

Suomalaisen kaupunkirakentamisen finansialisaatio

Tommi Henriksson

Rakentaminen on ajanut viime vuodet kaasupohjassa – seinään. Tekemistä on ohjannut puhtaasti raha ja määrälliset tavoitteet. Kaupunkirakenteen kestävä kehitys on pysytellyt pitkälti puhetasolla, kun toiminta on ollut kuin pahaisen äkkirikkaan käsikirjasta. Lieneekin syytä pysähtyä hetkeksi ja katsella konkreettisesti flanöörin silmin, mitä kaupungeissa on tapahtunut.

Kaupunkiemme ytimessä tapahtuvaa hiljaista muodonmuutosta ohjaa finansialisaatio, jonka seuraukset mullistavat urbaanin elämän perustaa. Finansialisaatio, eli rahoitusmarkkinoiden, -motiivien, -instituutioiden ja -eliittien kasvava valta, paitsi muokkaa kaupunkiemme siluetteja, mutta myös uudelleenmäärittelee käsitystämme kaupunkielämästä. Matthew Soulesin (2021) mukaan finansialisaation vaikutus ulottuu syvälle yhteiskuntaan, kun asunnot muuttuvat spekulatiivisiksi sijoituskohteiksi ja naapurustot sijoitusportfolioiksi, mikä vähentää reaalitalouden arvoa ja haastaa pohtimaan asumisen todellista merkitystä. Kiinteistömarkkinat ovat kietoutuneet rahoitusmarkkinoihin, ja niihin sijoittamista arvioidaan muiden omaisuuserien tuoton näkökulmasta (Haila, 2016). Tämä ilmiö koskettaa kaupunkielämämme jokaista osa-aluetta, mikä tuo esiin finansialisaation moninaiset ja monimutkaiset vaikutukset.

Rahoitusmarkkinoiden rooli kaupunkien muotoutumisessa

Kehitysyhtiöt vaikuttavat Krokforsin (2010) mukaan merkittävästi rakennustypologian toteutumiseen, mikä usein johtaa heidän näkemiseensä syyllisinä vallitseviin rakennusmallin ongelmiin. Rakennus- ja kehitysyhtiöiden syyllistämisen sijaan Soules (2021) onkin korostanut rahoittajien merkitystä ja niiden ohjaavaa, jopa määräävää asemaa rakennetussa ympäristössämme. Batty (2018) puolestaan on tuonut esiin, kuinka nykysuuntaus on johtanut jatkuvaan uudistumisen myllerrykseen kaupungeissa. Tämä heijastaa perin-

teisestä morfologian uusiutumisyrytmistä ja suurelta osin reaalityaloudesta irtautunutta trendiä.

Rahoituskapitalismi voidaan tulkita olennaiseksi osaksi kapitalististen talouksien syklistä luonnetta (esim. Kaleva ym., 2017). Tämä talouden muotoilu ilmentää finansialisaation vaikutusta Marxin alkuperäiseen raha-hyödyke-raha (M-C-M) -ketjuun, jossa raha vaihdetaan hyödykkeeseen, joka puolestaan vaihdetaan suurempaan rahamäärään. Finanssikapitalismissa tämä kaavio monimutkaistuu ja laajenee kattamaan rahoitusinstrumenttien vaihdon, jossa raha voi vaihtaa muotoaan hyödykkeeksi ja takaisin rahaksi ilman, että perinteinen tuotantoprosessi on välissä. Tämä muutos heijastaa kapitalististen talouksien dynaamista ja muuttuvaa luonnetta, jossa finansialisaatio on keskeinen tekijä. Kuten Giovanni Arrighi on todennut (lainattuna Soules 2021, s. 27–29), tässä ketjussa (M-C C-M) hyödyke (C) käy läpi jalostuksen tai muutoksen, joka lisää sen arvoa. Muutosprosessi voi sisältää muun muassa rahoitusinstrumenttien tai omistajuuden muutoksia, tonttien uudelleenjärjestelyjä ja rahoitusjärjestelyjen muutoksia. Ensimmäisessä vaiheessa raha siis muuntuu hyödykkeeksi. Toisessa vaiheessa, spekulatiivisen voimaannuttamana, kyseinen hyödyke kerää arvoa ja muuttuu lopulta takaisin rahan muotoon.

