



Kasvukeskusten maapolitiikasta

Maankäyttö-lehden viime numerossa haettiin maapolitiikka kunniaan. Päätoimitaja **Pekka Lehtosen** mukaan tonttimaan hinta on pilvissä ja asunnoissa hintakupla, mikä pitäisi puhkaista ”kovin ottein”. Pääkirjoituksen sävy ja siinä mainitut sitaattit antoivat kuvan, että ongelmien korjaaminen maapolitiikan keinoin ei olisi kovin vaikeaa, kunhan toimeen ryhdytään.

Asuntojen väitettyä hintakuplaa tuskin kannattaa yrittää puhkaista maapolitiikan keinoin. Pitkällä aikavälillä tehokas maapolitiikka tuottaa kyllä halvempia ja parempia asuntoja ja turvaa rahoitusta julkisiin palveluihin ja infrastruktuuriin.

Lehtonen kaipasi maapolitiikan tutkimukselta vaikutusten ja merkitysten pohdintaa. Pääkirjoituksessa ja kansikuvaajutussa (**Matti Holopaisen** haastattelu) ei kuitenkaan menty pintaa syvemmälle. Esimerkiksi näitä maapolitiikan perustekijöitä ei käsitelty ollenkaan:

- sijainnin merkitys ja liikenteen vaikutus
- maanhankinta ja kaavoitus kunnallistaloudessa
- tonttitarjonnan ja asuntotuotannon yhteys
- riskienhallinnan näkökulma tonttisektorilla

– päätöksenteon mekanismien pohdinta, ”tahdon puute”.

Tehokkaampia toimia tarvitaan maamarkkinoiden tehostamiseksi, ei niinkään ”markkinavoimia vastaan”, kuten pääkirjoituksessa siteerattu **Risto Uimonen** esittää. Monet peruskysymykset ovat kuitenkin hyvin vaikea hallita. Yritän antaa joitain uusia näkökulmia näihin ikuisuusksymyksiin.

Sijainnin merkitys

Pääkirjoituksessa kerrataan vanha klisee, että tonttimaan puutetta ja kalleutta on vaikea ymmärtää, kun Suomen väestö voitaisiin asuttaa väljästi Mäntsälän ja Orimattilan kokoiselle alueelle. En näe tällaisessa laskelmassa mitään apua. Yhtä hyödyllistä olisi päivitellä Lontoon asuntojen kalleutta sillä perusteella, että koko Euroopan väestö voitaisiin asuttaa Etelä-Suomen kokoiselle alueelle vanhan Tapiolan tehokkuudella.

Eivät tonttien hinnat ole tunnin matkan päässä Helsingistä ”pilvissä”. Helsingistä 10 km:n päässä maksava 120 000 euron tontti maksaa 50 km:n päässä 25 000 euroa. Näiden välissä asuntotontti halpenee prosenttin, kun etäisyys Helsingistä kasvaa prosenttin. Ongelma on siinä, että

monet haluavat käydä töissä Helsingissä ja muualla pääkaupunkiseudulla. Vaikka tämä on kaikille tuttua, sen merkitys ei aina avaudu.

Pääkaupunkiseudun kalleuteen vaikuttaa suuresti Helsingin epäedullinen sijainti: tonttimaan niukkuus johtuu sijainnista aivan meren rannalla ja meren suuresta määrästä lähellä keskustaa: 100 keskeisintä neliökilometriä kuuden kilometrin säteellä ydinkeskustasta on 60 %:sti vettä. Lisäksi 20 km:n säteellä on kaksi paljon tilaa vievää lentokenttää.

Näistä seikoista huolimatta puolen tunnin ajomatkan eli 10–20 km säteellä Helsingin keskustasta on paljon tilaa. Tämä tärkeä vyöhyke Espoon ja Vantaan alueilla tulisi saada tehokkaaseen käyttöön. Kaupunkirakenteen ja maanomistuksen hajanaisuus ja kuntien passiivisuus ovat olleet syynä siihen, että tämä on edennyt hitaasti.

Helsingin epäedullinen sijainti aiheuttaa maan niukkuutta, joka on verrattavissa kaksi kertaa suurempaan metropoliin. Tämä on osasyynä myös siihen, että Helsingissä on niin vähän pientaloasuntoja muihin Pohjoismaiden suuriin kaupunkikeihin verrattuna. Pääkaupunkiseudulla tarvittaisiin kahden miljoonan asukkaan

metropolin tarpeisiin sovitettuja maapolitiikan keinoja ja lainsäädäntöä, jotka eivät ehkä koskisi koko maata.

