1. **Arvioikaa tutkimuksen keskeisiä johtopäätöksiä ja kehittämisehdotusten toimivuutta**.

- Johtopäätökset ja kehittämisehdotukset ovat relevantteja mutta varsin yleisellä tasolla. Näin ollen kohdassa 2 ja 3 esitämme tarkeimmin näkemyksiämme asuntopolitiikan keskeisistä haasteista ja kehittämisehdotuksista.

2. **Esittäkää omat näkemyksenne harjoitetusta asuntopolitiikasta ja sen ongelmakohdista sekä ongelmien syistä ja seurauksista.**

- Kaupunkien virkamiehet (kaavoittajat, kaupunkikuva-arkkitehdit ja liikennesuunnittelijat) toteuttavat joskus omaa asumisideologiaansa. Myös järjestettävät arkkitehtikilpailut tuottavat usein varsin ihanteellisia, mutta vaikeita ja kalliita ratkaisuja. Näin ollen toisinaan unohdetaan asiakkaiden, asukkaiden ja ennen kaikkea markkinoiden tarpeet. Tämä johtaa siihen, että etenkin pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa uudisasuntojen hinnat ja vuokrat karkaavat tavoittamattomiin suurelta joukolta kuluttajia.
- Kaavoja tehdään vuosiksi, jopa kymmeniksi vuosiksi, eteenpäin. Kaavoituksessa pitäisikin olla riittävä väljyys toteuttaa markkinan kulloinkin edellyttämää kysyntää. Samoin kaupunkien kaavavaranto pitäisi olla riittävä ja hajautettu. Nyt esimerkiksi kaavoitetaan isoja aluekokonaisuuksia. Markkina ei kuitenkaan kerrallaan vedä kohtuuttomasti yhdelle alueelle ja alueen infrakin (päiväkodit, koulut, kaupat jne.) kehittyy vasta vähitellen. Kaupungeilla saattaa olla vuosien tonttivaranto, mutta sijainta ja ajoitus eivät välttämättä kohtaa markkinoita. Näin todellisuudessa onkin tonttipula ja tonttien hinnat (myös kaupunkien myymät) nousevat korkeiksi.
- Kaupunkien maankäyttösopimuksia täydennysrakennettavilla alueilla tulisi tarkastella. Kaupungin maankäyttösopimuskorvaukset (yksityisen maan kaavoitukseen liittyen) aiheuttavat usein tarpeetonta lisäkustannusta, sillä esimerkiksi alueiden täydennysrakentamisessa ei juurikaan tarvitse rakentaa uutta infraa, eli kaupungille ei aiheudu kuluja.
- Kaupungit säätelevät maankäyttösopimuksilla (tai erilaisilla kilpailusäännöillä) tuotantomuotoja (esimerkiksi perustajaurakointi vs. vuokra-asunnot). Tämä yhdessä kalliin kaavoitusratkaisun kanssa estää joissain tapauksissa rakentamisen käynnistämisen.
- Kaavojen tonttitehokkuudet nostetaan usein ylisuuriksi, josta aiheutuu esimerkiksi yhdessä pysäköintipaikkavaatimusten (autopaikka/asunto) kanssa se, että joudutaan kalliisiin pysäköintiratkaisuihin ja suureen asuntojen keskipinta-alaan. Kova tonttitehokkuus ajaa väkisin myös korkeampaan rakentamiseen, joka on kalliimpaa kuin matalampien talojen tekeminen. Korkeassa rakentamisessa (yli 8 kerrosta) muuttuvat mm. palomääräykset, joka taas johtaa esimerkiksi kahteen poistumistieportaaseen ja sitä kautta tehottomampaan suunnitteluratkaisuun. Tonteille suurta tonttitehokkuutta hakee maanomistaja, joka haluaa mahdollisimman suurta tuottoa (kun kuvitellaan että rakennusoikeudella on rakentamiskustannuksista riippumaton hinta). Samaa suuren tonttitehokkuuden ja maan arvon maksimoinnin tavoitetta ilmenee myös kaupungeilla tontinmyynnin yhteydessä. Ylisuuret tonttitehokkuudet ja niiden mukaiset kalliit rakentamisratkaisut nostavat asuntojen hintaa ja vuokratasoa.
- Kaavoituksen hitaus on keskeinen haaste. Pullonkaulana monille kaavamuutoksille on kaavoittajien vähyys, kiireet, työajat, vaihtuvuus sekä oikean resursoinnin haasteet. Lisäksi ELY-keskusten, Museovirastojen ja monien muiden tahojen lausunnot hidastavat prosessia. Eri lausunnonantajien intressejä tulisi koordinoida ja ohjata kokonaisuutta sen sijaan, että kerätään eri intresseistä tulevia lausuntoja.
- Kaavoituksella säädellään rakennettavien asuntojen keskikokoa (esimerkkinä Helsinki), jolla luodaan epätasapaino kysynnän ja tarjonnan välille. Tästä seuraa, että pienen asunnon ostaja

joutuu sponsoroimaan suuremman ostajan neliöitä. Suurten asuntojen ostajia kalliilla paikoilla on vain rajallinen määrä.