Säännöllisesti kriisejä kohtaavaa ja aaltoilevaa taloutta pyritään ohjaamaan rahoitussäätelyllä (mm. Bank for International Settlements, 2019; Kaleva ym., 2017). Finansialisaation vuoksi säätely hyödyttää ensisijaisesti rahoituslaitoksia. Tiukentamalla rahoitussäätelyä, kuten vaatimalla 50 % varausastetta kerrostalolta rahoituslaitoksen lainan myöntämiselle, rakennus- ja kehitysyhtiöistä on tullut yhä riippuvaisempia sijoittajien rahoituksesta (esim. Leppänen, 2023; Soules, 2021). Harva ostaa tai varaa asuntoa omaksi kodikseen useita vuosia ennen valmistumista kohteesta, joka on vahvasti standardisoitu, joten erityisesti suursijoittajat ovat avainasemassa hankkeiden käynnistämässä. Sijoittajat voivat investoinnin jälkeen myydä, vuokrata tai hyödyntää kohdetta muilla tavoin kuin omana kotinaan (ks. esim. Kytösaho, 2010; Vaattovaara & Vuori, 2023; Soules, 2021). Tämän ketjureaktion taustalla on rahoituslaitosten asettamat tiukat ehdot ja vaatimukset lainansaajille, mikä vahvistaa finansialisaation vaikutusta ja keskittää voitot rahoituslaitoksille.

Sijoittajat spekuloiivat vertailemalla kiinteistövaihtoehtojen ja osakkeiden tuottoa muiden rahoitusvälineiden tuottoon. Kiinteistösektori kehittää omat logiikkansa, mikä vaikeuttaa julkisen politiikan toteuttamista, koska globaalin rahoitusmarkkinan ulkoiset voimat ja rakennettu ympäristö ovat kriiseille alttiita. Kaupunkikehityksessä maan käsittely finanssiomaisuutena ja maan arvon määrittäminen vertaamalla sitä muiden sijoitusinstrumenttien tuottoihin merkitsee rakennetun ympäristön alistamista edelleen markkinavoimille ja finans-

sispekulaatiolle. Kaupunkikehityksestä tulee riippuvaista velkakriisien, pankkien konkurssien, valtion velan ja pankkilainojen ulkoisista voimista. (Haila, 2016)

Kestävän kehityksen haasteet finansialisaation aikakaudella.

Kaavoituksen tai maankäyttösovimusten lisäksi myös rahoituslaitosten vaatimukset, kuten ympäristöön, sosiaalisiin tekijöihin ja hallintotapoihin liittyvien ESG-periaatteiden sekä muiden laatuvaatimusten täyttäminen, voivat nostaa rakentamisen kustannuksia ja samalla kasvattaa rahoituksen tarvetta (RAKLI, 2021; Blakeway, 2021). Tämä tilanne luo rahoituslaitoksille kasvavan palvelutarpeen. Rakennus- ja kehitysyritykset pyrkivät siirtämään nämä kasvaneet kustannukset kuluttajaintoihin, mutta eivät aina onnistu siinä täysimääräisesti asuntojen hintojen kautta. Samaan aikaan rahoituslaitosten katteet kasvavat.

