

## Vastine Pekka V. Virtaselle tonttimaan hinnanmuodostuksesta

Professori Pekka V. Virtanen on maapolitiikan auktoriteetteja maassamme, joten voi olla vain otettu hänen perustelluista kommenteistaan TEK-lehdessä 6/04. Tiettyjä painotuseroja haluaisin vielä tähdentää.

Otsikon vastaavuudesta artikkeliin olen samaa mieltä. Mietitytti itseänikin voino käyttää tonttipolitiikka-nimeä artikkelissa, jossa keskityn enemmänkin yleiseen markkinatalouden esittelyyn uskoen sen kiinnostavan useampaa lukijaa. Itse esitelmässä käsitteillä varsinkin Helsingin tonttipolitiikkaa, esimerkiksi miten täällä on hoidettu ns. päällekkäisten kiinteistöjen muodostaminen.

Johtuvatko asuntojen hinnat korkeasta maan hinnasta vai päinvastoin? Yleisten markkinatalouden lainalaisuuksien voi mielestäni katsoa vaikuttavan maan ja kiinteistöjen hinnanmuodostukseen. Maa on vain yksi tuotantoketjijä, kuten esimerkiksi pääoma tai työ. Lähtökohtaisesti kukaan ei kysy tuotantoketjijöitä niiden itsensä vuoksi, vaan koska niillä tuotetaan hyödykkeitä, joita kuluttajat kysyvät, esimerkiksi asuntoja.

Pekka V. Virtasen mainitsemat maan erityispiirteet vaikuttavat siihen että kyse on enemmän monopolitaloudesta. Sama koskee rakennettujakin kiinteistöjä, jopa jokaisella asunnon myyjällä voi nähdä olevan monopolivoimaa. Hintasäntely epäonnistuu aina ja yhteiskunnan tuki nostaa vain hintoja ja menen toisiin taskuihin kuin tarkoitettu. EU:n piirissäkin, on sitten kyse asumisen tai maatalouden tukemisesta, lähdetään nykyään siitä, että annetaan hintojen määräytyä hyvin toimivilla markkinoilla ja annetaan tuki kohdistamattomana suoraan niille, joiden katsotaan olevan tukemisen tarpeessa. Öljyn tuottaja-

hinnan noustessa esitetään meiläkin kärkeästi, että valtiovallan tulisi alentaa polttoaineverotusta. Onneksi valtiovarainministerimme ovat ymmärtäneet, että veron alennus menisi lyhentämättömänä öljyntuottajien kukkaraan. Asuntojen hinnat ovat juuri niin korkeat kuin niistä on halua ja kykyä maksaa. Kun kyse ei ole täydellisestä kilpailusta vaan monopolitaloudesta, tuotantokustannukset ovat hinnanmuodostuksessa toisarvoiset.

Se että pääkaupunkiseudulla tonttitarjonta ei ole sama kuin tonttivaranto maan panttaamisen takia, vaatii yhteiskunnalta ohjaavampaa kättä. Nähdäkseni kiinteistöverolla pyritäänkin teke-

mään tonttimaan hinnannousun odottelu vähemmän houkuttelevaksi. PVV:n mainitsema tonttireservi on uskomattoman iso ja rakennusurakoitsijat moittiessaan kaavoitusta hitaudesta haukkuvat väärää puuta – ehkä tarkoituksellisesti. Kyse on kartelloitumiseen verrattavasta asiasta. Yhteiskunnan tulee turvata kilpailun vapaus ja täydentää kilpailun puutetta julkisilla palveluilla. Jo **Adam Smith** totesi, että missä kaksi tai useampaa tuottajaa kohtaa, niin heti ollaan yrittämässä hinta- ja tuotantotasosta sopimista.

Markkinat on yksi tapa voimavarojen allokoimiseksi kansantaloudessa, kuluttajien toiveiden ja talouden voimavarojen kohden-

tamiseksi maksimaalisesti. Muitakin tapoja on, mutta ei yhtä tehokkaiksi osoittautuneita. Mitä demokraattisempi yhteiskunta, sitä paremmin markkinatalous toimii. Uudelle taloudelle tämä on erityisen tärkeää,

Maamarkkinat erityisluonteestaan johtuen ovat taas varsin konservatiiviset. Maa ei lisääny, maa on usein perittyä, joten sitä voi pitkään seisottaa tuottamattomana, maahan liittyy tavattomia tunnearvoja jne. Siksi on perusteita kyseenalaistaakin markkinatalouden toimivuutta tonttimaan hinnanmuodostuksessa.

Reijo Mälkiä

### Energiaa syksyyn

*Teknillisen korkeakoulun syksyn 2004 yleisölle avoin luentosarja Studia Generalia Technologica tarjoaa syksyllä tietoa energiasta. Luennot ovat torstaisin klo 18.15–20.00.*

*Yleisöluentosarja on avoin kaikille eikä ilmoittautumista tarvita.*

*Jos kuitenkin haluaa tehdä luentosarjaan liittyvän suorituksen, opiskelijoita pyydetään ilmoittautumaan sähköpostitse avoimeen yliopistoon [avoinyo@hut.fi](mailto:avoinyo@hut.fi) tai puhelimitse (09) 451 4485.*

**21.10. Fuusio – tulevaisuuden energiaratkaisuko?**  
*Professori Rainer Salomaa TKK ja johtava tutkija Seppo Karttunen VTT (Valtion teknillinen tutkimuskeskus)*

**11.11. Uudet energiateknologiat**  
*Professori Peter Lund TKK*

**18.11. Energia Suomessa**  
*Tutkimusjohtaja, professori Mikko Kara VTT*

**25.11. Metsäteollisuuden energiankäytön tehostaminen**  
*Tutkija TkL Leena Sivill, TKK*



TEKNILLINEN KORKEAKOULU  
Koulutuskeskus Dipoli

**Paikka: Dipoli, Otakaari 24, 02015 Espoo**  
**Bussit Helsingin keskustasta Kampin linja-autoasemalta: 102, 103, 102T, 194, 195 ja**  
**Tapiolan keskustasta: 2, 4, 4T, 10, 15, 194, 195, 505, 510, 550**