Vesistöt rajoittavat raakamaan tarjontaa myös muutamissa muissa kasvukeskuksissa, kuten Tampereella, Jyväskylässä ja Kuopiossa. Tilanne lienee parempi Oulussa ja Turussa.

Maanhankinta ja kaavoitus kunnallistaloudessa

Maankäytön haastattelussa Matti Holopainen (Suomen Kuntaliiton maankäyttöinsinööri) on sitä mieltä, että kuntien maapolitiikka ei toimi, ja keskeisin syy on kuntien jatkuva rahapula. Holopainen kirjoittaa:

”On ymmärrettävää, että koulun ja päiväkodin rakentaminen ohittaa maakaupat. Päätäjille pitäisi pystyä perustelevaan, miksi oikeasijaintiseen maahan kannattaa sijoittaa hyvissä ajoin.”

Näitä perusteluja ei haastattelussa löydy, ja tuntuu siltä, että kuntaliitolla on vaikeuksia niiden löytämisessä. Miksi kunta ei voisi rahoittaa samanaikaisesti koulua, päiväkotia ja maakauppoja? Eikö näillä investoinneilla ole kunnan taseessa aivan eri merkitys? Maanhankinta kasvavassa kunnassa on tuottava investointi, jonka kattamiseen on perusteltua ottaa lainaa silloinkin, kun kunnan normaalia palvelutuotantoa varten on jouduttu velkaantumaa runsaasti.

Kunta on monella tapaa edullisessa asemassa maanomistajana, joten maanomistuksen lisäämiselle velkaantumalla ei pitäisi olla yleisiä esteitä: Kunta saa lainaa yhtä halvalla kuin parhaat yritykset. Maanomistuksen riskit ovat kunnalle pienemmät kuin yrityksillä, sillä kunta voi itse hyväksyä kaavan ja päättää, milloin infrastruktuuri rakennetaan. Kunnat ovat alkaneet seurata omaisuutensa tuottavuutta. Jos kunta hankkii riittävän päättäväisesti maata sieltä mistä sitä tarvitaan, voidaan sijoitukselle odottaa korkeaa kokonaistuottoa alhaisin vieraan pääoman kuluin.

Voiko esteenä olla se, että kunnan tehtävien rahoittamista maanomistuksella ja kaavoituksella pidetään kunnan toimialaan kuulumattomana? Tällaista keskustelua muistelen käydyin kaavoitussopimusten laillisuuden yhteydessä. Yhtä kummallista olisi mielestäni katsoa, että verotus ei kuulu kunnan toimialaan. Kaikkialla maailmassa kaupunkien menestys on perustunut osaksi siihen,

että maan arvonnousua on voitu käyttää infrastruktuurin ja julkisten palvelujen rahoittamiseen.

Ajatellaanpa vaikka Vantaan kaupunkia. Sen nykyiset talousvaikeudet olisivat paljon pienemmät, jos kaupunki voisi myydä vuosittain tuhat omakotitalontonttia käypään hintaan (nyt 70 000 euroa). Vuonna 2003 Vantaan kaupunki möi vain 113 pientalontonttia, vaikka kysyntä olisi ollut moninkertainen.

Ehkä joissain olosuhteissa Holopaisen väite pitää paikkansa kääntäen: maakauppoja ja kaavoja ei tehdä, jotta ei tarvitsisi rakentaa kouluja, päiväkoteja ja kunnallistekniikkaa. **Pekka Kangas** (ympäristöministeriön ylijohtaja) epäili *Hel-singin Sanomissa* (19.3.2004), että kunnat tietoisesti rajoittaisivat väestönkasvua, koska kunnallistekniikan ja lakisääteisten opetus- ja sosiaalitoimen palvelujen tuottaminen on niin kallista.

