

Arkkitehtoninen laatu ja asuntojen hinnat

Kaupungistuminen asettaa rakennetun ympäristön suunnittelulle lukuisia haasteita. Yhtäältä on tärkeää varmistaa maankäytön suunnittelulla ja tonttipolitiikalla muun muassa uudisasuntotuotannon ja palvelurakentamisen riittävä määrä, mutta samalla tulisi kyetä säilyttämään sen arkkitehtuurin laatu, sillä rakennusten laatuominaisuuksilla on myös laajempia, vähintäänkin niiden lähipiiriin kohdistuvia vaikutuksia. Nämä ovat tämän tutkimuksen mukaisesti myös taloudellisia.

Rakennustuotanto on viimeisen sadan vuoden aikana kokenut huomattavan murroksen käsityövaltaisen rakentamisen muuttuessa aste asteelta yhä enemmän teollista tuotantoa hyödyntäväksi. Teollinen tuotanto asetettiin 1900-luvun alkuvuosikymmeninä hyvin selkeäksi tulevaisuuden kansainvälisen arkkitehtuurin tavoitteeksi (esim. **LE CORBUSIER** 1923, **ROHE** 1924). Teollisen tuotannon hyödyntäminen nähtiin keinona sekä uudistaa arkkitehtuuria että tehdä rakentamisesta taloudellisesti tehokkaampaa. Suomessakin ajatuksesta innostuttiin, vaikka esimerkiksi **ALVAR AALTO** (1940) jo varsin varhain kiirehti muistuttamaan myös siitä, että rakennuksia suunnitellaan ensisijaisesti niiden käyttäjien tarpeisiin – ei pelkästään tavoitellen mahdollisimman halpaa ja sujuvaa toteutusta:

”Kuluneen vuosikymmenen aikana moderni arkkitehtuuri on ollut funktionaalista

pääasiassa tekniseltä kannalta painopisteen ollessa etupäässä rakennustoiminnan taloudellisella puolella. [...] Jos olisi keino kehittää arkkitehtuuria askel askeleelta alkamalla taloudellisista ja teknisistä lähtökohdista ja siirtymällä myöhemmin inhimillisen toiminnan muille, monimutkaisemmille aloille, niin puhtaasti teknillinen funktionalismi olisi hyväksyttävää. Mutta sellaista mahdollisuutta ei ole.”

Asuinrakennusten arkkitehtuurin laatu koskettaa luonnollisesti erityisesti ihmisiä, jotka niissä asuvat. Omistus-asunto on omistajalleen pääomaa, jonka arvo kiinnostaa. Erityisen kiinnostuksen kohteeksi se nousee silloin kun asuntoa ollaan myymässä tai ostamassa. Asunto onkin taloustieteen näkökulmasta katsottuna sekä kulutus- että investointihyödyke. Asunnon valinnassa ei välttämättä ole kyse yksinomaan omista asumis- ja asumis- ja asunnon valintaa kehystävistä taloudellisista reunaehdoista. Myös odotukset asunnon arvon kehityksestä voivat ohjata asunnonvalintaa.

Asunto on sekä kulutus- että investointihyödyke, jonka hintaan vaikuttavat sen ominaisuudet.

Asunto on luonteeltaan myös yhdistelmähyödyke, jonka markkinahinnan voidaan ajatella muodostuvan asunnon ominaisuuksien ja näihin ominaisuuksiin liittyvien havaitsemattomien hintojen eli niin kutsuttujen varjohintojen lopputuloksena. Kuluttajien maksuhaluus asunnon eri ominaisuuksista voidaan päätellä tilastollisin menetelmin, regressiomalliin perustuvaa hedonisten hintojen menetelmää käyttäen. Asuin ympäristön laatu myös kapitalisoi- tuu asuntojen hintoihin. Niinpä hedonisten hintojen menetelmää hyödyntäen voidaan myös arvioida asuin ympäristön ominaisuuksien taloudellista arvoa. Kaupunkimaisessa rakennetussa ympäristössä arkkitehtuurilla on ilmeinen

