

Myydyt metsätilat eroavat epäedukseen keskimääräisistä yksityismetsistä. Puustoa on usein hakattu ennen tilan tarjoamista myyntiin ja taimikoiden osuus kokonaispinta-alasta on suuri.

Viimeiset kaksi vuotta ovat olleet varsin ankeita pörssiin sijoittaneille.

Vuosi sitten tehdyn kyselyn mukaan kiinteistöarvioinnin asiantuntijat arvioivat, että kauppojen määrä ja hintataso ovat nousussa ja sitä selittäisi parhaiten pörssi. Monet sijoittajat näyttivät etsivän metsästä turvasatamaa pörssistä kotiutetuille rahoilleen.

Metsätiloista on enemmän kysyntää kuin niitä tarjotaan myyntiin. Yli 10 hehtaarin kaupat lisääntyivät eniten edellisestä vuodesta ja niiden hintataso nousi Itä-Suomessa ja Oulun läänissä. Sijoittajien kiinnostus on myönteinen seikka metsätaloudelle. Jos hankkii metsäomaisuutta, on myös rahaa ja halua hoitaa metsät hyvin. Artikkelin tiedot perustuvat paitsi Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteriin myös metsätalubarometrin kyselyyn, jossa kiinteistöarvioinnin asiantuntijat esittivät näkemyksensä markkinatilanteesta.

Metsätilojen markkinat vuonna 2001

Viimeiset kaksi vuotta ovat olleet varsin ankeita pörssiin sijoittaneille. Vuosi sitten tehdyn kyselyn mukaan kiinteistöarvioinnin asiantuntijat arvioivat, että kauppojen määrä ja hintataso ovat nou-



© METSÄKUVA-ARKISTO KY

Kauppahintarekisteri luotaavat markkinatilannetta

ussa ja sitä selittäisi parhaiten pörssi. Monet sijoittajat näyttivät etsivän metsästä turvasatamaa pörssistä kotiutetuille rahoilleen.

Seuraavalla aukeamalla olevista kuvista nähdään yli 10 hehtaarin edustavien luovutusten määrät, keskihinnat ja näiden muutokset edellisestä vuodesta maan eri osissa. Ne osoittavat, että asiantuntijoiden ennakointi vuonna 2001 piti varsin hyvin yhtä sen kanssa, mitä metsätalmarkkinoilla todella tapahtui. Kauppahintojen keskihintana on mediaanihinta (mk/ha), joka jakaa yksikköhinnan suuruuden mukaan järjestetyt kaupat kahteen yhtä suureen joukkoon. Mediaanina ilmaistu kauppahinta on siinä mielessä käyttökelpoinen tunnusluku, ettei se ole aritmeettisen keskiarvon tavoin erityisen herkkä poikkeuksellisen korkeille hinnoille ja niiden keskihintaa vääristä-

välle vaikutukselle. Sitä sopii käyttää varsinkin silloin, kun vertailukauppojen edustavuutta ei ole mahdollista tarkistaa.

Kauppojen määrä lisääntyi vuonna 2001 edelliseen vuoteen verrattuna koko maassa neljänneksellä. Etelä-Suomessa kauppvoja solmittiin edellisen vuoden tahtiin. Suurin lisäys, 40 prosenttia lukumäärästä, oli Oulun läänissä. Länsi-Suomessa tehtiin 30 prosenttia ja Itä-Suomessa ja Lapin läänissä 20 prosenttia enemmän kauppvoja kuin vuotta aiemmin. Aiheuttiko kasvanut kysyntä ja hintatason nousu tarjonnan lisäyksen? Pohjois- ja Itä-Suomessa maaltapaolla ja talouden taantumalla on ilmeisesti ollut myös merkitystä tilakaupan vilkastumiseen.

Kauppojen lisäyksestä huolimatta metsätilojen hintataso pysyi edellisten vuosien tapaan keskimäärin vakaana



ja metsätilabarometri

**Markku Airaksinen
Simo Hannelius**

koko maassa. Metsässä omaisuuden reaaliarvo markkinahintaan arvioiden säilyy varsin hyvin. Itä-Suomessa ja Oulun läänissä, kummallakin alueella, mediaaninhinta kohosi kuitenkin runsaalla kymmenellä prosentilla.

