiinteistöjen kysyntä tyrehtyy ja niiden hinnat lakkaavat nousemasta tai alenevat uudelleen, jolloin myös kiihoke uusien asuntokiinteistöjen rakentamiseen lakkaa. Kiinteistöjen periodiset menot sisältävät osaksi samoja aineksia kuin tuotantokustannukset ja useassa tapauksessa kehittyvät samansuuntaisesti kuin nekin. Täten niiden muutokset saattavat olla omansa kärjistämään niitä vaikutuksia asuntotuotannon kehitykseen, jotka ovat seurauksena tuotantokustannusten samanaikaisista muutoksista.

Uuden tasapainotilan syntyminen koko asuntomarkkinoilla edellyttää, että asuntojen kysynnän lisäyksen aiheuttama asuntokiinteistöjen

kysynnän lisäys antaa sysäyksen juuri niin suurelle tuotannontekijäin kysynnälle, että se asuntokiinteistöjen ja asuntojen tarjonnan lisäys, joka kiinteistö- ja vuokramarkkinoille uudisrakennustoiminnan kautta tulee, tarkalleen vastaa syntynyttä asuntokiinteistöjen ja asuntojen kysynnän lisäystä. Toisin sanoen tasapainon vallitessa koko asuntomarkkinoilla asuntojen kysyntä ja tarjonta, asuntokiinteistöjen kysyntä ja tarjonta sekä rakennustoiminnan tuotannontekijäin kysyntä ja tarjonta vastaavat toisiaan. Tässä tapauksessa myös eri osamarkkinoilla muodostuvat hinnat, nimittäin vuokrataso, kiinteistöhinnat ja tuotantokustannukset, ovat tarkalleen määrittäneessä riippuvuussuhteessa toisiinsa. Tämä käy ilmeiseksi, jos oletetaan »annetuiksi» kaikki muut vuokra-, kiinteistö- ja rakennusmarkkinoilla kysyntään ja tarjontaan vaikuttavat tekijät paitsi yllä mainitut hinnat. Tällöin saadaan kolme yhtälöä, joissa kussakin yksi puheena olevista hintatasoista esiintyy tuntemattomana. Ratkaisemalla sanotut yhtälöt yhtäaikaisesti voidaan nämä kolme tuntematonta määrittää ja samalla havaitaan, että jokainen niistä on riippuvainen kahdesta muusta.

Se kuva, jonka asuntomarkkinain mekanismi empiirisessä todellisuudessa tarjoaa, on tietenkin monimutkaisempi kuin edellä esitetty. Ensinnäkin koko asuntokanta on jonkin talouspiirin sisäpuolella tosiasiallisesti jakautunut epäluokkaiseen määrään vuokraluokkia. Tämä seikka ei kuitenkaan riistä pohjaa edellä suoritetulta ajatuksenjuoksulta. Sikäli kuin viimeksi mainittu ylipäänsä on oikea, se pitää paikkansa myös todellisuudessa, edellyttäen että tarkastellaan kutakin vuokraluokkaa samoin kuin kiinteistöluokkaa kerrallaan. Vuokra- ja kiinteistömarkkinoilla muodostuu tällöin tasapaino vain siinä tapauksessa, että tasapaino syntyy erikseen erilaisten asuntojen kysynnän ja tarjonnan samoin kuin erilaisten asuntokiinteistöjen kysynnän ja tarjonnan välille.

Edellä suoritettussa analyysissä on lähdetty siitä, että sellaiset muutujat kuin kiinteistöjen hinnat ja niiden tuotantokustannukset ovat riippuvaisia yksinomaan asuntomarkkinoilla vaikuttavista tekijöistä. Näin ei kuitenkaan todellisuudessa tarvitse olla laita, vaan puheena oleviin muuttujiin, samoin kuin asuntojen kokonaiskysyntään saattavat vaikuttaa sellaisetkin ilmiöt, jotka eivät ole missään tai ovat vain sangen vähäisessä suoranaisessa tekemisessä asuntomarkkinoiden kanssa. Täten esim. rahanarvon vaihteluilla saattaa olla tuntuva vaikutus asuntokiinteistöjen hintoihin ja kysyntään. Tuotannontekijäin hinnat eivät myöskään ole riippuvaiset yksinomaan rakennusyrittäjien kysyn-

nästä, vaan, sikäli kuin näitä tuotannontekijöitä voidaan käyttää muuhunkin kuin asuntorakennustoimintaan, myös niiden kysynnästä muihin tarkoituksiin. Tällaisia tuotannontekijöitä ovat työvoima ja reaali-pääoma, mutta ennen kaikkea tuotannontekijöistä liikkuvim, nimittäin rahapääoma: jos muun tuotantoelämän rahapääomankysyntä kasvaa, niin rahamarkkinat — *ceteris paribus* — kiristyvät, jolloin korkeammalla on taipumus kohota. Viimeksi mainitulla seikalla puolestaan saattaa olla tuntuva vaikutus asuntotuotannon kehitykseen. Erityisesti rahapääomaan nähden on vielä huomattava, että milloin sitä on erityisen niukalti tarjolla, voi suorastaan käydä mahdottomaksi korkeatakaan korkoa vastaan saada luottoa rakennustarkoituksiin. Tällainen tilanne on, kuten edempänä ilmenee, toisinaan suorastaan ratkaisevalla tavalla vaikuttanut asuntotuotannon laajuuteen Suomessa.

Muita seikkoja, jotka todellisuudessa saattavat suuresti monimutkaistaa asuntomarkkinain mekanismin toimintaa, ovat psykologiset tekijät. Sekä asunnontarvitsijoiden että varsinkin kiinteistönomistajien ja rakennusyrittäjien ratkaisut eivät perustu yksinomaan rationaalisiin kalkyyleihin, vaan suureksi osaksi epävarmoihin olettamuksiin ja tulevaisuuteen kohdistuviin odotuksiin, jotka saattavat osoittautua vääriksi ja siten johtaa kehityksen uuteen suuntaan.

Se kuva asuntomarkkinain rakenteesta ja mekanismista, joka edellä on koetettu muodostaa, ei näin ollen ole täydellinen, vaan melkoisesti yksinkertaistettu. Kuitenkin se on omansa antamaan viitteitä siitä, minkälaisien eri tekijöiden perusteella asuntotuotannon vaihtelut myös konkreettisesti tapauksessa todennäköisesti ovat selitettävissä. Näiden tekijöiden ryhmittely tapahtuu sopivimmin sen oivalluksen pohjalla, että asuntomarkkinat kokonaisuudessaan voidaan jakaa eri osamarkkinoihin, samalla ottaen huomioon muut kehitykseen vaikuttavat tekijät, joihin edellä on viitattu. Tutkimusmetodi muodostuu tällöin seuraavaksi. Aluksi tarkastellaan niitä tekijöitä, jotka määräävät asuntojen kysynnän, ja todetaan sanotun kysynnän ja uudisrakennustoiminnan välinen suhde tutkittavan ajanjakson kuluessa. Sen jälkeen käsitellään vastaavalla tavalla vuorollaan muita edellä viitattuja tekijöitä, nimittäin kiinteistömarkkinoiden ilmiöitä ja rakennusyritteliäisyyden kannattavuuteen vaikuttavia seikkoja samoin kuin muita asuntotuotannon edellytyksiä, erityisesti kulloisiakin luotonsaantimahdollisuuksia. Täten ikäänkuin lähdetään siitä työhypoteesista, että kukin näistä tekijöistä tai tekijäryhmistä sellaisenaan suoranaisesti, so. ilman muiden tekijöiden välitystä, voisi määrätä asuntorakennustoiminnan laajuuden. Mikäli todetaan hyvän korrelaatiosuhteen vallin-

neen esim. asuntojen kysynnän ja niiden tuotannon välillä, voidaan odottaa, että tutkimuksen edetessä myös muiden tekijäin vaikutukset osoittautuvat samansuuntaisiksi, tai vähintään, että ne eivät ole olleet esteenä kysyntävaihtelujen vaikutusten toteutumiselle. Kielteisissä tapauksissa taas voidaan kiinnittää erityistä huomiota sellaisiin puoliin muissa selitystekijöissä, jotka ovat ristiriidassa aikaisemmin tutkittujen tekijöiden vaikutusten kanssa. Lopuksi on, mikäli se yleensä osoittautuu mahdolliseksi, pyrittävä määrittämään, miten suuri suhteellinen merkitys kullekin selittävälle muuttujalle on annettava.

IV luku. Asuntojen tarve.

13 §. Asunnontarpeen mittapuu. Edellä on jo todettu, että asuntojen kysynnän voimakkuus mm. riippuu asunnontarpeessa olevien taloussubjektien määrästä. Voidaan lähteä siitä tosiasiasta, että jokainen yksilö tarvitsee asuntoa fyysillisen olemassaolonsa säilyttämiseksi samoin kuin sosiaalisena ja sukupuoliolentona sekä pyrkii hankkimaan itselleen sellaisen. Näin ollen se ajatus on lähellä, että asuntojen tarve yhteiskunnassa määräytyisi väestön lukumäärän mukaan. Jos siis esim. kaupunkien väkiluku lisääntyy, tarvitaan enemmän asuntoja ja päin vastoin. Yksinkertaisin ja mutkattomin ajateltavissa oleva tapa asuntojen tarpeen mittaamiseksi onkin ilmeisesti käyttää mittapuuna väestön kulloistakin suuruutta. Asuntojen tuotannosta ja asuntokysymyksestä käydyssä julkisessa keskustelussa verrataankin usein toisiinsa väestön vuotuista kasvua ja vuotuista asuntotuotantoa ja yritetään tehdä niiden välisen suhteen perusteella johtopäätöksiä siitä, missä määrässä uudisrakennustoiminta kulloinkin on pystynyt tyydyttämään asuntojen tarpeen. Mutta myös tieteellisessä tutkimuksessa asuntotuotannon pitkän ajan kehitystä on toisinaan pyritty selittämään väestön lukumääräisen kasvun avulla. Näin on menetellyt mm. NEWMAN, joka on tutkinut asuntorakennustoiminnan ja väestön kasvun suhdetta Yhdysvaltojen kaupungeissa vuosina 1875—1933 todeten, että asuntotuotannon volyymin kehitys sanottuna aikana suurelta osaltaan voidaan selittää väestöliikkeiden avulla.¹ Toisinaan on myös korostettu sitä, että asuntomarkkinain yleistä suhdannekehitystä kiihottava vaikutus pääasiallisesti johtuu väestön lisääntymisestä.²

¹ NEWMAN, *The Building Industry and Business Cycles*, V. luku.

² Näin esim. WOLFF, *Lehrbuch der Konjunkturforschung*, s. 111—112, CARELL, *Die Konjunktur*, s. 23 ja seur. sekä LÖSCH, *Bevölkerungswellen und Wechsellen*, erik. s. 65—67.

On kuitenkin huomattava, että väestön lukumääräistä kehitystä osoittavat luvut antavat varsin epätäydellisen kuvan demografisiin teki-
jöihin perustuvasta asuntojen tarpeesta. Ennen kaikkea ne eivät ota huomioon sitä perustavaa laatua olevaa tosiasiaa, että ihmiset ovat sosiaalisia olentoja, jotka eivät elä ja asu erillisinä individeinä, vaan tietyissä sosiaalisissa ryhmissä tai organismeissa. Asuntoja eivät viime kädessä tarvitse erilliset yksilöt, vaan sanotut ryhmät ja organismit. Täten ei myöskään ole paikallaan tutkia asuntojen tuotannon mahdollista riippuvaisuutta erillisten yksilöiden määrästä. Tällaisen »atomistisen» katsomustavan sijasta on omaksuttava todellisuutta vastaava »sosiologinen» tarkastelutapa, mikä merkitsee sitä, että tutkimus kohdistetaan yllä viitattujen sosiaalisten ryhmien ja organismien määrän vaihtelujen ja uusien asuntojen tuotannon väliseen suhteeseen. Keskeisin ja tärkein yhteiskunnallinen organismi on tietävästi *perhe*, joka säännöllisessä tapauksessa muodostaa yhdessä asuvan perhetalouskunnan. Viimeksi mainittua voidaan pitää ikäänkuin »luonnollisena» asumisyksikkönä, jota vastaava »luonnollinen» asuntoyksikkö on perheasunto. Sanalla sanoen voidaan lähteä siitä, että asuntojen »luonnollista» tarvetta yhteiskunnassa parhaiten kuvastaa perhetalouskuntien määrä.

On myönnettävä, että tällainen asunontarpeen määrittely on »epätieteellinen». Sen käsityksen tai vaatimuksen puolesta, että jokaisella perhetalouskunnalla tulisi olla oma asunto, voidaan epäilemättä esittää monia painavia näkökohtia, mutta useimpien taloudellisten ja sosiaalisten normien tavoin se on viime kädessä mielipidekysymys. Voidaan myös huomauttaa, että yhteiskunnassa aina on enemmän tai vähemmän sellaisia yksilöitä, jotka eivät kuulu mihinkään perhetalouskuntaan sanan varsinaisessa mielessä, mutta joiden siitä huolimatta on jossain asuttava. Eikö myös heidän asunontarvettaan ole otettava laskelmissa huomioon? Tämäntapaisiin huomautuksiin voidaan vastata seuraavasti. Epäilemättä periaate »asunto talouskuntaa kohden» on ajallisesti ja paikallisesti relatiivinen. Tiettyinä aikoina ja tietyissä yhteiskunnallisissa oloissa se ei esiinny edes tavoiteltavana ihanteena. Kuitenkin sinä aikana ja niissä oloissa, joita esillä oleva tutkimus koskee, puheena olevaa periaatetta on pidetty »normaalina» tai »luonnollisena» ja sellaisena pyritty toteuttamaan, mikäli tietyt, lähinnä taloudellista laatua olevat tekijät ovat sen sallineet. Mitä muiden kuin perhetalouskuntiin kuuluvien henkilöiden asunontarpeeseen tulee, on epäilemättä totta, että tällaiset yksilöt eivät useinkaan enempää Suomessa kuin muualla asu alivuokralaisina, asukkeina tai erilaisissa täysihoi-

toloissa, vaan tosiasiallisesti pitävät hallussaan erillistä asuntoa, joka myöskin soveltuisi perhetalouksunnan asuttavaksi. Mutta jos asunnoista esiintyy siinä määrässä puutetta, että yhteiskunta ryhtyy säännöstelemään niiden käyttöä, se yleensä asettaa perhetalouksuntien asunnontarpeen perhetalouksuntiin kuulumattomien yksilöiden asunnontarpeen edelle ja saattaa suorastaan estää yksinäisiä henkilöitä hankkimasta ja pitämästä hallussaan perheasunnoiksi soveltuvia erillisiä asuntoja. Sanalla sanoen se asunnontarpeen määrittely, joka lähtee siitä sinänsä »epätieteellisestä» vaatimuksesta, että jokaisella perheellä tulisi olla oma asunto, perustuu nykyajan länsimaisessa yhteiskunnassa syvälle juurtuneeseen käsitykseen. Täten sanotulla määritelmällä on kaikesta huolimatta tietty »objektiivisuuden» leima, ja se voidaan ottaa tutkimuksen lähtökohdaksi. Tosiasiallisesti näin onkin miltei kauttaaltaan menetelty sellaisissa tutkimuksissa, joissa selvitetään asuntojen tarpeen ja niiden tuotannon välistä suhdetta.¹

H. W. ROBINSON korostaa rakennustoiminnan teoriaa käsittelevässä tutkimuksessaan, jonka empiirinen aineisto perustuu Englannin oloi-

¹ Selvää tietenkin on, että mitä yksityiskohtaisemmin väestön jakaantuminen siviilisäädyn ja talouksunta-aseman samoin kuin iän ja sukupuolen perusteella voidaan ottaa huomioon, sitä tarkempia ja luotettavampia tuloksia on mahdollista saavuttaa. Tulkkoon mainituksi, että JOHANSSON on, tutkiessaan demografisiin tekijöihin perustuvan asuntojen tarpeen ja asuntotuotannon välistä suhdetta Ruotsin kaupungeissa, hyvällä menestyksellä soveltanut seuraavaa kaavaa, josta käy ilmi eri ikä- ja siviilisäätyryhmien merkitys talouksuntamuodostukselle:

Asunnontarpeessa olevien talouksuntien lukumäärä = talouksuntien päämiesten tai asunnonhaltijain lukumäärä = $1.00 \times a + 0.60 \times b + 0.70 \times c + 0.60 \times d + 0.20 \times e + 0.23 \times f$, jolloin

a = kaikenikäisten naimisissa olevien miesten lukumäärä,

b = kaikenikäisten aikaisemmin naimisissa olleiden miesten lukumäärä,

c = kaikenikäisten naimisissa olleiden naisten lukumäärä,

d = yli 65-vuotiaiden naimattomien miesten ja naisten lukumäärä,

e = 20—65-vuotiaiden naimattomien miesten lukumäärä ja

f = 20—65-vuotiaiden naimattomien naisten lukumäärä.

(Ks. JOHANSSON, *Det framtida bostadsbehovet i städerna*, Ekonomisk Tidskrift 1939, s. 105 ja seur. sekä mainitussa artikkelissa viitatus tutkimukset.) Käytettävissä olevan tilastoaineiston puutteellisuuden johdosta vastaavanlaisen, Suomen oloihin soveltuvan kaavan konstruointi kuitenkin tuottaa suuria vaikeuksia. Lisäksi yleiset väestönlaskennat, joiden tuloksiin pääasiallisesti jouduttaisiin nojautumaan, on Suomessa suoritettu ainoastaan joka kymmenes vuosi, joten puheena olevalla menetelmällä ei olisi sanottavaa merkitystä asunnontarpeen lyhytaikaisia vaihteluita selvittäessä.

hin, että pitkällä tähtäimellä katsoen perheiden lukumäärä on se tekijä, joka pääasiallisesti määrää asuntotuotannon kehityksen.¹ Vaikkakin Robinsonin tutkimus on mm. sikäli epätäydellinen, että siinä ilmeisesti ei riittävässä määrässä kiinnitetä huomiota muihin tekijöihin, jotka perheiden (eli perhetalouskuntien) lukumäärän ohella vaikuttavat asuntojen maksukykyiseen kysyntään, näyttää epäilemättä myös teoreettisesti katsoen todennäköiseltä, että jos riittävän pitkää ajanjaksoa pidetään silmällä, asuntokannan kehityksen voidaan odottaa suurin piirtein noudattavan demografisiin tekijöihin perustuvan »luonnollisen» asunnontarpeen kehitystä. Sen sijaan ei ole mitään syytä *a priori* otaksua, että perhetalouskuntien lukumääräinen kehitys määräisi myös asuntotuotannon lyhytaikaiset vaihtelut, joita esillä oleva tutkimus pyrkii selittämään. Jotta saataisiin selville, minkälainen suhde asuntojen tarpeen ja niiden tuotannon lyhyen ajan vaihtelujen välillä on vallinnut, ei riitä, että todetaan kummassakin tapahtuneet nettomuutokset tutkitavan ajanjakson päättyessä verrattuina sanotun ajanjakson alussa vallinneeseen tilanteeseen, vaan kyseisiä muutoksia on pyrittävä tutkimaan mahdollisimman lyhyin väliajoin. »Luonnollinen» aikayksikkö, joka samalla on suhteellisen lyhyt, on kalenterivuosi.

Sellaista tilastoaineistoa, josta kaupunkien perhetalouskuntien lukumäärän vuotuiset muutokset suoranaisesti kävisivät selville, ei ole käytettävissä. Sen sijaan on mahdollista muodostaa summittainen käsitys »luonnollisen» asunnontarpeen vuotuisista vaihteluista kohdistamalla tutkimus niihin, pääasiallisesti demografisiin tekijöihin, joista sanotun tarpeen voidaan ajatella riippuvan. Tällaisella »analyttisellä» menetelmällä on lisäksi se etu, että se tekee mahdolliseksi erikseen tarkastella asuntojen tarpeen eri komponentteja ja niiden merkitystä kokonaistarpeen muodostumiselle.

14 §. Avioliittoisuus. Tärkeimmät niistä tekijöistä, joista asunnon tarpeessa olevien talouskuntien määrän vaihtelut riippuvat, ovat avioliittoisuus ja paikkakunnalta toiselle tapahtuva muuttoliike. Normaalissa tapauksessa kahden naimattoman henkilön avioliitto välittömästi johtaa uuden talouskunnan muodostumiseen. Poikkeuksellisissa oloissa, esim. sodan aiheuttaman asuntopulan vallitessa, väliaika avioliiton solmimisen ja oman talouden perustamisen välillä saattaa venyä pitkäksi, mutta säännöllisissä, rauhanomaisissa oloissa nämä molemmat ta-

¹ H. W. ROBINSON, *Economics of Building*, erik. s. 153.

pahtumat yleensä sattuvat samanaikaisesti. Uusi talouskunta tietenkin tarvitsee asuntoa, joten sen muodostuminen merkitsee olemassa olevan asunnontarpeen lisääntymistä.

Naimattomien henkilöiden solmimien avioliittojen lukumäärä Suomen kaupungeissa vuosina 1923—1938 esitetään numerollisesti taulukoissa 4 ja 5 (s. 80—81) ja graafisesti kuviossa 6 (s. 64).¹ Kyseisten aikasarjojen perusteella todetaan, että vuosina 1923—1925 solmittujen avioliittojen määrä oli varsin tasainen pysytellen vuosittain 4 000:n vaiheilla. Seuraavina vuosina se sen sijaan voimakkaasti lisääntyi nousten vuonna 1928 yli 5 000:een ja pysytellen sen jälkeen aina vuoteen 1931 saakka miltei samalla korkeudella. Vuonna 1932 tapahtuneen laskun jälkeen avioliittojen määrä jatkuvasti kohosi ja päättyi vuonna 1938 noin 8 500:aan. Vaihtelujen mittasuhteita osoittaa havainnollisesti se, että tarkasteltavana olevan ajanjakson viimeisenä vuonna avioliittojen määrä oli 87 % suurempi kuin lamakauden aallonpohjassa 1932 ja yli kaksi kertaa niin suuri kuin vuonna 1923. Mitään olennaista eroa ei Helsingin ja muiden kaupunkien avioliittoisuuden välillä ole havaittavissa.

Mistä avioliittoisuudessa esiintyvä aaltoliike johtuu? Sitten nykyaikaisen tilastotieteen »isän» SÜSSMILCHin päivien eli kahden vuosisadan ajan on ollut yleisesti tunnettu ja tunnustettu tosiseikka, että solmittujen avioliittojen määrä on tietyssä riippuvaisuussuhteessa taloudellisista oloista. Perheen perustaminen merkitsee uusia velvollisuuksia, joiden täyttämismahdollisuudet olennaisessa määrässä riippuvat vallitsevasta taloudellisesta tilanteesta.² 19. vuosisadalla ilmestyi lukuisia tutkimuksia, joissa selvitettiin avioliittoisuuden riippuvaisuutta viljanhinnoista. Kun sittemmin vanhat maatalousmaat kehittyivät vauriksi teollisuusvaltioiksi, leivän hinnan merkitys perheen talousarviossa väheni, mutta avioliittoisuuden ja taloudellisten seikkojen vä-

¹ Lähde: Suomen tilastollinen vuosikirja.

² SÜSSMILCH lausuu kuuluisassa teoksessaan »Die göttliche Ordnung in den Veränderungen des menschlichen Geschlechts, aus der Geburt, dem Tode und der Fortpflanzung desselben erwiesen»: »Wer sich zum Heyrathen entschliesset, der übernimmt auch zugleich Pflichten, die ihn zum Unterhalt seiner Familie verbinden. Wenn es an Gelegenheit zum Unterhalt fehlet, so wird der Entschluss gehemmet. Je schwerer der Unterhalt ist, je mehr Schwierigkeiten findet das Heyrathen, und je langsamer geht es damit. . . . Wo viel Verdienst und Nahrungsmittel sind, wo täglich neue Quellen zur Nahrung geschaffen werden, da muss die Zahl der Ehen einen stets proportionirlichen Fortgang haben.» (Sitaatti WAGEMANNin mukaan, Struktur und Rhythmus der Weltwirtschaft, s. 71.)

linen yhteys ei suinkaan silti lakannut olemasta. Probleema on vain jossain määrin muuttanut luonnettaan, ja myöhemmässä tutkimuksessa on erityisesti tarkasteltu avioliittojen määrän riippuvaisuutta talouselämän yleisistä suhdannevaihteluista. Useiden maiden osalta avioliittoisuusluvut ovat osoittautuneet erääksi suhdannekehityksen parhaimmista ilmapuntareista pitkien ajanjaksojen kuluessa. Erityisesti niitä voidaan pitää reaalityulonmuodostuksen ilmaisijana.¹

Myös Suomessa puheena oleva probleema on saanut jonkin verran huomiota osakseen. Niinpä KILPI on todennut, että ennen edellistä maailmansotaa avioliittoisuuden ja kestävien hyödykkeiden tuonnin välillä vallitsi sangen hyvä yhdenmukaisuus. »Avioliitossa kuten investoinnissakin», Kilpi lausuu tämän johdosta, »täytyy katseen olla tähdäTTY paitsi nykyiseen, myöskin tulevaan aikaan. Kummassakin on näet kysymys enemmän tai vähemmän kestävien hyödykkeiden hankkimisesta. Avioliittoisuudessa siis kuten investoinnissakin näkyy tavaltaan kunkin ajan käsitys lähinnä odotettavasta tulevaisuudesta».²

Kuviossa 6 (s. 64) verrataan kaupunkien avioliittoisuuden vaihteluita vuosina 1923—1938 eräisiin »yleistä» suhdannekehitystä kuvastaviin taloudellisiin aikasarjoihin. Vertailun kohteiksi on valittu kaupunkiväestön reaalityulot³ ja teollisuustuotannon volyyymi. Reaalityulojen suuruutta voidaan pitää yhtenä taloudellisen hyvinvoinnin tärkeimmistä mittapuista⁴, ja teollisuustuotannon volyymin taas voidaan odottaa antavan kuvan työllisyyden vaihteluista. Kuvion perusteella havaitaan, että kaikkien kolmen aikasarjan välillä on tutkittavan ajanjakson aikana vallinnut silmään pistävän hyvä yhdenmukaisuus, mikä sinänsä onkin täysin luonnollista. Työllisyyden ja tulonmuodostuksen lisääntyminen noususuhdanteiden aikana on omansa helpottamaan avioliittojen solmimista. Vastaavasti taas tulojen aleneminen ja työttömyys supistavat avioliittoisuutta lamakaudessa pakottaen lykkäämään osan suunnitelluista avioliitoista myöhempään tulevaisuuteen. Mikäli kuviossa 6 voi päätellä, näyttää avioliittoisuuden kehitys kuitenkin ajoittain kulkeneen jonkin verran sekä tulojen että tuotantovolyymin kehi-

¹ Ks. WAGEMANN, Struktur und Rhythmus der Weltwirtschaft, 9. luku ja siinä viitattu kirjallisuus.

² KILPI m.a., s. 199.

³ Menetelmää kaupunkiväestön reaalityulojen laskemiseksi käsitellään seikkaeräisesti edempänä 24 §:ssä.

⁴ Vrt. WAGEMANN (m.t., s. 70): »Da nämlich alle Wirtschaftstätigkeit letzten Endes auf die Schaffung von Realeinkommen gerichtet ist, so können wir alle andern Bewegungselemente demgegenüber als sekundär oder subsidiär betrachten».

tyksen jäljessä. Tämä ilmiö lienee tulkittava siten, että vaatii jonkin verran aikaa, ennen kuin taloussubjektit ehtivät reagoida taloudellisen tilanteen muutoksiin. Vanha sanonta »erhalten wird das Weltgetriebe durch Hunger und durch Liebe» ilmeisesti esittää asiat täysin oikeassa aikajärjestyksessä: jälkimmäisen tarpeen tyydyttämiseen ryhdytään yleensä vasta sitten, kun edellisen tarpeen pysyväinen tyydytys on osoittautunut turvatuksi. Lisäksi on otettava huomioon, että enempää tulomuodostusta kuin teollisuustuotannon volyyymiä osoittavat luku-sarjat eivät anna täysin täsmällistä kuvaa työllisyystilanteen kehityksestä kaupungeissa. Tosiasiallisesti vuosi 1932 oli joukkotyöttömyyden vaikeinta aikaa¹, seikka, joka luonnollisella tavalla selittää sen, että solmittujen avioliittojen määrä tuntuvasti aleni sanottuna vuonna, vaikka muut kuviossa esitetyt aikasarjat jo osoittivat nousevaa suuntaa.

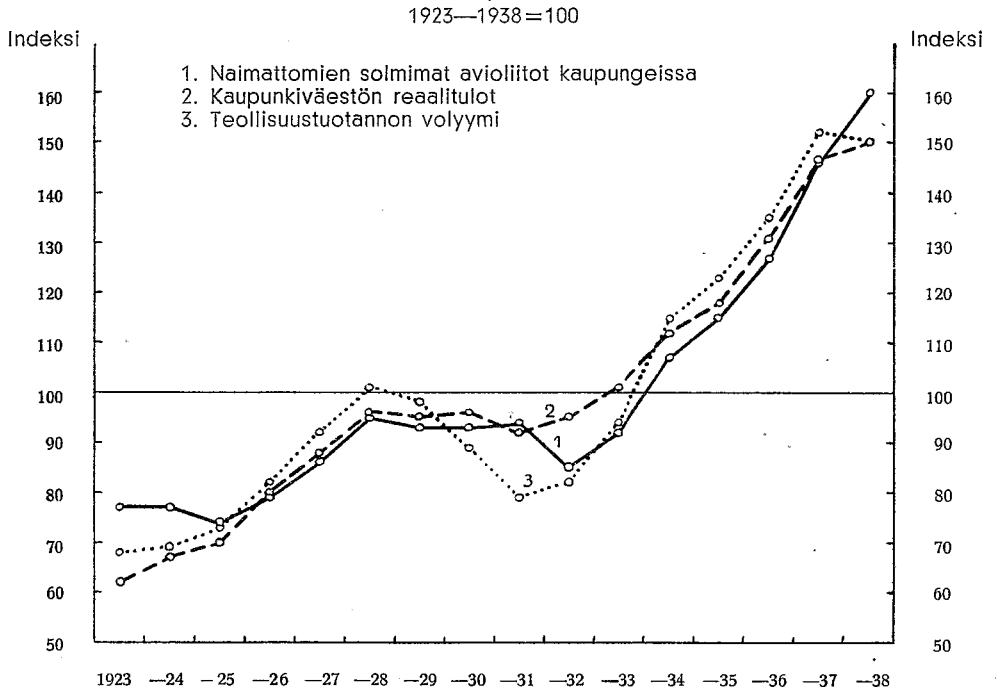
Viitattakoon vielä siihen, että se voimakkaasti nouseva pääsuunta, joka kaupunkien avioliittoisuutta osoittavassa käyrässä esiintyy, osaksi nähtävästi selittyy muidenkin kuin taloudellisten seikkojen, nimittäin väestön ikärakenteen perusteella. Syntyneiden absoluuttinen määrä saavutti Suomessa huippunsa vuonna 1909. Joskin suhteellinen syntyneisyys oli alkanut vähetä jo aikaisemmin, syntyneiden absoluuttinen luku kuitenkin kasvoi rinnan väkiluvun kasvun kanssa. Puheena oleva vuosi sen sijaan muodosti käännekohtan, jonka jälkeen myös syntyneiden absoluuttinen lukumäärä on pienentynyt.² Tämä merkitsee sitä, että ne ikäluokat, jotka 1930-luvulla tulivat avioliitto-ikään, olivat poikkeuksellisen runsaslukuisia absoluuttiselta määrältään. Juuri kaupungeissa puheena olevat ikäluokat ovat olleet voimakkaasti edustettuina maaseudulta kaupunkeihin tapahtuvan muutto-liikkeen johdosta, josta lähemmin seuraavassa §:ssä.

Mitä vihdoin tulee avioliittoisuuden ja asuntotuotannon väliseen suhteeseen itsenäisyyden aikana, edellä on voitu todeta, että kumpaa-kin edustava käyrä on suurin piirtein noudattanut talouselämän yleistä suhdannerytmiä, jolloin niiden välillä vallitsee tietty yhdenmukaisuus. Sanottu koskee lähinnä molempien aikasarjojen kehityssuuntaa eri suhdannevaiheissa, minkä lisäksi molempien käännekohdat ovat sattuneet suunnilleen samoihin ajankohtiin. Tähän yhtäläisyys kuitenkin pysähtyy. Toisaalta avioliittoisuuden nousevalla trendillä ei ole vasti-

¹ KAHERA, Työttömyys vuosina 1928—1936, s. 9.

² TUDEER, Suomen väestön ikärakenteen muuttuminen ja sen vaikutukset, Yhteiskuntataloudellinen Aikakauskirja 1924, s. 148—149.

Kuvio 6. Avioliittoisuus ja suhdannevaihtelut vuosina 1923—1938.



netta asuntotuotannossa ja toiselta puolen tuotannon lyhyen ajan vaihtelut ovat olleet tuntuvasti jyrkemmät kuin avioliittoisuuden, joka vuoden 1930 kummallakin puolen pysytteli miltei samalla tasolla.

15 §. Muuttoliike. Avioliittoisuuden ohella on väestön muuttoliikkeillä tärkein merkitys asuntojen tarpeen muodostumiselle kaupungeissa. On olemassa erilaatuista muuttoliikettä. Esim. ROBINSON erottaa seuraavat ryhmät¹:

1. Kansainvälinen muuttoliike, so. väestön siirtyminen jonkin valtakunnan alueelta toisen valtakunnan alueelle (siirtolaisuus);

2. Valtakunnan jostakin osasta sen toiseen osaan tapahtuva muuttoliike, joka aiheutuu taloudellisten olojen muutoksista eri osissa valtakuntaa ja erityisesti teollisuuden sijainnista;

¹ H. W. ROBINSON, m.t., s. 42—43.

3. Muuttoliikkeet kaupungeista maaseudulle tai päinvastoin jonkin pienehkön alueen sisäpuolella, jotka aiheutuvat muutoksista toisaalta tavoissa ja pitämyksissä (*habits, customs and tastes*), toisaalta tulonmuodostuksessa ja hintasuhteissa.

Epäilemättä voitaisiin suorittaa toisenlaisiakin ryhmittelyjä, jotka paremminkin vastaisivat Suomessa vallitsevia erikoisia olosuhteita kuin edellä oleva, pelkästään esimerkkinä esitetty jaottelu. Esillä olevan tutkimuksen kannalta voidaan kuitenkin rajoittaa tarkastelemaan ainoastaan väestön siirtymistä kaupunkiin ja kaupungeista pois, so. kaupunkien muuttovoittoa tai -tappiota. Niihin muuttoliikettä koskeviin lukuihin, joita edempänä esitetään, sisältyvät myös muutot maan rajojen ulkopuolelta ja ulkopuolelle. Kansainvälisellä muuttoliikkeellä ei kuitenkaan ole ollut sanottavaa merkitystä asunnontarpeen muodostumiselle Suomen kaupungeissa. Maan rajojen ulkopuolella syntyneen väestöaineksen osuus, joka vielä ennen edellistä maailmansotaa oli huomattavan suuri eräissä kaupungeissa, on itsenäisyyden saavuttamisen jälkeen voimakkaasti ja jatkuvasti supistunut. Vuoden 1930 väenlaskennan mukaan Suomen ulkopuolella syntyneiden osuus kaupunkien väestöstä oli aivan vähäinen.¹

Kaikissa teollistuneissa tai teollistuvissa maissa, niin myös Suomessa, on havaittavissa sekuläärinen, pitkän ajan väestöliike, joka suuntautuu maaseudulta kaupunkiin. Tämä ilmiö käy tavallisesti maaltapakon nimellä. Huomattava on, että maaltapako ei ole täysin sama asia kuin siihen läheisesti liittyvä ja samansuuntainen väestöliike, josta voitaisiin käyttää nimitystä pakomaataloudesta. Viimeksi mainitun ei tarvitse välttämättä suuntautua juuri kaupunkiin, vaan sillä on nimensä mukaisesti ymmärrettävä vain väestön siirtymistä maataloudesta muihin ammatteihin.² Esillä olevan tutkimuksen kannalta ensiksi mainittu väestöliike ymmärrettävästi on ensisijaisen mielenkiinnon kohteena.

Väestön joukkosiirtyminen kaupunkiin alkoi Suomessa varsinaisesti 1870-luvulla ja on sen jälkeen edelleen jatkunut. Tätä muuttoliikettä ja sen aiheuttamaa kaupunkien kasvua on taloudelliselta ja sosiologiselta kannalta valaissut ennen kaikkea HEIKKI WARIS Helsingin työväenkaupunginosien syntyä ja kasvua koskevassa tutkimuk-

¹ SVT VI, Väestötilasto 71:13, erik. s. 48 ja 67.

² Vrt. SUVIRANTA, Pako maataloudesta, Kansantaloudellinen Aikakauskirja 1936, s. 37—38.

sessaan.¹ Kaupunkeihin suuntautuvan väestöliikkeen perussyynä on Suomessa ollut se ristiriita, joka monin paikoin maaseudulla syntyi 1800-luvun viimeisinä vuosikymmeninä väestön kasvun ja elinkeinojen kehityksen välillä (maaseudun repulsio) ja toiselta puolen koko maan samanaikainen teollis-taloudellinen kehitys (kaupunkien ja teollisuuden attraktio). Kyseinen ristiriita perustui etenkin Hämeessä ja Uudellamaalla siihen, että koko väestön voimakkaasti lisääntyessä tilattoman väestön suhteellinen määrä suuresti kasvoi, jolloin vanha perintätavallinen maanviljelysyhteiskunta ei enää kyennyt tarjoamaan elämisen mahdollisuuksia nopeasti kasvavalle epäitsenäiselle väestönosalle. Pohjanmaalla taas voimakas väestönlisäys ja vanhojen teollisten ammattien, tervanpolton ja laivanrakennuksen, samanaikainen taantuminen aiheuttivat vastaavanlaisen jännityksen. Mutta vaikka kehitys eri puolilla maata perustui osaksi erilaisiin tekijöihin, sen lopputulos oli sama, nimittäin suhteellisen liikaväestön syntyminen maaseudulla. Tätä liikaväestöä maaseutu ei pystynyt elättämään, vaan ikäänkuin työnsi sen pois luotaan.

Maasta irtautuneelle väestölle tarjoutui uusia ansainti- ja elämisen mahdollisuuksia sen kautta, että 1800-luvun puolivälin jälkeen Suomessa tapahtui industrialismin läpimurto. Suunnilleen samanaikaisesti poistettiin asteittain vanhat ammattikuntasäännökset ja elinkeinoelämän rajoitukset, ja täydellinen elinkeinovapauden aika koitti niin maaseudulle kuin kaupungeillekin. Tätä ulkonaista vapautumista seurasi vähitellen myös sisäinen vapautuminen niistä siteistä, jotka kiinnittävät ihmiset kotiseutuunsa sekä esi-isien ammattiin ja säätyyn. 1870-luvulta lähtien ripeästi laajentunut teollisuus ja kauppa alkoivat yhä suuremmassa määrässä tarjota väestölle työtilaisuuksia.

Edellä kuvattujen olosuhteiden vallitessa alkoi väestön joukkosiirtyminen kaupunkiin, ennen kaikkea Helsinkiin. Toisaalta kaupunkien vetovoima perustui tiettyihin »reaalisiin» tekijöihin, ennen kaikkea siihen, että vilkastuva teollisuus ja kauppa suurelta osaltaan keskittyivät juuri kaupunkiin. Mutta lisäksi oli vaikuttamassa eräitä psykologisia tekijöitä. On yleisesti havaittu sosiologinen tosiseikka, että kaupungeilla on tietty luonnollinen vetovoima lähimmän ympäristönsä, so. oman luonnollisen talouspiirinsä asukkaisiin. Liikenneolojen kehittyessä kaupunkien ja teollisuuden vetovoima alkoi tuntua yhä laajemmilla alueilla. Helsingillä oli ja on edelleenkin pääkaupunkina

¹ HEIKKI WARIS, Työläisyhteiskunnan syntyminen Helsingin Pitkän sillan pohjoispuolelle I.

erikoisasemansa muiden kaupunkien ja liikekeskusten joukossa, minkä lisäksi Helsinki on pystynyt tarjoamaan maalta virtaavalle väestölle poikkeuksellisen hyvät elinmahdollisuudet. Sanottu koskee myös ammattitaidotonta maalaisnuorisoa, koska pääkaupunki tarvitsi paljon kotiapulaisia ja toisaalta rakennustyövoimaa voimakkaasti paisuvaa rakennustoimintaansa varten.¹

Wariksen tutkimus, johon edellä esitetty katsaus muuttoliikkeen syihin kaikessa olennaisessa perustuu, on sekä paikallisesti että ajallisesti rajoitettu, se kun varsinaisesti käsittelee ainoastaan väestön siirtymistä Helsingin Pitkäsillan pohjoispuolella sijaitseville työväen asuma-alueille ja toisaalta kohdistuu etupäässä vain 1800-luvun viimeisiin vuosikymmeniin. Kuitenkaan juuri Pitkäsillan pohjoispuoli, kuten tekijä huomauttaa, ei ole osoittautunut sopivaksi tutkimuskentäksi vain siinä suhteessa, että se on tarkoin rajoitettu tilastollinen ja hallinnollinen yksikkö, vaan se on »samalla ns. luonnollinen sosiaalinen alue, jolla monet uudenaikaisen teollistuneen yhteiskunnan piirteet ilmenevät selvinä ja kuvastavat samanaikaisesti yleistä kehitystä».² Pääasiallisesti samat perussyyt, jotka 1870-luvulta lähtien ovat johtaneet pääkaupungin voimakkaaseen kasvuun, ovat suunnanneet maaseudulta tapahtuvan väestöliikkeen Tampereelle, Turkuun ym. kaupunkeihin, joiden kasvaminen on tapahtunut samanaikaisesti Suomen talouselämän teollistumisen kanssa. Niinikään myös samat perussyyt, lyhyesti sanottuna Suomen talouselämässä tapahtuneet rakennemuutokset, jotka alun perin ovat aiheuttaneet »kansainvaelluksen» kaupunkeihin, ovat jatkuvasti olleet vaikuttamassa myös 1900-luvulla. Jos pidetään silmällä maaltapaon rinnakkaisilmiötä, pakoa maataloudesta, voidaan vielä viitata mm. maatalouden rationalisointiin ja elintarvikkeiden kulutuksen epäjoustavuuteen.³ »Reaalisten» tekijäin ohella ei myöskään sielullisten seikkojen merkitystä voida sivuuttaa, vaan se on pikemminkin aikojen kuluessa voimistunut. Elämänmukavuuksien tarve on viimeksi kuluneiden vuosikymmenien aikana suuresti kasvanut, ja kaupunkien tarjoamat mahdollisuudet ovat tässä suhteessa lisääntyneet paljon nopeammassa tahdissa kuin maaseudun.

Kun ryhdytään tilastollisesti valaisemaan muuttoliikkeen vaihteuita, on valittava kahden eri lukusarjan välillä. Ensinnäkin voidaan

¹ WARIS, m.t., s. 70—164.

² WARIS, m.t., s. I.

³ Ks. SUVIRANTA, m. a., s. 44 ja seur.

käyttää kirkonkirjojen ja siviilirekisterien tietoja.¹ Kirkonkirjoihin ja siviilirekisteriin perustuva väestökirjanpito kuitenkin aikaisemmin sangen hitaasti ja lisäksi epätäydellisesti otti huomioon muuttoliikkeen tulokset, varsinkin sellaisina aikoina, jolloin muuttaminen oli vilkasta. Paikkakunnalta toiselle siirtyneet henkilöt saattoivat pitkiä aikoja asua uudella paikkakunnallaan ollen jatkuvasti kirkonkirjoissa tai siviilirekisterissä entisessä kotipaikassaan. Tämä ilmenee mm. siitä, että kun vuoden 1930 loppupuolella annettiin asetus muuttokirjasta, jonka asetuksen mukaan ilmoitus muutosta oli tehtävä kahden kuukauden kuluessa, kaupunkien muuttovoitto seuraavana vuonna — keskellä lamakautta! — kirkonkirjojen ja siviilirekisterien tietojen mukaan voimakkaasti kasvoi; sen sijaan muuttovoitto henkikirjoitetun väestön lukumäärän perusteella laskettuna aleni edellisestä vuodesta. Myös seuraava seikka on omansa vähentämään puheena olevan tietolähteen käyttökelpoisuutta erityisesti asuntopulan vallitessa: osan niistä henkilöistä, jotka sellaisina aikoina saivat työtä kaupungeissa, oli asuntojen puutteen takia pakko asettua asumaan kaupunkien rajojen ulkopuolella oleviin esi- ja huvilakaupunkeihin, joten heidän ei voida katsoa lisänneen asuntojen tarvetta itse kaupungeissa.

Yllä esitetyistä syistä esillä olevassa tutkimuksessa on otettu lähtökohdaksi henkikirjoihin merkitty väkiluku. Kieltämättä sekin on monessa suhteessa epäluotettava, mutta jälkimmäinen edellä mainituista epäkohdista ei sitä kuitenkaan koske. Laskelmissa on lähdetty siitä, että kaupunkien muuttovoittoa tai -tappiota edustaa henkikirjoitetun väestön kahden peräkkäisen vuoden välinen erotus, josta on vähennetty tai — muuttotappiosta kysymyksen ollen — johon on lisätty luonnollinen väenlisäys. Muuttovoitto on pyritty ottamaan huomioon todellisena, so. aluesirroista ym. syistä johtuneet ns. kirjanpidolliset muutot on mikäli mahdollista pyritty jättämään pois.

Tulokseksi saadut luvut vuosilta 1923—1938, erikseen Helsingin ja erikseen muiden kaupunkien osalta, esitetään taulukoissa 4 ja 5 (s. 80—81), minkä lisäksi ne on graafisesti havainnollistettu kuviossa 7 (s. 70).² Kuten kyseiset aikasarjat osoittavat, väestön virta kaupunkeihin on kautta koko tutkittavana olevan ajan ollut suurempi kuin väestön virta kaupungeista pois, joten kaupungit ovat jatkuvasti saaneet muuttovoittoa. Sen sijaan muuttovoiton suuruus on sangen voimakkaasti

¹ Näin on menetellyt KUUSI tutkimuksessaan Rakennustoiminta ja asuntopulan vaiheet Suomen kaupungeissa vuosina 1912—1925, Sosialinen Aikakauskirja 1926.

² Tietojen lähde: Suomen tilastollinen vuosikirja.

vaihdellut ajankohdasta toiseen. Näin on ollut laita myös aikaisempina vuosikymmeninä. Sen jälkeen kun suhdannevaihtelu ilmestyivät Suomen talouselämään, ne ovat lyöneet leimansa myös maaseudulta kaupunkiin tapahtuvaan muuttoliikkeeseen. Edellä viitatussa tutkimuksessaan WARIS toteaa, että Helsingin muuttovoitto on varsin läheisesti seurannut yleistä suhdannekehitystä, jota edustamaan oli valittu pankkien lainanannon vuotuinen prosentuaalinen kasvu tai väheneminen edellisestä vuodesta. Samalla Waris kuitenkin korostaa, että suhdanteiden vaihtelu ei ole muuttoliikkeen varsinainen aiheuttaja, vaan »se on määrännyt vain, milloin liikkeelle lähdetään». ¹ Toisin sanoen suhdannevaihtelut ovat pääasiallisesti määränneet muuttoliikkeen lyhyen ajan vaihtelut.

Kuvioon 7 on piirretty muuttoliikettä osoittavien käyrien rinnalle asuntotuotannon vaihteluita havainnollistavat käyrät. Vertailu osoittaa, että muuttoliike on tarkasteltavan ajanjakson kuluessa vaihdellut huomiota herättävän yhdenmukaisesti asuntojen tuotannon kanssa. Etenkin Helsinkiä koskevien käyrien paralleellisuus on silmäänpestävä. Sanottu ei koske ainoastaan niiden pitkän ajan kehityssuuntaa, vaan suuressa määrässä myös lyhyen ajan vaihteluita. Poikkeuksen muodostavat vain lamaavuodet 1931—1933, jolloin käyrien suunta oli osaksi vastakkainen. ² Myös muiden kaupunkien osalta molempien käyrien pitkän ajan kehityssuunnassa on havaittavissa selvää yhdenmukaisuutta, vaikkakaan ei yhtä kiistatonta kuin pääkaupunkia koskevissa luvuissa.

Miten läheinen asuntotuotannon ja muuttoliikkeen välinen suhde on nimenomaan Helsingissä tutkittavan ajanjakson kuluessa ollut, käy kvantitatiivisesti ilmi siitä, että niiden välinen korrelaatiokerroin $r = + 0.820$. ³ Normaalin todennäköisyyslain vallitessa tällaista suh-

¹ HEIKKI WARIS, m.t., s. 115—118.

² Tämä on mahdollisesti johtunut siitä, että lamakauden aikana kaupunkien työttömyysavustukset olivat kenties omansa jossakin määrin houkuttelemaan maaseudun työttömiä kaupunkiin.

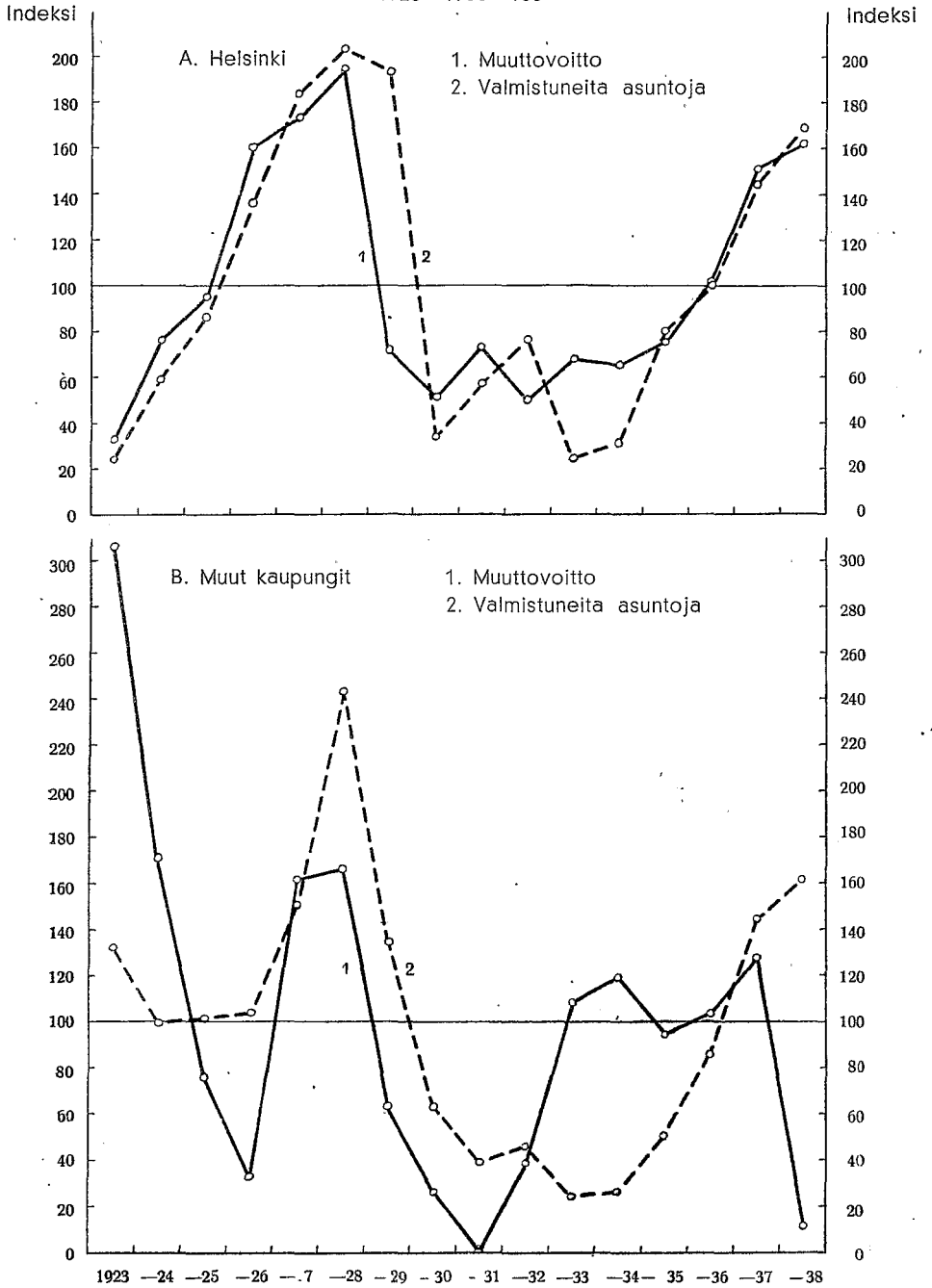
³ Tässä tutkimuksessa korrelaatiokerroin on laskettu kaavan

$$r = \frac{\sum_i (x_i - M_x)(y_i - M_y)}{\sqrt{\sum_i (x_i - M_x)^2 \cdot \sum_i (y_i - M_y)^2}}$$

avulla, jossa x ja y tarkoittavat tutkittavia aikasarjoja ja M_x ja M_y niiden keskiarvoja. Kaava esiintyy asiallisesti samassa muodossa useimmissa tilastotieteen oppikirjoissa.

**Kuvio 7. Kaupunkien muuttovoitto ja asuntotuotanto vuosina
1923—1938.**

1923—1938=100



detta voidaan pitää tilastollisesti varmistettuna osoituksena puheena olevien ilmiöiden keskinäisestä riippuvuudesta.¹

Edellä todetusta korkeasta positiivisesta korrelaatiosta ei vielä ilmene, minkä suuntaisen muuttoliikkeen ja asuntotuotannon välinen funktiosuhde on, so. kumpi niistä on syy ja kumpi vaikutus. Kieltämättä tehdyt havainnot ensi ajattelemalla näyttävät olevan omansa antamaan tukea sille varsin yleiselle, asuntokysymystä koskevassa julkisessa keskustelussa tämän tästä esitetyle käsitykselle, että asuntojen tarpeen vaihtelut ensi sijassa riippuisivat muuttoliikkeen kulloisestakin laajuudesta. Ja vielä enemmän: kuvion 7 perusteella voisi helposti päätyä siihen tulokseen, että erityisesti Helsingissä muuttoliikkeestä aiheutuvat asunnontarpeen vaihtelut pääasiallisesti myös ovat määränneet asuntotuotannon kehityksen.

Johtopäätöksiä tehtäessä on kuitenkin muistettava, että eri maissa, mm. Suomessa tehtyjen havaintojen mukaan kaupunkeihin muuttajat ovat suurimmalta osaltaan nuorta väkeä. He eivät itse vielä muodosta perhetalouksuntia eivätkä näin ollen myöskään ole perheasuntojen tarpeessa. Sen sijaan he, kuten JOHANSSON lausuu, erilaisin tavoin, kuten kotiapulaisina, alivuokralaisina, asukkeina jne. »tunkevat itsensä» (*sticka in sig*) olemassa olevaan asuntokantaan.² Täten voidaan jo *a priori* lähteä siitä, että muuttoliikkeen välitön merkitys asuntojen tarpeen muodostumiselle kaupungeissa on pienempi kuin ensi silmäyksellä kenties saattaisi näyttää. Toisaalta tosin suuri osa kaupunkeihin muuttavasta väestöstä on, tai on tulossa avioliitonsolmimiskään, mistä on seurauksena, että vilkas muuttoliike yleensä lisää avioliittoisuutta kaupungeissa ja tällä tavoin välillisesti myös varsinaista asuntojen tarvetta. Tämä tarve ei kuitenkaan yleensä synnyvä lit tömästi sen jälkeen kun muutto on tapahtunut, vaan jakaantuu pitemmän ajanjakson osalle.

Jotta saataisiin muodostetuksi kuva muuttoliikkeen todellisesta merkityksestä asuntojen tarpeen muodostumiselle kaupungissa, pitäisi käytävissä olla sellaista väestötilastoa, josta kävisi ilmi muuttaneiden talouksuntien määrä. Tällaista tilastoa ei kuitenkaan valitettavasti ole olemassa, vaan esillä olevan kysymyksen valaisemiseksi on

¹ Esillä olevassa tapauksessa olisi jo tulos = $r + 0.697$ ollut riittävä. (Ks. KOLLER, *Graphische Tafeln zur Beurteilung statistischer Zahlen*, s. 49.)

² JOHANSSON, *Det framtida bostadsbehovet i städerna*, s. 109. Vrt. myös POHLE, *m.t.*, s. 106—107 ja, Suomen osalta, SVT VI, Väestötilastoa 17: 13, erik. s. 36.

tyydyttävä enemmän tai vähemmän karkeihin arviointeihin. Tutkimuksessaan rakennustoiminnan ja asuntopulan kehityksestä Suomen kaupungeissa vuosina 1912—1925 KUUSI arvioi 1/8:ksi sen osan muuttovoitosta, jonka »voidaan katsoa edustavan kaupunkeihin muuttaneita aviopareja tai muuten itsenäisiä talouksia». ¹ Myös pistokokeet, joita myöhemmin on suoritettu kaupunkeihin muuttaneiden siviilisäädystä, antavat saman tuloksen. ² Se seikka, että sanottu suhde jonakin tietynä vuonna on ollut 1/8, ei tietenkään merkitse, että se olisi ollut sama kaikkina muina vuosina, mutta toiselta puolen kaupunkeihin muuttavan väestön ikä- ja sukupuolijako vaihtelee verraten vähän, mikä puolestaan viittaa siihen, että talouskuntien osuus koko muuttoliikkeestä pysyttelisi suhteellisen konstanttina. Tulkoon mainituksi, että myös Kööpenhaminassa kaupunkiin muuttaneiden perheiden lukumäärä on ollut keskimäärin 1/8 muuttaneiden kokonaismäärästä. ³

Jos kaupunkien muuttovoitto, muuttoliikkeestä aiheutuvan todellisen asunnontarpeen lisäyksen selville saamiseksi, jaetaan luvulla 8, käy ilmeiseksi, että muuttoliikkeen vaihtelut eivät ole voineet ratkaisevassa määrässä vaikuttaa sanotun tarpeen muodostumiseen eivätkä siis myöskään asuntotuotannon vaihteluihin kaupungeissa. Koko tutkitavan ajanjakson kuluessa valmistuneiden asuntojen määrä oli keskimäärin lähes kolme kertaa niin suuri kuin muuttoliikkeen johdosta tapahtunut talouskuntien lisäys. ⁴ Näin ollen ei hevillä ole ajateltavissa, että asuntojen rakentaminen olisi noudattanut kaupunkeihin muutosta aiheutuvan asunnontarpeen vaihteluita, olkoonkin, että molempien lukusarjojen suhteelliset muutokset etenkin pääkaupungin osalta läheisesti seuraavat toisiaan. Tosiasiallisesti se positiivinen korrelaatio, joka asuntotuotannon ja muuttoliikkeen välillä on havaittavissa, on tulkittava siten, että asuntotuotannon vaihtelut ovat olleet syy ja muuttoliikkeen vaihtelut seuraus. Toisin sanoen muuttoliike

¹ KUUSI, Sosialinen Aikakauskirja 1926, s. 717.

² Ks. MODEEN, Uusien asuntojen tarve maaseudulla ja kaupungeissa, Talouselämä 1941, s. 131. Myös eräissä muissa tutkimuksissaan (esim. Asuntotuotanto ja asunnontarve Helsingissä, Suomen Kunnallislehti 1942) M. on käyttänyt lukua 8 sellaisena vakiona, jolla kaupunkeihin muuttaneiden enemmisyys on jaettava kaupunkeihin muuttaneiden talouskuntien määrän selville saamiseksi. Sen sijaan M. on aikaisemmin (Rakennustoiminta kaupungeissa vuosina 1921—28) käyttänyt jakajana lukua 6, joka kuitenkin on osoittautunut liian pieneksi.

³ MODEEN, Asuntotuotanto ja asunnontarve Helsingissä, s. 131.

⁴ Ks. jäljempänä s. 79.

kaupunkeihin on, etenkin mitä Helsinkiin tulee, silmäänpistävän kiinteästi noudattanut asuntorakennustoiminnan vaihteluita. Juuri rakennustoiminta on tärkeimpiä — kenties tärkein — niistä tuotannonaloista, joiden kautta suhdannevaihtelujen vaikutus muuttoliikkeeseen toteutuu. Rakennustoiminnan vilkastuessa sen työvoimantarve lisääntyy. Otettuaan vapaana olevan paikallisen työvoimakaaderin käyttöönsä rakennustoiminta alkaa »imeä» työvoimaa maaseudulta. Tämä käy päinsä sitäkin helpommin, kun pääasiallisesti on kysymys aputyövoimasta, jonka ammattitaitoon nähden — näin on laita etenkin kiihkeimpinä spekulatiivisina rakennuskausina — ei yleensä aseteta kovinkaan suuria vaatimuksia. Vastaavasti rakennustoiminnan lamaan tuessa sen työvoimantarve vähenee ja samalla kiihoke kaupunkeihin muuttamiseen pienenee. Rakennuslaman aallonpohjassa tavallisesti huomattava osa kaupunkien vakinaisesta ammattitaitoisestakin rakennustyövoimasta on ympäri vuoden ilman työtä. Maaseudulta tullut työvoima todennäköisesti melkoiselta osaltaan palaakin takaisin — lisäämään maaseudun ns. latenttia työttömyyttä — osan jäädessä lisäämään työttömien lukua kaupungeissa.¹

Tulkoon tässä yhteydessä vielä mainituksi, että jos lasketaan Helsingin kunkin vuoden asuntotuotannon ja seuraavan vuoden muuttoliikkeen välinen korrelaatiokerroin, saadaan tulokseksi ainoastaan $r = + 0.426$. Tämä lienee tulkittava siten, että se viivästys, joka on olemassa asuntotuotannon kehityksen ja muuttoliikkeen vaihtelujen välillä, on tutkittavana aikana keskimäärin ollut vuotta lyhyempi, so. muuttoliike on yleensä vuotta lyhyemmässä ajassa reagoinut rakennustoiminnan vilkastumiseen tai supistumiseen.

Edellä esitettyä taustaa vastaan näyttää olevan tietty oikeutuksensa sillä usein esitetyllä käsityksellä, että asuinrakennustoiminta itsessään kumulatiivisesti lisää asuntojen tarvetta kaupungeissa — jonkin aikaa »itse elättää itsensä» — ja saattaa suorastaan johtaa asuntopulaan. Kuitenkin on muistettava, että tällainen seuraus on todennäköinen etupäässä vain siinä määrässä kuin avioliittoisuus rakennustoiminnan aiheuttaman muuttoliikkeen johdosta lisääntyy, mikä puolestaan vie aikaa. Jokaisen muuttoaalton välittömänä seurauksena on

¹ Vrt. SIMJLÄ, Työttömyys ja rakennustoiminta, Sosialinen Aikakauskirja 1922, s. 346—347 ja KLAUS WARIS, Kuluttajien tulot, kulutus ja säästäminen suhdannekehityksen valossa, s. 104—105.

tavallisesti ainoastaan keskimääräisen asumistiheyden absoluuttinen tai suhteellinen lisääntyminen, siis varsin relatiivinen »asuntopula». Alivuokralaisten ja asukkien voimakas lisääntyminen kaupungeissa noususuhdanteiden vallitessa on eri maissa havaittu tosiseikka.¹

16 §. Muita asuntojen tarpeeseen vaikuttavia tekijöitä: rakennuskannan uusiminen ja ns. keskustan siirtyminen. Vaikka rakennukset ovat kestäviä hyödykkeitä — asukkaan kannalta kulutus-, omistajan kannalta tuotantohyödykkeitä — niiden elinikä kuitenkin on rajoitettu sekä fyysillisessä että taloudellisessa mielessä. Toisin sanoen ennemmin tai myöhemmin jokainen rakennus, vaikka sitä välillä korjattaisiinkin, saavuttaa sellaisen kulumisen ja rappeutumisen asteen tai osoittautuu esim. teknillisen tasonsa ja varusteidensa puolesta niin vanhentuneeksi, että se on purettava ja korvattava uudella. Mikäli sanottua rakennusta siihen saakka on käytetty asumistarkoituksiin, sen asukkaat ymmärrettävästi tarvitsevat uuden asunnon aivan samalla tavoin kuin »uudetkin» talouskunnat.

Voitaisiin kenties ajatella, että jo rakennusten rajoitettu fyysillinen ja taloudellinen elinikä saattaa aiheuttaa sen, että niiden tuotanto tapahtuu ikäänkuin sysäyksittäin. Tosiasiallisesti tällainen ajatus on tieteellisen teorian muodossa esitettykin, vaikkakaan silmällä ei tällöin ole pidetty nimenomaan asuinrakennuksia, vaan lähinnä muita kestäviä tuotantohyödykkeitä. Puheena olevan teorian ydin on siinä, että koska koneet ja muu kiinteä pääoma, joka on tuotettu tiettyinä ajankohtana, tietyn ajankohdan vaiheilla tulevaisuudessa on uusittava, ja koska toisaalta kestävien pääomahyödykkeiden tuotanto yleensä keskittyy lyhyehköihin ajanjaksoihin, vastaavanlaista tehostetua investointia tai pikemminkin re-investointia tapahtuu myös tulevaisuudessa, joskaan kyseisten hyödykkeiden uusiminen todennäköisesti ei enää yhtä voimakkaasti keskity yhteen ja samaan ajankohtaan. Jos siis pääomahyödykkeiden tuotannossa alun perin on esiintynyt *boom*, niiden uusimisella on taipumus tapahtua »sykleittäin», eli toisin sanoen re-investointi kehittyy aaltomaisesti. Tämän teorian on ensimmäisenä varsinaisesti esittänyt norjalainen SCHØNHEYDER² ja sitä on edelleen kehittänyt hänen maanmiehensä EINARSEN, joka myös

¹ Ks. esim. POHLE, m.t., s. 80. Vrt. myös JOHANSSON, *Det framtida bostadsbehovet i städerna*, s. 109.

² SCHØNHEYDER, *Produksjonssyklene og krisene*, *Statsøkonomisk Tidsskrift* 1927.

on moderneja tilastollisia menetelmiä käyttäen soveltanut sitä konkreettiseen tapaukseen, nimittäin Norjan laivanrakennustoimintaan.¹

Edellyttäen, että edellä esitetty ajatuksenjuoksu olisi sovellettavissa myös asuntotuotantoon, olisi siis mahdollista, että Suomen itsenäisyysajan kaksi rakennuskiertoa pohjautuisivat erikoisen vilkkaisiin rakennuskausiin joskus aikaisemmin ja viime kädessä olisivat johtuneet siitä, että tällöin rakennetut asuintalot 1920- ja 1930-lukujen loppupuolella olisivat saavuttaneet sen vaiheen, jolloin ne oli korvattava uusilla. Tällaista olettamusta vastaan puhuvat kuitenkin sangen painavat näkökohdat. Puheena oleva syy- ja vaikutussuhde voisi kenties olla olemassa, jos jonkin ajanjakson kuluessa valmistuneiden rakennusten fyysillinen ja taloudellinen elinikä olisi toisaalta yhtä pitkä ja toiselta puolen verraten tarkoin määrätty. Näin ei kuitenkaan ole laita. Ensimmäkin eri rakennusten kestävyysikä saattaa olla varsin yksilöllinen riippuen käytetystä rakennusaineesta, rakennustavasta jne.; erityisesti kivi- ja puurakennusten välinen ero on tässä suhteessa ilmeinen. Mutta lisäksi rakennusten elinikä niin fyysillisessä kuin taloudellisessa mielessä on itse asiassa sangen joustava, koska sitä voidaan korjauksilla ja saneeraustoimenpiteillä melkoisesti pidentää.² Näistä syistä on jo teoreettisesti katsoen pidettävä epätodennäköisenä, että asuntotuotannon aaltomainen kehitys ratkaisevassa määrässä voisi perustua »reinvestoimissykleihin». Sen sijaan on tietenkin ajateltavissa, että joissakin tapauksissa rakennuskannan uusimistarve saattaa olla omansa edelleen kiihoittamaan rakennusekspansiota, joka muista syistä on saanut alkunsa.

Asuntokannan uusimisen johdosta syntyneen asunnontarpeen täsmällinen toteaminen on mahdotonta, koska tietoja purkamistoiminnasta on saatavissa vain Helsingin osalta. On tosin kehitetty tilastollisia menetelmiä, joiden avulla jonkin ajanjakson keskimääräinen »uusimissuhde» (*replacement rate*), so. vuoden aikana purettujen asuntojen suhde koko asuntokantaan, saadaan empiirisellä pohjalla arvioiduksi.³ Mutta sen lisäksi, että tuollaiset laskelmat pakostakin jää-

¹ EINARSEN, Reinvesteringssyklar, Nordisk Tidsskrift for Teknisk Økonomi 1937 ja sama, Reinvestments Cycles, The Review of Economic Statistics 1938. Sanotut artikkelit sisältävät pääajatuksen E:n laajemmasta teoksesta Reinvestment Cycles and their Manifestation in the Norwegian Shipping Industry, johon tämän kirjoittajalla ei ole ollut tilaisuutta tutustua.

² Ks. jäljempänä s. 149 ja seur.

³ Ks. ROOS, Dynamic Economics, s. 80.

vät varsin karkeiksi, niistä ei ole suurtakaan iloa pyrittäessä valaise-
maan asuntojen tarpeen vuodesta toiseen tapahtuvia muutoksia.

Myös Helsinkiä koskevat tiedot ovat sikäli epätydyttävät, että ne
tarkoittavat vain puretuissa rakennuksissa sijainneiden asuinhuonei-
den keittiöt mukaan luettuina) määriä. Puheena olevat luvut ovat tut-
kittavan ajanjakson kuluessa kehittyneet seuraavasti ¹ :

Vuosi	Asuinhuo- neita pure- tuissa ra- kennuksissa	% uusista asuinhuo- neista	Vuosi	Asuinhuo- neita pure- tuissa ra- kennuksissa	% uusista asuinhuo- neista
1923	182	9.0	1931	399	14.6
1924	183	3.8	1932	337	8.6
1925	402	6.3	1933	338	24.9
1926	561	6.2	1934	369	20.1
1927	1 439	13.2	1935	492	11.7
1928	1 148	10.0	1936	612	12.4
1929	1 480	13.5	1937	1 272	16.4
1930	300	18.6	1938	1 143	12.8

Havaitaan, että purkamistoiminta on ollut absoluuttisesti vilkkainta
sellaisina aikoina, jolloin myös uudisrakennustoiminta on ollut kiih-
keintä, nimittäin vuosina 1927—1928 ja 1937—1938. Missä määrin
tähän on vaikuttanut »re-investointi» edellä esitetystä mielessä, on yllä
olevien lukujen perusteella mahdotonta päätellä. Todennäköistä kui-
tenkin on, että purkamistoiminnassa tapahtuneet vaihtelut eivät ole
ensisijaisesti riippuneet siitä, että eri vuosina tietty määrä rakennuksia
on tullut lopullisesti käyttökelvottomiksi, vaan pääasiallisesti muista
syistä. Tärkein merkitys lienee ollut sillä seikalla, että vilkkaimman
rakennustoiminnan vuosina on eniten tarvittu uusia t o n t t e j a. Näitä
taas, sikäli kuin on ollut kysymys keskikaupungilla tapahtuvasta
rakennustoiminnasta, ei yleensä ole ollut mahdollista saada muulla
tavoin kuin purkamalla vanhoja rakennuksia. Ennen kaikkea on pu-
rettu vanhoja puutaloja, jotka vielä 1800-luvun loppupuolella muo-
dostivat valtaosan pääkaupungin rakennuskannasta. Pääasia tässä
yhteydessä on kuitenkin todeta, että Helsingin vuotuinen asuinhuone-

³ Tiedot vuosilta 1923—1928 on saatu Helsingin kaupungin tilastotoimistosta, kun taas vuosia 1929—1938 koskevat luvut perustuvat Helsingin kaupungin rakennus-
tarkastuskonttorin keräämään tilastoon.

lisäys on kautta koko tutkittavan ajanjakson ollut tuntuvasti pienempi kuin mitä asuinhuoneiden bruttolisäystä tarkoittavat luvut osoittavat. Purettujen huoneiden määrä on ollut keskimäärin n. 12.5 % valmistuneiden huoneiden määrästä. Suurimmillaan niiden suhteellinen osuus oli rakennuslaman aikoina.

Kun vanhoja rakennuksia puretaan ja uusia rakennetaan niiden tilalle, ei kysymys ole aina pelkästään rakennuskannan teknillisestä uusimisesta, vaan usein myös rakennuksen käyttötarkoitus samanaikaisesti muuttuu. Kaupungin liikekeskuksessa tai sen läheisyydessä sijainneiden vanhojen asuinrakennusten tilalle rakennetaan useassa tapauksessa rakennuksia, jotka osaksi tai yksinomaan sisältävät liikehuoneistoja. Tämä ilmiö tunnetaan »keskustan siirtymisen» tai »citynmuodostuksen» nimellä. Keskustan siirtymistä voi tapahtua myös siten, että keskikaupungilla sijaitsevia asuinhuoneistoja muutetaan liikehuoneistoiksi. Kummassakin tapauksessa kaupungin asuntokanta tietenkin enemmän tai vähemmän pienenee, mistä on seurauksena vastaavansuuruisen asunnontarpeen syntyminen ja tavallisesti keskipakoinen muuttoliike kaupungin alueella. Citynmuodostuksesta aiheutuneen asunnontarpeen täsmällistä suuruutta on mahdoton tilastollisesti osoittaa. Jonkinlaisen käsityksen sen merkityksestä voi kuitenkin muodostaa tarkastelemalla kaupunkien rakennuskannassa tapahtuneita rakenteellisia muutoksia kymmenvuosittain suoritettujen asuntolaskentojen tulosten valossa. Niinpä asuinhuoneiden ja liikehuoneiden välinen suhde kehittyi vuodesta 1920 vuoteen 1930 eräissä kaupungeissa seuraavasti¹:

	Asuinhuoneita		Liikehuoneita	
	1920 %	1930 %	1920 %	1930 %
Helsinki	82.7	78.7	17.3	21.3
Turku	84.6	77.6	15.4	22.4
Viipuri	86.9	76.3	13.1	23.7
Tampere	84.5	80.6	15.5	19.4
Vaasa	85.7	81.1	14.3	18.9
Kuopio	83.7	77.7	16.3	22.3
Lahti	78.6	75.1	21.4	24.9
Oulu	81.3	75.6	18.7	24.4
Kotka	80.5	80.4	19.5	19.6

¹ SVT VI, Väestötilasto 54: 11, s. 18 ja 72: 13, s. 21.

Luvut osoittavat asuinhuoneiden suhteellisen määrän enemmän tai vähemmän vähentyneen kaikissa tutkituissa kaupungeissa, ja liikehuoneiden, so. myymälä-, konttori-, varasto-, versta- ja virasto- yms. huoneiden määrän vastaavasti lisääntyneen, vaikkakaan tämä lisäys ei liene johtunut yksinomaan keskustan siirtymisestä. Kuten MODEEN huomauttaa, citynmuodostuksen vaikutukset ilmenevät myös asukasluvun laskuna Helsingin II ja III kaupunginosissa, mitä on jatkunut aina vuosisadan vaihteesta alkaen ja mikä erityisesti 1920-luvulla oli selvästi havaittavissa.¹ On ilmeistä, että keskustan siirtyminen on yhteydessä suhdannevaihteluihin ja on erityisen ripeätä noususuhdanteiden aikana, jolloin vilkastuva liike-elämä tarvitsee lisätiloja.

17 §. Uusien asuntojen kokonaistarve: menetelmä sen laskemiseksi.

Laskemalla yhteen luvut, jotka osoittavat naimattomien vuosittain solmimien avioliittojen määrää ja kaupunkeihin vuoden aikana muuttaneiden perhetalouksuntien enemmyyttä pois muuttaneisiin verrattuna, saadaan tulokseksi talouksuntien vuotuinen lisäys, joka samalla osoittaa demografisiin seikkoihin perustuvan asunnontarpeen vuotuista lisäystä. Huomattava kuitenkin on, että saatu luku tarkoittaa asunnontarpeen bruttolisäystä. Nettolisäyksen laskemiseksi siitä on vähennettävä vuosittain purkautuneiden perhetalouksuntien luku.

Perhetalouksuntien purkautumista tapahtuu pääasiallisesti kahdella tavoin. Ensinnäkin on todennäköistä, että kun kaksi leskeä tai eronnutta solmii keskenään avioliiton ja kaksi talouksuntaa liittyy yhteen, olemassa olevien talouksuntien määrä vähenee yhdellä. Niinikään on tavallista, että milloin leski tai eronnut kuolee, hänen taloutensa lakkaa olemasta. Ehdottoman varmaa ei talouksuntien luvun vähentyminen kummassakaan tapauksessa tietenkään ole.

Leskien ja eronneiden solmimien avioliittojen samoin kuin kuolleiden leskien ja eronneiden luvut vuosina 1923—1938 esitetään taulukoissa 4 ja 5 (s. 80—81). Havaitaan, että vuosittain purkautuneiden talouksuntien määrä on vaihdellut talouksuntia lisääviin tekijöihin verrattuna suhteellisen vähän. Sekä leskien ja eronneiden avioliittoisuutta että heidän kuolleisuuttaan osoittavissa lukusarjoissa on todettavissa nouseva pääsuunta, joka suunnilleen vastaa kaupunkien väkiluvun kehitystä.

¹ MODEEN, Asuntotuotanto ja asunnontarve Helsingissä, s. 132.

Asunnontarpeen vuotuinen nettolisäys = perhetalouskuntien nettolisäys voidaan siis summittaisesti laskea kaavasta

$$a + \left(\frac{b - c}{8} \right) - (d + e),$$

jossa a = naimattomien solmimien avioliittojen luku, b = henkikirjoitetun väestön lisäys, c = luonnollinen väenlisäys, d = leskien ja eronneiden solmimien avioliittojen luku ja e = kuolleiden leskien ja eronneiden luku.¹ Lopputulos esitetään numerollisesti taulukoissa 4 ja 5.

Kuten 15 §:ssä huomautettiin, kuvitellaan varsin yleisesti, että uusien asuntojen tarve kaupungeissa pääasiallisesti riippuu muuttoliikkeestä. Samalla kuitenkin todettiin, että tällainen käsitys ei yleensä voi pitää paikkaansa. Se ratkaiseva merkitys, joka avioliittoisuudella todellisuudessa on asunnontarpeen muodostumiselle kaupungeissa, käy kiistattomasti ilmi taulukoista 4 ja 5. Jos lasketaan asunnontarpeen eri komponenttien osuus sanotun tarpeen bruttolisäyksestä vuosina 1923—1938, saadaan tulokseksi, että tutkittavan ajanjakson kuluessa keskimäärin yli 80 % vuosittain syntyneestä uusien asuntojen tarpeesta on aiheutunut naimattomien henkilöiden solmimista avioliitoista. Muuttoliikkeen merkitys oli suurimmillaan kiihkeimpinä rakennusvuosina 1927—1928. Sen sijaan sen suhteellinen osuus ei ollut läheskään yhtä suuri 1930-luvun rakennuskauden aikana, jolloin avioliittoisuus voimakkaasti lisääntyi. Vuosittain vapautuneiden asuntojen määrä vastaa keskimäärin 30 % uusien asuntojen bruttotarpeesta. Niiden merkitys oli suurin lamavuosina, mikä onkin sikäli täysin luonnollista, että tällöin sekä avioliittoisuus että muuttoliike supistuivat, kun taas purkautuneiden talouskuntien absoluuttinen määrä on vaihdellut tuntuvasti vähemmän.

¹ Kyseinen menetelmä demografisiin seikkoihin perustuvan asunnontarpeen laskemiseksi on johdettu saksalaisessa ammattikirjallisuudessa esitetystä ns. Hallen menetelmästä. Suomessa sitä on, osaksi tosin jossakin määrin yllä esitetystä poiketen, sovellettu seuraavissa tutkimuksissa: KUUSI, Rakennustoiminta ja asuntopulan vaiheet Suomen kaupungeissa vuosina 1912—1925, Sosialinen Aikakauskirja 1926; MODEEN, Rakennustoiminta kaupungeissa vuosina 1921—28; sama, Uusien asuntojen tarve maaseudulla ja kaupungeissa, Talouselämä 1941; sama, Asuntotuotanto ja asunnontarve Helsingissä, Suomen Kunnallislehti 1942; TAMMINEN, Bostadsproduktion och bostadsförsörjning i Finlands städer, Ekonomisk Tidskrift 1941; sama, Jälleenrakennustyö ja kaupunkien asuntokysymys, Kansantaloudellinen Aikakauskirja 1942.

Taulukko 4. Uusien asuntojen tarve Helsingissä vuosina 1923—1938.

Vuosi	Naimattomien solmimat avioliitot	Henkikirjoitetun väestön lisäys	Luonnollinen väenlisäys	Muuttovoitto, perhetaloukuntaa	Leskien ja eronneiden solmimat avioliitot	Kuolleet lesket ja eronneet	Taloukuntien nettolisäys
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	$\frac{b-c}{8}$	<i>d</i>	<i>e</i>	$a + \left(\frac{b-c}{8}\right) - (d+e)$
1923	1 600	2 674	504	271	41	386	1 444
1924	1 653	5 415	356	632	47	420	1 818
1925	1 627	6 535	269	783	45	392	1 973
1926	1 636	8 709	128	1 323	41	464	2 454
1927	1 826	11 293	— 112	1 426	54	474	2 724
1928	2 145	12 873	— 12	1 611	45	514	3 197
1929	2 113	4 353	— 329	585	42	598	2 058
1930	2 085	3 545	170	422	65	519	1 923
1931	2 104	4 732	— 93	603	41	607	2 059
1932	1 888	3 236	— 85	415	65	592	1 646
1933	1 911	4 178	— 326	563	68	598	1 808
1934	2 111	3 958	— 329	536	58	624	1 965
1935	2 323	4 912	— 14	616	66	611	2 262
1936	2 631	6 331	— 324	832	79	809	2 575
1937	2 885	10 059	57	1 250	96	771	3 268
1938	3 205	11 333	646	1 336	110	797	3 634

Ennen kuin ryhdytään suorittamaan vertailua asuntojen tarpeen ja tuotannon kehityksen välillä, on paikallaan viitata eräisiin saavutettujen tulosten todistusvoimaisuutta heikentäviin seikkoihin. Ensinnäkin käytetty menetelmä, kuten jo on huomautettu, varsinaisesti edellyttää sellaista väestötilastoa, josta käy selvälle kaupunkieihin tapahtuva muuttoliike taloukunnittain ryhmiteltynä. Ilmeisesti eräs virhemahdollisuus aiheutuu siitä, että tällaisen tilaston puuttuessa muuttaneiden henkilöiden enemmistö muuttaneiden taloukuntien luvun selville saamiseksi aina jaetaan luvulla 8. Toiseksi avioliittoisuutta osoittavat luvut perustuvat kirkonkirjojen ja siviilirekisterien tietoihin, jolloin ne käsittävät myös joukon esikaupunkialueita varsinaisten kaupunkialueiden ulkopuolella. Sen sijaan tuotantolukuihin ei sisälly sanottujen esikaupunkialueiden asuntotuotanto, joka tosiasiallisesti kuitenkin on ajoittain tyydyttänyt melkoisen osan kaupunkien väestön asunnontarpeesta. Lisäksi väestötilasto aina on enemmän tai vähemmän epäluotettavaa, seikka, joka kuitenkin ei ole riippuvainen käytetystä las-
kutavasta.

Taulukko 5. Uusien asuntojen tarve maaseutukaupungeissa vuosina 1923—1938.

Vuosi	Naimattomien solmimat avioliitot	Henkikirjoitetun väestön lisäys	Luonnollinen väenlisäys	Muuttovoitto, perhetalouskuntaa	Leskien ja eronneiden solmimat avioliitot	Kuolleet lesket ja eronneet	Talouksuntien nettolisäys
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	$\frac{b-c}{8}$	<i>d</i>	<i>e</i>	$a + \left(\frac{b-c}{8}\right) - (d+e)$
1923	2 485	15 254	1 848	1 676	73	897	3 191
1924	2 442	8 785	1 292	937	81	1 081	2 217
1925	2 345	4 984	1 644	418	71	1 001	1 691
1926	2 574	4 694	1 305	172	67	1 054	1 625
1927	2 769	8 037	1 004	879	75	1 176	2 197
1928	2 914	8 691	1 436	907	80	1 111	2 631
1929	2 877	3 548	813	342	81	1 225	1 913
1930	2 878	2 424	1 283	143	94	1 129	1 798
1931	2 934	1 189	1 155	4	75	1 263	1 600
1932	2 666	2 599	945	207	96	1 331	1 446
1933	3 022	5 353	626	591	113	1 299	2 201
1934	3 599	5 973	748	653	98	1 380	2 774
1935	3 832	5 335	1 276	507	127	1 385	2 827
1936	4 149	5 124	628	562	156	1 597	2 958
1937	4 886	7 202	1 652	694	117	1 521	3 942
1938	4 339	3 095	2 622	59	158	1 646	3 694

Saatujen tulosten luotettavuuden tarkistamiseksi talouksuntien vuotuinen nettolisäys vuosina 1923—1938 on koetettu laskea myös toisella tavalla. Tilastoaineiston laatu on tosin valitettavasti pakottanut rajoittamaan yksinomaan Helsinkiä koskeviin kontrollilaskelmiin. Käytetty menetelmä on seuraava. Aluksi on laskettu, kuinka suuri osa Helsingin henkikirjoitetusta väestöstä on kunakin vuonna kuulunut perhetalouskuntiin. Tiedot puheena olevan väestönosan suuruudesta ovat saatavissa väenlaskentavuosilta eli joka kymmenenneltä vuodelta, ja on oletettu, että henkikirjoitettu väestö on jakaantunut perhetalouskuntiin kuuluihin ja niihin kuulumattomiin henkilöihin samassa suhteessa kuin koko laskenta-alueen väestö. Välivuosien luvut on laskettu suoraviivaisen interpolaaation avulla. Jakamalla perhetalouskuntiin kuuluvien henkilöiden luku näiden talouksuntien keskimääräisellä jäsenluvulla eri vuosina on saatu tulokseksi perhetalouskuntien lukumäärä kunakin vuonna. Tiedot perhetalouskuntien keskimääräisestä jäsenluvusta ovat niinikään saatavissa vain väenlaskentavuosilta, joten välivuosien vas-

taavien lukujen laskemiseksi on ollut pakko turvautua interpoloimiseen. Perhetalouskuntien lukumäärän erotus vuodesta toiseen on ilmeisesti yhtä suuri kuin perhetalouskuntien vuotuinen nettolisäys.¹

Edellä selostettu kontrollimenetelmä antaa tulokseksi aikasarjan, joka ei sanottavasti poikkea alkuperäisen menetelmän avulla lasketusta; edellinen eroaa jälkimmäisestä lähinnä siinä, että sen vaihtelut ovat jonkin verran jyrkemmät. Näiden lukusarjojen välistä hyvää yhdenmukaisuutta osoittaa se, että niiden välinen korrelaatiokerroin $r = + 0.973$. Tämä luku ei tietenkään merkitse sitä, että saavutetut tulokset olisivat eksaktisia, mutta oikeuttaa kuitenkin otaksumaan, että ne antavat pääpiirteissään oikean kuvan paitsi siitä, minkälaista *s u u r u u s l u o k k a a* demografisiin tekijöihin perustuva uusien asuntojen tarve edustaa, myös sanotun tarpeen vaihtelujen *s u u n n a s t a*.

