

libera

Analyysi

HELMIKUU 2016

- 1 VAIHTOEHTO KAUPUNGIN
MAANKÄYTÖN ONGELMIIN.
- 2 KAUPUNKI ARPOO JULKISTA
ASUMISTUKEA HITAS-ALENNUKSEN
MUODOSSA TULEVIEN KATTO-
HUONEISTOJEN OMISTAJILLE.
- 3 MAKSUTON TIENKÄYTTÖ ON
YHTEISKUNNALLISTA TUHLAUSTA.

Lisää markkinoita asunto- markkinoille

HEIKKI PURSIAINEN • TUUKKA SAARIMAA

*Suomessa ja erityisesti Helsingissä harjoitettu
asuntopolitiikka ja määnkäytön sääntely on
huonoa ja sitä voidaan parantaa.*





HEIKKI PURSIAINEN, VTT

on Ajatuspaja Liberan toimin-
nanjohtaja. Heikki on kokenut
ekonomisti, jolla on takanaan
pitkä ura niin virkamiehenä,
tutkijana kuin konsulttinakin.
Hän on kilpailupolitiikan, po-
litiikka-arvioinnin ja ekono-
metrian asiantuntija. Heikki on
tuottelias ja näkyvä blogaaja
ja yhteiskunnallinen kommentti-
taattori.



TUUKKA SAARIMAA, KTT

on päätyössään Valtion talou-
dellisen tutkimuskeskuksen
VATT:n erikoistutkija. Hän
on kansainvälisesti tunnettu
asuntomarkkinoiden ja po-
littisen taloustieteen tutkija,
jonka tutkimuksia ilmestyy
säännöllisesti alan parhaissa
julkaisuissa. Tuukka kirjoittaa
yhdessä Heikin kanssa tun-
nettua taloustieteellistä blogia
Asiatonta Lehdistökatsausta.

KIITOKSET

Haluamme kiittää **Essi Eerolaa**,
Klaus Kulttia, **Antti Moisiota** ja
Lasse Pipistä avuliaista kom-
menteista. Virheet ym. ovat
toki omiamme.

1. Johdanto

Käsissäsi olevan analyysin perusväite on se, että Suomessa, erityisesti Hel-
singissä harjoitettu asuntopolitiikka ja maankäytön sääntely on huonoa ja
että sitä voidaan parantaa. Huonolla asuntopolitiikalla, samoin kuin huo-
nolla maankäytön ja rakentamisen sääntelyllä on monta erilaista haittavai-
kutusta. Tärkein näistä on se, että rakennetaan liian vähän ja liian hitaasti.

Liian vähäinen rakentaminen puolestaan johtaa siihen, että ihmiset asu-
vat korkeista hinnoista johtuen ahtaasti ja kaukana keskustasta. Lisäksi liian
suuri osuus ihmisten varallisuudesta on keskittynyt asuntovarallisuuteen.
Mutta näitäkin tärkeämpi haitta on se, että kasvukeskuksiin, kuten pääkau-
punkiseudulle muuttaa liian vähän ihmisiä. Ihmiset, jotka muuten saisivat
paremman työpaikan tai elintason kasvukeskuksissa, eivät pysty muutta-
maan korkean hintatason vuoksi.

Kaupungistuminen siis hidastuu. Kaupungistuminen puolestaan on Suo-
men kehityksen kannalta ensiarvoisen tärkeää. Suomi on vähemmän kau-
pungistunut kuin muut vastaavalla kehitystasolla olevat maat Euroopassa.
Suomen taloustilanne on myös erityisen huono tällä hetkellä. Talouskasvu
on ollut pysähdyksissä jo vuosikausia. Työttömyys on huolestuttavissa lu-
kemissa. Yksi työttömyyttä lisäävä tekijä on huono työvoiman liikkuvuus.

Kaupungistumisen lisääminen rakentamista nopeuttamalla olisi osarat-
kaisu näihin ongelmiin. Työvoiman liikkuminen sinne, missä työ on, voisi
vaikuttaa työttömyyteen varsin nopeasti. Pitkän aikavälin kehityksen kan-
nalta kaupungistuminen on vieläkin tärkeämpi asia. Parhaat ajatukset ja
innovaatiot syntyvät ja leviävät kaupungeissa. Suomi tarvitsee kipeästi lisää
ajatuksia, ja kaupungit ovat ne paikat, jossa niitä syntyy.

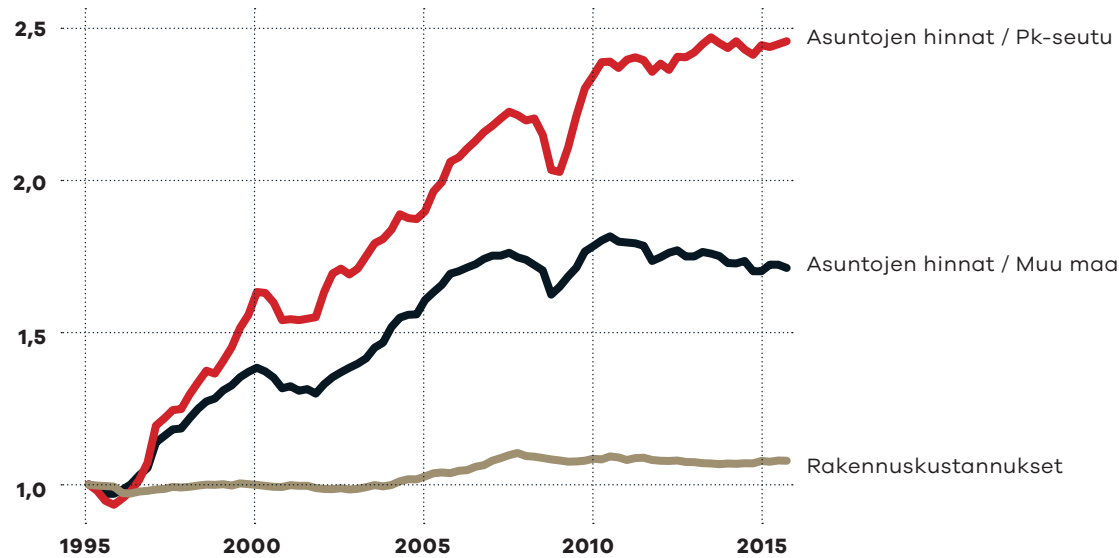
Vaikka kaupungistumisesta on ilmeisiä hyötyjä, ei uusien asuntojen
rakentamisen tarvitse perustua siihen. Asunnot ovat tärkeitä hyödykkeitä
itsessään. Oikeanlaiset ja hyvälle sijainnille rakennettavat asunnot mahdol-
listavat laadukkaamman asumisen yhä useammalle, mikä itsessään kasvat-
taa hyvinvointia. Lisäksi tarjonnan lisääminen alentaa kaikkien asumiskus-

¹ Loikkanen (2013).

KUVA 1.

Asuntojen reaaliset hinnat ja rakennuskustannukset²

HINNAT / KUSTANNUKSET



Lähde: Tilastokeskus.

tannuksia ja siten parantaa erityisesti pienituloisten asemaa. Itse asiassa kaikki tämän analyysin teesit pätevät, vaikka kaupungistumisella ei olisi mitään tuottavuusvaikutuksia. Siksi tässä analyysissä keskitytään pohtimaan nimenomaan asuntorakentamisen suoria hyötyjä. Kaupungistuminen ja siihen liittyvät kasautumishyödyt jätetään hyvin pieneen osaan.

Luontevana johdatteluna nykytilanteeseen toimii kuva 1. Kuva on dramaattinen. Siihen on piirretty kerrostaloasuntojen reaali hinnat koko Suomessa ja pääkaupunkiseudulla vuosina 1995–2015. Vertailun vuoksi kuvassa on myös reaaliset rakennuskustannukset samalta aikajaksolta.

Kuvasta nähdään useita kiinnostavia asioita. Näyttävintä on tietysti asuntojen hintojen nousuvauhti. Pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat ovat 2,5-kertaistuneet kahdessa vuosikymmenessä. Edes pitkään jatkunut lama ei ole lopettanut nousua. Korkeat hinnat kertovat siitä, että halu asua ja muuttaa pääkaupunkiseudulle on kova. Jos asuntoja rakennetaan lisää, yhä useampi pääsee muuttamaan.

Mutta kuva sisältää muutakin tietoa. Asuntojen hintojen nousu johtuu, kuten lukija hyvin tietää, muuttoliikkeen lisäämästä asuntojen kysynnästä. Asuntotarjonta ei ole pystynyt vastaamaan lisääntyneeseen kysyntään, mikä on nostanut hinnat korkeiksi. Kysymys onkin, mitkä tekijät ovat estäneet tarjontaa lisääntymästä riittävästi.

Kuviosta nähdään heti, mitkä eivät ainakaan ole syy liian vähäiseen tarjonnan lisääntymiseen, nimittäin rakennuskustannukset. Kustannusten tasomuutos on ollut tarkastelujaksolla olematon, jos sitä verrataan asuntohintojen nousuun. Toisin sanoen selitys asuntojen hintatasoon täytyy etsiä jostakin muualta kuin varsinaisten talonrakennuspalvelujen tai rakennusmateriaalien tarjonnasta. Asuntotarjonnan rajoitteet eivät ilmiselvästi johdu siitä, etteivät rakennusyritykset olisi pystyneet kannattavasti rakentamaan enemmän. Millä tahansa tavanomaisilla markkinoilla kuvan 1 kaltainen tilanne olisi johtanut tarjonnan lisääntymiseen. Hintojen karkaaminen korkealle kustannustason yläpuolelle olisi kannustanut olemassa olevia yrityksiä laajentamaan ja uusia yrityksiä tulemaan markkinoille. Rakentaminen olisi nimittäin ollut kannattavaa vaikka vähän korkeammallakin kustannustasolla.

Syy tarjonnan jäykkyyteen täytyykin löytyä jostakin muualta. Oikeastaan ainoat ehdokkaat ovat rakennusmaan saatavuus tai sitten rakentamiseen liittyvä julkinen sääntely. Rakennusmaan saatavuuskaan ei edes Helsingissä ole ensisijaisesti maan

»Tässä analyysissä väitetään, että sääntelemällä vähemmän voitaisiin rakentaa enemmän ja nopeammin.

² Kerrostaloasuntojen reaali hintaindeksi ja rakennuskustannusindeksi deflaoituina kuluttajahintaindeksillä vuosineljänneksittäin.

fyysiseen niukkuuteen liittyvä asia. Rakentamatonta tai alikäytössä olevaa maata on varsin paljon. Maan saatavuus on sekin suureksi osaksi kiinni julkisesta päätöksenteosta. Poliitiikka vaikuttaa maan saatavuuteen kaavoituksen ja muiden määräysten kautta, mutta Helsingissä myös kaupungin merkittävän maanomistuksen kautta.

Kuvio viittaa siis samaan johtopäätökseen, johon alan paras tutkimus on päätenyt niin Suomessa kuin maailmallakin. Rakentamisen sääntely ja kaavoitus vähentävät asuntotuotantoa ja pitävät asuntojen hinnat korkeina. Ne ovat myös merkittävän kaupungistumisen este.

Tässä analyysissä väitetään, että sääntelemällä vähemmän voitaisiin rakentaa enemmän ja nopeammin. Hyödyntämällä markkinoita ja hintamekanismia niukat voimavarat voitaisiin kohdentaa paremmin. Paitsi rakentamista myös jo olemassa olevan asuntokannan käyttöä ja asunnon vaihtamista säännellään liikaa. Tämä johtaa siihen, että asuntokanta ei ole parhaassa mahdollisessa käytössä. Myös tätä sääntelyä purkamalla voidaan saavuttaa merkittäviä hyvinvoinnin lisäyksiä.

Analyysissä tarkastellaan asuntomarkkinoita ja rakentamista laajasti ymmärrettynä. Helsingissä rakentamista ohjaa merkittävästi myös kaupungin omistaman maan käyttö. Helsinki hankkii maata ja luovuttaa sitä eteenpäin myymällä ja vuokraamalla. Merkittävä osa uudesta rakentamisesta Helsingissä tapahtuu kaupungin luovuttamalle maalle. Kaupun-

ki käyttääkin maanluovutusta muiden keinojen ohella kaupunkisuunnittelutavoitteiden edistämiseen.

Analyysissä esitetään, että maata ei pitäisi luovuttaa kuin avoimella huutokaupalla. Kaikki muut menettelyt johtavat helposti alihinnoitellun maan muodossa annettaviin tukiaisiin ja maankäytön tehotomuuteen.

Analyysissä keskitytään Helsinkiin ja pääkaupunkiseutuun sen taloudellisen merkityksen vuoksi, mutta samat ongelmat ovat toki muissakin kasvukeskuksissa. Analyysissä ei pyritä käsittelemään kaikkia asunto- tai maankäyttöpoliittikan ongelmia, vaan keskitytään lähinnä pahimpiin ongelmiin sekä ajankohtaisiin aiheisiin.

Analyysin rakenne on seuraavanlainen. Luvussa 2 luonnehditaan yleisesti nykyjärjestelmän ongelmat ja esitetään joitakin peruseriaatteita ratkaisuille. Näitä periaatteita sovelletaan seuraavissa luvuissa, joista kukin käsittelee jotakin asunto- tai maankäyttöpoliittikan osa-aluetta. Luvussa 3 käsitellään kaupungin maan hankintaa ja luovutusta. Luvussa 4 puolestaan pohditaan, miksi Helsinki on niin pieni. Luvussa 5 käsitellään kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Viimeisessä varsinaisessa luvussa 6 vaaditaan markkinoita myös tienkäyttöön ja pysäköintiin. Luvussa 7 kerrataan lyhyesti johtopäätökset.

Tekstin joukkoon on siroteltu erillisiä tietolaatikoita, jotka käsittelevät jotakin luvun teemaan liittyvää asiaa. Niitä voi lukea joko erikseen tai yhdessä muun tekstin kanssa.

2. Yleistä ongelmista ja mahdollisista ratkaisuista

2.1. Mihin rakentamisen ja maankäytön sääntelyä tarvitaan?

Aloitetaan siitä, mitä rakentamisen ja maankäytön sääntelyllä pitäisi kaupunkitaloustieteen mukaan tavoitella. Sääntelyn tavoitteena on taloustieteellisellä slangilla sanottuna sisäistää ulkoisvaikutuksia³. Valaistetaan tätä aika kammottavaa ilmaisua yksinkertaisella esimerkillä.

Jos kaupungin laidalle rakennetaan uusi talo, jonka asuntojen myyntihinta ylittää rakennuskustannukset, niin mitään erityisiä ongelmia ei ole. Maa-alueen omistaja haluaa omistukselleen suurimman mahdollisen tuoton. Tämä ohjaa omistajan rakentamaan tontille arvokkaimman mahdollisen

rakennuskannan. Siis sellaisen, jota tulevat asukkaat eniten arvostavat. Juuri näin toimisi myös hyväntahtoinen ja kaikkittietävä kaupunkisuunnittelija. Tämä johtuu siitä, että maanomistaja toimii tässä tahtomattaan tulevien asukkaiden edunvalvojana.

Tulevien asukkaiden arvostukset näkyvät heidän halukkuudessaan maksaa asunnoista tontilla. Kun rakennuttaja rakentaa talon tai talot, joiden hinnan ja rakennuskustannusten erotus on suurin, siitä tulee samalla myös tuleville asukkaille kaikkein arvokkain. Yhteiskunnallinen etu ja rakennuttajan etu kulkevat käsi kädessä.

Ongelma syntyy, kun halutaan rakentaa keskelle jo valmiiksi rakennettua aluetta. Rakennettavan uuden talon ominaisuudet vaikuttavat naapuritaloissa

³ Hyvä kaavoituksen ja maankäytön taloustieteen yleistös on Fischel (2015). Myös teoksen Laakso ja Loikkanen (2004) luku 16 keskittyy kaavoitukseen ja maankäyttöön.

jo asuvien ihmisten hyvinvointiin. Esimerkiksi jättimäinen, huomattavasti naapuritaloja korkeampi talo saattaisi olla rakennuttajan kannalta tuottoisin. Mutta tällainen talo, joka peittää taivaan, alentaisi nykyisten asukkaiden hyvinvointia ja asuntojen arvoa.

Toisin sanoen yhden toimijan (rakennuttajan) toiminta vaikuttaa kielteisesti jonkun muun (naapurien) hyvinvointiin ilman että tätä korvataan näille. Juuri tätä kutsutaan taloustieteellisessä slangissa ulkoisvaikutukseksi. Ongelma on siinä, että muuten hyvin toimiva markkinatalous ei välttämättä pysty ratkaisemaan ulkoisvaikutuksia. Niiden ottaminen huomioon saattaa vaatia jonkinlaista julkista väliintuloa.

Talon pienentäminen ja madaltaminen muutamalla kerroksella vähentäisi rakennuttajan hyvinvointia, mutta lisäisi naapurien. Mikäli naapurien saama lisäys on suurempi kuin rakennuttajan kustannus, yhteiskunnallisen hyvinvoinnin kannalta pienempi talo on parempi. Ulkoisvaikutus voi syntyä

myös muista syistä, esimerkiksi lisääntyneen liikenteen tai muiden haittojen vuoksi. Myös arvokkaan ympäristön tuhoutuminen voi olla ulkoisvaikutus.

Paras mahdollinen kaavoitus ja muu sääntely pakottaa rakennuttajan

»Kun sääntely on oikeaa, tontin markkinahinta kertoo paitsi tontin arvon rakennuttajalle, myös sen yhteiskunnallisen arvon.

ottamaan huomioon vaikutukset muihin kaupunkilaisiin⁴. Onnistuessaan sääntely saa rakennuttajan rakentamaan täsmälleen oikean kokoisen talon. Siis sellaisen, joka johtaa suurimpaan mahdolliseen yhteiskunnalliseen hyvinvointiin. Kun sääntely on oikeaa, tontin markkinahinta kertoo paitsi tontin arvon rakennuttajalle, myös sen yhteiskunnallisen arvon. Samoin rakennuspäätös voidaan huoletta jättää yksityiselle rakennuttajalle, jolla on nyt täsmälleen oikeat kannustimet. Julkinen puuttuminen hintoihin ei enää ole ulkoisvaikutusten vuoksi tarpeen.

Ulkoisvaikutusten olemassaolo ei suinkaan aina tarkoita, että julkinen väliintulo on tarpeen. Ihmiset pystyvät itse vapaaehtoisesti ratkaisemaan monia ulkoisvaikutusten tuottamia ongelmia. Julkinen puuttuminen saattaa myös luoda tilalle uusia, pahempia ongelmia. Näin juuri on käynyt Helsingin kaupunkisuunnittelussa ja maankäytössä.

Luetellaan seuraavaksi joitakin mahdollisesti merkittäviä asuntopolitiikkaan ja maankäyttöön liittyviä ulkoisvaikutuksia.

1. Uuden rakentamisen vaikutus vanhoihin asukkaisiin.

Tästä jo puhuttiin ylempänä. Sillä, millaisia rakennuksia ihmisten naapuriin rakennetaan, on vaikutuksia heidän hyvinvointiinsa ja asuntojensa hintaan.

2. Rakentamisen vaikutukset ympäristöön, niin luonnon- kuin rakennettuunkin.

Tämäkin mainittiin jo. Ihmiset arvostavat viihtyisää ja puhdasta ympäristöä. Rakentaminen vaikuttaa ympäristöön.

3. Naapurustovaikutukset.

Sillä, millaisessa naapurustossa ihmiset asuvat, voi olla merkittäviä vaikutuksia ihmisten elämään. Suomesta luotettavaa tietoa on vähän ja naapurustojen väliset erot pienempiä kuin maailmalla. Silti voi olla, että eläminen kurjassa naapurustossa voi vaikuttaa esimerkiksi ihmisten koulutus- tai työmarkkinamenestykseen.

