

Miten ymmärtää taloutta, maankäyttöä ja rakentamista?

Christer Bengs

Talusteoriat tuskin muuttavat maailmaa, mutta takapeilistä katsottuna ne kyllä lisäävät ymmärrystä. Historian eri vaiheissa talusteoriat ovat sijoittaneet arvonmuodostuksen hyvin eri yhteyksiin. Uusklassisen taloustieteen mukaan koko ajatus taloudellisesta arvonmuodostuksesta häipyä yksilön subjektiivisen hyödyn edessä. Arvon mittariksi jää vain hinta. Beirut on esimerkki kaupungista, jossa viimeisen 30 vuoden aikana on sovellettu viimeisimpiä talousoppeja ja uutta kaupunkirakentamisen ideologiaa. Tuloksena on raunioitunut kaupunki, talous ja yhteiskunta. Kun kaavoitus- ja rakennuslainsäädäntöä uusitaan, ehkä kannattaisi yrittää nähdä historiallisten muutosten päälinjat, eikä kompastua julkisuuden kaunopuheisiin?

Missä arvo syntyy?

Laajaa huomiota herättäneessä kirjassaan Mariana Mazzucato (2019) selvittää, miten arvoa tuotetaan eri talousoppien mukaan. Hän erittelee arvon käsitettä merkantilismiin, fysiokratian sekä klassisen ja uusklassisen taloustieteen mukaan. Nyt vallalla oleva markkinafundamentalismi on muodostunut siinä määrin kaanoniksi, että käsitys arvonmuodostuksen suhteellisuudesta on täysin hämärtyneet eivätkä nuoren polven taloustieteilijät Mazzucaton mukaan edes tunne eri arvooppien tulkintoja.

Merkantilismi oli vallitseva talousoppi Euroopassa 1500–1700-luvuilla. Siinä korostettiin valtiovallan toimia ulkomaan kaupan ohjaamisessa positiivisen vaihtotaseen saavuttamiseksi. Aikakauden alussa Amerikoiden arvometallien ja muiden kaukomaisten rikkauksien ryöstäminen oli keskiössä. Arvoa tuottavina pidettiin ennen kaikkea jalometalleja ja siten kauppiaita, mutta myös maanviljelijöitä ja käsityöläisiä. William Petty (1623–1687) ja Gregory King (1648–1712) esittivät eri ammattikuntien arvoa tuottavasta toiminnasta hieman eri näkemyksiä. Petty liitti herrat, papit, virkamiehet ja juristit arvoa tuottamattomiin. King sijoitti ne tuottavien joukkoon. Merimiehet ja sotilaat olivat Pettyn mielestä tuottavia, Kingin mielestä eivät.

Fysiokratia oli voimissaan 1700-luvulla ja viittasi maatalouteen sekä muihin maata hyödyntäviin taloussektoreihin (metsätalous, louhintana) ainoana tuotavana toimintana. Ulkopuolelle jäivät siis kotitaloudet, teollisuus, palvelut ja julkinen hallinto. Keskeinen hahmo teorian kehittämisessä oli Francois Quesnay (1694–1774), jonka kokonaisvaltainen ote ennakoiki kansantaloustieteen syntyä. Fysiokratian oppi tarjosi tietysti maanomistajille poliittisen aseensa kauppiaita vastaan. Nykyajan ympäristökriiseistä huolimatta fysiokraattien opit eivät tunnu kiinnostavan ympäristöliikkeitä tai mediaa.

Klassisen taloustieteen synty liittyi teollistumiseen ja oli voimissaan 1800-luvulla. Siinä kytkettiin arvonmuodostus työhön, ja työn tuottama arvo määräytyi ajassa mitattavasta työpanoksesta. Adam Smith (1723–1790) piti primäärisektoria (maaperään sidotut toiminnot) ja sekundäärisektoria (teollisuus) arvoa tuottavina. Tuottamattomia olivat tertiäärisektori (palvelut) sekä kotitaloudet ja julkinen hallinto. Talous tuotti Smithin mielestä kolmenlaista tuloa: palkkaa työllisille, voittoa yrittäjille ja korkoa tai vuokraa varallisuuden haltijoille. Korko tai vuokra ei ollut tuottavaa, koska varakkaat luokat yrittivät aina monopoliasemansa turvin nostaa tulonsa maksimiin. Smith laajensi maan monopolistisen hallinnan koskemaan kaikenlaisia monopoleja ja väitti, että ”vapaat markkinat” tarkoittavat monopoleista vapaita markkinoita. Työarvorteorian mukaan kullalla ei ollut arvoa sinänsä, kuten merkantilistit väittivät, vaan sen arvo määräytyi sen tuottamiseen käytetyn työpanoksen mukaan.

Toinen klassisen taloustieteen pioneereista, David Ricardo (1792–1823), kiinnitti vuorostaan huomiota myös työllä tuotetun lisäarvon vaikutukseen tulojakoon. Pääomien ja talouskasvun lisäämiseksi tuli tavoitella maksimaalista voittoa. Siihen aikaan suurimman osan maasta omisti aristokratia, joka vuokrasi maata viljeltäväksi tai muuhun käyttöön. Ricardo piti maavuokraa yrittäjien voittojen kuppaaamisena, mikä tapahtui maanomistajien monopoliaseman turvin. Maavuokran perustaso määräytyi huonoimmin tuottavien maiden mukaan, ja parempien maiden omistajat keräsivät ylimääräistä vuokraa maaomaisuutensa suuremman tuottavuuden turvin. Nousevat maavuokrat vaikuttivat maataloustuotteiden hintojen nousuun, mikä vuorostaan vaikutti muun muassa maavuokran nousuun. Lopuksi koko varallisuuden lisäys koitui Ricardon mukaan maanomistajien hyödyksi. Logiikka kuvanee yleisellä tasolla monopolistisen talouden kirousta: patenteihin perustuvaa ylihinnoiteltua tuotantoa, ylihinnittelua infrastruktuurin hallinnan turvin tai finanssisektorin tapaa tuhota tuottavaa toimintaa nopean rahastuksen toivossa. Keskeisin kysymys Ricardolle oli, miten tuottavan sektorin voitot jakaantuvat: tuottavaan toimintaan tai tuottamattomaan tulojakoon, kuten vuokriin ja korkoihin.

