



**”Kun jostain infrastruktuuri-investoinnista koituva hyöty valuu ansiottomiin taskuihin, merkitsee se samalla, ettei tätä hyötyä voi käyttää investoinnin rahoittamiseen.”**

## **Suomi tarvitsee urbaaneihin oloihin soveltuvan maapoliittisen välineistön**

**Osmo Soininvaara**

Jotain perin kummallista on siinä, että harvaan asutussa Suomessa tonttimaa on niin kallista ja kaupunkien kehitystä jarruttaa pula maasta. Ongelma on suhtautumisessa kaupunkien kasvusta koituvaan maan arvonnousuun.

**T**ulin joitakin vuosia sitten sanooneeksi julkisuudessa, että Suomen maapoliittinen lainsäädäntö on Latinalaisen Amerikan tasolla. Sain vihaisen viestin meksikolaissyntyiseltä naiselta. Hänen mukaansa nämä asiat on järjestetty Meksikossa paljon paremmin kuin Suomessa.

Jotain perin kummallista on siinä, että harvaan asutussa Suomessa tonttimaa on



**”Tuomioistuimissa laintulkinta on kuitenkin pikkuhiljaa muuttunut siten, että nykyisin kaikki olemassa oleva tieto maan tulevasta käyttötarkoituksesta otetaan lunastushinnassa huomioon. Näin lunastusmahdollisuuden alkuperäinen käyttötarkoitus on vesittynyt. Oikeuslaitos on kävellyt eduskunnan yli.”**

niin kallista ja kaupunkien kehitystä jarruttaa pula maasta. Ongelma on suhtautumisessa kaupunkien kasvusta koituvaan maan arvonnousuun.

Muissa teollisuusmaissa tuon arvonnousun valuminen maanomistajan taskuun on joko estetty kokonaan tai sitä on ainakin hillitty. Tähän on kolme tapaa: verotetaan vuotuista maankorkoa korkealla kiinteistöverolla (Yhdysvallat), leikataan kaavoitushyöty yhteiskunnalle (Sveitsi) tai lunastetaan maa yhteiskunnan haltuun ennen kaavoitusta (Saksa).

Suomessa arvon nousun katsotaan kuuluvan maanomistajalle silloinkin, kun tämä ei ole mitenkään myötävaikut-

tanut niihin tekijöihin, jotka maan arvoa nostavat.

Saksassa pidetään aivan luonnollisena, että kaupungit voivat kasvaa vain yhteiskunnan omistamalle maalle. Yleinen käytäntö on, että kaupunki kasvaessaan lunastaa maata. Peltomaasta maksetaan käypä peltomaan hinta. Kun Saksassa on tehty noin aina, ei kaupunkien liepeillä sijaitsevalle peltomaalle myöskään ole muodostunut spekulatiivista arvoa.

Onko tämä väärin? Suomessa, jos yhteiskunta rakentaa tien peltosi poikki, maapohja lunastetaan yhteiskunnalle ja siitä maksetaan vain peltomaan hinta, ei mitään erityistä tiepohjan hintaa. Miksi olisi enemmän väärin lunastaa peltoa pellon hinnalla asuntokäyttöön kuin tienpohjaksi? Nyt peltomaan hinta voi tuhatkertaistua, kun se otetaan asuinkäyttöön.

Kysymys ei ole taloudellisesti aivan vähäpätöisestä asiasta. Pääkaupunkiseutua rakennetaan noin puolen miljoonan kerrosneliön vuosivauhdilla. Kun rakentamista rasittaa keskimäärin 200 euron maanhinta rakennusneliöltä, merkitsee tämä noin 100 miljoonan euron vuotoa

kustannuksissa. Sattumalta tuo rahasumma on samaa suuruusluokkaa kuin ovat ne investointikustannukset, joita kunnille aiheutuu väkiluvun kasvusta.

