

Osmo Soininvaara

Kaupungit kasvavat -mitä sille pitäisi tehdä?

Taloustieteellinen seura 24.5.2018

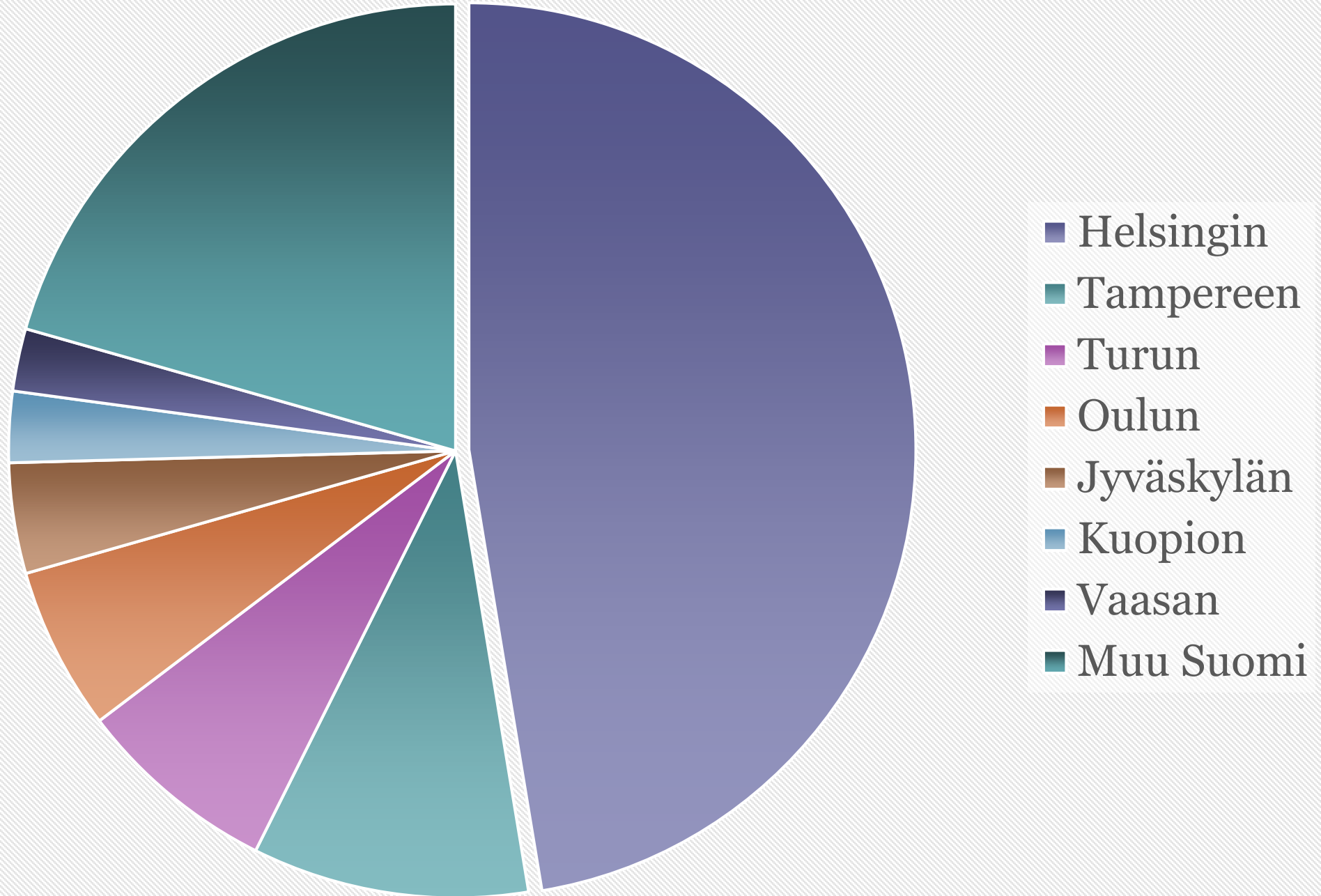
Taloustieteen rooli kaupunkikehityksessä

- Talousteoreettisen ajattelun roolin kasvu tekisi kaupungeista paljon parempia
- Todellisuus on kuitenkin malleja monimutkaisempaa
 - Intuitiolle on jätettävä tilaa
- Kovin hienostuneet teoriat ovat ylellisyyttä