Karl Marx (1818–1883) seurasi Mazzucaton mukaan klassikoiden työarvorteoriaa ja tarkensi sitä huomattavasti. Marxin suurin ansio oli arvorteorian irrottaminen ammattikuntaluokittelusta ja sen liittäminen kapitalismin uusiutumiseen. Marx jäsenteli talouden pääsektorit tuotantoon, kierrätykseen sekä korkoa ja vuokria tuottaviin etuisuuksiin. Ricardoon nojaten Marx osoitti, että vuokra perustuu arvonmuodostuksen uudelleenjakoon. Vuokra sinällään ei tuota mitään. Se on valtasuhteisiin perustuva tulonsiirto, jonka seurauksena lisäarvoa tuottavien yrittäjien voitot pienenevät. Marxin mukaan kapitalismissa

arvoa tuottamattomat sektorit olivat kotitaloudet ja julkinen hallinto, koska niistä ei kerry sijoitettavaa pääomaa.

Edellä listatut talousteoriat perustuvat käsitykseen arvon tuottamisen objektiivisesta pohjasta. Tämä korvautui 1800- ja 1900-luvulla subjektivismiin perustuvalla marginaaliteorialla. Arvo liitettiin nyt hyötyyn (*utility*) ja etuihin (*self-interest*), kuten Stanley Jevons (1835–1882) asian ilmaisi. Lisäksi ajateltiin, että nämä arvon määritelmät voitaisiin liittää eksaktien (luonnon)tieteiden joukkoon matematiikkaa hyödyntäen, kuten mm. Léon Walras (1834–1910) esitti. Carl Menger (1840–1921) korosti, että tuotteen arvo määräytyy sen hyödyn mukaan, eikä siihen sisältyvän työn perusteella. Argumentti oli tietysti vahva kannanotto tilanteessa, jotta työväenluokka organisoitui ja vaati osansa tuottamastaan lisäarvosta. Edellä mainitut teoreetikot edistivät käsityksiä, jotka myöhemmin tulivat tutuiksi marginaalisen hyödyn teoriana. Sen mukaan kokonaisyödyn muutos määräytyy jokaisen kulutetun lisätuotteen myötä: tarjonnan kasvaessa suhteellinen hyöty pienenee. Hinta on toisin sanoen kääntäen verrannollinen tarjontaan ja täydellisen kilpailun oloissa syntyy tasapaino tarjonnan ja ostovoimaisen kysynnän välillä.

Korostaessaan hyötyä onnellisuuden mittarina vallalla oleva filosofinen utilitarismi tietysti tuki marginaaliteoriaa. Kulutuksessa hyöty määräytyy kuluttajien mieltymysten (*preference*) perusteella, mutta sama koskee myös tuotantoa ja tuottajia. Marginaalinen tuottavuus merkitsee tuotteen arvon jatkuvaa alenemista tuotantomäärän lisääntyessä, kunnes tuottaminen käy kannattamattomaksi. Koko järjestelmä on tasapainossa (*equilibrium*) tilanteessa, jossa yksi lisätuote ei enää ole hintansa väärtti, kuten Alfred Marshall (1842–1924) opetti. Malli muistuttaa Newtonin painovoimateoriaa taivaankappaleiden liikkeen selittämiseksi. Jos talouden lait ovat luonnonvoimien tapaisia, niihin voi vain sopeutua, ei muuttua. Kaikessa yksinkertaisuudessaan arvo määräytyy siis hinnan perusteella. Edellä sanottu kuitenkin edellyttää, että kaikki osallistujat toimivat rationaalisesti sekä pystyvät tai haluavat arvioida hyötyjään ja etujaan. Lisäksi marginaalihuödyn olemassaolo edellyttää vapaata kilpailua, siis markkinoita ilman monopoleja. Silti marginaaliteorian kannattajien mukaan mikä tahansa hinta on oikea, jos kauppa syntyy. Perinteelliselle, objektiivisiin kriteereihin perustuville arvoteorioille ei jää tilaa.

Käsityksiin arvonmuodostuksesta hyötyteorialla oli mullistava vaikutus. Teorian mukaan ei ole enää mielekäästä tehdä eroa tuottavan ja tuottamattoman työn välillä. Ainoat tuottamattomat sektorit liittyvät tulonsiirtoihin, kuten yritystukiin tai toimeentuloapuun. Talouden tasapainotilassa jokainen saa ansioittensa mukaan. Työläisiä siis ei riistetä sen kummemmin kuin ketään muutakaan. Työttömyys on työttömän oma valinta tilanteessa, jossa hän

valitsee työttömyyden työllisyyden sijasta ja näin maksimoi omaa hyötyään. Vuokrat ja korot eivät perustu ”ansiottomaan” arvonnousuun, koska sellaista ei ole. Luokkayhteiskunta korvautuu yksilöillä.

Markkinafundamentalismien mukaan vapaat markkinat kohdentavat parhaiten rajallisia resursseja. Edellytetään kuitenkin kaikenkattavat markkinat, joissa kaikki tavarat ja palvelut vaihtuvat julkisesti tunnetuin hinnoin. Lisäksi kaikkien tuottajien ja kuluttajien tulee toimia kilpailuhenkisesti, kansantalouden tasapainon (*Pareto-equilibrium*) saavuttamiseksi. Muussa tapauksessa markkinat epäonnistuvat (*market failure*).