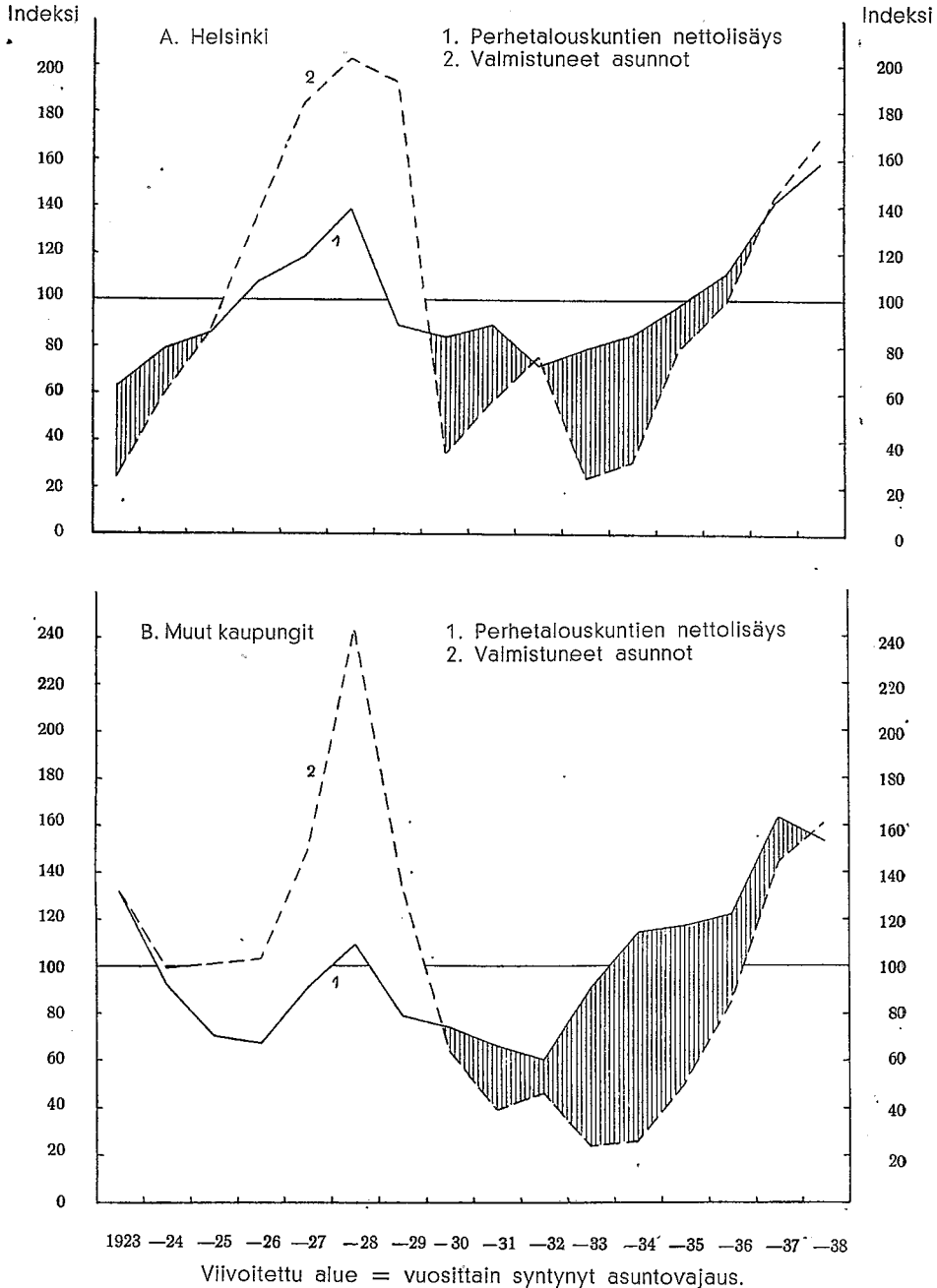
18 §. Asuntojen tarve tuotannon vaihtelujen selityspusteena. Kuviossa 8 (s. 83) esitetään graafisesti demografisiin tekijöihin perustuvan uusien asuntojen tarpeen ja niiden tuotannon vuotuinen kehitys aikana 1923—1938 erikseen Helsingissä ja maaseutukaupungeissa. Sekä Helsingissä että muissa kaupungeissa näyttää tarpeen ja tuotannon välillä vallinneen selvä yhdenmukaisuus, joka koskee sekä käyrien yleistä kehityssuuntaa että osaksi myös kehityksen käännekohtia. Huomattava kuitenkin on, että tarve- ja tuotantokäyrien alimmat pisteet lamakauden aikana eivät sattuneet samoihin vuosiin. Toinen silmään pistävä eroavuus on se, että tuotanto on osaksi vaihdellut tuntuvasti jyrkemmin kuin tarve.

Mitä tarpeen ja tuotannon vuotuisiin muutoksiin tulee, voidaan todeta, että vuosina 1923—1925 uusien talouskuntien muodostuminen oli Helsingissä voimakkaampaa kuin uudisrakennustoiminta. Sen sijaan vuodesta 1926 vuoteen 1929 asuntojen tuotanto oli niin vilkasta, että se ei ainoastaan tyydyttänyt vuotuista demografisiin tekijöihin perustuvaa asunnontarpeen lisäystä, vaan lisäksi pystyi täyttämään edellisten vuosien aikana syntyneen vajauksen. Vuosina 1923—1929 uusien talouskuntien lisäys oli noin 15 700, ja kun samanaikaisesti valmistu-

¹ Tiedot väestön ryhmittymisestä talouskuntien mukaan ja talouskuntien keskimääräisestä jäsenmäärästä perustuvat seuraaviin lähteisiin: vuodelta 1920 SVT VI, Väestötilastoa 55:11, s. 25—27; vuodelta 1930 SVT VI, Väestötilastoa 72:13, s. 42—44. Vuoden 1940 luvut pohjautuvat elintarvikekorttien jakelun yhteydessä kevyällä 1941 suoritetun väestötiedustelun tuloksiin, joista Tilastollinen Päätoimisto on antanut tietoja käytettäväksi.

**Kuvio 8. Asuntojen tarve ja tuotanto kaupungeissa vuosina
1923—1938.**

1923—1938=100



neiden asuntojen luku nousi noin 21 600:aan, muodostui noin 5 900 asuntoa käsittävä ylijäämä. 1930-luvulla sen sijaan uusien talouskuntien lukumäärä useimpina vuosina ylitti valmistuneiden asuntojen määrän. Vuosina 1930—1938 syntyneiden perhetalouksien luku oli noin 21 100, mutta valmistuneiden asuntojen määrä pysähtyi noin 17 400:aan, joten kyseisen ajanjakson kuluessa muodostui noin 3 700 asuntoon nouseva vaje. Täten koko ajanjakson 1923—1938 lopputulokset osoittaisi Helsingin osalta noin 2 200 asunnon ylijäämää.

Esitetyt luvut eivät kuitenkaan vielä anna täydellistä kuvaa asuntojen tarpeen ja tuotannon välisen suhteen kehityksestä. Ensinnäkin pääkaupungissa on tutkittavan ajanjakson kuluessa purettu joukko asuntoja, kuinka paljon, sitä on kuitenkin mahdotonta varmuudella sanoa, koska käytettävissä olevat tiedot koskevat ainoastaan puretuissa rakennuksissa olleita asuinhuoneita. Voitaneen kuitenkin lähteä siitä, että koska purettu asuinrakennukset pääasiallisesti ovat olleet 1800-luvulla rakennettuja puutaloja, niissä sijainneiden asuntojen keskimääräinen huoneluku on ollut jonkin verran suurempi kuin vastaavana aikana valmistuneiden uusien asuntojen huoneluku eli 250 huonetta 100 asuntoa kohden. Lisäksi on otettava huomioon se mahdollisuus, että osa puretuissa rakennuksissa olleista huoneistoista ei enää kenties ollut käytännössä asuinhuoneistona. Jos purettujen asuinhuoneiden määrä eri vuosina jaetaan 3:lla, saataneen suurin piirtein oikea kuva puretuissa rakennuksissa olleiden asuntojen lukumääräisestä kehityksestä. Tällä tavoin menetellen saadaan tulokseksi, että Helsingissä olisi vuosina 1923—1929 purettu noin 1 800 asuntoa, mikä supistaa 1920-luvulla syntyneiden asuntojen ylijäämän noin 4 100:ksi. Vastaavalla tavalla laskettuna vuosina 1930—1938 purettujen asuntojen määrä olisi niinkään ollut vajeat 1 800, jolloin 1930-luvulla syntynyt asuntovaje nousisi lähes 5 500:aan asuntoon ja koko ajanjakson 1923—1938 lopputulokset ylijäämän sijasta todellisuudessa osoittaisi noin 1 400 asunnon vajeusta.

Mutta ei tässä kyllin. Edellä suoritetuissa laskelmissa ei ole otettu huomioon keskustan siirtymisen aiheuttamaa asuntokannan supistumista, joka Helsingissä kuten muissakin suurimmissa kaupungeissa on todennäköisesti ollut melkoinen, vaikkakaan sen suuruus ei ole numeerillisesti ilmaistavissa. Lisäksi edellä on verrattu asuntojen tuotantoa yksinomaan siihen asuntojen tarpeeseen, joka on syntynyt tarkasteltavan ajanjakson kuluessa. On kuitenkin huomattava, että asuntotuotannon ollessa maailmansodan aikana ja itsenäisyyden alkuvuosina täysin lamassa kaupungeissa syntyi asuntovaje, joka ei vielä vuoteen

1923 mennessä tullut täytetyksi. 1920-luvun alussa asuntovajaus Helsingissä käsitti noin 1 600 asuntoa¹, ja vuosina 1921—1922 se vielä lisääntyi noin 600 asunnolla². Täten asuntojen ylijäämä 1920-luvun rakennuskauden päättyessä supistui noin 1 900 asuntoon ja koko ajanjakson 1923—1938 lopullinen »tilinpäätös» osoittaa noin 3 600 asunnon vajeusta. Tähän lukuun ei vielä sisälly keskustan siirtymisestä johtunut asuntokannan supistuminen, mutta toisaalta taas demografisiin tekijöihin perustuvaa asunnontarvetta koskevat luvut käytetystä laskutavasta johtuen todennäköisesti ovat jonkin verran liian suuret.

Maaseutukaupungeissa — yhtenä kokonaisuutena tarkasteltuna — asuntojen tuotanto koko ajanjakson 1923—1929 ajan ylitti vuosittain syntyneen tarpeen. Kun uusia asuntoja valmistui noin 18 200, mutta talouskuntien nettolisäys oli vain 15 500, sanotun ajanjakson kuluessa olisi siis muodostunut noin 2 700 asuntoon nouseva ylijäämä. Kautta koko 1930-luvun asuntojen tuotanto sen sijaan, vuotta 1938 lukuun ottamatta, tuntuvasti alitti niiden tarpeen lisäyksen, jolloin koko ajanjakson lopputulos olisi maaseutukaupunkien osalta osoittanut noin 8 500 asunnon vajeusta. Todellisuudessa kuitenkin lopullinen vajeus on ollut suurempi. Myös maaseutukaupungeissa maailmansodan aikainen ja jälkeinen rakennuslama jätti perinnöksi patoutuneen asuntovajauksen — erityisen suuri se oli Tampereella ja Viipurissa, joiden rakennuskanta kärsi vaurioita vuoden 1918 sotatoimien yhteydessä³ — joka vuosikymmenen alussa oli noin 1 800 asuntoa⁴. Kun tähän lisätään vuosina 1921—1922 syntynyt, noin 2 100 asunnon vajeus, 1920-luvun rakennuskausi päättyi maaseutukaupungeissa vähintään 1 200 asunnon vajaukseen, joten tutkittavan ajanjakson lopullinen vajeus nousee ainakin lähes 10 000 asuntoon. Vajauksen täsmällistä suuruutta on mahdotonta laskea, koska tietoja purkamistoiminnasta ja keskustan siirtymisestä ei ole käytettävissä ja toisaalta demografisiin tekijöihin perustuvaa asunnontarvetta osoittavat luvut todennäköisesti ovat jonkin verran liian suuret.

Edellä esitettyihin lukuihin on tietenkin suhtauduttava varauksin. Ne eivät ole eivätkä pyrikään olemaan eksaktisia, mutta ovat todennäköisesti kuitenkin siinä määrin luotettavia, että niiden perusteella

¹ MODREN, Rakennustoiminta kaupungeissa vuosina 1921—28, s. 56.

² Kirjoittajan laskelmien mukaan.

³ KUUSI, Rakennustoiminta ja asuntopulan vaiheet Suomen kaupungeissa, s. 718—719.

⁴ MODREN, Rakennustoiminta kaupungeissa vuosina 1921—1928, s. 57.

voidaan tehdä erinäisiä johtopäätöksiä asuntojen tarpeesta tuotannon vaihtelujen selityserusteena.

Ensinnäkin näyttää kiistattomalta, että vaikka kaupunkien asuntotuotannon kehitystä osoittavan käyrän yleinen muoto onkin pääasiallisesti noudattanut uusien asuntojen tarpeen kehitystä, sanotun tarpeen muutokset eivät tyydyttävästi selitä tuotannon lyhytaikaisia, vuodesta toiseen tapahtuneita vaihteluita. Vastattavaksi nousee ennen kaikkea kysymys, miksi uudisrakennustoiminta ei 1920-luvun edellisellä puoliskolla voimakkaammin lisääntynyt huolimatta uusien asuntojen tarpeen ja niiden tarjonnan välisestä jännityksestä, joka oli niin suuri, että on sangen kyseenalaista, oliko vuosikymmenen loppuvuosien kiihkeän rakennustoiminnan päätyttyä patoutuneen tarpeen ja tarjonnan välillä saavutettu edes tasapaino, asuntojen ylijäämästä puhumattaakaan. Ja edelleen: mistä on johtunut, että 1930-luvun kehitys on pääasiallisesti tapahtunut jatkuvan asuntovajauksen merkeissä ja että vuotuinen tuotanto vasta sanotun vuosikymmenen loppuvuosina alkoi vastata asuntojen tarpeen vuotuista lisäystä?

Tämäntapaisiin kysymyksiin vastaaminen edellyttää, että tutkimus kohdistetaan muihin tekijöihin, joista asuntotuotannon vaihtelujen voidaan odottaa riippuvan, aluksi asuntojen maksukykyisen kysynnän kehitykseen.

V luku. Asuntojen kysyntä.

19 §. Asuntojen kysyntään vaikuttavat tekijät. Asuntojen k y s y n n ä n muutosten ja niiden syiden tutkiminen kohtaa erinäisiä vaikeuksia ennen kaikkea siitä syystä, että mitään sellaista tilastoaineistoa, josta asuntojen kokonaiskysynnän kehitys suoranaisesti kävisi ilmi, ei ole olemassa. Mahdollisuuden saada muodostetuksi kuva asuntojen kysynnän vaihteluista vuosina 1923—1938 tarjoaa kuitenkin se oivallus, että asuntojen tarve edustaa p o t e n t i a a l i s t a kysyntää, joka pyrkii muodostumaan markkinoilla tehokkaaksi kysynnäksi, jos tietyt, lähinnä taloudellista laatua olevat tekijät sen sallivat. Näin ollen tutkimus on kohdistettava viimeksi mainittuihin tekijöihin. Tällöin on huomattava, että asuntojen kokonaiskysyntä jonakin tiettyinä ajankohtana ei riipu ainoastaan siitä, missä määrässä aikaisemmin kokonaan tyydyttämätöntä asunnontarvetta kulloinkin pyritään tyydyttämään, vaan myös »vanhojen» talouskuntien edustaman asuntojen kysynnän vaihteluista.

Mistä muista seikoista, paitsi asuntojen tarpeesta, niiden maksukykyinen kysyntä riippuu? Yksityisen taloussubjektin kannalta katsottuna näyttää ilmeiseltä, että kysynnän määrää asunnon tuottamien palvelusten rajahyöty verrattuna asunnon hankkimisen ja hallussapidon aiheuttaman rahallisen kustannuksen rajahyötyyn. Tämä oivallus ei kuitenkaan sellaisenaan auta pitkälle, sillä kyseisten rajahyötyjen tilastollinen valaiseminen on tuskin suoritettavissa. Empiirisessä tutkimuksessa on ymmärrettävästi tyydyttävä tarkastelemaan niitä seikkoja, joista sanotun suhteen voidaan ajatella riippuvan. Mitkä siis ovat ne tekijät, jotka asunnon »kuluttaja» kysyntäreaktioissaan ottaa huomioon? Ensinnäkin kansantalousteoria on COURNOT'ista lähtien edellyttänyt jonkin hyödykkeen kysynnän asianomaisen hyödykkeen hinnan funktioksi.¹ Tämän mukaisesti myös asuntojen kysyntää, kuten jo aikaisemmin (III luku, 12 §) on esitetty, voidaan pitää asunnon tuottamien palvelusten hinnan eli vuokran funktiona. Tämä ei ole ristiriidassa sen seikan kanssa, että toiselta puolen vuokrataso puolestaan määräytyy asuntojen kysynnän ja tarjonnan vuorovaikutuksen tuloksena. On näet huomattava, että vuokrat, kuten markkinahinnat yleensäkin, ovat yksityisen kuluttajan kannalta »annettuja», so. sellaisia suureita, joihin hän ei voi omalla kysynnällään vaikuttaa. Näin ollen on luonnollista käsittää hinta, tässä tapauksessa vuokra, riippumattomaksi muuttujaksi.

Kuitenkin kysyntää voidaan pitää yksinomaan hinnan funktiona vain siinä tapauksessa, että kaikki muut kysyntään vaikuttavat tekijät pysyvät muuttumattomina. Tutkimuksessa, joka pyrkii perustumaan empiirisiin tosiseikkoihin, ei näin ahtaasta *ceteris paribus*-postulaa-tista voida lähteä. Todellisuudessa tietyn hyödykkeen kysyntä ei ole vain kysytyyn hyödykkeen, vaan kaikkien muidenkin kuluttajan elinkustannuksiin sisältyvien hyödykkeiden hinnan funktio, koska niistä riippuu, miten suuri osa asianomaisen taloussubjektin kokonaistulosta voidaan käyttää kyseisen hyödykkeen ostamiseen. Lisäksi kuluttajan reaktioihin ei vaikuta ainoastaan eri hintojen absoluuttinen taso, vaan myös niiden muutokset ajankohdasta toiseen, vieläpä niiden todennäköisiin ja mahdollisiin muutoksiin kohdistuvat odotukset. Viimeksi mainittujen merkitys tosin muiden kuin kysytyyn hyödykkeen osalta lienee sangen vähäinen, paitsi kenties voimakkaan inflaa-

¹ Seikkaperäinen dogmihistoriallinen katsaus kysyntäfunktion kehitykseen on esitetty mm. SCHULTZ'in teoksessa *The Theory and Measurement of Demand*, s. 5—58.

tio- tai deflaatioprosessin aikana.¹ Eri hyödykkeiden hinnat ja niiden keskinäiset suhteet sekä hintakehitystä koskevat tulevaisuuden arvioinnit voidaan sisällyttää käsitteeseen *h i n t a k u v a*, johon lisäksi kuuluu mm. eri tuotteiden mainonnan voimakkuus.²

Lisäksi asuntojen kuten muidenkin hyödykkeiden kysyntä talousteorian mukaan riippuu kuluttajan tuloista, kuten jo edellä on epäsuorasti käynyt ilmi. Tuloista voidaan sanoa kuten hinnoistakin, että kuluttajan reaktioihin ei vaikuta ainoastaan tulojen absoluuttinen suuruus kullakin hetkellä, vaan myös niiden todelliset ja odotetut muutokset. Niin ikään on helppo havaita, että sen tulonosan suuruus, joka jää käytettäväksi asunnontarpeen tyydyttämiseen, ei riipu ainoastaan tulojen suuruudesta ja kaikkien kuluttajan elinkustannuksiin sisältyvien hyödykkeiden hinnoista, vaan lisäksi myös asianomaisen talouskunnan jäsenmäärästä sekä sen ikä- ja sukupuolirakenteesta.

Vihdoin asuntojen kysyntään vaikuttavat tietyt psykologiset ja sosiologiset seikat, ennen kaikkea talouskuntien asumistottumukset. On tunnettu tosiseikka, että erilaisilla yhteiskunta- ja vaurausryhmillä on sangen erilaiset tavat ja vaatimukset, mitä asunnon suuruuteen, laatu- tasoon, sijaintiin ym. tulee. Lisäksi asumistottumukset saattavat vaihdella talouskunnasta toiseen myös saman yhteiskuntaryhmän puitteissa. Vastikään perustetuilla talouskunnilla ei tosin ole vakiintuneita asumistottumuksia samassa mielessä kuin vanhoilla talouskunnilla, mutta ensiksi mainitutkin epäilemättä asettavat suunnittelemalleen asunnolle tietyt kvantitatiiviset ja kvalitatiiviset vaatimukset. Nämä taas riippuvat, paitsi asianomaisen talouskunnan vauraudesta ja yhteiskunnallisesta asemasta, myös kyseisen talouskunnan perustajien aikaisemmasta sosiaalisesta ympäristöstä eli siis viime kädessä aikaisemmista asumistottumuksista.

Yllä esitetty luettelo ei suinkaan ole täydellinen, vaan kysymystä edelleen tutkittaessa jouduttaisiin epäilemättä alkuperäiseen kysyntä-funktioon lisäämään yhä uusia selittäviä muuttujia, joilla kaikilla on tietty, joskin vähäinen merkitys asuntojen kysynnän muodostumiselle. Empiirisessä tutkimuksessa, jossa voidaan pyrkiä ainoastaan hyviin likiarvoihin, on kuitenkin pakko rajoittua vain tärkeimpiin muuttujiin, joiden lisäksi tulee olla kvantitatiivisesti mitattavia. Kun asuntojen

¹ Vrt. JOHAN ÅKERMAN, *Konjunkturrella relationer mellan pris och kvantitet i Sveriges utrikeshandel 1920—1937*, *Ekonomisk Tidskrift* 1940, s. 62.

² Puheena olevan käsitteen on esittänyt TÖRNQVIST. (Ks. Tulojen vaikutuksesta kulutukseen, *Mercantile* 1939—1940, s. 102.)

kokonaiskysyntä vuokramarkkinoilla ilmeisesti on = kaikkien yksittäisten asunnonkysyjien kysynnän summa, tilastollisen tutkimuksen pohjaksi soveltuva kysyntäfunktio voidaan esittää muodossa¹:

$$D = F(p_1, p_2, \dots, p_n; N; i_1, i_2, \dots, i_N),$$

jolloin D tarkoittaa asuntojen kokonaiskysyntää, p_1 asuntojen tarjoamien palvelusten hintaa eli vuokraa, $p_2 \dots p_n$ kuluttajien elinkustannuksiin sisältyvien muiden hyödykkeiden hintoja, N vuokramarkkinoihin kysyjinä osallistuvien talouskuntien lukumäärää ja $i_1, i_2 \dots i_N$ näiden talouskuntien tuloja. Empiirisessä tutkimuksessa hintoja ja tuloja ymmärrettävästi on tyydyttävä tarkastelemaan tietynlaisina keskiarvoina tai »totaalisina kategorioina». Täten joudutaan turvautumaan yleistä vuokratasoa ja elinkustannuksia osoittaviin indeksisarjoihin sekä koko kansantuloa koskeviin laskelmiin.²

20 §. Kysynnän joustavuus: käsite ja lajit. Edellisessä §:ssä esitetyn kysyntäfunktion mukaisesti esillä olevassa luvussa pääasiallisesti tutkitaan sitä suhdetta, joka itsenäisyyden aikana on Suomen kaupungeissa vallinnut toisaalta asuntojen kysynnän ja kuluttajien tulojen, toisaalta kysynnän ja vuokratason välillä. Tällä tavoin joudutaan taloustilastollisen kysyntäanalyysin keskeisimpien probleemien eteen. Sanotun kysyntäanalyysin tarkoituksena on tutkia kulutuksen todellista suuruutta erilaisten hinta- ja tulotilanteitten vallitessa ja sillä ta-

¹ Vrt. OHLIN, *Interregional and International Trade*, s. 555.

² Esitettäköön vertailun vuoksi, että SCHULTZin mukaan (m.t., Erik. s. 55, 62, 81 ja 143) jonkin hyödykkeen kysyntäfunktio, josta S. käyttää nimitystä »the dynamic law of demand», voidaan esittää yksinkertaisella kaavalla

$$D = F(p, t),$$

jolloin D tarkoittaa kokonaiskysyntää, p asianomaisen hyödykkeen hintaa ja t aikatekijää — »a catch-all for the resultant of these factors which cannot conveniently be measured separately, but which change more or less slowly and smoothly». Viimeksi mainittuja, joista S. käyttää nimitystä »disturbing factors», ovat muutokset väestön suuruudessa ja rakenteessa, tulojen jakaantumisessa jne. Sen sijaan muiden hyödykkeiden hinnoilla on »only a negligible effect upon the commodity in question». Kyseisen funktion edustama kysyntäkäyrä on »a Cournot—Marshall demand curve shifting its position from time to time», ja S. pyrkii empiirisesti osoittamaan, että se täysin tyydyttävästi kuvaa erityisesti maataloustuotteiden kysyntärakennetta.

voin pyrkiä toteamaan, minkälainen säännönmukainen yhteys vallitsee tulojen ja kysynnän sekä hintojen ja kysynnän välillä. Saavutettujen tulosten avulla on sitten mahdollista joltisellakin todennäköisyydellä arvioida, millä tavoin kulutus reagoi, jos hinnoissa tai tuloissa tapahtuu tietynsuuruisia muutoksia.

Taloustilastollisessa kysyntäanalyyssissä on keskeinen sijansa käsitteellä, josta MARSHALLIN mukaan käytetään nimitystä *k y s y n n ä n j o u s t a v u u s* (elastisiteetti).¹ Puhutaan kysynnän joustavuudesta tuloihin nähden eli tulojoustavuudesta sekä kysynnän joustavuudesta hintoihin nähden eli hintajoustavuudesta. Kummassakin tapauksessa muut kysyntään vaikuttavat tekijät oletetaan muuttumattomiksi.

Itse asiassa joustavuus on puhtaasti matemaattinen derivaattakäsite. Jos k on riippumattoman muuttujan x :n funktio, $k = f(x)$, niin k :n joustavuudella x :ään nähden $E_x(k)$ tarkoitetaan k :n äärettömän pienen suhteellisen muutoksen suhdetta x :n vastaavaan äärettömän pieneen suhteelliseen muutokseen, eli kaavalla ilmaistuna:

$$(1) \quad E_x(k) = \frac{dk}{k} : \frac{dx}{x} = \pm \frac{x}{k} \cdot \frac{dk}{dx}.$$

Kun yleistä joustavuuskäsitettä sovelletaan taloustilastolliseen kysyntäanalyyysiin, voidaan lähteä siitä, että kysynnällä on taipumus lisääntyä tulojen lisääntyessä ja vähentyä hintojen noustessa. Täten tulojoustavuus yleensä on positiivinen ja hintajoustavuus negatiivinen. Käytännöllisistä syistä käytetään edempänä tulojoustavuudesta merkkiä E ja hintajoustavuudesta merkkiä e , jolloin

$$(2) \quad E_x(k) = + \frac{x}{k} \cdot \frac{dk}{dx} = \frac{d \log k}{d \log x} \text{ ja}$$

$$(3) \quad e_p(k) = - \frac{p}{k} \cdot \frac{dk}{dp} = - \frac{d \log k}{d \log p}.$$

Kaavojen (2) ja (3) perusteella havaitaan, että milloin tulojen (hintojen) muutokset ovat suhteellisen vähäisiä, kysynnän tulojoustavuutta (hintajoustavuutta) ilmaisee likimääräisesti prosentuaalisten tulon-

¹ MARSHALL, Principles of Economics, erik. s. 102—103 ja 839—840.

muutosten (hinnanmuutosten) ja vastaavien prosentuaalisten kysynnänmuutosten (vastakkaiten kysynnänmuutosten) välinen suhde.¹

Kysynnän joustavuutta, oikeammin sen likiarvoja, ilmaistaan tavallisesti ns. regressiokertoimilla, joita tässä tapauksessa nimitetään joustavuuskertoimiksi. Niiden lukuarvo osoittaa sen herkkyyden asteen, jolla kulutus reagoi hinnan tai tulojen muutoksiin. Jos jonkin hyödykkeen kysynnän tulojoustavuuden lukuarvo on esim. 0.5, tämä merkitsee sitä, että kuluttajan tulojen lisääntyminen esim. 10 %:lla lisää asianomaisen hyödykkeen kysyntää n. 5 % ja tulojen väheneminen 10 %:lla vähentää kysyntää n. 5 %. Jos taas hyödykkeen hintajoustavuuden lukuarvo on esim. 1.3, niin hyödykkeen hinnan kohoaminen 5 %:lla vähentää sen kysyntää n. 6.5 % ja päinvastoin 5 %:n hinnanlasku lisää sen kysyntää n. 6.5 %.

Kysynnän sanotaan olevan normaali joustavaa, yli joustavaa tai alijoustavaa (joustamatonta) tulojen suhteen riippuen siitä, onko sen tulojoustavuus yhtä suuri, suurempi vai pienempi kuin 1.² Jos hyödykkeen kysyntä on tulojen suhteen normaalijoustavaa, niin tulojen lisäys tai vähennys aiheuttaa suhteellisesti yhtä suuren lisäyksen tai vähennyksen asianomaisen hyödykkeen kysynnässä. Jos kysyntä on yli joustavaa, se lisääntyy tai vähenee suhteellisesti enemmän kuin tulot. Jos taas kysyntä on alijoustavaa, se lisääntyy ja vähenee suhteellisesti vähemmän kuin tulot. Milloin kysynnän tulojoustavuus = 0, toisin sanoen milloin kysyntä on täysin joustamatonta, se on saavuttanut kyllästymisrajan eikä tulojen lisääntymisellä ole siihen mitään vaikutusta. Joissakin tapauksissa tulojoustavuus voi olla negatiivinenkin, nimittäin milloin tulojen lisääntyessä kulutus vähenee (esim. eräät korviketuotteet, kuten margariini).

Jos hyödykkeen kysyntä on hintaan nähden normaalijoustavaa, niin hinnan muutos aiheuttaa kysynnässä suhteellisesti yhtä suuren muutoksen vastakkaiseen suuntaan. Täten kyseisen hyödykkeen kulutuksesta aiheutuva kokonaisrahameno pysyy hinnan vaihdellessa samana. Jos kysyntä on alijoustavaa, niin hinnan nousu vähentää ja hinnan aleneminen lisää kulutusta; mutta suhteellisesti vähemmän kuin hinta muuttuu. Täten hinnannousu lisää hyödykkeen kulutuksesta

¹ Edellä on omaksuttu WOLDin käyttämät merkitsemistavat (ks. Efterfrågan på jordbruksprodukter och dess känslighet för pris- och inkomstförändringar, erik. s. 12—15).

² Esitettyjä termejä käytetään vastaamaan WOLDin termejä »normalelastisk», »överelastisk» ja »underelastisk» («oelastisk»).

aiheutuvia rahamenoja, hinnan aleneminen taas vähentää niitä. Jos kysynnän joustavuus on $= 0$, ei hinnan muutoksilla ole mitään vaikutusta kulutukseen. Tällöin hyödykkeen kysynnästä johtuva rahameno vaihtelee samassa suhteessa kuin hinta. Jos vihdoin kysyntä on yli-joustavaa, so. jos sen joustavuus on suurempi kuin 1, se on niin herkkää hinnanmuutoksille, että kulutuksesta koitua rahameno lisääntyy hinnan aletessa ja vähenee hinnan noustessa.

Edellä on puhuttu vain kysynnän joustavuudesta tuloihin ja hintoihin nähden, siis kahdesta joustavuuskäsitteestä. Lisäksi on huomattava, että hyödykkeen kysyntää voidaan mitata joko ostamiseen käytetyllä rahamäärällä tai jollakin kvantitatiivisella mittayksiköllä, joten on erotettava toisistaan kysynnän *m e n o - j a m ä ä r ä j o u s t a v u u s*. Kun lisäksi voidaan ajatella käytettäväksi erilaisia mittayksiköitä, on tosiasiallisesti tehtävä ero ainakin seuraavan kuuden joustavuuskäsitteen välillä:

$$(4) \quad E_{PQ}(pq) = \frac{d \log pq}{d \log PQ} = \text{tietyn menolajin joustavuus kokonais- tuloihin nähden.}$$

$$(5) \quad E_Q(q) = \frac{d \log q}{d \log Q} = \text{tietyn kvantiteetti-indeksin joustavuus kokonaisreaalituloihin nähden.}$$

$$(6) \quad 1 - e_{p/P}(q) = \frac{d \log \left(\frac{p}{P} q \right)}{d \log \left(\frac{p}{P} \right)} = \text{tietyn reaali- menon joustavuus vastaavaan reaalihintaindeksiin nähden.}$$

$$(7) \quad e_{p/P}(q) = - \frac{d \log q}{d \log \left(\frac{p}{P} \right)} = \text{tietyn kvantiteetti-indeksin joustavuus vastaavaan reaalihintaindeksiin nähden.}$$

$$(8) \quad E_Q(n(q)) = \frac{d \log n(q)}{d \log Q} = \text{kysytyjen tilastollisten yksikköjen lukumäärän joustavuus reaalituloihin nähden.}$$

$$(9) \quad e_{p/P}(n(q)) = - \frac{d \log n(q)}{d \log \left(\frac{p}{P} \right)} = \text{kysytyjen tilastollisten yksikköjen lukumäärän joustavuus vastaavaan reaalihintaindeksiin nähden.}$$

Lausekkeissa on käytetty seuraavia merkintöjä: p = hinta, täsmällisemmin sanottuna tietyn hyödykelajin tai -ryhmän hintaindeksi, q = hyödykkeen kvantitatiivinen määrä, pq = meno, $n(q)$ = kysytyjen tilastollisten yksikköjen lukumäärä, P = yleinen hintataso, Q = reaalitytulot ja PQ = kokonaistulot.¹

Kaikki ylläesitetyt joustavuuden lajit ovat kysyntäanalyysin kannalta tärkeitä valaisten kysynnän rakennetta eri puolilta. Menojoustavuuden käsite (tarkemmin: E_{pq}) liittyy lähinnä markkina-analyttiseen probleemanasetteluun ilmaisten, miten herkkää hyödykkeiden hankkimiseen käytettävä ostovoima on tulojen muutoksiin nähden. Kyseinen joustavuuden laji vastaa lähinnä niitä joustavuuskertoimia, joita talousteoriassa käytetään luonnehtimaan kysyntää joillakin tietyillä markkinoilla ja jotka teoria yleensä edellyttää tietyiksi rakenteelliseksi vakioiksi tai funktioiksi. Sen sijaan määräjoustavuus (tarkemmin: $E_Q(q)$) tulee kysymykseen sellaisissa tutkimuksissa, joiden tarkoituksena on selvittää, millä tavoin kuluttajien tosiasiallinen tarpeentyydytys on riippuvainen tulojen muutoksista.

21 §. Suomen kaupunkiväestön asuntomenojen joustavuus. Esillä oleva tutkimus pyrkii »selittämään» Suomen kaupunkien asuntotuotannon kvantitatiivisia vaihteluita tietyn ajanjakson kuluessa. Sekä asuntojen tuotannon että niiden kulutuksen mittapuuna käytetään asuntojen lukumäärää. Näin ollen tutkimuksen kannalta ovat ensisijaisen mielenkiinnon kohteena edellisessä §:ssä esitetyt joustavuuskäsitteet (8) ja (9), joista edellinen tarkoittaa kysytyjen tilastollisten yksikköjen lukumäärän joustavuutta kuluttajien reaalitytuloihin nähden ja jälkimmäinen niiden joustavuutta vastaavaan reaalihintaan nähden. Tarvittavan tilastoaineiston puutteessa ei kuitenkaan ole mahdollista laskea empiirisiä joustavuuskertoimia sanottuja joustavuuden lajeja varten, vaan on tyydyttävä *asuntomenojen* joustavuuden laskeamiseen. Toisin sanoen laskelmat on rajoitettava koskemaan joustavuuskäsitettä (4), josta edellä käytettiin merkintää E_{pq} ja josta lähtemällä voidaan loogillista tietä saavuttaa jonkinlainen käsitys muistakin joustavuuden lajeista.

¹ Puheena olevia eri joustavuuskäsitteitä ei alaa käsittelevässä kirjallisuudessa ole *explicite* määritelty. Niiden johtamisessa on kirjoittajaa opastanut dosentti LEO TÖRNQVIST.

Kysynnän tulojoustavuuden laskeminen suoritetaan yleensä tilinpitotilaston, so. yksityisten »kuluttajaperheiden» tavallisesti vuoden kestävien kirjanpitojen nojalla laaditun tilaston pohjalla. Tässä tutkimuksessa suoritettut joustavuuslaskut perustuvat Suomen kaupungeissa ja muissa asutuskeskuksissa vuonna 1928 suoritettuun elinkustannustutkimukseen.¹ Kun eri ruokakuntien tai ruokakuntaryhmien kulutusolojen ja elinkustannusten suuruutta on sangen vaikeata verrata toisiinsa, ellei ruokakuntien kokoonpanosta johtuvaa elinkustannusten luonnollista erilaisuutta saada eliminoiduksi, on tällaisissa tutkimuksissa eri perheiden kirjanpidot tavallisesti saatettu keskenään verrannollisiksi perheenjäsenten ikää ja lukumäärää silmälläpitäen siten, että vuoden mittaan käytössä ollut ostokyky ja menoerät on ilmaistu ns. kulutusyksikköä kohden.

Kulutusyksikköasteikkoja on olemassa erilaisia. Puheena olevassa elinkustannustutkimuksessa on käytetty ns. amerikkalaista asteikkoa.² Kun kuluttajayksikkö ei kuitenkaan sovellu kaikkiin menoihin nähden, on tulot ja menot laskettu »normaaliperhettä» kohden. Viimeksi mainittu tarkoittaa tutkimuksen alaisten perheiden keskimääräistä suuruutta, tässä tapauksessa perhettä, jonka kuluttajayksikkömäärä on 3.4. Lisäksi on eri paikkakuntien suhteellinen kalleus otettu huomioon. Vihdoin on tutkitut perheet perheen päämiehen toimialan perusteella jaettu seuraaviin yhteiskuntaryhmiin: 1) työläiset, 2) toimenhaltijat ja 3) virkamiehet. Voidaan katsoa, että muunnetut normaaliperheet näiden ryhmien puitteissa ovat kaikissa muissa kulutukseen olennaisesti vaikuttavissa suhteissa samanlaisia paitsi ostokykynsä puolesta.

Tavallisin menetelmä joustavuuslukujen laskemiseksi perustuu ns. regressioanalyysiin ja suoritetaan pienimmän neliösumman keinoa käyttäen. Esillä olevassa tutkimuksessa kuitenkin sovelletaan toisenlaista laskemistapaa, jonka on kehittänyt TÖRNQVIST.³ Näin seuraavasta

¹ SVT XXXII, Sosiaalisia erikoistutkimuksia 14. Elinkustannustutkimus vuodelta 1928. A. Kaupunkien ja muiden asutuskeskuksien tilinpitoperheet.

² Kun kuluttajayksikkö tarkoittaa täysikasvuisen miehen kulutusta, joka on merkitty 1.0:ksi, ovat amerikkalaisen asteikon mukaan täysikasvuisen naisen ja erikäisten lasten suhdeluvut seuraavat: lapset 0—3 vuotta 0.15, 4—6 vuotta 0.4, 7—10 vuotta 0.75, 11—14 vuotta 0.9 ja naiset yli 14 vuotta 0.9 kuluttajayksikköä.

³ Käytetystä laskemistavasta ks. TÖRNQVIST, Tulojen vaikutuksesta kulutukseen ja T:n arvostelu WOLDin teoksesta *Efterfrågan på jordbruksprodukter jne.*, *Ekonomisk Tidskrift* 1941, s. 216 ja seur. Lisäksi kirjoittaja on saanut dosentti Törnqvistiltä henkilökohtaista opastusta.

syystä. »Klassillinen kysyntäanalyysi» lähtee siitä olettamuksesta, että joustavuusluvut ovat likipitään vakioita eri tulo- ja hintatilanteitten vallitessa. Tosin esim. Wold huomauttaa, että hänen laskemansa kertoimet varsinaisesti pitävät paikkansa vain sellaisten tulojen ja hintojen vallitessa, jotka eivät suuresti poikkea laskelmien pohjana olevien tulo- ja hintatilanteitten keskiarvoista. Kuitenkin tässä kohden on mentävä vielä askelta pitemmälle. Kuten Törnqvist on oivaltanut, se otaksuma, että joustavuus olisi vakio kaikkiin hyödykelaatuihin nähden, itse asiassa sisältää matemaattisen mahdottomuuden. Siinä tapauksessa näet sellaisista hyödykkeistä aiheutuva meno, joiden tulojoustavuus on suurempi kuin 1, tulojen jatkuvasti kasvaessa muodostuisi suuremmaksi kuin itse tulo! Kulutushyödykkeet voidaan niiden kysyntään vaikuttavia tekijöitä silmälläpitäen jakaa eri ryhmiin. Välttämättömyystavaroita ostetaan elinmahdollisuuksien ollessa kireimmilläänkin, ja niiden kysyntä lisääntyy ylintä rajaa, kyllästymisrajaa kohti, kun tulotaso rajattomasti kasvaa. Välttämättömyshyödykkeiden kysynnän menojoustavuuden lukuarvo vaihtelee lähes 1:stä likelle 0:aa, kun tulot vaihtelevat hyvin pienistä suuriin. Ylellisyysluontoisten tavaroiden ostamiseen ryhdytään vasta kun tietty alin tulotaso on saavutettu, minkä jälkeen niiden kulutus tulojen kasvaessa lisääntyy, kunnes ne käsittävät suurimman osan budjetista. Ylellisyysluontoisten tavaroiden tulojoustavuus pienenee siten sangen korkeasta lukuarvosta, joka sillä on sen tulotason vallitessa, jolloin sanotut tavarat ensi kerran esiintyvät budjetissa, kohti arvoa 0 tai 1 riippuen siitä, voidaanko kyseinen ylellisyysluontoinen tarve tyydyttää kyllästymiseen saakka vai ei. Hintajoustavuus ei myöskään voi olla vakio, vaan vaihtelee arvosta 0, kun hinta = 0, kohti raja-arvoa 1 tai kohti äärettömän suuria raja-arvoja riippuen siitä, onko kyseessä absoluuttinen vai suhteellinen ylellisyshyödyke; absoluuttinen ylellisyshyödyke eroaa suhteellisesta ylellisyshyödykkeestä siinä, että ensiksi mainitun kulutus ei, päinvastoin kuin jälkimmäisen, lähene kyllästymisrajaa kohti.¹ Törnqvistin menetelmän suurena etuna on, että se ottaa huomioon joustavuuden muuttumisen tulojen ja hintojen muuttuessa.

Asunnot voidaan lukea suhteellisten ylellisyshyödykkeiden joukkoon siinä mielessä, että tietty minimitulo on välttämätön, jotta talouskunta pystyisi kysymään itsenäistä perheasuntoa. Tällaisten hyödyk-

¹ Ks. TÖRNQVIST, Tulojen vaikutuksesta kulutukseen, s. 103 ja arvostelu WOLDIN teoksesta Efterfrågan på jordbruksprodukter jne., s. 221—222.

keiden kysyntä- ja joustavuusfunktiot tulotason muutoksiin nähden voidaan suhteellisen hyvin esittää yksinkertaisilla kaavoilla:

$$(1) \quad k(x) = k(\infty) \frac{x - x_0}{x + a}; E_x(k) = \frac{a}{x + a} + \frac{x_0}{x - x_0}$$

Kaavoissa luku $k(\infty)$ tarkoittaa sitä raja-arvoa, jota kyseisestä hyödykkeestä aiheutuvat menot $k(x)$ lähenevät, kun talouskunnan tulot (x) lisääntyvät yli kaikkien rajojen. Luku a tarkoittaa sitä nopeutta, jolla $k(x)$ lähenee tätä raja-arvoa $k(\infty)$ ja joustavuus $E_x(k)$ raja-arvoa 0. Luku a on riippuvainen kyseisen hyödykkeen hintaindeksistä, tämän indeksin suhteesta muiden hyödykkeiden hintaindeksihin, talouskunnan kokoonpanosta ym. seikoista. Luku x_0 vihdoin tarkoittaa sitä minimituloa, joka on välttämätön, jotta talouskunta pystyisi tehokkaasti kysymään kyseistä hyödykettä.

Parametrien $k(\infty)$, a ja x_0 laskeminen voidaan suorittaa pienimmän neliosumman keinoa käyttäen. Tämä laskemistapa on kuitenkin suuritöinen, ja Törnqvist on osoittanut, että käytännöllisesti katsoen yhtä hyvin tuloksiin päästään seuraavan graafisen menetelmän avulla: Millimetriruudustoon piirretään normaaliruokakunnan asuntomenoja eri tuloluokissa osoittavien lukujen perusteella kunkin yhteiskuntaryhmän asuntomenoja osoittavat käyrät sillä tavoin, että käyritys on mahdollisimman tasainen. Kutakin yhteiskunryhmää edustavalta käyrältä valitaan kolme pistettä (x_1, k_1) , (x_2, k_2) ja (x_3, k_3) sekä määritetään parametrit $k(\infty)$, a ja x_0 siten, että käyrä $k(x) = k(\infty) \frac{x - x_0}{x + a}$ kulkee näiden kolmen pisteen kautta. Jos nimittäin käyrän yhtälö on edellä esitettyä muotoa, on voimassa verranto

$$(2) \quad \frac{k(x) - k_1}{k(x) - k_2} \cdot \frac{k_3 - k_1}{k_3 - k_2} = \frac{x - x_1}{x - x_2} \cdot \frac{x_3 - x_1}{x_3 - x_2}$$

Kun tämä yhtälö sievennetään siten, että $k(x)$:stä tulee x :n eksplisiittinen funktio ja se vastaa muodoltaan edellä esitettyä yhtälöä (1), saadaan luvut $k(\infty)$, a ja x_0 määritetyksi tunnettujen pisteiden koordinaattien (x_1, k_1) , (x_2, k_2) ja (x_3, k_3) funktioina.

Edellä selostettua menettelytapaa noudattaen on parametreille $k(\infty)$, a ja x_0 eri yhteiskuntaryhmissä saatu seuraavat arvot¹:

	$k(\infty)$	a	x_0
Työläisperheet	28	162	2.4
Toimihaltijaperheet	53	313	1
Virkamiesperheet	62	352	—

Asuntomenojen riippuvuutta tuloista eri ryhmissä kuvaavat täten seuraavat funktiot:

$$\text{Työläisperheet: } k(x) = \frac{28(x-2.4)}{x+162}; E(x) = \frac{162}{x+162} + \frac{2.4}{x-2.4}.$$

$$\text{Toimihaltijaperheet: } k(x) = \frac{53(x-1)}{x+313}; E(x) = \frac{313}{x+313} + \frac{1}{x-1}.$$

$$\text{Virkamiesperheet: } k(x) = \frac{62x}{x+352}; E(x) = \frac{352}{x+352}.$$

Näissä kaavoissa x merkitsee normaaliruokakunnan vuotuisia kokonaistuloja tuhansin markoin.²

Yllä esitettyjen funktioiden nojalla voidaan laskea normaaliruokakunnan asuntomenot ja asuntojen kysynnän tulojoustavuus eri vaurausluokissa ja eri yhteiskuntaryhmissä. Laskemalla joustavuus jokaisessa vuoden 1928 elinkustannustutkimukseen sisältyvässä vaurausluokassa ja punnitsemalla saadut joustavuudet vaurausluokan kokonaisasuntomenoilla $n_i k_i$ saadaan keskimääräinen joustavuus kaikille kyseisin yhteiskuntaryhmän kirjanpitoperheille. Kaavalla ilmaistuna on keskijoustavuus

$$(3) \quad E_m = \sum_i E_i n_i k_i; \sum_i n_i k_i,$$

¹ Parametrien arvot kirjoittaja on saanut valmiina KLAUS WARIKSEN suorittamista, toistaiseksi julkaisemattomista kulutustutkimuksista, joissa vastaavat luvut on laskettu myös erälle muille budjettierille. Tulokset muodostuvat tällöin luotettavammiksi kuin erikseen laskettaessa.

² Huomattakoon, että esillä olevissa laskelmissa ruokakuntien kokonaistulojen sijasta on käytetty niiden kokonaismenoja, joiden voidaan otaksua antavan paremman kuvan ruokakuntien todellisesta ostokyvystä ja kulutuksesta.

jolloin E_m jo ilmoittaa, montako prosenttia kirjanpitoperheiden yhteenlasketut asuntomenot nousisivat, jos jokaisen perheen tulot lisääntyisivät 1 0/o:n. Yhtälöstä

$$(4) \quad E_m = \frac{a}{x_m + a} + \frac{x_o}{x_m - x_o}$$

saadaan lasketuksi keskijoustavuutta vastaavat keskimääräiset tulot (x_m) ja yhtälöstä

$$(5) \quad k_m = k(\infty) \frac{x_m - x_o}{x_m + a}$$

näitä tuloja vastaavat keskimääräiset asuntomenot (k_m) jokaisessa eri yhteiskuntaryhmässä.

Asuntomenot, asuntomenojen joustavuus eri vaurausluokissa ja yhteiskuntaryhmissä sekä vastaavat keskimääräiset luvut, jotka edellä selostettujen laskelmien tuloksena on saatu, käyvät ilmi taulukosta 6 (s. 99).¹

¹ Elinkustannustutkimuksen mukaan kokonaistulot (-menot) eri yhteiskuntaryhmissä ja vaurausluokissa olivat täysiksi tuhansiksi markkoiksi tasoitettuna seuraavat (suluissa olevat luvut tarkoittavat ruokakuntien lukumäärää): työläisruokakunnat 14 000 (54), 20 000 (127), 24 000 (138), 29 000 (95), 35 000 (90), 40 000 (36), 45 000 (17) ja 54 000 (24) mk; toimenhaltijaruokakunnat 16 000 (5), 21 000 (24), 26 000 (37), 32 000 (45), 35 000 (43), 42 000 (31), 44 000 (15) ja 57 000 (42) mk; virkamiesruokakunnat 30 000 (13), 41 000 (46), 58 000 (27), 75 000 (20) ja 93 000 (25) mk. Taulukossa 6 esitetyt keskimääräiset asuntomenot (k_m) ja asuntomenojen keskijoustavuusluvut (E_m) on laskettu näiden todellisten keskitulojen (-menojen) pohjalla. Jotta eri yhteiskuntaryhmien asuntomenojen tulojoustavuuden eroavuudet kävisivät mahdollisimman havainnollisesti ilmi, joustavuusluvut on taulukossa laskettu kaikkia ryhmiä varten samoissa tasoitetuissa tuloluokissa. Suluissa olevat luvut tarkoittavat sellaisia tuloluokkia, jotka eivät todellisuudessa sisälly vuoden 1928 elinkustannustutkimukseen.

Kaikkien yhteiskuntaryhmien keskitulo x_m (ensimmäinen sarake) on punnittu keskiarvo, joka on saatu käyttämällä punnuksina kaupunkien perheiden päämiesten jakaantumista eri ammattiryhmiin osoittavia suhdelukuja. Vuoden 1930 väenlaskentatilaston pohjalla (SVT VI, Väestötilasto, Suomen väestö joulukuun 31 pnä 1930 seurakuntakirjojen ja siviilirekisterin mukaan, III nide, läsnäolevan väestön ryhmitys ammatin ja elinkeinon sekä talouskunta-aseman mukaan) laskien perheiden päämiehet jakaantuvat eri yhteiskuntaryhmien kesken seuraavasti: työläiset 60.9 0/o, toimenhaltijat 25.4 0/o ja virkamiehet 13.7 0/o.

Taulukko 6. Suomen kaupunkiväestön asuntomenojen joustavuus.

x 1000 mk	Työläisruokakunnat		Toimenhaltija- ruokakunnat		Virkamies- ruokakunnat				
	$k(x)$ mk	$E_x(k)$	$k(x)$ mk	$E_x(k)$	$k(x)$ mk	$E_x(k)$			
15	1 990	1.10	2 260	1.02	(2 530)	(0.96)			
20	2 710	1.02	3 020	0.99	(3 330)	(0.95)			
25	3 380	0.97	3 760	0.97	(4 110)	(0.93)			
30	4 020	0.93	4 480	0.95	4 870	0.92			
35	4 630	0.89	5 180	0.93	5 610	0.91			
40	5 210	0.86	5 850	0.92	6 330	0.90			
50	6 290	0.81	7 150	0.88	7 710	0.88			
60	(7 260)	(0.77)	8 380	0.86	9 030	0.85			
70	(8 150)	(0.73)	(9 550)	(0.83)	10 280	0.83			
80	(8 980)	(0.70)	(10 650)	(0.81)	11 480	0.81			
90	(9 730)	(0.67)	(11 700)	(0.79)	12 620	0.80			
100	(10 430)	(0.64)	(12 700)	(0.77)	13 720	0.78			
x_m	x_m	k_m	E_m	x_m	k_m	E_m	x_m	k_m	E_m
36	29	3 900	0.94	39	5 700	0.92	64	9 500	0.85

Merkkien selitykset: x = tuloluokka (1 000 mk), $k(x)$ = asuntomenot (mk), $E_x(k)$ = asuntomenojen joustavuus, x_m = keskimääräiset tulot, k_m = keskimääräiset asuntomenot ja E_m = asuntomenojen keskioustavuus.

Taulukosta havaitaan ensinnäkin, että kussakin ryhmässä asuntomenojen joustavuus jatkuvasti alenee siirryttäessä korkeampiin vaurausluokkiin. Toiselta puolen työläis- ja toimenhaltijaperheiden asuntomenojen tulojoustavuus on alemmissa tuloluokissa suurempi kuin virkamiesperheiden, kun taas ylempissä tuloluokissa suhde on päinvastainen. Täten asuntomenojen joustavuus tulojen suhteen vaihtelee virkamiesryhmässä tuntuvasti suppeammassa puitteissa kuin muissa yhteiskuntaryhmissä, mikä lienee tulkittava siten, että virkamiesten asuminen ovat melkoisessa määrässä vakiintuneemmat kuin toimenhaltijoiden ja varsinkin työläisten.

Kun lasketaan eri yhteiskuntaryhmien asuntomenojen joustavuuden punnittu keskiarvo käyttäen punnuksina kunkin yhteiskuntaryhmän keskimääräisiä asuntomenoja kerrottuna perheiden päämiesten lukumäärän jakaantumista sanottujen ryhmien kesken osoittavilla suhdelluvuilla¹, saadaan tulokseksi luku 0.91. Vertauksen vuoksi mainittakoon,

¹ Ks. s. 98, alaviitta, viimeinen kappale.

että WOLDin¹ mukaan Ruotsin työläis- ja virkamiesperheiden asun-
menojen keskimääräinen tulojoustavuus oli vuonna 1933 suoritetun
elinkustannustutkimuksen perusteella laskettuna melkoista korkeampi
eli 1.28. Sen sijaan MARSCHAKin² suorittamat, vuonna 1907 kerättyyn
tilinpitotilastoon perustuvat joustavuuslaskelmat osoittavat kyseisten
ammattiryhmien asunomenojen keskimääräisen joustavuuden tuloihin
nähdessä olleen Saksassa 0.98, mikä tulos on verraten lähellä Suomen olo-
suhteita valaisevaa joustavuuskerrointa.

Yleensä on voimassa se säännönmukaisuus, että ns. välttämättö-
myshyödykkeiden kysynnän tulojoustavuus on pienempi kuin 1,
mutta ylellisyysluontoisten tavarain kysynnän joustavuus tuloihin näh-
den suurempi kuin 1. Tätä toteamus ilmaisee, kuten WOLD huomaut-
taa, modernin terminologian mukaisesti lausuttuna ns. Engelin lain ni-
mellä tunnetun kokemusperäisen säännön.³ Joudutaan helposti kysy-
mään, mistä johtuu, että asunomenojen tulojoustavuus on Suomessa-
kin, asunnontarpeen ilmeiseen välttämättömyysluonteeseen katsoen,
suhteellisen korkea eli ainoastaan hiukan normaalioustavaa alhai-
sempi. Vastaukseksi viitattakoon seuraaviin seikkoihin. Ensinnäkin
eräät muut luonteeltaan fysiologiset tarpeet, ennen kaikkea ravinnon-
tarve, ovat tarpeiden arvoasteikossa vielä korkeammalla sijalla kuin
asunnontarve. Perheen taloudellisen tilanteen heikentyessä ravinto-
menoja ei yleensä voida vähentää kuin verraten vähäisessä määrässä,
joten välttämättömän supistumisen on pakko tapahtua muiden budjetti-
erien, mm. asunomenojen kohdalla. Vastaavasti ravinnon kysyntä
tulojen lisääntyessä verraten pian saavuttaa kyllästymisrajan, minkä
jälkeen tulojen lisäys käytetään muiden tarpeiden täydellisempään
tydyttämiseen. Toiseksi on otettava huomioon, että kvantitatiivisesti
ja kvalitatiivisesti erilaiset asunnot suuressa määrässä korvaavat toi-
siaan. Kun talouskuntien tulot lisääntyvät tai vähenevät, ne pyrkivät,
edellä esitetyistä joustavuuskertoimista päätellen, lisäämään tai vähentämään
asunomenojaan lähes samassa suhteessa. Seurauksena ovat
tietyt muutokset asuntojen kysynnän s u u n t a u k s e s s a. Tulojen
vähentyessä asuntojen kysynnällä on taipumus kääntyä suuremmista
asunnoista pienempiin, teknilliseltä tasoltaan ja varusteiltaan ajanmu-
kaisista laadullisesti vaatimattomampiin, »hienoista» kaupunginosista

¹ WOLD, m.t., s. 97—98.

² MARSCHAK. Die Elastizität der Nachfrage, s. 108.

³ WOLD, m.t., s. 109.

vähemmän hienoihin jne., sanalla sanoen kalliimmista halvempiin asuntoihin. Tulojen lisääntyessä on päinvastainen reaktio odotettavissa.

Se, että asuntomenojen joustavuus on kaikkein alhaisin virkamiesperheillä, on ilmeisesti tulkittava siten, että yhteiskunnan vauraammissa kerroksissa tulojen muutokset eivät yleensä vaaranna voimakkaimpien fysiologisten eksistenssitarpeiden tyydyttämistä, vaan menoja supistetaan tai lisätään pääasiallisesti varsinaisen »ylellisyyskulutuksen» osalta. Samaan suuntaan vaikuttavat tietyt sosiaalipsykologiset tekijät. Joskin asunnontarve ensisijaisesti on luonteeltaan fysiologinen tarve, niin se seikka, millä tasolla sen tyydyttäminen tapahtuu, suuressa määrässä riippuu asianomaisen talouskunnan sosiaalisesta ympäristöstä.¹ Asunto on — taikka sitä yleisesti pidetään — asukkaattensa yhteiskunnallisen tason mittapuuna, ja etenkin »ylemmissä» yhteiskuntaluokissa ilmenee voimakas pyrkimys niin kauan kuin mahdollista asua »edustavasti» ja »säädynmukaisesti» — millä tavoin tällainen asumisstandardi sitten kulloinkin käsitettäneenkin.

Edellä sanottu koskee pääasiallisesti »vanhaa» asunnonkysyntää. Koska kuitenkin myös vastikään perustetut tai kaupunkeihin muuttaneet talouskunnat edustavat erilaisia vauraus- ja yhteiskuntaryhmiä, voitaneen lähteä siitä, että edellä esitetty ajatuksenjuoksu on sovellettavissa myös »uuteen» asunnonkysyntään. Toisin sanoen tulojen muuttuessa myös uusien talouskuntien asuntomenoilla on taipumus muuttua miltei samassa suhteessa, joten asuntojen kokonaiskysyntä rahassa mitattuna muodostuu suuremmaksi tai pienemmäksi kuin muuten olisi ollut laita.

22 §. Muut asuntojen kysynnän joustavuuden lajit. Seuraavana tehtävänä on koettaa muodostaa käsitys muista kysynnän joustavuuden lajeista, jotka 20 §:ssä määriteltiin. Siitä suhteesta, joka on olemassa menojoustavuuden ($E_{PQ}(pq)$) ja määräjoustavuuden ($E_Q(q)$) välillä, WOLD huomauttaa, että milloin on kysymys yhdenmukaisista tai standardoiduista tuotteista, niiden kulutuksesta aiheutuva rahameno on yhtä suuri kuin kulutettu hyödykemäärä kerrottuna hyödykkeen yksikköhinnalla, jolloin määräjoustavuus on sama kuin menojoustavuus. Jos sitävastoin hyödyke esiintyy markkinoilla erilaisina laatuina ja muunnoksina, kysynnällä on taipumus tulojen lisääntyessä siirtyä alemmista laaduista korkeampiin, mistä seuraa, että menojoustavuus

¹ Vrt. LEPPÖ, Der private und der öffentliche Anteil am Volkseinkommen, s. 24—25.

on suurempi kuin määräjoustavuus.¹ Jälkimmäisen väittämän johdosta on kuitenkin huomautettava, että sen paikkansapitävyys riippuu siitä, minkälaisella kvantiteetti-indeksillä kysyntää ajatellaan mitattavaksi. Jos käytetään »karkeaa» kvantiteetti-indeksiä, jossa laadullisesti erilaisia hyödykemääriä ei ole punnittu niiden hinnoilla, menojoustavuus ilmeisesti on suurempi kuin määräjoustavuus. Mutta jos sensijaan indeksi on laadittu siten, että erilaatuiset hyödykemäärät on punnittu niiden hinnoilla, meno- ja määräjoustavuuden välillä ei tosiasiallisesti ole mitään eroa.

Asunnot ovat hyödykkeitä, jotka esiintyvät markkinoilla erilaisina laatuina ja muunnoksina. Edellä esitetyn perusteella voidaan siis tehdä se johtopäätös, että jos asuntojen kulutusta mitataan esim. neliö- tai kuutiometrimäärillä ottamatta huomioon vuokrien erilaisuutta, asuntojen kysynnän määräjoustavuus on pienempi kuin menojoustavuus. Jos taas kulutetut määrät punnitaan asianomaisilla neliö- tai kuutiometrivuokrilla, menojoustavuus olisi sama kuin määräjoustavuus.

Edellä esitetyt oivallukset eivät kuitenkaan vielä riittävästi valaise asuntojen kysynnän luonnetta, vaan esillä olevan tutkimuksen kannalta olisi ennen kaikkea tärkeätä saada tietää, minkälainen on $E_Q(n(q))$ eli kysytyjen asuntojen lukumäärän joustavuus kuluttajien reaalitytöihin nähden. Koska ihmisen joka tapauksessa on jossakin asuttava, olivatpa hänen tulonsa sitten suuremmat tai pienemmät, saattaa kenties näyttää siltä, että puheena olevasta joustavuuden lajista ei, kysymyksen ollessa asunnoista, tosiasiallisesti voida puhuakaan. Näin ei kuitenkaan ole laita. Luultavaa tosin on, että tulojen vaihtelut eivät suhteellisen korkeilla vaurauden asteilla laisinkaan vaikuta kysytyjen asuntojen lukumäärään, mutta toisin on sen sijaan alhaisissa ja etenkin kaikkein alimmissa tuloluokissa. On otettava huomioon, että suurin osa kaupunkien työväestöstä, jonka taloudellinen asema on kaikkein epävarmin, asuu niin Suomessa kuin useimmissa muissakin maissa myös »hyvinä» aikoina varsin ahtaasti. Tästä tarjoaa vuoden 1938 asuntotutkimus Suomen kaupunkien osalta tuoreimmat esimerkit.² On selvää, että ns. hellahuoneessa asuvalle talouskunnalle käy tulojen pienentyessä mahdolltomaksi asumistilaansa edelleen supistamalla sopeuttaa asuntomenonsa heikentyneen taloudellisen asemansa mukaisiksi. Sikäli kuin tällaiset perheet eivät saa talouttaan tasapainoon ottamalla

¹ WOLD, m.t., s. 65.

² SVT XXXII, Sosiaalisia erikoistutkimuksia 19, erik. s. 74—78.

asukkeja tai eivät onnistu hankkimaan itselleen halvempaa asuntoa, joissa tapauksissa asuntojen lukumääräisessä kokonaiskysynnässä ei tietenkään tapahdu muutoksia, niillä ei ilmeisestikään ole muuta mahdollisuutta kuin luopua »perheasunnostaan», jolloin kysytyjen asuntojen lukumäärä vähenee.

Jos tulojen pieneneminen on riittävän voimakas pakottaakseen joukon heikossa taloudellisessa asemassa olevia talouskuntia luopumaan asunnostaan, niillä on valittavana lähinnä seuraavat kaksi mahdollisuutta. Ensinnäkin ne voivat hakeutua alivuokralaisiksi tai asukeiksi muiden huoneistohaltijoiden luo.¹ Mikäli tällaisten talouskuntien jäsenet muuttavat eri asuntoihin, se tosiasiallisesti merkitsee näiden talouskuntien tilapäistä purkautumista. Todennäköisesti monet huoneistohaltijat ovat erityisen taipuvaisia juuri vähentyneen tulonmuodostuksen aikoina vuokraamaan osan asuntotilaansa alivuokralaisille tai asukeille, koska tällä tavoin on mahdollista saada korvausta tulojen alenemisesta. Toiseksi perheasuntojen kokonaiskysynnän väheneminen kaupungeissa saattaa tapahtua sillä tavoin, että joukko talouskuntia taloudellisen asemansa heikentyessä, hankkii itselleen halvemman, tavallisesti laadullisesti huonomman asunnon esikaupungeista varsinaisen kaupunkialueen ulkopuolelta. Mikäli nämä talouskunnat — tai niiden päämiehet — jatkuvasti hankkivat toimeentulonsa varsinaisen kaupungin alueella, ei kyseessä ilmeisestikään ole muuttoliike kaupungeista sanan varsinaisessa merkityksessä. Missä määrässä yllä kuvattua siirtymistä esikaupunkialueilla tapahtuu, riippuu monista tekijöistä. Ennen kaikkea esikaupunkialueilla täytyy olla saatavissa vapaita asuntoja vuokriin, jotka ovat niin alhaiset kaupungin vuokratasoon verrattuna, että erotus muodostuu riittävän suureksi korvatakseen esikaupungeissa asumiseen liittyvät hankaluudet. Näitä ovat ennen kaikkea lisääntyneet liikennemenot sekä jokapäiväisten matkojen aiheuttama suurempi tai pienempi ajanmenetys. Täten asuntojen kysynnän joustavuus varsinaisella kaupunkialueella riippuu, paitsi esikaupungeissa vapaana olevan asuntokannan suuruudesta ja kokoonpanosta, myös esikaupunkien vuokratasosta varsinaisen kaupungin vuokratasoon verrattuna samoin kuin liikenneoloista. Jos varsinaisen kaupungin ja sen ulkopuolella

¹ Vuonna 1930, jolloin asunnoista ei esiintynyt kaupungeissa puutetta eikä taloudellinen lamakausi vielä ollut aallonpohjassaan, Helsingissä 2.5 % ja Kuopiossa 2.3 % kaikista perhetalouskunnista asui alivuokralaisina (SVT VI, Väestötillastoa 72: 13, s. 47).

sijaitsevien asumiskelpoisten alueiden välillä on halvat ja nopeat liikenneyhteydet, näyttää ilmeiseltä, että asuntojen kysyntä kaupungissa reagoi tulojen muutoksiin herkemmin kuin on laita päinvastaisessa tapauksessa.

Jos taas tulonmuodostus lisääntyy, on odotettavissa, että kysytyjen asuntojen kokonaismääräkin kasvaa, koska sellaisille talouskunnille, jotka aikaisemmin ovat asuneet alivuokralaisina tai laadullisesti enemmän tai vähemmän epätydyttävissä asunto-oloissa esikaupungeissa, käy mahdolliseksi tehokkaasti osallistua perheasuntojen kysyntään varsinaisessa kaupungissa.

Mitä edellä on sanottu olemassa olevista talouskunnista, on pääasiallisesti sovellettavissa myös vastaperustettuihin tai kaupunkiin muuttaviin talouskuntiin. Jos tulonmuodostuksen heikentyminen rajoittaa »uusien» talouskuntien mahdollisuuksia oman perheasunnon hankkimiseksi, osa niistä saattaa aluksi jäädä alivuokralaisiksi tai hankkia itselleen asunnon kaupunkialueen ulkopuolelta. Kummassakin tapauksessa asuntojen kokonaiskysyntä jää varsinaisessa kaupungissa pienemmäksi kuin muuten olisi ollut laita. Vastaavasti tulojen lisääntyminen lisää kysytyjen asuntojen lukumäärää, koska sellaisille talouskunnille, jotka aikaisemmin ovat asuneet alivuokralaisina taikka laadullisesti enemmän tai vähemmän epätydyttävissä asunto-oloissa kaupungin alueen ulkopuolella, kenties käy mahdolliseksi tehokkaasti osallistua perheasuntojen kysyntään varsinaisessa kaupungissa. Tulonmuodostuksen vaihtelut vaikuttavat kysytyjen asuntojen lukumäärään myös sillä tavoin, että tulojen väheneminen, kuten jo aikaisemmin on huomautettu, jossakin määrin supistaa avioliittoisuutta.

Sen perusteella, mitä edellä on esitetty, näyttää ilmeiseltä, että kysytyjen asuntojen lukumäärän joustavuus kuluttajien reaalitytöihin nähden, jos koko asunnonkulutusta pidetään silmällä, on varsin alhainen. Kun oman asunnon tarve on sangen korkealla sijalla tarpeiden arvoasteikossa, eivät nähtävästi heikoimmassakaan asemassa olevat talouskunnat tulojensa pienentyessä luovu perheasunnostaan, jos niillä on mahdollisuuksia asumistilaansa supistamalla tai muilla toimenpiteillä saada taloutensa tasapainoon. Suurella todennäköisyydellä voidaan näin ollen lähteä siitä, että $E_Q(n(q))$ on tuntuvaasti alhaisempi kuin $E_Q(q)$ ja samalla myös $E_{PQ}(pq)$. Miten suuresta erosta on kysymys, sitä on kuitenkin mahdotonta joltisenkaan täsmällisesti määrittellä.

Tähän mennessä on tarkasteltu ainoastaan asuntojen kysynnän tulojoustavuuden eri lajeja. Vielä on tutkittava, millä tavoin asuntojen kysyntä reagoi vuokrien vaihteluihin, eli mitä voidaan sanoa asunto-

jen kysynnän hintajoustavuudesta. Heti aluksi on todettava, että asuntojen kysynnän hintajoustavuuden — voitaneen myös käyttää nimitystä *v u o k r a j o u s t a v u u s* — laskemiseksi tarvittavaa juoksevaa markkinatilastoa ei ole saatavissa. Sen sijaan kysynnän tuloja hintajoustavuuden välillä ovat voimassa tietyt yleiset säännönmukaisuudet, mistä seuraa, että markkinatilaston ollessa riittämätöntä jälkimmäisen laskemiseksi siitä voidaan muodostaa summittainen käsitys tilinpitotilaston pohjalla laskettujen joustavuuslukujen avulla.

Lähtien siitä todennäköisestä otaksumasta, että kulutus ei muutu, jos hinnat ja tulot muuttuvat samassa suhteessa, eli toisin sanoen, että kulutus on riippumaton rahanarvon muutoksista, WOLD osoittaa seuraavan suhteen vallitsevan tulojoustavuuden ($E_{PQ}(pq)$) ja hintajoustavuuden ($e_{p/P}(q)$) välillä. Jos ensinnäkin hyödykkeet ovat kysynnän suhteen toisista hyödykkeistä riippumattomia, so. jos ne eivät ole korvattavissa toisilla hyödykkeillä eikä *vice versa*, niiden kysynnän hintajoustavuus on likipitään sama kuin tulojoustavuus. Milloin taas on kysymys hyödykkeistä, jotka kokonaan tai osaksi ovat korvattavissa toisillaan, mutta eivät sensijaan muilla hyödykkeillä, tällaiseen »substituutioryhmään» kuuluvien hyödykkeiden kysynnän hintajoustavuuden voidaan odottaa olevan suurempi kuin tulojoustavuus. Tämä erilaisuus perustuu siihen, että »substituutioryhmään» kuuluvien hyödykkeiden kysyntä on erityisen herkkää hinnanvaihtelujen suhteen, koska yksityisen hyödykkeen hinnannousu vähentää asianomaisen hyödykkeen kysyntää muiden ryhmään kuuluvien hyödykkeiden hyväksi ja vastaavasti sanotun hyödykkeen hinnan aleneminen suhteellisesti lisää sen kysyntää.¹ TÖRNQVIST on täydentänyt Woldin tutkimuksia osoittamalla, että $e_{p/P}(q)$ todennäköisesti on suurempi kuin $E_{PQ}(pq)$, jos jälkimmäinen on pienempi kuin 1, mutta pienempi, jos jälkimmäinen on suurempi kuin 1.²

Soveltamalla nämä oivallukset asuntojen kysyntään päädytään seuraaviin johtopäätöksiin. Koko asuntokannan voidaan katsoa muodostavan »substituutioryhmän», johon kuuluvat hyödykkeet — erilaiset asuntotyypit — osaksi ovat korvattavissa toisillaan, mutta eivät muilla hyödykkeillä. Kun asuntomenojen joustavuus keskimäärin on jonkin

¹ WOLD, m.t., s. 86—88.

² TÖRNQVIST, arvostelu Woldin teoksesta *Efterfrågan på jordsbruksprodukter* jne., s. 221.

verran pienempi kuin 1, keskimääräinen vuokrajoustavuus ilmeisesti on suurempi kuin menojoustavuus. Koska viimeksi mainittu on verraten lähellä normaalijoustavuutta, ero on kuitenkin todennäköisesti hyvin pieni.

Se, mitä edellä on sanottu asuntojen kysynnän reaktioista tulojen muuttuessa, pitää *mutatis mutandis* paikkansa myös vuokratason muutoksiin nähden. Toisin sanoen vuokratason noustessa tai laskiessa talouskunnilla on taipumus pyrkiä pysyttämään vuokramenonsa miltei entisellään muuttamalla halvempiin tai kalliimpiin asuntoihin. Täten myös vuokratason vaihteluista ovat seurauksena tietyt muutokset asuntojen kysynnän suuntautumisessa. Sanottu koskee ymmärrettävästi myös »uusia» talouskuntia, jotka vuokratason laskiessa ovat valmiit vuokraamaan kalliimman asunnon kuin muuten olisi ollut laita. Vastaavasti ovat edellä esitetyt toteamukset asuntojen kysynnän meno- ja määräjoustavuudesta tuloihin nähden sovellettavissa myös asuntojen kysynnän meno- ja määräjoustavuuteen vuokriin nähden.

Käsittelemättä on vielä joustavuuskäsite $e_{p/p}(n(q))$ eli kysyttyjen asuntojen lukumäärän joustavuus reaali vuokraan nähden. Myös tähän tapaukseen on edellä esitetty ajatuksenjuoksu sovellettavissa. Toisin sanoen vuokratason noustessa talouskuntien, joilla ei ole mahdollisuuksia asumistilaansa supistamisella tai muilla toimenpiteillä pitää vuokramenojaan suunnilleen entisellään, on pakko luopua asunnostaan. Tällöin niiden on joko siirryttävä alivuokralaisiksi tai asukeiksi tahi pyrittävä hankkimaan itselleen halvempi asunto varsinaisen kaupungin ulkopuolelta. Samaten joukko »uusia» talouskuntia vuokratason kohotessa todennäköisesti turvautuu »toisenkädenvuokraukseen» tai jää aluksi asumaan kaupungin ulkopuolelle. Vuokratason alentuessa ovat ymmärrettävästi odotettavissa vastaavanlaiset reaktiot kuin tulojen lisääntyessä.

Todettakoon vihdoin, että myös vuokratason vaihteluilla saattaa olla jonkin verran vaikutusta avioliittoisuuteen ja sitäkin kautta asuntojen lukumääräiseen kysyntään. Jos näet avioliittoa suunnitteleville käy vaikeaksi tai suorastaan mahdottomaksi saada asunto, joka suuruudeltaan ja hinnaltaan soveltuu heille, osa avioliitoista todennäköisesti lykätään tuonnemmas. Jos taas aikaisemmin tapahtunutta vuokratason nousua seuraa vuokrien lasku tai tasoittuminen vuokra- ja tulo-tasojen välillä, avioliittoisuus saattaa tilapäisesti muodostua jonkin verran suuremmaksi kuin muuten olisi ollut laita. HELGER pitää kiistattomana, että puheena olevilla ilmiöillä on ollut tietty merkitys Ruot-

sin vuokramarkkinain kehitykselle, vaikkakaan se ei ole tilastollisesti osoitettavissa.¹

Mitä vihdoin kysytyjen asuntojen määrän vuokraoustavuuden lukuarvoon tulee, sen määrittäminen joltisellakin täsmällisyydellä on tiedossa olevien joustavuuslukujen perusteella mahdotonta. Myös tässä kohden on tyydyttävä siihen ylimalkaiseen oivallukseen, että $e_{p|P}(n(q))$ on melkoisesti pienempi kuin $e_{p|P}(q)$.

23 §. Pitkän ja lyhyen ajan joustavuus. Ne tulokset, joihin asuntojen kysynnän joustavuuden suhteen edellä on päädytty, ovat epäilemättä omansa valaisemaan sanotun kysynnän luonnetta ja tarjoavat hyvän lähtökohdan ryhdyttäessä edempänä tutkimaan, millä tavoin asuntojen kysyntä Suomen kaupungeissa on itsenäisyyden aikana kehittynt. Tuloksiin nähden on kuitenkin tehtävä erinäisiä varauksia. Ensinnäkään ei ole odotettavissa, että kysyntä sanottavassa määrässä välittömästi reagoisi tulojen ja vuokrien muutoksiin. On otettava huomioon, että sopeutuminen muuttuneisiin hinta- ja tulosuhteisiin aina vaatii aikaa ja että asuntojen kysynnän tässä suhteessa tarvitsema aika on suhteellisen pitkä. Useimmiten lienee kysymys suunnilleen vuoden kestävästä ellei pitemmästäkin reaktioajasta. Tämä johtuu useastakin syystä. Ensinnäkin asumistottumukset kuten muutkin kulutustavat muuttuvat sangen hitaasti. Kysymyksen ollen asunnoista tämä ilmiö pääasiallisesti aiheutuu tietyistä psykologisista tekijöistä, mutta nähtävästi ainakin osaksi myös siitä, että asunnosta toiseen muuttaminen on enemmän tai vähemmän hankalaa ja aiheuttaa tavallisesti suoranaisia rahallisia kustannuksiakin. Mikäli asunnon vaihtaminen tulojen muutosten johdosta ylimalkaan tulee aktuaaliseksi, sen voi otaksua tapahtuvan vasta sen jälkeen kun uusi tulotaso jo on ehtinyt vakiintua. Lisäksi siihen, millä tavoin jonkin hyödykkeen kysyntä reagoi tulojen (tai hintojen) vaihteluihin, vaikuttaa mm. se seikka, miten usein kyseisen hyödykkeen tai palveluksen ostaminen tapahtuu tai tehdään sitä koskeva sopimus. Tässä suhteessa

¹ HELGER, Prisbildningen på hyresmarknaden, s. 42. — Sanotun johdosta on kuitenkin huomautettava, että milloin vuokratason voimakas kohoaminen tapahtuu ajankohtana, jolloin asuntojen tarjonta on niukkaa — kuten todellisuudessa useimmiten onkin laita — on mahdotonta ratkaista, milloin avioliittoisuuden absoluuttinen tai suhteellinen supistuminen on aiheutunut korkeista vuokrista, milloin taas yksinkertaisesti asunnonsaantivaikeuksista.

vallitsee olennainen ero asunnon ja esim. monien elintarvikkeiden välillä. Viimeksi mainitut ostetaan useimmiten välittömästi ja lopullisesti kulutettaviksi, vuokrasopimus sitä vastoin tavallisesti tehdään vuodeksi tai vähintään puoleksi vuodeksi eteenpäin. Täten on jo »tek-nillisesti» mahdotonta välittömästi sopeuttaa asuntomenot muuttuneeseen tulo- tai vuokratasoon.

WOLDin tavoin voidaan tehdä ero kysynnän lyhyen ja pitkän ajan joustavuuden välillä. Jälkimmäinen koskee yleisesti sanottuna sellaista ajankohtaa, jolloin kysyntä jo on joka suhteessa ehtinyt sopeutua muuttuneeseen tulotasoon. Milloin on kysymys sopimuksella sidotuista menoista, niiden lyhyen ajan joustavuus on pienempi kuin pitkän ajan joustavuus. Kysynnän tulojoustavuuden laskeminen tilinpitotilaston pohjalla perustuu siihen, että tehdään vertailuja kulutuksen muodostumisesta eri talouksissa, jotka edustavat erilaisia tulotasoja, mutta muilta ominaisuuksiltaan ovat mahdollisimman samankaltaisia. Kun tulot yleensä muuttuvat hitaasti, talouskuntakierto eri tulotasojen välillä on vähäistä. Näin ollen tilinpitotilaston ilmaisema kulutusra-kenne on todennäköisesti pääasiallisesti jo ehtinyt sopeutua todettuun tulotasoon, joten kyseisen aineiston perusteella lasketut joustavuuslu-vut lähinnä ilmaisevat kysynnän pitkän ajan joustavuuden.¹

Täten asuntomenojen lyhyen ajan joustavuus on sekä tuloihin että vuokriin nähden pienempi kuin mitä edellä esitetyt laskelmat osoitta-vat. On tosin ajateltavissa, että »uusien» talouskuntien asunnonkysyn-nän reaktioaika on jossakin määrin lyhyempi. Vastaperustettujen tai perustettaviksi suunniteltujen enempää kuin kaupunkeihin muuttaneiden talouskuntien reaktiovapautta ei sido pitkäksi ajaksi tehty vuokra-sopimus. Myöskään tällaiset talouskunnat eivät samassa mielessä kuin »vanhat» talouskunnat ole vielä ehtineet tottua tiettyyn asumis-tapaan. Tulojen tai vuokratason muuttuessa niiden on ilmeisesti pakko ainoastaan muuttaa kulutussuunnitelmaansa, minkä voi otaksua vaativan vähemmän aikaa kuin tietyn totutun asumistavan muuttaminen.

Vielä on huomattava, että myös asuntomenojen pitkän ajan jous-tavuus saattaa todellisuudessa osoittautua varsin alhaiseksi. Jos per-heiden tulot vähenevät tai vuokrataso nousee, ne epäilemättä pyrkivät vähentämään asuntomenojaan muuttamalla halvempaan asuntoon. Mutta se seikka, onnistuvatko ne pyrkimyksessään, riippuu ymmärret-

¹ WOLD, m.t., s. 84—85.

tävästi siitä, salliiko vuokramarkkinoilla vallitseva tilanne niille muuttovapauden, so. onko vuokramarkkinoilla ylimalkaan riittävästi tarjolla halvempia asuntoja. Vuonna 1928, jolloin edellä esitettyjen joustavuuskertoimien pohjana oleva tilinpitoaineisto kerättiin, tilanne vuokramarkkinoilla oli tässä suhteessa vilkkaan rakennustoiminnan johdosta verraten tyydyttävä. Voidaan otaksua, että tutkimuksen kohteena oleviin eri vauraus- ja ammattiryhmiin kuuluvilla perheillä tällöin oli totumuksiaan ja taloudellisia mahdollisuuksiaan vastaavat asunnot. Saadut joustavuusluvut siis pitävät paikkansa aikana, jolloin vallitsee suhteellisen suuri kulutusvapaus, mutta eivät ilman muuta ole sovellettavissa sellaisiin aikoihin, jolloin asuntoja on niukalti saatavissa, puhumattakaan suoranaisestä asutopulasta. Tällaisissa oloissa toteamus, että asuntomenojen joustavuus lähentelee normaalijoustavuutta, on itse asiassa vailla reaalista sisältöä, jos pidetään silmällä vuokramarkkinain dynaamista kehitystä. Sen sijaan voidaan sanoa, että asuntomenoilla tällöinkin olisi taipumus reagoida tietyllä tavalla tulojen ja vuokrien muutoksiin, jos se »teknillisesti» olisi mahdollista.

24 §. Kaupunkiväestön tulonmuodostus vuosina 1923—1938. Ennen kuin ryhdytään edellä esitettyjen, asuntojen kysynnän joustavuutta koskevien tosiseikkojen pohjalla tutkimaan, millä tavoin sanottu kysyntä Suomen kaupungeissa on itsenäisyyden aikana todennäköisesti reagoinut kuluttajien tulojen ja vuokratason muutoksiin, on paikallaan luoda katsaus sekä kaupunkiväestön tulojen että kaupunkien vuokratason vaihteluihin tutkittavana olevan ajanjakson kuluessa.

Mitä ensinnäkin tulonmuodostukseen tulee, sitä valaisee parhaiten LINDBERGIN tutkimus Suomen kansantulosta vuosina 1926—1938.¹ Ei kuitenkaan voida lähteä siitä, että maassa, jossa maa- ja metsätalouden merkitys on niin suuri kuin Suomessa, koko kansantuloa koskevat luvut antaisivat oikean kuvan kaupungeissa asuvan väestön tulojen muodostumisesta eri ajankohtina. Tästä syystä Lindbergin tutkimustulosten pohjalla on koetettu laskea aikasarja, joka osoittaa nimenomaan kaupunkiväestön tulojen kehityksen vuosina 1926—1938. Tällöin on laskelmien ulkopuolelle kokonaisuudessaan jätetty maatalous ja sen sivuelinkeinot, kalastus, metsästys ja metsätalous. Sama koskee myös kotitaloustyötä, josta saadulla tulolla ei voida katsoa olevan sanot-

¹ LINDBERG, Suomen kansantulo vuosina 1926—1938, Suomen Pankin suhdan-
netutkimusosaston julkaisuja, Sarja B: 1.

tayaa merkitystä asuntojen kysynnän kannalta. Laskelmiin on otettu seuraavat elinkeinoryhmät: 1) teollisuus, käsityö ja kotiteollisuus, 2) rakennustoiminta, 3) kuljetus ja liikenne, 4) kauppa ja siihen liittyvät elinkeinot, 5) pysyväisten kulutushyödykkeiden käyttö, 6) vapaat ammatit ja 7) julkinen toiminta.

