

## TIIVISTELMÄ

Asuntotuotannossa päästiin vuonna 2016 ennätyslukemiin. Myös asuntokauppa kävi korkeista hinnoista huolimatta varsin vilkkaasti. Etenkin pääkaupunkiseudun tarjontanäkymät ovat valoisimmat kuin vuosiin. Useat suuralueet ovat tulleet rakentamisen piiriin, kriittiset liikennehankkeet ovat edenneet ja asuntotuotantotavoitteet on asetettu korkeammalle kuin koskaan.

Toisaalta asuntotuotannossa on myös päästävä ennätyslukemiin. Tämä taas ei ole varmaa, vaikka näkymät juuri nyt ovat valoisia. Selvitysten mukaan pääkaupunkiseudulla on pitkän aikavälin tarkastelussa ainakin 20 000 asunnon rakenteellinen tarjontavaje. Samalla menossa on voimakas kaupungistumiskehitys. Siksi asuntotuotannossa myös tarvitaan ennätyslukemia.

Ennätyslukemien tielle voivat tulla tarjontarajoitteet erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa. Näissä korkeiden hintojen pitäisi kannustaa rakentamaan lisää. Maankäytön ohjaus tai muu sääntely voi kuitenkin estää tämän tai ainakin hidastaa hankkeiden aloitusta. Näillä pyritään kirjamaan joukkoon päämääriä eikä aitojen markkinaongelmien ratkaisemiseen.

Kunnat tai kansalaiset eivät aina kannata voimakasta kasvua tai lisärakentamista. Tämä johtuu heidän omista kannustimistaan. Vinoutuneiden kannustinrakenteiden ydin on se, että vain nykyiset asukkaat äänestävät. Tämän vuoksi kuntataloudesta päättävät keskittyvät palvelemaan heitä. Kaavoitusbyrokrania on yksi keino jarruttaa liialliseksi koettua kasvua.

Tarjontaa eniten rajoittavat rakentamismääräykset ovat käytännössä kunnallisia kaava-määräyksiä. Nämä liittyvät rakennusten sijoitteluun, massoitteeluun ja kerroskorkeuksiin sekä keskipinta-alavaatimuksiin tai pysäköintinormeihin. Toisinaan myös liiketilavaatimukset voivat tehdä hankkeet kannattamattomiksi. Myös miniasunnot ovat kaavoissa yleensä kiellettyjä.

Keskeiseksi kysymykseksi nousee kaavoitushierarkian kirkastamisen tarve: ylemmillä kaava-tasoilla ei tyydytä strategiseen ohjaukseen, ja asemakaavoituksessa mennään rakennussuunnittelun puolelle. Kaksi oikein järjestettyä kaavatasoa riittäisi. Lisäksi kaavoitukselta tulisi edellyttää nykyistä selkeämpää etenemissuunnitelmaa sekä taloudellisten vaikutusten arviointia.

Maankäytön ohjauksen ongelmat ovat ajankohtaisia erityisesti kasvukeskuksissa. Näissä hintojen nousun hillitsemiseksi sekä keskittymisen tuottavuushyötyjen saavuttamiseksi lisä-tarjontaa pitäisi kaavoittaa nimenomaan halutuimpiin sijainteihin. Maankäytön ohjauksen henki on kuitenkin ollut reunoille rakentaminen, mikä on tullut kalliiksi ja vaikeaksi muuttaa.

Tämän tarjontaa nimenomaan halutuimmissa sijainneissa rajoittavan ajattelutavan muuttamista on tässä selvityksessä kutsuttu paradigmaattiseksi muutokseksi. Kaavahierarkian kirkastamisen ohella tämä tarkoittaisi muun muassa maanomistajan aloiteoikeuden vahvistamista sekä yksityisen aluekehittämisen elvyttämistä tämän päivän tarpeisiin muokatussa muodossa.

Yksityisiä pääomia ja innovaatioita tarvitaan erityisesti täydennysrakentamisessa tiiviiseen kaupunkiympäristöön. Myös tämän mahdollistaminen edellyttää säädöstarkistuksia. Maakuntahallinnon edellyttämien muutosten yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslakia kannattaa uudistaa siten, että se ohjaa maankäyttöä nykyistä strategisemmin, selkeämmin ja joustavammin.

Lainsäädännöllisten tarkistusten ohella on kuitenkin kiinnitettävä huomiota kannustinrakenteisiin. Muutoin kunnat eivät käytä keinojaan kasvuun. Muun muassa maankäyttömaksuista ja kiinteistöverosta voitaisiin kehittää nykyistä parempia välineitä kuntien kasvun rahoittamiseen. Nämä eivät myöskään vääristä markkinoita niin paljon kuin kiellot tai määräykset.

Selvityksessä nousee esille kaksi keskeistä metatason teemaa. Ensinnäkin, markkinat toimivat myös rakentamisessa paljon väitettyä tehokkaammin – jos niiden vain annettaisiin toimia. Toiseksi, tietty taloudellinen realismi markkinavoimien mahdin suhteen olisi mahdollistanut eräiden ongelmien välttämisen: julkinen ohjaus ei juuri voi kääntää markkinoiden perussuuntaa, joka perustuu aitoon asiakaskysyntään.