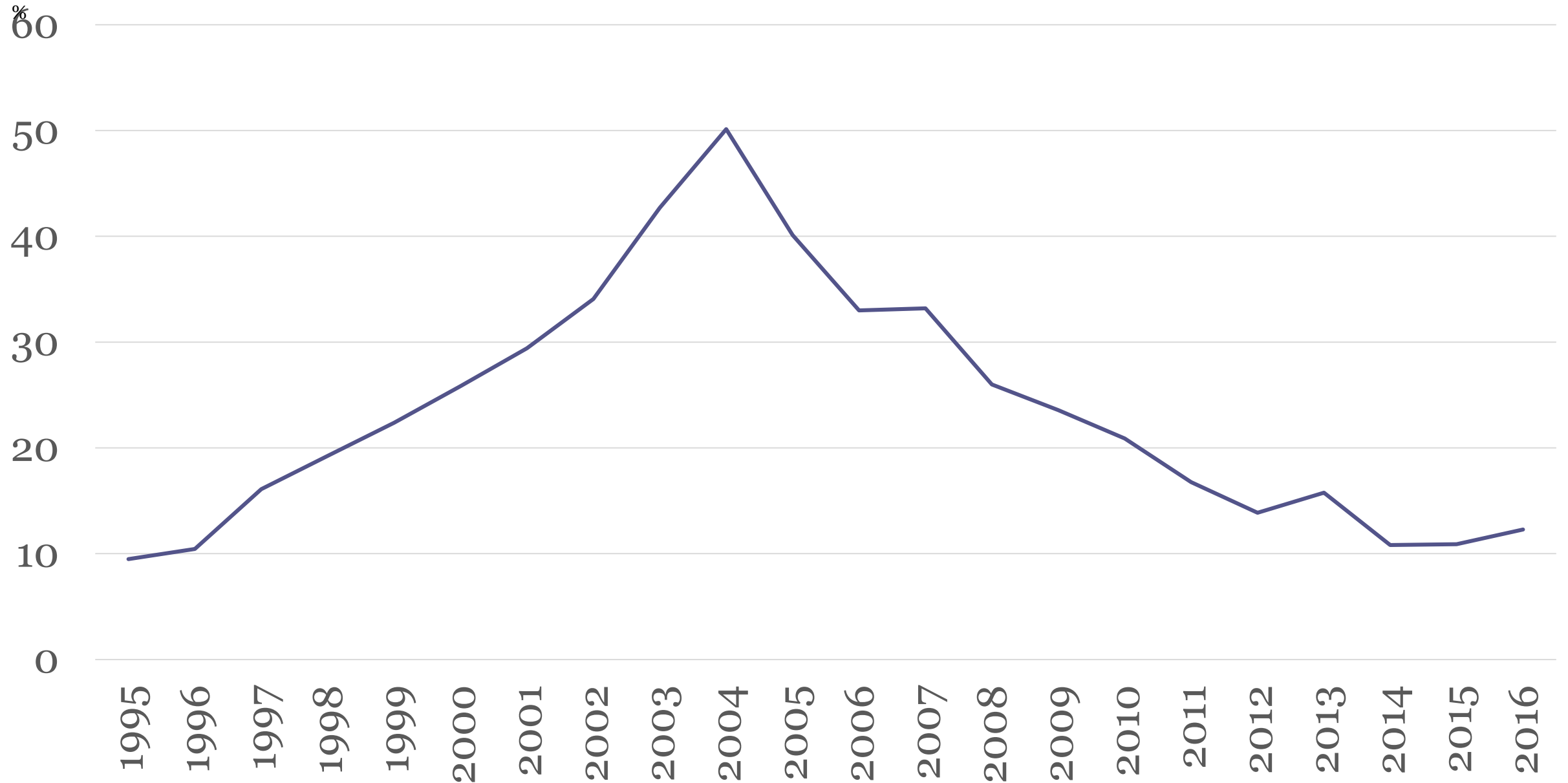
Megatrendi

- Terveisiä Torontosta
 - Kasvaa 110 000 asukkaalla vuodessa
- Keskusta (down town) -asumisen suosio kasvaa räjähdysmäisesti
 - Kysymys on **halusta** asua keskustoissa
- Osaajat keskittyvät suuriin kaupunkeihin
 - Yritysten on pakko seurata perässä
- Suomessa Helsingin seutu noin 20 000 as/vuosi ja muut kasvukeskukset 10 000 asukasta/vuosi
 - Kasvu tulee muista kaupungeista

Akateemiset nuoret aikuiset seutukunnittain 2016



Kehyskuntien osuus Helsingin seudun asukasluvun kasvusta



Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys 2005 - 2016

Alue	€/m ² (2016 III)	Muutos/koko maa
Koko maa	2474	0,0 %
Helsinki 1	6532	19,7 %
Helsinki 2	4974	21,0 %
Helsinki 3	3776	8,2%
Helsinki 4	2653	-1,6%
Espoo – Kauniainen	3246	1,7%
Vantaa	2402	-5,7%
Kehyskunnat	1935	-10,6 %

Miksi tuottavuus kaupungeissa korkeampi?

