
**PIHARAKENTAMISEN VAIKUTUS
KIINTEISTÖHINTOIHIN**

- kiinteistönvälittäjien arvonmäärittämisestä



Ammattikorkeakoulututkinnon opinnäytetyö

Maisemasuunnittelu

Lepaa, 28.4.2010

Inari Jansson



Maisemasuunnittelu
Lepaa

Työn nimi Piharakentamisen vaikutus kiinteistöhintoihin
- kiinteistönvälittäjien arvonmäärityksiä

Tekijä Inari Jansson

Ohjaava opettaja Riitta Ahokas

Hyväksytty _____._____.20____

Hyväksyjä

LEPAA
Maisemasuunnittelu

Tekijä	Inari Jansson	Vuosi 2010
Työn nimi	Piharakentamisen vaikutus kiinteistöhintoihin -kiinteistönvälittäjien arvonmäärytyksiä	

TIIVISTELMÄ

Ulkomailla on julkaistu useita tutkimuksia, jotka osoittavat, että rakennettu piha nostaa kiinteistöhintaa. Suomessa ei ole aiemmin julkaistu pihojen vaikutusta kiinteistöhintoihin käsittelevää tutkimustietoa. Tässä tutkimuksessa tarkastellaan tätä viheralan yritysten kannalta keskeistä aihetta suomalaisilla asuntomarkkinoilla. Tutkimuksen toimeksiantaja on Viheraluerakentajat Ry.

Tutkimuksessa selvitetään, miten rakennettu piha vaikuttaa kiinteistönvälittäjien arvioimaan pientalokiinteistön ja kerrostalohuoneiston hintaan. Lisäksi tutkitaan, mitkä pihan elementit nostavat ja laskevat hintoja tehokkaimmin. Tutkimuksessa tarkastellaan myös kiinteistönvälittäjien käyttämiä pihojen arviointimenetelmiä ja menetelmien kehittämistarvetta.

Tutkimus on suoritettu sähköisenä kyselynä, johon on vastannut 68 kiinteistönvälittäjää pääkaupunkiseudulta ja Oulun, Tampereen ja Turun seuduilta.

Tutkimuksessa todetaan, että piharakentaminen lisää kiinteistön arvoa. Arvonnousu voi olla suurempi kuin rakentamiskustannukset, jos rakentaminen toteutetaan harkitusti ja kohdistetaan kiinteistönvälittäjien nimeämiin painopistealueisiin. Tutkimustulokset antavat perusteita viher-suunnittelun, -rakentamisen ja hoitopalveluiden markkinointiin uudella argumenteilla. Viheralan yritysten markkinoita on mahdollista laajentaa uusiin asiakaskohderyhmiin, joita perinteisemmät motiivit, kuten asumisviihtyvyyden lisääminen tai esteettiset arvot eivät ole kannustaneet pihainvestointeihin. Tulokset tarjoavat uuden, perinteisiä markkinointikeinoja täydentävän argumentin myös nykyisille asiakaskohderyhmille.

Avainsanat Piharakentaminen, maisemointi, kiinteistöhintaa

Sivut 37 s. + liitteet 3 s.

LEPAA
Landscape design

Author	Inari Jansson	Year 2010
Subject of Bachelor's thesis	The Effect of Landscaping on House Values – Realtors' Value Appraisements	

ABSTRACT

An increasing number of publications abroad suggest a positive impact of landscaping on house values. In Finland no studies have been carried out concerning the subject. This study investigates this topic that is very significant from the viewpoint of companies in the green industry. This study is assigned by the Finnish Landscape Contractors Association.

The study investigates the impact of landscaping on house values and apartment values defined by real estate agents, and the features of landscaping that most effectively increase and decrease the price. Furthermore the study examines the evaluation methods employed by real estate agents and development needs of those methods.

The study was carried out as an e-survey. 68 real estate agents from Helsinki, Espoo and Vantaa, Oulu, Tampere and Turku regions answered the survey.

Results of the thesis suggest that landscaping has a positive impact on house values. The increase in value caused by landscaping may exceed the construction costs, if the construction is carefully planned and realized and focused on the priority areas defined by real estate agents. The study lays ground to new marketing arguments for landscape design, construction and maintenance. Companies operating in the green industry can expand to new market segments that are not motivated by the more traditional marketing arguments such as increasing the comfort of living or aesthetic values. In addition, the results also offer new marketing arguments to the current customers that complement the traditional arguments.

Keywords Contracting, landscaping, house value

Pages 37 p. + appendices 3 p.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	1
2	PIHAN ARVO JA MERKITYKSET	3
2.1	Pihan vaikutus kiinteistöhintaan.....	3
2.2	Hyvä piha subjektiivisena kokemuksena	5
2.3	Pihan ominaisuudet ja arvonnousu.....	6
3	TUTKIMUSMENETELMÄ	9
3.1	Kyselytutkimus ja kysymystyypit	9
3.2	Tutkimuksen otos	10
4	TUTKIMUSTULOKSET	11
4.1	Tutkimusaineiston kuvaus.....	11
4.2	Rakennettu piha nostaa kiinteistöhintaa.....	12
4.3	Kiinteistön arvonnousuun vaikuttavat piharakentamisen painopistealueet	16
4.3.1	Oleskelupaikka	17
4.3.2	Sisääntulopiha.....	18
4.3.3	Nurmikko ja kasvillisuusalueet	18
4.3.4	Grillipaikka.....	18
4.3.5	Kodinhoitopiha	19
4.3.6	Suunnittelun merkitys.....	19
4.3.7	Pihan siisteys ja helppohoitoisuus	20
4.4	Myyntihintaa laskevat ja myyntiaikaa pidentävät ongelmat	21
4.5	Pientalon pihan ja kerrostalopihan erilaiset merkitykset.....	22
4.5.1	Pientalon pihan korostunut merkitys	22
4.5.2	Leikkipaikat	23
4.6	Tulosten vertailu aiempaan tutkimustietoon	25
4.6.1	Kiinteistön arvonnousu.....	25
4.6.2	Piharakentamisen painopistealueet meillä ja muualla.....	25
4.7	Kiinteistönvälittäjien käyttämät arviointimenetelmät	27
5	JOHTOPÄÄTÖKSET	29
5.1	Harkitulla rakentamisella kustannukset ylittävään arvonnousuun	29
5.2	Tulosten hyödyntäminen viheralan yritysten markkinoinnissa.....	30
5.3	Pihan arviointityökalun kehittämistarve.....	31
5.4	Avauksia aiheen jatkokäsittelylle.....	32
	LÄHTEET	34

- Liite 1 Kyselomakkeen saatekirje
Liite 2 Kyselylomake

1 JOHDANTO

Ulkomailla on julkaistu useita tutkimuksia, jotka osoittavat, että rakennettu tai maisemoitu piha nostaa kiinteistöhintaa. Kanadassa, Yhdysvalloissa ja Keski-Euroopassa on tehtyjä kauppoja seuraamalla voitu todeta, että arvonnousu vaihtelee muutamasta prosentista viiteentoista prosenttiin ja jopa tämän yli (Payne 1973, Boyce & Favretti 1976, Anderson & Cordell 1985, Henry 1994, Des Rosiers 2002, Helfand 2006).

Suomessa julkaistiin vuonna 2006 Metlan julkaisuna Tyrväisen, Lönnqvistin ja Leinon tutkimus Kaupunkiviheralueiden arvo ja merkitys asukkaille. Tutkimuksessa tarkastellaan julkisten viheralueiden merkitystä asuntohintoihin tehtyjen kauppojen avulla. Pihat on jätetty tarkastelun ulkopuolelle. Yhteenvetona todetaan, että viheralueiden tuottamista maisema- ja virkistyshyödyistä maksetaan asuntohintoissa.

Viheralan kehittämisen ja kasvun kannalta tutkimustulokset ovat tärkeitä ja rohkaisevia. Viihtyisää ympäristöä voidaan näiden tulosten valossa tarkastella perinteisten näkökulmien, kuten elämänlaadun kohottamisen tai esteettisten hyötyjen ohella myös taloudellisesta näkökulmasta investointina, joka voi maksaa itsensä takaisin ja parhaassa tapauksessa tuottaa omistajalleen voittoa.

Tämä viherrakentamisen taloudellisia hyötyjä korostava näkökulma avaa viheralan yrityksille uusia markkinointimahdollisuuksia ja uusia asiakaskohderyhmiä. Jos piharakentamisen positiivisesta vaikutuksesta kiinteistöhintaan osataan viestiä tehokkaasti, se tuo viheralan yritysten asiakkaiksi myös niitä kuluttajia, joita piharakentamisen perinteiset motiivit eivät riitä kannustamaan pihainvestointeihin.

Suomesta kuitenkin puuttuu tutkimustietoa, joka osoittaisi piharakentamisen positiivisen vaikutuksen kiinteistö- ja asuntohintoihin nimenomaan suomalaisilla asuntomarkkinoilla. Tässä tutkimuksessa tarkastellaan viherrakentamisen tuottamaa kiinteistöjen ja asuntojen arvonnousua suomalaisen kiinteistönvälittäjien näkökulmasta.

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää, miten piharakentaminen vaikuttaa kiinteistönvälittäjien arvioimiin kiinteistöhintoihin ja mitkä pihan elementit nostavat ja laskevat hintoja tehokkaimmin. Tutkimuksessa tarkastellaan arvonnousun kannalta keskeisiä pihan alueita ja määritellään arvonnousua tuottavan pihasuunnittelun ja piharakentamisen periaatteita.

Tutkimus on suoritettu kiinteistönvälittäjille suunnattuna sähköisenä kyselynä. Näin on voitu hyödyntää sitä asiantuntemusta, jota kiinteistöjen myyntitehtävissä ammatikseen työskentelevillä välittäjillä on kiinteistöjen arvoon vaikuttavista tekijöistä. Samalla on ollut mahdollista selvittää, millä menetelmillä kiinteistönvälittäjät arvioivat piha-alueita ja onko väli-

tysalalla tarvetta pihojen koskevan arviointityökalun kehittämiseksi kiinteistöjen kuntoarvion tapaan.

Tutkimuskohteina ovat pientalokiinteistöt ja kerrostalohuoneistot. Kyselyyn on vastannut 68 kiinteistönvälittäjää pääkaupunkiseudulta sekä Tampereen, Turun ja Oulun seuduilta. Tutkimuksen toimeksiantaja on Viheraluerakentajat Ry.

2 PIHAN ARVO JA MERKITYKSET

Tutkimuksen teoreettisessa viitekehyksessä tarkastellaan aiemmin julkaisuja tutkimuksia, jotka käsittelevät pihan vaikutusta asunnon hintaan. Tämän jälkeen tarkastellaan pihaa subjektiivisena kokemuksena ja pohditaan tulkinnallisuuden tuomaa haastetta ”hyvän pihan” määrittelemisessä. Kolmanneksi määritellään pihakäsitettä eri tavoin alueina, toimintoina ja erilaisten ominaisuuksien muodostamana kokonaisuutena ja esitellään tähän tutkimukseen valitut teemat ja pihan osatekijät.

2.1 Pihan vaikutus kiinteistöhintaan

Viimeisten kahdenkymmenen vuoden aikana on julkaistu enenevässä määrin tutkimuksia, joissa on tarkasteltu erilaisten ympäristömuuttujien vaikutusta kiinteän omaisuuden hintaan (Des Rosiers, Bolduc & Thériault 1999). Aiheiden kirjo on laaja, mutta joukossa on useita tutkimuksia, joissa tarkastellaan maisemoinnin ja piharakentamisen vaikutusta kiinteistöhinnan muodostumisessa.

Ensimmäisiä aihetta käsitteleviä tutkimuksia oli Paynen vuonna 1973 Yhdysvalloissa julkaissut tutkimus, jossa osoitettiin, että omakotitalon hinta nousi keskimäärin 7 % vaihdellen 5 %:n ja 15 %:n välillä, kun piha oli maisemoitu ja puustoinen. Tutkimuksessa havaittiin, että puuston positiivinen vaikutus kiinteistöhintaan oli suurimmillaan, kun tontin pinta-alasta 67 % oli puuston kattamaa. Tämän luvun ylittyessä kiinteistöhinta alkoi laskea. (Payne 1973)

Boyce ja Favretti (1976) tutkivat neljän eri muuttujan vaikutusta kiinteistöhintaan. Tarkastelussa oli kiinteistön sijainti, asuinrakennuksen koko, myyntiajankohta ja puuston kattavuus. Tutkimuksessa todetaan, että kattava puusto lisäsi kiinteistön hintaa 6-9 %. Seilan ja Andersonin (1982) tutkimuksessa osoitettiin, että uuden omakotitalon hinta oli 7 % korkeampi, kun tontilla on puita verrattuna puuttomaan tonttiin.

Anderson ja Cordell (1985) tutkivat 800 pientalon myyntiä vuosina 1978 - 1980. Talojen keskimääräinen myyntihinta oli 47 000 dollaria. Tutkimuksessa todetaan, että etupihalla olevat puut lisäsivät kiinteistön myyntihintaa 3-5 %. Hinnannousuun saattoi tutkijoiden mukaan vaikuttaa myös rakennus sekä muut tontin elementit, joita ei voitu sulkea tässä tarkastelun ulkopuolelle.