Tiukuudessaan nämä kriteerit ovat vielä toteutumatta. Esimerkiksi toimivien maamarkkinoiden ja vapaan kilpailun saavuttaminen edellyttäisi nähdäkseni maamme koko maapohjan kansallistamista. Nykyisen maanomistuksen turvin koko maapohjahan muodostuu paikallisista monopoleista. Mutta sellainen ”reformi” tietysti synnyttäisi ajan mittaan luultavasti entistä keskittyneempiä alueellisia monopoleja. Historiasta toki löytyy oikeudenmukaisuuteen ja tasa-arvoon perustuvia maankäyttöratkaisuja kuten keskiaikainen vuoroviljely tai yhteismaiden (*commons*) käyttö. Tuskinpa ne kiinnostavat markkinafundamentalisteja, pikemminkin päinvastoin. Yksityistäminenhän ne aikanaan tuhosi! Maanomistus luo aina monopoleja, jotka myös markkinafundamentalistien mielestä ovat parhaimpia sijoituskohteita. Miten voi kapitalismissa luoda monopolivapaita markkinoita, kun pääoman parhaimmat sijoituskohteet perustuvat monopoleihin?

Beirutin rakentuminen - uusliberalistinen unelma?

Mielessäni on yksi maa, jossa uusliberaalista politiikkaa on johdonmukaisesti harjoitettu 30 vuoden ajan, luultavasti siitä yksinkertaisesta syystä, että se on ollut mahdollista. Siksi Libanonin kokemukset ovat tärkeitä. Maan pääkaupunki Beirut tarjoaa myös esimerkin lähes täydellisestä uusliberalistisesta kaupunkirakentamisen järjestelmästä, jonka seurauksena kiinteän omaisuuden ja rakentamisen julkinen kontrolli on eliminoitu.

Libanon

Libanon on kovia kokenut maa. Väestöltään noin Suomen kokoinen ja pinta-alaltaan pieni maa on vastaanottanut suuria määriä pakolaisia: ensimmäisen maailmansodan jälkeen venäläisiä, armenialaisia ja kurdeja, toisen maailmansodan jälkeen pakolaisia Palestiinasta ja myöhemmin Jordaniasta sekä syyrialaisia, irakilaisia ja egyptiläisiä 1950-luvulla. Vuosina 1975–90 maassa riehui sisällissota, joka oli osa koko Lähi-idän uudelleenjakoa. Iskuvoimana länsivaltiot käyttivät erityisesti Israelia ja Saudi-Arabiaa. Molemmat valtiot

ovat kolonialismin ja erityisesti brittiläisen imperialismien luomuksia, ja siten niiden rooli Libanonin survomisessa oli ennalta annettu. Jo Syyrian sodan alkuvaiheessa 10 vuotta sitten 1,5 miljoonaa pakolaista etsi Libanonista turvaa, eikä lukumäärä ole pienentynyt.

Talvella vuonna 2014 kiinnitin Beirutissa huomiota joihinkin oudolta vaikuttaviin seikkoihin. Maa oli ollut ilman hallitusta pitkän aikaa. Kysyinkin eräältä eläkkeellä olevalta taloustieteen professorilta, miten maa pysyy koossa ilman keskushallintoa. Kyllä maata johdetaan, hän vastasi. Mutta maallahan ei ole edes hallitusta, tivasin. Kyllä, mutta suurimpien pankkien johtajat kokoontuvat viikoittain, oli vastaus! Ilmeisesti yhteiskunnan ydin siis toimii. Lähi-idässä on kiivaasti sodittu niin kauan kuin öljyä on pumpattu. Jatkuvien sotien oloissa asekauppa ja kaikenlainen laiton kauppa, kuten huumekauppa ja antiikkiesineiden laiton louhinta, salakuljetus ja myynti, rehottavat. Raha on pakko pestä pankkien avulla. Vain pikkutekijät voivat perustaa käteiseen.

Ihmettelin myös Beirutin säätiöpohjaisten instituutioiden paljoutta. Yksityisiä yliopistojakin oli kaupungissa huomattavasti enemmän kuin maassamme yliopistoja, korkeakouluja ja ammattikorkeakouluja yhteensä. Ollessani Beirutissa kuulin, että kaupungin arvovaltaisain säätiöpohjainen yliopisto oli saanut yli 30 miljoonan dollarin lahjoituksen. Raharikkaat sielläkään tuskin jakelevat rahaa ilman hyötytarkoitusta. Jos yliopiston pankkitilille tallennetaan 30 miljoonaa ja pankki antaa lahjoittajalle lainaa suhteessa 1/9, niin lahjoituksen vastineeksi lahjoittaja saisi 270 miljoonan dollarin lainan. 30 miljoonaa likaista rahaa vaihtuu 270 miljoonaan puhdasta rahaa, jonka voi halutessaan investoida laillisiin hankkeisiin tai siirtää muualle. Onko säätiöpohjaisten yliopistojen paljous selitettävissä rahanpesulla, kyselin edellä mainitulta professorilta. Siihen en saanut vastausta. Kenties tällä esimerkillä on relevanssia, kun ihmettelimme maamme elinkeinoelämän ja poliittisen eliitin hinkua säätiöitä korkeinta opetusta ja korostaa elinkeinoelämän lahjoitustoiminnan tärkeyttä.

Libanonin erityispiirteiden ymmärtämiseksi on syytä ruotia poliittista järjestelmää hieman tarkemmin. Järjestelmää on kutsuttu lahkolaisuudeksi (engl. *sectarianism*). Sisällissota käytiin, ainakin muodollisesti, eri uskontoja tunnustavien väestöryhmien kesken. Sodan loputtua vuonna 1990 päädyttiin siihen, että oli turvattava kaikille keskeisille ryhmittymille (yht. 18) vaikutusvaltaa (*Taif Agreement*). Tärkeimmät ryhmittymät olivat maroniittikristityt, sunnit, shiitit, kreikkalaisortodoksit ja druusit. Luotiin kiintiöjärjestelmä, jonka turvin jaettiin poliittiset ja hallinnolliset virat. Ajatuksena oli välttää tilannetta, jossa tietyt ryhmät ottaisivat ylivallan. (Bassel et al.)