Kaupunkiväestön osuuden arvioimiseksi edellä lueteltujen elinkeinoryhmien tuloista on menetelty seuraavasti.

1. *Teollisuus, käsityö ja kotiteollisuus.* Virallisen teollisuustilaston¹ perusteella on laskettu, miten varsinaisen teollisuuden, käsityön ja kotiteollisuuden tuotannon bruttoarvo on jakaantunut kaupunkien ja maaseudun kesken vuosina 1926—1938 sekä otaksuttu, että puheena olevien elinkeinosten kokonaistulot ovat jakaantuneet samassa suhteessa kaupunki- ja maalaisväestön osalle.

2. *Rakennustoiminta.* Laskelmissa on tyydytty ottamaan huomioon vain varsinainen talonrakennustoiminta. Lindbergin tutkimus käsittää lisäksi myös tie- ja vesirakennustoiminnan sekä teknilliset laitokset, jotka kuitenkin on ollut pakko jättää laskelmien ulkopuolelle siitä syystä, että nettotuoton eli tulojen jakaminen kaupunki- ja maaseutu- väestön kesken ei puheena olevien rakennustoiminnan alojen osalta ole mahdollista. Laskelmien pohjaksi on otettu kaupunkien talonrakennustoiminnan bruttoarvo puheena olevina vuosina. Talonrakennustoiminnan nettotuotto eli tulot on laskettu, kuten myös Lindberg on menetellyt, käyttämällä MUONIOVAARAN arvioimia punnuksia, jotka osoittavat työkustannusten osuuden rakennuskustannuksista, kun viimeksi mainitut ovat tietyn suuruiset.²

3. *Kuljetus ja liikenne.* Arvioitaessa kaupunkiväestön osuutta tämän elinkeinoryhmän kokonaistuloista on lähdetty siitä, että tulojen jakautumista tässä suhteessa parhaiten kuvastaa kuljetuksen ja liikenteen palveluksessa toimivan läsnäolevan väestön jakaantuminen kaupunkien ja maaseudun kesken. Tiedot läsnäolevan väestön ryhmityksestä ammatin ja elinkeinon mukaan ovat kuitenkin saatavissa vain niiltä vuosilta, jolloin yleinen väestönlaskenta on suoritettu, siis tässä tapauksessa vuosilta 1920 ja 1930.³ Tarvittavien lukujen saamiseksi vuosilta 1926—1929 on käytetty suoraviivaista interpolaatiota ja vuosia

¹ SVT XVIII A, Teollisuustilastoa.

² MUONIOVAARA, Rakennusaine- ja -tarvikehintojen sekä rakennuskustannusten vaihteluista Suomessa vv. 1922—40, s. 19.

³ SVT VI, Väestötilastoa 56: 3 ja 76: 3, III nide.

1931—1938 koskevien suhdelukujen laskemiseksi on ollut pakko turvautua ekstrapolaatioon.

4. *Kauppa ja siihen liittyvät elinkeinot.* Tämä ryhmä sisältää varsinaisen kaupan lisäksi pankki- ja vakuutus toiminnan sekä hotellit, ravintolat ja elokuvateatterit. Lindbergin suorittamien, koko maata käsittävien laskelmien pohjalla on arvioitu kaupunkiväestön osuus puheena olevista elinkeinoista käyttäen samaa menetelmää, jota on sovellettu kuljetuksen ja liikenteen tuloihin nähden.

5. *Pysyvien kulutushyödykkeiden käyttö.* Lindberg on rajoittanut laskemansa koskemaan ainoastaan (asunnon)vuokratuloja. Ne on valmiiksi suoritettu erikseen kaupunkien ja erikseen maaseudun osalta.

6. *Vapaat ammatit.* Puheena olevaan ryhmään Lindberg on ottanut seuraavat ammatit tai ammattiryhmät: opetus- ja muu sivistystoiminta, yksityissairaalat, yksityiset lääkärit ja hammaslääkärit, yksityinen huoltotoimi, seurakuntien viranhaltijat, vapaat taiteilijat sekä muut vapaiden ammattien harjoittajat. Kaupunkiväestön osuus vapaiden ammattien kokonaistulosta, jotka Lindbergin laskelmissa koskevat koko maata, on suoritettu turvautumalla vastaavanlaiseen menetelmään kuin 3. ja 4. ryhmässä.

7. *Julkinen toiminta.* Tämän ryhmän tuloista Lindberg on ottanut tutkimukseensa kaksi tulolajia, nimittäin valtion ja kaupunkikuntien maksamat palkat. Edellisistä on suoritettu kaksi rinnakkaista laskelmaa, joista toinen käsittää kaikki tulo- ja menoarvion pääluokat, toinen sensijaan ainoastaan »tyypilliset kulutusluonteiset pääluokat». Jälkimmäisiksi on katsottu lääkintölaitos, opetuslaitos ja sosiaalinen toiminta sekä lisäksi maataloudelliset, kaupalliset ja teknilliset oppilaitokset. Esillä olevassa tutkimuksessa on pidetty lähtökohtana Lindbergin laajempaa tutkimusta, jonka tulosten perusteella on laskettu kaupunkiväestön osuus soveltaen 3., 4. ja 6. ryhmässä käytettyä menetelmää. Myös kaupunkien palkkamenoista Lindberg on suorittanut laajemman ja suppeamman laskelman, joista edellistä on käytetty hyväksi tässä tutkimuksessa.

Edellä kuvatulla tavalla lasketulla aikasarjalla on kuitenkin se puutteellisuus, että se alkaa vasta vuodesta 1926, kun taas esillä olevan tutkimuksen kohteena olevan ajanjakson alkupisteen muodostaa vuosi 1923. On kuitenkin huomattava, että kyseisen lukusarjan ja kaupunkiväestön kunnallisverotuksessa taksoitettujen vuositulojen välillä, jos suhteellisia muutoksia pidetään silmällä, vallitsi vuosina

Taulukko 7: Kaupunkiväestön tulot vuosina 1923—1938.

Vuosi	Nimellistulot		Nimellistulot perhe- talouskuntaa kohden		Reaalitulot perheta- louskuntaa kohden
	Milj. mk	1923—1938 =100	mk	1923—1938 =100	1923—1938 =100
1923	4750	65.1	45.300	85.7	82.3
1924	5230	71.7	48.000	90.8	85.5
1925	5710	78.3	50.700	95.9	87.2
1926	6310	86.5	54.100	102.3	95.2
1927	7070	96.9	58.100	110.0	100.3
1928	7911	108.4	62.100	117.5	104.9
1929	7810	107.0	59.400	112.4	101.1
1930	7227	99.0	53.500	101.2	98.7
1931	6394	87.6	46.100	87.2	92.4
1932	6500	89.1	45.100	86.7	93.1
1933	6761	92.7	46.300	87.7	96.5
1934	7391	101.3	49.100	92.8	104.0
1935	7853	107.6	50.400	95.4	105.3
1936	8742	119.8	54.200	102.6	113.1
1937	10299	141.2	61.100	115.7	121.1
1938	10787	147.8	61.400	116.1	119.2

1926—1938 erittäin hyvä yhdenmukaisuus, mitä osoittaa se, että niiden välinen korrelaatiokerroin r oli = + 0.974. Täten on kysymyksessä kaksi miltei yhtenäistä käyrää. Tästä syystä näyttää oikeutetulta täydentää kaupunkiväestön tulonkehitystä osoittava lukusarja laskemalla puuttuvien vuosien 1923—1925 luvut kaupunkiväestön taksoitettujen vuositulojen avulla.¹ Näin saatu, kaupunkiväestön tulojen kehitystä vuosina 1923—1938 osoittava aikasarja esitetään yllä taulukossa 7.

Edellä suoritetuista laskelmista vastaan voidaan epäilemättä tehdä eräitä huomautuksia. Mm. voidaan asettaa kyseenalaiseksi, onko perusteltua otaksua tulojen jakautuvan kaupunki- ja maaseutuväestön kesken samassa suhteessa kuin ammatissa toimiva väestö jakaantuu kaupunkien ja maaseudun osalle. Tietty virhe aiheutuu todennäköisesti myös siitä, että maatalous sivuelinkeinoineen samoin kuin metsätalous on kokonaan jätetty laskelmien ulkopuolelle, vaikka todellisuus-

¹ Tiedot taksoitetuista vuosituloista kaupungeissa on vuosittain julkaistu Suomen Kunnallislehdessä. Asianomaisia lukuja käytettäessä on otettu huomioon, että kunnallisverot kunakin vuonna kannetaan edellisen vuoden tuloista.

dessa myös osa kaupunkiväestöstä nauttii tuloja kyseisistä elinkeinoista. Näin ollen tulokseksi saadut luvut ilmeisesti ovat liian alhaiset. Niitä onkin lähinnä pidettävä eräänlaisina suhdelukuina, joiden voidaan otaksua antavan pääpiirteissään oikean kuvan kaupunkiväestön tulonmuodostuksen kehityssuunnasta.

On ajateltavissa, että interpolaation ja ekstrapolaation käyttäminen sekä koko kansantuloa että sen pohjalla kaupunkiväestön tuloja laskettaessa jossain määrin vähentäisi tulokseksi saatujen aikasarjojen suhdanneherkkyyttä. Kuitenkin voidaan todeta, että Suomen itsenäisyyden ajan tyypillinen suhdannekuva ilmenee niistä varsin selvästi: tulot kohosivat voimakkaasti vuoteen 1928 saakka, alenivat lasku- ja lamakaudessa ja kohosivat sen jälkeen yhtäjaksoisesti tutkittavan ajanjakson loppuun saakka.

Tulojen kokonaissummaa osoittavat luvut eivät kuitenkaan, kuten LINDBERG huomauttaa, »vielä anna vastausta kysymykseen, kuinka suuri kulutusvarasto kansalaisilla on käytettävissä ja mikä osa voidaan kulloinkin luovuttaa tarvitsematta kuluuttaa kansanvarallisuutta».¹ Kaupunkiväestön nimellistuloissa esiintyvä nouseva pääsuunta johtuu suurelta osaltaan siitä, että tulonsaajien lukumäärä on jatkuvasti lisääntynyt. Tästä syystä kaupunkiväestön kokonaistulot on jaettu kaupunkien perhetalouskuntien lukumäärällä eri vuosina (ks. taulukkoa 7). Viimeksi mainitun laskemiseksi on menetelty seuraavasti. Vuoden 1930 rakennus- ja asuntolaskentatilastosta on todettu perhetalouksien määrä kaupungeissa sanottuna vuonna.² Tällöin on otettu huomioon vain kaupunkien rajain sisäpuolella asuvat talouskunnat olettaen, että niiden osuus kaikista perhetalouksista on sama kuin kaupunkien rajain sisäpuolella asuvien asukkaiden osuus kaikista laskenta-alueiden asukkaista. Kun vuoden 1930 rakennus- ja asuntolaskenta käsitti vain osan kaupungeja, on puuttuvien kaupunkien perhetalouskuntien lukumäärän selville saamiseksi ollut pakko otaksua, että laskennan kohteena olevien kaupunkien perhetalouksien lukumäärän osuus kaikkien perhetalouksien lukumäärästä oli sama kuin ensiksi mainittujen kaupunkien asukasluvun osuus kaikkien kaupunkien asukasluvusta. Perhetalouskuntien määrä muina vuosina on saatu ottamalla huomioon

¹ LINDBERG, m.t., s. 137.

² SVT VI, Väestötilasto 72: 13.

vuosittain muodostuneiden kaupunkien perhetalouskuntien nettolisäys (ks. 17 §).¹

Huomattava kuitenkin on, että tulokseksi saadut luvut ovat suuremmat kuin kaupunkien perhetalouskuntien keskimääräiset tulot todellisuudessa ovat olleet, koska kaupunkiväestön kokonaistuloihin sisältyvät muidenkin kuin perhetalouskuntien, so. lähinnä yhden hengen talouskuntien tulot. Jos edellytetään, että viimeksi mainitut ovat kehittyneet suunnilleen yhdenmukaisesti perhetalouskuntien tulojen kanssa — ja mitään syytä olettaa päinvastaista ei ole olemassa — saadun aikasarjan perusteella lasketut indeksiluvut joka tapauksessa ilmaisevat perhetalouskuntien nimellistulojen suhteelliset muutokset tutkitavan ajanjakson kuluessa. Toisena edellytyksenä tietenkin on, että muiden kuin perhetalouskuntien osuus kaikista talouskunnista on koko ajanjakson ajan pysytellyt suunnilleen vakiona. Todellisuudessa yhden hengen talouskuntien osuus 1920-luvun kuluessa jonkin verran lisääntyi supistuakseen jälleen 1930-luvulla. Muutokset ovat kuitenkin olleet niin vähäiset, että ne eivät olennaisesti heikennä saadun lukusarjan arvoa.²

¹ Tässä yhteydessä on paikallaan huomauttaa, että virallisessa väestötilastossa käsitteellä perhetalouskunta on hiukan toinen merkitys kuin missä tätä sanaa on esillä olevassa tutkimuksessa yleensä käytetty. Esitettäessä tietoja väestön jakaantumisesta erisuuruisten talouskuntien mukaan on jakoperusteena käytetty ruokakuntaa. Talouskunnaksi on tällöin luettu kaikki ne henkilöt, jotka kuuluvat yhteen ja samaan ruokakuntaan, siis paitsi perheenjäseniä ja sukulaisia myös täysihoidossa olevat henkilöt. Sitä vastoin ei samoissa huoneistoissa asuvia eri ruokakuntia ole luettu mukaan, vaan ne on laskettu eri talouskunniksi. Perhetalouskunniksi on yksinkertaisesti nimitetty kaikkia ruokakuntia, joihin kuuluu vähintään kaksi henkeä, vaikka kysymys ei aina olisikaan perheestä sanan varsinaisessa merkityksessä. Täten perhetalouskuntien määrää osoittavat luvut toisaalta vuonna 1930, toisaalta muina vuosina, eivät ole periaatteessa täysin vertailukelpoisia. Vuoden 1930 luvut ovat ilmeisesti jonkin verran liian suuret, miten paljon, sitä on kuitenkin mahdoton arvioida. Käytännössä puheena olevalla seikalla tuskin on sanottavaa merkitystä, vaan esitetyllä tavalla laskettu lukusarja antanee suurin piirtein oikean kuvan perhetalouskuntien määrän kehityksestä tutkimuksen kohteena olevan ajanjakson kuluessa.

² Vuonna 1920 suoritettun väenlaskennan mukaan (SVT VI, Väestötilastoa 55: 11, s. 26) eräissä kaupungeissa, joiden väkiluku käsitti lähes 60 % kaikkien kaupunkien väkiluvusta, yhden hengen talouskuntien määrä oli 32.0 % kaikista talouskunnista. Vuonna 1930 vastaava luku oli 35.2 % (SVT VI, Väestötilastoa 72: 13, s. 43). Vuonna 1940 yhden hengen talouskuntien osuus oli alentunut 33.7 %:iin (elintarvikke-korttien jakelun yhteydessä keväällä 1941 suoritettun väestötiedustelun mukaan, josta Tilastollinen Päätoimisto on antanut tietoja käytettäväksi).

Laskemalla kaupunkiväestön tulot perhetalouskuntaa kohden ei vielä saada tulokseksi esillä olevan probleeman kannalta käyttökelpoista aikasarjaa. Kuluttajan tosiasiallisen ostokyvyn vaihtelut riippuvat hänen nimellistulojensa lisäksi rahanarvon mahdollisista muutoksista, eli toisin sanoen hänen reaalityuloistaan. Nimellistuloja tarkoitavien lukujen muuntaminen reaalityuloja osoittaviksi luvuiksi suoritetaan sopivan, rahanarvon muutoksia ilmaisevan indeksisarjan avulla. Tällöin on ymmärrettävästi valittava sellainen indeksisarja, joka kuvastaa rahanarvon vaihteluita nimenomaan kuluttajan kannalta, siis lähinnä virallinen elinkustannusindeksi.¹ Myös kaupunkiväestön reaalityulot talouskuntaa kohden on esitetty taulukossa 7. Muuntaminen on suoritettu siten, että virallisen elinkustannusindeksin perusajankohdaksi on otettu vuodet 1923—1938, joten tulokseksi saatu aikasarja osoittaa kaupunkiväestön tuloja perhetalouskuntaa kohden mitattuna koko tarkastettavana olevan ajanjakson keskimääräisellä rahanarvolla.

25 §. Vuokratason kehitys vuosina 1923—1938. Kaupunkien vuokratason vaihteluita osoittaa viralliseen elinkustannusindeksiin sisältyvä asunnonvuokraindeksi. Vuosina 1923—1936 vuokratason muutoksia edustivat kahden huoneen ja keittiön huoneiston vuokrat, kun taas vuodesta 1937 lähtien vuokraindeksi on laskettu huoneen ja keittiön käsittävien huoneistojen vuokrien perusteella. Suurimpien kaupunkien korkea vuokrataso on indeksissä otettu huomioon punnitsemalla eri paikkakuntien keskimääräiset vuokrat niiden väkiluvulla. Käytettävissä olisi myös yksinomaan Helsingin vuokratason muutoksia osoittava indeksisarja, mutta koska kaupunkiväestön tuloja ei ole mahdollista laskea erikseen pääkaupungin osalta, myös Helsingin vuokrakehitys voidaan hyvällä syyllä jättää erillisen tarkastelun ulkopuolelle.

Kaupunkien keskimääräinen vuokrataso on virallisen indeksin mukaan kehittynyt vuosina 1923—1938 seuraavasti:

¹ Kuten LINDBERG huomauttaa (m.t., s. 138), ei elinkustannusindeksikään ole tähän tarkoitukseen ihanteellinen, mutta siihen on kuitenkin tyytyminen, koska sopivamman indeksin laatiminen kohtaisi voittamattomia tilastollisia vaikeuksia.

Vuosi	Vuokrataso 1923—1938=100	Vuosi	Vuokrataso 1923—1938=100
1923	72.8	1931	113.4
1924	87.8	1932	105.4
1925	98.8	1933	95.5
1926	105.5	1934	89.1
1927	111.4	1935	88.3
1928	114.9	1936	90.0
1929	117.7	1937	92.8
1930	118.8	1938	97.7

Itsenäisyyden alkuvuosina kaupunkien vuokrat vuokrasäännöstelyn johdosta kohosivat muihin hintoihin verrattuna suhteellisen vähän. Niinpä virallinen elinkustannusindeksi (tammi-kesäkuu 1914=100) oli vuonna 1921 keskimäärin 1212, mutta vuokraindeksi ainoastaan 512. Heti sen jälkeen kun varsinainen vuokrasäännöstely kesäkuun 1 päivänä 1922 lakkautettiin, vuokrat alkoivat voimakkaasti kohota. Jo samana vuonna vuokratasossa ehti tapahtua 32 %:n nousu. Sittenkin vuokrien kohoamista keskeytyksittä jatkui aina vuoteen 1930 saakka, jolloin indeksi oli 63 % korkeampi kuin keskimäärin vuonna 1923. Lamavuosina vuokrataso aleni tuntuvasti saavuttaen aallonpohjansa vasta vuonna 1935, jolloin se oli 26 % alempi kuin korkeimmillaan ollessaan. Seuraavina vuosina vuokrat jälleen jatkuvasti nousivat, vaikkakin kohoamisen tahti oli tuntuvasti hitaampi kuin 1930-luvulla. Vuonna 1938 vuokraindeksi vielä oli 18 % alempi kuin huippuvuonna 1930 ja ainoastaan 11 % korkeampi kuin vuonna 1935.

Vuokraindeksien vaihtelut eivät vielä sellaisinaan tarjoa pohjaa johtopäätösten tekemiselle vuokranvaihtelujen vaikutuksesta asuntojen kysyntään. Tämän valaisemiseksi seuraava esimerkki. Otaksuttakoon, että jonkin hyödykkeen hinta on pitkähkön ajan pysynyt muuttumattomana, kun taas tulot ja elinkustannukset ovat tuona aikana kohonneet samassa suhteessa. Tällöin kyseinen hyödyke on tosiasiallisesti tullut suhteellisesti halvemmaksi, seikka, jonka on täytynyt lisätä sen kulutusta. Täten on nimellisuokraindeksin sijasta tarkasteltava reaalisen vuokratason vaihteluita. Muuntaminen on johdonmukaisuuden vuoksi suoritettava virallisen elinkustannusindeksin avulla. Viitattakoon tässä yhteydessä vielä seuraavaan näkökohtaan. Jonkin hyödykkeen kysyntä ei, kuten aikaisemmin todettiin (19 §), riipu ainoastaan kuluttajan tuloista ja asianomaisen hyödykkeen hinnasta, vaan lisäksi kaikkien muiden kuluttajan budjettiin sisältyvien hyödyk-

keiden hinnoista. Elinkustannusindeksiä voidaan pitää useiden tällaisten hintojen keskiarvona, joten reaaliarvojen käyttäminen nimellisarvojen sijasta merkitsee itse asiassa, kuten WOLD huomauttaa, summittaista menetelmää, jonka avulla muiden hintojen vaikutus kulutukseen tulee otetuksi huomioon.¹

Reaalivuokraindeksi, joka ilmaisee kaupunkien vuokratason muutokset suhteessa vuosien 1923—1938 keskimääräiseen rahanarvoon, on tarkasteltavana aikana kehittynyt seuraavasti:

Vuosi	Reaalivuokraindeksi 1923—1938=100	Vuosi	Reaalivuokraindeksi 1923—1938=100
1923	70.1	1931	120.6
1924	82.9	1932	113.6
1925	90.0	1933	105.4
1926	98.5	1934	100.1
1927	101.9	1935	97.9
1928	103.0	1936	99.7
1929	106.1	1937	97.5
1930	116.2	1938	100.6

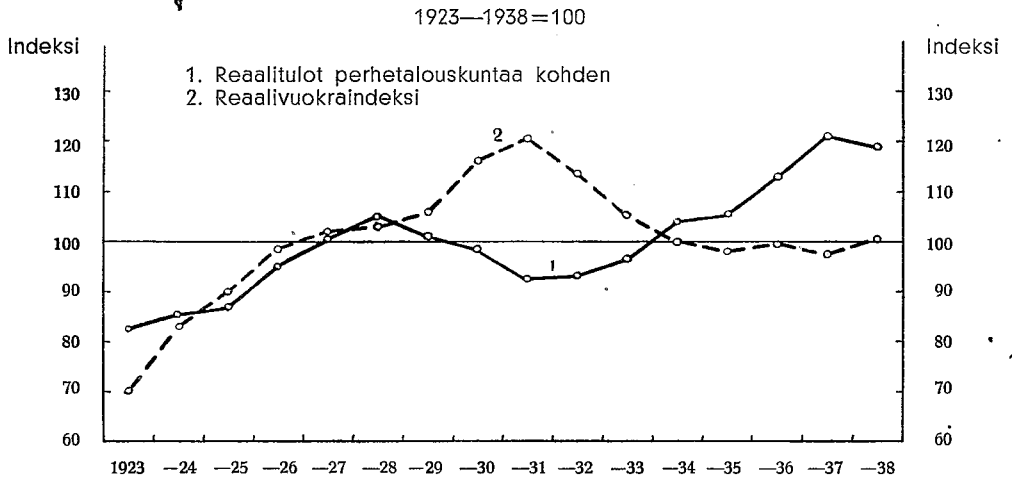
Silmäänpestävään eroavuus, joka nimellis- ja reaalivuokrien kehityksen välillä on havaittavissa, on se, että niiden sekä ylempät että alemmat käännekohtat sattuvat eri vuosiin: Kun nimellinen vuokrataso oli korkeimmillaan jo vuonna 1930, reaalivuokrat saavuttivat huippunsa vuonna 1931. Alimmilleen reaalivuokrat painuivat kaksi vuotta myöhemmin kuin nimelliset vuokrat eli vasta vuonna 1937.

26 §. Menetelmä empiirisen kysyntäkäyrän rekonstruoimiseksi.

Sekä kaupunkiväestön reaalitytulot perhetalouskuntaa kohden laskettuna että kaupunkien reaalivuokraindeksi vuosina 1923—1938 esitetään graafisesti kuviossa 9 (s. 118). Kuvion perusteella saadaan tietty yleiskäsitys siitä vaikutuksesta, joka tulojen ja vuokrien samanaikaisilla muutoksilla todennäköisesti on ollut asuntojen kysyntään puheena olevan ajanjakson kuluessa. Molempien tekijöiden »nettovaikutus» on ikään kuin kahden komponentin resultantti, joita komponentteja osoittavat vektorit ajoittain ovat vaikuttaneet samaan suuntaan, jolloin nii-

¹ WOLD, m.t., s. 86.

Kuvio 9. Kaupunkiväestön tulot ja kaupunkien vuokrataso vuosina 1923—1938.



den kokonaisvaikutus on ollut erityisen voimakas, ajoittain taas vastakkaisiin suuntiin siten suureimmassa tai pienemmässä määrässä neutraaloiden toisensa.

Sanotun kuvion perusteella ei kuitenkaan vielä ole mahdollista tehdä luotettavia johtopäätöksiä asuntojen kysynnän vaihtelujen todennäköisestä merkityksestä niiden tuotannon kehitykselle, vaan se edellyttäisi, että saataisiin konkreettisempi käsitys kokonaiskysynnän kvantitatiivisista muutoksista. Alempana yritetään käytettävissä olevien empiiristen tosiseikkojen nojalla rekonstruoida aikasarja, jonka tarkoituksena on kuvata asuntojen kysynnän vaihteluita tutkittavan ajanjakson kuluessa.

Kuluttajan tulojen muutosten ja jonkin hyödykkeen hinnanmuutosten yhteisvaikutus asianomaisen hyödykkeen kysyntään voidaan ilmaista edellä 21 §:ssä esitetyllä kysyntäfunktiolla (1) sijoittamalla tulojen (x) tilalle tulojen ja asinomaisen hyödykkeen hinnan välinen suhde.¹ Täten hyödykkeen kysyntä

$$(1) \quad k\left(\frac{x}{p}\right) = k(\infty) \frac{\frac{x}{p} - x_0}{\frac{x}{p} + a},$$

¹ Kaavan käyttämistä yllä esitetystä muodosta on ehdottanut dosentti TÖRNQVIST. Vrt. myös Törnqvist, arvostelu Woldin teoksesta *Efterfrågan* jne., s. 222.

jolloin x tarkoittaa kuluttajan reaalituloja ja p hyödykkeen reaali-hintaindeksiä sekä parametreillä $k(\infty)$, x_0 ja a on samat arvot kuin edellä sivulla 97 esitettyssä asetelmassa. Edellytyksenä kuitenkin on, että asianomaisen hyödykkeen menojuoustavuus ($E_{pQ}(pq)$) ja hintajuoustavuus ($e_{p|P}(q)$) ovat lukuarvoltaan likipitään yhtä suuret. Asuntojen kysyntään nähden tämä edellytys, kuten aikaisemmin (s. 106) on käynyt ilmi, käytännöllisesti katsoen pitääkin paikkansa.

Kaavan soveltamiseen tarvittavat lukusarjat on jo aikaisemmin esitetty tai voidaan aikaisemmin esitettyjen sarjojen avulla helposti laskea. Huomattakoon, että reaalitulojen (x) kehitystä kuvastamaan ei voida ottaa taulukossa 7 (s. 112) esitettyä reaalitulosarjaa sellaisenaan, sillä kuten 21 §:ssä ilmeni, asuntomenojen riippuvuutta tuloista osoittavat funktiot ovat eri yhteiskuntaryhmien osalta erilaiset. Tästä syystä lähtökohdaksi on otettu juoustavuuslaskelmien yhteydessä saadut luvut, jotka tarkoittavat normaaliruokakunnan keskimääräisiä kokonaistuloja (-menoja) vuonna 1928 eri yhteiskuntaryhmissä ja otaksuttu, että sanotut tulot ovat kehittyneet samalla tavoin kuin taulukossa 7 oleva, perhetalouskuntien keskimääräisiä nimellistuloja osoittava lukusarja.¹ Eri yhteiskuntaryhmien keskimääräiset nimellistulot on muunnettu reaalituloiksi jakamalla asianomaiset tulosarjat virallisella elinkustannusindeksillä (1923—1938=100). Reaalivuokraindexi (p) on valmiiksi laskettu 25 §:ssä esitettyssä asetelmassa.

Kaavan (1) avulla on laskettu kutakin yhteiskuntaryhmää varten aikasarja, joka osoittaa, millä tavoin normaaliruokakunnan asunnonkysyntä olisi tutkittavan ajanjakson kuluessa kehittynyt, jos sanottua kysyntää ajateltaisiin mitattavaksi eräänlaisella punnitsemattomalla kvantiteetti-indeksillä, so. sellaisilla »asuntokvantiteeteilla», joiden mittayksikkönä on kunkin yhteiskuntaryhmän asuntomenojen ja vuokratason välinen suhde vuonna 1928. Punnitsemalla nämä sarjat eri ryhmien suhteellisella osuudella koko väestöstä (ks. s. 98, alaviitta) saadaan lukusarja, joka kuvaa normaaliruokakunnan keskimääräisen asunnonkysynnän kehitystä kaikissa yhteiskuntaryhmissä. Kun kyseiset luvut vielä kerrotaan kaupunkien perhetalouskuntien lukumäärällä

¹ Normaaliruokakunnan keskimääräiset kokonaistulot (-menot) olivat vuonna 1928 työläisperheillä 29.000 mk, toimenhaltijaperheillä 39.000 mk ja virkamiesperheillä 64.000 mk. — Lähtökohdانا oleva otaksuina on kieltämättä jossakin määrin todellisuuden vastainen, koska erityisesti virkamiesten palkkatulot ovat kehittyneet toisin, so. tasaisemmin kuin kaupunkiväestön tulot kokonaisuudessaan. Kun virkamiesryhmän osuus kaikista yhteiskuntaryhmistä on varsin pieni, ei puheena oleva seikka kuitenkaan voi sanottavasti heikentää lopputuloksen luotettavuutta.

eri vuosina, lopputuloksen voidaan odottaa likimääräisesti kuvastavan kaupunkiväestön koko asunnonkysynnän vaihteluita tutkittavan ajanjakson kuluessa. Lopullinen aikasarja ei tietenkään voi osoittaa, miten todellisuudessa tyydytetty asunnonkysyntä on kehittynyt, vaan ainoastaan, millä tavoin kaupunkiväestö eri ajankohtina olisi ollut t a i p u v a i n e n tai h a l u k a s käyttämään ostokykyään asunnontarpeensa tyydyttämiseksi, jos vuokramarkkinain kulloinenkin tila sen olisi sallinut. Itse asiassa kyseessä on viime kädessä — erääseen yksittäistapaukseen sovellettuna — ilmiö, josta modernissa talousteoriassa KEYNESIN mukaan käytetään nimitystä k u l u t u s a l t t i u s (*propensity to consume*) ja jolla ymmärretään kulutukseen käytetyn ostokyvyn funktionaalista riippuvuutta kokonaisostokyvystä.¹

»Asuntokvantiteettien» kokonaiskysynnän ja sen eri komponenttien kehitys tutkittavan ajanjakson kuluessa esitetään numerollisesti taulukossa 8 (s. 121) ja graafisesti kuviossa 10 (s. 128). Kuten aikaisemmin todettiin, asuntojen kysynnän reagoiminen tulojen ja vuokrien muutoksiin vaatii suhteellisen pitkän ajan, todennäköisesti vähintään vuoden. Näin ollen »asuntokvantiteettien» kysyntää jonakin vuonna t_i eivät määrää perhetalouksuntien lukumäärä, kuluttajien tulot ja vuokrataso samana vuonna, vaan aikaisintaan edellisenä vuonna t_{i-1} , seikka joka sekä taulukossa 8 että kuviossa 10 on otettu huomioon. Syistä, joista jäljempänä (s. 125) tarkemmin, suhdelukujen muodossa esitettyjen aikasarjojen perusvuodeksi on valittu vuosi 1929=100.

Ennen kuin ryhdytään tekemään johtopäätöksiä saavutettujen tulosten perusteella, on syytä lyhyesti kosketella eräitä asiaan vaikuttavia seikkoja, joita käytettyä kaavaa sovellettaessa ei ole voitu ottaa huomioon.

Ensinnäkin viime vuosikymmenien perhesosiologinen kehitys on lisääntyvässä määrässä johtanut sellaisten talouksuntien muodostumiseen, joita ei voida pitää perhetalouksina sanan varsinaisessa mielessä. Henkilöt, joilla aikaisemmin ei ollut omaa taloutta, ovat perustaneet sen ja samalla useassa tapauksessa hankkineet itselleen oman asunnon. Tämä ilmiö, josta JOHANSSON käyttää nimitystä »talouksuntien pirstoutuminen» (*hushållsprängning*)², perustuu viime kädessä niihin vaikutuksiin, joita teollistumisella on ollut perheen sosiologiseen rakenteeseen. Esikapitalististen aikojen »patriarkaalinen» perhe oli samanaikaisesti sekä tuotanto- että kulutusyksikkö: se muodosti suljetun

¹ Ks. KEYNES, *The General Theory of Employment, Interest and Money*, erik. s. 90 ja 115.

² JOHANSSON, *Det framtida bostadsbehovet i städerna*, s. 113.

Taulukko 8. Asuntojen kysyntä ja tarjonta Suomen kaupungeissa vuosina 1924—1938.

1929=100

Vuosi (t)	Kysyntä						Tarjonta
	$N^{(t-1)}$	$k_{ty}^{(t-1)}$	$k_{to}^{(t-1)}$	$k_v^{(t-1)}$	$k_m^{(t-1)}$	$K^{(t-1)}$	$T^{(t)}$
1924	82	115	114	113	114	94	79
1925	85	101	101	101	101	86	81
1926	88	96	95	96	96	84	84
1927	92	96	95	96	96	87	87
1928	95	97	97	97	97	93	91
1929	100	100	100	100	100	100	100
1930	103	94	97	94	95	98	101
1931	106	83	84	86	84	89	102
1932	109	76	76	78	76	83	104
1933	111	81	82	83	82	91	104
1934	114	90	91	91	90	104	105
1935	118	102	102	102	102	121	107
1936	122	106	105	105	105	129	109
1937	127	111	110	110	111	140	112
1938	132	121	120	121	121	159	116

Merkkien selitykset: $N^{(t-1)}$ = perhetalouskuntien lukumäärä, $k_{ty}^{(t-1)}$, $k_{to}^{(t-1)}$ ja $k_v^{(t-1)}$ = »asuntokvantiteettien» kysyntä normaalityöläisruokakuntaa, normaalitoimenhaltijaruokakuntaa ja normaalivirkamiesruokakuntaa kohden kaavan (1) mukaan laskettuna, $k_m^{(t-1)}$ = »asuntokvantiteettien» kysyntä normaaliruokakuntaa kohden kaikissa yhteiskuntaryhmissä, $K^{(t-1)}$ = »asuntokvantiteettien» kokonaiskysyntä ja $T^{(t)}$ = kaupunkien asuntokanta.

kokonaisuuden, joka suurelta osalta itse tuotti sen, minkä kulutti. Teollistuminen toi mukanaan suuremman sosiaalisen liikkuvuuden, perheen työyhteisön hajaantumisen, kotona tapahtuvan tuotannon vähenemisen sekä naisten ja lasten taloudellisen eriytyneen ja lisääntyvän toimeettomuuden. Luontoistaloudesta rahatalouteen siirryttäessä tuotannollinen työ siirtyi yhä suuremmissa määrässä perheenhuoltajalle yksinään. Seurauksena oli perheen rakenteen löyhtyminen ja perheenjäsenten irtaantuminen perhetalouden piiristä. Erityisesti tätä kehitystä edisti »naisvapautuksen» yhteydessä tapahtunut naisten taloudellinen itsenäistyminen ja lisääntynyt osallistuminen ansiotyöhön kodin ulkopuolella.¹

¹ Ks. esim. MYRDAL, Folk och familj, erik. I ja II luku.

Näyttää tosin siltä, että varsinainen ratkaiseva muutos väestön ryhmityksessä talouskunta-aseman mukaan olisi Suomessa tapahtunut jo ennen itsenäisyyden saavuttamista. Tutkittavan ajanjakson kuluessa ei naisten osuus elinkeinoelämässä enää ole sanottavasti lisääntynyt¹, ja kuten aikaisemmin todettiin, yhden hengen talouskuntien määrä on itsenäisyyden aikana pysytellyt pitkällä tähtäimellä katsoen miltei konstanttina². Jos voitaisiin lähteä siitä, että myös niiden perhetaloukuntiin kuulumattomien taloussubjektien suhteellinen määrä, jotka vuokramarkkinoilla ovat kysyneet perheasuntoja, on pysynyt suunnilleen vakiona, ei puheena oleva asunnonkysyntä olisi sanottavasti vaikuttanut »asuntokvantiteettien» kokonaiskysynnän suhteellisiin muutoksiin. On kuitenkin tunnettua, vaikkakin sitä on mahdotonta tilastollisesti osoittaa, että perhetaloukuntiin kuulumattomat henkilöt — erityisesti suhteellisen hyvin toimeentulevat »itsensä elättävät» naiset — jotka aikaisemmin yleensä ovat asuneet alivuokralaisina, ovat parin viimeksi kuluneen vuosikymmenen aikana lisääntyvässä määrässä pyrkineet hankkimaan itselleen oman asunnon joko yksinään tai »bolagistin» kanssa. Tällaisten pyrkimysten toteuttamista on edistänyt mm. se, että 1930-luvulla suurimmissa kaupungeissa yhä enemmän on alettu tuottaa kyseisten talouskuntien käyttöön soveltuvia asuntotyyppejä, keittokomerolla varustettuja »yksiöitä» ja »kaksioita». Näin ollen on luultavaa, että ei-perhetaloukuntien asunnonkysyntä on pitkällä tähtäimellä katsoen lisääntynyt jonkin verran voimakkaammin kuin perheiden, joten »asuntokvantiteettien» kokonaiskysyntää osoittava käyrä todennäköisesti on kohonnut hiukan jyrkemmin kuin edellä esitettyä kaavaa käyttäen saadut luvut osoittavat.

Toiseksi käytetty laskutapa perustuu sille edellytykselle, että asunto-markkinoilla olisi tutkittavan ajanjakson kuluessa kysytty ainoastaan vuokra-asuntoja tai oikeammin niiden tuottamia palveluksia. Todellisuudessa kuitenkin melkoinen osa kaupunkiväestöstä on tyydyttänyt asunnon tarpeensa hankkimalla oman asunnon, suuremmissa kaupungeissa yleensä asunto-osakkeen, pienemmissä oman asuintalon. Lisäksi osakkeenomistajan hallinnassa olevien asuntojen osuus lisääntyi itsenäisyyden ensimmäisen vuosikymmenen aikana voimakkaasti; suurimmissa kaupungeissa tämä lisäys oli vuodesta 1920 vuoteen 1930 seuraava: Helsingissä 13.6 %:sta 24.5 %:iin, Turussa 9.1 %:sta 29.8 %:iin,

¹ Ks. SVT VI, Väestötilasto 71: 13, s. 68 ja seur.

² Ks. edellä s. 114, alaviitta 2.

Viipurissa 2.6 %:sta 6.5 %:iin, Tampereella 4.6 %:sta 13.2 %:iin ja Vaasassa 4.4 %:sta 9.9 %:iin.¹ Mikäli sellainen asunnonkysyntä, joka tähtää asunnon tarpeen tyydyttämiseen hankkimalla oman asunnon, on kehittynyt toisella tavoin kuin vuokra-asuntojen kysyntä, »asuntokvantiteettien» todellista kokonaiskysyntää tietenkin edustaa vuokra-asuntojen ja omien asuntojen tuottamien palvelusten kysynnän punnittu keskiarvo.

Probleemanasettelun täsmällistämiseksi viitattakoon siihen aikaisemmin (11 §) tehtyyn toteamukseen, että taloussubjekti, joka hankkii oman asunnon, osallistuu myös kiinteistömarkkinoihin. Tätä puolta heidän toiminnassaan käsitellään jäljempänä. Tässä yhteydessä kiinnostaa ainoastaan puheena olevien taloussubjektien osallistuminen vuokra-markkinoihin: heidän nimittäin asunnon tarpeensa tyydyttämiseksi kysyvät o m a n asuntonsa tuottamia palveluksia.

Taloussubjekti, joka hankkii oman asunnon, ei ymmärrettävästi pidä silmällä tulojensa ja yleisen vuokratason välistä suhdetta, vaan sitä suhdetta, joka vallitsee hänen tulojensa ja asunnon hallussapidosta koituvien periodisten menojen välillä. Jotta saataisiin lasketuksi omien asuntojen tuottamien palvelusten kysynnän vaihteluita osoittava aikasarja, olisi tiedettävä paitsi tällaista kysyntää edustavien taloussubjektien lukumäärää eri vuosina myös puheena olevien menojen kehitys. Kumpiakaan tietoja ei ole käytettävissä. Voitaneen kuitenkin lähteä siitä, että oman asunnon hallussapidosta aiheutuvat kustannukset eivät, ainakaan mitä asunto-osakkeisiin tulee, ole tutkittavan ajanjakson kuluessa yleensä olennaisessa määrässä poikenneet käyvän vuokratason kehityksestä, koska molemmat perustuvat pääasiallisesti samoihin kustannustekijöihin. On kieltämätöntä, että tarkoituksenmukaisella tavalla perustettujen ja hoidettujen asunto-osakkeiden osakkeet saattavat tarjota asukkailleen huomattavia taloudellisia etuja vuokra-asuntoihin verrattuna, mutta kuten jäljempänä (37 §) käy ilmi, käytännössä näin on tuskin sanottavassa määrässä ollut laita, koska osakeyhtiötoiminnassa on poikettu niistä periaatteista, joille kyseinen asunnonhankintamuoto perustuu. Toisaalta ei myöskään ole luultavaa, että asunto-osakkeiden hallussapidon aiheuttamat vuotuiset kustannukset yleensä olisivat olennaisesti ylittäneet ne vuokrat, joita

¹ Vuoden 1930 luvuista ks. s. 35, alaviitta. Vuotta 1920 koskevat suhdeluvut on laskettu vastaavalla tavalla sanotun vuoden rakennus- ja asuntolaskentatilaston asianomaisia kaupunkeja koskevien taululiitteiden pohjalla (SVT VI, Väestötilasto 54: 1—5).

samanaikaisesti on vapailla markkinoilla jouduttu maksamaan vastaavanlaisista asunnoista, koska siinä tapuksessa puheena olevan hallintamuodon osuus tuskin olisi voinut suurimmissa kaupungeissa 1920-luvun aikana enemmän kuin kaksinkertaistua.

Todennäköistä onkin, että asunnontarvitsijain lisääntynyt mielenkiinto asunto-osakeyhtiömuotoa kohtaan on ratkaisevasti perustunut muunlaisiin tekijöihin. Tällaisia ovat ensinnäkin ihmisten luonnollinen pyrkimys päästä »omistavaan luokkaan», mikä yleisen vaurauden kohotessa on saanut jalansijaa myös suhteellisen vähävaraisissa väestöryhmissä. Edelleen on mainittava säästämisvaikutin — todellisuudessa asunto-osakkeiden hankkiminen on itsenäisyyden aikana ollut kaupunkiväestön laajojen piirien tärkeimpiä säästämismuotoja — ja myös mahdollisuus keinotella osakkeilla, millä motiivilla lienee erityisesti 1920-luvun loppuvuosina ollut varsin suuri merkitys. Ovatko tällaiset tekijät vaikuttaneet »asuntokvantiteettien» kysynnän tosiasialliseen kehitykseen, on mahdotonta sanoa. Niiden kysyntäkäyrää kenties modifioiva vaikutus on tuskin kuitenkaan missään tapauksessa niin suuri, että sitä tarvitsisi johtopäätöksiä tehtäessä ottaa huomioon.

27 §. Kysyntäkäyrän tulkintayritys. Se empiirisille tosiseikoille perustuva »kysyntäkäyrä», joka numerollisesti on esitetty taulukossa 8 ja graafisesti kuviossa 10, osoittaa — toistettakoon se vielä kerran — millä tavoin kaupunkiväestö olisi eri vuosina ollut taipuvainen käyttämään ostokykyään asunnontarpeensa tyydyttämiseen, jos sen asuntojen tuottamiin palveluksiin kohdistamaa kysyntää mitataan sellaisilla »asuntokvantiteeteilla», joiden mittayksikkönä on vuoden 1928 asuntomenojen ja saman vuoden vuokratason välinen suhde. Varsinaisen probleeman muodostaa vastauksen hakeminen kysymykseen, onko ja missä määrässä uudisrakennustoiminnan kehitys selitettävissä asuntojen kysyntävaihtelujen avulla. On ilmeistä, että kokonaiskysyntää ei tällöin ole verrattava uudisrakennustoimintaan, joka ilmaisee asuntojen kokonaistarjonnan vuotuisen lisäyksen, vaan koko asuntokantaan, jonka voidaan katsoa edustavan itse kokonaistarjontaa eri ajankohtina.

Näin ollen taulukossa 8 ja kuviossa 10 esitetään kysyntäkäyrän rinnalla kaupunkien asuntokannan kehitys vuosina 1924—1938. Koska tiedot kaupunkien asuntokannasta ovat saatavissa vain rakennus- ja asuntolaskentavuosilta, on puuttuvien lukujen laskemiseksi menetelty seuraavasti. Lähtökohtana on pidetty huoneistojen määrää kaupun-

kien rajojen sisäpuolella vuonna 1930, mikä on saatu siten, että sanotun vuoden asuntolaskennassa todetusta huoneistojen kokonaismäärästä on vähennetty yksinomaan muuhun kuin asumiseen käytetyt huoneistot ja oletettu jäännöksen jakaantuvan kaupunkien rajojen sisä- ja ulkopuolelle samassa suhteessa kuin huoneistojen kokonaismääräkin.¹ Laskennan ulkopuolelle jääneiden kaupunkien asuntokannan arvioimiseksi on turvauduttu vastaavanlaiseen menetelmään, jota edellä on käytetty asianomaisten kaupunkien perhetalouskuntien määrän laske-
miseksi.² Asuntojen määrä muina vuosina on laskettu vuotuista uudisrakennustoimintaa koskevien tietojen perusteella.

Vertailu asuntojen kokonaiskysynnän ja kokonaistarjonnan välillä helpottuisi olennaisesti, jos voitaisiin osoittaa tietty ajankohta, jolloin vuokramarkkinat ovat olleet tasapainossa, so. jolloin asuntojen kysyntä ja tarjonta ovat täysin vastanneet toisiaan. Tällainen tasapainotila merkitsee sitä, että vuokramarkkinoilla ei esiinny enempää asuntovajausta kuin asuntojen ylijäämää eli asuntoreserviä, jolloin asuntokanta tulee, jos niin voidaan sanoa, kokonaisuudessaan »kulutetuksi».

On vaikeata sitovasti osoittaa, että Suomen kaupunkien vuokramarkkinat tutkittavan ajanjakson kuluessa olisivat ylipäänsä olleet tasapainossa, puhumattakaan ajankohdasta, jolloin näin olisi ollut laita. Kuitenkin eräät tosiseikat näyttävät viittaavan siihen, että tällainen ajankohta olisi lähinnä ollut vuosi 1929. Ensinnäkin epäsuhta uusien asuntojen tarpeen ja niiden tarjonnan välillä oli sanottuna vuonna pienempi kuin edellisinä vuosina, koska uusien asuntojen lisäys oli vuosina 1926—1929 suurempi kuin vastaavana aikana tapahtunut asuntotarpeen lisäys.³ Vuonna 1930 taas, kuten seuraavassa §:ssä seikka-peräisemmin esitetään, kaupungeissa jo oli jossain määrin asuntoreserviä, joka 1930-luvun alkuvuosina jatkuvasti kasvoi. Myös muut käytettävissä olevat tiedot⁴ antavat tukea sille käsitykselle, että juuri vuosi 1929 olisi ollut vuokramarkkinoilla tasapainovuosi — ainakin siinä relatiivisessa mielessä, että asuntojen kysyntä ja tarjonta tällöin todennäköisesti vastasivat toisiaan paremmin kuin muina vuosina.

Esillä olevan probleeman kannalta ei kuitenkaan vielä riitä se, että asuntojen lukumääräinen kysyntä ja tarjonta olisivat vuonna 1929 vastanneet toisiaan, vaan lisäksi on edellytettävä, että tarjolla oleva asunto-

¹ SVT VI, Väestötilasto 72: 13.

² Ks. s. 113.

³ Ks. edellä 18 §.

⁴ Ks. Suomen Asuntohypoteekkipankin vuosikertomus 1928, s. 3—5.

kanta olisi sanottuna vuonna käsittänyt juuri sellaisen määrän ja juuri senlaatuista »asuntokvantiteetteja», että se vastasi niiden kokonaiskysyntää — jolloin sekä kysyntää että tarjontaa on ajateltava mitatuksi samalla punnitsemattomalla kvantiteetti-indeksillä. On tuskin mahdollista pätevästi todistaa, että tällainen tasapainotila olisi ylipäänsä minään ajankohtana vallinnut, mutta koska asuntojen lukumääräinen kysyntä ja tarjonta juuri vuonna 1929 luultavasti paremmin vastasivat toisiaan kuin muina vuosina, on todennäköistä, että tämä koskee myös edellä mainitulla kvantiteetti-indeksillä mitattua kysyntää ja tarjontaa. Jotta viimeksi mainittuja voitaisiin vuodesta toiseen verrata keskenään, on vielä edellytettävä, että kaupunkien asuntokannan keskimääräinen laatutaso on koko tutkittavan ajanjakson ajan pysynyt muuttumattomana samoin kuin asuntojen keskimääräinen volyyymi. Näin ei tietenkään ole ollut laita, mutta toisaalta uudisrakennustoiminnan osuus olemassa olevasta asuntokannasta on vilkkaimpinakin rakennusvuosina ollut siksi vähäinen — vuosina 1923—1938 keskimäärin vajaat 3 % — että keskimääräisen asuntostandardin muutokset ovat tapahtuneet varsin hitaasti.

Kvantitatiivisen kuvan saaminen asuntojen kysynnän ja tarjonnan välisen suhteen muutoksista edellyttää, kuten havaitaan, eräitä verraten rohkeita oletuksia. Kuitenkin vertailtavien aikasarjojen kehitys on ollut niin selväpiirteinen, että vaikka kaikki lähtökohtana olevat edellytykset eivät täysin pitäisikään paikkaansa, menetelmä ei kuitenkaan antane olennaisesti väärää kuvaa asuntojen kysynnän merkityksestä tuotannonvaihtelujen selityserusteena.

Kuvion 10 perusteella voidaan ensinnäkin tehdä se yleinen havainto, että »asuntokvantiteettien» kysyntä on vaihdellut tuntuvasti jyrkemmin kuin niiden tarjonta, mikä onkin sikäli täysin luonnollista, että tarjontaa edustaa kaupunkien koko asuntokanta, joka vilkkaankin uudisrakennustoiminnan aikoina kasvaa verraten tasaisesti. Lisäksi tarjontakäyrällä ei ylipäänsä voi olla alenevaa suuntaa; sellainen olisi ajateltavissa vain, jos jonakin vuonna olisi purettu tai muulla tavoin hävitetty enemmän asuntoja kuin on rakennettu uusia.

Puheena olevan kuvion pohjana ovat aikasarjat alkavat vasta vuodesta 1924, jolloin »asuntokvantiteettien» kysyntä tuntuvasti ylitti niiden tarjonnan. Näyttää ilmeiseltä, että näin oli ollut myös edellisinä vuosina, jolloin talouskuntien määrä kasvoi nopeammin kuin asuntokanta. Lisäksi tulojen ja vuokrien suhde oli 1920-luvun alkuvuosina vuokrasäännöstelyn johdosta kuluttajien kannalta edullinen. Vuosina 1925—1926 »asuntokvantiteettien» kokonaiskysyntä jonkin

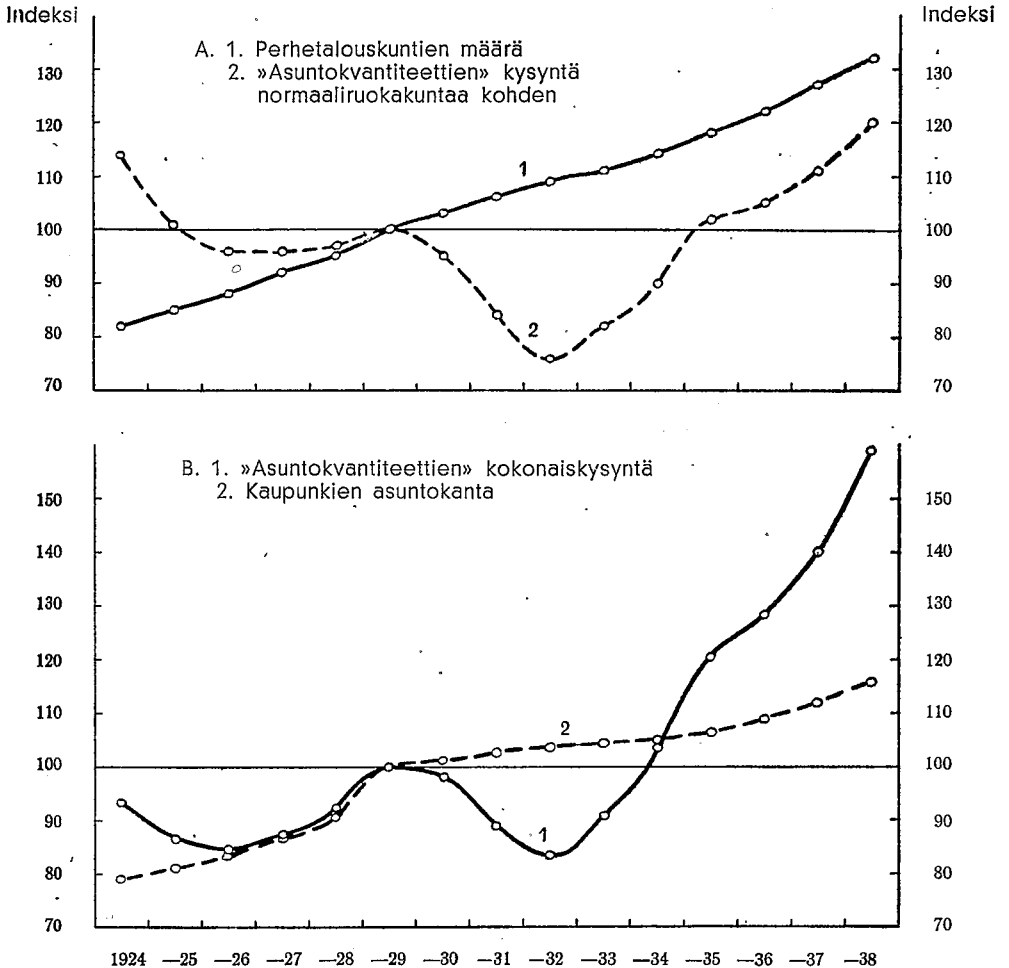
verran aleni, mutta seuraavina vuosina se, aina otaksuttuun tasapainovuoteen 1929 saakka, lisääntyi suunnilleen rinta rinnan tarjonnan kanssa. Silmäänpitävän jyrkkä oli kysynnän supistuminen lama-vuosina. Huolimatta talouskuntien määrän jatkuvasta lisääntymisestä kysyntäkäyrä saavutti vuonna 1932 alemman pisteen kuin minään aikaisempana vuonna. Suunnilleen 1930-luvun puolivälissä saavutettiin uusi tasapainotila, minkä jälkeen kysyntä on jatkuvasti ylittänyt tarjonnan niiden välisen epäsuhdan vuosi vuodelta kasvaessa.

Edellä esitetyt havainnot perustuvat viime kädessä sille edellytykselle, että asuntojen kysyntää voitaisiin koko tutkittavan ajanjakson ajan ajatella mitattavaksi »karkealla» kvantiteetti-indeksillä, joka perustuu vuonna 1928 kysytyjen »asuntokvantiteettien» laadulliseen tasoon. Todellisuudessa asuntojen kysynnässä ei itsenäisyyden aikana ole tapahtunut ainoastaan kvantitatiivisia, vaan myös kvalitatiivisia muutoksia. Jälkimmäisiä on mahdotonta eksaktisesti osoittaa, vaan tässä kohden on tyydyttävä siihen ylimalkaiseen totuuteen, että Suomen kaupunkiväestön vaatimukset asuntojensa teknilliseen laatuun ja varusteisiin nähden ovat itsenäisyyden aikana tuntuvasti kasvaneet. Ei liene liian rohkeata otaksua, että sanottua lisääntymistä, jos ei oteta lukuun 1930-luvun lamavuosia, jolloin puheena oleva kehitys mahdollisesti tilapäisesti katkesi tai suorastaan kääntyi päinvastaiseksi, lähinnä kuvastaisi tasaisesti nouseva suora. Puheena olevalla ilmiöllä on tietenkin ollut vaikutuksensa »asuntokvantiteettien» todelliseen kysyntään: pyrkiessään ostokykynsä lisääntyessä parantamaan asuntojensa laadullista tasoa kaupunkiväestön on ollut samalla pakko vastaavassa määrässä tinkiä vaatimuksistaan entistä »leveämpään» asumiseen nähden. Se seikka, että valinta kvantiteetin ja kvaliteetin välillä on useissa tapauksissa tehty jälkimmäisen hyväksi, on sitäkin ymmärrettävämpää, kun se täysin vastaa viime vuosikymmenien perhesosiologista kehitystä, jolle on ollut luonteenomaista talouskuntien keskimääräisen jäsenmäärän jatkuva pieneneminen seurauksena kotiapulaisten vähentyneestä käytöstä, aikaisemmin käsitellystä »talouskuntien pirstoutumisesta» ja ennen kaikkea syntyneisyyden voimakkaasta alenemisestä.

Näin ollen »asuntokvantiteettien» kysyntä on luultavasti todellisuudessa kehittynyt, tosin yhdensuuntaisesti kuviossa 10 esitetyn kysyntäkäyrän kanssa, mutta jonkin verran loivemmin nousuin ja laskuin, vaikkakin on mahdotonta arvioida, miten suurista eroavuuksista on kysymys. Todennäköisesti ne eivät ole niin olennaisia, että ne riistäisivät pohjan edellä esitetyiltä, kysynnän ja tarjonnan välistä suhdetta koskevilta toteamuksilta — sikäli kuin sanotut toteamukset ylipäänsä

**Kuvio 10. Asuntojen kysyntä ja tarjonta kaupungeissa vuosina
1924—1938.**

1924—1938=100



pitävät paikkansa. On kuitenkin syytä erityisesti viitata siihen, että kysynnän kvalitatiivisten muutosten johdosta kysynnän ja tarjonnan välinen epäsuhta 1930-luvun puolivälin jälkeen ei todellisuudessa ole ollut niin suuri kuin kuvion 10 perusteella voisi päätellä.

Tässä yhteydessä on oma mielenkiintonsa todeta, että kysynnän laadulliset muutokset itsenäisyysajan kuluessa ovat aiheuttaneet tiet-

tyjä muutoksia myös kaupunkien asuntotuotannon luonteeseen. Koko puheena oleva aika jakaantuu tässä suhteessa itse asiassa kahteen kauden, joilla kummallakin on selvät erikoispiirteensä. 1920-luvun rakennustoiminta alkoi ajankohtana, jolloin vuokrasäännöstely vielä oli voimassa. Tämän säännöstelyn sekä rahanarvon alenemisen yhteydessä tapahtuneen hintatason nousun johdosta tuotantokustannusten ja salittujen enimmäisvuokrien välinen suhde muodostui yrittäjän kannalta epäedulliseksi, mistä syystä yleisenä pyrkimyksenä oli saada asuntojen lattianeliometriä kohden tuleva kuutiometrimäärä mahdollisimman pieneksi. Tässä tarkoituksessa alennettiin huonekorkeutta, erityinen keittiönporras jätettiin yleensä pois ja myös muilla tavoin koetettiin vähentää tuottamatonta kuutiotilavuutta. Kun kuitenkin lattiapinta-alaa jatkuvasti käytettiin vuokria määrättäessä laskuperusteena, huoneistojen pohjasovituksessa sen sijaan edelleen suurin piirtein noudatettiin sodanedellisen ajan esikuvia. Vasta vuosikymmenen lopulla syntynyt talouspula sitä seuranneine lasku- ja lamakausineen osoitti, että Suomen kaupunkiväestön taloudelliset mahdollisuudet eivät riittäneet ylläpitämään asuntostandardia, jolle oli luonteenomaista, että vanhanaikaiset suuret ja tilavat asuntotyypit varustettiin kalleilla nykyaikaisilla teknillisillä laitteilla ja mukavuuksilla. Todennäköisesti se seikka, että ajanmukaisilla laitteilla varustetut asunnot »löivät itsensä läpi» kiihkeän ja monessa suhteessa petollisen noususuhdanteen aikana, esti niin yrittäjiä kuin asunnontarvitsijoita selvästi tajuamasta puheena olevaa tosiasiaa. 1930-luvulla sen sijaan osoittautui välttämättömäksi säästää sekä huonetilaa että huonelukua: kun uusien asuntojen keskimääräinen huoneluku 1920-luvulla oli 2,8, se seuraavalla vuosikymmenellä aleni 2,2:een. Pienasuntoihin sijoitettiin keittiön asemasta keittokomero, »ruokasali» jätettiin kokonaan pois, makuuhuoneen sijalle tuli usein ns. alkovi, huoneiden koko suunniteltiin monessa tapauksessa tietynlaista kalustusta silmällä pitäen jne. Myös muissa pohjoismaissa kehitys on kulkenut samaan suuntaan.¹

Esillä olevan probleeman kannalta on ydinkysymys kuitenkin se, missä määrin kuviossa 10 esitetty kysyntäkäyrä antaa oikean kuvan asuntojen lukumääräisen kokonaiskysynnän kehityksestä ja missä määrin uudisrakennustoiminnan vaihtelut voidaan sanotun kehityksen avulla selittää. Mitä edelliseen kysymykseen tulee, voitaneen lähteä siitä, että puheena oleva käyrä antaa oikean kuvan myös asun-

¹ Ks. LINTURI ja GRIPENBERG, En modern bostadsfastighet såsom hypotekskreditobjekt, s. 7—8.

tojen lukumääräisen kysynnän vaihtelujen yleisestä suunnasta. Sen sijaan lukumääräisen kysynnän vaihtelujen amplitudit ovat tietenkin olleet paljon vähäisemmät, koska sekä $E_Q(n(q))$ että $e_{p/P}(n(q))$ eli sekä kysytyjen tilastollisten yksikköjen lukumäärän joustavuus kuluttajan reaalitylöihin nähden että niiden joustavuus asianomaiseen reaalihintaan nähden ovat lukuarvoltaan olennaisesti pienemmät kuin muut asuntojen kysynnän joustavuutta osoittavat kertoimet.¹ Myös tässä tapauksessa on mahdotonta arvioida, miten suurista eroavaisuuksista on kysymys. Edes jossakin määrin konkreettisen mielikuvan muodostamiseksi asuntojen lukumääräisen kysynnän kehityksestä ei ole muuta mahdollisuutta kuin kuvitella »asuntokvantiteettien» kysyntää kuvaava käyrä voimakkaasti tasoitetuksi.

Tällöin vertailu asuntojen kysynnän ja tarjonnan kehityksen välillä antaa aihetta mm. seuraaviin havaintoihin ja johtopäätöksiin. Ensinnäkin näyttää siltä, että kysyntä on koko 1920-luvun ajan vuoteen 1929 saakka tuntuvasti ylittänyt tarjonnan, vaikkakin niiden välinen epäsuhta on tasapainovuoteen mennessä jatkuvasti supistunut. Joka tapauksessa on ilmeistä, että kaupunkien asuntotuotannon suhteellisen hidas alkuun pääseminen puheena olevan vuosikymmenen edellisellä puoliskolla ei ole voinut johtua asuntojen maksukykyisen kysynnän puuttumisesta, vaan muista syistä. Sen sijaan voimakkaan kokonaiskysynnän esiintyminen tarjoaa erään mahdollisen selityksperusteen vuosikymmenen jälkipuoliskon kiihkeälle rakennustoiminnalle. Usein esitetyt väitteet kaupunkien rakennustoiminnan »liiallisesta» kiihkeydestä 1920-luvun loppuvuosina osoittautuvat näin ollen vähintään aiheettomiksi, jos silmällä pidetään asuntojen samanaikaista kysyntää.

Mutta, voidaan kysyä, jos edellä tehdyt havainnot pitävät paikkansa, mistä ne lukuisat talouskunpat, joille 1920-luvun kuluessa ei riittänyt kaupungeissa asuntoja, ylimalkaan saivat katon päänsä päälle? Vastaukseksi on viitattava lähinnä seuraaviin seikkoihin. Ensinnäkin joukko perheitä ja nuoria aviopareja, lähinnä työväestöön kuuluvia, ratkaisi asuntopulmansa asettumalla alivuokralaisiksi tai asukeiksi toisten luo. Mitään numerotietoja tämän ilmiön laajuudesta ei ole käytettävissä, mutta näyttää todennäköiseltä, että asuntojen puute tällä tavoin johti keskimääräisen asumistiheyden tilapäiseen lisääntymiseen ja samoin keskimääräisen asumisstandardin alenemiseen yleensäkin. Toiseksi joukko kaupunkien talouskuntia sai asunnon esi- ja huvilakaupungeista varsinaisten kaupunkien ulkopuolelta. Vuokra-

¹ Ks. edellä 21 ja 22 §.

markkinoiden vähitellen helpottuessa tällaiset perheet pyrkivät hankkimaan itselleen oman asunnon tai hakeutuivat varsinaisiin kaupunkiin.¹

Vuodesta 1930 lähtien asuntojen lukumääräinen kokonaiskysyntä supistui. Kun kaupunkien asuntokanta kuitenkin samanaikaisesti kasvoi, vaikkakin hitaammassa tahdissa kuin aikaisemmin, kaupungeissa syntyi asuntojen ylijäämää, joka kuvion 10 perusteella arvostellen olisi ollut suurimmillaan vuonna 1932. Se paradoksi, että asuntoja lama-kaudessa kysyttiin vähemmän kuin aikaisemmin, vaikka talouskuntien määrä jatkuvasti lisääntyi, selittyy lähinnä sen, kuluttajan kannalta epäedullisen suhteen perusteella, joka tulojen ja vuokratason välille 1930-luvun alkuvuosina muodostui ja joka ymmärrettävästi oli erityisen epäedullinen niiden perheiden osalta, joiden huoltaja oli joutunut työttömäksi. Puheena olevan suhteen kehityksestä tarjoaa havainnollisen kuvan käyrä, joka tarkoittaa »asuntokvantiteettien» kysynnän vaihteluita normaaliruokakuntaa kohden laskettuna (ks. kuvio 10, A). Seurauksena oli, että joukko talouskuntia, joilla aikaisemmin oli ollut mahdollisuus pitää hallussaan perheasuntoa, joutui lamakauden aikana luopumaan siitä ja joko turvautumaan »toisenkäden» vuokraukseen tai tyytymään esikaupunkialueiden halvempiin ja vaatimattomampiin asuntoihin. Täten kaupungeissa esiintyi lamavuosina tuntuvassa määrässä keskipakoista muuttoliikettä, jonka todellinen laajuus ei kuitenkaan ole tilastollisesti todettavissa.

On ilmeistä, että asuntojen kokonaiskysynnän supistuminen on ollut eräs olennainen syy — olkoonkin, että sen vaikutukset ovat toteutuneet välillisesti — asuntorakennustoiminnan jyrkkään lamaantumiseen 1930-luvun alkuvuosina. Luultavaa on, että tuotannon väheneminen olisi voinut olla vielä tuntuvampi ilman että siitä olisi ollut seurauksena vuokramarkkinoiden kiristyminen. Joka tapauksessa voidaan täydellä syyllä sanoa, että asuntotuotannon tilapäinen elpyminen, joka lamakauden aallonpohjassa tapahtui, on asuntojen kysynnän kannalta täysin selittämätön.

Kysynnän voimakas noususuunta lamakauden aallonpohjasta lähtien perustuu toisaalta perhetaloustalustien määrän jatkuvaan kasvuun, toiselta puolen siihen, että tulojen ja vuokratason välinen suhde jälleen muodostui kuluttajain kannalta edulliseksi, mistä oli seurauksena, että asuntojen lukumääräinen kysyntä ilmeisesti lisääntyi ripeämmässä

¹ Vrt. MODEEN, Asuntotuotanto ja asunnontarve Helsingissä, s. 132.

tahdissa kuin talouskuntien määrä. Lamavuosina alivuokralaisina tai asukkeina eläneet perheet pystyivät jälleen tehokkaasti osallistumaan asuntojen kysyntään, ja lamakaudelle tyypillinen keskipakoinen muuttoliike kääntyi keskihakuiseksi. Ei liene epäilystäkään siitä, ettei asuntotuotannon nousu 1930-luvun puolivälin jälkeen olisi osaltaan perustunut asuntojen kokonaiskysynnän voimakkaaseen lisääntymiseen. Pikemminkin näyttää siltä, että kysyntä itse asiassa olisi edellyttänyt vilkkaampaa uudisrakennustoimintaa: asuntojen kysyntä ja tarjonta saavuttivat uuden tasapainotilan suunnilleen vuosikymmenen puolivälissä, minkä jälkeen kysyntä on kasvavassa määrässä ollut tarjontaa suurempi. Niiden välinen epäsuhta ei tietenkään ole ollut niin räikeä kuin »asuntokvantiteettien» kysyntää osoittavan käyrän perusteella voisi päätellä, mutta vaikka sanottu käyrä ajateltaisiin voimakkaastikin tasoitetuksi, sanottu epäsuhta kuitenkin jää kiistattomaksi tosiseikaksi.

Kun lasku- ja lamakauden aikana muodostunut asuntojen ylijäämä varsin nopeasti näyttää tulleen »kulutetuksi», saattaisi kenties odottaa, että vuokramarkkinain myöhempi kehitys olisi johtanut mitä ankarimpaan asuntojen puutteeseen. Kuten jäljempänä käy ilmi¹, tutkittavan ajanjakson lopulla vallinnut tilanne tuskin kuitenkaan on rinnastettavissa siihen asuntopulaan, joka löi leimansa itsenäisyysajan alkuvuosiin. Myös vuokratason kohoaminen pysytteli, asuntojen lisääntyvistä niukkuudesta huolimatta, siinä määrin kohtuullisissa rajoissa, että sitä on vaikea lukea yksinomaan vuokrakehityksen yleisesti tunnetun jäykkäliikkeisyyden ja siitä aiheutuvan viivästystaipumuksen tilille. Erään tyydyttävän selityserusteen tarjoaa se tosiseikka, että 1930-luvulla useiden kaupunkien ympäristöön syntyi uusia asuntoalueita. Erityisen silmäänpistäväenä esimerkkinä tästä kaupunkiväestön asuma-alueen tosiasiallisesta laajenemisesta voidaan mainita ns. Suur-Helsingin kasvu. Lisäksi on merkille pantavaa, että 1930-luvulla spekulatiivinen rakennustoiminta pääsi pääkaupungin esikaupunkialueilla vauhtiin aikaisemmin kuin varsinaisessa kaupungissa.² Asuntotuotannon laajuudesta kaupunkien ympäristöalueilla on valitettavasti saatavissa ainoastaan joitakin hajatietoja. Niinpä Lauttasaarella, Haagassa, Oulunkylässä, Kulosaarella ja Munkkiniemessä myönnettiin vuonna 1937 rakennuslupia yhteensä lähes 254.000 kuutiometriä varten, mikä määrä vastaa noin 30 % varsinaisen kaupungin asuntotuotannosta sa-

¹ Ks. s. 137—138.

² Vrt. MODEEN, Asuntotuotanto ja asunnontarve Helsingissä, s. 134.

nottuna vuonna. Yksistään Munkkiniemessä valmistui vuonna 1937 533 asuntoa eli lähes kuudennes Helsingin tuotantomäärästä.¹ Huomattava on, että monessa tapauksessa kaupunkien ulkopuolelle 1930-luvulla muodostunut asuntokanta laadullisessa suhteessa täysin kestää vertailun varsinaisten kaupunkien uuden asuntokannan kanssa.

28 §. Kaupunkien asuntoreservin kehitys. Edellisessä §:ssä esitettyjen havaintojen ja johtopäätösten luotettavuutta voidaan jossakin määrin koetella kaupunkien ns. asuntoreservin kehitystä koskevien tietojen valossa. Asuntoreservillä tarkoitetaan sitä suurempaa tai pienempää vuokraamattomien asuntojen määrää, joka säännöllisissä oloissa esiintyy vuokramarkkinoilla. Laskemalla vapaina olevien asuntojen suhde koko asuntokantaan eri ajankohtana saadaan eräänlainen kuva vuokramarkkinoiden kehityssuunnasta. Tällainen suhdeluku ei tietenkään vielä sellaisenaan sano mitään vuokramarkkinoilla kulloinkin vallitsevasta tilanteesta, vaan jotta sillä tässä suhteessa olisi merkitystä, sitä olisi voitava verrata johonkin normiksi vahvistettuun lukuun. Tästä syystä on ammattikirjallisuudessa pyritty määrittelemään prosenttiluku, joka kuvastaisi vapaina olevien asuntojen »normaalialia» määrää, so. sellaista asuntojen kysynnän ja tarjonnan välisuhdetta, jonka vallitessa vuokramarkkinoiden voidaan katsoa olevan tasapainossa.

On voitu todeta asuntojen kysynnän ja tarjonnan välisen suhteen suurkaupungeissa pyrkivän muodostumaan sellaiseksi, että vapaina olevien asuntojen osuus asuntokannasta lähentelee 3 0/0:ia. Tämän perusteella sanotun suuruista asuntoreserviä yleensä on pidetty »normaalina», tunnusmerkkinä sellaisesta vuokramarkkinain tilasta, joka, kuten POHLE asian ilmaisee, on yhtä kaukana asuntopulasta kuin asuntojen liikatarjonnasta.² Todellisuudessa kuitenkin 3 0/0:n asuntoreservin »normaalisuus» on sangen suhteellinen. Ensinnäkin sekä asuntopula että asuntojen liikatarjonta ovat varsin venyviä käsitteitä, jotka tuskin ovat tilastollisesti mitattavissa. Lisäksi yksi ja sama asuntoreserviä osoittava luku saattaa tiettyinä ajankohtana tai tietyissä oloissa olla ilmaus vuokramarkkinain »tasapainosta», mutta jonakin toisena ajankohtana tai toisissa oloissa merkitä asuntopulaa tai asuntojen tuntuva ylijäämää. Ennen kaikkea tällaisen suhdeluvun reaalin sisältö riippuu siitä, onko talouskuntamuodostus voimakasta ja asuntotuotanto

¹ Ks. Luotonantajien arvioimis yhdistyksen johtokunnan kertomus vuoden 1937 toiminnasta.

² POHLE, m.t., s. 105—106.

vilkasta vai vallitseeko näissä suhteissa enemmän tai vähemmän staat-
tinen tila. Esimerkkinä puheena olevasta suhteellisuudesta JOHANSSON
mainitsee, että Ruotsissa pidettiin aikaisemmin 3 %:n asuntoreserviä
»normaalina», mutta 1930-luvun kokemusten mukaan jo 2 %:n asunto-
reservi ainakin silloisissa oloissa oli riittävän suuri pitääkseen vuokra-
markkinat sikäli tasapainossa, että vuokratasossa ei päässyt tapahtu-
maan yksinomaan asuntojen puutteesta tai niiden liian suuresta tar-
jonnasta aiheutuvia muutoksia. Tämä ei kuitenkaan merkitse sitä,
Johansson jatkaa, ettei vieläpä 1—1½ %:n asuntovaranto, etenkin
vuokrasäännöstelyn vallitessa, riittäisi estämään asunnontarvitsijain vä-
lisestä kilpailusta aiheutuvaa vuokrien kohoamista.¹

Huomautettakoon tässä yhteydessä, että Suomen oloissa ja varsin-
kaan nopeasti kasvavissa kaupungeissa asuntoreservi harvoin on nous-
sut 2—3 %:iin. Näin on tapahtunut pääasiallisesti vain vaikeina lama-
aikoina. Onkin osoittautunut, että tuntuvasti pienempikin vapaiden
asuntojen määrä on yleensä riittänyt varmistamaan asunnontarvitsi-
joille kitkattoman muuttovapauden.²

Edelleen on otettava huomioon, että vuokramarkkinat eivät ole
yhtenäiset, vaan enemmän tai vähemmän differentioituneet. Tästä joh-
tuen yksi ainoa asuntoreservin suuruutta osoittava luku tosiasiallisesti
kuvastaa koko vuokramarkkinatilannetta vain siinä tapauksessa, että
tilanne on eri osamarkkinoilla täysin samanlainen. Kun näin ei yleensä
ole laita, täydellisen kuvan saaminen vuokramarkkinoiden tilasta edel-
lyttäisi itse asiassa, että vapaiden asuntojen määrää osoittava suhde-
luku laskettaisiin erikseen erilaisia asuntokategorioita (suuria, keski-
suuria, pieniä, vanhanaikaisia, ajanmukaisia jne.) samoin kuin eri
kaupunginosia varten.³

Kuten edellä esitetyt periaatteelliset huomautukset osoittavat, on
syytä noudattaa tiettyä varovaisuutta tehtäessä johtopäätöksiä asuntore-
servin kehityksestä. Voidaan kuitenkin lähteä siitä, että mikäli sanottua
kehitystä osoittavat luvut näyttävät hyvin soveltuvan siihen kuvaan,
joka edellisessä §:ssä esitettyjen, kysynnän ja tarjonnan muutoksia
koskevien aikasarjojen perusteella voidaan muodostaa, sikäli ne myös
ovat omansa vahvistamaan sanottujen sarjojen todistuskelpoisuutta.

¹ JOHANSSON, Bostadsproduktionens förutsättningar efter ett vapenstillestånd, Sta-
tens offentliga utredningar 1944:7, s. 127.

² Vrt. MÖDEEN, Asuntotuotanto ja asunnontarve Helsingissä, s. 135.

³ Vrt. H. W. ROBINSON, A Note on Unoccupied Houses, The Review of Econo-
mic Studies 1939, s. 209 ja seur.

Ennen kuin ryhdytään käytettävissä olevan aineiston perusteella tarkastelemaan asuntoreservin vaihteluita Suomen kaupungeissa, on vielä paikallaan lyhyesti viitata eräisiin, lähinnä tilastollis-teknillisistä seikoista johtuviin epävarmuustekijöihin, jotka enemmän tai vähemmän heikentävät vapaina olevien asuntojen määriä koskevien tietojen luotettavuutta. Ensinnäkään eri vuosia koskevien lukujen vertailukelpoisuus ei aina ole täysin kiistaton, sillä asuntoreservin suuruutta koskevia tiedusteluja ei aina ole suoritettu samaan aikaan vuodesta¹ eivätkä ne myöskään ole joka kerralla kohdistuneet täysin samoihin laskenta-alueisiin. Toiseksi vuokraamattoman huoneiston käsite on jossakin määrin tulkinnanvarainen. Sikäli kuin vapaiksi ilmoitettuja asuntoja on sijainnut vastikään valmistuneissa uudistaloissa, joiden kaikki huoneistot eivät ole samalla hetkellä vuokratut kuin talo on valmistunut, on kyseenalaista, voidaanko niiden ylimalkaan katsoa edustavan mitään asuntoreserviä; mahdollisesti tällaiset huoneistot jo vähän myöhemmin ovat saaneet asukkaansa.² Lisäksi osa vuokraamattomiksi jääneistä asunnoista tavallisesti on huonossa kunnossa tai suorastaan asumiseen kelpaamattomia.³ Toiselta puolen eräät tekijät ovat omansa vaikuttamaan päinvastaiseen suuntaan. Asuntoreserviä koskeviin tiedusteluihin suhtaudutaan usein epäluuloisesti ja kenties tietoisesti annetaan vääriä vastauksia. Siten on voinut sattua — näin on ollut laita erityisesti asunto- ja vuokrasäännöstelyn vallitessa itsenäisyyden alkuvuosina — että asuntoja, jotka todellisuudessa ovat olleet vuokraamattomia, on ilmoitettu ainoastaan tilapäisesti asumattomiksi.⁴ Tosiasialisesti asuntoreserviä osoittavia lukuja koskevat todelliset, todennäköiset ja mahdolliset virheellisyydet eivät kuitenkaan yleensä liene suuria, minkä lisäksi ne ainakin osaksi käyvät vastakkaisiin suuntiin, siten jossain määrin neutraloiden toisensa.

¹ Asunto- ja rakennuslaskennat, joiden yhteydessä asuntoreserviä koskevat tiedustelut yleensä on suoritettu, on eri vuosina toimeenpantu seuraavasti: vuonna 1920 tammikuun 20 p:nä, vuonna 1930 marraskuun 27 p:nä ja vuonna 1938 tammikuussa. Helsingissä 1930-luvulla suoritettujen erikoistiedustelujen ajankohdat ovat olleet vuonna 1932 syyskuu ja vuosina 1934—1938 tammikuun 1 päivä.

² Kuten edellisestä alaviitasta ilmenee, asuntoreserviä koskevat tiedustelut on useassa tapauksessa tehty ajankohtana, jolloin vuoden varsinainen rakennuskausi vielä jatkuu tai on juuri päättynyt.

³ Ks. SVT VI, Väestötilastoa 54: 11, s. 12 ja SVT XXXII, Kaupunkien asunto-olot vuonna 1938, s. 8.

⁴ SVT VI, Väestötilastoa 54: 11, s. 12.

Seuraavassa yhdistelmässä esitetään asuntoreservin suuruus vuosina 1920, 1930 ja 1938 niissä kaupungeissa, joissa rakennus- ja asuntolaskenta on puheena olevina vuosina suoritettu. Luvut tarkoittavat vuokraamattomien asuntojen prosentuaalista osuutta koko asuntokannasta kaupungin rajojen sisäpuolella. Vuoden 1938 luvut on saatu sellaisinaan virallisesta tilastosta.¹ Muiden vuosien osalta ne on laskettu siten, että asunnoksi on luettu sekä yksinomaan asumiseen käytetyt että myös sellaiset huoneistot, joita paitsi asumiseen on käytetty muuhunkin tarkoitukseen.²

Vuokraamattomien asuntojen osuus kaupunkien asuntokannasta.

	1920	1930	1938
	%	%	%
Helsinki	0.2	1.0	0.4
Turku	0.1	1.6	0.3
Viipuri	0.0	1.1	0.6
Tampere	0.1	1.1	0.2
Vaasa	0.3	1.1	0.1
Oulu	—	1.5	.
Pori	1.3	.	.
Kuopio	0.1	1.7	0.3
Lahti	.	2.5	0.9
Kotka	.	2.5	.
Rauma	.	3.9	.
Pietarsaari	.	9.0	.
Kemi	.	.	0.9
Lappeenranta	.	.	0.7

Johtopäätöksiä tehtäessä on otettava huomioon, että milloin talouskuntien muodostus on avioliittoisuuden ja muuttoliikkeen johdosta runsasta ja uudet talouskunnat välittömästi ottavat käytäntöön vastikään valmistuneet asunnot, ei vapaina olevien huoneistojen alhaisen määrän välttämättä tarvitse merkitä asuntopulaa. Toisin on laita, jos asuntoreservi on vähäinen siitä huolimatta, että talouskuntien lisääntyminen on suhteellisen hidasta. Tällainen tilanne vallitsi yleisesti ottaen vuonna

¹ Kaupunkien asunto-olot vuonna 1938, s. 7—8.

² Tiedot on saatu vuosien 1920 ja 1930 rakennus- ja asuntolaskentojen taululiitteistä (SVT VI, Väestötilastoja 54: 1—10 ja 72: 1—11).

1920, joten se seikka, että asuntoreservi tällöin oli käytännöllisesti katsoen olematon, on ilmaus kärjistyneestä epäsuhdasta asuntojen kysynnän ja tarjonnan välillä.¹ Niistä kaupungeista, joita sanotun vuoden asuntolaskenta koski, vain Porin asuntotilanne oli vähemmän kireä. Merkille pantavaa on, että asuntoreservi vuonna 1920 oli miltei kaikissa kaupungeissa yhtä alhainen sekä kaupungin rajojen sisäpuolella että koko laskenta-alueella, joka useimmissa tapauksissa lisäksi käsitti suuremman tai pienemmän määrän esikaupunkialueita.² Tämä on tulkittava siten, että laskentavuonna vallinnut ankara asuntopula pakotti asunnontarvitsijat sangen tarkkaan ottamaan käytäntöön myös kaupunkien rajojen ulkopuolella olevan, osaksi varsin alhaista laatutasoa edustavan asuntokannan.

Asuntoreserviä osoittavat luvut vuodelta 1930 tarjoavat olennaisesti toisenlaisen kuvan kaupunkien vuokramarkkinain tilasta. Vapaina olevien asuntojen määrä oli silmään pistävän suuri eräissä pikkukaupungeissa. Suurehkoissa ja keskisuurissa kaupungeissa asuntoreservi vaihteli varsin vähän, ollen keskimäärin vain jonkin verran alhaisempi kuin mitä »kansainvälistä» mittapuuta käyttäen on yleensä pidetty »normaalina». Kaupunkien vuokramarkkinat olivat ilmeisesti vuonna 1930 verraten lähellä »tasapainotilaa». Tätä johtopäätöstä tukee vielä se, että sanottuna vuonna vuokraamattomien asuntojen määrä oli suurimmissa kaupungeissa tuntuvasti suurempi koko laskenta-alueella kuin kaupungin rajain sisäpuolella: Helsingissä 1.7 %, Turussa 2.7 %, Viipurissa 2.2 %, Tampereella ja Vaasassa 1.9 %, Kuopiossa 1.7 % ja Lahdessa 2.9 %.³ Toisin sanoen asuntojen tarjonta varsinaisissa kaupungeissa oli nähtävästi kysyntään verrattuna niin runsasta, että esikaupunkialueiden koko asuntokantaa ei tarvinnut ottaa käytäntöön. Samalla kyseinen ilmiö viittaa siihen, että jo jonkin aikaa käynnissä ollut kuluttajien ostokyvyn supistuminen ei vielä ollut sanottavasti ehtinyt vaikuttaa asuntojen kysynnän suuntaukseen.

Sen sijaan kaupunkien asuntotilanne vuonna 1938 oli jälleen niin kireä, että se voitaneen useimpien kaupunkien osalta luonnehtia suora-

¹ Vrt. SVT VI, Väestötillastoa 54: 11, s. 12—13.

² Viipurissa ja Lahdessa kaupungin rajojen sisäpuolella sijaitsevat huoneistot muodostivat ainoastaan suunnilleen puolet koko laskenta-alueen huoneistoista, muissa kaupungeissa yleensä kuitenkin tuntuvasti enemmän.