Valokuvat
MAARIT KYTÖHARJU

*Henrik Lönnqvist (vas.)
ja Janne Pihlajaniemi
ovat havainneet
tutkimuksessaan, että
arkkitehtuurin laatu
näkyvät myös asuntojen
hinnoissa.*



VANHOJEN TYYLISUUNTIEN MUKAISTEN ASUNTOJEN RAKENTAMINEN EI NYT OLE YLEENSÄ TALOUDELLISESTI JÄRKEVÄÄ.

rooli asuinympäristön laadun määrittäjänä.

ARKKITEHTUURIN TYYLISUUNNAT NÄKYVÄT ASUNTOJEN HINNOISSA

Arkkitehtonisen laadun hintavaikutuksia käsittelevissä tutkimuksissamme arvioimme mm. asuinrakennuksen tyyli-suunnan yhteyttä asunnon hintaan. Asuntokanta jaettiin seitsemään eri tyyli-suuntaan, 1800-luvun lopun kertaustyylien edustaessa vanhinta tyyli-suuntaa. Uusinta ryhmää, postmodernismia ja sitä uudempia tyyli-suuntia, edustivat tutkimuksessa 1980-luvulla ja myöhemmin rakennetut rakennukset. Tutkimusalueemme kattoi Helsingin eteläisen kantakaupungin. Tutkimme myös useita muita arkkitehtoniseen laatuun liittyviä tekijöitä – kuten suunnittelijan koulutusta, ansioituneisuutta sekä kokemusta – ja näiden mahdollista yhteyttä asuntojen hintoihin.

Ehkä yllätyksettömästi vanhimmat tyyli-suunnat osoittautuivat kaikkein arvostetuimmiksi. Arvostetuimmaksi nousi jugend, jonka ohella Helsingin eteläisen kantakaupungin vanhinta rakennuskantaa edustavat kertaustyyli-tylit osoittautuivat lähes yhtä arvostetuiksi. Tutkimuksessa käytetty menetelmä antoi mahdollisuuden verrata eri tyyli-suuntien arvostuksen eroja suhteessa toisiinsa. Tutkimuksen mukaan pelkän jugend-tyylin hintaero verrattuna esimerkiksi sotienjälkeisen ajan tyyli-suuntiin oli 10–15 prosentin luokkaa. Tutkimus osoitti toisaalta myös sen, että tyyli-suuntien arvostus vaihtelee ajassa. Esimerkiksi 1930-luvulla rakennetuille kohteille tyypillisen funktionalistisen tyylin arvostuksen havaittiin selkeästi nousseen, kun verrattiin tarkasteluajan jakson alkupuolen ja jälkimmäisen puoliskon asuntokauppoja toisiinsa.

Arkkitehtoninen tyyli voidaan usein tunnistaa rakennuksen ulkoisen hahmon, erityisesti sen julkisivuarkkitehtuurin

perusteella. Arkkitehtoniset tyyli-tylit – ja arkkitehtuuri ylipäänsä – eivät kuitenkaan ole vain ulkoista estetiikkaa. Ne sisältävät myös toiminnallisia ominaisuuksia, jotka näkyvät esimerkiksi erilaisina pohjaratkaisuina tai huonekorkeuden vaihteluna. Myös teknisessä mielessä eri tyyli-suuntien rakennukset eroavat toisistaan.

Helsingin eteläisessä kantakaupungissa jugend-tyyli osoittautui kaikkein arvostetuimmaksi.

Jokainen rakennusmateriaali ja aika-kausi synnyttää ajalleen tyypillistä arkkitehtuuria. Rakennusten muotokieli on sidoksissa niin aikansa rakentamistekniikkaan kuin esteettisiin ihanteisiin. Näin mahdollisuus, että tänä päivänä alettaisiin jälleen rakentaa vaikkapa arvostetuiksi osoittautuneita jugend-taloja on ajatuksena vähintäänkin puoliksi kuollut. Vaikka ammattitaitoa niiden rakentamiseen löytyisikin, ei ajatukselle tänä päivänä synny realistista taloudellista yhtälöä kuin erikoistapauksissa. Lisäksi voidaan perustellusti ajatella, että kunkin ajankohdan rakentamisen tulisi myös jatkossa kuvastaa aikansa ihanteita ja kehityksen tasoa.

