



Suomen suurilla kaupunkialueilla ja etenkin pääkaupunki-seudulla asutaan kansainvälisesti verrattuna ahtaasti ja kalliisti. Rajoittaako tonttimaan puute ja maan kalleus riittävää asuntotuotantoa? Jatkuuko tonttimaan puute myös tulevaisuudessa?

Asuntomarkkinoiden toimivuudesta ja ennen kaikkea riittävän asuntotuotannon vaatimista perusedellytyksistä on käyty vilkasta keskustelua julkisuudessa. Viime aikoina siinä on noussut esiin tärkeä asia, kohtuuhintaiseen raa-

kamaan saatavuus kuntien kaavoitusta varten. Suomi on yksi Euroopan harvimmista asutuista maista, joten maasta sinänsä täällä ei voi olla pulaa. Itse asiassa ylivoimaisesti suurimmassa osassa Suomen kuntia sekä raakamaata kaavoituksen



Haittaako tonttimaan puute

asuntomarkkinoiden toimintaa?

Seppo Laakso
Toimitusjohtaja, tutkija
Kaupunkitutkimus TA Oy

seppo.laakso@kaupunkitutkimusta.fi

tarpeisiin että valmiiksi kaavoitettu tonttimaata on riittävästi saatavilla. Rakennuskelpoisen maan saatavuutta koskeva ongelma on potentiaalisesti olemassa lähinnä pääkaupunkiseudulla ja muutamissa Helsingin seudun kehyskunnissa sekä muutamissa muissa suurissa kaupungeissa. Tästä syystä tässä

kirjoituksessa aihetta käsitellään lähinnä pääkaupunkiseudun näkökulmasta.

Pääkaupunkiseudulla asutaan edelleen ahtaasti verrattuna samalla taloudellisella kehitystasolla olevien Euroopan maiden suurkaupunkialueisiin. Väestön ikärakenteen muutos ja siihen liittyvä ikääntyvien osuuden kasvu heijastuu asuntomarkkinoille pienten asutokuntien osuuden kasvuna. Pääkaupunkiseudulla on vahvoja paineita kasvattaa asumisväljyyttä vielä pitkälle tulevaisuuteen, mikä osaltaan lisää kysyntää.

Helsingin seutu on kuulunut viimeisten 12 vuoden aikana Euroopan no-

peimmin kasvaviin metropoleihin, ja sen on arvioitu kasvavan tulevaisuudessaakin suurkaupunkien kärkijoukossa. Seudun kasvupotentiaalin hyödyntäminen edellyttää osaavan työvoiman saatavuutta. Riittävä asuntojen tarjonta ja asuntomarkkinoiden joustava toiminta ovat välttämätön edellytys muuttoliikkeelle ja sen kautta työvoiman tarjonnan kasvulle. Helsingin seudun työmarkkinat ovat täysin riippuvaiset jatkuvasta muuttovoitosta, sillä kantaväestön työvoiman tarjonta on kääntymässä laskuun. Tulevaisuudessa entistä suu-

rempi osuus tulomuuttajista on maahanmuuttajia.

Muuttoliikkeen edellytyksenä on se, että alueelle muuttavat pystyvät maksamaan asumiskustannuksensa työstä saatavalla palkalla. Seudun ja muiden alueiden välisen hinta- ja vuokratason kasvu nostaa samalla potentiaalisten muuttajien kynnykseksi tulla alueelle. Asumisen korkea hinta ja asuntotuotannon pullonkaulat uhkaavat Helsingin seudun yritysten työvoiman saantia ja koko seudun kasvumahdollisuuksia.

Tonttitarjonnan ja asuntotuotannon mekanismit

Koska asuinrakennukset ovat pitkäikäisiä, asuntojen tarjonta perustuu pääasiassa olemassa olevaan asuntokantaan. Uustuotannon määrä suhteessa koko asuntokantaan on viime vuosina ollut pääkaupunkiseudulla keskimäärin noin 1,5 % vuodessa. Näin ollen asuntotuotanto pystyy vasta melko pitkällä ajalla vaikuttamaan merkittävästi asuntojen tarjontaan. Pääkaupunkiseudulla on val-

Tonttien myymisellä rakennuttajille alle markkinahinnan ei niille saataisi muita halvempia asuntoja.

mistunut viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana keskimäärin noin 8 000 asuntoa ja laajemmalla alueella Helsingin seutukunnassa noin 10 000 asuntoa vuodessa.