Pienten metsätilojen, 2–5 hehtaarin ja 5–10 hehtaarin pinta-alaluokissa, kauppahintojen vuosimuutoksista saa niin ikään selvää tilastoista. Edelliseen luokkaan kuuluvien hintataso laski koko maassa keskimäärin 6 prosentilla, eniten Etelä-Suomessa. Lapissa pikkutilojen hintataso kuitenkin nousi kolmanneksella. Liekö näiden kohteina ollut myös lomarakennuspaikkoja? Kokoluokkaan 5–10 hehtaaria kuuluvien hintataso sen sijaan laski keskimäärin neljällä prosentilla koko maassa. Länsi-Suomessa hintataso kohosi 15 prosentilla ja muilla alueilla laskua oli noin 10 prosenttia.

Metsätilamarkkinoiden suurin muutos edelliseen vuoteen verrattuna oli, että metsätalouteen soveltuviin yli 10 hehtaarin tilojen kaupat lisääntyivät eniten. Myyjän markkinoilla kauppahinnat nousivat Itä-Suomessa ja Oulun läänissä eli alueilla, joilla hintataso on ollut toistaiseksi edullinen metsätalouteen sijoittamiselle.

Metsätilamarkkinat eivät täytä täydellisen kilpailun ehtoja. Ne toimivat epätäydellisesti ja kauppoja tehdään runsaasti paikallistasolla. Hinnanmuodotuksen kannalta ehkä tärkeintä on se, että tarjolla olevat kiinteistöt ovat erilaisia keskeisten metsävaratunnusten suhteen. Myyjien ja ostajien käytössä olevat taustatiedot markkinoista ja maksetuista hinnoista ovat erilaisia, mistä niin ikään aiheutuu hintavaihtelua. Hintatason vahvistumista rajoittaa se, että monilla

myynnissä olevista tiloista on paljon taimikoita.

Metsäntutkimuslaitoksen tietopalveluun (www.metla.fi/metinfo) on tulossa Maanmittauslaitoksen kauppahintarekisteristä erikseen lasketut tiedot metsätilojen viimeisimmistä kauppahinnoista. Ne koskevat yli 10 hehtaarin kokoisia edustavia luovutuksia metsäkeskusten alueilla. Kauppahintojen vaihtelusta saa myös käsityksen, koska aineistosta on laskettu alakvartiilin, mediaanin ja yläkvartiilin mukaiset hehtaarihinnat. Näistä on hyötyä laadittaessa tila-arvioita esimerkiksi verotusta varten.

Barometrikysely ennakoi tulevaisuutta

Kiinteistöarvioinnin asiantuntijoilta kysyttiin, kuinka he arvioivat kauppojen määrän ja hintatason muuttuvan vuoden

2002 aikana ja lähitulevaisuudessa vuosina 2003–2006. Muutoksen voimakkuutta arvioitiin 5-luokkaisella asteikolla; pysymistä ennallaan ($\pm 2\%$), laskua tai nousua 3–10 prosenttia (lievä vaikutus) sekä laskua tai nousua yli 10 prosenttia (selvä vaikutus).

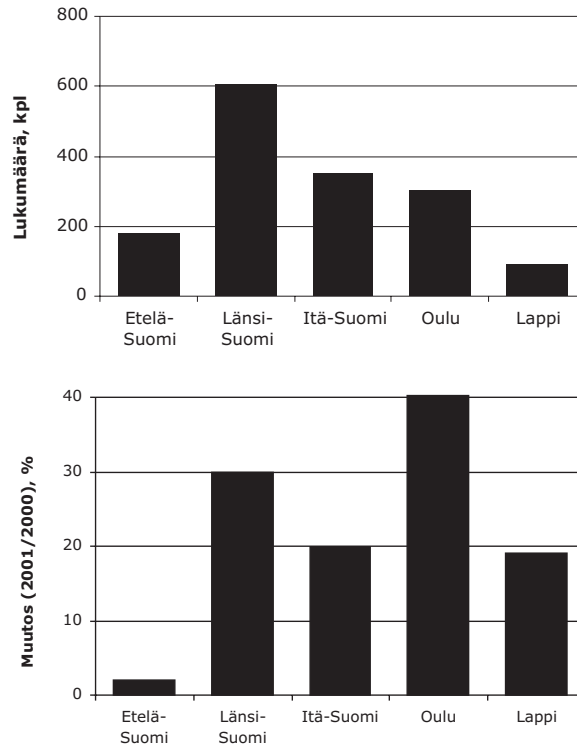
Haastatellut arvioivat kuluvan vuoden osalta varsin yksimielisesti, että kauppojen määrä pysyy tasaisesti koko maassa ennallaan. Hintatason odotetaan niin ikään pysyvän maltillisena. Lievään hintojen nousuun uskotaan Etelä-Suomessa. Lähitulevaisuuden vuosina 2003–2006 asiantuntijat arvioivat sekä kauppojen määrän että keskihintojen nousevan erityisesti kolmella eteläisimmällä alueella. Hintojen odotetaan kohoavan voimakkaimmin Etelä- ja Länsi-Suomessa, mutta myös Itä-Suomessa.

