

Innovaatio valtaa alaa

Viime viikkoina on mielenkiinnolla seurattu, miten poliittiset päättäjät ideoivat uusia keinoja kuntien kehittämisen vauhdittamiseksi ja turvaamiseksi. Apuun on valjastettu niin lunastuslaki kuin muuta-kin lainsäädäntöä. Esimerkiksi lunastuslain soveltamisaluetta halutaan laajentaa tavalla, joka edustaa kokonaan uutta innovatiivisuutta. Päättäjien aloitteellisuus panee miettimään, missä elinkeino- ja yhdyskuntapolitiikan asiantuntijat ovat piileskelleet silloin, kun olisi pitänyt miettiä keinoa yhdyskuntapolitiikan turvaamiseksi.

Paras esimerkki tästä uusinnovatiivisuudesta on Kemijärvi, jonka kaupunginvaltuusto päätti panna vireille lunastuslain mukaisen hakemuksen Stora Enson sellutehtaan pelastamiseksi. Tavoitteena teollisuuslaitoksen siirtäminen lunastuksen kautta uudelle yrittäjälle. Asiantuntijoille on itsestään selvää, ettei kyseinen lunastushakemus täytä perusteita yhdyskuntarakentamiseen tapahtuvalle lunastamiselle. Aluetta ei ole tarkoitukseen saada kunnalle järjestelmällisen yhdyskuntarakenteen turvaamiseksi, mikä on lainsäätäjän mukaan tarkoittanut kaavoitetun tonttimaan riittävyuden turvaamista. Mutta jos ajattelee asiaa syvällisemmin, mikä muu olisi paikkakunnan kehittämisen kannalta tärkeämpää kuin turvata alueen kansantulosta 30 prosenttia tuottaneen laitoksen tulevaisuus?

Perinteisen ajattelun mukaan lunastuslain käyttäminen elinkeinopolitiikan välineenä ei kuulu maankäytön suunnittelun keinovalikoimaan. Siitä pitää keskustella elinkeinopoliittisen lainsäädännön yhteydessä. Yksityinen omistusoikeus nauttii myös sellaista perustuslain suojaa, ettei siihen lunastuslakia muuttamalla hevin puututa – ja ole tarvettakaan puuttua. Myötätuntoa lukuun ottamatta tuki kemijärveläisille jää siten niukaksi. En halua-kaan Kemijärven esimerkillä nostaa esille niinkään itse Kemijärven sellutehtaan kohtaloa, vaan pikemminkin herättää keskustelua siitä, olemmeko liian luutuneita oleviin ajatusmalleihin, jotta voisimme nähdä horisonttia kauemmaksi.

Samanlaista uutta innovatiivisuutta kaipaisi keskustelu venäläisten kiinteistökaupoista, joka on nyt jatkunut jo hyvän aikaa. Kiinteistökaupoista tehtyjen selvitysten mukaan varsinkin Itä- ja Kaakkois-Suomessa on kuntia, joissa ulkomaalasten osuus kiinteistökaupoista on jo yli 30 prosenttia. Vaikka jätettäisiin tarkastelun ulkopuolelle perinteinen varovaisuus ulkopaikkakuntalaisia ja -maalaisia kohtaan, on tapahtuneessa kehityksessä kaksi huonoa puolta. Ensinnäkin venäläisten kasvanut kysyntä on nostanut kiinteistöjen hintoja niin, että ne ovat karanneet paikoin paikallisten ulottumattomiin. Toiseksi moni kylänraitti on hiljennyt, kun suuriakin omakotialueita käytetään loma-asumiseen vain muutamina viikkoina vuodessa. Tähän syyllistyvät toki myös suomalaiset modernin kakkosasumiskulttuurin levitessä. Venäläisomistuksen positiiviselle puolelle voi laskea palvelujen lisääntyvän käytön – euro pyörii nyt liukkaammin myös paikallisen palvelujen tarjoajan käteen.

Syntyneisiin epäkohtiin olisi mahdollista puuttua muullakin tavalla kuin rajoittamalla EU:n ulkopuolisten maiden kansalaisten kiinteistökauppaa. EU:n sisällä erivapauksia kiinteistöjen oston rajoittamiseen ei enää anneta – Tanska jää pysyväksi poikkeukseksi. EU-säännökset turvaavat suomalaisten mahdollisuudet ostaa loma- ja kakkosasuntoja Virosta ja muista EU-maista. Venäläisten tai pikemminkin EU:n ulkopuolisten maiden kansalaisten oikeutta ostaa maata Suomesta tuskin tullaan rajoittamaan. Kuten olen jo aiemmin kirjoittanut, loma-asuntojen ostamisen haittavaikutuksia voitaisiin kompensoida muilla, lähinnä verotuksellisilla keinoilla. Sen sijaan, että meillä kiinteistövero on eurooppalaisittain matala, sitä voitaisiin korottaa lähemmäksi yleiseurooppalaista tasoa, varsinkin jos samanaikaisesti tuloverotusta kevennettään. Samalla pitäisi harkita asunto- ja loma-asuntojen – oikeammin kakkosasuntojen – verotuskohtelun suhdetta. Nythän asuntoalueeksi asemakaava-alueilla maksetaan kiinteistöveroa asutokäytön mukaan vaikka tontilla seisoisikin suuri, ympärivuotinen asuinrakennus, jota

käytetään tosiasiallisesti lomailuun vain pari viikkoa vuodessa. Näin kunnalta jää saamatta sekä tuloja (ansiotulovero) ja maksuja, joiden tuotolla sen pitäisi kustantaa niin yhdyskuntatekniikka kuin kunnalliset palvelutkin. Kun ansiotulojen verotusta on yhä vaikeampi kontrolloida ja kohdistaa oikein, tulisi vakavasti harkita kiinteistöverotuksen uusimista. Se voisi tapahtua sekä verorakennetta muuttamalla että verotuksen yksikköhintoja tarkistamalla. Esimerkiksi Tanskassa verotusarvot seuraavat hyvin nopeasti markkinahintoja, jopa niin että nyt kiinteistömarkkinoiden taantuessa verotusarvot ovat jo käypien hintojen yläpuolella.

Saa nähdä, mihin kiinteistömarkkinat meillä ovat nyt menossa. Eurooppalainen kehitys näyttää olevan matkalla kohti taantuvia tai vähintäänkin tasoittuvia hintoja. Maissa, joissa hintojen nousu oli rajuinta, on tultu jo reippaasti alaspäin – esimerkiksi Espanjassa, Irlannissa, Englannissa ja Tanskassa. Suomessa varsinaiseen taantumiseen ei usko vielä monikaan, sillä onhan suomalaisten asun- tovelkaantumisen aste selvästi Euroopan vertailumaita alhaisempi. Esimerkiksi asuntovelkojen kokonaismäärä on suhteessa vaikkapa Tanskaan vain noin 60 prosenttia. Saa nähdä, miten uudisrakentamisen Suomessa lähiaikoina käy. Ratka- aako pääkaupunkiseudun asuntopula taas kerran talouden taantumiseen? Valtion hätäapuna asuntopulaan on jälleen tarjottu määräaikaista verohelpotuksia myytessä maata kunnalla yhdyskuntarakentamiseen. Kuntien kannattaa käyttää tarjottu tilaisuus hyväksi, vaikka rakentaminen lykkääntyisikin tulevaisuuteen.



MARKKU VILLIKKA
markku.villikka@welho.com