Des Rosiersin (2002) tutkimuksessa seurattiin 760 pientalon myyntiä Kanadassa Quebecissä vuosien 1993 ja 2000 välillä. Tutkimuksessa eliminoitiin muiden kiinteistöhintaan vaikuttavien muuttujien osuus, jolloin pihan vaikutuksesta todettiin seuraavaa:

Taulukko 1 Kiinteistön arvoon vaikuttavat pihan elementit Des Rosiersin (2002) mukaan.

Puut tontilla ja sen välittömässä läheisyydessä nostivat kiinteistöhintaa keskimäärin 7 %. Puiden hintaa nostava vaikutus oli suurin alueilla, joiden asukkaissa oli paljon eläkeikäisiä.
Runsas kasvillisuus nosti kiinteistön arvoa.
Näkösuoja antava leikattu pensasaita tai kivimuuri lisäsi kiinteistön arvoa 4 %.
Rakennettu terassi lisäsi kiinteistön arvoa 12,4 %.
Reunakivet lisäsivät kiinteistön arvoa 4,4 %

Kaiken kaikkiaan maisemoitu tontti nosti kiinteistön arvoa keskimäärin 7,7 % maisemoimattomaan verrattuna (Des Rosiers 2002). Behen tutkimusryhmä päätyi vuonna 2005 5-11 %:n kiinteistön hinnannousuun (Behen, B. et al. 2005).

Clemson Universityn tutkimuksessa (Henry 1994) todetaan, että ne pihat, joiden maisemointi arvioitiin tutkimuksessa korkealuokkaiseksi, lisäsivät kiinteistön arvoa 4-5 % verrattuna pihoihin, joiden maisemointi oli tasoltaan hyvää. Edelleen niiden kiinteistöjen, joiden pihoilla maisemointi oli heikotasoista, jälleenmyyntiarvo oli 8-10 % alhaisempi kuin korkealuokkaisesti maisemoitujen kiinteistöjen.

Chris Tayler (2003) tarkastelee piharakentamisen painopistealueita kiinteistön arvonnousun näkökulmasta. Amerikkalaisten kiinteistöalan ammattilaisten mukaan panostamalla 5 % kiinteistön arvosta piharakentamiseen, sijoitukselle voi saada yli 150 %:n tuoton. Arvonnousu on suurin silloin, kun pihan kunto on alun perin heikko suhteessa ympäröiviin tontteihin. Näissä tapauksissa piharakentamisella voi nostaa kiinteistön arvoa jopa 15 %. (Tayler 2003)

Myös pihasuunnittelun vaikutusta kiinteistöhintaan on tutkittu. Behen tutkimusryhmä selvitti vuonna 2005 pihasuunnitelman, kasvien koon ja kasvilajiston monipuolisuuden vaikutusta kiinteistöhintaan (Behen et al. 2005). Tutkimukseen osallistui 1323 henkilöä seitsemästä Yhdysvaltain osavaltioista. Pihan tuomasta arvonnoususta 42 % muodostui Behen ryhmän mukaan pihasuunnitelmasta: mitä monipuolisemmin ja pitemmälle pihasuunnitelma oli laadittu, sitä korkeampi oli kiinteistön arvo. 36 % arvonnoususta määräytyi kasvien koon mukaan: suuremmat kasvit nostivat kiinteistöhintaa enemmän kuin pienet. 22 % arvonnoususta muodostui kasvilajiston monipuolisuudesta: monilajinen kasvillisuus nosti hintaa enemmän kuin pelkät perusistutukset. (Behen et al. 2005)

Helfandin tutkimusryhmä tutki vuonna 2006 ihmisten halukkuutta maksaa ekologisesti suunnitelluista viheralueista. Tutkimuksessa todetaan esimerkiksi, että ihmiset olivat valmiita maksamaan hyvin suunnitellusta, moni-

puolisesta pihasta enemmän kuin perinteisestä nurmipihasta. (Helfand et al.2006)

Suomalaista tutkimustietoa aiheeseen liittyen käsitellään vuonna 2006 julkaistussa Metsäntutkimuslaitoksen tutkimuksessa Kaupunkiviheralueiden arvo ja merkitys asukkaille (Tyrväinen, Lönnqvist & Leino 2006). Tutkimuksessa tarkastellaan vuosina 2002 - 2004 toteutuneita asuntokauppoja ja viheralueiden ja virkistysalueiden etäisyyden merkitystä asuntojen hintoihin. Tutkimuksessa todetaan, että lähiviheralue-etäisyyden kasvu laskee asunnon hintaa ja että tehokkaimmin rakennetut ympäristöt laskevat asunnon hintaa. Lisäksi todetaan, että rivitalojen kohdalla viheralueiden määrä asunnon lähiympäristössä nostaa asunnon hintaa selvemmin kuin kerrostalojen kohdalla. Maiseman vaikutuksesta todetaan, että vesinäkö on hinnaltaan arvokkain ja että metsämaisema ja istutettu piha-alue on selvästi rakennettua maisemaa arvokkaampi. Yhteenvetona tutkimuksessa todetaan, että viheralueiden tuottamista maisema- ja virkistyshyödyistä maksetaan asuntohintoissa.

2.2 Hyvä piha subjektiivisena kokemuksena

Hyvän ja toimivan pihan käsite on luonteeltaan subjektiivinen ja kokemus hyvästä pihasta on vahvasti henkilökohtainen. Samankin käyttäjän tarpeet muuttuvat elämäntilanteen ja iän myötä suuresti ja siten pihalle asetetut vaatimukset vaihtelevat. Kun pihaa käyttää lapsiperhe, pihalle asetetut vaatimukset ovat hyvin erilaiset kuin lapsettomien käyttäjien. Innokas puutarhanharrastaja viettää paljon aikaa pihalla ja toivoo voivansa hoitaa sitä, kun taas osa pihan käyttäjistä haluaa mahdollisimman vaivattoman ja helppohoitaisen, mutta silti näyttävän pihan. Siten helppohoitaiseksi suunniteltu piha ei välttämättä miellytä innokasta puutarhanharrastajaa, joka nauttii pihan hoitamisesta.

Hyvän pihan sisältöön vaikuttavat paitsi edellä mainitut elämäntilanteeseen ja pihan käyttöön liittyvät toiminnalliset vaatimukset, myös vahvasti henkilökohtaiset makumieltymykset. Toiminnoiltaan samansisältöiset pihat voivatkin olla ilmiasultaan hyvin erilaiset. Pihasuunnittelijan arjessa näkyvät hyvin käyttäjien erilaiset makumieltymykset: osa haluaa pihalleen yksinkertaista ja pelkistettyä ilmettä, toiset moni-ilmeistä ja kerroksellista. Makuasiat näkyvät esimerkiksi muotokielessä, kasvi- ja materiaalivalinnoissa, pihan suojaisuudelle asetetuissa vaatimuksissa ja toiveina pihan aurinkoisuudesta tai varjoisuudesta.

Toiminnallisten tarpeiden ja henkilökohtaisten makumieltymysten lisäksi hyvän ja toimivan pihan suunnitteluun vaikuttaa oleellisesti myös ympäristö, rakennuksen arkkitehtuuri ja viralliset ohjeet ja määräykset, kuten kaava ja rakentamistapaohjeet. Siten ”hyvän pihan” suunnittelu on monen eri tekijän summa ja käsitteen sisältö on vahvasti tapaussidonnainen.

Amerikkalainen kiinteistönvälittäjä Chris Tayler (2003) nimeää pihojen vaikutusta kiinteistöjen arvonnousuun käsittelevässä artikkelissaan muutamia riskisijoituksiksi kutsumiaan pihan elementtejä, joita potentiaaliset ostajat tulkitsevat tyypillisesti hyvin eri tavoin:

- *uima-allas*: ”kruununjalokivi, paikka viettää aikaa ja viihtyä” / ”jatkuvaa kunnossapitoa, talviajan pihanrumentaja ja ainainen huoli lasten kanssa”
- *urheilukenttä*: ”monikäyttöinen alue tennikseen ja muihin pallopeleihin” / ”valtaisa asfalttikenttä paikassa, missä pitäisi olla puutarha”
- *ruusutarha*: ”voit nähdä työsi hedelmät ja olla ylpeä asuinalueen upeimmasta puutarhasta” / ”paljon työtä ja jatkuvaa tuholaiistorjuntaa” (Tayler 2003)

Vaikka pihaa tulkitaan eri tavoin, osoittaa aiempi tutkimustieto kuitenkin, että maisemoitu ja rakennettu piha nostaa kiinteistöhintaa. Vaikka tietyllä tavalla rakennettu piha ei voikaan vastata kaikkien mahdollisten ostajaehdokkaiden mieltymyksiä, löytyy kuitenkin ostaja, jota se miellyttää enemmän kuin rakentamaton ja hoitamaton piha. Toisaalta myös mielikuvava kiinteistön arvosta voi potentiaalisten ostajien mielissä nousta, vaikka piha ei vastaisikaan omia toiveita. Tätä ilmiötä hyödynnetään esim. asuntojen stailauksessa, jossa investoimalla sisustukseen pyritään asuntohintaa nostamaan enemmän kuin sisustamiseen on käytetty rahaa.

Hyvän pihan tulkinnallisuudesta johtuen olisi siis harhaanjohtavaa pyrkiä löytämään sellaisia ominaisuuksia, jotka nostaisivat kiinteistöhintaa kaikissa mahdollisissa asiakaskohderyhmissä. Kiinteistönvälittäjien näkemyksiä kuulemalla voidaan kuitenkin etsiä yleisiä suuntaviivoja ja pääperiaatteita, jotka pihasuunnittelussa ja –rakentamisessa voidaan ottaa huomioon, jos piharakentamisella tavoitellaan kiinteistön arvonnousua.

2.3 Pihan ominaisuudet ja arvonnousu

Yleinen pihasuunnittelussa käytetty menetelmä ja suunnittelun lähtökohta on määrittellä pihaa eri toimintojen kautta. Käyttäjän pihalle asettamat toiminnalliset tarpeet sijoittuvat vähitellen kartalle ja suunnitelmaa aletaan työstää. Pihan toimintoja ja toimintojen määrittämiä alueita ovat esimerkiksi pysäköinti ja pihan autoliikenne, oleskelu- ja leikkipaikat, kulkureitit, kodinhoitopiha, hyötykasvitarha, grillipaikka, puttausgreeni ja valaistus.

Pihaa voidaan siis tarkastella erilaisten toimintojen muodostamana kokonaisuutena. Arvonnousun näkökulmasta voidaan sitten pohtia eri toimintojen suhteellista merkitystä tai tärkeysjärjestystä kiinteistön kokonaisarvolle. Kiinnitetäänkö esimerkiksi ostovaiheessa yleensä enemmän huomiota pihan sisääntuloon kuin siihen, ovatko kulkureitit toimivat tai nurmikko hyväkuntoinen? Kysyttäessä yksittäisiltä ostajaehdokkailta voitaisiin saada monenlaisia vastauksia, mutta kiinteistönvälittäjällä saattaa olla myynti-

kokemuksista muodostunut näkemys, jonka perusteella hän voi nimetä jonkin näistä muita tärkeämmäksi.

Taylerin vuonna 2003 julkaistussa artikkelissa tarkastellaan piharakentamisen painopistealueita kiinteistön arvonnousun näkökulmasta. Taylerin mukaan on oleellista, mihin asioihin piharakentaminen kohdistetaan. Hän kiinnittää huomiota neljään tekijään: 1) kadunvarsinäkymään, 2) ympärivuotiseen viihtyisyyteen, 3) suojaisaan oleskelualueeseen ja että 4) ulkotilasta luodaan sisätilan jatke.

Kadunvarsinäkymässä vaikuttavia tekijöitä ovat Taylerin mukaan erityisesti hyväkuntoiset, rikkaruohottomat istutukset, kivetty kulkureitti kadulta pääovelle ja katseen johtaminen pois autotalliin vievältä, yleensä leveältä ja massiiviselta kulkureitiltä. Taylerin mukaan etupihan valaistukseen kannattaa panostaa ja kohdistaa matalatehoisia valaisimia kulkureiteille sekä suunnata jokin tehokkaampi valaisin ylöspäin etupihalla kasvavan puun runkoa pitkin kohti latvusta. Kasvivalinnoissa kannattaa suosia helpohoitaisuutta ja näyttävyyttä, koska paljon hoitoa vaativa kasvillisuus saattaa karkottaa ostajia. (Tayler 2003)

Ympärivuotiseen viihtyisyyteen voidaan vaikuttaa oleellisesti kasvivalinnoilla. Kasvukaudella viihtyisyyttä voi parantaa porrastetulla kukinnalla, erilaisilla lehtimuodoilla ja –väreillä, mutta näiden lisäksi tulisi kiinnittää huomiota talviaikaan ja käyttää ikivihreitä kasveja tuomaan ympärivuotista vihreyttä. (Tayler 2003)

Suojaisaa oleskelualueita Tyler kuvaa pihan ”pyhätöksi” (engl. sanctuary), paikaksi, jonne voi vetäytyä rauhoittumaan hektisestä elämänrytmistä. Lisäsuojaa oleskelualueelle antavat kevyet seinärakennelmat, joilla ei kuitenkaan tulisi liikaa rajata näkymää pihamaalle. Pienillä edullisilla vesiaiheilla voidaan helposti lisätä oleskelualueen viihtyisyyttä ja sitä kautta nostaa asuntohintaa. (Tayler 2003)

Tayler (2003) siis nostaa esille sisääntulon ja oleskelupaikan toimintojen määrittäminenä *alueina*, ympärivuotisen vihreyden ja sisätilan jatkumisen ulos taas pikemminkin pihan *ilmiasuna* tai *ominaisuuksina*, jotka eivät välttämättä ole sidoksissa tiettyyn alueeseen vaan ovat leimallisia pihalle laajemmin.

