

Politiikkaa vai maapolitiikkaa?

Tonttitarjonnan vaikutus asu-
misen hintaan on ollut tänä
vuonna enemmän esillä kuin
kertaakaan sitten 1980-luvun
lopun. Nousukaudelle tyy-
pillinen keskustelun aihe on
saanut runsaasti tilaa myös julkisessa kes-
kustelussa mm. asunnonhintojen pitkään
jatkuneen nousun ja pääkaupunkiseudun
eritysongelmien vuoksi. Kohtuuhintaisen
asuntojen puute on lisännyt painetta
valtiovallan suuntaan, kun ongelmaan on
etsitty uusia instrumentteja. Valtion maan-
omaisuuden käyttö on nostettu erääksi
keinoksi tonttipulan pullonkaulojen kat-
kaisemiseksi erityisesti Uudellamaalla.
Pääkaupunkiseudun kasvupaine ulottuu
pitkälle kehyskuntiin, sillä ilmastonmuu-
tos ja energiansäästövaatimukset eivät
ainakaan toistaiseksi ole vaikuttaneet
ihmisten asumistoiweisein. Useimmat
meistä asettavat edelleen tavoitteekseen
omakotiasumisen. Siitä ollaan valmiita
maksamaan rahana, energiana sekä piden-
tyneinä matka-aikoina.

Tonttitarjonnan lisäämiseksi on eh-
dotettu nopeutettua kaavoitusta ja kun-
tarakenteen muutoksia. Onhan kaupun-
kiseudun suunnittelu toki huomattavasti
helpompaa, jos suunnitellaan vain yhtä
kuntaa ja kunnallispoliittiset intrigit
voidaan unohtaa. Pääkaupunkiseudulla
kuntarakenteellinen keskustelu kul-
minoitui Helsingin ja Sipoon väliseen
kampppailuun kuntarajan siirtämisestä.
Valtioneuvoston siunauksella Sipoon
kunnanvaltuuston vuosikautia jatkunut
jarrutustaistelu näyttää päättyvän Sipoon
tappioon. Suuri osa Sipoosta tultaneen
liittämään Helsinkiin osin karkeitakin
menettelytapoja noudattaen. Tarkoitus
pyhittää keinot. Ilmeisesti Sipoo hyväksyi
uudet kaavoituslinjaukset vasta pakon
edessä ja aivan liian myöhään.

Sipoo-epiologi on kuitenkin vain
osa valtion halusta vaikuttaa kuntien
asuntopolitiikkaan. Hallitusohjelmaan
oli kirjattu tontinhintojen pitäminen
kohtuullisena. Eräänä keinona mainittiin
valtion maiden luovuttaminen kunnille
kohtuullisen ehdoin. Yhteiskuntapoli-
ittisesti perusteltu tavoite jäi toiseksi,
kun valtion päätösvaltaa käyttävä valtio-
varainministeriö myi Kapiteelin ja sen

maat yksityiselle kiinteistösihtijöille.
Samalla menivät useat kuntien kiinnos-
tuksen kohteena olleet rakentamisalueet
pääkaupunkiseudulla. Luonnollista on,
ettei yksityinen yritys ole valmis luovut-
tamaan maita kunnille alle hankinta- tai
markkinahinnan. Samaa markkinahin-
noittelua noudatti myös valtio.

Valtion perustelu on, ettei kansallis-
varallisuutta voida luovuttaa alihintaan
vain eräiden kuntien hyödyksi. Sehän oli-
si sama kuin ylimääräisen avustuksen an-
taminen useissa tapauksissa vauraimmille
kunnille. Kenties valtion pitäisi jalostaa
maat itse ja käyttää syntynyt voitto vai-
kapa vanhustenhuollon parantamiseen.
Hyvä niin. Valitettavasti vain ristiriita
julkistettujen tavoitteiden kanssa on liian
ilmeinen ja herättää kysymyksen, kuinka
tosissaan valtio on puhuessaan kuntien
kaavoitus- ja maapolitiikan tukemisesta.

