

ASUMISTASO 2002–2003



ASUMISTASO 2002–2003

ISSN 0785-2169

EDITA PRIMA OY
Helsinki 2003

S
Soo



S
SuO

ASUMISTASO
Tiivistä ja matalaa isoissa kaupungeissa
2002–2003

19031 / 2

Kansi: As.Oy Kokkolan Puukortteeri. Kuva Mika Katajisto

Suomen Asuntoliitto ry

Suomen Asuntoliitto ry on perustettu 1964. Yhdistyksen tarkoituksena on edistää asunnontarvitsijoiden ja asunnonkäyttäjien etujen mukaista asuntopoliittikkaa. Asuntoliiton jäsenmäärä on 104. Jäsenet edustavat asunnontarvitsijoiden ja käyttäjien etuihin vaikuttavia tahoja. Asuntoliiton toimintamuotoja ovat julkisten keskustelutilaisuuksien järjestäminen, Asumistaso-vuosikirjan toimittaminen yhdessä Asuntoreformiyhdistyksen ja Suomen Asuntomessujen kanssa, asuntoasiain kuluttajavalistustoiminta sekä tarvittaessa lausuntojen antaminen yleisistä asuntopoliittikkaan liittyvistä kysymyksistä. Suomen Asuntoliitto ry on Suomen Asuntomessujen jäsen, IFHP:n jäsen sekä SFHP:n jäsen.

Asuntoreformiyhdistys ry

Asuntoreformiyhdistys, alkuperäiseltä nimeeltään Yhdistys Yleishyödyllisen Asuntorakentamisen edistämiseksi, perustettiin vuonna 1910 asuntososiaalisen tilanteen parantamiseksi. ARY:n perustajat pitivät tärkeänä ideoida malleja ja myös käytännössä tuottaa esimerkiksi kelpaavia uusia asuntoalueita kasvavan väestön ja erityisesti paisuvien kaupunkien taajamiston tarpeisiin; huomattavin käytännöksi toteutunut idea oli Helsingin Puukäpylän rakentaminen. Asuntoreformiyhdistyksen jäsenmäärä on 190 ja jä-

senet edustavat asunto- ja kaupunkisuunnittelua sekä yleishyödyllisiä rakentaja-, rakentaja- ja rahoittajatahoja. ARY pitää ajankohtaisia teematilaisuuksia sekä harjoittaa asuntopoliittista julkaisutoimintaa. Asuntoreformiyhdistys on Suomen Asuntomessujen, IFHP:n ja SFHP Suomi-Finland Housing and Planning ry:n jäsen. Kansainvälisiä yhteyksiä ARY pitää yllä jäsenistönsä yhteyksien kautta mm. NBO- ja CECODHAS-järjestöihin.

Suomen Asuntomessut

Osuuskunta Suomen Asuntomessut on yleishyödyllinen yhteisö, jonka toimintatapa on toteuttaa vuosittain asuntoalue, esitellä sitä taloineen valmiina kuukauden ajan ja sen jälkeen luovuttaa kohde asutokäyttöön. Asuntomessuja järjestämällä halutaan lisätä suuren yleisön asuntotietoutta ja parantaa asuntosuunnittelun ja -rakentamisen laatua. Messutapahtumat toteutetaan yhteistyössä kulloisenkin isäntäkunnan kanssa. Kesällä 2003 asuntomessut ovat Laukaassa ja loma-asuntomessut Kurussa. Laukaan messualue on kuntakeskuksessa sijaitseva Pellosniemi, jossa on yli 30 messukohdetta, joukossa useampia omarantaisia omakotitaloja. Kurun loma-asuntomessualue sijaitsee Näsijärven Paappasenniemessä.