Tässä tutkimuksessa arvonnousua tuottavia pihan elementtejä hahmotetaan erilaisiin pihan toimintoihin liittyvinä alueina ja pihaa laajemmin kuvaavina ominaisuuksina. Tutkimuksessa selvitetään, onko pihan eri alueilla erilainen merkitys merkityksiä kiinteistön arvonnousulle ja mitä ominaisuuksia ja elementtejä kuhunkin alueeseen liitetään. Tutkimuksen käytetty kyselylomake on rakennettu pihan alueiden ja niihin liitettävien ominaisuuksien mukaan.

Tutkimuskysymykset:

Miten rakennettu piha vaikuttaa kiinteistönvälittäjien tekemiin pientalo-kiinteistöjen ja asuinhuoneistojen hinta-arvioihin?

- Miten pihan suunnittelu- ja rakentamisasteen nousu vaikuttaa kiinteistönvälittäjien hinta-arvioon?
- Mitkä pihan ominaisuudet ovat kiinteistönvälittäjien mukaan tärkeimmät arvonnousun kannalta?
- Mitkä ovat kiinteistönvälittäjien mielestä yleisimpiä myyntihintaa laskevia tai myyntiaikaa pidentäviä ongelmia suomalaisilla asuntopihoilla?
- Millä menetelmillä kiinteistönvälittäjät arvioivat pihan vaikutusta kiinteistöhintaan, ja koetaanko välitysalalla tarvetta pihojen arviointimenetelmien kehittämiseen?

3 TUTKIMUSMENETELMÄ

Pihan vaikutusta kiinteistön arvoon on perinteisesti tutkittu tehtyjä kauppvoja analysoimalla. Tutkimusaineistoon on koottu tietoja toteutuneista kiinteistökaupoista ja ennen hintavertailuja on erilaisten laskentakaavojen avulla poissuljettu suuri määrä muita kuin pihaan liittyviä kiinteistöhintaan vaikuttavia muuttujia. Näitä ovat esimerkiksi kiinteistön koko ja rakennuksen ominaispiirteet, alueen väestön sosio-ekonominen rakenne ja suhdannevaihtelut. Menetelmänä tällainen tilastollinen tehtyjen kauppvojen analysointi on raskas ja vaatii runsaasti resursseja.

Toinen metodi, jolla on tutkittu pihan vaikutusta kiinteistön arvoon, on maksuhalukkuuden selvittäminen. Tässä menetelmässä kuluttajille esitetään eri tavalla rakennettuja pihvoja ja selvitetään maksuhalukkuutta eri tapauksissa. Menetelmän ongelmana on, että selville saatu maksuhalukkuus ei välttämättä ole todellista eikä tuloksiin siten voi luottaa.

Pihan vaikutusta kiinteistön arvoon käsittelevissä artikkeleissa on jonkin verran haastateltu kiinteistönvälittäjiä ja kiinteistöalan ammattilaiset ovat myös itse kirjoittaneet aiheesta, kuten esimerkiksi amerikkalainen kiinteistönvälittäjä Chris Taylor (2003). Käytännön myyntikokemusten voi nähdä kartuttavan kiinteistönvälittäjien asiantuntemusta pihan merkityksestä kiinteistöhintaan.

Tässä tutkimuksessa on hyödynnetty kiinteistönvälittäjien asiantuntemusta ja tarkasteltu pihan merkitystä kiinteistönvälittäjien näkökulmasta. Tutkimusmenetelmänä on ollut kiinteistönvälittäjille suunnattu kysely, jolla on selvitetty paitsi pihan vaikutusta kiinteistön kokonaisarvoon, myös pihan eri ominaisuuksien painoarvoja ja suhteellisia merkityksiä.

3.1 Kyselytutkimus ja kysymystyyppit

Tutkimukseen on tarvittu laaja aineisto, josta saadut tulokset ovat yleistettävissä ja josta on mahdollista tehdä alueellisia vertailuja. Tämän vuoksi tutkimusmenetelmäksi on valittu sähköinen kysely, jonka tekninen toteuttaminen isolle otokselle on melko vaivatonta.

Koska pihan eri ominaisuuksien ja rakenteiden vaikutusta kiinteistöhintaan on vaikea määritellä euromääräisesti tai prosentteina, on kysymystyyppienä päädytty käyttämään ensisijaisesti asteikko-, valinta- ja monivalintakysymyksiä, joissa vastaaja voi asettaa eri ominaisuuksia tärkeysjärjestykseen ja nimetä merkittävimpiä tekijöitä. Yksittäisten elementtien euromääräisiä tai prosentuaalisia vaikutuksia ei ole pyritty selvittämään. Lisäksi tutkimuksessa on ollut avoimia kysymyksiä, joilla on saatu vastaajien oma ääni esille ja mahdollistettu myös ennakoimattoman tiedon esille tulo. Hyvän pihan tulkinnallisuuden ja vaikea määrittelyn vuoksi pihan

vaikutusta kiinteistön kokonaishintaan on kysytty lisäksi kuvamanipulaatioiden avulla. Kyselyn tulokset on analysoitu tilastollisesti. Kyselyn saatekirje on esitetty tutkimusraportin liitteessä 1 ja kyselylomake liitteessä 2.

3.2 Tutkimuksen otos

Kysely on toteutettu Webropol-sovelluksessa ja lähetetty sähköisesti 605 kiinteistönvälittäjälle Pirkanmaalla, Pohjois-Pohjanmaalla, Uudellamaalla ja Varsinais-Suomessa. Yli 90 % otoksesta koostuu kiinteistönvälittäjistä, jotka toimivat em. maakuntien suurissa kaupungeissa Tampereella, Oulussa, Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Turussa. Selvä aluejako haluttiin tutkimukseen, jotta tuloksista olisi mahdollista tehdä alueellisia vertailuja.

Ensimmäisellä kyselykierroksella helmikuussa 2010 vastauksia saatiin 47 kappaletta. Toinen lähetyskerta kaksi viikkoa myöhemmin toi aineiston loput vastaukset ja vastaajien lopulliseksi lukumääräksi kertyi 68.

4 TUTKIMUSTULOKSET

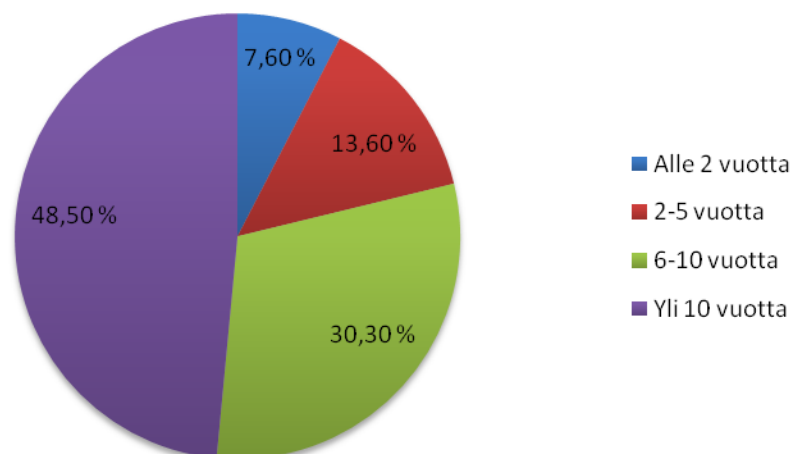
4.1 Tutkimusaineiston kuvaus

Tutkimukseen on osallistunut 68 kiinteistönvälittäjää neljästä maakunnasta. Vastaajien jakautuminen eri maakuntiin on esitetty taulukossa 2. Vastaajista yli 90% on maakuntien suurista kaupungeista, joita ovat Helsinki, Espoo ja Vantaa, Oulu, Tampere ja Turku.

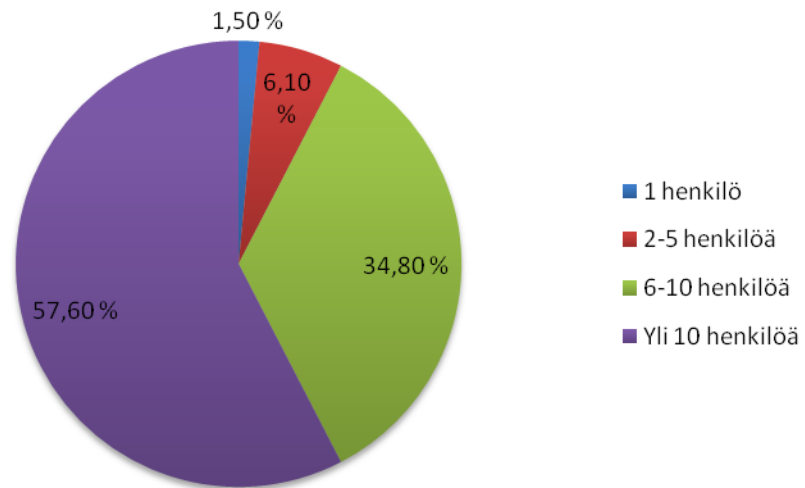
Taulukko 2 Vastaajien jakautuminen eri maakuntiin.

	Henkilöä	Prosenttia
Pirkanmaa	14	20 %
Pohjois-Pohjanmaa	6	9 %
Uusimaa	27	40 %
Varsinais-Suomi	21	31 %
Yhteensä	68	100 %

Vastaajien kokemus kiinteistöjen myyntitehtävissä on esitetty kuvassa 1 ja vastaajien edustamien kiinteistönvälitystoimistojen henkilöstömäärä on esitetty kuvassa 2. Vastaajista lähes 80 % on toiminut kiinteistöjen myyntitehtävissä vähintään 6 vuotta ja lähes 60 % edustaa toimistoja, jotka työllistävät yli 10 henkilöä. Siten kyselyyn vastanneista kiinteistönvälittäjistä valtaosa on alalla pitkään toimineita, isojen, ketjuina toimivien toimistojen välittäjiä.



Kuva 1 Vastaajien työkokemuskiinteistöjen myyntitehtävissä



Kuva 2 Vastaajien edustamien välitystoimistojen henkilöstömäärä

4.2 Rakennettu piha nostaa kiinteistöhintaa

Tutkimukseen vastanneista kiinteistönvälittäjistä 96 % on samaa mieltä tai jokseenkin samaa mieltä väittämästä, jonka mukaan hyvin rakennettu ja hoidettu piha lyhentää kiinteistön myyntiaikaa (kuva 3). Siten hyvän pihan myyntiaikaa lyhentävästä vaikutuksesta ollaan vastaajien kesken melko yksimielisiä.



Kuva 3 Hyvin rakennetun ja hoidetun pihan vaikutus myyntiaikaan

Piharakentamisen vaikutusta kiinteistön kokonaishintaan on selvitetty kuvamanipulaatioiden avulla. Kuvasarja on esitetty kuvassa 4. Kiinteistönvälittäjille on esitetty kolme tapausta, joissa pihan suunnittelu- ja rakentamisastetta on vähitellen nostettu. Vastaajia on pyydetty arvioimaan kunkin kiinteistön arvo avoimeen tekstikenttään. Valmiita hintaluokkia ei ole annettu.

Metodilla on haluttu jäljitellä tilannetta, jossa kiinteistönvälittäjä tekee kiinteistölle hinta-arviota. Kiinteistöä annettiin määritelmä: ”5 h+k+s+at, 140 m², sijainti oman toimialueenne hyvämaineisella asuinalueella, valmistumisvuosi 2008, ei korjaustarpeita.”

Ensimmäisessä kuvassa pihassa on nurmikko ja pihan sisääntulon pinnoite on sora tai kivituhka. Piha on rajattu pensasaidalla. Muita kasvillisuusalueita ei ole. Puustoa on ainoastaan taustalla.

Toisessa tapauksessa pihalle on lisätty joitakin istutusryhmiä sisääntuloon ja rakennuksen edustalle. Puita on enemmän kuin ensimmäisessä tapauksessa ja pihan sisääntulossa on betonikiveys.

