



**TURUN
YLIOPISTO**
Kauppakorkeakoulu

Maankäytön sääntelyn vaikutukset Helsingin asuntomarkkinoihin

KTK Taloustieteen kandidaatintutkielma

Laatija:

Juho Pentikäinen

Ohjaaja:

Julius Zachariassen

3.5.2024

Turku

Turun yliopiston laatujärjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck -järjestelmällä.

Kandidaatintutkielma

Oppiaine: Taloustiede

Tekijä: Juho Pentikäinen

Otsikko: Maankäytön sääntelyn vaikutukset Helsingin asuntomarkkinoihin

Ohjaaja: Julius Zachariassen

Sivumäärä: 29 sivua

Päivämäärä: 3.5.2024

Asunnot ovat kestokulutushyödykkeitä, joiden kysynnän ja tarjonnan markkinatasapainoa voidaan tarkastella taloustieteen tyypillisillä kysyntä- ja tarjontakuvaajilla. Lyhyellä aikavälillä asuntojen tarjonta on todella joustamatonta ja tarjontakäyrän kuvaaja on pystysuora viiva. Asuntojen hinnanmuodostukseen vaikuttaa usea komponentti eli kysyntä- ja tarjontafunktioissa on monta muuttujaa. Yksi tarjontaan vaikuttava tekijä on rakennusmaan saatavuus ja hinnat. Rakennettavan maan hintajoustot ovat pienempiä kuin asuntojen.

Maankäytön sääntely perustuu Suomessa kuntien kaavoitusmonopoliin. Sääntely tarkoittaa taloustieteessä pyrkimystä ulkoisvaikutusten hallitsemiseen. Maankäyttöä ohjaa 1900-luvun alussa kehittyneen kaupunkisuunnittelunäkemyksen mukainen hierarkkinen kaavajärjestelmä. Maankäytön rajoittamisella on tutkimuskirjallisuuden perusteella merkittäviä vaikutuksia asuntotarjonnan hintajoustoihin. Asuntotuotannon hintajoustoja voitaisiin lisätä keventämällä maankäytön sääntelyä.

Asuntotarjonnan riittävyys on haaste Suomen kasvukeskuksille. Kaupungistuminen lisää kasvukeskusten asuntojen kysyntää. Toinen asuntokysyntään vaikuttava ilmiö on yksinasumisen yleistymisen. Suurin osa yksinasuvista asuu kaupungin keskusta-alueilla. Monet aiheeseen liittyvät analyysit viittaavat siihen, että Suomessa, erityisesti Helsingissä, ei olla pystytty vastaamaan asuntokysyntään ja rakennettu kysyntään vastaamattomia asuntoja.

Tutkimustulokset ulkomaisista kohteista antavat selkeitä viitteitä siitä, että asuntotarjonnan voimakas sääntely tietyllä suurkaupunkialueella nostaa asuntojen hintoja. Ilmiön tapahtumiselle myös Suomessa löytyy perusteita.

Kaavoitusmonopoli on alan kirjallisuuden ja analyysien perusteella herättänyt huolta päätöksenteon politisoitumisesta. Vaarana on, että päätöksenteossa ei pyritä toimivimpiin mahdollisiin asuntomarkkinoihin vaan muut poliittiset tavoitteet ohjaavat päätöksentekoa.

Avainsanat: Asuntomarkkinat, kaavoitus, kaupungistuminen, maankäyttö, sääntely

SISÄLLYS

1	Johdanto	7
	1.1 Tutkimuskysymys	7
	1.2 Motivointi	7
2	Asuntomarkkinat	9
	2.1 Asuntomarkkinoiden hinnanmuodostus	9
	2.2 Kysyntä, tarjonta ja markkinatasapaino	10
	2.2.1 Kysyntä	10
	2.2.2 Tarjonta	10
	2.2.3 Markkinatasapaino	11
	2.3 Kaupungin asuntomarkkinoiden erityispiirteet	13
3	Asuntomarkkinoiden sääntely	17
	3.1 Yleisesti	17
	3.2 Sääntely Suomessa	17
4	Sääntelyn vaikutukset asuntomarkkinoihin	20
	4.1 Hintataso	20
	4.1.1 Tutkimushavainnot ulkomaisista kohteista	20
	4.1.2 Helsinki	20
	4.1.3 Pienet asunnot	22
	4.2 Päätöksenteon mahdollinen politisoituminen	23
	4.3 Yhtenäinen kaupunkialue	24
5	Yhteenveto	25
	Lähteet	26

KUVIOT

KUVIO 1: VALMISTUNEET ASUNNOT HELSINGISSÄ VUOSINA 2000-2021 (BAYAR 2022, 6)	8
KUVIO 2: ASUNTOJEN KYSYNNÄN JA TARJONNAN MARKKINATASAPAINO. (MUKAILLEN SCHAUMAN 2014, 99)	11
KUVIO 3: ASUNTOJEN LYHYEN AIKAVÄLIN TARJONTAKÄYRÄ. (MUKAILLEN SCHAUMAN 2014, 99)	12
KUVIO 4: PAIKALLISEN ASUNTOMARKKINAN HINNANMUODOSTUKSEEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT (ANTIKAINEN YM. 2017, 27)	13
KUVIO 5: ENNUSTE SUOMEN VÄESTÖNKEHITYKSESTÄ 2022-2040 (MDI)	14
KUVIO 6: VANHOJEN OSAKEASUNTOJEN HINTAMUUTOKSET 2010-2016 JA MUUTTOVOITOT/-TAPPIOT 2016 MAAKUNNITTAIN (TILASTOKESKUS 2017)	15
KUVIO 7: YKSINASUMISEN JA EI-YKSINASUVIEN JAKAUTUMINEN KAUPUNKI- JA MAASEUTUALUEILLE (TERÄMÄ YM. 2018, 22)	16
KUVIO 8: SUOMEN MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUKAINEN KAAVAJÄRJESTELMÄ (LAAKSO & LOIKKANEN 2004, 224)	19
KUVIO 9: RAKENNUSTEN HINNAT SUHTEESSA RAKENNUSKUSTANNUKSIIN SUOMESSA (PURSIAINEN & SAARIMAA 2016, 3)	21

1 Johdanto

1.1 Tutkimuskysymys

Tässä kirjallisuuskatsauksessa keskitytään maankäytön sääntelyn vaikutuksiin Helsingissä. Tutkielma on maantieteellisesti rajattu yhteen kaupunkiin, jotta alueellisten markkinoiden eroavaisuudet eivät vaikeuttaisi ilmiön tutkimista. Tutkielman tutkimuskysymys on: Miten maankäytön sääntely vaikuttaa asuntomarkkinoihin Helsingissä? Aihetta lähestytään kahden alakysymyksen pohjalta:

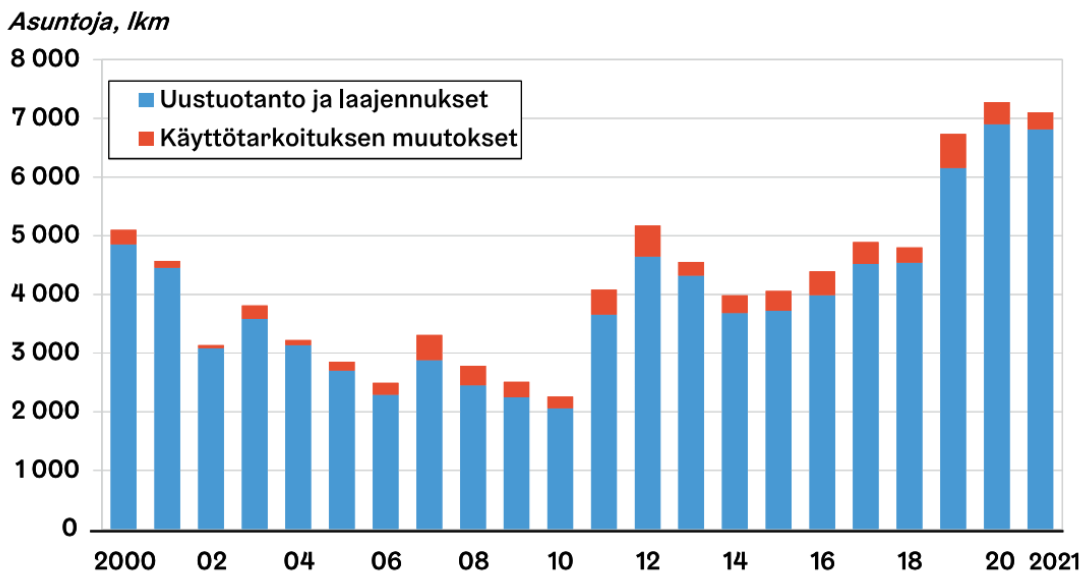
1. Mihin asuntojen hinnanmuodostus perustuu ja mitkä tekijät vaikuttavat siihen?
2. Minkälaista maankäytön sääntelyä Suomessa on ja miten se on toteutettu?

Ensimmäistä alakysymystä tarkastelevassa osiossa tutustutaan asuntomarkkinoiden teoriaan ja ajankohtaisiin ilmiöihin. Toiseen alakysymykseen vastaavassa osiossa tarkastellaan maankäytön sääntelyn lainsäädäntöä ja periaatteita. Luvussa neljä tarkastellaan sääntelyn vaikutuksia asuntomarkkinoihin. Kirjallisuuskatsaus perustuu pitkälti suomalaiseen alan kirjallisuuteen ja tutkimuksiin aiheesta. Lisäksi tutkielmassa on käytetty lähteenä myös kansainvälistä kirjallisuutta ja tutkimuksia. Ajankohtaista tilastotietoa on etsitty vakiintuneiden tilastotoimijoiden, kuten Tilastokeskuksen, tiedoista ja uutisoinnista. Tutkielmassa on tuotu esille erilaisten analyysien ja median uutisten kautta, miten aihetta on käsitelty yhteiskunnallisessa keskustelussa viime aikoina.

