

# Markkinoiden rooli kaupunkikehityksessä

*Tuukka Saarimaa  
Kaupunkitaloustieteen apulaisprofessori  
Aalto-yliopisto ja Helsinki GSE*

# 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 jätkäsaaren 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 ja rakentaa liikaa
- Kenelläkään ei ole kannustinta jättää tonttia puistoksi jne.



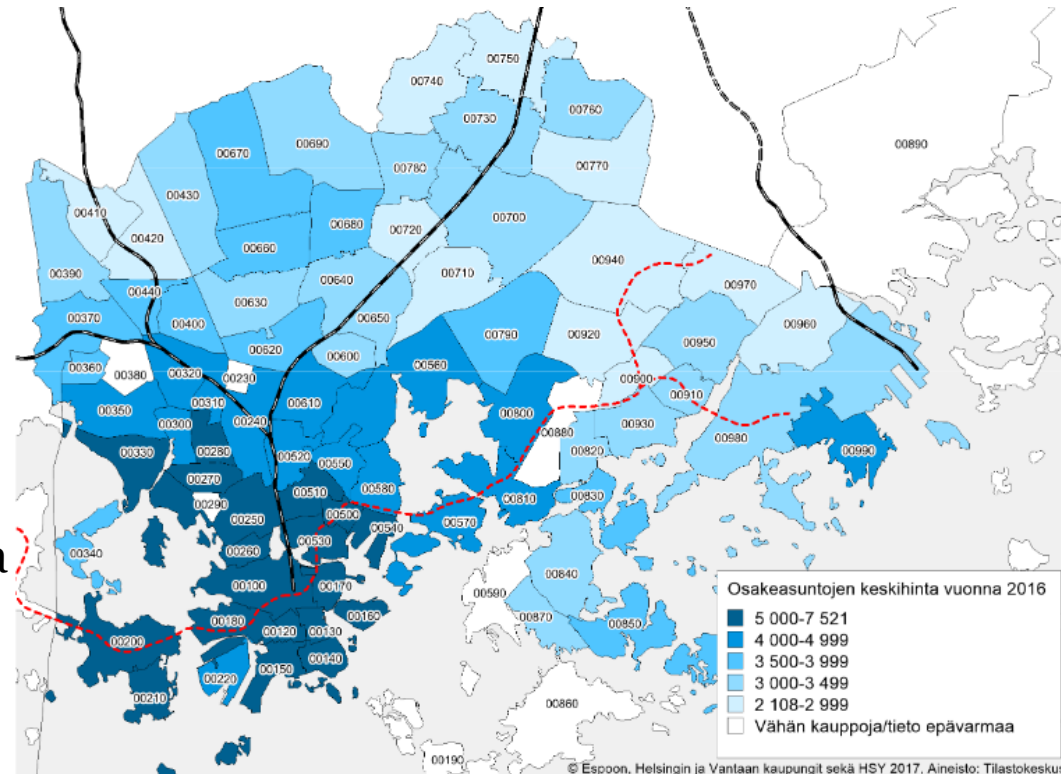
# **Kaupunkisuunnittelu pitää huolen, että liian halpaa ei synny**

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



# 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?



# 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