Toisaalta kustannusten nousuun ovat vaikuttaneet rahoituslaitosten lisäksi tiukentuneet rakentamissäädökset (esim. Junnonen & Karjalainen, 2020) ja sijoitussääntely (Kaleva ym., 2017), joiden osalta sormi osoittanee rahoituslaitosten tai kehittäjien sijaan lainsäätäjiin. Ei voi myöskään unohtaa kaavoitusmonopolia hallussaan pitäviä kuntia. Toisaalta lienee hyvin epäselvää johtaisiko vähemmän säännelty tuotanto suurempaan moninaisuuteen, olipa kyseessä sitten hinta, rakennus- tai asuntotyyppi. Peruseriaate pysyy samana: myyjät pyrkivät saavuttamaan tuotteilleen markkinoiden salliman parhaan ja tuotavimman käytön (esim. Kaleva, 2017; SKAL, 2022). Tämä vastaa myös lainsäädäntöä. Osakeyhtiölaki (624/2006) mukaan osakeyhtiön päätavoite on tuottaa voittoa osakkeenomistajille, paitsi jos yhtiöjärjestyksessä on määritelty toisin.

Kun kohde lopulta rakennetaan, se tehdään usein sijoittajien rahoittamana ja standardisoituna, jolloin sen tavoitteena on maksimoida rahallinen hyöty ja likviditeetti (mm. Krokfors, 2010; Soules, 2021). Tämä voi johtaa asumisen laadun ja monimuotoisuuden heikkenemiseen sekä edistää kaupunkien yhdenmukaistumista ja segregaaation lisääntymistä (ks. myös Joutsiniemi, 2009; Krokfors, 2010; Kytösaho, 2010). Näin finansialisaatio muuttaa perinteisiä kaupunkisuunnittelun ja kiinteistökehityksen käytäntöjä, mikä voi heijastua rahoitusmarkkinoiden dynamiikkaan.

Etukäteismyyntien korostuminen on yksi finansialisaation ilmenemismuotoja Suomessa. Teknisesti tällöin ei myydä mitään konkreettista: kaupankäynti ennen kohteen valmistumista on vaiettava, eikä sen mittakaavasta ole luotettavaa tietoa. Sama yksikkö voi pahimmassa tapauksessa vaihtaa omistajaa useastikin ennen kuin kohde on edes valmis. Myyjä lähtökohtaisesti nettoaa spekulaaation nostattamasta myynnistä. Tämä johtaa siihen, että myyjä hyötyy kohteen myynnistä, vaikka se ei ole valmis ottamaan vastaan ensimmäisiäkään asukkaita. Hankkeen käynnistyessä sijoittajien ja kodin

ostajien suhde voi olla 50/50. On kuitenkin viitteitä siitä, että nimenomaan kodiksi ostajat/varaajat luopuvat lukituksestaan etukäteen, kuluttajansuojankin mahdollistamana (Soules, 2021).

Viime vuosien kiihkeä, vahvasti sijoittajavetoinen, standardoitu asunto-tuotanto näkyy monin tavoin ympäristössämme, kuten tuotantomäärällisten tavoitteiden näköisenä tuotantona, ylituotantona tai vajaakäyttöisenä infrastruktuurina ja kesken jääneinä työmaina¹. Kysyntä ja määrälliset tavoitteet ovat ohjanneet tekemistä (ks. myös van der Wouden, 2020). Rakennustuotannon kautta havaitsemme, että ilmiö on saapunut Suomeen – viiveellä ja muiden länsimaiden kehitystä seuraten. Jäljet ovat kaikkien nähtävissä, joskaan pinta ei ole kovinkaan palpoitavissa. Syrjäiseen Suomeen ei myöskään toistaiseksi ole ulottunut kaikkia ilmenemismuotoja.

Kaupungit mukautuvat taloudellisiin olosuhteisiin, ihmisten muuttuviin mieltymyksiin ja teknologian kehitykseen. Kiinteistömarkkinoiden spekulatio ja jatkuva halu uudistukseen ohjaavat vahvasti kaupunkien kehittämistä. Kaupunkien uudistaminen on jatkuva ja dynaaminen prosessi, joka edellyttää säännöllistä arviointia ja päivitystä, jotta kaupunkiympäristö voi sopeutua muuttuviin olosuhteisiin ja tarpeisiin. Kaupunkirakenteen analysointi, rakennusten tiheyden ja korkeuden vaihtelun tutkiminen, katujen verkoston ja julkisten tilojen muodostumisen ymmärtäminen sekä kaupunkialueiden historiallisen kehityksen tarkasteleminen tulisi kaikki huomioida kaupunkisuunnitteluprosessissa. Vastuun ja tehtävien määrittely on kuitenkin osittain epäselvää suunnittelijoiden, päättäjien ja muiden sidosryhmien kesken (ks. myös Joutsiniemi, 2006, 2023). (Batty, 2018)