1.2 Motivointi

Helsingin kaupungin tilastoinnin (Helsingin kaupunki 16.9.2020) mukaan Helsingissä oli vuoden 2018 lopussa 335 061 asuntokuntaa. Tilastoinnin mukaan näistä 45 prosenttia asui omistusasunnossa. Omistusasunnoiksi luokitellaan omat talot (yleensä omakotitalo) tai osakeasunnot (Laakso & Loikkanen 2001, 19). Luku on alhaisempi verrattuna koko Suomeen. Vuoden 2018 lopussa 63 prosenttia kaikista asuntokunnista Suomessa asui omistusasunnossa (Tilastokeskus 2019). Omistusasuminen on silti Helsingissäkin merkittävä asumismuoto. Näin ollen asuntojen tarjonta vaikuttaa merkittävästi suureen osaan helsinkiläisistä kotitalouksista. Asunnot ovat kalliita ja niiden ostamiseen tarvitaan yleensä lainarahoitusta. Näin ollen päätös asunnon hankinnasta vaikuttaa merkittävästi kotitalouksien elinkaaren varallisuuskäyttäytymiseen. (Salo 1990, 3.)

Tilastokeskuksen tilastoinnin (Tilastokeskus: Tunnuslukuja väestöstä alueittain 1990-2023) mukaan vuoden 2000 lopussa Helsingissä asukasluku oli 555 474. Vuoden 2021 lopussa saman tilastoinnin mukaan se oli 658 457. Se oli siis kasvanut merkittävästi. Tätä voidaan verrata kuviossa 1 esiteltyyn valmistuneiden asuntojen määrään. Kuvioista nähdään, että asuntotuotanto on lisääntynyt. Tutkielmassa pyritään selvittämään, miten maankäytön sääntely vaikuttaa asuntotuotantoon. Tutkielmassa pohditaan myös asumiseen ja asutuskysyntään vaikuttavia ajankohtaisia ilmiöitä, kuten yksinasumisen suosion kasvua ja kaupungistumista.



KUVIO 1: Valmistuneet asunnot Helsingissä vuosina 2000-2021 (Bayar 2022, 6)

Aihe on yhteiskunnallisella tasolla ajankohtainen. Asuntomarkkinoiden sääntely, erityisesti kaavoitus, on ollut esillä yhteiskunnallisessa keskustelussa viime aikoina. Kuntaliiton Maapolitiikan oppaan (kuntaliitto.fi) mukaan kunnilla on Suomessa ”kaavoitusmonopoli”, sillä maankäytön suunnittelu on kuntien vastuulla. Helsingin ja asukkaiden välisiä kiistoja kaavoituksesta on käsitelty valtamedioissa aktiivisesti viime aikoina. Esimerkiksi Ylen uutisoinnissa (yle.fi 2.1.2020, 23.12.2020 ja 29.1.2021) käsiteltiin Malmin lentokentän tilannetta. Kaupunki on halunnut rakentaa lentokentän tilalle asuinrakennuksia ja muuta infrastruktuuria. Malmin lentokenttäyhdistys ja Helsingin kaupunki päätyivät lopulta käsittelemään asiaa Helsingin käräjäoikeudessa. Tutkielman havaintoja voisikin käyttää esimerkiksi asunto- ja kunnallispolitiikan tukena.

2 Asuntomarkkinat

2.1 Asuntomarkkinoiden hinnanmuodostus

Asuntojen hinnanmuodostus koostuu todella monesta erilaisesta tekijästä. Asunnot ovat moniulotteisia yhdistelmähyödykkeitä, jotka koostuvat useista rakenteellisista, määrällisistä ja laadullisista ominaisuuksista. Asunnon valinnassa kiinnitetään huomiota esimerkiksi ympäristöön, johon kuuluvat palvelut ja monet muut tekijät. (Laakso & Loikkanen. 2001, 21.) Asuntojen markkinahintoihin vaikuttavat rakennusmaan hinta ja asuntojen rahoitus-, hoito- ja rakennuskustannukset. Myös markkinatilanne vaikuttaa asuntojen hintoihin. Markkinatilanteella tarkoitetaan asuntojen haluttavuutta tietyllä ajanhetkellä tietyllä alueella. (Laakso & Loikkanen. 2001, 17.) Jotta juuri maankäytön sääntelyn vaikutuksia asuntomarkkinoihin voidaan mallintaa, emme voi tarkastella tässä tutkielmassa jokaista hinnanmuodostukseen vaikuttavaa tekijää. Selvitetään kuitenkin lyhyesti, mistä asuntomarkkinoiden todellinen hinnanmuodostus koostuu. Tästä kirjoittaa tarkasti Wallace F. Smith kirjassa *Housing: The social and economic elements*:

Asuntosektorilla on useita erilaisia allokaatiotehtäviä, joista jokaiseen syntyy erilaisia markkinainstituutioita. Maan ja olemassa olevien rakennusten omistukselle on olemassa markkinat, joihin on omat instituutiot mukaan lukien oikeudelliset prosessit omistusten kirjaamiseksi, rahamarkkinat yksittäisten liiketoimien ”vipuvaikutuksen” onnistumiseksi ja markkinaviestinnän toimijat, joiden avulla ostajat ja myyjät löytävät toisensa. Asuntokannan hallinnalla on omat markkinat, joihin kuuluvat vanhojen rakennusten purkaminen, uusien rakentaminen sekä fyysisten ja taloudellisten poliittisten tavoitteiden laatiminen, joilla asuntokanta tehdään saavutettavaksi käyttäjille. Näillä markkinoilla on instituutioita, jotka liittyvät näkyvästi tuotantoprosessiin – rakennusyritysten kokonaisuus lisäpalveluineen, lyhytaikainen luotto, alihankkijat ja materiaalitoimitukset. Tämän tason instituutioihin kuuluvat myös kiinteistöjen ylläpito- ja hallintatoimet, jotka voivat olla virallisten yksityisyritysten tai yksittäisten omistajien suorittamia. On olemassa myös asumisen perusmarkkinat. Asumisen tarve ja etuusjärjestelmä juontavat juurensa yhteisön sosiaaliseen ja kulttuuriseen alkuperään. Vallitseva todellisen ostovoiman jakautuminen luo myös asuntosektorille merkittäviä instituutioita. (Smith 1970, 63.)

Keskityn tässä tutkielmassa kysyntää voimistaviin trendeihin ja maankäytön sääntelyn tarjontavaikutuksiin. Siikasen (1992, 23) mukaan jo pintapuolisessa asuntomarkkinoiden tarkastelussa havaitaan, että asuntomarkkinat eroavat oleellisesti muista hyödykemarkkinoista. Hänen mukaansa tämä johtuu ainakin osittain asuntojen luonteesta hyödykkeinä ja asuntoja voidaankin pitää kestokulutushyödykkeinä. Tämä voidaan

perustella sillä, että asunnot ovat erittäin kestäviä. Huovarin ym. (2002, 14) mukaan asuntokannasta poistuu käytöstä korkeintaan muutama prosentti vuosittain. Tähän liittyen he mainitsevat, että suurin asuntojen tarjontapotentiaali sisältyy olemassa olevaan tarjontakantaan. Näin ollen oletetaan tässä tutkielmassa asuntojen olevan kestokulutushyödykkeitä, joiden kysyntää (D) ja tarjontaa (S) voidaan kuvata klassisella hinta (P) – määrä (Q) -koordinaatistolla.

2.2 Kysyntä, tarjonta ja markkinatasapaino

2.2.1 Kysyntä

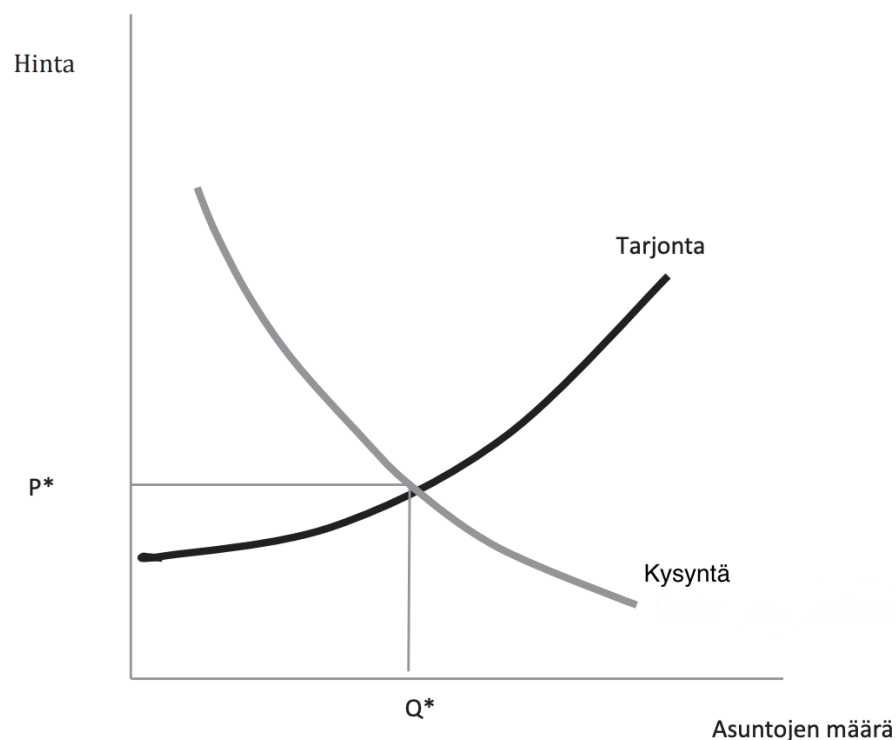
Kotitaloudet ja niiden jäsenet ovat asumispalveluiden kuluttajia asuntomarkkinoilla. Kotitaloudet arvioivat taloudelliset mahdollisuutensa ja määrittelevät omat tavoitteensa ja tarpeensa asumisen suhteen. Näiden pohjalta ne tekevät asumiseen liittyvät päätöksensä tarjolla olevien asuntojen ja rahoitusmahdollisuuksien antamien mahdollisuuksien puitteissa. Tulot rajoittavat kotitalouden kulutusmahdollisuuksia. Tulot täytyy myös jakaa asumispalveluiden ja muun kulutuksen välillä. (Laakso & Loikkanen 2001, 22-23.) Kotitaloudet siis maksimoivat omaa hyötyään budjettirajoitteensa rajoissa. Asumispalveluiden kysyntä tarkoittaa sekä määrällistä että laadullista kysyntää. Laadulliset tekijät voivat liittyä itse asunnon lisäksi esimerkiksi sijaintikiinteistöön ja ympäröivään asuinalueeseen. (Huovari ym. 2002, 19.) Erilaisten kysyjäryhmien asuntojen kysynnän summa muodostaa asuntojen kokonaiskysynnän (Siikanen 1992, 19). Keskeisimmät kysyntätekijät asuntomarkkinoilla ovat väestön ja tulojen kehitys. Asuntojen kysyntä kasvaa, kun nämä kasvavat. (Laakso 2011, 76.)