Kolmannessa tapauksessa suunnittelu- ja rakentamisastetta on jälleen nostettu. Istutusryhmiä on lisätty ja ne on jäsenneltä kiveysalueisiin liittyviksi. Betonikiveystä on sisääntulon lisäksi kulkureiteillä ja kiveysmateriaalina on betonikiven lisäksi vapaamuotoinen tumma liuskekivi.

Kiinteistön arvonnousu on esitetty kuvissa 5 ja 6. Arvonnousu on laskettu kunkin välittäjän eri tapauksille antamien hinta-arvioiden prosentuaalisesta muutoksesta. Absoluuttisia hintoja ei ole huomioitu, ainoastaan kunkin vastaajan määrittelemä arvonnousu.

Suurimman arvonnousun, 14,2 % kiinteistö on saanut Pirkanmaalla, pienimmän arvonnousun, 10,3 % Varsinais-Suomessa. Keskimäärin arvonnousua tapauksesta 1 tapaukseen 3 on 11,5 %.

Kiinteistönvälittäjien antamissa absoluuttisissa hinta-arvioissa on luonnollisesti huomattavaa vaihtelua maakuntien välillä, mutta keskimääräinen hinta kiinteistölle tapauksessa 1 on noin 317 500 euroa. Tapauksessa 3 kiinteistön arvo on kohonnut noin 36 500 euroa ja on siten 354 000. Kuvassa 3 esitetyn pihan rakentamiskustannukset jäävät pienemmiksi kuin saavutettu arvonnousu. Siten piharakentaminen on tässä tapauksessa nostanut kiinteistöhintaa enemmän kuin rakentamiseen on käytetty rahaa.



Tapaus 1.



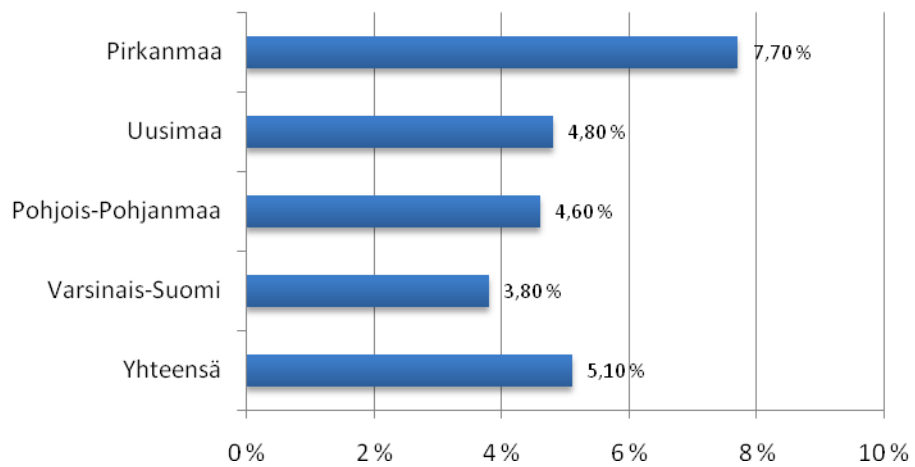
Tapaus 2.



Tapaus 3.

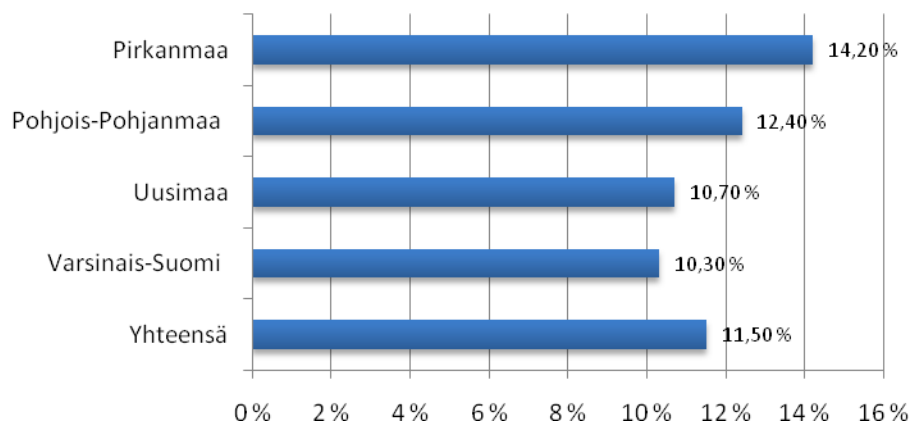
Kuva 4 Kuvasarja pihan suunnittelu- ja rakentamisasteen lisäämisestä.

Kevyesti rakennetun pihan vaikutus kiinteistöhintaan



Kuva 5 Kevyesti rakennetun pihan vaikutus kiinteistöhintaan: arvonnousu tapauksesta 1 tapaukseen 2.

Laadukkaasti rakennetun pihan vaikutus kiinteistöhintaan



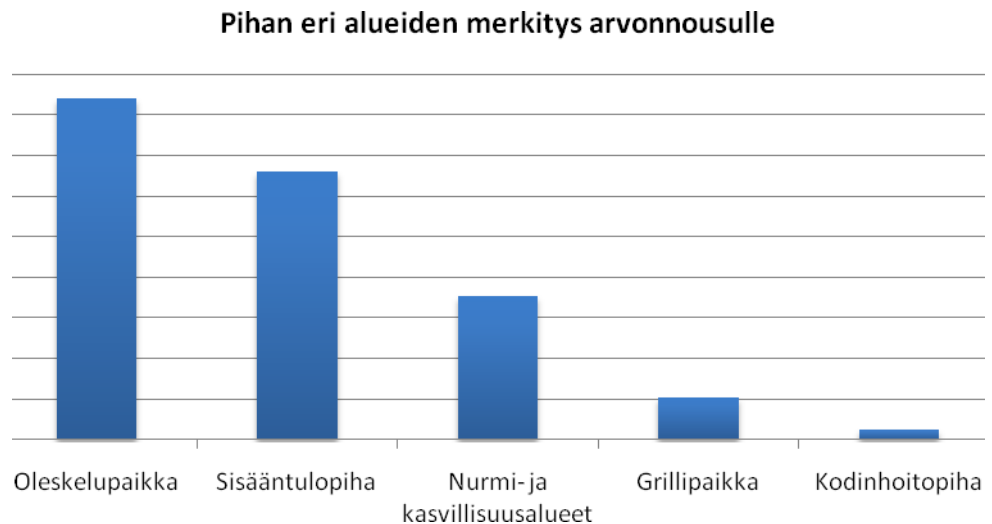
Kuva 6 Laadukkaasti rakennetun pihan vaikutus kiinteistöhintaan: arvonnousu tapauksesta 1 tapaukseen 3.

4.3 Kiinteistön arvonnousuun vaikuttavat piharakentamisen painopistealueet

Kiinteistönvälittäjät ovat arvioineet pientalon pihan eri alueiden merkitystä arvonnousun kannalta monivalinta- ja asteikkokysymyksissä sekä avoimissa kysymyksissä. Kuvaan 7 on koottu eri kysymystyypeillä saadut vastaukset, joiden perusteella pihan eri alueet asettuvat tärkeysjärjestykseen.

Arvonnousun kannalta keskeisimmät alueet ovat oleskelupaikka ja sisääntulopiha, jotka asettuvat monivalinta- ja asteikkokysymyksissä kärkeen. Nämä alueet korostuvat selvästi myös avoimissa vastauksissa kysyttäessä arvonnousun kannalta keskeisimpiä piharakentamisen kohteita.

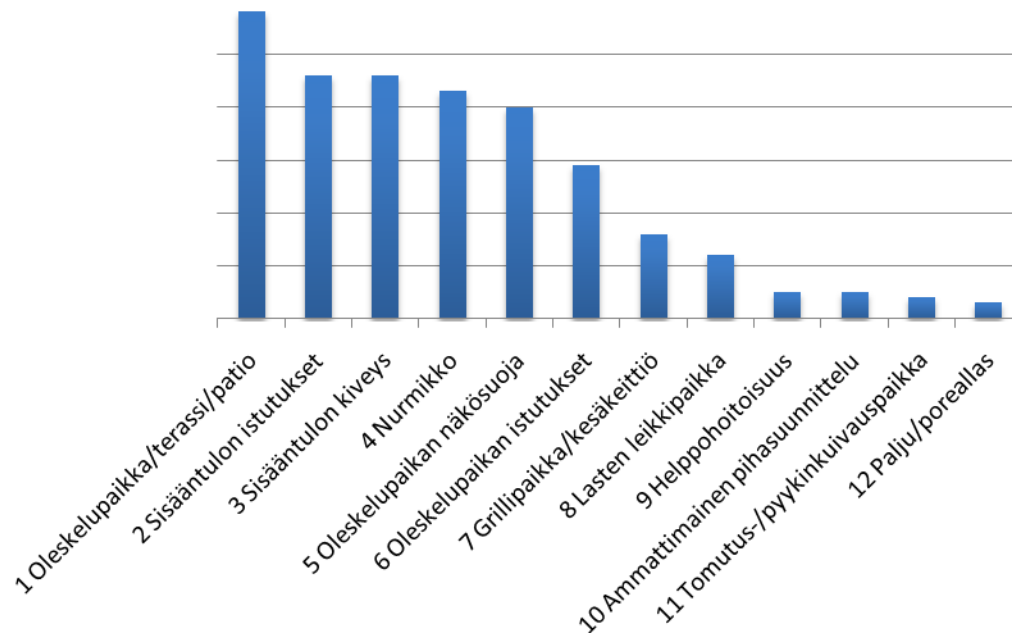
Pihan nurmi- ja kasvillisuusalueisiin on tässä sisällytetty myös pihapeleille tarkoitettu nurmialue. Pelkästään leikkiä koskevia mainintoja on vastauksissa vähän, mutta maininnat ”nurmikko”, ”nurmikenttä” ja ”pelinurmi” on koottu tuloksissa tälle alueelle. Neljäntenä alueena on grillipaikka ja viidentenä kodinhoitopiha, joka avoimissa vastauksissa esiintyy ainoastaan kaksi kertaa ja sijoittuu muissakin kysymystyypeissä viimeiseksi.



Kuva 7 Omakotipihan eri alueiden suhteellinen merkitys arvonnousulle

Kuvassa 8 eritellään kuvassa 7 esitettyjä pihan alueisiin liittyviä elementtejä. Kysyttäessä, mihin asioihin piharakentaminen tulisi keskittää, jos kiinteistöhintaa halutaan nostaa, kiinteistönvälittäjät asettavat pihan elementit kuvassa 8 esitettyyn järjestykseen. Kuvaan on koottu kaikki eri kysymystyypeistä saadut vastaukset, myös avoimet vastaukset. Seuraavissa

kappaleissa perehdytään tarkemmin pihan eri alueiden elementteihin ja ominaisuuksiin arvonnousun näkökulmasta.



Kuva 8 Omakotipihan rakentamisen painopistealueet arvonnousun näkökulmasta.

4.3.1 Oleskelupaikka

Oleskelupaikka nousee pihan sisääntulon ohella pihan tärkeimmäksi rakentamisen painopistealueeksi pientalokiinteistön arvonnousun kannalta. Arvonnousua tuottava oleskelupaikka koostuu kiinteistönvälittäjien mukaan terassista/patiosta, näkösuojasta ja istutuksista. Selvästi tärkeimpänä ominaisuutena nousee esiin suojaisuus katseilta ja oma rauha. Suojaisuus ja mahdollisuus omaan rauhaan pihalla ylipäätään sijoittuvat asteikko- ja monivalintakysymysten kärkeen ja nousevat esille myös avoimissa vastauksissa:

”Aita tai pensasaita, ihmiset tahtoo näkösuojaa ja rauhaa pihalleen! terassi, mielellään katettu”

”aurinkoterassi hyvä nurmetus viherkasveilla näkösuojaa esim. tielle / naapuriin”

”...Lisäyksenä voisi katsesuoja-aidan rakentaminen naapureihin/tielle päin olla paikallaan.”

Oleskelupaikan näkösuojan jälkeen tärkeimpänä ominaisuutena oleskelupaikalla ovat istutukset, jotka mainitaan viherrakentamisen painopistealu-

eista kuudentena heti nurmialueen jälkeen (kuva 8). Oleskelupaikan istutuksia pidetään esimerkiksi grillipaikkaa tärkeämpinä.

4.3.2 Sisääntulopiha

Sisääntulopihalle toivottuista ominaisuuksista nousee avoimissa vastauksissa ylivoimaisesti tärkeimmäksi siisteys ja se, että olevat rakenteet ja istutukset ovat hoidettuja ja hyväkuntoisia. Tämä vaikuttaa olevan merkittävämpää kuin rakenteiden tai istutusten määrä. Sisääntulopiha painopistealueina mainitaan useimmin kiveys ja istutukset. Sisääntulo nähdään eräänlaisena porttina ja mahdollisuutena toivottaa vieraat tervetulleiksi:

”Sisääntulon ”kutsuvuuteen”, pihamaan yleiseen siisteeseen.”

”Talon sisääntuloon, pation tai terassin kuntoon, riittävästi istutuksia.”