Alan asiantuntijoilta tiedusteltiin myös tekijöitä, joilla näyttäisi olevan vaikutusta vuoden 2002 kauppahintoihin. Kanto hintatason ja siitä tehtyjen ennusteiden arvioitiin kohottavan lievästi metsätilojen hintatasoa. Harjoitetun metsäpolitiikan ja erityisesti sen taloudellisten kannusteiden hintavaikutusta pidettiin myös myönteisenä. Kolmannes vastaajista piti hintavaikutusta lievänä tai sitä selvästi kohottavana tekijänä.

Edullisella lainakorolla näyttäisi niin ikään olevan selvä hintoja nostava vaikutus. Koron laskun on tulkittu kohottaneen myös asuntojen hintoja pääkaupunkiseudulla vuoden 2002 alussa. Yli puolet vastaajista piti vaikutusta lievänä tai selvänä. Pörssillä näyttää edelleen olevan vaikutusta siihen, miten sijoittajat suhtautuvat metsäkiinteistöihin. Kiinteistöarvioinnin asiantuntijoiden näkemysten mukaan pörssirahaa halutaan sijoittaa turvalliseen metsään. Yli 60 prosenttia vastanneista arvioi pörssiosakkeista lähtevän hintavaikutuksen lieväksi tai selväksi.

Kaupat tehdään alle 3 kuukaudessa

Myynnissä oleviin metsätiloihin kaupan kohteina on usein vaikeampi perehtyä kuin moniin muihin kiinteistöihin. Etäisyydet ovat pitkiä, lumi- ja kelirikko rajoittavat liikkumista eikä kaikista kohteista ole ajantasaisia tilakohtaisia tieto-



Kuva 1 – Yli 10 hehtaarin kaupat v. 2001 ja niiden määrän muutos edellisestä vuodesta. Vuonna 2001 tehtiin koko maassa runsaat 1 500 edustavaa metsätilakauppaa, joiden pinta-ala oli yli 10 hehtaaria. Kauppoja tehtiin eniten Länsi-Suomessa, mutta kauppojen määrä lisääntyi voimakkaimmin Oulun läänissä.

ja metsävaratunnuksista, kuten puuston määrästä, rakenteesta ja hakkuuarvosta. Kun nämä kohteisiin tutustumista vaikeuttavat tekijät ottaa huomioon, tilakauppoja on tehty ripeään tahtiin. Kiinteistöarvioijien mukaan kaksi kolmasosaa kaupoista on tehty alle kolmessa kuukaudessa. Mitä etelämmässä kohde on tarjolla, sitä nopeammin se on myyty. Oulun ja Lapin lääneissä osassa kauppoja on mennyt aikaa yli 6 kuukautta. Lyhyt myyntiaika kertoo sekin osaltaan, että kysyntä on vilkasta. Myyntiaika lyhen-tyi edellisestä vuodesta.

Metsää pidetään nyt kiinnostavana sijoituksena

Kiinteistöarvioinnin asiantuntijoilla oli myös mahdollisuus vapaasti kommentoida tekijöitä, jotka edistävät tai rajoittavat metsätilojen kysyntää. Kiinnostus metsään sijoituskohteena on yleisesti lisääntynyt ja markkinoilla vallitsee myönteinen ilmapiiri. Metsäsijoituksen kan-

nattavuus muihin vaihtoehtoihin nähden on parantunut. Inflaation orastavan nousun uskotaan lisäävän sijoittajien kiinnostusta reaali-investointeihin, mitä tukee edelleen myös luottojen edullinen korkotaso.