SISÄLTÖ

Teuvo Ijäs Lukijalle	7
Suvi-Anne Siimes Asunministerin tervehdys	11
Jarmo Rantanen Yhteistyötä tarvitaan	15
Ari Laine Asunomarkkinat ja asuntotuotanto 2000-luvun alussa	21
Lauri Tuokko Tiivistä ja matalaa: Eikö pelkkä matala riitä?	29
Hannu Harjunheimo ja Leo Kosonen Kuopion Saaristokaupunki, uuden ajan asumista	33
Juha Kostainen Asuin- ja elinympäristön laatu osana kaupunkien kilpailukykyä	39
Teuvo Ijäs, Tuomas Toivonen Suomalaisen asuntorahoitusjärjestelmän ja Valtion asuntorahaston evaluointi	45
Raisa Harju Asuntorahoitukseen löytyy monipuolisia vaihtoehtoja	53
Kimmo Huovinen Valtion asuntorahasto edistää pienimuotoista rakentamista	57
Anja Mäkeläinen Asukkaiden kuuleminen asuntoalueiden suunnittelussa	59
Tuula Entelä Voidaanko vuokra-asuntotuotantoa toteuttaa pienimuotoisena?	65
Taina Hakamäki Asukasviestintä luo pohjan asuntoalan tiedottamiselle	71
Ben Grass Asuntovisio 2010	75
Esko Seppänen Asunomessut 2003 - 2006	79
Kaisi Hantula Asumisen portaalia rakennetaan	85

CONTENTS

Ari Laine The housing market and housing production at the start of the 21st century	89
Teuvo Ijäs and Tuomas Toivonen Evaluation of housing activities	93
Douglas Gordon Housing and Planning in China	97

Ilmoittajat:

ASRA 70
Suomen Asunomessut 78
Asuntosäätiö 64
Hartela 28
Suomen Asuntoliitto 51
Suomen Kiinteistöliitto ry 52
Kunta-asunnot Oy 52
NCC Rakennus Oy 28

OKO 38
Rakennustoimisto Pohjola 20
Rautaruukki 37
Sato 69
Skanska 20
TA-yhtymä Oy 44
YH-Suomi 70
VVO-yhtymä 74

LUKIJALLE

Teuvo Ijäs
Ylijohtaja
Valtion asuntorahasto
Suomen asuntoliiton puheenjohtaja



Asumistaso - julkaisun tarkoituksena on koota yhteen asumisen ja rakentamisen ajankohtaisia asioita sekä luoda johonkin esillä olevaan teemaan hieman syvällisempi katsaus. Julkaisun kirjoittajina on asuntoalan eri sektorien vankkoja asian tuntijoita ja kirjoituksista muodostuu hyvä kuvaus asuntorakentamisen ja asumisen tämän hetken haasteista ja suuntauksista.

Ajankohtaisena teemana julkaisussa on tiivis ja matala asuntorakentaminen isoissa kaupungeissa. Kyseessä on nimittäin isompia kasvukeskuksia koskeva ongelma, muualla maassahan asuntotuotanto onkin pääosin pientalotuotantoa. Asuntoasioista vastaava ministeri **Suvi-Anne Siimes** kirjoittaa aiheesta artikkelissaan Puutarhakaupungin ihanteet ja projektipäällikkö **Lauri Tuokko** kuvaa käytännönläheisesti millaisia asuntoja uusille alueille tulisi rakentaa ja mitä uudenlainen rakentaminen vaatii kaupunkisuunnittelulta. Sijoitusjohtaja **Tuula Entelä** kirjoittaa puolestaan osuvasti pienimuotoisen vuokra-asuntotuotannon toteuttamisen mahdollisuuksista.

Menestyminen kansainvälisessä kilpailussa riippuu siitä kuinka hyvin kansakunta pystyy hyödyntämään omia vahvuuksiaan. Mielestäni kansainvälisessä

kilpailussa menestymisessä ei ole kyse vain teknisistä vaan myös pitkälti sosiaalisista innovaatioista. Sosiaaliset innovaatiot ovat myös kilpailutekijöitä kansainvälistyvässä maailmassa. Ei riitä että yrityksillä on hyvät olosuhteet toimia. Jos aikoo menestyä alueiden välisessä kilpailussa ammattitaitoisesta ja koulutetusta työvoimasta, niin asumisen ja elinympäristön laadusta täytyy myös huolehtia. Kehitysjohtaja **Juha Kostianen** on tehnyt väitöskirjansa kaupunkien kehittämistä ja kilpailukyvyistä ja hän kirjoittaa aiheesta artikkelissaan. Tampereen kaupunginjohtaja **Jarmo Rantanen** tuo artikkelissaan käytännön näkökulman asiaan ja korostaa laajan yhteistyön tärkeyttä asuntoasioiden hoidossa.

Nykyisen asuntorakentamisen tulee vastata myös tulevaisuuden asumistarpeisiin ja onkin tärkeää pohtia millaisia ovat asumisen tulevaisuuden näkymät. Olen varma, että asuinympäristön terveys ja turvallisuus ovat kaupungistuvassa maailmassa entistä arvostetumpia tekijöitä.

