

Kirja-arvostelu:

Maankorkoteoria kaupunkien aikakaudella

Mika Hyötyläinen

Anne Haila (2016). *Urban Land Rent: Singapore as a Property State*. Oxford: Wiley-Blackwell. 304 s.

Asuminen ja siihen liittyvä maankäyttö ovat kaupungistumisen problematiikan ytimessä. Kirjassaan *Urban Land Rent: Singapore as a Property State* Akatemiaprofessori Anne Haila tutkii, kuinka Singaporen kaupunkivaltion on onnistunut muokata maata ja kiinteistöjä hallinnoivia instituutioitaan niin, että ne erityisen onnistuneesti vastaavat tuohon problematiikkaan. *Urban Land Rent* ei kuitenkaan ole tapaustutkimus kaupunkipolitiikasta, vaan urauurtava ja innovatiivinen teos, jossa rakennetaan uutta teoriaa rakennetun ympäristön kehittämistä. Haila kutsuu teoriaa urbaaniksi maankorkoteoriaksi.

Maankorkoteoria juonnetaan klassisten taloustieteilijöiden kuten Adam Smithin ja David Ricardon teksteihin ja myöhemmin Karl Marxin ja Henry Georgen poliittistaloudelliseen ajatteluun. Perinteisesti maankorkoteorialla on pyritty selittämään maatalousmaan käyttöä ja siihen liittyviä maankäyttäjien ja -omistajien välisiä sosiaalisia suhteita. *Urban Land Rent* -kirjan perussanoma on, että urbaani maankorkoteoria antaa meille välineet ymmärtää kaupunki-kehitysprosesseja, asukkaiden ja maanomistajien välisiä suhteita ja konflikteja sekä maanomistajien toimintaa.

Eriyisen ansiokasta on, että teos on kirjoitettu myös maankorkoteoriaan ensimmäistä kertaa tutustuvaa lukijaa ajatellen ja pedagogisella otteella. Haila tiedostaa itsekkin, että kyseessä on perinteikäs, mutta viime vuosikymmeninä varsin marginaaliseen asemaan jäänyt teoria, jonka keskeisyyttä kaupunkikehityksen ymmärtämiselle eivät hänen lisäkseen ole monet nykytutkijoista oivaltaneet. Aihetta koskeva kirjallisuus on jäänyt kaupunkitutkimuksen valtavirran ulkopuolelle, radikaalimpien ja marginaalisten aikakauslehtien sivuille, joilla vain aiheeseen syventyneet teoreetikot ajoittain kalistelevat sapeleitaan. Haila laittaa marginaalikalistelulle pisteen ja tarjoaa kirjassaan tiiviin ja selkeän, mutta hyvin kattavan ja yksityiskohtaisen teorianhistorian. Samalla hän määrittelee selvästi maankorkoteorian keskeiset käsitteet, joiden vaikeaselkoisuus on ollut kenties yksi suurimmista esteistä soveltaa sitä kaupunkikehitysprosessien ymmärtämiseen. Standardoimalla käsitteistön Haila on raivannut maankorkoteorialle tien kaupungistumisen tutkimisen valtavirtaan, jonne se ehdottomasti kuuluu.

Eriyisenä tutkimuskohteena *Urban Land Rent* analysoi valtion ja markkinoiden ainutlaatuista suhdetta Singaporessa, osoittaen kuinka keskeisissä rooleissa maanomistus ja -käyttö siinä ovat. Singaporessa valtio omistaa lähes kaiken maan ja viranomaisten verkosto hallinnoi maata edistääkseen valtion asettamia tavoitteita, kuten esimerkiksi yritysten taloudellista kilpailukykyä, alhaista työttömyyttä sekä kohtuuhintaista ja laadukasta asumista kaikille singaporelaisille.

Haila selittää yksityiskohtaisesti, kuinka tämä käytännössä toteutetaan. Julkisia asuntoja tuottaa Housing Development Board (HDB), teollisuusmaata hallinnoi Jurong Town Corporation (JTC) ja yhdyskuntasuunnittelusta vastaa Urban Redevelopment Authority (URA). Nämä ja monet muut viranomaiset ovat aikanaan perustettu ratkomaan yksittäisiä, hyvin rajalliselle maa-alueelle syntyneen suurkaupungin ongelmia. Painottaakseen maan ja kiinteistöjen merkitystä Singaporen taloudelle, sen asukkaiden hyvinvoinnille, hallinnon omalaatuisuudelle ja yritysten menestykselle, Haila kutsuu Singaporea – ja sitä viranomaisten verkostoa joka osallistuu kaupunkimaan hallinnointiin – englanniksi sanalla *property state*. Tämä voitaneen suomentaa omaisuusvaltioksi tai kiinteistövaltioksi.