2.2.2 Tarjonta

Asuntomarkkinoilla kysyntään voidaan vastata olemassa olevilla asunnoilla ja asuntojen uustuotannolla (Siikanen 1992, 20). Uusien asuntojen rakentaminen kasvattaa asuntokantaa. Asuntojen tarjontaa voidaan kuitenkin lisätä myös korjaamalla ja parantelemalla olemassa olevaa asuntokantaa. Asuntoja myös poistuu markkinoilta esimerkiksi tilanteessa, jossa asunto on elinkaarensa päässä ja sen korjauskustannukset ylittäisivät asunnon myynnistä saatavat tulot. Tarkkaan ottaen asuntovarauman muutos ja rakentamisen ja poistuman erotus muodostavat asuntotarjonnan muutoksen (Huovari ym. 2002, 22).

2.2.3 Markkinatasapaino

Asuntomarkkinoiden markkinatasapainon muodostumista voidaan kuvata graafisesti asettamalla asuntojen kysyntä- ja tarjontakäyrät taloustieteen tyypilliseen graafiseen asetelmaan (Schauman 2014, 99). Kun tarkastellaan kysyntä-tarjonta-koordinaatistoa asuntomarkkinoilla, markkinatasapaino muodostuu, kun kysyntä- ja tarjontakuvaajat leikkaavat toisensa. Tätä on havainnollistettu kuviossa 2. Markkinatasapainossa kysyntä on siis suurempi, jos hinnat ovat alhaisemmat ja matalampi, jos hinnat ovat korkeammat. Kysynnän kasvu esimerkiksi muuttovoiton seurauksena siirtää kysyntäkäyrää oikealle, jolloin tasapainohinta on korkeampi.

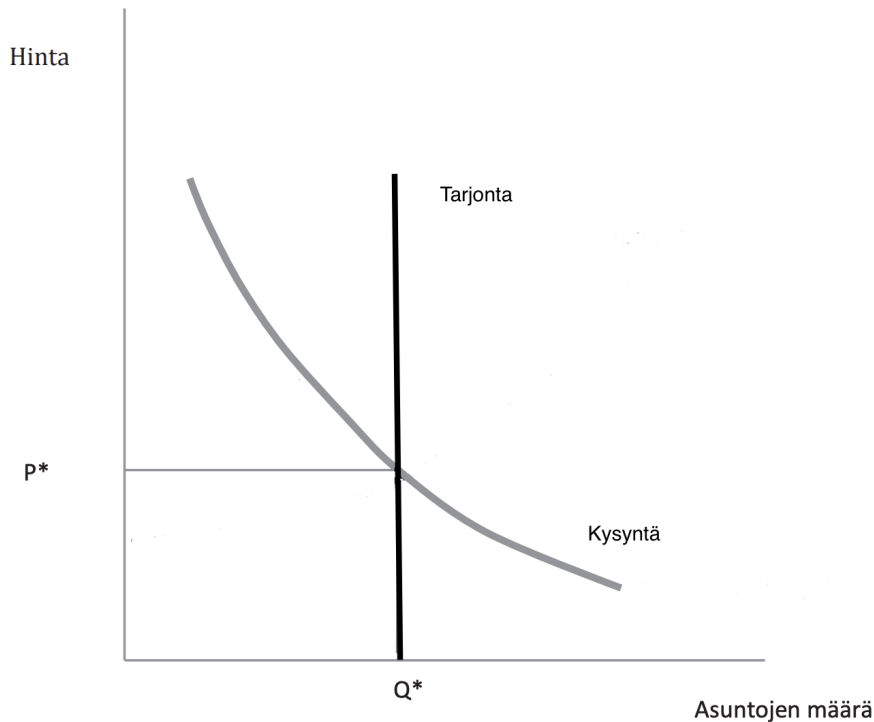


KUVIO 2: Asuntojen kysynnän ja tarjonnan markkinatasapaino. (mukaillen Schauman 2014, 99)

Q^* = asuntojen määrä markkinatasapainossa. p^* = asuntojen hinta markkinatasapainossa. (mukaillen Schauman 2014)

Kun markkinoilla ei ole rajoituksia, asuntojen tarjontakäyrä on todella lyhyellä aikavälillä pystysuora. Hieman pidemmällä aikavälillä tarjontakäyrä kääntyy oikealle nousevaksi. Pitkällä aikavälillä se lähestyy vaakasuoraa viivaa. (Schauman 2014, 100.) Lyhyen aikavälin tarjontaa on havainnollistettu kuviossa 3. Tarjontakäyrä on pystysuora, koska asuntojen kokonaistarjonta on todella jäykkää lyhyellä aikavälillä. Tämä tarkoittaa sitä, että tarjonta sopeutuu markkinaolojen muutoksiin hitaasti. Tähän vaikuttaa asuntojen

maantieteellinen kiinteä sijainti, tuotantoprosessin pitkä kesto ja korkeat pääomakustannukset. Tämä on eroavaisuus asuntomarkkinoiden ja muiden hyödykemarkkinoiden välillä. Uustuotannon osuus asuntojen tarjonnasta on vain joitakin prosentteja vuositasolla, joten valtaosa tarjonnasta muodostuu asuntokannasta vapautuvista asunnoista. (Siikanen 1992, 2.)

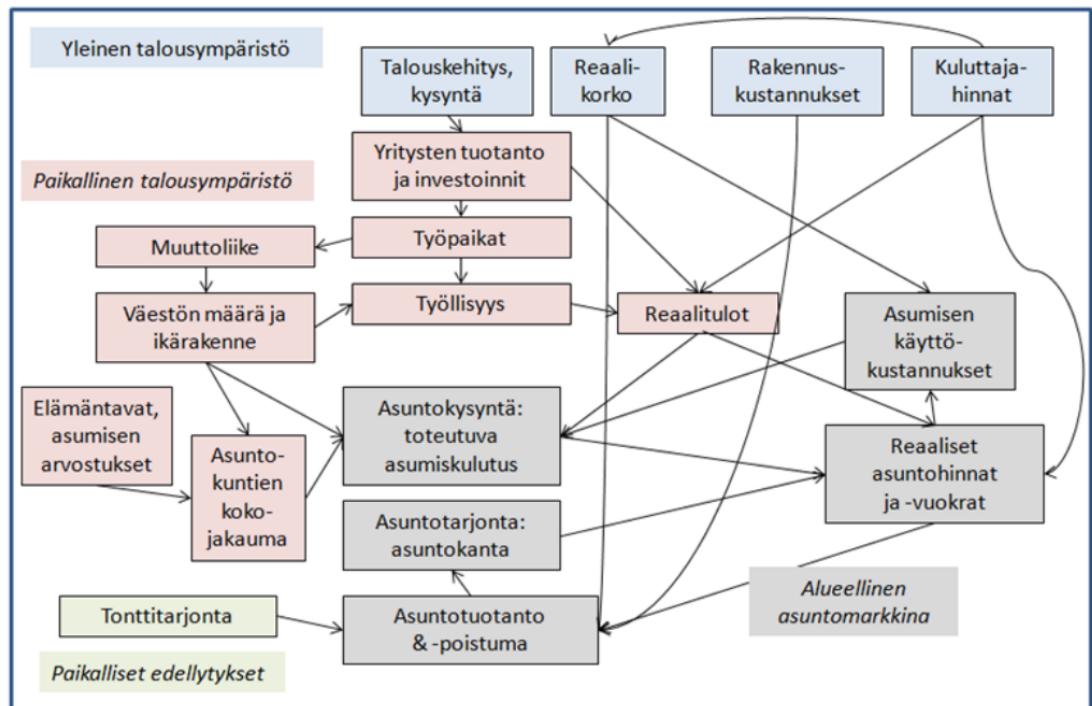


KUVIO 3: Asuntojen lyhyen aikavälin tarjontakäyrä. (mukaiillen Schauman 2014, 99)

Pitkällä aikavälillä asuntojen tarjonta on joustavaa, koska asuntotuotanto pystyy reagoimaan kysynnän ja hinnan muutoksiin (Huovari ym. 2002, 14). Huovarin ym. (2002, 23-24) mukaan asuntojen hinta-analyysissä voidaan erottaa staattinen ja dynaaminen näkökulma, joista staattisessa on keskiössä hintojen määräytyminen pitkän aikavälin tasapainossa. Tässä mallissa $D = f(Y, P, R, UC, DG)$, jossa $Y = \text{tulotaso}$, $P = \text{asuntojen hintataso}$, $R = \text{korkotas}$, $UC = \text{asunnon käyttökustannukset}$, $DG = \text{kotitalouden demografiset ja sosioekonomiset ominaisuudet}$. Tarjontaa taas kuvastaa funktio $S = g(P, CC, R)$, jossa $CC = \text{rakennuskustannukset}$.

