

# Helsingin maanvuokrapolitiikka

J-P Roos

*“ Ei ole mitään syytä kaupungin periä markkinavuokraa. Vuokran suuruus on täysin poliittinen päätös. Kaupungin omistaman maan arvo on sen käytön arvo, ei sen tuotto. Jos kaupungin tavoite on tuottaa hyvä asuin- ympäristö, maan arvo on tämän asuin ympäristön arvokkuus, ei hinta.”*

Anne Haila, sähköpostiviesti kirjoittajalle 3.3.2018

Tunsin Anne Hailan yli 30 vuoden ajan. Anne oli tutkija, jota kiinnosti ennen kaikkea kaikki maanomistukseen liittyvä. Hän ei ollut kovin aktiivinen julkisuudessa, mutta otti silloin tällöin kantaa kysymyksiin, jotka koskivat läheisesti hänen tutkimusintressejään.

Yksi tällainen aihe oli Helsingin kaupungin uusi aktiivinen maanvuokrapolitiikka. Helsingin kaupunki päätti vuonna 2008 uusista maanvuokrapolitiikka-riiateista, joiden mukaan yksityisille vuokrattavien tonttien vuokrien piti seurata hintakehitystä, markkinahintoja ja tuottaa kaupungille 4% vuosittainen vuokratuotto. Toisin sanoen vuokrataso olisi riippuvainen maan kulloisestakin markkina-arvosta lisättynä kaupungille tulevalle 4 % tuotolla. Markkina-arvon määräytyminen on tosin hieman ongelmallista koska kaupunki on niin suuri maanomistaja, että se voi käytännössä määrätä hintatason. Mitä korkeammat vuokrat, sitä suurempi niiden vaikutus asumisen hintaan eri alueilla. Kaupunki kiistää tämän ja katsoo, että jos se poikkeaa markkina-arvosta ja tuottovaatimuksesta, niin kyseessä on vain tulonsiirto vuokralaisille, joka ei mitenkään alenna asumisen hintaa. Kummankin suhteen Annella oli radikaalisti eri näkemys kuin kaupungin viranomaisilla.

Todettakoon, että tällä hetkellä toteutuvat vuokrankorotukset ovat erittäin rajuja: kaksin- kolmin- ja jopa kymmenkertaisia. Jos samanlaisia korotuksia

ehdotettaisiin kiinteistöveroon, niin se ei menisi läpi. Läpimenon edellytyksenä on vahva poliittinen linjaus.

Helsingissä vain yksi isompi ryhmä, vasemmistoliitto, on asettunut vastahankaan, mutta kokoomus, sosiaalidemokraatit ja vihreät ovat yksimielisiä vuokrankorotusten ja vuokrien määräytymismekanismien välttämättömyydestä.

Tässä on vielä se hauska sattuma, että kaupungista löytyy isoja alueita, joissa historiallisista syistä maa ei ole kaupungin omistuksessa. Ja sattumalta nämä alueet ovat vahvoja kokoomusalueita. Kärjistäen, jos Pakilan alue olisi kaupungin omistamaa maata, niin kokoomus suhtautuisi vuokrankorotuksiin aivan toisin. Nyt kun Pakilassa asuu lähes vain kokoomuksen äänestäjiä, jotka ovat tontinomistajia, niin kokoomuksella ei ole ongelmaa. Vihreät ovat taas niin periaatteellisia, että vaikka heidän äänestäjensä asuvat lähes yksinomaan vuokratonteilla (esim. Kumpulassa), niin he ajavat vuokrankorotuksia erinomaisena verotusmuotona. Sosialidemokraatit ovat olleet tässä kysymyksessä ainoastaan kokoomuksen apupuolue ilman omaa linjaa. Tai sanokaamme, että heidän mielestään lisätulot ovat kaupungille tervetulleita, muusta viis.

Anne Hailalla oli tässä kysymyksessä selvä linja, joka perustui hänen tutkimustuloksiinsa. Hän kannatti ilman muuta kaupungin linjausta siitä, että tontteja ensisijaisesti vuokrataan eikä myydä. Mutta ei sitä, että kaupunki ryhtyisi markkinakeinottelijaksi, joka tavoittelee mahdollisimman korkeita vuokria (tai myyntihintoja). Hänelle päinvastoin kaupungin omistus tarjosi mahdollisuuden pitää asumiskustannuksia alhaisina ja estää segregatiota, kun korkeat markkinavuokrat ajavat pois köyhemmät vuokralaiset paremmilta asuinalueilta niin kuin on käymässä Käpylässä ja Kumpulassa.