”portti”, sisäänajo, pääsisäänkäynti, portaat”

Vastauksista ei ilmene selvää kantaa siihen, tulisiko sisääntulopiha suojata katseilta vai olla ohikulkijoiden katseltavana. Vastaajat tarjoavat molempia vaihtoehtoja, mutta yleisimmin tähän ei oteta kantaa. Sen sijaan vastaajat ovat lähes yksimielisiä siitä, että sisääntulon näyttävyyteen ja siisteeseen kannattaa satsata, olipa sisääntulopiha katseilta suojattu tai ei.

4.3.3 Nurmikko ja kasvillisuusalueet

Kaikissa kysymystyypeissä korostuu pihan vihreyden merkitys. Nurmikko ja istutukset nähdään melko tasavahvoina tuomaan pihalle vihreyttä. Istutusten merkitys muodostuu sekä viihtyisyyttä lisäävänä tekijänä että näkösuojan antajana. Nurmikkoon liitetään vihreyden lisäksi mahdollisuus pihapeleihin ja lasten leikkiin.

”puustoon, pensaisiin, rauhalliseen oleskelutilaan ja siistiin yleiskuvaan”

”Siisteys, helppohoitoisuus ja riittävästi jo varttuneita puita ja kasveja”

”yleinen järjestys ja siisteys, viheralueiden ja istutusten kunto”

4.3.4 Grillipaikka

Grillipaikka liitetään useissa avoimissa vastauksissa oleskelupaikkaan, valinta-, monivalinta- ja asteikkokysymyksissä se mainitaan keskimäärin sijalla 7 oleskelupaikan istutusten jälkeen (kuva 8). Kaiken kaikkiaan grillipaikkaa koskevia mainintoja on kuitenkin vähän. Ilmeisesti hyvä oleske-

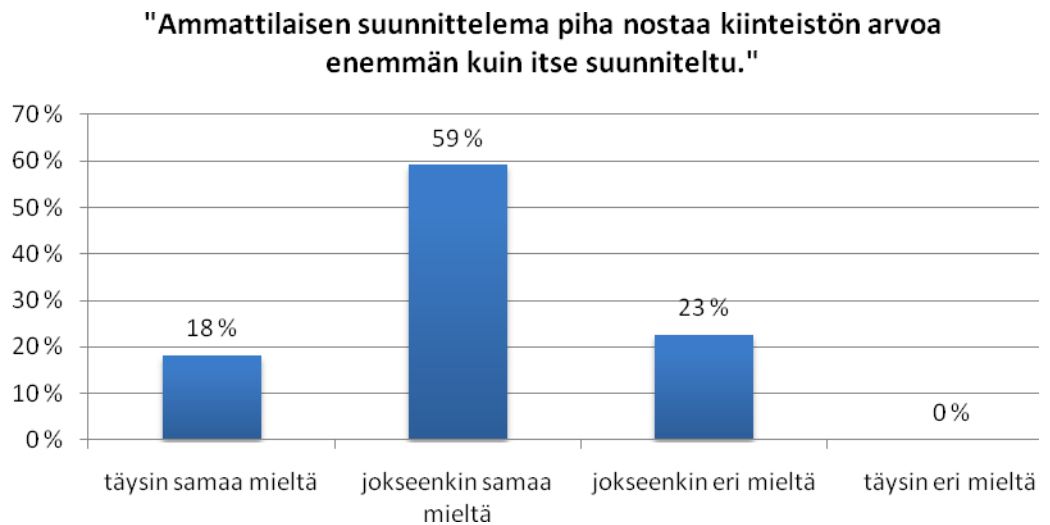
lupaikka pitää osittain sisällään mahdollisuuden grillailuun eikä ole siten niin oleellinen piharakentamista ajatellen.

4.3.5 Kodinhoitopiha

Kodinhoitopiha ei nouse missään kysymystyypissä merkittävään asemaan. Näyttää siltä, että muut pihan alueet ja ominaisuudet ovat sitä tärkeämmässä asemassa. Ainoastaan kylpypalju ja poreallas sijoittuvat kysytyistä ominaisuuksista ja alueista kodinhoitopihan jälkeen.

4.3.6 Suunnittelun merkitys

Pihasuunnittelun merkitystä on selvitetty eri kysymystyypeillä. Luvussa 4.2 esitetyssä kuvassa 4 nähdään rakentamisasteen nousun ohella suunnitteluasteen nousun merkittävä vaikutus kiinteistöhintaan, mikä oli tapaus-ten1 ja 3 välillä 11,5 %. Kuvassa 9 näkyy, että vastaajista 77 % on samaa mieltä tai jokseenkin samaa mieltä siitä, että ammattilaisen suunnittelema piha nostaa kiinteistön arvoa enemmän kuin itse suunniteltu. Loput 23 % vastaajista ilmoittaa olevansa jokseenkin eri mieltä.



Kuva 9 Ammattilaisen suunnitteleman pihan vaikutus kiinteistöhintaan.

Kysyttäessä, mitä neuvoja kiinteistönvälittäjä antaisi asiakkaalle, jonka tavoitteena on nostaa kiinteistöhintaa kunnostamalla pihaa, vastaajat mainitsivat pihasuunnittelijan asiantuntijana:

”pihasuunnittelu, istutukset, pihanvarusteet (terassit, altaat ymv)”

”hyvään suunnitteluun, toimivuuteen, helppohoitoisuuteen”

”kehoitan käyttämään asiantuntijaa apuna, yleinen siisteys ja helppohoitoisuus”.

”Käyttää suunnittelussa alan asiantuntijaa. Samoin myöskin kunnostuksen toteutuksessa, mikäli budjetti antaa myöten.”

”Pihasuunnittelu, oleskelualue ja aitaukset”

”hyvään suunnitteluun, toimivuuteen, helppohoitoisuuteen”

Ammattimainen pihasuunnittelu ei korostu avoimissa vastauksissa, mutta suunnittelun merkitys kasvaa, kun tarkastellaan muita toivottuja pihan ominaisuuksia, joihin hyvällä suunnittelulla voidaan merkittävästi vaikuttaa. Näistä mainittiin esimerkiksi seuraavia ominaisuuksia:

pihan toimivuus (3 mainintaa)

tarkoituksenmukaisuus(1)

piha-alueen järjestys / avaruus(1)

pintavesien ohjaus (kolmanneksi merkittävin ongelma)

parkkitila (2)

helppohoitoisuus (4)

tasapainoisuus (2)

pihan kokonaisuus (6)

varastotilat (1)

4.3.7 Pihan siisteys ja helppohoitoisuus

Pihan siisti yleisilme on kiinteistönvälittäjien mukaan kiinteistön arvon kannalta pihan merkittävin ominaisuus. Siisteys nousee avoimissa vastauksissa esille eri muodoissa:

”rojut pois”

”Pihan siisti yleisilme kauttaaltaan, kasvimaat+pensaat hoidettu jne.”

”Yleiseen siisteyteen, tarvittaviin korjauksiin pihalla (esim. telineet, leikkipaikat, varastotilat jne), turhien tavaroiden poiskorjaamiseen.”

”yleinen järjestys ja siisteys, viheralueiden ja istutusten kunto”

”pihan siisteyteen eli epämääräiset kasat pois, tavarat kauniisti paikoilleen, nurmikko leikattuna.”

”nurmikko leikataan, istutukset siistitään”

Pihan siisteys ja hoidettu yleisilme korostavat pihan helppohoitoisuuden merkitystä; mitä helppohoitoisempia ratkaisuja pihalle on tehty, sitä

helpompi on säilyttää siisti yleisilme. Kiinteistönvälittäjien esittämissä kiinteistön arvonnousun kannalta merkittävässä pihan ominaisuuksissa ei niin ikään ole erityistä hoitoa vaativia elementtejä, vaan päinvastoin vastaajien nimeämällä pihan ominaisuuksilla on mahdollista rakentaa hyvin helppohoitoisia pihvoja.

Pihan helppohoitoisuuteen on avoimissa vastauksissa kiinnitetty jonkin verran huomiota myös suoraan.

”helppohoitoisuus, ammattimainen toteutus, ei turhia kikkailuita”

”Siisteys, helppohoitoisuus ja riittävästi jo varttuneita puita ja kasveja”

4.4 Myyntihintaa laskevat ja myyntiaikaa pidentävät ongelmat

Kiinteistönvälittäjiä pyydettiin nimeämään neljä yleisintä myyntihintaa laskevaa tai myyntiaikaa pidentävää ongelmaa kerrostalojen ja pientalojen pihoilla (kuva 10). Molemmilla pihoilla näkyvät samantyyppiset ongelmat sekä muutamia selkeitä eroja asumismuotojen välillä.

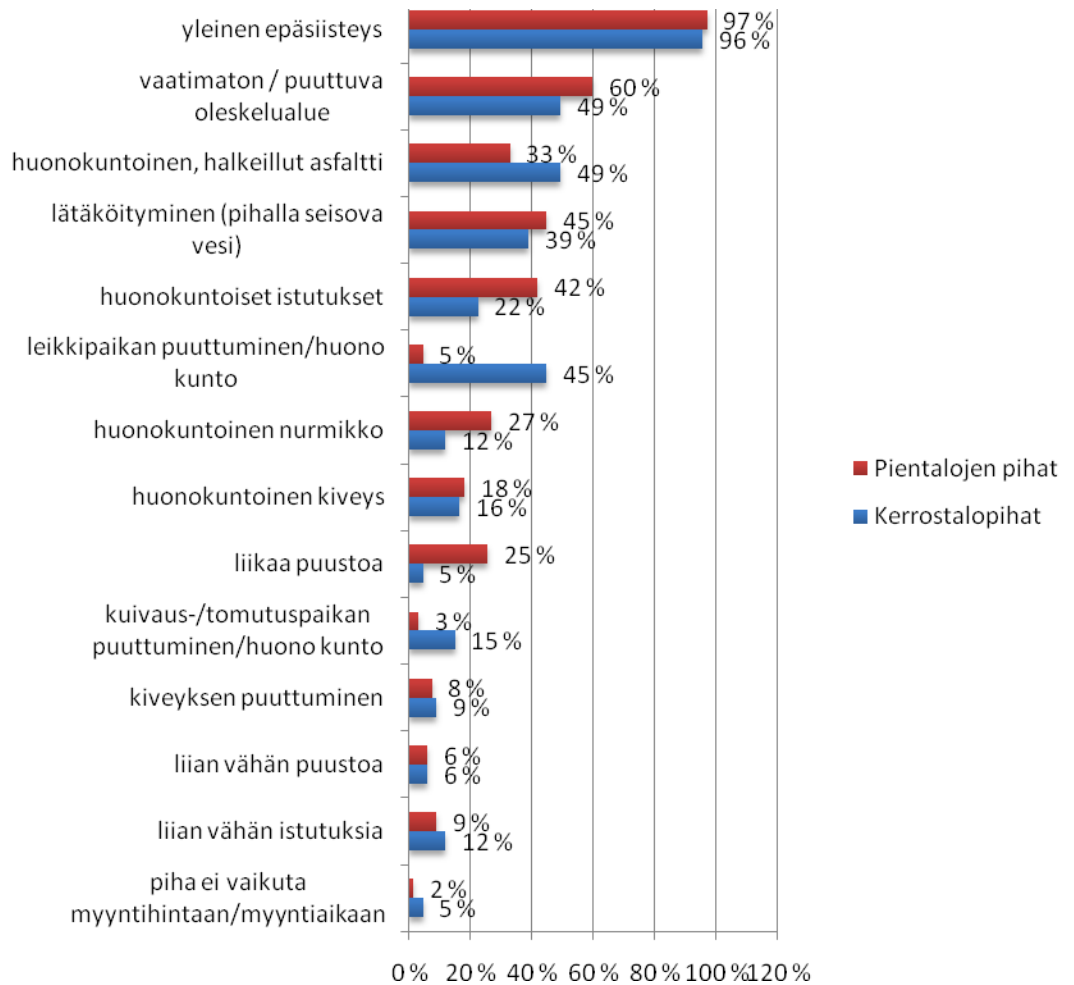
Yleinen epäsiisteys on lähes kaikkien vastaajien mielestä neljän yleisimmän ongelman joukossa. Epäsiisteys ja pihojen hoitamattomuus näkyvät pihojen keskeisenä ongelmana myös avoimissa vastauksissa.

Vaatimaton tai puuttuva oleskelualue nähdään molemmilla pihoilla seuraavaksi yleisimpänä ongelmana. Pientalojen pihojen kohdalla tämä näkyy jonkin verran selvemmin kuin kerrostalopihoilla, joissa yhtä yleiseksi ongelmaksi mainitaan *huonokuntoinen, halkeillut asfaltti*. Pientalojen pihoilakin huonokuntoiset pinnoitteet ovat yleisimpien ongelmien joukossa.

Lätäköityminen ja pihalla seisova vesi nähtiin sekä kerrostalo- että pientalojen pihoilla isoimpien ongelmien joukossa.