³ SVT VI, Väestötillastoa 72: 12, s. 17.

naiseksi asuntopulaksi. Katsoen vuokramarkkinain »dynaamiseen» luonteeseen sanottuna ajankohtana tämä pula tuskin kuitenkaan on verrattavissa itsenäisyysajan alkuvuosina vallinneeseen asuntojen puutteen. Lisäksi käytettävissä olevat tiedot viittaavat siihen, että esikauptunkialueilla vielä oli jonkin verran asuntoreserviä. Niinpä vuokraamattomien asuntojen osuus Haagan kauppalassa, Oulunkylän kunnassa ja Pakilassa nousi 1.9 %:iin.¹

Vuokraamattomien asuntojen määriä osoittavat suhdeluvut soveltuvat — jos suhteellisen pitkän ajan kehitystä pidetään silmällä — varsin hyvin siihen kuvaan, joka edellisessä §:ssä on koetettu muodostaa vuokramarkkinatilanteen vaihteluista. Lisäksi on mahdollista vastavalla tavalla jossakin määrin valaista myös vuokramarkkinain lyhyen ajan vaihteluita, sillä asuntoreservin vuotuisista muutoksista 1930-luvun aikana on eräitä tietoja saatavissa, tosin pääasiallisesti vain Helsingin osalta. Näiden tietojen mukaan vuokraamattomien asuntojen osuus koko asuntokannasta oli pääkaupungissa eräinä vuosina seuraava²:

1932	1934	1935	1936	1937	1938
3.2 %	1.6 %	0.5 %	0.6 %	0.4 %	0.4 %

Myös asuntoreservin kehityksestä päätellen asuntojen ylijäämä siis olisi ollut suurimmillaan lamakauden aallonpohjassa 1932, jolloin kaupunkiväestön ostokyky mm. ennätysellisen suuren työttömyyden johdosta oli heikoimmillaan. Vuosien 1931 ja 1933 tiedot tosin puuttuvat, mutta ei ole luultavaa, että vuokraamattomien asuntojen määrä, joka vuonna 1930 oli 1.0 %, yhdessä vuodessa olisi ehtinyt kohota yli 3.2 %:iin alentuakseen jälleen seuraavana vuonna, tai että se olisi vuonna 1933 edelleen lisääntynyt vähentyäkseen vuonna 1934 yhtäkkiä 1.6 %:iin. Lisäksi tulevat vielä tarjontapuolen vaikutukset: erityisesti Helsingissä tapahtui juuri vuonna 1932 asuntotuotannon tilapäinen elpyminen, joka merkitsi sitä, että asuntojen kokonaistarjonta tuntuvasti lisääntyi ajankohtana, jolloin tätä lisäystä kaikkein vähimmän olisi tarvittu. Se asumistason aleneminen lasku- ja lamakauden aikana,

¹ SVT XXXII, Kaupunkien asunto-olot vuonna 1938, s. 8.

² Luvut on alun perin julkaistu Sosiaalisessa Aikakauskirjassa, mutta esitetään yllä MODEENin (Asuntotuotanto ja asunnontarve Helsingissä, s. 132) tarkistamina.

josta edellä esitetyt luvut ovat välillisenä ilmauksena, on ymmärrettävästi koskenut ennen kaikkea teollisuus- ja rakennustyöväestöä, jonka taloudellinen asema erityisen kiinteästi riippuu suhdannevaihteluista. Samaan viittaa myös se seikka, että vuokraamattomien asuntojen määrä oli suhteellisesti suurin Pitkän sillan pohjoispuolisissa, siis erityisesti työväestön asumissa kaupunginosissa.¹

Vielä 1934 asuntoreservi oli Helsingin olosuhteisiin katsoen verraten suuri, mutta jo vuodesta 1935 lähtien lisääntyvä niukkuus löi leimansa pääkaupungin vuokramarkkinoihin.² Täydennykseksi esitettäköön, että vuonna 1939 Helsingin asuntoreservi oli enää 0.2 % ja kaksi vuotta myöhemmin vain 0.1 %.

Vuokraamattomien asuntojen määrästä muissa kaupungeissa on käytettävissä vain joitakin yksittäisiä hajatietoja, joten sanottujen kaupunkien osalta on tyydyttävä siihen todennäköiseen otaksumaan, että niiden vuokramarkkinatilanne on kokonaisuudessaan kehittynyt samansuuntaisesti kuin pääkaupunginkin. Tämä ei tietenkään sulje pois sitä mahdollisuutta, että kehitys on eri kaupungeissa saattanut olla enemmän tai vähemmän yksilöllinen. Tulkoon mainituksi, että jo syksyllä 1935 Kotkan asuntoreservi oli ainoastaan 0.1 % eli täysin olematon, joten vuonna 1930 vallinnut, asunnontarvitsijain kannalta varsin edullinen tilanne oli viidessä vuodessa vaihtunut ankaraksi asuntopulaksi.³ Sen sijaan vapaina olevien asuntojen määrä Tampereella oli vielä vuonna 1937 n. 0.5 %.⁴

Lopputuloksena voidaan todeta, että asuntoreservin kehitystä koskevat tiedot kiistattomasti ovat omansa tukemaan 27 §:ssä tehtyjä johtopäätöksiä, vaikkakaan sanotut tiedot eivät niukkoina ja puutteellisina voisikaan sitovasti todistaa niiden paikkansapitävyyttä.

¹ Vrt. MODEEN, Asuntotuotanto ja asunnontarve Helsingissä, s. 133.

² Vuonna 1936 asuntoreservi tosin ilman näkyvää syytä lisääntyi 0.1 %, mutta näin vähäinen nousu voitaneen lukea tilastollisten epätarkkuuksien tilille.

³ Suhdeluku on laskettu MODEENin suorittaman, Kotkan asunto-oloja koskevan erikoistutkimuksen nojalla (Asunto-olot Kotkassa syksyllä vuonna 1935, s. 9).

⁴ Tampereella suoritettiin tammikuussa 1937 asuntoreserviä koskeva tiedustelu, jonka tuloksina Sosiaalisessa Aikakauskirjassa samana vuonna julkaistiin tiedot vuokraamattomien asuntojen absoluuttisesta määrästä. Suhdeluvun laskemiseksi tarvittava Tampereen asuntokantaa osoittava luku on saatu siten, että vuoden 1930 rakennus- ja asuntolaskennassa todettuun asuntokantaan on lisätty vuosina 1931—1936 valmistuneiden asuntojen luku.

VI luku. Kiinteistömarkkinat.

29 §. Asutokiinteistöjen hinnanmuodostuksen luonne. Siirryttäessä empiirisesti tutkimaan niitä tarjontapuolella vaikuttavia tekijöitä, joista kaupunkien asuntotuotannon vaihtelujen voidaan ajatella riippuvan, joudutaan aluksi kohdistamaan huomio siihen merkitykseen, joka kiinteistömarkkinoiden kehityksellä on tässä suhteessa ollut.

Tarkasteltakoon aluksi sitä Suomen oloille tyypillistä tapausta, että ammattimaiset rakennusyritykset rakentavat uusia asutokiinteistöjä, jotka he myyvät rakennusten valmistuttua pääomansijoittajille tai asunnontarvitsijoille. Otaksutaan, että rahapääomaa omistava taloussubjekti, joko fyysillinen tai juridinen henkilö, on halukas sijoittamaan varojaan asutokiinteistöön pitäkseen sitä hallussaan pysyväisen tuoton lähteenä. On ilmeistä, että tällaista sijoitustoimintaa ei synny, ellei ostaja odota sijoituksen muodostuvan hänelle kannattavaksi, so. elleivät kiinteistön tuottamat tulot jatkuvasti ylitä talon hallussapidosta aiheutuvia menoja. Yhtä ilmeiseltä näyttää, että ostajan maksaman hinnan täytyy olla välittömässä riippuvuussuhteessa kiinteistön kannattavuuden asteeseen. Vastattavaksi nousevat aluksi kysymykset, mistä tekijöistä asutokiinteistöjen kannattavuus riippuu ja millä tavoin kiinteistöjen kysyntä ja niistä maksettavat hinnat riippuvat kannattavuuden vaihteluista. Nämä kysymykset kietoutuvat niin kiinteästi toisiinsa, että on tarkoituksenmukaista käsitellä niitä yhdessä. Sopivan lähtökohdan muodostaa katsaus asutokiinteistöjen hinnanmuodostuksen yleiseen luonteeseen.

Kun taloussubjekti harkitsee kestävän tuotantohyödykkeen ostamista, jonka tuotto perustuu siitä saataviin vuokratuloihin, hänen ratkaisunsa riippuu lähinnä kahdesta tekijästä. Ensinnäkin hänen on määriteltävä niiden vuokratulojen — tarkemmin sanoen nettotulojen — nykyarvo, jotka hän odottaa tulevaisuudessa saavansa. Vain tällä tavoin asianomainen voi ratkaista, kannattaako hänen sijoittaa rahansa kiinteistöön. Kun asutokiinteistön enempää kuin muidenkaan kestävien tuotantohyödykkeiden vuokria ei voida kantaa, ennen kuin kiinteistö on tuottanut ne palvelukset, joista vuokrat maksetaan, tällaisen hyödykkeen arvoa ei voida suoralta kädeltä määrätä vain kertomalla periodisen nettotulon suuruus niiden periodien lukumäärällä, joiden aikana tulojen odotetaan kertyvän. Asiaan vaikuttaa myöskin se perustavaa laatua oleva tosiseikka, että joskus tulevaisuudessa saatavat tulot yleensä arvostetaan vähemmänarvoisiksi kuin samansuuruiset nykyhetkellä saatavat tulot, joten asutokiinteistön nykyarvo ostajalle

on yhtä suuri kuin sen tulevaisuudessa tuottamien, tietyn korkokannan mukaan diskontoitujen (netto)vuokratulojen summa. Kiinteistöjen hinnanmuodostuksessa on toisin sanoen pohjimmaltaan kysymys tulevaisuudessa saatavien vuokratulojen kapitalisoinnista. Näin ollen tulevaisuudessa saatavan tulon nykyarvo riippuu myös sen koron korkeudesta, jonka mukaan taloussubjekti tuon tulon diskontoi. Mitä korkeampi kyseinen korko on, sitä pienempi on myös kunkin yksityisen tulevaisuudessa saatavan vuokraerän nykyarvo sekä samalla kaikkien tulevien vuokratulojen kokonaismäärä nykyhetkellä ja *vice versa*. Kaikki tekijät, jotka ovat omansa muuttamaan mahdollisten kiinteistönostajien tulevaan vuokrantuottoon kohdistuvia odotuksia tai sitä korkoa, jonka mukaan he diskontoivat tulevaisuudessa kertyvät tulot, vaikuttavat vastaavassa määrässä kiinteistöjen kysyntään ja niistä maksettaviin hintoihin.¹

Kun se hinta, joka asuntokiinteistöistä kannattaa maksaa, aina vastaa tiettyyn korkokantaan kapitalisoitua kiinteistön nettotuottoa, voisi kenties odottaa kiinteistöjen hinnanmuodostuksen tapahtuvan sangen selväpiirteisellä ja yhtenäisellä tavalla. Näin ei kuitenkaan yleensä ole laita, vaan tunnettu tosiasia on, että kiinteistöhintojen kehitys usein on varsin epäyhtenäinen. Tämä ei koske ainoastaan laadultaan ja sijainniltaan erilaisia kiinteistöjä, vaan sellaisiakin, jotka näissä suhteissa ovat toisiinsa verrattavissa. Niinikään yhden ja saman asuntokiinteistön hinta saattaa lyhyen ajan kuluessa tuntuvasti vaihdella. Niinpä Ruotsissa, jonka olosuhteet monessa suhteessa ovat rinnastettavissa Suomen oloihin, on todettu parin vuoden kuluessa esiintyvän 20—30 %:n hinnaneroja; pakkohuutokaupoissa ne usein ovat olleet vielä suuremmat.²

Asuntokiinteistöjen hinnanmuodostukselle olennaista epäyhtenäisyyttä ja eräänlaista epämääräisyyttä voidaan tuskin tyydyttävästi selittää ainoastaan viittaamalla kiinteistömarkkinoiden differentioituneisuuteen. Toinen asiaan vaikuttava tekijä — ja ainoa, joka tekee saman-

¹ Huomattakoon, että yksinkertaisella »korko»-sanalla ymmärretään tässä samaa kuin englanninkielen käsitteellä »rate of time discount»: sillä ei tarkoiteta markkina-korkoa, vaan sitä »korkokantaa», joka ilmenee yksityisten taloussubjektien nykyhetken ja tulevaisuuden tuloihin kohdistuvissa arvioinneissa (Vrt. MC SAAC-SMITH, Den ekonomiska teorins grunder, s. 264.) — Markkinakoron suhdetta eräänlaiseen »luonnolliseen» tai »normaaliin» korkoon on talousteoriassa paljon käsitelty. Ks. esim. WICKSELL, Geldzins und Güterpreise, s. 93 ja seur.; HAYEK, Prices and Production, s. 21; KEYNES, m.t., s. 143; SCHUMPETER, m.t., s. 123—127.

² HELGER, m.t., s. 61.

tyyppisten kiinteistöjen hinnanerot täysin ymmärrettäviksi — on se, että niillä taloussubjekteilla, jotka toimivat ostajina ja myyjinä kiinteistömarkkinoilla, ei ole yhtenäistä käsitystä enempää kiinteistöistä tulevaisuudessa saatavista nettotuloista kuin siitä, miten suurta tuottoa asuntokiinteistöön kiinnitetyltä pääomalta olisi vaadittava. On jokseenkin mahdotonta ennakolta tietää, miten asuntokiinteistön bruttotulotkaan tulevat kehittymään, nettotuloista puhumattakaan. Mitä etäisemmästä tulevaisuudesta on kysymys, sitä vaikeampi sitä on ennakoita. Jokaiseen taloudelliseen suunnitelmaan sisältyy tietty epävarmuustekijä, joka on erityisen suuri, milloin ne kohdistuvat kiinteistöjen tapaisiin pitkäaikaisiin sijoituksiin.¹

Asuntokiinteistöjen tuottoon vaikuttavat monet ja erilaiset, luonteeltaan osaksi ei-taloudellisetkin tekijät, joiden merkityksen eri yksilöt saattavat arvostella eri tavoin. On todennäköistä, että jos kiinteistömarkkinoilla joka hetki olisi runsaasti tarjolla suuruudeltaan, laadultaan ja sijainniltaan suurin piirtein samantapaisia kiinteistöjä, ja jos toisaalta kysyntää edustaisi suuri joukko ostajia, ne eroavuudet, jotka esiintyvät kiinteistöjen tulevaa tuottoa koskevissa käsityksissä, suuressa määrässä tasoittuisivat, eikä varsin suuria hinnaneroja lyhyellä tähtäimellä katsoen esiintyisi. Todellisuudessa kiinteistökauppa kuitenkin usein lähentelee ns. *isoloidun vaihdon* tapausta², so. tiettyä kiinteistöä tai tietynlaisia kiinteistöjä kysyvät vain harvat ostajat, jolloin näiden kiinteistöjen hinnanmuodostus saattaa tapahtua suhteellisen riippumattomana siitä, miten muut kiinteistöhinnat kehittyvät.

Tällaista taustaa vastaan tarkasteltuna on ymmärrettävää, että maksetut kaappasummat saattavat tuntuvastikin poiketa niistä hinnoista, joihin kiinteistöjen todellisen tuoton perusteella päädyttäisiin. Kun kiinteistömarkkinoilla toimivien taloussubjektien on asioiden luonnosta johtuen tavallisesti pakko perustaa tulevaisuudenarvionsa sängen epävarmalle pohjalle, noudatetaan käytännössä usein sitä yksinkertaista sääntöä, että kauppahinta määrätään kiinteistön bruttotuoton perusteella, kapitalisoituna jonkin yleisesti hyväksytyyn korkoprosentin mukaan. Tavallisesti puhutaan kiinteistöön kiinnitetyn pääoman »normaalista» tai »kohtuullisesta» korosta. Kuitenkin tällainen korkoprosentti, kuten HELGER huomauttaa, on »normaali» vain siinä mielessä, että se parhaassa tapauksessa kenties yleisimmin tulee käyttöön kiin-

¹ Vrt. HABERLER, Prosperity and Depression, s. 145.

² Ks. WICKSELL, Föreläsningar i nationalekonomi, s. 52 ja seur.

teistökauppoja tehtäessä, kun taas monessa muussa tapauksessa maksettu hinta suuntaan tai toiseen poikkeaa siitä hinnasta, johon sanotun korkomäärän perusteella olisi päädytty.¹ Kiinteistö pääomalta vaadittava korko ymmärrettävästi olennaisesti riippuu siitä, miten pääomia sijoittavat taloussubjektit arvioivat voitonmahdollisuutensa ja tappionvaaransa. Arviointien muuttuessa myös »normaaliksi» tai »kohtuulliseksi» katsottava korkoprosentti muuttuu.

30 §. Odotukset ja luottamus. Kuten HABERLER toteaa, on taloustieteessä viime vuosien aikana tullut muotiasiaksi talouselämän laajenemis- ja supistumisprosessia selitettäessä panna suurta painoa yrittäjien odotuksille ja tulevaisuudenarvioinneille.² Kokonaan riippumatta siitä, miten keskeinen asema tulevaisuuteen kohdistuville odotuksille on tässä suhteessa yleensä annettava, on joka tapauksessa todettava, että niillä on varsin tärkeä merkitys kiinteistöjen kuten muidenkin kestävien tuotantohyödykkeiden hintojen muodostumiselle.

Yrittäjien tulevaisuudenodotukset perustuvat sekä »reaalisiin» että psykologisiin — tai objektiivisiin ja subjektiivisiin — tekijöihin: toisaalta vallitseviin olosuhteisiin ja tosiseikkoihin, toisaalta siihen, miten nuo olosuhteet ja tosiseikat tulkitaan tai käsitetään sijoitusmarkknoilla.³ KEYNES, jonka »yleisessä teoriassa» ns. pitkän ajan odotuksilla (*long-term expectations*) on keskeinen asema, esittää, että koska ei ole järjeställistä perustaa tulevaisuuden tapahtumiin kohdistuvia odotuksia kovin epävarmoinhin seikkoihin, ihmisillä on taipumus antautua sellaisten tosiseikkojen johdettaviksi, joista he ovat jokseenkin varmoja, vaikkakin viimeksi mainituilla olisi vähäisempi merkitys lopputuloksen kannalta kuin joillakin toisilla tekijöillä, jotka he tuntevat epävarmemmin tai huonommin. Tästä on seurauksena, että vallitsevalla tilanteella on eräässä mielessä suhteettoman suuri vaikutus pitkän ajan odotusten muodostumiseen: taloussubjektit yleensä lähtevät olevista oloista ja projisioivat ne tulevaisuuteen vain sikäli modifioituina kuin heillä on nimenomaista aihetta odottaa muutoksia. Ne pitkän ajan odotukset, Keynes jatkaa, joille taloussubjektien päätökset ja ratkaisut perustuvat, eivät näin ollen riipu yksinomaan todennäköisimmästä prognoosista, joka voidaan tehdä. Ne riippuvat myös siitä luottamuksesta

¹ HELGER, m.t., s. 62.

² HABERLER, m.t., s. 144, alaviitta.

³ LONG, *Building Cycles and the Theory of Investment*, s. 46.

(*confidence*), jolla nuo prognoosit tehdään, siitä, miten suureksi kukin taloussubjekti arvioi sen todennäköisyyden, että hänen paras prognoosinsa osoittautuu virheelliseksi. Jos hän odottaa tilanteeseen suuria muutoksia, mutta on epävarma niiden muutosten täsmällisestä muodosta, hänen luottamuksensa omaan arviointiinsa on heikko.¹

LONGin tavoin voidaan tehdä ero neutraalin, positiivisen ja negatiivisen luottamuksen välillä. Neutraali luottamus tarkoittaa sellaista luottamuksen tilaa, joka ei millään tavoin vaikuta toiminnassa olevien reaalisten taloudellisten voimien lopputulokseen. Positiivinen luottamuksen tila taas aiheuttaa odotuksia ja ratkaisuja, jotka ovat optimistisempia kuin mihin reaaliset tosiseikat antavat aihetta, vaikkakin nämä odotukset sinänsä saattavat olla pessimistisiä ja jopa vastakkaisia lähimmässä menneisyydessä tapahtuneelle kehitykselle. Negatiivinen luottamus taas on omansa johtamaan odotuksiin ja ratkaisuihin, jotka ovat pessimistisempiä kuin todellisten olosuhteiden edellyttämät, joskin ne sinänsä saattavat olla optimistisia tai suorastaan ristiriidassa vallinneen kehityssuunnan kanssa.²

Yleinen luottamuksen tila on harvoin neutraali — jos Longin terminologiaa edelleen käytetään — vaan tavallisesti vaihtelee positiivisen ja negatiivisen äärimmäisyyden välillä. Koko taloudellinen »ilmapiiri» on tunnetusti eri suhdannevaiheissa peräti erilainen. Tämä ilmiö selittyy ainakin osaksi eräistä joukkopsykologisista tosiseikoista. Sijoitusmarkkinoita enempää kuin muitakaan markkinoita eivät muodosta ajatuksen ja toiminnan suhteen toisistaan eristetyt yksilöt, vaan markkinoihin osallistuvilla taloussubjekteilla on suunnilleen samat tarkoitusperät ja päämäärät, ja he ovat jatkuvasti yhteydessä keskenään keskustelujen, sanomalehtien, radion, tilastojen ym. avulla. Sanalla sanoen sijoitusmarkkinat muodostavat erään sosiaalisen joukon, vaikkakin heikosti organisoidun tai kokonaan organisoimattoman. Myös tällaiseen joukkoon nähden pitää paikkansa se perustavaa laatua oleva sosiologinen oivallus, että sosiaalinen joukko on enemmän ja muuta kuin pelkästään jäsentensä aritmeettinen summa. Tällaiset joukot ovat sangen alttiita vaikutuksille. Niiden jäsenten reaktioihin ja käyttäytymiseen vaikuttavat aina suuremmassa tai pienemmässä määrässä muiden jäsenten reaktioiden ja käyttäytymisen havaitseminen.³ Täten sijoitusmarkki-

¹ KEYNES, m.t., s. 148.

² LONG, m.t., s. 46—47.

³ Vrt. esim. MC DOUGALL, Gruppens själsliv, s. 11 ja seur.

noihin osallistuvat taloussubjektit »vahvistavat toisiaan uskossa» positiivisen luottamuksen vallitessa ja lisäävät toistensa epäröintiä negatiivisen luottamuksen aikana.

Markkinoihin osallistuvien taloussubjektien vaikutus toisiinsa ei rajoitu ainoastaan toimintaan, vaan koskee myös päämääriä. »Sijoitusboom», kuten Long lausuu, »ei ainoastaan ole ajanjakso, jolloin markkinoiden jäsenet vakuuttautuvat keskenään siitä, että sijoitukset ovat omansa tekemään heistä rikkaita, vaan samalla ajanjakso, jolloin rikkaus esiintyy sosiaalisesti hyväksyttävänä päämääränä. Sijoituspaniikki tai -lama taas ei ainoastaan ole ajanjakso, jonka aikana markkinoiden jäsenet vakuuttautuvat keskenään siitä, että sijoittaminen ei ole sopiva keino rikkauden, vallan ja *prestigen* saavuttamiseksi, vaan se on samalla ajanjakso, jolloin sosiaalisesti arvokkaaksi päämääräksi muuttuu rikkauden sijasta varmuus, tarve nauttia suurten, mutta epävarmojen tulojen sijasta pienempää, mutta sitä varmempaa tuloa.»¹

Tässä yhteydessä on vielä syytä viitata siihen, että vallitsevalla luottamuksen tilalla ei ole vaikutusta ainoastaan sijoitusmarkkinoihin osallistuvien taloussubjektien toimintaan, vaan myös niiden yksityisten ja laitosten ratkaisuihin, jotka myöntävät sijoittajille luottoa. Ensiksi mainittujen luotonsaanti ja samalla toimintamahdollisuudet riippuvat suuressa määrässä luotonantajien luottamuksen tilasta. Huomattakoon, että joko sijoittajien tai luotonantajien luottamuksen heikentyminen riittää aiheuttamaan sijoitustoiminnan lamaan tuminen. Sen sijaan laajenemisprosessin alkuunpääsy edellyttää molempien osapuolten luottamuksen voimistumista.² Tämä on mahdollisesti eräs syy siihen tunnettuun tosiasiaan, että talouselämän lamaan tuminen yleensä tapahtuu suhteellisen nopeasti, kun taas elpyminen tavallisesti vaatii huomattavasti pitemmän ajan.

31 §. Asuntokiinteistöjen tulot. Asuntokiinteistön hallussapitäminen pitkäaikaisena sijoitusobjektina on, kuten jo huomautettiin, taloudellisesti kannattavaa ainoastaan niin kauan kuin se tuottaa puhtotuloa, so. kiinteistön tuottamat periodiset tulot ylittävät sen hankkimisesta ja hallussapidosta aiheutuvat periodiset menot. Näin ollen asuntokiinteistöjen kannattavuuteen ja myyntihintoihin vaikuttavien tekijöiden seikkaperäisempi analyysi on sopivimmin suoritettavissa ikäänkuin tällaisen kiinteistön ajatellun tulo- ja menoarvion pohjalla.

¹ LONG, m.t., s. 49.

² Vrt. KEYNES, m.t., s. 158.

Useimmiten asuntokiinteistöjen tulot perustuvat yksinomaan asukkaiden maksamiin vuokriin. Arvioidessaan sitä hintaa, joka hänen kannattaa kiinteistöstä maksaa, ostajaa ymmärrettävästi ensinnäkin kiinnostaa kysymys, paljonko talo tuottaa vuokratuloja ja toiseksi, miten näiden tulojen voidaan odottaa tulevaisuudessa kehittyvän. Ilmeistä on, että mitä suuremmat vuokratulot, sitä parempi *ceteris paribus* talon kannattavuus. Sitä alemman koron mukaan ostaja myös kapitalisoi nuo tulevaisuudessa kertyvät tulot, eli toisin sanoen, sitä korkeamman hinnan hän on valmis kiinteistöstä maksamaan.

Vuokratulojen suuruus kullakin hetkellä riippuu toisaalta vuokratason korkeudesta, toisaalta siitä, miten jatkuvasti ja säännöllisesti asukkaat maksavat vuokransa. Taloussubjektin, jonka tarkoituksena on pitkäksi aikaa kiinnittää rahapääomaa asuntokiinteistöön, on otettava huomioon myös vuokratappioiden mahdollisuus. Nämä tappiot voivat aiheutua kahdesta syystä: joko siitä, että vuokraaja ei ole täyttänyt sopimuksenmukaista maksuvelvollisuuttaan, tai siitä, että joukko asuntoja ajoittain on tyhjänä. Kumpaankin ilmiöön palataan edempänä 35 §:ssä.

Kuten jo edellä on todettu, tulevien vuokratulojen ennustaminen joltisellakin todennäköisyydellä on sangen vaikeata, koska ne riippuvat monista tekijöistä, joiden kehitystä ei ennakolta voida tietää tai joiden vaikutuksia ei voida varmuudella arvioida. Niinpä asuntokiinteistöjen tuloihin vaikuttavat sellaiset tekijät kuin asuntojen kysynnän kvantitatiiviset ja kvalitatiiviset vaihtelut, asumistottumuksien muuttuminen, asuntojen teknillisessä tasossa ja varusteissa tapahtuva kehitys, ns. citynmuodostus, liikenneyhteyksien kehitys, asemakaavan muutokset, rahanarvon ja asuintalojen tuotantokustannusten vaihtelut jne. Vieläpä sellaiset seikat kuin sisäpoliittinen ja valtiollinen kehitys saattavat välillisesti vaikuttaa asiaan.

Koska kiinteistöjen hintaa kalkyloitaessa ei ole otettava huomioon ainoastaan niiden nykyinen, vaan myös tuleva vuokratuotto ja lisäksi tietty tappionvaara, vuokramarkkinoiden ja kiinteistömarkkinoiden välinen yhteys saattaa muodostua varsin komplisoiduksi. On mahdollista, että kiinteistömarkkinoilla jostakin syystä yleisesti odotetaan vuokratason lähiaikoina nousevan tai laskevan, ilman että näin todellisuudessa tulee tapahtumaan. Vaikka tulevan vuokrankehityksen ennakoiminen olisikin ollut erheellinen, se kuitenkin on ehtinyt muuttaa vallitsevia käsityksiä kiinteistöjen tulevasta tuotosta ja kiinteistöjen hankintaan liittyvästä riskistä, jolloin samalla käsitys kiinteistö pääomalle laskettavasta »normaalista» korosta on muuttunut. Niinpä asun-

toreservin supistuminen saattaa tiettyjen edellytysten vallitessa aikaansaada sen käsityksen, että vuokrataso tulee kohoamaan. Tämän johdosta kiinteistönarvot kenties kohoavatkin enemmän, kuin mikä vastaa todellisuudessa tapahtuvaa vuokrien nousua, jolloin kiinteistöihin sijoitetun pääoman todellinen tuotto muodostuu alhaisemmaksi kuin aikaisemmin. Vastaavasti saattaa kiinteistömarkkinoilla saada jalansijaa sellainen käsitys, että käynnissä oleva vuokratason kohoaminen pian kääntyy laskuksi, jolloin kiinteistönarvot eivät nousekaan suhteessa vuokrien nousuun. Tällöin taas tuotto muodostuu paremmaksi kuin mitä aikaisemmin kiinteistöjä arvioitaessa pidettiin säännönmukaisena. On vihdoin ajateltavissa, että vuokratason muutokset eivät juuri laisinkaan vaikuta kiinteistönarvoihin, koska kiinteistönostajat ovat jo vuosia aikaisemmin ennakoineet ne, jolloin kauppahinnat jo ikään kuin etukäteen ovat sopeutuneet muuttuneeseen vuokratasoon.¹

32. §. Asuntokiinteistöjen menotalous Asuntokiinteistöjen menot voidaan ryhmitellä eri tavoin. Yleisimmin noudatettaneen Suomessa seuraavaa jakoa: 1) korkomenot, 2) kuoletusmenot ja 3) hoitokustannukset. Kiinteistön menotalouden tarkastelu voidaan sopivasti aloittaa **k o r k o m e n o i s t a**, jotka yleensä muodostavat suurimman menoerän. Tämä johtuu siitä, että asuntokiinteistöjen rakentaminen samoin kuin valmiiden kiinteistöjen ostaminen suurelta osalta tapahtuu lainapääoman turvin.

Säännönmukainen menettely kaupunkikiinteistöjen rahoituksessa on seuraava. Niin kauan kuin talo on valmisteilla, jokin lyhytaikaista luottoa myöntävä rahalaitos, mahdollisesti myös yksityinen rahapääomanomistaja, antaa lyhytaikaista rakennuslainaa tietyin ehdoin ja tietyssä, työn edistymisestä riippuvassa järjestyksessä. Talon valmistuttua lainoitus järjestetään pysyväille kannalle. Kiinteistöjen pysyvät lainat ovat tavallisesti kiinnityslainoja, joiden pääosan antavat pitkäaikaisia luottoja myöntävät rahalaitokset. Heikointa etuoikeutta nauttivan lainan, joka useimmiten on määrältään verraten pieni, antavat tavallisesti liikeluottoa myöntävät rahalaitokset. Samoin kuin rakennusaikaisen luoton saannin edellytyksenä on, että rakentaja voi sijoittaa yritykseen omia varojaan, samoin tulee omistajalla kiinteistön pysyvässä rahoituksessa olla oma pääomaosuutensa, jota asunto-osakeyhtiössä edustaa osakepääoma. Näin siitä syystä, että vieraat pääomat

¹ Vrt. HELGER, m.t., s. 63.

olisivat vähemmän uhanalaisia. Sijoittajan omat varat joutuvat ikään kuin sellaiseen kohtaan yritystä, jossa riski on suurin. Niillä ei ole mitään muuta vakuutta kuin se, minkä yrityksen taloudellinen asema sillä kulloinkin laskelmallisesti osoittaa olevan.¹

Arvojärjestyksensä perusteella kiinnityslainat jaetaan ensisijaisiin (primääri-), toissijaisiin (sekundääri-) ja tertiäärilainoihin. Niiden prosentuaalinen osuus kiinteistön koko lainoitusarvosta vaihtelee, mutta »perinnäisesti» ja »tavanomaisesti» ensisijaisena yleensä pidetään luottoa, joka nousee 50—60 %:iin, ja toissijaisena luottona sel-laista, joka nousee 50—70 %:iin kiinteistön lopullisista tuotantokustannuksista. Yleistä sääntöä siitä, miten suuri osa kiinteistön tuotantokustannuksista on peitettävä sijoittajan omilla varoilla, ei ole olemassa. Yleisimpänä vaatimuksena esitetään ulkomaisessa ammattikirjallisuudessa, että omien varojen alarajan tulisi olla ainakin 10 % tuotantokustannuksista. Kuitenkin monissa tapauksissa katsotaan, että omia varoja tulisi olla vähintään 25 % tai vielä enemmän.²

On selvää, että korkomenojen osuus kiinteistöjen menotaloudessa saattaa melkoisesti vaihdella riippuen omistajan omasta pääomaosuudesta ja lainoituksen järjestelystä, mutta jos pidetään silmällä samantapaisia olosuhteita ja suunnilleen samanlaisia talotyyppejä, korkomenojen suhteellisessa suuruudessa ei jonakin tietynä ajankohtana esiinny kovin suuria eroavaisuuksia. Niinpä GRIPENBERGIN suorittamat tutkimukset, jotka koskevat lukuisia sekä Helsingissä että maaseutu-kaupungeissa sijaitsevia, laatutasoltaan tavanmukaisia, vuosina 1930—1932 rakennettuja asuntokiinteistöjä, osoittavat, että näiden talojen korkomenot olivat ennen sotaa keskimäärin 60 % kaikista menoista ja että heilahtelut keskiarvon kummallekin puolen olivat varsin vähäiset.³

Mitä niihin tekijöihin tulee, joista korkomenojen suuruus riippuu, korkokannan korkeudella tietenkin on tässä suhteessa ratkaiseva merkitys. Ennen kaikkea tämä koskee uusia kiinteistöjä, joiden lainoitus vielä on järjestämättä. Mutta korkokannan korkeudella on merkitystä myös vanhojen kiinteistöjen kannattavuudelle ja niiden hintojen muodostumiselle. Korkokannan laskiessa tai noustessa kiinteistöjen myyntihinnoilla on *ceteris paribus* taipumus kehittyä vastakkaiseen suuntaan. Tämä käy selväksi, kun ajatellaan, että korkokannan muuttuessa

¹ Vrt. GRIPENBERG, Asuntojen vuokriin vaikuttavista tekijöistä, s. 108—109.

² KÄMPER, Wohnungswirtschaft und Grundkredit, s. 455. Vrt. myös GRIPENBERG, m.t., s. 109.

³ GRIPENBERG, m.t., s. 123—125.

— tai muutosta odotettaessa — kiinteistön ostajan on, sikäli kuin hän joutuu uusimaan jo myönnettyjä lainoja, otettava huomioon muuttuneet lainansaantiehtot. Jos kiinteistön nettotulot ovat »annetut», korkokannan aleneminen merkitsee sitä, että kiinteistönomistaja tulee saamaan pääomalleen paremman tuoton kuin aikaisemmin, jolloin hän myös lienee taipuvainen maksamaan kiinteistöstä korkeamman hinnan. Jos taas korkokanta kohoaa, ostajan on, saadakseen sijoitukselleen vaatimansa prosentuaalisen tuoton, pakko alentaa hintatarjoustaan.

Se seikka, missä määrin korkokannan muutokset vaikuttavat kiinteistöjen hintoihin, riippuu mm. pääomansijoittajien omien varojen suhteellisesta määrästä. Mitä suurempi omien varojen — asunto-osakeyhtiössä osakepääoman — osuus, sitä vähäisempi kiinteistöjen kokonaismenojen riippuvuus korkokannan muutoksista. Muita asiaan vaikuttavia tekijöitä ovat kiinteistöluoton kokoonpano ja voimassaoloaika. Mikäli luotot ovat pitkäaikaisia — viidestä kahteenkymmeneen vuoteen — ja kiinteäkorkoisia, kuten ensisijaista kiinnitystä vastaan myönnetyt lainat tavallisesti ovat, myös niistä aiheutuvat korkomenot ovat sidottuja suhteellisen pitkäksi ajaksi. Jotta pitkän ajan korkokannan muutokset sanottavassa määrässä vaikuttaisivat kiinteistöjen hintoihin, näiden muutosten on osoitettava pysyväisiksi. Toisin on sellaisten kiinnityslainojen laita, jotka ovat muuttuvakorkoisia tai lainanantajan puolelta irtisanottavia ja siten lyhyemmin väliajoin uudistettavissa. Niiden korkomenot riippuvat lähinnä lyhytaikaisen luoton markkinoiden kehityksestä. Kun suurin osa Suomen kaupunkikiinteistöjen luotoista on lyhytaikaisia ja muuttuvakorkoisia ja kun toisaalta lyhyen ajan korkokanta vaihtelee voimakkaasti, on seurauksena, että Suomen oloissa kiinteistöjen menotalous ja samalla kiinteistönhinnat ovat varsin alttiit rahamarkkinoiden vaihtelujen vaikutuksille.¹

Asuntokiinteistön arvon kuolelutarve aiheutuu kahdesta tekijästä, nimittäin rakennuksen teknillisestä kulumisesta ja taloudellisesta vanhanaikaistumisesta. Kuluminen on varsin erilainen eri rakennusosissa. Perustuksissa ei yleensä tapahdu mitään kulumista, kun taas vesijohdot, viemärit, lämpöjohdot ym. rakennuksen osat ovat kokemuksen mukaan noin 25—30 vuoden kuluttua uusimisen tarpeessa. Mutta tällaisten osien uusiminen aiheuttaa samalla korjauksia myös muissa rakennusosissa. GRIPENBERGIN tutkimusten mukaan olisi 30 vuoden kuluttua uusittava niin suuri osa rakennuksesta, että se vastaa

¹ Vrt. jäljempänä 48 §.

lähes 40 % rakennuksen hankinta-arvosta, mikä merkitsee sitä, että 30 vuoden aikana olisi yksinomaan teknillisen kulumisen takia kuolettava hiukan yli kolmannes koko kiinteistön — tontti mukaanluetuna — alkuperäisestä arvosta.¹

Rakennuksen taloudellinen vanhanaikaistuminen johtuu siitä, että aikaa myöten asuntojen pohjasovitus samoin kuin teknillinen taso ja varusteet muuttuvat, mikä on omansa vähentämään vanhanaikaisiksi käyneiden asuntojen kysyntää. On tunnettu tosiasia, että vanhempia asuntotyyppejä yleensä on tyhjänä suhteellisesti enemmän kuin uusia, minkä lisäksi edellisten vuokrataso on alhaisempi. Näiden seikkojen perusteella, niin selvä osoitus kuin ne ovatkin rakennuksen taloudellisesta kuoleutumisesta, ei kuitenkaan voida osoittaa, millä nopeudella ja missä ajassa tuo prosessi tapahtuu. Tästä syystä Gripenberg tarkastelee kysymystä toiselta kannalta. Hänen lähtökohtansa on se, että 25—30 vuoden kuluttua uusi polvi tulee vanhan tilalle. Tämän ajanjakson kuluessa myös sosiaaliset olosuhteet sekä perheiden elintavat ja kokoonpano enemmän tai vähemmän muuttuvat. Uusi sukupolvi asettaa asunnolleen monessa suhteessa uudet vaatimukset. Kun talossa 25—30 vuoden kuluttua joka tapauksessa on tehtävä huomattavia korjauksia, on tarkoituksenmukaista samalla suorittaa rakennuksen perusteellinen saneeraus. Tällöin kiinteistön alkuperäisestä arvosta, jos tuotto edellytetään muuttumattomaksi, on jäljellä n. 60 %: Koska kuitenkin saneeratun talon tuotto kokemuksen mukaan nousee enintään 75 %:iin uuden talon tuotosta, on kiinteistön alkuperäisestä kokonaisarvosta todellisuudessa jäljellä vain n. 45 %. Mikäli talo sijaitsee vuokratontilla, kuoletustarve on vielä jonkin verran suurempi.²

Esitetyt luvut, jotka pohjautuvat joihinkin tyyppillisiin esimerkkeihin, eivät tietenkään ole yleispäteviä, mutta antanevat silti havainnollisen kuvan siitä, minkälaista osaa kuolettamisen tarve tiettyjen edellytysten vallitessa esittää asuntokiinteistöjen taloudessa. On kuitenkin huomattava, että ne perustuvat kahteen epärealistiseen edellytykseen, nimittäin toisaalta muuttumattomaan rahanarvoon, toisaalta siihen, että ns. keskustan siirtymistä ei tapahdu. Kun kysymys on vuosikymmenien pituisesta ajanjaksosta, on kuitenkin epätodennäköistä, että nämä edellytykset pitäisivät paikkansa. Mikäli rahanarvolla on aleneva suunta, omalla tontilla sijaitsevan asuntokiinteistön kuoletustarve supistuu sitä mukaa kuin rahanarvon aleneminen lisää rakennuksen ja

¹ GRIPENBERG, m.t., s. 101—103.

² GRIPENBERG, m.t., s. 104—107.

tontin numerollista arvoa. Samoin on laita, jos keskustan siirtymisestä on seurauksena rakennuksen ja etenkin tontin »ansioton arvonnousu». Kummassakin tapauksessa on tietenkin myös päinvastainen kehitys ainakin teoreettisesti mahdollinen, joskin vähemmän todennäköinen.

Suomessa, jossa ensimmäisen maailmansodan jälkeen tapahtui voimakas inflaatio, on sellainen käsitys varsin yleinen, että kiinteistön arvon kuolettaminen ei ole tarpeellista, koska rahanarvon jatkuva aleneminen ja — ainakin kasvavissa kaupungeissa — keskustan siirtymisestä aiheutuva tonttien arvonnousu kuitenkin korvaavat rakennuksen kulumisesta ja vanhainaikaistumisesta aiheutuvat pääomanmenetykset.¹ Tällainen katsantokanta näyttää olevan vallalla myös muualla, mm. Ruotsissa. Niinpä HELGER lausuu, että vaikkakin asuntokiinteistö noin 50 vuoden kuluttua on perustuksiaan myöten uusittava, tuossa ajassa on ehtinyt tapahtua tontin hinnan huomattava kohoaminen. Täten vuotuista kuoletuserää, joka Ruotsissa yleisesti on 0.5 % talon verotusarvosta, on pidettävä vain eräänlaisena vakuutena vuokratulojen mahdollisen alenemisen varalta. Vuotuiset poistot sisältyvät siten kiinteistön omistamiseen liittyvään yleiseen riskimarginaaliin.²

Edellä esitetyn perusteella näyttää siltä, että asuntokiinteistöjen vuotuisten kuoleetusmenojen suuruus olennaisesti riippuu siitä, mikä käsitys asianomaisella kiinteistönomistajalla on rahanarvon tulevan kehityksen ja mahdollisen citynmuodostuksen vaikutuksesta hänen omaisuutensa arvoon. Lisäksi siihen ilmeisesti vaikuttavat kiinteistöä rasittavien pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksuehdot. Mikäli kysymyksessä on kuoleutuslaina, jonka takaisinmaksu tapahtuu siten, että vuotuisien koronmaksujen yhteydessä lyhennetään myös pääomaa, kunnes laina on kokonaisuudessaan maksettu, ainakin osa kiinteistön arvosta samalla automaattisesti kuoleutuu.³

¹ Vrt. Suomen Asuntohypoteekkipankin vuosikertomus 1934, s. 12.

² HELGER, m.t., s. 66, alaviitta.

³ Puheena olevassa tapauksessa kuoleetusajan pituutta ei itse asiassa määrää asianomainen kiinteistönomistaja, vaan luottolaitos. — LONG (m.t., s. 25—26) huomauttaa, että aikaisemmin, jolloin suurin osa Yhdysvaltojen asuntokiinteistöjä — kyseessä ovat anglosaksisten maiden oloille tunnusomaiset omakotitalot — lainoitettiin kuoleutumattomilla lainoilla, joita voitiin uudistaa loppumattomiin, »miljoonat omistajat epäilemättä uskoivat kotiensa ikuisesti tuottavan vähenemätöntä tai suorastaan lisääntyvää näennäisvuokraa (*quasirents*)». Tilanne muuttui, kun 1930-luvun puolivälissä Federal Housing Administrationin vakuusmääräykset astuivat voimaan. Se seikka, että suurin osa tulevaisuudessa myönnettäviä kiinnityslainoja on näiden määräysten mukaan maksettava takaisin viimeistään 25 vuoden kuluessa, säätää tämän ajanjakson asuinrakennusten kuolettamisen maksimiajaksi.

Mitä kuoletusmenojen todelliseen suuruuteen tulee, ne GRIPENBERGIN tutkimusten mukaan muodostivat 1930-luvun loppuvuosina keskimäärin vajaat 10 % kiinteistöjen vuotuisista kokonaismenoista.¹

Talojen hoitokustannuksilla tarkoitetaan kaikkia kiinteistön ylläpidosta koituvia menoja korkoja ja kuoletusta lukuunottamatta. Gripenbergin mukaan niiden osuus suursodan syttymistä edeltäneenä aikana nousi tutkituissa tapauksissa keskimäärin n. 30 %:iin, kiinteistöjen vuotuisista menoista.²

Vuosina 1933—1938 tyypillisten helsinkiläisten asuintalojen hoitokustannukset jakaantuivat keskimäärin seuraavasti³:

Lämmitys ja lämmin vesi	24.5 %
Verot	19.6 %
Korjaukset	17.3 %
Palkat	13.1 %
Vedenkulutus	8.1 %
Puhtaanapito ja katurasitus	3.9 %
Sähkö	3.3 %
Hissit	2.2 %
Vakuutukset	1.7 %
Muut menot	6.3 %

Suoritetut tutkimukset osoittavat, että kyseiset kustannukset eivät yleensä ole suoranaisessa suhteessa talon tilavuuteen. Niiden suuruus riippuu, paitsi kunkin ajankohdan hintatasosta, monista suuresti erilaisista tekijöistä. Niinpä lämmitysmenojen suuruuteen vaikuttavat aivan ratkaisevasti talven ankaruus ja monet rakenteelliset seikat, kuten ulkoseinä- ja ikkunarakenteet sekä rakennuksen muoto sellaisenaan. Veroihin vaikuttavat olennaisesti kiinteistön rahoitustapa ja talon suu-

¹ GRIPENBERG, m.t., s. 124.

² GRIPENBERG, m.t., s. 124. — Näyttää siltä, että Suomessa, jossa kiinteistöjen korkomenot korkokannan korkeuden johdosta ovat suhteellisesti suuremmat kuin useissa muissa maissa, hoitokulujen osuus on vastaavasti pienempi kylmän ilmanalan aiheuttamista suurista lämmityskustannuksista huolimatta. Mainittakoon, että asuintalojen (vuokratalojen) hoitokustannukset Yhdysvalloissa muodostivat usean vuosikymmenen ajan suunnilleen 50 % talojen kokonaismenoista noustakseen 1930-luvulla 70 %:iin (LONG, m.t., s. 17—18).

³ Prosenttiluvut on laskettu 215 helsinkiläisen asuntokiinteistön hoitokustannukset käsittävän aineiston pohjalla, jonka aineiston maisteri HUUGO VASARA on antanut kirjoittajan käytettäväksi.

ruus. palkkoihin porrassyökyjen ja lämmityskattiloiden lukumäärä, korjausmenojen suuruus taas riippuu paitsi rakennuksen laadusta aivan ratkaisevasti siitä, onko kysymyksessä vuokratalo vai asunto-osakeyhtiö; edellisessä tapauksessa korjausmenot ovat tuntuvasti suuremmat. Puhtaanapito- ja katurasitusmenoihin vaikuttavat sellaiset seikat kuin onko talossa liikehuoneistoja vai yksinomaan asuntoja sekä sijaitseeko se välitontilla vai kulmatontilla, vedenkulutukseen talon asukasluku ja kylpyhuoneiden määrä jne.¹

33 §. Rakennuksen kestävyysikä. Tutkittaessa niitä seikkoja, joista asuntokiinteistöjen kannattavuus ja niistä maksettavat hinnat riippuvat, nousee vastattavaksi mm. kysymys, mikä osuus tässä suhteessa on kiinteistöstä saatavien tulojen kestämisajalla. Se ajatus on lähellä, että mitä pitempi kiinteistön taloudellinen elinikä on, eli toisin sanoen, mitä kauemmin kiinteistö tuottaa vuokratuloja, sitä korkeamman hinnan ostaja on valmis siitä maksamaan. Tämän probleeman valaisemiseksi seuraava esimerkki.²

Otaksutaan, että tietty asuntokiinteistö, jonka tuotantokustannukset ovat nousseet 6 000 000 mk:aan, tuottaa vuokraylijäämää 400 000 mk vuodessa. Kysytään, paljonko tänään voidaan maksaa kiinteistöstä, joka n vuoden aikana vuosittain tuottaa tällaisen ylijäämän. Edellytetäköön kiinteistön taloudellinen elinikä vaihtoehtoisesti 30, 60, 90 ja 120 vuodeksi ja tarkoitakoon S_{30} , S_{60} jne. näiden ajanjaksojen aikana kertyvien, nykyarvoihin diskontoitujen vuokraylijäämien summaa. Jos tulevat vuokraylijäämät diskontoidaan 5 %:n mukaan, saadaan tulokseksi:

$$\begin{aligned} n = 30, S_{30} &= 6\,149\,000 \text{ mk} \\ n = 60, S_{60} &= 7\,571\,000 \text{ mk} \\ n = 90, S_{90} &= 7\,900\,900 \text{ mk} \\ n = 120, S_{120} &= 7\,974\,500 \text{ mk} \end{aligned}$$

Sen jälkeen kun rakennus on »kulunut loppuun», tontti on vielä jäljellä. Otaksutaan, että tontin hinta oli 1 200 000 mk. Kun lasketaan,

¹ VASARA, Huomioita Helsingin asuintalojen hoitokuluista vv. 1935—1937, Kauppalehti 1938, N:ot 248 ja 294; GRIPENBERG, m.t., s. 85—99.

² Ajatuksenjuoksu perustuu kaikessa olennaisessa niihin johtopäätöksiin, joihin GRIPENBERG (Asuintalojen arvioimisesta, Säästöpankki 1942) on vastaavanlaisten laskelmien perusteella päätenyt.

paljonko tänään voidaan maksaa tuon suuruisesta saatavasta (T), joka on nostettavissa n vuoden kuluttua, saadaan seuraava yhdistelmä:

$$n = 30, T_{30} = 277\,600 \text{ mk}$$

$$n = 60, T_{60} = 64\,200 \text{ mk}$$

$$n = 90, T_{90} = 14\,900 \text{ mk}$$

$$n = 120, T_{120} = 3\,500 \text{ mk}$$

Jos talon iäksi otaksutaan ainoastaan 30 vuotta, ostaja siis voisi maksaa siitä $6\,149\,000 \text{ mk} + 277\,600 \text{ mk} = 6\,426\,600 \text{ mk}$. Jos kestävyysikä sen sijaan on tuntuvasti suurempi, rakennus on ennemmin tai myöhemmin perusteellisesti korjattava. Myös tulevat uudistuskustannukset on kiinteistön kaupp-arvoa harkittaessa diskontoitava nykyarvoonsa. Tiedetään, että vaikka korjaukset rajoittuisivat vain loppuunkuluneiden rakennusosien uusimiseen, ne kuitenkin noin 30 vuoden kuluttua aiheuttaisivat lähes 40 %:iin talon tuotantokustannuksista nousevan kustannuksen. Esillä olevassa tapauksessa tämä meno on noin $2\,400\,000 \text{ mk}$, minkä nykyarvo on noin $555\,300 \text{ mk}$. Voidaan lähteä siitä, että korjauksien lykkäytymisestä tai useamman korjauksen suorittamisesta, vieläpä mahdollisesta täydellisestä saneerauksesta aiheutuvat lisämenot eliminoituvat vastaavan koronsäästön kautta, joten tulevien korjausten nykyhintaa voidaan pitää suurin piirtein vakiona.¹ Jos tämä seikka otetaan huomioon ja 30 vuoden kuluttua suoritettavien korjausten nykyhinnasta käytetään merkintää K_{30} , se hinta, joka ostajan kannattaa kiinteistöstä maksaa, vaihtelee talon eliniän muuttuessa seuraavasti:

$$n = 30, S_{30} + T_{30} = 6\,427\,000 \text{ mk}$$

$$n = 60, S_{60} - K_{30} + T_{60} = 7\,081\,000 \text{ mk}$$

$$n = 90, S_{90} - K_{30} + T_{90} = 7\,360\,000 \text{ mk}$$

$$n = 120, S_{120} - K_{30} + T_{120} = 7\,423\,000 \text{ mk}$$

Lopputulokseksi saadut luvut eroavat toisistaan yllättävän vähän. Erotukset muodostuvat vieläkin pienemmiksi, jos otetaan huomioon, että talon vanhanaikaistuu sen tuottavuus vähenee, vaikka täydellinen saneeraus suoritettaisiinkin. Näin ollen voidaan hyvällä syyllä sanoa, että asuintalon arvioidulla eliniällä ei sellaisenaan ole käy-

¹ GRIPENBERG, m.a., s. 177.

tännöllisesti katsoen vaikutusta talon nykyarvoon. Kokonaan toinen asia on se, että kysymyksen ollessa useiden vuosikymmenien ajasta rahanarvon voidaan odottaa muuttuvan — so. todennäköisesti alenevan — tai kiinteistön ja tontin arvon keskustan siirtymisen johdosta nousevan, mitkä mahdollisuudet pääomansijoittaja ilmeisestikin todellisuudessa ottaa arvioinneissaan huomioon.

34 §. Tappionvaaran yleinen merkitys. Kun asuntokiinteistöjen tulevaa tuottoa arvioitaessa välttämättömyyden pakosta liikutaan sangen epävarmalla pohjalla, tällaisiin sijoituksiin aina liittyy huomattava tappionvaara. Jos rahapääomanomistaja vie rahansa pankkiin tai ostaa ensiluokkaisia obligaatioita, hänellä on paras ajateltavissa oleva varmuus siitä, että hän jatkuvasti ja säännöllisesti tulee saamaan tietynsuuruista korkotuloa. Mutta jos hän sensijaan sijoittaa rahansa asunto-kiinteistöön, ei hänellä tällaista varmuutta ole, mistä syystä kiinteistöihin sijoitetulta pääomalta yleensä vaaditaan suurempi tuotto kuin vähemmän riskipitoisilta sijoituksilta. Kiinteistön mahdollisesta heikosta kannattavuudesta johtuvat tappiot joutuu kestämään ennen kaikkea juuri omistaja, jonka oma pääomaosuus on kaikkein uhanalaisin, ja sen jälkeen heikointa etuoikeutta nauttivien lainojen antajat. Sen sijaan pidetään yleisesti pääomansijoitusta kiinteistöön aina 50—60 %:iin sen arvosta sangen varmana — sitä se ei suinkaan todellisuudessa aina ole¹ — mistä on seurauksena, että vakuutuslaitokset, eläkeym. kassat jne., jotka hallussaan olevia varoja sijoittaessaan pitävät silmämääränään mahdollisimman suurta varmuutta, myöntävät kaupunkien asuntokiinteistöille ensisijaista kiinitystä vastaan lainoja korkomääriin, jotka eivät olennaisesti ylitä varmojen obligaatioiden tuotto-prosenttia.

Näin ollen ostajat yleensä ovat halukkaita maksamaan kiinteistöistä vain sellaisia hintoja, että he saavat pääomalleen tuntuvasti paremman koron kuin he saisivat muista tarjolla olevista, vähemmän riskipitoisista sijoituksista. Tästä johtuen se kapitalisoimistekijä, jonka perusteella kiinteistöjen kauppahinta kalkyloidaan, yleensä on olennaisesti korkeampi kuin se korkokanta, joka muuten on voimassa pitkäaikaisiin sijoituksiin nähden. Toisin sanoen asuntokiinteistöjen kauppahinnat ovat tavallisesti alempia kuin mitä ne olisivat siinä tapauksessa, että kiinteistöjen omistukseen liittyvä tappionvaara olisi pienempi.

¹ Ks. KÄMPER, m.t., s. 461.

Edellä on jo epäsuorasti käynyt ilmi, että mahdollisen kiinteistön-ostajan ostohalu riippuu mm. niistä eduista, joita muut sijoitusmahdollisuudet tarjoavat. Tässä yhteydessä ansaitsee viitata siihen, että alhaisen korkokannan vallitessa, jolloin obligaatioiden kurssit tavallisesti ovat korkeat, on usein havaittavissa »vapaana» olevan rahapääoman hakeutumista kaupunkikiinteistöihin. Sanottu koskee ennen kaikkea erilaisia vakuutuslaitoksia, jotka kokemuksen mukaan alhaisen korkokannan vallitessa mielellään myöntävät lainoja asuntokiinteistöille ja myös ostavat niitä. Tietyissä oloissa saattaa, kuten HELGER huomauttaa, obligaatioiden omistajille olla kannattavaa myydä alempien hintojen vallitessa hankitut obligaationsa ja sijoittaa täten vapautuneet varat asuntokiinteistöihin. Tästä syystä aiheutuva pääoman virtaaminen kiinteistömarkkinoille on omansa kiihottamaan asuntotuotantoa ja voi suotuisissa oloissa aikaansaada nousun rakennusalalla.¹

Miten suurta tuottoa kaupunkien asuntokiinteistöihin sijoitetulle pääomalle on Suomen oloissa yleensä pidetty »kohtuullisena» tai »normaalina»? Tätä kysymystä valaisevat GRIPENBERGIN tutkimukset ns. suhdannevarauksesta, jolla tarkoitetaan »sellaista laskelmallista vuotuista erää, joka kiinteistön jatkuvaa taloudellista kannattavuutta silmällä pitäen on otettava huomioon, jotta konjunktuurien vaihteluista aiheutuvat mahdolliset tappiot tulisivat tasatuiksi pitempien aikojen varalta.» Tällaisen varauksen tekevät välttämättömäksi ennen kaikkea vuokratason ja korkokannan vaihtelut sekä asuntojen tyhjänä olemisesta aiheutuvat vuokratappiot. Lähtien talojen kauppahintojen ja vuotuisten vuokratulojen suhteesta vuonna 1939 Gripenberg koettaa selvittää, miten suureksi kiinteistöjen ostajat tuona ajankohtana arvioivat oman yrittäjänvoittonsa, todeten tyypillisen esimerkin perusteella, että oman pääoman koroksi ja suhdannevaraukseksi jäi 9.4 %. Koska obligaatioiden tuottokorko samaan aikaan oli noin 5 %, tulos osoittaa, että tietynlaisten rahoitusedellytysten vallitessa kiinteistöpääomalta vaadittava korko vuonna 1939 olisi ollut lähes kaksinkertainen ehdottoman varmojen sijoitusten tuottoon verrattuna.²

Esitettyä prosenttilukua ei ymmärrettävästi voida pitää yleispätevänä, mutta se antaa joka tapauksessa käsityksen siitä, minkälaista suuruusluokkaa kiinteistöpääomalle laskettava »kohtuullinen» tai »normaali» korko Suomen oloissa edustaa. Vertauksen vuoksi mainit-

¹ HELGER, m.t., s. 67.

² GRIPENBERG, Asuntojen vuokriin vaikuttavista tekijöistä, s. 112—120.

takoon, että eräiden tutkimusten mukaan on Ruotsissa 1920- ja 1930-luvuilla yleensä tyydytty keskimäärin 7 %:n nettotuottoon.¹ Katsoen Ruotsin alhaisempaan korkokantaan tämä luku soveltuu hyvin yhteen Gripenbergin tulosten kanssa.

35 §. Asuntokiinteistöjen tulojen ja menojen kehitys vuosina 1923—1938. Asuntokiinteistöjen tulojen suuruuden todettiin riippuvan toisaalta vuokratason korkeudesta, toisaalta siitä, miten jatkuvasti ja säännöllisesti vuokrat maksetaan. Vuokratason muutoksia on käsitelty jo toisessa yhteydessä², joten tässä voidaan tyytyä eräiden vuokratulojen kehitystä valaisevien täydentävien tietojen esittämiseen.

Virallisen vuokraindeksin osoittamaa vuokratason kehitystä tutkittavana olevan ajanjakson kuluessa edustava käyrä on muodoltaan varsin säännöllinen. Vuokrasäännöstelyn lopettamisen jälkeen vuokrataso kohosi yhtäjaksoisesti aina vuosikymmenen vaihteeseen saakka ja aleni lasku- ja lamakaudessa saavuttaen aallonpohjan vasta vuonna 1935, minkä jälkeen se uudelleen jatkuvasti kohosi. Sanottu käyrä kuvastaa samalla suurin piirtein asuntojen kysynnän ja tarjonnan välisen suhteen kehitystä: 1920-luvulla asuntoja oli runsaasta tuotannosta huolimatta jatkuvasti niukalti kysyntään verrattuna, lasku- ja lamakaudessa kysyntä aleni niin voimakkaasti, että uudisrakennustoiminnan miltei täydellisestä lamaantumisesta huolimatta melkoinen asuntoreservi muodostui, kunnes vihdoin 1930-luvun puolivälin jälkeen kysyntä jälleen voimistui siinä määrässä, että asuntojen niukkuutta alkoi jälleen ilmetä.

Asuntokiinteistöjen kannattavuuden näkökulmasta katsottuna tämä kuva kuitenkin kaipaa lisäpiirteitä. Ennen kaikkea on muistettava, että vuokramarkkinat, kuten jo aikaisemmin on eri yhteyksissä korostettu, ovat varsin differentioituneet ja että suhdannekehityksen eri vaiheissa tapahtuu asuntojen kysyntärakenteessa muutoksia, jotka myös kuvastuvat erilaisten asuntojen erilaisena vuokrakehityksenä. Kyseisiä ilmiöitä valaisee jossakin määrässä taulukko 9, jossa esitetään vuotuisissa vuokratiedusteluissa todettu pienasuntojen, so. enintään 4 huoneyksikköä — keittiö huoneeksi luettuna — käsittävien huoneistojen keskimääräisen kuukausivuokran kehitys Helsingissä vuosina 1925—

¹ HELGER, m.t., s. 71—72.

² Ks. 25 §.

**Taulukko 9. Pienasuntojen keskimääräinen kuukausivuokra
Helsingissä vuosina 1925—1938.**

1926 = 100.

Vuosi	Keskuslämmöllä varustetut asunnot				Ilman keskuslämpöä olevat asunnot			
	1 huoneyksikkö	2 huoneyksikköä	3 huoneyksikköä	4 huoneyksikköä	1 huoneyksikkö	2 huoneyksikköä	3 huoneyksikköä	4 huoneyksikköä
1925	102.6	93.6	102.9	86.9	89.3	91.1	89.0	91.2
1926	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1927	102.6	102.3	100.8	104.2	104.6	102.4	102.5	102.5
1928	102.7	97.1	99.2	98.4	106.3	105.5	105.1	106.2
1929	120.7	105.4	100.5	106.1	110.7	109.1	109.1	107.3
1930	109.6	94.7	87.5	89.4	93.5	96.3	96.3	94.9
1931	107.4	90.6	83.9	93.4	93.3	92.7	95.3	93.0
1932	96.3	77.7	77.5	79.7	87.8	85.5	87.6	86.3
1933	87.8	70.9	68.2	70.4	80.5	78.0	74.0	70.1
1934	85.3	69.2	64.7	68.2	75.7	73.4	69.8	65.8
1935	86.9	71.2	64.0	69.0	78.4	72.5	69.6	64.8
1936	87.4	71.6	65.3	70.7	80.5	75.0	71.7	68.3
1937	93.0	73.9	69.8	75.0	83.7	77.6	73.0	68.4
1938	100.0	79.5	73.6	80.7	86.1	80.4	75.6	72.8

1938.¹ Tiedot koskevat sekä keskuslämmityksellä varustettuja että niitä vailla olevia asuntoja, mikä jaottelu samalla edustaa karkeata jakoa vanhanaikaisten ja uudenaikaisten talojen välillä. Muista kaupungeista ei vastaavanlaisia tietoja ole käytettävissä.

Kuten taulukko 9 osoittaa, pienempien asuntojen vuokrat kohosivat noususuhdanteen aikana enemmän ja alenivat lamakaudessa vähemmän kuin suurempien huoneistojen. Erityisesti keskuslämmitystaloissa sijaitsevien yhden huoneyksikön käsittävien asuntojen kysyntä näyttää olleen suhteellisen voimakasta kautta koko tutkittavan ajanjakson. Niiden vuokra kohosi 1920-luvun lopussa tuntuvasti jyrkemmin kuin muiden pienasuntojen samalla kuin kyseinen asuntotyyppi oli ainoa, jonka vuokrataso vuoteen 1938 mennessä oli uudelleen ehtinyt saavuttaa perusvuoden 1926 tason.

Mitä suurempiin asuntotyypeihin tulee, yksittäisistä taloista saadut hajasimerkit osoittavat, että kaikkein voimakkaimmin alenivat lamakaudessa monihuoneisten ja pinta-alaltaan isojen asuntojen vuokrat, etenkin mikäli ne sijaitsivat vanhanaikaisissa taloissa. Toisin sanoen kysyntä aleni erityisen tuntuvasti sellaisten huoneistojen osalta, joiden

¹ Lähde: Helsingin kaupungin tilastollinen vuosikirja.

absoluuttinen kokonaisvuokra oli korkea, varsinkin jos niiden suunnittelu oli sellainen, että niitä ei voitu jakaa pienempiin vuokrayksiköihin. Sen sijaan vuokrien lasku oli yleensä sitä pienempi, mitä pienempi oli asunnon absoluuttinen vuokra. Niin ikään kehitys oli erilainen eri kaupunginosissa. Täten vuokrat alenivat enemmän siellä, missä asukkaat pääasiallisesti kuuluivat ruumiillisen työn tekijöihin, kuin sellaisissa taloissa, joissa asui virkamiehiä tai muita vakinaisen palkan nauttijoita.¹

Kiinteistöjen vuokratulot eivät kuitenkaan ole riippuvaisia ainoastaan vuokratason korkeudesta, vaan lisäksi vuokratappioiden suuruudesta. Sanotut tappiot aiheutuvat joko siitä, että asunnonvuokraaja ei täytä sopimuksenmukaista maksuvelvollisuuttaan, tai siitä, että joukko asuntoja on tyhjillään. Maksamattomien vuokrien määrästä ei ole saatavissa yhtenäistä aineistoa. Yksittäistapauksien perusteella on kuitenkin voitu todeta, että perimättä jääneet vuokrat lamavuosina saattoivat nousta 3—4 0/0:iin. Luvut kuitenkin vaihtelevat suuresti asuntojen laadusta ja talojen sijainnista riippuen.² Asuntoreservin kehitystä taas on jo aikaisemmin käsitelty. Täydennykseksi mainittakoon ainoastaan, että 1930-luvun lamakauden aikana aina 40 0/0 talojen asunnoista saattoi kesäaikana olla vuokraamattomina. Tästä syystä johtuneiden vuokratappioiden suuruudesta ei yhtenäistä aineistoa ole saatavissa, mutta joissakin tapauksissa niiden on havaittu lamavuosina nousseen aina 10 0/0:iin talon kokonaisvuokratuloista.³

Asuntokiinteistöjen k o r k o k u s t a n n u s t e n kehitystä havainnollistaa jossakin määrin kuvio 11 (s. 160), jossa graafisesti esitetään korkokannan vaihtelut Suomessa vuosina 1923—1938. Koska Suomen Pankin virallinen diskonttokorkeus ei monestakaan syystä johtuen anna täydellistä kuvaa sanotuista vaihteluista, kuvioon on lisäksi otettu kaksi muuta korkosarjaa, nimittäin säästöpankkien myöntämien kiinnityslainojen keskekorko ja liikepankkien keskimääräinen lainakorko.⁴ Voi-

¹ Ks. GRIPENBERG, m.t., s. 114—115.

² GRIPENBERG, m.t., s. 115.

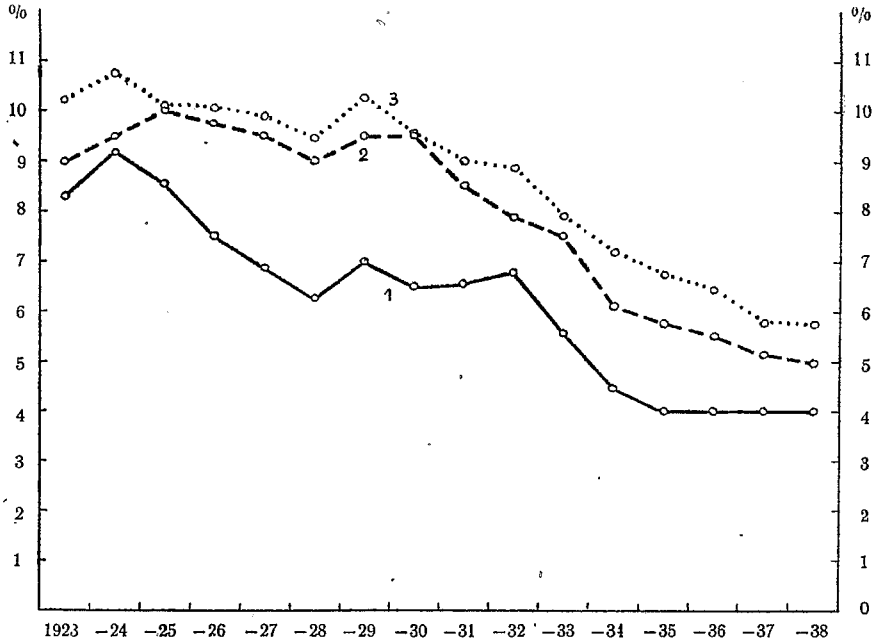
³ GRIPENBERG, m.t., s. 116.

⁴ *Säästöpankkien myöntämien kiinnityslainojen keskekorkoa vuosina 1923—1938 edustaa säästöpankkien ns. seisovista lainoista — joiden enemmistö on ollut kiinnityslainoja — maksettu yleisin korko. Vuosijaksoa 1934—1938 koskevat luvut sen sijaan tarkoittavat kaupunkikiinteistöihin kiinnitystä vastaan myönnettyjen lainojen keskekorkoa. (Lähde: SVT VII, A, Säästöpankkitalastoa.)*

Liikepankkien myöntämien lainojen keskekorko on laskettu siten, että kaikkien liikepankkien keskimääräiset lainakorot on punnittu asianomaisten pankkien kaupunkikiinteistöille myöntämien lainojen määrillä. (Lähde: SVT VII, C, Pankkitilastoa.)

Kuvio 11. Korkokannan kehitys Suomessa vuosina 1923—1938.

1. Suomen Pankin alimman diskonttokoron vuosikeskimäärät
2. Säästöpankkien myöntämien kiinnityslainojen keskkikorko
3. Liikepankkien myöntämien lainojen keskkikorko



taneen lähteä siitä, että edellinen suurin pürtein kuvastaa ensisijaista kiinnitystä, jälkimmäinen taas toissijaista kiinnitystä vastaan myönnettyjen lainojen koronvaihteluita. Huomattava on, että koska esitetyt korkosarjat tarkoittavat vuosikeskimääriä, käyrät eivät kuvaa korkokannan lyhyen ajan vaihteluita, vaan sen yleistä kehityssuuntaa.

Taustaksi kuvion havainnollistamalle kehitykselle mainittakoon, että aina 1890-luvulta lähtien virallinen diskonttokorko pysytteli pääasiallisesti 5—5 1/2 0/0:ssa nousien vain poikkeustapauksissa korkeammalle. Sen sijaan maailmansodan päätyttyä korkokanta rahamarkkinain kiristytessä asteittain kohosi saavuttaen 1920-luvulla tason, joka oli paljon yläpuolella sen, mihin Suomessa aikaisemmin oli totuttu. Rahamarkkinat olivat kireimmillään vuonna 1923, jonka loppupuolella virallinen diskontto saavutti huippunsa eli 10 0/0. Siitä lähtien korkokanta on pitkällä tähtäimellä katsoen jatkuvasti alentunut, vaikkakin tämä kehityssuunta syksyllä 1928 puhjenneen pääomapulan jälkeen joksikin aikaa keskeytyi.

Kaupunkien asuntokiinteistöjen kuoletuskustannusten kehitys itsenäisyyden aikana ei ole tilastollisesti valaistavissa. Sen sijaan on eräitä tietoja saatavissa hoitokustannusten vaihteluista, tosin vain Helsingin osalta ja ainoastaan tutkittavan ajanjakson loppuvuosilta.¹ Kyseisen aineiston pohjalla laskettuina 215 helsinkiläisen asuintalon hoitokustannukset olivat vuosina 1933—1938 keskimäärin seuraavat:

Vuosi	mk
1933	176 500
1934	164 500
1935	177 600
1936	179 700
1937	189 900
1938	198 600

Edes summittaisen käsityksen saamiseksi hoitokustannusten aikaisemmasta kehityksestä on puuttuville vuosille laskettu indeksiluvut. Laskelmien pohjana ovat ne yksityiset menoerät, joista tietoja on saatavissa, ja punnuksina on käytetty sanottujen menoerien keskimääräistä prosentuaalista osuutta kaikista hoitokustannuksista vuosina 1933—1938. Kyseiset menoerät ovat seuraavat: lämmitys ja lämmin vesi, verot, korjauskulut, palkat, vedenkulutus ja sähkö.² Kun mainitut erät käsittävät lähes 86 % kaikista hoitokustannuksista, tulokseksi saatu lukusarja karkeudesta huolimatta antanee suurin piirtein oikean kuvan helsinkiläisten asuntokiinteistöjen hoitokustannusten todellisesta kehityksestä.

Liittämällä todelliset hoitokulut vuosilta 1933—1938 edellisten vuosien konstruoituihin lukuihin saadaan seuraava indeksisarja (1923—1938 = 100):

¹ Ks. edellä s. 152.

² Hinta-aineistona on käytetty pääasiallisesti Suomen Pankin rakennuskustannusindeksin alaindeksejä, jolloin lämmitys- ja lämminvesikuluja edustamaan on valittu polttokoksin hintaindeksi, korjauskustannusten on edellytetty kehittyneen yhdensuuntaisesti ns. rakentajan indeksin kanssa ja talonmiehen sekä isännöitsijän palkkojen on otaksuttu muuttuneen samantapaisesti kuin konttoristin palkka. (Ks. Taloudellisia selvityksiä 1942, Suomen Pankin suhdannetutkimusosaston julkaisuja, Sarja A: 1, Liite 2.) Sen sijaan verojen kehitystä valaisemaan on otettu viralliseen elinkustannusindeksiin sisältyvä veroindeksi.

Vuosi	Indeksi	Vuosi	Indeksi
1923	114	1931	92
1924	114	1932	96
1925	103	1933	95
1926	96	1934	89
1927	100	1935	96
1928	97	1936	96
1929	103	1937	102
1930	100	1938	107

Näyttää siltä, että asuintalojen hoitokulut ovat tutkittavan ajanjakson kuluessa vaihdelleet verraten suppeissa puitteissa. Mitään selvää kehityssuuntaa niissä on vaikea havaita, lukuunottamatta noususuuntaa 1930-luvun puolivälin jälkeen. Lämmitys- ja lämminvesikulujen suuren osuuden takia indeksin vaihtelut ovat riippuneet ennen kaikkea polttokoksin hinnanvaihteluista. Todellisuudessa kehitys on tietenkin jossakin määrin saattanut poiketa yllä esitetystä, koska indeksiä laskettaessa ei sellaisia tekijöitä kuin talven kylmyyttä ym. ole voitu ottaa huomioon.

36 §. Uusien asuntokiinteistöjen kannattavuuden ja myyntihintojen todennäköisen kehityksen havainnollistaminen. Menetelmä. Voidaan lähteä siitä, että asuntokiinteistöjen haluttavuus sijoitusobjekteina, niiden kysynnän voimakkuus ja niistä maksettavat hinnat kiinteistömarkkinoilla kehittyvät suunnilleen yhdensuuntaisesti kiinteistöjen kannattavuuden kanssa. Mitään sellaista tilastoaineistoa, josta tämä kehitys suoranaisesti kävisi ilmi, ei valitettavasti ole käytettävissä. Sen perusteella, mitä esillä olevan luvun aikaisemmissa §:issä on todettu asuntokiinteistöjen kannattavuuteen ja myyntihintoihin vaikuttavista tekijöistä, niiden keskinäisistä suhteista ja niiden kehityksestä tutkittavan ajanjakson kuluessa, voidaan kuitenkin ajatella konstruotavaksi puheena olevaa kehitystä havainnollistava indeksisarja. Vain sellaisen pohjalla käy mahdolliseksi edes joltisellakin todennäköisyydellä tehdä johtopäätöksiä uusien asuntokiinteistöjen kannattavuuden ja myyntihintojen muutosten vaikutuksesta uudisrakennustuotannon volyymin vaihteluihin.

Tyypillisten helsinkiläisten asuntokiinteistöjen kannattavuussuhteista ja kauppahinnoista ennen suursodan syttymistä vuonna 1939 tiedetään, että uusien asuintalojen hinta oli keskimäärin yhtä suuri kuin niiden kymmenkertainen vuosivuokratuotto. Oletetaan, että tietynsuu-

ruisen ja -laatuksen talon hinta oli 10 000 000 mk. Tällöin sen vuotuiset vuokratulot siis nousivat 1 000 000 mk:aan. Otaksutaan kiinteistön lainoitusarvoksi niinkään 10 000 000 mk ja edellytetään sen pysyvä lainoitus järjestetyksi siten, että 30 vuoden kuoletuslaina ensisijaista kiinnitystä vastaan nousi 55 %:iin lainoitusarvosta sekä että toissijainen kiinnitys — irtisanottava pankkilaina — oli 10 % lainoitusarvosta. Ensisijaisen lainan korko olkoon 5 % ja toissijaisen 6 %. Ensisijaisen lainan kuoletus oletetaan järjestetyksi siten, että lainaa vuosittain lyhennetään 1.5 %. Kyseessä olevan kaltaisen talon hoitokustannukset vihdoin voidaan arvioida n. 250 000 mk:ksi.¹ Tällaisen kiinteistön tuloja menoarvio muodostuu seuraavaksi:

Tulot:

Vuokratuloja 1 000 000:—

Menot:

A. *Korkomenot*

Korko 5.5 milj. mk:n lainasta 5 % 275 000:—

Korko 1.0 milj. mk:n lainasta 6 % 60 000:— 335 000:—

B. *Kuoletusmenot*

Kuoletus 5.5 milj. mk:n lainasta 1.5 % 82 500:—

C. *Hoitokustannukset*

Lämmitys, lämmin vesi, vesikulut, korjaukset, palkat,

sähkö, hissit, puhtaanapito, verot ym. 250 000:—

Menoja yhteensä 667 500:—

Tuloja enemmän kuin menoja 332 500:—

Koska omistaja on maksanut kiinteistöstä 10 000 000 mk, hänen oma pääomaosuutensa — asunto-osakeyhtiötalossa osakepääoma — on siis 3 500 000 mk. Hän saa siten rahoilleen n. 9.5 % koron, minkäsuuruista tuottoa, kuten edellä todettiin, voitaneen pitää todellisuutta vastaavana.²

¹ Kysymyksessä on fiktiivinen tapaus, joka kuitenkin vastaa empiiristä todellisuutta. Luvut perustuvat GRIPENBERGIN tutkimuksiin (m.t., s. 118—119), kuitenkin se erotuksena, että alkuperäisessä esimerkissä talon hoitokulut ovat 253 750 mk. Koska muut esimerkissä olevat luvut ovat pyöristettyjä, on johdonmukaisuuden vuoksi myös ko. luku pyöristetty.

² Ks. edellä 34 §.

Edellä esitetyn tulo- ja menoarvion perusteella saadaan yhtälö

$$t - (k_1 + k_2 + v + h) = \frac{p}{100} M - (L_1 + L_2),$$

jossa t = kiinteistön vuokratulot, k_1 = ensisijaisen lainan korot, k_2 = toissijaisen lainan korot, v = kuoletusmenot, h = hoitokustannukset, M = myyntihinta, L_1 = ensisijaisen lainan määrä, L_2 = toissijaisen lainan määrä ja p = kiinteistönomistajan omalle pääomalleen saama korkoprosentti. Jos kiinteistön kokonaismenoista ($k_1 + k_2 + v + h$) käytetään merkintää m ja lainojen yhteissummasta merkintää L , yhtälö voidaan esittää muodossa

$$M = L + \frac{100}{p} (t - m).$$

Sijoittamalla eri vuosien vastaavat luvut tähän kaavaan saadaan vastaus kysymykseen, mitä pääomansijoittajan, joka haluaa tietyn suuruisen koron omalle pääomalleen, eri ajankohtina olisi kannattanut maksaa kyseistä tyyppiä olevasta kiinteistöstä.

Tarvittavat luvut on saatu seuraavasti:

Vuokratulot. On otaksuttu, että vuokratulot ovat muuttuneet samassa suhteessa kuin Helsingin viralliseen elinkustannusindeksiin sisältyvä asunnonvuokraindexi. Lamavuosien vuokratappioita ei pätevien tietojen puutteessa ole voitu ottaa huomioon.

Kiinnityslainojen on edellytetty muodostavan saman suhteellisen osuuden kiinteistön lainoitusarvosta kuin alkuperäisessä esimerkissäkin, siis ensisijaisen lainan 55 % ja toissijaisen 10 %. Kiinnityslainojen absoluuttisten määrien laskemiseksi on tiedettävä myös kiinteistön lainoitusarvo eri vuosina. Viimeksi mainitun voidaan katsoa muuttuneen samassa suhteessa kuin uusien asuntokiinteistöjen tuotantokustannukset¹, joista seikkaperäisemmin jäljempänä².

¹ Vrt. Suomen Asuntohypoteekkipankin vuosikertomus vuodelta 1934 (s. 11): »Yleisin tapa (lainaobjektien) arvioimisessa on ollut myöntää lainana vissi prosentti talon palovakuutusarvosta tai ottaa selville talon kuutiometrisisältö ja kertoa se kohtuullisena pidetyllä, käyppiin rakennuskustannuksiin perustuvalla kuutiometrihinnalla, lisätä siihen tontin arvo ja myöntää lainana vissi prosentti näin saadusta kokonaisarvosta. Kumpikaan menettely ei pane huomiota talon tuottokykyyn, joka kuitenkin saattaa kuutiometriä kohden laskien vaihdella, kun vanhemmatkin talot otetaan lukuun, useissa sadoissa prosenteissa.» — Se käsitys, että talon tuottokyky muodostaa sopivimman perustan lainoitusarvon määräämiseksi, näyttää saaneen jonkin verran jalansijaa vasta viimeksi kuluneina vuosina.

² Ks. 44 §.

Ensisijaisen lainan korkokantaa edustamaan on otettu säästöpankkien myöntämien lainojen keskikorko.¹ Laskuja suoritettaessa luvut on kuitenkin tasoitettu lähimpään täyteen $\frac{1}{4}$ 0/0:iin.

Toissijaisen lainan koron on oletettu muuttuneen samoin kuin liikepankkien myöntämien lainojen keskikorko², joka on tasoitettu samoin kuin yllä. Poikkeuksen muodostavat kuitenkin vuodet 1936—1938, joiden osalta on käytetty liikepankkien antolainauksessaan noudattamaa yleisintä korkoa, joka paremmin on sopusoinnussa lähtökohtana olevassa tyyppiesimerkissä esitetyn korkoprosentin kanssa.

Kuoletuskustannukset on, kuten alkuperäisessä esimerkissäkin, oletettu $1\frac{1}{2}$ 0/0:ksi vuodessa ensisijaisen kiinnityslainan määrästä.

Hoitokustannukset eri vuosina on laskettu aikaisemmin esitettyjen suhdelukujen avulla.³

Laskelmien vaikeimman probleeman muodostaa kysymys siitä, mikälaista tuottoa omalle pääomalleen taloussubjekti, joka harkitsee rahoapäoman sijoittamista kaupunkikiinteistöön, on kulloinkin pitänyt »normaalina» tai »kohtuullisena». Voitaneen lähteä siitä, että sanottu tuottoprosentti ei pysy eri suhdannevaiheissa vakiona, vaan vaihtelee, kuten jo aikaisemmin huomautettiin, muiden ajateltavissa olevien sijoitusmahdollisuuksien tarjoaminen etujen kanssa. Niin ikään on jo viitattu siihen, että tuloa tuottavan säästämisen tyyppillistä muotoa edustaa obligaatioiden osto. Se ajatus onkin lähellä, että kiinteistöpääomalta vaadittava korko olisi vaihdellut tietyssä suhteessa varmojen obligatioiden efektiiviseen tuottoon. Tähän on kuitenkin huomautettava, että obligatiot ovat Suomessa olleet suuren yleisön keskuudessa varsin vähän harrastettu sijoitusmuoto ja että vakavaraisten, pörssissä noteerattujen yhtiöiden osakkeet ovat olleet tässä suhteessa suositumpia, vaikka jälkimmäistenkin merkitys on maassamme paljon pienempi kuin monissa muissa, taloudellisesti edistyneemmissä maissa. Tosin kylläkin myös Suomen oloissa tietyt taloussubjektit, erityisesti vakuutuslaitokset sijoittavat varojaan sekä obligatioihin että asunto-kiinteistöihin, mutta yksityiselle pääomanomistajalle, joka harkitsee varojensa sijoittamista asuntokiinteistöön, obligatiot eivät yleensä ole edustaneet toista vaihtoehtoa. Todennäköisemmältä näyttää, että ne vaatimukset, jotka pääomansijoittaja kulloinkin on oman pääomaosuus-

¹ Ks. s. 159, alaviitta 4.

² Ks. s. 159, alaviitta 4.

³ Ks. s. 162.

tensa tuotolle asettanut, ovat vaihdelleet jossakin suhteessa yleiseen korkokantaan. Tämän suhteen täsmällinen määrittäminen sen sijaan lienee mahdotonta.

Esillä olevissa laskelmissa on lähdetty siitä, että pääomansijoittaja on jatkuvasti vaatinut pääomaosuudelleen koron, joka on vähintään yhtä paljon pankkien talletuskorkoa korkeampi kuin oli laita lähtökohtana olevassa esimerkissä vuodelta 1939, so. että kiinteistö pääomalta vaadittavan »normaalin» koron ja talletuskoron välinen marginaali on kaikkina kysymykseen tulevana vuosina ollut vakio.¹ Kieltämättä tällöin on kysymys suoranaisesta arvaamisesta, joten laskelmilla suuremmassa tai pienemmässä määrässä on pelkän ajatuskokeen luonne. Toisaalta kuitenkin se seikka, että tällä tavoin saatu »normaali» tuotto korko prosentin pari saattaa poiketa todellisesta, ei olennaisesti vaikuta tulokseksi saatavan käyrän muotoon, jonka käyrän joka tapauksessa voidaan otaksua antavan pääpiirteissään oikean kuvan sekä kehityksen yleisestä suunnasta että myös vaihtelujen suuruisuokasta.

