

## Lisää markkinoita asuntomarkkinoille

**Osmo Soininvaara**

Heikki Pursiainen ja Tuukka Saarimaa kirjoittavat tuoreessa pamfletissaan tärkeästä ja täysin alitokitusta asiasta (Pursiainen ja Saarimaa 2016). Kaupunkien rakentaminen on Suomen suurin investointi – Helsingin valmisteilla olevan yleiskaavan toteuttaminen maksaa suunnilleen 60 miljardia euroa. Kaupunkia ja asumista koskevat päätökset tehdään yhä pitkälti perinteisen suunnitteluideologian varassa, joka ekonomistikoulutuksen saaneen silmin on joskus peräti outoa. Tähän asiaan pitäisi taloustieteilijöiden paneutua nykyistä paljon intensiivisemmin.

Tätä taustaa vasten on käsittämätöntä, että Suomen ainoa kaupunkitaloustieteen professori näyttää loppuvan Heikki A. Loikkasen siirryttyä eläkkeelle.

Sekin on hyvä, että kirjoittajat yrittävät puhutella suurta yleisöä ja käyttävät paljon tilaa taloustieteellisten työkalujen periaatteiden selvittämiseen. Ei nimittäin riitä, että taloustieteilijät kirjoittelevat toisilleen ja päivittelevät päättäjiä tyhmyyttä.

Kirjoituksen ydinsanoma on printattu kansilehteen: Suomessa ja erityisesti Helsingissä harjoitettu asuntopolitiikka ja maankäytön sääntely on huonoa ja sitä voidaan parantaa. Toimin Helsingissä kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtajana, enkä oikein tiedä, miten pystyisin väistämään syyttävää sormea.

Pamfletin johdantoon on piirretty kuva asuntojen hintojen kehityksestä pääkaupunkiseudulla ja muualla maassa sekä rakennushintaindeksistä, kaikki indeksinä niin, että perusvuosi on 1995. Pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat ovat lähes 2,5-kertaistuneet, muualla maassa 1,5-kertaistuneet ja kuitenkin rakennusindeksi on noussut vain noin 10 %. Epätasapaino näyttää valtavalt.

Valtava se onkin, mutta ei nyt sentään noin iso. Indeksien perusvuoden valinta vuoteen 1995 on lähellä tilastoilla valehtelemista. Laman ja korkojen takia asuntojen hinnat olivat silloin niin matalalla, ettei edes Helsingissä kannattanut rakentaa vapaarahoitteisia asunto-

ja. Muun maan hintoja taas painavat alas eräät muuttotappiopaikkakunnat, joissa asuntojen hinnat lähestyvät nolaa.

Kuva kuitenkin kertoo asian, jonka toivoisin ymmärrettävän. Vireillä on taas tukitoimia asuntotuotannon nopeuttamiseksi. Kukapa ei ottaisi vastaan valtion tukea, jos sitä oikein tyrkytetään. Pullonkaulana ei kuitenkaan ole rakentamisen kannattavuus vaan tontit. Tuotannon tukemiseen ei tarvita rahaa. Tarvitaan tontteja.

Tilanne on monimutkaisempi. Asuntojen hinnat eivät ole nousseet pääkaupunkiseudulla koko maata nopeammin lukuun ottamatta Helsingin kantakaupunkia ja sen läheisyydessä olevia alueita ja joitakin Espoon ja Vantaan rajattuja alueita. Helsingin seudulta saa asunnon kohtuuhinnalla, jos ei ole kranttu sijainnin suhteen.

Hintojen kaupunginosakohtaiseen eriytymiseen viitaten kirjoituksessa sanotaan aivan oikein, että asuntoja pitää rakentaa sinne, missä niistä ollaan valmiita maksamaan eniten suhteessa rakentamiskustannuksiin. Tämäkin itseltään selvältä tuntuva väite on haastettu sanomalla, että jos asuntoja rakennetaan sinne, missä ihmiset haluavat asua, niistä tulee suuren kysynnän takia kalliita. Kuten sanoin, ekonomisteja kaivataan tähän keskusteluun.