Vuonna 2006 asuntotuotanto laski poikkeuksellisen alas, sillä pääkaupunkiseudulla valmistui vain noin 6 000 asuntoa. Tätä alemmas tuotanto on vajonnut ainoastaan 1990-luvun laman jälkimainingeissa vuonna 1996. Keskeinen tekijä asuntotuotannon vähenemisessä on se, että Helsingissä ja muualla pääkaupunkiseudulla monet suuret asuntotuotantoalueet on saatu rakennettua täysin tai lähes valmiiksi. Ilman suuria rakentamis-

aluekokonaisuuksia tuotantoa on vaikea saada nostettua merkittävästi parin viime vuoden tasoa korkeammalle. Tämän lisäksi korkotason nousu on hillinnyt kysyntää.

Kaavoitus rakentamisen edellytyksenä

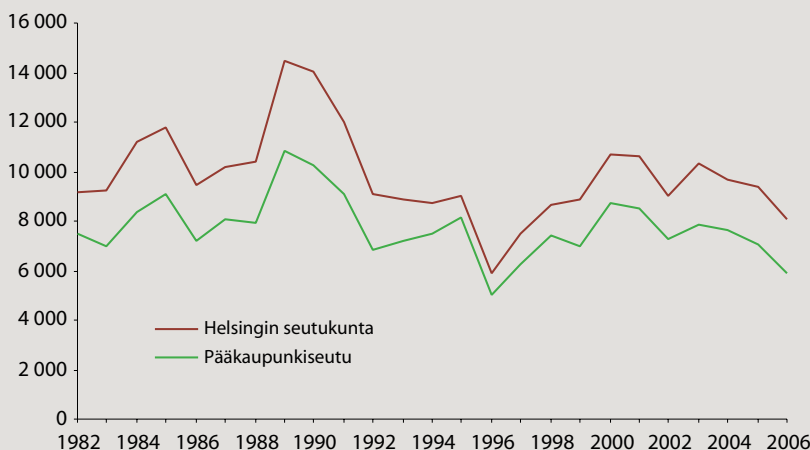
Asuntotuotannon pitäminen jatkuvasti kysynnän edellyttämällä tasolla edellyttää riittävää maa- ja tonttivarantoa sekä toimivaa kaavoitusprosessia, jonka tuloksena tarpeeksi suuri määrä uusia tontteja jalostuu rakennuskelpoiseksi. Kuntien rooli on keskeinen tonttitarjonnan kannalta, sillä yleis- ja asemakaavoitus ovat kuntien monopoli. Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jonka tarkoituksena on ohjata kunnan maankäyttöä ja sovittaa yhteen eri toimintoja. Asemakaavoja laaditaan kunnan yksityiskohtaista rakentamista ja kehittämistä varten. Taajama-alueilla rakentaminen edellyttää voimassa olevaa asemakaavaa. Siinä osoitetaan alueet eri tarkoituksiin ja määritellään yksityiskohtaisesti tonttijaot, tonttien käyttötarkoitukset ja rakennusoikeudet.

Maan arvonnousu kaavoitusprosessissa

Kaavoitusprosessissa jalostetaan maata metsätalouskäytössä olevaa raaka- maata tai toisessa käytössä aiemmin ollutta maata (esim. vanhoja satama-alueita) rakennuskelpoiksi tonteiksi. Tämä prosessi vaikuttaa ratkaisevasti myös maan markkinahintaan. Tätä on havainnollistettu seuraavassa kuviossa.