Lopputulokset esitetään numerollisesti taulukossa 10 (s. 167) ja graafisesti kuviossa 12 (s. 169). Sanomattakin on selvää, että johtopäätösten tekemisessä on noudatettava varovaisuutta. Käytetty menetelmä perustuu kieltämättä osaksi verraten epärealistisille edellytyksille. Ensimmäkin rakennustyyppi on tutkittavan ajanjakson kuluessa jossakin määrin muuttunut. Lisäksi kiinteistön rahoituksen on otaksuttu tapahtuvan jonkin verran »terveemmällä» pohjalla kuin todellisuudessa lienee keskimäärin ollut laita. Niinikään on edellytetty, että kiinteistömarkkinoilla ostajina toimivat talousobjektit ovat *ex ante* — jos ns. Tukholman koulukunnan terminologiaa käytetään — pystyneet arvioimaan kiinteistön taloudellisen tuloksen, vaikka he todellisuudessa ovat voi-

¹ Talletuskorkoa edustamaan on otettu suurpankkien, so. Kansallis-Osake-Pankin, Pohjoismaiden Yhdyspankin ja Helsingin Osakepankin maksama keskimääräinen korko 6 kuukauden talletuksista (ks. SVT VII, C, Pankkitilastoa). — Mainittakoon, että erään, markkinoilla esiintyvien obligaatioiden efektiivisestä korkotuotosta vuosina 1926—1932 suoritetun tutkimuksen mukaan sanottu tuotto on suurin pirtein pysytellyt jonkin verran Suomen Pankin diskonton ja suurpankkien talletuskoron yläpuolella. Näitä kolmea korkoryhmää valaisevilla käyrillä on ylipäänsä ollut samantapainen kehitys, kuitenkin siten, että obligaatiokorko on jonkin verran kulkenut edellä kehityksessä (Unitas 1935, s. 96—97). Täten käytetty laskutapa antaa suunnilleen saman tuloksen kuin sellainenkin, jossa kiinteistö pääoman tuoton otaksutaan olevan tiettyssä suhteessa obligaatioiden tuottoon.

Taulukko 10. Uusien asuntokiinteistöjen kannattavuus Helsingissä vuosina 1923—1939.

Vuosi	t	L_1	L_2	k_1	k_2	v	h	p	M	
	1 000 mk	1 000 mk	1 000 mk	1 000 mk	1 000 mk	1 000 mk	1 000 mk	%	1 000 mk	1924—1938 = 100
1923	625	4 101	746	369.1	76.5	61.5	242.3	13	—	—
1924	889	4 358	792	414.0	85.1	65.4	242.5	13	5 780	67
1925	1 067	4 265	775	426.5	77.5	64.0	220.0	13	7 185	84
1926	1 153	4 404	801	429.4	80.1	66.1	205.0	12.5	8 180	95
1927	1 238	4 626	841	439.5	84.1	69.4	212.5	12.5	8 930	104
1928	1 285	4 882	888	439.4	84.4	73.2	207.5	12.5	9 610	112
1929	1 332	5 010	911	476.0	93.4	75.2	220.0	13	9 510	111
1930	1 355	4 766	867	452.8	82.4	71.5	212.5	12.5	9 920	116
1931	1 175	4 218	767	358.5	69.0	63.3	195.0	12	9 060	106
1932	1 129	3 962	720	317.0	63.0	59.4	202.5	11.5	8 920	104
1933	983	3 799	691	284.9	55.3	57.0	200.0	11	8 000	93
1934	902	4 137	752	248.2	54.5	62.1	190.0	10	8 360	98
1935	885	4 218	767	242.5	51.8	63.3	202.5	10	8 025	94
1936	893	4 474	814	246.1	52.9	67.1	205.0	10	8 510	99
1937	913	4 847	881	254.5	52.9	72.7	217.5	9.5	9 045	106
1938	947	5 150	936	257.5	56.2	77.3	227.5	9.5	9 540	111
1939	1 000	5 500	1 000	275.0	60.0	82.5	250.0	9.5	10 000	117

Merkkien selitykset: t =kiinteistön vuokratulot, L_1 =ensisijaisen lainan määrä, L_2 =toissijaisen lainan määrä, k_1 =ensisijaisen lainan korot, k_2 =toissijaisen lainan korot, v =kueletusmenot, h =hoitokulut, p =kiinteistönomistajan omalle pääomalleen saama korkoprosentti, M =hinta, joka ostajan edellä esitettyjen edellytysten vallitessa olisi kannattanut maksaa uudesta asunto-kiinteistöstä.

neet saada siitä täyden käsityksen vasta *ex post*.¹ Edelleen on syytä vielä kerran korostaa, että käytetyn kaavan avulla ainoastaan saadaan vastaus kysymykseen, mitä pääomansijoittajan olisi tiettyjen rahoitusedellytyksien vallitessa kannattanut maksaa tietynlaatuisesta asuntokiinteistöstä, jos hän olisi kulloinkin vaatinut sijoittamalleen pääomalle tietynsuuruisen koron. Täten ei mm. sellaista olennaisen tärkeätä seikkaa kuin luotonsaantimahdollisuuksien vaihteluita ole voitu ottaa huomioon. Kyseisen menetelmän mukaan laskettuina uusien asuntokiinteistöjen myyntihinnat olisivat saavuttaneet huippunsa vuonna 1930, jolloin vuokraindexi kohosi korkeimmilleen ja korkokanta jonkin verran aleni siltä tasolta, jolle se pääomapulan syksyllä 1928 puhjettua oli noussut. Todellisuudessa kuitenkin kiinteistöluoton saanti, kuten jäljempänä osoitetaan, sanotun pääomapulan puhjettua käytännöllisesti katsoen tyrehtyi useaksi vuodeksi, joten ei ole todennäköistä, että uusista asuntokiinteistöistä pulan jälkeen enää voitiin maksaa yhtä korkeita tai korkeampia hintoja kuin vuonna 1928. Lisäksi viralliseen elinkustannusindeksiin sisältyvä vuokraindexi todennäköisesti on jonkin verran »myöhässä»; huomattakoon, että edellä (s. 158) esitetyn taulukon 9 mukaan, joka koskee pienasuntojen keskimääräisiä k u u k a u s i v u o k r i a, Helsingin vuokrataso olisi saavuttanut huippunsa jo vuonna 1929. Eräiden käytettävissä olevien tietojen mukaan kiinteistöjen hinnat, kuten myös taulukko 10 ja kuvio 12 osoittavat, olivat jo vuonna 1929 laskusuunnassa.² Kun vielä otetaan huomioon eräät psykologiset tekijät, joista seikkaperäisemmin edempänä, ei hevillä ole ajateltavissa, että asuintalojen myyntihinnat enää vuonna 1930 olisivat uudelleen ja vieläpä varsin tuntuvasti kohonneet. Käytetyn menetelmän periaatteellisesti ehkä heikoin kohta lienee kuitenkin se, että on mahdotonta varmuudella tietää, kuinka suurta tuottoa kiinteistöomalle kunakin vuonna on keskimäärin pidetty »kohtuullisena» tai »normaalina».

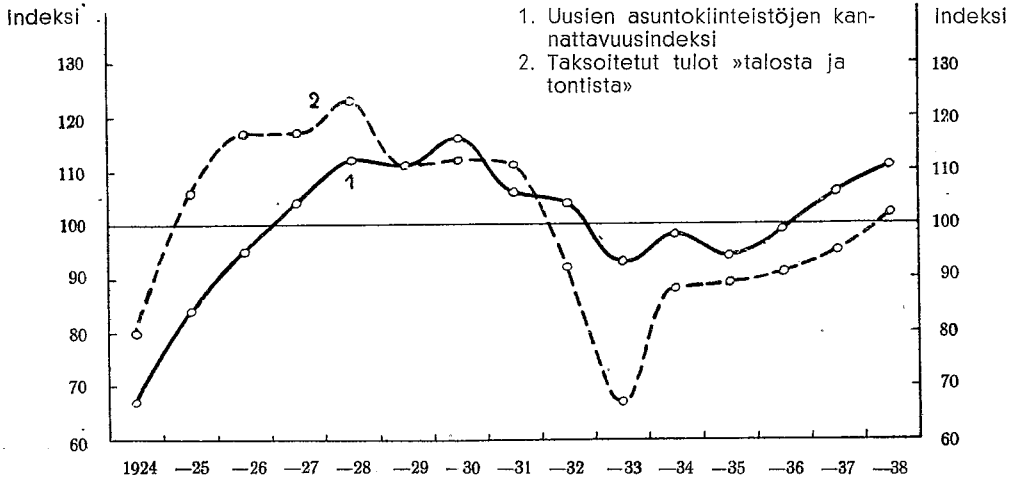
Suoritettuihin laskelmiin liittyvien heikkouksien johdosta on paikallaan koetella saavutettujen tulosten luotettavuutta muiden käytettävissä olevien tietojen valossa. Erään mahdollisuuden tässä suhteessa tarjoaa kunnallisverotilasto, josta käyvät ilmi mm. »talosta ja tontista», so.

¹ Ex ante- ja ex post-analyysistä sekä siihen liittyvistä probleemoista ks. esim. LUNDBERG, *Studies in the Theory of Economic Expansion*, II luku. Vrt. myös KLAUS WARIS, m.t., s. 58 ja seur.

² SUVIRANTA, *Taloudellinen asema*, s. 154.

**Kuvio 12. Asuntokiinteistöjen kannattavuus Helsingissä vuosina
1924—1938.**

1924—1938=100



kiinteistöistä saadut taksoitetut tulot.¹ Kun sanotut tulot ovat luonteeltaan vuokratuloja, ja kun lisäksi periaatteessa pyritään puhtotuoton verottamiseen, on ajateltavissa, että puheena olevien tulojen kehitys antaa pääpiirteissään oikean kuvan asuntokiinteistöjen kannattavuuden vaihteluista. Huomattava tosin on, että verotilaston tiedot koskevat kaikkia kiinteistöjä eivätkä ainoastaan vastavalmistuneita, mutta tämä seikka ei ratkaisevassa määrässä vähentäne niiden käyttökelpoisuutta. (Ks. kuviota 12.)

Verotilaston lukuja puheena olevaan tarkoitukseen käytettäessä on otettava huomioon, että jonakin vuonna taksoitetut tulot eivät osoita kiinteistöjen kannattavuutta samana, vaan edellisenä vuonna. Myöskään ei »talosta ja tontista» saatujen tulojen kokonaismäärä sellaisenaan anna oikeaa kuvaa kiinteistöjen kannattavuuden vaihteluista, vaan pääkaupungin voimakkaasta kasvusta tutkittavan ajanjakson kuluessa aiheutunut *trend* on tavalla tai toisella eliminoitava. Yksinkertaisin ja tarkoitukseen sopivin tapa lienee se, että kiinteistöistä saatujen taksoitettujen tulojen kokonaismäärä jaetaan kunkin vuoden asuntokannalla.

¹ Lähde: Helsingin kaupungin tilastollinen vuosikirja.

Havaitaan, että jos aikaisemmin esitetyt modifikaatiot otetaan huomioon, verotilastoon perustuva kannattavuuskäyrä on kehittynyt huomattavan yhdenmukaisesti puhtaasti laskelmallista tietä saadun käyrän kanssa. Molempien ylin piste on vuonna 1928 ja aallonpohja vuonna 1933, minkä lisäksi myös vaihtelujen amplitudit vastaavat toisiaan niin hyvin kuin kohtuudella voidaan odottaa kahdelta aikasarjalta, jotka perustuvat siinä määrässä erilaiseen ja lisäksi epäluotettavaan aineistoon kuin esillä olevassa tapauksessa on laita. Sen seikan, että vuonna 1933 tulot talosta ja tontista supistuivat tuntuvasti enemmän kuin teoreettisesti laskettu kannattavuus, selittää ainakin osaksi se, että lama-kauden vuokratappioita ei laskelmissa ole voitu aineiston puuttuessa ottaa huomioon. Seuraavina vuosina sen sijaan molempien käyriä kehitys on silmään pistävän yhdensuuntainen. Täten kunnallisverotusta koskevat tiedot viittaavat siihen, että konstruoidun kannattavuuskäyrän edellytykset, vaikkakin ne osaksi on suoranaisesti arvattu, eivät tietystä epärealistisuudestaan huolimatta olennaisessa määrässä poikkeaa todellisuudesta. Käyttämällä apuna molempia puheena olevia käyriä saadaan havainnollinen ja todennäköisesti verraten oikea kuva uusien asuntokiinteistöjen kannattavuuden kehityksestä tutkittavan ajanjakson kuluessa.

Vaikka voidaankin lähteä siitä, että ne hinnat, jotka uusista asuntokiinteistöistä todellisuudessa maksetaan, pääasiallisesti myötäilevät näiden kiinteistöjen kannattavuuden vaihteluita, on toisaalta muistettava, että kiinteistömarkkinoilla on tutkittavana aikana vaikuttanut joukko sekä »realisia» että psykologisia tekijöitä, joita edellä ei ole voitu ottaa huomioon. Näitä ovat ennen kaikkea 1920-luvulla vallinnut kiinteistökeinottelu sekä eräät Suomen oloille tyyppillisestä asunto-osakeyhtiömuodosta johtuneet ilmiöt. Ennen kuin ryhdytään tekemään johtopäätöksiä kiinteistömarkkinain kehityksestä uudisrakennustoiminnan vaihtelujen selityksiperusteena, on paikallaan yrittää täydentää ja modifioida saatua kehityskuvaa tarkastelemalla edellä viitattujen tekijöiden todennäköisiä vaikutuksia uusien asuintalojen myyntihintoihin, vaikkakaan sanottujen vaikutusten kvantitatiivinen mittaaminen ei ole mahdollista.

37 §. Maailmansodan jälkeinen inflaatiokeinottelu. Tähän mennessä on edellytetty, että kiinteistömarkkinoilla ostajina esiintyvien taloussubjektien tarkoituksena on pitää hankkimansa kiinteistöt jatkuvasti tai ainakin pitkähkön ajan hallinnassaan pysyvän tulon lähteenä.

Todellisuudessa pitkäaikaisen sijoitusobjektin hankkiminen ei kuitenkaan ole kiinteistökauppojen ainoa vaikutin, vaan useassa tapauksessa ostajan nimenomaisena tarkoituksena on sopivan tilaisuuden tullen myydä hankkimansa kiinteistö voitolla. Silloinkin, kun kiinteistö on ostettu pääasiallisesti sijoitusmielessä, mahdollisuus tulevaisuudessa hyötyä kiinteistönarvojen muutoksista saattaa esittää tiettyä osaa. Toisin sanoen kiinteistöjen myyntihintojen kehitys ei perustu yksinomaan kiinteistöjen kannattavuusedellytysten muutoksiin, vaan lisäksi suuremmassa tai pienemmässä määrässä ilmiöön, josta tavallisesti käytetään nimitystä *keinottelu*.

Yleinen käsitys lienee, että kiinteistöjen myyntihinnoilla on keinotellun johdosta taipumus kohota, mikä puolestaan johtaa vuokrien koroittamiseen, jotta kiinteistöjen ostajat saisivat »kohtuullisen» koron pääomansijoitukselleen. Jos kiinteistöjen hinnat tuntuvasti ja yleisesti nousevat ja spekulatiivisia kiinteistökauppoja samanaikaisesti tapahtuu runsaasti, sanottu nousu tavallisesti tulkittaneen keinotellun aiheuttamaksi. Keinotellun merkitystä kiinteistönarvojen kehitykselle ei kuitenkaan ole liioiteltava. On näet muistettava, että jokaisella myyjällä, joka haluaa saada hallussaan olevasta kiinteistöstä mahdollisimman korkean hinnan, on markkinoilla vastapainona toinen taloussubjekti, jonka päämääränä on ostaa mahdollisimman halvalla. Ei ole suinkaan *a priori* sanottua, että edellisellä aina tai edes useimmissa tapauksissa olisi ratkaiseva vaikutus kauppahinnan muodostumiseen. Huomattakoon, että kiinteistöjen hinnanmuodostuksen epämääräisyydestä johtuen keinottelu saattaa olla kannattavaa sellaisinakin aikoina, jolloin hinnoissa ei tapahdu sanottavaa nousua. Enemmän tai vähemmän ammattimaisten kiinteistökeinottelijoiden voitonmahdollisuudet eivät riipu yksinomaan heidän mahdollisesta kyvystään vivuta myyntihintoja ylöspäin, vaan useinkin heidän taidostaan saada kiinteistöjä haltuunsa halvalla. Näyttää epätodennäköiseltä, että yksinomaan keinotellu voisi yleisesti nostaa kiinteistöjen myyntihintoja sanottavasti ylisentason, jonka yleiset kannattavuusedellytykset määräävät. Yleisen ja huomattavan kiinteistönarvojen nousun, vaikka se tapahtuisikin vilkkaana keinotellukautena, täytyy kuitenkin viime kädessä perustua siihen, että kiinteistöjen tuoton odotetaan tulevaisuudessa lisääntyvän jo tapahtuneen tai odotettavissa olevan vuokrien nousun — tai mahdollisesti korkokannan laskun — johdosta.¹

¹ Vrt. HELGER, m.t., s. 78—79.

Edellä sanotusta huolimatta keinottelulla on todennäköisesti ajoittain ollut melkoinen vaikutus asuntokiinteistöjen hinnanmuodostukseen Suomen kaupungeissa. Se, että näin on ollut laita, johtuu viime kädessä markan arvon romahdusmaisesta laskusta edellisen maailmansodan jälkeen. Kaupunkien asuntokiinteistöjen hinnat, kuten oli laita myös maatalous- ja teollisuuskiinteistöjen, sopeutuivat vain hitaasti ja vähitellen uuden rahanarvon mukaiseen hintatasoon. Lisäksi kaupunkitalojen luonnollista hintakehitystä itsenäisyyden ensimmäisinä vuosina ehkäisi muiden tekijöiden ohella vuokrasäännöstely, joka piti niiden tuottavuutta alhaisena. Seurauksena oli, että vaikka inflaation katsotaan »virallisesti» päättyneen vuonna 1922, kiinteistöjen hinnat vielä vuosikausia sen jälkeen jatkoivat kohoamistaan. Edelleen rahanarvon aleneminen vaikutti kiinteistönarvoihin myös siten, että se supisti ennen inflaatiokauden alkua rakennettujen kiinteistöjen velat murtoosaan entisestään. Nouseva hintakehitys koski myös uusia asuntokiinteistöjä johtuen tuotantokustannusten kohoamisesta, mistä seikkaperäisemmin edempänä. Kun rakennusyrittäjät eivät ajan mittaan voi jatkaa toimintaansa saamatta valmiista taloista vähintään sellaisia hintoja, että tuotantokustannukset — enemmän tai vähemmän »kohtuullinen» yrittäjänvoitto mukaan luettuna — tulevat peitetyiksi, täytyi uusien asuintalojen myyntihintojen kohota vähintään rinta rinnan kustannusten kanssa.

Kun jokainen kiinteistönostaja saattoi lähteä siitä, että hänellä jonkin ajan perästä on arvojen kohotessa hyvä voitto käsissään, asuintalot joutuivat inflaatiokeinottelun kohteiksi. Eivätkä tällaiset laskelmat vuosikausiin pettäneetkään: »Kuta enemmän rakennettiin, sitä enemmän keinottelu yltyi, ja kuta enemmän keinottelu yltyi, sitä enemmän hinnat kohosivat. Oli syntynyt spekulatiokausien tavallinen vuorovaihtus kysynnän ja hintojen välillä».¹ Uusien talojen tuotantokustannusten jatkuvasti kohotessa myös asunto-osakkeista säännöllisesti saatiin talon valmistuttua parempi hinta kuin mikä niistä yhtiötä perustettaessa oli maksettu. Seurauksena oli, että Suomen suurimmille kaupungeille tunnusomainen asunto-osakeyhtiömuoto sinänsä oli omansa sekä välittömästi että välillisesti edistämään kiinteistökeinottelua 1920-luvulla tekemällä myös suhteellisen »pienille» pääomanomistajille mahdolliseksi sijoittaa rahapääomaa kaupunkikiinteistöihin ostamalla vaikkapa vain yhden tai muutamia asunto-osakkeita. Tällä tavoin asunto-osakeyhtiömuoto voimassa olevan lainsäädännön vallitessa

¹ SUVIRANTA, m.t., s. 99.

ikään kuin laajensi kiinteistömarkkinoiden alaa ja samalla keinottelumahdollisuuksia. Huomattava on, että keinottelu sai suuressa määrässä jalansijaa myös varsinaisten asunnontarvitsijain keskuudessa. Taloussubjektit, jotka asunto-osakkeita hankkimalla ensisijaisesti pyrkivät oman asunnontarpeensa tyydyttämiseen, pitivät monessa tapauksessa samalla silmällä myös sitä näkökohtaa, että osakkeet myöhemmin voitiin myydä voitolla. Onkin ilmeistä, että mahdollisuus keinotella asunto-osakkeilla on ollut eräs tärkeimpiä syitä asunto-osakeyhtiömuodon ripeään leviämiseen 1920-luvulla.

Asunto-osakeyhtiömuodon leviäminen todennäköisesti lisäsi keinottelua myös sen kautta, että se johti suhteellisen kalliiseen rakentamiseen ja siten edisti kiinteistöhintojen nousua. Mikäli asunnontarvitsijain itsensä perustamissa asunto-osakeyhtiöissä ei ollut edustettuna riittävä asiantuntemus, talojen tuotantokustannukset nähtävästi muodostuivat yleensä korkeammiksi kuin välttämätöntä olisi ollut. Tästä syystä merkitsi eräässä mielessä tiettyä edistysaskelta se kehitys, jonka tuloksena oli, että asunto-osakeyhtiöiden perustaminen siirtyi pääasiallisesti enemmän tai vähemmän ammattimaisten yksityisyrittäjien huolessi. Toiselta puolen sanotusta kehityksestä oli kuitenkin seurauksena, että varsinaisten asunnontarvitsijain edut eivät yhtiöiden perustamisvaiheessa aina tulleet riittävästi varteenotetuiksi. Yrittäjien silmämääränä oli mahdollisimman suuren ansion saavuttaminen, eikä halpoihin tuotantokustannuksiin pyrkiminen heitä useinkaan välittömästi kiinnostanut. Lisäksi on ollut yleistä, kuten virallinen tutkimus toteaa, että »perustetun asunto-osakeyhtiön osakkeet on myyty asunnontarvitsijoille hintaan, johon on sisällynyt erilaisin toimin tavoiteltu kohtuuton voitto yhtiön perustajina toimineille yrittäjille». Mutta ei tässä kyllin, vaan henkilöt, joille yhtiön osakekanta on siirtynyt, ovat monessa tapauksessa saaneet vaillinaisia, ellei suorastaan vääriä tietoja yhtiön taloudellisesta pohjasta. Tästä syystä osakkeenomistajat ovat sittemmin havainneet tullessa tavalla tai toisella harhaan johdetuiksi ja joutuneensa osakkaiksi yritykseen, jolla ei ole taloudellisia edellytyksiä jatkuvaan toimintaan.¹

Viitattakoon tässä yhteydessä vielä siihen yleisesti tunnettuun tosi-seikkaan, että hyvät voitonmahdollisuudet nousukauden aikana houkuttelivat myös ammattitaidoltaan heikkoja rakennusmestareita, vieläpä rakennusalaan kokonaan perehtymättömiä henkilöitä ryhtymään yrittäjiksi. Tällä ilmiöllä, joka on yleisesti havaittu muissakin

¹ Ks. Asuntoyhtiökomitean mietintö, s. 36—37.

maissa, on epäilemättä ollut tuotantokustannuksia kohottava vaikutus. Yritysten johdon keskimääräisen tason alenemisesta on seurauksena epärationaalisuus rakennusten suunnittelussa samalla kun yleinen kii-rehtiminen johtaa työvoiman ja reaalipääoman epätaloudelliseen käyt-töön. Edelleen työteholla on tällaisissa oloissa taipumus heikentyä, kun kiristytävä kilpailu työvoimasta pakottaa ottamaan käyttöön myös enem-män tai vähemmän ammattitaidotonta työvoimaa muilta aloilta.¹

Keinottelun vaikutuksia asuntokiinteistöjen myyntihintojen kehityk-seen on ymmärrettävästi mahdoton kvantitatiivisesti osoittaa, vaan tässä kohden on tyydyttävä summittaisiin todennäköisyysarviointeihin. Näyttää siltä, että arvojen hidas mukautuminen inflaation jälkeiseen hintatasoon synnytti 1920-luvulla sen petollisen ja kohtalokkaan harha-käsityksen, että *boom* tulee jatkumaan loputtomiin. Kiinteistömarkki-noilla syntyi mieliala, joka voitaneen luonnehtia positiivisen luottamuk-sen tilaksi. Tällaisen mentaliteetin vallitessa taloussubjektit toden-näköisesti olivat valmiit maksamaan asuntokiinteistöistä ja yksityisistä asunto-osakkeista korkeampia hintoja kuin rationaaliset kannattavuus-kalkyytit olisivat edellyttäneet. Jos lähdetään siitä, että kuviossa 12 esitetty käyrä perustuu »normaaleihin» tai »kohtuullisiin» kannatta-vuusvaatimuksiin, on luultavaa, että kiinteistöjen todelliset myyntihin-nat 1920-luvun rakennuskauden loppuvaiheessa kohosivat jyrkemmin kuin käyrä osoittaa.

Mitä 1930-luvun puolivälissä alkaneeseen uuteen rakennuskauteen tulee, on yleisesti korostettu sen »tervettä» luonnetta vastakohtana edel-lisen vuosikymmenen loppuvuosien rakennuskiihkolle. Attribuutti »terve» on tässä yhteydessä tulkittava lähinnä siten, että keinottelu ei samassa määrässä kuin 1920-luvulla lyönyt leimaansa kaupunkien asuntorakennustoimintaan. Kaikesta päättäen kiinteistömarkkinoiden ilmapiirille oli ominaista neutraali luottamus. Sellaisia kiihokkeita kuin edellisellä vuosikymmenellä ei enää ollut vaikuttamassa, koska kiin-teistöarvojen lopullinen sopeutuminen muuttuneeseen rahanarvoon oli jo ehtinyt tapahtua.

38 §. 1930-luvun kiinteistöpuola. Ne monessa suhteessa »epäterveet» piirteet, jotka olivat ominaisia kaupunkien kiinteistömarkkinoille itse-näisyyden ensimmäisen vuosikymmenen kuluessa ja etenkin 1920-luvun rakennuskauden viimeisinä vuosina, kostautuivat jo vuoden 1928 koti-

¹ Vrt. HELGER, m.t., s. 99.

maisena pääomapulan puhjetessa ja etenkin 1930-luvun alkuvuosien »suuren lamakauden» aikana. Pääasiallisesti vuosikymmenen vaihteessa alkaneen vuokratason laskun johdosta, jota jatkui aina vuoteen 1935 saakka, suurimmissa kaupungeissa syntyi kiinteistöpuola, jonka luonnetta ja ilmenemismuotoja on syytä tässä yhteydessä lyhyesti kosketella.

Kiinteistöpuola merkitsi lyhyesti sanottuna sitä, että vuokratason alenemisen ja lamakauden aiheuttamien vuokratappioiden johdosta lukuisat asuntokiinteistöt joutuivat vaikeuksiin, jotka monessa tapauksessa johtivat vararikkoon ja pakkohuutokauppaan. Eräänlaisen yleiskuvan kiinteistöpuolan kehityksestä tarjoaa alla oleva yhdistelmä, joka esittää vararikon tai ulosoton jälkeen tapahtuneiden kiinteistönostojen rahallista arvoa kaupungeissa vuosina 1923—1938¹:

Vuosi	1 000 mk	Vuosi	1 000 mk
1923	8 125	1931	110 146
1924	4 417	1932	164 349
1925	6 961	1933	182 200
1926	7 192	1934	145 320
1927	6 596	1935	38 204
1928	7 144	1936	32 158
1929	7 604	1937	27 588
1930	62 838	1938	30 287

Puheena olevat kiinteistönostot, joiden rahallinen arvo aikaisempina vuosina oli pysytellyt sangen tasaisena, lisääntyivät voimakkaasti vuodesta 1930 lähtien. Tilanne helpottui ratkaisevasti vasta vuonna 1935, vaikka yleisellä korkokannalla jo vuosikymmenen vaihteesta lähtien oli aleneva suunta ja eräitä 1920-luvun loppupuolella otettuja ulkomaanrahan määräisiä lainoja, jotka pääasiallisesti oli käytetty rakennustoiminnan rahoittamiseen, onnistuttiin konvertoimaan halvempikorkeiksi.

Se ajatus on lähellä, että vuokratason vaihtelut vaikuttaisivat pääasiallisesti vain sellaisten talojen asemaan, jotka ovat tarkoitettut vuokrattaviksi, mutta eivät sen sijaan asunto-osakeyhtiötalojen talouteen, koska osakkeenomistajat ovat velvolliset — ja sen voisi olettaa olevan myös heidän omien etujensa mukaista — suorittamaan yhtiölle niin suu-

¹ Lähde: Suomen tilastollinen vuosikirja.

ren vuokranvastikkeeseen, että kiinteistön menot tulevat peitetyiksi. Vain sellaisissa asunto-osakeyhtiöaloissa, joissa yhtiö on pidättänyt omaan hallintaansa pohjakerroksessa sijaitsevat liikehuoneistot, autotallit ym. lamakauden aikana vaikeasti vuokrattavat tilat, voisi odottaa yhtiön vähentyneiden vuokratulojen johtavan siihen, että osakkailta kannettava vuokranvastike on vastaavasti korotettava.

Todellisuudessa kehitys kuitenkin oli toisenlainen. Mitä yksityisiin talonomistajiin tulee, heidän oli yksinkertaisesti pakko sopeutua vuokratason alenemiseen. Kun asuintalojen menot vain verraten vähäiseltä osaltaan riippuvat asukasmäärästä, talonomistajain etujen mukaista on, saadakseen mahdollisimman suuren osan kiinteistä kustannuksistaan peitetyksi, tarjota talossa olevat asunnot vuokralle siinäkin tapauksessa, että vuokratulojen alenemisen takia heidän nettotulonsa pienenevät tai kiinteistö suorastaan tuottaa tappiota.¹ Se seikka, miten hyvin yksityinen talonomistaja selviytyy vuokrien alenemisen — tai korkokannan nousun — aiheuttamasta kiinteistöpulasta, riippuu useistakin tekijöistä. Ratkaiseva merkitys on kuitenkin sillä seikalla, miten suuri hänen oma osuutensa on kiinteistön rahoituksessa, eli toisin sanoen, miten korkealle talo on lainoitettu ja miten suuriksi sen korkomenot muodostuvat, mihin seikkaan myös lainojen laatu vaikuttaa. Sen sijaan asunto-osakkeiden omistajien asema on jossakin määrin toisenlainen. Epäilemättä heidän omien etujensa mukaista on suorittaa niin suurta vuokranvastiketta, että talon menot saadaan peitetyksi. Näin on kuitenkin laita vain tiettyyn rajaan saakka. Jos vapailla vuokramarkkinoilla maksettavat vuokrat laskevat siinä määrässä, että ne yleisesti ovat alemmat kuin asunto-osakeyhtiöiden kantama vuokranvastike, asunto-osakeyhtiön osakepääoma on katsottava menetetyksi. Tällaisessa tapauksessa osakkeenomistajalla ei enää ole intressiä suorittaa yhtiölleen korkeampaa vuokranvastiketta kuin vapailla vuokramarkkinoilla vaaditaan vuokrana vastaavanlaisesta asunnosta.²

Kuvatunlaiseen tilanteeseen jouduttiin ennen pitkää eräissä maan suurimmissa kaupungeissa, etenkin Helsingissä ja Turussa. Vuokratason alentuessa markkinavuokra yleisesti laski alle sen, mitä osakeyhtiöaloissa kannettiin vuokranvastikkeena. Erotus muodostui sitäkin

¹ Tästä huolimatta sattui kuitenkin tapauksia, jolloin talonomistaja ikään kuin vastalauseeksi vuokratason jatkuvalla alenemiselle mieluummin piti huoneistonsa tyhjillään kuin antoi ne vuokralle.

² Vrt. ns. Linturin komitean mietintö, s. 29.

tuntuvammaksi, kun ns. yhtiövuokra ei läheskään aina sisällä kaikkia osakkeenomistajan asunomenoja. Tavallisesti asunto-osakkeen ostaja pystyy säästövaroillaan peittämään ainoastaan osan osakkeen hinnasta, ja loppuerä on hankittava lainana panttaamalla osakkekirja lainan vakuudeksi. Paitsi yhtiövuokraa osakkeenomistajan on näin ollen useimmissa tapauksissa suoritettava lainastaan korkoa ja kuoletusta. Seurauksena oli, että suuri joukko osakkeenomistajia, joiden tulot lamakaudessa alenivat tai jotka suorastaan joutuivat työttömiksi, ei enää pystynyt pitämään asunto-osakettaan hallinnassaan, vaan heidän oli pakko jättää se yhtiön haltuun ja itse hakeutua vuokralle halvempaan asuntoon.

Puheena oleva ilmiö, josta voitaisiin käyttää nimitystä »pako osakeyhtiötaloista», oli leimaa antavana piirteenä 1930-luvun kiinteistöpuhlalle, jota täydellä syyllä onkin nimitetty asunto-osakeyhtiöiden pulaksi. Sen johdosta lukuisat asunto-osakeyhtiöt joutuivat kestäättömään asemaan, jota virallisessa selvityksessä kuvataan seuraavasti: »Asunto-osakeyhtiölaki ei sellaisissa tapauksissa, joissa osakas ei suorita yhtiövuokraansa, anna yhtiölle muuta keinoa kuin ottaa huoneisto yhtiön hoitoon ja koettaa saada siitä tuloja vuokraamalla se sivullisille. Mutta kun käypä vuokra on yhtiövuokraa alempi, tuottaa tällainen vuokraaminen, jos se edes aina onnistuu, tappiota, joten yhtiön on korotettava järelläolevien osakkaiden vuokraa saadakseen tulot peittämään talon menot. Yhtiö saattanee kestää jonkin huoneiston kohdalla tällaisen tappion, mutta jos tappioita tulee runsaammin, nousee jäljellä olevien uskollisten osakkaiden vuokra suhteettomiin. Tällöin ei yhtiöllä ole muuta neuvoa kuin jättää viimeisten kiinnitysten korot maksamatta. Mutta kun niin pitkälle on jouduttu, ja yhtiön osakkaat tietävät vuosittain kasaantuvan korkorästejä, jotka yhä lisäävät yhtiön velkoja, ei ole mahdollista saada jäljellä olevia osakkaitakaan pysymään huoneistoissaan, jollei yhtiövuokraa voida laskea käyppien vuokrien tasolle tai rästiin jääviä korkoja saada anteeksi.»¹

Tilanne muodostui kaikkein vaikeimmaksi sellaisten asunto-osakeyhtiöiden kohdalla, jotka olivat rakentaneet kustannusten ollessa korkeimmillaan, joiden omat varat, so. osakepääoma oli suhteellisesti pieni tai joilla oli suuria ulkomaanrahan määräisiä lainoja. Kuten ymmärrettävää onkin, kumoon menneiden yritysten joukossa olivat enemmistönä yritykset, joiden perustamisessa »jobbaus» oli näytellyt enemmän

¹ Ns. Linturin komitean mietintö, s. 31.

tai vähemmän huomattavaa osaa.¹ Lukuisten asunto-osaakeyhtiöiden jouduttua konkurssitilaan tai niiden omaisuuden tultua myydyksi pakkohuutokaupassa suuri joukko osakkeenomistajia menetti sijoittamansa varat ja huoneistojensa hallintaoikeuden.

Tulkoon mainituksi, että pääasiallisesti samat syyt, jotka aiheuttivat asunto-osaakeyhtiöiden pulan, järkyttivät myös lukuisten ns. omakotien taloudellista asemaa. Ne omakotirakennukset, jotka rakennettiin itsenäisyyden alkuvuosina, jolloin rakennuskustannukset vielä olivat alhaiset, syntyivät varsin suotuisissa olosuhteissa. Vuotuiset korko-, kuoletus- ja kunnossapitokustannukset olivat tavallisesti samankaltaisten asuntojen vuokratason verrattuina suhteellisen edulliset, etenkin, kun vuokrataso jatkuvasti kohosi. Lisäksi tontinvuokrat olivat useissa tapauksissa alhaiset, varsinkin sellaisilla paikkakunnilla, joilla kunnalliset viranomaiset järjestivät kuntien lainoilla ja valtion avustuksella rakennusluoton edullisesti ja saattoivat luovuttaa sopivia alueita omakotiasutukseen.² Monessa tapauksessa rakennuskustannuksia voitiin huomattavasti alentaa siten, että omakotitalon rakentaja itse oli rakennustyönjohtaja tai rakennustyöläinen ja saattoi itse ottaa osaa asuntonsa pystyttämiseen. On näin ollen luonnollista, että puheena olevat ammattimiehet olivat suuressa mitassa hankkineet itselleen oman kodin.³

Lasku- ja lamakausi kohtasivat ensimmäiseksi ja voimakkaimmin juuri rakennustyöläisiä, joista melkoinen osa joutui työttömiksi, mistä syystä heille jo verraten aikaisessa vaiheessa kävi vaikeaksi saada ko-

¹ Ns. Linturin komitean mietintö, s. 27. — Puheena oleva ilmiö on yleisesti havaittu eri maissa kiinteistöpulien aikana. Niinpä MILDSCHUH (Mietzinse und Bodenwerte in Prag, HELGERin referoima, m.t., s. 88) antaa seuraavan värikkään kuvan maailmansodan edellisistä kiinteistöpulista Prahassa: Kiinteistöpulian aikana eivät tavallisesti vakavaraiset rakennusyrittäjät ja talonomistajat joudu vaikeuksiin, vaan »villit» rakennusmestarit, jotka nousuvuosina ovat tulleet rakennusalalle omistamatta omaa pääomaa ja omaamatta tarvittavaa ammattitaitoa. Osaksi ovat kysymyksessä henkilöt, jotka yksityisten rakennusmestarien saamat suuret voitot ovat sokaisseet ja jotka nyt myös haluavat tulla rikkaiksi, osaksi epämääräiset yksilöt, joille on pääasia voida jonkin aikaa elää hyvin rakennusyrittäjinä. Monessa tapauksessa he eivät joudu rakennusalalle omasta aloitteestaan, vaan tontinomistajien bulvaaneina. Omistamatta killinkiäkään he ostavat tontteja, usein suoranaisiin kiskurihintoihin, saavat rakennusluottoa, tavallisesti mitä raskaimmin ehdoin, ja onnistuvat myös hankkimaan rakennusaineita, suurimmaksi osaksi luotolla jne.

² Ks. tarkemmin jäljempänä 50 §.

³ MODEEN, Omakotien taloudellinen asema, Suomen Sosialiministeriön julkaisemia tiedonantoja XXXIV, s. 35—36.

koon korkoihin ja kuoletuksiin tarvittavat varat, varsinkin kun työttömyys suuressa määrässä kohtasi myös heidän alivuokralaisiaan, jotka eivät kunnollisesti kyenneet suorittamaan vuokriaan. Työttömyyden ohella omakotien pulan syntymiseen vaikutti vuokratason lasku, jonka johdosta alivuokralaisilta vuokrina saadut tulot alenivat, samoin kuin alivuokralaisille vuokrattujen asuntojen tyhjänä olo. Myös omakotitaloja jouduttiin esitetyistä syistä myymään pakkohuutokaupalla ver-
raten runsaasti.¹

Kiinteistöpulalla on ymmärrettävästi täytynyt olla tuntuva vaikutus asuntokiinteistöjen kysyntään ja niistä maksettuihin hintoihin, vaikka-
kaan sen merkitystä ei voida kvantitatiivisesti osoittaa. Osaksi tämä vaikutus on todennäköisesti ollut psykologista laatua. 1930-luvun lama-
kausi luonnehditaan tavallisesti luottamuspulana ajaksi, ja myös kiin-
teistömarkkinain ilmapiirille oli, eikä vähiten kiinteistöpulana johdosta,
ominainen mentaliteetti, joka edellä on määritelty negatiivisen luotta-
muksen tilaksi. Varsin mahdollista on, että asuntokiinteistöjen hinnat
tästä syystä alenivat lamakaudessa enemmänkin kuin suoranais-
ten kannattavuusedellytysten heikkenemisestä voisi päätellä. Näyttää
todennäköiseltä, että juuri kiinteistöpulana sielulliset vaikutukset tun-
tuivat vielä seuraavan nousukaudenkin aikana, jolloin lamavuosien kar-
vaat kokemukset olivat vielä siinä määrin tuoreessa muistissa, että ne
olivat omansa hillitsemään keinottelua ja kenties jossakin määrin myös
asunnontarvitsijoiden pyrkimyksiä päästä »omistavaan luokkaan».

39 §. Kiinteistömarkkinain kehitys uudisrakennustoiminnan vaihtelujen selityspuolesta. Palattakoon jälleen edellä 36 §:ssä suoritettuihin laskelmiin. Mitä johtopäätöksiä kiinteistömarkkinain kehityksen ja uudisrakennustoiminnan vaihtelujen välisestä suhteesta tulokseksi saadun aikasarjan puolesta voidaan tehdä, jos viimeksi mainittu ajatellaan tietyllä tavalla modifioitavaksi?

Korostettakoon vielä kerran, että taulukossa 10 ja kuviossa 12 esitetty aikasarja ei kuvaa uusista asuntokiinteistöistä todellisuudessa maksettujen hintojen kehitystä, vaan ainoastaan antaa summittaisen vastauksen kysymykseen, miten paljon pääomansijoittajan eri vuosina olisi kannattanut maksaa tietynsuuruudesta ja tiettyä tyyppiä edustavasta vastavalmistuneesta helsinkiläisestä asuintalosta tiettyjen rahoitusedellytysten vallitessa, jos hän kulloinkin olisi vaatinut omalle pääomaosuudelleen tietynsuuruuden koron. Jos lähdetään siitä, että laskel-

¹ MODEEN, Omakotien taloudellinen asema, s. 36.

mien lähtökohtana olevat edellytykset suurin piirtein vastaavat todellisuutta, uusien asuntokiinteistöjen kannattavuus ja sitä vastaavat kauppahinnat olisivat kehittyneet seuraavasti. Tutkittavan ajanjakson ensimmäisenä vuotena uudet kiinteistöt »annettujen» edellytysten mukaan olisivat tuottaneet tappiota, joten käytetyn kaavan avulla ei minikäänlaista hintaa voida laskea. Sen sijaan vuodesta 1924 lähtien kannattavuus ja hinnat vuokratason noustessa ja korkokannan laskiessa jatkuvasti ja jyrkästi kohosivat vuoteen 1928 saakka, jolloin rekonstruoitu kannattavuusindeksi oli yli 67 % korkeampi kuin vuonna 1924. Kun otetaan huomioon, että kaupunkien kiinteistömarkkinoille oli 1920-luvun nousukauden aikana ominaista voimakas positiivinen luottamus, kiinteistöjen kauppahintojen samoin kuin myös asunto-osakkeista maksettujen hintojen todellinen nousu oli luultavasti vielä suurempi. Vertailun vuoksi mainittakoon, että maatilojen hinnat tilushehtaaria kohden laskettuina olivat vuosina 1925—1929 keskimäärin n. 70 % korkeammat kuin keskimäärin vuosina 1919—1924.¹

Vuoden 1928 jälkeen kiinteistöjen kannattavuusedellytykset säilyivät edullisina aina vuoteen 1930 saakka. Aikaisemmin esitetystä syistä näyttää kuitenkin todennäköiseltä, että niiden samoin kuin asunto-osakkeidenkin kauppahinnat alkoivat aleta jo ensiksi mainitusta vuodesta lähtien. Kannattavuus ja luultavasti myös myyntihinnat saavuttivat aallonpohjansa todennäköisesti vuonna 1933, jolloin ostajan olisi rekonstruoidun indeksin mukaan kannattanut maksaa uudesta kaupunki-kiinteistöstä noin $\frac{4}{5}$ siitä hinnasta, jonka hän olisi ollut taipuvainen maksamaan samanlaisesta kiinteistöstä huippuvuonna 1928. Todellisuudessa aleneminen lienee kuitenkin ollut vielä suurempi. Mitä maatiloihin tulee, niistä maksettiin tilushehtaaria kohden vuosina 1930—1934 keskimäärin vajaat 90 % vuosien 1925—1929 keskimääräisistä hinnoista.¹

Tutkittavan ajanjakson loppuvuosina kannattavuusindeksi korkokannan voimakkaan alenemisen ja vuokratason uuden noususuunnan johdosta uudelleen kohosi ja oli vuonna 1938 n. 20 % korkeampi kuin aallonpohjassa vuonna 1933. Uusien talojen kauppahintojen nousun on kuitenkin täytyntä olla suurempi, koska niiden tuotantokustannukset samanaikaisesti kohosivat yli 30 % (ks. taulukko 12, s. 201).

¹ SIPILÄ, Maanviljelijäin velkain vakauttamisesta Suomessa vuosina 1931—36, s. 187.

Laskelmallista tietä saatu kannattavuus- ja hintakäyrä edellä esitetyllä tavalla modifioituna muistuttaa kiistattomasti uudisrakennustoiminnan vaihteluita osoittavaa käyrää (vrt. kuviota 1, s. 15 ja kuviota 2, s. 18). Molempien nousut ja laskut ovat samansuuntaiset ja myös kehityksen ylempät ja alemmat käännekohtat — ylempi käännekohta tosin vain ajatellun hintakäyrän osalta — nimittäin vuodet 1928 ja 1933, ovat samat. Sen sijaan tuotantokäyrän vaihtelut ovat tuntuvasti voimakkaammat kuin kannattavuus- ja hintakäyrän. Tämä on kuitenkin täysin luonnollista, koska kiinteistöjen hintojen ei ylipäänsä voida ajatella osoittavan yhtä jyrkkiä heilahteluja kuin niiden tuotanto, joka saattaa vaihdella 0:n ja sängen suurten positiivisten lukujen välillä.

Jos lähdetään siitä työhypoteesista, että uusien asuntokiinteistöjen kannattavuus ja sen perusteella määräytyvät myyntihinnat voisivat sellaisenaan aiheuttaa uudisrakennustoiminnan vaihtelut, näyttää ilmeiseltä, että ko. vaihtelut suurimmalta osaltaan olisivat selitettävissä edellisten avulla. Kannattavuuden vaihtelujen valossa käy myös ymmärrettäväksi, miksi uudisrakennustoiminta ei kaikkina ajankohdina ole voinut noudattaa asuntojen kysynnän kehitystä. Niinpä se ilmiö, että tuotanto, asuntojen voimakkaasta kysynnästä huolimatta, vain hitaasti pääsi vauhtiin 1920-luvun alkupuolella, on ilmeisesti johtunut mm. siitä, että uusien asuntokiinteistöjen kannattavuus oli verraten heikko ja siitä johtuen myyntihinnat alhaiset verrattuna saman vuosikymmenen loppuvuosina vallinneeseen tilanteeseen; huomattakoon, että laskelmien pohjana olevien edellytysten vallitessa kyseessä olevaa tyyppiä edustavat kiinteistöt vielä vuonna 1923 olisivat tuottaneet tappiota. Vastaavasti 1930-luvun rakennuskauden tuotantoluvut jäivät, asuntojen kysynnän voimakkaasta lisääntymisestä huolimatta, edellisen vuosikymmenen loppuvuosiin verrattuina melko vaatimattomiksi mm. siitä syystä, että korkokannan jatkuvasta alenemisestä huolimatta uusien asuintalojen kannattavuus vuokrakehityksen »myöhässä olon» johdosta lisääntyi verraten hitaasti.

Epättydyttävimmän kuvan teoreettisesti laskettu kannattavuusindeksi antanee, kuten jo mainittiin, kiinteistömarkkinain kehityksestä lasku- ja lamakauden aikana, koska enempää psykologisten tekijäin kuin luotonsaannin vaikeutumisen kvantitatiivisia vaikutuksia ei voida mitata. Joka tapauksessa on ilmeistä, että asuntotuotannon tilapäinen nousu vuonna 1932 ei ole selitettävissä uusien asuintalojen kannattavuuden kehityksen perusteella.

40 §. Tilastoa asuntokiinteistöjen myyntihinnoista Helsingissä.

Edellisessä §:ssä suoritettu ajatuksenjuoksu kestää tai kaatuu pääasiallisesti siitä riippuen, voidaanko katsoa käytettävissä olevien tietojen pohjalla rekonstruoidun kannattavuuskäyrän, vaikkakin sitä ajateltaisiin tuntuvasti modifioiduksi, antavan riittävässä määrässä todennukaisen kuvan uusien asuntokiinteistöjen myyntihintojen kehityksestä. Tulokset kieltämättä »tuntuvat» tai »näyttävät» todennäköisiltä siinä mielessä, että asuntotuotannon tosiasiallinen kehitys on melkoiselta osaltaan selitettävissä niiden avulla, mutta suoritettujen laskelmien tietty epärealistisuus ei silti ole kiistettävissä. Saattaa näin ollen olla paikallaan vielä lopuksi esittää eräitä käytettävissä olevia lukusarjoja asuntokiinteistöjen todellisten myyntihintojen kehityksestä Helsingissä. On kuitenkin syytä huomauttaa, että tämä tapahtuu — puheena olevan aineiston laadusta johtuen — pikemminkin vain täydellisyiden tai »periaatteen» vuoksi kuin siitä syystä, että kyseiset hintatiedot olisivat omansa kysymystä sanottavassa määrässä valaistamaan.

Helsingin kaupungin tilastollisessa vuosikirjassa on julkaistu erinäisiä tietoja kiinteistökauppojen lainhuudatuksista, so. yksityisten hallussa olevien kiinteistöjen myynnistä. Puheena olevat tiedot koskevat seuraavia ryhmiä: 1) rakentamattomat kiinteistöt, 2) kiinteistöt, joille oli kokonaan tai osaksi rakennettu puu- tai pieniä kivirakennuksia, ja 3) kiinteistöt, joille oli rakennettu suuria kivirakennuksia. Näistä ei 1. ryhmä tarjoa mielenkiintoa, jos halutaan saada käsitys valmiiden asuintalojen hintakehityksestä. Sama koskee pääasiallisesti myös 2. ryhmää, johon kuuluvat kiinteistöt on useassa tapauksessa ostettu rakentamistarkoituksessa, joten niillä sijaitsevat talot ovat ns. tonttitaloja. Ne kiinteistöjen luovutukset, jotka voisivat valaista esillä olevaa problemaa, sisältyvät pääasiallisesti 3. ryhmään. Tiedot maksetuista hinnoista ovat kuitenkin saatavissa ainoastaan lausuttuina tonttinelometriä kohden. Kun tonteille rakennettujen »suurten kivirakennusten» tilavuus saattaa huomattavasti vaihdella, neliömetrihinnat eivät tosiasiallisesti sano paljonkaan kiinteistöjen todellisesta hintakehityksestä. Niiden vaihteluissa ei itse asiassa voidakaan havaita muuta kehitystendenssiä kuin pitkällä tähtäimellä katsoen nouseva suunta.¹

Näistä syistä on turvauduttu Helsingin kaupungin verotusviranomaisten keräämään, rakennettujen asuntokiinteistöjen omistajanvaihdoksia koskevaan aineistoon, jolloin tiedot myyntihinnoista saadaan laskettuina rakennuskuutiometriä kohden. Kun puheena olevasta aineis-

¹ Ks. Helsingin kaupungin tilastollinen vuosikirja.

tosta jätetään pois sellaiset kiinteistökaupat, joiden voidaan katsoa koskeneen ns. tonttitaloja, kiinteistöjen myyntihinnat kehittyivät vuosina 1923—1938 seuraavasti ¹:

Vuosi	mk/m ³	Vuosi	mk/m ³
1923	148: —	1931	326: —
1924	304: —	1932	316: —
1925	295: —	1933	301: —
1926	256: —	1934	324: —
1927	353: —	1935	344: —
1928	371: —	1936	437: —
1929	—	1937	433: —
1930	316: —	1938	426: —

Johtopäätöksiä tehtäessä on ensinnäkin huomattava, että omistajaa vaihtaneiden talojen ikä myyntihetkellä tuntuvasti vaihtelee. Osa tutkittavan ajanjakson aikana myydyistä kiinteistöistä on rakennettu jopa niin varhain kuin 1880-luvulla, osa taas samana vuonna kuin myynti on tapahtunut. Tästä erilaisuudesta seuraa, että myytyjen talojen laadullinen taso on varsin erilainen. Osaksi on kysymys vanhanaikaisista uunilämmitystaloista, osaksi taas täysin ajanmukaisista keskuslämmitystaloista. Lisäksi myydyt kiinteistöt ovat sijainneet eri osissa kaupunkia, jolloin niistä maksetut kuutiometrihinnat eivät tästäkään syystä ole täysin vertailukelpoisia. Jos myyntitilasto vuosittain käsittäisi suhteellisen runsaasti — useita kymmeniä — kauppvoja, olisi ajateltavissa, että yllä viitatus erilaisuudet jossakin määrin tasoittuisivat, ja maksetut keskihinnat antaisivat suunnilleen oikean kuvan kiinteistönhintojen yleisestä kehityksestä. Näin ei kuitenkaan ole laita. Kuten jo aikaisemmin on huomautettu, asuntokiinteistöjen omistussuhteissa on itsenäisyyden aikana tapahtunut sellainen rakenteellinen muutos, että osakeyhtiömuodosta on tullut vallitseva. Paitsi sitä, että uusista asuintaloista valtaosa on ollut osakeyhtiöitä, myös joukko vanhoja kiinteistöjä on yksityisten ja yhtymien omistuksesta siirtynyt osakeyhtiöille. Kun viimeksi mainittujen myymät kiinteistöt ovat vaihtaneet omistajaa, tämä on säännöllisesti tapahtunut siten, että vain osakkeet ovat siirtyneet uudelle omistajalle. Tällöin myynneille ei ole tarvinnut hakea lainhuutoa eivätkä ne ole tulleet rekisteröidyiksi tilastoon. Seurauksena on,

¹ Tiedot on kirjoittajaa varten kerännyt verotusvirkailla ALLAN KLINTHE, joka myös on suorittanut aineiston puhdistamisen ns. tonttitaloista.

että vain vähäisestä osasta kiinteistökauppoja on tietoja saatavissa. Edellä esitetyt keskihinnat perustuvat täten sängen harvalukuisiin tapauksiin. Eräinä vuosina niiden perustana on ollut vain 2—3 kiinteistökauppaa. Selvää on, että satunnaisuuksilla saattaa tällöin olla lopputulokseen ratkaiseva vaikutus.

Se kuva, joka edellä esitettyjen lukujen perusteella saadaan asunto-kiinteistöjen todellisten myyntihintojen kehityksestä Helsingissä, poikkeaa jonkin verran siitä, mikä aikaisemmin esitettyjen käyrien perusteella voidaan muodostaa. Tosin pitkän ajan kehityssuunta näyttää olevan suurin piirtein sama: nousu 1920-luvun loppuvuosina, lasku 1930-luvun alussa ja uusi nousu viimeksi mainitun vuosikymmenen puolivälistä lähtien. Myöskään vaihtelujen voimakkuudessa ei ole sanottavaa eroa. Sen sijaan todellisten myyntihintojen muutokset vuodesta toiseen poikkeavat tuntuvasti laskettujen hintojen vastaavista muutoksista. Eroavuudet ovat kuitenkin edellä viitattujen tosiseikkojen nojalla helposti selitettävissä. Vaikka esitetyt hintatiedot eivät varsinaisesti tukisikaan 39 §:ssä tehtyjä johtopäätöksiä, ne eivät näin ollen niitä horjutakaan; lähinnä niitä voidaan pitää tässä suhteessa »neutraaleina».

VII luku. Yrittäjätoiminnan edellytykset.

41 §. Kysymyksen asettelu. Asuntotuotannon liikkeelle panavia voimia analysoitaessa päädyttiin esillä olevan tutkimuksen III luvussa siihen, että milloin asuntorakennustoiminta, kuten Suomen kaupungeissa on laita, suurimmalta osaltaan perustuu spekulatiiviseen yksityisyritteliäisyyteen, tuotantovolyymin vaihtelujen viime kädessä täytyy riippua siitä, missä määrässä rakennusyrittäjät eri ajankohtina rakennusmarkkinoilla kysyvät rakennustoiminnan tuotantontekijöitä. Seuraavana tehtävänä on tarkastella yrittäjien toimintaedellytyksiä, so. kysymystä siitä, ovatko heidän ratkaisuihinsa ja toimintapäätöksiinsä vaikuttaneet seikat tutkittavan ajanjakson kuluessa kehittyneet sillä tavoin, että tähän mennessä tutkittujen selittävien muuttujien vaikutukset tuotantoon ovat päässeet toteutumaan.

Kysymyksen asettelu saattaa kenties vaikuttaa sikäli epäjohdonmukaiselta, että jo aikaisemmin on asuntojen tarvetta ja kysyntää samoin kuin kiinteistömarkkinoita koskevissa luvuissa tavallaan käsitelty rakennusyritteliäisyyden edellytyksiä. Eihän uudisrakennustoimintaa voida ajatella sanottavassa määrässä syntyvän, ellei uusilla asuintaloilla ole kysyntää, mikä puolestaan edellyttää, että asuntojen tuottamia pal-

veluksia kysytään vuokramarkkinoilla. Näin onkin epäilemättä laita, mutta mainitut edellytykset eivät vielä riitä. Jotta uutta, yksityisyritteliäisyyteen perustuvaa rakennustoimintaa syntyisi, vaaditaan lisäksi, että tuo toiminta muodostuu yrittäjille kannattavaksi. Vaaditaan toisin sanoen, että uusien asuntokiinteistöjen myyntihinnat — tai pikemminkin yrittäjien ennakoimat myyntihinnat — muodostuvat niin korkeiksi, että tuotatokustannukset, enemmän tai vähemmän »kohtuullinen» yrittäjänvoitto mukaan luettuna, tulevat peitetyiksi. Tuotantokustannusten ja uusien kiinteistöjen myyntihintojen välinen suhde on se tekijä, jonka täytyy otaksua viime kädessä säännöstelevän asuntotuotannon laajuuden. Tämän suhteen kehityksen valaiseminen tutkittavana olevan ajanjakson kuluessa muodostaa esillä olevan luvun keskeisimmän probleeman.

Voidaan huomauttaa, että rakennusyritteliäisyyden edellytykset eivät vielä tällä tavoin tule tyhjentävästi käsitellyiksi, koska tutkimuksen ulkopuolelle vielä jäävät rahoitusedellytykset, asuntorakennustoiminnan *conditio sine qua non*. Näin onkin kieltämättä laita. Asuntotuotannon rahoituspuoli on kuitenkin probleema, joka sivuaa yhtä paljon kiinteistö- kuin rakennusmarkkinoita, mistä syystä on katsottu sopivaksi omistaa sen käsittelylle erityinen luku.

Asuntokiinteistöjen tuotantokustannukset voidaan ryhmitellä eri tavoin. Suomessa ne tavallisesti jaetaan kolmeen ryhmään, nimittäin tonttikustannuksiin, rakennuskustannuksiin ja rakennusaikaisiin kuluihin. Viimeksi mainituilla tarkoitetaan niitä menoja, jotka aiheutuvat rakennusaikaisen luoton koroista, piirustuspalkkioista, rahoituksen järjestelystä johtuvista leimamaksuista ja erinäisistä muista perustamiskuluista. Eräiden tutkimusten mukaan, jotka koskivat useita helsinkiläisiä, suursodan syttymistä edeltäneenä aikana valmistuneita kerrostaloja, tuotantokustannusten eri komponenttien suhde oli keskimäärin seuraava: tonttikustannukset n. 20 %, rakennuskustannukset n. 75 % ja rakennusaikaiset kulut loput 5 %.¹ Kiinteistöjen tuotantokustannusten tarkastelu lienee sopivaa aloittaa tonttikustannuksista. Tällainen järjestys on sikäli luonnollinen, että tonttimaa jo ulkonaisesti muodostaa sen pohjan, jolle rakennus on perustettava.

¹ GRIPENBERG, m.t., s. 9.

42 §. Kaupunkien tonttipolitiikka. Ennen kuin ryhdytään tutki-
maan tontinhintojen kehitystä ja sen vaikutusta asuntokiinteistöjen tuo-
tantokustannusten muodostumiseen, on paikallaan lyhyesti kosketella
eräitä tonttimaan tarjonnalle ja hinnanmuodostukselle Suomen kau-
pungeissa luonteenomaisia piirteitä.¹

Päinvastoin kuin on laita useimmissa muissa maissa, uuteen asutuk-
seen tarvittava maapohja on Suomen kaupungeissa suurimmalta osal-
taan kaupunkikuntien hallussa. Tästä syystä kaupungeilla on useim-
miten monopoliluontoinen asema tonttien tarjontaan nähden ja sa-
malla periaatteessa mahdollisuus melkoisessa määrässä ohjata tonttien
hintakehitystä haluamaansa suuntaan. Näin ollen kaupunkien noudat-
tamalla tonttipolitiikalla on asuntotuotannon kannalta sangen tärkeä
merkitys. Edellä sanottu ei suinkaan merkitse sitä, että kaikki tutkit-
tavana aikana rakennetut uudet asuintalot olisi pystytetty kaupunkien
välittömästi luovuttamalle maapohjalle. Tosiasiallisesti melkoinen osa
itsenäisyyden aikana valmistuneesta kiinteistökannasta sijaitsee ton-
teilla, jotka aikaisemminkin ovat olleet yksityisten hallussa. Tällöin on
kuitenkin etupäässä ollut kysymys sellaisista tonteista, jotka kaupunki
alun perin on myynyt ja jotka sittemmin ovat uudelleen vaihtaneet
omistajaa, taikka sitten sellaisista kokonaan tai osaksi rakennetuista
tonteista, joilla sijainneet vanhat rakennukset on purettu pois nyky-
aikaisten kivitalojen tieltä. Yksityisten tontintarjontaa voidaan tässä
yhteydessä sivuuttaa. Tontin omistajien luonnollisena pyrkimyksenä
tietenkin on, elleivät he itse käytä tonttejaan rakennustoimintaan,
myydä ne mahdollisimman edullisesti.

Tonttien luovutuksissa on Suomen kaupungeissa käytännössä kaksi
tapaa, nimittäin luovutus täysin omistusoikeuksin eli myynti ja vuok-
ralle antaminen. Aikaisemmin oli miltei yksinomaan vallalla tonttien
myynti täysin omistusoikeuksin. Kuluvan vuosisadan alusta lähtien
on kuitenkin myös vuokrausjärjestelmä voittanut melkoisesti jalansijaa.
Niinpä vuokratonttien osuus kaikista rakennetuista tonteista oli vuonna

¹ Alempana oleva selostus kaupunkien tonttipolitiikasta perustuu pääasiallisesti
seuraaviin lähteisiin: HARVIA, Tontinvuokran luottokelpoisuus, Suomen Kunnallis-
lehti 1927; sama, Tonttien hinnoittelun perusteista, Suomen Kunnallislehti 1937; sama,
Eräitä tonttipolitiikan erikoiskysymyksiä, Asuntoreformiyhdistyksen julkaisuja
N:o 19; MEURMAN, Eräs menetelmä tonttihinnoittelun helpottamiseksi, Suomen Kun-
nallislehti 1931; LARMA, Kaupungin myymän tontin rakentamisvelvollisuus, Suomen
Kunnallislehti 1938; GRJENBERG, m.t., s. 9—44; Keskustelu myynti- ja vuokrajärjes-
telmän soveltamisesta kaupunkien tontinluovutuksissa, Kunnallisen keskustois-
ton selityksiä, Suomen Kunnallislehti 1930 ja 1931.

1936 eräissä suurimmissa kaupungeissa seuraava: Helsingissä 31 %, Turussa 44 %, Tampereella 52 %, Viipurissa 58 %, Lahdessa 49 % ja Oulussa 58 %. Koska tonttien vuokrausta pääasiallisesti on käytetty asemakaavoitetun alueen ulkopuolella sijaitsevilla ns. omakotialueilla, ei esitettyjen lukujen perusteella kuitenkaan voida tehdä johtopäätöksiä yllä mainittujen kaupunkien asuntokannan jakaantumisesta myytyjen ja vuokrattujen tonttien kesken.

Tonttien hinnoitteluperiaatteisiin nähden on eri kaupungeissa ja eri ajankohtina esiintynyt melkoisia eroavaisuuksia. Nytemmin lienee yleisesti hyväksytty se periaate, että kaupungin myymien tonttien hinnat ja vuokrat on määrättävä omakustannusperiaatetta noudattaen, mikä merkitsee sitä, että kaupungin on saatava tonttien järjestämisestä koituvat kustannuksensa peitetynsi. Hintaan tulevat tällöin sisältymään kaikki tontin hankintakustannukset, jotka jakaantuvat seuraavien kustannustekijäin kesken:

1. maapohjan hinta;
2. katujen ja katukäytävien kunnostaminen;
3. viemäriverkko puhdistuslaitteineen;
4. pihamaiden kunnostaminen;
5. tonttien osuus yleisten puistojen kunnostamisesta;
6. maapohjan hinnan korko tontin luovutuspäivään asti.

Kustannuksia ei voida laskea erikseen kunkin eri tontin osalta, vaan on tyydyttävä toteamaan jonkin laajemman alueen järjestelykustannukset, jotka sitten jaetaan eri tonttien kesken. Kustannuksia ei ole tarkoituksenmukaista jakaa tontin pinta-alayksikköä kohden, kuten aikaisemmin säännöllisesti meneteltiin. Näin siitä syystä, että nykyaikaisen kaupungin asemakaavassa on melkein aina erilaatuisia tontteja, joiden rakentamisoikeus on tarkkaan määrätty ja vahvistettu. On niin muodoin tarpeellista käyttää jakoyksikköä, jossa tonttien erilainen rakentamisoikeus on otettu huomioon. Sopivana yksikkönä pidetään esim. tontille rakennusjärjestyksen puitteissa mahtuvien ns. normaalihuoneiden määrää; niinpä Helsingissä käytetään yksikkönä 35 m²:n suuruista bruttohuonetilaa. Saatu keskimääräinen hinta huoneyksikköä kohden muodostaa lähtökohdan kunkin eri tontin huoneyksikköarvoa määrättäessä, jolloin on vielä kiinnitettävä huomiota tontin asemaan, valaistussuhteisiin, maapohjan laatuun yms. seikkoihin.

Tämäntapainen tonttihinnoittelu ei, kuten jo huomautettiin, aina ja kaikkialla ole ollut käytännössä, vaan siihen on vähitellen alettu siirtyä vasta 1930-luvun puolella. Aikaisemmin tonttien hinnoittelu on useim-

missa kaupungeissa tapahtunut varsin epätäsmällisen arvioinnin pohjalla. Lähtökohdaksi on tavallisesti otettu maan-ostohinta tai tehtyjen tonttikauppojen perusteella muodostettu käsitys käyvästä hinnasta tonttinelioometriä kohden laskettuna. Tämän perusteella on määrätty nelioetrihinta eri tonteille harkinnan mukaan, jolloin on pyritty ottamaan huomioon myös tonttien yksilölliset ominaisuudet, minkä jälkeen lopullinen hinta on saatu kertomalla tontin nelioetreinä lausuttu pinta-ala täten arvioidulla nelioetrihinnalla.

Se seikka, että kaupungit eivät yleisemmin ole perustaneet tonttiansa hinnoittelua järkiperäisiin laskelmiin, johtunee mm. siitä, että kaupunkien tonttipolitiikka on näihin aikoihin saakka pohjautunut 1800-luvun puolivälissä vallinneisiin oloihin ja silloiseen ajatustapaan. Eräänä osoituksena kaupunkien tonttipolitiikan vanhoillisuudesta voidaan esittää, että useiden kaupunkien rakennusjärjestyksissä on vielä samat määräykset tonttien luovutusmuodosta, jotka niihin viime vuosisadalla otettiin. Toisena perussyynä on mainittava se, että monessa tapauksessa tontit on luovutettu keskeneräisinä, so. ennen kuin kadut viemäreineen on rakennettu valmiiksi, jolloin kaupungeilla ei ole ollut tietoa tonttien lopullisista hankintakustannuksista.

Monissa kaupungeissa on sekä tonttien myynnissä että vuokrauksessa noudatettu — jos niin voi sanoa — fiskaalista näkökohtaa. Toisin sanoen kaupungit ovat käyttäneet tontinluovutusta keinona tulonsa lisäämiseksi ja verotuksen helpottamiseksi ja siinä mielessä pyrkineet korottamaan hintoja, milloin siihen on mahdollisuuksia ollut. Tällaisissa tapauksissa kaupunkikunnat ovat siis toimineet samalla tavoin kuin yksityiset tontinomistajat. Puheena olevan menetelytavan oikeutusta ja tarkoituksenmukaisuutta on tonttipolitiikasta käydyssä julkisessa keskustelussa ankarasti arvosteltu. Kysymykseen ei esillä olevassa tutkimuksessa kuitenkaan ole syytä puuttua.

Toisaalta taas eräät kaupungit ovat tonttihinnoittelussaan poikenneet omakustannuseriaatteesta vastakkaiseen suuntaan luovuttamalla tontit hintaan, joka alittaa niiden hankintakustannukset. Tällaista menettelyä on sovellettu etupäässä asuntopulan poistamiseksi tarvittavan uudisrakennustoiminnan elvyttämiseksi tai luonteeltaan sosiaalisen asuntotuotannon tukemiseksi. Sen noudattaminen säännöllisenä menettelynä on sekin saanut osakseen kielteistä arvostelua.

Tässä yhteydessä on syytä viitata erääseen erikoiseen piirteeseen Suomen kaupunkien tonttipolitiikassa, nimittäin siihen, että tontit tavallisesti myydään julkisella huutokaupalla, periaate, joka tietävästi ei ole käytännössä missään muualla. Siinäkin tapauksessa, että tontille ennen

huutokaupan toimittamista määrätään jokin minimihinta, kuten yleensä on laita, hinnan lopullinen määräytyminen jää riippuvaksi kysynnän ja tarjonnan välisestä suhteesta. Kyseisen menettelyn noudattaminen merkitsee sitä, että kaupunki voi määrätä tonttiansa hinnoille alarajan, mutta ei sen sijaan ylärajaa. Onkin voitu todeta, että huutokauppamenettely saattaa tuntuvasti korottaa tonttien hintoja ja samalla tietenkin myös uusien asuntokiinteistöjen tuotantokustannuksia; eräissä tapauksissa tonttien hinnat ovat huutokaupassa jopa 63 %:lla ylittäneet tontille määrätyn minimihinnan.¹ Voimakkaasta hinnannoususta voitaisiin ilmeisesti välttyä, jos kaupungeilla jatkuvasti olisi valmiiseen kuntoon saatettuja tontteja niin paljon, että tarjonta aina ylittäisi kysynnän. Näin ei kuitenkaan yleisesti ole ollut laita.

Mitä vihdoin tonttien vuokraukseen tulee, huomautettiin jo aikaisemmin, että useimmissa kaupungeissa se on rajoittunut omakotialueiden tontteihin. Tonttien vuokraus on luovutusmuoto, jonka menestymisen edellytyksenä on, että kuntien taloudellinen asema on hyvä, sillä paitsi sitä, että kuntien täytyy sijoittaa katu-, vesi- ja viemäritöihin melkoisia pääomia, joita ei, kuten myyntijärjestelmää noudatettaessa on laita, lyhyessä ajassa saada perityksi takaisin, niiden on lisäksi useimmissa tapauksissa tontinvuokraan liittyvien luottovaikeuksien vuoksi osallistuttava vuokratonteilla tapahtuvan rakennustoiminnan rahoittamiseen myöntämällä toissijaisia kiinnityslainoja. Kuitenkin tontinvuokrauksen yleistyminen Suomen kaupungeissa on tapahtunut pääasiallisesti juuri taloudellisesti vaikeina aikoina, mistä on ollut seurauksena, että omakotialueet ovat useimmilla paikkakunnilla ulkonaiseen järjestelyyn ja etenkin katuverkon laatuun nähden jääneet kaupunkien muihin osiin verrattuna lapsipuolen asemaan.

43 §. Tontinhintojen kehitys. On helppo havaita, että se, mitä aikaisemmin on sanottu valmiiden asuntokiinteistöjen hinnanmuodostuksesta ja mm. siitä epämääräisyydestä, joka sille on kussakin yksittäisessä tapauksessa luonteenomaista, on pääpiirteissään sovellettavissa myös asuntotontteihin. Voitaneen lähteä siitä, että järkiperaisesti kalkyloiva rakennusyrittäjä on halukas maksamaan tontista hinnan, joka on enintään yhtä suuri kuin tontille rakennettavan kiinteistön ennakoidun myyntiarvon ja sanotun kiinteistön arvioitujen rakennuskustannusten — »kohtuullinen» yrittäjänvoitto mukaan luettuna — välinen

¹ GRIPENBERG, m.t., s. 43.

ero.¹ Koska ennakoidun myyntihinnan suuruus suuressa määrässä riippuu yrittäjien subjektiivisista arvioinneista, ja kun lisäksi myös rakennuskustannusten lopullista suuruutta on yleensä vaikea aivan täsmälleen etukäteen laskea, on seurauksena, että suuruudeltaan ja sijainniltaan samantapaisten tonttien hinnoissa saattaa esiintyä huomattavia eroavuuksia. Siitä huolimatta myös tonttien hinnanmuodostuksessa voidaan ajatella ilmenevän tiettyä säännönmukaisuutta. Siten esim. näyttää todennäköiseltä, että jos uusien asuntokiinteistöjen myyntihinnat vuokratason kohoamisen tai korkokannan laskun johdosta nousevat tai jos rakennusyrittäjät odottavat tällaisen nousun olevan tulossa, he ovat taipuvaisia maksamaan tarjolla olevista asuntotonteista korkeampia hintoja kuin aikaisemmin, mistä syystä tonttien hinnat yleisesti nousevat. Vastaavasti voidaan odottaa tontinhintojen alenevan, jos suunniteltujen uusien asuintalojen myyntihinnat todellisen tai odotetun vuokratason laskun tai kiinteistöpuolan johdosta laskevat ja yrittäjien vaatimukset voittomarginaaliin nähden muodostuvat tappionvaaran lisääntymisen johdosta entistä suuremmiksi. Koska tonttien hinnat edustavat kiinteistönhintojen ja rakennuskustannusten välistä erotusta, voidaan *a priori* lähteä siitä, että ensiksi mainittujen vaihtelut ovat suhteellisesti suuremmat kuin kiinteistönhintojen.

Taulukossa 11 (s. 192) esitetään eräitä käytettävissä olevia tietoja tonttikauppojen ja tontinhintojen kehityksestä Helsingissä vuosina 1923—1938. Kuten useassa tapauksessa aikaisemmin on tässäkin ollut pakko tyytyä yksinomaan pääkaupunkia koskeviin lukusarjoihin. Puheena oleva taulukko sisältää tiedot toisaalta Helsingin kaupungin myymistä asuntotonteista, toisaalta sellaisista vapaaehtoisin myymnein tapahtuneista rakentamattomien tonttien luovutuksista, joille raastuvanoikeus on myöntänyt lainhuudon. Jälkimmäisten lukusarjojen voidaan otaksua antavan kuvan yksityisen tonttikaupan osuudesta ja yksityisten myymien tonttien hintakehityksestä.²

Kaupungin myymistä asuntotonteista voidaan todeta, että sekä tonttien lukumäärän että niiden yhteenlasketun pinta-alan kehitys suurin piirtein kuvastaa asuntotuotannon vilkkautta eri ajankohtina, vaikkakaan puheena olevat luvut eivät ajallisesti tarkkaan noudatakaan tuotantolukujen kehitystä. Tämä onkin sikäli täysin luonnollista, että nykyaikaisten kivisten kerrostalojen rakentaminen vaatii pitkähkön ajan, Suomessa yleensä 7—12 kuukautta, aikaisemmin yli vuodenkin.

¹ Vrt. HELGER, m.t., s. 100.

² Lähde: Helsingin kaupungin tilastollinen vuosikirja.

Täten ei jonakin tiettyä vuonna ostetulle tontille rakennettava talo, vaikka rakennustyöt välittömästi pantaisiin käyntiin, läheskään aina valmistu ja tule rekisteröidyksi tilastoon samana vuonna.

Mitä tonttien hintoihin tulee, ne kohosivat itsenäisyyden ensimmäisinä vuosina sangen hitaasti. Tontinhintojen nousu tapahtui pääasiallisesti inflaation yhteydessä, jolloin se oli verkkaisempaa kuin rahanarvon aleneminen yleensä. Lisäksi niinä vuosina, jolloin rahanarvo aleni voimakkaimmin, rakennustonttien kysyntä oli vähäistä. Myöskään tutkimuksen varsinaisena kohteena olevan ajanjakson ensimmäisinä vuosina tontinhinnat eivät osoittaneet sanottavaa nousua. Ne alkoivat tuntuvammin kohota vasta vuodesta 1926 lähtien saavuttaakseen sitten asuntotuotannon huippuvuonna 1928 silmäänpistävänsä korkean tason. Sanottu nousu epäilemättä osaksi johtui asuntotuotannon vilkastumisen aiheuttamasta kysynnän lisääntymisestä, mutta eräänä tekijänä oli ilmeisesti myös se, että rakentamattomienkin kiinteistöjen hinnat vain hitaasti sopeutuivat muuttuneen rahanarvon mukaiseen hintatasoon, jolloin niiden noususuuntaa jatkui vielä varsinaisen inflaatiokauden päätyttyä. Kolmantena syynä on vihdoin mainittava kaupunkien tonttipolitiikassa tapahtuneet muutokset. 1920-luvun alkuvuosina kaupungit yleensä vain varovasti korottivat tonttiensa hintoja, koska pyrittiin pitämään asuintalojen tuotantokustannukset alhaisina ja siten edistämään niiden tuotantoa. Myöhemmin sen sijaan omakustannusperiaate alkoi tonttien hinnoittelussa voittaa jalansijaa. Niinpä Helsingin kaupunki 1920-luvun kuluessa useaan otteeseen korotti tonttiensa minimihintoja.¹

Taulukossa 11 on omansa herättämään huomiota yksityisten tonttikauppojen suuri osuus eräinä vuosina. On kuitenkin otettava huomioon, että kyseinen tilasto käsittää kaikki rakentamattomien kiinteistöjen omistajanvaihdokset, jotka edellyttävät lainhuutoa, joten se koskee muitakin kuin asuntotontteja. Lisäksi taulukossa esitettyihin lukuihin sisältyvät sellaisetkin tontit, jotka useammin kuin kerran ovat vaihtaneet omistajaa, jolloin sama tontti saattaa esiintyä tilastossa eri vuosina. Huomattava on, että myös monet kaupungin aikanaan myymistä tonteista ovat sittemmin siirtyneet kädestä käteen ja joka kerta tulleet rekisteröidyiksi myyntitilastoon, kunnes ne ovat joutuneet sellaisille yrittäjille, jotka ovat panneet rakennustyöt käyntiin. Yksityisten myymien tonttien hinnat näyttävät kehittyneen suurin piirtein yhdenmukaisesti kaupungin myymien tonttien hintojen kanssa, kuitenkin

¹ Vrt. MODEEN, Rakennustoiminta kaupungeissa vuosina 1921—28, s. 26—27.

Taulukko 11. Tonttikaupat ja tontinhinnat Helsingissä vuosina 1923—1938.

Vuosi	Kaupungin myymät asuntotontit				Rakentamattomien kiinteistöjen luovutukset			
	Luku	Pinta-ala 1000 m ²	Hinta		Luku	Pinta-ala 1000 m ²	Hinta	
			Kaik- kiaan milj. mk	Neliömet- riä koh- den mk			Kaik- kiaan milj. mk	Neliömet- riä koh- den mk
1923	17	21.2	3.6	171	14	17.3	1.9	108
1924	14	18.8	3.8	201	12	15.2	4.0	264
1925	26	29.0	5.5	191
1926	39	52.0	29.2	561	72	92.9	33.3	370
1927	41	47.1	34.0	721	75	86.9	44.4	505
1928	34	51.8	85.7	1 653	50	60.0	57.6	960
1929	11	13.9	12.9	927	12	25.6	31.5	1 229
1930	3	9.9	7.7	778	16	22.4	36.8	1 647
1931	27	27.6	25.1	892	17	24.1	17.1	707
1932	2	2.8	1.7	610	16	18.1	13.7	758
1933	17	19.5	13.6	700	11	12.9	9.0	691
1934	13	11.8	9.1	768	27	27.8	19.3	693
1935	20	16.3	15.8	968	30	42.3	31.2	737
1936	56	49.3	38.5	781	40	32.8	29.3	893
1937	51	36.6	36.2	776	70	68.4	50.8	737
1938	84	87.2	51.2	588	73	109.4	52.4	479

se erotuksena, että ensiksi mainitut saavuttivat huippunsa vasta vuonna 1930.

Täydellisen kuvan saamiseksi asuntotonttien hintakehityksestä Helsingissä on vielä tarkasteltava sellaisten tonttien hinnanvaihteluita, joilla jo aikaisemmin on ollut rakennuksia, tavallisesti vanhoja puutaloja. Myös tällaisten kokonaan tai osaksi rakennettujen kiinteistöjen hinnat mukautuivat hitaasti inflaation jälkeiseen rahanarvoon. Niiden omistajat, jotka havaitsivat omaisuutensa arvon jatkuvasti nousevan, eivät enää katsoneet saavansa vanhoista kiinteistöistään riittävän suuria tuloja, vaan joko myivät ne rakennusyrittäjille, jotka purkivat vanhat rakennukset ja rakensivat tilalle kivisiä kerrostaloja, tai ryhtyivät itse yrittäjiksi. Myös puheena olevat kiinteistöt olivat 1920-luvulla kiihkeän inflaatiokeinottelun kohteina.

Kuten jo aikaisemmin mainittiin, Helsingin kaupungin tilastollinen vuosikirja sisältää tietoja kiinteistöjen omistajanvaihdoksista ja niistä maksetuista hinnoista. Tiedot koskevat mm. sellaisia kiinteistöjä, jotka

on kokonaan tai osaksi rakennettu puu- tai pienillä kivirakennuksilla. On todennäköistä, että tällaiset kiinteistöt useassa tapauksessa on ostettu rakentamistarkoituksessa, jolloin niillä sijainneet rakennukset suurelta osaltaan lienevät olleet ns. tonttitaloja. Miten suuressa määrässä näin on todella ollut laita, on kuitenkin mahdotonta ratkaista. Tästä syystä esitetään alempana ns. tonttitalojen hintakehityksen valaisemiseksi kaupungin verotusviranomaisten aineistoon perustuvat tiedot sellaisten rakennettujen kiinteistöjen keskimääräisistä myyntihinnoista, joilla sijainneet entiset rakennukset ostaja on purkanut ja rakentanut tilalle nykyaikaisia asuintaloja ¹:

Vuosi	Keskihinta mk/m ²	Vuosi	Keskihinta mk/m ²
1923	393	1931	1 542
1924	588	1932	1 645
1925	364	1933	1 322
1926	598	1934	—
1927	1 283	1935	899
1928	2 128	1936	1 927
1929	—	1937	1 775
1930	846	1938	1 569

On selvää, että keskimääräinen neliömetrihinta on rakennettujen kiinteistöjen hintakehitystä mitattaessa vielä huonompi mittayksikkö kuin kysymyksen ollessa rakentamattomista tonteista. Kuitenkin yllä olevat luvut osoittavat pääpiirteissään samantapaista kehitystä kuin aikaisemmin esitetyt, tontinhintojen vaihteluita kuvaavat lukusarjat. Ennen kaikkea niistä selvästi käy ilmi 1920-luvun kiihkeimpien rakennusvuosien jyrkkä hinnannousu.

44 §. Rakennuskustannusten kehitys. Rakennuskustannusten kehitystä tutkittavana olevan ajanjakson kuluessa valaisee ns. Suomen Pankin rakennuskustannusindeksi. ² Sanotun indeksin tarkoituksena on mitata määrättyt vaatimukset täyttävän kivisen asuinrakennuksen rakentamiskustannusten vaihteluita Helsingissä. Rakennuskustannuk-

¹ Tiedot on koonnut ja seulonut verotusvirk. KLINTHE.

² Suomen Pankin rakennuskustannusindeksin teoreettisista perusteista ja käytännöllisestä laskutavasta ks. RAJAOJA, Suomen Pankin rakennuskustannusindeksi, Taloudellisia selvityksiä 1942.

silla ymmärretään tällöin niitä kustannuksia, jotka talon rakennuttajan on maksettava rakennustyön rahoittamiseksi siihen saakka, jolloin talon huoneistot ovat valmiit asuttaviksi. Rakennuskustannuksiin ei lueta tontin hintaa, eivätkä niihin myöskään vaikuta kiinteistömarkkinoilla rakentamisen aikana mahdollisesti tapahtuvat hinnannuutokset tai vuokratason vaihtelut. Suomen Pankin rakennuskustannusindeksin todistusvoimaisuus on rajoitettu sekä paikallisesti että rakennuksen laatuun nähden. Kun kuitenkin Helsingin asuntotuotanto tutkittavan ajanjakson aikana on käsittänyt keskimäärin yli puolet kaikkien kaupunkien tuotannosta, indeksin edustavuus on melkoinen. Voitaneen lähteä siitä, että se antaa pääpiirteissään oikean kuvan kivisten kerrostalojen rakennuskustannusten kehityssuunnasta koko maassa.¹

Edellä esitetyllä tavalla määritellyt rakennuskustannukset sisältävät seuraavat kustannustekijät: 1) rakennusaineet, 2) alaurakat, 3) työpalkat, 4) työmaan yleiskulut, 5) arkkitehtipalkkiot ja 6) rakennusaikaiset korot. Näistä ryhmät 1—4 muodostavat ns. rakentajan indeksin, joka kuvaa niitä kustannuksia, jotka rakennusurakoitsija joutuu maksamaan. Ryhmät 5—6 muodostavat ns. rakennuttajan indeksin. Kokonaisindeksi eli rakennuskustannusindeksi sisältää molemmat edellä mainitut alaindeksit. Koska Suomen oloille on tunnusomaista, että varsinainen rakennusyrittäjä tavallisesti on rakennusyrittäjän alkuunpanija eli rakennuttaja, yrittäjän kustannuksia lähinnä edustaa kokonaisindeksi. Huomattakoon, että asuintalojen tuotantokustannusten kolmas pääryhmä eli rakennusaikaiset kulut käytännöllisesti katsoen kokonaisuudessaan sisältyy Suomen Pankin rakennuskustannusindeksiin.

Kokonaisindeksin, sen molempien alaindeksien ja tärkeimpien ryhmäindeksien kehitys esitetään kuviossa 13². (s. 196). Voidaan todeta, että kaikkien puheena olevien käyrien muoto on varsin samantapainen edustaen samalla Suomen itsenäisyyden ajan tyypillistä suhdannekuvaa: nousu vuoteen 1928 tai 1929, sen jälkeen jyrkkä lasku, jota eräissä tapauksissa kesti aina 1930-luvun puoliväliin saakka, minkä jälkeen uusi noususuunta. Edelleen havaitaan, että rakennuskustannusindeksi ja rakentajan indeksi ovat kehittyneet miltei yhdensuuntaisesti, mikä

¹ Vrt. TAMMINEN, Rakennuskustannusten kehitys, Taloudellisia selvityksiä 1942, johon seuraava katsaus kaikessa olennaisessa perustuu.