Ekologisuus ja materiaalien kierrätettävyys eli kestävä kehitys myös asumisessa on jo nyt paljon esillä ollut suuntaus ja esimerkiksi valtion tukemassa tuotannossa suositaan elinkaaritaloutta

edistäviä ratkaisuja. Hyvät tiedonsiirtovalmiudet kuuluvat asuntojen perusvarustukseen jo lähitulevaisuudessa. Massatuotannon aika on varmasti suomalaisessa asuntorakentamisessa ohitse ja yksilöllisyys sekä mahdollisuudet vaikuttaa ratkaisuihin jo rakentamisaikana korostuvat. Toisaalta asuntopoliittisina haasteina ovat muun muassa asuntojen ylitarjonta väestöltään supistuvilla alueilla ja erityisesti asunnottomien sekä vanhenevan väestön asumiseen liittyvät kysymykset. Konsernijohtaja Ben Grass

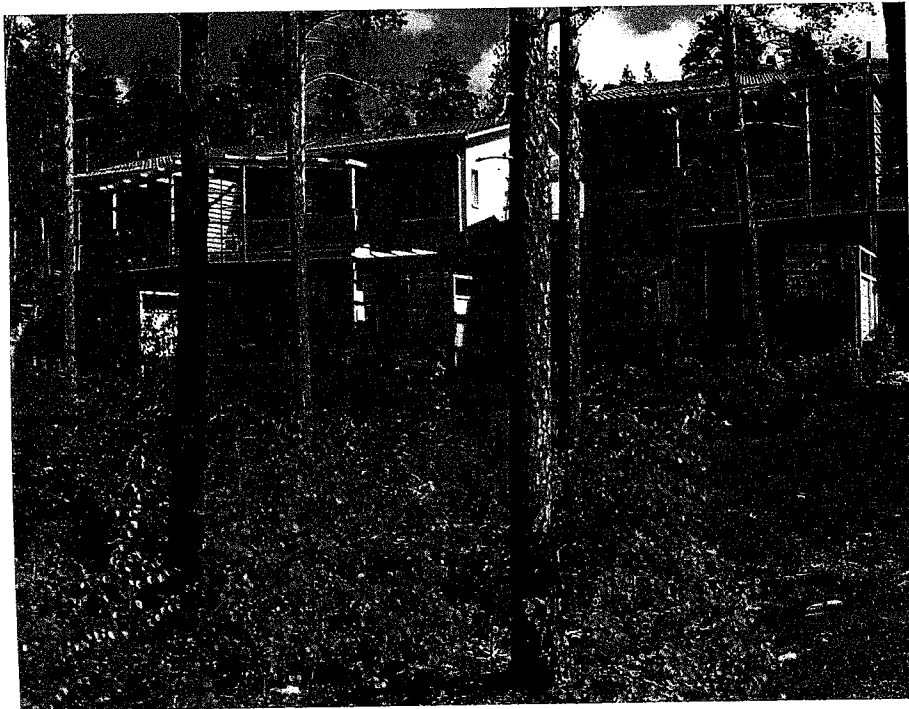
luotaa kiinteistö- ja rakennusalan tavoitteita artikkelissaan Asuntovisio 2010.

Kohta neljä vuotta voimassa olleen uuden rakennus- ja maankäyttölain tarkoituksena oli edistää vuorovaikutteista suunnittelukulttuuria ja asukkaiden osallistumista jo kaavoituksen alkuvaiheessa. Toimitusjohtaja **Anja Mäkeläinen** kertoo artikkelissaan kaavoitusvaiheen asukasyhteistyön käytännön kokemuksista ja näkee asukkaiden osallistumisen voimavarana ja mahdollisuutena, jolla voidaan itse asiassa nopeuttaa kaavoitusprosessia valitusten vähentyessä.

