

# Missä on kaupunkitalous-kirjan ”amerikkalainen” näkökulma?

Seppo Laakso ja Heikki A. Loikkanen

Anne Haila arvioi *Tieteessä tapahtuu* -lehdessä 7/2004 kirjaamme *Kaupunkitalous. Johdatus kaupungistumiseen, kaupunkien maankäyttöön sekä yritysten ja kotitalouksien sijoittumiseen* (Gaudeamus 2004) tavalla, joka antaa aihetta kommentteihin.

Käsiimme on toistaiseksi osunut puolisen tusinaa *Kaupunkitalous*-kirjan arviointia, joissa kukin kirjoittaja arvioi teosta omasta näkökulmastaan. Niihin, kuten yleensäkin kirja-arvosteluihin, kirjan kirjoittajien ei ole tarpeen kommentteja lähettellä. Anne Hailan monessa suhteessa ansiokkaan arvionkin voisi jättää silleen, ellei siinä esiintyisi argumentaatiota, jollaisesta tiedeyhteisössä soisi päästävän eroon. Kommentoimme arviointia kuluttajansuojan nimissä: lukijoilla on oikeus tietää mistä on kysymys.

Haila viittaa arvostelussa useaan otteeseen kirjan ahtaaseen taloustieteelliseen näkökulmaan sekä amerikkalaisuuteen, mm: ”Ehkä häiritsevintä teoksessa onkin sen suppea amerikkalainen ja taloudellisen tehokkuuden näkökulma”.

Kirjamme näkökulman taloustieteellisyys on itsestään selvää, koska se oli kirjan alkuperäinen tarkoituskin. Toisaalta jokainen alaa hiemankin tunteva näkee heti, että kaupunkitaloustieteen teorian osalta kirjassa esitetään vain yksinkertaisimpia perusideoita ja niihin liittyvää – pääosin suomalaista – empiiristä aineistoa.

Valitus ”amerikkalaisuudesta” esiintyy useamman kerran kertomatta sanallakaan lukijoille mikä substantiaalinen ongelma siihen liittyy. Sävyistä päätellen se on jotain hyvin negatiivista tai ainakin epäilyttävää. Asian läpinäkyvyyttä heikentää, että kirjassamme on esillä useiden maiden tutkijoita, vaikka me emme heidän kansallisuuksiaan tai kotimaitaan ole luetelleet puhumattakaan siitä, että se olisi teorioiden tai empiiristen analyysien hyväksynnän tai syrjimisestä kriteeri.

Vaikka Haila ei sitä kirjoituksessaan itse kerro, aiemman perusteella tiedämme, että hänen ”amerikkalaisuus-aversionsa” liittyy ainakin kaupunkitaloustieteen maankäytön ja hinnanmuodostuksen perusmalleihin, joista kaupunki-

taloustieteen (*urban economics*) katsotaan omana osa-alueenaan yleensä alkaneen. Perusmallien tekijät (puhutaan Alonso-Muth-Mills malleista, jatkossa AMM) ovat Yhdysvalloista. Kirjassamme esitellään ko. mallien perusideoita sekä niiden oppihistoriallisen aseman että relevanssin vuoksi. Toisaalta ne ovat olleet lähtökohtana lukemattomille perusmallien varianteille ja laajennuksille, joiden parissa on työskennellyt tutkijoita useista maista ympäri maailmaa.

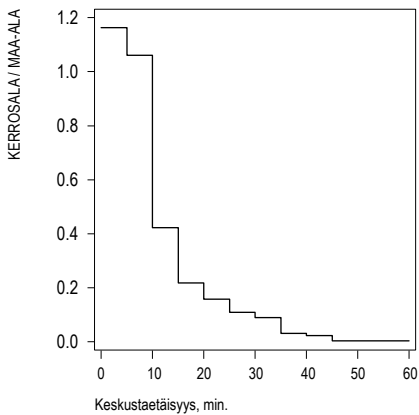
Yksinkertaisimman yksikeskustaisen perusmallin laajennukset tuottavat maankäytöltään ja hintarakenteiltaan erilaisia ratkaisuja, esimerkiksi pää- ja alakeskukset kattavat monen keskuksen mallit. Erilaisten ratkaisujen määrä kasvaa, kun analyysiin liitetään julkisen sektorin maankäyttöä (kaavoitus eri muodoissaan) ja hinnanmuodostusta koskevia rajoituksia, veroja, tukia yms tekijöitä.