Käytännössä entiset sotapäälliköt ja taloudellinen eliitti käyttivät asemaansa lahonjohtajina julkisten instituutioiden valloittamiseen. Asemaa julkishal-

linnossa on käytetty myös välttämättömän teknisen infrastruktuurin (sähkö, kaasu, telekommunikaatio, terveydenhuolto, tiestö, lentokentät) yksityistämiseen ja ulkoistamiseen oman lahkon jäsenille ja asiakkaille, mikä vuorostaan on turvannut johtajien pysymisen vallassa. Verotuksen alentaminen ja siitä johtuva valtiontulosten pieneneminen ovat rajoittaneet julkisten instituutioiden omaehtoista toimintaa ja kutistaneet julkisen sektorin kokoa. Tällä hetkellä puolet kansasta elää köyhyysrajan alapuolella. Harjoitetun politiikan käytännön seurauksena väestön eriarvoisuus ja alueellinen epätasapaino ovat jääneet vähälle huomiolle. Lahkojen identiteetti on syrjäyttänyt yhteisen, kansalaisuuteen perustuvan identiteetin. Vuonna 2020 Libanon oli kansainvälisessä vertailussa (*Corruption Perception Index CPI*) maailman korruptoituneimpia. (The Conversation)

Lahkolaisen politiikkansa seurauksena Libanonia on luonnehdittu todelliseksi *uusliberalistiseksi* maaksi. Oman maamme eliitti myötäilee samoja teemoja: julkisen sektorin kuristamista verotusta lieventämällä, välttämättömien palveluiden ja infrastruktuurin yksityistämistä sekä julkisen hallinnon toimien ulkoistamista. Mutta yhtäläisyyden eivät lopu tähän. Meidän edustuksellisen demokratian järjestelmämme noudattaa lahkouskollisuuden kaavaa: vanhat puolueet ovat keskenään kiintiöittäneet julkisen hallinnon virat. Suomen politiikan uudet tulokkaat arvostelevat säännönmukaisesti poliittisia kiintiöitä, kunnes he itse pääsevät osingolle. Puoluepolitiikan lahkolaisuus tuntuu vahvistuvan identiteettipolitiikan voimistumisen myötä.

Demokratian synnyinmaassa, antiikin Kreikassa, valittiin kansanvallan toteuttamiseksi julkiset viranhaltijat arvalla. Ajateltiin, että vaalijärjestelmä synnyttää puolueita ja sitä myöten poliittista eliittiä, joka keskuudessaan vehkeilee kansaa vastaan. Vasta Ranskan (kauppiaiden) suuren vallankumouksen myötä vaaliin perustuva edustuksellinen demokratia yleistyi Euroopassa, ja sitä myötä kaupallinen eliitti. (Manin 1997)

Unelmien toteuttaminen

Rafiq Hariri (1944–2005) toimi Libanonin pääministerinä 1992–1998 ja 2000–2005, kunnes hänet ja 22 muuta ihmistä surmasi itsemurhapommittaja. Murha on vielä selvittämättä. Siitä on syytetty mm. Syyriaa ja Hizbollahia, joka vuorostaan syyttää Israelia, joka vuorostaan syyttää Irania. Haririn vasemmistolainen kriitikko ja Beirutin kaupungin historian kirjoittanut Samir Kassir (1960–2005) surmattiin yhtä lailla autopommilla samana vuonna. Tämäkin murha on selvittämättä.

Hariri rikastui 1960- ja 70-luvuilla Saudi-Arabian kuningashuoneen palatsien rakentajana, sai poikkeuksellisella tavalla Saudi-Arabian kansallisuuden

vuonna 1978 ja toimi kuninkaan lähettiläänä eri kansainvälisissä tehtävissä. 1980-luvun alussa hän palasi miljardööriin Libanoniin ja oli keskeisessä roolissa neuvottelemassa rauhansopimusta vuonna 1990. Sodan suuri rahoittaja oli Saudi-Arabia, joka lopulta halusi päättää Libanonin sisällissodan. Hariri kunnostautui Libanonissa suurten lahjoitusten jakajana yleishyödyllisiin hankkeisiin, ja päästyään poliittiseen valtaan hän käynnisti kunniahimoisen talousohjelman. Maailmanpankki kiitteli häntä valtavasta velanotosta, jonka tarkoituksena oli käynnistää maan jälleenrakentamisen. Maan velka asukasta kohti oli silloin maailman suurin.

Hariri perusti pääosakkaana rakennus- ja kiinteistöyhtiön Solideren Beirutin keskustan jälleenrakentamiseksi ja houkutteli kansainvälisiä sijoittajia veronkiertoa mahdollistamalla. Haririn ensimmäisen pääministerivuoden jälkeen bruttokansantuote (GDP) nousi 6 prosenttia, mutta hänen kautensa lopussa se oli jo miinuksella. Maan velka oli sinä aikana (1992–98) noussut 2 miljardista 18 miljardiin Yhdysvaltojen dollariin.

Hariria on syytetty korruptiojärjestelmän laajentamisesta. Pääministerikauden alussa hänen varallisuutensa arvoksi arvioitiin miljardi dollaria, ja omaisuus oli kasvanut 16 miljardiin hänen kuolemaansa mennessä. Myös hänen hallituskumppaninsa ja maan muu eliitti hyötyivät suuresti harjoituksesta avokäteisyydestä ja lahkolaisesta politiikasta.

Rafiq Haririn poika Saad Hariri (1970-) perusti puolueen nimeltä Tulevaisuuden Liike (*Future Movement*), toimi pääministerinä vuosina 2009–2011 ja 2016–2020. Haririn puolue on nimeltään ihmeellisen samankaltainen kuin kotikutoinen Liike Nyt. Vuonna 2020 Libanonin punta menetti 90 prosenttia arvostaan taluskriisin ja muiden katastrofien seurauksena.

