

ELEFANTTI verottajan taskussa

TAVALLISESTI VIETÄN AAMUKAHVIHETKENI kuunnel-
len uutisia Ruotsin valtionradion puhekanavalta P1 ja lukien
aamulehtiä, välillä huudellen yläkerran suuntaan kellonaikoj,
etteivät teinit myöhästy koulusta. Paikallinen Äiti Aika siis. Tänä
aamuna talossa oli kuitenkin rauhallisempaa kuin tavallisesti,
lukiolaisen vapaapäivän ja pikkuveljen kuumeilun johdosta.
Sain siis syventyä kaikessa rauhassa valitsemaani aiheeseen –
rakennuskustannuksiin Suomessa ja Ruotsissa. Piti ihan laittaa
radio kiinni.

Aiheesta on kirjoitettu valtavia raportteja ja molemmissa
maissa on ollut vuosikymmenten ajan suuri huoli sekä asun-
totuotannosta, asuntojen hintojen kehityksestä ja korkeista
vuokrista. Tämän aamun lehti kertoi, että Ruotsin hallitus on
juuri allokoitunut 30 miljoonaa kruunua lääninhallituksille, jotta
nämä voivat nopeuttaa kaavoitusta. Tai luultavammin kaavoit-
tusvalitusten käsittelyä; kunnathan kaavoittavat, mutta valitus-
menettely kestää Ruotsissa usein vuoden tai kaksi, ennen kuin
päästään rakentamaan. Hallitus on myös valmis nopeuttamaan
rakentamisprosesseja – ja siten vähentämään rakennuskustan-
nuksia – vähentämällä rakentamisen sääntelystä aiheutuvia
lisäkustannuksia. Tähän allokoidaan 10 miljoonaa kruunua ja
tämän lisäksi 15 miljoonaa uusien rakennuslupatarkastajien
kouluttamiseen. KTH:n professori Stellan Lundström toteaa
kuivasti: ”Symboliikkaa.”

Aamukahvini äärellä luin lehden jälkeen Ruotsin Boverket:n
raportin 2014:14 ”Svenska Byggbkostnader i internationell
jämförelse”. Alle sata sivua, pari kuppia kahvia. Raportti on mie-
lenkiintoinen – joskin välillä tuli mieleen, oliko tämä kirjoitettu
tukemaan teesiä: ”Ruotsissa ei ole kallista rakentaa. Ei ainakaan
kaikkein kalliimpaa kaikkiin muihin maihin verrattuna. Eikä sitä
voi edes kunnolla tutkia, koska vertailuja ei voi tehdä. Katsokaa,
Tanska ja Norja ovat kalliimpia ja Suomi melkein yhtä kallis.
Loppu.” Raportissa on toki paljon mielenkiintoista; muun mu-
assa toteamus, että 70 % rakennuskustannusten variaatiosta
selittyy tilastollisesti eri maiden erilaisesta bruttokansantulosta
henkilöä kohti.

Ruotsissa on ainakin 50-luvulta asti keskusteltu kalliista kus-
tannuksista ja korkeasta maan hinnasta sekä hitaista rakennus- ja
kaavoitusprosesseista. Uuden Karoliinisen sairaalan (NKS) kus-
tannukset ovat henkeäsalpaavat ja selvityksiä on S-merkkisten
poliitikkojen toimesta vaadittu muun muassa sen perusteella,
että Saksassa voitaisiin tuottaa monta sairaalaa samalla hinnalla.
NKS ei ole vielä valmis ja selvitykset tulevat jatkumaan vuosia
sairaalan käyttöönoton jälkeenkin. Selvitysten vaatiminen
Ruotsin hallituksen taholta on poliittisesti kannattavaa juuri

Maarit Nordmark



nyt, kun vaalit sekä kunta-, valtio- että kuntainliittotasolla ovat
kahden vuoden päästä samalla kun Tukholman kuntainliittoa ja
sitä kautta myös NKS-projektia johtaa oikeisto, kun taas hallitus
koostuu sosiaalidemokraateista ja vihreistä.

Korkeiden rakennuskustannusten selvittäminen on antanut
monelle tutkijalle töitä vuosikymmenien ajan ja vie leivän myös
toimittajien pöydälle – aihe on suosittu ja vaikeasti selitettävissä.
Missään löytämässäni raportissa ei kuitenkaan tuoda esille raken-
nuskustannusten kaikkein suurinta yksittäistä elementtiä. Mikä
se on? Palkat? Materiaalikustannukset? Raakamaan hinta? Ei.

Rakentamisen suurin yksittäinen kustannus on verotus.
Suomessa noin puolet uuden asunnon hinnasta koostuu
veroista, Ruotsissa se on kuulemani mukaan yli 65 prosenttia.
Rakennuskustannusvertailuissa mainitaan kuitenkin selkeästi
vain arvonlisäverot, jotka lasketaan lopputuotteelle.

Rakentamisen verotus tuo sekä Suomen että Ruotsin valtion
taskuun summia, joiden vertailuja tuskin kukaan on raportoinut.
Ei ihme, että Stellan kutsuu muutamaa kymmentä miljoonaa
tukikruunua symboliseksi summaksi. Jos vielä tutkisimme ve-
rotuksen kokonaisuutta rakennuskustannuksista vertaamalla
Suomen, Ruotsin ja Saksan tilannetta, saataisimme saada uuden
kuvan myös Karoliinisen sairaalan rakennuskustannuksista sak-
salaiseen sairaalarakentamiseen verrattuna. Etenkin, kun NKS-
projekti sisältää myös kaiken huippunykykaikaisen yliopistollisen
tutkimussairaalan varustuksen.

Korkeiden rakennus- ja sitä kautta myös asumiskustannusten
syntipukki ei siis todennäköisesti olekaan alalla työskentelevä
urakoitsija, rakennusinsinööri, arkkitehti tai kaavoittaja, vaan
veroinsinööri. Koulutuksesta ja puolueväristä riippumatta.

Niin kuin Stellan jo aikoinaan 90-luvulla meitä opetti: ”Det
finns tre F som utgör den breda skattebasen och som därmed all-
tid kommer att beskattas hårt. Fastigheter, Föda och Fattigt Folk.”

Rakennuskustannusten elefanti ei ole lasikaapissa. Se on
verottajan taskussa.