

# Tarina kahdesta KIINTEISTÖKAUPASTA

**VALTIO MÖI** syksyllä 2006 Kapiteelin koko osakekannan Spondalle, ja niiden mukana runsaasti raakamaa-alueita eri puolilta Suomea. Raakamaakohteisiin varattiin takaisinosto-oikeus.

Vantaan kaupunki käytti valtion sille varaamaa takaisinosto-oikeutta, ja osti Spondalta Marja-Vantaan alueelta 60 hehtaarin kiinteistöihin oikeuttavat osakkeet 35 miljoonalla eurolla.

Helmikuussa valtio osti Spondalta takaisin sille juuri myymänsä Kuninkaankolmion alueen (58 ha) Helsingin kaupungin luoteiskulmasta 30 miljoonalla eurolla. Helsingin kaupunki päätti toukokuussa käyttää etuosto-oikeuttaan tähän maahan.

Nuo kaksi (kolme) kauppa ovat Suomen kunnallishistorian kalleimmat raakamaakaupat. Muita yli 10 miljoonan euron raakamaakauppoja, joissa kunta olisi ollut ostajana, ei Suomesta tietävästi löydy.

Tässä artikkelissa yritän saada selvyyttä tapahtumain kulusta. Aloitan kuvaamalla tapahtumat, joiden seurauksena Marja-Vantaan alue kaatui valtion syliin. Sitten kuvaan kauppaneuvottelujen ja kunnallisen päätöksenteon vaiheita, ja arvioiden Spondan roolia: oliko Sponda mukana vain vahingossa, oliko se ”katalysaattori” valtion ja kuntien välissä, ja paljonko Sponda hyötyi. Lopuksi arvioiden valtion maapolitiikkaa.

**Kirjoittaja tarkastelee kahta Suomen kuntahistorian kalleinta raakamaakauppaa ja tapahtumain kulkua: kauppaneuvotteluja ja kunnallisen päätöksenteon vaiheita. Kummallista, että raakamaat kierrätettiin pörssi-yhtiö Spondan kautta.**

## Esinäytös Vantaalla 20 vuotta sitten

Marja-Rata eli Martinlaaksosta lentokentän kautta Tikkurilaan kulkeva rata on ollut Vantaan yleiskaavassa jo 1980-luvun alussa, jolloin radan varaus vielä kulki Kehä 3:n vieressä ja tuli lentoasemalle etelästä. Uusi linjaus julkistettiin vuoden 1990 yleiskaavaluonnoksessa, mutta sisäpiiritieto vuoti maakeinottelijoille jo syksyllä 1988. Tuolloin monet sijoittajat ja näiden bulvaanit ostivat 66 ha raakamaata kovalla hinnalla.

Varmistui, että Vantaan yleiskaavatoimikunta oli yhdessä VR:n kanssa valinnut tulevalle Marja-radalle tuon pohjoisemman linjauksen. Kahden uuden maanomistajan kannalta uusi linjaus oli ihanteellinen: se kulki suoraan vasta ostettujen maiden halki. Myöhemmin vielä varmistui, että Petaksen ja Kivistön asemat sijoittuisivat näille maille.

Muitakin maakauppoja tehtiin. Melkein aina kaupat tehtiin paikallispankin (Keski-Uudenmaan Säästöpankki) rahoituksella ja siten viime kädessä Suomen valtion takaamana.

Vuonna 1991 Vantaalla oli lama, ja maat omistanut Rinvest kaatui velkoihinsa. Koko Rinvest-yhtiö myytiin pankille. Kauppahinta, 180 miljoonan markkaa, perustui pankin yhtiöltä olevien saatavien määrään. Pankki osti myös muita alueen maita. Yhteensä pankki osti 70 ha maksan niistä 200 miljoonaa mk. Paikallispankin johtajan mukaan ”Marja-Vantaan maakauppojen koko huikea hintataso ei ollut Keski-Uudenmaan Säästöpankin tai hänen itsensä keksintöä. Sen määrittivät muut tahot. Hintaa ei pidetty pankissa liian suurena, koska silloin uskottiin, että alueella on tulevaisuutta. Arviot alueen rakennusoikeudesta liikkuivat 300 000 kerrosneliömetrissä. Näihin me uskoimme.”