Vuoden 2002 lopulla valmistui neljän riippumattoman ulkomaisen asiantuntijaryhmän tekemä Suomen asuntorahoitus-

ja tukijärjestelmien arviointi. Tutkijoiden mukaan Suomessa asuminen nähdään keskeiseksi osaksi hyvinvoinnin turvaamista ja täällä on ollut aitoa tahtoa huolehtia kaikkien kansalaisten asumisesta. Tärkeimpiä päätelmiä oli, että Suomen asuntorahoitus- ja tukijärjestelmät ovat monin tavoin esimerkillisiä. Valtion budjettitalouden ulkopuolella toimivaa rahastoa pidettiin hyvänä työkaluna asuntorahoituksessa ja asuntoalueiden sosiaalista eheyttä kiiteltiin. Kehittämistä tutkijat näkivät tukien kohdentamisessa tarkemmin niitä eniten tarvitseville. Lisäksi tutkijat kiittelivät ehkä monien hämmäs-

tykseksikin suomalaisen asuntopoliittisen keskustelun avoimuutta. Suomen asuntoliitto ry on ollut ja haluaa olla jatkossakin pitämässä avointa keskustelua asuntoasioista yllä.



As.Oy Kotitorpanpuisto, Espoo. Kuva Pertti Vesanto



As.Oy Kokkolan Puukortteeri. Kuva Mika Katajisto

MINISTERIN TERVEHDYS



Suvi-Anne Siimes
Vasemmistoliiton puheenjohtaja
Asuntoasioista vastaava ministeri

Puutarhakaupungin ihanteet

Iso kaupunki mielletään helposti meluisaksi, tuuliseksi, likaiseksi ja epämuksuvaksi asuinpaikaksi. Ainakin väljästi maaseudulla asuvan mielestä. Yhä suurempi osa suomalaisista elää kuitenkin korkeiden kivitalojen varjossa. Siksi kaupungissa asumisen viihtyisyyteen ja laatuksymyksiin onkin syytä perehtyä hyvin.

Kaupunkiasumisen ihanteet ja tarpeet muuttuvat koko ajan. Teollistumisen alkuaikoina asunnot rakennettiin tiiviisti ja lähelle tehtaita. 60- ja 70-luvuilla yritettiin puolestaan yhdistää metsää ja kaupunkilähiötä.

Kaupunkien kasvu, tonttimaan niukkuus ja ihanteiden muuttuminen on pakottanut etsimään uusia kaupunkiasumisen malleja. Kaupunkien asuinalueet eivät aina kohtaa ihmisten toiveita. Kaupungeissa ihmiset asuivat mieluiten pientalossa lähellä keskustaa ja palveluita, mutta kuitenkin luonnonläheisesti. Kaikille asukkaille tämän toiveen toteuttaminen ei ymmärrettävästi ole mahdollista. Suunnittelun lähtökohdaksi siitä kuitenkin voidaan ottaa monta hyvää asiaa.

Uuteen kaupunkiasumisen suunnitteluun on haettu ideoita mm. Tanskan ja Hollannin tiiviistä ja matalista kaupunki-

kortteleista, joissa rakennukset ovat maksimissaan kolmekerroksisia ja useimpiin asuntoihin liittyy oma yksityinen piha. Mallia on ollut pakko lähteä hakemaan ulkomailta, koska Suomessa tiiviin ja matalan asumisen perinne miltei täysin katkennut. Uusjako hävitti aikoinaan Länsi-Suomen tiheät kylät ja tulipalot sekä puskutraktorit tuhosivat varsin tehokkaasti tiiviit puukaupunkimme.

Nyt on aika räätälöidä uudelleen Suomen olosuhteisiin sopiva kaupunkiasumisen muoto. Ihmisen kokoinen mitatakaava ja riittävä tonttitehokkuus on mahdollista yhdistää hyvällä suunnittelulla. Tiiviissä ja matalassa rakenteessa voidaan yhdistää pientaloalueen puutarhamaisuus ja kerrostaloalueen tehokkuus.

Aihe on erittäin ajankohtainen monessa suomalaisessa kaupungissa. Myös ympäristöministeriössä on käynnistetty erityinen tiiviin ja matalan rakentamisen projekti, joka tukee valtakunnallista kehitystä. Projektin tehtävänä on välittää tietoa Suomessa käynnistetyistä kymmenistä hankkeista ja auttaa toimijoita löytämään toimivia ratkaisuja eteen nousevissa ongelmissa.