Vastauksissa näkyy myös selviä eroja kerrostalo- ja pientalojen pihojen välillä. *Leikkipaikan puuttuminen tai huono kunto* on kerrostalopihoilla neljän yleisimmän ongelman joukossa, pientalojen pihoilla leikkipaikan puuttumisen mainitsee ongelmaksi vain 5 % vastaajista. Eroa selittää se, että pientalojen pihoilla on mahdollisuus leikkimiseen ilman, että siihen on erikseen suunniteltua aluetta, kun taas kerrostalopihoilla tätä mahdollisuutta ei usein ole.

Kasvillisuutta koskevat ongelmat, kuten *huonokuntoiset istutukset* ja *huonokuntoinen nurmikko* nähdään pientalojen pihojen ongelmana yleisemmin kuin kerrostalopihoilla. Samoin *liian runsas puusto* nähdään pientalojen pihojen ongelmana. Istutuksien kohdalla nähdään olevan kasvillisuuden huono kunto isompana ongelmana kuin istutusten vähyys.



Kuva 10 Yleisimmät myyntihintaa laskevat tai myyntiaikaa pidentävät ongelmat

Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että huonokuntoiset rakenteet ja hoitamattomat istutusalueet nähdään ongelmallisempina kuin rakenteiden ja istutusten vähyys. Arvonnousun näkökulmasta tulisi siten panostaa rakentamisen laatuun ja pihan ylläpitoon ja suosia helppohoitoisia ratkaisuja.

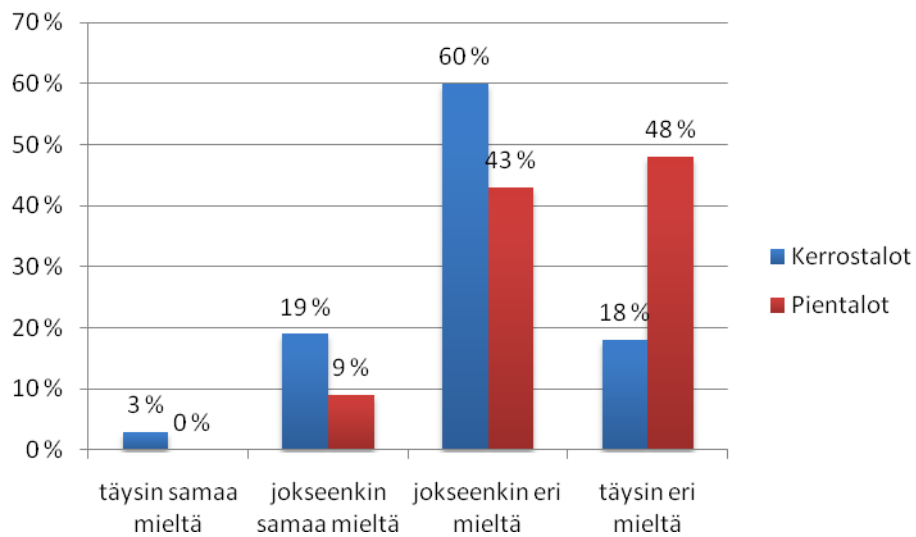
4.5 Pientalon pihan ja kerrostalopihan erilaiset merkitykset

4.5.1 Pientalon pihan korostunut merkitys

Yleisesti ottaen on havaittavissa, että pientalokiinteistön arvolle pihan merkitys saattaa olla jonkin verran suurempi kuin kerrostalohuoneistolle. Esitettäessä väittäjä ”Asiakkaat ovat kiinnostuneita vain rakennuksesta, pihalla ei ole vaikutusta myyntihintaan”, vastaajista 91 % on eri mieltä tai jokseenkin eri mieltä, kun kyse on pientalosta. Kerrostalon kohdalla vastaava lukema on 78 %. Ero näkyy vielä selvemmin niiden kohdalla, jotka

ovat täysin eri mieltä. Pientalokiinteistöjen kohdalla täysin eri mieltä on 48 %, kerrostalojen kohdalla 18%. 3 % vastaajista oli täysin samaa mieltä kuin väittämässä, eli ettei pihalla ole kerrostalohuoneiston hintaan mitään merkitystä, kun taas pientalokiinteistöjen kohdalla tätä mieltä ei ollut yksikään vastaajista.

Toisaalta on huomioitava, että yhtiömuotoisen kiinteistön piha-alue vaikuttaa samalla kertaa monen huoneiston hintaan, ja piharakentamiseen käytetty panos yhtä huoneistoa kohti voi olla huomattavasti pienempi kuin pientalossa. Siten kerrostalohuoneiston arvonnousu voi olla prosentuaalisesti pienempi kuin pientalokiinteistön, ja siitä huolimatta arvonnousu voi kattaa yhdelle huoneisto-osakkeelle koituneet pihan rakentamiskustannukset.



Kuva 11 Väittämä: ”Asiakkaat ovat kiinnostuneita vain rakennuksesta, pihalla ei ole vaikutusta myyntihintaan.”

4.5.2 Leikkipaikat

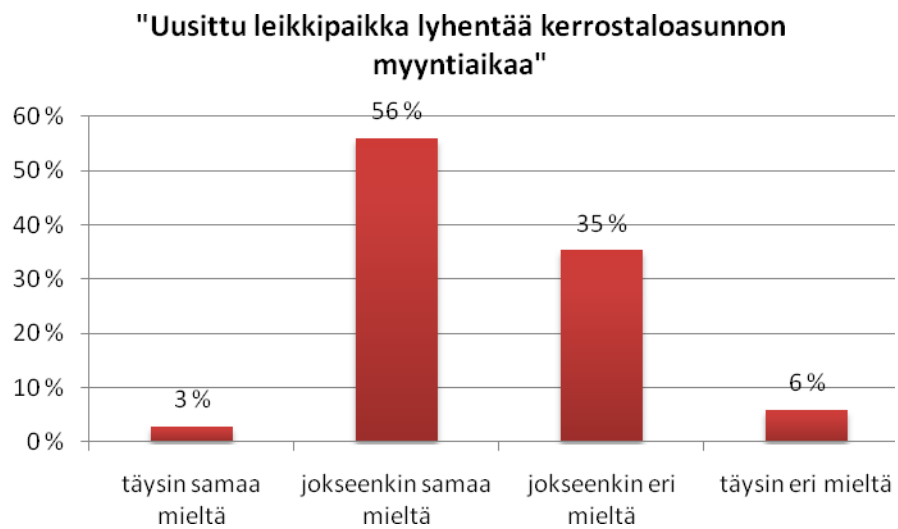
Leikkipaikan merkitys on kerrostalopihoilla selvästi pientalon pihoja suurempi. Vastaajista 45 % nimesi leikkipaikan puuttumisen tai huonon kunnon neljän yleisimmän myyntihintaa laskevan tai myyntiaikaa pidentävän ongelman joukkoon, kun vastaava luku pientalopihoilla oli 5 % (kuva 10). Tämä ei tarkoita, että pientalojen pihoilla olisi vähemmän tarvetta leikkimiseen, mutta leikkiminen on pientalojen pihoilla mahdollista ilman, että siihen on erikseen osoitettua paikkaa. Kerrostalopihoilla leikkimahdollisuudet ovat usein heikot, ellei varsinaista leikkipaikkaa ole rakennettu.

Vaikka leikkipaikan puuttuminen nähtiin kerrostalopihojen yleisenä ongelmana, oli vastaajista 75 % eri mieltä tai jokseenkin eri mieltä kuin väittämä ”uusittu leikkipaikka nostaa kerrostaloasunnon hintaa”. Sen sijaan yli

puolet arvioi, että uusittu leikkipaikka lyhentää kerrostaloasunnon myyntiaikaa.



Kuva 12 Uusitun leikkipaikan vaikutus kerrostaloasunnon myyntiaikaan.



Kuva 13 Uusitun leikkipaikan vaikutus kerrostaloasunnon myyntiaikaan.

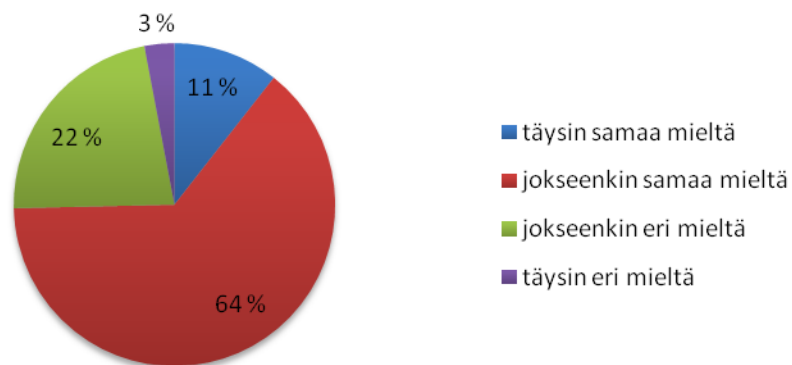
4.6 Tulosten vertailu aiempaan tutkimustietoon

4.6.1 Kiinteistön arvonnousu

Tutkimuksen teoreettisessa viitekehyksessä luvussa 2.1 on kuvattu ulkomaisia tutkimuksia, jotka käsittelevät maisemoidun tai rakennetun pihan vaikutusta kiinteistöhintaan. Payne (1973) päätyi 5 – 15 %:n arvonnoussuun, Des Rosiersin (2002) tutkimusryhmä 7,7 %:n arvonnoussuun ja Behe et.al (2005) 5 - 11 %:n arvonnoussuun. Kaikissa tutkimuksissa tarkasteltiin pientalokiinteistöjä.

Tässä tutkimuksessa kiinteistönvälittäjät määrittelivät kuvina esitetyille esimerkkikohteelle keskimäärin 11,5 %:n arvonnousun. Vastaajista 75 % oli samaa mieltä tai jokseenkin samaa mieltä kuin väittämä ”Ulkomaisten tutkimusten mukaan rakennettu piha nostaa kiinteistön arvoa 5-15 %. Näin on myös Suomessa.” Saadut arvonnousuprosentit ovat samaa luokkaa kuin ulkomaisissa tutkimuksissa.

"Ulkomaisten tutkimusten mukaan rakennettu piha nostaa kiinteistön arvoa 5-15%. Näin on myös Suomessa"



Kuva 14 Kiinteistönvälittäjien näkemys pihan vaikutuksesta kiinteistön arvoon suhteessa kansainvälisiin tutkimustuloksiin.

4.6.2 Piharakentamisen painopistealueet meillä ja muualla

Tässä tutkimuksessa esitettyjen tulosten mukaan omakotikiinteistön arvonnousun kannalta keskeisimmät painopistealueet ovat pihan sisääntulo, oleskelupaikka ja pihan vihreys (nurmikko ja istutukset). Kun tuloksia verrataan luvussa 2.3 Taylerin (2003) esittämiin neljään pihan painopistealueeseen, löytyy kahden tekijän osalta selvä yhteys:

- 1) Tayler nimesi arvonnousun kannalta keskeiseksi tekijäksi kadunvarsinäkymän, tässä tutkimuksessa nousee esille vastaavasti sisääntulopiha.
- 2) Tayler nosti esille oleskelupihaan eräänlaisena ulkomaailmalta rauhoitettuna ”pyhättönä” (sanctuary), tässä tutkimuksessa oleskelupaikan tärkeimmiksi ominaisuuksiksi nimettiin niin ikään katsesuojat ja rauhallisuus. Des Rosiersin (2000) tutkimuksessa näkösuojan todettiin yksin lisäävän kiinteistön arvoa 4 %.

Kolmanneksi Tayler (2003) korosti pihaan ympärivuotista vihreyttä. Tässä tutkimuksessa pihaan talvivihreys ei nouse esille, vaikka vihreyttä sinänsä arvostetaan. Pienten havukasvien käytön lisääntyminen kuitenkin kertoo ympärivuotisen vihreyden trendistä myös Suomessa. Kiinteistönvälittäjien vastauksissa tämä trendi ei kuitenkaan nouse esille.

Puuston osalta tutkimustuloksista voi päätellä, että puusto on toivottu elementti, mutta sen käytöllä on rajansa. 25 % kyselyyn vastanneista kiinteistönvälittäjistä nimesi liian runsaan puuston keskeiseksi myyntiaikaa pidentäväksi tai myyntihintaa laskevaksi tekijäksi, 6 % taas puuston vähyyden. Tuloksia voi verrata Paynen (1973) tutkimukseen, jossa todettiin, että kun yli 67 % tontin pinta-alasta on puuston kattamaa, kiinteistön myyntihinta alkaa laskea. Tässä tutkimuksessa vastaajien avoimissa vastauksissa liian runsasta puustoa luonnehdittiin määritelmällä ”varjostava puusto”. Tässä kulkeekin todennäköisesti raja kiinteistön arvoa lisäävän puuston määrälle; puustoa toivotaan antamaan suojaa ja vihreyttä, mutta se ei saa varsinaisesti varjostaa.

Hyvän pihaan tulkinnallisuus ja subjektiivisuus nousee tässä tutkimuksessa esille joissakin avoimissa vastauksissa.