### **Ei tämä ainakaan markkinataloutta ole**

Lottovoitoilla, joita kaavoituksella jaetaan maanomistajille, ei ole mitään tekemistä markkinatalouden kanssa. Windfall -voitot pikemminkin heikentävät markkinamekanismin toimintaa. Markkinatalouden tarkoituksena on palkita omista ponnistuksista, ei siitä, että sattuu omistamaan maata esimerkiksi tulevan metroaseman ympäristössä, jos kerta ei itse sitä metroa rakenna.

Kun jostain infrastruktuuri-investoinnista koitua hyöty valuu ansiottomiin taskuihin, merkitsee se samalla, ettei tätä hyötyä voi käyttää investoinnin rahoittamiseen. Jos meillä katsottaisiin, että maan arvonnousu kuuluu sille, joka sen aiheuttaa, liikenneyhteyksien rakentaminen voisi rahoittaa itse itsensä. Joidenkin laskelmien mukaan, joita en ole pystynyt tarkistamaan, Espoon metro olisi rahoitettavissa enemmän kuin kokonaan sillä maapohjan arvonnousulla, jonka

metro tulevien asemien lähellä tuottaisi. Ruoholahden metro rahoitettiin juuri näin ja se tuotti jopa voittoa. Voidaan jopa käyttää liikenneinvestoinnin kansantaloudellisen kannattavuuden mittarina sitä, riittääkö sen tuottama maan arvonnousu peittämään investointikustannukset, sillä liikennetaloudelliset hyödyt kapitalisoituvat maan hintaan.

Helsingissä keskustatunneli on esimerkki hankkeesta, jonka hyödyt ilmeisesti roimasti ylittäväsivät kustannukset mutta taitaa jäädä rakentamatta, koska hyötyjiä ei mitenkään saada osallistumaan sen kustannuksiin eikä muutakaan maksajaa löydy.

Espanjassa yhteiskunnan rahoittamasta hankkeesta hyötyneet kiinteistöt joutuvat maksamaan saamansa hyödyn korotettuna kiinteistöverona.

Jos meilläkin hyöty maapohjan arvonnoususta leikattaisiin tai verotettaisiin yhteiskunnalle, meillä ei tarvitsisi verottaa niin paljon ansiotuloja. Tämä ei ole seikkana aivan vähäpätöinen, mutta se ei silti ole suurin ongelma, jonka alkeellinen maapoliittinen lainsäädäntömme aiheuttaa. Pahinta on, että kaupunkimme rakennetaan tyhmästi. Niiden kanssa sitten eletään vuosisatoja.

### **Kaavoitusta ei ohjaa toimivuus vaan maanomistusolot**

Kaupunkirakenteella on tavattoman suuri merkitys sen toimivuuteen, päivittäisten matkojen pituuteen, palvelujen saatavuuteen, liikenteen haittoihin ja kaikkinaisiin kaupungin ”käyttökustannuksiin”. Niissä maissa, joissa maapoliittikka on kunnossa, voidaan kunnioittaa kaupunkisuunnittelijoiden ammattitaitoa ja rakentaa kaupungeista niin hyviä kuin osataan. Meillä kaavoitusta ei ohjaa toimivuus, vaan maanomistusolot. Siksi esimerkiksi Hervanta rakennettiin niin kauas kaupungista, vaikka maata olisi ollut lähempänäkin. Maanomistusolot saavat aikaan sen, että suomalaiset kaupungit koostuvat hajallaan olevista ”etiöistä”.

Pääkaupunkiseudulla olisi järkevää rakentaa ratojen varsille, mutta pääradan varrella olevat kunnat jarruttavat kaavoitusta, koska palvelujen ja infrastruktuurin rakentaminen uusille asukkaille tulee liian kalliiksi. Jos ne voisivat käyttää maapohjan arvonnousun näiden investointien rahoittamiseen, hyvä maapohja saataisiin rakentamisen käyttöön, eikä kaupunkirakenne hajoaisi niin pa-

hoin kuin nyt. Yksi asukas maksaa investointitarpeina noin 10 000 euroa ja tarvitsee asuinpinta-alaa 35 neliötä. Jos noin 300 euron tonttimaan arvo tulisi yhteiskunnalle eikä valuisi ansiottomiin käsiin, puntit olisivat tasan.