Väitetään, että esimerkiksi kunnallinen päivähoitopaikka maksaa kuusi kertaa niin paljon kuin asiakkaalta peritään. Kaikkien tiedossa on, että hyvinvointipalvelujen rahoitus on vaikeasti ratkaistava ongelma. Ehkä organisaatioiden tehokkuutta voi lisätä, ehkä palvelutasoa pitää laskea, ehkä käyttäjien maksuosuutta voi joskus nostaa. Tuskin kunnilla on kuitenkaan varaa jättää maanarvon nousu käyttämättä yhtenä rahoituskeinona. Kun kuntien maapolitiikkaa lähestytään rahoituksen ja riskien näkökulmasta, näyttäytyvät maanhankinnan ja opetus- ja sosiaalitoimen väliset ristiriidat jokseenkin näennäisinä.

Tonttitarjonnan ja asuntotuotannon yhteys

Päätoimittaja Lehtonen totesi, että asunnot rintamailla ovat hurjasti kallistuneet. Tämän luulisi olevan hyvä uutinen rakennusliikkeille. Voisi odottaa, että alalla jo toimivat liikkeet lisäävät tuotantoaan. Lisäksi uusia pieniä rakennusliikkeitä pitäisi syntyä, ja pieniä kirvesmiesporukoita odottaisi tulevan tarjoamaan palveluksiaan omakoti- ja korjausrakentajille. Todellisuudessa asuntotuotannon määrä on vain vähän noussut lamavuosista. Syytä lienee ainakin rakentamisen korkea verotus, tonttien korkeat hinnat ja tämän seurauksena se, että rakentaminen ei toimialana ehkä suosikaan pienyrityksiä.

Asuntotuotanto on kasvukeskuksissa ollut tarpeeseen nähden liian vähäistä. Vaikka asunnot ovat kalliita, ovat rakennusliikkeet varovaisia aloittamaan uusia

hankkeita. Niitä aloitetaan vasta, kun riittävän suuri osa asunnoista on myyty etukäteen.

Tonttien korkea hintataso on asunnon ostajan kannalta suuri ongelma. Tonttimarkkinoiden vaikutus asuntomarkkinoihin ei kuitenkaan ilmene pelkästään tonttien saatavuuden ja hinnan muodosta. Tonttimarkkinoilla on myös välillinen vaikutus rakennustoimialan rakenteeseen ja kilpailuun.

Oppikirjateorian mukaan pientalojen rakentaminen on toimiala, jossa ei ole merkittäviä skaalaetuja ja jossa kynnys päästä alalle on matala. Rakentamisessa pitäisi vallita melko täydellinen kilpailu ja suuri tehokkuus. Asuntojen hintojen nousua pitäisi seurata tuotannon lisäys muutaman vuoden viiveellä. Käytännössä tonttimarkkinat ja erityisesti tontinhintariski johtavat osaltaan toimialan keskittymiseen ja vähentävät kilpailua.

Rakennusliikkeen kannalta tonttien hintataso ei sinänsä ole ongelma, jos tontin väliaikainen omistus voidaan rahoittaa lainalla. Kun tonttien korkeaan hintatasoon liittyvät rakennushankkeen pitkä kesto aika ja hintatason suuret muutokset, joita välillä tapahtuu myös alaspäin, rakentamisen riski kasvaa. Rakentaja joutuu liiketoiminnassaan ottamaan aina tontinhintariskin, vaikka sen varsinainen liiketoiminta olisi rakentaminen eikä riskienhallinta. Tontinhintariski kohdistuu erityisesti pieniin rakennusliikkeisiin, koska näiden on vaikeampi hajauttaa riskiä ja niillä on heikompi riskienhallintaan liittyvä osaaminen. Tällaista ongelmaa ei pienen rakennusyrityksen kannalta olisi, rakentaminen ja tontinomistus olisivat aina erillään, eli jos rakennuttaja ja rakennusliike olisivat eri tahoja (gryndauskielto).

Myös rakentamisen korkea verotus selittää osaltaan asuntotuotannon vähäisyyden. Uuden asunnon hinnasta 5/6 on veroa, jos mukaan lasketaan vero, jonka asunnon ostaja joutuu maksamaan palkastaan. Asunnon ostaja voi säästää suuren osan kaikista näistä veroista jäämällä pois palkkatyöstä rakentamaan taloa itselleen. Käytännössä suuri osa omakotitalo- ja korjausrakentamisesta tehdään ”hartiapankkimuotoisesti” omakotirakentajan ”selkänahan avulla”. Kansantalouden työnjaon kannalta ei ole kovin järkevää, että taitavan kirurginkin kannattaa jäädä pois sairaalasta omalle rakennustyömaalle.