”Huom ristiriita on siinä, että pihaan ominaisuuksia suuresti arvostava haluaa jättää siihen oman kädenjäljen, suunnitella itse eikä siten välttämättä 'maksaa' muiden laadukkaistakin ratkaisuista eli pihaan vaikutus on hyvin yksilöllinen”

”Pihaa ei kannata kalliisti uusien myyntien varten kuten ei keittiötäkään. Makuja on monia.”

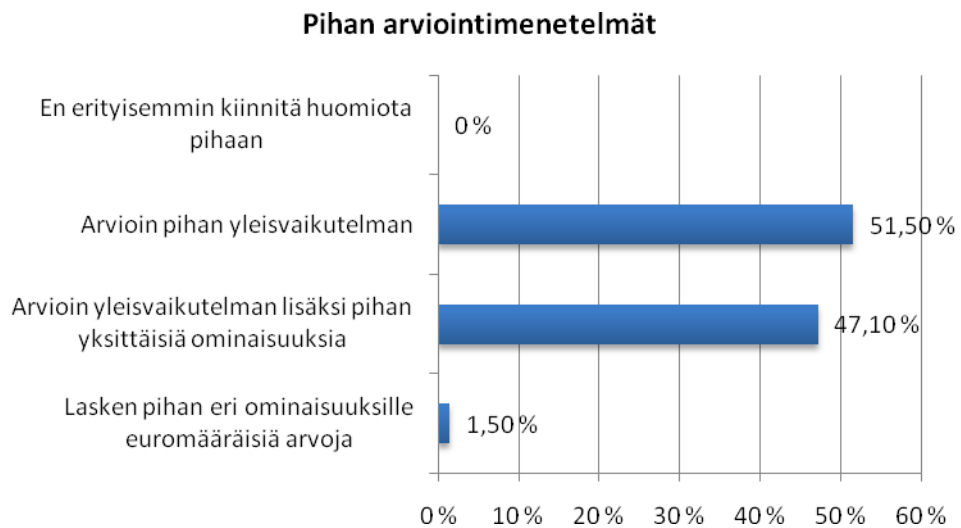
Hyvän pihaan erilaiset tulkinnat luonnollisesti näkyvät kiinteistönvälittäjän työssä, ja todennäköisesti juuri tästä syystä vastauksissa esille nousseet ”hyvän pihaan” ominaisuudet eli kiinteistön arvoa nostavat seikat pysyttelevät melko yleisellä tasolla. Esiin nousee yksityiskohtien sijaan *alueita* kuten sisääntulo ja oleskelupaikka, sekä *yleisiä ominaisuuksia ja elementtejä* kuten pihaan vihreys, kiveys ja istutusalueet.

Luvussa 2.2 esitettiin Taylerin (2003) nimeämiä niin sanottuja pihaan riskisijoituksia, jotka jakavat potentiaalisten ostajien mielipiteitä voimakkaasti. Tayler nimesi riskisijoituksiksi esimerkiksi uima-altaan, ruusutarhan ja ur-

heilukentän. Tämän tyyppisiä voimakkaasti mielipiteitä jakavia seikkoja ei tässä tutkimuksessa nouse esille.

4.7 Kiinteistönvälittäjien käyttämät arviointimenetelmät

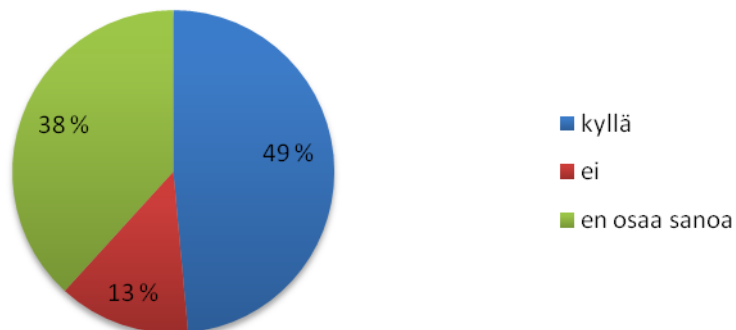
Vähän yli puolet kyselyyn vastanneista kiinteistönvälittäjistä arvioi pihaa ainoastaan yleisvaikutelman perusteella, vajaa puolet ilmoitti arvioivansa yleisvaikutelman lisäksi pihan yksittäisiä ominaisuuksia (kuva 15). Pihan eri ominaisuuksille ei kuitenkaan lasketa euromääräisiä arvoja, vaan pihan vaikutus kiinteistö-/asuntohintaan arvioidaan kokonaisuutena. Arviointimenetelmää ei voi luonnehtia kovin laskennalliseksi tai systemaattiseksi, vaan pikemminkin ns. mutu-menetelmäksi.



Kuva 15 Kiinteistönvälittäjien käyttämät pihojen arviointimenetelmät

Tutkimukseen vastanneista kiinteistönvälittäjistä 49% uskoo voivansa hyötyä kiinteistön kuntoarvio –tyyppisestä pihojen arviointityökalusta (kuva 16). Vastaajista 38% ei osannut sanoa, hyötyisikö, ja ainoastaan 13% ilmoitti, ettei usko hyötävänsä työkalusta. Arviointityökalun kehittämiseen palataan tutkimuksen johtopäätöksissä ja esitetään avauksia työkalun kehittämiseksi tulevaisuudessa.

**Koetteko, että voisitte tulevaisuudessa hyötyä
"kiinteistön kuntoarvio" -tyyppisestä työkalusta piha-
alueiden arvioinnissa?**



Kuva 16 Pihojen arviointityökalun kehittämistarve

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

5.1 Harkitulla rakentamisella kustannukset ylittävään arvonnousuun

Tutkimustulokset osoittavat, että laadukkaasti suunniteltu ja rakennettu piha nostaa pientalokiinteistön ja kerrostalohuoneiston hintaa ja lyhentää myyntiaikaa. Tarkkaan harkitulla suunnittelulla ja rakentamisella sekä pihan hoidosta huolehtimalla kiinteistöhinta voi nousta enemmän kuin pihaan on investoitu.

Kiinteistöhinnan näkökulmasta pihassa on keskeistä hoidettu yleisilme ja rakenteiden ja istutusten kunto. Rakenteiden ja istutusten määrää ei pidetä yhtä oleellisena kuin niiden hyväkuntoisuutta. Arvonnousun kannalta on siten kannattavaa panostaa suunnittelussa ja rakentamisessa ensisijaisesti laatuun ja lisäksi huolehtia pihan hoidosta.

Tutkimustulosten perusteella voidaan määritellä kiinteistön arvonnousun kannalta keskeisiä painopistealueita, joihin piharakentaminen kannattaa arvonnousua tavoiteltaessa kohdistaa. Pientalopihan painopistealueet on esitetty taulukossa 3 ja kerrostalopihan painopistealueet taulukossa 4.

Taulukko 3 Kiinteistön arvoon vaikuttavat pientalopihan painopistealueet

1	Oleskelupaikan terassi/patio, näkösuoja ja istutukset
2	Sisääntulon kiveys ja istutukset
3	Kasvillisuus ja nurmialue
4	Grillipaikka tai kesäkeittiö
5	Leikkialue

Taulukko 4 Huoneiston arvoon vaikuttavat kerrostalopihan painopistealueet

1	Sisääntulon ja kulkureittien pinnoitteet
2	Asukkaiden yhteinen oleskelualue
3	Leikkipaikka
4	Kasvillisuus ja nurmialue
5	Kuivaus- ja tomutuspaikka

Taulukoissa 3 ja 4 esitettyjen painopistealueiden lisäksi tutkimustuloksista voidaan johtaa yleisiä pihasuunnittelun, piharakentamisen ja pihan hoidon periaatteita, jotka ovat arvonnousun kannalta keskeisiä.

Pihasuunnittelussa tulisi kohdistaa erityishuomio esitettyihin painopiste-alueisiin panostamalla pihan sisääntuloon ja oleskelualueisiin. Hoidetun yleisilmeen säilyttämiseksi tulisi suosia helppohoitoisia ratkaisuja. Pintavesien ohjaukseen tulisi kiinnittää huomiota jo suunnitteluvaiheessa, koska erityisesti pientalopihoilla puutteellinen pintavesien ohjaus ja lätäköityminen on tutkimukseen osallistuneiden kiinteistönvälittäjien mukaan merkittävä ongelma.

Piharakentamisessa tulisi panostaa nykyistä enemmän rakenteiden laadukkaaseen perustamiseen ja erityisesti kerrostalopihoilla kulutusta kestäviin pintarakenteisiin. Painuneet ja rikkoutuneet pinnoitteet kertovat puutteista rakenteiden perustamistavoissa ja vähäisestä ammattilaisten käytöstä.

Pihan hoito on sekä pientalopihoilla että kerrostalopihoilla kiinteistön arvon kannalta aivan keskeistä. Laadukkaalla suunnittelulla ja rakentamisella voidaan pihan vaatiman hoidon määrää merkittävästi vähentää. Pientalopihalla pihan hoidosta huolehtiminen on kriittisintä luonnollisesti myynnin aikana, kerrostalopihoilla asukkaiden vaihtuvuus on tiheämpää ja siten jatkuva hoitotason säilyminen on tärkeää. Koska hoitotoimenpiteet on kerrostalopihoilla yleensä joka tapauksessa ulkoistettu, ne kannattaisi antaa viheralan ammattilaisen tehtäväksi, jolloin kasvillisuus säilyisi hyväkuntoisena ja elinvoimaisena pitkään. Myös talvikunnossapidon ammattimainen suorittaminen on tärkeää, että kiveyspinnat ja pintarakenteiden rajaukset säilyvät ehjinä ja naarmuitta kunnossapitokaluston käytöstä huolimatta.

5.2 Tulosten hyödyntäminen viheralan yritysten markkinoinnissa

Kiinteistön arvonnousuun tähtäävää piharakentamista tehdään Suomessa vasta melko vähän ja huomattavasti pienemmässä mittakaavassa kuin esimerkiksi kodinsisustamisen sektorilla. Tutkimustulokset kuitenkin osoittavat, että tämäntyyppisen piharakentamisen markkinoinnille on perusteita. Tulosten valossa pihasuunnittelua ja rakentamista voidaan markkinoida investointina, joka tarkkaan ja harkitusti toteutettuna voi nostaa kiinteistön arvoa jopa enemmän kuin pihaan on investoitu.

Piharakentamisella ei perinteisesti ole tavoiteltu kiinteistön hinnannousua. On oletettavaa, että piharakentamisen perinteiset motiivit kuten asumisviihtyvyyden ja elämänlaadun kohottaminen, esteettiset arvot ja pihan toiminnalliset seikat tulevat edelleen säilymään keskeisimpinä kannustimina. Kiinteistön hinnannousu voi kuitenkin olla merkittävä lisähyöty perinteisten piharakentamisen motiivien ohella. Sen avulla voidaan löytää myös kokonaan uusia asiakaskohderyhmiä, joita perinteiset arvot eivät ole motivoineet pihainvestointeihin.

Tutkimustulokset antavat uudenlaisia myyntiargumentteja sekä vihersuunnittelun, -rakentamisen että ylläpitopalveluiden markkinointiin. Kaikilla

mainituilla ammattikunnilla on mahdollisuus lisäarvon tuottamiseen asuntomarkkinoilla.

Yhteistyö kiinteistöalan toimijoiden kanssa voisi avata väyliä viheralan liiketoiminnan kasvuun. Viheralalla on mahdollisuuksia kehittyä sekä liiketoiminnan määrän että suunnittelun ja rakentamisen laatutason suhteen lähemmäksi keskieurooppalaista tasoa. Yhteisten toimintamallien kehittäminen asutosuunnittelun ja -rakentamisen, kiinteistönvälityksen ja kiinteistönhoidon ja isännöinnin aloilla loisi uusia edellytyksiä vakaaseen ja hallittuun kasvuun.

Käytännön tasolla tämä voisi tarkoittaa arvonnousua tuottavaa piharakentamista asutosijoittamisen sektorilla tai esimerkiksi yhteistyötä kiinteistönvälitystoimiston tai kokonaisen ketjun kanssa. Kiinteistön myynnin yhteydessä olisi silloin mahdollista markkinoida pihaan liittyviä palveluja, joiden harkittu käyttö antaisi mahdollisuuden kiinteistöhinnan nostamiseen.

5.3 Pihan arviointityökalun kehittämistarve

Tutkimuksessa tuli ilmi, että kiinteistönvälittäjät arvioivat pihaa ensisijaisesti kokonaisuutena. Piha eri elementteihin kiinnitetään kyllä huomiota, mutta eri osatekijöiden vaikutusta kokonaisuuteen ei eritellä ja pihan arvo määräytyy ns. mutu-menetelmällä. Lähes puolet tutkimukseen osallistuneista kiinteistönvälittäjistä arvioi, että hyötyisi kiinteistön kuntoarviota muistuttavasta pihojen arviointityökalusta.

Pihan arviointityökalua voitaisiin hyödyntää kiinteistöhintaa määriteltäessä. Se auttaisi kiinteistönvälittäjää kiinnittämään huomiota kiinteistöhintaan vaikuttaviin painopistealueisiin ja arvioimaan pihan kuntoa. Työkalun kehittämisessä voisi hyödyntää tutkimuksessa esiin nousseita painopistealueita.