Vuonna 1991 paikallispankki sulautettiin Suomen Säästöpankkiin. Tämän konkurssin jälkeen omaisuus parkkeerattiin omaisuudenhoitoyhtiö Arsenal Oy:lle ja myöhemmin Kapiteeliin. Koko pankkikriisistä Suomen valtiolle aiheutuneet kulut olivat huikeat 8 % vuoden kansantuotteesta. Marja-Vantaan kauppojen seurauksena valtio joutui vastaamaan 200 miljoonan markan veloista.

## Kunnille tarjotaan Kapiteelin raakamaita

Pääministeri Vanhasen 1. hallitusohjelmassa hallitus lupasi, että valtion maat ovat käytettävissä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Vuodesta 2003 lähtien näiden maiden ostamisesta kunnille neuvoteltiin jonkin verran. Kauppoja tehtiin vähän, koska kunnat pitivät valtion pyytämää hintaa korkeana.

Eduskunta myönsi vuoden 2005 toisen

- Valtio myy Kapiteelin koko osakekannan Spondalle 20.10.2006 (950 miljoonaa euroa).
- Kauppaan sisältyy 9 raakamaakohteen osalta takaisinosto-optio. Optio tuli käyttä 31.1.2007 mennessä. Valtiolla oli oikeus siirtää optio kunnille.
- Valtio tarjoaa 6 kunnalle takaisinosto-optiota 4.12.2006.
- Vantaa ja Jyväskylän mlk ilmaisevat halukkuutensa. Muut kunnat kieltäytyvät, myös Helsinki.
- Vantaa ilmoittaa tammikuussa 2007 käyttävänsä takaisinosto-optiota Marja-Vantaan osalta.
- Valtuusto myöntää 36 miljoonan euron lisämäärärahan 12.2.2007.
- Valtio käyttää takaisinosto-option Kuninkaankolmion osalta.
- Valtion omistama Solidium Oy ostaa kohteen helmikuussa 2007 hintaan 30 miljoonaa euroa.
- Helsingin kaupunki päättää 7.5.2007 käyttää etuosto-oikeuttaan Kuninkaankolmion osalta.



© Vantaan kaupunki

lisätalousarvion yhteydessä valtioneuvostolle valtuuden luopua Kapiteelin omistuksesta. Luopuminen toteutettiin, kun valtio myi 20.10.2006 Kapiteelin osakekannan Spondalle. Kauppakirjaan sisältyi ehto, jonka mukaan valtiolla on halutessaan oikeus ostaa takaisin eräitä Kapiteelille kuuluneita raakamaa-alueita ja tontteja. Valtiolla oli oikeus siirtää takaisinosto-optio kunnille.

Kohteet tarjottiin ostettavaksi kunnille hinnalla, ”joka on sovittu Kapiteelin osakeiden myynnin yhteydessä Sponda Oyj:n kanssa kohteiden palautushinnaksi”. Kuntien oli ilmoitettava 24.1.2007 mennessä, haluavatko ne käyttää osto-oikeutta. Kaupat kuntien on tehtävä helmikuun 2007 loppuun mennessä.

Lisäksi valtio ilmoitti, että jos kunta ei halua käyttää osto-oikeuttaan, valtio ei käytä omaa osto-oikeuttaan ja kohde jää Spondalle.

Joulukuussa 2006 valtiovarainministeriö asetti selvitysmies **Kalevi Haverisen** seuraamaan ja arvioimaan Kapiteelin myyntiä ja siihen liittyviä raakamaiden takaisinostomahdollisuuksia. Selvitys valmistui 17.1.2007.