Toisaalta myös vanhojen rakennusten korjaamisen tulisi tapahtua niin, että mahdollinen moderni tekniikka sopii osaksi vanhaa kokonaisuutta. Käyttöra-kennuksia, kuten asuinkeuhkotaloja, tulee toki voida ylläpitää ja uudistaakin. Näin on tehty kautta aikojen – myös Helsingin kantakaupungissa, mitä havainnollistaa hyvin esimerkiksi **JUHA ILOSEN** (2013) kirja Kolmas Helsinki. Jokainen korjaus- tai uudistustoimenpide liittyy osaksi rakennuksen historiaa ja on samalla aina myös mahdollisuus joko onnistunein ratkaisu jatkaa rakennuk-

sen elinikää tai huonosti toteutettuna lyhentää sitä.

RAKENTAMINEN MAKSAA

Rakennettuun ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet – olipa kyseessä sitten uuden rakennuksen rakentaminen tai vanhan kunnostaminen – vaativat aina taloudellisia panoksia. On oletettavaa, että panosten odotetaan tällöin myös tuottavan niiden maksajalleen hyötyä, joka ilmenee rakennuksen laatuominaisuuksissa, kuten arkkitehtuurin laadussa. Laadun puolestaan tulisi odotusten mukaisesti nostavan myös rakennuksen tai siinä sijaitsevan asunnon arvoa kiinteistömarkkinoilla.

Rakentamistaloudessa on perehdytty jo varsin varhain muun muassa asuntotuotannon taloudelliseen tehokkuuteen. Väitöskirjassaan **PER-OLOF JARLE** (1951, 43) määritteli asuntotuotannon taloudellisuuden ”[...] murtoluvuksi, jossa arvo (hyötytekijät) on osoittajana ja kustannukset (haittatekijät) nimittäjänä”. Tätä voi tiettyyn rajaan asti pitää edelleen yksinkertaisena tapana arvioida panosten ja tuotosten mielekäästä suhdetta rakentamisessa.

Tavallisiin kulutustavaroihin verrattuna rakennukset ovat hyvin pitkäikäisiä, ja niiden arkkitehtuurin kokevat myös monet ulkopuoliset.

Rakennetun ympäristön tuotteet, rakennukset ja niihin liittyvät rakenteet, ovat kuitenkin taloudellisessakin mielessä huomattavasti moniulotteisempia hyödykkeitä kuin esimerkiksi monet muut teollisesti valmistetut hyödykkeemme, kuten vaikkapa kulutustavarat. Ensimmäisen rakennuksen käyttöikä on – tai ainakin sen tulisi olla – huomattavan pitkä. Tänä päivänä tuotetuista rakennuksista

TUTKIMUSTULOSTEMME MUKAAN ERITYISESTI ARKKITEHTONISILLA MAAMERKEILLÄ ON MYÖS SELVÄ POSITIIVINEN VAIKUTUS ASUNTOJEN HINTOIHIN.

ja niiden laatuominaisuuksista saavat osansa parhaimmillaan lukuisat tulevatkin sukupolvet. Toiseksi rakennetun ympäristömme käyttäjiä ovat myös ne, jotka eivät voi suoraan vaikuttaa esimerkiksi siihen, millaisia taloudellisia panoksia rakennusten toteuttamiseen on ohjattu. Arkkitehtuuri rakennustaiteena on taiteen muoto, joka poikkeaa monista muista taiteen lajeista muun muassa siten, ettei sen kokeminen ole läheskään aina vapaaehtoisen valinnan tulosta. Arkkitehtuurille ja sen laatuominaisuuksille altistuvat etenkin kaupunkiympäristössä kaikki sen käyttäjät, halusivatpa he sitä tai eivät.

