

# Pro Teesi



## Kuka pelkää yksiöitä, kuka mittayksiköitä?

Kesän asumiskeskustelu yllätti intensiivisyydellään, uusilla rajalinjoilla ja ennen kaikkea sillä, että nyt näytettiin pääsevän syvemmälle sisältöön kuin pitkään aikaan.

Uusia rajalinjoja muodostui uusien keskustelijoiden myötä. Erityisesti ekonomistien vahva mukaantulo asumiskeskusteluun herätti ristiriitaisia tunteita. Yhdyskuntasuunnittelun korostetun monialaisuuden ja inklusiivisuuden rinnalla taloustieteellinen näkökulma oli houkuttelevaa nähdä rajallisen sektoritieteenä, jonka soveltamiskelpoiset löydökset on jo sisällytetty alamme käytäntöihin. Eihän yhdyskuntasuunnittelun operointialue ole koskaan *featureless plane*.

Korostetusti mitattaviin arvoihin perustuvan alan osallistuminen keskusteluun ohjasi myös muut argumentoimaan täsmällisemmin. Nyt päästiin keskustelemaan siitä, haluavatko ihmiset nimenomaan pieniä asuntoja vai edullisia asuntoja, neliöitä vai euroja.

Jokaiselle vakiintuneelle ammattikunnalle muodostuu vakiintuneita tapoja nähdä maailma. Yhdyskuntasuunnittelun ja asumisesta käytävän keskustelun ravistelu on tarpeen vaikka kysymällä, miten tiettyä hyväksi koetua ominaisuutta voidaan mitata. Vaihtoehdotuskustannuksen käsite on hyvä ymmärtää.

Myös ekonomistit tulevat aikanaan saamaan osansa. Ne vaikeudet, jotka ovat tulleet aiempina vuosikymmeninä vastaan pyrittäessä sovittamaan taloustieteen lähtökohtia aluerakennetasoa tarkempaan yhdys-

kuntasuunnitteluun, ovat yhä tyydyttävästi ratkaisematta. Hyötykustannusanalyysiin ei ole saatu uskottavasti sijoitettua monia asiakokonaisuuksia, jotka on katsottu yhteiskunnassa merkittäviksi, kuten kulttuurihistoria ja virkistysalueet. Ekonomistit joutuvat vastaamaan kysymykseen, mitä taloustieteellisen analyysin perusteella tulisi tehdä Keskuspuistolle. Mitä silloin mitataan ja miten?

Asumiskeskustelun voittaja on keskustelu itse. Taloustieteen suoraviivainen lähestymistapa on avannut myös sellaisia teemoja, joista on ristiriitaa yhdyskuntasuunnittelun ja rakentamisen toimijakentässä ja joihin liittyy vahvoja taloudellisia ja poliittisia intressejä. Useampi taloustieteilijä kirjoitti syksyn aikana auki hiljaisesti tiedetyn faktan: asuntojen rakennuskustannuksilla ei ole vaikutusta asuntojen hintaan. Rajalinja siirtyi.

Periaatteessa ilmiö on yksinkertainen. Jos identtisten asuinkerrostalojen alueella yksi taloista sattuu sijoittumaan vaikeasti perustettavalle tontille, talon rakennuskustannukset nousevat. Ostaja ei tästä hyödy eikä suostu maksamaan ja asunnon hinta asettuu samalle tasolle kuin muissa alueen taloissa. Tällöin joko rakentajan kate pienenee tai tontista maksetaan vähemmän.

Vastaavia kustannuksia on muitakin. Osan aiheuttaa perustamiskustannusten tavoin luonto ja osan normit. Esimerkiksi väestönsuojasta juuri kukaan asunnon ostaja ei ole valmis maksamaan. Samoin nykyisin

# Pro Teesi



edellytettävien esteettömien pesutilojen muutamien lisäneliöiden poistaminen ei vaikuta asunnon myyntihintaan.

Kiinnostava kysymys yhdyskuntasuunnittelun vakiintuneiden käytäntöjen näkökulmasta on pysäköinti. Kaavojen katsotaan usein edellyttävän liikaa autopaikkoja ja siten nostavan asuntojen hintoja myös niiden osalta, jotka eivät autopaikkaa halua. Tapahtuuko sittenkään näin? Ylimääräiset, alihintaan edelleen vuokratut autopaikat ovat periaatteessa samanlainen normien aiheuttama rakennuskustannus kuin väestönsuojat tai esteettömyyden edellyttämät lisäneliöt.

Autopaikkojen vähentämisellä on usein hyviä, ei-mitattavia tavoitteita. Autoilun suhteellinen vaikeutuminen tai kallistuminen lisää kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen houkuttelevuutta liikkumisvalinnoissa. Ylimääräiset pysäköintipaikat eivät ole optimaalinen ratkaisu ja niistä syntyy laskennallista hyvinvointitappiota. Resursseja menetetään, mutta niin menetetään myös paalutettaessa vaikeasti perustettavaa tonttia. Hyväkään asia ei aina vaikuta asumisen hintaan odotetulla tavalla.