Vuosien saatossa yksinkertaisimman perusmallien ideoita monitieteisille yleisöille esitellessämme Haila on ollut muutaman kerran paikalla ja esittänyt, että ne eivät päde missään kaupungissa maailmassa. Arviossaan hän ei sano mitään niiden sisällöstä ja empiirisestä relevanssista tutkimustiedon valossa, vaan tuomitsee ”amerikkalaisina”.

\*

Lukijalle on paikallaan selittää mikä on yksinkertaisimman yksikeskustaisen kaupunkimallin ydin ja miten sen perusennusteet toteutuvat Helsingin seudun aineistolla. Näin lukija voi itse päätellä sen ”amerikkalaisuuden” ongelmaa ja mallin empiiristä relevanssia.

AMM-mallien perusidea on liittää sijaintitekiä kuluttajan valintateoriaan ja yrityksen teoriaan. Yksinkertaisin teoreettinen malli saadaan olettamalla yritysten sijaitsevan kaupungin keskustassa ja tarkastelemalla asuinkiinteistöjen hinnanmuodostusta ja asuntokysyntää keskustaetäisyyden (tai vastaavan matka-ajan) funktiona. Kotitalouksien yhden tai useamman jäsenen oletetaan käyvän töissä keskustan työpaikoissa, josta syntyy matkakustannuksia. Matkakustannusten olemassa olosta seuraa, että kotitalouksien halukkuus maksaa asuin-



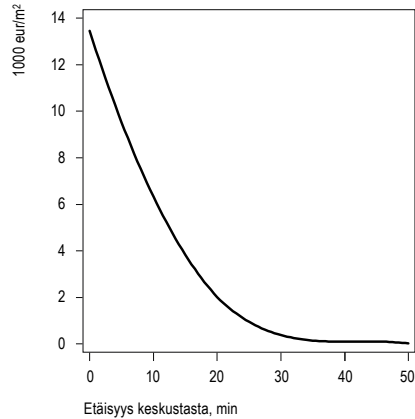
Kuva 1. Laskelma maan markkinahinnasta (1000 euroa/m<sup>2</sup>) pääkaupunkiseudulla keskustaetäisyyden mukaan vuoden 2000 hintatasossa

kiinteistöistä laskee keskustaetäisyyden kasvaessa. Tästä ja kilpailusta maamarkkinoilla seuraa, että myös maan ja asuntojen markkinahinta (mitä todella maksetaan) laskee keskustaetäisyyden kasvaessa. Kun näin käy, lähempänä keskustaa pyritään ekonomisoimaan asuntopalvelujen tuotannossa panosten käyttöä niin, että lähempänä keskustaa (kallis maa) rakennetaan tehokkaammin kuin kauempana (halpa maa). Näin rakennustehokkuuskin laskee keskustaetäisyyden kasvaessa.

Jos yrityksetkin kilpailevat maankäytöstä eivätkä sijaitse ympyräkaupungin keskipisteessä, myös niiden halukkuus maksaa maasta ja toimitilakiinteistöistä laskee keskustaetäisyyden kasvaessa, mikäli ne ovat riittävän keskusta-orientoituneita. Tällöin kuljetuskustannuksilla keskustaan on suurempi merkitys. Mallin perustulos säilyy kvalitatiivisesti samana: hinnat ja rakennustehokkuus laskevat keskustaetäisyyden kasvaessa.

Se, että kotitaloudet ja yritykset pitävät korkeampia kuljetuskustannuksia itsensä kannalta pahempana kuin matalia kustannuksia on jokseenkin järjeenkäypä oletus. Pelkästään siitä ja liikkumisen välttämättömyydestä eri sijainteihin seuraan maan ja kiinteistöjen alueellisesti eriytynyt hintarakenne. Tässä on vaikea nähdä mitään "amerikkalaista".