Helsinki on vastannut kysynnän muutokseen ja lisännyt rakentamista kantakaupungissa. Nämä asunnot ovat kalliita myös rakentaa. Hyvä rakennusmaa on käytetty kauan sitten, ahtaalla tontilla rakentaminen on kallista ja tiiviissä kaupunkirakenteessa pysäköinti tulee kalliiksi, koska sitä ei voi toteuttaa maanvaraisena. Pelkkä rakennuskustannusindeksi antaa asiasta vähän väärän kuvan.

## 1. Kaavoituksen hitaus

Oleellinen kysymys kuitenkin on, miksi kaupungit kaavoittavat niin hitaasti. Kirjoittajat ovat lukeneet amerikkalaisia kaupunkitaloustieteilijöitä, jotka syyttävät tästä nimbyjä ja näitä liehakoivia lyhytnäköisiä poliitikkoja. Vanhat asukkaat eivät halua asuntoja lähelleen, koska se vie puistoja ja viheralueita. Siksi kaupungit eivät pysty kasvamaan niin kuin niiden pitäisi.

Tällainen ilmiö on olemassa. Kaupunkisuunnittelulautakuntaan tulevasta palautteesta valtaosa on tätä. Se ei ole kuitenkaan pääsyy kaavoituksen hitauteen.

Kaupunkien kasvu vaatii kaupungeilta suuria investointeja infrastruktuuriin, raiteisiin, kouluihin, päiväkodeihin ja muuhun vastaavaan. Helsingissä lasketaan, että kaupungin kasvu maksaa investointikuluina kaupungille noin 30 000 euroa uutta asukasta kohden. Tämä on vain noin kuudes osa kaupunkien kasvun vaatimista kokonaisinvestoinneista, joista asukkaan maksettavaksi yleensä jäävä asunto on yli puolet. Kaupungille se on kuitenkin iso raha. Näin laskien Helsingissä nykyinen kasvuvauhti, noin 8 000 asukasta vuodessa, maksaa liki kaksi veroprosenttia. Osa, mutta vain pieni osa tästä saadaan tontinluovutustuloina. Pitäisi saada enemmän.

Helsingissä on sovittu kaupungin talouden turvaamiseksi investointikatosta, joka on todellisuudessa katto kaupungin kasvulle. Tämä on kansantaloudellisesti järjetöntä, mutta kunnallistaloudellisesti välttämätöntä.

Valtion pitäisi rahoittaa suurempi osa kaupunkien kasvun vaatimista investoinneista, kuten se tekee vaikkapa Ruotsissa, ja asuntojen korkeista myyntihinnoista pitäisi saada ohjauksi nykyistä suurempi osuus kaupungeille, jotta niillä olisi varaa kasvattaa tonttitarjontaa.

Valtio nimittäin on kaupungistumisen suurin voittaja. Kaupunkivaltaisella Uudellamaalla asuu 27 % tulonsaajista, mutta nämä maksavat 44 % valtion tuloveroista.

## 2. Tuen läpinäkymättömyys

Kirjoittajat arvostelevat voimakkaasti pitkää perinnettä jakaa yhteiskunnan tukea tiskin alta alihinnoitellulla maan hinnalla. Tästä ei voisi olla enempää samaa mieltä. Juuri nyt päättäjien käsittelyssä on HIFK:n hanke rakentaa uusi jäähalli ”täysin ilman yhteiskunnan tukea”. Heille riittää tontti Mäntymäeltä ja sille valtavasti kaupallisesti arvokasta rakennusoikeutta.