Markkinatasapainossa tasapainohinta P on kysyntä- ja tarjontakäyrien leikkauspiste. Näin ollen $P = h(Y, R, UC, DG, CC)$. Huovarin ym. (2002, 25) mukaan tästä voidaan päätellä, että tulotason ja rakennuskustannusten nousu sekä väestömäärän kasvu

kohottavat hintoja. Korkotason ja muiden asumisen käyttökustannusten nousu laskevat asuntohintoja.



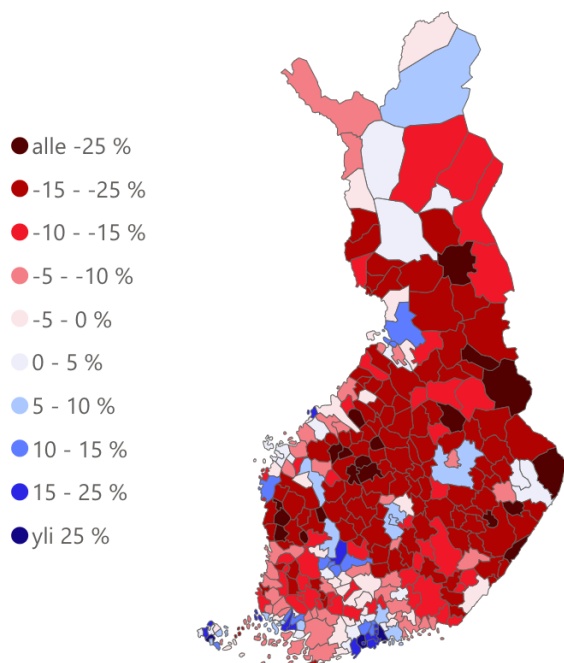
KUVIO 4: Paikallisen asuntomarkkinan hinnanmuodostukseen vaikuttavat tekijät (Antikainen ym. 2017, 27)

2.3 Kaupungin asuntomarkkinoiden erityispiirteet

Asunnon osto on kotitaloudelle suuri investointi. Tästä syystä talouden ilmiöt vaikuttavat vahvasti asuntomarkkinoihin. Talouskasvuun ja työllisyyteen liittyvä epävarmuus vaikuttaa yhä kasvavassa määrin asuntomarkkinoiden kehitykseen. Tällä epävarmuudella on yhteys kotitalouksien heikentyneisiin mahdollisuuksiin ja halukkuuteen ostaa omistusasunto. Tämä johtaa siihen, että suurempi joukko kotitalouksia valitsee asumisen vuokra-asunnossa, mikä taas nostaa vapaarahoitteisia vuokria. (Holappa ym. 2015, 12-13.) Suomen asuntomarkkinoilla on esiintynyt ajoittain varsin voimakasta epävakaisuutta (Siikanen 1992, 1). Tämä tutkielma käsittelee Suomen kaupunkien asuntomarkkinoita, joten perehdytään kaupunkialueen asuntomarkkinoihin tarkemmin. Paikallisen asuntomarkkinan hinnanmuodostusta on havainnollistettu kuviossa 4.

Kaupungeissa erilaiset taloudelliset toiminnot sijaitsevat lähellä toisiaan. Näin kasautumiseen liittyvien etujen hyödyntäminen on mahdollisimman helppoa ja taloudellista tuotannossa ja tavaroita ja palveluita vaihtaessa. Tämä on perusta

kaupunkien olemassaololle. Kaupungit ovat sijainnillisesti houkuttelevia yritystoiminnalle ja asukkaille, sillä kasautumisen edut johtavat taloudelliseen tehokkuuteen. (Laakso & Loikkanen 2004, 1.) Asuntomarkkinoihin Suomessa on vaikuttanut merkittävästi kaupungistuminen. Kaupungistuminen tarkoittaa ilmiötä, jossa yhä suurempi osuus väestöstä asuu kaupungeissa. Laakson ja Loikkasen (2004, 21) mukaan maan kaupungistuminen on yleensä sitä korkeampi, mitä vauraampi maa on. Näin ollen kaupungistumisella on yhteys talouskasvuun. Asumisen näkökulmasta kaupunkiin muuttamisella on ilmeisiä hyötyjä, esimerkiksi palveluiden läheinen sijainti. Toisaalta kaupungissa vastaavan asunnon hinta saattaa olla kalliimpi verrattuna kaupunkialueen ulkopuoliseen alueeseen. Väestön ja yritysten kasvu lisää asuntojen, maan ja toimitilojen kysyntää ja tätä kautta nostaa niiden hintoja ja vuokria (Laakso & Loikkanen 2004, 76).

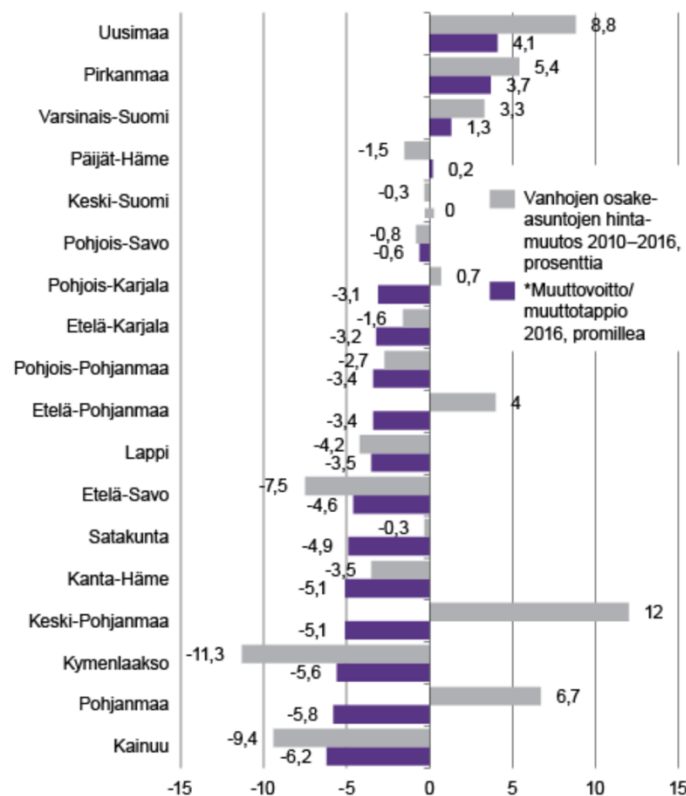


KUVIO 5: Ennuste Suomen väestönkehityksestä 2022-2040 (MDI)

Kuvio on laadittu väestönkehityksen perusura-ennusteen pohjalta. Perusura-ennusteeseen vaikuttaa korona-ajan ilmiö, jossa ihmisiä muutti väljempiin asuntoihin pois kaupungeista. Jos korona-aika lasketaan täysin poikkeukselliseksi ajaksi ja sitä ei oteta huomioon ennusteessa, väestönkehityksen ennuste erityisesti Keski-Suomen haja-asutusseuduille on tätäkin negatiivisempi.

Suurilla kaupunkialueilla maata on niukasti suhteessa yritysten ja väestön määrään verrattuna muihin alueisiin. Tämä nostaa maan markkinahintaa, mikä taas nostaa asuntojen hintoja ja asumiskustannuksia. Näin ollen suurilla kaupunkialueilla on kalliimpaa asua kuin muualla. (Antikainen ym. 2017, 24.) Kuviossa 5 on esitelty MDI:n ennuste Suomen väestönkehityksestä. Tämän perusteella Helsingin väestönkasvu jatkuisi

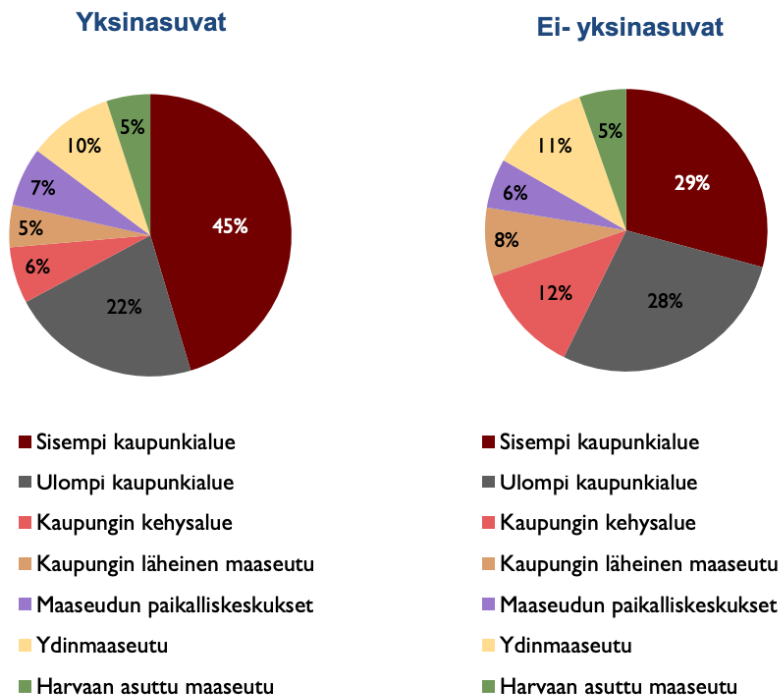
tulevaisuudessakin. Tällöin myös asuntotarjonnan pitäisi kasvaa, jotta hinnat eivät nousisi. Vuosina 2010-2016 vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat nousseet muuttovoittoisissa maakunnissa, kuten kuvio 6 osoittaa. Uusimaa, jossa Helsinki sijaitsee, on vertailussa muuttovoittoisin. Kirjassaan Laakso ja Loikkanen (2004, 282-285) kertovat, että pääkaupunkiseudulla asuvan asumismenot asukasta kohden ovat lähes viidenneksen korkeammat ja muissa yliopistokaupungeissa suunnilleen 10 prosenttia korkeammat kuin koko maassa keskimäärin. He mainitsevat kaupungin asuntomarkkinoiden ilmiöksi myös asunnottomuuden, joka keskittyy suurkaupunkeihin kaikissa maissa mukaan lukien Suomessa. Tämän lisäksi he nostavat esille asukkaiden alueellisen eriytymisen, mikä ilmenee kaupunkialueilla erityisesti sosiaalisena eriytymisenä eli segregaatina.