Valtio oli pidättänyt takaisinosto-

oikeuden yhdeksään kohteeseen kuudessa kunnassa. Selvitysmies esitti, että valtion takaisinosto-oikeutta käytettäisiin Espoossa, Vantaalla ja Jyväskylän maalaiskunnassa, mutta ei muualla, koska kunnat pitivät takaisinostohintaa liian korkeana. Myöhemmin Espoo ilmoitti, ettei kauppa kiinnosta, ja Jyväskylän maalaiskunnassa takaisinostohanke kaatui rahoitusvaikeuksiin.

Helsinki ei halunnut käyttää takaisinosto-optiota. Yllättäen valtio ilmoitti käyttävänsä takaisinosto-optiota Helsingin Hakuninmaan ja Honkasuon kohteissa (tässä artikkelissa noista kahdesta, lähellä toisiaan olevasta kohteesta käytetään nimeä ”Kuninkaankolmion alue”). Valtio osti nuo kaksi kohdetta perustamalleen Solidium-yhtiölle helmikuussa 2007. Samalla Helsingin kaupunki sai etuostolain mukaisen määräajan tulla alkuperäisen ostajan tilalle.

### **Vantaa ja Helsinki päättävät tehdä kaupat, Vantaa ottaa tarjouksen vastaan**

Tapahtumat Vantaalla etenivät tammi-kuussa 2007 nopeasti. Asian tiimoilla syntyi varsinainen mediamylläkkä. Maan-

**Paikallispankin johtajan mukaan Marja-Vantaan maakauppojen koko huikea hintataso ei ollut Keski-Uudenmaan Säästöpankin tai hänen itsensä keksintöä. Sen määrittelivät muut tahot. Hintaa ei pidetty pankissa liian suurena, koska silloin uskottiin, että alueella on tulevaisuutta.**

## Kohteet tarjottiin ostettavaksi kunnille hinnalla, ”joka on sovittu Kapiteelin osakkeiden myynnin yhteydessä Sponda Oyj:n kanssa kohteiden palautushinnaksi”.

mittaussuunnitelman entinen ylijohdaja **Pekka Raitanen** teilsa *Helsingin Sanomissa* ehdotetun maakaupan otsikolla ”Kelvotonta maapolitiikkaa”. Päälehti kirjoitti aiheesta lähes päivittäin melkein kuukauden ajan. Monet vantaalaiset kokivat, että Vantaa oli joutunut silmätikuksi, kun ”eräät maanmittarit ja valtakunnan päälehti suomivat valtion maiden ostotapahtumia Länsi-Vantaalla” (*Vantaan Utisten* pääkirjoitus 10.2.2007).

Vantaan paikallislehti kertasi pääkirjoituksessaan päivää ennen valtuustokokousta argumentit kaupan puolesta: Kehärata jää saamatta ilman kauppaa, kehäradan ansiosta kauppa ei ole ylihintainen, kauppaan ei sisälly riskiä, Marja-Vantaa ei ole raakamaata, Vantaa ei voi neuvotella hinnasta, vaan valittavana ovat vain valtion neuvotteleman sopimuksen hyväksyminen tai hylkääminen. (”Jäitä hattuun päättäjät, kun Vantaata syytetään”, *Vantaan Uutiset* 10.2.2007)

Kysymys maiden pakkolunastuksestakin oli esillä, mutta päättäjien enemmistö

piti sitä liian hitaana keinona. Lisäksi jotkut pitivät sitä tuloksiltaan epävarmana ja lähes yhtä kalliina kuin ehdotettua kauppaa. Kaupunginvaltuusto 12.2.2007 päätti äänin 53–12 hyväksyä 35 miljoonan euron lisämäärärahan maakauppaan.