Kirjoittajat sanovat, ettei kukaan tiedä, paljonko maksaa Talin golfkenttä arvokkaan Munkkiniemen kupeessa ja Kivinokan varaiminen virkistykseen ja ay-liikkeen mökkikyläksi. Kyllä tiedetään. Menetetyn rakennusoikeuden arvon laskeminen on helppoa., mutta kaupungin budjetissa lukua ei näy, koska kyse ei ole menosta vaan menetetystä tulosta. Malmin lentokentän vaihtoehtona esimerkiksi on miljoona kerrosneliötä asuinkerrosalaa, joka vuokratontteina tuottaisi vuosittain noin 25 miljoonan euron vuokratulot.

Kirjoituksen alussa puhutaan ulkoisvaikutuksista, mutta myöhemmin tämä näkökohta tuntuu unohtuneen. Ne kannattaisi muistaa tässäkin. Hyvä tavoite voisi olla maksimoida maan arvo koko kaupungin alueella. Siihen ei päädytä maksimoimalla jokaisen tontin arvoa erikseen, koska sellainen tekisi kaupungista tylsän ja monotonisen. Asutuksen väliin jätetty puisto esimerkiksi voi nostaa ympäröivien tonttien arvoa enemmän kuin menetetään jättämättä puisto rakentamatta.

Seurasaaari olisi asuinalueena valtavan arvokas, mutta sen rakentaminen alentaisi maan

arvoa muualla Länsi-Helsingissä. Sen rakentamista ei ole kukaan esittänyt.

Tämä kaikki on kuitenkin aivan mutua-tietoa, koska kunnollista tutkimusta ei ole. Pitäisi olla.

Esimerkkinä menetetystä arvosta kirjoittajat käyttävät sitä, että Jätkäsaari on rakennettu niin väljästi. Väljää se onkin verrattuna vaikka Kruununhakaan. Kirjoittajille tiedoksi, että suurempi rakennustehokkuus kaatui kaavatalouteen, tarkemmin autopaikkoihin. Autopaikat maksavat Jätkäsaareissa nyt yli 50 000 euroa kappale. Seuraavat autopaikat olisivat tulleet tätäkin olennaisesti kalliimmiksi.

Voi tietysti kysyä, että kun puolet helsinkiläisistä kotitalouksista on autottomia, olisiko Jätkäsaareen voinut lisätä asuntoja ilman autopaikkaa.

Jätkäsaaren väljää rakentamista merkittävämpi kysymys olisi ollut, miksi kaavoitetaan pientalotontteja alueelle, joissa kerrostalontista saisi paljon korkeamman hinnan. Jos noudatettaisiin markkinataloutta, pientalot sijoituisivat vähän etäämmälle ja hyvillä paikoilla olisi vain kerrostaloja. Tämä olisi järkevää kaikkien muiden näkökohtien kannalta paitsi ajatellen kuntien välistä kilpavarustelua terveistä ja hyvätuloisista asukkaista. Tämä kilpailu on yksi pahimmista yhdyskuntarakennetta vinouttavista kannusteista. Se on merkittävä peruste siirtää sosiaali- ja terveystoimen maatonttien maksettavaksi.

Kustannusten läpinäkymättömyys on todennäköisesti syynä siihen, että pienituloisten tukimuodoksi asuntopolitiikassa on otettu seinien tukeminen asukkaiden tukemisen sijasta. Vaihtoehtona sosiaaliselle asuntotuotannolle olisi se, että köyhät ja rikkaat asuisivat samoissa taloissa, mutta pienituloisia tuettaisiin asumistuella. Asumistuki olisi kuitenkin näkyvä

meno, sosiaaliseen asuntotuotantoon liittyvät tulojen menetykset eivät sitä ole.

Asumistuen väitetään valuvan vuokriin. Näin varmasti tapahtuukin, mutta kyllä asumisen hintaa nostaa myös se, että osa asuntokannasta varataan pienituloisille hallinnollisesti. Sitä ei ole kunnolla tutkittu, kumpi nostaa asumisen hintaa enemmän. Sillä tiedolla emme tee mitään, että asumisen hinta laskisi, jos köyhät haihtuisivat savuna ilmaan. Eniten asumisen hintaa kuitenkin nostavat omistusasumisen verotuet.