Samalla kun yhteiskunta verottaa rakentamista ankarasti, se toisella kädellä tukee asumista ja asuntotuotantoa. Kaikki tämä tuki ei ole kovinkaan tehokasta. Ehkä parempaan lopputulokseen päästäisiin vähentämällä asumisen tukia ja samanaikaisesti rakentamisen arvonlisäveroa ja yleistä työtulosta maksettavaa veroa.

Riskienhallinnan näkökulma tonttisektorilla

Tulevaisuus on aina epävarmaa. Tähän epävarmuuteen liittyy tappion mahdollisuus eli riski. Jos riskiä ei pystytä arvioimaan, sitä ehkä pelätään liikaa. Jos riskiä ei lainkaan tunnisteta, otetaan liikaa riskiä.

Seuraavat asuntotonttipelin osanottajat ovat keskenään aivan eri asemassa sen suhteen, miten ne pystyvät arvioimaan ja sietämään tontinhintaan liittyvää riskiä:

- kunta maanomistajana
- rakennusliike maanomistajana
- asunnon ostaja
- institutionaalinen asuntosijoittaja
- luotonantaja
- ”perinteinen” yksityinen maanomistaja.

Kunnallistaloudessa on alettu kiinnittämään enemmän huomiota maaomaisuuden tuottoon. Olisi luontevaa, jos myös maaomaisuuteen ja tonttutuotantoon liittyviin riskeihin kiinnitetään tietoisempaa huomiota ja niitä tutkittaisiin. Kunnallistekniikalla varustetun tonttimaan tuottamiseen liittyy riskejä. Ehkä tontit eivät menekään kaupaksi ja investoinneille ei saada odotettua tuottoa.

Yrityssektorilla suhtautuminen riskeihin on tutumpaa. Esimerkiksi pienillä rakennusliikkeillä riskienhallinta on kuitenkin epäammattimaista. Lama opetti kantapään kautta pienet rakennusliikkeet varomaan tontinomistukseen liittyvää riskiä. Pientalorakentaminen on toisaalta hartiapankkivetoista, toisaalta siirtynyt suurille ja keskisuurille rakennusliikkeille. Tontinomistus on kilpailutekijä, joka suosii suurempia rakennusliikkeitä ja vähentää kilpailua rakennusalalla. Pienet rakennusyrietykset saattavat reagoida riskiin poistumalla markkinoilta. Pienen rakennusyrietyksen kannalta ihanteellinen tilanne olisi, jos rakennusliike ei olisi lainkaan tonttiriskin kantajana.

Omistusasunnon hankinta merkitsee kotitaloudelle suojautumista vuokratason tulevaan nousuun liittyvää riskiä vastaan. Asuntosijoitukseen sisältyvä riski asunnon

arvon alenemisesta ja siitä, ettei asuntolainaa pysty hoitamaan työttömyyden tai avioeron takia. Koska omistusasuminen on pitkällä aikavälillä tuottavampaa kuin vuokra-asuminen, tämä riski kannattaa yleensä ottaa.

Ensiasunnon ostamiseen liittyvä riski on suuri, jos valtaosa asunnon hinnasta on velkaa ja asuntojen hintataso on historiallisesti korkealla. Nykyään on yleistä, että kotitalouden ottama asuntolaina on yli viisinkertainen vuotuisiin nettotuloihin verrattuna, jolloin riski on melkoinen.

Kotitalouksissa riskipositio voi muodostua kummallisin perustein: pieniä riskejä pelätään ehkä suhteettomasti, mutta suuria riskejä ei osata arvioida tai ei tunnisteta lainkaan. Omistusasuntomarkkinoille tulevat eivät usein osaa vastustaa houkutusta parantaa asumistasoaan. Kun asunnon ostoon samalla liittyy omistusasumisen veroetuja ja arvonnousuodotuksia, asunnonostajat ottavat riskejä, joita heillä on huonot mahdollisuudet arvioida ja yllätyksien sattuuksa kantaa.