ARKKITEHTUURI JA TALOUDELLISET ULKOISVAIKUTUKSET

Koska jopa yksittäisen rakennuksen arkkitehtuurin laadusta saavat osansa myös lukuisat muut kuin siihen taloudellisesti suoraan sidoksissa olevat tahot, arkkitehtuurilla ja sen laadulla voidaankin näin ollen olettaa olevan taloudellisia ulkoisvaikutuksia. Ulkoisvaikutus on taloustieteissä määritelty esimerkiksi seuraavasti: ”Ulkoisvaikutukset ovat sellaisia yksilöiden tai yritysten toimia, joilla on toisiin yksilöihin tai yrityksiin kohdistuvia vaikutuksia, joista nämä eivät maksa tai näille ei makseta” (STIGLITZ 1986, 197).

Taloudellisia ulkoisvaikutuksia on mahdollista yrittää mitata analysoimalla asuntojen hintoja. Käytännössä asuntojen hinnoissa havaittavat ulkoisvaikutukset ovat epätäydellisiä, sillä ne eivät ota huomioon esimerkiksi muita kaupunkiympäristön käyttäjiä, kuten ohikulkijoita, tai vaikkapa kahvilaterassin asiakkaita, jotka ovat valinneet pöytänsä siten, että voivat samalla ihailla vastapäisen rakennuksen arkkitehtuuria. Tästä huolimatta suunta-antavatkin tulokset ovat tärkeitä, sillä taloudellisten ulkoisvaikutusten kontrolloiminen kansantaloudellisen optimin saavuttamiseksi edellyttää yleensä markkinoiden julkista ohjausta.

Tutkimustulostemme mukaan erityisesti arkkitehtonisilla maamerkeillä on myös selvä positiivinen vaikutus asuntojen hintoihin. Suoran näkymän kohti arkkitehtonista maamerkkiä havaittiin nostavan asunnon hintaa noin 3–6 prosenttia ajanjaksosta riippuen. Tulos on samansuuntainen kuin aiemmat kansainväliset tutkimukset ovat osoittaneet. Osassa näistä on arkkitehtonisen laadun ulkoisvaikutusten mittaamisessa käytetty näkymän sijasta poikkeavia indikaattoreita, kuten esimerkiksi etäisyyttä rakennusperintökohteeseen Berliinin alueella (AHLFELDT JA MAENNIG 2010). Kyseisessä tutkimuksessa havaitaan rakennusperintömaamerkin ulkoisvaikutuksen alkavan 600 metrin etäisyydeltä maamerkistä ja nousevan eksponentiaalisesti, mitä lähemmäs rakennusperintökohdetta tullaan.

Tutkimuksemme tulokset vahvistavat käsitystä siitä, että arkkitehtuurin laadulla on myös monitahoisia taloudellisia ulottuvuuksia, jotka näkyvät kuluttajien arvostuksen määrääminä asuntojen hinnoissa. Näin ollen arkkitehtuurin laadun voi katsoa koskettavan samalla myös kansantaloudellisia kysymyksiä. Tältä osin tutkimuksemme tuo oman näkökulmansa myös taloustieteen parissa käytävään akateemiseen keskusteluun siitä, miten rakentamista ja sen laatua sekä näihin liittyviä markkinoita tulisi kansantaloudellisen optimin saavuttamiseksi myös jatkossa säännellä.

SÄÄNTELYÄ TARVITAAN, MUTTA MILLAISTA?

Nykyrakentamista sääntelevät omalla toiminnallaan esimerkiksi kaavoitus ja rakennusvalvonta. Lisäksi keskeiseksi sääntelyn muodoksi voidaan katsoa käytössä olevat rakentamismääräykset. Sääntely kohdistuu nykyisin varsin voimakkaasti teknisiin seikkoihin, kuten turvallisuuteen, esteettömyyteen ja energiatehokkuuteen. Rakennusten esteet-

tisistä ominaisuuksista kantavat huolta lähinnä kaupunkikuvaa arvioivat viranomaiset ja suurimmissa kaupungeissa tässä apuna olevat työryhmät.