Solidere

Libanonin pääkaupunki Beirut on kaksi kertaa ikuista Roomaa vanhempi ja vie meidät kaupungistumisen alkulähteille. Vanhinta perintöä on osittain säilynyt maan alla myllerryksistä ja tuhoista huolimatta. Foinikialaisten, kreikkalaisten ja roomalaisten jäänteet ovat kaupungin keskustassa vielä nähtävissä. (Beirut Central District) Arabialainen kaupunkiperintö joutui Ranskan mandaatin aikana tuhon omaksi, kuten aikanaan keskiaikainen Pariisi 1800-luvulla. Suuren esikuvansa mukaan Beirutia kutsuttiin Lähi-idän Pariisiksi: kaupungin symbolinen keskus on edelleen *Place de l'Étoile*. Itsenäistymisen myötä toisen maailmansodan jälkeen kaupunki saavutti aseman arabimaailman kosmopoliittisena keskuksena ja se kutsuttiin idän Sveitsiksi. (Kassir, 2011)

Tulevaisuuden kaupunkirakentamista ajatellen Solidere on mitä mielenkiintoisin esimerkki. Yhtiö perustettiin Beirutin keskustan (*Beirut Central*

District) suunnittelemista ja jälleenrakentamista varten vuonna 1994. Sitä on hehkutettu esimerkkinä julkisen ja yksityisen kumppanuusprojektista (*public-private partnership*), mutta listautui pörssiin yksityisenä yrityksenä. Suurin osakkeenomistaja oli pääministeri Hariri. Toiminnan takarajaksi määriteltiin vuosi 2020, mitä on sittemmin pidennetty vuoteen 2029. Yrityksen erikoisasemaa kuvaa sen valta (*eminent domain*) pakkolunastaa hallitsemansa Beirutin keskustan kiinteää omaisuutta. Näin on myös tapahtunut. Alueen vanhat kiinteistöt on pakkolunastettu alihintaan: keskimäärin hinnat ovat vastanneet vain 15 prosenttia niiden käyvästä arvosta. Omaisuuden siirrosta Soliderelle koituvan nettoarvon on arvioitu olleen kahdeksan miljardia Yhdysvaltojen dollaria. (The Conversation)

Solideren toiminnan seurauksena osa vanhaa Beirutin keskustaa on korjattu ja kunnostettu, mutta merkittävä osa on purettu. Ajan mittaan tuhojen vastustaminen kiihtyi niin kovaksi, että yhtiön oli pakko löysentää tahtiaan. Hariri joutui kieltämään poliittiset mielenilmaisut jo vuonna 1994. Armeija ja muu väkivaltakoneisto ottivat keskustan haltuunsa. Pakkolunastusoikeuden lisäksi Solidere vastaa edelleen itse alueen suunnittelun ja rakennusoikeuksien määrittelystä. Sen valta ulottuu merenrantaan saakka ja sen hallussa on suuria satama- ja joutoalueita sekä tulevaa täyttömaata. Yritys kaavoittaa aluettaan haluamallaan tavalla ja myy sekä rakennusoikeutta että rakennettuja kohteita. Tarkkailijaa tai laadunvarmistajaa ei ole, paitsi mahdollisesti maan hallitus, jonka ministerit kaiketi aina ovat Solideren eli maan suurimman listatun yrityksen osakkaita.

On selvää, että pakkolunastus, yksityistetty kaavoitus ja historiallisen ympäristön tuho ovat synnyttäneet runsaasti vastarintaa myös rakentamisen ammattilaisten piirissä. Joitakin kriitikkoja on värvätty mukaan Solideren palkkalistoille – laihoihin tuloksiin. Lisäksi alue näyttää eriytyneen ympäristöstä ja sitä on kutsuttu Nykyisyyden Saareksi (*Island of Modernity*), joka on huonosti integroitu ympäröivään infrastruktuuriin. Yhtiö tuotti osakkaalleen vuosina 1995–2015 yli miljardin dollarin arvosta osinkoa. Vuoden 2020 elokuun valtavasta räjähdystuhosta huolimatta (200 kuollutta, tuhansia haavoittuneita, arviolta 300 000 kodittomiksi jääneitä) Solidere on säilyttänyt vakavaraisuutensa ja likviditeettinsä, koska Libanonin punnan massiivisen arvonnpuudotuksen takia sen osakkeet nauttivat edelleen luottamista.

KUVA 1 Beirutin satama räjähdysten jäljiltä

KUVA 2 Beirutin tyhjillään olevat keinottelukohdeet



Jo talvella 2014 suuri osa keskustan rakennuksista oli tyhjiä kuoria ilman ihmisiä ja toimintaa. Rantabulevardia reunustivat nelikymmenkerrokset pilvenpiirtäjät, joiden ikkunat ammottivat iltaisin pimeyttä. Suuri osa keskustaa oli sijoitusmielessä hankittua, vajaakäytössä tai täysin kuollutta. Ilmiön näkee nykyisin monessa paikassa, esimerkiksi Lontoossa. Rakennetaan ja ylläpidetään kaupunkien arvokkainta osaa – vailla käyttötarkoitusta. Arvokkaimmista alueista on tullut eräänlaista vanhan ajan kultakantaa, johon pesty raha tuntuu kerääntyvän.

Jälkipohdinta

Lukiessani hiljattain Helsingin Sanomien taloutta käsittelevän pääkirjoituksen en totisesti ymmärtänyt siitä mitään. (HS 8.10.2021) Syy voi tietysti löytyä omista puutteistani, mutta kenties pääkirjoituksen tarkoituksena ei olekaan tulla ymmärretyksi? Kuten kaikki ammattikuntatieto, taloustieteen uskottavuus edellyttää tietoa, jonka ei kuulu olla kaikkien ulottuvissa. Lääkäreille, juristeille, papeille ja arkkitehdeille tämä on tuttua. Aamu-TV:n talousviisaat näyttävät erimerkkiä.