Ratkaisevaa lienee ollut uuden apulaiskaupunginjohtaja **Jukka Peltomäen** rooli. Peltomäki piti maakauppaa ”erittäin tärkeänä kaupungille”. Lisäksi Peltomäki piti monista muista Vantaan päättäjistä poiketen myös kauppahintaa kohtuullisena. Peltomäki asettui kaupan kannattavuuden takuumieheksi.

Sittemmin Peltomäki on visioinut alueelle jättimäistä kauppakeskusta, joka olisi yhtä suuri kuin Suomen kolme nykyään suurinta kauppakeskusta (Itäkeskus, Jumbo, Sello) yhteensä. Maan päälehden kolumnistin mukaan ”Peltomäki rakentaa itsestään suurmiestä”. Peltomäen visioissa muutaman kymmenen miljoonan euron kauppahinta ei ehkä ollut olennaista.

### Helsinki ottaa tarjouksen vastaan

Helsinki oli neuvotellut Kapiteelin kanssa Kuninkaankolmion maista vuodesta 2000 alkaen apulaiskaupunginjohtaja **Pekka Korpisen** johdolla. Keväällä 2003 Kapiteeli tarjosi kaupungille vuosikymmenien suurinta maakauppaa: 105 hehtaaria maata Hakunimaalta ja Honkasuolta 16,5 miljoonalla eurolla (pinta-ala- ja muut tiedot sanomalehdestä). Kaupunginhallituksen enemmistö piti kuitenkin hintaa liian korkeana, ja Korpisen esittämä kauppa kaatui.

Toisin kuin Vantaalla samana talvena, asia eteni keväällä Helsingin kaupungin päätöksenteossa ilman minkäänlaista

mediamylläkkää. Valtion omistaman Solidium Oy:n ostaessa Kuninkaankolmion takaisin Spondalta kaupungilla oli etuostolain mukainen oikeus saada kohde itselleen. Korpinen esitti etuosto-oikeuden käyttöä ja maanhankintamäärärahan ylittämistä kiinteistökaupan etuosto-oikeuden käyttämistä varten. Valtuustossa käyttämässään puheenvuorossaan Korpinen kommentoi myös menettelyä ja kauppahintaa hauskaasti:

”Valtiohan myi tämän Spondalle ja sitten parkkeerasi sen pöytälaatikkoyhtiöön, jonka parkkeerauksen me nyt sitten tällä etuostolla ikään kuin korjaamme itsellemme... Tämä hinta on bunkkeroitu oikeudellisesti tällä parkkeerauksella, että ei kukaan ministerikään pysty, ettei siellä joku oikeuskansleri uhkaa valtakunnan oikeudella, myydä sitä tappiolla verrattuna, vaikka hinta on itse valtion ja Spondan välisissä, valtio on saanut toisaalta osakkeista niistä hinnan ja se on täysin keino-tekoinen, millä näissä eri transaktioissa tämä on tähän vedätetty. Mutta nyt se on bunkkeroitu niin, että ei ole mitään toivoa saada sitä halvemmalla.”

Korpinen arvosteli valtion menettelyä, mutta suositteli kaupan tekoa. Korpinen oli jäämässä eläkkeelle ja halusi saada tämän pitkään paikallaan olleen hankkeen eteenpäin. Lisäksi Korpinen oli kertaalleen ehdottanut kaupungin päättäjille kaupan tekoa, eikä ollut hänen vikansa, että hän joutui nyt ehdottamaan kauppaa paljon korkeampaan hintaan.

Valtuutetut arvostelivat yleisesti valtion menettelyä ja hinnan korkeutta. Pyyhkeitä saivat myös ne kaupungin päättäjät, jotka neljä vuotta aiemmin olivat olleet hylkäämässä puolta halvempaa

**Kirjoittajan Risto Peltolan mielestä olisi selvitettävä, sisältyykö Sponda-kaupoissa pörssiyritykselle annettua tukea ja kuinka yhteiskunta joutui kaksi kertaa kiinteistöliiketoiminnan maksajaksi.**



Pekka Lehtonen

tarjousta. Monien valtuutettujen mielestä juuri nämä olivatkin suurimpia syyllisiä – varsin kohtuuton syytös, kun tiedetään, miten valtio jyräsi asiassa Helsingin kaupungin.