4. Kasautumishyödyt ja -haitat.

Kasautumishyödyillä tarkoitetaan sitä, että ihmiset ovat tuottavampia silloin kuin he työskentelevät tiheästi asutetuilla alueilla muiden ihmisten ympäröiminä. Samoin korkeasti koulutettujen ihmisten keskittymissä tuottavuus on korkeampi ja kasvaa nopeammin kuin muualla. Tämä voi johtua esimerkiksi tiedon ja hyvien toimintatapojen leviämisestä. Nämä ovat kaupungistumisen keskeisiä hyötyjä, ja kaupunkien kasvun esteiden poistaminen on tärkeää juuri näiden vuoksi. Mutta tämä mielenkiintoinen aihe ansaitsisi kokonaan oman analyysinsä, joten näitä vaikutuksia ei juuri käsitellä tässä.

5. Liikenteen ulkoisvaikutukset.

Tienkäyttöä ei Helsingissä ole hinnoiteltu lainkaan ja pysäköinti on suuresti tuettua. Tämä johtaa merkittäviin autoilun ulkoisvaikutuksiin. Autoilijat eivät ota käyttäytymisessään huomioon muille ruuhkana ja pysäköintipaikan etsintäkustannuksena aiheuttamaansa haittaa.

Rakentamiseen ja maankäyttöön liittyy siis ongelmia, joita markkinat eivät yksinään pysty ratkaisemaan. Julkinen väliintulo on tarpeen, mutta vaikea kysymys on tietysti se, millainen väliintulo on parasta. Hyvä sääntely on sellaista, joka sisäistää ulkoisvaikutukset, sen sijaan että aiheuttaisi uusia, pahempia ongelmia.

2.2. Politisoituminen aiheuttaa ongelmia

Nyt on siis todettu se, että julkiselle sekaantumiselle rakentamiseen ja maankäyttöön on olemassa jär-

⁴ Kun puhumme maankäyttöpäätöksistä, saatamme joskus puhua taloustieteellisen kirjallisuuden tapaan kaavoituksesta (engl. zoning), vaikka oikeudellisesti kysymys voi olla jostakin muusta hallintotoimenpiteestä.

LAATIKKO 1:

Asuntojen hinnat ja asuntopoliitiikka

Korkeat hinnat eivät ole sinänsä huono asia. Kallis hyödyke on arvokas. Helsingissä on kallista, koska ihmiset haluavat asua täällä. Korkea hinta kertoo, että asunto on rakennettu oikeaan paikkaan.

Asuinrakentamisen hyöty ei synny hintojen laskusta, eikä hintojen nousu ole rakentamatta jättämisen kustannus. Kokonaishyvinvointi ei muutu hintojen muuttuessa. Hinnan laskiessa myyjä häviää täsmälleen yhtä paljon kuin ostaja voittaa. Vuokran noustessa vuokralainen häviää täsmälleen yhtä paljon kuin vuokranantaja voittaa.

Asuntojen rakentamisen yhteiskunnallinen hyöty tulee asunnoista itsestään. Jos asunnon hinta eli ostajan maksuhalukkuus ylittää asunnon rakennuskustannuksen, asunto on yhteiskunnallisesti hyödyllinen.

Minkään muun hyödykkeen tapauksessa tuotantopäätöksiä ei perustella hintavaikutuksilla. Uusia autoja ei tuoteta siksi, että vanhojen autojen hinnat

laskisivat. Näin ei pidä toimia asuntojenkaan tapauksessa.

Asuntojen hinnat välittävät meille tietoa siitä, millaisia asuntoja halutaan ja missä halutaan asua. Selvennetään asiaa esimerkiksi, jossa on kaksi muuten samanlaista asuntoa, mutta toisesta matka-aika keskustaan on 15 minuuttia lyhyempi. Lähempänä keskustaa oleva asunto on 20 000 euroa kalliimpi. Hintaero paljastaa asunnonostajien maksuhalukkuuden eli sen, kuinka paljon he ovat valmiita maksamaan paremmasta sijainnista.

On tietenkin aiheellista kysyä, mitä sitten jos kahdesta samanlaisesta asunnosta keskustaa lähempänä oleva maksaa 20 000 euroa enemmän? Ei kai kaikkea pidä mitata rahassa?

Täytyy kuitenkin ymmärtää, että 20 000 euroa on nyt pois perheen muusta kulutuksesta. Tämä tarkoittaa vähemmän lomamatkoja, huonekaluja, harrastuksia tai 20 000 euron edestä vähemmän vapaa-aikaa perheen kanssa. Maksuhalukkuus kertoo, että perhe on

valmis luopumaan muista sille tärkeistä asioista. Perhe on miettinyt asian huolellisesti läpi ja tehnyt itsensä kannalta parhaan mahdollisen valinnan.

Tämä asuntojen hinnoissa oleva informaatio tulisi ottaa vakavasti kaavoituspäätöksissä. Järkevä julkisen sektorin tavoite olisi edistää rakentamista alueille, joilla hinnat ovat korkeat (yli rakennuskustannusten). Uustuotanto on pieni osa asuntokantaa, eikä merkittävään rakentamisen lisääminen välttämättä laske hintatasoa. Ei kuitenkaan voida sanoa, että politiikka olisi epäonnistunut, jos uustuotannosta huolimatta hinnat eivät ole laskeneet.

Hintoja ei tulisi käyttää asuntopoliitiikan toimivuuden mittarina, vaan politiikan ohjauksvälineenä. Kaavoitetaan sinne, missä hinta ylittää rakennuskustannuksen. Tarjonnan lisääntymisen sivuvaikutuksena myös asuntojen hinnat laskevat.

keviä perusteluja. Hyvällä sääntelyllä voidaan lisätä yhteiskunnallista hyvinvointia. Hyväntahtoinen ja kaikkietietävä suunnittelija puuttuisi siellä täällä markkinoiden toimintaan ja yhteiskunnalla kokonaisuuksena menisi paremmin.

Mutta todellisuudessa sääntelyä, kuten muutaakaan yhteiskunnallista päätöksentekoa ei valitettavasti harjoita hyväntahtoinen ja kaikkietietävä suunnittelija. Kaavoitusta ja muuta sääntelyä ohjaa poliittinen päätöksenteko. Poliitiikka on kaapannut aitoja markkinaongelmia ratkaisemaan tarkoitetun sääntelyn ja siitä on tullut erilaisten hyvien ja vähemmän hyvien päämäärien ajamisen yleistyökalu.

Keskeinen kaupungin poliittikkaväline on kunnallinen kaavoitusmonopoli. Kaupunki saa käytännössä päättää, mitä mihinkin paikkaan sen alueella rakennetaan. Kaavoitus on niitä varsin harvoja poli-

tiikka-alueita, joissa kuntapoliitikoilla on todellista valtaa. Esimerkiksi sosiaali- ja terveyspalveluiden ja koulutuksen järjestämisessä kuntien toimintavapaus on hyvin rajoitettua. Piirre korostuneen entisestään, kun suunnitteilla oleva perusteellinen uudistus siirtää vastuun sosiaali- ja terveystoimesta pois kunnilta. Kuntien päätöksentekijät haluavatkin pitää kaavoitusmonopolista kiinni kynsin hampain.

Koska kaavoitus on kuntapoliittikkojen käsissä, näiden kohtaamat kannustimet ovat aivan keskeisiä. Päätöksentekijöiden kannustimiin liittyy kaksi tärkeää piirrettä. Ensimmäinen on se, että vain nykyiset kaupunkilaiset äänestävät. Vaikka poliitikot olisivat täydellisen hyväntahtoisia ja kaikkietietäviä kaupunkilaisten asiamiehiä, tulevia kaupunkilaisia ei edusta kukaan. He eivät äänestä.

Nykyisten kaupunkilaisten varallisuudesta niin

»Koska kaavoitus on kuntapoliitikkojen käsissä, näiden kohtaamat kannustimet ovat aivan keskeisiä.

suuri osa on asuntovarrallisuutta, että kaikki he ovat äärimmäisen kiinnostuneita sen arvoon vaikuttavasta toiminnasta. Tässä on tietysti hyvät puolensa, kun asuntojen omistajilla on kannustimet pitää huolta siitä että kaupunkiympäristö säilyy hyvänä⁵. Huonona puoleena on kehitysvastaisuus ja ns. *nimby*-ilmiö (engl. *not in my back yard*).

Tulevien asukkaiden etuja ei siis aja kukaan edes ihanteellisessa paikallisdemokratiassa. Mutta tietenkään kaupunkipoliitikot eivät ole hyväntahtoisia saati kaikkietäviä. Heillä on kaikki inhimilliset puutteet, merkittävimpänä niistä tietysti keskittyminen omaan ja oman eturyhmän etuun. Toinen kannustinongelma onkin se, että poliitikot eivät itse kohtaa päätöksiensä hyötyjä ja kustannuksia, koska he tekevät päätöksiä julkisten, eivät omien varojensa käytöstä.

Sen vuoksi käy helposti niin, että kaupunkilaisten hyvinvoinnin sijaan poliittinen päätöksenteko edistää tiettyjen etuoikeutettujen ryhmien asiaa. Tehoton rakentaminen ja maankäyttö hyödyttävät usein näkyvästi jotakin suhteellisen pientä ryhmää. Haitat sen sijaan leviävät kaikille kaupunkilaisille vähän korkeampina veroina, huonompina palveluina tai pienempinä asuntoina. Tämä on yleinen julkisen päätöksenteon ongelma, mutta kuten tässä analyysissä osoitetaan, ongelma on erityisen paha kaupunkisuunnittelussa.

2.3. Ongelmat

Politisoitumisen aiheuttamia ongelmia vilahtivat jo äskeisessä osaluvussa. On ehkä kuitenkin hyvä koota ne myös yhtenäiseksi listaksi.

1. Väärät tavoitteet

Järkevän sääntelyn tarkoitus on sisäistää ulkoisvaikutuksia. Muut politiikkatavoitteet saavutetaan paremmin välineillä, jotka vaikuttavat niihin suoraan. Tulonjako on syytä ratkaista verotuksella ja tulonsiirroilla. Kulttuurin ja urheilun tukeminen kannattaa ratkaista suoralla näihin kohdistuvalla tuella. Jos ongelma on se, että sairaanhoitajilla ja poliiseilla ei ole varaa asua Helsingissä, korotetaan näiden ammattiryhmien palkkoja. Kaupungin maaomistusten, rakennussääntelyn ja kaavoituksen käyttäminen näiden tavoitteiden saavuttamiseen on tuhlaavaa, epätasapuolista ja läpinäkymätöntä.

2. Tuhlaus

Merkittävin syy siihen, ettei sääntelyllä ja kaavoituksella kannata tavoitella muita politiikkatavoitteita on

siihen liittyvä resurssien tuhlaus. Otetaan esimerkiksi tulonjakoon liittyvät tavoitteet. Näitä yritetään monesti ratkaista ns. kohtuuhintaisella tai sosiaalisella asuntotuotannolla. Kuten luvussa 5 osoitetaan, tämä on monella tavalla järjetöntä. Kun sosiaalisista syistä asuntoja myydään tai vuokrataan markkinahintaa halvemmalla, kysymyksessä on tulonsiirto asukkaille. Tulonsiirron kustannus kaupungille on saamatta jääneen markkina- ja toteutuneen vuokran tai -hinnan välinen erotus. Samaa tulonsiirtoon päästäisiin myymällä rakennus markkinahintaan ja antamalla lisärahat halutulle väestöryhmälle.

Sosiaalinen asuntotuotanto on vain hyvin monimutkainen tapa tehdä tämä sama asia. Tilanne on vielä pahempi jos sosiaalisista syistä tontille ei rakenneta maksimaalisen arvokasta rakennusta. Tässä tapauksessa tulonsiirto asukkaille on kustannusta pienempi, ja julkisia varoja kaadetaan Kankkulan kaivoon.

Tonttien antaminen alennuksella suosittuihin tarkoituksiin johtaa täsmälleen samanlaiseen lopputulokseen. Arvokkaan Kivinokan käyttäminen minimökkikylänä on ääriesimerkki siitä, miten tuhlailevaa maankäyttö voi olla.

Liiallinen ja huono sääntely on myös merkittävä hyvinvoinnin tuhlauksen lähde. Jos sääntelyn vuoksi kaupunkia rakennetaan yhteiskunnallisen hyvinvoinnin näkökulmasta liian hitaasti, matalasti ja harvasti, hyvinvointikustannukset voivat olla todella merkittäviä.

Erityismaininnan ansaitsee myös autoilu ja pysäköinti. Näitä tuetaan merkittävästi eri tavoin. Teiden käyttämisestä ei tarvitse maksaa lainkaan, mikä täysin ennustettavasti johtaa ruuhkautumiseen. Pysäköinti ei ole markkinahintaista ja rakennusyhtiöt pakotetaan rakentamaan pysäköintipaikkoja sääntelyn perusteella. Kaikki tämä johtaa tuhlaukseen.

3. Läpinäkymättömyys

Äskeiset esimerkit paljastavat tuhlauksen lisäksi toisen keskeisen sääntelyyn liittyvän ongelman. Asuntopoliitiikan tai maankäytön avulla annettujen tukien ja tulonsiirtojen suuruutta ja kustannuksia on vaikea havaita. Markkinahintojen alle myytyjen tai vuokrattujen asuntojen tai tonttien markkinahintaa on vaikea arvioida. Asuntojen ja tonttien hinta riippuu monimutkaisesti niiden sijainnista ja muista ominaisuuksista. Uskottava arvio vaatii usein huolellisen ekonometrisen tutkimuksen.

Vielä vaikeampaa on arvioida, mikä olisi esimerkiksi samalle tontille rakennetun isomman rakennuksen arvo. Näin liiallisen tai haitallisen sääntelyn kustannuksia on hyvin vaikea arvioida. On kuitenkin selvää, että ne ovat merkittäviä. Esimerkiksi jos uusi kaupunginosa olisi voitu ilman merkittävää hyvinvointitappiota rakentaa kauttaaltaan kerrosta korkeammaksi, menetetään tuhansien ihmisten asuinpaikkoja.

⁵ Esim Fischel (2015) kuvailee laajasti ns. homevoter-hypoteesia, jonka mukaan asunnonomistajat ovat paikallispolitiikan kannalta merkittävän väestöryhmä.

Kaupungilla ei lisäksi ole mitään velvollisuutta arvioida sosiaaliseen asuntotuotantoon, tonttien luovuttamiseen tai kaavoitukseen liittyviä kustannuksia tai ilmoittaa niistä tilinpidossa. Tämä siitä huolimatta, että kustannukset ovat aivan yhtä todellisia kuin kaikki muutkin kaupungin menot. Jos kaupunki esimerkiksi luovuttaa alihintaan tontin, on kustannus tontin markkinahinnan ja myyntihinnan välinen erotus. Tämä on samanlainen kustannus kaupungin veronmaksajille kuin mikä tahansa muukin kaupungin menoerä. Sitä ei kuitenkaan yleensä edes arvioida, saati että se näkyisi tilinpidossa niin, että kaupunkilaiset voisivat käydä siitä samanlaista kansalaiskeskustelua kuin muista menoista.

Kukaan ei tiedä, mikä on vuotuinen kustannus Kivinokan pienoismökkikylästä tai Talin golfkentästä. Kukaan ei tiedä, millainen kustannus liittyy siihen, ettei Jätkäsaaresta rakennettu korkeampaa. Kaupunkipäättäjät pääsevät siksi aivan liian helpolla. Kansalaisten on mahdotonta tietää millaisia kustannuksia päätöksillä on. Avoimet, suorat tuet ovat tästäkin näkökulmasta parempia.

4. Kansalaisten epätasapuolinen kohtelu

Tulonsiirtojen ja tukien antaminen asuntopolitiikan tai maankäytön avulla on myös perustavalla tavalla epätasapuolista. Markkinahinnan alle myytävien tai vuokrattavien kohteiden kysyntä ylittää aina tarjonnan. Tämä johtaa siihen, että niitä täytyy säännöstellä tavalla tai toisella. Esimerkkejä tästä ovat Hitas-arpajaiset ja valikointi kaupungin vuokra-asuntoihin. Samoin historia toimii säännöstelymekanismina: esimerkkeinä tästä Talin golf-kenttä ja Kivinokan pienoismökkikylä. Koska kaikki varallisuustasoltaan tai harrastuksiltaan samanlaiset kaupunkilaiset eivät pääse tukien tai tulonsiirtojen piiriin, kaupunki kohtelee kansalaisia epätasapuolisesti. Avoimet, suorat tuet taas jaetaan yleensä tasapuolisten kriteerien perusteella.

5. Huonot kannustimet ja hintasignaalin häviäminen

Huono sääntely ja epäsuorat tuet ovat ongelmallisia myös sen vuoksi, että ne hävittävät markkinahinnan antaman informaation ja oikeat kannustimet. Kun asuntoja myydään tai vuokrataan alle markkinahinnan, ihmiset ostavat liian suuria asuntoja. Asumiseen käytetään liikaa resursseja ja ei-säädeltyjen asuntojen hinnat nousevat. Jos sen sijaan ihmisille annetaan suoria tulonsiirtoja, ihmiset käyttävät näistä vain osan asumiseen ja loput muihin käyttötarkoituksiin. Pahimmillaan tilanne on liikenteessä, jossa hintasignaalia ei ole lainkaan.

Samoin sääntelemällä huonosti rakentamista asiat hoidetaan niin, ettei hintasignaali pääse vaikuttamaan rakennuspäätöksiin. Järkevintä olisi rakentaa sinne, missä asuntojen arvo rakennuskustannuksiin verrattuna on korkein. Hintasignaalin pitäisi myös ohjata rakentamiskorkeutta ja -tiivyyttä. Tiukka sään-

tely estää tämän ja tuhoaa tärkeimmän informaation siitä mihin ja mitä pitäisi rakentaa.

Lisäksi alihinnalla myytävä tonttimaakaan kannustaa siihen, että tonttimaasta ei kilpailla hinnalla vaan lobbaamalla. Hintakilpailu johtaa sekä veronmaksajien että yhteiskunnallisen hyvinvoinnin kannalta hyvään lopputulokseen. Lobbaamalla tapahtuva kilpailu puolestaan johtaa huonoon lopputulokseen.

2.4 Ratkaisuperiaatteet

Nyt kun ongelmat on hahmoteltu yleisluontoisesti, on aika julistaa joukko periaatteita, joihin nojautuen niitä on mahdollista yrittää ratkaista tai edes lieventää.

1. Hyvä sääntely on suureksi osaksi riippumatonta tulonjakotavoitteista.

Sääntelyn tarkoituksena on sisäistää ulkoisvaikutuksia. Muut politiikkatavoitteet, erityisesti tulonjako, kannattaa hoitaa suorilla toimenpiteillä. Koska näin on, järkevä sääntely on suureksi osaksi täysin riippumatonta tulonjakotavoitteista. Monessa sääntelyyn liittyvässä kysymyksessä oikea ratkaisu ei riipu arvioijan poliittisista tai eettisistä näkemyksistä. On vain tyhmää ja viisasta sääntelyä.

2. Sääntelyn kustannukset, hyödyt ja tulonjakovaikutukset täytyy saada esiin.

Kaavoitus ja muu sääntely on suosittua kansalaisten keskuudessa. Kuntapoliitikoille se on merkittävä valan lähde. On siis epätodennäköistä, että poliittiselle kaavoitusmonopolille olisi jokin realistinen vaihtoehto. Siksi on erittäin tärkeää, että kaavoituksen ja muun sääntelyn kustannukset ja hyödyt saadaan kansalaisten näkyviin. Vain tämä varmistaa sen, että kansalaiskeskustelu ja poliittinen prosessi ohjaavat päätöksentekoa oikeaan suuntaan.

