



© Antero Aaltonen

**”Arvovaltainen asiantuntemattomuus on ollut suuresti haitallista ongelmien korjaamisen kannalta.”**

**Maapolitiikan ammattilaisille tärkeä koulutustehtävä on lisätä kunnallisten luottamismiesten tietämystä maapolitiikassa päätöksenteossa.**

## MAA-ASIAANTUNTIJOIDEN koulutustehtävä

**Pekka.V.Virtanen**

**”Mikä on asemakaavoituksen tarkoitus? Pyritäänkö sillä ohjaamaan maankäyttöä suunnitelmallisesti vai tuotetaanko sillä tontteja yksityisten omistajien maapankkeihin, joista haluttaessa nostetaan varoja?”**

Otsikon maa-asiantuntijoilla tarkoitan tässä lähinnä niitä kunnissa toimivia maapolitiikan hoidosta vastaavia virkamiehiä, joilla on koulutusta ja kokemusta maamarkkinoiden ja kunnallishallinnon maa-asioiden hoidosta. Yleensä kysymyksessä ovat maanmittausinsinöörin koulutuksen saaneet henkilöt, joiden yleisin (mutta ei ainoa) virkanimike on kaupungingeodeetti.

Miksi tuon esiin koulutustehtävän ja mitä sillä tarkoitan? Syynä on se, että kunnallisten päätöksentekijöiden tieto maamarkkinoiden toiminnasta ja maapolitiikan perusteista on surkean heikkoa. Tämä puolestaan johtuu siitä, että

tätä aihepiiriä ei yleensä tunneta, ja paremman tiedon puutteessa kuvitellaan maamarkkinoiden toimivan kuten ns. vapaat markkinat. Viime aikojen julkisessa keskustelussa ovat monet arvovaltaiset ja talouselämää muuten tuntevat tahot vaatineet tonttiongelman ratkaisuksi lisäkaavoitusta kiinnittämättä mitään huomiota tarjontaongelmaan. Tällaisia kantoja esittäneiden joukossa on ollut mm. johtajia Suomen pankista, kauppakamarijohtaja, rakennusliikkeen johtaja, sanomalehden pääkirjoittaja, kansanedustajia ja kunnanvaltuutettuja. Tällainen arvovaltainen asiantuntemattomuus on ollut suuresti haitallista ongelmien korjaamisen kannalta.

Vapaiden markkinoiden tehokkuus on maapohjan osalta kaukana todellisuudesta, ja tämän asian opettaminen poliittisille päättäjille olisi yksi tässä tarkoittamani koulutustehtävä. Tiiviissä muodossa voisi apuna käyttää esimerkiksi oheista taulukkoa, johon on kerätty yhteen sarakkeeseen ”vapailta markkinoilta” talousteoriassa yleisesti edellytettäviä ominaisuuksia ja toisessa todettu miten maamarkkinat täyttävät kyseiset vaatimukset. On helppo havaita, että vapaat markkinat, joilla esiintyy kuluttajia hyödyttävää kilpailua, eivät ole maamarkkinoiden todellisuutta.

Maamarkkinoille pääsyä rajoittavat mm. maanomistussuhteet, esimerkiksi kaupunkitonttien myyjinä voivat olla vain ne maanomistajat, joiden maalla on kaavoitettuja tontteja. Muut myyntihalukkaat eivät voi omin päin valmistaa lisää tällaisia tontteja. Maata ei aina voi myydä haluttuina palasina (ainakaan rakennustarkoituksiin) vaan on otettava huomioon kaavat ja muut mahdolliset rajoitukset. Tuotteet eivät näillä markkinoilla pilaannu tai mene muodista, mikä luo edellytykset pantata niitä vuosikausia hinnannousua odottamassa.

Edellä esitetyn perusteella voidaan tehdä seuraava johtopäätös: *Maamarkkinat eivät lainkaan täytä niitä vaatimuksia, joita tehokkaille ”vapaille” markkinoille asetetaan.* Juuri tästä ilmiöstä käytetään maankäytön taloustieteessä käsitettä ”epätäydelliset markkinat”. *Koska vapaat markkinat eivät toimi tyydyttävästi, on perusteltua aiheuttaa puuttua asiaan julkisen vallan toimesta.* Tällainen puuttuminen tulisi tietenkin tehdä harkiten, pyrkien

erityisesti korjaamaan markkinoiden puutteita. Sellainen maapolitiikka, jossa maata hankitaan kunnalle ennen kaavoitusta, on yksi parhaita tapoja korjata vajaasti toimivien maamarkkinoiden synnyttämiä ongelmia. Niitähän ovat mm. tonttihintojen jyrkkä nousu, yhdyskuntarakenteen hajoaminen ja kalliiksi tuleva kunnallistekniikka.