KUVIO 6: Vanhojen osakeasuntojen hintamuutokset 2010-2016 ja muuttovoitot/-tappiot 2016 maakunnittain (Tilastokeskus 2017)

Suomen kaupunkien asuntomarkkinoihin liittyy vahvasti myös yksinasumisen suosion kasvu. Terämä ym. (2018, 1) mukaan yksinasuvien määrä ja yhden hengen asutokuntien osuus kaikista asutokunnista on kasvanut selvästi viimeisen 15 vuoden aikana. Yksinasuvien enemmistö sijoittuu Suomessa suurimpiin kaupunkeihin. Helsingissä lähes puolet asutokunnista on yksinasuvia (Tilastokeskus 2021.) Suomessa kaupunkiseutujen

pienien asuntojen kysyntä on kasvanut yksinasumisen yleistymisen ja kasvukeskuksiin suuntautuvan muuttoliikkeen myötä. (Karikallio ym. 2019, 12). Kuviossa 7 on havainnollistettu yksinasuvien ja ei-yksinasuvien sijoittumista. Suurin osa yhden hengen kotitalouksista asuu sisemmällä ja ulommalla kaupunkialueella. Ei-yksinasuvien keskuudessa kaupungin kehysalueella asuminen on yleisempää. Harvaan asutulla maaseudulla asuminen on yhtä yleistä molempien segmenttien sisällä.



KUVIO 7: Yksinasuvien ja ei-yksinasuvien jakautuminen kaupunki- ja maaseutualueille (Terämä ym. 2018, 22)

Kuviossa tulkinnassa tulee huomioida, että se kuvastaa määriteltyjen erillisten asuntokuntien sisäisiä jakaumia. Yksinasuvien määrä ei ole sama kuin ei-yksinasuvien.

3 Asuntomarkkinoiden sääntely

3.1 Yleisesti

Asuntomarkkinoihin ja asumiseen yleisesti liittyy paljon erilaista sääntelyä. Sääntely voi kohdistua esimerkiksi asuntorahoitukseen tai vuokrasääntelyyn. Tässä tutkielmassa keskitytään kuitenkin sääntelyyn, joka liittyy asuntotarjonnan rajoittamiseen maankäytön rajoittamisen tai muiden keinojen avulla. Suomessa yhteiskunnalla, erityisesti kunnallishallinnolla, on kiinnostusta ja kaavoituksen ja muun maankäytön suunnittelun keinoin myös vahvat välineet säädellä ja ohjata maankäytön tehokkuutta ja eri toimintojen sijoittumista kaupunkialueella. Tällä on merkittävä vaikutus kaupunkialueiden maankäytön muodostumiseen yhdessä markkinaprosessin kanssa. (Laakso & Loikkanen 2004, 135.)

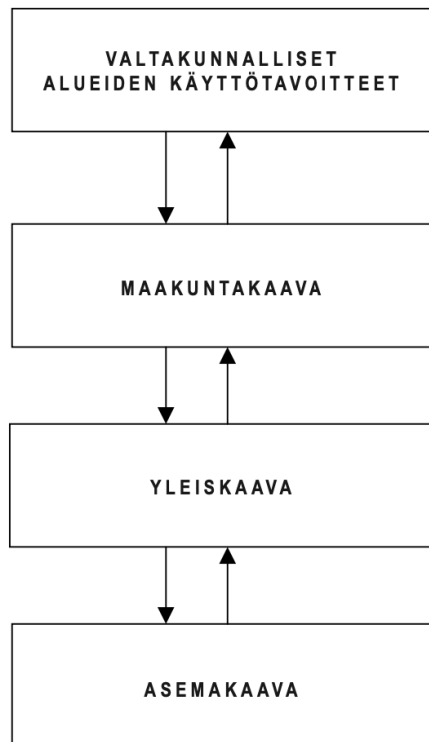
Taloustieteessä sääntelyn tavoitteena on hallita ulkoisvaikutuksia. Ulkoisvaikutukset voivat olla negatiivisia tai positiivisia. Teoriassa negatiivinen ulkoisvaikutus voisi syntyä kaupunkialueen kerrostaloasukkaille esimerkiksi tilanteessa, jossa he ostavat merinäkölallisen asunnon kaavoittamattomalta ja sääntelemättömältä asuinalueelta. Jos alueella olisi tyhjää rakentamatonta maata heidän kerrostalonsa ja meren välissä eikä rakentamista tai maankäyttöä säädeltäisi mitenkään, väliin jäävän alueen ostava kiinteistösijoittaja voisi rakentaa ostamalleen alueelle pilvenpiirtäjän saadakseen rakennukseen mahdollisimman monta vuokralaista ja näin taata korkeimman mahdollisen tuoton sijoittamalleen pääomalle. Näin kiinteistösijoittajan toiminta aiheuttaisi kerrostalon asukkaille negatiivisen ulkoisvaikutuksen, koska kerrostaloasunnon ostajat menettäisivät merinäkölän, mikä viihtyisyyden lisäksi todennäköisesti laskisi asunnon arvoa. Jos alue olisi kaavoitettu ja rakentaminen säädelyä, kerrostalosta asunnon ostavat tietäisivät minkälaisia lisärakennuksia alueelle olisi tulossa. Muita merkittäviä ulkoisvaikutuksia asuntomarkkinoiden kontekstissa ovat esimerkiksi rakentamisen ympäristövaikutukset, kasautumisen hyödyt ja haitat sekä segregatio ja muut naapurustovaikutukset.

3.2 Sääntely Suomessa

Suomessa maapolitiikan keskeinen väline on kaavoitus (Laakso & Loikkanen 2004, 200). Yhteiskunnalla on Suomessa ja yleisemminkin Pohjoismaissa lainsäädännössä annettu pitkälle menevät mahdollisuudet suunnitella ja ohjata maankäyttöä sekä rajoittaa markkinamekanismin toimintaa (Laakso & Loikkanen 2004, 192). Suomessa rakentamisen ja maankäytön rajoittamiseen ja ohjaamiseen on luotu monitasoinen

hierarkkinen kaavoitusjärjestelmä, johon kuuluvat asemakaava, yleiskaava, maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Kaavoitusjärjestelmää on havainnollistettu kuviossa 8. Suomessa maankäytön suunnittelua ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki (1999/132). MRL 1 §:ssä todetaan: ”Tämän lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä. Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.”

Kirjassaan Loikkanen ym. (2012, 136) erittelevät tarkemmin kaavoitusjärjestelmän tasoja. Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet ovat luonteeltaan yleisiä suunnitteluperiaatteita ja aluevarauksia. Nämä aluevaraukset näkyvät maakuntakaavassa, jossa määritellään maakunnan alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja kehittämisen kannalta tarpeelliset alueet. Yleiskaavat laaditaan maakuntakaavan pohjalta ja ne toimivat asemakaavojen ohjeena. Kunnat määrittävät yleiskaavoissa suunnitelman alueidensa käytöstä, johon sisältyy merkittävimmät kunnan maankäyttöä ja rakentamista koskevat ratkaisut. Asemakaavat ovat yksityiskohtaisia rakentamista ja alueiden kehittämistä ohjaavia kaavoja. Hierarkkinen kaavoituslainsäädäntö pohjautuu 1900-luvun alussa kehittyneeseen kaupunkisuunnittelunäkemykseen.



KUVIO 8: Suomen maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaavajärjestelmä (Laakso & Loikkanen 2004, 224)

Kuntaliiton Maapolitiikan oppaan (kuntaliitto.fi) mukaan kunnilla on Suomessa ”kaavoitusmonopoli.” Tämä ei kuitenkaan ole tarkoittanut sitä, että kunnan kaavoituspäätöksistä ei voisi valittaa. Suomessa yhteiskunnallisessa keskustelussa on useasti ollut esillä kaupunkien ja oikeushenkilöiden väliset kiistat kaavoituksesta, joista on valitettu tai jotka on viety oikeuteen. Kuntien kaavoituspäätöksiä on myös kaatunut. Esimerkiksi Helsingin Sanomien uutisoinnissa (Helsingin sanomat 9.7.2020 ja 6.10.2020) käsiteltiin Raide-Jokerin ja uudiskohteiden rakentamista Pajamäen Patterimäkeen. Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ja Pajamäki-seura hakivat kieltoa puunkaadolle Raide-Jokerin tieltä. Puunkaatolupa myönnettiin tietyin varauksin. Vuonna 2019 kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava kuitenkin kumottiin hallinto-oikeudessa valitusten johdosta. Valitukset liittyivät erityisesti liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin. Helsinki olisi halunnut rakentaa alueelle 900 ihmiselle kerrostalokoteja. Toinen esimerkki löytyy Helsingin Kulosaaresta. Helsingin Sanomien (Helsingin Sanomat 1.3.2024) ja Rakennuslehden (Rakennuslehti 31.7.2020) uutisten mukaan Helsingin kaupunki halusi asemakaavamuutoksella purkaa paikallisen ostokeskuksen ja rakentaa tilalle kerrostaloja. Asemakaavamuutoksesta valitti kuusi asunto-osakeyhtiötä ja yksi kiinteistöosakeyhtiö ja asemakaavamuutos kumottiin hallinto-oikeudessa.