Hän ajoi tätä linjaa monessa kysymyksessä: maanvuokrat, vuokratasaukset, Eiranrannan maapolitiikka (missä tontit myytiin rakennuttajille ilman rajoituksia sen suhteen, millaisia asukkaita alueelle tulisi, joskaan ei sentään korkeimmalla mahdollisella hinnalla) (Haila ja Hyötyläinen 2018b). Hän kirjoitti artikkeleita ja kirjoja sellaisen maapolitiikan puolesta, jossa vuokria ei päästettäisi ohjaamaan maapolitiikkaa markkinakapitalistiseen suuntaan, mikä merkitsi alueiden eriytymistä ja tärkeiden toimintojen ohjauksesta luopumista. Hyvällä tonttipolitiikalla maata omistava kaupunki pystyi ohjaamaan alueiden kehitystä ilman markkinoiden vääristävä vaikutusta. Niin kuin Anne muotoili asian: *maan arvo on sen käytön arvo kaupunkilaisille*.

Helsingin maapolitiikka on ollut täsmälleen päinvastaista. Se on pyrkinyt uudella 2000-luvun tontinvuokrauspolitiikallaan ja maan myynneillä lisäämään ensisijaisesti maan tuottoa ja käyttämään hallitsevaa markkina-asemaansa vuokrien korottamiseksi, ei niiden kohtuullistamiseksi. Se ei ole missään vai-

heessa ottanut huomioon Anne näkemyksiä asiasta, vaikka hän oli kiistatta alan paras asiantuntija. Miksi näin oli?

Kysehän on siitä, milloin ja missä tilanteessa poliitikot ottavat asiantuntijanäkemykset huomioon. Poliitiikassa tietenkin pyritään säilyttämään toimintavapaus eikä sitomaan käsiä.

Tässä mielessä kunnan kaavoitusmonopoli on tärkeä arvo. Toisaalta kuitenkin markkinaliberaalit poliitikot haluavat lisätä markkinoiden valtaa, mikä tarkoittaa kunnan oman määräysvallan vähentämistä. Tätä ei tietenkään esitetä kunnan oman ohjausmahdollisuuden vähentämisenä, vaan säätelyn vähentämisenä. Kun sitten asiantuntijat kiinnittävät huomiota politiikan ongelmalliseen puoleen, niin on selvää, että heitä ei mielellään kuunnella.

Annen kohdalla hän sijoitti näkemyksensä artikkeleihin, joita kovin moni päättäjä ei varmastikaan lukenut tai toisaalta kirjoitti aiheesta liiankin lyhyesti ja ylimalkaisesti (muutaman rivin mielipidekirjoituksessa Helsingin Sanomissa; Haila ja Hyötyläinen 2018a)). Ehkä tärkein ja tuorein suora kannanotto löytyy kirjoituksesta (joka on ilmestynyt Helsingin pormestari Janne Vapaavuoren kokoonkutsuman seminaarin yhteydessä): Kaupunkipolitiikka ja kiinteistövaltakumous, yhdeksän teesiä (Haila 2018). Nämä teesit ovat valitettavasti sattuneesta syystä Annen testamentti Helsingin kaupungille ja sopii vain toivoa, että niitä luettaisiin kaupungin kiinteistövirastossa huolellisesti. Anne kertoo tässä yhteydessä anekdootin siitä, kuinka kaupungin johtava virkamies kysyi häneltä, mikä olisi oikea tuottoprosentti maanvuokrille. Annen vastaus oli sama kuin mitä olen jo siteerannut. Koko kysymys on väärin asetettu ja kaupungin pitää lähteä liikkeelle maan käyttöarvosta sen käyttäjille. Virkamies ei kuunnellut Annea, koska poliittiset paineet olivat liian kovat.

Voisiko nyt toivoa, että Anne Hailan, maailman johtavan geogistin (Obeng-Odoom 2019), näkemykset otettaisiin vihdoin huomioon hänen omassa kotikaupungissaan. Anni Sinnemäki, miten olisi aivan uusi maanvuokrapolitiikka Anna Hailan hengessä?

#### KIRJALLISUUS

- Haila, A. ja Hyötyläinen, M. (2018a). Vuokrantasausmalli lisää kaupunkilaisten eriarvoisuutta. HS mielipidesivu 12.6.2018.
- Haila, A. and Hyötyläinen, M. (2018b). Entrepreneurial real estate policy. The Case of Eiranranta. *Geoforum* 89: February 2018, 137–144. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2017.04.001>
- Haila, A. (2018). Kaupunkipolitiikka ja kiinteistövallankumous: yhdeksän teesiä. Julkaisussa: Kaupunkien aikakausi - kaupunkitutkijoiden puheenvuoroja 2020-luvun kaupunkipolitiikasta. Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisuja 2018:11, 23–25.
- Obeng-Odoom, F. (2019). Anne Haila, the 'most important Geogist in the World'. *Flamma* 6.11.2019. <flamma.helsinki.fi>