Nykyjärjestelmässä on piirteitä, jotka tekevät kustannuksista ja hyödyistä täysin läpinäkymättömiä. Alle markkinahintaan luovutetut tontit, myydyt tai vuokratut asunnot, rakennusmääräykset, kaavoituksella

asetetut korkeus- ja tiheysrajoitukset, ilmainen tienkäyttö ja subventoitu pysäköinti ovat vain joitakin esimerkkejä politiikkatoimista, joiden kustannukset jäävät piiloon.

Toimiva paikallisdemokratia edellyttää, että päätöksenteon kustannuksia ja tulonjakovaikutuksia ei voi piilottaa kansalaisilta käyttämällä välineenä sääntelyä suorien tukien ja panostusten sijasta.

3. Hinta- ja muuta markkinainformaatiota pitää käyttää päätöksenteon ohjaamisessa.

Markkinainformaatiota on käytettävä rakentamisen ja kaavoituksen ohjaamiseen nykyistä enemmän. Julkisuudessa kuulee jatkuvasti kaupunkisuunnitte-

»Kukaan ei puhu siitä, kuinka monta paitaa tai polkupyörää lisää tarvitaan vuoteen 2025 mennessä.

lijoiden kertovan, kuinka monta asuntoa johonkin "tarvitaan" vaikka seuraavan 20 vuoden aikana⁶. Tällainen puhe on taloudellisen ajattelun näkökulmasta aivan hassua. Kukaan ei puhu siitä, kuinka monta paitaa tai polkupyörää lisää tarvitaan vuoteen 2025 mennessä.

Kaikki tietävät, että paitojen määrä tulevaisuudessa riippuu siitä, mitä paitamarkkinoilla tapahtuu. Paitamarkkinoilla se, millaisia paitoja ihmiset haluavat, miten ja missä niitä valmistetaan, miten ihmisten varallisuus kehittyy, mitä tapahtuu teknologialle ja niin edelleen määrää hintamekanismin kautta tulevaisuuden paitojen määrän. Kaikki ymmärtävät, että jos paitojen tulevasta määrästä ja laadusta päättämään asetetaan suunnittelukomitea, seurauksena on jotakin kamalaa. Komitea ei kerta kaikkiaan voi onnistua, vaan tuloksena on väärä määrä vääräntäisiä paitoja, joita valmistetaan väärällä teknologialla.

Kaupunkisuunnittelussa on sama ongelma. Suunnittelijat eivät voi tietää, millaisissa paikoissa ihmiset haluavat asua ja työskennellä. Siksi rakentamisen ja

kaavoituksen pitää seurata markkinasignaaleja. Yksinkertaisimmillaan tämä tarkoittaa sitä, että pitää rakentaa sinne, missä ero asuntojen arvon ja rakennuskustannusten välillä on suurin. Rakentamiskorkeuden, -tiiviyden ja -laadun täytyy olla sellaista, että ne maksimoivat kaupungin arvon. Ilman markkinahinnan antamaa informaatiota tämän saavuttaminen on mahdotonta.

4. Kaupunkiin tarvitaan lisää markkinoita.

Yleinen teema tässä analyysissä on se, että kaupunkiin tarvitaan lisää markkinoita. Markkinat ovat tehokas tapa organisoida myös rakentamista ja kaupungin kasvua. Markkinat tuottavat hintainformaatiota, joka ohjaa rakentamista sinne, missä se tuottaa eniten arvoa. Hintasignaali kannustaa ihmisiä toimimaan järkevästi niin rakentamisessa kuin liikenteessäkin. Asuntojen ja tonttimaan markkinahinta kertoo kansalaisille politiikkatoimenpiteiden vaihtoehtokustannukset, joiden avulla poliittista päätöksentekoa voidaan arvioida.

3. Läpinäkyvyyttä maan myyntiin ja vuokraamiseen

3.1. Jos ei ole markkinoita, ei tiedetä markkinahintaa

Helsinki omistaa paljon maata. Merkittävä osa uudisrakentamisesta tapahtuu kaupungin omistamalle tai alunperin omistamalle maalle. Maaomaisuuden arvoa on mahdotonta arvioida, vaikka sankarillisia yrityksiä onkin tehty⁷. Kaupunki käyttää maaomaisuuttaan monien politiikkatavoitteiden saavuttamiseen. Vain pieni osa maasta huutokaupataan eniten tarjoavalle, mikä olisi oikeastaan ainoa tapa varmistaa, että se myydään tai vuokrataan markkinahintaan. Käytämme analyysissä taloustieteellistä ilmaisua huutokauppa, vaikka usein tässä yhteydessä puhutaan tarjouskilpailuista.

Huutokauppaamisen sijaan kaupunki vuokraa maata erilaisiin käyttötarkoituksiin laskennallisilla tai alennetuilla vuokrilla. Yksi tärkeimmistä käyttökohteista on ns. kohtuuhintainen asuminen, kuten Hitas- ja ARA-kohteet mukaan lukien kaupungin omat vuokra-asunnot. Kaupunki vuokraa näihin tontteja hyvin edulliseen hintaan⁸. On vaikeaa, ellei

mahdotonta sanoa alennuksen suuruutta, koska tietoa tonttien markkinavuokrasta ei ole.

Näiden alennettujen vuokrien lisäksi kaupunki vuokraa ja myy niin asunto- kuin liiketonttejakin muihin tarkoituksiin. Menettelyjä vuokralaisten ja ostajien löytämiseksi näyttää olevan useita erilaisia. Vuokrasopimuksia ja myyntejä tehdään eri tavoilla. Avoin huutokauppa, jossa korkein tarjous voittaa ei ole suinkaan ainoa käytetty menettely.

Kaupungin julkilausuttu tavoite on, että suuri osa maanluovutuksesta tapahtuu käypään eli markkinahintaan. Mutta silloinkin, kun tavoitteena pitäisi olla on käypä- tai markkinahintaisuus, mutta huutokauppaa ei ole järjestetty, on mahdotonta tietää, mikä kohteen todellinen markkinavuokra tai -hintaa olisi ollut. Kukaan ei siis käytännössä tiedä, kuinka lähellä markkinatasoa hinnat ja vuokrat ovat. Ne eivät luonnollisesti voi olla markkinahintoja korkeammalla, joten luultavasti ne ovat niiden alapuolella, kenties merkittävästikin.

Kaupunki myös ottaa maata omaan käyttöönsä, kuten hiljattain Keskustakirjaston⁹ rakentamista

6 Yle (2016): Pääkaupunkiseudun asuntomarkkinat kuumenevat – alueelle tarvitaan satojatuhansia uusia asuntoja.

7 Ks. esim. Peltola (2014).

8 Helsingin kaupunki (2013), Peltola (2014).

9 Keskustakirjasto (2016).

varten. Näiden hankkeiden kustannuslaskelmissa tontin arvona käytetään jonkinlaista laskennallista arvoa. Käytännössä tämä on usein reilusti markkinahinnan alapuolella. Koska markkinainformaatiota ei ole käytössä, on vaikea sanoa, minkä suuruinen alennus tarkkaan ottaen on.

Maan luovuttamisessa muuten kuin huutokaupalla, tapahtuipa se asuinrakentamista, liiketilojen rakentamista tai julkisen sektorin omia käyttötarkoituksia varten, on aina sama ongelma.

On huomattavaa, että tämä liittyy nimenomaan siihen, että luovuttajana on kaupunki. Yksityisten välisissä sopimuksissa ongelmaa ei ole, koska molemmilla osapuolilla on voimakas kannustin saada itselleen mahdollisimman hyvät kaupat. Poliitikoilla ja virkamiehillä ei ole vastaavia kannustimia, koska kaupan kohteena oleva varallisuus ei ole heidän omaansa.

Päinvastoin, päätöksentekijöillä on kannustimet suosia kannattajilleen hyödyllisiä tai aatteellisesti lähellä olevia tahoja edullisilla vuokra- tai myyntisopimuksilla, kun kustannukset jäävät piiloon. Kenties vielä suurempi ongelma on se, että julkisten hankkeiden todelliset kustannukset jäävät piiloon, kun käytettävän maa-alueen hintaa vähätellään. Ongelma ei edes riipu päättäjien pahoista tarkoituksista. Kun kustannuksia ei kunnolla tiedetä, on helppo tehdä huonoja päätöksiä silkkää tietämättömyyttään.

Mainitut ongelmat eivät ole pelkkiä teoreettisia mahdollisuuksia. Tarkastellaan tätä asiaa jo mainitun Keskustakirjasto-esimerkin avulla¹⁰. Esimerkki on valittu sen selkeyden vuoksi. Suurin osa kaupungin maanluovutuksista tapahtuu paljon proosallisempaan käyttöön, mutta tähän liittyy täsmälleen samanlaisia ongelmia. Kirjasto rakennetaan paraatipaikalle kaupungin kalleimmalle maalle. Tontin omistaa Helsingin kaupunki, joka vuokraa sitä kirjaston omistamalle kiinteistöyhtiölle. Suunnitelman mukaan¹¹ kirjaston tontin vuokra on 5 prosenttia tontinarvosta. Tuottoprosentti on varsin järkevä, mutta laskelmassa käytetty tontinvuokra on vastavasti pöyristyttävä. Kaupunki nimittäin arvioi, että tontin arvo on 350 euroa kerrosneliömetriltä.

Vertailun vuoksi mainittakoon, että asemakaavoitettujen pientalotonttien mediaanihinta Helsingissä oli 994 euroa kerrosneliömetriltä¹². Koska tämä tilasto perustuu pientalotontteihin, jotka tyypillisesti sijaitsevat kaukana keskustasta, on 994 euroa tietenkin rankka aliarvio keskustan tonttihinnoista. Jotta päästään tuolle 350 euron tasolle, on mentävä Hyvinkäälle asti.

Tämä tarkoittaa, että kirjaston todellinen kustannus veronmaksajille on väitettyä huomattavasti suurempi. Kaupunki omistaa keskustasta tontin, jonka se voisi tietenkin myydä tai vuokrata eniten tarjoavalle avoimessa huutokaupassa. Kun kaupunki

rakentaa tontille kirjaston, se menettää nämä rahat. Tontista saatavilla rahoilla kaupunki voisi ostaa vaikkapa Kalliosta tai miksei Kontulasta halvemman tontin ja rakentaa täsmälleen samanlaisen erinomaista arkkitehtuuria edustavan kirjaston. Rahaa jäisi yli esimerkiksi sairaanhoitajien palkkaamiseen tai verojen alentamiseen.

Keskustakirjaston kustannus riippuu siis täysin siitä, mikä on tontin markkina-arvo. Kun tätä ei tunneta, ei tiedetä kirjaston kustannustakaan. Niinpä kunnollista julkista keskustelua Keskustakirjaston sijaintipaikasta ei koskaan käytykään. Järkevän keskustelun julkisista valinnoista täytyy perustua mielekkäisiin arvioihin kustannuksista ja hyödyistä. Voi hyvin olla, että kansalaisten enemmistö olisi halunnut kirjaston samalle tontille, vaikka kustannukset olisi laskettu oikeinkin. Mutta tämä olisi ollut tietoon perustuva päätös.

Markkinahinnan puuttuminen tekee siis maan käytön kustannuksista läpinäkymättömiä ja siten päätöksenteosta huonoa. Tämä johtaa kahdenlaiseen ongelmaan. Pahempi on se, että rakennetaan vääriä asioita vääriin paikkoihin, kuten on riski Keskustakirjaston kohdalla.

Toinen on se, että maata luovutetaan alihinnalla etuoikeutetuille ryhmille. Siis tuetaan halvalla maalla sellaisia ihmisryhmiä, jotka eivät tavanomaisilla sosiaalipolitiikan kriteereillä olisi tulonsiirtojen kohteena. Tämä on siinä mielessä lievempi ongelma, että siinä varallisuutta siirretään taskusta toiseen, mutta ei välttämättä tuhota. Näin tapahtuu esimerkiksi silloin, jos rakennuttaja saa tontin alennuksella, mutta rakentaa aivan samanlaisen talon kuin olisi rakentanut ilman alennustakin.

Keskustakirjasto ei suinkaan ole ainoa esimerkki samasta ongelmasta. Kaikissa julkisissa ja puolijulkisissa rakennushankkeissa, kuten Guggenheimissa tai Musiikkitalossa on täsmälleen sama ongelma. Rakennuspaikat ovat monesti aika ainutlaatuisia, joten ilman avointa huutokauppaa markkinahintaa on vaikea tietää. Luonnollisesti hankkeiden puuhamiehillä ei ole kannustimia arvioida todellisia kustannuksia.

Muita maa-alueita, joihin kohdistuvan veronmaksajien vuokratuen suuruus on täysin epäselvä, on paljon. Talin golf-kenttä on ehkä kuuluisin ja pöyristyttävin. Kentän alueelle mahtuisi asumaan tuhansia ihmisiä, mutta silti kaupunki vuokraa aluetta golf-seuralle.

Kukaan ei tiedä, kuinka paljon veronmaksajat tukevat seuraa. Tuki lieenee aika suuri: seura tuskin maksaa samaa vuokraa kuin tuhansien ihmisten asuinalueen markkinavuokra olisi.

Muita vastaavia esimerkkejä ovat siirtolapuutarhat, Kivinkokan pienoismökkialue ja onneksi kohta

10 Itseplagiarismitunnustus: tämä on muunnelmä aiemmasta blogikirjoituksesta <http://asiatonlehdistokatsaus.blogspot.fi/2014/10/keskustakirjaston-kustannus.html>

11 Keskustakirjasto (2016). Hankesuunnitelma, s. 50.

12 Maanmittauslaitos (2013).

rakennettava Malmin lentokenttä ja Keskuspuisto. Näiden kokonaan rakentamatta jättämisen kustannukset ovat suuret. Kukaan ei myöskään tiedä, mikä on menetetyn tontinvuokran arvo pyörätie Baanalla.

Kaikissa on kysymys samasta asiasta. Kukaan ei tiedä, kuinka paljon alueiden käyttäjät saavat kaupungilta vuokratukea, koska kukaan ei tiedä markkinavuokraa. Informoitu kansalaiskeskustelu alueiden käytöstä on vaikeaa, koska mitään kustannustietoja ei ole käytettävissä. On tietysti mahdollista, että informoitu kansalaismielipide kääntyisi alueiden säilyttämisen kannalle, mutta nyt alueiden tehotomasta käytöstä hyötyvät ryhmät, kuten golfarit tai minimökkeilijät voivat esittää kaunopuheisia näkemyksiä alueiden nykykäytöstä ilman että tehokkaan

kaupunkirakentamisen kannattajat pystyvät kiistatomaan osoittamaan kaupunkilaisten siirtävän näille merkittävän määrän varallisuutta.

Vuokratuen suuruus on tietysti kiinnostavaa siinä mielessä, että julkisia varoja käytetään pienten hyvin toimeentulevien ryhmien eduksi. Yleensä kaikki lienevät samaa mieltä, että julkisten tulonsiirtojen keskeinen tarkoitus on huono-osaisten auttaminen. Suurin osa ihmisistä lienee sitä mieltä, että golfareiden auttaminen julkisilla tulonsiirroilla ei ole sosiaalipoliittisesti perusteltua.

Mutta, kuten toivottavasti on tullut ilmi aiemmin, tulonsiirto ei ole ainoa asia joka on pielessä. Golf-kenttä on tehotonta maankäyttöä siinä mielessä, että golfareiden saama hyöty golf-kentästä on

LAATIKKO 2:

Leikkisä ratkaisu tehottomaan maankäyttöön

Tietyillä eturyhmillä on suuret kannustimet pitää maankäyttö tehottomana. Tekstissä mainittiin esimerkiksi Talin golf-kentällä pelaavat golf-seuralaiset, jotka hyötyvät siitä, että kaupunki vuokraa aluetta halpaan hintaan. Golf-kerholaisilla ei ole kannustimia suostua alueen rakentamiseen, koska he eivät saa rakentamisen hyötyjä itselleen, mutta menettävät edullisen pelipaikan.

Samanlainen ongelma vaivasi Malmin lentokenttää, mutta sen rakentaminen näyttää nyt todennäköiseltä.

Vastaava tilanne on myös Kivinokan mökkialueella. Kivinokka on Herttoniemen vieressä oleva virkistysalue, jossa on pieniä lomamajoja. Majan koko on korkeintaan 12 m². Toisin sanoen todella arvokkaalle alueelle saa rakentaa vain 12 m² kokoisia vähän leikkimökkejä suurempia mökkejä. Kivinokan mökkiläiset ovat onnistuneet kaatamaan alueen maltillisetkin rakennussuunnitelmat. Perusteena on se, että virkistysalueella käy muitakin kuin mökkiläisiä. Tosiasiasa tietenkin mökin omistajat saavat alueen rakentamatto-

muudesta paljon enemmän hyötyä kuin siellä käyvät muut kaupunkilaiset. Samantyyppinen tilanne vallitsee myös Helsingin useissa siirtolapuutarhoissa.

Vähän toisenlaisen esimerkin tarjoaa Katajanokan rannan rakentamissuunnitelma. Katajanokan rantaan mahtuisi tuhansien ihmisten asuinalue. Mutta samalla entisten asuntojen merinäköala poistuisi. Vanhat asukkaat vastustavat ankarasti rakentamista.

Kaikissa näissä tapauksissa lobbaaminen johtaa tehottomaan maankäyttöön. Tehottomuus ei tarkoita sitä, että tietyt ihmisryhmät hyötyvät ja muut eivät. Tehottomuus tarkoittaa sitä, että hyötyjät hyötyvät vähemmän kuin kärsijät kärsivät. Maankäytön tehottomuus voidaan esimerkin tapauksissa paljastaa hyvin helpolla ajatusleikillä, joka itse asiassa tarjoaa samalla hauskan tavan ratkaista ongelma.

Voidaan nimittäin miettiä sitä, mitä tapahtuu, jos kaupunki lahjoittaa esimerkin alueet niiden alikäytöstä hyötyjille. Yhtiötetään Talin golf-kentän maa-alue, kaavoitetaan sii-

hen asuntoja ja lahjoitetaan golf-seuran jäsenille. Jäsenet saavat sitten itse päättää maan omistavan osakeyhtiön kautta jatkaako se golf-toimintaa vai rakennuttaako asuntoja. Kovin monta kuukautta ei mene siihen, kun nostokurjet ilmestyvät paikalle.

Aivan samalla tavalla voidaan toimia Kivinokan mökkialueella, siirtolapuutarhoissa ja Katajanokalla. Lahjoitetaan maa-alueet mökkiläisille ja nykyisen merinäköalan haltijoille. On ilmiselvää, että alueet rakennetaan nopeasti.

Maankäytön tehottomuus paljastuu tästä välittömästi. Jos rakentamisesta koituvat hyödyt tulevat golfareille tai mökkiläisille itselleen, nämä huomaavat heti hyötyjen olevan suuremmat kuin pelipaikan tai mökin menetyksestä koituva haitta ja suostuvat rakentamaan. Näin ollen, jos ei olla huolestuneita tulonjakokysymyksistä vaan rakentamistehokkuudesta, niin sopivilla maalahoitusten ja kaavoituksen yhdistelmällä erilaiset Pro- ja Näpit Irti – milloin mistäkin -liikkeet lakkaavat nopeasti olemasta tehokkaan maankäytön ongelma.

pienempi kuin alueen rakentamatta jättämisestä koituva menetys. Rakentajat ja tulevat asukkaat voisivat maksaa golfareille täyden korvauksen menetetyistä golfkentästä, ja silti jäädä plussalle. Asia osoitetaan hauskahkon ajatusleikin avulla oheisessa tietolaatikossa 2.