Metsää pidetään turvallisenä, vakaana ja varmana varallisuutena. Metsäsijoituksesta ei odoteta nopeita ja suuria voittoja. Metsäomaisuudessa arvostetaan pysyvyyttä ja tuottojen pitkäjänteisyyttä. Metsänomistajalla ei ole pelkoa siitä, että metsän arvo häviäisi. Sijoittamista tukee yleinen vaurastuminen. Yhä useammalla yksityishenkilöllä on sijoitettavanaan vapaita pääomia. Valtiovalta tukee metsätaloutta kestävän rahoituslain mukaan, jolloin nuorten metsien ja taimikoiden hoitoon on saatavissa rahoitusta. Rahoitustuella on merkitystä erityisesti Pohjois-Suomessa. Kanto hintatason uskotaan pysyvän vakaana. Sitä tukevat alueen metsäteollisuus ja puunhankintaorganisaatioiden aktiivinen ostotoiminta.

Metsätila suhteessa pörssiin

Pörssi heijastaa yleistä talouden ilmapiiriä, mikä vaikuttaa myös muihin kohteisiin sijoittavien mielialoihin. TV:stä tuttu talous-

toimittaja **Arto Tuominen** totesi syksyn 2001 sijoitusmessuilla, että sijoittajat etsivät nyt jotakin pysyvämpää kuin heiluvia pörssiosakkeita. Niiden vaihtoehtona olisi yleensä maaomaisuus, metsätilat ym. kiinteistöt. Pörssissä pettyneillä on halua turvata varallisuuden pysyvyys varmallalla metsäsijoituksella, josta odotetaan pitkän päälle parempaa tuottoa kuin pörssiosakkeilta. Sijoittajan kokonaisvarallisuuden hajautus, osa sijoituksista metsään, on myös tärkeä näkökohta.

Toisaalta nyt, metsätilojen ylikysyntätilanteessa, olisi mahdollisuus noudattaa **Paavo Nurmen** rikastumisohjetta. Sen mukaan on myytävä silloin, kun muut haluavat ostaa ja ostaa silloin, kun muut haluavat myydä. Ajankohta olisi otollinen niille, jotka aikovat luopua metsätalouden harjoittamisesta. Kun metsätiloista on hyvä kysyntä, metsä myyntiin. Osan kauppahinnasta voisi sijoittaa alentuneilla pörssikursseilla osakkeisiin! Niitä halutaan nyt myydä.

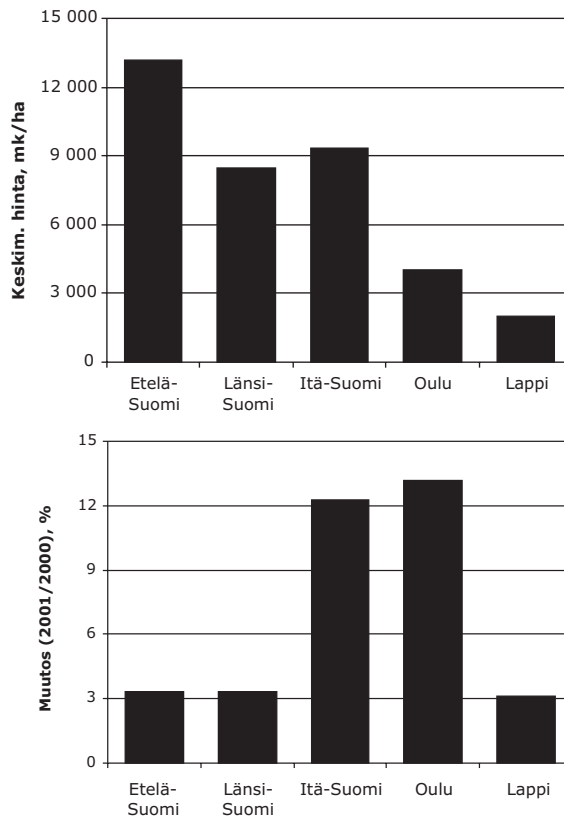
Metsätalouden harjoittamiseen sopivat tilat ovat kysytyimpiä