Suomalaisten **asuntosijoittajayhteisöjen** vakavaraisuus vaihtelee. Joukossa on yhteisöjä, joiden taseessa suurin osa on velkaa. Tällaiset ovat haavoittuvia, jos asuntojen hintataso jostain syystä laskisi huomattavasti. Ensiasunnon ostajiin verrattuna institutionaaliset asuntosijoittajat ovat kuitenkin sekä vakavaraisia että riskien hajauttamiseen kykeneviä. Kotitalouksien elämänhallinnan kannalta olisi eduksi, jos omistusasunnon vaihtoehtona olisivat toimivat kaikkentasoisten vuokra-asuntojen markkinat.

Pankkien vakuuksista huomattava osa on kiinteistöjä. Viime lama kaatoi joitakin suomalaisia pankkeja yltiöpäisen kiinteistöluototuksen myötä. Jotkut pankit jopa ostivat raakamaata huippuhintaan. Tätä taustaa vasten on ehkä yllättävää, että asuntoluototuksessa pankkien luottotappiot jäivät pieniksi. Vaikka asuntojen hinnat romahtivat puoleen, jäivät asuntolainoihin liittyvät tappiot jopa pahimpiina lamavuosina vain yhteen prosenttiin asuntoluottokannasta. Nykytilanteessa pankkien asuntoluottoihin liittyviä riskejä pidetään Suomessa vähäisinä. Vaikka asunnot halpenisivat 20 %, mitä kukaan ei Suomessa ennusta, pankkien luottotappiot olisivat silti merkityksettömät.

Yksityisen maanomistajan suhtautuminen tuottoon ja riskeihin poikkeaa muista ryhmistä. Yksityiset maanomistajat käyttäytyvät usein hyvin ”perinte-

sellä” tavalla, eivätkä tunne kovin hyvin eri sijoitusvaihtoehtoja. Vakavaraisella maanomistajalla ei ole konkurssin vaaraa, vaikka tontin arvo laskisi. Jos maanomistaja ei tarvitse tonttia omaan tai lähipiiriin tarpeisiin, hänen on luontevaa laskea sen varaan, että pitkällä aikavälillä tonttien hinnat aina nousevat, jos maanomistukseen esimerkiksi kiinteistöveron muodossa kohdistuva kulu on merkityksetön. Samalla tontti on aina tarpeen tullen realisoitavissa. Maanomistajan kannalta passiivinen strategia voi olla hyvin tuottoisa.

Vaikka tonttien hintakehitykseen liittyvä epävarmuus on kaikille sama, reagoivat eri osapuolet tähän epävarmuuteen eri tavalla. Heikoin kyky sietää tontinhintariskiä on ensiasunnon ostajalla ja pienellä rakennusliikkeellä. Maanomistajan ja pankin riski (asuntojen osalta) on vähäinen.

Myös kunnan riski on käsittääkseni vähäinen, toisin kuin kuntien talousvaikeuksista käytävästä keskustelusta voisi päätellä. Kuntien aktiivisempi rooli ja suurempi riskinotto hyödyttäisi monia: tonttitarjontaa lisääntyisi, pienten rakennusliikkeiden asema paranisi ja rakennusalan kilpailu kasvaisi. Erityisesti pientalotasuntojen tarjontaa lisääntyisi ja hintataso laskisi.

Tonttimarkkinoiden ja rakennussektorin toimintaa ei ole paljoakaan pohdittu riskienhallinnan näkökulmasta, joten tutkimustieto voisi tarkentaa tässä esitettyä kuvaa paljonkin.

Päätöksenteon mekanismien pohdinta, ”tahdon puute”

Maankäyttö-lehden pääkirjoituksessa kaivattiin kovia keinoja, mutta ongelmana on ”tahdon puute”. Tätä usein mainittua ilmiötä voisivat mielellään valottaa ne kollegat, jotka ovat lähempää seuranneet päätöksentekoa. Tässä on joitakin lähtökohtia.

Suuri määrä poliittisia mekanismeja johtaa kansantalouden resurssien tehotomaan käyttöön, muun muassa seuraavat: kuntien välinen kilpailu, asumismuotojen epäneutraali tuki, kaikenlaisten rakennushankkeiden vastustus oman kodin lähellä (NIMBY), eturyhmien lobbaus ja joskus suoranainen korruptio.