Kaikki, jolla on hintaa, tuottaa nykyisen talousideologian mukaan arvoa. Kuten muuallakin, Suomen laki kieltää myymästä olematonta eli toteutumattomia lupauksia. Nimensä ilmiölle on antanut Charles Ponzi (1882–1949), joka 1900-luvun alussa menestyksellisesti huijasi USA:n kansalaisia katteettomilla tuottolupauksillaan. *Ponzi scheme* on muodostunut ilmiötä kuvaavaksi käsitteeksi. Suurin huijari kaikista oli tähän mennessä Bernard Madoff (1938–2021), joka rikostutkinnan mukaan oli huijannut asiakkailtaan astronomiset 65 miljardia dollaria! Hänen huijauksensa perustui varainhoitajana annettuun vakaaseen tuottolupaukseen (12 prosenttia per vuosi), mikä toteutui siten, että Madoff ei investoinut asiakkaiden rahoja juuri lainkaan, vaan käytti uusien asiakkaiden rahat vanhempien asiakkaiden ”tuottojen” maksamiseen. Toiminta päättyi vuoden 2008 talouskriisiin, koska uusien asiakkaiden virta tyrehtyi ja vilppi paljastui. (Kashtainy, 2012)

Bernard Madoffin yritys kehitti myös innovatiivisia ohjelmia New Yorkin pörssin hyödyntämiseksi, mistä myöhemmin syntyi kaikkien tuntema NASDAQ-pörssi. Madoff toimi joitakin vuosia sen puheenjohtajana. Hän siis ei ollut mikään B-luokan pörssihai, vaan Ison Omenan arvostetuimpia finanssimiehiä, kuten Libanonin Hariri omassa maassaan.

Hiersin silmiäni, kun näin talousuutisen siitä, että ns. SPAC-yhtiö (*Special Purpose Acquisition Company*) voi nyt listautua Helsingin ja muiden pohjoismaiden pörssiin, koska näitä pörssejä hallinnoivan NASDAQin hiljattainen sääntömuutos mahdollistaa tämän. (HS, 29.9.2021) Pääomasijoittaja nimeltään

Lifeline Ventures on tuomassa perustamansa yrityksen Lifeline Ventures spec 1 pörssiin. Tämä ”SPAC-kuoriyritys” tavoittelee listautumisannillaan sadan miljoonan euron pääoman keräämistä sijoittajilta jonkin startup-yrityksen oston, ja rahoitusyhtiön pääoma käytetään hankitun yhtiön arvon kasvatamiseksi. Sijoittajilla ei kuitenkaan ole sijoittaessaan tietoaakaan ostettavasta yrityksestä. Mielestäni tämä, jos mikä, muistuttaa Ponzi schemeä: ostettavasta hyödystä kukaan ei tiedä mitään, mutta tuottolupaukset ovat huikeita ja taustalla hämmöttävät maamme rikkaimpien sukujen investointirahastot. Suomeksi sanottuna ostetaan sika säkissä. Kansainvälisessä vertailussa Lifeline Venturesin rahastojen tuotot ovat kuulemma alan kärkeä: sen kolme ensimmäistä rahastoa ovat ”tällä hetkellä” tekemässä ”4,3 kertaisen tuoton”. Taidamme elää ajassa, jossa *Pareto-equilibrium* on kaukana ja kasinotalous käy jatkuvassa kasvojenkohotusleikkauksessa.

Meno huolestuttaa minua, samalla kun kahta taloustieteen professoria huolestuttavat EU:n talouskurisäännöt, jotka heidän mukaansa ovat ”likimain tuulesta temmattuja”. (HS, 30.9.2021) Velanotto ei mukamas ole ongelma niin kauan, kun korko on pienempi kuin talouden kasvuvauhti, mutta kiristynyt rahapolitiikka johtaisi valtion kasvaviin rahoituskustannuksiin. Tämä onkin mielestäni koko jutun ydin, koska taantumavaiheessa pääoma rokottaa viime kädessä veronmaksajia keräämällä lainakorkoja, jotka siinä suhdannevaihteessa eivät ole ahmittavissa muualta. Rikkaalla Japanilla on pitkään ollut suurimpia valtionvelkoja, mutta oman maan varakkaimmille, jotka siten ovat selviytyneet maan taantumista ja rakennemuutoksista. Samalla varakkaiden velkojien ote poliittisesta järjestelmästä pitää jatkossakin.

Globaali velka kaksinkertaistuu nykyisin joka seitsemäs vuosi. Samalla varallisuuden voimakas keskittyminen jatkuu. (Bengs, 2020) Ekspontiaalisesti kasvava lainanotto siis toimii vaarallisuuden keskittymisen vipuna. Medioissa esiintyessään maamme talousviisaat harvoin tekevät edes eroa tulo- ja varallisuuskehityksen välillä. Ne ovat kuitenkin kaksi eri asiaa, ja varallisuus hallitsee maailmaa. Varallisuuden keskittyminen kertoo yhteiskunnan valtarakenteiden muutoksista paljon enemmän kuin tulonjaossa tapahtuvat muutokset. Se kuvaa siirtymistä vuokratalouteen. Korot ja vuokrat keräävät ne, jotka hallitsevat pääomia ja kiinteää omaisuutta. Omistamattomille annetaan taas kerran katteeton lupaus, nimittäin vuokratalouden vaivattomuudesta ja sen järkevyydestä taistelussamme ilmastonmuutosta vastaan.

Eräs ajankohtainen ilmentymä tästä on vuokralla asumisen hehku. Berliinissä tiettävästi enemmistö puoltaa yksityisessä omistuksessa olevien asuntojen pakkolunastusta ja muuttamista vuokra-asunnoiksi. (HS, 3.10.2021) Maamme vasemmisto on pitkään kantanut huolta ”kohtuuhintaisten” vuokra-asuntojen

tuottamisesta. Ruotsin demarit perustivat koko asuntopolitiikkansa ”yleishyödyllisen” vuokra-asumisen tukemiseen. Siellä tämä politiikka on johtanut kaupunkitilan ennennäkemättömään segregatioon ja vuokralähiöiden laajamittaisiin ongelmiin.

Kun tutkin sekä Suomen että Ruotsin asumiskustannusten nousua pitkällä aikavälillä, havaitsin, että asuntojen yleisen hintatason nousuun on vaikuttanut ennen kaikkea yleishyödyllisten asuntovuokrien muita hallintakategorioita (omistus- ja osuuskunta-asunnot) voimakkaampi nousu. ”Kohtuuhintainen vuokra-asuminen” on siis pitkässä perspektiivissä nostanut yleistä hintatasoa – vähävaraisten kiusaksi ja yksityissektorin iloksi. Säädely vuokra ei ole hillinnyt vuokrien nousua, koska se automaatin tavoin nousee aina, myös matalasuhdanteiden aikana, kun yleinen hinnannousu tasaantuu tai laskee. (Bengs, 1989; 2015) Vuokraushan tarkoittaa, että joku kerää vuokraa ja samalla hyötyy kiinteän omaisuuden arvonnoususta. Siksi omistusasuminen on kaikissa Euroopan maissa tilastojen perusteella edullisin asumismuoto. ”Kohtuuhintaista” asumista kyllä on, mutta harvoin vuokralla asumisena.