Ekonomistit meillä ja muualla tapaavat väittää, että kaupunkimaa olisi parhaassa ja tehokkaimmassa mahdollisessa käytössä, jos se yksityistettäisiin. Suomessa viranomaisia syytellen asuntorakentamisen vaikeuttamisesta ja maankäytön tehottomuudesta. Yhtäällä syytellen kaavoittajaa rakennusmaan vähäisyydestä ja toisaalla sääntelyä asumisen korkeasta hinnasta. Kuitenkin tiukasta sääntelystä tunnetun Singaporen maapolitiikasta vastaavien viranomais-

ten prioriteetti on nimenomaan maan paras ja tehokkain mahdollinen käyttö. Näiden viranomaisten toimintaa valottamalla Haila onnistuu vakuuttamaan lukijansa siitä, että ekonomistien ajamille, yksityistämistä peräänkuuluttaville kaupunki-, maa-, ja asuntopolitiikoille on olemassa vaihtoehtoja. Haila haluaa tutkimuksellaan osoittaa, että itsestään selvinä usein pitämämme ratkaisut tulee kyseenalaistaa ja vaihtoehtoihin ratkaisuihin perehtyä pintaa syvemmmältä. Singapore tarjoaakin kiinnostavia vaihtoehtoisia ratkaisuja.

Singapore on ratkaissut asuntokysymyksen. Ensin se purki slummit ja rakensi työläisille asuntoja 1960-luvulta alkaen. Myöhemmin myös keskiluokalle rakennettiin julkisesti tuotettuja asuntoja. Tänäpäni yli 80 prosenttia singaporelaisista asuu julkisesti tuotetussa asunnossa ja asumiskustannukset ovat kohtuulliset. Kun asumiskustannukset ovat kohtuulliset, singaporelaiset tulevat toimeen kansainvälisesti verrattain matalilla palkoilla. Matalat palkkakustannukset taas houkuttelevat kansainvälisiä yrityksiä, joiden sijoittuminen Singaporeen puolestaan tuo valtion kassaan maanvuokratuloja.

Vaikka Haila on todennut, ettei hän aja Singaporen mallin kopioimista Suomeen, voidaan meilläkin oppia siitä. Pääkaupunkiseudulla asumiskustannukset ovat karkaamassa keskiluokankin tavoittamattomiin. Jos keskituloisenkin ihminen joutuu käyttämään leijonanosan palkastaan asumiseen, ei seutu pian ole palkanmaksajallekaan houkutteleva. Singaporessa on laskelmoitu, että menestyvät yritykset ja asukkaat ovat tärkeämpiä kuin menestyvät yksityiset asuntosijoittajat ja kiinteistökeinottelijat.

Perehtymällä Singaporen ainutlaatuiseseen malliin, Haila kehittää uutta kaupunkikysymystä valottavaa maankorkoteoriaa. Urbanin maankorkoteorian perusajatus on seuraava. Kaupunkimaan arvo on sen käyttöarvo. Tämä arvo määrittäy kaupunkilaisten toiminnan myötä, kun kaupunkilaiset elävät, tuottavat, kuluttavat, leikkivät ja lisääntyvät kaupungissa. Käyttöarvo voidaan muuttaa vaihtoarvoksi tekemällä maasta hyödyke, määrittämällä omistusoikeudet ja antamalla maalle hinta. Tämän prosessin kautta maata omistava taho voi kiinnostua perimään maan käyttäjiltä korvauksen sen käytöstä. Tätä kutsutaan maankoroksi. Maankorko on abstrakti käsite, joka kuvaa maankäyttäjän ja maanomistajan välistä sosiaalista suhdetta. Jos yksityinen maanomistaja näkee maan arvon nousevan, hän pyrkii maksimoimaan maankoron. Mutta kuten yhdysvaltalainen maareformisti ja taloustieteilijä Henry George aikanaan totesi, maankorko on ansaitsematonta. Maan arvo nousee kaupunkilaisten toiminnan myötä ja monopoliasemassa oleva maanomistaja vain perii tuon arvonnousun ansiottomasti maankorkona.