4 Sääntelyn vaikutukset asuntomarkkinoihin

Tässä luvussa tarkastellaan, miten maankäytön rajoittaminen vaikuttaa asuntomarkkinoihin ja arvioidaan maankäytön sääntelyn onnistumista Suomessa. Ristiriidattomia vastauksia tähän ei ole, koska maankäytön sääntelyn tavoitteet ovat usein ristiriitaisia. Preferoidaanko esimerkiksi kaupungin asuntotarjonnan kasvua vai viheralueiden säilyttämistä tilanteessa, jossa viheralueelle voitaisiin rakentaa uusia kerrostaloja? Aihe on yhteiskunnallisessa keskustelussa ajankohtainen. Vastaava tilanne oli esillä esimerkiksi Helsingin Uutisten uutisessa (Helsingin Uutiset 14.10.2023), jossa paikalliset asukkaat vastustivat Helsingin uudisrakentamista Mellunmäen metsäalueen päälle.

4.1 Hintataso

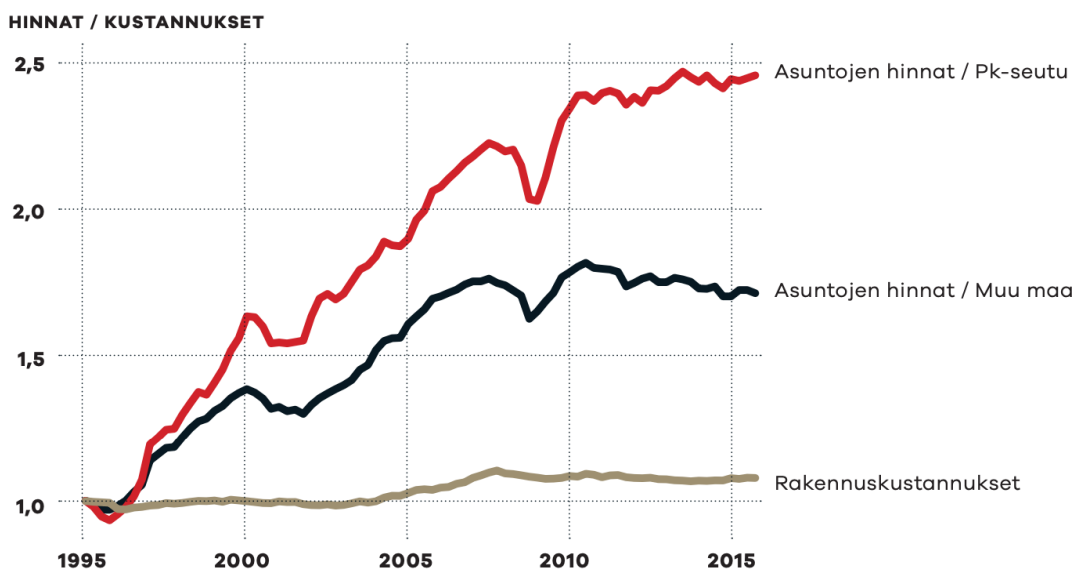
4.1.1 Tutkimushavainnot ulkomaisista kohteista

Schaumanin (2014, 108) mukaan sääntelyn vaikutuksia asuntojen hintoihin ei ole tutkittu Suomessa. Hänen mukaansa aiheesta ei olla voitu tehdä kunnollista tilastollista analyysia, koska Suomessa on liian vähän kaupunkialueita, joissa sääntely on merkittävä ongelma. Sääntelyn vaikutuksia asuntojen hintoihin on kuitenkin tutkittu ulkomailla. Kun asuntotarjontaa säännellään voimakkaasti tietyllä suurkaupunkialueella, asuntojen hinnat ovat korkeammat ja väestönkasvu vähäisempää suhteutettuna kysyntään (Glaeser & Gyourko 2018, 26). Rakentamisen sääntelyn hyödyt alittavat sen aiheuttamat haitat. Rakentamisen rajoittamisen paikallisista kustannuksista ja hyödyistä tehdyissä empiirisissä tutkimuksissa päädytään yleisesti siihen, että kielteiset ulkoisvaikutukset eivät ole läheskään niin suuria, että ne oikeuttaisivat sääntelystä aiheutuvat kustannukset (Glaeser & Gyourko 2018, 27). Vastaaviin tuloksiin pääsivät myös Quigley ja Raphael (2005, 327) tutkiessaan Kalifornian asuntomarkkinoita. He havaitsivat positiivisen korrelaation sääntelyn tiukkuuden ja asuntojen hintojen välillä. He löysivät ilmeisen suhteen näiden välillä sekä vuoden 1990 että 2000 poikkileikkauksessa sekä asuntojen hintojen ja vuokrien muutoksissa vuosikymmenen aikana. Lisäksi he löysivät näyttöä sille, että uusien asuntojen rakentaminen on vähäisempää säännellymmissä kaupungeissa verrattuna vähemmän säädeltyihin kaupunkeihin.

4.1.2 Helsinki

Oikarinen (2009) on tutkinut empiirisesti asuntojen ja tonttien hintamuutoksia Helsingissä. Tämä liittyy sääntelyyn oleellisesti. Vaikka asuntojen hintojen sopeutuminen

on hidasta, tutkimuksen havainnot tukevat hypoteesia, jonka mukaan vapaan maan markkinat ovat informatiivisesti tehottomammat kuin asuntomarkkinat. Ensinnäkin maan hintamuutokset vaikuttavat olevan ennustettavampia verrattuna asuntojen hintamuutoksiin. Lisäksi asuntojen hinnat reagoivat nopeammin fundamentteihin kohdistuviin häiriöihin kuin maan hinnat ja maan arvostustasot vaikuttavat olevan jäljessä verrattuna asuntojen hintojen muutoksiin. (Oikarinen 2009, 14.) Tämä viittaisi siihen, että maan hintajoustot olisivat pienempiä kuin asuntojen. Joustot tarkoittavat taloustieteessä muuttujan herkkyyttä toisen muuttujan suhteen. Tarjonnan hintajousto tarkoittaa sitä, kuinka paljon hinnan muutos vaikuttaa tarjottuun määrään. Maankäytön suunnittelu rajoittaa tarjonnan hintajoustoa. Kansainvälinen tutkimuskirjallisuuden perusteella maankäytön suunnitteluun liittyvät rajoitukset aiheuttavat merkittäviä asuntotarjonnan hintajoustavuutta vähentäviä vaikutuksia. Kun asuntotarjonnan hintajousto on suurta, asuntokysynnän kasvu näkyy selkeämmin asuntojen tuotantomäärien kasvussa kuin asuntojen hintojen nousussa. Kaavoitusmenettelyn keventäminen sekä rakentamisen normien ja rajoitusten poistaminen ja joustavoittaminen voivat siis toimia keinoina lisätä asuntotuotannon hintajoustoa. Esimerkiksi rakennusten käyttötarkoitusten muuttamisen helpottaminen, omakotitonttien täydennysrakentamismahdollisuuksien joustavoittaminen ja kuntien parkkipaikkainormien pienentäminen ovat keinoja lisätä asuntotuotantoa. (Antikainen ym. 2017, 122.)



KUVIO 9: Rakennusten hinnat suhteessa rakennuskustannuksiin Suomessa (Pursiainen & Saarimaa 2016, 3)

Asuntojen hinnat olivat nousseet vuoteen 2016 mennessä 2,5-kertaiseksi suhteessa rakennuskustannuksiin pääkaupunkiseudulla lähtötasoon (vuosi 1995) verrattuna. Tutkielman

sivulla 12 esitellyssä hinnanmuodostusmallissa rakennuskustannuksia kuvastaa muuttuja CC. Rakennuskustannusten nousu ei siis selittäisi nousseita hintoja pääkaupunkiseudulla.

Kaupungistuminen nostaa asuntojen kysyntää. Tällöin tarjonnan pitäisi seurata mukana, jotta hintataso ei karkaa käsistä. Kaikkien kasvukeskusten haasteena on asuntotuotannon riittävyys. Myös jatkossa asuntojen kysyntä tulee painottumaan kasvaville seuduille. Tämä johtaa asuntojen hintojen ja vuokrien nousuun, jos asuntojen tarjontaa ei pystytä lisäämään. Taantuvilla seuduilla taas asuntojen arvot laskevat. (Antikainen ym. 2017, 121.) Kuvioista 9 nähdään, miten Pääkaupunkiseudun asuntojen hinnat ovat nousseet 2,5 kertaisiksi suhteessa rakennuskustannuksiin. Ratkaisut tähän voisivat löytyä kaavoituksesta. Asuntotarjontaa edistetään tehokkaimmin kaavoituksella ja tämän aikaansaamalla tonttimaavarannolla. Asuntotuotanto lisääntyy tonttimaavarannon kasvaessa. (Antikainen ym. 2017, 121.)

Vaikka suoraa tutkimusta sääntelyn vaikutuksista hintatasoon ei ole Suomesta tai Helsingistä, voidaan kuitenkin arvioida, että maankäytön sääntely nostaisi asuntojen hintoja Helsingissä. Kansainvälinen tutkimuskirjallisuus antaa perusteita sille, että tiukka sääntely nostaisi asuntojen hintoja. Myös kansainväliset ilmiöt, kuten kaupungistuminen, koskevat myös Helsinkiä. Laakso ja Loikkanen (2013, 507) kirjoittavat Helsingin seudun maankäyttöä käsittelevässä paperissaan Suomen kaavoitusjärjestelmän olevan jäykkä kansainvälisesti vertailtuna. Paperissaan he vertailivat pääkaupunkiseudun toimitila- ja asuntomarkkinoita. He päätyivät siihen, että asuntomarkkinoiden pullonkauloja ovat kaavoitus ja infrastruktuurin rahoitus.