Tiivis ja matala-hanke edustaa suomalaisessa asumiskulttuurissa uutta ajat-

telua. Se yhdistää oivallisella tavalla yksityisyyttä ja yhteisöllisyyttä. Tiivis ja matala asuntoalue on itse asiassa kuin kyläkeskus kaupungin sisällä: ihmisläheinen, turvallinen sekä naapurussuhteelle että omalle rauhalle tilaa antava. Tiiviillä rakenteella saadaan myös muita etuja. Palvelut voidaan turvata haja-alueita helpommin ja myös joukkoliikenne on tehokas järjestää. Kaiken lisäksi tiivis rakentaminen on ekotehokasta.

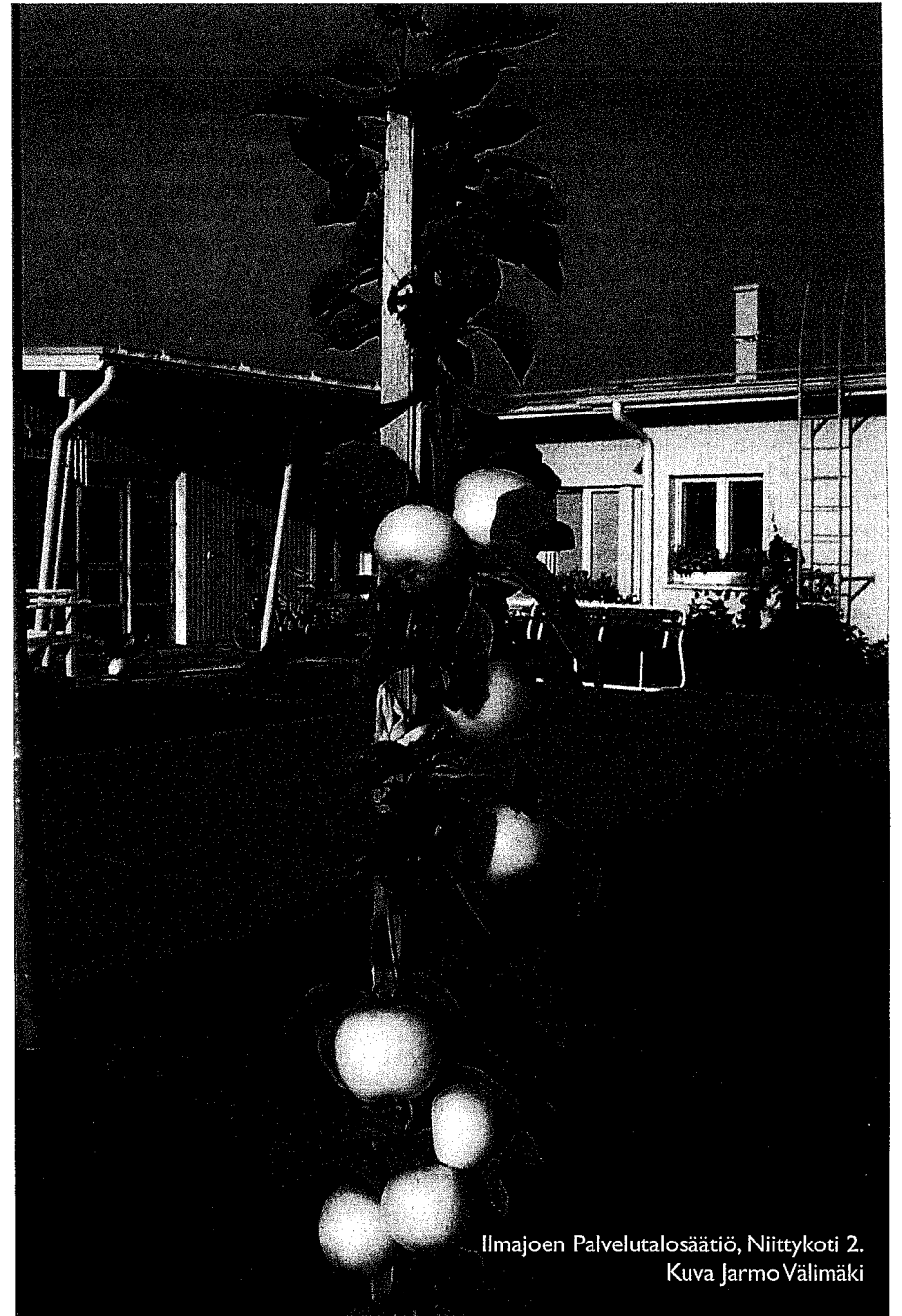
Olen huomannut, että meissä suomalaisissa elää varsin voimakkaasti eräänlainen piilopirttiromantiikka. Monet tyrmäävät heti ajatuksen kaupungin tiivistämisestä ja haikailevat ison tontin keskellä nököttävää omakotitaloa. Talossaan pitää saada olla rauhassa ja tehdä mitä tahtoo mihin kellonaikaan tahansa. Na-