Tämä tarkoittaa sitä, että maailma on kokonaisuutena köyhempi paikka, koska golf-kenttää tai Kivinnokkaa ei rakenneta. Olisi periaatteessa mahdollista samanaikaisesti parantaa golfareiden ja kaikkien muiden hyvinvointia rakentamalla kentälle asuntoja ja kompensoimalla golfareita. Tietenkin todellisuudessa kompensaation antaminen olisi tuskin mahdollista, koska kaupunkilaiset eivät pitäisi tätä erityisen reiluna.

Kaikki äsken mainitut esimerkit ovat tietysti suhteellisen dramaattisia poikkeustapauksia. Suurin osa kaupungin maanluovutuksesta tapahtuu aivan tavalliseen asunto- ja liikehuoneistokäyttöön. Mutta tähän arkipömpöön maanluovutukseen sisältyy aivan sama ongelma kuin näihinkin silloin kuin luovutus tapahtuu muuten kuin avoimella huutokaupalla.

Ongelma ei tällöin ole yleensä siinä, minkä tyyppinen rakennus tontille pitäisi rakentaa. Jos siihen on kaavoitettu liikehuoneisto ja tontti luovutetaan tähän käyttöön, sille toki rakennetaan suunnitelman mukainen liikehuoneisto. Mutta vain avoin huutokauppa varmistaa, että tontista saadaan korkein mahdollinen hinta ja että korkeimman tarjouksen tekijä voittaa. Jos tontti luovutetaan muulla tavoin, ei ole mitään takeita siitä, että hinta tai vuokra on lähellä markkinahintaa. Tämä johtaa aivan samoin kuin aiemmissa esimerkeissä siihen, että kaupunkilaiset tukevat tontin saajaa markkinahinnan ja toteutuneen hinnan erotuksella.

Lisäksi luovutuksella on äskeisten esimerkkien kaltainen tehottomuusvaikutus. Tehottomuus johtuu siitä, että ilman huutokauppaa tontti ei mene sille yritykselle, jolle tontti on kaikkein arvokkain. Yritys, jolle tontti on arvokkain on se, jolla on paras idea liikehuoneistoksi tai se, jonka rakennuskustannukset ovat kaikkein alhaisimmat. Jos tontti menee jollekin muulle, varallisuutta tuhoutuu, koska tontille ei rakenneta parasta taloa tai rakennuskustannukset ovat liian suuret.

On vaikea sanoa, kuinka merkittävästä ongelmasta yksittäisten tonttien kohdalla on kysymys. Mutta kaupunki luovuttaa niin paljon maata, että ongelma on todennäköisesti kokonaisuutena merkittävä.

3.2 Huutokaupat ja rehellinen kirjanpito

Mikä siis neuvoksi? Järkevintä olisi luoda järjestelmä, jossa maakaupat tapahtuisivat aina markkinahintaan. Näin maankäytön muodossa tapahtuva julkisten varojen käyttö tulisi selvästi näkyviin ja tehokkuustappiokin tulisi helpommin havaittavaksi. Järjestelmän pitäisi olla siis sellainen, että aina

kun maata luovutettaisiin johonkin erityiskäyttöön, kuten urheilukeskukselle, musiikkitalolle, keskustakirjastolle, kohtuuhintaiseen tuotantoon tai ranta-saunakompleksille, niin kaupunki joko saisi tontista täyden hinnan tai sitten alihintaiseen luovutukseen liittyvä piilotuki tulisi täysin näkyväksi.

Seuraavaksi hahmotellaan, kuinka tämä voidaan saada aikaan avoimella huutokaupalla muutaman esimerkin avulla. Pohditaan aluksi tyyliä Keskustakirjaston rakennuspäätöstä. Luvut ovat keksittyjä, mutta päätösongelma aivan sama kuin todellisenkin kirjaston rakentamisessa. Yksinkertaisuuden vuoksi tarkastellaan tontin myyntiä. Sama ajattelu pätee yhtä lailla tontin luovuttamiseen vuokraamalla.

Kaupunki suunnittelee Keskustakirjastoa. Sovitaan, että kaupunkilaiset ovat valmiita maksamaan 80 miljoonaa Keskustakirjastosta. Sovitaan, että muut kustannukset rakentamisesta ovat 70 miljoonaa. Näin ollen kaupunkilaiset ovat valmiita maksamaan tämän lisäksi 10 miljoonaa tonttikustannuksia.

Kaupunki omistaa tontin, jolle kirjastoa suunnitellaan. Kysymys on siitä, kannattaako siihen rakentaa kirjasto vai kannattaako tontti käyttää johonkin muuhun. Vastauksen löytäminen edellyttää, että tiedetään tontin arvo parhaassa vaihtoehtoisessa käytössä. Kuten aiemmin todettiin, tämä arvo on yhtä suuri kuin tontin markkinahinta oikein kaavoitettuna. Ongelma on luonnollisesti se, että kukaan ei tiedä, mikä tämä hinta on.

Kaupungin päätöksentekijöillä on arvosta varmaankin parempi käsitys kuin kansalaisilla. Mutta päätöksentekijät saattavat myös arvostaa kirjastoa kansalaisia enemmän, esimerkiksi koska haluavat jättää näkyvän perinnön. Voi myös olla, että päätöksentekijät eivät tiedä tontin arvoa, mutta koska kysymys ei ole heidän omista rahoistaan, kannustimet selvittää tarkasti kirjastotontin kustannuksia ovat heikot.

Tuloksena on se, että kaupunki voi arvostaa tontin täysin alakanttiin, ja kansalaisille syntyy väärä tai ainakin hyvin epämääräinen käsitys kirjaston todellisista kustannuksista. Kirjasto saatetaan hyvinkin rakentaa, vaikka tontin todellinen arvo olisi vaikka 30 miljoonaa. Kun ihmiset eivät havaitse hankkeen todellisia kustannuksia, julkinen päätöksenteko johtaa huonoon lopputulokseen. Julkisia rahoja tuhlaataan 20 miljoonaa, koska 80 miljoonan arvoisesta kirjastosta maksetaan 100 miljoonaa. Juuri näin saattaa hyvinkin tapahtua todellisen Keskustakirjaston tapauksessa. Kukaan kun ei tiedä sen todellisia kustannuksia.

Hyvään päätöksentekoon liittyvät siis seuraavat piirteet: 1) on pystyttävä selvittämään tontin markkinahinta oikein kaavoitettuna, 2) kirjasto pitää rakentaa vain, jos markkinahinta on alle 10 miljoonaa.

Piirre 2 on aika vaikeaa saavuttaa sen vuoksi, että poliittinen päätöksenteko harvoin perustuu täydellisesti kustannus-hyötynalyysille. Kansanvalta harvoin johtaa yksittäistapauksissa optimaalisiin

LAATIKKO 3:

Kiinteistövero vai maan vuokratulot

Joskus ajatellaan, että Helsingin varallisuustilanne on erityisen hyvä, koska Helsinki omistaa suuren osan maa-alastaan ja saa maasta vuokratuloa. Helsingin varallisuusaseman näkökulmasta maanomistuksen jakautumisella kaupungin ja yksityisten kesken ei kuitenkaan ole väliä. Ainoa tärkeä asia on kunnan rajojen sisällä olevan maan arvo. Tämä johtuu siitä, että kunnalla on käytettävissään maanarvoon kohdistuva kiinteistövero, jonka

avulla kunta saa tuloja yksityisten omistamista tonteista periaatteessa samalla tavalla kuin, jos kunta omistaisi tontit itse ja keräisi niistä vuokratuloja.

Itse asiassa kunnan maanomistus ja vuokraaminen on kiinteistövero joustamattomampi tapa kerätä kunnalle tuloja sen alueella olevasta maaomaisuudesta. Koska Helsinki omistaa suuren osan maa-alastaan ja vuokraa maata pitkällä elinkustannusindeksiin sidotuilla vuokrasopimuksilla,

Helsingin on vaikeaa leikata kaupungin investoinneista koituva arvonnousu kaupungille. Vaikka kaupunki investoisi parempiin liikenneyhteyksiin, jotka nostavat rakennetun maanarvoa, sen tulot eivät nouse lainkaan vuokrasopimusten jäykkyyden vuoksi. Sen sijaan, jos maa olisi yksityisessä omistuksessa, liikenneyhteyksien paraneminen näkyisi ajan myötä tonttien verotusarvoissa ja siten lisäisi kaupungin kiinteistöverotuloja.

päätöksiin.

Sen sijaan voidaan yrittää toiseksi parasta ratkaisua: päätöksenteon pitää olla sellaista, että päätöksenteon kustannukset tulevat selvästi näkyviin. Siis vaikka päätöksenteko ei menisikään ihan oikein, kansalaiset näkisivät selvästi paljonko kirjasto maksaa.

Olisi tietenkin mahdollista kysyä tontin hinnasta asiantuntija-arvio, mutta kun kysymys on ainutlaatuisesta keskustatontista, arvio olisi tuskin erityisen hyvä. Asiantuntijalla ei myöskään ole kannustimia pohtia innovatiivisesti tontin parasta mahdollista käyttötarkoitusta, saati laskea tontin arvoa viimeisen päälle tarkasti. Hänhän ei itse ole rakentamassa siihen mitään.

Paljon parempi tapa saada tontin hinta selville on määritellä vaihtoehtoiset käyttökohteet ja järjestää huutokauppa, jossa käyttökohteet kilpailevat keskenään. Hyvin järjestetty huutokauppa on sekä teoreettisesti että empiirisesti osoitettu yhdeksi parhaista tavoista paljastaa kuinka arvokkaita varallisuusesineet, kuten tontit ovat eri toimijoille¹³. Tulos pätee aivan yhtä hyvin julkisille kuin yksityisillekin tarjoajille.

Kenties yksinkertaisin menettely on se, että kaupunki kaavoittaa tontin kaavoittajan mielestä parhaaseen vaihtoehtoiseen käyttötarkoitukseen, olipa tämä sitten asuntoja, liikehuoneistoja tai mitä tahansa.

Nyt on helppo osoittaa, että tontin huutokauppaaminen avoimessa huutokaupassa, johon kirjastohankkeenkin olisi pakko osallistua, johtaa oikeansuuntaiseen tulokseen. Kirjastohanke voi voittaa huutokaupan vain jos se tarjoaa enemmän kuin korkein yksityinen tarjoaja, eli toisin sanoen yli

markkinahinnan.

Niinpä jos kaupunki voittaa huutokaupan, sekä markkinahinta ja kaupungin maksuvalmius tulevat selvästi kansalaisten näkyviin. Markkinahinta on nimittäin yhtä suuri kuin korkein yksityisen tarjoajan tekemä tarjous.

Se on siis hinta, jonka asuntorakennuttaja olisi ollut halukas maksamaan tontista sen kaavoituksen mukaisessa asutokäytössä. Samalla se kertoo arvion kirjastotontin todellisesta kustannuksesta kaupungille. Markkinahinta on se rahamäärä, jota tontista olisi saatu asutokäytössä. Myymällä tontti tuolla hinnalla rakennuttajalle, nuo rahat olisi voitu sitten käyttää kaupungin muihin menoihin tai veronalennuksiin. Kaupunkilaiset siis saavat rehellisen arvion siitä, kuinka paljon julkisia varoja kirjastoon käytetään tonttimaan muodossa.

Kaupungin maksuhalukkuus puolestaan näkyy sen tarjouksen suuruudesta. Kaupunkilaiset eivät ehkä pysty vaikuttamaan suoraan siihen, kuinka paljon päätöksentekijät ovat valmiita menemään yli markkinahinnan. Mutta tämä maksuhalukkuus tulisi väistämättä kaupunkilaisten tietoon, kun tarjoukset julkistetaan. Tämä vähentäisi tarjouksen tekijöiden kannustimia tehdä liian suuria tarjouksia.

Kaupungin päättäjien olisi siis pakko pohtia tarkasti, kuinka paljon tontista ollaan valmiita maksamaan tarjousta laadittaessa. Nykyisinhän näin ei ole, koska oman tontin luovuttaminen omaan käyttöön ei edellytä sen paremmin tarkkuutta kuin läpinäkyvyyttä.

Järjestelyssä on tietysti se ongelma, että kaupunki itse kaavoittaa tontin vaihtoehtoiseen käyttöön, esi-

¹³ Huutokaupan voi toteuttaa niin, että kunkin osallistujan tarjous heijastaa tämän todellista maksuhalukkuutta. Huutokauppaneikanismi, joilla on tämä ominaisuus on esim. ns. toisen hinnan huutokauppa. Se on erikoistapaus ns. Vickery-mekanismissa. Ks. Milgrom (1997).



CREATIVE COMMONS/JANNE HEINONEN

KUVA 2. Tuliko Jätkäsaaresta tarpeeksi korkea?

merkissä asunnoiksi. Kaavoittaja ei kenties ole kovin innovatiivinen, eikä sillä ole kannustimia tehdä tontista kallista kirjastohankkeen näkökulmasta. Jos tontti on aivan erikoislaatuinen, voi ehkä olla järkevää rakentaa siihen jotakin tavanomaista jännittävämpää. Kirjastohankkeen tyyppisiä hankkeitahan monesti perustellaan sillä, että keskustaan saadaan ns. wow-arkkitehtuuria.

Ongelma voidaan ratkaista sallimalla yksityisten yrittäjien tehdä omia ehdotuksiaan tontin käytöstä. Kaupungin täytyisi sitten oman kaavansa lisäksi ottaa nämä mukaan kilpailuun tai ainakin perustella miksi ajatukset hylätään. Tontin vaihtoehtoisen käyttäjien kannustimet ovat aivan erilaisia kuin virkamiesten.

Heidän oma intressinsä on keksiä alueelle mahdollisimman arvokas käyttötarkoitus. Joku haluaa alueelle kauppakeskuksen, toinen hotellin, kolmas yrityksen pääkonttorin, neljäs yhdistetyn liikehuoneisto-asuintornitalon.

Kun vaihtoehtoiset käyttötarkoitukset ovat selvillä, voidaan järjestää huutokauppa ihan samalla tavalla kuin aiemmin kuvattiin. Kaupungin on osallistuttava huutokauppaan ja paljastettava näin sekä tontin markkinahinta että kaupungin maksuhaluus. Näin kaupunkilaiset tietävät huomattavasti nykyistä paremmin kuinka maata käytetään.

Samantyyppistä logiikkaa voidaan soveltaa kaikkien kaupungin omistaman maan luovutukseen. Esimerkiksi entiselle junaradalle rakennetun Baanan kustannuksista ei ole mitään tietoa. Niin innokkaita pyöräilijöitä kuin tämän kirjoittajat ovatkin, kaupungin arvokkaimmalle tonttimaalle rakennetun pyörätien pitäisi kilpailla reilusti esimerkiksi asuntorakentamisen kanssa. Baana olisi voitu kaavoittaa asunnoiksi ja kaupungin olisi pitänyt ostaa se

pyörätiekäyttöön avoimessa tarjouskilpailussa. Vain tällä tavoin Baanan todellinen kustannus olisi tullut näkyviin.

Vähän huutokauppa-ajatusta virittämällä se soveltuu myös tilanteisiin, joissa kaupunki haluaa tietyn yrittäjän tai yritystyyppin tietylle tontille. Nykyisin tämä tapahtuu luovuttamalla tontti alennetulla hinnalla tai ainakin ilman huutokauppaa. Tässäkin tontinluovutukseen sisältyvä julkinen tuki jää piiloon. Huutokaupalla tuki voidaan tehdä näkyväksi.

Kaupunki voi esimerkiksi olla valmis maksamaan siitä, että tietylle esimerkiksi ravintolakäyttöön varatulle tontille tulee saunakompleksi tavallisen terassiravintolan asemesta. Mutta tietenkään tästä ei kannata maksaa mitään vain. Siksi myös tässä tapauksessa olisi syytä järjestää huutokauppa, jossa kaupunki myöntää saunayrittäjän tarjoukselle tietyn rahasumman suuruisen tuen. Saunayrittäjä saa tontin, jos tuettu tarjous voittaa. Jälleen kaupunkilaiset näkevät suoraan, mitkä olivat markkinahinta, kaupungin toteutunut ja maksimituki saunahankkeelle.

Maan kauppaaminen avoimissa huutokaupoissa tuo siis tonttimaan todelliset kustannukset näkyviin. Tämä pätee yhtä hyvin poikkeuksellisissa tilanteissa kuten keskustakirjaston kohdalla kuin tavanomaisemmassakin kaupungin tontinluovuttamisessa. Johtopäätös on selvä: maata pitäisi luovuttaa ainoastaan avoimilla huutokaupoilla. Näin siinä tapauksessa, että kaikki osallistujat ovat yksityisiä tahoja, mutta myös silloin kuin kaupunki tai muu julkinen toimija haluaa tontin itselleen tai haluaa tukea jotakin tiettyä yrittäjää.

Ei tietysti ole mitään lopullisia takeita siitä, että demokraattinen prosessi johtaa järkevään tonttipolitiikkaan, vaikka kustannukset tulisivat näkyviin oikean maanluovutusmekanismin avulla. Mutta

kustannustietoinen demokraattinen prosessi johtaa varmasti järkevämpään tonttipolitiikkaan kuin sellainen, jossa kustannukset ovat piilossa.

3.3. Pitääkö kaupungin omistaa maata?

Itse asiassa äskenen malli on tarpeettoman monimutkainen. Yksinkertaisinta olisi, jos kaupunki ei hankkisi ollenkaan maata eteenpäin myytäväksi. Kaupungin maankäyttöön liittyvät poliittiset tavoitteet voidaan saavuttaa pelkästään kaavoituksen ja muun sääntelyn avulla. Kaupungilla ei siis ole mitään kaupunkisuunnitteluun liittyvää intressiä omistaa maata. Päinvastoin, jos kaavoitus on optimaalista, maan luovutus muuta kuin markkinahintaan on hyvinvointia vähentävää.

Jos siis kaikki maa olisi yksityisten hallussa, kaupunki joutuisi aina ostamaan tai vuokraamaan

tarvitsemansa tontit markkinahintaan, ja ongelma ratkeaisi pelkästään sillä. Mitään erityisjärjestelyjä ei tarvittaisi. Kaikki kaupungin hankkeisiin käytetyn maan kustannukset olisivat automaattisesti läpinäkyviä.

Miksi kaupunki sitten hankkii maata? Maan hankinta on kaupungille tulonlähde. Kaupunki saa maasta tuloja ottamalla itselleen kaavoituksesta tai infrastruktuurin rakentamisesta koituvan hinnan nousun. Mutta kaupunki voisi hyvin verottaa tätä arvonnousua ilman maan lunastamistakin, kuten tietolaatikossa 3 todetaan. Näin siis periaatteessa, ottamatta huomioon mahdollisia juridisia ongelmia. Voi olla, että kaupungin maanhankinnasta luopuminen on mahdotonta eri syistä. Silloin ehdotuksen mukainen politiikan ja myynnin erottaminen toisistaan tuottaa nykyistä paremman lopputuloksen.

4.

Helsinki on liian pieni

4.1. Miksi näin on?

Kun kaupunkiin muuttaa lisää asukkaita, he ruuhkauttavat kaupunkia, mikä voi johtaa nykyisten asukkaiden elämänlaadun heikkenemiseen. Toisaalta kasautumiseduista johtuen työmarkkina-alueelle muuttavat työntekijät nostavat kaikkien muiden tuottavuutta. Myös palvelutarjonnan kirjo voi kasvaa asukasmäärän kasvaessa. Suuremmassa kaupungissa riittää kysyntää eksoottisemmille ravintoloille ja useammalle teatterille kuin pienessä kaupungissa. Tästä hyötyvät kaikki kaupungin asukkaat.

