

# Vähemmän politiikkaa asuntomarkkinoille

## – Vastaus Osmo Soininvaaralle

Heikki Pursiainen ja Tuukka Saarimaa

Osmo Soininvaara nostaa arviossaan esiin tärkeitä lisänäkökohtia kirjastamme *Lisää markkinoita asuntomarkkinoille*<sup>1</sup>. Kommentoimme tässä kirjoituksessa lyhyesti mielestämme tärkeimpiä huomioita. Olemme nähäksemme Soininvaaran kanssa samaa mieltä lähes kaikes-ta. Eroa on lähinnä näkökulmassa. Me katsomme asioita ulkopuolelta tutkijoina, Soininvaara sisäpuolelta kaiken kokeneena kuntapäätäjänä.

Näkökulmaero näkyy esimerkiksi suhtautumisessa rakentamista vaikeuttaviin lakeihin ja sääntöihin, kuten kaupungin investointikattoon ja pysäköintimääräyksiin. Soininvaara ottaa ne enemmän tai vähemmän annettuina, kun taas meidän näkökulmastamme ne näyttävät juuri niinä asioina jotka pitäisi muuttaa. Sama ero on meidän ja Soininvaaran suhtautumisessa valtion ja kuntien väliseen strategiseen vuoro-vaikutukseen.

<sup>1</sup> *Lisää Soininvaaran kommentteja analyysistämme on luettavissa hänen blogissaan: [www.soininvaara.fi](http://www.soininvaara.fi).*

Kummassakin näkökulmassa, sekä meidän että Soininvaaran, on hyvät puolensa ja rajoitteensa.

### 1. Kunnallispolitiikka ongelmana

Kirjasemme pääväite on, että suuri osa pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoiden ongelmista liittyy kaavoitukseen ja muuhun maankäytön sääntelyyn. Tämä puolestaan tarkoittaa sitä, että kunnallispoliitikkojen kannustimet ovat avainasemassa, kun yritetään ymmärtää maankäytön ongelmia.

Toisin kuin Soininvaara esittää, emme suinkaan väitä, että kunnallispoliitikot olisivat tyhmiä tai lyhytnäköisiä. Päinvastoin, analyysimme lähtökohta on, että kunnallispoliitikot ovat järkeviä ja toimivat johdonmukaisesti tavoitteidensa saavuttamiseksi. Ongelmat johtuvat päätöksentekijöiden kohtaamista kannustimista, eivät näiden tyhmyydestä. Kaupunkilaiset kannattavat usein rakentamisen rajoittamista, mikä

johtaa äänestäjiä kuuntelevat poliitikot kannattamaan tätä.

Soininvaara käyttää rajoittamista kannattavista ihmisistä nimitystä *nimby*, joka on lyhenne englanninkielisestä ilmaisusta *not in my backyard*. Se viittaa ihmisten haluttomuuteen sallia rakentamista oman asuinpaikkansa lähialueelle, ”takapihalleen”.

*Nimby*-ilmiö kanavoituu päätöksentekoon kuntien kaavoitusmonopolin ja muiden sääntelykeinojen kautta. Kaavoittaja ajaa nykyisten asukkaiden etua. Tulevilla tai potentiaalisilla asukkailla ei ole mahdollisuuksia vaikuttaa kaavapäätöksiin. Kotitalous, joka joutuu jäämään Kainuuseen Helsingin korkean hintatason vuoksi, ei äänestä Helsingissä.

Ilmiö johtaa liian vähäiseen asuntotarjontaan ja liian pieneen kaupunkiin (Ortalo-Magné ja Prat 2014). Kukaan ei tiedä, ketkä jäävät ilman asuntoa tai asuvat liian ahtaasti ja kalliisti. On mahdotonta koota näistä ihmisistä koostuvaa kansanliikettä vaatimaan rakentamisen lisäämistä. Sen sijaan siirtolapuutarhan käyttäjien on helppo järjestäytyä puolustamaan omaa asiaansa.

Soininvaaran mielestä tällainen *nimby*-ilmiö ei kuitenkaan ole tärkein rakentamista estävä tekijä. Sen sijaan hän luettelee useita muita syitä kaavoituksen vähäisyydelle, kuten investointikaton sekä autopaikkanormit. On kuitenkin ymmärrettävä, että nämä ovat poliittisia päätöksiä. Ne ovat poliittisia keinoja asuntotuotannon ja kaupungin kasvun rajoittamiseksi siinä missä suorat rakentamisrajoituksetkin. Nämä määräykset ovat ainakin osittain juuri se kanava, jota pitkin *nimby*-ilmiö vaikuttaa rakentamiseen.

Tässä juuri näkyy Soininvaaran ja meidän lähestymistapojemme ero. Me näemme nämä poliittiset rajoitteet ongelman ilmentymänä, jot-

ka pitäisi poistaa. Soininvaara ottaa ne annettuina rajoitteina. Kuten sanottu, kummassakin näkökulmassa on puolensa.