purit koetaan enemmänkin haitaksi kuin mahdollisuudeksi. Ehkä tämä reaktio on aiheutunut liiallisesta kerrostaloasumisesta, jossa naapureihin ei tutustuta, eikä talkoohenkeä tunneta. Tiiviin ja matalan rakentamisen kantavana ideana on asukkaiden yhteisöllisyyden tukeminen. Ollisi niin mukavaa, kun naapurilta voisi käydä lainaamassa jauhoja tai kananmunia niin kuin ennen oli tapana.

Asuinalueiden rakenteellisen monipuolisuuden turvaaminen on hyvän kaupunkimiljöön kannalta tärkeä seikka. Yksipuolisten ökyasuinalueiden ja toisaalta pelkästään sosiaalisesti tuotettujen vuokra-asuinalueiden ongelmat tiedetään. Ymmärrämme nykyään, että alueen yksipuolinen asukasrakente on erittäin vaikeaa, ellei mahdotonta korjata myöhem-



Puut, pensaat ja köynnöskasvit pehmentävät tiivistä miljöötä ja antavat kesäisin lisää näkösuojaa. Kuva Lauri Tuokko



Ilmajoen Palvelutalosaatiö, Niittykoti 2.
Kuva Jarmo Välimäki

min. Hyvä asuinalue on kuin yhteiskunta pienoisukoossa, siksi siihen kuuluu sekä omistus-, vuokra-, että asumisoikeusasuntoja.

Uudenlaisen asuinalueen kehittämistyöhön tarvitaan kaikkia osapuolia kaavoittajista rakennusyhtiöihin. Uusi ajatte-

lu kaipaa esimerkkikohteita ja avointa keskustelua asumisviihtyisyydestä. Kehittämistyön tuloksena myös kaupunkiasuminen on mahdollista muuttaa iloisemmaksi ja elämänmyönteisemmäksi - myös maaseudulla asuvan mielessä. Se on myös Tiivis ja matala -hankkeen tavoite.



Suomen Asuntoliitto ry haluaa edistää

- tehokasta maapolitiikkaa
- pienimuotoista asuntorakentamista
- viihtyisien asuinympäristöjen syntymistä

YHTEISTYÖTÄ TARVITAAN



Jarmo Rantanen
Kaupunginjohtaja
Tampere

Tampereen kasvu jatkuu

Tampere on valtakunnan toiseksi suurin kaupunkiseutu ja kasvukeskus. Kaupungin väkiluku on kasvanut viime vuosina keskimäärin yli 2 000 henkilöllä vuodessa ja 200 000 asukkaan raja rikkoutuneen vuodenvaihteessa 2002-2003. Kaupunkiseudun seitsemän kuntaa muodostaa 306 000 asukkaan kasvavan työssäkäynti- ja talousalueen. Kasvun ennustetaan jatkuvan vilkkaana tulevinakin vuosina.

