



HYVIN RAKENNETTU PIHA NOSTAA KIINTEISTÖN ARVOA

TEKSTI JA KUVAT: SEPPO NÄRHI

SUOMESSA YMPÄRISTÖRAKENTAMISEN merkitys kasvaa ja sen sisältö muuttuu. Voimakkaan nousukauden aikana asuinympäristön laatuun alettiin satsata. Suurin muutos on kuitenkin tapahtunut tiedollisesti ja asenteellisesti. Yleisesti tiedetään pihan ja monipuolisesti rakennetun ympäristön lisäävän asuinviihtyisyyttä, mutta nyt tiedetään myös, että hyvin rakennettu piha nostaa kiinteistön arvoa. Investointi on kannattava.

Taloudellisella lamalla on viherrakentamisen kannalta myönteisiä vaikutuksia. Alaa voimakkaasti vaivannut ja kasvua jarruttanut huutava pula ammattitaitoisesta työvoimasta tasaantuu. Kasvun pysähdys nostaa esille uusia arvoja. Asuin-

ja kiinteistörakentamisessa uusi vaihe tulee olemaan lisääntyvä satsaus pihaympäristön laatuun.

Kiinteistökaupassa piha on myyntivaltti. Erityisesti ulkomaisissa tutkimuksissa on todettu, että hyvin suunniteltu, toteutettu ja hoidettu piha nopeuttaa kiinteistön myyntiä ja kohottaa kiinteistön arvoa. Myös julkisen puiston läheisyys kohottaa kiinteistön arvoa.

TUTKIMUKSET VAHVISTAVAT KÄSITYSTÄ Kesällä 2008 Suomessa tehdyssä kuluttajatutkimuksessa kävi ilmi, että 98 prosenttia omakotitalon omistavista oli sitä mieltä, että hyvin

rakennettu piha lisää asumisviihtyisyyttä ja 99 prosentin miehestä piha lisää kiinteistön arvoa.

Laadun arvostaminen kävi ilmi suhtautumisessa kotimaisuuteen ja kotimaiseen luonnonkiveen piharakentamisessa. Tutkimukseen osallistuneista 95 prosenttia totesi, että luonnonkivi pihassa nostaa kiinteistön arvoa. Käytännössä lähes kaikki arvostavat kotimaista luonnonkiveä ulkomaista enemmän.

VAIKUTUS KIINTEISTÖN ARVOON USA:ssa ja Kanadassa on tutkittu varsin paljon asuinympäristön vaikutusta kiinteistön arvoon. Tutkimuksissa on verrattu esimerkiksi pihan eri rakennettujen elementtien vaikutusta kiinteistön myyntiarvoon. Suhteellisen laajoissa aineistoissa on saatu selkeitä tuloksia. Kasvillisuudella on useiden prosenttien kiinteistön arvoa kohottava vaikutus. Kattava puustoinen piha saattaa lisätä myyntihintaa 6–9 prosenttia (Boyce & Favretti (1976) Connecticut) ja toisen tutkimuksen mukaan 3–5 prosenttia (Anderson & Cordell (1985) Georgia).

Des Rosiers työryhmineen tutki 760 pientalon myyntiä Quebecissä vuosien 1993 ja 2000 välillä (2002). Tutkimus keskittyi viherrakentamiseen talojen pihalla ja niiden välittömässä läheisyydessä.

Heidän tutkimustuloksiaan viherrakentamisen merkityksestä kiinteistöjen arvoon ovat:

- Puut tontilla ja sen välittömässä läheisyydessä lisäävät kiinteistön arvoa.
- Mitä enemmän kasvillisuutta (nurmi, kukkaistutuksia, kivikkokasveja jne.) yksikerroksisen omakotitalon pihalla on, sitä suurempi on kiinteistön arvo.
- Leikattu pensasaita tai kivimuuri lisää kiinteistön arvoa jopa 4 %.
- Rakennettu terassi saattaa lisätä arvoa jopa 12.4 %.
- Reunakivet lisäävät arvoa jopa 4.4 %.

Kaikkiaan viherrakennetun tontin osalta saatiin 7.7 % markkinaetu verrattuna viherrakentamattomaan tonttiin. Rungas ja monipuolinen kasvillisuus sekä pihan rakenteet nostavat kiinteistön arvoa.