Autopaikkanormit ovat yksinkertaisesti haitallisia ja ne pitäisi poistaa. Lienemme tästä Soininvaaran kanssa samaa mieltä. Investointikatto on aavistuksen hankalampi kysymys. Soininvaara esittää, että kaupunkien kasvu vaatii niin suuria investointeja, että kunnan täytyy hidastaa kaupungin kasvua investointikaton avulla.

On tietenkin totta, että kaupungin kasvuun tarvitaan suuria investointeja. Helsingin kaupunki voisi kuitenkin rahoittaa investoinnit sopivan rahoitusjärjestelmän avulla (Cheshire 2012; Laakso ja Loikkanen 2013). Investointien kalleus ei siis välttämättä tarkoita sitä, että kasvua pitäisi tämän vuoksi rajoittaa. Helsingin kaupungin toiminta on lisäksi täysin epäjohdonmukaista. Samaan aikaan kun rahat eivät riitä kasvuinvestointeihin, tonttimaata vuokrataan tai myydään alihintaan. Kaupungin kasvusta koituvaa maanarvon nousua ei veroteta tehokkaasti investointikustannusten kattamiseksi.

Investointikaton aiheuttama kaupunkikasvun hidastuminen on huono asia. Hyvinvointitappiot voivat olla suuriakin. Esimerkki tästä on tilanne, jossa ihmisten hyvinvointia ja myös kaupungin kassaa pitkällä aikavälillä hyödyttävä uuden kaupunginosan rakentaminen viivästyy tai jopa kokonaan estyy sen takia, ettei tarpeellisia investointeja voida tehdä.

## 2. Selitys Helsingin politiikalle

Soininvaara vihjaa, että yksi selitys Helsingin politiikalle on kilpailu terveistä ja hyvätuloisista veronmaksajista. Kilpailu voitetaan pitämällä asumiskustannukset korkeina ja helpottamalla esimerkiksi autoilevien perheiden elämistä Helsingissä.

Soininvaaran mielenkiintoisen ajatuksen pohdinta ei mahdu tähän lyhyeen kommenttiin.

Joka tapauksessa olemme Soininvaaran kanssa samaa mieltä siitä, että uudelleenjakavat palvelut soveltuvat huonosti kuntatasolle. Jos suurituloinen veronmaksaja ei halua osallistua Helsingin tarjoamien sosiaalipalveluiden rahoittamiseen, hän voi aina muuttaa rajan taakse naapurikuntaan, jossa uudelleenjakoa harastetaan vähemmän. Tästä syystä tulonjakopoliittikkaa ei pitäisikään tehdä paikallistasolla.

### 3. Lopuksi

Kuntien kaavoitusosoikeuden merkittävä rajaaminen lienee epärealistinen tavoite. Siksi nostamme esiin erilaisia valtion toimia, joilla asuntotarjonnan lisääminen tehtäisiin houkuttelevaksi (Glaeser ja Gyourko 2008; Laakso ja Loikkanen 2013; VATT 2015). Tähän näemykseen yhtyy myös Soininvaara.

Kuten johdannossa todettiin, olemme Soininvaaran kanssa samaa mieltä lähes kaikesta: kaupungistumisen hyödyistä, Helsingin liian hitaasta kasvuvauhdista, pysäköinnin markkinaehtoistamisesta, tonttimaan haaskauksen

lopettamisesta, kohtuuhintaisen asuntotuotannon ongelmallisuudesta ja paikallisen päätöksenteon kannustinongelmista.

Yksimielisyys vallitsee myös siitä, että kaupunkitaloustieteen tutkimusta pitäisi lisätä. Suomessa tutkitaan maaseutua ja maataloutta enemmän kuin kaupunkeja ja kaupunkitaloutta, vaikka viimeksi mainitut ovat Suomen tulevaisuuden kannalta tärkeämpi asia. □

### Kirjallisuus

- Glaeser, E. L. ja Gyourko, J. (2008), "Rethinking Federal Housing Policy", American Enterprise Institute, [www.aei.org/wp-content/uploads/2014/03/-rethinking-federal-housing-policy\\_101542221914.pdf](http://www.aei.org/wp-content/uploads/2014/03/-rethinking-federal-housing-policy_101542221914.pdf)
- Laakso, S. ja Loikkanen, H. (2013), "Helsingin seudun maankäyttö, kiinteistömarkkinat ja perusrakenteen rahoitus", *Kansantaloudellinen aikakauskirja* 109: 490–511.
- Ortalo-Magné, F. ja Prat, A. (2014), "On the Political Economy of Urban Growth: Homeownership versus Affordability", *American Economic Journal: Microeconomics* 6: 154–181.
- VATT (2015), "Hyvän valtionosuusjärjestelmän periaatteet", VATT Analyysi, Helsinki.