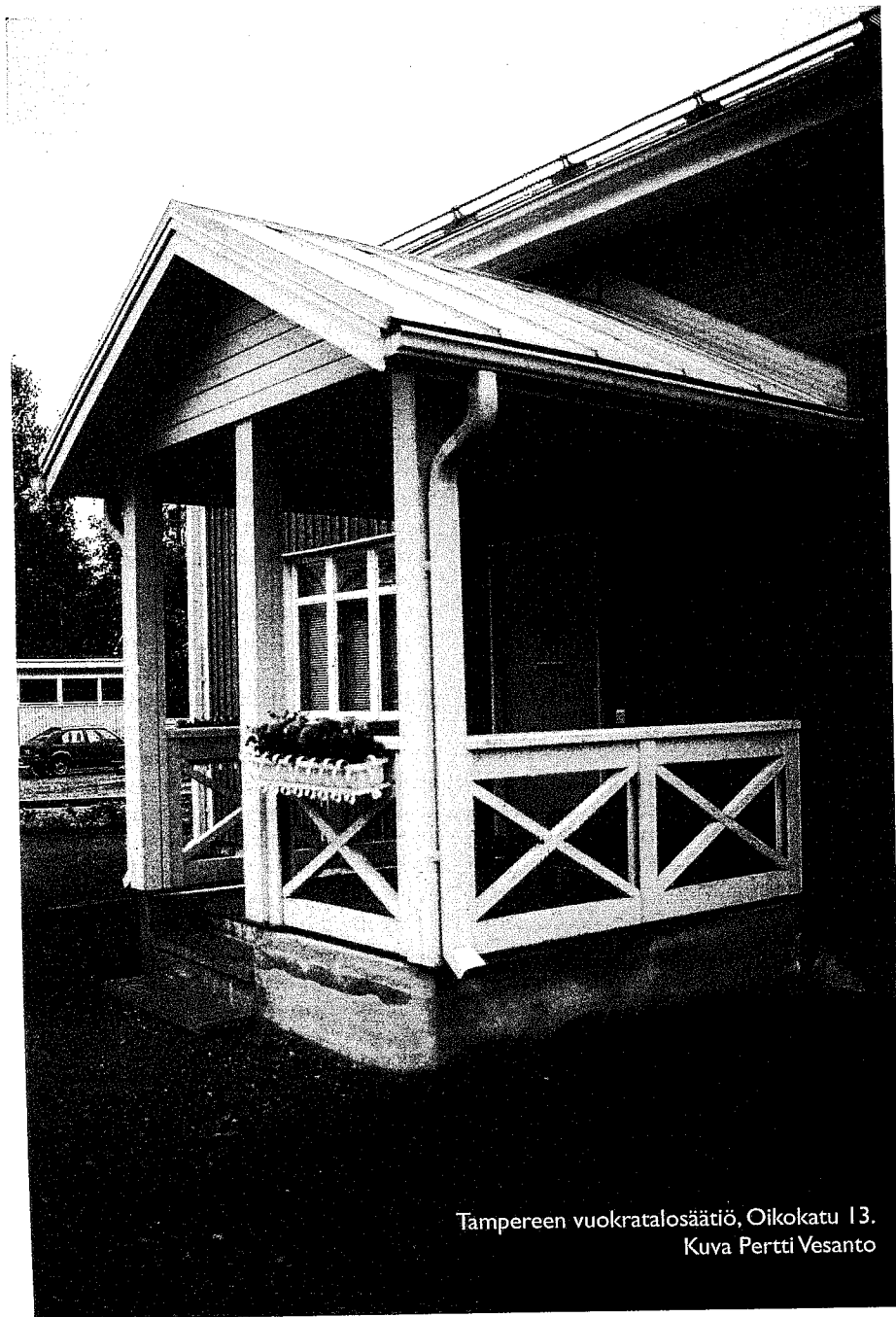
Eri selvitysten mukaan Tampere on kaupunki, johon useat suomalaiset voisivat ajatella muuttavansa. Tutkijoiden kysymyksiin vastanneet ovat maininneet kaupungin vetovoimatekijöiksi muun muassa haasteellisten työpaikkojen tarjonnan, hyvät opiskelu- ja harrastusmahdollisuudet, monipuolisen kulttuuritarjonnan, asuinympäristön viihtyisyyden ja kaupungin maantieteellisen sijainnin.

Edellä mainituilla vetovoimatekijöillä sekä osaamisintensiivisten työpaikkojen lisääntymisellä ja innovaatio toiminnan laajenemisella on toisiinsa läheinen yhteys. Positiivisessa kehityskulussa pysyminen ei kuitenkaan tapahdu itsestään vaan kehitys edellyttää aktiivista tulevaisuuteen suuntautuvaa kehittämisotetta.

Tampereen strategiaa painopistealueilta ovat informaatio- ja kommunikaatio-

teknologia, viestintä- ja mediapalvelut, terveysteknologia, koneenrakennus ja automaatio, osaamisintensiiviset yrityspalvelut sekä matkailu. Meidän on kyettävä ylläpitämään ja kehittämään organisaatioiden kehittymistä, kasvua ja verkostoitumista tukeva toimintaympäristö ja pitämään yllä Tampereen vetovoimaisuutta matkailu- ja messukaupunkina. Painopistealueisiin panostamalla kaupunki edesauttaa kilpailukykyisen yritystoiminnan kehittymistä, joka puolestaan synnyttää investointi- ja kulutuskykyä sekä edelleen hyvinvointia Tampereen alueelle. Työpaikkoja syntyy näin ollen myös varsinaisten painopistealojen ulkopuolelle.