4.1.3 Pienet asunnot

Yksinasuminen on yleistynyt Suomessa. Kaupungeissa asumisen suosion kasvaminen ja samanaikainen kotitalouksien keskikoon pieneneminen ovat johtaneet siihen, että yhä useampi asuu yksin. Suomessa yksinasuvien määrä on kasvanut 2010-luvulla yli 10 000 hengen vuosivauhtia, aivan viime vuosina lähes 30 000 henkeä vuodessa. (Karikallio ym. 2019, 11.) Yksinasujista merkittävin osa asuu kaupunkialueella, kuten kuvioista 7 ilmenee.

Holappa ym. (2015, 22-23) jakavat tutkimuksessaan Helsingin asuntomarkkinan neljään luokkaan. Ydinkeskusta vastaa aluetta 1. Muut alueet ympäröivät kehämäisesti ydinkeskustan aluetta. Alue 4 sijaitsee kauimpana alueesta 1. He kirjoittavat, että alueen 1 asuntojen hinnat ovat nousseet finanssikriisin jälkeen vuosina 2009-2013 voimakkaasti riippumatta asunnon koosta. Muilla alueilla yksiöiden hinnat ovat nousseet huomattavasti enemmän kuin suurempien asuntojen. Kyseisellä ajanjaksolla yksiöiden hinnat ovat

nousseet noin 25-35% riippuen siitä, millä näistä alueista yksiö sijaitsee. He nostavat kyseiseen ajanjaksoon liittyen esille asutossijoittajien määrän kasvun pienten asuntojen kysynnän kasvattajana alueilla 1 ja 2. Näillä keskusta-alueilla on paljon pieniä asuntoja, jotka sopivat sijoitusasunnoiksi.

Vastaako kaavoitus siis pienten asuntojen kysyntään? Ahonen (2017, 34) tarkastelee aihetta Helsingin näkökulmasta. Hän kirjoittaa, että huoneistojen pinta-aloihin liittyvät määräykset lapsiperheille sopivien asuntojen rakentamiseksi ovat johtaneet siihen, että suuria asuntoja rakennetaan liikaa suhteessa kysyntään. Hän kertoo, että markkinatoimijoiden mukaan määräys on johtanut varsin merkittävään markkinoiden vääristymään, koska eniten kysytyjä asuntoja ei rakenneta riittävästi. Markkinavääristymällä tarkoitetaan tässä kontekstissa sitä, että pieniä asuntoja ei rakennettaisi riittävästi, kun taas suuria asuntoja rakennettaisiin liikaa.

4.2 Päätöksenteon mahdollinen politisoituminen

Maankäytön ohjaamisessa voi olla poliittisiakin tavoitteita, koska kunnilla on Suomessa kaavoitusmonopoli. Laakson ja Loikkasen (2004, 183) mukaan maan markkina-arvon muutokset ovat olennaisesti sidoksissa poliittisessa ohjauksessa oleviin päätöksiin siitä, milloin kaavoitetaan mitään ja mihin käyttötarkoitukseen. Heidän mukaansa rakentamisen, politiikan ja rakennuttamisen kytkökset ovat tavallisia. Tämä on johtanut ajoittain suoranaisiin väärinkäytöksiin. Heidän mukaansa erityisesti näissä kysymyksissä päätöksenteolla on yleensä välittömiä ja selvästi nähtäviä varallisuuden uudelleenjakovaikutuksia.

Ajatuspaja Liberan analyysissä myös Pursiainen ja Saarimaa (2016, 4-15) käsittelevät kriittisesti päätöksenteon politisoitumista. He toteavat, että julkisen vallan osallistumiselle rakentamiseen ja maankäyttöön on olemassa järkeviä perusteluita ja hyvällä sääntelyllä voidaan lisätä yhteiskunnallista hyvinvointia. Ongelmaksi he näkevät sen, että kaavoitusta ei ohjaa kaikkitietävä ja hyväntahtoinen suunnittelija vaan poliittinen päätöksenteko. Heidän mukaansa sääntely perustuu väärin tavoitteisiin, joilla ei maksimoida asuntomarkkinoiden toimivuutta vaan muita poliittisia tavoitteita. Tämä tuhlaa heidän mukaansa resursseja. Tuhlauksen lisäksi he nostavat esille päätöksenteon läpinäkymättömyyden, joka ilmenee esimerkiksi siinä, että on todella vaikea havaita asuntopolitiikan tai maankäytön avulla annettujen tukien ja tulonsiirtojen suuruutta ja kustannuksia. Nämä tulonsiirrot voivat heidän mukaansa johtaa myös kansalaisten epätasapuoliseen kohteluun. Lisäksi he väittävät, että huono sääntely ja epäsuorat tuet hävittävät markkinahinnan antaman informaation ja oikeat kannustimet.

Myös Soininvaara ja Särelä ottavat pamfletissaan (2015, 52-56) kriittisen näkökulman maankäytön ohjauksen päätöksentekoon Suomessa. Heidän näkemyksensä mukaan Suomessa maankäytön ohjauksen päätöksenteossa on liian monta osapuolta, jotka harvoin pääsevät yhteisymmärrykseen asioista. Ongelma on siinä, että kuntien valtuuskuntien on hyväksyttävä yleiskaavat samansisältöisenä ja yksimielisesti. Jos yksikin valtuusto on eri mieltä jostain asiasta, yleiskaavaa ei voida hyväksyä samansisältöisenä.

4.3 Yhtenäinen kaupunkialue

Kirjassaan Laakso ja Loikkanen (2014, 214) pohtivat tilannetta, jossa yhteiskunta ei rajoittaisi maankäyttöä millään tavalla. Heidän mukaansa löytyy empirisiä ja teoreettisia perusteita sille, että kaupunki muotoutuisi todennäköisemmin melko samanlaiseksi kuin ohjattu tai valvottu kaupunki kuin kaupungiksi, jossa maankäyttömuodot sijoittautuisivat minne vain. He kuitenkin nostavat esille, että vapaaehtoisuuteen perustuvan maankäytön ohjaukseen liittyy vapaamatkustajaongelma. Olisi siis mahdollista, että osa kaupungin toimijoista ei sitoutuisi yhteisiin sopimuksiin, jolloin he nauttivat positiivisista ulkoisvaikutuksista, vaikka eivät osallistuisi näiden aiheuttamiin kustannuksiin. Toinen ongelma tällaisessa järjestelyssä olisi nousevat neuvottelu- ja organisoitukustannukset. Suurempi alue tarkoittaisi suurempaa määrää neuvotteluosapuolia.

Keskeinen peruste maankäytön ohjaukselle ja suunnittelulle on yhdyskuntien perusrakenteiden tarjoaminen kotitalouksien ja yritysten käytettäväksi. Näitä perusrakenteita ovat esimerkiksi liikenneväylät, puistot, virkistysalueet ja kunnallistekniikka. (Ahonen 2017, 89.) Näiden turvaamisessa valtion ohjauksella on keskeinen rooli juuri vapaamatkustajaongelman vuoksi. Vaarana on kuitenkin päätöksenteon politisoituminen, mikä ilmenee esimerkiksi tietynlaisten asukkaiden vaalimisena alueille, joihin olisi kokonaiskuvan perusteella järkevämpää kaavoittaa toisenlaisia asuntoja. Suomalaisten kaupunkien rakennetta on kuitenkin kritisoitu alan kirjallisuudessa. Esimerkiksi Soininvaara ja Särelä (2015, 51) ottavat pamfletissaan kriittisen näkökulman Suomen asuntomarkkinoihin. Heidän mukaansa pyrkimys asukkaiden valikointiin on johtanut hyvin epätarkoituksenmukaiseen kaavoitukseen, mikä on ilmennyt esimerkiksi pientalojen kaavoittamisena alueille, joihin olisi kaupunkirakenteen kannalta pitänyt kaavoittaa kerrostaloja. He näkevät suomalaisten kaupunkien rakenteen epäterveenä verrattuna muihin eurooppalaisiin kaupunkeihin. Ongelmana he näkevät hajaantuneen yhdyskuntarakenteen, pitkät etäisyydet ja suuren liikennesuoritteiden asukaslukuun suhteutettuna.

5 Yhteenveto

Asuntojen hinnanmuodostusta voidaan tarkastella kaksiulotteisella koordinaatistolla, jossa pystyakselilla on hinta ja vaaka-akselilla määrä. Pitkällä aikavälillä kysyntäkäyrän kuvaaja on kaakkoon laskeva käyrä. Tarjontakäyrä taas on koilliseen nouseva käyrä eli korkeampaan hintaan ollaan valmiita tarjoamaan enemmän asuntoja. Lyhyellä aikavälillä asuntojen tarjontakäyrä on pystysuora suora, koska asuntojen tarjonta ei asuntorakentamisen pitkän prosessin vuoksi pysty reagoimaan muutoksiin markkinoilla.

Maankäytön sääntely perustuu Suomessa valtion ja kuntien hierarkkiseen kaavoitusjärjestelmään. Sääntelyllä pyritään estämään negatiivisia ulkoisvaikutuksia. Maankäytön sääntelyn keskeinen väline on kaavoitus. Tutkimuskirjallisuuden perusteella nähdään selvä yhteys tiukan sääntelyn ja asuntojen nousevien hintojen välillä. Suomessa ei olla tutkittu sääntelyn vaikutuksia asuntojen hintoihin, mutta aiheita sivuavat tutkimukset sekä ulkomaiset tutkimukset viittaavat ilmiön toteutumiseen myös Suomessa.