Sosiaaliseen asuntotuotantoon liittyy paljon haittapuolia, jotka eivät näy kustannuksina. Niistä ylivoimaisesti suurin on lukitusvaikutus. Kun on kerran saanut edullisen asunnon, siitä on pidettävä kiinni, vaikka työpaikka siirtyisi kaupungin toiselle puolelle. Erityisesti näin on, jos on onnistunut saamaan halvan asunnon arvostetusta kaupunginosasta.

Toisen ongelman muodostavat ylituloiset sosiaalisessa asuntokannassa. Markkinahintoja selvästi halvemmasta asumisesta pääsevät nauttimaan myös entiset pienituloiset, joiden tulo-taso on noussut huomattavasti. Valtiovarainministeriö on vaatinut näiden häätämistä kaupungin vuokratuloista. Näin leivottaisiin valtava kannustinloukku. Periaatteessa yhden euron liian korkeat tulot voivat johtaa tuhansien eurojen vuotuisen edun menettämisen eliniäksi. Oltiin paljon järkevämpää tehdä sosiaalisessa asuntotuotannossa vuokra riippuvaiseksi tuloista, mutta juristi ei osaa kirjoittaa pykälää niin, että se soveltuu yhteen muun lainsäädännön kanssa.

Ihmiset pitävät aina vallitsevaa järjestelmää parhaana. Siksi hyvätkään argumentit eivät saa vaihtamaan asuntopolitiikan keinoa sosiaalisesta asuntotuotannosta asumistukeen. Kuvitelkaamme että meillä köyhät ja rikkaat asuvat samoissa taloissa toistensa naapureina ja köyhiä

tuettaisiin asumistuella. Mitä tapahtuisi, jos Liberan pamfletissa esitettäisiin, että asumistuki lopetetaan ja köyhät siirretään erillisiin vuokrakasarmeihin tuomasta hiekkään asumisensa itse maksavien rappuihin? Tilannetta voisi vielä pahentaa tutkimuksella, joka kertoo, kuinka paljon yksi työtön laskee asunto-osa-kehtiön muiden asuntojen arvoa.

Pienenä sivuhuomauksena esitetään, että asumisen tukeminen on väärä tapa tukea pienituloisia. ”Jos ongelmana on se, että poliiseilla ja sairaanhoitajilla ei ole varaa asua Helsingissä, korotetaan näiden ammattiryhmien palkkoja.” Tästä aukeaisi mielenkiintoinen näkymä. Olen itsekin kirjoittanut joskus, että moni asia olisi paremmin, jos yleissitovissa työehtosopimuksissa olisi johdonmukaiset alueelliset palkkaerot, jotka kompensoisivat asumisen hintaa. Tämä johtaisi paljon parempaan alueelliseen tasapainoon maassa, kun monet työt tulisivat maakuntien Suomessa kannattaviksi. Nyt kun joissakin palkoissa Helsinki-lisä on ja toisissa ei, nämä edelliset ovat nostamassa asumisen hintaa Helsingissä ja pakottavat asuntopoliittisiin järjestelyihin jälkimmäisten kohdalla

Mitenkähän tästä sopiminen sujuisi työmarkkinajärjestöiltä?

### 3. Pitääkö kaupungin omistaa maata?

Kunnat rahoittavat kasvuinvestointeja pyrkimällä ottamaan hyödyn maapohjan arvonnousta itselleen. Se on perusteltua, koska kunnan tekemistä investoinneista maapohjan arvonnousu myös johtuu. Jos investointeja ei pystytä rahoittamaan, ei maapohjan arvo myöskään nouse. Tuo Helsingin arvioima 30 000 euroa asukasta kohden vastaa 750 euroa kerosneliötä kohden.