Behen ryhmä tutki vuonna 2005 kolmen maisemasuunnitelman osatekijän merkitystä kiinteistön arvolle. Tavoitteena oli tarjota kuluttajille näkökulmia ”hyvään” maisemaan ja määrittellä ne ominaisuudet, joita asiakkaat arvostavat eniten. 1 323 henkeä seitsemästä Yhdysvaltain osavalttiosta osallistui tutkimukseen. Kolme tutkittua asiaa olivat kasvimateriaali, suunnitelman hienostuneisuus ja kasvien koko.

Osallistujat arvioivat suunnitelman hienostuneisuuden tärkeimmäksi ominaisuudeksi. Seuraavaksi tärkein oli kasvimateriaali ja viimeisenä kasvien koko. Tutkimuksessa selvisi myös,

että kiinteistön arvo nousi 5–11 %, kun piha oli viherrakennettu (Behe et al., 2005).

Monet muutkin tutkimukset vahvistavat tuloksen; viherrakentaminen lisää kiinteistön arvoa. Seuraavassa luettelo tutkimuksista, jotka vahvistavat asian:

Clemson Universityn tutkimus (Henry, 1994) tutki viherrakentamisen laadun merkitystä kiinteistön jälleenmyyntiarvolle. Taloissa, joissa maisemointi arvioitiin korkealuokkaiseksi, oli kiinteistöjen arvo 4–5 % korkeampi verrattuna taloihin, joiden maisemointi oli hyvää. Talojen, joiden maisemointi oli heikoktasoisista, jälleenmyyntiarvo oli 8–10 % alhaisempi kuin korkealuokkaisesti maisemoitujen kiinteistöjen.

Joel Goldsteenin tutkimus Texas Universitystä, Arlingtosta, havaitsi, että maisemoinnilla oli suurin korrelaatio asumiseen, suurempi kuin muulla arkkitehtuurilla tai designilla (Saunders, 2003). Goldsteenin mukaan viherrakentaminen maksoi itse itsensä takaisin pitkäaikaisena asumisviihtyvyytenä ja korkeampina vuokrina.

Kaiken kaikkiaan tutkimukset viittaavat siihen, että viherrakentaminen lisää niin kotien kuin työpaikkojenkin kiinteistöjen arvoa. Myös kiinteistönvälittäjät Kanadassa ja USA:ssa ovat tiedostaneet tämän. On väitetty, että panostamalla 5 % kodin arvosta helppohoitoiseen pihaan, jälleenmyyntiarvo lisääntyy 15 %, mikä tarkoittaa, että pihaan panostettu arvo saadaan takaisin 150 %:sesti (Taylor, 2003).

PIHALLE UUSIA TEHTÄVIÄ Jo lähivuosina tulee ympäristörakentamisessa tapahtumaan merkittäviä muutoksia. Tiivistyvä kaupunkirakenne ja ekologiset näkökulmat tuovat yhdyskuntasuunnitteluun uusia näkökulmia. Hulevesien hyötykäyttö tulee yleistymään. Esimerkiksi USA:ssa ja monissa Keski-Euroopan maissa kattovedet sekä kovia pintoja pitkin valuvat vedet otetaan hyötykäyttöön joko imeyttämällä paikallisesti jo tontilla esimerkiksi istutusalueilla tai viivyttämällä veden virtaamaa erilaisten altaiden ja uomien avulla. USA:ssa käsite Rain Garden tarkoittaa tällaisia rakennettuja sadevesien hyötypuutarhoja.

Uudet kaavoituksen kautta tulevat ohjeistukset ja määräykset muuttavat asuinympäristöjä monipuolisempaan suuntaan. Tonttikohtaiselle pihasuunnittelulle ja rakentamiselle tulee uusia haasteita, mutta samalla asuinympäristöistä tulee entistä viihtyisämpiä.

Ilmastonmuutokseen varautuminen pakottaa meidät muuttamaan suunnittelu- ja rakentamiskäytäntöjä. Meidän on varauduttava ääri-ilmiöiden lisääntymiseen, esimerkiksi hetkellisiin rankkasateisiin. Kun lisäksi ravinne- ja saastekuormaa valunnan mukana vesistöihin halutaan vähentää, sadevesiä on pyrittävä imeyttämään maaperään. Kun sadevesiä ohjataan imeytysaltaisiin ja uomiin, viemäreiden putkistoja ei välttämättä tarvitse uusia lisääntyvistä sateista huolimatta.