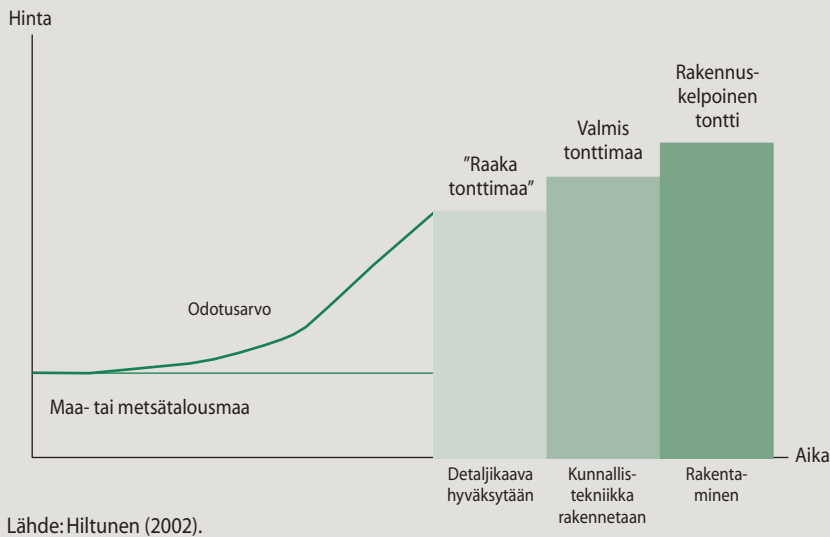
Jos maa- tai metsätalouskäytössä oleva maa sijaitsee alueella, jossa maan potentiaalinen markkina-arvo vaihtoehtoisessa käytössä rakennettuna tonttina nousee korkeammaksi kuin maan alku-

Kuvio 1. Asuntotuotanto (valmistuneet asunnot) Helsingin seutukunnassa ja pääkaupunkiseudulla 1982–2006.



Lähde: Tilastokeskus.

Kuvio 2. Tontin markkinahinnan kehittyminen kaavoitus- ja rakennusprosessissa.



Lähde: Hiltunen (2002).

Viime vuonna pääkaupunkiseudun asuntorakentaminen jäi poikkeuksellisen alhaiseksi.

sineen. Sillä, paljonko rakennuttaja on aikanaan maksanut tontista vuosia tai vuosikymmeniä aikaisemmin, ei ole välitöntä yhteyttä nykyiseen markkinahintaan.

Rakennettavien uusien asuntojen hinta määräytyy vapailla markkinoilla kysynnän perusteella. Suunnitteluvaiheessa rakennuttaja arvioi mm. vanhojen asuntojen hintatason, hintojen muutosodotusten sekä rakennettavan talon ja asunnon sijainnin, ominaisuuksien ja laadun perusteella asuntojen odotettavissa olevaa hintatasoa. Kun odotettavissa olevasta myyntihinnasta vähennetään suunnittelu- ja rakentamiskustannukset sekä rakennuttajan vähimmäisvoittovaatimus, saadaan enimmäishinta, jonka rakennuttaja on valmis maksamaan kyseisen sijainnin raakamaasta tai valmiista tontista. Jos maanomistajien hintaodotukset ja rakennuttajien hintamahdollisuudet eivät kohtaa, rakentaminen ei toteudu, vaan kyseinen maa-alue tai tontti jää odottamaan tulevaisuuteen. Jos tällainen tilanne maamarkkinoilla yleistyy, se voi johtaa pulaan rakennuskelpoisesta maasta, vaikka maata olisi yllin kyllin olemassa.

Jos suuri osa maasta on yksityisessä omistuksessa ja odotukset maan hinnan kohoamisesta tulevaisuudessa ovat suuret, maanomistajat voivat "pantata" maata eivätkä tuo sitä aktiiviseen tarjontaan. Maanomistajan pitkän ajan tuoton kannalta odottaminen voi olla optimaali-

peräisessä käytössä, maalle syntyy odotusarvoa. Sitä voi syntyä sen vuoksi, että läheinen kaupunkialue kasvaa ja maatalousalueita tulee rakennetun alueen vaikutuspiiriin. Taustalla voi olla se, että maa-alueen läheisyyteen suunnitellaan uusi liikenneväylä, esimerkiksi metro tai junarata tai ajoneuvoväylä, joka parantaa alueen liikenteellistä saavutettavuutta.