Sisääntulopiha. Arvioitavina ja pisteytettävänä kohteina tarkasteltaisiin pinnoitteiden ja kovien rakenteiden kuntoa, rakenteissa käytettyjä materiaaleja, istutusalueiden kuntoa ja laajuutta sekä pihan rajausta katualueeseen.

Oleskelupiha. Arvioitavina ja pisteytettävänä kohteina tarkasteltaisiin patioiden ja terassien sekä muiden rakenteiden kuntoa, käytettyjä materiaaleja, oleskelupihaan näkösuojia, mahdollisen aidan kuntoa sekä istutusten kuntoa ja laajuutta.

Nurmikko ja kasvillisuus. Arvioitavina ja pisteytettävänä kohteita olisi nurmikon kunto ja tasaisuus sekä istutusalueet ja puusto silmämääräisesti arvioituina. Kasvillisuusalueiden kunto sisääntulopihalla ja oleskelualueella voisi olla painoarvoltaan merkittävämpi kuin muilla piha-alueilla.

Ns. makuasioiden ja suunnittelun ja rakentamisen laatukysymysten välinen rajanveto saattaa muodostua työkalun kehittämisessä vaikeaksi. Esi-

merkiksi pihan vaatimaa hoidon määrää ei tulisi pisteyttää, koska hoidon määrä koetaan hyvin yksilöllisesti. Hyötykasvitarha ja hoitoa vaativat perennaistutukset eivät saisi heikentää pihan saamia pisteitä ja laskea arvoa, vaikka ne nostavatkin pihan hoitovaatimuksia. Työkalun kehittämisessä tulisikin painottaa ensisijaisesti laatuksymyksiä, kuten rakenteiden ja istutusalueiden kuntoa. Myös esim. pintavesien ohjaus voisi olla tällainen laatuun painottuva arvioinnin kohde.

5.4 Avauksia aiheen jatkokäsittelylle

Tutkimustulokset ovat samansuuntaisia kuin ulkomaisissa tutkimuksissa. Piharakentamisen vaikutus kiinteistöhintaan tässä tutkimuksessa kuvatussa esimerkkikohteessa oli 11,5 %, mikä on suuruudeltaan samaa luokkaa kuin ulkomaisissa tutkimuksissa on todettu. Myös kiinteistön arvoon vaikuttavissa pihan painopistealueissa on nähtävissä yhtymäkohtia. Pihan sisääntulon ja oleskelupaikan korostuminen on nähtävissä myös ulkomaisessa kirjallisuudessa (Tayler 2003). Voimakkaasti mielipiteitä jakavia pihaelementtejä ei tässäkään tutkimuksessa noussut esille suositeltavina elementteinä, vaan pikemminkin painotetaan suunnittelun ja rakentamisen laatua ja pihan yleisilmeen siisteyttä.

Pihan vaikutus kiinteistön arvoon on monisyinen ilmiö, ja yksittäisistä, arvoa nostavista elementeistä ja ominaisuuksista huolimatta piha on aina kokonaisuus, jossa yhden muuttujan vaikutus voi kokonaisuudesta riippuen olla erilainen. Monissa aiheita käsittelevissä ulkomaisissa tutkimuksissa on tutkimusmenetelmänä ollut tehtyjen kauppojen seuraaminen, ja sulkeamalla tarkastelun ulkopuolelle erilaisia pihaan kuulumattomia muuttujia on voitu selvittää joidenkin elementtien, kuten puuston tai kiveyksen vaikutusta kiinteistöhintaan. Tällainen tilastollinen tarkastelu voi antaa tarkkoja prosentuaalisia arvoja pihan eri elementeille ja tuottaa arvokasta tietoa pihan eri ominaisuuksien vaikutuksesta kiinteistöhintaan.

Tässä tutkimuksessa käytetyllä kuvamanipulaatio-menetelmällä olisi mahdollista tutkia erilaisten asuntopihojen vaikutusta kiinteistön arvoon vielä huomattavasti kattavammin. Kuvamateriaali poistaa osan aiheeseen liittyvästä tulkinnallisuudesta ja samalla kiinteistö näyttäytyy ainakin osittain kokonaisuutena kuten todellisessa arviointitilanteessa. Myös kiinteistönvälittäjän ennen ja jälkeen piharemontin tekemillä kiinteistöjen hinta-arvioinneilla voitaisiin mitata piharakentamisen tuottamaa arvonnousua.

Viheralan viime vuosien kasvu ja yleinen alan kiinnostavuuden lisääntyminen ennakoit myös lisääntyvää tutkimusta. On toivottavaa, että lisääntyvä tutkimustieto osataan jatkossa hyödyntää yritystoiminnassa kasvun ja kehittämisen arvokkaana ja konkreettisenä työkaluna.

LÄHTEET

Agriculture and Agri-Food Canada 2007. Kirjallisuuskatsaus koristekasvien tieteellisesti todistetuista hyödyistä terveydelle ja ympäristölle. Suomeksi 2008.

Behe, B. et al. 2005. Landscape Plant Material, Size and Design Sophistication Increase Perceived Home Value. *Journal of Environmental Horticulture* 23 (3): 127-133. from: <http://hbin.tamu.edu/HBIN-Landscape.htm>

Des Rosiers, F., Bolduc A., Thériault, M. 1999. Environment and Value: Does Drinking Water Quality Affect House Prices? *Journal of Property Investment and Finance*, 1999, 17:5, 444-463

Des Rosiers, F. et al. 2002. Landscaping and House Values: An Empirical Investigation. *Journal of Real Estate Research* 23 (1/2): 139-161.

Helfand, G et a. 2006. Aggression and Violence in the Inner City: Effects of Environment Via Mental Fatigue. *Landscape and Urban Planning* 78: 229-240. www.sciencedirect.com/science

Henry, M. 1994. The Contribution of Landscaping to the Price of Single Family Houses: A Study of Homes in Greenville, South Carolina. *Journal of Environmental Horticulture* 12 (2): 65-70.

Morales, D., B. N. Boyce and R. J. Favretti, The Contribution of Trees to Residential Property Value: Manchester, Connecticut, Valuation, 1976, 23:2, 26-43.

Payne, B.R. 1973, The Twenty-Nine Tree Home Improvement Plan, *Natural History* 1973, 82, 74-5.

Seila, A.F., Anderson, L.M. 1982. Estimating Costs of Tree Preservation on Residential Lots, *Journal of Arboriculture*, 1982, 8, 182-185.

Taylor, C.2003. Fertile Ground. Smart Money, March 2003. from: <http://www.prebbel.com/Landscaping%20Benefits.htm>

Tyrväinen – Lönnqvist – Leino 2006. Kaupunkiviheralueiden arvo ja merkitys asukkaille. Maksetaanko viheralueista asuntohinnoissa? Metla 2006, Helsinki.

KYSELYN SAATEKIRJE

Arvoisa kiinteistönvälitysalan ammattilainen!

Suomen Viheraluerakentajien kattojärjestö kartoittaa valtakunnallisessa tutkimuksessaan kiinteistönvälitysalan ammattilaisten näkemyksiä ulkoalueiden rakentamisasteen ja hoitotason vaikutuksesta asuntohintoihin. Tuloksilla pyritään lisäämään suomalaisten asuntopihojen rakentamisastetta, lyhentämään asuntojen myyntiaikoja ja nostamaan asuntojen arvoa.

Toivoisimme, että vastaisitte kyselyymme, johon pääsette alla olevasta linkistä. Vastausaika kuluu 5-10 minuuttia. Vastanneiden kesken arvomme kolme Kotipuutarha-lehden vuosikertaa.

Kiitos ajastanne!

Ystävällisin terveisin

Inari Jansson
Vihersuunnittelija
Suomen Viheraluerakentajat ry
puh. +358 400 354 555
inari.jansson@gmail.com info@var.fi
www.viheraluerakentajat.fi



yh. heta@realokaari.fi

Piharakentamisen vaikutus kiinteistöhintoihin
Kyselytutkimus 2010

Taustatiedot

Pääasiallinen toiminta-alueenne on

- Pirkanmaa
 Pohjois-Pohjanmaa
 Uusimaa
 Varsinais-Suomi
 Muu, mikä _____

Kuinka kauan olette toimineet kiinteistöjen myyntitehtävissä?

- alle 2 vuotta 2-5 vuotta 6-10 vuotta yli 10 vuotta en ole toiminut myyntitehtävissä

Mikä on edustamanne toimiston henkilöstömäärä?

- 1 henkilö 2-5 henkilöä 6-10 henkilöä yli 10 henkilöä

Valittkaa NELJÄ mielestänne YLEISINTÄ myyntihintaa laskevaa tai myyntiaikaa pidentävää asiaa OMAKOTITALOJEN pihalla

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> yleinen epäsiisteys | <input type="checkbox"/> huonokuntoiset istutukset |
| <input type="checkbox"/> liian vähän istutuksia | <input type="checkbox"/> huonokuntoinen kiveys |
| <input type="checkbox"/> kiveyksen puuttaminen | <input type="checkbox"/> huonokuntoinen, halkeillut asfaltti |
| <input type="checkbox"/> lätkötyminen (pihalla selsova vesi) | <input type="checkbox"/> huonokuntoinen nurmikko |
| <input type="checkbox"/> liian vähän puustoa | <input type="checkbox"/> liikaa puustoa |
| <input type="checkbox"/> vaatimaton oleskelualue/terassi/patio | <input type="checkbox"/> leikkopaikan puuttaminen |
| <input type="checkbox"/> kulvaus-/tomutuspaikan puuttaminen/huono kunto | <input type="checkbox"/> muut asiat, mitkä _____ |
| <input type="checkbox"/> piha ei vaikuta myyntihintaan/myyntiaikaan | |

Valittkaa NELJÄ mielestänne YLEISINTÄ myyntihintaa laskevaa tai myyntiaikaa pidentävää asiaa KERROSTALOJEN pihalla

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> yleinen epäsiisteys | <input type="checkbox"/> huonokuntoiset istutukset |
| <input type="checkbox"/> liian vähän istutuksia | <input type="checkbox"/> huonokuntoinen kiveys |
| <input type="checkbox"/> kiveyksen puuttaminen | <input type="checkbox"/> huonokuntoinen, halkeillut asfaltti |
| <input type="checkbox"/> lätkötyminen (pihalla selsova vesi) | <input type="checkbox"/> huonokuntoinen nurmikko |
| <input type="checkbox"/> liian vähän puustoa | <input type="checkbox"/> liikaa puustoa |
| <input type="checkbox"/> yhteisen oleskelupaikan puuttaminen/huono kunto | <input type="checkbox"/> leikkopaikan puuttaminen/huono kunto |
| <input type="checkbox"/> kulvaus-/tomutuspaikan puuttaminen/huono kunto | <input type="checkbox"/> muut asiat, mitkä _____ |
| <input type="checkbox"/> piha ei vaikuta myyntihintaan/myyntiaikaan | |



viikitehokasrakentaja

Piharakentamisen vaikutus kiinteistöhintoihin
Kyselytutkimus 2010

MSÄ-ritelkää seuraavissa kuvissa esitetyille omakotikiinteistöille suuntaa-antava hinta tuhannen euron tarkkuudella. Huomioilkaa arviossanne muuttuva piha-alue.

5 h+k+s+at, 140 m², sijainti oman toimialueen hyvämaineisella asuinalueella, valmistusvuosi 2006, ei korjaustarpeita. Huomi kllikaa kuvaa päätöksesi teistkentään.



Kuva 1. Merkitää hinta-arvio kuvan alareunassa olevaan kenttään.



Kuva 2. Merkitää hinta-arvio kuvan alareunassa olevaan kenttään.



Kuva 3. Merkitää hinta-arvio kuvan alareunassa olevaan kenttään.

Edellä esitetyn omakotitalon pihaa aletaan rakentaa ja pyritään samalla nostamaan kiinteistön hintaa. Mihin seuraavista piha-alueista kannattaa mielestänne panostaa? Valittava tärkeysjärjestyksessä viisi asiaa.

	tärkein asia	2. tärkein asia	3. tärkein asia	4. tärkein asia	5. tärkein asia
Sisäänntulon istutukset	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sisäänntulon kävely	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Oleskelupaikan istutukset	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Oleskelupaikan terassi/patio	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Oleskelupaikan suojaaminen kateelta	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Puulistutukset	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wurmikko	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Lasten leikkipaikka	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kylpyalaja/poreallas	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kesäkeittiö/grillikota tmv.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Tomutus-/pyykinkuvauspaikan kävely	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Onko asiakkaidenne kiinnostus piha-alueeseen mielestänne viime vuosina kasvanut?

ei jonkin verran selvästi en osaa sanoa

Koettakoo, että voisitte tulevaisuudessa hyötyä "kiinteistön kuntoarvio" -tyyppisestä arviointityökalusta piha-alueiden arvioinnissa?

kyllä ei en osaa sanoa