Nykyistä suuntausta, jossa markkinaehtoisuus hallitsee kaupunkisuunnittelua, on kritisoitu muun muassa siksi, että markkinakysynnän ja todellisen tarpeen välillä on usein ristiriita (Rydin, 2011). Rakentaminen on talouden kasvukausien mukaisten trendien ohjaamaa. Toteutuva yhdyskuntarakenne ei seuraa niinkään käyttöä, vaan taloutta (van der Hoeven & Nijhuis, 2011). Tiheyden lisääntyminen erityisintressien ohjaamana ajaa väistämättä kompromisseihin. Tämä onkin jo johtanut paikoittain kyseenalaisiin ylilyönteihin (Cullingworth & Caves, 2008). On huomattava, että esimerkiksi Espoossa menneinä vahvan kasvun vuosikymmeninä pystyttiin vastaamaan asutuskysyntään aivan toisenlaisella typologialla.

Koronaviruksen kiihdyttämät virtuaaliset ja tekniset siirtymät ovat luoneet otollisen alustan rakennettua ympäristöämme ohjaavalle rahoituskapitalismille, jota teknologian ja kiinteistösektorin innovaatiot esimerkiksi kiinteistöjen

¹ Esimerkiksi Kiinteistösijoitusyhtiö Icon ja Nuorisosäätiö (Espoon Suurpelto). Espoon Leppävaaran "Kultalampi". Nuorisosäätiön, Sisco oy:n ja Lehto yhtiöiden jäljet. Lisäksi esimerkiksi Soulesin (2021) kirjassa esimerkkejä maailmalta.

arvioinnissa, hallinnoinnissa, välityksessä ja luovutuksissa (PropTech²) ruokii. Tosin näiden vaikutukset sisältävät myös huomattavia yhteiskunnallisia etuisuuksia, jotka liittyvät muun muuassa energiasäästöön, turvallisuuteen tai käytettävyyteen ja erinäisiin järjestelyihin – talouden kilpailukykyä globaalissa markkinassa unohtamatta (mm. Mattarocci & Scimone, 2022; Baum ym., 2020; Baum ym., 2021).

Lopuksi

Finansialisaation vaikutus kaupunkirakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön on monimutkainen, ja se on kietoutunut globaalin talouden, paikallisen politiikan ja yhteiskunnallisten arvojen kanssa (ks. myös Uusitalo, 1990; Vaattovaara ym., 2021). On toki tärkeää tunnistaa, että finanssiala ja kaupungit tarvitsevat toisiaan (Kaleva ym., 2017), vaikkakin Ostrom (1990) on tuonut esiin näkemyksiä, jotka poikkeavat tästä ja korostavat monimutkaisempia vuorovaikutussuhteita. Hyvän julkisen vallan rooliin kuuluu sekä yleisen edun edistäminen että yksityisten etujen suojeleminen. Kun nämä intressit joutuvat vastakkain, yleisen edun tulisi mennä yksityisten etujen edelle. Tämän erottelun tekeminen - mitkä asiat palvelevat koko yhteisön etua ja mitkä palvelevat yksittäisten ryhmien tai henkilöiden etuja - vaikuttaa merkittävästi yhteiskunnan tulevaisuuteen. (Uusitalo, 1990). Kaupunkisuunnittelun ja -politiikan pitäisi ottaa huomioon finansialisaation vaikutukset ja pyrkiä tasapainottamaan taloudelliset erityisintressit yhteiskunnallisten ja ekologisten tavoitteiden kanssa. Tämä lähestymistapa edellyttää ymmärrystä finansialisaation mekanismeista ja sen vaikutuksista kaupunkien kehitykseen, jotta kaupungeja voidaan ohjata kestävämpään ja oikeudenmukaisempaan suuntaan. Meidän on tavalla tai toisella kyettävä nostamaan yhteiskunnallinen keskustelu pisteeseen, jossa on mahdollista ymmärtää, että kapitalismi on yhtä aikaa sekä parasta mitä ihmiskunnalle on koskaan tapahtunut että pahinta (Jameson, 1991, s. 47).