Kuntien välinen kilpailu hyvistä veronmaksajista on pääkaupunkiseudulla ankaraa. Vaikka esimerkiksi Espoolla ei ole mitään virallista kermankuorintaohjel-

maa, on asia sisäistetty kaupungin hallinnossa. **Jussi Eerolainen** kuvaili kaupungin passiivisen asuntotonttipolitiikan hyvää puolia *Kuntatekniikka*-lehdessä (6/1998) näin: ”Yksityiset pientalotonttimarkkinat toimivat ja tuovat Espooseen omillaan toimeentulevaa väkeä.”

Millä kriteereillä Espoon pientalotonttimarkkinoita voi pitää toimivina?

Helsingin seudulla on kova pula isoista perheasunnoista yleensä ja pientaloasunnoista erityisesti. Ottaen huomioon Espoon keskeinen sijainti ja laajuus, pitäisi kaupankäynnin Espoon pientalotonteista olla kertaluokkaa suurempaa kuin mitä tilastot kertovat, jotta markkinoita voisi pitää toimivina. Vuonna 2003 Espoossa myytiin vain 223 pientalotonttia, myyjänä pääosin yksityinen. Vuodessa myyty pinta-ala on vain 0,1 % kaupungin kokonaisuus-ala. Espoon kaupungin näkökulmasta tonttitarjonnan vähäisyys ei ole kuitenkaan ongelma, sillä hyvillä veronmaksajilla ei ole vaikeuksia hankkia Espoosta omakotitonttia.

Keskituloinen lapsiperhe on kunnallistalouden näkökulmasta rajatapaus: veroja kyllä maksetaan, mutta myös kalliita julkisia palveluja tarvitaan. Keskituloinen lapsiperhe haluaisi ostaa asunnon omalla pihalla pientalossa, mutta kunnat eivät ole erityisen halukkaita virittämään tonttipolitiikkaansa tällaista kysyntää palvelemaan. Palvelutuotannon kustannukset eivät kuntia tällaiseen motivoi, kun kunnat eivät ole toisaalta halukkaita rahoittamaan näitä kuluja tonttien arvonnousulla.

Asumismuotojen epäneutraali tuki. Poliittiset mekanismit suuntaavat myös asumisen tukea tehottomasti. ”Vuokra-asuntopuolueet” ajavat vuokra-asumisen tukea pienituloisille ja ”omistusasuntopuolueet” omistusasumisen tukea parempituloisille. Seurauksena asumisen tuki ei ole neutraalia. Pienituloisten on edullista asua vuokralla, ja parempituloisten omassa asunnossa. Asuntomarkkinat toimisivat tehokkaammin, jos tuki olisi kaikilla tulotasoilla neutraalia asumismuodon suhteen. Koska asuminen on kallista, ihmiset ovat oppineet lähes automaattisesti optimoimaan oikean asumismuodon valinnan.

NIMBY (not in my backyard). Lähialueen asukkaat vastustavat usein systemaattisesti turhien puistovarausten muuttamista asumiseen tai muuhun tehokkaaseen käyttöön. Järvenpään Pro Pellot -liike on hyvä esimerkki tästä hyvin tunnetusta ilmiöstä.

Lobbaus. Yhteiskunnassa jotkut ryhmät valvovat aina etujaan muita paremmin. Tyypillistä on, että pienet aktiiviset ryhmät pystyvät hoitamaan asioitaan paremmin kuin passiivinen enemmistö. Enemmistöllä on kokonaisuutena enemmän voitettavanaan, mutta vapaamatkustajaongelman vuoksi enemmistö ei pysty toimimaan tehokkaasti.

Kunnallisessa päätöksenteossa maanomistajat ovat yleensä suhteellisen tehokkaasti järjestäytyneitä mm. siksi, että he ovat asuneet paikkakunnalla kauan. Jollain yksittäisellä maanomistajalla saattaa olla erityisen paljon valtaa ja erityistä intressiä osallistua poliittiseen päätöksentekoon, kun yhteisten asioiden hoitamisen rinnalla voi edistää omiakin asioita.

Korruptio on maailmanlaajuinen ongelma, suurimpia esteitä köyhien maiden kehittymiselle ja yleistä myös kaikissa rikkaissa maissa. Suomi on tutkimusten mukaan maailman vähiten korruptoitunein maa ja on ollut sitä jo pitkään. Takavuosina korruptiota väitetään esiintyneen Espoon ja Vantaan aluerakentamisopimuksiin liittyvinä.