- Rakennusvalvonnan asioiden käsittelyhitaus on haastavaa; rakennusluvan käsittely kestää kuukausia, jopa vuoden. Varsinkin SAFA:an kuulumattomilta arkkitehdeilta vaaditaan usein lisäselvityksiä, joita edellytetään useaan kertaan prosessin eri vaiheissa. Rakennusvalvonnan lisäresursointi ja prosessien kehittäminen lisäisi tehokkuutta.
- Rakennusvalvonnan työn pääpainon tulisi olla hankkeen suunnittelijoiden ja toteuttajien pätevyyden valvonnassa sekä terveellisen ja turvallisen rakentamisen varmistamisessa. Usein rakennusvalvonnan prosessissa kuitenkin keskitytään esimerkiksi asuntopohjien, yhteistilojen tai kaupunkikuvallisten yksityiskohtien käsittelyyn.
- Erilaisista valitusprosesseista on tullut hankkeissa pääsääntö. Joskus valituksia voidaan käyttää jopa hyötymistarkoituksissa tai kiusanteossa. Valittajalle ei koidu mainittavia kustannuksia mutta valituksen kohteelle seuraukset voivat olla miljoonia hitaan oikeuskäsittelyn takia. Tarvittaisiinkin riittävästi resursseja hallinto-oikeuksiin tai jokin nopeutettu keino valitusten käsittelyyn.
- Yhtiöiden jakaantumiset, fuusiot, diffuusiot, hallinnonjakosopimukset sekä muut julkishallinnolliset toimenpiteet kestävät erittäin kauan haastavien viranomaisprosessien takia. Mikäli joku asia on edennyt väärässä järjestyksessä, palataan aloitusruutuun. Jotkut viranomaisprosessit ovatkin turhan vaikeita ja hitaita jopa suhteellisen hyvin kuviot hallitsevalle isolle pörssiyhtiölle. On helppo arvata, miten käy jos jokin pieni perustajaurakoitsija joutuu näihin samoihin prosesseihin.
- Pääkaupunkiseudun kaupungit katsovat asioita vain oman kaupungin näkökulmasta. Tulisiko valtion- ja maakuntahallinnon ohjata kokonaisuutta enemmän yhteiseen ja toisiaan tukevaan suuntaan?

3) Esittäkää arvio asuntopolitiikan kehittämishaasteista ja esittäkää omat kehittämisehdotuksenne.

- Suomesta puuttuu pitkäjänteinen asuntopolitiikka eikä kokonaisuus ole varsinaisesti minkään ministeriön ohjauksessa. Näin ollen vastuu tulee määritellä selkeästi esimerkiksi valtiovarainministeriöön (toimiva asuntopolitiikka on Suomen kilpailukyvyn keskeinen elinehto; työvoiman liikkuminen markkinoiden perässä tulee mahdollistaa).
- Normien ”purkutalkoita” tulee jatkaa, asettaa selkeät tavoitteet kustannusten alentamiseksi ja saada tuloksia aikaan.
- Eri viranomaisinstanssien rooleja tulee kirkastaa (kaavoitus/rakennusvalvonta) ja luoda enemmän liikkumavaraa vastaamaan muuttuvan markkinakysynnän tarpeisiin.
- Kaupungeille on asetettava velvollisuus minimikaavoitusmäärään ja sen hajauttamiseen sekä yksityisten maanomistajien maiden kaavoitusta on helpotettava (maankäyttösopimuskorvaukset on muutettava vastaamaan todellisia infrakustannuksia).
- Kohtuuhintaisten asuntojen rakentaminen tulee mahdollistaa. Kohtuuhintaisten asuntojen rakentaminen vaatii järkevän tontin, joka ei esimerkiksi tarvitse syvää paalutusta eikä tontilla ole isoja korkeuseroja. Kerrosluvun (6-8 kerroksen asuntoja ilman kellareita) ja runkosyvyyden on myös oltava sopivia. Asuntojen ja aputilojen suhde on oltava järkevä. Kaavoituksessa ei tulisi keskittyä yksityiskohtiin, kuten parvekkeisiin tai rungon rakentamista hidastaviin erikoisuuksiin. Jos kaavassa esitetty tonttitehokkuus (kem2/tontin pinta-alalla) ei ole liian suuri, on autopaikoitus mahdollista toteuttaa maanvaraisena tai erilliseen keskitettyyn pysäköintilaitokseen maan päälle.
- Viranomaiskäsittelyyn tarvitaan riittävä resursointi (kaavoitus, rakennusvalvonta, hallinto-oikeudet) ja lupaus käsittelyajasta (kuten terveydenhuollossa). Viranomaisprosesseja on yhtenäistettävä ja tehostettava.