Äänin 76–5 valtuusto hyväksyi kaupan 9.5.2007. Kaupan vastustajien mielestä hinta oli liian korkea, ja kyseiset asuntoalueet olisi voitu suunnitella ja toteuttaa myös valtion ollessa maanomistaja.

### Spondan rooli

Raakamaat kierrätettiin Spondan kautta. Tähän erikoiseen menettelyyn on voinut olla useita syitä:

- raakamaan menivät Spondan kautta vahingossa, kiireessä ja epähuomiolla
- Sponda oli ”katalysaattorina”, jotta kuntien ja valtion välinen kauppa saatiin toteutettua
- Sponda-kaupoilla saatiin luotua hintanoteerauksia
- kaupat tarjosivat keinon antaa valtion yritystukea Spondalle.

Selvitysmies Haverinen kirjoitti raportin Kapiteeli Oyj:n osakekannan myynnin seuraamisesta ja arvioinnista. Haverisen raportin perustelee menettelyn näin: ”Voidakseen varmistaa asuntopolitiikan kannalta tärkeää asuntorakentamisen ripeää toteutumista, valtio sisällytti kauppakirjaan ehdon, jonka perusteella valtiolla on halutessaan oikeus ostaa takaisin eräitä Kapiteeli Oyj:lle kuuluneita asuntorakentamiseen soveltuvia kiinteistöjä.”

Asia voidaan nähdä myös niin, että määräraikaan sidottu takaisinosto-optio houkutteli kuntia nopeaan kauppaan. Vantaan ja lopulta Helsingin kohdalla houkutus toimikin.

Entäpä edestakaiseen kaupankäyntiin liittyvä ”hintapolitiikka”? Oliko valtion intressinä lukita raakamaan hintataso, ja samat kohteet myytiin kahdesti samalla hinnalla? Vai tehtiinkö jostakin syystä samoista kohteista kaksi peräkkäistä kauppaa eri hintaan?

Julkisuudessa on annettu kuva, että kohteet myytiin edestakaisin samalla hinnalla. Valtion maapolitiikasta *Maankäyttö-*lehden viime numerossa hyvin kriittisesti kirjoittanut **Jukka Kokkinenkin** uskoi näin. Apulaiskaupunginjohtaja Korpinen näyttää katsovan, että vaikka takaisinostohinta on keinotekoinen ja ylös vedätetty, niin alaspäin poikkeaminen olisi Spondan kannalta tappiolla myymistä.

Mikä on oikea tulkinta raakamaakohteiden osuudesta koko Kapiteelin salkussa?

Haverisen selvityksessä kerrotaan: ”Kohteiden myyntihinta on sama, mikä

on sovittu Kapiteelin osakkeiden myynnin yhteydessä Sponda Oyj:n kanssa kohteiden palautushinnaksi.”

Haverisen selvityksessä ei väitetä, että kohteet olisi myyty ja ostettu takaisin samalla hinnalla. Käsittääkseni missään muuallakaan ei tällaista väitetä. Palautushinta oli sovittu erikseen ja se ei ollut suoraan sidottu siihen arvoon, joka kohteilla oli osana Kapiteelin salkkua.

Kapiteeli-kaupan kohteena ei ollut mikään päivittäistavarakaupan ruokaostoskori, jossa kullakin tuotteella olisi listahinta. Yksittäisten kohteiden osuus alkuperäisestä vajaan miljardin kauppahinnasta on parhaimmillaankin tulkinanvarainen. Myydyn kiinteistösalkun hinta voi olla yksikäsitteisesti tiedossa vain koko salkulle.