Ilmiöt itsessään eivät ole uusia. Olemme aiemmin olleet rinnastettavassa tilanteessa. Rönkä kuvasi vuoden 1992 haastatteluraportissaan talouden suhdanteiden voimakasta vaihtelua, korostaen korkeasuhdanteen vuosien vaihtumista matalasuhdanteen lama-aikoihin: ”Ihmisen muisti on lyhyt, ja tämä kävi ilmi, kun 1980-luvun kasvuhuuma vaihtui vuonna 1991 alkanee-

² Sana PropTech muodostuu termeistä ”property” ja ”technology” ja viittaa kaikkiin teknologioihin, joita sovelletaan kiinteistö- ja rakennusalailla. PropTech tunnetaan laajamittaisesta uusien teknologioiden käyttöönotosta, kuten asuntojen välityspalvelut, dronet, virtuaalitodellisuus, rakennusten informaatiomallinnus (BIM), data-analytiikkatyökalut, tekoäly (AI), esineiden internet (IoT) ja lohkoketjut, älykkäät sopimukset, joukkorahoitus kiinteistöalalla, kiinteistöihin liittyvä fintech, älykkäät kaupungit ja alueet, älykodit ja yhteiskäyttötalous. PropTech on sekä nimitys kiinteistöalalla kehitetyille ja käyttöönotetuille teknologisille innovaatioille että itse toimiala, liiketoimintasektori tai laajemmin kulttuurinen liike, johon tämä innovaatioaalto kuuluu. (Mattarocci & Scimone, 2022)

seen ennätykselliseen lamaan. Siksi on tärkeää ymmärtää kasvutoiveiden taustat ja se, mitä silloin ajateltiin.” (Rönkä, 1992).

Raha on pitkään ollut helppo selitys kriiseille. Talouden nousut ovat vähentäneet laadullisia määrytyksiä kvantitatiivisiksi. Viimeaikaisten kriisien kokemukset osoittavat, että kiinteistömarkkinat eivät toimi. Hinnat voivat antaa vääriä signaaleja, ja kiinteistömarkkinat tarvitsevat julkishallinnon interventiota kriisien estämiseksi. Spekulatiiviset kiinteistöjohdannaiset vahingoittavat muun muassa asunnonomistajia ja rakennettua ympäristöä. Kiinteistöt ovat vahvasti mukana finanssipelissä. (Haila, 2016)

Kaupungit voivat lyhyellä aikavälillä hyötyä taloudellisesti yliampuvasta kaavoittamisesta, mutta pitkällä aikavälillä tämän hyödyn kestävyys on varsin epäselvää. Päätäjien ja suunnittelijoiden on olennaista harkita syvällisesti, mitkä tekijät muovaavat kaupunkialueita (ks. myös Joutsiniemi, 2006). Kaupungit voivat vastata nykyisiin kiinteistömarkkinoiden haasteisiin ja hyödyntää omaa valtaansa kaupunkikehityksessä. Edesmenneen professori Anne Hailan (2018) mukaan kaavoituksen tulisi tuottaa arvonnousua kaupungille, ja kaavoitusta tulisi käsitellä eettisenä ja poliittisena kysymyksenä. Kaupungit eivät ole vain asutuksen keskittymiä, vaan ne ovat monimutkaisia yhteiskunnallisia rakenteita, jotka palvelevat ihmisten ohjaamina hallinnon, kulttuurin ja talouden solmukohtina. Tämä tarkastelu auttaa tunnistamaan kaupunkisuunnittelun perimmäiset tavoitteet ja arvot sekä haastaa samalla mahdollisesti perusteettomia oletuksia, jotka ohjaavat nykyistä keskustelua kaupunkialueiden kehittämisestä.