Sitä mukaa, kun kasvaa todennäköisyys sille, että alue tulee kaavoituksen piiriin, myös maan markkinahinnan odotusarvo nousee ja lähestyy vähitellen tonttimaan hintaa. Alueen osoittaminen yleiskaavassa rakennettavaksi alueeksi käytännössä vahvistaa sen, että alue tullaan myös asemakaavoittamaan. Lopulta asemakaavoitus vahvistaa laillisesti maa-alueen rakennuskelpoisuuden ja raakamaa muuttuu valmiiksi tonttimaaksi. Viimeisenä vaiheena on, että asemakaavan synnyttämän velvoitteen mukaisesti kunta toteuttaa alueelle kunnallistekniikan, jonka jälkeen maa-alueesta tulee myös teknisesti rakennuskelpoinen tontti. Tämän jälkeen myös maa-alueen markkinahinta määräytyy valmiin

rakennuskelpoisen tontin markkinahinnan mukaisesti.

Maan hinnan ja asuntojen hinnan suhde

Julkisuudessa on keskusteltu siitä, onko raakamaan tai tyhjiin tonttien korkea hinta syynä pääkaupunkiseudun asuntojen korkealle hintatasolle. Taustalla lieenee ajatus, että jos tontit saataisiin luovutettua niiden rakennuttajille nykyistä markkinahintatasoa alemmalla hinnalla, myös rakennettavien uusien asuntojen hintataso alenisi. Valitettavasti ei ole mitään takeita siitä, että näin kävisi. Kaupunkitaloustieteen teorioiden ja tutkimustulosten (mm. Laakso ja Loikkanen 2004) perusteella asuntojen hintojen vaihtelu kaupunkialueella perustuu ennen kaikkea maan hinnan vaihteluihin sijainnin mukaan. Vanhojen asuntojen osalta maan arvoa ja asunnon rakennusteknistä arvoa ei kuitenkaan pystytä erottamaan toisistaan, vaan asunnot myydään yhtenä kokonaisuutena sijaintineen ja rakenteellisine ominaisuuksineen.

nen valinta, sillä maa ei kulu eikä sillä ole viimeistä käyttöpäivää. Jos kunnat ovat passiivisia eivätkä edistä pontevasti riittävää maan tarjontaa, maata ei näissä oloissa tule riittävästi tarjolle, mikä pitkällä ajalla johtaa asuntojen hintatason kohoamiseen.

Jos rakennuttaja saa tontin halvemmalla kuin mitä se on valmis maksamaan, tämä ei vapailla markkinoilla suinkaan johda siihen, että valmistuvat asunnot myytäisiin halvemmalla. Sen sijaan rakennuttaja saa suuremman voiton ja vastaavasti kunta vähemmän rahaa, jota se voisi käyttää mm. alueen kunnallistekniikan ja palveluiden rakentamiseen. Esimerkiksi soveltuu Helsingin Eiranrannan alue, jossa kaupunki myi tontit rakennuttajille tarjouskilpailun perusteella ennätykselliseen hintaan ja jossa myös asunnot ovat huippukalliita. Jos kaupunki olisi luovuttanut tontit rakennuttajille kalliin sijasta halvalla, rakennuttajat olisivat myyneet asunnot yhtä huippukalliilla kuin nytkin, mutta olisivat saaneet sen lisäksi maan arvonnousun itselleen ja sen myötä ennätykselliset voitot. Vastaavasti kaupunki olisi saanut vähemmän rahaa käytettäväksi kunnallistekniikan ja muun perusrakenteen rakentamiseen sekä palvelujen tuottamiseen.

Kunnan maapolitiikka rakennusmaan tarjonnan taustalla

Kaavoituksen ohella kunnat osallistuvat maankäyttöratkaisuihin maapolitiikalla eli omistamalla, hankkimalla ja luovuttamalla maata. Maapolitiikalla on erilaisia tavoitteita ja kunnat poikkeavat huomattavasti toisistaan siinä suhteessa, kuinka aktiivisesti ne hoitavat maapolitiikkaansa. Suomessa kunnalla on velvollisuus lunastaa katualueiksi ja muiksi yleisiksi alueiksi kaavoitetut maa-alueet. Sen lisäksi

Kunnilla on erittäin tehokkaita keinoja tonttipolitiikan toteuttamiseen.

monet kunnat hankkivat, omistavat ja luovuttavat myös rakennusmaata.