- Tiheyden kaksinkertaistaminen lisää tuottavuutta 5 %.
 - Siis aika vähän, mutta tämä onkin keskiarvo?
- Saman alan osaajien keskittyminen olennaista
 - Toimivat työmarkkinat
 - Osaamisen leviäminen rekrytointien kautta
- Työsopimusten kilpailukiellot ovat haitallisia!
- Kaupunkimaiset palvelut riippuvaisia asukastiheydestä
 - Yksi tiheä kortteli ei riitä

Kaikki Helsinkiin?

- Ei toivottavaa eikä taloudellisesti mahdollista
- Helsinkiin ja muihin yliopistokaupunkeihin työpaikat suhteellisen edun periaatteen mukaan
- Mekanismi osin tuhottu valtakunnallisilla työehtosopimuksilla ja asumistuella
- Tätä pitäisi tutkia

Tontin arvo tulee kanavoida kunnalle

- Kun asunnot ovat kalliita, rakentaminen kannattaa
- Kun tontti on pullonkaula, ylihinta ei kanavoidu asuntotarjonnaksi
- Kaupungin kasvu maksaa 30 000 – 50 000 €/asukas
- Jos ylihinta tulisi kunnalle, tontteja voisi vapauttaa enemmän rakentamiseen
- Siksi kaupungin osuus asunnon hinnasta maksimoitava
 - Hitas-arpajaiset
 - Tontinluovutukset ilman kilpailua
- Omistaminen vai kiinteistövero?

Liikenteen hinnoittelu

- Jotta kaupungit eivät ruuhkautuisi ja ilma pilaantuisi, subventoidaan joukkoliikennettä
- Periaatteessa väärin: ulkoista haittaa pitää verottaa eikä pienempää haittaa subventoida
 - Ruuhkamaksut ja itsensä kannattava joukkoliikenne
- Mutta:
 - Raideliikenteen pienet muuttuvat kustannukset puoltavat tappiollisuutta
 - Onko helppoa ja halvasta liikkumisesta ulkoista hyötyä

Asumisen tukeminen

- Ara-asunnot vai asumistuki
- Ara-tuki ei maksa mitään!
- Asumistuki vai alueelliset palkkaerot
 - Varoitus: tämä vaatii pitkän sopeutumisvaiheen
- Työttömien kannattaa asua kaupungeissa (Aristoteles)

Segregaation estäminen

- Esimerkit pelottavat
- Ara-asuntoja Jätkäsaareen
 - Yksilötasolla tarkasteltuna mahdoton perustella
 - Otatko mieluummin 500 €/kk vai asunnon Jätkäsaaresta?
- Perustelu löydettävä ulkoisvaikutuksista – segragaatiosta
 - Tuukka Saarimaa: segregatio kaupungin asuntokannassa vielä voimakkaampaa
- Sama raha käytettynä lähiöiden parantamiseen tehokkaampaa?
- Jos asuntopula loppuu, segregatio jyrkentyy

Pysäköinti

- Parkkinormit peräisin Yhdysvalloista
- Perusteltuja yhteismaaongelman takia
 - Kadunvarsipysäköinnin maksullisuus ja pysäköinninvalvonta
- Metsälähiössä autopaikan hinta 1000 €, urbaanissa rakenteessa 30 000 € – 50 000 €
- Helsingissä velvoitepaikkoja noin 4500/vuosi
 - Maksaa 100 M€
 - Normissa ei ole hintaa mukana lainkaan
- Normin poistamisella tai olennaisella alentamisella kasvavaa kannatusta

Mukavat kaupungit menestyvät

- Hyvä tutkimusaihe:
- Kaupungin vetovoima ja pitovoima tekijät
- The Economist: Ooppera 1800-luvulla ennusti menestystä 1900-luvulla