Asuntopolitiikkaa voisi kuvata eräänlaisena laissamme kiellettyä pyramidipelinä. Pyramidin huippu houkuttelee lupauksillaan alempia kerroksia mukaan taloudelliseen toimintaan, jonka tarkoituksena on rikastuttaa ylintä joukkoa. Mainonnassa (*Multiple Level Marketing*) tätä pidetään ongelmana, mutta lupaus ”kohtuuhintaisuudesta” voi myydä vapaasti. Kenties keskustan hallitsema Nuorisosäätiö on tästä surullisimpia esimerkkejä, ja poikkeuksellinen siinä mielessä, että asiaa on tutkittu ja joitakin henkilöjä saatettu teoistaan vastuuseen.

Huijaukseen perustuva taloudellinen toiminta on laissa kielletty, mutta kukaan ei ole saanut päähänsä kieltää koko talousjärjestelmäämme, vaikka sen logiikka näyttää perustuvan katteettomiin lupauksiin ja tyhjän myyntiin. Hyman Minsky (1919–1996) oli talousprofessori, jonka teoreettinen työ olisi painunut unholaan ilman 2008–2009 taluskriisiä. Hän esitti 1990-luvun alussa teorian suhdannevaihteluista ja talousromahdusten syistä kuvaamalla taloussyklin eri vaiheita: teoriassaan hän käytti asunnon ostamista esimerkkinä. (Minsky, 1992) Ensimmäisessä vaiheessa taantumien jälkeen lainanotto perustuu siihen, että velallinen pystyy tulojensa perusteella maksamaan sekä vaaditun koron että lainan lyhennykset. Toisessa vaiheessa, luottamuksen kasvaessa, velallisen tulojen tulee kattaa korkomenot, mutta ei lyhennyksiä. Kolmannessa vaiheessa, luottamuksen ollessa korkeasuhdanteessa vahvimmillaan, lainaa annetaan, vaikka velallisen tulot eivät riittäisi korkojen maksuun, saatikka lyhennyksiin. Velkoja luottaa tässä vaiheessa kiinteän omaisuuden jatkuvaan arvonnousuun, mikä voidaan realisoida, jos velallinen ei pysty täyttämään

sovittuja ehtoja. Holtitonta menoa seuraa romahdus ja uuden syklin käynnistyminen. Velallinen menettää kaiken silloin, kun hänen omistuksensa hinta on alhaisimmillaan. Vastaavasti velkoja lunastaa omaisuuden parhaimpaan eli alimpaan mahdolliseen hintaan. Keinottelu kannattaa suhdanteista huolimatta!

Maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntö

Suomen maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön alkua voi luonnehtia kamppailuksi siitä, kenellä on oikeus rakentaa ja kaavoittaa sekä mihin ja miten saa rakentaa ja kuinka paljon. Sekä vuoden 1931 että 1958 lakien valmistelut heijastavat tätä problematiikkaa. (Bengs, 1988) Nämä kysymykset liittyvät tietysti suoraan maan tulevaan hintaan, koska tuotto-odotukset määräävät kiinteän omaisuuden hinnan ja vuokran. Sodan jälkeisenä aikana kehittyi kuitenkin suurimmissa kasvukeskuksissa järjestelmä, aluerakentaminen, jollaista laki ei tuntenut. Alerakentaminen perustuu kunnan ja toisen osapuolen sopimukseen, jonka mukaan määrättyä aluetta voidaan ”kehittää” eli rakentamalla tehdä tuottoisammaksi. Alerakentamiseen liittyi usein sopimus velvoitteiden jaostavalla, jota laki ei tuntenut (esimerkiksi lain vaatiman kunnallistekniikan ja tieverkoston rakentaminen). Lisäksi kunta ja aluerakentaja saattoivat sopia sellaisten maiden kehittämistä, jotka eivät olleet kummankaan hallinnassa.

(Bengs, 1993; Rönkä, 1989)

Koko Helsingin seudun nykyinen rakenne on syntynyt aluerakentamisen tuloksena, yksittäisten rakennusprojektien summana. Laissa määritelty hierarkkinen kaavoitusjärjestelmä on toiminut päinvastaisesti kuin laki on edellyttänyt: suuri osa sopimusalueista on rakennettu yksittäisten talojen poikkeusluvalla, jälkikäteen on hyväksytty asemakaava ja alue on aikanaan merkitty yleiskaavaan tapahtuneena tosiasiana. Seutukaavat on vuorostaan koottu yleiskaavojen perusteella. Mitään muuta rationaalisuutta tässä ei ole havaittavissa kuin grynderien ja rakennusteollisuuden voitontavoittelua. Siinä ollaankin onnistuttu, koska asunnot on myyty markkinahintaan, mutta rakennusmaata on hankittu murto-osaan siitä hinnasta, mitä grynderit olisivat joutuneet maksamaan avoimilla tonttimarkkinoilla. Rahansiirron suuruus asukkailta ja veronmaksajilta gryndereille voidaan laskea miljardeissa.

Vuoden 2000 maankäyttö- ja rakennuslaki laillisti tämän menetelmän, mikä on sen suurin merkitys, vaikka silloin uutta laki mainostettiin ennen kaikkea osallistumisen lisäämiseä suunnitelluun. ”Osallistamalla” harva kansalainen on pystynyt vaikuttamaan millään tavalla syntyvään lopputulokseen, mutta silti se saattaa muodostua hankalaksi gryndereille, jos projekti viivästyy valitusten takia. Järjestelmään varmasti halutaan muutosta valitusoikeutta rajoittamalla.