Jos päättelyä jatkaa, kysymyksen vaikutuksesta asuntojen hintaan voi esittää kaikelle normien purkamiselle, jossa tavoitteena on halventaa rakennuskustannuksia. Kysymyksen voi myös kääntää ympäri. Kasvavilla kaupunkiseuduilla voidaan markkinaehtoi-

nessa rakentamisessa ylläpitää korkeaa vaatimustasoa ja parhailla paikoilla jopa nostaa esimerkiksi kaupunkikuvallisten ratkaisujen, materiaalien laadun tai piha-alueiden tason osalta ilman, että asumisen hinta nousee. Normit ovat liian tiukat vasta sitten, kun hanke on niin kallis, että sille ei löydy toteuttajaa. Silloin rakennuskustannukset vaikuttavat asuntojen myyntihintaan, mutta epäsuorasti ja viiveellä: jos rakennushankkeisiin ei ryhdytä, asuntoja jää toteutumatta ja siten jäljellä olevien hinta nousee.

Kaupungeissa, joihin kasvu voimakkaimmin kohdistuu ja joissa asuntojen hinnat ovat korkealla, tontit jäävät harvoin rakentamatta. Taantuvilla paikkakunnilla tilanne on toinen. Vaatimustasoa voi siellä olla tarpeen laskea, että hankkeista saadaan kannattavia. Toisaalta niissä ei ole myöskään juuri kysyntää, jota halvempi hintataso palvelisi. Rakentamisen kustannuksiin kohdistuva norminpurku ei siten markkinaehtoisessa asumisessa ole ratkaisu hinnan ongelmaan. Sen sijaan norminpurku, joka nopeuttaa päätöksentekoa ja saa rakenteen joustavammin vastaamaan kysynnän muutoksiin voi sitä olla. Purkavan uudisrakentamisen mahdollistava lakimuutos on tästä hyvä esimerkki.

Keskustelun edetessä asuntojen minimikoosta, siitä kuuluuko yhden hengen talouden asua yksiössä vai yhden makuuhuoneen kaksiossa ja autopaikkojen, luonnonvalon ja invaympyröiden tarpeesta päästiin viimein

# Pro Teesi



hinnan kautta ydinkysymykseen, asuntojen määrään.

Pitäytyminen kysymyksen moninaisuuden hahmottelun sijaan kysynnässä ja tarjonnassa selkeyttää ajattelua: varmin tapa alentaa asumisen hintaa on lisätä merkittävästi tarjontaa. Tämän osalta rajoittavana tekijänä kasvukeskuksissa on kaavoitetun tonttimaan tarjonta. Raakamaata ei saada rakentamistoiminnan piiriin ja jo kaavoitettuja tontteja pidetään rakentamattomina.

Taloustieteellistä analyysiä tarvitaan tässä normien purkamisen sijaan normien vahvistamisessa – erityisesti kunnan johdonmukaisessa maapolitiikassa.

Yksittäisessä rakennushankkeessa vahvana näyttäytyvä hallintokoneisto on maapolitiikassa usein heikko ja epäröivä. Lainsäädäntö antaa kunnille laajan keinovalikoiman maan hankkimiseksi asuinrakentamisen tarpeisiin. Rakennuspoliittinen lunastus ei enää edellytä edes valmista kaavaa eikä lunastuksen tarvitse kohdentua vain rakentamattomaan maahan. Normien luomat edellytykset ratkaista asumiseen kaavoitetun tonttimaan ongelma ovat olemassa. Intressiristiriita maanomistajan ja kunnan välillä on ilmeinen ja kokonaisvaikutuksista ei ole yhteisesti jaettua näkemystä. Keskustelun kohdentaminen välissä toimivaan yhdyskuntasuunnittelun koneistoon vie huomion toissijaisiin asioihin.

Jos maata on, kaavoja, tontteja, rakennuslupia ja edelleen asuntoja syntyy. Jos ei ole, ei synny.

Asumiseen kaavoitettavan maan lunastamiseen liittyvä yhteiskunnan kokonaisedun määrittely kaipaa ekonomistien huomiota. Arvopuheen yhteyteen tarvitaan mittayksiköjä: euroja, kerrosneliömetrejä, panoksia ja tuotoksia. Arvioitavana kulkee myös aika: mitä saadaan toteutettua nyt ja mitä viivästyksistä seuraa kaupunkiseudun kehitykselle.

Maapoliittisessa keskustelussa jonkin sortin sosialistien ja kapitalistien väliin mahtuu vielä hyvin ekonomisti.

**Samuli Alppi**