Kaupunkitaloustieteen näkökulmasta ei välttämättä ole mielekästä, että kunnat osallistuvat laajasti rakennusmaan hankintaan ja hallintaan (ks. Laakso ja Loikkanen 2004, luku 17). Jos maa olisi homogeenista ja sen kysynnässä ja tarjonnassa vallitsisi täydellinen kilpailu, toisin sanoen sekä maan tarjonta että sen kysyntä olisi hajautunutta ja millään yksittäisellä toimijalla ei olisi mahdollisuutta vaikuttaa maan hintaan, niin rakennusmaata tulisi tarjolle rakentamiskysynnän edellyttämä määrä vallitsevalla markkinahinnalla.

Täydellisen kilpailun olosuhteet ovat kuitenkin äärimmäisen harvinaisia maamarkkinoilla. Maanomistus on yleensä keskittynyttä, ja usein mahdollisia maan ostajiaakin on vain vähän. Nämä piirteet vielä korostuvat yksittäisillä alueilla. Maa ei ole homogeenista, vaan maa-alueet ovat eriytyneitä sijainnin ja muiden ominaisuuksien suhteen. Näin ollen tietyn mahdollisen rakentamisalueen suuret maanomistajat ovat usein lähes monopoliasemassa mahdollisissa maakaupoissa.

Muilla aloilla määrävän markkina-aseman hyväksikäyttöön voidaan puuttua kilpailulainsäädännöllä. Sitä ei kuitenkaan sellaisenaan voida soveltaa maanomistukseen. Maan tarjonnan ja joissain tapauksissa myös kysynnän epätäydellinen kilpailu on yksi keskeinen motiivi sille, että kunta hankkii, omistaa

ja luovuttaa maata rakentamista varten. Tällä tavalla voidaan estää maan monopolihintoittelu, joka aiheuttaisi lisäkustannuksia rakentamiselle.

Suomessa kunta vastaa alueellisen kunnallistekniikan ja muun perusrakenteen sekä paikallisten julkisten palveluiden rakentamisesta ja ylläpidosta. Toinen argumentti kuntien aktiivisen maapolitiikan puolesta on kuntien intressi toteuttaa nämä investoinnit taloudellisesti ja tästä syystä turvata järkevän yhdyskuntarakenteen muodostuminen. Kunnan kannattaa yleensä pyrkiä siihen, että riittävän suuria aluekokonaisuuksia rakennetaan kerralla, jotta perusrakenteen toteuttamisessa voidaan saavuttaa mittakaavaetuja.

Kenelle maan arvonnousu kuuluu?

Kaupunkimaan arvonnoususta koituvan hyödyn kohdentuminen ja jakautuminen on tärkeä yhteiskunnallinen kysymys. Maan arvonnousun leikkaaminen yhteiskunnalle on myös keskeinen motiivi kunnan aktiiviselle maapolitiikalle. Suomessa lainsäädäntö ei takaa sitä, että arvonnousu automaattisesti päätyisi kunnalle. Kaupunkialueen kasvun, paikallisten investointien – erityisesti liikenneväylien – ja eri maankäyttömuotojen kysynnän muutosten seurauksena myös raakamaan markkinahinta nousee kuvion 2 osoittamalla tavalla.

Kysymys siitä, kenelle arvonnousu kuuluu, on kiistanalainen. Arvonnousu ei useimmissa tapauksissa aiheudu pelkästään kaavoituksesta, vaan kaavoitus luo edellytykset arvonnousun realisoimiselle. Varsinaisesti arvonnousun taustalla on sellaisia tekijöitä kuin kaupunkialueen kasvu, uuden liikenneväylän rakentaminen tai esimerkiksi kasvavien toimialojen suuri tilakysyntä. Viime aikoina on käyty keskustelua kuntien mahdolli-



Seppo Laakson mielestä on hyvin realistista odottaa, että riittämätön tonttitarjonta asuntotuotannon pullonkaulana on lähivuosina poistumassa oleva ongelma Helsingin seudulla.

Jos kunta myy asuntontontteja liian halvalla, niin se menettää rahaa ja pönkittää rakennuttajien voittoja.

pimusmenettelyllä lähtien siitä, että maanomistajat ovat maankäytön kehittämisessä kaupunkien yhteistyökumppaneita, vaikka niillä onkin omia taloudellisia intressejä. Sopimusmenettelyssä kunnan neuvotteluasemaa vahvistaa huomattavasti se, että lainsäädäntö mahdollistaa tehokkaan lunastusmenettelyn, jos sopimusneuvottelut eivät johda tulokseen.