Kaupungistuminen lisää asuntojen kysyntää kasvukeskuksissa. Näin ollen asuntotuotannon ja -tarjonnan tulisi vastata tähän tarpeeseen, jotta hinnat eivät nousisi. Kaupunkialueella asuu merkittävin määrä yksinasujista, joten heidän tarpeeseensa tulisi myös vastata, jotta asuntomarkkinat eivät vääristyisi. Erityisesti Helsinkiä on kritisoitu siitä, että lapsiperheitä suositaan asuntorakentamisessa. Yleisesti aiheen kirjallisuudessa huolenaiheeksi on nostettu päätöksenteon mahdollinen politisoituminen. Kaavoituksesta vastaavien kuntien johto valitaan poliittisin perustein.

Aiheen kirjallisuuteen tutustuminen oli mielekästä, koska aihe on yhteiskunnallisesti merkittävä ja ajankohtainen. Tutkimus jätti kuitenkin tilaa jatkokysymyksille, kuten: Miten kaupunkisuunnittelua ja kaavoitusta voitaisiin kehittää Suomessa? Miten Suomen kaupunkien asuntomarkkinat toimivat verrattuna muihin pohjoismaisiin vastaaviin kaupunkeihin?

Lähteet

- Ahonen, A. (2017) *Tarjonnan tiellä: Rakentamisen sääntely ja paradigmaattisen muutoksen tarve*. Kilpailu- ja kuluttajaviraston selvityksiä. Kilpailu- ja kuluttajavirasto, Suomi.
- Antikainen, J. – Laakso, S. – Lönnqvist, H. – Pyykkönen, S. – Soininvaara, I. (2017) *Asuntopolitiikan kehittämiskohteita*. Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2017. Tarkastusvaliokunta, Helsinki.
- Bayar, J. (2022) *Rakentaminen Helsingissä – vuositilasto 2021*. Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitieto, Helsinki.
- Glaeser, E. – Gyourko, J. (2018) The Economic Implications of Housing Supply. *Journal of Economic Perspectives*, Vol. 32 (1), 3-30.
- Helsingin kaupunki 16.9.2020 Asuntokunnat ja asunnon hallintaperuste < <https://asuminenhelsingissa.fi/fi/content/asuntokunnat-ja-asunnon-hallintaperuste>>, haettu 3.5.2024
- Helsingin Sanomat 1.3.2024 Kulosaaren 1960-luvun ostaria yritetään nyt pelastaa – aiemmin kaupunki suunnitteli jopa rakennuksen purkamista < <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000010266181.html>>, haettu 28.4.2024
- Helsingin Sanomat 6.10.2020 Liito-oravat estävät 900 ihmisen kerrostalokotien rakentamisen Pajamäkeen. < <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000006660158.html>>, haettu 28.4.2024
- Helsingin Sanomat 9.7.2020 Raide-Jokeri sai luvan kaataa puita liito-oravien metsikössä Patterimäessä < <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000006566532.html>>, haettu 28.4.2024
- Helsingin Uutiset 14.10.2023 Aukkaat järkyttyivät: Helsinki tuhoaa ikiaikaisen kallion ja virkistysmetsän — ”Tämä on peruuttamatonta” <<https://www.helsinginuutiset.fi/paikalliset/6279502>>, haettu 6.4.2024
- Holappa V. –Huovari, J. – Karikallio, H. – Lahtinen, M. (2015) *Alueellisten asuntomarkkinoiden kehitys vuoteen 2017*. PTT Työpapereita 169, Pellervon taloustutkimus PTT, Helsinki
- Huovari, J. – Laakso, S. – Luoto J. – Pekkala, S. (2002) *Asuntomarkkinoiden alueellinen ennuste*. Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen raportteja n:0 185. Pellervon taloudellinen tutkimuslaitos, Helsinki.

- Karikallio, H. – Keskinen, P. – Kiviholma, S. – Reijonen, J. – Ruuskanen, O. P. – Vuori, L. – Härmälä, V. – Lamminkoski, H. (2019) *Pienten asuntojen osuus asuntotuotannossa ja vaikutukset asuinalueiden eriytymiseen*. PTT raportteja 262. Pellervon taloustutkimus PTT, Helsinki.
- Laakso, S. – Loikkanen, A.S. (2001) *Kaupunkialueen asuntomarkkinat*. Suomen ympäristö 464. Ympäristöministeriö, Helsinki.
- Laakso, S. – Loikkanen, H. (2013) Helsingin seudun maankäyttö, kiinteistömarkkinat ja perusrakenteen rahoitus. *Kansantaloudellinen aikakauskirja*, Vol. 109 (1), 507.
- Laakso, S. – Loikkanen, H. A. (2004) *Kaupunkitalous*. Gaudeamus, Helsinki
- Laakso, S. (2011) Asuntojen hinnat nousevat mutta asumisväljyys ei – katsaus Helsingin seudun asuntomarkkinoihin. *Kansantaloudellinen aikakauskirja*, Vol. 107 (1), 76-92.
- Maankäyttö- ja rakennuslaki (Alueidenkäyttölaki) 1999/132. Saatavilla sähköisesti osoitteessa < <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>>
- Maapolitiikan opas. Kuntaliitto. <<https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/maapolitiikan-opas/kunta-ja-maapolitiikka/maapolitiikka>>, haettu 4.3.2024
- Moilanen, P. – Laakso, S. (2012) Yhteiskunnan ohjaus maankäytössä. Teoksessa: *Metropolialueen talous: Näkökulmia kaupunkitalouden ajankohtaisiin aiheisiin*. toim. Loikkanen, A. H. – Laakso, S. – Susiluoto, I., 133-150, Helsingin kaupunki, Tietokeskus, Helsinki.
- Oikarinen, E. (2009) Dynamic linkages between housing and lot prices: Empirical evidence from Helsinki. *Discussion paper, No. 53*. Aboa Centre for Economics (ACE), Turku
- Pursiainen, H. – Saarimaa, T. (2016) *Lisää markkinoita asuntomarkkinoille*. Libera Analyysi. Libera, Helsinki.
- Quigley, J. M. (2005) Regulation and the High Cost of Housing in California. *The American Economic Review*, Vol. 95 (2), 323-328.
- Rakennuslehti 31.7.2020 Kulosaaren ostoskeskuksen ehdotettu kaava kaatui valitukseen < <https://www.rakennuslehti.fi/2020/07/kulosaaren-ostoskeskuksen-ehdotettu-kaava-kaatui-valitukseen/>>, haettu 28.4.2024
- Salo, S. (1990) *Asuntojen kysynnän, tuotannon ja hinnanmuodostuksen teoriaa: empiirinen sovellutus Suomen asuntomarkkinoihin*. Elinkeinoelämän tutkimuslaitos, Helsinki.

- Schauman, H. (2014) Tonttimaan tarjonta, sääntely ja asuntojen hinnat.
Kansantaloudellinen aikakauskirja, Vol. 110 (1), 96–110.
- Siikanen, A. (1992) *Asuntojen kysyntä, tarjonta ja alueellinen erilaisuus*.
 Asuntohallitus, tutkimus- ja suunnitteluosasto, asuntotutkimuksia.
 Asuntohallitus, Helsinki.
- Smith, W.F. (1970). *Housing: The social and economic elements*. California University Press, Berkeley.
- Soininvaara, O. – Särelä, M. (2015) *Kaupunkien voitto: Kuusi keinoa vapauttaa kaupunkien kasvu*. EVA Pamfletti 1/2015. Taloustieto, Helsinki
- Terämä, E. – Tiitu, M. – Paavola, J.M. – Vainio, A. – Määttänen, M. – Miettinen, A. – Kontula, O. – Hiilamo, H. (2018) *Yksin osana elinkaarta*. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 66/2018. Valtioneuvoston kanslia, Suomi.
- Tilastokeskus (10.10.2019) Omistusasuminen vähenee nuorissa ikäluokissa. <
https://www.stat.fi/til/asas/2018/01/asas_2018_01_2019-10-10_tie_002_fi.html>, haettu 3.3.2024
- Tilastokeskus (15.2.2021) Yksinasuvia paljon kaupungin keskusta-alueilla.
 <<https://www.stat.fi/tietotrendit/blogit/2021/yksinasuvia-paljon-kaupunkien-keskusta-alueilla/>>, haettu 7.4.2024
- Tilastokeskus (31.5.2017) Kaupungistuminen haastaa asuntotuotannon.
 <<https://www.stat.fi/uutinen/kaupungistuminen-haastaa-asuntotuotannon/>>,
 haettu 5.4.2024
- Tilastokeskus: Tunnuslukuja väestöstä alueittain, 1990-2023. <
https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__vaerak/statfin_vaerak_px_t_11ra.px/>, haettu 3.5.2024
- Väestöennuste. Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI.
 <<https://www.mdi.fi/vaestoennuste/>>, haettu 6.4.2024
- Yle.fi 2.1.2020 Malmin lentokentän lentotoiminta jatkuu edelleen – kaupunki uhkaa oikeuskäsittelyllä. < <https://yle.fi/a/3-11141638>>, haettu 3.5.2024
- Yle.fi 23.12.2020 Lentotoiminta Malmin kentällä päättyy välittömästi hädän uhalla – käräjäoikeus määräsi yhdistyksen myös maksamaan sakkoja yli 200 000 euroa. <
<https://yle.fi/a/3-11713653>>, haettu 3.5.2024

Yle.fi 29.1.2024 Jälleen uusi käänne Malmin lentokentässä: lentäjät saivat lykkäystä hädölle, mutta ei niin paljon kuin toivoivat. < <https://yle.fi/a/3-11763242>>, haettu 3.5.2024