

"Palkitsevinta on, kun tutkimustulokset alkavat pitkän urakan ja monen epäonnistumisen jälkeen valmistua, ja huomaa, että tulokset ovat muidenkin mielestä kiinnostavia", kertoo Aino Silvo.

# ASUNTOMARKKINOIDEN HINTASYKLIIT JA KOTITALOUKSIEN YLIVELKAANTUMINEN

VTM Aino Silvo viimeistelee parhaillaan väitöskirjaansa asuntomarkkinoiden hintasykleistä ja kotitalouksien ylivelkaantumisesta Helsingin yliopistossa. Yrjö Jahnessonin säätiö on myöntänyt apurahoja Silvolle jatko-opintoihin ja New York Universityyn suuntautuvaan tutkimusvierailuun.

**T**utkin väitöskirjassani rahoitusmarkkinoita makrotaloustieteen näkökulmasta: sitä, kuinka rahoitusmarkkinoiden häiriöt voivat välittyä muuhun talouteen, ja myös sitä, miten näitä häiriöitä voidaan rahoitusmarkkinoiden sääntelyn ja rahapolitiikan keinoin estää tai hillitä. Erityisenä kiinnostuksen kohteenani on Yhdysvaltojen subprime-kriisi, joka ensin alkuun koski vain yhtä Yhdysvaltojen talouden pienehköä sektoria – asuntomarkkinoita – mutta laajeni sitten globaaliksi rahoituskriisiksi. Suomessakin huolta ovat aiheuttaneet erityisesti kotitalouksien velkaantuminen ja suuret asuntolainat. Näitä kotitalouksien velanoton kannustimia tutkin myös väitöskirjassani", Silvo kertoo.

**SILVO** tutki mm. asuntojen hintojen vaikutuksia kotitalouksien käyttäytymiseen ja erityisesti valikoitumiseen omistus- ja vuokra-asumisen välillä: "Asuntojen hinnannousu heijastuu toisaalta luotonsaannin helpottumiseen ja toisaalta omistus-asumisen houkuttelevuuteen. Yhteys on epälineaarinen, sillä nousevat hinnat aiheuttavat haitallista valikoitumista asuntomarkkinoille, mikä kiristää luotonsaannin ehtoja, mutta toisaalta nousevat hinnat myös tarjoavat lainoittajille parempia vakuusarvoja, mikä löysentää luotonsaannin ehtoja".

**"LAAJA** johtopäätös koko tähänastisessa tutkimuksessani on, että rahapolitiikkaa ja niin kutsuttua makrovakaupolitiikkaa, jolla pyritään rahoitusmarkkinasektorin vakauttamiseen ja häiriöiden ennaltaehkäisemiseen, on hyvä käsitellä kokonaisuutena. Rahoitusmarkkinoiden tilanne vaikuttaa rahapolitiikkaan ja toisin päin. Suomessa esimerkki makrovakaupolitiikasta ovat

uudet asuntolainojen lainakatot. Niiden tarkoitus on hillitä kotitalouksien velkaantumista. Samanaikaisesti hyvin matalat ohjauskorot kannustavat velanottoon. Raha- ja makrovakaupolitiikan välillä on siis monisyisiä vuorovaikutussuhteita, jotka vaikuttavat eri tavoin ja osin ristiriitaisesti kotitalouksien ja yritysten kannustimiin", selventää Silvo tutkimuksensa tuloksia.

**SILVON** tutkimuksella on yhteiskunnallista merkitystä. "Koen, että tutkimukseni on akateemisuudestaan huolimatta hyvin käytännönläheistä: se tuo uutta informaatiota erityisesti raha- ja makrovakaupolitiikan suunnitteluun, jota keskuspankit voivat hyödyntää." Hän siirtyikin seuraavaksi ekonomistiksi Suomen Pankkiin, jossa hän voi soveltaa käytäntöön tohtoriopintojen aikana ja omassa tutkimuksessa karttunutta tietoa.

**TALOUSTIETEEN** tohtoriopinnot ovat antaneet lahjakkaalle nuorelle tutkijalle paljon muutakin kuin makrotalouden tutkijan ammatin. "Tohtoriopinnot ovat laajentaneet ymmärrystäni taloudesta, joka on tavattoman monimutkainen järjestelmä. Lisäksi ne ovat kasvattaneet kykyä kriittiseen ja analyyttiseen ajatteluun. Olen myös päässyt tutustumaan ja luomaan kontakteja mielenkiintoisiin ihmisiin sekä kotimaassa että ulkomailla erilaisissa konferensseissa ja tutkimusvierailujen avulla, mikä on todella arvokasta."

**VAPAA-AJALLA** Silvo seuraa paljon uutisia ja politiikkaa sekä kotimaassa että kansainvälisesti. Erityisesti Ranska ja ranskan kieli ovat lähellä sydäntä lapsuudessa vietettyjen Ranskan vuosien vuoksi. Harrastuksistaan hän myös toteaa: "Kesäisin purjehdin miehieni kanssa Saaristomereillä. Se, jos mikä, on opettanut tiimityötä!"