Onko tonttimaasta pulaa Helsingin seudulla?

Pääkaupunkiseudun kaupungeissa on YTV:n tekemien arvioiden mukaan rakennettavissa olevaa kerrosalaa noin 6 miljoonaa kerrosneliötä (kem2), joka vastaa noin 60 000 asunnon rakentamismahdollisuutta. Pääkaupunkiseudulla on viimeisen 10 vuoden aikana rakennettu keskimäärin noin 7 000 asuntoa vuodessa, joten teoriassa tämänsuuruinen tonttivaranto vastaa noin 8,5 vuoden rakentamistarvetta pääkaupunkiseudulla. Seudun kaupungit ovat kaavoittaneet vuosittain suunnilleen saman verran kuin varantoa on käytetty rakentamiseen.

Näiden lukujen valossa pääkaupunkiseudun tonttitarjonta on kohtuullisen hyvin tasapainossa. Kuitenkin tonttivarannon rakenne ja sijainti ovat sellaiset, että laskennallinen varanto ei ole täysi-

suudesta saada hankittua niiden kehittämisen kannalta keskeisiä maa-alueita omistukseensa kohtuullisella raakamaan hinnalla. Erityisesti Helsingin seudulla ovat olleet esillä valtion ja kuntien väliset maakaupat ja niiden hinta sekä kauppoihin ja liittyvät kitkat.

Ottamatta kantaa yksittäisten maakauppojen hintoihin voidaan todeta, et-

tä nykyinen lainsäädäntö takaa kunnille erittäin vahvat välineet maan hankintaan ja kunkin kunnan maapoliittisten periaatteiden toteuttamiseen. Kysymys on lähinnä kuntien aktiivisuudesta ja tahdosta käyttää tarjolla olevia välineitä. Pääkaupunkiseudun kaupungit ovat ensisijaisesti hankkineet raakamaata kaavoitusta ja rakentamista varten so-

määräisesti hyödynnettävissä. Karkeasti laskien suunnilleen kolmannes (2 milj. kem²) tonttivarannosta on tyhjiä kerrostalotontteja, joille toteutussuunnitelmat ovat pääosin olemassa ja joista valtaosa tulee rakentamisen piiriin lähivuosina.

Toinen kolmannes (2 milj. kem²) varannosta on tyhjiä pientalotontteja, joiden sijainti ja omistusrakenne ovat selvästi hajanaisemmat kuin kerrostalotonteilla. Osa on kuntien tai rakennuttaja/rakennusyritysten hallussa ja tulossa jollakin aikataululla toteutukseen. Tyhjiä pientalotontteja on myös runsaasti yksityisessä omistuksessa, ja osa näistä on odottamassa hintojen nousua aktiivisen tarjonnan ulkopuolella.

Viimeinen kolmannes (2 milj. kem²) rakennettavissa olevasta tonttivarannosta on vajaasti rakennettuja pientalotontteja, joille on mahdollista rakentaa lisää joko samalle tontille tai jakamalla tontti. Tämä osa on lähes kokonaan tavallisten pientalonomistajien hallussa. Monilla suuren tontin omistajalla ei ole mitään tarvetta tai aikomusta rakentaa lisää tai jakaa tonttia, joten tästä tonttivarannon osasta tulee vain pieni osuus vuosittain aktiiviseen tarjontaan.

Käytännössä nykyinen rakennettavissa oleva tonttivaranto on pääkaupunkiseudulla varsin hajanainen ja siitä on merkittävä osa aktiivisen tarjonnan ulkopuolella. Se ei sellaisenaan mahdollista pääkaupunkiseudun asuntotuotannon nostamista noin 8 000–10 000 asunnon vuositasolle, jota nykyisentasoinen väestönkasvu ja asumisväljyyden kohoaminen edellyttäisivät.

Tilanne on lähivuosina muuttumassa radikaalisti. Maankäytön suunnittelu on hidas ja raskas prosessi, jossa ei ole mahdollista saada suuria alueita nopeasti kaavoitettua ja toteutettua. Vuosia sitten kaupunkien yleiskaavoissa päätettyjen suurten maankäyttölinjausten sekä merkittävien liikenne- ja palvelus-

hedelmät alkavat kuitenkin vähitellen kypsyä. Pääkaupunkiseudulla on käynnistymässä suuria rakentamiskohteita, jotka lisäävät rakentamiskelpoisen asuntotonttimaan tarjontaa merkittävästi:

- Helsingin satama-alueet (Länsisataman ja Kalasataman alueet), Kruunuvuorenranta, Pasila

- Espoon Suurpelto ja Histan alue

- Vantaan Marja-Vantaa-alue.