Kirjoittajat esittävät, että kunnan ei pitäisi omistaa maata maan vuokraajana, koska silloin se ei saa tuloa investoinneista, jotka nostavat maan arvoa. Tontit on vuokrattu pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla, eikä vuokra nouse, vaikka tontin viereen tulee metroasema. Jos tontit myytäisiin ja niistä perittäisiin kiinteistövero, kiinteistövero nousisi, kun tontin arvo nousee.

Olen kirjoittanut aiheesta itsekin EVA:n julkaisemassa pamfletissa Kaupunkien voitto (Soininvaara ja Särelä 2015). Näin kiinteistöveron pitäisi toimia, mutta niin se ei toimi. Ensiksikin kiinteistövero on vain noin kymmenes osa maan vuokrasta. Toiseksi sillä ei ole sanottavasti tekemistä maapohjan todellisen arvon kanssa, koska sitä ei kuulemma voida mitata. Maan arvon voi mitata melko tarkkaan tehtyjen asuntokauppojen perusteella.

Kaupungeista tulisi paljon parempia, jos meillä kiinteistöverojen rooli olisi yhtä keskeinen kuin Yhdysvalloissa ja jos verotusarvot heijastelisivat maan todellista arvoa. Näin ei nyt kuitenkaan ole.

Miksi Helsinki ei nosta kiinteistövero reippaasti? Se voisi samalla alentaa kuntaveroa tuntuvasti. Tähän liittyy siirtymävaiheen ongelmia, koska maan arvo tietysti laskee, ja joillakin voi olla sitä vastaan velkaa. Muuten tämä olisi ehdottoman järkevää, koska ansiotulojen verot alenisivat.

Voimakas kiinteistöveron nosto olisi kuitenkin kaupungilta sulaa hulluutta, koska alempi kuntavero kiinnittäisi huomiota. Ei kestäisi kauan, kun kiinteistöveron kohonnut tuotto siirrettäisiin valtion kautta muualle maahan, minkä jälkeen helsinkiläisten nettotappioksi jäisivät korkeammat kiinteistöverot.

Paljon on puhuttu siitä, että kunnat voivat ottaa taloudessaan kohtuuttomia riskejä, koska huonosti asiansa hoitanut saa aina lopulta apua

valtiolta tai se pääsee siirtämään velkansa pakkoliitoksella naapurikunnan maksettavaksi. Asian toinen puoli on se, että minkään kunnan kannata hoitaa asioitaan liian hyvin, koska etu konfiskoidaan pois. Tämä on merkittävänä syynä nihkeyteen ottaa käyttöön kirjoittajien suosittelemia tiemaksuja. Saisimme erityisveron pääkaupunkiseudulla, jonka valtio ottaisi tavalla tai toisella itselleen.

Kunta-valtio suhdetta voi yksittäisen kunnan kannalta luonnehtia parhaiten sanalla mielivalta. Kun feodaalivaltioissa feodaali-isäntä konfiskoi mielivaltaisesti alamaistensa menestyksen tuoton itselleen, ei mikään kehittynyt. Tässä on sama ongelma. Koska Helsinki on kaikkien jakaumien ääripäässä, Helsingiltä konfiskoiminen on yhtä helppoa kuin oli presidentti Rooseveltilta säätää verolaki, joka koski vain Rockefelleriä.

#### **4. Pysäköinnissä näkyy ero ekonomistien ja suunnittelijoiden välillä**

Kirjoittajat puuttuvat aivan oikein pysäköinnin pakkosubventointiin ja liikenteen ulkoisten kustannusten ongelmaan. He suosittavat, että pysäköintipaikoista pitäisi maksaa kustannuksia vastaava hinta ja että liikenteen ulkoisia haittoja hillittäisiin ruuhkamaksuin.