Kaikki nämä ovat ulkoisvaikutuksia, eli vaikutuksia, joita uudet asukkaat eivät ota muuttopäätöksensä huomioon. Osa vaikutuksista on positiivisia ja osa negatiivisia. Joka tapauksessa on mahdollista, että ilman julkisen vallan toimia, kaupungista tulee liian iso tai liian pieni. Hyväntahtoinen ja kaikkietävä suunnittelija osaisi jälleen ottaa tulevien ja nykyisten asukkaiden hyvinvoinnin huomioon ja rakentaa sopivan kokoisen kaupungin.

Teoreettisen pohdinnan lisäksi Helsingin ja koko pääkaupunkiseudun kokoa voidaan tarkastella myös empiirisesti. Kysykäämme siis, onko Helsinki nyt jo liian iso eli ovatko ruuhkautumisesta aiheutuvat haitat kasautumis- ja muita hyötyjä suuremmat.

Kuvassa 2 on hajontakuvi, jossa pystyakselilla on seutukunnan¹⁴ keskimääräinen vanhojen asuntojen neliöhinta ja vaakakselilla seutukunnan keskimääräiset tulot. Kuten kuvasta nähdään, tulotasolla ja asuntojen hinnoilla on selvä positiivinen yhteys.

Tämä ei ole yllättävää, koska palkkojen nousu lisää alueen houkuttelevuutta ja asuntojen kysyntää. Jos tarjonta ei reagoi lisääntyneeseen kysyntään, asuntojen hinnat nousevat.

Kuvasta voidaan päätellä muutakin. Helsingin seutukunta nimittäin erottuu selvästi muista seutukunnista. Siellä on korkeammat tulot, mikä heijastaa osittain sitä, että pääkaupunkiseudulla asuu erilaisia ihmisiä kuin muualla, mutta myös sitä, että työ on tuottavampaa kasautumiseduista johtuen. Tarinamme kannalta vielä tärkeämpää on se, että Helsingin seutukunnassa asuntojen hinnat ovat reilusti korkeammat kuin pelkän tulotason perusteella voisi odottaa. Tämä tarkoittaa puolestaan sitä, että Helsingin seudulla täytyy olla korkea elämänlaatu. Kukaan ei olisi valmis maksamaan asunnoista Helsingin seudulla näin paljon enemmän, jos alueen elämänlaatu olisi erityisen alhainen.

On myös muistettava, että Helsingissä ja etenkin kantakaupungissa hinnat ovat vielä korkeammat kuin seutukunnassa keskimäärin, mikä korostaa juuri Helsingin korkeaa elämänlaatua.

Onkin melko selvää, että Helsinki ei ole lähellä tilannetta, jossa ruuhkautumisen haitat olisivat kasautumisen ja väestönkasvun hyötyjä suuremmat. Näin ei ole edes kaupungin keskustassa. Toisin sanoen Helsinki on nykyään liian pieni.

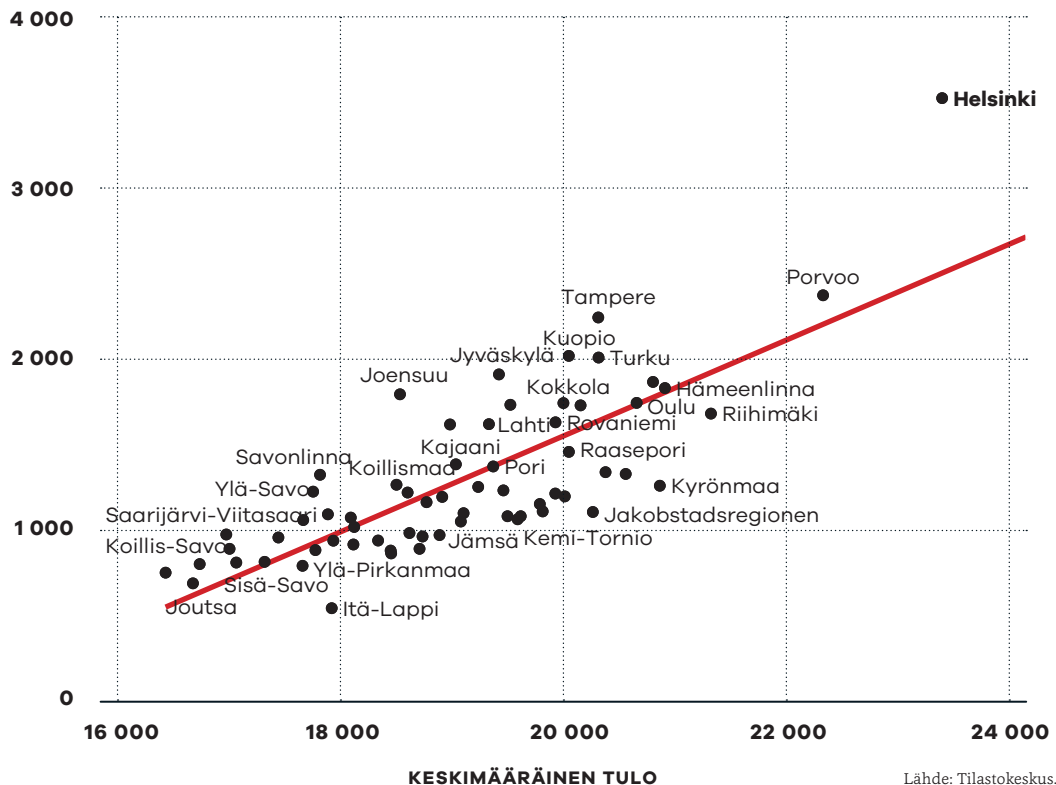
Miksi Helsinki sitten on liian pieni? Tämä johtuu siitä, että Helsinkiä ei ole suunnitellut hyväntahtoinen ja kaikkietävä suunnittelija vaan poliittisesti

¹⁴ Seutukunta-jako mukailee melko hyvin, vaikkakaan ei täydellisesti yhtenäisiä työmarkkina-alueita.

KUVA 3.

Keskimääräiset tulot (2013) ja asuntojen neliöhinnat (2014) seutukunnittain.

NELIÖHINTA



Lähde: Tilastokeskus.

ohjattu kaavoittaja. Tilanne on ongelmallinen, koska kaavoitusoikeus on kunnilla. Kaavoittaja siis ajaa nykyisten asukkaiden etua, eikä uusilla asukkailla ole mahdollisuuksia vaikuttaa kaavapäätöksiin. Ongelmaa pahentaa se, että kukaan ei oikein tiedä, ketkä jäävät ilman asuntoa, joten suuren kansanliikkeen kokoaminen kaavoituksen lisäämiseksi on vaikeaa. Kansalaisliikkeitä syntyy sen sijaan helposti vaikkapa lentokentän tai mökkikylän säilyttämiseksi, koska niistä hyöttyy rajattu joukko ihmisiä.

4.2. Matalan rakentamisen kustannukset esiin

Tarkastellaan kaupungin kasvua vielä yksittäisen uuden asuinalueen näkökulmasta. Helsingin keskustan läheisyyteen, erinomaiselle sijainnille rakennetaan parhaillaan Jätkäsaaren asuinalue. Jätkäsaaresta arvioidaan 2020-luvun puolivälissä olevan noin 17 000 asukasta ja 6 000 työpaikkaa. Jätkäsaaresta tulee siis väkiluvultaan reilusti keskimääräistä suomalaista kuntaa suurempi.

Vapaaehtoisien asuntojen neliöhinnat ovat Jätkäsaaresta korkeat, joidenkin arvioiden mukaan vähintään 6 000 €/m². Rakennuskustannukset ovat puolestaan noin 3 000 €/m². Yksi 60 m² asunto tuottaa siis 180 000 euroa hyvinvointia ((6 000 – 3 000) X 60).

Laskelma ja luvut ovat tietysti karkeita arvioita, mutta auttavat suuruusluokkien hahmottamisessa.

Jätkäsaaresta rakennusten keskikorkeus on noin 7 kerrosta. Jos Jätkäsaari olisi kerroskorkeudeltaan vaivaisen yhden kerroksen korkeampi, alueelle mahtuisi suurin piirtein 2 000 ihmistä enemmän. Jos nämä asuisivat 1000:ssa 60 neliön asunnossa, yhteiskunnan hyvinvointi kasvaisi 180 miljoonaa euroa. Jotta kerrosrajoitus olisi järkevä, täytyisi joidenkin muiden kärsiä yli 180 miljoonan euron tappio lisäkerroksesta.

Tämä on itse asiassa alaraja kerroskorkeuden rajoittamisen kustannuksista, koska voi olla, että rakennusliikkeet rakentaisivat useita lisäkerroksia, jos se vain sallittaisiin. On myös mahdollista, että uudet asukkaat itse asiassa tekisivät kaupungista viihtyisämmän ja työvoimasta tuottavamman. Nämä hyödyt tulisivat tuon 180 miljoonan euron päälle. On myös muistettava, että asuntomarkkinoilla 8. kerroksen asuntojen kieltäminen nostaa 7. kerroksen asuntojen hintoja. Itse asiassa keskustan läheisyydessä sijaitsevan Jätkäsaaren pitäminen matalana nostaa koko kaupungin hintatasoa. Tämä puolestaan johtaa yhdyskuntarakenteen hajautumiseen, koska korkeammilla hinnoilla yhä kauemmas kannattaa rakentaa.

Mistä muille asukkaille syntyvä tappio sitten johtuu ja mistä tiedämme tappion suuruuden?

LAATIKKO 4:

Kaavoitus ei luo arvoa

Kun tontti kaavoitetaan, sen hinta nousee. Tätä kutsutaan usein arvonnousuksi. Jos kaupunki lunastaa maata maanomistajalta, sen täytyy yleensä maksaa tontista markkinahinta. Poikkeuksena on juuri tämä arvonnousu. Kunta saa ottaa itselleen merkittävän osan tästä arvonnoususta maksamalla maanomistajalle hinnan, jossa sitä ei oteta huomioon.

Järjestelmällä voi olla hyödyllisiä seurauksia, koska se antaa kunnille kannustimia kaavoittaa maata. Maan verottaminen tällä tavalla on lisäksi tehokas tapa kerätä julkisia varoja. Toisin kuin esimerkiksi kunnallisvero, joka vähentää työnteon kannustimia, maahan suuntautunut verotus ei vähennä tarjolla olevaa maata.

Mutta käytetty sanasto on tässä hiukan harhaanjohtavaa. Kaupunki ei suinkaan nosta maa-alueen arvoa kaavoittamalla sen. Päinvastoin, kaupunki pitää alueen hinnan alhaalla olemalla kaavoittamalla sitä. Maa-alueen yhteiskunnallinen arvo on sen arvo parhaassa mahdollisessa käytössä. Tämä arvo on täsmälleen sama riippumatta siitä kaavoittaako kaupunki alueen vai ei. Jos kaupunki ei kaavoita sitä, se vain estää tontin arvon

käyttöönottamisen.

Hyvä vertailukohta on viljelysmaa. Ajattele, että talonpoika omistaa peltoalan, mutta kuningas kieltää viljelemästä sitä. Kuninkaalla on monopolioikeus viljelylupien antamiseen. Alueen markkinahinta on alhainen, kun siinä kasvaa vain heinää. Kun kuningas antaa luvan viljellä maata, alueen markkinahinta nousee. Mutta tietenkään alueen arvo viljelysmaana ei muutu. Se on aina viljattutannon ja viljelyskustannusten erotus, karkeasti ottaen.

Kuningas ei siis luo lisäarvoa käyttämällä monopolioikeuttaan, päinvastoin kuningas vähentää arvoa olemalla käyttämättä sitä. Jos kuningas verottaa osan luvan antamisen aiheuttamasta hinnannoususta, tämä voi olla perusteltua. Mutta perustelu ei ole se, että kuningas on luonut lisäarvoa.

Kaupungin kaavoitusmonopoli on täsmälleen sama asia kuin kuninkaan viljelysmaamonopoli. Hyväntahtoinen kuningas jakaa viljelyoikeudet niin, että alamaisten hyvinvointi on suurimmillaan. Tämä saa viljelysmaan arvon näkymään markkinahinnoissa. Aivan samoin toimii hyväntahtoinen kaavoittaja. Se saa tonttimaan arvon näkymään

markkinahinnoissa, mutta ei mitenkään luo tätä arvoa.

Ajatus on vähän monimutkaisempi, kun kysymys on kunnallistekniikan tai muun infrastruktuurin, kuten liikenneväylien aikaansaamasta tonttihintojen noususta. Tässähän kaupunki tekee aidon investoinnin, joka tekee tonteista arvokkaampia. Mutta hyväntahtoisista liikennesuunnittelijaa koskevat samat periaatteet kuin hyväntahtoisista kaavoittajaa. Liikenneväylät on suunniteltava niin, että tonttimaa saadaan yhteiskunnallisesti arvokkaimpaan käyttöön.

Maan arvo on siis sen markkina-arvo, kun on tehty optimaalinen kaavoituspäättös ja rakennettuärkevin mahdollinen infrastruktuuri, vähennettynä tuon infrastruktuurin kustannuksella. Eli myös tässä tapauksessa infrastruktuurin rakentaminen, joka on sinänsä aito investointi, vain tuo esille maan todellisen arvon.

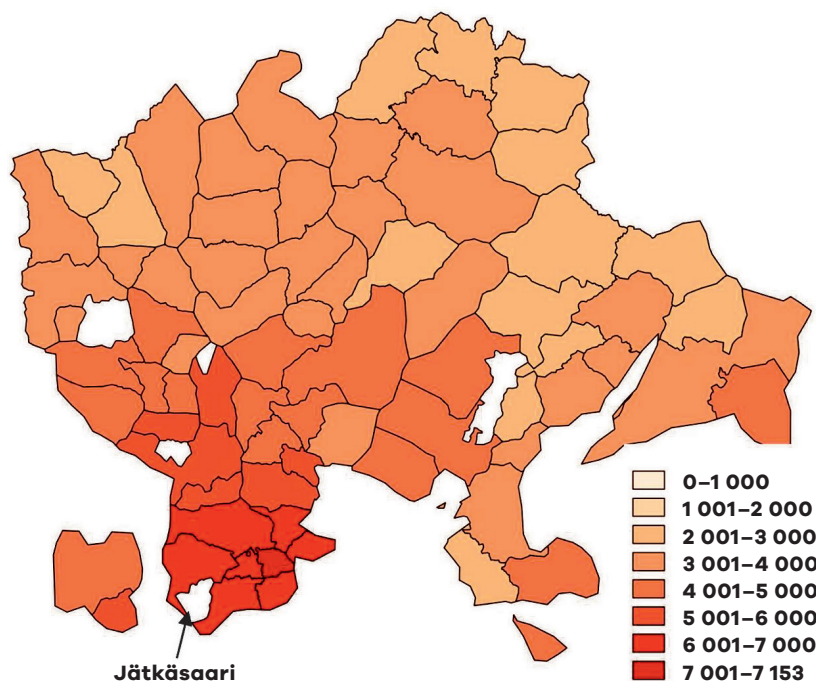
Infrastruktuurikustannusten laskuttaminen maanomistajalta on siis ihan tavanomaista kaupantekoa, mutta muun arvonnousun leikkaaminen verotusta. Kuten sanottua, se on monella tavallaärkevää verotusta, mutta verotusta yhtä kaikki.

Vastaus on, että tällä hetkellä emme oikeastaan mistään. Tiedonantaminen olisi kuitenkin kaavoittajan tehtävä. Jos kaavoittaja säättää kerrosrajoitteen, on sen samalla arvioitava, kuinka paljon hyvinvointia menetetään rakentamattomien asuntojen myötä ja mihin haittoihin vedoten rakentaminen kielletään. Lisärakentamisen hyötyjen ja haittojen arvioiminen ja tämän tiedon välittäminen äänestäjille pitäisi siis olla osa normaalia kaupunkisuunnittelua.

Haitan suuruuden lisäksi oma kysymyksensä on se, ketä kerrosrajoituksilla oikein suojellaan? Ker-

rosrajoituksia ei voi perustella sillä, että korkeat rakennukset alentavat asuinalueen viihtyvyyttä, koska viihtyvyys heijastuu asuntojen hintaan. Jokainen Jätäkäsareen muuttava muuttaa sinne vapaaehtoisesti.

Lopuksi on syytä huomauttaa, että vaikka rakentaminen olisi paljon vapaampaa, se tuskin johtaisi valtaviin pilvenpiirtäjien ilmestymiseen Helsingin siluettiin. Tämä johtuu korkean rakentamisen kalleudesta. Jossain vaiheessa tullaan tilanteeseen, jossa rakennusliikkeet eivät enää rakenna lisäkerroksia, koska ne tuottaisivat tappiota.



Lähde: Tilastokeskus

KUVA 4. Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnat pääkaupunkiseudulla postinumeroalueittain vuonna 2014. Yksikkö € / m².

4.3. Miten asuntoja saadaan lisää?

Ihan ensiksi tarvitaan lisää systemaattista tietoa rakentamisen hyödyistä ja etenkin rajoittamisen haitoista. Pelkästään tämä lisää painetta kaavoittaa mahdollisimman järkeviin paikkoihin ja harkitsemaan tarkemmin rakentamisrajoituksia. Tämä on kuitenkin vain osaratkaisu. Se ei täysin ratkaise kuntien kaavoitusmonopoliin liittyvää keskeistä ongelmaa, jossa nykyisten asukkaiden etu johtaa liian pieneen kaupunkiin. Emme ole kovin luottavaisia sen suhteen, että kuntapäätäjät luopuisivat rakkaasta oikeudestaan kaavoittaa, joten emme myöskään ehdota kuntien kaavoitusoikeuden merkittävää rajaamista.

Eräs ratkaisu tähän ongelmaan olisi kaupunkitaloustieteen professorien Edward Glaeserin ja Joseph Gyourkon ehdotus¹⁵, jossa valtio suuntaisi tukea kunnille. Tukea saisi valmistuneiden asuntojen perusteella ja se olisi suunnattu vain kuntiin, joissa asuntojen hinnat ylittävät rakennuskustannukset. Rakentamisen tukeminen on järkevää vain tällaisissa tilanteissa. Jos rakennuskustannukset ylittävät

asuntojen hinnat, eivät rakennusliikkeet halua rakentaa, eikä niitä tähän pidä kannustaakaan. Tuki voisi vaihdella myös kunnan sisällä siten, että kunta saisi sitä enemmän rahaa valmistuneesta asunnosta, mitä enemmän kyseisen asunnon hinta ylitti rakennuskustannuksen. Isossa-Britannissa on käytössä tämäntyyppinen asuntojen valmistumiseen tai käyttöönottoon liittyvä tukimuoto (New Homes Bonus).

Suomessa luonteva tapa tuen jakamiseen olisi kuntien valtionosuusjärjestelmä, joka uudistetaan joka tapauksessa SOTE-uudistuksen yhteydessä. Tuki voisi korvata nykyisiä ARA:n myöntämiä tarjontatukia, huonosti suuntautuvia kysyntätukia, kuten asuntolainojen korkovähennyksen, sekä nykyisen valtionosuusjärjestelmän niitä kriteereitä, joilla rahaa myönnetään kasvukeskuksiin.