Lopulta päätäjien ja suunnittelijoiden on hyvä pysähtyä taas uudelleen miettimään: Mikä meni pieleen — vai menikö mikään? Entä mikä määrittää kaupungin? (Virtanen, 1999, 2003)

Kirjallisuus

Bank for International Settlements. (2019). Basel Committee on Banking Supervision: Minimum capital requirements for market risk. Saatavilla [bis.org/bcbs/publ/d457.pdf](https://www.bis.org/bcbs/publ/d457.pdf)

Batty, M. (2018). *Inventing future cities*. Cambridge, MA: MIT Press.

Baum, A., Saull, A., & Braesemann, F. (2020). *PropTech 2020: The future of real estate*. Saïd Business School, University of Oxford. Saatavilla sbs.ox.ac.uk/sites/default/files/2020-02/proptech2020.pdf

Baum, A., Graham, L., & Xiong, Q. (2021). *The future of automated real estate valuations (AVMs)*. Saïd Business School, University of Oxford. Saatavilla sbs.ox.ac.uk/sites/default/files/2022-03/FoRE_AVM_2022.pdf

Blakeway, P. (2021). *ESG and its impact on contractors*. 16.12.2021. Taylor Wessing. <https://www.taylorwessing.com/en/insights-and-events/insights/2021/12/me-esg-and-its-impact-on-contractors>

Cullingworth, B., & Caves, R. (2008). *Planning in the USA: Policies, issues, and processes* (3rd ed.) (s.111–116). London, UK: Routledge.

Haila, A. (2016). *Urban land rent*. West Sussex, UK: John Wiley & Sons Ltd.

Haila, A. (2018). *Kaupunkipolitiikka ja kiinteistövallankumous: yhdeksän teesiä*. Teoksessa *Kaupunkien aikakausi - Kaupunkitutkijoiden puheenvuoroja 2020-luvun kaupunkipolitiikasta* (s. 22–25). Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisuja 2018:11. Saatavilla hel.fi/static/helsinki/julkaisut/kaupunkien-aikakausi-2018.pdf