² Lähde: Taloudellisia selvityksiä 1942 (Suomen Pankin suhdannetutkimusosaston julkaisuja, sarja A: 1), Liite 2.

jälkimmäisen suuren punnuksen (945 0/00) johdosta onkin täysin luonnollista. Rakentajan indeksi puolestaan on suurin piirtein noudattanut rakennusaineiden hintakehitystä se erona, että ensiksi mainitun vaihtelut ovat olleet tuntuvasti jyrkemmät kuin jälkimmäisen aina 1930-luvun alkuvuosiin saakka. Sen jälkeen molemmat indeksisarjat ovat kehittyneet jokseenkin yhdensuuntaisesti.

Rakennusaineiden ryhmäindeksien kehitys on ollut huomattavan erilainen. Mitä ensinnäkin kiviaineisiin tulee, niiden hinnat ovat kehittyneet verraten tasaisesti. Se seikka, että näin on ollut laita huolimatta tiilen sangen jyrkistä hinnanvaihteluista, johtuu siitä, että vastapainoksi sementin hintakehitys on ollut poikkeuksellisen tasainen. Mainittakoon, että sementin hinta aleni tuntuvasti vuosina 1923—1925, pysytteli sen jälkeen muuttumattomana aina vuosikymmenen vaihteeseen saakka, minkä jälkeen se hitaasti laski kautta koko 1930-luvun kohotakseen uudelleen vasta vuonna 1938. Puheena oleva erilaisuus sementin ja tiilen hintakehityksen välillä perustune lähinnä siihen, että vastakohtana sekä pääoman että myynnin suhteen voimakkaasti keskitetylle sementtiteollisuudelle tiilen valmistus on jakaantunut lukuisien, eri puolilla maata sijaitsevien erikokoisten tehtaiden kesken, joilla ei ole hyvin järjestettyä, yhtenäistä myyntiorganisaatiota.

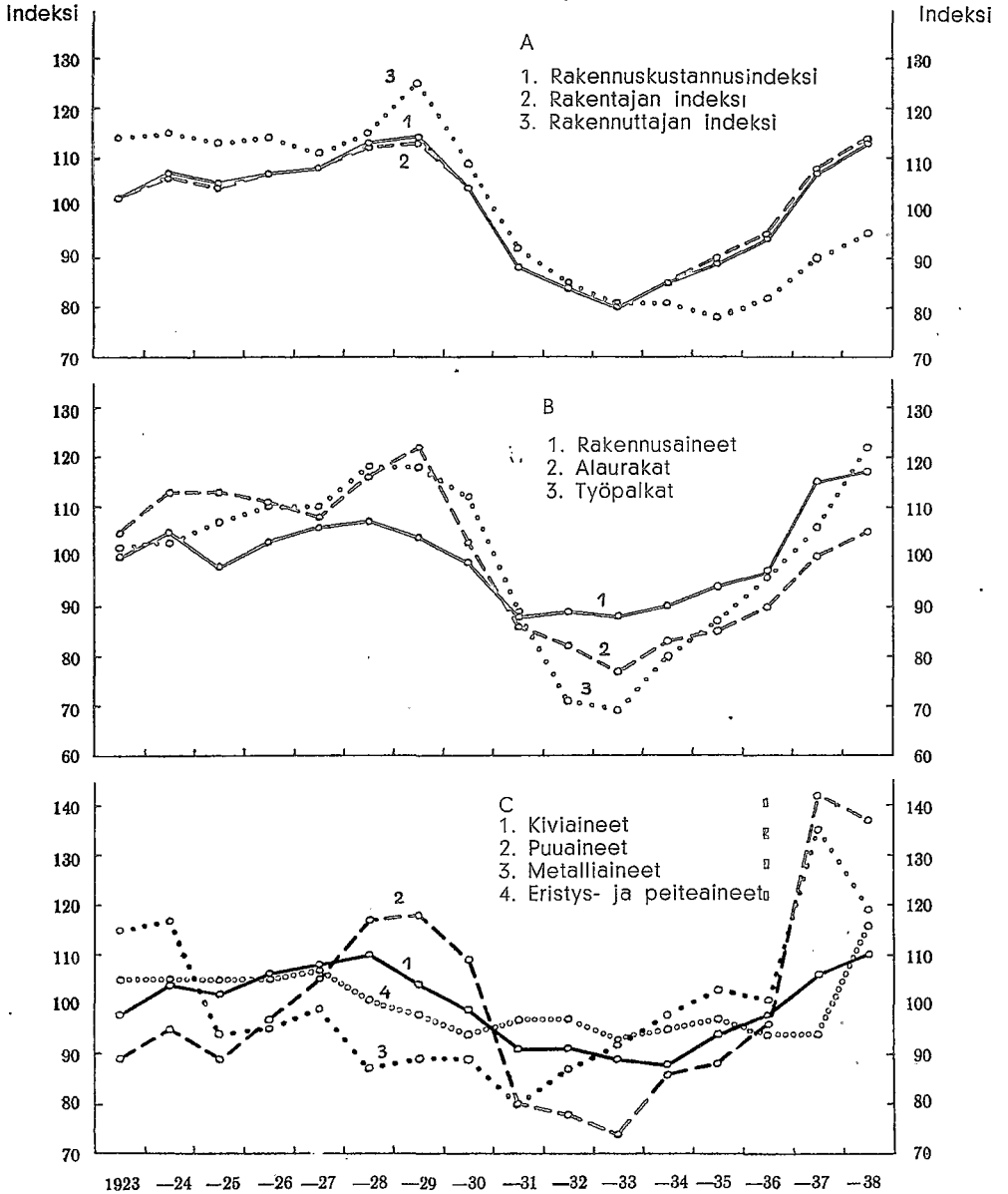
Kaikkein jyrkimpien vaihtelujen alainen on tiilen hinnan ohella ollut rakennuspuutavaran hinta, jota edustava käyrä antaa erittäin havainnollisen kuvan Suomen itsenäisyyden aikaisesta suhdannekehityksestä. Metalliaineiden kokonaisindeksi näyttää kehittyneen jokseenkin riippumattomana kotimaan suhdannekehityksestä, mikä onkin sikäli luonnollista, että kysymys on etupäässä tuontiin perustuvista aineista ja tarvikkeista. Kaikkein tasaisinta kehitystä on osoittanut eristys- ja peiteaineiden hintataso. Tähän ryhmään kuuluvista tärkeimmistä rakennusaineista ja -tarvikkeista eristys- ja linoleumin hintakehitys muistuttaa tasaisuudessaan sementin hinnan kehitystä ja perustuneekin samantapaiseen keskitettyyn hintapolitiikkaan.¹

Silmäänpistäväenä piirteenä rakennusaineiden hintakehityksessä — sama koskee myös virallista tukkuhintaindeksiä — on verraten vähäinen nousu 1920-luvun kiihkeimpinäkin rakennusvuosina. Metalliaineiden samoin kuin eristys- ja peiteaineiden hinnoilla oli tuona aikana suorastaan aleneva suunta. Puheena olevalla ilmiöllä on vastineensa useimpien maiden hintakehityksessä, joka maailmanpulan puhkeamista

¹ Vrt. MUONTOVAARA, m.t., s. 11.

Kuvio 13. Helsingin rakennuskustannukset vuosina 1923—1938.

1923—1938=100



edeltäneenä aikana useimmissa tapauksissa osoitti lievästi alenevaa suuntaa ¹, tosiasia, joka saanee selityksensä samanaikaisesta teknillisestä edistymisestä ja rationaalistamisesta. Tuontihintojen nousu kultakanasta luopumisen jälkeen syksyllä 1931 kuvastuu selvästi metalliaineiden hintakäyrässä. Vaikka Suomessa käytettävien rakennusaineiden ja tarvikkeiden arvosta suunnilleen viidennes on ollut tuontitavaroita, viimeksi mainittujen hinnannousun vaikutukset näyttävät kuitenkin rajoittuneen siihen, että sanottu nousu muodosti vastapainon tiilien ja puutavaran hintojen jatkuvalla alenemiselle. Tuloksena oli rakennusaineiden yleisindeksin laskun pysähtyminen ja huomattavan tasainen kehitys seuraavina vuosina.

Se suhteellinen vakavuus, joka kultakannasta luopumisen jälkeen oli usean vuoden ajan leimaa antavana piirteenä ns. puntaryhmän maiden hintakehitykselle, järkkyy 1930-luvun puolivälin jälkeen, jolloin etenkin raaka-aineiden ja puolivalmisteiden, mutta myös valmiiden tuotteiden maailmanmarkkinahinnat alkoivat kohota. Puheena oleva nousu, joka suuremmassa tai pienemmässä määrässä levisi useimpiin maihin, ei ollut yksinomaan »luonnolliseen» noususuhdanteeseen kuuluva ilmiö, vaan alkoi vuosikymmenen loppua kohden yhä suuremmassa määrässä pohjautua ei-taloudellisiin tekijöihin. Ratkaiseva merkitys oli suurvaltojen sotavarustelujen kiihtymisellä, jonka vaikutuksesta useiden raaka-aineiden kysyntä lisääntyi ja hinnat nousivat, mitä nousua vielä kärjisti maailman raaka-ainevarastojen supistuminen edellisten vuosien aikana. »Varustelusuhdanteen» merkitystä hintatason nousulle Suomessa ei kuitenkaan ole syytä liioitella. Tämä käy ilmeiseksi tarkasteltaessa ulkomaankaupassa käyvien tavaroiden hintakehitystä, johon kansainväliset hintaliikkeet vaikuttavat ensimmäiseksi ja voimakkaimmin. Kuviossa 13 edustavat tuontitavaroita metalliaineet ja vientitavaroita puutavara. Kuten havaitaan, jälkimmäisen hinnannousu oli tuntuvasti voimakkaampi huolimatta metallien välittömästä merkityksestä varustusteollisuudelle.

Kokonaiskustannusten kehityksen erilaisuus rakennusaineiden hintakehitykseen verrattuna johtuu siitä tosiseikasta, että ensiksi mainitut sisältävät rakennusaineiden ja -tarvikkeiden hintojen lisäksi myös muita kustannustekijöitä, kuten työpalkkoja ja korkokustannuksia, jotka ovat vaihdelleet osaksi toisella tavoin kuin tavaranhinnat. Eten-

¹ Ks. WARREN ja PEARSON, m.t., luvut III—IV.

kin työpalkkojen osuus kustannustekijänä on merkitsevä. Suomen Pankin rakennuskustannusindeksin perustana olevien tyyppitalojen kokonaiskustannuksista on välittömien työpalkkojen osuus n. 19 0/0, minkä lisäksi kustannuserästä »alaurakkatyöt» (n. 20 0/0), joka käsittää maalauksen, vesi-, lämpö-, kaasu- ja sähköjohdot, hissit yms., asianomaiset työpalkat muodostavat enemmän kuin neljänneksen.

Kuten kuvio 13 osoittaa, sekä työpalkat että alaurakoiden hinnat saavuttivat huippunsa vuotta myöhemmin kuin rakennusaineiden hinnat, eli vuonna 1929. Sama koskee myös rakennuttajan indeksiiä, johon korkokustannuksilla on ratkaiseva vaikutus. Vastaavasti työpalkat ja alaurakoiden hinnat saavuttivat aallonpohjansa vasta vuonna 1933 eli kaksi vuotta myöhemmin kuin tavaranhinnat. Rakennuttajan indeksi laski, rahamarkkinain keventymistä seurannutta korkokannan alenemista noudattaen, aina vuoteen 1935 saakka. Muiden kustannustekijäin hintaindeksit ovat lisäksi olleet voimakkaampien vaihtelujen alaiset kuin tavaranhinnat. Se jyrkkyys, joka itsenäisyyden aikana on ollut olennaista Suomen kaupunkien asuntotuotannon vaihteluille, näyttää erityisesti lyöneen leimansa rakennusalan palkkakehitykseen. 1920-luvun vilkkaimpien rakennusvuosien aikana työpalkat nousivat tuntuvasti enemmän kuin rakennusaineiden ja -tarvikkeiden hinnat ja vastaavasti rakennuskiihkon lauettua alenivat enemmän. Niinikään rakennuskustannusten nousu, kun asuntotuotanto vuodesta 1934 lähtien alkoi osoittaa vilkastumisen oireita, aluksi ratkaisevasti perustui työpalkkojen kohoamiseen.

45 §. Asuintalojen tuotantokustannusten muodostuminen vuosina 1923—1938. Seuraavana tehtävänä on yrittää muodostaa kuva asuintalojen tuotantokustannusten muodostumisesta tutkittavan ajanjakson kuluessa yhdistämällä sopivalla tavalla näiden kustannusten eri komponentit, joiden kehitystä kahdessa edellisessä §:ssä tarkasteltiin. Tontinhintojen ja rakennuskustannusten (rakennusaikaiset kulut mukaan luettuina) liittäminen yhteen uudeksi, tuotantokustannuksia kuvaavaksi aikasarjaksi ei tapahdu aivan mutkattomasti. Näin ennen kaikkea siitä syystä, että kaikkien niiden tekijöiden vaikutus, joista tontinhintojen todellinen ja lopullinen osuus tuotantokustannuksista riippuu, ei suoranaisesti käy ilmi tonttien keskimääräisistä neliömetrihinnoista eri vuosina. Sekä tontille määrättävä minimihinta että sen huutokaupassa määräytyvä lopullinen myyntihinta riippuvat olennaisessa määrässä mm. tontin sijainnista. Mutta viimeksi mainittu puolestaan vaikuttaa

tontista aiheutuvien suhteellisten kustannusten muodostumiseen myös sen johdosta, että rakennusoikeuden laajuus vaihtelee eri osissa kaupunkia, so. se rakennustilavuus, joka tonttinelioometriä kohden saadaan asemakaavan ja rakennusjärjestyksen puitteissa rakentaa, on eri tonteilla erilainen niiden asemasta riippuen. Jotta nämä tekijät tulisivat uudisrakennusten tuotantokustannuksia laskettaessa huomioon otetuiksi, ei ilmeisestikään riitä, että tiedetään tonttien keskimääräinen neliömetrihintä eri vuosina, vaan lisäksi on saatava selvitettyksi tonttien keskimääräinen käyttö rakennustilavuutta kohden eri ajankohtina. Vain tällä tavoin on mahdollista laskea tontinhinnan tosiasiallinen osuus tuotantokustannuksista.

Edelleen on laskelmissa otettava huomioon aikatekijä, ts. se seikka, että kivisten asuintalojen valmistuminen vaatii pitkähkön ajan. Tästä on ollut seurauksena, että jonakin vuonna ostetulle tontille rakennettu talo ei läheskään aina ole valmistunut samana vuonna siinäkään tapauksessa, että rakennustyöt on välittömästi pantu käyntiin. Näin oli laita etenkin itsenäisyyden alkuaikoina, jolloin rakennustöitä ei varsinaisina talvikuukausina käytännöllisesti katsoen laisinkaan suoritettu; myöhempi kehitys sen sijaan on johtanut rakennustoiminnan kausivaihtelujen tasoittumiseen.

Edellä esitetyistä syistä on asuintalojen keskimääräisten tuotantokustannusten kehityksen selville saamiseksi laskettu yhteen

1) keskimääräiset rakennuskustannukset kuutiometriä kohden kunakin vuonna ja

2) ne keskimääräiset kustannukset niin ikään rakennuskuutiota kohden laskettuina, jotka ovat aiheutuneet niiden tonttien todellisista ostohinnoista, jolle eri vuosina valmistuneet talot on rakennettu.

Edellisen lukusarjan saamiseksi on lähdetty tiedossa olevista todellisista kuutiometrikustannuksista vuonna 1932 eli suunnilleen tarkasteltavan ajanjakson puolivälissä ja otaksuttu niiden muuttuneen samassa suhteessa kuin Suomen Pankin rakennuskustannusindeksi.¹ Tällaista olettamusta voidaan pitää oikeutettuna, koska sanottua indeksiä laskettaessa periaatteessa otetaan huomioon rakennustavoissa tapahtuneet muutokset. Jälkimmäisen sarjan laskemiseksi on tiedettävä, milloin kullekin eri vuosina myydyille tontille rakennettu talo on valmistunut,

¹ MUONIOVAARAN (m.t., s. 19) laskelmien mukaan keskimääräiset rakennuskustannukset Helsingissä vuonna 1932 olivat 227 mk/m³.

kunkin tontin neliömetrimäärä sekä tonttinelioometriä kohden rakennettujen kuutiometriä määrää.¹

Tiedot kunkin tontin hinnasta ja pinta-alasta ovat saatavissa ainoastan kaupungin myymien tonttien osalta. Kuitenkin on huomattava, että myös viimeksi mainitut ovat, sen jälkeen kun ne ovat joutuneet yksityisten haltuun, monessa tapauksessa kerran tai useammin vaihtaneet omistajaa ennen kuin niille on rakennettu, huolimatta niistä taloudellisista pakotteista, joita kaupunki on rakennusvelvollisuutensa laiminlyöneisiin tonttinoistajiin kohdistanut.² Näin oli usein läitä varsinkin ajanjakson alkuvuosina. Niissä tapauksissa, jolloin tontti on useita kertoja siirtynyt kädestä käteen on tietenkin otettava huomioon viimeksi maksettu hinta. Täten laskelmien pohjana oleva aineisto tosiasiallisesti osaksi perustuu myös yksityisten myymien tonttien hintakehitykseen, vaikkakin se viimeksi mainittujen osalta on tutkittavan ajanjakson jälkipuoliskolla varsin suppea.

Laskelmien tulokset esitetään taulukosa 12 (s. 201), minkä lisäksi kokonaiskustannusten kehitys on graafisesti havainnollistettu kuviossa 14 (s. 204). Kyseisen taulukon perusteella saadaan tonttikustannusten kehityksestä olennaisesti toisenlainen kuva kuin aikaisemmin esitettyjen tilastotietojen nojalla. Tutkittavan ajanjakson ensimmäisinä vuosina tontinhinnasta aiheutuva kustannus rakennuskuutiometriä kohden oli sekä absoluuttisesti että suhteellisesti erittäin pieni. Tämä johtuu siitä, että noina vuosina rakennetut uudet asuintalot pääasiallisesti sijaitsevat tonteilla, jotka kaupunki oli sängen halpaan hintaan myynyt jo itsenäisyyden ensimmäisinä vuosina. Mutta merkille pantavaa on, että vielä vilkkaimman rakennuskauden aikana vuosina 1926—1929 tonttikustannusten absoluuttinen määrä ja niiden osuus kokonaiskustannuk-

¹ Tiedot kaupungin eri vuosina myymistä asuntotonteista, niiden pinta-aloista ja maksetuista hinnoista on saatu Helsingin kaupungin ns. kunnalliskertomuksista. Kullekin tontille rakennetun talon valmistusvuosi käy ilmi Helsingin kaupungin tilastokonttorin kiinteistökortistosta ja rakennusten kuutiotilavuus kaupungin rakennustarkastuskonttorin asiapapereista.

² Helsingissä on kautta koko tutkittavan ajanjakson ollut voimassa sellainen määräys, että ellei tonttia ole rakennettu kolmen vuoden kuluessa huutokauppapäivästä tai siitä päivästä, jolloin kiinteistölautakunta on päättänyt tontin myynnistä, ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille korvausta 30 % kauppahinnasta. Ellei tonttia vielä kuudenkaan vuoden kuluessa ole rakennettu, korvaus nousee 120 %:iin. Tämä korvausmäärä, joka siis voi nousta 150 %:iin kauppahinnasta — aikaisemmin voimassa ollut 90 %:n korvaus oli osoittautunut rittämättömäksi — on tavallisesti kiinnitettävä tonttiin ja sille rakennettaviin rakennuksiin parhaalla etuoikeudella maksamattoman kauppahinnan jälkeen.

Taulukko 12. Asuintalojen tuotantokustannukset Helsingissä vuosina 1923—1938.

Vuosi	Tonttikustannukset		Rakennuskustannukset		Tuotantokustannukset yhteensä
	mk/m ³	% tuotantokustannuksista	mk/m ³	% tuotantokustannuksista	mk/m ³
1923	13	3.7	339	96.3	352
1924	20	5.3	354	94.7	374
1925	18	4.9	348	94.1	366
1926	24	6.3	354	93.7	378
1927	40	10.1	357	89.9	397
1928	45	10.7	374	89.3	419
1929	53	12.3	377	87.7	430
1930	64	15.6	345	84.4	409
1931	70	19.3	292	80.7	362
1932	63	18.5	277	81.5	340
1933	61	18.7	265	81.3	326
1934	72	20.3	283	79.7	355
1935	67	18.5	295	81.5	362
1936	72	18.8	312	81.2	384
1937	62	14.9	354	85.1	416
1938	68	15.5	374	84.5	442

sista oli suhteellisen vähäinen, koska tontit oli osaksi ostettu tuntuvasti, eräissä tapauksissa jopa 6—8 vuotta, aikaisemmin. Lisäksi puheena olevina vuosina uudisrakennustoiminta keskittyi sellaisiin osiin kaupunkia, joissa tonttinelämetriä kohden rakennettava keskimääräinen kuutiotilavuus muodostui verraten suureksi.

Se viivästys, joka vallitsee tontin ostamishetken ja sille rakennettavan rakennuksen valmistumishetken välillä, on lyönyt leimansa uudisrakennusten tuotantokustannusten muodostumiseen myös myöhempinä vuosina. Ne korkeat hinnat, joita tonteista maksettiin asuntotuotannon ollessa kiihkeimmillään, esiintyivät osittain vasta 1930-luvun tuotantokustannuksissa. Täten on selitettävissä tonttikustannusten kohoaminen aina vuoteen 1931 saakka, jolloin sekä asuntotuotannolla että sen muilla kustannustekijöillä jo pari vuotta oli ollut aleneva suunta. Tonttikustannusten osuus tuotantokustannuksista pysytteli myös 1930-luvun lamavuosina huomattavan suurena siten estäen tuotantokustannuksia alenemasta siinä määrässä kuin rakennuskustannusten supistuminen olisi edellyttänyt.

46 §. Kannattavuuden kehitys. Kuten jo aikaisemmin on eri yhteyksissä esitetty, uudisrakennustoiminnan laajuuden, milloin asuntotuotanto voittopuolisesti perustuu spekulatiiviseen yksityisyritteliäisyyteen, täytyy olennaisessa määrässä riippua siitä, miten optimistisia tai pessimistisiä rakennusyrittäjät kulloinkin ovat rakentamisen tarjoamiin voitonmahdollisuuksiin nähden. Se voitto, jonka yrittäjä laskee toiminnastaan saavansa, on ilmeisesti kalkyloitujen tuotantokustannusten (jotka käsittävät tonttikustannukset, rakennuskustannukset ja rakennusaikaiset kulut) ja suunniteltujen asuintalojen ennakoitujen myyntihintojen välinen ero.¹ Todellisuudessa ennakoitu voitto (voitto *ex ante*) ei useinkaan vastaa todellistunutta eli *ex post*-voittoa. Tämä johtuu siitä, niin ikään aikaisemmin viitatusa tosiasiaa, että on sangen vaikeata, jollei suorastaan mahdotonta etukäteen tietää enempää kiinteistön tulevaa myyntihintaa kuin sen lopullisia tuotantokustannuksia. Täten *ex ante*-voitto saattaa suorastaan muodostua tappioksi *ex post*. Tekijöinä, jotka ovat omansa vaikeuttamaan yrittäjänvoiton eksaktia ennakoarviointia, voidaan mainita mm. yrittäjän kokemuksen puute, omien pääomien niukkuus, minkä johdosta yrittäjä saattaa joutua kesken rakennuskauden ottamaan lainaa kenties hyvinkin epäedullisin ehdoin, rakennusten valmistumista hidastavien työselkkausten vaara, mahdottomuus etukäteen varmuudella tietää, saadaanko kaikki asunnot heti talon valmistuttua vuokratuiksi (osakkeet merkityiksi) jne. Erityisesti sellaisina aikoina, jolloin rahanarvo on epävakaa, työpalkoissa ja hinnoissa saattaa tapahtua rakennusajan kestäessä muutoksia, jotka tyystin vievät pohjan alkuperäisiltä kustannusarviolaskelmilta. Tämänäpäisten seikkojen vuoksi rakennusyrittäjän täytyy yleensä ottaa suunnitelmia tehdessään huomioon melkoinen tappionvaara, eikä voitane otaksua hänen ryhtyvän uusiin yrityksiin olematta suhteellisen varma »normaalista» tai »kohtuullisesta» voittomarginaalista.

»Normaali» yrittäjänvoitto lienee käsitteenä vielä vaikeammin määriteltävissä kuin kiinteistö pääomalta vaadittava »normaali» tai »kohtuullinen» korko. HELGERin tavoin sillä kenties voitaisiin ymmärtää pienintä voittoa, jonka rakennusyrittäjät yleensä vaativat pannakseen uusia yrityksiä alulle.² Tällainen määritelmä on kuitenkin varsin

¹ Voitto kalkyloidaan tietenkin toisella tavalla, milloin yrittäjä itse omistaa tontin tai milloin hän itse aikoo ottaa rakentamansa talon hallintaansa. Jäljempänä seuraavan analyysin pohjaksi riittänee kuitenkin edellä esitetty toteamus.

² HELGER, m.t., s. 83.

vähänsanova, koska vaadittavan voiton suuruus riippuu yksityisten yrittäjien — ja heidän rahoittajiensa! — enemmän tai vähemmän optimistisesta asenteesta, mikä puolestaan ei vaihtele ainoastaan yksilöstä, vaan myös ajankohdasta toiseen. Myöskään keskimääräisen yrittäjänvoiton todellisen suuruuden arvioimiseksi tutkittavan ajanjakson kuluessa ei minkäänlaista aineistoa ole käytettävissä. On näin ollen tyydyttävä siihen varsin ylimalkaiseen oivallukseen, että voittomarginaali nähtävästi on vaihdellut tavattoman suuressa määrässä: jotkut yrittäjät ovat yhdestä tai muutamasta yrityksestä ansainneet kokonaisen omaisuuden, kun taas toiset yritykset ovat menneet kumoon sellaisinakin aikoina, jolloin asuntorakennustoiminnan edellytykset yleensä ovat olleet suotuisat. Helger onkin varmaan oikeassa lausuessaan, että vaikeudet varmuudella ennakoida yksityisten rakennusyrietysten taloudellista lopputulosta muodostavat erään tärkeimpiä syitä asuntotuotannon jyrkkiin vaihteluihin.¹

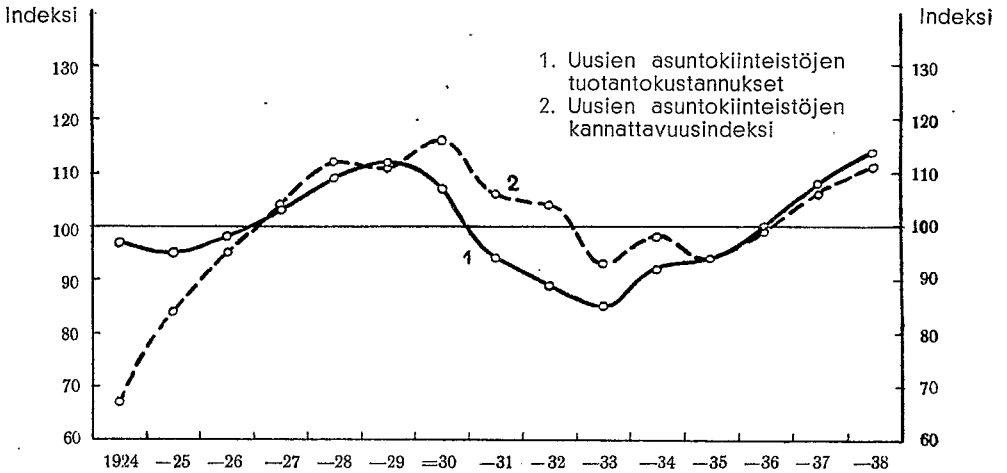
Edellytykset saada muodostetuksi edes jossakin määrin konkreettinen käsitys rakennusyritteliäisyyden voittomarginaalin vaihteluista ja niiden vaikutuksesta uudisrakennustoiminnan kehitykseen tutkittavan ajanjakson kuluessa eivät edellä esitettyä taustaa vastaan tarkasteltuina näytä juuri lupaavilta. Yhden mahdollisuuden tarjoaa kuitenkin se menettely, että verrataan toisiinsa toisaalta tuotantokustannusten, toisaalta niiden hintojen kehitystä, jotka pääomansijoittajien olisi tietyin edellytyksin kannattanut eri ajankohtina maksaa uusista asuntokiinteistöistä. On tosin heti aluksi syytä korostaa, että tällöin joudutaan liikkumaan sangen — tekisi mieli sanoa: luvattoman — heikolla pohjalla.

Puheena oleva vertailu on graafisesti suoritettu kuviossa 14 (s. 204), joka näyttää antavan aihetta seuraavantapaisiin toteamuksiin ja johtopäätöksiin. 1920-luvun alkuvuosina asuntokiinteistöjen kannattavuus oli monen syiden vuoksi heikko ja vastaavasti niiden myyntihinnat kiinteistömarkkinoilla alhaiset verrattuna vuosikymmenen loppuvuosina vallinneeseen tilanteeseen. Kun toisaalta tuotantokustannukset näyttävät olleen suhteellisesti paljon korkeammalla tasolla (ks. taulukkoa 12 ja kuviota 14), kiihoke uudisrakennustoimintaan oli ilmeisesti vähäinen. Vuosikymmenen kuluessa tilanne sen sijaan olennaisesti muuttui. Kuten kuvio 14 osoittaa — ja tämä lieneekin ainoa asia, minkä se kiistattomasti osoittaa — uusien asuntokiinteistöjen kannattavuus ja sen mukana myyntihinnat kohosivat 1920-luvun loppua koh-

¹ HELGER, m.t., s. 84.

Kuvio 14. Asuntotuotannon kannattavuus Helsingissä vuosina 1924—1938.

1924—1938=100



den tuntuvasti jyrkemmin kuin kustannukset, minkä on täytynyt merkitä rakennusyritteliäisyyden voittomarginaalin voimakasta suureneamista ja samalla tehokasta kiihotinta uusien asuintalojen rakentamiseen. Tämä käy vielä ilmeisemmäksi, kun otetaan huomioon aikaisemmin käsitellyt psykologiset seikat: inflaatiokeinoittelun valtaan päästyä pääomansijoittajat ja asunnontarvitsijat todennäköisesti olivat monessa tapauksessa valmiit maksamaan uusista asuntokiinteistöistä ja asunto-osakkeista korkeampia hintoja, kuin kunkin hetken »normaali» kannattavuus oikeastaan olisi edellyttänyt. On sangen luultavaa, että juuri 1920-luvun kiihkeimpinä rakennusvuosina yrittäjänvoitot muodostuivat keskimäärin suuremmiksi kuin milloinkaan aikaisemmin tai myöhemmin tutkittavan ajanjakson kuluessa. Juuri nämä suuret voitot — tai ehkä oikeammin: suurten voittojen odotukset — ovat melkoisella todennäköisyydellä eräs tärkeimpiä syitä tuotantokäyrän ennätyksellisen jyrkkään nousuun 1920-luvun puolivälin jälkeen. Lisäksi se positiivisen luottamuksen tila, joka kiinteistömarkkinoille oli ominaista, epäilemättä löi leimansa myös rakennusyrittäjien odotuksiin ja toimintapäätöksiin: kiinteistönarvojen jatkuva nousu silmien edessä uusia yrityksiä pantiin alulle vielä rohkeammin kuin rationaalsiin kustannusarvioihin perustuvat kannattavuuskalkyyliä kulakin hetkellä olisivat antaneet aihetta.

Sen sijaan kuvio 14 ei anna juuri minkäänlaista pohjaa yritystoiminnan kannattavuuden todennäköisen kehityksen arvioimiseksi vuoden 1928 syksyllä puhjenneen pääomapulan jälkeisen lasku- ja lama-kauden aikana. Ensinnäkin kannattavuuskäyrä, kuten on todettu, tuskin antaa täysin oikeaa kuvaa uusien kiinteistöjen myyntihintojen kehityksestä, minkä lisäksi on muistettava niin ikään aikaisemmin mainittu luotonsaannin vaikeutuminen, joka olisi tehnyt vilkkaan uudisrakennustoiminnan mahdottomaksi, vaikka muut edellytykset sille olisivatkin olleet olemassa; se, että myös muut edellytykset ylipäänsä olivat heikot, lienee aikaisemmin käynyt selvästi ilmi.

Yhtäkaikki se monesti viitattu tilapäinen elpyminen, joka etenkin Helsingin asuntotuotannossa keskellä lamakautta tapahtui, saa selityksensä, paitsi siitä, että joukko keskeytyneinä olleita rakennustöitä saatiin loppuun, ennen kaikkea uusien asuintalojen tuotantokustannusten voimakkaasta alenemisestä vuoden 1929 jälkeen. Vuonna 1932 nimittäin joukko pääomanomistajia, huolimatta asuntojen kysynnän supistumisesta, Suomen oloihin katsoen poikkeuksellisen suuresta asuntoreservistä ja uhkaavasta kiinteistöpulasta, käytti poikkeuksellisen alhaista kustannustasoa hyväkseen sijoittamalla varojaan kaupunkikiinteistöihin.¹ Mahdollisesti oli samalla jossakin määrässä kysymys syksyllä 1931 tapahtuneen kultakannasta luopumisen aiheuttamasta tilapäisestä »paosta reaaliarvoihin», mikä ilmeni myös asunto-osakkeiden kysynnän ohimenevänä vilkastumisena. Voidaan sanoa, että liikkeelle panevana voimana asuntotuotannon elpymisessä lamakauden aallonpohjassa eivät olleet sellaiset taloussubjektit, jotka edellä asuntomarkkinain rakennetta analysoitaessa (11 §) määriteltiin rakennusyrittäjiksi ja joiden toiminta tapahtuu rakennus- ja kiinteistömarkkinoilla, vaan kiinteistömarkkinoilla ja vuokramarkkinoilla toimivat kiinteistönomistajat (pääomansijoittajat). Tätä ei tee tyhjäksi se, että heidän joukossaan oli myös varsinaisia ammattimaisia rakennusyrittäjiä, jotka tällä tavoin hankkivat sijoituskohteita edellisen nousukauden aikana yrittäjänvoittona saamilleen »vapaille» rahapääomille.

¹ Vrt. MODEEN, Asuntotuotanto ja asunnontarve Helsingissä, s. 133. — Sanotut rakennuttajat todennäköisesti lähtivät siitä edellytyksestä, että ajanmukaisin teknillisin laittein ja mukavuuksin varustetuilla uusilla pienasunnoilla on uutuusarvonsa perusteella kysyntää myös lamakauden oloissa — kuten tietävästi olikin.

Käsitlemättä on vielä rakennusyritteliäisyyden voittomarginaalin kehitys asuntotuotannon uuden nousun aikana 1930-luvun puolivälin jälkeen. Mikäli kuviosta 14 voi päätellä — korostettakoon vielä, että johtopäätöksiä on tehtävä sangen varovasti — tuotantokustannukset ja uusien asuintalojen kannattavuusindeksi olisivat tuona aikana nousseet suunnilleen yhdensuuntaisesti. Tämä taas viittaisi siihen, että yrittäjänvoitot eivät 1930-luvun rakennuskauden aikana olisi voineet muodostua keskimäärin yhtä suuriksi kuin edellisellä vuosikymmenellä. Mikäli näin todella on ollut laita, samalla myös 1930-luvun asuntotuotannon suhteellinen »rauhallisuus» saisi erään tyydyttävältä tuntuvan selityksen.

47 §. Rakennusyritteliäisyyden mukautumiskyky. Esillä olevan luvun päättäjaisiksi saattaa olla paikallaan vielä lyhyesti kosketella eräitä rakennusalan yritystoiminnalle olennaisia piirteitä, joiden johdosta rakennusyritteliäisyys yleensä varsin joustavasti — joustavammin kuin monet muut tuotannonalat — pystyy laajenemaan ja supistumaan hetken kannattavuusedellytysten mukaan ja jotka siis sellaisinaan ovat omansa osaltaan selittämään kaupunkien asuntotuotannon vaihtelujen jyrkkyyttä.

Eräs asuntorakennustoiminnalle olennainen piirre on yrittäjäkunnan löyhä organisaatio, jonka johdosta psykologiset tekijät pääsevät erityisen suuressa määrässä vaikuttamaan tuotannon laajuuteen. On tunnettua, että kaupunkien asuntotuotanto suuremmissa määrässä kuin useimmat muut alat on omansa ekspansio-prosessin aikana hyvien voittojen toivossa houkuttelemaan yrittäjänasemaan sellaisia henkilöitä, joilta puuttuvat siihen edellytykset sekä ainmatillisiin tietoihin ja taitoihin että kokemukseen nähden. Tällaisista »suutareista», kuten Ruotsissa käytännössä oleva ammattisana kuuluu, ei myöskään Suomessa ole ollut puutetta, varsinkaan 1920-luvun rakennuskauden aikana. »Kokonaan rakennusalaan perehtymättömät henkilöt», kuten virallinen tutkimus toteaa, »alkoivat keinotella tonteilla ja asunto-osakeyhtiöiden perustamisella edustaen itselleen tontin hinnassa kohutuuttomia voittoja ja hoitaen rakennusvaiheenkin siten, että rakentaminen tuli suhteettoman kalliiksi.»¹

¹ Ns. Linturin komitean mietintö, s. 27.

Toinen seikka, joka tässä yhteydessä ansaitsee huomiota, on se, että huolimatta rakennusalallakin tapahtuneesta kehityksestä koneita ja muita teknillisiä laitteita käytetään rakentamisessa vielä nykyisinkin verraten vähän, joten rakennusyrittäjän kiinteä pääoma ja sen vaatimat korko- ja ylläpitomenot ovat yleensä varsin pienet. Näin on viime aikoihin saakka ollut laita mm. sellaisessa tekniikan alalla pitkälle kehittyneessä maassa kuin Yhdysvalloissa.¹ Kun lisäksi rakennusvoima on tunnetusti sangen liikkuvaa ja melkoinen osa erikoistöistä annetaan alaurakoitsijoiden suoritettavaksi, rakennusyrittäjän kiinteät kustannukset ylipäänsä ovat verraten vähäiset, pienemmät kuin useimmilla muilla kapitalistisen tuotannon aloilla. Näin ollen yrittäjä voi aloittaa melkein »tyhjästä» ja myös suhteellisen helposti keskeyttää toimintansa pitemmäksi tai lyhyemmäksi ajaksi. Tällöin hänellä ei tietenkään ole tuloja, mutta ei myöskään sanottavasti menoja.² Huomattakoon kuitenkin, että vaikka rakennusyrittäjien on vähäisten kiinteiden kustannustensa takia helpompi kuin monien muiden alojen yrittäjien tarpeen vaatiessa supistaa toimintaansa tai vieläpä kokonaan lopettaa se, heille siitä huolimatta on teknillisesti edullista noususuhdanteen alettua jatkuvasti rakentaa ja panna alulle uusi rakennusyritys toisen valmistuttua, seikka, jota KORPISAARI pitää yhtenä tärkeänä syynä asuntotuotannon jyrkkiin vaihteluihin.³

Rakennusyritteliäisyyden mukautumiskyvyn voidaan odottaa vähenevän, jos koneiden ja muiden teknillisten laitteiden merkitys rakennustoiminnassa lisääntyy tai jos asuntotuotannon alalla syntyy suuryrityksiä, joiden kiinteät kustannukset muodostuvat suhteellisesti suuremmiksi kuin jonkun yksityisen rakennusmestarin. HELGER viittaa myös toisaalta rakennusyrittäjien, toiselta puolen rakennusaineiden tuottajien ja hankkijoiden väliseen yhteistoimintaan, jollaista Ruotsissa on alkanut esiintyä. Koska jälkimmäiset ovat tehneet sijoituksia kiinteihin laitteisiin — näin erityisesti sementtiteollisuuden alalla — heidän etujensa mukaista tietenkin on saada menekki pysymään mahdollisim-

¹ Ks. LONG, m.t., s. 13. — Samoin myös Englannissa (H. W. ROBINSON, m.t., s. 17).

² Vrt. KLAUS WARIS, m.t., s. 103.

³ KORPISAARI, Suomen suhdanteet nykyaikaisen suhdanneteorian valossa, Kauppalehti 1938, N:o 220.

man tasaisena, jolloin puheena olevan yhteistoiminnan kehittyminen voi olla omansa jossakin määrin johtamaan rakennustoiminnan suhdannevaihtelujen tasoittumiseen.¹

Todettakoon lopuksi, että kannattavuuden vaihtelut ja edellä kosketellut rakennusrytteliäisyydelle luonteenomaiset piirteet ovat nähtävästi — erityisesti Helsingissä — aiheuttaneet eräitä jatkuvia muutoksia yrittäjäkunnan rakenteessa, vaikkakin niiden tilastollinen valaistaminen on mahdotonta. Niinpä itsenäisyyden alkuaikoina, jolloin monet seikat supistivat spekulatiivisen rakennusrytteliäisyyden varsin vähiin ja asunto-osakeyhtiöiden perustajina toimivat pääasiallisesti asunnon-tarvitsijat, rakennusalan ammattimiehet, so. ennen kaikkea yksityiset rakennusmestarit, verraten vähäisessä määrässä esiintyivät varsinaisia yrittäjinä. He toimivat pääasiallisesti rakentajina, jotka muiden toimeksiannosta suorittivat rakennustöitä urakalla tai mahdollisesti laskuun. Vuosikymmenen loppupuoliskolla tilanne oli olennaisesti muuttunut: rakennusyritysten alkuunpanijoina, so. lähinnä asunto-osakeyhtiöiden perustajina, esiintyivät pääasiallisesti juuri yksityiset rakennusmestarit. Sen sijaan 1930-luvun lasku- ja lamavuosina syntyneitä harvalukuisia rakennusyrityksiä eivät panneet alulle varsinaiset rakennusyrittäjät, vaan, kuten edellisessä §:ssä todettiin, etupäässä pääomansijoittajat. Siihen viittaa — paradoksaalista kylläkin! — myös asunto-osakeyhtiömuodon väheneminen ja yksityisten rakennuttajien merkityksen lisääntyminen sanottuina vuosina.² Tutkittavan ajanjakson loppuvuosina varsinaisen spekulatiivisen yksityisrytteliäisyyden merkitys jälleen kasvoi, minkä lisäksi viimeksi kuluneina vuosina myös varsinaiset suuryritykset alkoivat vähitellen voittaa alaa kaupunkien asuntotuotannossa.³

¹ HELGER, m.t., s. 86.

² Vrt. sivulla 39 esitettyjä tilastotietoja.

³ Vrt. Asuntoyhtiökomitean mietintö (s. 37): »Asunto-osakeyhtiöiden perustaminen, joka tähän mennessä yleensä on ollut rakennusalaan perehtyneiden yksityisyrittäjien toimenä, on alkanut siirtyä mainituilta yrittäjiltä asunnontuotantotoimintaa varten perustetuille suuremmille yhtymille, jotka harjoittavat toimintaansa joukkotuotantona. Tämä asunnontuotantotoiminnan niin sanottu teollistuminen, joka jo nyt lyö leimansa asuintaloja koskevaan rakennustoimintaan, tarjoaa tarkoituksenmukaisesti sovellettuna tämän alan aikaisempiin toimintamuotoihin verrattuna huomattavia etuja.»

VIII luku. Asuntotuotannon rahoitus.

48 §. Rahoituskysymyksen yleinen merkitys. Ennen kuin lähemmin syvennytään otsikoituun aiheeseen, ovat eräät käsitteiden selvennykset paikallaan. Vanhemmassa kansantaloudellisessa kirjallisuudessa oli tavallista jakaa r a h a p ä ä o m a n markkinat kahteen osaan, nimittäin rahamarkkinoihin ja pääomamarkkinoihin. Edellisillä tarkoitettiin etupäässä suurissa rahakeskuksissa avoimissa raha- ja arvo-paperipörssissä tapahtuvaa lyhyen luoton kauppaa ja jälkimmäisillä taas pitkäaikaisen luoton markkinoita, joilla tehdään kauppaa kiinnityslainoista, obligaatioista, osakkeista yms. sijoituksista. Uudemmassa kirjallisuudessa ei näin jyrkkää eroa näiden osamarkkinoiden välillä tehdä, vaan niiden välinen raja todetaan varsin häilyväksi. Suomessa, enempää kuin yleensä pohjoismaissa, ei rahamarkkinoita siinä mielessä kuin ulkomaiden suurissa rahakeskuksissa ole tosiasiallisesti olemassakaan. Nimityksellä rahamarkkinat tarkoitetaan meillä lähinnä Suomen Pankin ja liikepankkien kautta tapahtuvaa luotonottoa ja -antoa. Tällöin on kuitenkin muistettava, että vaikka kyseiset rahalaitokset ottavat ja antavat luottoa enintään 3—6 kuukaudeksi, suuri osa luotoista todellisuudessa muodostuu pitkäaikaiseksi, usein jopa pysyväksi. Niin ikään on otettava huomioon, että eräät muutkin luottolaitokset myöntävät tosiasiallisesti pitkäaikaista luottoa edellä mainituin muodollisin erääntymisajoin ja että jopa pitkäaikaisen luoton tyyppillisimmässä lajissa eli kiinnitysluotossa erääntymisaika yleisesti merkitään muodollisesti kuudeksi kuukaudeksi.¹

Käytännöllisistä syistä ja edellä viitattuihin näkökohtiin nojaten esillä olevassa tutkimuksessa käytetään nimitystä r a h a m a r k k i n a t tarkoittamaan yleensä rahapääoman markkinoita, oli sitten kysymys pitkäaikaisen tai lyhytaikaisen luoton taikka, jos KORPISAAREN terminologia omaksutaan, pitkäaikaisten tai lyhytaikaisten rahasijoitusten markkinoista.

Siihen vaikutukseen, joka rahamarkkinain yleisellä kehityksellä on asuntotuotannon vaihteluihin, on jo aikaisemmin suoranaisestikin viitattu, minkä lisäksi se on epäsuorasti käynyt eri yhteyksissä ilmi. Erityisesti on todettu, että kiinnityslainojen korkokannalla on olennainen merkitys asuntokiinteistöjen kannattavuudelle ja sen kautta uudisra-

¹ Ks. Korpisaari, Raha ja pankit, s. 354 ja seur. sekä sama, Valtiovarainministeriön toimeksiannosta suoritettu tutkimus luottolaitosten korkopolitiikasta, s. 3—4.

kennustoiminnan laajuudelle. Toisinaan esitetään sellainen käsitys, että ratkaiseva vaikutus asuntotuotantoon olisi varsinaisten lyhytaikaisten rakennuslainojen — erityisesti kassakreditivilainojen — korkokehityksellä, koska se määrää rakennusyrittäjän rakennusaikaiset korkomenot. Kiistaton tosiseikka onkin, että usein voidaan todeta varsin säännöllinen käänteissuhde asuntojen tuotannon ja virallisen diskonttokoron vaihtelujen välillä.¹ Myös Suomessa tämäntapainen suhde on havaittavissa, vaikkakaan tuotantokäyrä ei suinkaan ole korkokehitystä kuvaavan käyrän uskollinen peilikuva (ks. kuviota 2, s. 18 ja kuviota 11, s. 160).

Todellisuudessa lyhytaikaisten rakennuslainojen korkokannan kehitys ei kuitenkaan sanottavasti voine vaikuttaa asuntotuotannon vaihteluihin siitä yksinkertaisesta syystä, että rakennusaikaisten korkokustannusten osuus kaikista tuotantokustannuksista on varsin pieni.² Se korrelaatio suhde, joka lyhytaikaisten luottojen korkokannan ja asuntorakennustoiminnan välillä yleensä on havaittavissa, onkin tulkittava toisella tavoin, nimittäin siten, että korkokannan vaihtelut tavallisesti ovat ilmaus rahamarkkinain tilan yleisestä kehityksestä ja nimenomaan vaikeudesta ja helppoudesta saada rahalaitoksilta luottoa. Voittopuolisesti spekulatiivisena tuotannonalana kaupunkien asuntorakennustoiminta yleensä on poikkeuksellisen suuressä määrässä riippuvainen kulloisistakin luotonsaantimahdollisuuksista. Havainnollisena esimerkkinä tyypillisen rakennusyrittäjän omien varojen pienyydestä Suomen oloissa mainittakoon, että monissa tapauksissa ne riittävät ainoastaan tonttikaupan leimaverojen maksamiseen.

Kaupunkien asuntotuotannon rahoituskysymys muodostaa oman itsenäisen kokonaisuutensa kenties suuremmassa määrässä kuin muut aikaisemmin käsitellyt osaprobleemat. Puheena oleva kysymys itsessään on varsin laaja ja monisäikeinen, eikä sitä esillä olevassa tutkimuksessa voidakaan ottaa kaikinpuolisen valaisun kohteeksi, vaan seuraavassa on rajoituttava sellaisiin seikkoihin, jotka ovat olennaisia tutkimuksen varsinaisena kohteena olevan kokonaisprobleeman ratkaisun kannalta. Tarkoituksenmukaisimmalta näyttää tällöin sellainen menettely, että aluksi luodaan yleiskatsaus Suomen rahamarkkinoiden kehitykseen tutkittavan ajanjakson kuluessa, minkä jälkeen selvittelyä

¹ Ks. HELGER, m.t., s. 88.

² GRIPENBERGIN (m.t., s. 79—83) mukaan rakennusaikaiset korkomenot ovat keskimäärin ainoastaan noin 2 % kaikista tuotantokustannuksista. Vastaavasti Suomen Pankin rakennuskustannusindeksissä rakennuspääoman koron punnus on 28 ‰.

jatketaan lähinnä niiden kysymyksenasettelujen pohjalla, joihin tällainen katsaus antaa aihetta.¹

49 §. Pääomanmuodostus ja rahamarkkinat itsenäisyyden aikana.

Syistä, joihin esillä olevassa suppeassa katsauksessa ei ole aihetta lähemmin puuttua, osa Suomen markan arvosta oli menetetty jo silloin, kun maa saavutti itsenäisyyden.² Vuonna 1917 markan kotimainen ostovoima oli supistunut n. $\frac{1}{3}$:aan ja sen ulkomainen ostovoima n. $\frac{1}{2}$:een siitä, mitä se oli ennen maailmansotaa. Itsenäisyyssajan alkuvuosina inflaatio edelleen jatkui aina vuoteen 1921 saakka, jolloin markan kotimainen ostovoima oli 9 % ja ulkomainen — maksutaseen epäedullisesta kehityksestä johtuen — ainoastaan 7 % pari-arvosta. Samalla aleni tietenkin myös rahalaitoksiin kertyneiden vanhojen talletusten arvo. Inflaatio ei tosin sellaisenaan voinut hävittää säästövaroja, sillä minkä tallettajat ja lainanantajat hävisivät, sen lainanottajat tietenkin hyötyivät; niinpä kiinteistöjä rasittaneet kiinnitysvelat supistuvat vähäiseen osaan alkuperäisestä arvostaan. Mutta välillisesti inflaatio kuitenkin vaikutti haitallisesti pääomanmuodostukseen. Säästämishalu ja monessa tapauksessa myös säästämismahdollisuudet lamaanuivat pitkäksi aikaa. Toisaalta taas sellaisia väestöryhmiä, joille inflaatio merkitsi varallisuuden lisääntymistä, nimellisen ostokyvyn koho-

¹ Kuten luonnollista onkin, useimmat tutkijat, jotka pyrkivät selittämään asuntotuotannon vaihteluita, korostavat milloin enemmän, milloin vähemmän luotto-olojen merkitystä. Erityisen suuren merkityksen niille antaa mm. ROOS aikaisemmin viitatussa teoksessaan (s. 69 ja seur.). ROOS pyrkii ns. usean muuttujan korrelaatioanalyysin avulla selittämään asuntotuotannon vaihteluita St. Louis'issa vuosina 1907—1932 tutkimalla niiden riippuvaisuutta erilaisista demografisista ja taloudellisista tekijöistä ja saaden tulokseksi, että »the foreclosure rate, which measures the pressure of foreclosed properties on the market, and indirectly the supply of credit, is the chief determinant of the building cycles». Tämän selityksen johdosta voidaan tosin kysyä, eikö olisi luonnollisempaa käsittää »the foreclosure rate» luottomarkkinain kulloisenkin tilan funktioksi samalla tavoin kuin asuntotuotantokin eikä jälkimmäisen suuremman tai pienemmän laajuuden s y k s i.

² Esillä oleva katsaus perustuu pääasiallisesti seuraaviin lähteisiin: SUVIRANTA, Taloudellinen asema; EKHOLM, Några huvuddrag i den ekonomiska återhämtingen i Finland efter 1931, Ekonomiska samfundets tidskrift, Ny serie, Häfte 37; LINDGREN, Kaksikymmentä vuotta Suomen taloudellista uudistustyötä, Unitas 1938; TUDEER, Suomen Pankki 1912—1937. Tilastotiedot, jotka suurelta osaltaan on julkaistu mainituissa tutkimuksissa, ovat osaksi virallisesta pankkitilastosta, Bank of Finland Monthly Bulletinistä ja Unitaksesta, osaksi perustuvat Suomen Pankin tilasto-osastolla suoritettuihin laskelmiin.

minen houkutteli kulutuksen lisäämiseen ja osaksi myös harkitsemattomiin pääomansijoituksiin, minkä johdosta velkaantuminen uudelleen alkoi kasvaa. Ilmauksena vallitsevasta rahanniukkuudesta ja luottomarkkinoiden kireydestä oli virallisen diskonttoron kehitys. Oltuaan vuoden 1916 keväästä lähtien 5 %:ssa diskontto korotettiin vuoden 1919 alussa 6 %:iin, minkä jälkeen se asteittain nousi 9 %:iin vuoden 1920 lopulla.

Se seikka, että markan ulkomainen arvo oli alentunut alle kotimaisen, oli kuitenkin omansa kiihottamaan vientiä samalla kun se ehkäisi tuontia. Vuosi 1921 tosin vielä osoitti jonkin verran tuontilyijäämää, mutta vuonna 1922 päädyttiin 500 miljoonan vientilyijäämään. Rahamarkkinat pääsivät sanottuna vuonna jonkin verran helpottumaan ja virallinen diskontto voitiin vuoden lopulla alentaa 8 %:iin. Vuonna 1923 markan arvo, varsinkin sen ulkomainen arvo, nousi, ja tasapaino kotimaisen ja ulkomaisen arvon välillä saavutettiin. Ulkomaista pitkäaikaista luottoa otettiin yli 600 milj. markan arvosta, josta noin puolet käytettiin velkain vakauttamiseen. Kokonaisuutena katsoen vuosi 1923 kuitenkin muodostui talouselämälle varsin epäedulliseksi lähinnä saha- ja puunjalostusteollisuuden menekkivaikeuksien ja huonon sadon johdosta. Mainitut tekijät saivat aikaan kauppataseen kehittymisen passiiviseksi, mikä puolestaan rasitti rahamarkkinoita, jotka puheena olevana vuonna olivatkin kireimmillään. Kiristyminen ilmeni pankkien anto- ja ottolainauksen välisen jännityksen lisääntymisenä yli 400 milj. markalla, mikä pakotti pankit suuressa laajuudessa turvautumaan Suomen Pankin apuun. Vuoden 1923 marraskuussa myös virallinen diskontto kohosi korkeimmilleen eli 10 %:iin.

Vuosijaksona 1924—1927 pääomanmuodostus ja rahamarkkinat kehittivät ulkonaisesti katsoen edullisesti. Säästövarat lisääntyivät niissä rahalaitoksissa, joiden asema luoton välittäjänä ratkaisevasti määrää rahamarkkinain tilan, noin 7 300 milj. markasta vuoden 1924 lopussa lähes 10 000 milj. markkaan vuoden 1927 lopussa.¹ Ylipäänsä ottolainaus rahalaitoksissa lisääntyi nopeammin kuin luoton tarve, mistä syystä pankit vain vähäisessä määrässä joutuivat turvautumaan Suomen Pankin apuun. Samanaikaisesti keskuspankin setelinantoreservi jatkuvasti lisääntyi: Uusia ulkomaisia obligaatiolainoja otettiin netto-

¹ Näihin lukuihin sisältyvät liikepankit, säästöpankit, postisäästöpankki, osuuskassat ja niiden keskuslainarahasto sekä osuuskauppojen säästökassat.

arvollaan noin 1 300 milj. markkaa. Kauppatase oli koko ajan lievästi aktiivinen, ja näiden neljän vuoden maksutase osoitti yhteensä n. 600 milj. markan ylijäämää. Jo vuonna 1925 maan taloudellinen asema oli siinä määrässä vakiintunut, että katsottiin voitavan uudelleen palata kultakantaan, josta maailmansodan aikana oli luovuttu.

Rahamarkkinain kevetessä korkokantakin vähitellen aleni. Vuonna 1925 virallinen diskonto alennettiin $7\frac{1}{2}\%$:iin, millä tasolla se sitten pysyi vuoteen 1927 saakka. Tällöin rahamarkkinain asema oli siinä määrässä helpottunut, että korkoa voitiin uudelleen alentaa, viimeksi mainitun vuoden aikana jopa kolmesti. Vuoden lopulla diskontto täten oli enää 6% eli suunnilleen samalla tasolla, mihin ennen maailmansotaa oli totuttu. Yleinen korkokanta, kuten jo aikaisemmin on toisessa yhteydessä todettu (ks. 36 §), seurasi kuitenkin vain hitaasti ja varovasti virallisen diskonttokoron alenemista. Vapailla luottomarkkinoilla maksettiin monessa tapauksessa korkomääriä, jotka kaksi kertaa tai enemmänkin ylittivät Suomen Pankin diskonttokoron.

Vuosi 1928 merkitsi itsenäisyysajan ensimmäisen vuosikymmenen taloudellisen kehityksen taitevuotta. Edellisten vuosien suotuisa kehitys ja siitä johtunut talouselämän kaikinpuolinen laajeneminen asettivat rahalaitosten luotonantokyvyille yhä kasvavia vaatimuksia. Tuonti lisääntyi voimakkaasti osoittaen vuosina 1928 ja 1929 yhteensä yli 2 300 milj. markan ylijäämää. Nämä tekijät johtivat kotimaisten rahamarkkinoiden kiristymiseen. Talletuksia tosin jatkuvasti virtasi rahalaitoksiin, vuosina 1928—1929 yhteensä noin 1 800 markkaa, mutta kuitenkin hitaanmassa tahdissa kuin luotonkysyntä kasvoi. Vuonna 1928 liikepankkien anto- ja ottolainauksen välinen jännitys, joka edellisenä vuonna oli ollut noin 1 100 milj. markkaa, lisääntyi noin 1 miljardin, samalla kun niiden oli pakko suuressa määrässä turvautua Suomen Pankin rediskonttaukseen. Näissä oloissa puhkesi vuoden 1928 kotimainen rahapula, jonka alkamiselle antoi ikäänkuin virallisen merkin Suomen Pankin diskonttokoron korottaminen $6\frac{1}{2}\%$:iin elokuussa, mitä seurasi vielä uusi korotus marraskuussa, jolloin diskontto nostettiin 7% :iin. Rahamarkkinain kireyttä jatkui vielä seuraavana vuonna, mistä oli ilmauksena mm. pankkien anto- ja ottolainauksen välinen jännitys, lähes 2 100 milj. markkaa, samoin kuin rediskonttauksen huomattavan suuri määrä. Vuosina 1928—1929 otettiin uusia ulkomaisia obligaatiolainoja yhteensä noin 1 400 milj. markkaa, mutta tästä summasta suurin osa meni konverttauksiin, nettomäärän supistuessa 400 miljoonaan. Lisäksi lyhytaikainen ulkomainen velka lisääntyi niin ikään noin 1 400 milj. markkaa. Vuoden 1929 lo-

pussa ulkomaisen nettovelan kokonaismäärä oli noin 7 600 milj. markkaa, mistä 3 100 miljoonaa lyhytaikaista velkaa.

Vuoden 1930 aikana rahamarkkinat kevenivät taloudellisen toiminnan lamaan tullen johdosta. Säästö pääoman lisäys rahalaitoksissa ei tosin ollut suuri, mutta toisaalta luottoja kysyttiin entistä vähemmän. Lyhytaikaisia ulkomaisia velkoja lyhennettiin noin 1 000 milj. markalla lähinnä sen johdosta, että niitä muutettiin obligaatiolainoiksi. Myös diskonttoa voitiin alentaa, huhtikuussa 6 1/2 %:iin ja elokuussa 6 %:iin.

Talouselämän lamaantuminen jatkui Suomessa myös seuraavan vuoden aikana. Ulkomaisen luoton saaminen oli mahdotonta kansainvälisen luottamuspuolan johdosta, joka päin vastoin pakotti lyhytaikaisten velkojen lyhentämiseen. Niitä lyhennettiinkin vuoden 1931 aikana nettomäärältään yli 1 000 milj. markkaa. Säästö pääomat talletuslaitoksissa vähenivät muutamia satoja miljoonia, mutta sen sijaan kauppatase kehittyi edullisesti ja osoitti lähes 1 000 milj. markan vientiylijäämää. Tilanne kärjistyi syksyllä Englannin ja Skandinavian maiden luopuessa kultakannasta. Vallitseva maailmanpula pakotti Suomen melkein välittömästi noudattamaan esimerkkiä. Rahamarkkinat kiristyivät huomattavasti, ja lokakuun alussa, jo ennen edellä mainittua toimenpidettä, Suomen Pankki korotti diskonttonsa 7 1/2 %:iin ja heti kultakannasta luopumisen jälkeen vielä 9 %:iin. Vielä saman kuukauden aikana diskontto kuitenkin uudelleen alennettiin 8 %:iin.

Kultakannasta luopumisen jälkeen Suomen markan kurssi aluksi noudatti omaa kehitystään, kunnes markka vuoden 1933 alussa sidottiin Englannin puntaan, kuitenkin noin 17 % alle pari-kurssin. Puntaan liittymistä pidettiin sopivana erityisesti siitä syystä, että suunnilleen kaksi kolmasosaa Suomen koko viennistä maksettiin puntavaluuttana.

Lamakauden aallonpohja saavutettiin Suomessa vuoden 1932 loppupuolella. Suhdanne käänne tapahtui, kuten tavallisestikin on ollut laita, sahateollisuuden merkeissä. Vuodesta 1932 lähtien sahatun puutavaran vienti jatkuvasti lisääntyi, aluksi rinta rinnan Englannin rakennustoiminnan — ns. *slum clearance* — vilkastumisen kanssa. Sanotusta vuodesta lähtien myös rahamarkkinat alkoivat helpottua. Vuosina 1932—1938 ulkomaankauppa osoitti yhteensä yli 5 600 milj. markan ylijäämää, maksutaseen muiden erien ylijäämän noustessa noin 1 700 milj. markkaan. Säästövarat rahalaitoksissa lisääntyivät samanaikaisesti noin 7 800 milj. markkaa. Muita suotuisan kehityksen merkkejä olivat pankkien lainanannon ja -oton välisen jännityksen muuttuminen luotonoton enemmyydeksi vuodesta 1934 lähtien, samoin kuin rediskonttauksen loppuminen jo vuotta aikaisemmin. Säästö pääomanmuodos-

tuksen lisääntyessä ja rahamarkkinoiden kevetessä kotimaisia obligatiolainoja voitiin lisätä noin 5 000 milj. markalla ulkomaisten obligatiolainojen vähentyessä noin 5 700 miljoonaa. Samalla lyhytaikaiset ulkomaiset maksusuhteet paranivat lähes 2 500 milj. markkaa. Tämä kehitys teki mahdolliseksi diskonton asteittaisen alentamisen. Vuonna 1932 sitä alennettiin aluksi 7:ään ja myöhemmin 6 %:iin. Jo vuonna 1934 päästiin 4 %:iin, joka sittemmin oli voimassa kautta koko tutkitavan ajanjakson. Maksutaseen edullisen kehityksen johdosta ulkomaiset velat, jotka suurimmillaan ollessaan syksyllä 1931 laskettiin noin 9 200 milj. markaksi silloisten valuuttakurssien mukaan, saatiin myöhemmin siinä määrässä vähentymään, että ne ajanjakson päättyessä eivät enää kohonneet edes 2 miljardiin markkaan, vaikkakin tämä väheneminen osaksi johtui valuuttakurssien alenemisesta.

Edellä hahmotellussa kehityksessä voidaan erottaa kaksi tai oikeammin kolme luonteeltaan erilaista jaksoa: 1920-luku, jolle oli ominaista heikko pääomanmuodostus ja kireät luottomarkkinat, vuosien 1930—1932 seisahdustila ja 1930-luvun myöhemmät vuodet runsaine pääomanmuodostuksineen ja keveine luottomarkkinoineen. Samalla nämä kolme vaihetta karkeasti ottaen ajallisesti vastaavat itsenäisyydenajan kahta noususuhdannetta ja niitä yhdistävää lasku- ja lamakautta.

Vaikkakin rahamarkkinat 1920-luvulla ulkonaisesti katsoen kehittyivät edullisesti aina vuoteen 1928 saakka, pääomanmuodostus tosiasiallisesti oli verraten heikkoa. Tämä ilmenee mm. säästö-pääoman suhteellisen alhaisesta määrästä maailmansodan edellisiin aikoihin verrattuna¹, vakauttamattoman ulkomaisen velan suuruudesta ja vapaitten markkinain korkeasta korkokannasta. Syynä tähän asiantilaan on ensi sijassa mainittava inflaatio jälkiseurauksineen. Siten talletusten lisääntymistä 1920-luvulla ei kokonaisuudessaan voida pitää todellisena säästö-pääomanmuodostuksena, sillä osa siitä edusti ainoastaan arvojen hidasta mukautumista inflaation päättymisen jälkeisen ajan taloudellisiin oloihin. Erityisesti kiinteistöjen arvot, kuten jo aikaisemmin on huomautettu, jatkoivat kohoamistaan varsinaisen inflaatiokauden pää-

¹ Vuosina 1900—1913 säästö-pääoma rahalaitoksissa kasvoi miltei 2 ½-kertaiseksi. Jos kehitys olisi jatkunut samalla vauhdilla vielä maailmansodan jälkeenkin, säästö-pääoman olisi pitänyt vuoden 1929 lopussa nousta noin 26 miljardiin markkaan sen sijaan, että se todellisuudessa oli vain vajaat 12 miljardia. Kun vielä otetaan huomioon itsenäisyyden saavuttamisen jälkeen tapahtunut väestön kasvu ja tuotantokoneiston laajentaminen, 1920-luvun pääomanmuodostus tarjoaa sitäkin epätydyttävämmän kuvan.

tyttyä ja alkoivat vasta vuosikymmenen loppupuolella lopullisesti sopeutua muuttuneeseen rahanarvoon.

Inflaation johdosta tuotantokin joutui toimimaan suuressa määrässä epätodellisten arvojen varassa. Tästä tarjoaa hyvän esimerkin se tosiseikka, että kotimarkkinateollisuuden alalla osakeyhtiöiden osakepääoma vuonna 1927 oli vain 76 % ja vientiteollisuusyhtiöiden 78 % vuoden 1913 määrästä, huolimatta näiden vuosien välillä tapahtuneista pääomansijoituksista. Tuotanto saattoi siten jatkua näennäisesti paljon kannattavampana kuin todellisten arvojen perusteella lasketut tulokset olisivat edellyttäneet. Milloin taas oli kyseessä kokonaan uusien yritysten perustaminen, tuotannon tietenkin täytyi nojautua uusille arvosuhteille. Kannattavuusedellytykset eivät tällöin useinkaan muodostuneet suotuisiksi, mistä oli seurauksena, että uusiin yrityksiin virtasi verraten vähän pääomaa eikä suuria teollisuuslaitoksia syntynyt juuri lainkaan.

Edelleen inflaatiosta jälkiseurauksineen suuressa määrässä johtui, että sekä kulutus että valtion talouspolitiikka, nimenomaan veropolitiikka, osaksi perustuivat enemmän tai vähemmän kestäättömälle pohjalle. Erityisesti inflaation aiheuttama omaisuussuhteissa tapahtunut rakennemuutos, jos niin voidaan sanoa, merkitsi kulutuksen lisääntymistä säästämisen kustannuksella; on tunnettu tosiasia, että odottamatomat, ilman omakohtaista työtä saadut omaisuuden lisäykset johtavat kulutuksen laajenemiseen eri muodoissaan. Tällainen kulutus epäilemättä saavutti 1920-luvulla laajat mittasuhteet sekä kansantalouden yksityisen että julkisen sektorin piirissä. Kulutuksen voimakkaaseen kasvuun vaikuttivat edelleen edulliset puutavarasuhdanteet, joiden johdosta metsänomistajat saivat suuria summia käyttöönsä, rakennuskeinottelun synnyttämä petollinen hyvinvointi samoin kuin noususuhdanne yleensäkin.

Erityisesti sen probleeman kannalta, jota tässä tutkimuksessa varsinaisesti käsitellään, on vielä syytä todeta, että Suomen luottojärjestelmän suurena heikkoutena 1920-luvulla oli pitkäaikaisen luoton markkinoiden epätyytyttävä tila. Syynä tähän epäkohtaan oli obligaatiomarkkinoiden heikkous ja siitä johtunut hypoteekkiluotto-olojen kehittymättömyys. Niinpä obligaatiot vuonna 1930 muodostivat ainoastaan 17.5 % kaikista säästövaroista vastaavan luvun ollessa Ruotsissa 79.0 %.¹ Suurimpana syynä obligaatiomarkkinoiden heikkouteen oli

¹ TUDEER, Suomen obligatsioonimarkkinat, s. 17.

inflaatiokehitys ja 1920-luvun korkea korkokanta. Vanhat obligaatiot menettivät suurimman osan arvostaan markan romahduksen johdosta, minkä lisäksi valtio vastoin aikaisempia lupauksiaan asetti niiden omistajille eräitä lisärasituksia. Korkotason korkeuden johdosta obligaatioiden haltijat joutuivat kärsimään tappioita niiden tuoton alentuessa muun pääoman tuottoon verrattuna. Ulkomaisten obligaatiolainojen ottaminen taas oli mahdollista vasta sen jälkeen, kun Suomen valuutta vuonna 1925 saatiin stabilisoiduksi. Suuri osa ulkomaisista obligaatiolainoista käytettiin kuitenkin, kuten edellä huomautettiin, vanhempien lainojen konvertoimiseen, ja yleismaailmallisen talouspulan puhjettua näidenkin lainojen saanti vaikeutui.

Tässä yhteydessä voidaan vielä viitata teollisuuden heikkoon mak-suvalmiuteen, joka ilmeisesti suurelta osaltaan johtui pitkäaikaisen luoton markkinoiden kehittymättömyydestä. Suoritettujen tutkimusten mukaan teollisuusyritysten lyhytaikaisen luoton määrä oli huomattavan korkea, mikä sekin oli omansa osaltaan vaikuttamaan kiristävästi rahamarkkinoihin.¹

Pääomanmuodostuksen ja rahamarkkinain kehitys 1930-luvulla tarjoaa olennaisesti toisenlaisen kuvan. Eräs kyseisen vuosikymmenen taloudellisen kehityksen tyypillisimpiä piirteitä oli ulkomaisten maksusuhteiden huomattava paraneminen ja samalla Suomen luottopoliittisen aseman muuttuminen. 1920-luvun nousukauden loppuvuosina luottoa laajennettiin voimakkaasti, ja pulan puhjetessa maata rasittivat suuret ulkomaiset lyhytaikaiset velat. Sen sijaan lamakauden aikana ja erityisesti vuoden 1931 luottamuspulan jälkeen Suomi harjoitti voimakkaasti ehkäisevää finanssi- ja luottopoliittikkaa mahdollistaakseen edellä mainittujen velkojen takaisinmaksun. Kotimarkkinoiden osto-voimaa rajoitettiin ja tuonti aleni suuresti. Velkojen takaisin maksamista jatkettiin vielä senkin jälkeen, kun Suomen luottopoliittinen asema ulkomaihin nähden oli lakannut antamasta aihetta levottomuuteen. Tämä pääomanvienti oli epäilemättä omansa hillitsemään 1930-luvun nousukautta, joka etenkin vuosiin 1928 ja 1929 verrattuna tarjoaa varsin rauhallisen ja »terveen» kuvan. Merkille pantavaa on, että pääomanviennistä huolimatta rahamarkkinat lamakauden aallonpohjasta päästyä jatkuvasti helpottuivat. Tämä kotimaisen pääoman-

¹ Ks. JÖHANSON, Teollisuuden rahoitus, s. 51 ja seur. Vrt. myös TUDEER, Katsaus teollisuuden pääomasuhteisiin ja kannattavuuteen bilanssietojen valossa, Kansantaloudellinen Aikakauskirja 1929.

muodostuksen voimistusta osoittava ilmiö ei perustunut ainoastaan viennin, maksutaseen ja kansantulon edulliseen kehitykseen, vaan nähtävästi viime kädessä kulutuksen ja säästämisen välisen suhteen muutokseen. KLAUS WARIS on laskenut keskimääräisen *raja kulutusalltiuden* — KEYNESin termi, joka tarkoittaa kulutuksen lisäyksen suhdetta tulon lisäykseen — vuosina 1926—1931 sekä 1932—1938 ja saanut tulokseksi luvut 0.77 ja 0.54. Tulos osoittaa, mikä muutos kulutustavoissa pulavuosina oli tapahtunut. Tulon lisäyksestä, josta edellisen ajanjakson aikana kulutettiin suunnilleen 77 %, kulutettiin pulakaudesta päästyä ainoastaan runsaasti puolet, joten säästäminen oli suunnilleen *kaksinkertaistunut*.¹

Lisääntyvän pääomanmuodostuksen merkkejä oli myös kotimaisten obligaatiomarkkinoiden uudelleen syntyminen 1930-luvun loppuvuosina, minkä ansiosta erityisesti teollisuuden riippuvaisuus pankeista väheni. Teollisuuden pääomasuhteissa ja maksuvalmiudessa tapahtuikin vuosikymmenen kuluessa muutos parempaan päin.²

Itsenäisyyden ensimmäisellä vuosikymmenellä esiintyi kaikilla aloilla voimakasta pääomantarvetta. Maatalouden piirissä oli käynnissä jo edellisellä vuosisadalla alkanut siirtyminen luontoistaloudesta vaihdantatalouteen, mikä tuntuvasti lisäsi rahapääomien kysyntää. Pääomia vaati myös tuotannollisen toiminnan teknillisen tason kohottaminen erityisesti liikenteen ja maatalouden alalla. Niin ikään teollisuuden pääomantarve kasvoi ripeästi seurauksena tuotantotoiminnan nopeasta kehittämisestä maailmansodan jälkeen. Talouselämän pääomankysynnän lisääntyminen tuntui sitäkin voimakkaampana, kun samanaikaisesti säästö-pääomista vallitsi niukkuutta. Ristiriita rahapääoman kysynnän ja tarjonnan välillä olikin epäilemättä Suomen taloudellisen kehityksen tunnusmerkillisimpiä piirteitä 1920-luvulla. Ja kuitenkin Suomen taloushistorian tähän asti kiihkein rakennuskausi sattui juuri puheena olevalle vuosikymmenelle! Edellä esitettyä taustaa vastaan tarkasteltuna tämä tosiasia kieltämättä näyttää paradoksaaliselta. Seuraavana tehtävänä onkin koettaa antaa vastaus kysymykseen, miten kaupunkien asuntotuotanto 1920-luvulla ylimalkaan saatiin rahoitetuksi.

¹ KLAUS WARIS, m.t., s. 208—213.

² Ks. TUDEER, Suomen teollisuusyhtiöiden pääomasuhteet ja kannattavuus sekä suhdanteiden vaikutus niihin, Kansantaloudellinen Aikakauskirja 1938, s. 27—28.

50 §. Julkisin varoin tuettu yleishyödyllinen asuntotuotanto. Kuten jo aikaisemmin todettiin (8 §), ns. yleishyödyllisellä asuntotuotannolla samoin kuin omakotitoiminnalla oli verraten suuri osuus kaupunkien asuntotuotannosta tutkittavan ajanjakson alkuvuosina. Puheena oleva ilmiö on suurimmalta osaltaan suoranainen seuraus siitä, että valtiolta, kun asuntopula jatkuvasti kärjistyi ja yksityinen rakennusyritteliäisyys mm. luotonsaantivaikeuksien johdosta pysytteli lamassa, katsoi tarpeelliseksi ryhtyä asuntorakennustoiminnan tukemiseen yleisillä varoilla.¹

Kysymystä harkitsemaan asetettu komitea totesi vuonna 1918 antamassaan mietinnössä, että asuntopulan poistamiseksi on edellytykset taloudellisesti kannattavalle rakennustoiminnalle palautettava ja yksityinen yritteliäisyys saatava elpymään. Valtion ja kuntain tulisi sen tähden yhdessä suorittaa se osa rakennuskustannuksista, joka odotettavissa olevan hintatason alenemisen tapahduttua jäisi taloudellisesti kannattamattomaksi. Tässä tarkoituksessa eduskunta myönsi vuosina 1920—1925 ylimääräisissä menoarvioissa yleishyödyllisen rakennustoiminnan tukemiseksi kaupungeissa yhteensä 102.5 milj. markkaa.

Näistä määrärahoista myönnetyt rakennuslainat olivat aluksi korottomia avustuslainoja, joista 10 vuoden kuluttua oli tarkoitus poistaa niin suuri osa kuin siihen mennessä oli muodostunut kannattamattomaksi pääomansijoitukseksi. Jäljellä oleva osa oli muutettava kuoletuslainaksi, jonka korko sai olla enintään 3 % ja kuoletusaika 20 vuotta. Rahamarkkinoiden vuonna 1921 kiristytessä ei näinkään edullisten lainojen avulla saatu toivottua rakennustoiminnan elpymistä aikaan, vaan moni suunniteltu rakennusyritys raukesi luotonsaantivaikeuksien johdosta. Valtio alkoi tämän vuoksi vuodesta 1922 lähtien myöntää avustuslainojen lisäksi tavallisia kuoletuslainoja. Rahaolojen vakautuessa vuonna 1924 kävi selväksi, että odotettua yleistä rakennuskustannusten alenemista ei tulisikaan, mistä syystä avustuslainojen myöntäminen lopetettiin ja siirryttiin yksinomaan kuoletuslainoihin.

¹ Selostus julkisin varoin tuetusta yleishyödyllisestä rakennustoiminnasta perustuu pääasiallisesti seuraaviin KUUSEN artikkeleihin ja selvityksiin: Yleishyödyllisen rakennustoiminnan tukeminen, Sosialinen Aikakauskirja 1921; Asuntojen tuotanto Suomen kaupungeissa vuosina 1912—1922 ja toimenpiteitä sen elvyttämiseksi, Sosialiministeriön julkaisemia tiedonantoja XVIII; Rakennustoiminta ja asuntopulan vaiheet Suomen kaupungeissa vuosina 1912—1925, Sosialinen Aikakauskirja 1926; Valtion varoilla tuettu yleishyödyllinen rakennustoiminta vuosina 1920—1926, Sosialinen Aikakauskirja 1927.

Eduskunnan myöntämä määräraha ei kokonaisuudessaan tullut käytetyksi, koska eräät rakennusyrietykset, joille laina jo oli myönnetty, raukesivat. Lopullinen lainasumma oli siten kaikkiaan tasaluvuin 93.5 milj. markkaa ja jakautui eri vuosina myönnettyihin avustus- ja kuoletuslainoihin seuraavasti:

Vuosi	Avustuslainoja milj.mk	Kuoletuslainoja milj.mk
1920	6.5	—
1921	8.6	—
1922	15.4	14.6
1923	8.6	6.4
1924	0.9	11.6
1925	—	8.1
1926	—	12.6
1927	—	0.2
Yhteensä 40.0		53.5

Lainoja myönnettiin aluksi kuntien omaa rakennustoimintaa sekä yleishyödyllisiä rakennusyrietyksiä varten 30 %:iin saakka rakennuskustannuksista, jolloin otettiin huomioon enintään kolmen huoneyksikön rakennuskustannukset.¹ Vuodesta 1922 lähtien alettiin rakennuslainoja myöntää myös omakotitalojen rakentajille enintään 20 %:iin vastaavalla tavalla rajoitetuista rakennuskustannuksista.² Avustuslainat määrättiin muutettaviksi vuosien 1930—1934 aikana kuoletuslainoiksi, joista suoritettava vuotuismaksu tuli olemaan 6.5—6.7 % alkuperäisestä lainasummasta. Kuoletuslainoja myönnettiin aluksi vain avustuslainojen täyteen enintään 20 %:iin rakennuskustannuksista, mutta kun vuodesta 1924 lähtien otettiin käytäntöön yksinomaan ensiksi mainittu lainamuoto, lainat myönnettiin 25 %:iin saakka rakennuskustannuksista. Kuoletuslainojen vuotuismaksu oli yleensä 6 %, josta 5 % korkoa ja loput kuoletusta, paitsi vuoden 1925 dollari-

¹ Yhtiöiden yleishyödyllisyydellä tarkoitettiin sitä, että niiden voitonjako oli rajoitettu, minkä lisäksi kunnilla oli oikeus valvoa, että lainojen avulla aikaansaadut rakennukset asianmukaisella ja keinottelusta vapaalla tavalla tulivat käytetyiksi asuntotarkoituksiin.

² Omakotitalona pidettiin taloa, joka rakennuttajan oman asunnon lisäksi sisältää enintään yhden vuokrattavan asunnon, sekä taloa, jonka kaksi henkilöä yhdessä rakennuttaa ja jossa on asunto ainoastaan heille itselleen.

lainasta peräisin olevien lainojen vuotuismaksut, jotka nousivat 9 1/2 %:iin, mistä 8 % luettiin koroksi jäljellä olevalle lainasummalle. Vuonna 1926 omakodeille myönnettyt lainat kuuluivat miltei poikkeuksetta tähän ryhmään.

Rakennuslainat myönnettiin kuntien välityksellä, ja ehtona oli, että asianomainen kunta luovutti rakennusyritykselle tontin ilmaiseksi tai nimellistä vuokraa vastaan vähintään 50 vuoden vuokra-ajalla sekä antoi puolestaan samanlaista rakennuslainaa puolet valtion myöntämästä määrästä. Kuoletuslainoihin ei alun perin liittynyt tällaista ehtoa, mutta kun niistä sittemmin tuli ainoa rakennuslainamuoto, oli kuntien annettava lainaa 3/5 valtion myöntämästä määrästä eli n. 15 % rakennuskustannuksista. Julkista rakennuslainaa myönnettiin täten n. 40—45 % rakennuskustannuksista, minkä määrän odotettiin myöhemmin, otaksutun rakennuskustannusten laskun jälkeen, muodostuvan kannattamattomaksi pääomansijoitukseksi. Kuntien osuus rakennuslainoista nousi kaikkiaan noin 50 milj. markkaan, josta Helsingin osalle tuli n. 20 milj. markkaa.

Suurin osa kaikista lainoista eli n. 72 % myönnettiin yleishyödyllisille yhtymille. Puhtaasti kunnallisten yritysten osalle tuli noin 12 % ja omakotitalojen osalle loput 16 %. Helsinkiin myönnettiin kaikista lainoista yli kolmas osa eli 37 %, mistä yleishyödyllisille yrityksille tuli 88 %. Rakennuslainojen saajat rakennuttivat vuosina 1920—1926 kaikkiaan lähes 6 400 asuntoa. Näistä valmistui yli puolet eli lähes 60 % yleishyödyllisten rakennusyritysten toimesta, kun taas kuntien samoin kuin omakotirakentajien osalle tuli kummallekin noin viidesnes. Helsingissä oli viimeksi mainitun ryhmän osuus sangen vähäinen eli vajaat 2 % yleishyödyllisten yritysten rakennuttamien asuntojen käsittäessä 78 %.

Karkean yleiskuvan julkisen vallan avustustoimenpiteiden kvantitatiivisesta merkityksestä voi muodostaa tarkastelemalla vuosittain valmistuneiden asuntojen jakaantumista erilaisten rakennuttajien kesken, mitä tutkimuksen varsinaisena kohteena olevaan ajanjakson osalta valaisevat edellä 8 §:ssä esitetyt taulukot 1 ja 2. Suurin osa yleishyödyllisten yhtymäin ja kuntien toimesta valmistuneista asunnoista on valmistunut valtion rakennuslainojen avulla. Omakotirakentajien joukossa sen sijaan oli enemmän kuin puolet sellaisia, jotka eivät olleet saaneet rakennuslainaa.

Kuten edellä esitetty, rakennuslainojen jakautumista eri vuosille valaiseva yhdistelmä osoittaa, mainittuja lainoja myönnettiin eniten eli lähes kolmannes koko määrästä vuonna 1922. Yleishyödyllinen

asuntotuotanto samoin kuin omakotitoiminta saavuttivatkin suurimman laajuutensa maaseutukaupungeissa seuraavana vuonna, jonka kuluessa enemmistö edellisenä vuonna lainoja saaneista rakennusyrytyksistä valmistui. Vuonna 1923 valtion tukeman asuntotuotannon osuus oli varovaisenkin arvion mukaan vähintään 50 % kokonaistuotannosta; näin siitä huolimatta, että omakotirakentajien osuus vain osaksi voidaan ottaa huomioon. Seurauksena oli, että maaseutukaupunkien koko asuntotuotanto saavutti vuonna 1923 tason, joka ylitettiin vasta vuonna 1927. Valtion ja kuntien avustuksen turvin valmistuneiden asuntojen voidaan laskea vuosina 1920—1926 muodostaneen n. 35 % maaseutukaupunkien koko asuntotuotannosta.¹

Helsingin osalta ovat erilaisten rakennuttajien osuutta valaisevat luvut täydellisinä saatavissa vasta vuodesta 1924 lähtien. Kuitenkin voidaan arvioida, että yleishyödyllisen ja siihen verrattavan asuntotuotannon osuus Helsingin kokonaistuotannosta vuosina 1920—1926 oli n. 25 %.

Täten siis valtio tehokkaasti osallistui rakennusvolyymin ylläpitämiseen itsenäisyyden alkuvuosina, jolloin spekulatiivinen yksityisyritteliäisyys eri syistä johtuen oli lamassa. Tähän valtion varsinainen asuntopoliittinen toiminta tutkittavan ajanjakson kuluessa supistuikin, ellei oteta lukuun Suomen Asuntohypoteekkipankin perustamista vuonna 1927, mistä seikkaperäisemmin edempänä. Samana vuonna perustettiin myös ns. valtion omakotirahasto, mutta sen käytännöllinen merkitys on jäänyt varsin vähäiseksi.

51 §. Yksityisen rakennusyritteliäisyyden rahoitus 1920-luvulla.

