

Appendix 2

Tutkimussuunnitelma: Hitastuen mallintaminen

Tutkimuksessa arvioidaan vuosina 2020-2021 valmistuneisiin Hitas-asuntoihin kohdistuvan hintatuen suuruusluokkaa vertailemalla asuntokohtaisesti tuettujen asuntojen myyntihintoja markkinahintaisten asuntojen hintoihin. Analyysissä Hitas -asunnoille mallinnetaan niiden ominaisuuksien perusteella markkinahinnan ennuste käyttäen hyväksi aineistoa markkinahintaisten asuntojen myyntihinnoista ja ominaisuuksista (KVKL asuntohinta-aineisto). Asuntokohtainen tuen määrä on markkinahinnan ja säännellyn hinnan välinen erotus. Mikäli asunnon säännelty myyntihinta on korkeampi kuin ennustettu markkinahinta, ei asuntoon sisälly hintatukea.

Asuntojen markkinahintojen ennuste perustuu asuntojen hedoniseen hintateoriaan. Asunto on tämän teorian mukaisesti erilaisten ominaisuuksien yhdistelmä, jossa eri ominaisuuksilla on omat implisiittiset markkinahinnat. Asuntomarkkinoilla ominaisuuksia ei kuitenkaan hinnoitella erikseen, vaan asuntokaupat määräävät asuntojen ominaisuuksien yhdistelmien kokonaishinnat. Hedonisen hintateorian mukaisesti asuntomarkkinainformaatio (toteutuneet markkinaehtoiset kaupat) kuitenkin paljastavat epäsuorasti asuntojen hintoja määrittävän hedonisen hintafunktion, joka liittyy asuntojen ominaisuudet ja niiden hinnat toisiinsa. Hintafunktion ratkaiseminen asuntojen ominaisuuksien suhteen regressioanalyysillä mahdollistaa epäsuoran hedonisen hinnan selvittämisen asuntojen ominaisuuksille erikseen. Eri ominaisuuksien hedoniset hinnat paljastavat kuinka paljon asunnonostajat ovat keskimäärin olleet valmiita maksamaan kyseisistä asuntojen ominaisuuksista. Tätä todellista maksuhalukkuutta hyödyntämällä voidaan mallintaa Hitas - asuntojen markkinahinnan ennuste, kun tunnetaan Hitas-asuntojen ominaisuudet.

Työn tuloksena syntyy tilaajan käyttöön asunto- ja rakennuskohtainen arvio hintatuen suuruudesta, sekä tiivis dokumentaatio, jossa analyysi on kuvattu ja työn aikana tehdyt ratkaisut perusteltu.

Analyysin toteuttaminen edellyttää, että tutkijaryhmällä on käytössään tilaajan toimittama asuntokohtainen aineisto, josta on johdettavissa seuraavat muuttujat:

- Huoneiston Hitas -myyntihinta (velaton kokonaishinta)
- Huoneiston myyntivuosi
- Huoneistoon kohdistuvan vastikkeen suuruus (tai sen arvio)
- Huoneiston pinta-ala
- Huoneiston huoneiden lukumäärä
- Huoneiston sijaintikerros
- Rakennuksen kerrosten lukumäärä
- Yhtiön sijainti (osoite tai rakennustunnus)

Analyysi toteutetaan vain niille Hitas -asunnoille, joista on mahdollista johtaa yllä olevat tiedot tilaajan toimittamien aineistojen perusteella.