Tienkäyttömaksujen järjestyksestä on runsaasti kirjallisuutta. Se on jokseenkin selvä asia, enkä siksi puutu siihen enempää. Ongelmana on vain tuo pelko rahojen siirtämisestä valtion kautta jonnekin muualle.

Pysäköinnissä näkyy ekonomistien ajatusmaailman ja suunnitteluideologian ero. Suunnittelija on opetettu suunnittelemaan kaupunkia niin, että kaikki tarpeellinen otetaan huomioon. Pysäköintipaikkoja kaavoissa vaaditaan

tehtäväksi tarvetta vastaavasti. Tarve tiedetään jostakin ja siihen varaudutaan.

Ekonomistille tarve tarkoittaa kysyntää ja kysynnällä on aina hintajousto. Suunnittelijan laskelmissa hinta ei ole mukana. Asuntorakentamisen yhteydessä on rakennettava kaavan määräämä määrä pysäköintipaikkoja. Tähän määrään vaikuttaa sijainti ja joukkoliikennetyksien taso, mutta ei lainkaan paikan hinta, vaikka pysäköintipaikka voi maksaa kaupungin laidalla 2 000 euroa kappale ja hankalissa paikoissa 100 000 € kappale.

On esitetty hurskas toive, että rakennusliikkeen myisivät pysäköintipaikat ja asunnot erikseen, mutta eivät ne voi niin tehdä, koska esimerkiksi Jätkäsaarella ei löydy ostajia yli 4 000 pysäköintipaikalle, jotka maksavat yli 50 000 € kappale. Siksi pysäköinnin hinta on laitettava osaksi asunnon hintaa, jolloin sen joutuu maksamaan, oli autoa tai ei.

Kun pysäköintipaikan hinta maksetaan osana asunnon hintaa ja paikasta ei joudu maksamaan juuri mitään, jossakin vaiheessa ne loppuvat. Eivät loppuisi, jos hinta olisi kohdallaan. Jos pysäköintipaikan hinta olisi oikea, moni auton omistaja siirtyisi auton vuokraajaksi tai yhteiskäyttöautojen käyttäjäksi. Onhan autopaikka kalliimpi kuin auto.

Helsingissä rakennetaan pakollisia pysäköintipaikkoja asumisen hintaan piilotettuna noin sadan miljoonan euron edestä. Hyvä arvaus on, että puolet tästä hinnasta haaskautuu

hyvinvointitappioksi, jos tappioksi lasketaan tuotantokustannusten ja markkinahinnan ero.

Tässäkin tarvittaisiin ekonomistien apua.

## 5. Lopuksi

Tällaista keskustelua tarvitaan lisää ja paljon. Pursiaisen ja Saarimaan kirjoitusta leimaa turhan paljon amerikkalainen kirjallisuus, joka ei ole Suomen oloihin täysin pätevää, joskin siihenkin on hyvä tutustua. Ongelmiin on muitakin syitä, kuin kunnallispolitiikkojen tyhmyys ja lyhytnäköisyys.

Kunnan ja valtion välisessä suhteessa esimerkiksi olisi paljon järkevöitettävää. Kaupungin kasvuinvestoinneista noin kuudesosa menee kunnan maksettavaksi. Se on kuitenkin kunnallistalouden kannalta niin paljon, että kaupungit joutuvat jarruttamaan kasvua. Näin estetään kaupungistumista ja näin estetään suuret rakennusinvestoinnit, jotka voisivat elvyttää Suomen taloutta. Häntä heiluttaa koira. □

## Kirjallisuus

- Pursiainen, H. ja Saarimaa, T. (2016), Lisää markkinoita asuntomarkkinoille, Libera Analyysi, helmikuu.
- Soininvaara, O. ja Särelä, M. (2015), Kaupunkien voitto. Kuusi keinoa vapauttaa kaupunkien kasvu, EVA-pamfletti, lokakuu.