Tuen tavoitteena on siis asuntotarjonnan lisääminen. Onnistuessaan se myös edesauttaa asumiskustannusten laskua, koska ainoa kestävä tapa alentaa korkeita asumiskustannuksia, on rakentaa lisää asuntoja. Tästä pääsemmekin seuraavaan aiheeseen eli kohtuuhintaiseen asumiseen.

¹⁵ Ks. Glaeser, E. L. ja J. Gyourko (2008): Rethinking Federal Housing Policy.

5. Sosiaalinen tai kohtuuhintainen asuminen

5.1. Milloin asuminen on kallista?

Erilainen kohtuuhintainen asuminen on lähestulkoon kaikkien poliitikkojen lempilapsi. Tämä on ymmärrettävää, koska kukapa äänestäjä ei haluaisi maksaa asumisestaan vähemmän. Toisaalta politiikkatavoite on myös sopivan epäselvä, jolloin politiikan onnistumista on vaikea arvioida.

Usein kohtuuhintaisuudella tarkoitetaan sitä, että asumiskustannukset eivät saisi viedä liian suurta osaa kotitalouden tuloista. Tällainen määritelmä on kuitenkin ongelmallinen. Onko kohtuuton asumiskustannusten tulo-osuus esimerkiksi 30, 40 vai 50 prosenttia? Entä riippuuko tämä tulotasosta vai pitääkö esimerkiksi rikkaita suojella liian korkeilta asumiskustannuksilta? Määritelmän suurin ongelma onkin se, että siinä sotketaan keskenään pienituloisuuden ongelma ja asuntomarkkinoiden toimintaan liittyvät ongelmat. Tämä johtuu siitä, että asumiskustannusten korkea tulo-osuus voi johtua joko siitä, että kotitalouden asumiskustannukset ovat korkeat tai siitä, että tulot ovat matalat. Näihin ongelmiin sopivat erilaiset politiikkatoimenpiteet, eikä pienituloisuuden ongelmia välttämättä kannata yrittää ratkaista asuntopoliittisin keinoin, vaan esimerkiksi tulonsiirtojen ja koulutuksen avulla.

Asumismenojen tulo-osuutta järkevämpi mittari asumisen kalleudelle on rakennuskustannusten ja asuntohintojen ero. Jos asuntojen hintataso ylittää merkittävästi rakennuskustannukset ja jos tämä ei johda merkittävään tarjonnan lisääntymiseen järkevässä ajassa, voidaan epäillä, että markkinat eivät jostain syystä toimi. Jos korkeat hinnat johtuvat rakennusmaan luonnollisesta niukkuudesta, kuten maantieteellisistä esteistä, asuntojen hintojen alentaminen poliittisin päätöksin on erittäin vaikeaa, koska asuntojen tarjontaa on yksinkertaisesti mahdotonta lisätä. Jos taas korkea hinta johtuu kaavoitus- ja sääntelypolitiikasta, joka rajoittaa rakentamista, asuntojen tarjontaa voidaan lisätä ja hintatasoa laskea sääntelyä purkamalla. Kohtuuhintaisuuteen pyritään myös niin sanotun sosiaalisen eli valtion tai kuntien jollakin tavalla tukeman asuntotuotannon avulla. Seuraavaksi pohdimme, ratkaiseeko sosiaalinen asuntotuotanto tämän järkevästi määritellyn kalleusongelman. Lisäksi esittelemme sosiaalisen asumisen muita erityispiirteitä sekä siihen liittyviä ongelmia ja oikaisemme julkisuudessa usein esiintyviä väärinkäsityksiä.

5.2. Sosiaalinen asuntotuotanto ei lisää tarjontaa

On olemassa useita sosiaalisen asuntotuotannon muotoja. Yksi on ARA-järjestelmä¹⁶, jonka piirissä joko yleishyödylliset yhteisöt tai kunnat tuottavat vuokra-asuntoja. Toinen esimerkki on puolestaan omistusasuntojen tuotantoon keskittyvä Hitas-järjestelmä, joka on ainoastaan Helsingin erikoisuus. Menemättä eri tukimuotojen yksityiskohtiin voidaan todeta, että kaikkia näitä yhdistää se, että tuetun asunnon vuokraa tai hintaa säännellään. Näiden asuntojen hinnat tai vuokrat eivät siis määräydy vapailla markkinoilla, vaan niiden täytyy perustua jollakin tavalla rakennus- tai ylläpitokustannuksiin.

Sosiaalinen asuntotuotanto muodostaa merkittävän osan asuntokannasta, vaikka etenkin ARA-asuntojen rakentaminen on vähentynyt ARA-politiikan huippuvuosista. Pääkaupunkiseudulla ja etenkin Helsingissä sosiaalinen asuntotuotanto on kuitenkin yhä voimissaan. Esimerkiksi Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelmassa (MAL) tavoitteena on, että 20 % uustuotannosta tulee olla ARA-asuntoja. Tämän lisäksi merkittävä osa Helsingin uustuotannosta koostuu Hitas-asunnoista. Helsingin uustuotannosta vain 40 % on vapaarahoitteista¹⁷.

Asuntojen hintoja ja vuokria voidaan siis alentaa rakentamalla lisää asuntoja. Johtaako sosiaalinen asuntotuotanto asuntojen määrän kasvuun siellä, missä asuntoja on liian vähän? Vastaus on yksiselitteisesti ei. Tämä ehkä yllättävältä kuulostava vastaus johtuu siitä, että sosiaalinen asuntotuotanto syrjäyttää vapaarahoitteista tuotantoa. Kun esimerkiksi Jätkäsaareen rakennetaan ARA-vuokratalo, tontille ei voi rakentaa vapaarahoitteista asuntoa. On kuitenkin selvää, että Jätkäsaaren hinnoilla tontille nousisi vapaarahoitteinen rakennus, jos tontille ei rakennettaisi ARA-vuokrataloa. Kaavoitus määrää täysin Jätkäsaareen tulevien asuntojen määrän ja sosiaalinen asuntotuotanto ainoastaan varaa osan asuntokannasta tiettyyn käyttöön. Sosiaalinen asuntotuotanto ei siis ole ratkaisu liian vähäiseen asuntojen määrään, eikä se siten voi olla ratkaisu myöskään asuntojen yleiseen kalleusongelmaan.

¹⁶ <http://www.ara.fi/fi-FI>

¹⁷ Peltola (2014).

LAATIKKO 5:

Hitas

Kaikkein erikoisin Helsingin kohtuuhintaisista asumismuodoista on Hitas-järjestelmä. Hitas-asunnot ovat muuten ihan tavallisia yksityisomisteisia kerrostaloja, mutta niissä on hintakatto. Toisin sanoen kaupunki määrää, mikä on korkein hinta, jolla Hitas-asunnon saa myydä.

Hitas-talot sijaitsevat kaupungin tontilla, ja kaupunki perii tontista alennettua vuokraa. Talojen rakentamista koskevat tietyt erityisrajoitukset. Kukin uusi Hitas-asunto myydään Hitas-sääntöjen mukaisella asunnon markkinahintaa alemmalla hinnalla. Vanhojen Hitas-asuntojen hintaa korotetaan sitten asuntojen hintaindeksin mukaisesti, tarkoituksena se, että niiden hintataso seuraa yleistä hintakehitystä. Hitas-asuntoa ei saa myydä edelleen kattohintaa korkeammalla hinnalla.

Hitas-taloja rakennuttaa kaupunki itse asuntotuotanto-toimisto ATT:n kautta, mutta myös yksityiset yritykset voivat toimia rakennuttajina.

Hitas-järjestelmässä on kaikki sosiaalisen asuntotuotannon

ongelmat. Ne esiintyvät kuitenkin vielä räikeämpinä kuin kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tapauksessa. Ensiksi, on tietysti selvää, että kun asuntoja myydään markkinahintaa halvemmalla, kysyntä ylittää tarjonnan. Hitas-asuntoja pitää säännöstellä jotenkin. Ne jaetaan nykyisin suureksi osaksi arpomalla. (Muitakin vaihtoehtoja on, ks. ryhmärakentamista koskeva laatikko). Tämä johtaa tietenkin samoihin ongelmiin kuin muussakin kohtuuhintaisessa asumisessa.

Arvonta on tehoton tapa jakaa asuntoja, koska se ei mitenkään takaa että asunnoissa asuu ihmisiä, jotka arvostavat niitä eniten. Arvonta kohtelee kansalaisia epätasapuolisesti. Miksi ihmeessä kahdesta täysin samantyyppisestä perheestä toinen ansaitsee halvan omistusasunnon ja toinen ei? Hitas-asunto on tulonsiirto kaikilta muilta helsinkiläisiltä onnekkaille asunnon saajille.

Nämä kaikki piirteet havaitaan myös sosiaalisessa vuokratuotannossa. Mutta hitas-arvonnassa hyödyt ja

hyötyjät ovat täysin toisenlaisia. Koska kysymyksessä ovat omistusasunnot, hyötyjät ovat lähes aina vähintään keskiluokkaisia. Hitas-perheasunto uudella kantakaupungin asuinalueella maksaa helposti 300 000–500 000 euroa. Hitas-alennuksien suuruuksista on vähän tutkimustietoa, mutta ne ovat usein ainakin kymmenissä tuhansissa.

Kaupunki siis tukee Hitas-järjestelmällä ihmisiä, joilla on varaa maksaa esimerkiksi 400 000 euroa perheasunnosta, mutta ei 500 000:ta, eli käytännössä keskiluokkaisia perheitä. Tämä on sosiaalipolitiikan tavoitteiden näkökulmasta hyvin erikoista.

Vieläkin räikeämpiä esimerkkejä on. Esimerkiksi Jätkäsaarella on myyty Hitas:in piirissä olevia kattohuoneistoja, joiden Hitas-hinta on ollut 700 000 euroa. Kaupunki siis arpoo julkista asumistukea Hitas-alennuksen muodossa tuleville kattohuoneistojen omistajille.

Rehellisyyden nimissä todettakoon, että kumpikin kirjoittajista asuu Hitas-asunnossa.

5.3. Kohtuuhintaisuus ei synny tyhjästä

Sosiaalinen asuntotuotanto on suosittua ehkä myös siksi, että kohtuuhintaisuus näyttäisi syntyvän ikään kuin tyhjästä, ilman kustannuksia veronmaksajille. Valitettavasti tämä ei pidä paikkaansa.

Otetaan esimerkkinä yksittäinen kunnan omistama vuokra-asunto. Jos asunto on vuokrasääntelystä johtuen halvempi kuin vastaava asunto vapailta markkinoilta, saa asukas alemman vuokran muodossa tuen, joka on täysin verrattavissa suoraan rahalliseen tukeen. Tuen näkee helposti pohtimalla tilannetta, jossa kunta vuokraisi asunnon markkinahintaan ja palauttaisi lisääntyneet vuokratulot vuokralaiselle suoraan rahana. Asukkaan taloudellinen

asemaa pysyy samana, samoin kunnan. Tällainen järjestely olisi monimutkainen tapa tukea asukasta, mutta kaikille olisi selvää, että kaupungin vuokralaista tuetaan. Täsmälleen sama logiikka pätee, vaikka kaupungin vuokra-asunnot muodostaisivat merkittävän osuuden asuntokannasta. Ajatuskulku on aivan sama kuin edellä tonttimaan luovutuksen yhteydessä.

Kohtuuhintaisuus on siis tuki, mutta se on näkymätön tuki siinä mielessä, että sitä ei raportoida kunnan kirjanpidossa. Kirjanpidosta ei näe, miten paljon vuokratuloja kunta menettää, kun se vuokraa omistamiaan asuntoja tai tontteja alle niiden markkinahinnan. Kuten edellä on todettu, tämä tulonmenetys on kuitenkin kustannus siinä missä opettajien ja lääkäreiden palkat tai terveystieteiden laiteostot.

Koska politiikan kustannuksia ei arvioida systemaattisesti, se ei ole samanlaisen kansalaiskeskustelun kohteena kuin kunnan muut menot. Kunta voisi palkata lisääntyneillä vuokratuloilla lisää opettajia tai sairaanhoitajia tai alentaa kunnallisveroja. Keskustelua rahojen vaihtoehtoisesta käytöstä ei synny, koska menetetyt vuokratulot eivät näy kunnan menoeränä.

Tarkoituksemme ei ole väittää, etteikö joidenkin ihmisryhmien asumista voisi tukea. Viestimme on, että kohtuuhintainen asuminen aiheuttaa julkiselle sektorille kustannuksia ja ne on otettava huomioon entistä paremmin poliittisessa päätöksenteossa.

5.4. Kohtuuhintaisuus johtaa siihen, että ihmiset valikoituvat asuntoihin väärin ja on epäreilua

Sosiaalinen asuntotuotanto luo kaupungin sisään kahdet markkinat, koska vain osa vuokra-asutokannasta on vuokrasääntelyn alaista. Vuokrasääntelyjen asuntojen lisäksi vuokramarkkinoilla on siis myös markkinahintaisia asuntoja.

Markkinahintaisiin asuntoihin valikoituvat asumaan ne, jotka arvostavat asuntoja eniten. Tämä tarkoittaa sitä, että markkinahintaisen asutokannan sisällä kaikki vapaaehtoisen vaihdannan hyödyt on käytetty eli kukaan ei ole valmis vaihtamaan asuntoja jonkun toisen kanssa. Kenenkään asemaa ei siis voi parantaa heikentämällä jonkun toisen asemaa.

Sen sijaan vuokrasääntelyjen asuntojen kysyntä ylittää niiden tarjonnan, koska hinta ei voi nousta tasapainottamaan epäsuhtaa. Sääntelyihin asuntoihin syntyy siis jono ja julkisen vallan on päätettävä jokin asukasvalintamekanismi. Koska julkinen valta ei kerta kaikkiaan tiedä, ketkä arvostavat vuokrasääntelyjä asuntoja eniten, asunnot tuskin jakautuvat yllä kuvatulla tehokkaalla tavalla.

Esimerkki valaiskoon asiaa. Tarkastellaan perhettä, joka asuu Kalasatamassa kaupungin vuokra-asunnossa. Asunto on markkinavuokraa halvempi ja perheelle koituu kuussa 300 euron vuokrasäästö. Muutetaan nyt kaupungin tukipolitiikkaa siten, että kaupunki nostaa asunnon vuokran markkinoiden tasolle, mutta palauttaa lisääntyneet vuokratulot takaisin perheelle. Lisäksi perhe saa rahat riippumatta siitä, asuuko se kaupungin vuokra-asunnossa vai muuttaako muualle.

Ensiksi on syytä huomata, että kaupungin taloudellinen tilanne ei muutu, eikä kaupungin uusi politiikka voi heikentää perheen asemaa. Jos perhe haluaa asua kaupungin vuokralaisena, se voi yhä tehdä niin ja sille jää vuokran maksun jälkeen saman verran rahaa muuhun kulutukseen kuin aiemmin. Toiseksi, perheen asema voi parantua. Näin käy jos perhe muuttaa esimerkiksi halvempaan asuntoon, jolloin se käyttää osan 300 euron tuesta asumiseen

ja osan muuhun kulutukseen. Jos perhe muuttaa, voimme päätellä, että kaupunki ei ollut onnistunut vuokraamaan asuntoa sitä eniten arvostavalle. Asunnon uusi vuokralainen arvostaa asuntoa enemmän kuin alkuperäinen perhe, koska se on valmis maksamaan asunnosta markkinavuokran.

Politiikan kannalta mielenkiintoinen kysymys on se, kuinka suuri osuus vaikkapa kaupungin vuokralaisista muuttaisi, jos vuokrasäästö muutettaisiin suoraksi rahalliseksi tueksi.

Sen lisäksi, että kohtuuhintaisuus johtaa asutuksen ja asukkaiden tehottomaan kohtaantoon, on se myös epäreilua. Nykyinen asukasvalintakriteeristö on sotkuinen ja läpinäkymätön. Esimerkiksi ARA:n asukasvalintaoppaan¹⁸ mukaan valtion tukemat ARA-vuokra-asunnot tulisi jakaa asuntoa eniten tarvitseville perheille. Asukasvalinnan perusteina ovat asunnontarve, varallisuus ja tulot. Samalla asukasvalinnassa pyritään vuokratulojen asukasrakenteen monipuolisuuteen sekä sosiaalisesti tasapainoisiin asuinalueisiin eli asuntoja luovutetaan myös muille kuin kaikkein köyhimmille tai suurimmassa tarpeessa oleville.

Tämä tarkoittaa väistämättä sitä, että samanlaisia perheitä ei kohdella samalla tavalla. Toisin sanoen Helsingissä asuu perheitä, joista toinen asuu vuokrasäännellyssä asunnossa ja toinen ei, vaikka heidän elämäntilanteensa on täsmälleen samanlainen. Yleensä ihmisistä on väärin, jos valtio tai kunta kohtelee kahta yhtä köyhää tai rikasta ihmistä aivan eri tavalla. Mutta kohtuuhintainen asuminen tekee juuri näin.

Erityisen selvästi tämä näkyy Hitas-asuntojen tapauksessa, jossa uudet asunnot kirjaimellisesti arvotaan niitä hakeneille kotitalouksille. Lisäksi Hitas-asunnot ovat omistusasuntoja, joten niiden ostajat eivät missään nimessä ole julkisen tuen saajia hätäisessä asunnon tarpeessa, vaan kuuluvat vähintään keskiluokkaan ja ovat useissa tapauksissa suurituloisia. Onkin täydellinen mysteeri, mitä ongelmia tällaisella politiikalla oikein ratkaistaan.

Mediakohu olisi valmis, jos asumistukia, työttömyyskorvauksia tai vaikkapa opiskelupaikkoja jaettaisiin yhtä epäselvin perustein, tai jos kaikki köyhät eivät saisi tukia yhdenvertaisesti. Toki myös muiden tukien tapauksessa käy niin, että kaikki tukeen oikeutetut eivät tukea hae. Mutta tällöin on sentään selvää, että tukea saa, jos hakee ja täyttää tuen kriteerit. Näin ei tapahdu kohtuuhintaisten asuntojen tapauksessa.

5.5. Mihin sosiaalista asuntotuotantoa lopulta tarvitaan?

Edellä todettiin, että sosiaalinen asuntotuotanto ei lisää asuntotarjontaa ja on olemassa yhtä kalliita, mutta paremmin pienituloisille kohdistuvia tukia, jotka

¹⁸ <http://www.ara.fi/asukasvalinta>

LAATIKKO 6:

Ryhmärakentaminen

Helsingin kaupunki on alkanut luovuttaa tontteja myös ns. ryhmärakentamiseen. Ryhmärakentaminen tarkoittaa sitä, että kansalaisten yhteenliittymä yksin tai konsultin kanssa rakennuttaa itselleen asuintalon. Kerrostaloasunnoissa tämä rakentamiskäytäntö on toistaiseksi harvinainen, mutta kaupunki on jo varannut ja luovuttanutkin useita kerrostalotontteja ryhmärakentamiseen.

Ryhmärakentamisessa ei tietenkään ole mitään vikaa. Jos ihmiset haluavat liittyä yhteen ja rakentaa talon, koska hyötyvät siitä, niin se on hieno juttu. Talosta voidaan räätälöidä halutunlainen ja kenties kustannussäästöjä voidaan saavuttaa tavalla tai toisella.

Mutta ryhmärakentajien pitää kilpailla tonteista voimilla markkinoilla. Jos ryhmärakentamisesta on hyötyä, sen täytyy näkyä siinä, että ryhmä

voi maksaa tontista enemmän kuin tavanomainen rakennuttaja. Ryhmärakentamisesta sinänsä ei ole mitään erityisiä yhteiskunnallisia hyötyjä muille kuin ryhmän jäsenille itselleen. Niinpä sen julkiseen tukemiseen ei ole mitään syytä.