Barometrikyselyyn vastanneiden mukaan kysytyin pinta-ala metsätalouden harjoittamiseen näyttää olevan 10–30 hehtaaria eteläosassa maata. Kysyntää on aina perinteisillä maatalousalueilla, mutta metsiä hankkivat lisääntyvästi myös kaupungeissa asuvat sijoittajat. Peltoviljelystä luopuvat hankkivat mieluusti metsää, jos kiinteistö sijaitsee sopivalla etäisyydellä. Etäisyys pääkaupunkiseudulta on tärkeä hintatasoa nostava tekijä, samoin kuin se, rajoittuuko tila vesistöön. Alan asiantuntijoiden mukaan eteläosassa maata on ostajia runsaasti liikkeellä.

Puuston määrä ja metsänhoidollinen tila vaikuttavat myös hintatasoon. Koska tarjontaa suhteessa kysyntään on etelässä vähän, vähäpuustoisilla pikkutiloilakin on ostajia paitsi puuntuotantoon myös muihin tarkoituksiin. Pienet metsäpalstat näyttäsivät sopivat monentyyppisille ostajille. Metsiä käytetään poltopuun hankintaa, virkistykseen, hyötyliikuntaan, metsästyksen ja mahdollisuutena liittyä metsästyksen jäseneksi. Luontoharrastus on myös tekijä, jonka vuoksi metsätiloja hankitaan. Kun palkansaajien ja eläkeläisten metsänomistus on lisääntynyt, he ovat olleet halukkaita lisäpalstojen hankinnasta. Tilatarjonta tulee usein kuolinpesiltä, joiden osakkailla ei ole kiinnostusta tai mahdollisuuksia jatkaa metsätalouden harjoittamista. Tarjontaa ruokkii sekin, että monella suurista ikäluokista on halu nauttia saamansa perintörahat.

Verotus vaikuttaa monin tavoin tilakauppaan

Verotuksen ennustettavuus on tärkeä, koska metsä on yksi pitkäjänteisimmistä sijoituksista. Puheet verotuksen periaatteiden uudelleen arvioinnista tekevät sijoittajista varovaisia. Metsien paneminen kiinteistöverolle alentaisi kauppahintoja ja metsätalouden kannattavuutta ja vähentäisi sijoituksia puuntuotantoon. Barometrikyselyyn vastanneista 55 prosenttia arvioi, että kiinteistöverolla on lievä tai selvä hintatasoa alentava vaikutus. Metsäverotuksen käymistilassa ole-



Kuva 2 – Yli 10 hehtaarin kauppojen keskihinta v. 2001 ja hintamuutos edellisestä vuodesta. Metsätilojen hintataso on korkein Etelä-Suomessa, missä maksettu mediaanihinta oli runsaat 13 000 markkaa hehtaarilta. Vastaavasti Länsi-Suomessa maksettiin noin 8 500 markkaa ja Itä-Suomessa noin 9 500 markkaa hehtaarilta. Mediaanihinnat kohosivat edellisestä vuodesta Itä-Suomessa ja Oulun läänissä noin kymmenellä prosentilla.

valla siirtymäkaudella ei näyttäisi olevan vaikutusta markkinahintoihin.

Asiantuntijoiden arvioiden mukaan metsätilojen tarjonta lisääntynee vuoden 2006 alussa, kun metsäverotus tulee samanlaiseksi kaikille metsänomistajille. Ehkä silloin tulee tarjolle runsaasti pinta-alaverotuksessa olleita tiloja, joiden veroleimikot on ehditty hakata. Toistaiseksi näiden metsätilojen tarjontaa on rajoittanut luovutusvoiton veroseuraamus. Pinta-alaverotuksessa olevia koskee seuraava sääntö laskettaessa luovutusvoittoa: siihen lisätään puunmyyntitulot verovuodelta ja viideltä edelliseltä vuodelta. Puunmyyntituloista voi kuitenkin vähentää maksetut verot.