Oma tulkintani on seuraava. Valtio myi raakamaakohteet syksyllä 2006 osana koko Kapiteelin osakekantaa vajaan miljardin euron kaupalla. Suurin osa kiinteistösalkusta oli toimitiloja. Raakamaan osuus kauppahinnasta oli vähäinen, ilmeisesti alle 30 miljoonaa euroa, eikä se ei näy julkisista tilinpäätösasiakirjoista eriteltynä. Ne eivät ole myöskään taseessa omana luokkana. Koska kiinteistöjen arvot on piilotettu taseeseen, ei yksittäisen kiinteistön tasearvo yleensä käy ilmi.

Kapiteelin viimeisestä osavuosikatsauksesta voidaan päätellä jotain Kapiteelin omistamien raakamaakohteiden arvosta. Tulkitani taseasiakirjoista on, että kaikki Kapiteelin maa-alueet oli IFRS-standardin mukaan arvioitu noin yhteishintaan 28,5 miljoonaa euroa, mikä summa jakaantuu ympäri maata ja käsittää muutakin kuin Kuninkaankolmion ja Marja-Vantaan kohteet. Tulkitani perustuu Kapiteelin osavuosikatsauksen yhteydessä esitettyyn materiaaliin (30.9.2006).

Tasearvoilla on merkitystä, koska IFRS-kirjanpitostandardin mukaan kohteet on vuodesta 2005 lähtien taseessa pitänyt arvostaa käypään hintaan. Myös Kapiteeli on tasettaan varten teettänyt arviolausunnon, kuten Kapiteelin vuosikertomuksessa mainitaan (v. 2005, s. 47). Kapiteelin koko osakekannasta maksettu hinta oli myös lähellä tasearvoa ollen hieman sitä suurempi.

Valtiovarainministeriön neuvotteleva virkamies kertoi *Helsingin Sanomissa* talvella 2007: ”Valtiolla ei juuri ole mahdollisuuksia myydä maita alle käyvän arvon ja käypä arvo on se, jolla kauppa Spondan kanssa tehdään”. Näitä käy-

piä hintoja on siis mahdollisesti kaksi erilaista: halvempi, jolla valtio myi, ja korkeampi, jolla se ostettiin takaisin valtiolle / Vantaan kaupungille / Helsingin kaupungille.

Kiireessä tai muusta syystä on voinut käydä niin, että valtiovarainministeriön mainostama käypä arvo onkin ostajan eli Spondan yksipuolisesti asettama. Tietävästi Sponda arvioi yksinään kauppakirjan takaisinosto-optioon sisältyvän takaisinostohinnan. Valtiovarainministeriö on luottanut toisen osapuolen eli Spondan asiantuntemukseen. Spondan intressinä oli kirjoittaa takaisinostohinta korkeaksi.

Oliko valtiovarainministeriössä tietoa Kapiteelin kohteista tilaamista arviointilausunnoista? Ostiko valtiovarainministeriö omistamansa Solidium-yhtiön nimiin Kuninkaankolmion alueen takaisin 30 miljoonalla ilman, että se olisi pyytänyt kohteesta arviolausuntoa? Valtiovarainministeriöstä on vaikea saada tietoa siitä, mitä periaatteita käyttäen arviointi on

**”Monet vantaalaiset kokivat, että Vantaa oli joutunut silmätikuksi, kun ’eräät maanmittarit ja valtakunnan päälehti suomivat valtion maiden ostotapahtumia Länsi-Vantaalla’.”**

tehty, tai onko lainkaan arvioitu. Erään lehtitiedon mukaan alueiden arvon määrittelivät investointipankit.

Todennäköisesti valtiovarainministeriö piti hinnan ”käyppyyttä” lopulta epäolennaisena. Se lähti ehkä siitä, että kun markkinoilla on vain yksi ostaja ja yksi myyjä, mitään käypää arvoa ei olekaan, vaan vain kahden vahvan voiman välisen törmäys, jossa toinen voima joutuu väistymään.