Rakentamisen sääntelyä kritisoidaan tänä päivänä käytävässä julkisessa keskustelussa usein muun muassa siitä, että se tekee asunnoista liian kalliita rakentaa. Tämän perusteella voitaisiin kyseenalaistaa myös arkkitehtonisen laadun tavoite, koska myös sille on havaittavissa taloudellinen lisäarvo. Vanha totuus kuitenkin on, että samoista rakennusmateriaaleista rakennetut kauniit mittasuhteet eivät ole sen kalliimpia rakentaa kuin rumatkaan. Ensimmäisistä syntyvä taloudellinen arvo on kuitenkin korkeampi ja siten ne palvelevat myös taloudellisen tehokkuuden tavoitteita.

Laadun laskeminen ei ole järkevä keino asuntojen hintojen alentamiseksi, vaikka se olisi sellaisena tehokaskin. On selvää, että esimerkiksi ikkunattomia asuntoja olisi halvempi rakentaa kuin ikkunallisia. Myös kuluttajat ovat valmiita maksamaan niistä vähemmän, koska he asuvat mieluummin asunnoissa, joihin tulee luonnonvaloa ja joista myös avautuu näkymiä, jotka parhaassa tapauksessa ovat myös arkkitehtonisesti laadukkaita. Ikkunattomia asuntoja – tai muunkaan lais-ta laadusta tinkimistä – on vaikea pitää kansantaloudellisesti perusteltuna.

**Asuntojen hintojen
alentamiseksi täytyy löytyä
laadusta tinkimisen sijasta
 muita keinoja, kuten tarjonnan
 lisääminen.**

Asumisen laatu on yksi perushyödykkeistä, jonka turvaaminen on hyvinvointiyhteiskunnan keskeisimpiä tehtäviä. Laadusta tinkimisen sijasta täytyy löytyä muita keinoja, mikäli yleinen hintataso katsotaan jollain alueella liian korkeaksi.

”VANHA TOTUUS KUITENKIN ON, ETTÄ SAMOISTA RAKENNUS- MATERIAALEISTA RAKENNETUT KAUNIIT MITTASUHTEET EIVÄT OLE SEN KALLIIMPIA RAKENTAA KUIN RUMATKAAN.”

Yksi tehokkaimmista keinoista on lisätä asuntotarjonnan määrää kyseiselle alueelle, mikä toisaalta edellyttää myös entistä tarkempaa laadun sääntelyä, jossa tulee huomioida myös ulkoisvai-
kutukset.

KOHTI AJASSA KESTÄVÄÄ KAUPUNKIA

Arkkitehtuurin ihanteiden muuttuminen ja yleinen tekninen kehitys ovat luettavissa rakennettuna historiankirjoituksen esimerkiksi tutkimusalueellamme Helsingin kantakaupungissa. Alueelle tyypilliset jugend-talot rakennettiin tiilestä paikalla muuraten 1900-luvun ensimmäisinä vuosikymmeninä. Betonielementtirakentaminen yleistyi 1900-luvun kuluessa ja esiintyi pelkistyneimmillään 1960- ja 70-luvuilla. Vuosituhannen vaihteen jälkeen markkinaosuuttaan kerrostalorakentamisessa ovat pyrkineet kasvattamaan muun muassa perinteikkäät puu- ja hirsirakenteet, nyt ajan henkeä seuraten hyödyntämällä vahvasti teollisia valmistusprosesseja.