Ammatillinen näkökulma

Lehtosen väite, että ammattiipiirit suhtautuvat maapoliittiseen päätöksentekoon samalla kyynisyydellä kuin kehitysaputyöntekijät alkuasukkaihin, on mielenkiintoinen. Miten tämä ilmenee? Mitä todellista haittaa siitä on?

Todellinen ongelma saattaa olla, että monet kollegat puurtavat arkityötään julkisuuteen tulematta, kuten Lehtonen kirjoitti. Tämän seurauksena maapoliittisen vallankäytön mekanismit jäävät analysoimatta ja piiloon, sekä kuntalaisilta että meiltä kollegoilta. Eräs virkistävä poikkeus oli **Jouko Meriluodon** viimevuotinen katsaus Vantaan maapoliitiikan historiaan, mutta sekin oli tarpeeseen nähden aivan liian suppea.

Tutkimuksen merkitys

Maankäyttö-lehden pääkirjoituksessa vähäteltiin kiinteistöarvioijia ja tutkijoita. Päätoimittaja Lehtonen kertoi meille, että nämä eivät pohdi vaikutuksia ja merkityksiä. Tölväisyys jää sekavaksi. Kysymys on kahdesta eri populaatiosta. Edellisille ei kuulu vaikutusten ja merkitysten pohdinta. Entä mitä on se Lehtosen tuntema maapoliittinen tutkimus, joka keskittyy epäolennaisiin desimaaleihin?

Ensinnäkin, Suomessa tehdään vain

vähän maapoliittista tutkimusta. Hyvistä tutkijoista tai tutkimusaiheista ei ole pulaa, mutta rahoitusta on vaikeaa saada. Kunnallissalan edistämissäätöissä on muutama miljoona jaettavana koko kunnallissektorin tutkimushankkeisiin. Tämä kalpenee TEKES:in ja SITRA:n miljardien rinnalla, jotka eivät ole kunnallissalan käytettävissä. Ympäristöministeriö rahoittaa jonkin verran. Yksittäiset kunnat eivät rahoita, poikkeuksena Helsingin kaupungin tietokeskus. Suomessa rahoitetaan avokäytisesti yritysten kilpailukykyyn liittyviä tutkimuksia. Kansalaisten hyvinvointiin liittyvään tutkimukseen on vaikeampi saada rahaa, vaikka asumisen huono laatu Suomessa on varmasti myös negatiivinen kilpailutekijä.

Maapoliittikkaa näyttäisi olevan hedelmällistä tutkia kaupunkitaloustieteen viitekehityksessä. Tämän nuoren tieteenalan tutkimusrahoitusta haittaa tutkimustradition uutuus ja ohuus. Esimerkiksi valtavirtataloustieteessä sijainnin merkitys ”löydettiin” uudelleen vasta 1980-luvulla.

Toiseksi, niukasta rahoituksesta huolimatta Suomessa on tehty merkittävää maapoliittista tutkimusta. Hyvä yhteenveto tuoreesta ja vähän vanhemmastakin maapoliitiikan tutkimuksesta sisältyy **Seppo Laakson** ja **Heikki Loikkasen** erinomaiseen perusoppikirjaan ”Kaupunkitalous” (Gaudeamus 2003).

Lehtonen toivoi Teknilliseltä korkeakoululta maapoliittista tutkimusta. TKK:n maanmittausosaston traditio onkin vahva. Valitettavasti koulun prioriteetit ovat jo pitkään olleet muualla kuin maapoliittisessa tutkimuksessa. Ainoa mieleeni tuleva korkeatasoinen (maapoliittikkaa aika kaukaa sivuava) tutkimus siellä on *Maankäytössä* juuri referoitu **Simo Mikolan** täyttä korvausta käsittelevä.

Ehkä TKK:n maanmittausosasto tarttuukin Lehtosen haasteeseen. Relevanteista aiheista ja uusista tieteellisistä lähestymistavoista ei ole pulaa. Kaupunkitaloustieteen, spatiaalitaloustieteen ja rahoitustieteen metodeja voidaan yhdistää luovalla tavalla perusmaamittarin paikkatietotekniseen osaamiseen. TKK ei kuitenkaan itse rahoita tutkimusta. *Maankäyttö*-lehti voi antaa taustatukea julkaisemalla riittävän analyttisiä, tutkimusrahoittajiaakin motivoivia kirjoituksia.

Risto Peltola

risto.peltola@maanmittauslaitos.fi