Paljon parjatut aluerakentamissopimukset toimivat aikanaan taloudellisesti järkevästi. Harmi, että niiden maine pilattiin rakentamisen surkealla laadulla.

Helsinki on aikanaan noudattanut saksalaista käytäntöä ja ostanut raakamaata raakamaan hinnalla. Nyt maanvuokratuloilla on huomattava merkitys kaupungin taloudelle. Olennaisinta kuitenkin on, mitä tämä on merkinnyt kaupunkirakenteelle. Verratkaa Espoon ja Helsingin kaupunkirakennetta!

### **Oikeuslaitos on kävellyt eduskunnan yli**

Miten lainlaatijat ovat Suomessa olleet niin pötköjä, että sallivat maapohjan ansiottoman arvonnousun valua ansiottomiin käsiin? Eivät itse asiassa ole aivan näin pötköjä. Kunnalla on mahdollisuus lunastaa raakamaata rakennustarkeoituksiin. Alun perin eduskunnan tarkeoituksena oli, että lunastushinta perus-

tuisi maan sen hetkiseen käyttötarkoitukseen, siis kuten käytäntö on Saksassa. Tuomioistuimissa laintulkinta on kuitenkin pikkuhiljaa muuttunut siten, että nykyisin kaikki olemassa oleva tieto maan tulevasta käyttötarkoituksesta otetaan lunastushinnassa huomioon. Näin lunastusmahdollisuuden alkuperäinen käyttötarkoitus on vesittynyt. Oikeuslaitos on kävellyt eduskunnan yli.

Kovin epäjohdonmukaista ylipäänsä on lainsäädäntömme suhtautuminen maanomistajan oikeuksiin. Kun maata lunastetaan tien, rautateiden tai puolustusvoimien käyttöön, mitään spekulatiota maan tulevasta arvosta ei oteta hintaa määrättäessä huomioon. Katumaaksi tontista voidaan ottaa viidesosa korvausta, nykyisin sentään vain kerran.

Tosi huono onni on, jos maaperästä löytyy muinaismuistoja. Maapohjan käyttötäröjoutuksista ei makseta senttiäkään korvausta, vaan maanomistaja joutuu omalla kustannuksellaan maksamaan vielä arkeologiset kaivauksetkin.

Aivan osattomia eivät ole kunnatkaan. Vaikka maapoliittinen välineistömme on heikkoa ja alkeellista, sitäkin vähää ei sovelleta.

Mitä harvemmassa asutaan, sitä vähemmän merkitystä maapohjan ansiottomalla arvonnousulla on. Suomen maapoliittinen lainsäädäntö on maaseutua varten tehtyä ja sinne se soveltuukin. Nyt kun Suomi urbanisoituu nopeasti, me tarvitsisimme urbaaneihin oloihin soveltuvaa maapoliittikkaa. Sillä on kiire. Kolmenkymmenen vuoden kuluttua ei enää ole jäljellä virheitä, joita voisi välttää. Eduskunnassa on paraikaa käsittelyssä laki, joka sallii tietyissä tapauksissa leikata maapohjan arvonnoususta yhteiskunnalle korkeintaan 60 %. Hyvä alku, mutta ei tämä tällä valmiiksi tule.



**”Nyt kun Suomi urbanisoituu nopeasti, me tarvitsisimme urbaaneihin oloihin soveltuvaa maapoliittikkaa.”**

**Kirjoittaja on kansanedustaja ja Vihreän liiton puheenjohtaja, sähköposti osmo.soininvaara@eduskunta.fi.**