Spondan rooli kaupantekoketjussa on epäselvä. Tarvittiinko Spondaa ”katalysaattoriksi”, jotta kunnat saatiin ostamaan valtion maata? Vai oliko Sponda vain ylimääräinen lenkki ketjussa, ja raakamaat myytiin sille vahingossa? Tarjosiko Sponda joitain muita palveluja, joista se ansaitsi hyvän provision? Käsitykseni mukaan näytelmässä on ollut näitä kaikkia piirteitä.

## **”Valtion menettelytavat tuntuvat sekavilta ja sattumanvaraisilta. Tulisiko neuvotteluosapuolelle kertoa, mikä osuus hintatarjouksesta on korvausta väyläinvestoinnista? Tulisiko kaikki sopimukset neuvotella kokonaisuutena, eli sopia väylähankkeista ja maakaupoista samalla kertaa?”**

### **Valtion tie- ja ratahankkeiden rooli**

Vantaan kaupungille oli luvattu ennen raakamaakauppa, että valtio osallistuu Kehäradan kustannuksiin. Kehäradan kustannusarvio oli 500 miljoonaa euroa (uusin arvio on suurempi). Rata kilpailee monien muiden kalliiden seudullisten väylähankkeiden kanssa. Jos Vantaa ei voi osoittaa, että radan varret rakennetaan nopeasti, valtio ei anna rahaa edes radan suunnitteluun, ja radan rakentaminen on vaarassa siirtyä. Monet Vantaan päättäjät kokivat, että raakamaakaupan tekeminen valtion tarjoamilla ehdoilla on edellytyksenä radan rakentamiselle.

Helsingin Kuninkaankolmion alueen arvo asuntoalueena riippuu siitä, toteutetaanko Kehä 2 tunnelissa vai maanpäällisenä. Nykykäsitteksen mukaan väylä rakennetaan tunnelissa, vaikka se on

kalliimpaa. Helsingin päättäjien ei kuitenkaan koskaan annettu ymmärtää, että kallis maakauppa olisi ehto sille, että valtio osallistuu väylän rakentamiseen. Kehä 2 ei ole edes välttämätön Kuninkaankolmion toteuttamiselle, Hämeenlinnanväylän liittymä kylläkin.

Eri yhteyksissä on tullut ilmi, että valtio pyrkii rahoittamaan väylähankkeita omistamansa raakamaan arvonnousulla. Tavoite saattaa olla oikea, mutta valtion menettelytavat tuntuvat sekavilta ja sattumanvaraisilta. Tulisiko neuvotteluosapuolelle kertoa, mikä osuus hintatarjouksesta on korvausta väyläinvestoinnista? Tulisiko kaikki sopimukset neuvotella kokonaisuutena, eli sopia väylähankkeista ja maakaupoista samalla kertaa?

Vielä tärkeämpi kysymys on se, miksi maanarvonnousua käytetään rahoituslähteenä vain siellä, missä valtio sattuu omistamaan maata? Valtion omistama maa on kuitenkin vain vähäinen osa väyliä vaikutuspiirissä olevasta maasta. Maanarvonnousulla voidaan rahoittaa myös raideinvestointeja, kuten **Osmo Soininvaara** ehdotti *Suomen Kuvalehdessä* (14.2.2008). Valtion maanomistus on kuitenkin huono mekanismi tällaiseen. Parempi tapa voisi olla kehittämiskorvaussäännösten ulottaminen myös valtion toteuttamaan infrastruktuuriin.

### **Kysymys valtion maapolitiikasta**

Hallitusohjelma vaatii edistämään kohtuuhintaista asuntotuotantoa ja lisäämään tonttitarjontaa. Molempia tavoitteita toteutetaan parhaiten kuntien maapolitiikan keinoin, myös maankäyttösopimuksin, mutta valtion mailla on monissa tapauksissa tärkeä strateginen rooli.