- Jameson, F.** (1991). *Postmodernism, or, The cultural logic of late capitalism*. Duke University Press.
- Joutsiniemi, A.** (2006). *Ei-kenenkään Helsinki*. Tampere: Vammalan kirjapaino.
- Joutsiniemi, A.** (2009). Täydennysrakentamisen mahoja ja machoja. *Yhdyskuntasuunnittelu*, 47(4), s. 80–87.
- Joutsiniemi, A.** (2023). Kaavoittajan vika. *Yhdyskuntasuunnittelu*, 61(1), s. 4–7.
- Junnonen, J.-M., & Karjalainen, J.** (2020). Rakennuttaminen (6. painos). Rakennustieto Oy.
- Kaleva, H., Oikarinen, E., & Soutamo, M.** (2017). *Kiinteistösijoittaminen*. Helsinki: KTI Kiinteistötieto Oy.
- Krokfors, K.** (2010). CABA - yhteisen ympäristön laatua takaamassa. Teoksessa M. Norvasuo (Toim.), H. Lehtonen, E. Hasu, J. Hirvonen, M. Ilmonen, J. Kangasoja, A. Korpivaara, K. Krokfors, M. Lankinen, A. Mäkeläinen, M. Mälkki, M. Norvasuo, T. Nupponen, S. Puustinen, M. Rask, & J. Väliniemi, *Asutaan urbaanisti* (s. 371–388). *Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja B 99*. Espoo: Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskus.
- Kytösaho, I.** (2010). Mikä kehittäisi kerrostaloasumista. Teoksessa M. Norvasuo (Toim.), H. Lehtonen, E. Hasu, J. Hirvonen, M. Ilmonen, J. Kangasoja, A. Korpivaara, K. Krokfors, M. Lankinen, A. Mäkeläinen, M. Mälkki, M. Norvasuo, T. Nupponen, S. Puustinen, M. Rask, & J. Väliniemi, *Asutaan urbaanisti* (s. 389–408). *Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja B 99*. Espoo: Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskus.
- Leppänen, J.** (2023). Tietomallihankkeen projektijohtaminen rakennuksen suunnitteluvaiheessa [opinnäytetyö]. Karelia-ammattikorkeakoulun arkisto. <https://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2023060217418>
- Mattarocci, G., & Scimone, X.** (2022). *The New Era of Real Estate: An Analysis of Business Models in the PropTech Industry*. Springer International Publishing.
- Osaakeyhtiölaki 624/2006**. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2006/20060624> **Haettu 10.1.2024.**
- Ostrom, E.** (1990). *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*. Cambridge University Press.
- RAKLI.** (2021). Kaavoituksen kustannusvaikutukset 2021. [julkistustilaisuus 3.3.2021] Saatavilla rakli.fi/wp-content/uploads/2021/03/esitysaineisto_kaavamaarysten-kustannukset-2021.pdf
- Rydin, Y.** (2011). *The Purpose of Planning*. Bristol: Policy Press University of Bristol.
- Rönkä, K.** (1992). *Espoon kaupunkirakenteen kehitys. Osa 2, Strategiset päätökset: Espoo, omaelämäkerta: haastatteluraportti*. Espoo: Espoon kaupunki, Valtion teknillinen tutkimuskeskus. Yhdyskunta- ja rakennussuunnittelun laboratorio.
- SKAL ry.** (2022). *International Valuation Standards Council. Kansainväliset arviointistandardit (IVS)*. https://www.skayry.fi/wp-content/uploads/2022/04/IVS-2022-FI_-ve2.pdf
- Soules, M.** (2021). *Icebergs, Zombies, and the Ultra Thin: Architecture and Capitalism in the Twenty-First Century*. Princeton Architectural Press.
- Uusitalo, P.** (1990). Yleinen etu, erityisintressit ja suomalainen vallankäyttö. Teoksessa O. Riihinen (Toim.), *Suomi*. 2017 (s. 289–310). Jyväskylä: Gummerus.
- Vaattovaara, M., Joutsiniemi, A., Airaksinen, J., & Wilenius, M.** (2021). *Kaupunki politiikassa*. Tampere: Vastapaino.
- Vaattovaara, M., & Vuori, P.** (2023). *Asuntorakentamisen muutokset pääkaupunkiseudulla ja Tampereella vuosina 2015–2021. Tutkimuskatsauksia - Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitietopalvelut 2023:2*. Saatavilla kaupunkitieto.hel.fi/sites/default/files/23_06_01_Tutkimuskatsauksia_2_0.pdf
- van der Hoeven, F., & Nijhuis, S.** (2011). Hi Rise, I can see you! Planning and visibility assessment of high building development in Rotterdam. *Research in Urbanism Series*, 2, 277–301. <https://doi.org/10.7480/rius.2.216>
- van der Wouden, R.** (2020). *In control of urban sprawl? Examining the effectiveness of national spatial planning in the Randstad, 1958–2018*. Teoksessa W. Zonneveld & V. Nadin (Toim.), *The Randstad: A Polycentric Metropolis* (s. 281–296). Oxon: Routledge.
- Virtanen, P. V.** (1999). *Kaupungin imago: Mikä tekee Pariisista Pariisin ja Pisasta Pisan?* Helsinki: Rakennustieto.
- Virtanen, P. V.** (2003). *Yhdyskuntasuunnittelun haasteita : Mikä meni pieleen - vai menikö mikään?* Helsinki: Rakennustieto.