Yksityinen rakennusyritteliäisyys pääsi vain hitaasti vauhtiin itsenäisyyden saavuttamisen jälkeen. Siihen oli, kuten edellä on koetettu osoittaa, vaikuttamassa useitakin eri syitä. Aikaisemmin kosketeltujen lisäksi on vielä erityisesti mainittava rahamarkkinoiden kireys, joka teki kiinnityslainojen saannin niin vaikeaksi, että asuntojen tuotanto tuskin olisi päässyt elpymään, vaikka muut edellytykset sille olisivatkin olleet suotuisat. Missä määrässä luotonsaantivaikeudet vaikuttivat ehkäisevästi asuntorakennustoimintaan, ei tietenkään ole

¹ Tulkoon tässä yhteydessä mainituksi, että myös teollisuuslaitosten omaa työväkeään varten rakennuttamat asunnot käsittivät maaseutukaupungeissa itsenäisyyden ensimmäisinä vuosina tuntevan osan — vuonna 1921 lähes 30 % — asuntojen kokonaistuotannosta.

numerollisesti osoitettavissa, mutta tunnettua joka tapauksessa on, että moni valmiiksi suunniteltu rakennusyritys jäi toteutumatta yksistään siitä syystä, että kiinnityslainojen saaminen osoittautui mahdottomaksi. Rahamarkkinain kehitys selittänee mm. sen ilmiön, että Helsingin asuntotuotanto oli vuonna 1923 pienempi kuin edellisenä vuonna huolimatta asuntojen kysynnän ja tarjonnan välisen jännityksen jatkuvasta kärjistymisestä ja palautumisesta vapaisiin vuokraoloihin vuonna 1922.¹

Ennen pitkää tilanne kuitenkin muuttui, ja markan arvon vakauttua asuntotuotanto ei suinkaan potanut pääoman puutetta. Pikemminkin voidaan sanoa, että tälle alalle hakeutui suoranainen pääomien tulva. Vastauksen saamiseksi kysymykseen, miten tämä kehitys on selitettävissä, lienee sopivinta aluksi tarkastella niitä eri lähteitä, joista rakennuspääomat ovat virranneet.

Ensiksikin on huomattava, että Suomen oloille tyypillinen asunto-yhtiömuoto on sinänsä ollut omansa helpottamaan rahoituskysymyksen ratkaisua, koska se on melkoisessa määrässä ikään kuin laajentanut sitä pohjaa, jolla asuntotuotannon rahoitus on tapahtunut; tästä on hyvänä esimerkkinä se, että rakennuskauden myöhemmässä vaiheessa rakennustyöläisetkin usein ostivat osakehuoneistoja niistä yhtiöistä, joiden palveluksessa he työskentelivät. Voipa sanoa, että asunto-osake-yhtiömuodon valtaanpääsy suurelta osaltaan johtui juuri luotonsaanti-vaikeuksista. Tosin kyseinen asunnonhankintamuoto ei aikaisemminkaan ollut Suomen kaupungeissa tuntematon — ensimmäiset yhtiöt perustettiin Helsinkiin jo 1880-luvulla² — mutta vasta itsenäisyysajan alkuvuosien olosuhteet antoivat asunto-osakeyhtiömuodon leviämislle ratkaisevan sysäyksen. Kun spekulatiivinen yksityisyritteliäisyys ei pystynyt tyydyttämään asuntojen kasvavaa kysyntää, sellaiset asunontarvitsijat, joilla oli siihen taloudellisia edellytyksiä, alkoivat perustaa asunto-osakeyhtiöitä. Sen lisäksi, että oman asunto-osakkeen hankkiminen useimmiten oli ainoa tapa asunnon saamiseksi, osakeyhtiömuoto tarjosi vielä sen edun, että tappionvaara, jonka rakennusyrittäjät tuona aikana arvioivat varsin suureksi, jakautui useamman osalle. Viitattakoon tässä yhteydessä vielä siihen aikaisemmin mainittuun tosi-seikkaan, että 1920-luvun alkupuoliskolla asuntoyhtiöiden perustajina

¹ Vrt. STENROTH, Rakennus- ja kiinteistöluoton uudelleen järjestäminen, Komiteamietintö N:o 3 — 1925, s. 39.

² BÖÖK, Yhteistoiminta asuntojentuotannon alalla Suomessa, Sosialinen Aikakauskirja 1929, s. 540.

säännöllisesti toimivat asunnontarvitsijat, jotka itse muuttivat valmistuneisiin asuntoihin. Vasta myöhemmin asunto-osakeyhtiömuodosta kehittyi kilpi, jonka taakse kätkeytyi valtaosa kaupunkien spekulatiivista rakennusyritteliäisyyttä.

Tietyn konkreettisen kuvan asunto-osakeyhtiömuodon merkityksestä asuntotuotannon rahoituksen kannalta tarjoaa se tosiseikka, että osakkailta kerättävä pääoma, joka ennen maailmansotaa harvoin muodosti enemmän kuin 20 % tuotantokustannuksista, 1920-luvulla usein nousi aina 40 %:iin.¹ Huomattava tosin on, että tämä pääoma ei aina ollut muodollisesti osakepääoma, vaan että se, varsinkin sen jälkeen kun asuntoyhtiömuodon luonteessa oli tapahtunut muutos, lisäksi käsitti osakasten korottomia lainoja rakennusrahastoon. Asunto-osakkeiden ostamiseen ei käytetty yksinomaan säästövaroja, vaan laajassa mitassa myös lainapääomia. Yleensä ei tuottanut vaikeuksia asunto-osakkeita vakuutena käyttäen lainata niiden puolta nimellisarvoa vastaava määrä jostakin rahalaitoksesta. Täten melkoinen osa yhtiöiden tarvitsemista pääomista voitiin hankkia välillisesti panttia vastaan osakkeenomistajien henkilökohtaisella vastuulla eikä välittömästi kiinnittämällä kiinteistöön ja yhteisvastuulla. Täydellä syyllä onkin lausuttu, että asunto-osakeyhtiömuoto edustaa erityistä suomalaista yrittystä ratkaista asuntotuotannon »oman» pääoman pulma ja samalla tietyssä määräsä myös sekundääri- ja teritääriluoton ongelma.²

Taulukossa 13 (s. 226) esitetään osakeyhtiötilastoon perustuvat tiedot kaikkien kiinteistöosakeyhtiöiden — siis muidenkin kuin varsinaisten asunto-osakeyhtiöiden — lukumäärän ja osakepääoman kehityksestä koko tutkittavan ajanjakson kuluessa.³ Vuosina 1923—1928 kyseisten yhtiöiden osakepääoma lisääntyi lähes 700 milj. markkaa. Ilmeisesti asunto-osakkeita hankkineen yleisön suoranainen osallistuminen tuotannon rahoitukseen ei ollut aivan näin suuri, sillä tiedot koskevat muitakin kiinteistöyhtiöitä kuin yksinomaan sellaisia, jotka rakensivat uusia asuintaloja. Asuntopulan aikana oli yleistä, että vanhempiakin yksityisten omistamia kiinteistöjä muodostettiin osakeyhtiöiksi, koska vuokrasäännöstelyn lakatessa osakehuoneistojen haltijat saivat verotukseen nähden etuoikeutetun aseman. Tällaisten yhtiöiden osakepääoma ei tietenkään merkinnyt uutta pääomansijoitusta asuinrakennuksiin. Sen sijaan vilkkaimpana rakennuskautena 1926—

¹ BÖÖK, m. a., s. 546.

² KNOELLINGER, Jämförande studier rörande kreditväsendets organisation, s. 363.

³ Tiedot ovat Tilastollisen Päätoimiston kirjoittajalle luovuttamia.

1928 suurin osa kiinteistöyhtiöiden osakepääoman lisäyksestä lienee käytetty uudisrakennustoiminnan rahoittamiseen.¹

Suurin osa asuntotuotannon tarvitsemista pääomista on kuitenkin virrannut erilaisista rahalaitoksista, nimittäin hypoteekkilaitoksista, liikepankeista, säästöpankeista, vakuutuslaitoksista ja erinäisistä eläkeym. laitoksista. Taulukossa 14 (s. 227) esitetään tiedot niiden, puheena olevien rahalaitosten kaupunkikiinteistöille kiinnitysvakuutta vastaan myöntämien lainojen määrästä, jotka kunkin vuoden lopussa aikana 1922—1938 olivat maksamatta.²

¹ MODEEN, Rakennustoiminta kaupungeissa vuosina 1921—28, s. 31.

² Taulukossa esitetyt luvut perustuvat seuraaviin lähteisiin:

Hypoteekkilaitokset: SVT VII, C, Pankkitilastoa, Liikepankit ja kiinnitysluottolaitokset (ennen vuotta 1934 Suomen Pankki, yksityispankit ja hypoteekkilaitokset).

Liikepankit: kuten yllä.

Säästöpankit: SVT VII, A, Säästöpankkitalastoa.

Vakuutuslaitosten lainanantoa koskevat tiedot on koottu tiedustelun avulla ja käsittävät seuraavat vakuutuslaitokset: Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Salama, Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva, Kaupunkien Yleinen keskinäinen Palovakuutusyhtiö, Vakuutusyhtiö Pohjola, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Kansa, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Pohja, Livförsäkringsaktiebolaget Verdandi, Teollisuudenharjoittajain Keskinäinen tapaturmavakuutusyhtiö, Keskinäinen Vakuutusyhtiö Sampo, Vakuutusosakeyhtiö Fennia, Maanviljelijäin Keskinäinen Vakuutusyhtiö Aura, Suomen Merivakuutusosakeyhtiö, Vakuutusosakeyhtiö Imatra, Keskinäinen Palo- ja tapaturmavakuutusosakeyhtiö Kansa, Keskinäinen Vakuutusyhtiö Vara, Tapaturmavakuutusyhtiö Patria, Keskinäinen Vakuutusyhtiö Irtaimistopalo, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Aura, Vakuutusosakeyhtiö Vellamo, Jälleenvakuutusosakeyhtiö Osmo, Keskinäinen Jälleenvakuutusyhtiö Vakava, Vakuutusosakeyhtiö Louhi, Keskinäinen Vakuutusosakeyhtiö Varma, Tapaturmavakuutusosakeyhtiö Kullervo, Ömsesidiga Försäkringsaktiebolaget Svensk-Finland, Vakuutusosakeyhtiö Karjala, Vakuutusosakeyhtiö Tarmo ja Tapaturmavakuutusosakeyhtiö Ilmarinen.

Eläkelaitosten lainanantoa koskevat luvut perustuvat seuraavien laitosten antamiin tietoihin: Valtionrautateiden eläkelaitos, Siviilivirkakunnan leski- ja orpokassa, Solaväen ja eräiden kulkulaitosvirastojen leski- ja orpokassa, Kirkollisvirkakunnan leski- ja orpokassa, Kouluvirkakunnan Eläkekassa, Keskinäinen Elinkorkolaitos Hereditas, Eläkekassa Elonvara, Eläkekassa Tuki, Yksityiskoulujen eläkekassa ja Livränteanstalten i Åbo.

Vastaavanlaiset tiedot vuosilta 1913—1923 on julkaistu STENROTHin rakennus- ja kiinteistöluoton uudistamista koskevassa mietinnössä. Sittenkin MODEEN (Rakennustoiminta kaupungeissa vuosina 1921—28) on samoja periaatteita noudattaen täydentänyt kyseistä aineistoa viisivuotiskaudelta 1924—1928. Taulukossa 14 olevat lukusarjat vuosilta 1923—28 eroavat Stenrothin ja Modeenin laskemista sikäli, että Suomen Pankin lainanantoa koskevat tiedot, joita ei ole saatavissa koko tutkittavalta ajalta, on jätetty pois. Tällä seikalla ei ole sanottavaa merkitystä loppusummien kannalta, koska kyseisten lainojen osuus on ollut varsin vähäinen.

Taulukko 13. Kiinteistöosakeyhtiöiden lukumäärä ja osakepääoma vuoden lopussa vuosina 1923—1938.

Vuosi	Helsinki				Muut kaupungit				Kaikki kaupungit			
	Luku		Osakepääoma milj. mk		Luku		Osakepääoma milj. mk		Luku		Osakepääoma milj. mk	
	Vuoden lopussa	Lisäys	Vuoden lopussa	Lisäys	Vuoden lopussa	Lisäys	Vuoden lopussa	Lisäys	Vuoden lopussa	Lisäys	Vuoden lopussa	Lisäys
1923	972	.	229.4	.	688	.	84.5	.	1 660	.	313.9	.
1924	1 028	56	294.6	65.2	764	76	106.0	21.5	1 792	132	400.6	86.7
1925	1 086	58	350.7	56.1	820	56	125.1	19.1	1 906	114	475.8	75.2
1926	1 184	98	451.9	101.2	863	43	153.2	28.1	2 047	141	605.1	129.3
1927	1 289	105	569.6	117.7	930	67	224.6	71.4	2 219	172	794.2	189.1
1928	1 417	128	702.0	132.4	1 000	70	311.1	86.5	2 417	198	1 013.1	218.9
1929	1 428	11	738.7	36.7	1 025	25	336.9	25.8	2 453	36	1 075.6	62.5
1930	1 453	25	745.8	7.1	1 059	34	359.3	22.4	2 512	59	1 105.1	29.5
1931	1 482	29	759.1	13.3	1 103	44	367.6	8.3	2 585	73	1 126.7	21.6
1932	1 493	11	769.9	10.8	1 149	46	364.2	— 3.4	2 642	57	1 134.1	7.4
1933	1 535	42	779.0	9.1	1 197	48	361.9	— 2.3	2 732	90	1 140.9	6.8
1934	1 579	44	784.4	5.4	1 220	23	368.7	6.8	2 799	67	1 153.1	12.2
1935	1 642	63	795.7	11.3	1 244	24	370.7	2.0	2 886	87	1 166.4	13.3
1936	1 710	68	814.5	18.8	1 273	29	383.6	12.9	2 983	97	1 198.1	31.7
1937	1 846	136	838.6	24.1	1 311	38	395.3	11.7	3 157	174	1 233.9	35.8
1938	1 966	120	852.5	13.9	1 366	55	416.1	20.8	3 332	175	1 268.6	34.7

Johtopäätöksiä tehtäessä on pidettävä mielessä, että puheena olevia lainavaroja ei ole käytetty yksinomaan uudisrakennustoiminnan rahoittamiseen, vaan jossakin määrin myös aikaisemmin rakennettujen talojen kiinnitysten korottamiseen. Kuitenkin se seikka, että yli 2/3 kiinnityslainojen kokonaismäärän lisäyksestä tapahtui kiihkeimpinä rakennusvuosina 1926—1928, viittaa siihen, että lainojen kokonaismäärän valtaosa olisi käytetty uusien asuintalojen rakentamiseen.

Kuten taulukosta 14 havaitaan, hypoteekkilaitosten osuus kaikkien rahalaitosten luotonannosta, mikä ennen maailmansotaa oli suurin — vuonna 1913 yli 32 % — supistui voimakkaasti sodanjälkeisinä vuosina; huomattakoon, että kyseiset luottolaitokset ovat taulukossa esitetyistä ainoat, joiden lainananto myös absoluuttisesti pieneni. Syitä tähän asiantilaan on jo aikaisemmin (49 §) kosketeltu. Mitä erityisesti mahdottomuus saada ulkomaisia obligaatiolainoja merkitsi hypoteekkilaitosten toiminnalle, ilmenee siitä, että ennen sotaa noin 70 % näiden laitosten obligaatiovelasta oli sijoitettu ulkomaille.¹

¹ KNOELLINGER, m.t., s. 277.

Taulukko 14. Kiinnitystä vastaan kaupunkikiinteistöihin lainassa oleva määrä vuoden lopussa vuosina 1922—1938.

Vuosi	Hypoteekki-laitokset		Liikepankit		Säästöpankit		Vakuutuslai-tokset		Eläkekassat		Yhteensä	
	Milj. mk	%	Milj. mk	%	Milj. mk	%	Milj. mk	%	Milj. mk	%	Milj. mk	%
1922	204.7	19.7	296.8	28.5	315.5	30.3	191.8	18.5	31.3	3.0	1 040.1	100.0
1923	192.9	15.3	388.4	30.8	392.0	31.2	243.1	19.3	43.0	3.4	1 259.4	100.0
1924	187.3	12.4	467.1	31.1	484.0	32.2	308.8	20.5	57.7	3.8	1 504.9	100.0
1925	184.9	10.7	519.5	30.1	578.8	33.5	372.8	21.6	70.9	4.1	1 726.9	100.0
1926	216.7	10.5	620.8	30.0	707.4	34.2	439.8	21.3	83.4	4.0	2 068.1	100.0
1927	579.6	20.9	687.3	24.8	887.5	32.0	519.1	18.8	97.8	3.5	2 771.3	100.0
1928	993.0	26.5	918.2	24.6	1 078.2	28.8	627.4	16.8	122.4	3.3	3 739.2	100.0
1929	984.7	25.1	948.9	24.2	1 185.0	30.2	661.0	16.9	141.5	3.6	3 921.1	100.0
1930	1 049.0	25.0	981.1	23.4	1 247.0	29.7	759.2	18.1	161.2	3.8	4 197.5	100.0
1931	1 033.2	23.8	1 000.3	23.0	1 319.1	30.4	808.7	18.6	183.0	4.2	4 344.3	100.0
1932	975.4	22.0	1 075.1	24.2	1 331.6	30.0	856.5	19.3	200.8	4.5	4 439.4	100.0
1933	823.3	18.3	1 146.8	25.4	1 414.6	31.4	906.4	20.1	216.2	4.8	4 507.3	100.0
1934	811.4	17.1	1 190.8	25.2	1 523.7	32.2	975.7	20.6	231.4	4.9	4 733.0	100.0
1935	797.8	16.0	1 194.5	24.0	1 663.6	33.4	1 090.5	21.9	237.4	4.7	4 983.8	100.0
1936	780.6	14.6	1 293.0	24.1	1 880.7	35.1	1 156.7	21.6	249.0	4.6	5 360.0	100.0
1937	822.1	13.7	1 400.1	23.4	2 124.5	35.4	1 380.1	23.0	269.2	4.5	5 996.0	100.0
1938	851.4	12.7	1 571.9	23.4	2 439.5	36.4	1 552.1	23.1	292.4	4.4	6 707.3	100.0

Sen sijaan tilanne olennaisesti muuttui, kun Suomen Asuntophoteekkipankki aloitti vuonna 1927 valtion tukemana toimintansa. Pankki otti sanotun vuoden kesäkuussa Englannista 2 milj. punnan suuruisen obligaatiolainan, joka jaettiin etusijassa sellaisille uusille kiinteistöille, jotka eivät vielä olleet saaneet velkojaan järjestetyksi pysyväiselle kannalle. Maaliskuussa 1928 valtioneuvosto myönsi pankille oikeuden uuden, enintään 400 milj. suomenmarkkaa vastaavan ulkomaanrahan määräisen obligaatiolainan ottamiseen. Erinäisistä syistä aiotun lainan ottaminen kuitenkin lykättiin saman vuoden syksyyn ja sen sijasta otettiin huhtikuussa 950 000 dollarin lyhytaikainen laina, jonka vasta-arvon pankki jakoi ennakkoluottoina sellaisille kiinteistöille, joille se oli myöntänyt kuoletuslainan suunnitellusta obligaatiolainasta. Kaiken kaikkiaan sijoitettiin valtion toimesta Suomen Asuntophoteekkipankin kautta vuosina 1927—1928 yli 700 milj. markkaa kaupunkien asuntorakennustoimintaan.¹ Näiden toimenpiteiden merkitykseen palataan edempänä (52 §).

¹ Ks. Suomen Asuntophoteekkipankin vuosikertomukset 1927 ja 1928.

Seurauksena hypoteekkilaitosten toimintamahdollisuuksien heikkenemisestä itsenäisyyden alkuaikoina oli, että niille luonnostaan kuuluvat tehtävät rakennustoiminnan rahoittajina suuressa määrässä siirtyivät muille rahalaitoksille. Ennen kaikkea liikepankkien osuus lisääntyi suuresti. Todellisuudessa liikepankkien kokonaisluotonanto kaupunkikiinteistöille on ollut huomattavasti suurempi kuin taulukko 14 osoittaa, koska lyhytaikaisen rakennusluoton antaminen kuuluu niin Suomessa kuin muuallakin liikepankkien säännölliseen toimintaan. Varsinainen rakennusluotto esiintyy rakennusaikana luottona nimivakuutta vastaan, koska kiinnitystä ei saada puolivalmiiseen taloon. Todellisuudessa nämä vain rakennusajan kestäviksi tarkoitettut luotot usein saattavat muodostua pitkäaikaisiksi. Mutta lisäksi liikepankit Suomessa ulottivat toimintansa varsinaisten tehtäviensä ulkopuolelle myöntämällä suuressa määrässä myös kiinnityslainoja. Pääasiallisesti ne olivat huippukiinnityksiä rakennuksiin, joihin ei saatu luottoa vakuutuslaitoksista, kassoista yms.¹

Puheena oleva kiinnitysluoton rakenteessa tapahtunut muutos merkitsi sitä, että kiinteistönomistajat, jotka aikaisemmin saivat ainakin osan luoton tarpeestaan tyydytetyksi heille edullisessa muodossa, nimittäin irtisanomattomina kuoletuslainoina, joutuivat, kuten STENROTH huomauttaa, lisääntyvässä määrässä »tyytymään heille kaikkein epäedullisimpaan lainamuotoon, nimittäin lyhytaikaisiin, yleensä 6 kuukauden kuluttua erääntyviin kiinnityslainoihin, samalla kun tämä vaihdos on aiheuttanut melkoisesti korkeamman koron suorittamisen».² Mutta yhtä tuhoisat seuraukset tästä asiantilasta oli pankeilla itselleen, joiden maksuvalmius sen johdosta tuntuvasti huononi. Tässä suhteessa pienten ja etenkin keskisuurien pankkien toiminta kehittyi epäterveen suuntaan.³ Täydellä syyllä onkin sanottu, että samanaikaisesti kuin suurpankit tehtävänsä mukaisesti rajoittuivat rahoittamaan liik-

¹ Vrt. Korpisaari, Raha ja pankit, s. 365. — Osa puheena olevista lainoista tosin oli sellaisia, joiden täytevakuutena oli takaus. Rajatapauksissa, kuten Korpisaari (Luottolaitoksen korkopolitiikasta, s. 18) huomauttaa, saattaa olla tulkintakysymys, onko tällaista luottoa pidettävä takaus- vai kiinnitysluottona.

² STENROTH, mietintö, s. 34. — Liikepankkien myöntämien kiinnityslainojen korkea korkokanta ei kuitenkaan ole johtunut yksinomaan eri luottolaitosten korkopolitiikan periaatteellisista eroavaisuuksista, vaan pikemminkin puheena olevien lainojen asemasta kiinnitysasteikossa, so. niiden uhanalaisuudesta. (Vrt. KNOELLINGER, m.t., s. 363.)

³ KNOELLINGER, m.t., s. 366—367.

kuvan tavaran tuotantoa ja kauppaan saattamista, varsinkin keskisuurret pankit lähestyivät toimintansa laatuun nähden yhä enemmän säästöpankkeja.¹

»Tämä kehitys», STENROTH kirjoittaa vuonna 1925, »joka... on ollut perin epäedullinen talonomistajille, on varmaan ollut epämieluisa myös kauppapankeille. Ilmeisesti ovat pankit siihen taipuneet ainoastaan olosuhteiden pakosta tehdäkseen siten edes kaikkein välttämättömimmän asuntotuotannon mahdolliseksi. Mutta että niiden likviditeetti on siitä joutunut kärsimään, on selvää.»² Mainittu likviditeetin heikkeneminen ei kuitenkaan näytä pankkeja sanottavasti huolestuttaneen, sillä Suomen Asuntohypoteekkipankin ilmestyminen uutena tekijänä kiinteistöluoton markkinoille ei suinkaan vähentänyt liikepankkien lainanantoa kaupunkikiinteistöille. Niiden suhteellinen osuus kiinteistöjen rahoituksesta tosin pieneni vuosina 1927 ja 1928, mutta absoluuttisesti niiden luotonanto jatkuvasti lisääntyi; vuonna 1928 lisäys sitä paitsi oli suurempi kuin minään muuna vuonna tutkittavan ajanjakson kuluessa eli yli 230 milj. markkaa. Selvää kieltä puhuu myös se tosiasia, että liikepankkien kaupunkikiinteistöihin kiinnitystä vastaan myöntämien lainojen osuus niiden varojen koko määrästä, joka vuonna 1920 oli 3.2 %, nousi vuonna 1928 8.5 %:iin.

Ennen maailmansotaa asuntotuotannon rahoituksessa oli hypoteekkilaitosten jälkeen suurin merkitys säästöpankeilla, joiden osuus vuonna 1913 oli lähes 28 %. Itsenäisyyden saavuttamisen jälkeen ne kohosivat tässä suhteessa ensimmäiselle sijalle, vaikkakin se suuremmassa määrässä johtui hypoteekkilaitosten taantumisesta kuin säästöpankkien luotonannon laajenemisesta. Säästöpankkien osuus kaikkien rahalaitosten luotonannosta pysytteli itsenäisyyden aikana varsin tasaisena ja oli keskimäärin vain vähän suurempi kuin

¹ SUVIRANTA, Taloudellinen asema, s. 100—101. — Pienten ja keskisuurten pankkien halu sijoittaa varojaan kiinnitystä vastaan kaupunkikiinteistöihin sekä rakennusluottoihin johtuu pääasiallisesti siitä, että niillä ei ole samassa määrässä kuin suurpankeilla asiakkanaan suuria liike- ja teollisuusyrityksiä, joten niiden mahdollisuudet likvidien sijoitusten hankkimiseen ovat pienemmät. Myötävaikuttavana tekijänä 1920-luvulla oli myös se, että pienet ja keskisuuret pankit maksoivat korkeampaa talletuskorkoa kuin suurpankit, mistä syystä niiden oli sijoitettava varansa mahdollisimman korkealla korolla, jonka vain rakennusyrittäjät yleensä pystyivät ja olivat halukkaat maksamaan.

² STENROTH, mietintö, s. 35.

ennen maailmansotaa.¹ Erityisen suuri absoluuttinen lisäys — lähes 200 milj. markkaa — säästöpankkien luotonannossa tapahtui vuosina 1927 ja 1928. Tämä lisäys lienee viime kädessä perustunut edullisiin puutavarasuhdanteisiin. Etenkin vuonna 1927 metsänomistajain kantorahat muodostuivat poikkeuksellisen suuriksi², ja kun melkoinen osa metsärahoista maanviljelijäin maksaessa velkojaan ja sijoittaessa rahojaan luottolaitoksiin virtasi mm. maaseudun säästöpankkeihin, viimeksi mainitut, kun samanaikaisesti maatalouden kiinnitysluottomarkkinoilla tarjonta ylitti kysynnän, yleisesti etsivät sijoituksia varoilleen kiinnityksissä kaupunkitaloihin.³

Myös vakuutuslaitosten osuus kaikkien taulukkoon 14 sisältyvien rahalaitosten luotonannosta oli 1920-luvulla jonkin verran suurempi kuin ennen sotaa, samalla kun vakuutuslaitosten myöntämien kiinnityslainojen osuus niiden kaikista varoista, joka 1913 oli 31.6 %, ja vuonna 1920 26.8 %, vuonna 1929 nousi 38.9 %:iin. Vakuutuslaitosten lisääntynyt mielenkiinto kaupunkikiinteistöjä kohtaan selittynee siitä, että ne varojensa kasvaessa tarvitsivat sopivia sijoituskohteita; obligaatiomarkkinathan eivät tässä suhteessa tarjonneet sanottavia mahdollisuuksia. Lisäksi palovakuutusyhtiöt yleisesti myönsivät lainoja kiinteistöille ehdolla, että saivat palovakuutuksen. Mitä tulee eläkeym. kassoihin, jotka luonteensa puolesta ovat rinnastettavissa vakuutuslaitoksiin, ne voidaan kuitata lyhyesti toteamalla, että kyseisten laitosten suhteellinen merkitys asuntotuotannon rahoituksessa on itsenäisyyden saavuttamisen jälkeen ollut varsin vähäinen ja keskimäärin vain puolet siitä, mitä se oli ennen maailmansotaa.

Edelleen kaupunkien asuntorakennustoiminnan rahoitukseen osallistuivat yksityiset rahapääomantajat, jotka mel-

¹ Kuten STENROTH (mietintö, s. 36) huomauttaa, olisi kenties voinut odottaa säästöpankkien käyttävän hypoteekkilaitosten toimettomuutta itsenäisyyden alkuvuosina suuremmassa määrässä hyväkseen laajentaakseen sijoituksiaan kiinnitysvakuutta vastaan. Todellisuudessa kuitenkin etenkin maalais säästöpankit lisäsivät suuresti lainanantoaan nimivakuutta vastaan. Tämän S. katsoo suurelta osalta johtuneen siitä, että verovelvolliset eivät ole kunnallisverotuksessa oikeutettuja verotettavasta tulosta vähentämään kiinnitettyjen velkojen korkoja, mutta kylläkin kiinnittämättömien, jolloin maaseudulla tuli tavaksi, että talon velkoja ei kiinnitetty, vaan hankittiin takausmiehiä, joiden avulla saatiin laina säästöpankista.

² Ks. KLAUS WARIS, m.t., taululiite I.

³ Edulliset puutavarasuhdanteet todennäköisesti osaltaan vaikuttivat myös liikepankkien luotonannon lisääntymiseen vuonna 1928. Vrt. KÖRPISAARI, Suomen suhdanteet nykyaikaisen suhdanneteorian valossa, Kauppalehti 1938, N:o 223.

koisessa määrässä lainasivat talletuslaitoksissa tai muuten »vapaina» olevia varojaan kaupunkikiinteistöihin väliaikaisesti sijoitettaviksi. MODEENin arvion mukaan yksityisten kiinnityslainojen yhteismäärä olisi vuoden 1928 lopussa noussut lähes 800 milj. markkaan.¹ Sama ilmiö on yleisesti havaittu sellaisissakin maissa, joissa kiinteistöluotto-olot ovat tyydyttävämmällä kannalla kuin Suomessa. Niinpä Ruotsissa tuntuva osa uudisrakennustoiminnasta on yleensä rahoitettu yksityistä tietä erityisesti sellaisina aikoina, jolloin ajanmukaisten asuntojen kysyntä on ollut vilkasta ja yrittäjillä ollut hyvät edellytykset saada uudet kiinteistöt myydyksi hintoihin, jotka huomattavasti ylittävät kokonaiskustannukset.² Vastaavasti rakennusyrittäjät Suomessa olivat etenkin kiihkeimpinä rakennusvuosina valmiit hyvien voittojen toivossa maksamaaan tarvitsemastaan pääomasta käypää markkinakorkoa runsaasti korkeamman korvauksen. Niinpä talvella 1932—1933 suoritettu, kaupunkien asunto-osakeyhtiöiden taloudellista asemaa koskeva tutkimus, joka käsitti lähes 200, pääasiallisesti vuosina 1926—1929 valmistunutta taloa sekä Helsingissä että maaseutukaupungeissa, osoitti, että kun säästöpankkien ja vakuutuslaitosten kiinnityslainoista vaatima korko yleensä oli noin 7—8 0/0, kassojen 8—9 0/0 ja liikepankkien 9—10 0/0, yksityishenkilöiden myöntämistä lainoista monissa tapauksissa maksettiin korkoa yli 10 0/0.³

Omalaatuisena piirteenä Suomen kaupunkien asuntotuotannon rahoituksessa mainittakoon vielä, että maaseudun metsänomistajat — epäilemättä suurelta osalta tulojensalaamistarkoituksessa — sijoittivat varojaan kaupunkikiinteistöihin tarjoamalla niitä suoraan yrittäjinä toimiville rakennusmestareille. Tätä tietä osa maaseudun metsärahoista — miten suuri osa, siitä ei kuitenkaan ole tietoja — edullisten puutarvasuhdanteiden aikana virtasi kaupunkien asuntorakennustoimintaan myös ilman luottolaitosten välitystä.⁴

Tässä yhteydessä voidaan vielä viitata siihen, että Suomessa, kuten yleensä on laita muissakin maissa, rakennusalan alaurakoitsijat samoin kuin erilaisten rakennusaineiden ja tarvikkeiden hankijat, nimen-

¹ MODEEN, m.t., s. 32.

² HELGER, m.t., s. 89.

³ Ns. Linturin komitean mietintö, taulu XIV. — Huomattava tosin on, että yksityisten samoin kuin liikepankkienkin myöntämien kiinnityslainojen korkea korkokanta suureksi osaksi riippuu kyseisten luottojen epäedullisesta asemasta eri lainojen etuoikeusjärjestyksessä (vrt. edellä s. 228, alaviitta 2).

⁴ Puheena olevaan ilmiöön on kirjoittajan huomiota kiinnittänyt prof. Korpisaari.

omaan rakennusaineliikkeet, ovat rahoittaneet rakennustoimintaa.¹ Tämä tosin osaksi tapahtui tavaraluottoa myöntämällä, mutta asiallisesti se tietenkin merkitsi rakennusyritteliäisyyden pääomanpohjan laajenemista. Puheena olevilla, erikoisesti rakennuskauden loppuvaiheessa annetuilla luotoilla oli pulan puhjettua taipumus suuressa määrässä »jäättyä», mikä tietenkin oli omansa vaikeuttamaan niitä myöntäneiden liikkeiden asemaa.² Mutta lisäksi etenkin vuosina 1926—1929 oli tavalista, että alaurakoitsijat ja rakennusaineiden ja -tarvikkeiden hankkijat joutuivat merkitsemään asunto-osakkeita, ennen kuin saivat urakan tai hankinnan. Myös tätä tietä ne joutuivat huomattavassa määrässä rahoittamaan rakennustoimintaa. Jos sitten kyseinen rakennusyritys joutui maksuvaikeuksiin, annettiin lisää asunto-osakkeita erääntyneiden laskujen suoritukseksi.

Jos lopuksi lasketaan se osuus, mikä erilaisilla luotonantajilla oli kaupunkien asuntokiinteistöjen kiinnityslainojen määrästä vuoden 1929 lopussa, saadaan seuraavat suhdeluvut: säästöpankit 25 %, hypoteekkilaitokset 21 %, liikepankit 20 %, yksityiset 17 %, vakuutuslai-

¹ Sen sijaan tonttikeinottelijain osuus, joka eräissä muissa maissa saattaa olla melkoinen, lienee Suomessa ollut verraten pieni, nähtävästi siitä syystä, että meillä kaupunkikunnat pääasiallisesti omistavat kaupunkien tonttimaan. Tonttikeinottelijoiden toimintaa rakennusyritteliäisyyden aikaansaamiseksi kuvaa HEIGER (m.t., s. 87) seuraavasti: »Uppdrivandet av tomtpriserna är dock icke det farligaste av tomtjobberiets verkningar. På indirekt väg har det visat sig åstadkomma ännu större skada genom att i vidsträckt omfattning alstra osundhet inom byggnadsindustrin. I alla de storstäder, som tillhöra nu ifrågavarande typ (utmärkt av hyreskaserner), har denna alstring försiggått på alldeles samma sätt. Tomtspekulanten vill i regeln så mycket som möjligt påskynda hemförandet av den eftertraktade vinsten och på samma gång uppbära denna vinst till högsta möjliga storlek. För att uppnå dessa mål frestas han att uppsöka sin köpare bland de mer eller mindre ovederhäftiga byggmästare, vilka under tider av ekonomisk uppsving alltid finnas villiga att även till överdrivet höga pris köpa byggnadstomter, när nämligen säljaren medger, att så gott som hela beloppet må få kvarbli mot inteckning. Vid transaktioner av denna art är det jämväl vanligt, att säljaren erbjuder sig att dels hjälpa till med anskaffandet av byggnadslån, dels även försträcka det relativt ringa kontanta belopp, som behöves för att sätta byggnadsarbetet i gång. Vad utöver detta belopp och byggnadskreditivet erfordras, anskaffas sedermera dels genom lån av 'förläggare' och dels i form av kredit, som de sinsemellan konkurrerande leverantörerna av materialier och färdiga arbeten under goda tider sällan vägra att lämna, ehuru de naturligtvis därvid öka sina pris i ett mot risken svarande förhållande.»

² Niistä vaikeuksista, joihin rakennusaineliikkeet tästä syystä joutuivat, tarjoaa hyvän kuvan SIMILÄN laatima Oy Renlund Ab:n 70-vuotisjuhla-julkaisu, erik. s. 127 ja seur.

tokset 14 % ja kassat 3 %. Luvut eivät tietenkään ole täysin tarkkoja, erityisesti siitä syystä, että yksityisten osuutta koskeva luku perustuu varsin epävarmaan arviolaskelmaan. Luettelo ei ole myöskään täydellinen. Erityisesti on huomattava, että ulkomaiset luotonantajat osallistuivat myös merkitsemiensä obligaatiolainojen lisäksi Suomen kaupunkien rakennustoiminnan rahoitukseen, mutta miten suuressä määrässä, siitä ei kuitenkaan ole tietoja saatavissa.¹ Joka tapauksessa edellä esitetyt prosenttiluvut antavat summittaisen käsityksen kaupunkien asuntotuotannon eri rahoituslähteiden suhteellisesta merkityksestä. Jonkin verran erilaisen kuvan tarjoaa edellä mainittu asunto-osakeyhtiöitä koskeva tutkimus, jonka mukaan helsinkiläisten yhtiöiden lainat talvella 1932—1933 jakaantuivat eri luotonantajien kesken seuraavasti²:

Suomen Asuntopoteekkipankki 54.9 %, yksityiset 11.6 %, liikepankit 11.0 %, vakuutusyhtiöt 9.1 %, kassat ja säätiöt 7.8 % ja säästöpankit 5.6 %. Vastaava jakaantuminen maaseutukaupunkien osalta oli: Suomen Asuntopoteekkipankki 76.5 %, yksityiset 14.5 %, kassat ja säätiöt 4.3 %, liikepankit 2.2 %, vakuutusyhtiöt 1.4 % ja säästöpankit 1.1 %. Suomen Asuntopoteekkipankin ylivoimaisen suuri osuus etenkin maaseutukaupungeissa selittyy siitä, että suurin osa tutkituista kiinteistöistä valmistui sanotun luottolaitoksen aloitettua toimintansa.

Edellä suoritettu katsaus osoittaa, että samanaikaisesti kun muu talouselämä maataloutta lukuunottamatta kärsi pääomien puutetta, niitä jatkuvasti virtasi kaupunkien asuntorakennustoimintaan varsin heterogeenisista lähteistä. Syyt tähän asiantilaan ovat yleisesti tunnetut ja tunnustetut: ennen kaikkea muut tuotannonalat eivät tarjonneet yhtä edullisia sijoitusmahdollisuuksia.³ Asuntotuotanto oli ollut niin kauan lamassa, ja lisäksi eräät muut tekijät vaikuttivat samansuuntaisesti, että kun patoutunutta rakentamisen tarvetta vihdoinkin päästiin tyydyttämään, mahdollisuudet suurten voittojen saamiseen olivat tällä alalla suuremmat kuin muilla ja vastaavasti myös yrittäjien valmius maksaa lainoittajilleen korkeata korkoa. Erityisesti Helsingin asuntorakennus-

¹ Ks. KNOELLINGER, m.t., s. 362.

² Ns. Linturin komitean mietintö, s. 21.

³ Tätä seikkaa korostettiin voimakkaasti mm. useissa vastauksissa Taloudellisen neuvottelukunnan erinäisille laitoksille ja yhtymille osoittamaan, pulakauden taloudellista asemaa koskevaan tiedusteluun (Taloudellinen asema, Taloudelliselle neuvottelukunnalle annetut lausunnot).

toiminta pystyi luonteeltaan voimakkaasti spekulatiivisena imemään itseensä pääomia eri tahoilta. Maaseutukaupunkien tuotanto sen sijaan pysytteli aina vuoteen 1926 saakka verraten vähäisenä, ja laajeni voimakkaasti vasta Asuntohypoteekkipankin perustamisen jälkeen (vrt. edellä esitettyjä prosenttilukuja) — seikka, joka KUUSEN mukaan on riipunnut ennen kaikkea »rahamarkkinainimme kohtuuttoman suuresta pääkaupunkilaisuudesta».¹ Se, että luotonanto rakennustarkoituksiin, erityisesti liikepankkien osalta osaksi tapahtui »epäterveellä» tavalla, saa epäilemättä selityksensä siitä, että 1920-luvun noususuhdanteelle ominainen positiivinen luottamus ei lyönyt leimaansa ainoastaan rakennusyrityksien, vaan myös niiden taloussubjektien toimintaan, jotka tuon yritysmaailman rahoittivat.

52 §. Asuntotuotanto ja vuoden 1928 pääomapula. Kuten edellä 49 §:ssä todettiin, rahamarkkinat kehittyivät vuosina 1924—1927 ulkonaisesti varsin edullisesti, joskin eräät ilmiöt viittasivat siihen, että markkinain yleistila lopultakin oli verraten heikko. Edullista kehitysuuntaa jatkui vielä vuoden 1928 alussa, jolloin säästöpääomaa virtasi runsaasti rahalaitoksiin, liikepankkien luotonannon ja -oton välinen jännitys helpottui ja rediskonttaukset jonkin verran alenivat.² Mutta jo helmikuusta lähtien rahamarkkinat alkoivat osoittaa kiristymisen oireita, vaikkakin tilannetta tilapäisesti helpottivat ulkomailta saatu lainapääoma sekä valtion liikepankkeihin sijoittama lyhytaikainen laina. Vuoden puoliväliin mennessä tilanne ei vielä ollut ehtinyt kehittyä huolestuttavaksi. Erityisesti rediskonttausten verraten alhainen määrä osoitti liikepankkien toistaiseksi hyvin kestäneen rahamarkkinatilanteen kiristymisen. Heinäkuussa sen sijaan tapahtui käänne huomompaan suuntaan: liikepankkien lainanotto, joka siihen saakka oli yhtäjaksoisesti kasvanut, alkoi vähentyä samalla kun pankkien antoja ottolainauksen välinen jännitys kasvoi. Tästä syystä pankkien oli pakko yhä lisääntyvässä määrässä turvautua Suomen Pankin apuun. Niiden rediskonttaukset, jotka kesäkuussa olivat vain 103 milj. markkaa, nousivat syyskuussa jo 478 milj. markkaan. Kasvu olisi epäilemättä ollut vielä tuntuvampi, ellei Suomen Pankki olisi ryhtynyt epä-

¹ KUUSI, Rakennustoiminta ja asuntopulan vaiheet Suomen kaupungeissa 1912—1925, s. 707.

² Seikkaperäisen kuvauksen rahamarkkinain kehityksestä ja rahapulan puhkeamisesta vuonna 1928 esittää SUVIRANTA, m.t., s. 161 ja seur.

mään luotonantoon sellaisilta pankeilta, jotka osallistuivat rakennustoiminnan rahoittamiseen. Jo syyskuussa työt keskeytyivätkin rahoitusvaikeuksien vuoksi eräillä Helsingin rakennusyriyksillä.

Se luoton säännöstely, johon Suomen Pankki katsoi olevansa pakotettu ryhtymään, ei johtunut ainoastaan pyrkimyksestä rajoittaa kaupunkien asuntorakennustoiminnan jatkuvaa paisumista, vaan myös tarpeesta turvata pankin oma asema. Tosin Suomen Pankin suoranaisten lainananto vuoden kolmen ensimmäisen neljänneksen kuluessa aleni 1 083 milj. markasta 882 milj. markkaan sen vuoksi, että puutavaraliikkeet maksoivat takaisin keväällä saamaansa tilapäistä luottoa, mutta sen sijaan rediskonttaukset kasvoivat suhteellisesti enemmän samalla kun pankin ulkomainen nettosaatava aleni yli 100 milj. markkaa. Näistä syistä Suomen Pankki elokuun 7 päivänä korotti diskonttonsa 6:sta $6\frac{1}{2}$ %:iin, mikä oli merkki pääomapulan alkamisesta. Korkokannan myöhemmästä kehityksestä on jo edellä tehty selkoa.

Rahamarkkinain kiristymistä vuoden 1928 kuluessa osoittaa liikepankkien antolainauksen enemmyyden kasvaminen 1 136 milj. markasta 2 145 milj. markkaan ja rediskonttausten lisääntyminen 55:stä 677 miljoonaan sekä Suomen Pankin käyttämättömän setelinanto-oikeuden supistuminen 697 milj. markasta 209 milj. markkaan. Myös ulkomainen maksusuhde kehittyi epäedullisesti. Kun vuoden 1928 maksutase osoitti n. 1 600 milj. markan vajausta, mistä pitkäaikaisilla lainoilla peitettiin ainoastaan n. 150 milj. markkaa, oli loput maksettava turvautumalla pankkien ulkomaisiin reserveihin sekä lisäämällä pankkien tilivelkoja samoin kuin liikelaitosten ja yksityisten lyhytaikaisia lainoja. Vuoden 1929 kuluessa rahamarkkinain kireyttä jatkui, ja sen päättyessä niiden yleistila oli vielä huonompi kuin vuotta aikaisemmin, joskin Suomen Pankin asema oli jonkin verran parantunut.

Merkille pantavaa on, että kaupunkien asuntotuotanto ei vuoden 1928 kolmen ensimmäisen neljänneksen aikana osoittanut minkäänlaisia tyrehtymisen oireita, vaan uusien yritysten perustaminen jatkui vähentymättömällä voimalla. Tämä sinänsä yllättävä ilmiö johtui lähinnä kahdesta syystä.

Ensinnäkin on tunnettua, että sillä psyykkisellä asennoitumisella, joka kulloinkin on leimaa antavana toimiville taloussubjekteille, on taipumus jatkuvuuteen. Täten nähtävästi asuntotuotannonkin alalla vallinnut voimakas positiivinen luottamus ei sanottavasti järkkynyt ensimmäisistä lähestyvän katastrofin merkeistä. Ja vaikka sanotut merkit ennen pitkää tulivat siinä määrin ilmeisiksi, että on vaikea kuvitella niiden jääneen ainakaan yrittäjäkunnan intelligenteimmältä

osalta huomaamatta, oli yleisille mielialoille kuvaavaa NEVANLINNAN siteeraama »entisen» rakennusmestarien repliikki: »Kyllä minä näen, mihin tämä menee, mutta vielä minä yhden talon rakennan». ¹

Lisäksi rakennuskiihkon jatkumiseen vaikuttivat tietyt »reaaliset» tekijät. Jo aikaisemmin tehtiin selkoa niistä ulkomaisista lainapäällöistä, jotka Suomen Asuntopoteekkipankin välityksellä vuosina 1927—1928 virtasivat asuntomarkkinoille. Tällä tavoin vapautui vastaava määrä lähinnä liikepankkien ja yksityisten luotonantajien asunto-kiinteistöihin tilapäisesti sijoittamia varoja, jotka, kun mitään ei tehty niiden ohjaamiseksi muille tuotannonaloille, uudelleen virtasivat rakennustoimintaan, joka jatkuvasti lupasi parhaan tuoton. Samanlainen vaikutus oli myös sillä, että valtio maaliskuussa 1928 sijoitti liikepankkeihin 220 milj. markkaa, jotka olivat peräisin valtion uudesta ulkomaisesta lainasta ja jotka oli tarkoitus myöhemmin käyttää erään aikaisemman ulkomaisen lainan loppuerien maksamiseen. Tällä tavoin liikepankit saivat äkkiä mahdollisuuden laajentaa luotonantoaan ja, mikä tärkeää, riippumattomina keskuspankista; huomattava on, että rediskonttaukset seuraavan kuukauden aikana alenivat miltei olemattomiin. Seurauksena edellä kosketelluista toimenpiteistä oli, että kaupunkien asuntorakennustoiminta, jonka nousu muuten kenties olisi jo alkanut hidastua, sai viime hetkessä sysäyksen uuteen, entistä voimakkaampaan laajenemiseen. ²

Yleinen käsitys lienee, että vuoden 1928 pula Suomessa oli luonteeltaan »tavallinen suomalainen pula», asiaankuuluva vaihe tyypillisessä suomalaisessa suhdannekierrossa, sellaisena kuin lähinnä LAVONIUS on viimeksi mainitun luonnehtinut. ³ Puheena olevan kehityskäyvän mukaan, joka perustuu maailmansotaa edeltäneiden, vuosikymmenien suhdannevaihteluihin, nousukauden aiheuttajina ovat Suomessa ulkomailta otetut lainat, joiden korko on alhaisempi kuin kotimaisen säästöpääoman, sekä puutavaramarkkinain paraneminen ennen kaikkea Englannissa. Molemmat tekijät vaikuttavat yhtäaikaa, nimittäin siinä vaiheessa, jolloin laskukaudet ovat ulkomailta päättyneet. Korkokanta ulkomaiden luottomarkkinoilla on vielä silloin alhainen, samalla kun puutavaramarkkinat alkavat parantua. Tyypillisessä suomalaisessa suhdannekierrossa vain rakennustoiminnan ja metalliteollisuuden

¹ NEVANLINNA, Yhteiskunnallisen talouselämän pääpiirteet, s. 94.

² Vrt. SUVIRANTA, m.t., s. 151—152.

³ LAVONIUS, Hyvät ja huonot ajat, Suomen talouselämän konjunktuurivaihtelujen luonteesta, Yhteiskuntataloudellinen aikakauskirja 1928.

kehitys perustuu kotimaisiin tekijöihin, ja nämäkin puolestaan ovat melkoisessa määrässä riippuvaisia muiden maiden olosuhteista. Nousukausina ja etenkin niiden loppuvaiheessa kiihtynyt yritteliäisyys sitoo sekä kotimaassa kertyvän säästö pääoman että myös ulkomailta otetut lainavarat, jotka siihen saakka ovat suurelta osaltaan olleet käyttämättöminä Suomen Pankin, valtion ja liikepankkien tileillä ulkomaiden pankeissa. Ekspansion päättyminen Suomessa tavallisesti tapahtuu siten, että kiihtyvä yritteliäisyys, joka jatkuvasti olisi tarvinnut lisää pääomia ulkomailta, ei enää voi niistä saada sen jälkeen kun maailmantalous on kehittynyt pulaksi, so. Suomen lainanantajamaissa käytettävissä olevat pääomat ovat käyneet sikäläisiinkin tarpeisiin riittämättömiksi. Tämä synnyttää pulan meilläkin. Kun yleismaailmallisen pulan johdosta vielä puutavaroiden kysyntä vähenee, pääomanpuute käy Suomessa sitäkin tuntuvammaksi.¹

1920-luvun suhdannekehitys ei kuitenkaan joka suhteessa näytä soveltuvan yllä esitettyyn kaavaan. Ensinnäkään noususuhdanteen alkuunpääsy ei samassa määrässä kuin aikaisemmin perustunut ulkomaisiin lainapääomiin, vaikkakin vientiteollisuudelle myönnettiin lyhytaikaista ulkomaista luottoa. Lisäksi ja ennen kaikkea Suomessa syntyi aktiivinen pääomapula ennen yleismaailmallisen talouspulan puhkeamista, joka varsinaisesti alkoi vasta Amerikan Yhdysvaltojen pörssiromahduksesta loka—marraskuussa 1929. Tosin Amerikan pörssi keinottelu jo aikaisemmin oli vetänyt eri tahoilta suuria pääomia, mikä aiheutti yleisen rahamarkkinain kiristymisen, mutta sen vaikutukset alkoivat Suomessa välittömästi tuntua aikaisintaan vuoden 1929 puolivälissä — huomattakoon, että vielä vuonna 1928 saatiin ulkomaisia pääomia maahan — jolloin seurauksena oli ainoastaan Suomen rahamarkkinain nopeamman kevenemisen estyminen.²

Jälkimmäinen »poikkeus säännöstä» voidaan epäilemättä osaksi selittää viittaamalla sahateollisuuden menekkipulaan vuoden 1928 alussa. Puutavarasuhdanteiden huononeminen tosin sekin tavallisesti esittää tärkeätä osaa »tavallisen suomalaisen pulan» syntymisessä, mutta tällä kertaa käänne, sen lisäksi, että se tapahtui ennen yleismaailmallisen talouspulan puhkeamista, suuremmassa määrässä johtui vientimarkkinoilla esiintyvistä ylitarjonnasta kuin alikysynnästä.³

¹ LAVONIUS, m.a., erik. s. 351—353.

² Vrt. SUVIRANTA, Suomi ja maailman talouspula, s. 73, 81 ja 97—98.

³ Sahateollisuuden menekkipulasta ks. SUVIRANTA, Taloudellinen asema, s. 144 ja seur.

Kuitenkin näyttää siltä, että vuoden 1928 pula Suomessa on tavallista suuremmassa määrässä pohjautunut kotimaisiin tekijöihin ja että se on verraten hyvin tulkittavissa sellaisenkin suhdanneteorian valossa, joka ei yksinomaan koske yleismaailmallisista luottomarkkinoista ja ulkomaankaupasta täysin riippuvaisen maan talouselämää.

Lähinnä tulevat tällöin mieleen ns. ylisijoitusteorioiden ja monetäärisinä että ei-monetäärisinä toisintoina. Jälkimmäisistä tunnetuimpia on CASSELIN suhdanneteoria, jonka mukaan epäsuhta säästämistoiminnan ja sijoitustoiminnan välillä ennen pitkää johtaa pääoman puutteeseen ja pulaan. Tyypillinen nykyaikainen noususuhdanne ei, Cassel korostaa, päädy pulaan siitä syystä, että enempää kulutustavaroiden kuin kiinteiden pääomahyödykkeiden kysyntää yliarvioitaisiin, vaan sen sijaan yliarvioidaan se säästämismäärä, joka on tarpeen alulle pantujen yritysten jatkamiseen tai loppuun saattamiseen.¹

Vielä paremmin kuin Casselin verraten yksiviivainen teoria selittää vuoden 1928 rahapulan syntyminen Suomessa ns. monetäärisen ylisijoitusteoria esim. HAYEKIN esittämässä muodossa. Sysäyksen sijoitustoiminnan lisääntymiseen antaa tämän teorian mukaan lähinnä ekspanstiivinen luottopolitiikka, kun taas välitön syy noususuhdanteen katkeamiseen on pankkien haluttomuus tai kyvyttömyys monetäärisistä syistä antaa sijoitustoiminnan laajentumisen jatkoa. Tässäkin tapauksessa pula viime kädessä aiheutuu »pääoman puutteesta», mikä käsitte sisältää sekä riittämättömän säästämisen että liiallisen kulutuksen. Jos säästäminen lisääntyisi, so. jos tulonsaajat saataisiin käyttämään pienemmän osan tuloistaan kulutustavaroihin ja suuremman osan — luottomarkkinoiden välityksellä — pääomahyödykkeiden ostamiseen, maksuvälineiden virta yhteiskunnassa ja tuotannon rakenne pääsisivät sopuun keskenään ja pulasta välttyttäisiin.²

Yleisesti tunnettua on, että kotimaisista tekijöistä erityisesti juuri kaupunkien voimakkaasti laajeneva rakennustoiminta asetti rahamarkkinoille yhä lisääntyviä vaatimuksia. Yleinen käsitys on, että asuntotuotanto oli »epäterveellä» tavalla paisunut ja että se sitoi »liian» suuren tai »suhteettoman» suuren osan sijoitustoimintaan käytettävissä olleista pääomista. Tätä kysymystä on MODEEN koettanut myös tilastollisesti valaista laskemalla, miten suuren osan asuntotuotantoon sijoitetut pääomat ovat eri vuosina muodostaneet tärkeimpien säästövararyhmien

¹ CASSEL, Teoretisk Socialekonomi, IV kirja.

² HAYEK, Prices and Produktion, s. 29 ja seur.

lisäyksestä.¹ Viimeksi mainituista on otettu huomioon talletukset ja saamiset liikepankkien säästötileillä, tallettajien saamiset säästöpankeissa ja postisäästöpankissa, talletukset osuuskassoihin, niiden keskuslainarahastoon ja osuuskauppojen säästökassoihin, henkivakuutusyhtiöiden vakuutusmaksurahastot ja eläkekassojen rahastot. Asuntotuotantoon kunakin vuonna sijoitettujen pääomien osuus tällä tavoin määriteltujen säästövarojen lisäyksestä oli eri vuosina seuraava:

1923	1924	1925	1926	1927	1928
45.3 %	57.0 %	50.8 %	47.3 %	49.2 %	67.5 %

Tällaisten laskelmien avulla tuskin kuitenkaan voidaan antaa todellisuutta vastaavaa kuvaa niistä vaatimuksista, jotka kaupunkien asuntotuotanto eri vuosina on asettanut rahalaitosten luotonantokyvylle. Rahalaitosten tilasto osoittaa ainoastaan talletustilien t a s e e n kehittymisen, mutta vuoden mittaan näihin laitoksiin on tietenkin virrannut uusia talletuksia paljon enemmän kuin taseiden erotus osoittaa. Vielä tärkeämpi merkitys on sillä seikalla, että taseiden loppusummista eivät käy ilmi ne todelliset säästöt, jotka rahalaitoksiin ovat vuoden kuluessa kertyneet takaisin maksettujen ja lyhennettyjen lainojen muodossa. Erään Ruotsissa suoritettun laskelman mukaan näin tapahtunut sekä edellä mainittu näkymätön säästäminen ovat eräänä vuonna nousseet kaksi kertaa niin suureksi kuin säästötaseen kehityksen osoittama säästäminen.² Suomen osalta ei vastaavanlaisia laskelmia ole suoritettu, mutta todennäköisesti tällaisella säästämisellä on meilläkin ollut tuntuva merkitys.³ Tiettyä havainnollisuutta ei edellä esitetyiltä luvuilta tietenkään voida kieltää, eikä tehtyjen reunahuomautusten tarkoituksena olekaan kiistää kaupunkien asuntorakennustoiminnan paisumisen monetäärisiä vaikutuksia, vaan ainoastaan asettaa kyseenalaiseksi niiden kvantitatiivisen osoittamisen mahdollisuus.

Vaikka myönnettäisiinkin, että kaupunkien asuntotuotannon voimakas paisuminen oli todennäköisesti tärkein niistä kotimaisista tekijöistä, joiden johdosta akuuttinen pääomapula puhkesi Suomessa jo

¹ MODEEN, m.t., s. 38 ja seur.

² BRISMAN, Sparande och kapitalbildning i Sverige, Studier i svenskt näringsliv tillägnade Jakob Wallenberg, s. 17 ja seur.

³ Vrt. KLAUS WARIS, m.t., s. 192.

syksyllä vuonna 1928 eikä vasta myöhemmin yleismaailmallisen talouspulan yhteydessä, on kuitenkin aiheetonta leimata rakennustoiminta ainoaksi syntipukiksi, kuten usein on tehty. On kieltämättä totta, että asuntotuotanto sitoi suuria pääomia, jotka täten tulivat vedetyiksi pois muilta tuotantoelämän aloilta. Mutta toisaalta on otettava huomioon, että uusia asuntoja jatkuvasti kysyttiin ja että asuntorakennustoiminta yksinkertaisesti oli kannattavampaa kuin muut alat. Asuntotuotannon nousu ei päättynyt pulaan menekkimahdollisuuksien heikentymisen johdosta, vaan siitä syystä, että luottolaitokset, joita rediskonttausoikeuden menetys oli uhkaamassa, eivät kyenneet tai halunneet jatkaa luotonantoaan. On muistettava, että myös muun tuotantoelämän luoton tarve jatkuvasti kasvoi. Täydellä syyllä voidaan PIPPINGIN tavoin kysyä, missä kaupunkien asuntotuotannon »epäterveys» lopulta piili, kun kuitenkin menekkivaikeuksien kanssa jatkuvasti kamppailevaa maataloutta samanaikaisesti valtion toimesta voimakkaasti tuettiin pitkäaikaisilla lainoilla, joiden korko, päinvastoin kuin oli laita rakennusyrityksien maksamien korkojen, tuntuvasti alitti käyvän markkina-koron.¹

Kaupunkien asuntotuotannon »liiallisen» paisumisen monetääriset vaikutukset muodostuivat kohtalokkaiksi Suomen luottorakenteessa itsenäisyyden aikana tapahtuneiden muutosten takia, joiden johdosta erityisesti liikepankkien likviditeetti olennaisesti heikkeni. Näin oli laita sitäkin suuremmassa määrässä, kun pankit, sitä mukaa kuin yhteiskunnan »vapaaehtoiseen säästämiseen» perustuva pääomanmuodostus kävi riittämättömäksi, ryhtyivät inflatoriseen luotonlaajennukseen, so. luomaan »tyhjistä» pankkimaksuvälineitä. Tässä kohden, kuten Korpisaari on huomauttanut, »talletuspankit menettelivät täysin teorian (so. monetääristen tekijöiden merkitystä korostavan suhdanteorian) mukaisesti. Kun säästö- ja pääomatalletukset eivät enää riittäneet rakennustoiminnan ym. rahoittamiseen, käytettiin siihen lyhytaikaisia varoja ja Suomen Pankin rediskonttausta.»² Liikepankkien varsinaisena tehtävänä on kaupan ja teollisuuden liikeluoton tarpeen tyydyttäminen, ja kun ne rahamarkkinain kiristyessä ja semminkin

¹ PIPPING, Arvostelu Suvirannan tutkimuksesta Taloudellinen asema, Ekonomiska Samfundets Tidskrift, Ny serie, Häfte 19, s. 106—108. Vrt. myös BURJAM, Staten, krediten och den rådande penningknappheten, Ekonomiska Samfundets Tidskrift, Ny serie, Häfte 9, s. 53 ja seur.

² KORPISAARI, Suomen suhdanteet jne., Kauppalehti 1938, N:o 220.

likviditeettipulan uhatessa ryhtyvät säännöstelemään luotonantoon, se yleensä aina tapahtuu ensi sijassa rakennusyritteliäisyyden kustannuksella. Pankit pitävät, kuten STENROTH lausuu, »luonnollisista syistä kiinteistöluoton nauttijoita enemmän tai vähemmän tilapäisinä asiakaina, joilta lähinnä on vaadittava lainat maksettavaksi, jos pankin täytyy käteisvarojensa lisäämiseksi supistaa luotonantonsa». Myös se ankara kiinteistöpuola, joka 1890-luvulla Suomen kaupungeissa vallitsi, aiheutui pääasiallisesti siitä, että kiinteistönomistajat olivat suuresti velkautuneet liikepankeille, jotka rahaolojen kiristyessä olivat pakotetut laajassa mitassa irtisanomaan kiinnitystä vastaan antamia lainoja.¹

Paitsi välittömästi vaikutti kaupunkien asuntorakennustoiminnan kiihtyminen myös välillisesti rahamarkkinoiden kehitykseen nostamalla hintoja ja johtamalla huomattavaan sekä tuotanto- että kulutustavaroiden tuontiin.² Aikaisemmin selostetut luottopoliittiset toimenpiteet eivät voineet estää, vaan ainoastaan jossakin määrin lykätä sitä hetkeä, jolloin enempien luottojen myöntäminen rakennustoiminnalle osoittautui korkeatakin korkoa vastaan mahdottomaksi.

Samalla kun kaupunkien asuntotuotanto voimakkaasti vaikutti pääomapulan puhkeamiseen, samalla se myös oli se tuotannonala, jonka toimintaedellytyksiin luotonsaannin ehtyminen erityisen haitallisesti vaikutti. Rakennus- ja kiinnitysluottojen saanti vaikeutui jatkuvasti ja kävi lopulta mahdottomaksi, mikä ennen pitkää ehkäisi miltei kaiken rakentamisen, jonka muut edellytykset eivät yhtä nopeassa tahdissa heikentyneet. Tuotannon lamaantumisen tosin tapahtui asteittain. Niinpä vielä vuonna 1929 oli valmistuneiden asuntojen määrä kaupungeissa verraten vähän pienempi kuin huippuvuonna. Tämä johtui kuitenkin vain siitä, että alulle pannut yritykset pyrittiin yleensä saattamaan loppuun rasittavillakin ehdoilla vielä suurempien tappioiden välttämiseksi. Johtuen rakentamisajan pituudesta kestää yleensä vähintään vuoden ajan ennen kuin pulan vaikutukset pääsevät täydellä voimallaan ilmenemään. Sen sijaan alulle pantujen rakennusyritysten määrä väheni kuukausi kuukaudelta.³ Perustettujen kiinteistöyhtiöiden luku oli vuonna 1929 enää n. 18 % edellisen vuoden määrästä.

¹ STENROTH. mietintö, s. 35.

² Näistä vaikutuksista ks. SÜVIRANTA, Taloudellinen asema, s. 91 ja seur.

³ Erittäin havainnollisesti asuntotuotannon astettava lamautuminen käy ilmi Helsingin kaupungin rakennustarkastusviraston tilastosta, jossa esitetään erillisessä valmiusasteessa olevien rakennusyritysten määrän kuukausittainen kehitys.

53 §. Asuntotuotannon rahoitus 1930-luvulla. Niiden eri muotojen tutkiminen, joita kaupunkien asuntotuotannon rahoittamisessa 1930-luvulla noudatettiin, tarjoaa esillä olevan tutkimuksen kannalta sinänsä vähemmän mielenkiintoa kuin edellisen vuosikymmenen rahoitusmuotojen selvittely, koska 1930-luvun pulavuosien jälkeen luottomarkkinat olivat tuntuvasti kevyemmät ja asuntotuotannon volyyymi melkoisesti pienempi kuin 1920-luvulla. Täten asuntorakennustoiminta ei saattanut rahalaitosten luotonantokykyä yhtä suurelle koetukselle kuin oli laita itsenäisyyden ensimmäisellä vuosikymmenellä. Täydellisyysden vuoksi on kuitenkin katsaus myös 1930-luvun rahoitusoloihin paikallaan.

Sitä voimakasta pyrkimystä maan luottopoliittisen aseman parantamiseen ulkomaihin nähden, joka löi leimansa 1930-luvun alkuvuosiin, vastasi kotimaisilla luottomarkkinoilla pyrkimys rahalaitosten, erityisesti liikepankkien edellisten vuosien aikana pahasti järkkyneen likvidisyyden palauttamiseen. Voidaan panna merkille se mielenkiintoinen tosiasia, että rahamarkkinain kevenemisestä huolimatta rahalaitosten asenne luotonottajien maksuvalmiuteen nähden vuoden 1932 loppupuolella entisestään jyrkkeni, »ei sen vuoksi», kuten WARIS lausuu, »että tilanne nyt olisi sitä suorastaan vaatinut, vaan koska nyt vasta oli siihen varaa».¹ Puheena oleva ilmiö lienee yhteydessä tapahtuneen korkokehityksen kanssa. Maaliskuussa 1931 solmittiin liikepankkien, säästöpankkien, osuuskassojen ja osuuskauppojen säästökassojen välinen korkosopimus, jonka tarkoituksena oli poistaa luottolaitosten välinen »epäterve» kilpailu talletuksista ja siten korkokannan vapauttaminen siitä kitkasta, minkä kilpailu toi mukanaan. Sopimuksen mukaan mainittujen rahalaitosten yhteislautakunta määräsi talletuskorkojen kulloisenkin korkeuden. Lisäksi rahalaitokset — muutkin kuin edellä mainitut — verraten auliisti valtiovallan toivomuksesta alensivat antolainauskorkojaan ja muutén lievensivät lainausehtojaan siten tuottaakseen talouselämälle helpotusta. Tosiasiallisesti korkokonta tällä tavoin aleni enemmän, kuin mitä rahamarkkinain keveneminen olisi rahalaitosten oman käsityksen mukaan toistaiseksi edellyttänyt.² Täten maksuvalmiuteen kohdistuvien vaatimusten kasvaminen lienee lähinnä tulkittava vastapainoksi korkokannan »liian nopealle» alenemiselle.

¹ KLAUS WARIS, m.t., s. 199.

² Vrt. Yleisten töiden järjestämistä sekä hinta- ja korkokysymyksiä selvittelemään asetetun asiantuntijalautakunnan mietintö (Komiteamietintö N:o 9 — 1932), erik. liitteet N:o 2 ja 3.

Puheena olevasta likviidisyyden tehostamisesta johtui, että luotonannossa oltiin varsin ankaria. Tässä tutkimuksessa omaksutun terminologian mukaisesti voitaneen sanoa, että luottomarkkinoihin löi leimansa negatiivinen luottamus. Sijoitusmahdollisuuksia ei niinkään paljon puuttunut kuin nimenomaan luotettavaksi arvosteltavia mahdollisuuksia. Näissä oloissa yritysten omarahoitus joutui esittämään merkitsevää osaa. Toisin sanoen sellainen tuotantotoiminta pääsi ensi sijassa vauhtiin, joka rahoitukseen nähden oli mahdollisimman omavarainen. Tätä taustaa vastaan käy helposti ymmärrettäväksi, että uusia rakennusyhtiöitä näissä oloissa harvoin pidettiin riittävän luotokelpoisina.¹ Täten laajahko asuntorakennustoiminta olisi 1930-luvun ensimmäisinä vuosina tuskin voinut päästä vauhtiin, vaikka muut edellytykset sille olisivatkin olleet olemassa.

Edellä kuvattu kehitys epäilemättä oli eräänä syynä siihen — vaikkakin pääsyynä ilmeisesti oli talouselämässä vallinnut lamaannus — että rahalaitosten kokonaisluottovolyymi, joka vuosina 1928—1930 oli kasvanut noin 5 300 milj. markkaa, vuosina 1931—1934 jonkin verran supistui.² Sinänsä yllättävältä saattaa ensi ajattelemana vaikuttaa, että kaupunkikiinteistöihin kiinnitystä vastaan myönnettyjen lainojen määrä samanaikaisesti jonkin verran kasvoi. Tämä selittyy kuitenkin luonnollisella tavalla siitä, että 1920-luvun pääomapulan puhjetessa lainat ovat suurelta osalta uusia kaupunkikiinteistöjä jääneet järjestyksellään, ja vallinneissa oloissa vaati vuosia ennen kuin ne saatiin pysyväälle kannalle. Myönnettyjen uusien kiinnityslainojen määrä oli pienimmillään vuonna 1933, mutta seuraavasta vuodesta lähtien se jälleen jatkuvasti lisääntyi kautta koko tutkittavan ajanjakson.

Silmäänpistäväenä piirteenä kaupunkien asuntotuotannon rahoituksessa 1930-luvulla on kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden osakepääoman hidas kasvaminen edellisen vuosikymmenen kehitykseen verrattuna (ks. taulukkoa 13, s. 226). Vuosina 1930—1938 sanotut osakepääomat eivät lisääntyneet täyttä 200 milj. markkaa verrattuna noin 700 milj. markan lisäykseen vuosina 1923—1929. Vaikka otettaisiin huomioon, että jälkimmäiseen lukuun sisältyy jokin määrä sellaisten vanhempien kiinteistöjen osakepääomaa, jotka vasta myöhemmin muutettiin yhtiöiksi, ja että 1930-luvulla myös perustettujen yhtiöiden määrä

¹ Vrt. KLAUS WARIS, m.t., s. 199—201.

² Ks. YLÖNEN, Suomen luottovolyymi vuosina 1927—1931, Kansantaloudellinen Aikakauskirja 1933 sekä ALHO, The Volume of Credit in Finland, Bank of Finland Monthly Bulletin 1939: 9.

oli pienempi kuin edellisellä vuosikymmenellä, näyttää kuitenkin kiistattomalta, että varsinaisen osakepääoman merkitys asuntokiinteistöjen rahoituksessa oli 1930-luvulla pienempi kuin 1920-luvulla. Todennäköisesti tämä ilmiö pääasiallisesti johtuu siitä, että 1930-luvulla aikaisemmin mainitut osakasten korottomat lainat rakennusrahastoon saivat entistä suuremman merkityksen. Tällainen järjestelmä on yrittäjien kannalta sikäli edullinen, että sen johdosta muodollinen osakepääoma ja samalla yhtiön perustamisesta aiheutuvat leimamaksut jäävät pienemmiksi.

Mitä eri rahalaitosten luotonannon keskinäisiin suhteisiin tulee, on hypoteekkilaitosten merkityksen jatkuva pieneneminen omansa herättämään huomiota (ks. taulukkoa 14, s. 227). Kuten oli laita 1920-luvun alkuvuosina, kyseiset rahalaitokset olivat myös 1930-luvulla ainoita, joiden myöntämien lainojen absoluuttinenkin määrä useina vuosina väheni, vuoden 1937 loppuun mennessä noin 200 milj. markkaa. Puheena oleva, sinänsä mielenkiintoinen ilmiö lienee johtunut lähinnä seuraavista syistä. Se seikka, että hypoteekkilaitokset vuosina 1926—1928 saattoivat tuntuvasti laajentaa luotonantoaan, perustui silloiseen rahamarkkinatilanteeseen toisaalta kotimaassa, toisaalta ulkomailla. Suomessa korkokanta oli varsin korkea, mistä syystä kotimaiset obligatiomarkkinat olivat lamassa. Näissä oloissa hypoteekkilaitokset sijoittivat lainansa maihin, joiden korkokanta oli tuntuvasti alempi, ja näin saaduista varoista ne saattoivat myöntää kiinnityslainoja melkoista alemmalla korolla kuin muut luotonantajat. Siten esim. Suomen Asuntohypoteekkipankin vuodesta 1927 lähtien myöntämien lainojen korko oli 7.3 ja 7.7 %, kun taas vakuutuslaitosten kaupunkitaloille myöntämistä lainoista ottama korko oli 8—9 % (milloin kiinnitys oli alle 50 % kiinteistön lainoitusarvosta), säästöpankkien korko yleensä yli 9 % ja liikepankkien vaatima (huippukiinnityksistä) 10—12 %. 1930-luvulla hypoteekkilaitokset kuitenkin jäivät kilpailussa kiinnitysluotoista pahasti jälkeen muista rahalaitoksista. Kun Suomi vuonna 1931 luopui kultakannasta ja valuuttakurssit nousivat, siitä aiheutui ulkomaisia obligaatiolainoja ottaneille luottolaitoksille melkoisia raskautuksia markkoina laskettujen vuotuismaksujen kohoamisen johdosta. Täten Suomen Asuntohypoteekkipankki, jolla oli suurin ulkomainen obligaatiovelka eli 784 milj. kultamarkkaa, kärsi vuonna 1932 29 milj. markan agiotappion, josta lainansaaajilta perittiin lisäkoron muodossa n. 9 milj. markkaa. Kun korkokanta sittemmin alkoi Suomessa laskea, hypoteekkilaitokset eivät kyenneet riittävän nopeassa tahdissa konvertoimaan korkeakorkoisia obligaatiolainojaan voidakseen kilpailla kiin-

nityksistä muiden rahalaitosten kanssa. Niinpä esim. Suomen Asuntohypoteekkipankki saattoi vasta noususuhdanteen loppuvuosina 1937—1938 ryhtyä myöntämään uusia kuoletuslainoja suunnilleen samaa korkoa vastaan kuin muut luottolaitokset. Jälkimmäisenä vuonna oli hypoteekkilaitosten emittoimien obligaatiolainojen keskikorko 4.5 % samanaikaisesti kuin Asuntohypoteekkipankki myönsi mainitulla korolla juoksevasta obligaatiolainasta luottoa 4.86 %:n korkoa vastaan ja säästöpankkien kiinnityslainakorko oli yleisimmin $4\frac{3}{4}$ %. Hypoteekkilaitokset olivat siten vasta noususuhdanteen loppuvaiheessa pääsemässä jälleen tasaväkisiksi muiden luottolaitosten kanssa, ja niillä olisi epäilemättä ollut edellytykset ennen pitkää saavuttaa niille luonnostaan kuuluva asema kiinteistöluoton markkinoilla, ellei kehitys ulkonaisista tekijöistä johtuen olisi ikään kuin katkennut kesken.¹

Toinen 1930-luvulle tyypillinen piirre oli se, että liikepankkien osuus kiinteistöjen rahoituksessa oli suhteellisesti pienempi kuin edellisellä vuosikymmenellä. Suurin absoluuttinen ja suhteellinen vaikutus tässä suhteessa oli toisaalta vakuutuslaitosten, toisaalta säästöpankkien lainanannon jatkuvalla laajenemisella. Tässä mielessä 1930-luvun rahoitusolot kiistattomasti olivat »terveemmällä» pohjalla kuin oli laita itsenäisyyden ensimmäisellä vuosikymmenellä. Vakuutustoiminnan laajenemisen ja säästöpankkiliikkeen kehittymisen ansiota edelleen on, että Suomi 1930-luvun kuluessa pääsi kiinteistöluottoon nähden riippumattomaksi ulkomaisista pääomista.² Viitattakoon vielä siihen, että erityisesti säästöpankkien luotonantomahdollisuudet myös 1930-luvulla, vastaavalla tavalla kuin oli laita edellisellä vuosikymmenellä, tuntuvassa määrässä riippuivat puutavarasuhdanteista. Siihen ainakin viittaa niiden luotonannon voimakas laajeneminen vuosina 1936—1938, jolloin myös metsänomistajien kantorahat kohosivat huomattavan korkeiksi.³

Mitä vihdoin yksityiseen luotonantoon 1930-luvulla tulee, ei sen suuruudesta ole olemassa mitään laskelmia. Varsin todennäköistä kuitenkin on, että erityisesti säästöpankkien ja vakuutuslaitosten luotonannon voimakkaasti lisääntyessä yksityisten luotonantajien merkitys vastaa-

¹ Edellä esitettyhin näkökohtiin on kirjoittajan huomion kiinnittänyt maisteri PENTTI PAJUNEN. Asiatiedot perustuvat viralliseen pankki-, säästöpankki- ja vakuutuslilastoon (SVT VII, C ja A sekä SVT XXII, A) sekä Suomen Asuntohypoteekkipankin vuosikertomuksiin.

² Tulkkoon mainituksi, että vastaavanlainen kehitys oli Ruotsissa tapahtunut jo 1920-luvulla. (Ks. HELGER, m.t., s. 94.)

³ Ks. KLAUS WARIS, m.t., liitetaulukko 1.

vasti supistui siitä, mitä se oli edellisen vuosikymmenen aikana. Näin sitäkin suuremmalla syyllä, kun sekä lainanottajilla että niiden antajilla oli tällaisista luotoista varsin karvaita kokemuksia pääomapulan ajoilta.

54 §. Johtopäätöksiä. Edellä suoritettu katsaus kaupunkien asuntotuotannon rahoitukseen tutkimuksen kohteena olevan ajanjakson kuluessa osoittaa — kuten jo ennakoita oli odotettavissakin — että tuotantovolyymi on vaihdellut läheisessä riippuvaisuussuhteessa kulloisistakin luotonsaantimahdollisuuksista. Tämä suhde kaipaa kuitenkin vielä täsmällisempää määrittelyä. Kysymyksessä ei ilmeisestikään ole suoranainen funktionaalinen suhde siinä mielessä, että kaupunkien asuntotuotanto välittömästi myötäilisi luottomarkkinoiden kiristymistä ja kevenemistä ja siitä aiheutuvaa luotonsaannin vaikeutumista ja helpottumista. Tämäntapainen käsitys näyttää kuitenkin olevan verraten yleisesti levinnyt. Mutta, voidaan kysyä, jos näin todella olisi laita, eikö silloin olisi luonnollista, että asuntotuotanto olisi saavuttanut suurimman laajuutensa 1930-luvulla, jolloin pääomanmuodostus oli runsasta ja luotonsaanti helppoa, eikä edellisellä vuosikymmenellä, jolle oli olennaista voimakas ristiriita pääoman kysynnän ja tarjonnan välillä? On kieltämättä totta, että Suomen kaupungeissa on yleisesti ottaen rakennettu eniten aina silloin, kun luottoa rakennustarkoituksiin on ollut helposti saatavissa. Todellisuudessa kuitenkin on samanaikaisesti myös muita kiihokkeita ollut vaikuttamassa. Luotonsaannin helppous ei järjellisesti katsoen voi olla asuntotuotannon ekspansion todellinen s y y. Täten on tuskin ajateltavissa, että asuntotuotanto itsenäisyyden alkuvuosina, monien tekijöiden heikontaessa kannattavuutta, olisi voinut saavuttaa sanottavaa laajuutta, vaikka luottomarkkinat olisivatkin olleet kevyemmät kuin ne todellisuudessa olivat. 1930-luvun lamavuosista taas huomautettiin aikaisemmin, että silloiset likvidisyyteen kohdistuvat vaatimukset luottolaitosten taholta olisivat ehkäisseet kaiken laajemman rakentamisen. Yhtä hyvin voidaan kuitenkin sanoa, että avokätisempi luottopolitiikka tuskin olisi voinut saada aikaan mitään rakennustoiminnan nousua niin kauan kuin kiinteistöpuola vallitsi, asuntoreservi oli huomattavan suuri jne.

Se suhde, joka todellisuudessa vallitsee asuntotuotannon ja luottomarkkinoiden välillä, voitaneen parhaiten määritellä siten, että luottomarkkinoiden tilasta riippuu, missä määrin asuntorakennustoiminta voi saavuttaa sen tason, jota m u u t siihen vaikuttavat tekijät kulloinkin

edellyttäisivät. Tässä mielessä luotto-olot voimakkaan säätäjän tavoin viime kädessä ratkaisevat rakennusyritteliäisyyden toimintaedellytykset. Huomattava on, että luottomarkkinain vaikutus ei riipu yksinomaan »reaalisista» seikoista, vaan suuresti myös luottoa myöntävien taloussubjektien psykologisesta asennoitumisesta. Siten 1920-luvun luottomarkkinoiden positiivinen luottamus teki mahdolliseksi sanotun vuosikymmenen kiihkeän rakennustoiminnan huolimatta pääomanmuodotuksen tosiasiallisesta heikkoudesta. Samalla tavoin 1930-luvun ensimmäisten vuosien negatiivinen luottamus ehkäisi senkin vähäisen asuntorakennustoiminnan, joka ehkä muuten olisi syntynyt. 1930-luvun noususuhdanteen aikana vihdoin, silloisen neutraalin luottamuksen valitessa, syntyi verraten vilkas »terve» rakennuskausi verraten »terveellä» tavalla rahoitettuna.

Toinen johtopäätös, johon esillä oleva luku antaa aihetta, on seuraava. Kuten aikaisemmin on huomautettu, asuntotuotanto on useassa maassa ikään kuin toiminut yleisten suhdannevaihtelujen edelläkävijänä siinä mielessä, että se on päässyt vauhtiin jo varhaisessa elpymiskaudessa ja saavuttanut käännekohtansa ennen talouselämän yleisen laskukauden alkamista. Samalla todettiin, että näin ei, mitä erityisesti taloudellisen laajenemisprosessin alkuvaiheeseen tulee, ole Suomessa ollut laita. Tärkeimpänä syynä puheena olevaan ilmiöön ovat useat tutkijat viitanneet siihen, että lamakauden lopulla ja elpymiskauden alussa säästö pääomanmuodostus on yleensä voimakasta — sen hengähdystauon johdosta, joka yritystoiminnassa tällöin vallitsee — jolloin rahamarkkinat ovat keveät ja luotonsaanti siitä syystä helppoa.¹ Varsin hyväksyttävältä tuntuva selityksen tälle asuntotuotannon yleisiä suhdannevaihteluita ennakoivalle kehitykselle, mitä erityisesti Saksan oloihin tulee, esittää HUNSCHA aikaisemmin viitatussa tutkimuksessaan osoittamalla, että hypoteekkilaitokset säännöllisesti ovat käyttäneet lama- ja elpymiskausien alhaista korkokantaa hyväkseen laskemalla liikkeeseen uusia obligaatiolainoja, jotka ovat tehneet rakennustoiminnan varhaisen nousun mahdolliseksi.²

Se tosiseikka, että asuntorakennustoiminta ei Suomessa — aina-kaan itsenäisyyden aikana — ole osoittanut taipumusta kulkea yleisen suhdannekehityksen edellä, johtuu epäilemättä suurelta osaltaan juuri siitä, että meillä hypoteekkilaitoksilla on ollut niin vähäinen merkitys

¹ Näin mm. CASSEL, m.t., 18 luku ja SPIETHOFF, m.t., s. 11 ja seur.

² HUNSCHA, m.t., s. 25.

asuntotuotannon rahoituksessa. Kuten edellä osoitettiin, niiltä puuttuivat tyystin edellytykset laskea liikkeelle kotimaisia obligaatiolainoja sekä 1920- että 1930-luvun alkupuoliskolla.¹ Kun lainojen sijoittamiseen ulkomaillekaan ei kummankaan noususuhdanteen alkuvaiheessa ollut mahdollisuuksia, Suomen kaupunkien asuntorakennustoiminta on ollut poikkeuksellisen suuressa määrässä riippuvainen muiden rahalaitosten ja yksityisten luotonannosta. Sanotun luotonannon edellytykset taas ovat ratkaisevasti parantuneet vasta verraten myöhäisessä suhdannekierron vaiheessa, tarkemmin sanoen vasta sen jälkeen, kun sahatteollisuuden menekki-suhteiden parantumisen aiheuttama yleinen suhdannekäänne jo ratkaisevasti on ollut tapahtunut tosiasia. Tällä tavoin hypoteekkiluotto-olojen ja obligaatiomarkkinoiden heikkous, siis viime kädessä inflaation jälkiseuraukset, saivat aikaan sen, että kaupunkien asuntorakennustoiminta on Suomessa tutkittavan ajanjakson kuluessa ollut poikkeuksellisen kiinteässä riippuvaisuussuhteessa talouselämän yleisiin suhdannevaihteluihin. Kun kiinteistöluotto-olojen rakenteellinen heikkous lisäksi on pakottanut rakennusyritykset mahdollisimman tehokkaasti käyttämään hyväksi sitä verraten lyhyttä aikaa, jolloin luottoa on helposti ja suhteellisen edullisin ehdoin saatavissa, se ilmeisesti samalla on ollut omansa vaikuttamaan asuntotuotannon vaihteluihin jyrk entä västi.