Toinen mahdollinen tapa lähestyä aiheita on sen sitominen kaavoitukseen kysymällä päätöksentekijöiltä, mikä on heidän mielestään asemakaavoituksen tarkoitus. Pyritäänkö sillä ohjaamaan maankäyttöä suunnitelmallisesti vai tuotetaanko sillä tontteja yksityisten omistajien maapankkeihin, joista haluttaessa nostetaan varoja? Edellinen vaihtoehto puoltaa kunnan vahvaa maapolitiikkaa, jälkimmäinen ei. Vaihtoehtojen seurausten tarkastelu voi olla hedelmällistä.

Kaupunkimaan taloustiede (joka esimerkiksi anglosaksisissa maissa tunnetaan nimellä *urban land economics*) on ilmeisesti jätetty täysin unholaan Suomen ekonomien ja kansantaloustieteilijöiden koulutuksessa – ainakaan mitään merkkejä näiden asioiden ymmärtämisestä ei ole näkynyt näiden alojen edustajien taholta. Siinä on enemmän kuin tarpeeksi syytä sille, että asiaa paremmin ymmärtävät maanmittarit tekisivät parhaansa asian ymmärtämiseksi välttämättömän perustiedon välittämisessä kuntien päättäjille.

Ei se helppoa ole. Tiedonvälitys on yleensäkin aika vaikeaa ja tässä asiassa voi havaita myös aktiivista vastarintaa: ei haluta tietoa, joka voisi muuttaa omia ennakkokäsityksiä, ja varsinkaan ei haluta

## ”Kunnallisten päätöksentekijöiden tieto maamarkkinoiden toiminnasta ja maapolitiikan perusteista on surkean heikkoa.”

sellaista tietoa, joka voisi johtaa oman edun vastaisiin päätöksiin. Pahimmassa tapauksessa voi kunnan poliittinen valta olla sellaisilla, jotka nauttivat vajaasti toimivien maamarkkinoiden tuomista voitoista. Silloin virkamiehen mahdollisuus oikean tiedon levittämiseen on pahasti rajoittunut.

Kaikesta huolimatta: hyvää menestystä maapolitiikan hoitoon.

**Kirjoittaja on TKK:n kiinteistöopin emeritus-professori. Sähköposti pekkavv@kolumbus.fi.**



© Pekka Lehtonen

TEHOKKAAT VAPAAT MARKKINAT	MAAMARKKINAT
a) Markkinoilla on lukuisia myyjiä ja ostajia niin, että yksittäisellä ostajalla tai myyjällä ei ole vaikutusta markkinahintaan.	a) Maamarkkinoilla on yleensä harvoja myyjiä ja ostajia samanaikaisesti. Usein myyjillä on monopoli- tai oligopoliasema.
b) Kaupattava tuote on homogeeninen (tasalaatuinen) niin, että yksi yksikkö on täysin korvattavissa toisella.	b) Kaupattava tuote on epähomogeeninen. Kukin maa-alue on ainutlaatuinen ja paikkaansa sidottu. Korvausmahdollisuus on niukka.
c) Ostajilla ja myyjillä on täydellinen tieto vallitsevista hinnoista ja tarjouksista, ja täysi vapaus päättää mitä he ostavat tai myyvät.	c) Ostajilla ja myyjillä on usein puutteellinen tieto maksetuista hinnoista ja niiden suhteesta kohteen laatuun ja sijaintiin.
d) Kaikilla on vapaa pääsy markkinoille niin myyjinä kuin ostajina; samoin vapaus poistua markkinoilta.	d) Markkinoille pääsy on rajoitettua. Esteet ovat mm. fyysisiä (=kiinteä sijainti), hallinnollisia (esim. kaavoitus).
e) Hinnat ovat melko tasaisia, kiinteitä ja kohtuullisia, tiettyyn tasapainoasemaan hakeutuvia.	e) Hinnat vaihtelevat suuresti ja pyrkivät jatkuvasti kohoamaan.