Valtion veroetu, liittyen lähinnä Metsähallituksen metsätilojen hankintaan, ärsyttää monia ostajia. Kun valtio, kunta, maakunta tai kuntayhtymä ostaa tilan, myyjä voi käyttää kiinteistön hankintameno-olettamana 80 prosenttia kauppahinnasta. Jos yksityisen ja Metsähallituksen hintatarjous on sama, myyjälle

on edellisempää tehdä kauppa jälkimmäisen kanssa. Veroetua pidetään yllä lähinnä suojeleuhjelmien toteuttamiseksi, vaikka se onkin vapaan kilpailun vastainen.

Suojelu ja maankäytön rajoitukset koetaan kielteisinä

Barometrikyselyyn vastanneet arvioivat, että metsien suojeleu sen ympärillä käyty julkinen keskustelu alentaa kauppahintoja. Metsäsijoituksia harkitsevat kokevat kielteiseksi metsien suojelelukusymykset ja niistä käydyt kiistat. Myös kaavoituksen määräyksiin suhtaudutaan varauksin. Sijoittamiseen on niin ikään vaikuttanut negatiivisesti suurten metsäyhtiöiden ilmoitus luopua metsäomaisuudesta. Vuorineuvoston mukaan myynnin tärkein peruste on metsistä saatava alhainen tuotto. Toisaalta yksityisten sijoitusmahdollisuudet ovat parantuneet, kun metsäyhtiöt eivät enää ole kilpailemassa ti-loista.

Tarjolla olevien kohteiden heikko metsänhoidollinen tila arveluttaa myös ostajia. Metsät ovat usein loppuun hakattu ja niissä on runsaasti tekemättömiä metsänhoitotöitä. Metsien kehitysluokkarakennetta luonnehtii taimikkovaltaisuus, puuston heikko

laatu ja tulojen pitkä odotusaika. Riskejä karttavat ostajat kiinnittävät huomionsa etelässä kuusivaltaisten metsien tyvilahoisuuteen ja siitä aiheutuviin metsänhoidon ongelmiin.

Metsäalueen vaikea saavutettavuus, tiestön heikko kunto ja syrjäinen sijainti etäällä pysyvistä asutuksesta vaikeuttavat ostajaehdokkaiden tutustumista kohteeseen. Muuttotappioalueilta ostajatkin vähenevät eikä paikallisilla metsistä muuten kiinnostuneilla ole riittävää maksukykyä. Sijoittamisen epävarmuutta koetaan myös paitsi kantohintatason pysyvyyden, kemeran (laki kestävän metsätalouden rahoituksesta, 1094/1996) kautta saatavien tukien ja korkotason nousun suhteen.

Varsin yleistä näyttää olevan barometrikyselyyn vastanneiden mukaan se, että metsänhoitoyhdistysten ammattimiehet pitäviä myyntiin tulevia tiloja ”tiskin alla”. Niitä ei markkinoida tehokkaasti ja julkisesti halukkaille ostajille.

Pohjoisen markkinatilanne poikkeaa muusta Suomesta

Markkinatilanne Oulun ja Lapin lääneissä poikkeaa muusta maasta. Tilat ovat selvästi suurempia kuin etelässä ja niihin kuuluu paljon heikkotuottoisia kituja joutomaita. Soita on myös paljon pinta-alasta. Lapissa suuret suoalueet ja vähäiset hakkuumahdollisuudet näkyvät hintatasossa, joka oli viime vuonna hieman yli 2 000 markkaa hehtaarilta. Toisaalta Lapin halvat hinnat houkuttelevat maakuntaan etelän rikkaita ostajia.

Osalla sijoittajista on mielessä virkistystukikohdan hankinta metsätilan yhteyteen. Pienten kohteiden hintataso onkin noussut hiihtokeskusten lähiympäristössä monikertaiseksi normaaliin metsätalousmaahan verrattuna. Itä-Lapissa Kemijärven sellutehtaan sulkemisen uhka hillitsee ostohaluja. Riski olisi siinä, ettei sellupuulle muodostuisi lainkaan kantohintaa. Silloin osasta Lappia tulisi nollakantohinnan aluetta.

