

Tuottavatko markkinat kohtuuhintaisia asuntoja?

Maanmittauspäivät 2019

Tuukka Saarimaa

Kaupunkitaloustieteen apulaisprofessori

Aalto-yliopisto ja Helsinki GSE

Ymmärretäänkö markkinoiden toimintaa?

Koti

Helsinki nostattaa asuntojen hintoja: kaupunki saa myymistään tonteista sitä enemmän rahaa, mitä kalliimmalla niille rakennettavat asunnot myydään

Kaupungin teki Hartelan kanssa hyvän tilin tonttikaupassa Jätkäsaassa. Keskimääräinen neliöhinta tässä uudiskohteessa on peräti yli 8 000 euroa neliöltä.

HS 25.3.2019

Ymmärretäänkö markkinoiden toimintaa?

Koti

Helsinki nostattaa asuntojen hintoja: kaupunki saa myymistään tonteista sitä enemmän rahaa, mitä kalliimmalla niille rakennettavat asunnot myydään

Kaupungin teki Hartelan kanssa hyvän tilin tonttikaupassa Jätkäsaassa. Keskimääräinen neliöhinta tässä uudiskohteessa on peräti yli 8 000 euroa neliöltä.

HS 25.3.2019

- **Kysymys: Miksi ihmeessä voittoa tavoitteleva rakennuttaja myisi asunnot halvemmalla, jos se saa tontin alennuksella?**

Ymmärretäänkö markkinoiden toimintaa?

”Mitä vapaammin tavoitellaan voittojen maksimointia, sen kohtuuhintaisempaa tai halvempaa tulee?”

”Jos tämä ei sitten vielä tuottanutkaan edullista ja kohtuuhintaista, niin hinnat kyllä uskomuksen mukaan putoavat viimeistään silloin, kun tuotantoa ja tarjontaa lisätään ja lisätään – markkinaehtoisesti.”

”Käytäntö osoittaa, että markkinataloudessa kulutustavaroiden hinnat kyllä laskevat tarjonnan lisääntyessä, mutta asuntojen hinnat yleensä putoavat vain kriisin aikana...”

ARA:n ylijohtaja Hannu Rossilahti, ARA-päivä, 15.1.2019.

<https://www.youtube.com/watch?v=-RyXwlrRVAI&feature=youtu.be>

Tuottavatko vapaat markkinat kohtuuhintaisia asuntoja?

- **Mitä jos jätkäsaareen saisi rakentaa vapaasti, ”markkinaehtoisesti”?**
- **Tulisiko asuntoja enemmän kuin sinne nyt sallitaan rakentaa?**
- **Tulisiko asuntoja liikaa vai liian vähän?**



Tuottavatko vapaat markkinat kohtuuhintaisia asuntoja?

- Asuntoja tulisi enemmän kuin nyt on kaavoitettu
- Lisäksi asuntoja tulisi hyvin todennäköisesti liikaa ja niistä tulisi liian halpoja
- Yksittäinen rakennuttaja ei ota huomioon muille aiheuttamiaan negatiivisia ulkoisvaikutuksia
- Kenelläkään ei ole kannustinta jättää tonttia puistoksi jne.