Singaporessa kaupunkivaltion valtava maapankki mahdollistaa maankäytön sosiaaliset tavoitteet. Toisaalta se estää yksityisiä toimijoita spekuloinnista ja

kiskomasta maksimaalista maankorkoa, kun se kerätään julkiseen kolehtiin maanvuokrina. Haila kutsuu tätä *fiskaalimaankoroksi*. Singaporen maareformia ei toteutettu kerralla. Sen sijaan valtio puuttuu jatkuvasti markkinoiden toimintaan lunastamalla maita, määräämällä rakennusoikeuksia ja asettamalla maata uuteen käyttöön maanvuokrasopimusten päätyttyä. Maanvuokrasopimusten päätyttyä HDB esimerkiksi usein purkaa vanhat asunnot ja rakennuttaa tilalle uusia ja korkeampia asuinrakennuksia vastatakseen kaupungistumiseen ja asuntokysyntään.

Valtion ja kuntien maanomistus on tärkeä edellytys sille, että nämä julkiset tahot voivat käyttää maata tavoitellen yleistä etua. Julkinen omistus ei kuitenkaan takaa yleistä etua. Valtiot ja kunnat voivat yhtä hyvin myydä maatansa, tavoitellen korkeinta mahdollista hintaa. Esimerkiksi Suomessa maanmyyntituloilla on paikattu valtion ja kuntien kassoja. Singaporen kaupunkivaltio omistaa 90 prosenttia maastaan. Se ei kuitenkaan ole pyrkinyt maksimoimaan fiskaalimaankorkoa. Se priorisoi maan käyttöarvoa, ja kohdentaa sitä julkiseen asuntotuotantoon ja teollisuuteen kohtuuvuokrilla. Siitä huolimatta Singapore kerää huomattavia tuottoja maata vuokraamalla ja mahdollistaa yksityisen rakennusteollisuuden toiminnan.

Haila kirjoittaa, että Singaporen merkittävin saavutus on asuntokysymyksen ratkaiseminen. Singaporelaisten kohdalla tämä on totta: heistä 82 prosenttia asuu julkisesti tuotetussa asunnossa, ja 90 prosenttia on kodinomistajia. Saavutus on toden totta merkittävä. Asuntokysymyksen ratkaisua tulisi kuitenkin mielestäni arvioida kaikista heikko-osaisimpien kaupunkilaisten näkökulmasta. Onko kaupungissa kodittomuutta, onko pienituloisilla mahdollisuutta asua lähellä työpaikkoja, onko työväen asuntokysymykseen vastattu kestävästi? Kuten taksikuski totesi minulle hiljattain ensi kertaa kaupungissa vieraillessani, Singapore toivottaa tervetulleeksi *foreign talentin* – valtio on riippuvainen ulkomaisesta työvoimasta. Kuitenkin vain Singaporen kansalaisilla on oikeus valtion tuottamaan asuntoon. Ulkomaisten yritysten ulkomaiset työntekijät maksavat asumisestaan tähtitieteellisiä vuokria, ja Sri Lankasta, Bangladeshista ja Intiasta peräisin olevat siirtotyöläiset jotka rakentavat singaporelaisten julkiset asunnot, voivat vain uneksia oikeudesta asua niissä. Heidät tuodaan katetuilla lava-autoilla kaupungin periferiasta keskustan aidatuille rakennustyömaille aamuisin ja kuskataan takaisin iltaisin. Kaupungin laidoilla he yöpyvät tilapäismajoituksessa ja parakeissa. He ovat näkymättömiä. Vaikka Haila mainitsee siirtotyöläisten olot ohimennen, kirjan räikein puute on avoin ja kriittinen keskustelu siirtotyöläisten asemasta ja asuntokysymyksestä Singaporessa.

Tämä puute ei kuitenkaan ole pois kirjan tärkeimmästä kontribuutiosta, joka on maankorkoteorian innovatiivinen virittäminen kaupungistumisen

aikakaudelle. Maankorkoteorian ymmärtämisen tärkeyttä kaupungistumista tutkiville ja opiskeleville ei voi painottaa liikaa. Haila tarjoaa kattavimman ja lähestyttävimmän perehdytyksen tähän teoriaan. Ei siis ihme, että *Urban Land Rent* on oppikirjana ja opintovaatimuksissa niin Cambridgen, Oxfordin kuin Helsingin yliopistoissakin. Akatemiaprofessori Anne Haila halusi myös jatkaa vaihtoehtojen etsimistä, laajentaen tapaustutkimuksiin Thaimaassa, Kiinassa ja Indonesiassa. On surullista, että *Urban Land Rent* jäi hänen ensimmäiseksi ja viimeiseksi kirjakseen. Pitkään kypsyteltynä, järkevästi rajattuna ja teemoiltaan erittäin tärkeänä kokonaisuutena *Urban Land Rent* on kuitenkin heti julkaisunsa jälkeen nousemassa kaupunkitutkimuskirjallisuuden klassikoksi. Hailan elämäntyö maankorkoteorian parissa tullaan muistamaan tämän teoksen kautta.