Sitä vastoin perusmallin oletukset työpaikkojen sijainnista eivät ole yhtä yleisiä, vaan ne riippuvat mm. toimialarakenteista, kuljetusmuodoista ja -kustannuksista, joissa on tapahtunut muutoksia yli ajan ja ne vaihtelevat myös maittain. Myös kaavoituksella ja julkisten



Kuva 2. Rakennettu kerrosala suhteessa maa-alaan keskustaetäisyyden mukaan Helsingissä ja Espoossa 1994

palvelujen sijoittamisella sekä erilaisilla ympäristövaikutuksilla on vaikutusta sekä yritysten että kotitalouksien sijoittumispäätöksiin sekä maan ja kiinteistöjen hinnanmuodostukseen.

Näiden tekijöiden vaikutuksia on perusmallin varianteissa ja laajennuksissa käsitelty monipuolisesti. Todellisuus on siis markkina-prosessien ja julkisen sektorin toimien yhteisvaikutuksen tulosta ja voi olla erilainen maasta toiseen. Jos yhdessä ei sallita pilvenpiirtäjiä keskustassa ja toisessa sallitaan, tämä vaikuttaa lopputulokseen, mutta molempia voi analysoida saman perusmallin kehikossa.

\*

Kaupunkialueiden maankäyttöä ja hinnanmuodostusta on tutkittu paljon eri kaupunkialueiden aineistoilla, mukaan lukien maan hinnan ja rakennustehokkuuden riippuvuutta keskustaetäisyydestä. Otamme tässä esille vain tuloksia jotka koskevat pääkaupunkiseutua Suomessa, joka on Euroopassa ja jossa Hailakin asuu.

Oheiset kuviot osoittavat, että vahvasti yksinkertaistettujenkin maankäyttömallien perustulokset pätevät varsin hyvin nimenomaan täällä, vaikka kyseessä ei ole ympyräkaupunki ja kunnilla on kaavoitusmonopoli: maan hinta nousee eksponentiaalisesti keskustaa lähestyttäessä (matka-aika lyhenee) ja sama pätee myös rakennustehokkuuteen keskeisintä ydinkeskustaa lukuun ottamatta. Asuntojen hintojen osalta viittaamme kirjamme kuvioon 19.7, jonka mukaan aivan keskustaa lukuun ottamatta asuntojen laatuvaikioitu hinta sekin laskee matka-ajan kasvaessa.

Kirjoituksen loppuosassa Haila piikkitlee kaupunkitaloustieteilijöitä Lindy Edwardsia lainaten: "vaikka taloustieteilijät pyrkivät samaistumaan luonnontieteilijöihin pikemminkin kuin hölynpöly-yhteiskuntatieteilijöihin, talouden tutkijat kohtaavat samat ongelmat kuin yhteiskuntatieteilijät. Tämä koskee myös kaupunkitaloustieteilijöitä...". Tästä voimme vain todeta, että olemme yhteiskuntatieteilijöitä, emmekä samaista itseämme luonnontieteilijöihin.

Vuosikausia empiiristä tutkimusta tehneinä yhteiskuntatieteellisen tutkimuksen ongelmat ovat tulleet meille hyvin tutuiksi, ja näitä ongelmia olemme käsitelleet monesta näkökulmasta myös *Kaupunkitalous*-kirjassa. Ongelmistaan huolimatta kaupunkitaloustieteen lähestymistapoja ja teoreettisia malleja voidaan soveltaa

mm. eurooppalaisten ja suomalaisten kaupunkien analyysiin. Näin tehdään nykyisin yliopistoissa ympäri maailmaa. Teoreettisten mallien ja niiden empiiristen testien avulla voidaan ymmärtää ilmiöitä, joilla on keskeinen merkitys kaupunkien suunnittelun, rakentamisen ja palvelujen tuottamisen kannalta.

Vaikka kriittisyys on sinänsä terveellistä, ainoana työskentelyvälineenä se ei johda mihinkään. "Amerikkalaisuus"-argumentilla rastsastaminen tiedeyhteisössä ei tietysti ole edes kovin terveellistä.

*Kirjoittajista Seppo Laakso on tutkija ja Heikki A. Loikkanen kaupunkitaloustieteen professori Helsingin yliopistossa.*