Metsätilabarometrin kysely tehtiin toista kertaa Maanmittauslaitoksen ja Metlan yhteistyönä. Tällä kertaa kaksi kolmasosaa kyselylomakkeista postitettiin sähköpostiviesteinä ja loput tavallisena kirjekyselynä. Vastauksia saatiin yhteensä 67 kiinteistövalityksen ja -arviointin asiantuntijalta. Vastausprosentti

oli hieman yli puolet. Barometrikyselyn haastatellut olivat metsänhoitoyhdistysten metsäammattilaisia, kiinteistövälittäjiä, Metsähallituksen Laatumaan neuvottelijoita, Maanmittauslaitoksen kiinteistöarvioinnin, metsäyhtiöiden sekä metsä- ja ympäristökeskusten asiantuntijoita. Kysely tehtiin helmi-maaliskuussa 2002.

Kirjoittajista Markku Airaksinen toimii yli-insinöörinä Maanmittauslaitoksen Kehittämiskeskuksessa ja Simo Hannelius toimii vanhempana tutkijana Metlan Vantaan tutkimuskeskuksessa.
Sähköposti:
markku.airaksinen@nls.fi ja simo.hannelius@metla.fi.



© Simo Hannelius

Myynnissä olevia rantatontteja markkinoidaan nykyisen tienvarsi-ilmoituksilla. Koskahan metsätilojen myyntitaulut ilmestyvät maisemakuvaan?

Uudistuksen lähtökohdat ja tavoitteet

Nykyisessä kaavojen toteuttamisjärjestelmässä katujen, muiden yleisten alueiden ja palvelujen toteuttaminen on kunnan vastuulla ensimmäiseen asemakaavaan liittyvää katualueen ilmaislouvutusvelvollisuutta ja katualueen korvausta lukuun ottamatta. Yksityisen omistama maata kaavoitettaessa kustannukset jäävät sen vuoksi kunnan verovaroilla rahoitettaviksi maanomistajan saadessa kaavoituksen tuottaman hyödyn itselleen. Kaavoituksen tuottamat hyödyt ja kaavoituksen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset eivät kohtaa, ellei kunta pääse maanomistajan kanssa sopimukseen tämän osallistumisesta kustannuksiin.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL 132/1999) ei sisältynyt merkittäviä muutoksia kaavojen toteuttamiseen liittyviin järjestelyihin ja vastuisiin. Lakia valmistellut rakennuslakitoimikunta (KM 1997:16) ja hallitus esityksessään (HE rakennuslainsäädännön uudistamiseksi 101/1999) tiedostivat toteuttamisjärjestelmän epäkohdat, mutta jättivät ne myöhemmän lainvalmistelun yhteydessä selvitettäväksi. Myös eduskunta puuttui lain hyväksymisen yhteydessä asiaan sekä kiinnitti lisäksi huomiota maankäyttö- ja rakennuslain sopimusten ja katualueen ns. ilmaislouvutusvelvollisuuden käytössä havaittuihin epäkohtiin (EV 248/1999 vp.).

Ympäristöministeriö asetti 20.9.2000 toimikunnan, jonka tehtävänä oli laatia ehdotus kaavan toteuttamisvastuiden ja yhdyskuntarakentamisen rahoitusjärjestelmien kehittämiseksi. Tavoitteena oli järjestelmä, jossa kaavan toteuttamisvastuut ja toteuttamiskustannukset jakautuvat nykyistä oikeudenmukaisemmin ja tasapuolisemmin kunnan ja yksityisten kesken. Uuden järjestelmän tuli mahdollisuuksien mukaan kannustaa myönteistä ja oikea-aikaista yhdyskuntakehitystä. Toimikunta koostui suurimpien poliittisten puolueiden nimeämistä jäsenistä sekä eri viranomaisia ja järjestöjä edustavista pysyvistä asiantuntijoista. Toimikunnan ehdotus valmistui 13.2.2002 ja luovutettiin ympäristöministeri Satu Hassille 6.3.2002.

Ehdotuksen keskeisenä tavoitteena on luoda järjestelmä, jolla varmistetaan kaavojen toteuttamisen taloudelliset edellytykset erityisesti tilanteissa, joissa kaavoituksen kohteena on yksityinen maa. Tämä tukee hyvän elinympäristön ja toimivan yhdyskuntarakenteen luomista alueen maanomistuksesta riippumatta ja