Kapiteelin raakamaakaupoissa hallitusohjelmaa toteutettiin kummallisella tavalla. Otan vapauden esittää siitä oman tulkintani:

1. Kohtuuhintainen asuntotuotanto tarkoittaa valtion korkotuettua vuokra-

asuntotuotantoa.

2. Ei-kohtuuhintainen asuntokanta tarkoittaa kaikkea muuta asuntotuotantoa ja asuntokantaa, jonka määritelmän mukaan ei tarvitse olla missään kohtuullisessa suhteessa perheiden tuloihin.
3. Kapiteelin maille tulevista tonteista 20 % hinnoitellaan sen enimmäishinnan mukaan, jonka ARA on asettanut tukemansa tuotannon tontinhinnaksi.
4. Loppuosa Kapiteelin maille tulevista tonteista hinnoitellaan käyvän tontinhinnan mukaan.
5. Raakamaan hinta lasketaan taaksepäin asuntotontin hinnasta. Arvonnousu lasketaan kokonaan myyjän hyväksi. Sovellettu menettely tuntuu hallitusohjelman valossa omituiselta. Koska valtiolla on edelleen runsaasti asuntotuotantoon sopivaa raakamaata, tulisi niiden käyttöönsaantiin ja hinnoitteluun olla olemassa selkeät ja toimivat periaatteet.

### **Johtopäätöksiä**

Pääkaupunkiseudun raakamaan hintaa on eri valtion viranomaisten toimesta arvioitu aivan eri kertaluokissa (Kuninkaankolmio ja Marja-Vantaa yli 50 euroa/m<sup>2</sup>, Järvenpään Lepola alle 3 euroa/m<sup>2</sup>). Tonttimaan hintaerot tai muut seikat eivät anna perusteita lähellekään noin isoihin eroihin raakamaan hinnassa.

Valtio on pyrkinyt pankkikriisin jälkihoidossa turvaamaan veronmaksajien etua. Sillä on ollut intressi saada suuri osa Marja-Vantaalla kauan sitten syntyneistä tappioista takaisin. Se mitä valtio sai lopulta takaisin, on epäselvää, kun maat myytiin pörssiyhtiö Spondalle osana Kapiteeli-yhtiötä.

Jos valtio myi raakamaata Spondalle halvalla ja osti takaisin kalliilla, oli erotuksen osalta kysymyksessä pörssiyhtiölle annettu tuki. Samalla yhteiskunta olisi toisen kerran joutunut yksityisen kiinteistöliiketoiminnan maksajaksi. Olisi suotavaa, että kauppojen osalta selvitetään, muun ohella, onko hyvää kiinteistöarviointitapaa noudatettu.

Valtio tarvitsee maapoliittisen toteuttamisohjelman, jossa selkeästi määritellään ne periaatteet, joiden mukaan asuntoliittisiä ja muita tavoitteita toteutetaan maapolitiikan keinoin. Kehittämiskorvaussäännösten ulottamista myös valtion toteuttamaan infrastruktuuriin tulisi harkita.

**Kirjoittaja on johtava asiantuntija Maanmittauslaitoksen Kehittämiskeskuksessa, sähköposti risto.peltola@maanmittauslaitos.fi.**

**”Kaupungin maksama hinta on keinotekoinen, transaktioissa vedätetty, oikeudellisesti bunkkeroitu.”**

– Helsingin apulaiskaupunginjohtaja toukokuussa 2007

**”Pankin tavoitteena on mahdollisimman korkea maan hinta.”**

– Keski-Uudenmaan Säästöpankin johtaja v. 1988

**”Tyhmyydelle eivät jumalatkkaan voi mitään.”**

– Eräs ministeri Sponda-kauppojen aikaan