Helsingin Sanomissa kirjoitettiin hiljattain uudesta kaavoitus- ja rakentamislakiehdotuksesta otsikolla *Lakiuudistus helpottaisi pihasaunojen rakentamista*. (HS, 28.9.2021) 800-sivuinen ja 400-pykäläinen lakiesitys on eräs hallituksen suurimmista. Ovatko pihasaunat lakiesityksen tärkein osa? Ilmastomuutos, luonnon monimuotoisuus, kulttuuriympäristö ja maailmanperinnön turvaaminen ovat tärkeitä asioita, mutta lehtijuttuun survottuna ne antavat vaikutelman myyntipuheesta. Lain tärkeimmistä uudistuksista ehkä ei puhuta?

Mittavia lakiuudistuksia pohtiessaan saattaa olla hedelmällistä kääntää katse historiaan ja muualle maailmaan. Ruotsin vastaavan lainsäädännön kehitys on valaiseva. Vuoden 1874 (Byggnadsstadga) laissa määriteltiin tonttijako ja rakennusten ulkomuotoon liittyviä seikkoja, kerrosmäärän rajoittamista myöten. Laki siis pyrki siihen, että kaavalla määritellään fyysinen lopputulos. Vuoden 1987 laki (Plan- och Bygglag) ei puhu muodosta mitään, pelkästään kaavoituksen prosesseista ja prosessiin osallistujista. Sen seurauksena jo ennestään monopolisoitunut rakennusteollisuus sai etulyöntiaseman, koska lain mukaan kunta voi kaavoittaa vain, jos on projekti, ja kelläpä niitä ei olisi, ellei ennen kaikkea rakennusteollisuudella.

Maamme uutta lainsäädäntöehdotusta tulisi ehkä tarkastella Ruotsin ja Libanonin kokemusten perusteella. Halutaanko kaavoitusta yksityistää edelleen sekä hämärtää julkisen ja yksityisen rajaa? Halutaanko yhtiöittää julkista valtaa? Pyritäänkö luomaan sellaisia rakenteita, joilla ei vain yksityistetä julkista valtaa, vaan mahdollistetaan julkisen omaisuuden siirtämistä yksityisten hyödynnettäväksi? Onko syntymässä ympäristö, jonka parhaat osat ovat olemassa vain investointi- ja keinottelukohteina, ilman järjellistä käyttöä? Onko tarkoituksena laillistaa kaavoituskäytäntöjä, joiden avulla siirretään kotimaisille ja kansainvälisille keinottelijoille varoja (tuotto-odotuksia) ilman minkäänlaista julkista hyötyä.

VIIITTEET

- Bassel, F. et al. (2015). *The Politics of Sectarianism in Postwar Lebanon*. PlutoPress, 230 p.
- Bengs, C. (2020). *Marcet Sine Adversio Virtues*. In: Bevilacqua et al. (Eds): NMP 2020, SIST 178; 2021. p. 396–405. http://doi.org/10.1007/978-3-030-48279-4_38
- Bengs, C. (2015). *The housing regime of Sweden: Concurrent challenges - Part A: Aims, effects and interpretations*. Espoo: Aalto University publication series SCIENCE + TECHNOLOGY 14; 2015. 52 p. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-60-6474-1>
- Bengs, C. (1993). *Spekulation, plats, tid samt tolkning*. Tampereen teknillinen korkeakoulu, Julkaisuja 113
- Bengs, C. (1989). *Pääkaupunkiseudun asuntojen hinnat vuosina 1965-1988*. VTT Tiedotteita 1007, Espoo
- Bengs, C. (1988). *Att kontrollera stadsrummet*. Nordiska Institutet för samhällsplanering, Rapport R 1988:1
- Beirut Central District, https://en.wikipedia.org/wiki/Beirut_Central_District luettu 6.19.2021
- Bernard Madoff, https://en.wikipedia.org/wiki/Bernie_Madoff luettu 9.10.2021
- Byggnadsstadga och Brandstadga för rikets städer. 8 maj 1874
- Charles Ponzi, https://en.wikipedia.org/wiki/Charles_Ponzi luettu 9.10.2021

- HS 8.10.2021. *Inflaatio ja kuluttajat kiihtyvät*
- HS 3.10.2021. *Enemmistö puoltaa asuntojen pakkolunastusta Berliinissä*
- HS 30.9.2021. *Tutkijat: EU:n taloustukisäännöt ”likimain tuulesta temmattuja”*
- HS 29.10.2021. *”Haluamme että startupeista syntyy tukijalka”*
- HS 28.9.2021. *Lakiuudistus helpottaisi pihasaunojen rakentamista*
- Kassir, S. (2011). *Beirut*. University of California Press, 627 p.
- Kashtainy, N. et al. (2012). *The Economics Book*. DK Publishing
- Manin, B. (1997). *The Principles of Representative Government*. Press Syndicate of the University of Cambridge
- Mazzucato, M. (2019). *Making and taking in the global economy*. Penguin Books, 358 p.
- Minsky, H.P. (1992). *The Financial Instability Hypothesis*. Working Paper No. 74, The Jerome Levy Economics Institute of Bard College
- Plan- och Bygglag, Stockholm: 1987:10 https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-1987:10_sfs-1987:10
- Rafiq Hariri, https://en.wikipedia.org/wiki/Rafiq_Hariri luettu 6.10.2021
- Rönkä, K. (1989). *Aluerakentamissopimukset ja kaavoitus Espoossa ja Vantaalla*. VTT Tiedotteita 1062, Espoo
- Saad Hariri, https://en.wikipedia.org/wiki/Saad_Hariri luettu 7.10.2021
- Samir Kassir, https://en.wikipedia.org/wiki/Samir_Kassir luettu 6.10.2021 luettu 6.10.2021
- Solidere, <https://en.wikipedia.org/wiki/Solidere> luettu 6.10.2021
- The Conversation, (3.8.2021). *Lebanon: one year after Beirut explosion, failing state struggles amid poverty and sectarianism*, <https://theconversation.com/lebanon-one-year-after-beirut-explosion-failing-state-struggles-amid-poverty-and-sectarianism-165543> luettu 6.10.2021