Ryhmärakentajien pitäisi siis hankkia tontit ihan samalla tavalla kuin muiden rakennuttajien. Mutta kaupungin omaksumat menettelytavat eivät viittaisi, että näin toimitaisi nyt. Ryhmärakentamiseen annettavat tontit ovat osaksi hitas-tontteja, joita siis annetaan alennetulla vuokralla. Muutenkin kaupunki mainostaa ryhmärakennustonttien edullisuutta. Tonttien luovutuksen keskeinen perusta on ollut arvonta, ei tarjouskilpailu.

Maan antaminen alennuksella johtaa siihen, että ryhmärakentajat saavat tontin, vaikka olisivat tehottomampia raken-

tajia kuin tavalliset rakennuttajat. Tämä on myös jälleen yksi esimerkki siinä, miten kaupunki suosii tiettyjä ihmisiä yli toisten. Ryhmärakentajat saavat itselleen räätälöidyn talon osittain muiden kaupunkilaisten kustannuksella.

On selvää, että ryhmärakentamiseen liittyvät monimutkaiset suunnittelu-, järjestäytymis-, hallinto- ym. muut kysymykset aikaansaavat sen, että ryhmärakentajiksi valikoituu hyvin koulutettuja ihmisiä, joilla on hyvät sosiaaliset yhteydet. Ryhmärakentaminen on siis yksi tapa suosia etuoikeutettuja keskiluokan jäseniä kaupunkisuunnittelun avulla. Koska tontit luovutetaan ilman avointa menettelyä, kukaan ei tiedä, minkä arvoisia etuuksia ryhmärakentajat muilta kaupunkilaisilta saavat, eikä sitä millaisia tehottomuuksia tähän liittyy.

eivät vääristä ihmisten käyttäytymistä. Onko sosiaaliselle asuntotuotannolle sitten mitään perusteita?

Sosiaalista asuntotuotantoa tarvitaan tiettyjen erityisen heikossa asemassa olevien ihmisten tukemiseen. Näistä esimerkkinä mainittakoon ihmiset, jotka eivät, esimerkiksi menetetyn luottokelpoisuuden vuoksi, saa vapailta markkinoilta asuntoa. Näille ihmisille suunnattu suora tuki tai edes asumiseen korvamerkitty asumistuki eivät takaa sitä, että he saavat asunnon. Sosiaalisille asunnoille on siis tarpeensa, mutta on selvää, että tätä tarkoitusta varten ei tarvita nykyisen kaltaista massiivista sosiaalista asuntokantaa.

Onko nykyisen suuruiselle sosiaaliselle asuntokannalle muita perusteita? Suoran rahallisen ja asuntoon suunnatun tuen tärkein ero on se, että sosiaalinen vuokra-asunto on sidottu tiettyyn paikkaan, mikä yhdessä asukasvalinnan kanssa mahdollistaa naapurustojen eriytymistä ehkäisevän politiikan. Sosiaalisen asuntotuotannon avulla voidaan siis ainakin periaatteessa vaikuttaa siihen, millaisille naapurustoille ja sosiaalisille verkostoille ihmiset altistuvat. Eriytymisen ehkäisy voi olla järkevää, jos

on olemassa vahvoja naapurustovaikutuksia. Tämä tarkoittaa sitä, että sillä, millaisessa naapurustossa ihmiset asuvat, voi olla merkittäviä vaikutuksia heidän elämäänsä.

Suomesta luotettavaa tutkimustietoa naapurustovaikutuksista ei juuri ole ja naapurustojen väliset erot ovat pienempiä kuin monissa muissa maissa. Suurin osa luotettavimmista tutkimustuloksista tulee amerikkalaisten kaupunkien surkeimmista naapurustoista ja koskee nimenomaan lapsia. Erot Suomen ja Yhdysvaltojen peruskoulujärjestelmissä vaikeuttavat näiden tulosten yleistämistä Suomeen.

Eriytymisen estäminen kaavoituksen ja asukasvalinnan avulla on vaikeaa. Julkisen vallan olisi pystyttävä vaikuttamaan naapuruston asukasrakenteeseen niin, että haitalliset naapurustovaikutukset saadaan kuriin ja mahdolliset hyödyt käyttöön. Tuoreen tutkimustiedon valossa näin ei näyttäisi tapahtuvan. Esimerkiksi Helsingissä pienituloiset kaupungin vuokra-asukkaat asuvat keskimäärin köyhemmillä postinumeroalueilla ja rakennuksissa kuin muuten samanlaiset vapailla markkinoilla asuvat pienituloiset¹⁹ Voi siis olla, että kaupungin vuokra-asunto-

19 Eerola ja Saarimaa (2015).

tuotanto ei vähennä eriytymistä, vaan pikemminkin kasaa pienituloisia samoihin paikkoihin.

Koska luotettavaa tutkimustietoa ei ole, ei luonnollisestikaan voida täysin sulkea pois mahdollisuutta, että eläminen kurjassa naapurustossa voi

vaikuttaa ihmisten menestykseen elämässä myös Suomessa. Nykyisen tutkimustiedon valossa sosiaalinen asuntokanta vaikuttaakin ylimitoitettulta. Vähimmäisvaatimus järjestelmän kehittämiseksi on sen aitojen kustannusten tuominen julki.

LAATIKKO 7:

Miksi sosiaalisen eriytymisen vaikutuksia on vaikeaa tutkia?

Kohtuuhintaisen asuntotuotannon merkittävä peruste on sosiaalinen sekoittaminen. Ajatus on, että naapurustolla on vaikutusta ihmisten hyvinvointiin. Esimerkiksi, että köyhien perheiden lapset menestyvät paremmin koulussa, kun luokkakavereiden sosioekonominen tausta on kirjava. Tai että työllistymismahdollisuudet ovat suuremmat, kun työttömät eivät ole keskittyneet tietyille alueille vaan ovat jakautuneet tasaisemmin eri alueille. Kysymys ei siis ole asuinalueen viihtyisyydestä vaan siitä, että alueen asukkaiden kirjo vaikuttaa suoraan näiden hyvinvointiin.

Vaikka nämä vaikutukset ovat kohtuuhintaisen asumisen merkittävien perustelu, niistä on hyvin vähän luotettavaa tutkimustietoa Suomesta. Maailmalta tutkimuksia on, mutta esimerkiksi Yhdysvalloissa naapurustojen väliset erot ovat Suomea huomattavasti suurempia. Osasyynä tähän voi toki olla sekoittavalla politiikalla, mutta suurin syy lienevät Suomen yleisesti pienemmät hyvinvointierot.

Syy tutkimustiedon puutteeseen ovat naapurustovaikutusten tutkimukseen liittyvät vaikeudet. Parhaiten asiaa valaisee vähän lapsellinen esimerkki. Ajatellaan, että naapurustovaikutusten sijasta ollaan kiinnostuneita siitä, onko automerkillä vaikutusta ihmisen

menestykseen, kuten tuloihin tai vaikka työttömyyteen tai sosiaalisten ongelmien periytymiseen yli sukupolvien.

Tutkimuksen ajatuksena on siis katsoa, eroavatko Ladalla ajamisen ja Mersulla ajamisen tulovaikutukset. On ilmiselvää, että huolellinen tilastollinen analyysi Lada-kuskeista ja Mersu-kuskeista tuottaa tuloksen, että Mersu-kuski tulotaso on korkeampi. Tämä tulos seuraa, vaikka otettaisiin tilastollisilla menetelmillä huomioon kuskiensa havaittavat ominaisuudet.

Jos tutkimuksen tulokset tulkitaan niin, että automerkki vaikuttaa tuloihin, politiikka-suosituksena on se, että pienituloisten Mersujen hankintaa pitää tukea julkisin varoin. Mutta tämä on tietenkin järjestön suositus: pienituloisuus johtaa Ladan hankintaan eikä päinvastoin.

Naapurustovaikutusten arvioinnissa törmätään täsmälleen samanlaisiin ongelmiin. Kaikki haluaisivat asua hyvällä asuinalueella, mutta suurituloiset voivat maksaa asunnoista enemmän ja pääsevät asumaan hyvälle alueelle. Koska asunnon hinta toimii pääsy-lippuna hyvälle asuinalueelle, alueiden laatuero johtavat asuinalueiden eriytymiseen tulojen mukaan. Siis aivan samoin kuin automarkkinat eriytyvät rikkaisiin Mersu- ja köyhiin Lada-kuskeihin.

Tämä ei tietenkään tarkoita

sitä, ettei asuinalueella voisi olla vaikutusta ihmisten menestykseen. Pointti on yksinkertaisesti se, että tutkimusasetelman täytyy olla erityisen hyvä, ettei astuta yksinkertaisten tulovertailujen ansaan. Vertaamalla köyhillä ja rikkaila alueilla asuvien menestystä ei voida luotettavasti sanoa mitään asuinalueen vaikutuksesta.

Naapurustovaikutuksia on mahdollista tutkia. Periaatteessa voitaisiin esimerkiksi järjestää satunnaiskoe, jossa perheitä arvottaisiin eri asuinalueille, samaan tapaan kuin vaikkapa lääketutkimuksessa. Satunnaisesti huonoille ja hyvälle asuinalueille joutuvien perheiden tuloerot olisivat aika luotettavia arvioita naapurustovaikutuksista.

Todellisuudessa koetta olisi tuskin mahdollista järjestää, mutta joskus esimerkiksi lainsäädäntö tai sosiaalisen asumisen säännöstely johtaa siihen, että perheitä valikoituu eri alueille lähes satunnaisesti. Tällaisissa tapauksissa on mahdollista ovelilla tutkimustekniikoilla arvioida edes jotenkin luotettavasti naapurustovaikutuksia. Esimerkkejä näistä on lähdeluettelossa.

Tämän laatikon keskeinen viesti on, että aina kun joku väittää havainneensa suuria naapurustovaikutuksia, lukijan kannattaa olla erityisen tarkkana.



KUVA 5. Lontoon ruuhkamaksualueet on merkitty kyltillä. Järjestelmä perustuu automaattiseen rekisterinumeron tunnistamiseen.

6. Markkinoita myös autoilijoille

6.1 Maksuton tienkäyttö on yhteiskunnallista tuhlausta

Se kaupunkielämän osa-alue, joka kenties kaikkein eniten kaipaa markkinoita on liikenne, erityisesti yksityisautoilu. Mielenkiintoiseksi liikenteen tekee

»Autoja tulee tielle niin kauan, kunnes autolla kulkemisesta saatu hyöty ei enää korvaa ruuhkassa vietettyä aikaa.

se, että mikään ei saa BMW-maasturilla ajellevaa omasta mielestään markkinataloushenkistä espoolaista raivostumaan yhtä paljon kuin se, että hänen pitäisi maksaa tien käyttämisestä. Ja kuitenkin on ilmi-

selvää, että asioiden antaminen ilmaiseksi on aivan yhtä tyhmää autoliikenteessä kuin muillakin markkinoilla.

Syy tähän on aika yksinkertainen. Jos ämpäreitä annetaan ilmaiseksi, syntyy ämpärijono. Jono pite-

nee niin kauan, kunnes jonon viimeisen odotusaika on niin pitkä, ettei ämpäristä saatu hyöty enää korvaa jonotukseen menevää aikaa.

Liikenteessä käy ihan samalla tavalla. Jos Länsiväylällä työpäivän päättymisen aikaan autoilusta ei joudu maksamaan, syntyy ruuhka. Autoja tulee tielle niin kauan, kunnes autolla kotiinkulkemisesta saatu hyöty ei enää korvaa ruuhkassa vietettyä aikaa.

Toisin sanoen jos hyödykkeelle, kuten tien käyttämiselle ei ole määritelty rahallista hintaa, niin siitä maksetaan jonottamalla ruuhkassa. Ruuhkassa jonottaminen on kuitenkin huono tapa maksaa autoilusta, aivan kuten jonottaminen on huono tapa maksaa ämpäreistä. Tämäkin johtuu ulkoisvaikutuksista. Kun espoolainen (tai kuka tahansa muukin) lähtee autoilemaan, hän ajattelee lähinnä omaa ajoaikaansa. Mutta tielle lähteminen aiheuttaa kustannuksia myös muille: jokainen tielle tullut auto hidastaa kaikkien muiden matkantekoa. Autoilusta on yhteiskunnallista hyötyä vain jos autoilijalle itselleen tuleva hyöty ylittää muille koituvan haitan. Jos hintaa

ei ole, autoilija ei välitä muille koituvasta haitasta, autoilupäätös riippuu vain omasta hyödystä. Tämän vuoksi liian moni autoilija lähtee tielle.

Optimaalinen ruuhkamaksu poistaa tämän ongelman²⁰. Se toimii kaikkien muiden autoilijoiden asiamiehenä. Optimaalinen ruuhkamaksu on täsmälleen sinun autoilustasi muille autoilijoille koituvan haitan suuruinen. Koska joudut maksamaan sen, lähdet liikkeelle vain, jos oma hyötysi ylittää muiden haitan.

Ruuhkamaksujen tehoa voidaan valottaa aika dramaattisesti ns. liikenneparadoksien avulla²¹. Seuraa tarina on yksinkertainen esimerkki tällaisesta²².

Ajatellaan Helsinkiä, jonka vieressä on lähiökäupunki Espoo. Espoolaisista suurin osa käy Helsingissä töissä. Tässä kuvitteellisessa ja yksinkertaistetussa esimerkkipaikkamailmassa Helsinkiin pääsee kahdella tavalla, autolla moottoritietä pitkin ja metrolla. Autoilu maksaa vähän enemmän kuin metrolla ajelu, mutta autoilussa on oma mukavuutensa metromatkaan verrattuna. Siksi espoolaisille on periaatteessa sama kummalla he matkustavat.

Ainoa asia, joka merkitsee on matka-ajan aiheuttama kustannus. Espoolaiset valitsevatkin aina nopeamman vaihtoehdon. Metrolinja ei ole ruuhka-aikanakaan kapasiteettinsa ääri rajoilla. Matka sillä Helsinkiin kestää 20 minuuttia. Moottoritie sen sijaan on ruuhkainen. Tyhjällä moottoritieellä matka Helsinkiin tahtuu 10 minuutissa. Ruuhka-aikaan ajomatka vie saman 20 minuuttia kuin metrolla.

Tämä ei ole sattumaa. Jos nimittäin matka sujuisi nopeammin autolla kuin metrolla, useammat espoolaiset siirtyisivät käyttämään autoa. Kukin siirtyvä autoilija lisäisi pikkuisen ruuhkaa ja siten matka-aikaa. Autoiluun siirtymistä tapahtuisi, kunnes matka-aika autolla kasvaisi samaan 20 minuuttiin kuin metrolla. Kun liikennevaihtoehtojen matka-ajat eivät eroa toisistaan, ihmisille on aivan sama, menevätkö he metrolla vai autolla. Kukaan ei enää halua vaihtaa kulkupeliä.

Pääkaupunkiseudulla harkitaan ruuhkien vähentämistä lisäämällä moottoritiehen kolme kaistaa lisää. Rakennuskustannus on 100 miljoonaa euroa. Kiistaa on siitä, pitäisikö tien käytöstä alkaa periä maksua vai ei.

Mitä tapahtuu jos maksua ei peritä? Aiemmalla autoilijoiden määrällä matka-aika putoaa ruuhkatomaan 10 minuuttiin. Mutta tämä luonnollisesti houkuttelee yhä useampia espoolaisia autoilemaan metrolla ajamisen sijasta. Autoilijoiden määrä lisääntyy ja matka-aika pitenee. Näin tapahtuu, kunnes autoilu vie täsmälleen saman ajan kuin metrolla ajaminen. Vain silloin kenenkään ei kannata vaihtaa matkustustapaa.

Mutta metron matka-ajalle ei ole tapahtunut mitään. Se on edelleen 20 minuuttia. Niinpä autoilun-

kaan viemälle ajalle ei tapahdu mitään. Myös se on edelleen 20 minuuttia. Sadan miljoonan ja kolmen lisäkaistan avulla ei ole saavutettu minkäänlaista muutosta kenenkään matka-aikaan, eikä siis hyvinvointiin. Sadalla miljoonalla ei ole saatu aikaan yhtään mitään. Jos kaikki uutta kolme kaistaa olisi varattu kokonaan vaikka ylipormestarin edustus- käyttöön, rahat olisivat menneet parempaan tarkoitukseen. Edes ylipormestari ja hänen hienot vieraansa olisivat hyötynneet.

Sen sijaan jos tien käytöstä aletaan periä maksua, tilanne muuttuu aivan toiseksi. Tiemaksu voidaan asettaa niin korkeaksi, että pelkkä matka-aika ei enää ole ratkaiseva matkustustavan valinnassa. Jos autoilu on tarpeeksi kallista, ihmiset ajavat mieluummin metrolla vähän pidempään kuin autoilevat.

Sopivalla ruuhkamaksulla moottoritien matka-aika voidaan asettaa esimerkiksi 15 minuuttiin. Ihmisille on taas ihan sama, matkustavatko he metrolla vai autolla. Metrolla matkaan menee 20 minuuttia, mutta se on halpaa. Autolla matka sujuu 15 minuutissa, mutta matka-ajan lisäksi joutuu kärsimään ruuhkamaksun.

Helposti ajattelee, että eihän tässä kenenkään hyvinvointi parane. Matkan kustannus on edelleen täsmälleen sama kuin 20 minuutin metromatkan, nyt osa kustannuksesta vain on ruuhkamaksua. Mutta tämä päättely unohtaa kokonaan ruuhkamaksulla kerätyt rahat. Kaikkien matka-aikaan liittyvä kustannus on tosin sama, mutta ruuhkamaksulla kerätyt rahat ovat uutta varallisuutta.

Varallisuus voidaan esimerkiksi jakaa tasan kaikkien espoolaisten kesken alentamalla kaikkien veroja. (Kunhan muistetaan, että kenenkään saama summa ei saa riippua tämän valitsemasta matkustustavasta.) Nyt jokaisen espoolaisen työmatkaan liittyvä kärsimys on sama kuin ennen uusia kaistoja, mutta hyvinvointia lisää ruuhkamaksun tuotolla saatava veronalennus. Tai sitten moottoritien levennys voidaan rahoittaa ruuhkamaksun tuotolla.

Käytettiinpä varat mihin tahansa, tiemaksun avulla kaistoihin investoiduilla rahoilla on saatu aikaan jotain arvokasta, toisin kuin jos tiemaksua ei ole. Karun tarinan opetus on juuri se, mikä luvun alussa jo todettiin. Jos tien käyttämisestä ei peritä maksua, sitä käytetään liikaa. Jokainen kuski ajattelee vain omaa matka-aikaansa, ei aiheuttamaansa toisten matka-ajan lisääntymistä. Asettamalla oikean suuruinen tiemaksu, autoilijat pannaan tuntemaan nahoissaan aiheuttamansa ruuhkan kustannukset. Tiemaksu

»Jos tien käyttämisestä ei peritä maksua, sitä käytetään liikaa.

20 Small ja Verhoef (2004)

21 Downs (2004).

22 Tarina on muunnelma aiemmasta blogikirjoituksesta: <http://asiatonlehdistokatsaus.blogspot.fi/2015/04/elamaa-ryomintakaistalla.html>

toimii kaikkien muiden tienkäyttäjien asiamiehenä. Näin voidaan parantaa kaikkien hyvinvointia.

Tarina on tietenkin yksinkertaistettu ja monella tavalla epärealistinen esimerkki. Mutta opetus pätee yhtä hyvin tosielämässä. Maksuton tienkäyttö ruuhka-aikana on sietämätöntä yhteiskunnallista tuhlausta. Ja huomatkaa, tämä tulos pätee, vaikka ympäristöhaitoista ei ole puhuttu mitään. Tiemaksuja tarvitaan vielä silloinkin, kun on siirrytty päästöttömään liikenteeseen.