**Rakennusten kestävyys-
arvioinnissa tulee
ottaa huomioon myös
hiilipäästöt sekä
esteettinen ja sosiaalinen
kestävyys.**

Rakennusten runkomateriaalien ja -ratkaisuiden ohella myös muut rakennusosat ovat kehittyneet yhä monimutkaisemmiksi ja haastavammiksi hallita. Uusissa rakennuksissa muun muassa niiden käytön aikaista energiatehokkuutta ja hyvää sisäilmaa tavoitellaan taloteknisillä järjestelmillä, jotka vaativat tilaa ja säännöllisiä huoltotoimenpiteitä. Ekologisessa mielessä tarkasteltuna rakennusten käytön aikainen energiatehokkuus on kuitenkin vain yksi, toki tärkeä näkökulma. Myös tässä mielessä

eri aikakausien rakennukset poikkeavat toisistaan. Esimerkiksi vanhat massiivirakenteet, kuten paksut tiili- tai hirsiseinät ovat mittauksissa osoittautuneet energiatehokkuudeltaan laskennallista arvoaan paremmiksi.

Laajemmin tarkasteltuna ilmastonmuutoksen hillitsemisen kannalta olennaiseksi nousevat myös kysymykset siitä, millaisilla tuotantotavoilla rakennuksia ja niiden osia valmistetaan. Tämän suhteen tulisi löytää uusia laskentatapoja, jotka ottavat huomioon myös rakennusosien teollisen tuotannon ja niiden kuljetuksen aiheuttamat hiilipäästöt. Edelleen olisi aiheellista arvioida myös muita kestävä kehityksen näkökulmia, kuten rakennusten esteettistä ja sosiaalista kestävyyttä ja tukea näitä aikaansaavia toimintatapoja, jotta rakennuksista tulisi entistäkin pitkäikäisempiä. Mikäli tässä onnistutaan, voidaan tänä päivänä rakennetut talot – nykyisten jugend-rakennusten tavoin – vielä sadan vuoden päästäkin todeta niin arkkitehtonisin kuin taloudellisinakin mittarein tarkasteltuna arvostetuksi osaksi yhteistä rakennettua ympäristö-
ämme. ■

Kirjallisuus

- AALTO, A.** (1940), The Humanizing of Architecture, *Technology Review*, November, 14–16. Julkaistu suomeksi teoksessa Schildt, G. & Aalto, A. (1972): Alvar Aalto – luonnoksia, Helsinki: Otava.
- AHLFELDT, G.M. & MAENNIG, W.** (2010), Substitutability and Complementarity of Urban Amenities: External Effects of Built Heritage in Berlin, *Real Estate Economics*, 38, 285–323.
- ILONEN, J.** (2013), Kolmas Helsinki: kerroksia arjen arkkitehtuurissa, Helsinki: AtlasArt.
- JARLE, P.O.** (1951), Till frågan om bedömning av hyreslägenheternas värde. Väitöskirja, Helsinki: Statsrådets tryckeri.
- LE CORBUSIER** (1923), Kohti uutta arkkitehtuuria, suomentanut Pauliina Nurminen, Helsinki: Avain, 2004.
- LÖNNQVIST, H.** (2015), On the Effects of Urban Natural Amenities, Architectural Quality and Accessibility to Workplaces on Housing Prices. An Empirical Study on the Helsinki Metropolitan Area, *City of Helsinki Urban Facts, Research Series 5*.
- PIHLAJANIEMI, J.** (2014), Arkkitehtoninen laatu ja asuntojen hinnat. Empiirinen tutkimus Helsingin kantakaupungin alueelta. Väitöskirja. Oulun yliopisto, Arkkitehtuurin tiedekunta.
- ROHE, L.M. VAN DER** (1924a), Industrialized Building. Julkaistu teoksissa Conrads, U. (1970) (Ed.): *Programs and Manifestoes on 20th-century Architecture*, Cambridge, Massachusetts: MIT Press, 81–82 sekä Mertins, D. & Jennings, M.W. (2010) (Eds.): *G: An Avant-garde Journal of Art, Architecture, Design, and Film, 1923–1926*. Getty Publications.
- STIGLITZ, J.E.** (1986), *Economics of the Public Sector*, New York: W.W. Norton.