



ANNETTU OTSIKKO: Tulisiko yhteiskunnan ohjata asumisen laatua?

Juhana Brotherus
Pääekonomisti



OIKEA OTSIKKO:

Tulisiko poliitikkojen ja virkamiesten vai asukkaiden ja omistajien ohjata asumisen laatua?

Kuka päättää, mitä tarkoittaa laatu?

Taloustieteen näkökulma



- Kaikella sääntelyllä on kustannuksensa – keskeinen kysymys: ylittävätkö sääntelyn hyödyt kustannukset?
- Hyödyt voivat ylittää kustannukset markkinahäiriöiden tapauksessa:
 - 1) Ulkoisvaikutukset
 - 2) Informaatio-ongelmat
 - 3) Epätäydellinen kilpailu



Asuntosääntely vrt muu sääntely



- Elintarvikkeita säännellään tiukasti turvallisuuden ja terveyden osalta – sen sijaan ulkonäkökriteereistä luovuttu ja epäterveellisiäkin tuotteita saada myydä kuluttajien tietäessä riskit.
- Autoissa paljon sääntelyä suuntamerkeistä, valoista, törmäyskestävyydestä ja turvavöistä lähtien – sen sijaan ei määrätä takapenkin kokoa, tietynlaista tavaratilaa, ulkonäköä tai istuimen korkeutta.

Perusteltua sääntelyä

- Positiivisia ulkoisvaikutuksia: kaunis ja hyvin hoidettu julkisivu tai piha-alue hyödyntää myös muita.
- Negatiivisia ulkoisvaikutuksia: puulämmitteinen talo päästää pienhiukkasia myös naapuritaloihin.
- Epäsymmetrinen informaatio: turvallisuuteen ja terveyteen liittyvät seikat kuten sisäilma, paloturvallisuus, vesieristys, rakenteiden kestävyys ja perustusten vakaus.



Vaikeasti perusteltavaa sääntelyä



- Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila sekä kerrostalon ullakolle tai ylimpään kerrokseen talosauna ja siihen liittyvä ulkotila.

- Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 m viereisen kadun pintaa ylempänä.

- Opiskelija-asunnoille kun etäisyys linnuntietä lähimmälle pikaraitiotien tai runkolinjan pysäkillä on alle 400 metriä. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 500 k-m².

- AK-korttelialueilla kun etäisyys linnuntietä lähimmälle pikaraitiotien pysäkillä alle 600 m. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 130 k-m².

- Liiketilat ja ravintolat 1 ap / 100 k-m² tai vähintään 1ap / myymälä.

Korkeintaan 30 % asuntojen kokonaismäärästä saa olla yksiöitä. Yksiöiden keskipinta-ala tulee olla vähintään 28 m².

Vaikeasti perusteltavaa sääntelyä



Julkisivumateriaalien tulee olla lasia ja/tai metallia. Julkisivusta tulee olla lasia vähintään 50 %.

- oleskelutilojen ikkunat tulee toteuttaa siten, että niiden alareuna on lattian tasossa.
- parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä.
- kerrostasoa kohden saa rakentaa korkeintaan kaksi asuntoa.
- rakennuksiin ei saa kiinnittää mainoslaitteita.
- ylimpään kerrokseen saa rakentaa vain sisäkorkeudeltaan vähintään 4,5 m korkeita asuntoja.

Valinnanvapaus asumisessa



- Pieni asunto kaupungista vai iso asunto maaseudulta?
 - Pienen pieni asunto halutulta alueelta vai pieni asunto liikenteen solmukohdassa?
 - Asunto talosta, jossa talopesula vai ei?
 - Asunto talosta, jossa talosauna vai ei?
 - Asunto talosta, jossa autopaikkoja vai ei?
 - Penthouse-asunto alle vai yli 4.5m huonekorkeudella?
 - Makuuhuone ikkunalla vai ilman?
- Lisää laatua eli kalliimpaa asumista vai kulutuksen kohdistamista muualle (kulttuuri, ruoka, vapaa-aika ym)?

Kuka kärsii ylisääntelystä?



- Sääntely nostaa rakentamiskuluja myynnistä saatavia lisätuloja enemmän tai laskee asuntojen markkinahintoja säästettyjä rakennuskustannuksia enemmän.
 - Tekee tontista vähemmän arvokkaan eli tuhoaa arvoa. Tontin alkuperäinen omistaja isoin häviäjä.
 - Yksilöiden valinnanvara vähenee.
 - Allokoi pääomia tehottomasti, kustannuksia kaikille.
- Hyvinvointilisäykset täytyy olla suuria, merkittäviä ja ilmiselviä, jotta suuret, merkittävät ja ilmiselvät haitat ylitetään JA kompensoidaan ilmeiset sääntelyvirheet.

Kalliota ei saisi enää rakentaa ☹️



Vastuunrajoitus



Tähän esitykseen sisältyvät ja sen esittelyn yhteydessä suullisesti tai muutoin annetut tiedot, kannanotot, analyysit, arviot ja suositukset ("Tiedot") perustuvat julkisiin lähteisiin ja esittäjän omiin näkemyksiin ja mielipiteisiin. Esittäjä voi muuttaa Tietoja sekä omia näkemyksiään ja mielipiteitään ilman ennakoilmoitusta. Tietojen hyödyntäminen tapahtuu kaikilta osin hyödyntäjän omalla vastuulla. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserniin kuuluvat yhtiöt eivät takaa Tietojen oikeellisuutta tai täydellisyyttä eivätkä vastaa vahingoista, joita Tietojen käyttämisestä voi käyttäjälle tai kolmannelle taholle seurata. Tietoja ei ole tarkoitettu sijoitusneuvoksi taikka suositukseksi tai kehotukseksi ostaa tai myydä kiinteistö, asunto-osake tai rahoitusväline.

Esityksen tai sen osan kopioiminen tai suora lainaaminen on kielletty ilman Suomen Hypoteekkiyhdistyksen lupaa.