Obligaatiolainojen liikkeelle laskeminen lamakaudessa ei tietenkään voi automaattisesti aikaansaada asuntotuotannon nousua, vaan sen muidenkin edellytysten täytyy ilmeisesti olla olemassa. Lisäksi on, kuten GRIPENBERG korostaa, otettava huomioon »kysymyksen toinen puoli, nimittäin lainanottajat, so. kiinteistön omistajain suhtautuminen. On varsin ymmärrettävää, että heidän halunsa hankkia pitkäaikaista luottoa ei tapahdu samanaikaisesti kuin obligaatioiden kysyntä on vilkkaain. Lainanottajalle käy kysymys kiinteäkorkoisesta lainasta ajankohtaiseksi silloin, kun korkokanta näyttää noususuuntaa. *Toisin sanoen obligaatioiden myyntimahdollisuus ja lainojen ottohalu ovat kaksi eri aikoina esiintyvää ilmiötä* (kursivointi G:n). Niinkauan kuin obligaatioiden myynnin ja pitkäaikaisten lainojen myöntämisen täytyy tapahtua samanaikaisesti, tulee tämänkaltainen toiminta kokonaisuudes-

¹ Kuvaavana piirteenä 1930-luvun alkupuolen olosuhteille mainittakoon, että kahta kolmasosaa siitä 7 %:n obligaatiolainasta, jonka valtio vuonna 1932 laski liikkeelle varojen saamiseksi työttömyyden vastustamiseen, ei sanotun vuoden aikana saatu sijoitetuksi. (Ks. EKHOLM, m.a., s. 14.)

saan olemaan hankalaa. Jos löytyisi mahdollisuus väliaikaisesti sijoittaa obligaatiomyynnistä saadut varat korkeampikorkoisiin rakennus-aikaisiin luottoihin ja vasta myöhemmin vaihtaa nämä kiinteäkorkoiksi lainoiksi, helpottuisi tilanne oleellisesti . . . »¹

Mainittakoon, että puheena oleva ristiriita on HELGERIN mukaan jonkin verran rajoittanut Ruotsin hypoteekkilaitosten mahdollisuuksia käyttää lamakausien alhaista korkokantaa hyväkseen.² Sen sijaan sillä ei näytä olleen Saksassa sanottavaa merkitystä. Näin voidaan itse asiassa otaksua asian laidan olevan myös Suomeen nähden siitä yksinkertaisesta syystä, että muunlaista luottoa ei kysymyksessä olevassa suhdannekierron vaiheessa ole kokemuksen mukaan ollut saatavissa. Korostettakoon kuitenkin vielä, että asuntorakennustoiminnan ekspansion synnyttäminen luottopoliittisin keinoin tietenkin edellyttää, että m u u t rakennustoiminnan kiihokkeet ovat riittävän voimakkaat.

Lopuksi on vielä paikallaan esittää eräitä täydentäviä huomautuksia kaupunkien asuntotuotannon suhteesta yleiseen suhdannekehitykseen ja nimenomaan talouspuliin. Edellä on jo osoitettu, että asuntorakennustoiminta, joka erityisen suuressa määrässä ja kauan aikaa joutui kärsimään rahamarkkinain epäedullisesta kehityksestä vuoden 1928 kotimaisen pääomapulan jälkeen, itse puolestaan esitti merkittävää osaa sanotun pulan puhkeamisessa. Niin ikään on voitu todeta, että puheena olevan pääomapulan syntyminen verraten hyvin voidaan selittää sentapaisen pulateorian valossa, jota puhtaaksiviljellyssä muodossa edustaa HAYEK — niin hyvin, kuin kohtuudella voidaan vaatia teorialta, joka pyrkii rakenteeltaan melkoisesti toisenlaisen talouspiirin supistumis- ja laajenemisprosessien tulkitsemiseen. Todellisuudessa talouspulan ei kuitenkaan kaikissa oloissa tarvitse merkitä »pääoman puutetta». Päinvastoin on viimeksi kuluneiden vuosien aikana saanut laajaa kannatusta KEYNESIN ja monien muiden edustama pulaselitys, jota voidaan pitää edellä mainitun kaltaisten teoriain polaarisenä vastakohtana: sen mukaan pula ei suinkaan aiheudu riittämättömästä, vaan liiallisesta säästämisestä.³

Tämä ristiriitaisuus ei kuitenkaan ole ratkaisematon. Kuten LUNDBERG on »sarjakehitelmäanalyysinsä» (*sequence analyse*) avulla teoreettisesti osoittanut, edellä mainittuja vastakkaisia pulateorioja vastaavat kokonaan erityyppiset suhdannekierröt. Toisessa tapauksessa

¹ GRIPENBERG, m.t., s. 120.

² HELGER, m.t., s. 93.

³ KEYNES, m.t., erik. 18. ja 22. luku.

sijoitustoiminta suoranaisesti perustuu kuluttajien kysyntään, ja talouselämän laajenemisprosessi päättyy ennen pitkää siitä syystä, että yhteiskunnan ostovoima ei riitä »imemään itseensä» yhä paisuvaa kulutushyödykkeiden virtaa. Toisentyypisessä suhdannekierrossa taas nousukausi aiheutuu sellaisesta sijoitustoiminnasta, joka ei suoranaisesti tähtää kulutushyödykkeiden kysynnän tyydyttämiseen. Säästö pääomien tarjonta saattaa tällöin saada laajenemisprosessin jatkuvuuden kannalta ratkaisevan merkityksen. Täten s e k ä »keynesläinen» e t t ä »hayeklainen» talouspulan tyyppi saattaa olosuhteista riippuen olla mahdollinen.¹

Lundbergin sarjakehitelmät perustuvat, kuten hän itsekin korostaa, osaksi sangen epärealistisille edellytyksille. Kuitenkin kaikitenkin puheena olevilla erityyppisillä suhdannekiirroilla ja talouspulilla näyttää olevan vastineensa myös historiallisessa todellisuudessa. Täten esim. vuosien 1873, 1890 ja 1907 talouspulat eri maissa samoin kuin noususuhdanteen taittuminen Saksassa vuosina 1925 ja 1928 edustavat »vanhanaikaisen», säästö pääoman puutteesta aiheutuvan taloudellisen pulan tyyppiä. Sen sijaan Yhdysvaltojen talouspula vuonna 1929 on Lundbergin mukaan paremmin selitettävissä Keynesin ym. esittämän »modernin» suhdanneteorian valossa.² Mitä Suomen talouspuliin tulee, ainakin vuoden 1928 pääomapula kiistattomasti kuuluu »vanhanaikaiseen» tyyppiin.³ Samaa voitaneen sanoa eräistä aikaisemmista, nimittäin vuosien 1892—1893 ja 1911—1913 talouspulista, jotka nekin KORPISAAREN mukaan suurelta osaltaan johtuivat rakennustoiminnan liiallisesta paisumisesta⁴, vaikkakin molemmilla kerroilla »tavallisen suomalaisen pulan» piirteet esiintyivätkin selvempinä kuin vuoden 1928 kotimaisessa pääomapulassa.

Lundbergin edellä viitattu analyysi on esillä olevan tutkimuksen kannalta sikäli erityisen mielenkiintoinen, että hän siinä mm. kehittää erityisen »mallijakson» (*model sequence*), jossa talouselämän ekspansion otaksutaan perustuvan nimenomaan asuntorakennustoiminnan vilkastumiseen, osoittaen, että tiettyjen edellytysten vallitessa myös täl-

¹ LUNDBERG, m.t., IX ja X luku.

² LUNDBERG, m.t., liite X lukuun.

³ On mielenkiintoista todeta, että SOMBARTin kuvaus rakennustoiminnan lamaan- tumisesta, joka aloitti vuoden 1907 pulan Saksassa, miltei sanasta sanaan soveltuu rakennuskiihkon laukeamiseen Suomessa vuosina 1928—1929. (Ks. *Das Wirtschaftsleben im Zeitalter des Hochkapitalismus*, s. 581—582).

⁴ Ks. KORPISAARI, Rahapulan syyt ja seuraukset, Kauppalehti 1929, N:o 39.

lainen laajenemisprosessi saattaa päättyä täysin Keynesin ja hänen koulukuntansa pulateorian mukaisesti.¹ Voidaan näin ollen kysyä, onko voimakkaasti laajenevan rakennustoiminnan Suomen oloissa aina pakko johtaa juuri pääomapulaan, kuten tähän saakka on ollut sääntönä? Eikö kenties ole ajateltavissa, että jos yleismaailmallinen suhdannekehitys olisi sallinut 1930-luvun nousukauden Suomessa edelleen jatkua, kotimaiset tekijät ja erityisesti jatkuvasti vilkastuva rakennustoiminta ennen pitkää olisivat saaneet aikaan nousukauden katkeamisen suunnilleen samoista syistä kuin Lundbergin esittämässä tapauksessa? Sanomattakin on selvää, että tällaisella probleemanasettelulla on yksinomaan ajatuskokeen arvo ja merkitys.

Vastaus esitettyyn kysymykseen muodostuu ilmeisesti kielteiseksi. »Strategisesta» merkityksestään huolimatta kaupunkien asuntorakennustoiminta jättää Suomen taloudellisella rakenteella varustetussa maassa laajat kansantalouden osat — erityisesti maa- ja metsätalouden — koskemattomiksi. Asuntotuotannon jyrkät vaihtelut epäilemättä tehostavat yleistä nousukautta sekä jyrkentävät laskua ja lamaannusta, mutta sellaisenaan — jos laajaksi paisuneen rakennustoiminnan monetääriset vaikutukset jätetään huomiotta — kyseinen tuotannonala ei kuulu niihin tekijöihin, joiden varassa yleinen ekspansio prosessi kestää tai kaatuu. Mainittakoon, että Ruotsin talouselämän rakenteessa, joka aikaisemmin on ollut samantapainen kuin Suomen, tapahtui 1930-luvun aikana sellainen muutos, että viennin suhteellinen merkitys tuntuvasti supistui samalla kun kotimarkkinateollisuuden ja rakennustoiminnan osuus voimakkaasti lisääntyi.² Suomessa sen sijaan 1930-luvun taloudellinen nousu, kotimarkkinateollisuuden osuuden lisääntymisestä huolimatta, edelleenkin ratkaisevasti perustui saha- ja puunjalostusteollisuuden edulliseen kehitykseen. Sitä mukaa kuin Suomen luottomarkkinat saavuttivat riippumattomuuden ulkomaisista lainapääomista, vientiteollisuuden suhteellinen merkitys kansainvälisten suhdanne-liikkeiden tärkeimpänä välittäjänä pikemminkin lisääntyi. Kaupunkien asuntotuotannon nousu sen sijaan voitaneen luonnehtia lähinnä symptomaattiseksi ilmiöksi. Mutta vaikka asuntotuotanto olisi saavuttanut laajemmatkin mittasuhteet, ei edellä esitettyä taustaa vastaan ole hevillä ajateltavissa, että se olisi voinut ratkaisevasti vaikuttaa yleiseen suhdannekehitykseen muuten kuin monetääristen suhdannetekijöiden

¹ LUNDBERG, m.t., s. 205 ja seur.

² Ks. SVENNILSSON; Strukturella inslag i de senaste årens ekonomiska utveckling.

kautta, siis samaan tapaan kuin aikaisemminkin. Myös tällainen mahdollisuus näyttää 1930-luvun voimakkaaseen pääomanmuodostukseen katsoen epätodennäköiseltä.

Edellä sanottu ei kuitenkaan sulje pois sitä mahdollisuutta, että kaupunkien asuntotuotannon ekspansio itsessään, jos noususuhdanne olisi saanut jatkua, olisi voinut päättyä muista syistä kuin luoton-saannin vaikeutumisen johdosta. Ennen kaikkea on ajateltavissa, että vuosikymmenen puolivälin jälkeen alkanut tuotantokustannusten nousu olisi ennen pitkää nostanut vuokratasoa siinä määrässä, että asuntojen kysyntä olisi alkanut supistua ja samalla, yrittäjien voittomarginaalia kaventamalla, vähentänyt tuotannon kannattavuutta.

IX luku. Loppukatsaus.

55 §. Kaupunkien asuntotuotannon vaihtelujen »selitys». Viimeisenä tehtävänä on ikään kuin koota yhteen ne eri langat, joita tutkimuksen edetessä on seurattu, ja koettaa muodostaa kokonaiskäsitys siitä, millä tavoin kaupunkien asuntotuotanto on riippunut siihen vaikuttaneista lukuisista ja luonteeltaan erilaisista tekijöistä.

Tällainen kokonaiskuva edellyttää taustakseen katsausta itsenäisyyden alkuvuosina, so. tutkimuksen varsinaisena kohteena olevaa ajanjaksoa edeltäneenä aikana vallinneeseen tilanteeseen. Maailmansodan aikaisesta ja vielä sen jälkeen jatkuneesta rakennuslamasta johtuen asuntojen tarjonta ei itsenäisyysajan alkuvuosina vastannut niiden tarvetta, jälkimmäinen perhetalouskuntien lukumäärällä mitattuna. Kun lisäksi vuokrasäännöstely piti vuokratasoa alhaisena, myös asuntojen maksukykyinen kysyntä ylitti niiden tarjonnan. Itsenäisyyden ensimmäisinä vuosina asuntojen kysynnän ja tarjonnan välinen jännitys avio-liittoisuuden ja kaupunkiin tapahtuvan muuttoliikkeen samoin kuin lisääntyvän tulonmuodostuksen johdosta jatkuvasti kärjistyi ilmeten ankarana asuntopulana. Tämä seikka ei kuitenkaan päässyt sanottavasti vaikuttamaan uusien asuntojen tuotantoon. Ensinnäkin vuokrasäännöstely, joka piti vanhojen talojen tuottavuutta alhaisena, oli omansa — lähinnä psykologisella vaikutuksellaan — estämään myöskään uusia asuntokiinteistöjä muodostumasta halutuiksi sijoitusobjekteiksi. Vielä suurempi merkitys oli epätietoisuudella rahanarvon tulevasta kehityksestä. Yleisesti odotettiin deflaatiokehitystä ja sen aiheuttamaa asuintalojen tuotantokustannusten alenemista, minkä johdosta

sijoitukset kaupunkikiinteistöihin näyttivät sangen epävarmoilta. Voimakkaan pidäkkeen rakennusyritteliäisyydelle muodosti vihdoin se seikka, että asuintalojen tuotantokustannukset — tontinhintojen verran hitaasta noususta huolimatta — olivat kohonneet suhteellisen korkeiksi. Rahamarkkinat taas olivat maailmansodan aikana alkaneen inflaation johdosta siinä määrin kireät, että laajahkoa rakennustoimintaa tuskin olisi luotonsaantivaikeuksien johdosta saatu rahoitetuksi-kaan.

Se seikka, että näissäkin oloissa uusia asuntoja jonkin verran valmistui, johtui pääasiallisesti seuraavista syistä. Ensinnäkin valtiolta ryhtyi toimenpiteisiin vallitsevan asuntopulan poistamiseksi myöntämällä taloudellista tukea ns. yleishyödylliselle rakennustoiminnalle, minkä lisäksi teollisuuslaitokset varsinkin maaseutukaupungeissa jonkin verran rakensivat asuntoja omaa työväkeään varten. Edelleen valmistui jokin määrä asunnontarpeessa olevien väestöpiirien perustamien asunto-osakeyhtiöiden rakennuttamia asuintaloja. Koska valtion tukemistoiminnan painopiste — sama koskee myös teollisuuslaitosten rakennustoimintaa — oli maaseutukaupungeissa, asuntojen tuotanto niissä aluksi vilkastui jonkin verran enemmän kuin Helsingissä.

Tutkimuksen varsinaisena kohteena oleva ajanjakso, vuodet 1923—1938, jakaantuu kolmeen vaiheeseen, jotka samalla suurin piirtein vastaavat Suomen talouselämän yleisiä suhdannevaihteluita itsenäisyyden aikana. Ensimmäisen vaiheen muodosti kaupunkien asuntotuotannon yhtäjaksoinen ja jyrkkä nousu vuoteen 1928 saakka, jolloin valmistuneiden asuntojen määrä oli yli 9 500 oltuaan vajaan 3 100 vuonna 1923. Kehitys oli tosin jonkin verran erilainen toisaalta Helsingissä, toisaalta maaseutukaupungeissa. Viimeksi mainituissa näet tuotantovolyymi, pääasiassa valtion rakennuslainojen turvin, saavutti suhteellisen korkean tason jo vuonna 1923, taantui seuraavina vuosina ja alkoi uudelleen kohota vasta vuodesta 1926 lähtien, minkä jälkeen sen nousu muodostui sangen jyrkäksi.

Kaupunkien kokonaistuotannon yhtäjaksoinen kohoaminen aiheutui useasta samaan suuntaan vaikuttavasta tekijästä. Ensinnäkin asunnon tarpeessa olevien perhetalouksuntien lukumäärä yhtäjaksoisesti kasvoi lisääntyvän avioliittoisuuden ja kaupunkien jatkuvasti saaman muuttovoiton johdosta, joka viimeksi mainittu puolestaan sangen läheisesti noudatti rakennustoiminnan vaihteluita. Tässäkin suhteessa tosin kehitys oli maaseutukaupungeissa jossakin määrin hitaampaa kuin Helsingissä. Niiden muuttovoitto ei näet kasvanut kiihtyvällä nopeudella, kuten oli laita pääkaupungissa, vaan suhteellisesti väheni vuodesta

1923 vuoteen 1926 seurauksena maaseutukaupunkien asuntotuotannon edellä mainitusta supistumisesta.

Asuntojen maksukykyisen kokonaiskysynnän kehityksestä voidaan saada kvantitatiivinen kuva vain kaikkien kaupunkien osalta. Kun vuokrasäännöstely puolivälissä vuotta 1922 lakkautettiin, vuokrataso aluksi kohosi erittäin nopeasti. Vaikka myös kaupunkiväestön tulot samanaikaisesti lisääntyivät, se ei kuitenkaan tapahtunut samassa tahdissa kuin vuokratason nousu, mistä oli seurauksena, että asuntojen maksukykyinen kokonaiskysyntä, perhetalouksuntien määrän jatkuvasta lisääntymisestä huolimatta, jonkin verran aleni vuoteen 1926 saakka, minkä jälkeen se kuitenkin kiihtyvän tulonmuodostuksen ansiosta uudelleen kohosi ja saavutti huippunsa vuonna 1929. Tutkimuksen kohteena olevaa ajanjaksoa edeltänyt aika oli kuitenkin jättänyt perinnöksi niin voimakkaan jännityksen asuntojen kysynnän ja tarjonnan välille, että kokonaiskysynnän tilapäinen aleneminen ei keskeyttänyt vuokratason jatkuvaa nousua, jota jatkui aina vuoteen 1930.

Pääasiallisesti vuokratason yhtämittaisen kohoamisen ja korkokannan asteittaisen alenemisen johdosta asuntokiinteistöjen kannattavuus lisääntyi ja niistä tuli haluttuja sijoitusobjekteja. Tästä johtuen niiden myyntihinnat alkoivat nousta. Kehitystä kärjisti vielä se, että aikaisemmin vallinnut pelko tulevasta deflaatiokehityksestä ei ainoastaan osoittautunut aiheettomaksi, vaan päin vastoin kiinteistöjen kuten muunkin kiinteän omaisuuden arvo varsinaisen inflaatiokauden päätyttyä jatkuvasti kohosi vuosikymmenen loppupuolelle saakka. Kaupunkien asuntokiinteistöt joutuivat tällä tavoin kiihkeän inflaatiokeinottelun kohteeksi, jolloin niiden hinnat edelleen nousivat, kun ostaja aina tiesi voitonsa jonkin ajan kuluttua myydä hankkimansa talon hyvällä voitolla. Keinottelun piiriä laajensi vielä Suomen oloille tyypillinen asunto-osakeyhtiömuoto, joka teki suhteellisen pientenkin rahapääomien omistajille mahdolliseksi sijoittaa varojaan asuntokiinteistöihin.

Edellä kuvattu kehitys oli myös rakennusryhteliäisyyden kannattavuuden kehitykselle suotuisa. Uusien asuintalojen hinnat nimittäin nousivat huomattavasti nopeammassa tahdissa kuin niiden kokonaistuotantokustannukset. Viimeksi mainittujen nousu perustui pääasiallisesti työpalkkojen kohoamiseen. Sen sijaan tavaranhintojen nousu tapahtui verraten hitaasti, ja tonttien hintakehitys oli 1920-luvulla sikäli myöhässä, että melkoinen osa uusista taloista rakennettiin joitakin vuosia aikaisemmin ostetuille verraten halvoille tonteille. Näistä syistä yrittäjien voittomarginaali, joka viime kädessä määrää ns. spekulatiivisen asuntotuotannon laajuuden, voimakkaasti kasvoi, varsinkin, kun

kiinteistönomistajat silloisen positiivisen luottamuksen vallitessa olivat arvojen jatkuvaa nousua silmällä pitäen valmiit maksamaan uusista asuintaloista hintoja, jotka tekivät »kohtuuttomatkin» voitot mahdollisiksi. Näissä oloissa tuotanto lisääntyi myös siitä syystä, että hyvät voitontoiveet houkuttelivat yrittäjänasemaan lukuisesti henkilöitä varsinaisen ammattimaisen yrittäjäkunnan ulkopuolelta.

Yritteliäisyys ei tietenkään olisi voinut saada sellaista laajuutta, jonka se erityisesti vuosina 1926—1928 saavutti, ellei asuntotuotannon runsaasti tarvitsemaa luottoa olisi ollut saatavissa. Tutkittavan ajanjakson alussa luotonsaanti vielä oli vaikeata, mutta sitä mukaa kuin säästö pääomanmuodostus, seurauksena edullisista puutavarasuhdanteista, alkoi lisääntyä, pääomaa alkoi runsaasti virrata rakennustoimintaan sangen erilaisista lähteistä. Varsinaiset pitkäaikaista luottoa myöntävät laitokset, nimittäin hypoteekkilaitokset, tosin eivät aluksi pystyneet osallistumaan rahoitukseen, mutta ikään kuin korvaukseksi liikepankit ja muut rahalaitokset samoin kuin yksityiset rahapääomanomistajat korkean koron houkuttelemina auliisti myönsivät sekä rakennus- että kiinnitysluottoa asuntorakennustoimintaa varten. Oma merkityksensä oli myös Suomen oloille tyypillisellä asunto-osakeyhtiömuodolla, joka tuntuvasti lavensi sitä pohjaa, jolla rakennustoiminnan rahoitus tapahtui. Lopullisen sysäyksen asuntotuotannon nousulle antoi Suomen Asuntohypoteekkipankin perustaminen vuonna 1927. Pankin markkinoille toimittamat ulkomaiset lainat samoin kuin eräät valtion toimenpiteet vapauttivat runsaasti kaupunkien asuntorakennustoimintaan tilapäisesti sijoitettuja varoja, jotka hakeutuivat siihen takaisin. Se ero, joka Helsingin ja maaseutukaupunkien asuntotuotannon välillä 1920-luvulla ilmeni, johtunee siitä, että rahamarkkinain kevetessä pääkaupungin asuntotuotanto suuremmassa määrässä kuin maaseutukaupunkien veti puoleensa rahapääomia, jopa varsinaiselta maaseudulta.

Vuosi 1928 muodosti 1920-luvun taloudellisen kehityksen käännevuoden. Laajaksi paisunut sijoitustoiminta ja tuonti sekä eräät muut tekijät aiheuttivat rahamarkkinoiden kiristymisen ja pääomapulan puhkeamisen sanotun vuoden jälkimmäisellä puoliskolla. Rahamarkkinain kiristyminen johtui suurelta osaltaan juuri kiihkeäksi paisuneesta asuntotuotannosta, jolle mm. liikepankit olivat runsaasti myöntäneet kiinnityslainoja siten heikentäen maksuvalmiuttaan. Pääomapulan puhkeamisen jälkeen valmiidenkin asuntokiinteistöjen lainoituksen järjestäminen tuotti suuria vaikeuksia puhumattakaan uudisrakennustoiminnasta, joka vähitellen kokonaan tyrehtyi mahdottomuuteen saada lainoja. Vielä vuonna 1929 valmistui verraten runsaasti uusia asuntoja, koska

alulle pannut työt pyrittiin saattamaan loppuun, mutta jo seuraavana vuonna tuotanto romahdusmaisesti laski. Pientä keskeytystä lukuunottamatta alenemista jatkui aina vuoteen 1933 saakka, jolloin aallonpohja, noin 1 000 asuntoa, saavutettiin.

Samoin kuin se ripeä nousu, joka vuodesta 1923 vuoteen 1928 oli tapahtunut, samoin myös tuotannon lamaan tuminen huippuvuoden jälkeen oli useiden samaan suuntaan vaikuttaneiden tekijöiden tulos. Ensimmäkin asunnontarpeessa olevien talouskuntien vuotuinen lisääntyminen tapahtui suhdannekäänteen jälkeen hitaammin kuin aikaisemmin seurauksena sekä avioliittoisuuden supistumisesta että kaupunkien muuttovoiton pienenemisestä lamakaudessa. Talouskuntien määrän lisäys oli pienimmillään vuonna 1932. Huolimatta siitä, että talouskuntien määrä kuitenkin jatkuvasti kasvoi, vaikkakin hitaammassa tahdissa kuin aikaisemmin, asuntojen maksukykyinen kokonaiskysyntä supistui lamavuosina voimakkaasti. Tämä johtui siitä, että toisaalta väestön reaalitytulot talouselämän lamaannuksen ja työttömyyden johdosta alenivat vuodesta 1928 lähtien ja toiselta puolen reaalin vuokrataso jatkoi kohoamistaan aina vuoteen 1931 saakka, mistä syistä tulojen käyttöä asumistarkoituksiin oli pakko supistaa. Erityisesti työväestön piirissä esiintyi voimakas keskipakoinen muuttoliike esikaupunkien halvempiin asuntoihin samalla kun suuressa määrässä turvaututtiin »toisenkäden» vuokraukseen. Täten vuokramarkkinoilla, jotka vuoden 1929 tienoilla olivat olleet suunnilleen tasapainossa, alkoi syntyä asuntojen ylijäämää, joka kohosi suurimmilleen lamakauden aallonpohjassa vuonna 1932.

Edellä kuvattu kehitys vaikutti myös asuntokiinteistöjen kannattavuuteen ja erikoisesti niiden myyntihintoihin, jotka keinottelun johdosta olivat kohonneet ohi kannattavuusedellytystenkin. Jo vuodesta 1929 lähtien kiinteistöjen hinnoilla oli aleneva suunta, jota jatkui todennäköisesti vuoteen 1933 saakka. Tätä laskua jyrkensi vielä 1930-luvun alkuvuosina vallinnut asuntokiinteistöjen pula, joka johtui siitä, että lukuisat korkein kustannuksin valmistuneet asuntoyhtiöt eivät vuokratason alkaessa alentua saaneet talouttaan tasapainoon. Todennäköisesti kiinteistöjen hinnat lamakaudelle ominaisen negatiivisen luottamuksen vallitessa alenivat enemmänkin kuin puhtaasti taloudelliset seikat olisivat edellyttäneet.

Näissä olosuhteissa ei kiihoketta uudisrakennustoimintaan ollut olemassa, vaikka uusien talojen tuotantokustannukset etenkin työpalkkojen jyrkän laskun johdosta tuntuvasti alenivat. Mutta vaikka rakennusyrityksiä muuttivatkin olisivatkin olleet suotuisimmat, ei sanottavaa tuotantoa kuitenkaan olisi rahamarkkinoiden kireyden ja

luotonsaantivaikeuksien johdosta päässyt syntymään. Vielä niin myöhään kuin syksyllä 1932 luotonsaajien maksuvalmiuteen kohdistuvia vaatimuksia uudelleen kiristettiin. Edellä esitetyt tosiasiat huomioon ottaen ei ole mikään sattuma, että kaupunkien asuntorakennustoiminta saavutti aallonpohjansa juuri vuonna 1933, jolloin valmistuneiden asuntojen määrä oli vain 11 % edellisen huippuvuoden määrästä.

Asuntotuotannon yhäjaksoisen alenemisen keskeytti kuitenkin vuonna 1932 tapahtunut tilapäinen nousu, joka pääasiallisesti aiheutui siitä, että joukko pääomanomistajia vallinnutta alhaista kustannustasoa hyväkseen käyttäen sijoitti varojaan kaupunkikiinteistöihin.

Käännevuoden jälkeen asuntotuotanto elpyi aluksi hitaasti, mutta laajeni myöhemmin varsin voimakkaasti. Nousun syyt olivat olennaisesti samat kuin 1920-luvullakin. Lamavuosien aikana oli syntynyt patoutunutta asuntojen tarvetta. Kun reaalitytöt lamakauden aallonpohjasta päästyä jälleen alkoivat nousta, ja varsinkin kun vuokrat, jotka saavuttivat alimman pisteensä vasta vuosikymmenen puolivälissä, nousivat tuntuvasti hitaammin, sanottu tarvekin pääsi muodostumaan maksukykyiseksi kysynnäksi, joka erityisesti vuosikymmenen jälkipuoliskolla kasvoi varsin voimakkaasti. Kun vuokrataso kuitenkin nousi, vaikkakin pari vuotta muiden hintojen jäljessä, mutta erityisesti siitä syystä, että korkokanta jatkuvasti aleni, asuntokiinteistöjen kannattavuus uudelleen alkoi lisääntyä ja siitä johtuen myyntihinnot nousta. Tämä nousu ei kuitenkaan jyrkkyydessään ollut verrattavissa 1920-luvulla tapahtuneeseen. Osaksi tämä johtui juuri vuokrakehityksen viivästyksestä, jota korkokannan alhaisuus ei voinut korvata, osaksi siitä, että samanlaisia poikkeuksellisia tekijöitä kuin edellisen vuosikymmenen aikana ei ollut vaikuttamassa. Kiinteistönarvot olivat jo lopullisesti ehtineet sopeutua inflaation jälkeiseen hintatasoon, eikä keinottelua siitä syystä sanottavasti esiintynyt.

Kun lisäksi uusien asuintalojen tuotantokustannusten kohoaminen oli suhteellisesti nopeampaa kuin 1920-luvulla, yrittäjien voittomarginaali pysyi yleensä ahtaammissa puitteissa kuin edellisen rakennuskauden aikana. Täten tärkein kiihoke rakennustoiminnan paisuttamiseen oli, tuntuvasti heikompi kuin edellisen vuosikymmenen jälkipuoliskolla. Ennen kaikkea juuri tästä syystä asuntotuotanto ei 1930-luvulla saavuttanutkaan samaa kiihkeyttä ja laajuutta. Huolimatta asuntojen kysynnän jyrkästi nousevasta *trendistä* ja asuntoreservin pienuudesta — tosiasiallisesti useissa kaupungeissa jo toisen maailmansodan aattona valitsi asuntopula — kaupunkien asuntotuotanto käsitti tutkittavan ajan-

jakson viimeisenä vuonna vain noin kolme neljäsosaa vuoden 1928 tuotannosta.

Sen jälkeen kun lamakauden aallonpohja vuoden 1932 loppupuolella oli sivuutettu ja sahateollisuuden menekki-suhteet paranivat saaden aikaan yleisen suhdannekäänteen, kotimainen pääomanmuodostus voimistui ja rahamarkkinat kevenivät jatkuvasti melkoisesta pääomaviennistä huolimatta. 1930-luvun kuluessa Suomi saavutti riippumattomuuden ulkomaiseen lainapääomaan nähden. Myös asuntorakennustoiminnan luontonsaantimahdollisuudet jatkuvasti paranivat vakuutus-toiminnan laajenemisen ja erityisesti säästöpankkiliikkeen ripeän kehityksen ansiosta, joka jälkimmäinen suurelta osaltaan perustui edullisiin puutavarasuhdanteisiin. Tutkittavan ajanjakson lopussa hypoteekkilaitoksetkin saattoivat jälleen jossakin määrin osallistua asuntotuotannon rahoitukseen. Luontonsaannin helppous oli näin ollen luonteenomainen piirre tutkittavan ajanjakson kolmannelle vaiheelle. Todennäköisesti tämän kauden rahoitusolot olisivat tehneet mahdolliseksi tunnustavasti vilkkaammankin rakennustoiminnan kuin mihin muut kiihokkeet todellisuudessa antoivat aihetta.

Vertauksen vuoksi esitettäköön lopuksi, että Ruotsin asuntotuotannon kehitys 1920- ja 1930-luvuilla on JOHANSSONIN mukaan pääasiallisesti selitettävissä demografisiin tekijöihin perustuvan asunnontarpeen vaihtelujen avulla, jonka tarpeen tyydyttämisen lisääntyvä reaalitytulonmuodostus on tehnyt mahdolliseksi. Tarjontapuolella esiintyvien tekijöiden kehitys on koko ajan ollut sellainen, että se ei ole asettanut esteitä tuotannolle, joka on ollut riittävän suuri kysynnän tyydyttämiseksi, mutta ei myöskään toiselta puolen ole kiihoittanut tuottamaan enemmän asuntoja kuin kysyntä on voinut kokonaisuudessaan »imeä».¹

56 §. Tulosten tarkastelua. Eräitä viimeaikaisia tutkimustuloksia ulkomailla. Sitä kaupunkien asuntotuotannon itsenäisyysenaikaisten vaihtelujen »selitystä» vastaan, joka edellä on koetettu hahmotella, voidaan kohdistaa erinäisiä huomautuksia. Ensinnäkin käytettävissä ollut tilastoaineisto on siinä määrässä puutteellista ja epäluotettavaa, että saavutetut tulokset osaksi perustuvat epävarmalle pohjalle. Erityisen suurena puutteena Suomen rakennustilastossa on pidettävä sitä, että se ei laisinkaan käsitä esikaupunkien rakennustoimintaa. Tästä syystä tutkimuksen probleemanasettelu on ikään kuin suotta komplisoi-

¹ JOHANSSON, Det framtida bostadsbehovet i städerna, s. 101 ja seur.

tunut, koska varsinaisten kaupunkialueiden ja esikaupunkien välinen muuttoliike tällöin muodostuu omaksi probleemakseen. Samalla tulosten luotettavuusarvo on kärsinyt ja tulokset sinänsä ovat muodostuneet vähemmän antoisiksi kuin olisi ollut laita, jos kaupunkien asuntotuotantotilasto käsittäisi myös esikaupunkialueet. Vielä ihanteellisempaa tietenkin olisi, jos tietoja olisi saatavissa myös kauppaloiden ja taajaväkisten yhdyskuntien asuntotuotannosta, joka luonteeltaan usein on täysin rinnastettavissa maaseutukaupunkien rakennustoimintaan.

Tilaston puuttellisuuksista on edelleen johtunut, että eräissä tapauksissa on ollut pakko tehdä kaikkien kaupunkien asuntotuotannosta johtopäätöksiä yksinomaan Helsinkiä koskevien lukujen perusteella. Sikäli kuin pääkaupungin ja muiden kaupunkien tuotantokäyrät ovat kehittyneet yhdensuuntaisesti, voitaneen lähteä siitä, että myös kehitykseen vaikuttaneet tekijät ovat olleet pääasiallisesti samat. Jos sen sijaan tuotannon kehitys on ollut erilainen toisaalta Helsingissä, toisaalta muissa kaupungeissa, kuten oli laita 1920-luvulla, on eroavuuksien selitys osaksi jouduttu perustamaan enemmän tai vähemmän epävarmojen olettamuksien varaan.

Eräissä tapauksissa on empiiristen tietojen puuttuessa koetettu konstruoida tarvittavat aikasarjat, so. teoreettista tietä johtaa ne muista, käytettävissä olevista sarjoista. Erityisesti on näin menetelty edes jossain määrin konkreettisen ja kvantitatiivisen kuvan saamiseksi asuntojen kysynnän samoin kuin uusien asutokiinteistöjen myyntihintojen kehityksestä, joista kummastakaan ei ole laisinkaan tai ei ole luotettavia tilastotietoja olemassa. Kieltämättä on täten jouduttu toisaalta lähtemään osaksi epärealistisista edellytyksistä, toisaalta melkoisessa määrässä modifioimaan saavutettuja tuloksia. Vaikkakin nimenomaan molemmissa edellä mainituissa tapauksissa muut käytettävissä olevat tosiasiatiedot ovat omansa tukemaan niitä johtopäätöksiä, joihin konstruoitujen aikasarjojen pohjalla on päädytty, on tietenkin myönnettävä, että sanotut johtopäätökset eivät perustu selittävien muuttujien todellisiin, vaan todennäköisiin vaihteluihin. Luotettavuusasteeltaan epävarmojenkin menetelmien käyttöä voidaan kuitenkin perustella sellaisissa tapauksissa, jolloin muina vaihtoehtoina ovat joko esillä olevan probleeman kiertäminen tai turvautuminen suoranaiseen arvaamiseen. On vaikea ajatella, että tutkimus olisi mitään voittanut, jos olisi valittu jälkimmäiset vaihtoehdot.

Mitä tilastoaineiston — esim. virallisen väestötilaston — mahdolliseen epäluotettavuuteen ja epätarkkuuteen tulee, myös se on tietenkin omansa heikentämään tulosten luotettavuutta. Tällainen epäkohta on

kuitenkin tutkijan kannalta »annettu», seikka, johon hän ei voi mitään vaikuttaa.

Sitäkin suurempaa huomiota on sen sijaan kiinnitettävä seuraaviin näkökohtiin. Edellä suoritettu »analyttinen kuvailu» (*analytical description*), jos LUNDBERGIN termiä käytetään¹, osoittaa, että kaupunkien asuntotuotannon kehityksen ovat tutkittavan ajanjakson kulussa määränneet sangen monet ja luonteeltaan varsin erilaiset tekijät. Nämä tekijät voidaan ryhmitellä eri näkökohtia silmällä pitäen. Käyttökelpoinen on esim. WAGEMANNIN noudattama jaoittelu, jonka mukaan talouselämän muutosilmiöt ovat toisaalta rakennemuutoksia, jotka jakaantuvat kertakaikkisiin muutoksiin ja jatkuviin muutoksiin, toisaalta periodisia liikkeitä, joihin sesonki- ja suhdannevaihtelut kuuluvat.² Kertakaikkisiin muutoksiin perustuvista tekijöistä on ennen kaikkea mainittava edellisen maailmansodan aikana alkanut inflaatio jälkiseurauksineen, joka voimakkaasti vaikutti asuntotuotannon kehitykseen 1920-luvulla, sekä suoranaisesti että muiden tekijöiden välityksellä. Varsinaisista jatkuvista rakennemuutoksista aiheutuneita tekijöitä taas on maan urbanisoituminen, jonka pohjana on maaltapaon nimellä tunnettu ilmiö ja joka tutkittavan ajanjakson kuluessa ilmeni kaupunkeihin suuntautuneena muuttoliikkeenä. Suurin osa tutkimuksessa käsitellyistä selittävästä muuttujista kuitenkin on enemmän tai vähemmän läheisessä riippuvaisuussuhteessa talouselämän yleisiin suhdannevaihteluihin. Tällaisia ovat ensinnäkin demografiset tekijät, nimittäin avioliittoisuus ja muuttoliike; asiaa ei muuta se, että jälkimmäinen samalla on rakennemuutoksista johtuva tekijä. Samoin on erilaisten hintojen, kuten rakennusaineiden ja -tarvikkeiden hintojen sekä työpalkkojen ja vuokratason laita. Niinikään tulonmucdoistus ja erityisesti juuri se on yleisen suhdannekehityksen funktio. Myös rahamarkkinain kehitys noudattaa suhdannevaihteluita, minkä lisäksi se Suomen kaltaisessa ulkomaankaupasta riippuvaisessa maassa kiinteästi myötäilee maailmanmarkkinoiden, etenkin kansainvälisten puutavaramarkkinoiden muutoksia.

Sen lisäksi, että tutkimuksessa on todettu, mitkä eri tekijät asuntotuotannon vaihteluihin ovat vaikuttaneet, siinä on voitu osoittaa näiden vaikutusten suunta. Tämän pitemmälle käytettyjen menetelmien avulla tuskin voidaan päästäkään. Ennen kaikkea ei varmuudella voida

¹ LUNDBERG, m.t., s. 245.

² WAGEMANN, Konjunkturlehre, s. 44 ja seur.

sanoa, miten suuri »punnus» itsekullekin selitystekijälle on annettava, so. miten suurella voimalla kukin niistä on vaikuttanut tapahtumien kulkuun. Kieltämättä »näyttää» tai »tuntuu» siltä, että ne tekijät, jotka ennen muita ovat määränneet Suomen kaupunkien asuntotuotannon kehityksen tutkittavan ajanjakson kuluessa, ovat olleet toisaalta uusien asuntokiinteistöjen myyntihintojen ja tuotantokustannusten kehitys, joista yrittäjien voittomarginaali riippuu, toiselta puolen kulloisetkin luotonsaantimahdollisuudet. Mutta millään kvantitatiivisella tavalla tätä ei voida osoittaa. Yhtä vähän voidaan kvantitatiivisesti ilmaista mainittuihin tärkeimpiin selittäviin muuttujiin vaikuttaneiden tekijöiden keskinäisiä suhteita.

Juuri puheena olevassa suhteessa on viime aikoina runsaasti jalsansijaa voittanut ekonometrinen tutkimustapa kiistattomasti vinyt tiedettä eteenpäin. TINBERGEN luonnehtii sen sattuvasti tilastollisen suhdannetutkimuksen ja kvantitatiivisen talousteorian synteeksiksi. Ekonometrisen tutkimustavan ja sen erityisen halukkaasti soveltaman usean muuttujan korrelaatioanalyysin (*multiple-correlation analysis*) suurena etuna on, että tulokset voidaan regressiokertoimien avulla esittää kvantitatiivisessa muodossa. Täten kyseisen menetelmän avulla ei ainoastaan voida osoittaa korrelaation vallitsevan selitettävän aikasarjan ja selittävien tekijöiden muutosten välillä, vaan lisäksi voidaan määrätä, miten suuri merkitys kullekin jälkimmäisistä on annettava, ja samalla ratkaista, mitkä ovat ne tekijät, joiden avulla tapahtunut kehitys on pääasiallisesti selitettävissä ja millä tekijöillä taas on ollut vähemmän tärkeä merkitys. Edelleen käy ainakin jossain määrin mahdolliseksi osoittaa, miten selitettävä muuttuja olisi kehittynyt, jos selittävät muuttujat olisivat vaihdelleet jollakin tietyllä tavalla.¹

Ekonometrinen suhdannetutkimus on verraten paljon kiinnittänyt huomiota rakennustoimintaan liittyviin probleemoihin. Näin ollen saat-

¹ TINBERGEN, *Statistical Testing of Business-Cycle Theories I*, s. 11 ja seur. — Vrt. myös DERKSEN (*Long Cycles in Residential Building*, *Econometrica* 1940, s. 102—103): »Though multiple-correlation analysis may occasionally give rise to serious difficulties, it is probably the only logical way of analyzing economic time series, the fluctuations of which have been influenced by several factors simultaneously. Two main ideas underlie the method of multiple correlation. In the first place it offers a way of testing statistically hypotheses concerning the causation of the fluctuations in the economic variables studied. In the second place it makes possible the determination of quantitative relationship, whereas deductive reasoning can in most cases give us only qualitative information.»

taa tässä yhteydessä olla paikallaan viitata eräisiin viimeaikaisiin tutkimustuloksiin, joista menetelmän kvantitatiivinen luonne käy ilmi.

H. W. ROBINSON on aikaisemmin mainitussa teoksessaan mm. tutkinut Englannin asuntotuotannon vaihteluihin vuosina 1924—1938 vaikuttaneita tekijöitä ja päätyntynyt siihen tulokseen, että ne voidaan esittää regressioyhtälöllä

$$x_1 = 3.59 x_2 - 2.60,$$

jossa x_1 tarkoittaa todellista tuotantovolyymia ja x_2 »sijoitustekijää» (*investment factor*). Jälkimmäisellä Robinson tarkoittaa suhdetta

$$\frac{R}{c \cdot i},$$

jossa R =vuokrataso, c =rakennuskustannukset ja i =korkokanta. Todellisen ja »sijoitustekijän» määräämän rakennusvolyymin välinen korrelaatio on niin hyvä, nimittäin $r = +0.961$, että todennäköisyys saavuttaa tällainen tulos on pienempi kuin 1:10 000. Koska »sijoitustekijällä» on taipumus pienentyä noususuhdanteen ja suureta laskukauden aikana, voidaan tehdä se johtopäätös, että asuntotuotannolla on Englannissa ollut suhdanteita tasoittava vaikutus.¹

Arkikielelle tulkittuna edellä esitetty tulos merkitsee sitä, että asuntotuotannon vaihtelut on lähinnä määrännyt kannattavuus, ja sikäli se on sopusoinnussa esillä olevassa tutkimuksessa saavutettujen tulosten kanssa. Tulkoon kuitenkin sanotuksi, että yritys sellaisenaan soveltaa Robinsonin »sijoitustekijää» Suomessa tapahtuneeseen kehitykseen antaa epätydyttävän tuloksen.

Yhteenvedona tutkimuksistaan, jotka kohdistuvat Yhdysvaltojen, Englannin ja Ruotsin maailmansodan jälkeiseen asuntotuotantoon, TINBERGEN esittää seuraavat tulokset:

Jos vuokrataso kohoaa 1 0/0, on seurauksena noin puoli vuotta myöhemmin asuntotuotannon lisääntyminen niinkään 1 0/0:lla. Korkokannan kohoaminen 1 0/0:lla taas vähentää tuotantoa vuoden kuluttua noin 10 0/0, kun taas asuintalojen lukumäärän lisääntyminen 1 0/0:lla on omansa supistamaan asuntotuotantoa neljä vuotta myöhemmin noin 20 0/0. Edelleen 1 0/0:n lisäys reaalityuloissa aiheuttaa asuntotuotannon lisääntymisen 1.5 0/0:lla vuotta myöhemmin.²

¹ H. W. ROBINSON, m.t., s. 133 ja seur.

² TINBERGEN, m.t., s. 90 ja seur.

Mitä erityisesti Yhdysvaltojen asuntotuotantoon tulee, Tinbergen kuuluu niihin tutkijoihin, joiden mukaan puheena olevassa maassa esiintyy erityinen, tavallisesti suhdannekierrosta suhteellisen riippumaton rakennuskierto. Tämän määrää lähinnä olemassa oleva asuntokanta neljä vuotta aikaisemmin, ja se voidaan pääasiallisesti esittää seuraavalla yhtälöparilla:

$$v_B = 0.30 h_{-4}; h - h_{-1} = 0.92 v_B.$$

Tässä v_B tarkoittaa rakennusvolyymiä ja h asuintalojen lukumäärää, kumpikin mitattuina poikkeuksina tutkittavan ajanjakson aritmeettisesta keskiarvosta. Sekä kokeilemalla että matemaattisia menetelmiä käyttäen voidaan osoittaa, että yhtälöparin ilmaisema suhde johtaa rakennuskiertoon, jonka pituus on noin 16 vuotta.¹

Yhdysvaltojen asuntotuotantoa on käsitellyt myös DERKSEN, jonka tutkimukset kohdistuvat aikaan 1913—1939. Derksenin regressioyhtälö sisältää sekä demografisia että taloudellisia tekijöitä. Jos kaikki eksogeeniset seikat, so. demografiset tekijät ja tulonmuodostus samoin kuin rakennuskustannukset pidetään konstantteina — korokokannalla on ainoastaan toisarvoinen merkitys — tuotannon määrää asuntojen puute tai ylijäämä kaksi vuotta aikaisemmin. Jos lähdetään siitä, että rakennuskustannukset ovat vain puoleksi eksogeeninen tekijä ja käytetään Tinbergenin merkintöjä, saadaan yhtälö

$$v_B = 0.36 h_{-2} - 0.5 v_{B-1}.$$

Tämä kaava antaa tulokseksi noin 12 vuoden rakennuskierron.²

¹ TINBERGEN, Statistical Testing of Business-Cycle Theories II, s. 48, 56 sekä 162 ja seur. — Tämän lopputuloksen johdosta WELINDER (Ekonomisk Tidskrift 1941, s. 256) huomauttaa, että vaikkakin se on tilastollisesti todennäköinen, voidaan kuitenkin kysyä, kumpi on syy ja kumpi vaikutus. Otaksuttakoon, että v_B jostakin h :sta riippumattomasta syystä kehittyi 16 vuoden kierroin. Niin kauan kuin $v_B > 0$, h jatkaa kasvamistaan ja saavuttaa maksiminsa, kun v_B :n etumerkki vaihtuu positiivisesta negatiiviseksi. Kun v_B uudelleen vaihtaa merkkiä, h saavuttaa miniminsä. Täten havaitaan, että myös h kehittyi 16 vuoden kierroin, mutta 4 vuotta v_B :n jäljessä, ilman, että kuitenkaan voitaisiin sanoa juuri v_B :n riippuvan h :sta. Täten Tinbergenin analyysi viittaa ainoastaan erääseen ajateltavissa olevaan selitykseen.

² DERKSEN, m.a., s. 104 ja seur. Vrt. myös WELINDER, m.a., s. 256—257.

Se seikka, että esillä olevassa tutkimuksessa ei ole yritetty soveltaa usean muuttujan korrelaatioteoriaa, johtuu ennen kaikkea käytettävissä olleen tilastoaineiston heikkouksista. Esim. kiinteistöjen myyntihintoja osoittava aikasarja, joka Suomen kaupunkien asuntotuotannon vaihteluita selitettäessä tulisi esiintymään eräänä tärkeimmistä muuttujista, on tuskin senlaatuinen, että sitä voitaisiin käyttää hyväksi sanottuja vaihteluita kuvaavaa regressioyhtälöä johdettaessa. Ja minkälaisen aikasarjan avulla voitaisiin eksaktisesti ilmaista kulloisiakin luotonsaantimahdollisuuksia? Kuten rakennustoiminnan rahoitusta koskevassa luvussa kävi ilmi, ei korkokannan korkeus siihen yksin riitä mm. siitä syystä, että siitä ei tarpeellisessa määrässä ilmene luotonantajien psykologinen asennoituminen. Tämäntapaisten aikasarjojen ottaminen hienonnettujen matemaattis-tilastollisten menetelmien kohteeksi olisi jokseenkin samaa kuin hirsien veistäminen partaveitsellä! Käytettävissä olevan aineiston muokkaaminen sellaiseksi, että usean muuttujan korrelaatioanalyysin soveltamista voitaisiin ajatella samoin kuin kyseisen menetelmän edellyttämän matemaattisen koneiston kehittely taas sopivimmin tapahtuvat erillisessä tutkimuksessa, jonka laatimisessa edellä suoritettut »karkeat esityöt» mahdollisesti voivat olla apuna. Näin ollen kirjoittajan on pakko esillä olevan tutkimuksensa osalta turvautua MAX PLANCKIN toteamukseen: Suunnilleen esittämälläni tavalla uskon kehityksen tapahtuneen, mutta tiedän, että todisteluni on puutteellinen.

Lähdeluettelo.

- ALHO, K. O., The Volume of Credit in Finland. Bank of Finland Monthly Bulletin 1939, N:o 9. Helsinki 1939.
- BEVERIDGE, WILLIAM, H., Full Employment in a Free Society. London 1945.
- BOWEN, IAN, The Building Industry in the War Time. The Economic Journal, Vol. 49. London 1939.
- BRISMAN, SVEN, Kapitalbildning och sparande i Sverige. Studier i svenskt näringsliv tillägnade Jacob Wallenberg. Stockholm 1942.
- BURJAM, F., Staten, krediten och den rådande penningknappheten. Ekonomiska Samfundets Tidskrift, Ny serie, Häfte 9. Helsingfors 1927.
- BURNS, ARTHUR F., Production Trends in the United States since 1870. Publications of the National Bureau of Economic Research, N:o 23. New York 1934.
- >— Long Cycles in Residential Construction. Economic Essays in Honor of Wesley Clair Mitchell. New York 1935.
- BÖÖK, EINAR, Yhteistoiminta asuntojentuotannon alalla Suomessa. Sosialinen Aikakauskirja, 23. vuosik. Helsinki 1929.
- CARELL, ERICH, Die Konjunktur. Umriss einer Theorie der Konjunkturbewegungen auf Grundlage der Erfahrung. Jena 1932.
- CASSEL, GUSTAV, Teoretisk Socialekonomi. Stockholm 1934.
- CLARK, JOHN MAURICE, Strategic Factors in Business Cycles. Publications of the National Bureau of Economic Research, N:o 24. New York 1935.
- DERKSEN, J. B. D., Long Cycles in Residential Building: An Explanation. Econometrica, Vol. 8. Chicago 1940.
- EINARSEN, JOHAN, Reinvesteringssykler. Nordisk Tidsskrift for Teknisk Økonomi, Løbe Nr. 7. København 1937.
- >— Reinvestment Cycles. The Review of Economic Statistics, Vol. XX. Cambridge, Mass., 1938.
- EKHOLM, MIRIAM, Några huvuddrag i den ekonomiska återhämtningen i Finland efter 1931. Ekonomiska Samfundets Tidskrift, Ny serie, Häfte 37. Helsingfors 1937.
- GRIPENBERG, OLE, Asuntojen vuokriin vaikuttavista tekijöistä. Vammala 1941.
- >— Asuintalojen arvioimisesta. Säästöpankki, XXXIX vuosik. Helsinki 1942.
- HABERLER, GOTTFRIED, Prosperity and Depression. A theoretical Analysis of Cyclical Movements. Third Edition enlarged by Part III. League of Nations Economic Intelligence Service. Geneva 1941.
- HANSEN, ALVIN H., Fiscal Policy and Business Cycles. New York 1941.
- HARVIA, YRJÖ, Suomen sodanjälkeinen asuntopolitiikka. Lontoon asutokongressia varten tehty selonteko. Sosialinen Aikakauskirja, 14. vuosik. Helsinki 1920.
- >— Tontinvuokran luottokelpoisuus. Suomen Kunnallislehti, XII vuosik. Helsinki 1927.

- HARVIA, YRJÖ. Eräitä tonttipolitiikan erikoiskysymyksiä. Suomen kolmas yleinen asutokongressi 10—12/IX 1937, pöytäkirja. Asuntoreformieyhdistyksen julkaisuja N:o 19. Tampere 1938.
- >— Tonttien hinnoittelun perusteista. Suomen Kunnallislehti, XXII vuosik. Helsinki 1937.
- HAYEK, FRIEDRICH A., Prices and Production. London 1932.
- HELGER, BENGT, Prusbildningen på hyresmarknaden. En teoretisk analys av de faktorer, som påverka hyrorna, med särskild hänsyn till förhållandena i Stockholm. Stadskollegiets utlåtanden och memorial 1935, Bihang N:o 10 A. Stockholm 1935.
- HUBBARD, J. B., An Analysis of Building Statistics for the United States. The Review of Economic Statistics, Vol. VI. Cambridge, Mass., 1924.
- HUNSCHA, KURT, Die Dynamik des Baumarkts. Vierteljahrshefte zur Konjunkturforschung, Sonderheft 17. Berlin 1930.
- JOHANSON, V. F., Teollisuuden rahoitus. Taloudellisen neuvottelukunnan julkaisuja 15. Helsinki 1931.
- JOHANSSON, ALF, Bostadsförsörjningen ur produktions- och sysselsättningssynpunkt. Statens offentliga utredningar 1935: 2, Bilaga 8. Stockholm 1935.
- >— Det framtida bostadsbehovet i städerna. Ekonomisk Tidskrift, årg. XLI. Uppsala 1939.
- >— Bostadsproduktionens förutsättningar efter ett vapenstillestånd. Utredningar angående ekonomisk efterkrigsplanering I. Statens offentliga utredningar 1944: 7. Stockholm 1944.
- KAHRA, ELJAS, Työttömyys vuosina 1928—1936. Työttömyysneuvoston julkaisuja. Helsinki 1938.
- KAILA, EINO, Persoonallisuus. Toinen painos. Helsinki 1938.
- KEYNES, JOHN MAYNARD, The General Theory of Employment, Interest and Money. London 1936.
- KILPI, O. K., Suomen konjunktuurivaihteluista ennen ja jälkeen maailmansodan. Kansantaloudellinen Aikakauskirja, IV vuosik. Helsinki 1932.
- KNOELLINGER, CARL ERIK, Jämförande studier rörande kreditväsendets organisation med särskild hänsyn till konkurrensen mellan sparbanker och affärsbanker. Akademisk avhandling. Åbo 1935.
- KOLLER, S., Graphische Tafeln zur Beurteilung statistischer Zahlen. 2. ergänzte Auflage. Dresden und Leipzig 1943.
- KORPISAARI, PAAVO, Rahapulan syyt ja seuraukset. Kauppalehti 1929 N:o 39. Helsinki 1929.
- >— Raha ja pankit. Kansantaloudellinen käsikirjasto (julkaissut Kansantaloudellinen Yhdistys) I. Porvoo 1930.
- >— Valtiovarainministeriön toimeksiannosta suoritettu tutkimus luottolaitosten korkopolitiikasta. Helsinki 1932.
- >— Suomen suhdanteet nykyaikaisen suhdanneteorian valossa. Kauppalehti 1938, N:ot 219, 220 ja 223. Helsinki 1938.
- KUUSI, EINO, Asuntotuotanto Suomen kaupungeissa 1912—1922. Sosialinen Aikakauskirja, 17. vuosik. Helsinki 1923.
- >— Asuntojen tuotanto Suomen kaupungeissa vuosina 1912—1922 ja toimenpiteitä sen elvyttämiseksi. Sosialiministeriön julkaisemia tiedonantoja XVIII. Helsinki 1923.

- KUUSI, EINO, Rakennustoiminta ja asuntopulan vaiheet Suomen kaupungeissa 1912—1925. Sosialinen Aikakauskirja, 20 vuosik. Helsinki 1926.
- — — Valtion varoilla tuettu yleishyödyllinen rakennustoiminta vuosina 1920—1926. Sosialinen Aikakauskirja, 21. vuosik. Helsinki 1927.
- KÄMPER, OTTO, Wohnungswirtschaft und Grundkredit mit besonderer Betrachtung des nachstelligen Grundkredits im In- und Auslande. Berlin 1938.
- LARMA, OTTO, Kaupungin myymän tontin rakentamisvelvollisuus. Suomen Kunnallislehti, XXIII vuosik. Helsinki 1938.
- LEPPO, MATTI, Der private und der öffentliche Anteil am Volkseinkommen. Veröffentlichungen der Abteilung für Konjunkturforschung des Finnlands Bank, Reihe B: 2. Helsinki 1943.
- LINDBERG, VAITER, Suomen kansantulo vuosina 1926—1938. Suomen Pankin suhdannetutkimusosaston julkaisuja, Sarja B: 1. Helsinki 1943.
- LINDGREN, VERNER, Kaksikymmentä vuotta taloudellista uudistustyötä. Unitas 1938. Helsinki 1938.
- LINTURI, ARVO ja GRIPENBERG, OLE, En modern bostadsfastighet såsom hypotekskreditobjekt. Helsingfors 1941.
- LONG, CLARENCE D. JR., Seventy Years of Building Cycles in Manhattan. The Review of Economic Statistics, Vol. XVIII. Cambridge, Mass., 1936.
- — — Building Cycles and the Theory of Investment. Princeton 1940.
- LUNDBERG, ERIK, Studies in the Theory of Economic Expansion. Stockholm Economic Studies 6. Väitöskirja. London 1937.
- LÖSCH, AUGUST, Bevölkerungswellen und Wechsellagen. Beiträge zur Erfassung der wirtschaftlichen Wechsellagen, Krise, Stockung (herausgegeben von Arthur Spiethoff), Heft 13. Jena 1936.
- MARSCHAK, JAKOB, Elastizität der Nachfrage. Beiträge zur ökonomischen Theorie (herausgegeben von Emil Lederer und Joseph Schumpeter) 2. Tübingen 1931.
- MARSHALL, ALFRED, Principles of Economics. An introductory volume. Eighth edition. London 1922.
- MC ISAAC, ARCHIBALD MAC DONALD ja SMITH, JAMES GERARD, Den ekonomiska teorins grunder (Introduction to Economic Analysis). Till svenska av Leif Björk. Stockholm 1941.
- MEURMAN, OTTO I., Eräs menetelmä tonttihinnittelun helpottamiseksi. Suomen Kunnallislehti, XVI vuosik. Helsinki 1931.
- MITCHELL, WESLEY C., Business Cycles. The Problem and Its Setting. Publications of The National Bureau of Economic Research, N:o 10. New York 1930.
- MODEEN, G., Rakennustoiminta kaupungeissa vuosina 1921—28. Taloudellisen neuvottelukunnan julkaisuja 5. Helsinki 1930.
- — — Omakotien taloudellinen asema. Sosialiministeriön julkaisemia tiedonantoja XXXIV. Helsinki 1934.
- — — Asunto-olot Kotkassa syksyllä vuonna 1935. Kotka 1936.
- — — Uusien asuntojen tarve kaupungeissa ja maaseudulla. Talouselämä, 4. vuosik. Helsinki 1941.
- — — Asuntotuotanto ja asunnontarve Helsingissä. Suomen Kunnallislehti, XXVII vuosik. Helsinki 1942.
- MUONIOVAARA, M., Rakennusaine- ja tarvikehintojen sekä rakennuskustannusten vaihteluista Suomessa vv. 1922—1940. Liiketaloudellinen tutkimuslaitos ja Kauppateieteellinen Yhdistys, Tutkielmia 1—2. Helsinki 1940.

- MYRDAL, ALVA, Folk och familj. Stockholm 1944.
- NEVANLINNA, E., Yhteiskunnallisen talouselämän pääpiirteet. Kansantaloudellinen käsikirjasto (julkaissut Kansantaloudellinen Yhdistys). Porvoo 1932.
- NEWMAN, WILLIAM H., The Building Industry and Business Cycles. Studies in Business Administration, Volume V, Number 3. Chicago 1935.
- OHLIN, BERTIL, Interregional and International Trade. Harvard Economic Studies 39. Cambridge, Mass., 1935.
- PIPPING, HUGO E., Arvostelu Suvirannan tutkimuksesta Taloudellinen asema. Ekonomiska Samfundets Tidskrift, Ny serie, Häfte 19. Helsingfors 1931.
- — — Behov och levnadsstandard. Ekonomiska Samfundet i Finland, Skrifter I. Helsingfors 1935.
- POHLE, L., Wohnungsfrage. I. Das Wohnungswesen in der modernen Stadt. Leipzig 1910.
- RAJAOJA, VIENO, Suomen Pankin rakennuskustannusindeksi. Taloudellisia selvityksiä 1942, Suomen Pankin suhdannetutkimusosaston julkaisuja, Sarja A: 1. Helsinki 1942.
- ROBINSON, H. W., A Note on Unoccupied Houses. The Review of Economic Studies, Vol. VI. Bedford 1939.
- — — The Economics of Building. London 1939.
- ROOS, CHARLES FREDERICK, Dynamic Economics. Theoretical and Statistical Studies of Demand, Production and Prices. Monographs of the Cowles Commission for Research in Economics, N:o 1. Bloomington 1934.
- SCHULTZ, HENRY, The Theory and Measurement of Demand. Social Science Studies directed by the Social Science Research Committee of the University of Chicago, N:o XXXVI. Chicago 1938.
- SCHØNHEYDER, K., Produksjonssyklene og krisene. Statsøkonomisk Tidsskrift, 41. aarg. Oslo 1927.
- SHANNON, H. A., Bricks — A Trade Index 1785—1849. Economica, New Series, Vol. I. London 1934.
- SIMILÄ, YRJÖ, Työttömyys ja rakennustoiminta. Sosialinen Aikakauskirja, 16. vuosik. Helsinki 1922.
- — — 70 vuotta rakennustoimintaa. Oy Renlund Ab 1874—1944. Helsinki 1944.
- SIPILÄ, LAURI, Maanviljelijäin velkain vakauttamisesta Suomessa vuosina 1931—1936. Acta Agraria Fennica 36. Vammala 1937.
- SOMBART, WERNER, Der moderne Kapitalismus. Das Wirtschaftsleben im Zeitalter des Hochkapitalismus, Dritter Band. München und Leipzig 1928.
- SPIETHOFF, ARTHUR, Boden und Wohnung in der Marktwirtschaft. Bonner Staatswissenschaftliche Untersuchungen (herausgegeben von Herbert Beckrath und Arthur Spiethoff), Heft 20. Jena 1934.
- STADIUS, ODAL, »Talouselämän» suhdanneindeksi ja sen laskemisperusteet. Talouselämä, 1. vuosik. Helsinki 1938.
- STENROTH, OTTO, Rakennus- ja kiinteistöluoton uudelleen järjestäminen. Komiteamietintö N:o 3 — 1925. Helsinki 1925.
- SUVIRANTA, BR., Taloudellinen asema. Tutkimus nykyisestä lamakaudesta ja sen syistä. Taloudellisen neuvottelukunnan julkaisuja 2. Helsinki 1929.
- — — Suomi ja maailman talouspula. Taloudellisen neuvottelukunnan julkaisuja 12. Helsinki 1931.

- SUVIRANTA, BR., Pako maataloudesta. Kansantaloudellinen Aikakauskirja, VIII vuosik. Helsinki 1936.
- SVENNILSON, INGVAR, Strukturella inslag i de senare årens ekonomiska utveckling. Meddelanden från Konjunkturinstitutet, Ser. B: 1. Stockholm 1939.
- TAMMINEN, MIKKO, Bostadsproduktion och bostadsförsörjning i Finlands städer. Ekonomisk Tidskrift, årg. XLIII. Uppsala 1941.
- >— Rakennuskustannusten kehitys. Taloudellisia selvityksiä 1942, Suomen Pankin suhdannetutkimusosaston julkaisuja, Sarja A: 1. Helsinki 1942.
- >— Jälleenrakennustyö ja kaupunkien asuntokysymys. Kansantaloudellinen Aikakauskirja, XIV vuosik. Helsinki 1942.
- >— Rakennustoiminta sotavuosina. Taloudellisia selvityksiä 1943, Suomen Pankin taloustieteellisen tutkimuslaitoksen julkaisuja, Sarja A: 2. Helsinki 1943.
- TINBERGEN, J., Statistical Testing of Business-Cycle Theories. I. A. Method and its Application to Investment Activity. II. Business Cycles in the United States of America 1919—1942. League of Nations Economic Intelligence Service. Geneva 1939.
- TUDEER, A. E., Suomen väestön ikärakenteen muuttuminen ja sen vaikutukset. Yhteiskuntataloudellinen Aikakauskirja, XX vuosik. Helsinki 1924.
- >— Katsaus teollisuuden pääomasuhteisiin ja kannattavaisuuteen bilanssietojen valossa. Kansantaloudellinen Aikakauskirja, I vuosik. Helsinki 1929.
- >— Suomen obligatsioonimarkkinat. Taloudellisen neuvottelukunnan julkaisuja 16. Helsinki 1932.
- >— Suomen Pankki 1912—1937. Helsinki 1939.
- TÖRNQVIST, LEO, Tulojen vaikutuksesta kulutukseen. Mercantile, 3. vuosik. (1939—1940). Helsinki 1940.
- >— Arvostelu Woldin teoksesta Efterfrågan på jordbruksprodukter och dess känslighet för pris- och inkomstförändringar. Ekonomisk Tidskrift, årg. XLIII. Uppsala 1941.
- WAGEMANN, ERNST, Konjunkturlehre. Eine Grundlegung zur Lehre von Rhythmus und Wirtschaft. Berlin 1928.
- >— Struktur und Rhythmus der Weltwirtschaft. Grundlagen einer weltwirtschaftlichen Konjunkturlehre. Berlin 1931.
- WARIS, HEIKKI, Työläisyhteiskunnan syntyminen Helsingin Pitkäsillan pohjoispuolelle. I. Historiallisia tutkimuksia (julkaisut Suomen Historiallinen Seura) XVI, 1. Väitöskirja. Helsinki 1932.
- WARIS, KLAUS, Kuluttajain tulot, kulutus ja säästäminen suhdannekehityksen valossa Suomessa vuosina 1926—1938. Väitöskirja. Helsinki 1945.
- WARREN, GEORGE F. ja PEARSON, FRANK A., World Prices and the Building Industry. New York 1937.
- VASARA, HUUGO, Huomioita Helsingin asuintalojen hoitokuluista vv. 1935—1937. Kauppalehti 1938, N:ot 228 ja 294. Helsinki 1938.
- WELINDER, CARSTEN, Ekonometrisk konjunkturförklaring. Ekonomisk Tidskrift, årg. XLIII. Uppsala 1941.
- WICKSELL, KNUT, Geldzins und Güterpreise. Eine Studie über die den Tauschwert des Geldes bestimmenden Ursachen. Jena 1898.
- >— Föreläsningar i nationalekonomi. Första delen: Teoretisk nationalekonomi. Häfte I. Andra, omarbetade upplagan. Lund 1911.

- WOLD, HERMAN, Efterfrågan på jordbruksprodukter och dess känslighet för pris- och inkomstförändringar. Statens offentliga utredningar 1940: 16. Stockholm 1940.
- WOLFF, HELLMUT, Lehrbuch der Konjunkturforschung. Zugleich eine kritische theoretische Untersuchung von Struktur und Konjunktur. Berlin—Wien 1928.
- WRIGHT, CARL MAJOR, Housing Policy in Wartime. International Labour Review, Vol. XLI. Geneva 1940.
- YLÖNEN, R., Suomen luottovolyymi vuosina 1927—1931. Kansantaloudellinen Aikakauskirja, V vuosik. Helsinki 1933.
- ÅKERMAN, JOHAN, Konjunkturrelationer mellan pris och kvantitet i Sveriges utrikeshandel 1920—1937. Ekonomisk Tidskrift, årg. XLII. Uppsala 1940.

* * *

- Asunto-osakeyhtiötoimintaa koskevan lainsäädännön kehittäminen ja täydentäminen. Komiteanmietintö N:o 2 — 1941. Helsinki 1941.
- Bank of Finland Monthly Bulletin.
- Helsingin kaupungin rakennustarkastuskonttorin rakennustilasto.
- Helsingin kaupungin tilastollinen vuosikirja.
- Kertomukset Helsingin kaupungin kunnallisasiain hallinnosta.
- Komiteanmietintö komitealta, jonka tehtävänä on suunnitella lainsäädäntöä velkaantuneiden asunto-osakeyhtiöiden auttamiseksi (ns. Linturin komitean mietintö). Helsinki 1933. (Painamaton.)
- Luotonantajien arvioimis yhdistyksen johtokunnan toimintakertomus vuodelta 1937. Sociala Meddelanden.
- Sosiaalinen Aikakauskirja (ennen vuotta 1937 Sosialinen Aikakauskirja).
- Suomen asetuskokoelma.
- Suomen Asuntohypoteekkipankin vuosikertomukset.
- Suomen Kunnallsilehti.
- Suomen tilastollinen vuosikirja.
- Suomen virallista tilastoa (SVT):

I. A. Ulkomaankauppa. Kuukausijulkaisut.

VI Väestötilasto:

54: 1—11. Helsingin, Turun, Viipurin, Tampereen, Vaasan, Oulun, Porin, Kuopion, Lahden ja Kotkan kiinteistö- ja asuntolaskenta joulukuun 8 p. 1920. Taululiitteet ja teksti. Helsinki 1922.

55: 11. Helsingin, Turun, Viipurin, Tampereen, Vaasan, Oulun, Porin, Kuopion, Lahden ja Kotkan väenlaskenta joulukuun 8 p. 1920. Teksti. Helsinki 1923.

56: 3. Suomen väestö joulukuun 31 p. 1920 (seurakunnankirjojen ja siviilirekisterin mukaan): III nide. Läsnäolevan väestön ryhmitys ammatin ja elinkeinon sekä talouskunta-aseman mukaan. Helsinki 1923.

71: 13. Helsingin, Turun, Viipurin, Tampereen, Vaasan, Kuopion, Lahden, Oulun, Kotkan, Rauman, Pietarsaaren ja Riihimäen väenlaskenta marraskuun 27 p. 1930. Teksti. Helsinki 1933.

72: 1—13. Helsingin, Turun, Viipurin, Tampereen, Vaasan, Kuopion, Lahden, Oulun, Kotkan, Rauman, Pietarsaaren ja Riihimäen rakennus- ja asuntolaskenta marraskuun 27 p. 1930. Taululiitteet ja teksti. Helsinki 1933.

76: 3. Suomen väestö joulukuun 31 p:nä 1930 (seurakunnankirjojen ja siviilirekisterin mukaan). III nide. Läsnaolevan väestön ryhmitys ammatin ja elinkeinon sekä talouskunta-aseman mukaan. Helsinki 1934.

VII A. Säästöpankkitilastoa.

C. Pankkitilastoa. Liikepankit ja kiinnitysluottolaitokset (ennen vuotta 1934 Suomen Pankki, yksityispankit ja hypoteekkilaitokset).

XXII A. Vakuutusolot.

XVIII A. Teollisuustilastoa.

XXXII Sosiaalisia erikoistutkimuksia 14. Elinkustannustutkimus vuodelta 1928. A. Kaupunkien ja muiden asutuskeskusten tilinpitoperheet. Helsinki 1936.

Sosiaalisia erikoistutkimuksia 19. Kaupunkien asunto-olot vuonna 1938. Helsinki 1940.

Taloudellinen asema. Taloudelliselle neuvottelukunnalle annetut lausunnot. Taloudellisen neuvottelukunnan julkaisuja 1. Helsinki 1929.

Unitas.

Wirtschaft und Statistik.

Yleisten töiden järjestämistä sekä hinta- ja korkokysymyksiä selvittelemään asetetun asiantuntijalautakunnan mietintö. Komiteanmietintö N:o 9 — 1932. Helsinki 1932.

The Fluctuations in Residential Building and their Causes in the Towns of Finland during the Time of Independence.

Summary.

The purpose of this study is to »explain» the development of residential building in the towns of Finland during the time of independence. The actual subject of investigation is, however, a somewhat shorter period, i.e. the years 1923—1938. This because, after the first World War, rent control was not discontinued in the towns till 1922, and, on the other hand, the second World War made itself strongly felt in the building activity of this country already in 1939.

Residential building was marked by very heavy fluctuations during the period investigated — as well as in earlier times. Only about 3 100 dwellings were built in 1923. In the next few years there was a brisk and constant increase in production, which reached its peak in 1928 with a total of more than 9 500 dwellings. In the following year residential building still comprised about three fourths of the peak year production but already in 1930 it dwindled by about 2 000 dwellings, and, after a temporary increase in 1931—1932, it reached the trough in 1933 with the completion of about 1 000 dwellings only. The following years again saw a constantly increasing production up to 1938, when the result was close on 7 200 dwellings or about 75 per cent of the peak.

In order to explain the development referred to, the examination should be made against the background of the situation in earlier years. During the World War and afterwards residential building had been slack in the towns of Finland so that the need for dwellings far exceeded the supply as measured by the number of family units. As, besides, rent control kept the level of rents low, the supply did not nearly meet the effective demand. During the first years of independence marriages, urban immigration and increasing incomes made the tension between the demand for dwellings and the supply grow ever more pointed until it finally manifested itself in a severe shortage of dwellings. Ne-

vertheless, this fact did not noticeably accelerate residential building. For one thing by pressing down the profitability of the houses the rent control, chiefly for psychological reasons, tended to check the investment of capital into new houses although they were excepted from control. Still greater importance should be ascribed to the uncertainty in regard to the future development of the value of money. A deflation and an accompanying decrease in building costs were generally expected, which made investment into urban real estates seem exceedingly uncertain. A strong restraint on building enterprises was caused by the circumstance that the costs of producing residential houses had risen relatively much notwithstanding the slow increase in the prices of sites. Mainly on account of the inflation, which had started during the war, the capital market was so strained that it would hardly have been possible to finance a more extensive building activity because of credit difficulties.

The fact that, even in this situation, new dwellings were built to some extent should be ascribed to the following considerations. Above all, the Government tackled the task of relieving the prevailing shortage of dwellings by financially supporting the building of dwellings by public authorities and societies. Besides, to a certain extent industry built dwellings for their own workers, particularly in country towns. Further some residential house companies were built by people needing quarters. Government support as well as the activity of the industry being directed principally towards the country towns, building activity revived somewhat earlier in them than in the capital.

The period particularly under review, the years 1923—1938, dissolves into three phases, which roughly correspond to the general business cycles of Finland.

The first phase embraces the unbroken and steep increase in building activity up to 1928. Indeed, the development in the capital slightly differed from that in the country towns. In the latter the volume of production reached a comparatively high level already in 1923, largely on account of the Government building loans, whereupon it decreased during the next few years not reviving until 1926 from which time onwards the increase was very pronounced.

The constant increase of the total production in the towns was occasioned by a concurrence of several circumstances. Thus, the family units needing a dwelling continually rose because of an increasing number of marriages and a constant surplus of urban immigration, the latter corresponding very closely to the fluctuations in the building

activity. In this respect, too, the development was somewhat slower in the country towns than in the capital. Their surplus of migration did not grow at an increasing speed, as was the case in Helsinki, but relatively subsided from 1923 to 1926 as a result of the reduced building activity.

A concrete and quantitative picture of the development of the effective demand for dwellings may be drawn only regarding all the towns as a whole. Rents having been de-controlled in the middle of 1922, their level at first rose very rapidly. Although the incomes of the urban population increased simultaneously, they did not keep pace with the rising level of rents, the result being that the total effective demand for dwellings somewhat dwindled up to 1926, in spite of a constant increase in the number of family units. Thanks to an accelerated formation of incomes the demand increased anew from then onwards, reaching its peak in 1929. The years preceding the period of investigation had, however, left such a very great tension between the demand for dwellings and the supply that the small decrease in the total demand did not interrupt the steady rise in the level of nominal rents, which continued till 1930.

Chiefly on account of the persistent rise in the level of rents and the gradual reduction in the rate of interest, residential estates improved as to their profitability and became sought for objects of investment. Because of this their prices began to rise. The development was intensified by the fact that not only did the apprehended deflation fail to occur but, on the contrary, the value of houses as well as of other real estate continued to increase, after the termination of the actual inflation, until the end of the decade. This led to a fierce speculation in residential houses, the prices of which soared further as the buyer knew that he could shortly afterwards sell the house he had bought at a good profit. Speculation found a wider sphere of action in the residential house companies typical to Finland, by which also owners of small funds were given a chance of investing their money in houses.

This development was favourable to the profitability of building. The prices of new houses were increasing much faster than the total building costs (= price of site + erection costs): The rise in the building costs may chiefly be ascribed to the increase in wages. The increase in the prices of building materials, on the other hand, was progressing comparatively slowly and the development of the prices of sites lagged in the 1920s in so far as the new houses were largely built on sites bought some years earlier at relatively low prices. This caused a sharp

rise in the profits of the speculative builders, particularly as the »positive confidence» of that time made investors inclined to pay so high prices for residential houses and house company shares that even »unreasonable» profits were possible. In these circumstances production was also increasing because the good chances of making profits tempted numerous outsiders to try their luck as speculative builders.

Residential building could not, of course, have reached such dimensions as it did particularly in 1926—1928 if the credits so amply needed had not been forthcoming. In the beginning of the period investigated, it was still hard to obtain credit, but as capital formation increased along with the improving timber markets, credit was generously poured into the building trade from various sources. The ordinary institutions granting long term credits, i.e. the Mortgage Banks, were not able to participate in this financing at first, but, as if making up for them, the Joint Stock Banks and other credit institutions as well as private capitalists, attracted by the high rate of interest, liberally granted building and mortgage loans to speculative builders in the towns. The residential house companies were also of importance as they widened the financing base of the building activity. The final impetus was given to the increase in this activity by the foundation of the Residential Mortgage Bank in 1927. The foreign loans it brought into the market, as well as certain Government measures, set free plenty of means that had temporarily been invested in the building trade and now flowed back into it. The difference perceived in the 1920s between Helsinki and the country towns may apparently be attributed to the fact that, the capital market recovering, the building activity in Helsinki, rather than that in the country towns, attracted capital, even from the rural districts.

The year 1928 formed the turning point of the economic development in the 1920s. A highly intensified investment activity and similarly increased imports, in connection with certain other factors, caused a setback on the capital market that culminated in a crisis during the last quarter of the year. To a large extent the shortage of capital was brought about by the violent expansion of the building activity, to which the Joint Stock Banks i.a. had extended mortgage loans in abundance, thus reducing their own liquidity. When the crisis set in on the capital market, even the financing of completed houses proved very difficult, so much the more that of new building enterprises, which were gradually checked altogether, as it was impossible to obtain building and mortgage loans. Comparatively many new dwellings were still built in 1929 because the buildings already begun were completed as

far as practicable, but the following year recorded a crashing drop in production.

The contraction in production after the peak year was, similarly to the abrupt increase from 1923 to 1928, the consequence of several factors acting in the same direction. To begin with, the annual increase in family units needing a dwelling increased slower than before the crisis, as a result of a decrease in the number of marriages, caused by the depression, and a reduced surplus of immigration into the towns. The growth of family units was least in 1932. The number of family units continually growing, although at a retarded rate, the total effective demand decreased abruptly during the depression. This ensued from people's real incomes falling off from 1928 onwards because of the business recession and unemployment, while the level of real rents continued rising till 1931, requiring a reduction in the use of incomes for habitation purposes. Particularly among the workers there was a strong centrifugal migration to cheaper quarters in the suburbs while at the same time »second hand» renting was largely resorted to. Thus the housing market, which had nearly balanced around 1929, began to show a surplus of dwellings. The number of unoccupied dwellings was at its highest at the trough of the depression in 1932.

The development described also exerted influence on the profitability of residential houses and especially on their selling prices, which speculation had raised beyond any chance of profitability. Already from 1929 the prices of residential buildings showed a downward tendency which continued until 1933. The deterioration was still sharpened by the economic difficulties of residential houses in the early 30s, which was caused by numerous residential house companies having built at high costs and being now unable to balance their economy. Real estate prices dwindled more than mere considerations as to the profitability of residential building would have called for, apparently owing to the prevailing »negative confidence» characteristic of the depression.

In these circumstances there was no inducement to building new houses although building costs were very much reduced on account of the abrupt decline in wages. But even if other conditions had been more favourable to the building activity, production would not have reached any scope worth mentioning because of the depressed capital market and the difficulties of obtaining credits. The claims on the liquidity of the borrower were sharpened anew as late as in the autumn of 1932. Considering these facts, it was not by accident that the building activity in the towns reached the trough just in 1933.

An uninterrupted decline in the building activity was prevented by a temporary revival in 1932, chiefly to be ascribed to investments in urban real estates made by a number of capitalists who wanted to exploit the prevailing low costs.

The turning point having been passed, building activity recovered, at first slowly but then very rapidly. The reasons for the rise were essentially similar to those in the 1920s. A cumulative need for dwellings had arisen during the depression. Real incomes began to increase again as soon as the trough of the depression had been passed, while rents lagged behind not having reached their lowest point till the middle of the decade. This turned the need referred to into an effective demand, which substantially increased towards the end of the decade. As the level of rents went on rising although lagging a couple of years behind other prices, and above all, as the rate of interest continually decreased, the profitability of residential houses began to improve anew and selling prices were consequently raised. The abruptness of the increase was not, however, comparable to that of the 1920s. This was partly due to the lag in the development of the rents, that the low rate of interest could not compensate, and partly to the absence of such exceptional circumstances that were prevalent in the previous decade. The values of residential houses had finally adapted themselves to the post-inflation level of prices, and therefore no actual speculation occurred.

Besides, the production costs of new houses rising comparatively quicker than in the 1920s, the profitability of building generally remained within narrower limits than during the preceding building period. Thus the most important inducement to expand building was perceptibly weaker than during the latter half of the previous decade. For this reason, above all, production did not attain the same intensity and range in the 1930s, in spite of the strong upward trend in the demand for dwellings.

The trough of the depression having been passed towards the end of 1932 and the markets of the sawmill industry having improved causing a change in general business, formation of domestic capital took place at an increasing rate, and the capital market continually recovered regardless of considerable exports of capital. In the course of the 1930s Finland grew independent of foreign credits. Also the chances of obtaining loans for building purposes regularly improved thanks to the increase in the insurance business and, above all, to the rapid development of the Savings Banks, resting largely on the favourable timber trade. At the end of the period under review also the Mortgage Banks

were once more able to participate in financing the building activity to a certain extent. Thus, easy financing was a characteristic feature of the third phase of the period investigated. Evidently the financial situation would have allowed a livelier building activity than the other inducements actually gave rise to at that time.

The development of residential building in the towns of Finland during the period under review has depended on numerous factors of different nature. On the one hand, however, the relation between the selling prices and the building costs of new residential houses have been of decisive influence as they determine the profitability of building. On the other hand, influence has also been exerted by the difficulty or facility of obtaining credits for building purposes at each moment, in accordance with the conditions of the capital market and the psychological standpoint of those granting credits.

List of Graphs.

- Graph 1. Dwellings and rooms built in the towns in 1923—1938. Indices. (P. 15.)
1. Dwellings:
 2. Rooms.
- Graph 2. Dwellings built in the towns in 1912—1943. Absolute figures. (P. 18.)
1. All towns.
 2. Helsinki.
 3. Other towns.
- Graph 3. Residential building in the towns of certain countries in the 1920s and 1930s. Indices. (P. 26.)
1. Finland.
 2. Sweden.
 3. Germany.
 4. England.
 5. U.S.A.
- Graph 4. Residential building in the towns and the general economic development in 1923—1938. Indices. (P. 31.)
1. Dwellings built.
 2. Volume of industrial production.
 3. Volume of imports.
 4. Volume of exports.
 5. Volume of sawn timber exported.
 6. Value of sales of wholesale firms.
 7. Notes in circulation, annual averages.

- Graph 5. Structure of the housing market in Finland. (P. 50.)
- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| Rent payer. | Renting market. |
| Owner-occupier. | |
| Owner of house (investor). | Market for residential houses. |
| Speculative builder. | Market for building activity. |
| Owner of productive equipment. | |
- Graph 6. Marriages and cyclical changes in 1923—1938. Indices. (P. 64.)
1. Marriages between unmarried persons in the towns.
 2. Real income of the urban population.
 3. Volume of industrial production.
- Graph 7. Surplus of migration into the towns and residential building in 1923—1938. Indices. (P. 70.)
- A. Helsinki.
 1. Surplus on immigration.
 2. Dwellings built.
 - B. Other towns.
 1. Surplus of immigration.
 2. Dwellings built.
- Graph 8. Need for dwellings and residential building in the towns in 1923—1938. Indices. (P. 83.)
- A. Helsinki.
 1. Net increase in the number of family units.
 2. Dwellings built.
 - B. Other towns.
 1. Net increase in the number of family units.
 2. Dwellings built.
- Lined space: annual shortage of dwellings.
- Graph 9. Income of urban population and the level of rents in the towns in 1923—1938. Indices. (P. 118.)
1. Real income per family unit.
 2. Real level of rents.
- Graph 10. Demand for dwellings and the supply in the towns in 1923—1938. Indices. (P. 128.)
- A.
 1. Number of family units.
 2. Demand for »quantities of dwellings» per normal family unit.
 - B.
 1. Total demand for »quantities of dwellings».
 2. Stock of dwellings in the towns.
- Graph 11. Development of the rate of interest in Finland in 1923—1938. Annual averages. (P. 160.)
1. Discount rate of the Bank of Finland.
 2. Average rate of interest for mortgage loans granted by the Savings Banks.
 3. Average rate of interest for loans granted by the Joint Stock Banks.

Graph 12. Profitability of residential houses in Helsinki in 1924—1938. Indices. (P. 169.)

1. Profitability of new residential houses (=price profitable to the investor wanting a certain interest (profit) on his capital, had he paid it for a newly built residential house of a certain type).
2. Locally taxed incomes from real estates.

Graph 13. Building (erection) costs in Helsinki in 1923—1938 according to the building cost index of the Bank of Finland. (P. 196.)

- A. 1. Total index (index of the speculative builder).
2. Index of the contractor.
3. Index of overhead costs.
- B. 1. Building material.
2. Sub-contractors.
3. Wages.
- C. 1. Stone material.
2. Wooden material.
3. Metal material.
4. Material for isolation and covering.

Graph 14. Profitability of building in Helsinki in 1924—1938. Indices. (P. 204.)

1. Total building costs of new residential houses (= price of site + erection costs).
2. Profitability of new residential houses (= curve 1 in graph 12).