Kaupunkisuunnittelu pitää huolen, että liian halpaa ei synny

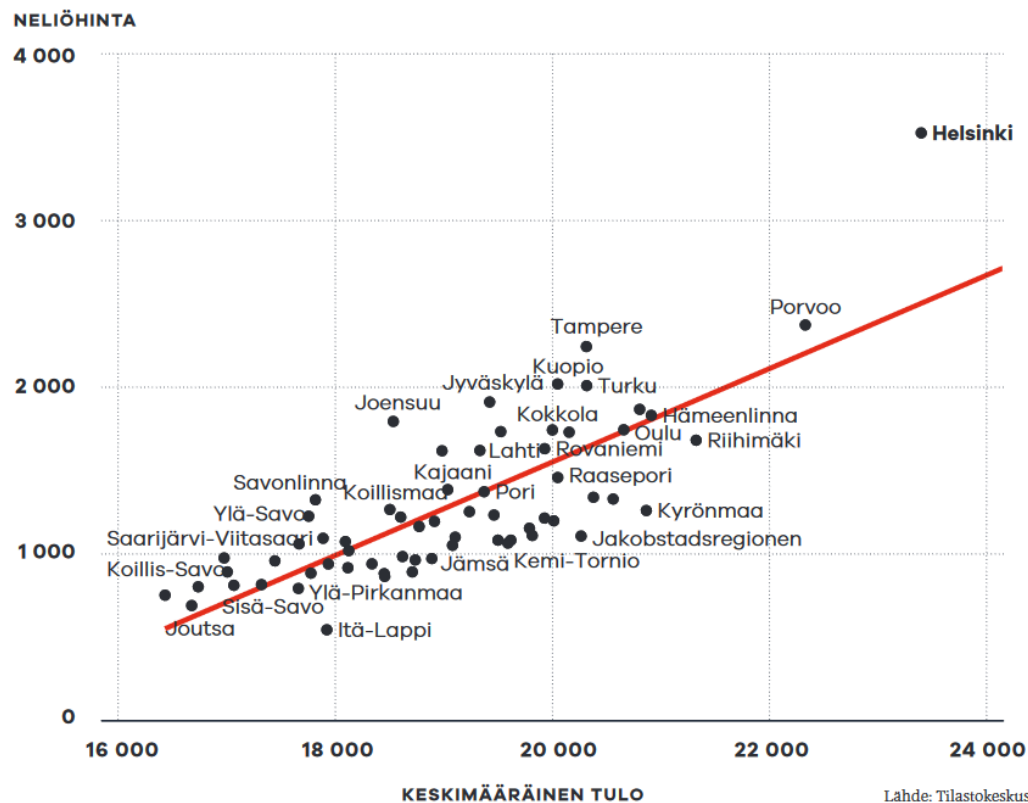
- **Kaupunkisuunnittelun yksi päätehtävistä on nimenomaan rajoittaa liiallista rakentamista**
 - Rakentaminen ei suurissa kaupungeissa ole vapaata, vaan sitä rajoittaa sitova määrärajoite (etenkin halutuilla sijainneilla)
 - Tässä ei ole mitään markkinaehtoista
- **Markkinoita ei säännellä siksi, että vapaat markkinat tuottaisivat vain kalliita asuntoja, vaan siksi että ne tuottaisivat liian halpoja asuntoja**

Mutta sääntely voi mennä liian pitkälle

- Täysin vapaat markkinat tuottaisivat todennäköisesti liikaa asuntoja ja siten epäviihtyisiä naapurustoja
- Mutta mikään ei takaa sitä, että sääntely tuottaa ”oikean” määrän asuntoja
- Itse asiassa on hyvin todennäköistä, että sääntely tuottaa huonoa jälkeä, koska se tehdään kuntatasolla
 - Sääntelijä siis ajaa nykyisten kuntalaisten etua, eikä uusilla asukkailla ole mahdollisuuksia vaikuttaa kaavapäätöksiin