Lisäksi Helsingin seudun kehyskunnissa on tulossa kaavoitettavaksi suuria yhtenäisiä aluekokonaisuuksia mm. Kirkkonummella, Tuusulassa, Järvenpäässä ja Sipoossa. Lisäksi kaikissa kehyskunnissa on ylipäätään paljon rakennuskelpoista maata tarjolla nykyisissä taajamissa ja niiden lähellä ja myös tarjontaa maaseudun hajarakentamiskohteista.

Näiden uusien rakentamisalueiden ansiosta rakennettavissa olevan tonttimaan tarjonta tulee suurella todennäköisyydellä vähitellen vuodesta 2008 alkaen kasvamaan täysin uudelle tasolle nykyiseen verrattuna. Tämän seurauksena on hyvin realistista odottaa, että riittämätön tonttitarjonta asuntotuotannon pullonkaulana on lähivuosina poistumassa oleva ongelma Helsingin seudulla. Ongelmat asuntomarkkinoilta tuskin kuitenkaan tulevat kokonaan katoamaan. Tulevina vuosina joudutaan pohtimaan mm:

- Riittääkö maksukykyinen kysyntä niin suurelle tonttitarjonnalle kuin nyt on näköpiirissä?

- Pystyvätkö kunnat tuottamaan palvelut kaikille uusille asuinalueille?

- Riittävätkö rakennusalan tuotantoressurit, kuten työvoima, merkittävään asuntotuotannon kasvattamiseen?

- Kiinnostaako Helsingin seutu ulkomaisia rakennusalan toimijoita?

- Tuleeko keskittynyt kotimainen rakennussektori rajoittamaan tuotantoa hintatason pitämiseksi riittävän korkealla?

Loppupäätelmiä

Riittämätön asuntojen tarjonta sekä suureksi kasvanut asuntojen hintaero pääkaupunkiseudun ja muiden alueiden välillä uhkaa muodostua pullonkaulaksi Helsingin seudun työmarkkinoiden toiminnalle ja alueen talouden kasvulle. Suurimpana ongelmana ei kuitenkaan ole raakamaan hinta tai se, että kunnat eivät saisi nykyisen lainsäädännön tarjoamalla välineillä hankittua maata kuntien omistukseen tai tehtyä sopimuksia yksityisen maan kaavoittamiseksi. Pullonkaulana pääkaupunkiseudulla on vuosien ajan ollut suurten rakentamisalueiden maankäytön kehittämisen riippuvuus niiden edellytyksinä olevista liikenne- ja palvelus- ja niiden toteuttamisesta (mm. Vuosaaren satama, kehärata, Espoon metro).

Lähivuosina monet suuret rakentamisalueet tulevat kuitenkin toteutuksen piiriin, minkä ansiosta asuntotuotannon edellytykset todennäköisesti paranevat oleellisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavoitusprosessin monimutkaisuus, raskaus ja hitaus ovat muodostaneet osaltaan merkittävän rajoitteen riittävälle tonttitarjonnalle. Asukkaiden ja muiden osallisten valitus- ja vaikutusmahdollisuudet kaavoituksessa on demokraattisessa yhteiskunnassa taattava, mutta siitä huolimatta kaavoitusprosessin raskauteen ja hitauteen tulisi puuttua lainsäädäntöä kehittämällä. ■

KIRJALLISUUS

Hiltunen, A. (2003), Rakentamattomien pientalokiinteistöjen hinnanmuodostuksesta. Analyysi asuin- ja pientalokiinteistöjen kauppahinnoista eräillä Suomen seutukunta-alueilla. Teknillinen korkeakoulu, Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisu- ja A 33.

Laakso, S. & Loikkanen, H.A. (2004), Kaupunkitalous. Johdatus kaupungistumiseen, kaupunkien maankäyttöön sekä yritysten ja kotitalouksien sijoittumiseen, Helsinki: Gaudeamus.