Paras tulos valtion maakaupoista on
ollut niiden virittämä keskustelu kuntien
maapolitiikasta laajemminkin. Pitäisikö
kuntien ryhtyä käyttämään tehokkaammin
lain sallimia keinoja kuten lunastuksia?
Miten maa tulisi hinnoitella kunnan
ostaessa maata? Pitäisikö pitäytyä ns.
raakamaan hinnoittelussa vai voidaanko
mukaan laskea kaavoituksen tuomaa ar-
vonnousua ja missä määrin? Nythän useat
kunnat ovat valmiita maksamaan (suuren)
osan kaavoituksen tuomasta arvonnou-
susta ennakkoon maanomistajille. Onko
maakaupasta kehittämissä maankäyttö-
sopimuksen rinnakkaisjärjestelmä?

Maapolitiikan ammattilaiset ovat osal-
listuneet keskusteluun kohtuullisen aktii-
visesti – silloin kun heidän mielipidettään
kysytään. Ehkä meidän pitäisi osallistua
keskusteluun myös aloitteentekijöinä. Hy-
viä näkökohtia, joita asiantuntijat tuovat
esille, ovat raakamaan hinnoitteluperus-
teet, maankäyttösopimusten periaatteet,
kiinteistöveroitus ja sen kehittäminen
sekä asiallisen tiedon jakaminen lunas-
tusmenettelystä, sen aikatauluista, riip-
pumattomuudesta ja korvausten tasosta.
Yleinen käsitys tuntuu olevan, että nykyi-
sen lainsäädännön tarjoamat keinot ovat
riittäviä. Kunnat eivät vain ole valmiita
niitä käyttämään. Vaikka maapolitiittisten
pakkokeinojen käyttämättä jättäminen on
toivottavasti tietoinen poliittinen päätös,

pitäisi sen perustua tosiseikkoihin.

Ammattikuntamme edustajat ovat tuo-
neet hyvin esille myös sen tosiseikan, ettei
meillä ole varsinaista tonttipulaa – ei edes
pääkaupunkiseudulla. Runsaan tonttiva-
rannon haltijat eivät vaan ole innokkaita
sen käyttöönottoon. Odotetaan hintojen
nousua ja pidetään tarjonta – keinotekoi-
sesti? – alhaisena. Tähän kannustaa mm.
nykyinen verotuskäytäntö. Vaikka raken-
tamattomille tonteille voidaan määrätä
korkeampi vero, ei se riittävästi kannusta
tonttien luovuttamiseen, kun hinnannou-
su korvaa reilusti korotetun veron.

Mielenkiintoinen ikuisuuskysele on,
johtavatko kohtuulliset tontinhinnat
kohtuullisiin asuntojen hintoihin, vai
hinnoitellaanko asunnot joka tapauksessa
markkinahintaan? Jääkö halpa tontin hin-
ta rakentajan tai ensimmäisen asunnon
ostajan hyväksi? Heijastuvatko kuntien
luovuttamien edullisten omakotitonttien
hinnat valmiiden talojen myyntihintoihin
niitä alentaen? Ilmeistä on, että runsas
kohtuullishintainen tonttitarjonta vai-
kuttaa alentavasti asuntojen hintoihin.
Se edellyttää kuitenkin, että kaavoitetut
tontit luovutetaan rakentamiseen – kun-
nan tai yksityisen toimesta – ja että ne ovat
rakennettavissa. Ovatko kunnat valmiita
panostamaan riittävästi kunnallistekniisiin
valmiuksiin niin, että tonttimarkkinoille
syntyy todellista tarjontaa?

Käydyn keskustelun perusteella kunti-
en maapolitiittinen keskustelu kaipaa lisää
sytykkeitä – myös vaalien välillä. Kenties
myös ajallista perspektiiviä, sillä nousu-
suhdannekaan ei kestä ikuisesti.



MARKKU VILLIKKA
markku.villikka@welho.com