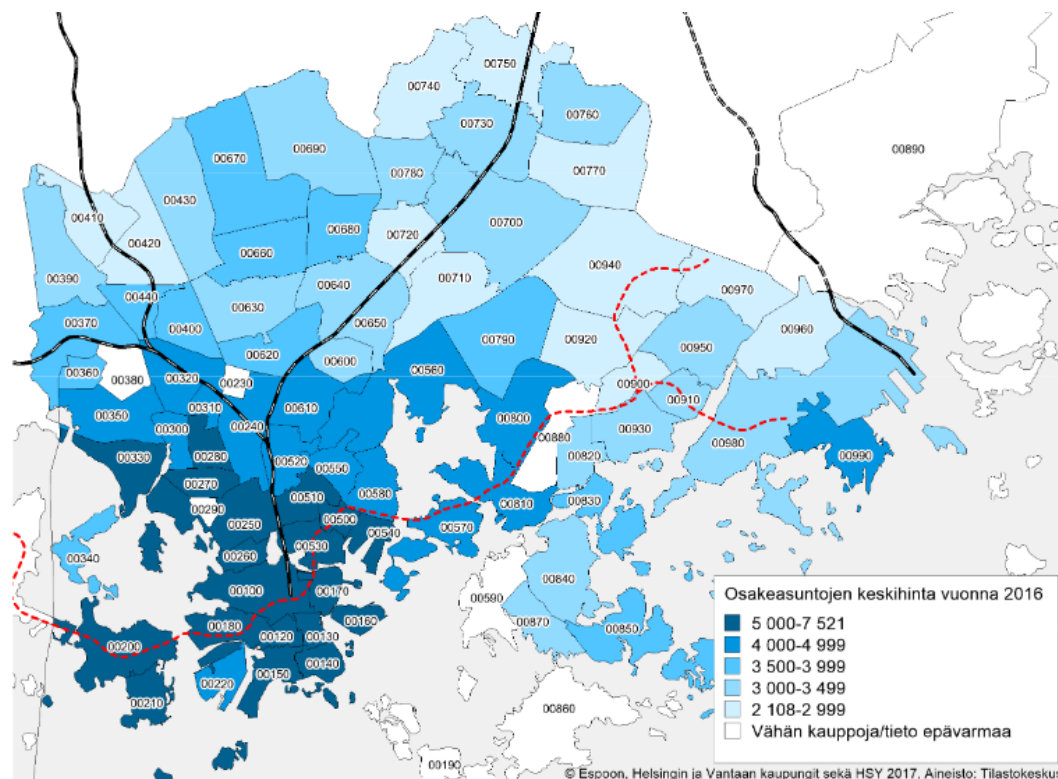
Hinnat kaupunkialueiden välillä

- Helsingin seutukunta erottuu selvästi muista seutukunnista
- Siellä on korkeammat tulot, mutta asuntojen hinnat ovat korkeammat kuin pelkän tulotason perusteella voisi odottaa
- Tämä tarkoittaa puolestaan sitä, että Helsingin seudulla täytyy olla korkea elämänlaatu



Hinnat kaupunkialueella

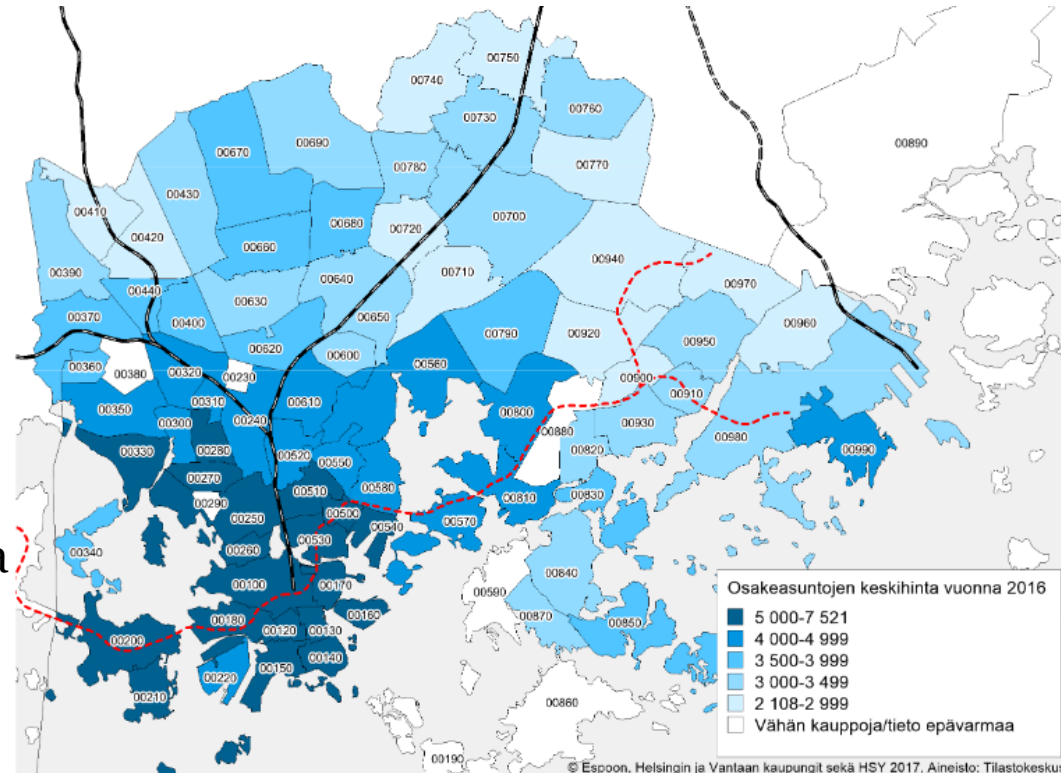
- Neliöhinnat ovat erityisen korkeat tiheästi rakennetussa kantakaupungissa
- Mikään ei viittaa siihen, että Helsingissä olisi erityisen epäviihtyisää
- Sääntely on luonut liiallista niukkuutta halutuilla sijainneilla sijaitsevista asunnoista



**Onko kohtuuhintaisuus
järkevä tavoite?**

Hintojen rooli

- **Asunnon korkea neliöhinta kertoo, että se on rakennettu oikeaan paikkaan**
 - Miksi muuten neliöhinta olisi korkea?
- **Halpa asunto puolestaan on usein väärässä paikassa**
 - Siis siinä mielessä, että harva haluaa asua tällaisessa asunnossa
 - Miksi se muuten olisi halpa?