Tiemaksujen mahdollisimman nopea käyttöön-otto olisi hyvä asia. Maksuilla saatavien hyötyjen saavuttaminen edellyttää tietenkin sitä, että maksut on asetettu niin, että niillä on halutut kannustinvai-
kutukset. Keskeinen seikka tässä on tietenkin se, että maksutasojen erotus ruuhka-aikoina ja muulloin on riittävän suuri. Jotta maksut olisivat tehokkaita, niiden täytyy nousta ja laskea toteutuneen liikenne-
määrän mukaan.

Maksujen täytyy vaihdella riittävän hitaasti, ettei synny ryntäyksiä liikenteeseen juuri ennen maksu-
jen korotusta. On huolehdittava siitä, etteivät ruuh-
kamaksujen tulonjakovaikutukset ole sietämättö-
miä. Ruuhkamaksujärjestelmän käyttöönotto ei saa
olla tolkuttoman kallista.

Järjestelmän käytännön rakentamiseen liittyy pal-
jon muitakin yksityiskohtia, joita ei ole mahdollista
käsitellä tässä. Digitalisaatio ratkaissee ainakin osan
ruuhkamaksujärjestelmien käytännön toteuttamises-
sa havaituista ongelmista. Mutta perusjohtopäätös on
selvä: onnistuneella ruuhkahinnoittelulla on mahdol-
lista saada huomattavia yhteiskunnallisia hyötyjä.

Tie- tai ruuhkamaksujen käyttöönotto ei ole pel-
kästään teoreettinen mahdollisuus. Niitä käytetään
jo useassa kaupungissa maailmalla. Lontoon järjes-
telmä on varmasti kuuluisin, mutta järjestelmiä on
myös esimerkiksi Milanossa ja Singaporessa. Ole-
massaolevien järjestelmien hyvistä ja huonoista puo-
lista käydään jatkuvasti keskustelua. Onkin todella
tärkeää pitää mielessä, että järjestelmän toiminta
riippuu todella paljon sen yksityiskohdista.

Joka kerran kun vietät liikennenuhkassa järjet-

tömän pitkän ajan, kannattaa pitää mielessä, että
odotus on seurausta hintamekanismin puutteesta.
Jos hintamekanismi toimisi, tällaista tilannetta ei
syntyisi. Joko edelläsi olevat autot tai sitten sinä olisit
jossakin muualla.

Mainitaan vielä yksi seikka, joka liittyy teihin.
Aiemmin luvussa 3 todettiin, että kaupungin maan-
käytössä pitäisi siirtyä todelliset kustannukset pal-
jastaviin käytäntöihin. Tämä pätee luonnollisesti
myös teihin. Autoteiden pitää varsinkin kalliilla
alueilla kilpailla vaihtoehtoisten maankäyttökohtei-
den kanssa. Jokainen teihin käytetty neliö on poissa
muulta rakentamiselta. Tiet ovat tietysti hyödyllisiä,
mutta niin ovat muutkin tavat käyttää maata.

Muistutetaan vielä, että autoverotus ei ole hyvä
keino ruuhkien vähentämiseen. Vaikka se kenties
vähentää autojen myyntiä, se ei kohdistu ruuhka-ai-
koihin. Samoin polttoainevero on tehoton estämään
ruuhkautumista, koska ruuhkassa ajaminen ei lisää
riittävästi polttoainekustannusta.

6.2. Pysäköinti on liian halpaa

Kun autoilusta kerran on puhe, sanotaan vielä pari
sanaa pysäköinnistä. Pysäköintiin liittyy ensiksikin
sama ongelma kuin edellisen kohdan ruuhka-ajan
liikenteeseen. Pysäköintipaikan etsiminen lisää
kaupungin liikennenuuhkia²³. Pysäköintipaikan et-
simiseen käytetty aika on samalla tavalla yhteiskun-
nallinen kustannus kuin liikennenuhkassa vietetty
aika. Aina kun joudut etsimään pysäköintipaikkaa
pitkään, kysymys on hintamekanismin huonosta toi-
minnasta aivan samalla tavalla kuin liikennenuh-
kassa seisominenkin.

Jos pysäköintipaikat on hinnoiteltu oikein, niitä
on aina sen verran vapaana, että etsintäaika haluk-
kaalle pysäköijälle ei ole pitkä. On aika selvää, että
Helsingissä ei aina ole näin. Kadunvarsipaikkojen
löytäminen on usein aika vaikeaa. Tähän vaikuttaa
paitsi pysäköintimaksujen taso, myös asukaspsy-
köinnin alhainen hintataso. Asukaspsyköinnin hin-
ta on pari kymppiä kuukaudessa. Sillä saa pysäköidä

²³ Shoup (2004), Small ja Verhoef (2007).

rajattomasti asuinalueensa lähipaikoilla.

Järkevä pysäköintijärjestelmä on sellainen, jossa maksu määräytyy kysynnän mukaan niin, että kysyntä ja tarjonta kohtaavat. Pysäköintimarkkinoilla tämä tarkoittaa sitä, että paikan löytämiseen ei kulu paljon aikaa. NykYTEknologialla tällaisen pysäköintijärjestelmän toteuttaminen ei ole lainkaan mahdollista. Nykyinen järjestelmä, jossa kantakaupungin pysäköintiä tuetaan puoli-ilmaisella asukaspysäköinnillä ja jossa pysäköiminen kantakaupungin kadunvarsilla on edullista, ei anna oikeita kannustimia pysäköinnille ja autoilulle yleensä.

Pysäköintiin liittyy toinenkin, ehkä merkittävämpi kaupunkitaloudellinen kysymys. Nimittäin se, kuinka paljon pysäköintipaikkoja pitäisi rakentaa. Pysäköintipaikat vievät arvokasta maata rakentamiselta ja viheralueilta. Pysäköinnin pitää siis kilpailla tilasta muiden käyttötarkoitusten kanssa. Kaavoituksessa ja rakentamisen sääntelyssä pitäisi kiinnittää erityistä huomiota siihen, että pysäköintipaikoista hyötyvät maksavat niiden täyden kustannuksen. Toisin sanoen on huolehdittava siitä, että pysäköijät maksavat menetetyn rakentamisen kustannukset täysimääräisesti.

Nykyjärjestelmässä toimitaan täsmälleen päinvastoin. Rakennuttajien ei anneta rakentaa mahdollisimman arvokasta taloa, joka on sellainen jossa pysäköintitilojen ja asuintilojen välinen suhde olisi optimoitu asukkaiden arvostusten mukaan. Sen sijaan kaupunki pakottaa rakentamaan enemmän pysäköintipaikkoja kuin vapaaehtoisesti syntyisi. Kaupunki toisin sanoen pakottaa tuhlaamaan arvokasta maata pysäköintipaikkoihin rakennusmääräyksillä.

Tämä on tietenkin paitsi suoraan hyvinvointia alentavaa, myös suoraa tukea pysäköinnille kantakaupungissa. Pyrkimyksenä pitäisi olla saada autoilijat maksamaan autoilun kustannukset. Mutta pysäköintipaikkoja koskevilla määräyksillä on täsmälleen päinvastainen vaikutus.

Pysäköintiä koskevat rakennusmääräykset pitäisi välittömästi purkaa. Jos ihmiset haluavat maksaa pysäköinnistä, pysäköintipaikkoja syntyy ilman määräyksiäkin. Jos eivät, niitä ei pidäkään syntyä.

LAATIKKO 8:

Vaihtoehto ruuhkamaksulle

Mielenkiintoinen vaihtoehto ruuhkamaksuille on tienkäyttöoikeuksien kauppaan perustuva järjestelmä. Järjestelmä toimii aika lailla samalla tavalla kuin päästökauppa. Kaikille asukkaille voidaan esimerkiksi jakaa tietty määrä tienkäyttöoikeuksia, vaikka ilmaiseksi. Oikeuksia saa käyttää autolla liikkumiseen niin, että suosituilla reiteillä ja ajankohtina ajaminen kuluttaa enemmän oikeuksia kuin autoilu hiljaisilla reiteillä ja ajankohtina.

Kulloinkin jaettavien oikeuksien määrän samoin kuin eri ajankohtien ja tieosuuksien suhteelliset hinnat määrittelee keskuspankin kaltainen riippumaton virasto, jonka ainoana pyrkimyksenä on optimoida liikennemääriä.

Järjestelmän nerokkuus on siinä, että oikeuksille luodaan markkinat, siis eräänlainen tienkäyttöoikeuspörssi, joissa kuka tahansa saa myydä tai ostaa oikeuksia toisilta. Esimerkiksi ne jotka eivät aja paljon tai ollenkaan, voivat myydä oikeuksia niitä tarvitseville yksityishenkilöille tai yrityksille. Tietenkin oman oikeuden voi myös antaa kaverille, joka sattuu sitä tarvitsemaan. Hintamekanismi pitää huolen siitä, että luvat osuvat niitä eniten arvostaville, samoin kuin siitä, että liikennemäärät pysyvät kalliina, siis ruuhkaisimpina ajankohdinakin järkevinä. Markkinamekanismi pystyy reagoimaan kysynnän vaihteluihin tehokkaammin kuin keskusohjattu ruuhkamaksujärjestelmä, jossa viranomainen päättää kunkin ajanhetken ja tieosuuden maksutason.

Järjestelmä ei myöskään nosta keskimääräistä veroastetta, koska luvat jaetaan ilmaiseksi ja rahaa siirtyy vain pörssissä käyttäjien välillä. Samoin järjestelmän tulonjakovaikutukset ovat sellaiset, että sillä voisi olla poliittista kannatusta enemmän kuin ruuhkamaksuilla. Monet kaupunkilaisethan eivät maksaisi autoilusta lainkaan tai jopa saisivat tuloja.

Järjestelmä voidaan toteuttaa samanlaisella valvontateknologialla kuin ruuhkamaksujen periminenkin.

7. Loppupäätelmät

Asuntomarkkinat toimivat huonosti Helsingin seudulla. Helsinki on sen vuoksi liian pieni, kasvaa liian hitaasti ja helsinkiläiset maksavat liikaa liian ahtaasta asumisesta. Merkittävin syy huonosti toimiviin markkinoihin on politiikka. Analyysissä kä-

siteltiin tarkemmin joitakin kaupunkisuunnittelun eri osa-alueita ja pohdittiin, kuinka sääntelyä voisi parantaa ja vauhdittaa. Keskeisiä johtopäätöksiä on koottu seuraavaan laatikkoon:

LAATIKKO 9:

Johtopäätöksiä

- 1** Kaavoituksen, sääntelyn ja maankäytön kustannukset on tuotava näkyviin. Ne ovat ihan samanlaista julkisten varojen käyttöä kuin muutkin kunnalliset menot.
- 2** Sääntelypäätökset niin kaavoituksessa kuin rakennusmääräyksissäkin on perusteltava uskottavan kustannus-hyötyanalyysin perusteella.
- 3** Tämä koskee erityisesti rakentamisen tiheyteen ja korkeuteen liittyviä määräyksiä. Jos esimerkiksi kerroslukua rajoitetaan määräyksillä, on kerrottava tarkasti mitä hyötyjä saavutetaan, kun lisäkerroksilla saavutettava lisäasuntojen määrä menetetään.
- 4** Merkittävä määrä julkisten varojen käyttöä tapahtuu nykyisin luovuttamalla maata alle markkinahinnan. Tämä olisi syytä lopettaa kokonaan, tai ainakin tehdä luovutus aina sellaisella avoimella menettelyllä, että luovutushinnan ja markkinahinnan välinen ero tulee selvästi näkyviin. Vain tällä tavalla kaupunkilaiset tietävät mihin julkisia varoja käytetään.
- 5** Tehottomasta maankäytöstä on päästävä eroon markkinamekanismia hyödyntämällä.
- 6** Kaupunkisuunnittelun käyttäminen yleisenä sosiaalipolitiikan välineenä pitää lopettaa. Suorat tulonsiirrot ja verotus ovat parempia välineitä tulonjakotavoitteiden saavuttamiseksi kuin kaupunkisuunnittelu.
- 7** Tämä pätee erityisesti kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Se on tehotonta ja johtaa kansalaisten epätasapuoliseen kohteluun. Sosiaalinen asuntotuotanto pitäisi suunnata niille, joiden on mahdollista saada asunto avoimilta markkinoilta. Muilta osin se pitäisi korvata suorilla tulonsiirroilla tai julkisen sektorin palkkoja nostamalla.
- 8** Hintainformaatiota tulee käyttää suunnittelussa aina kun se on mahdollista. Rakentaminen kannattaa suunnata paikkoihin, jossa rakennuskustannusten ja hintojen ero on suurin.
- 9** Valtio voi tarvittaessa kannustaa kuntia rakentamaan näille alueille.
- 10** Autoiluun ja pysäköintiin tarvitaan markkinataloutta. Autoilijoiden täytyy kohdata ruuhkautumisen ja pysäköinnin kustannus, muuten ruuhkista ja tuhmaavasta pysäköinnistä ei päästä eroon.

Lähteitä ja lisälukemista

Maankäyttö ja sääntely

- CHESHIRE, P. (2014):** *Turning houses into gold: the failure of British planning*. CentrePiece 19 (1), s. 14–18. LSE Centre for Economic Performance. cep.lse.ac.uk/pubs/download/cp421.pdf
- ECONOMIST (2015):** *Space and the City*. www.economist.com/news/leaders/21647614-poor-land-use-worlds-greatest-cities-carries-huge-cost-space-and-city Viitattu 29.1.2016.
- FISCHEL, W. A. (2015):** *Zoning Rules! The Economics of Land Use Regulation*. Lincoln Institute of Land Policy.
- GLAESER, E. L. JA J. GYOURKO (2003):** *The Impact of Building Restrictions on Housing Affordability*. New York Fed Economic Policy Review, June 2003.
- GLAESER, E. L., J. GYOURKO JA R. SAKS (2005):** *Why Is Manhattan So Expensive? Regulation and the Rise in Housing Prices*. Journal of Law and Economics 48, s. 331–369.
- GLAESER, E. L. JA J. GYOURKO (2008):** *Rethinking Federal Housing Policy*. American Enterprise Institute. www.aei.org/wp-content/uploads/2014/03/-rethinking-federal-housing-policy_101542221914.pdf
- LAAKSO, S. JA H. A. LOIKKANEN (2004):** *Kaupunkitalous*. Gaudeamus, Helsinki.
- LOIKKANEN, H. A., S. LAAKSO JA I. SUSILUOTO (2012):** *Metropolitalueen talous*. Helsingin kaupungin tietokeskus. www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/12_06_11_Tutkimus_Susiluoto.pdf
- LOIKKANEN, HEIKKI A. (2013):** *Kaupunkialueiden maankäyttö ja taloudellinen kehitys*. VATT Valmistelu-raportit 17 /2013.
- MILGROM, P. (2004):** *Putting Auction Theory to Work*. Cambridge University Press.
- PELTOLA, R. (2014):** *Maan arvo Helsingissä: kunnallistalouden näkökulma*. Kansantaloudellinen aikakauskirja 3/2014.
- TURNER, M.A., HAUGHWOUT, D. AND VAN DER KLAUW, W. (2014):** *Land Use Regulation and Welfare*. Econometrica 82, s. 1341–1403.

Sosiaalinen asuntotuotanto

- BAUM-SNOW, N. JA J. MARION (2009):** *The Effects of Low Income Housing Tax Credit Developments on Neighborhoods*. Journal of Public Economics 93, s. 654–666.
- CHESHIRE, P., S. GIBBONS, JA I. GORDON (2008):** *Policies for ‘Mixed Communities’: A Critical Evaluation*. SERC Policy Paper 2.
- CHETTY, R., N. HENDREN, JA L.F. KATZ (2016):** *The Effects of Exposure to Better Neighborhoods on Children: New Evidence from the Moving to Opportunity Experiment*. American Economic Review tulossa.
- EEROLA, E. JA T. SAARIMAA (2015):** *Who Benefits from Public Housing?* VATT Working Papers 68.
- GIBBONS, S., O. SILVA JA F. WEINHARDT (2013):** *Everybody needs good neighbours?* CentrePiece 18(3), s. 22–25. LSE Centre for Economic Performance. cep.lse.ac.uk/pubs/download/cp415.pdf

Ruuhkamaksut

- DOWNS, A. (2004):** *Still Stuck in Traffic: Coping with Peak-Hour Traffic Congestion*. Brookings Institution Press.
- GREEN, C. P. J. S. HEYWOOD JA M. NAVARRO (2016):** *Traffic accidents and the London congestion charge*. Journal of Public Economics 133, s. 11–22.
- LEAPE, J. (2006):** *The London Congestion Charge*. Journal of Economic Perspectives 20, s. 157–176.
- SMALL, K. A. JA VERHOEF, E. T. (2007):** *The Economics of Urban Transportation*. Routledge.
- VICKREY W. (1992):** *Principles of Effective Congestion Pricing*. www.vtpi.org/vickrey.htm Viitattu 29.1.2016.

Pysäköinti

- COWEN, T. (2010):** *Free Parking Comes at a Price*. New York Times, Economic View. Viitattu 1.2.2016
- SHOUP, D. (2011):** *The High Cost of Free Parking*. Chicago: Planners Press.
- SMALL, K. A. JA VERHOEF, E. T. (2007):** *The Economics of Urban Transportation*. Routledge.
- VICKREY, W. (1992):** *Principles of Effective Congestion Pricing*. www.vtpi.org/vickrey.htm Viitattu 29.1.2016.

Virallislähteet

- HELSINGIN KAUPUNKI (2013):** *Asuntotonttien luovutuskäytäntö Helsingissä. Keskeiset periaatteet*. www.hel.fi/static/kv/asuntotonttien_luovutuskaytannot.pdf Viitattu 27.1.2016
- HELSINGIN KAUPUNKI (2016):** *Ryhmärakentaminen*. www.hel.fi/static/kv/asuntotonttien_luovutuskaytannot.pdf Viitattu 27.1.2016
- HELSINGIN KAUPUNKI / KIINTEISTÖLAUTAKUNTA (2012):** *Selvitys tontinvuokrausten käytännöstä*.
- KESKUSTAKIRJASTO (2016):** *Keskustakirjasto.fi*. Hankkeen kotisivu. Viitattu 27.1.2016
- KUNTALIITTO (2014):** *Kuntien tontinluovutus ja valtiontukisäädösten huomioonottaminen*. www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkko-oppaat/maapolitiikan_opas/Sivut/tontin-luovutus-valtiontuki.aspx. Viitattu 27.1.2016
- KUNNAT.NET (2016):** *Raakamaan ja yleisen rakennuksen tontin lunastaminen*. www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkko-oppaat/maapolitiikan_opas/Sivut/Raakamaan-ja-yleisen-rakennuksen-tontin-lunastaminen.aspx Viitattu 31.1.2016.
- MAANMITTAUSLAITOS (2013):** *Kiinteistöjen kauppahintatilasto*.

libera

Libera on itsenäinen ja puoluepoliittisesti sitoutumaton ajatuspaja, joka edistää ja tukee yksilönvapautta, vapaata yrittäjyyttä, vapaita markkinoita ja vapaata yhteiskuntaa.

Toimintamme koostuu julkaisu- ja tiedotustoiminnasta, tutkimuksesta ja tapahtumien järjestämisestä. Libera on yleishyödyllinen ja toiminnallinen säätiö, joka on rahoitettu yksityisesti.

Seuraa Liberan tapahtumia ja ajatuksia **www.libera.fi**