

Rahat kasvuun maan arvosta

KIRJOITIN viime kolumnissani (SK 50/2005), että suurin syy Helsingin asuntopulaan on, että Vantaa jarruttelee rakentamista, koska sillä ei ole rahaa rakentaa uusille asukkaalleen kouluja, päiväkotia ja terveysasemia. **Petri Hämäläinen** Luxemburgista vastaa toisaalla tässä lehdessä, ettei niiden investointien rahoittamisen pitäisi kuulua veronmaksajille.

Olen samaa mieltä. Kunnallisiin investointeihin tarvittava raha on olemassa maan hintaan kapitalisoituneena, mutta nyt se valuu väärin taskuihin.

Jos palveluinvestointeihin tarvitaan 10 000 euroa uutta asukasta kohden, on kustannus uutta kerrosneliötä kohden noin 200 euroa. Tonttimaaksa enemmän. Koko summa voitaisiin kerätä maapohjan arvonnoususta vaikkapa kaavoitusmaksulla.

Tämä ei tekisi asumisesta kalliimpaa. Jos pientalotontista joutuu nyt maksamaan 800 euroa rakennusneliöltä, 200 euron kaavoitusmaksu alentaisi maan hinnan 600 euroon. Asuminen pikemminkin halpenisi, sillä kaavoitetun maan tarjonta lisääntyisi, kun kuntien ei enää tarvitsisi jarrutella rakentamista.

PERINTEINEN TAPA siirtää kaavoitusohyöt kunnalle on ostaa raakamaata ja myydä se kaavoitettuna eteenpäin. Helsingin aiemmat päättäjät ovat viisaasti hankkineet runsaasti maata kaupungin omistukseen. Niinpä Helsingillä on varaa uusiin asukkaisiin.

Näin eduskunta on myös tarkoittanut meneltäväksi, mutta tuomioistuimet ovat vaivihkaa liuttaneet tulkintaa niin, että peltoa ei voi enää lunastaa pelon hinnalla vaan tulevan käytön mukaisella hinnalla.

Toinen tapa on kaavoitusmaksu. Laki sallii rahastaa kaavoitusohyödyistä kuitenkin vain yhden siivun kunnalle Anglosaksisissa maissa kaavoitusohyöty rahastetaan kiinteistöverolla.

Aiemmin Suomessa suosittiin aluerakentamissopimuksia. Alueen toteuttaja rakensi kustannuksellaan myös kun-

nalliset palvelut. Yritys vastasi pitkälle alueen suunnittelusta. Jälki oli kamalaa. Silloin oltiin köyhiä ja tarvittiin pian asuntoja. Nyt voisi tulla parempaa jälkeä, koska ostajat arvostavat laatua.

HELSINKI RAKENSI metron Ruoholahteen runsaalla 60 miljoonalla eurolla. Investointi tuotti voittoa, koska kaupunki omisti maan. Pelkiä tään niin sanotun Lepakon tontin myynti kuittasi puolet metron hinnasta. Tuskin metroa olisi rakennettu, ellei kaupunki olisi maata omistanut.

Jos olisi mekanismi rahastaa liikenneinvestointien tuottama arvonnousu kunnalle, valtion rahaa ei Espoon metron tarvittaisi. Kunnan pitäisi voida lunastaa rakentamaton maa ilman, että lupaus metrosta – jonka siis kunta rahoittaa – nostaa lunastushintaa.

MONEN SILMISSÄ maapohjan arvonnousun leikkaaminen yhteiskunnalle on

kommunismia. Tällaista kommunismia harjoitetaan muun muassa Sveitsissä kaavoitusmaksun ja Yhdysvalloissa kiinteistöveron muodossa.

Suomi on niitä harvoja maita, jotka lahjoittavat kaavoituksen tuottamia lottovoittoja sinne tänne. Tällaisella mielivallalla ei ole mitään tekemistä markkinatalouden kanssa. Kirjoitin joskus, ettei vastaavaa maapolitiikkaa löydy kuin Latinalaisesta Amerikasta. Suomessa asuva meksikolainen vastasi loukkaantuneena, että heillä nämä asiat ovat kyllä paremmassa kunnossa.

Vuotuisen asuntotuotannon vaatiman maapohjan arvo pääkaupunkiseudulla lienee liki puoli miljardia euroa. Raha kerätään tavallisilta asunnontarvitsijoilta. Sillä rahoitetaan uusien asukkaiden tarvitsemia palveluja, jos rakennetaan kaupungin omistamalle maalle. Jos rakennetaan yksityiselle maalle, raha valuu joidenkin onnekkaiden ylläiseen elämään.

Ennen tällaiset sattumalta syntyneet pääomat jäivät kotimaahan synnyttämään investointeja ja työllisyyttä. Nyt pankkijärjestelmä siirtää ne vaihtotaseen ylijäämän muodossa ulkomaille rahoittamaan ylikulutusta jossain muualla.

Asuminen olisi halvempaa, metroja ja ratikalinjoja rakennettaisiin ja verorahoja säästyisi valtavasti, jos pelisäännöt olisivat kaavoitusohyödyn osalta kunnossa tai jos kaupungit omistaisivat maan, kuten ennen oli tapana. ■

Osmo Soinivaara

► Kolumnisti on Vihreän liiton kansanedustaja.