Niukkuuteen vastaaminen ja kohtuuhintaisuus

- **Korkeat hinnat johtuvat alueen houkuttelevuudesta sekä tarjonnan niukkuudesta**
- **Pääkaupunkiseudun on houkuttelevuus johtuu**
 - Toimivista työmarkkinoista ja kasautumiseduista
 - Hyvistä palveluista ja ”pöhinästä” (elämänlaatu)
- **Lääke niukkuuteen on lisäkaavoitus ja –rakentaminen sinne, missä on kallista**
- **Miltä tämä politiikka näyttää, jos tavoitteena on kohtuuhintaisuus?**

Niukkuuteen vastaaminen ja kohtuuhintaisuus

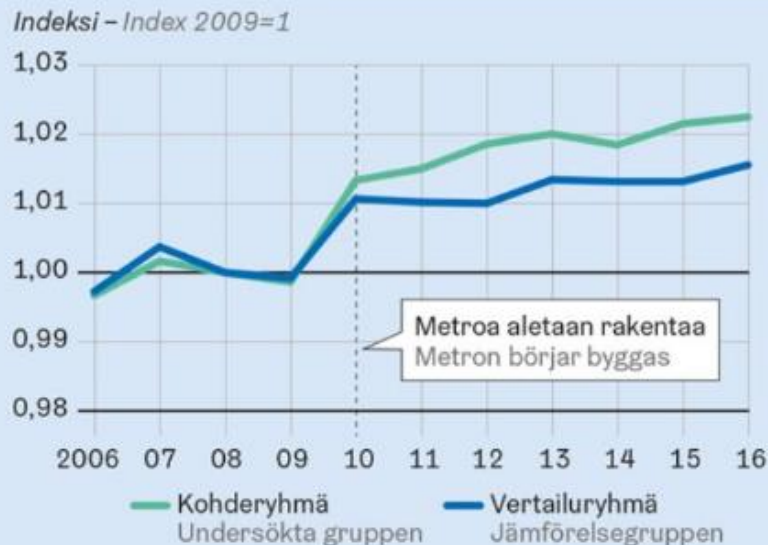
- **Kasvu saattaa parantaa pääkaupunkiseutua entisestään**
 - Kasautumisedut voimistuvat
 - Palvelukirjo kasvaa ja ”pöhinää” on enemmän
 - Seurauksena voi olla asuntokysynnän kasvu
- **Vaikka lisärakentaminen vähentää niukkuutta, voivat hinnat pysyä ennallaan tai jopa nousta**
 - Kohtuuhintaisuustavoitteen näkökulmasta politiikka on epäonnistunut, vaikka se paransi kaupunkialuetta ja antoi aiempaa useammalle mahdollisuuden siellä asumiseen

Entä opettajat, sairaanhoitajat ja poliisit?

- **Jos rakentaminen painottuu vain kalliille, unohdammeko pienituloiset?**
- **Emme**
 - Mikään ei estä antamasta hyvälle alueille rakennettuja asuntoja pienituloisille (esim. ARA-asuntoina)
 - Mutta silti emme halua rakentaa asuntoja alhaisten hintojen alueille
- **Toisaalta taloustieteen ratkaisu ongelmaan on palkankorotus**
 - Jotkut opettajat ehkä haluavat käyttää palkkansa vaikkapa lastensa harrastuksiin sen sijaan, että heille tarjotaan halpa asunto houkuttevalta alueelta

Investoinnit kohtuuhintaisuuden näkökulmasta

- Investoinnit saavutettavuuteen ovat järkeviä, jos ihmiset arvostavat saavutettavuuden paranemista
- Mistä tiedämme oliko investointi järkevä?
- Siitä, että saavutettavuuden paranemisen myötä, alueen hinnat nousevat!
- Kohtuuhintaisuuden näkökulmasta on kuitenkin tehty jotain väärin



KUVIO 1. Asuntojen neliöhintaindeksit kohdealueilla ja vertailualueilla. Indeksien arvo vuonna 2009=1. 16

FIGUR 1. Kvadratmeterprisindex för bostäder i de undersökta resp. jämförda områdena. Indexvärdet år 2009 = 1.

Hinnat ovat informaatiota

- **Ne kertovat, millaisia asuntoja ihmiset haluavat ja millaisia paikallisia investointeja he arvostavat**
- **Asuntojen hintoja tuleekin käyttää kaupunkisuunnittelun ohjausvälineenä, ei politiikan tavoitteena**
 - Järkevä tavoite on edistää rakentamista niillä alueilla, joilla hinnat ylittävät reilusti rakennuskustannukset
 - Tehdä sellaisia paikallisia investointeja, jotka nostavat hintoja
- **Hintamekanismiin ei kannata puuttua ilman erittäin painavaa syytä**
 - Jos hintoja säännellään, menetetään samalla informaatio siitä, millaista asumista ihmiset haluavat

Kiitos mielenkiinnosta!