Seudullisella yhteistyöllä on Tampereen kaupunkiseudulla pitkät perinteet ja meneillään on useita kahden tai useamman kunnan välisiä yhteistyöhankkeita. Esimerkkinä voidaan mainita parhailaan työn alla oleva kuntien yhteinen asuntopolitiittinen selvitys, joka toivottavasti johtaa entistä tiiviimpään yhteistyöhön asuntoasioissa. Tampereen kaupunkiseudun menestyminen alueiden välisessä kiristyvässä kilpailussa myös tulevaisuudessa edellyttää seudullisen suunnittelukäytännön vahvistamista ja kasvun hallinnan kannalta on tärkeää selvit-



Tampereen vuokratalosäätiö, Oikokatu 13.
Kuva Pertti Vesanto

tää seudun yhteisen asuntopolitiikan mahdollisuudet. Seudullinen toimintamalli on myös ainoa mahdollinen tapa ratkoa kaupunkiseudun ongelmia kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti.

Kilpailua ihmisistä

Yritykset ja ihmiset liikkuvat yhä laajemmalla säteellä. Aiemmin työvoima meni sinne missä oli työpaikkoja. Tietoyhteiskunnassa tilanne on monisyisempi ja erityisesti korkeaa osaamista vaativilla aloilla yritykset hakeutuvat kaupunkiseuduille, joissa on kyseisen yrityksen tarvitsemaa työvoimaa. Osaavia ihmisiä puoleensa vetävien ja juurruttavien voimien vahvistaminen on noussut tärkeään osaan Tällainen on muun muassa asuin- ja elinympäristön kehittäminen.

Tampere on nuorten ihmisten kaupunki. Tamperelaisväestön suurin ikäluokka koostuu 23–36 -vuotiaista, joista enemmistö on opiskelijoita. Opiskelijasuuntojen rakentamiseen on panostettu viime vuosina paljon. Viimeisten kahden vuoden aikana kaupunkiin on valmistunut 1 000 uutta opiskelijasuuntoa. Opiskelijamäärien kausivaihtelut heiluttavat vuosittain kaupungin asuntomarkkinoita melkoisella tavalla. Tavoitteena ja toiveena on, että opiskelijat jäisivät Tampereelle myös valmistumisensa jälkeen. Valmistuttuaan he muodostavat osaamisen ja asiantuntemuksen pohjan, joka vetää puoleensa yrityksiä ja investointeja.

Työvoiman saatavuus tulee mitä todennäköisemmin aiheuttamaan ongelmia lähitulevaisuudessa kaikille toimialoille riippumatta siitä onko kyseessä yksityinen vai julkinen sektori. Tällöin tärkeään asemaan nousee ulkomaalaisten työntekijöiden Tampereelle saaminen ja kaupungin profiilin nostaminen niin suomalaisten kuin myös ulkomaalaisten silmissä. Tällä hetkellä Tampereel-

la asuu vajaat 5 000 ulkomaalaista. Heidän määränsä kasvoi vuoden 2001 aikana noin 450 henkilöllä.

Uusien asukkaiden kaupunkiin sijoittumista voidaan edesauttaa monipuolisella asuntotarjonnalla. Edellytykset tulee saattaa kuntoon niin omistus- kuin vuokra-asuntojen sekä uudisasuntotuotannon ja vanhan asuntokannan osalta. Tampereelle muuttavien eduksi vuokra-asuntomarkkinoiden voimakas epäsuhta kysyntä-tarjontasuhteessa on alkanut viime aikoina hieman hellittää ja asuntojen vuokraaminen on tilastojen valossa helpottumassa. Vuokra-asuntomarkkinoiden lisäksi myös tamperelaiset omistusasuntomarkkinat toimivat hyvin ja asuntojen hintakehitys on ollut maltillista.

Valtakunnallinen asuntopolitiikka

Hallituksen asuntopoliittisen strategian keskeisenä tavoitteena on toimivien ja hintavakaiden asunto- ja rakennusmarkkinoiden edistäminen. Strategiassa korostetaan Suomen asuntorahoitus- ja tukijärjestelmien toimivuutta EMU- ympäristössä.

Valtion asuntopolitiikka on suurien haasteiden edessä. Kasvavilla paikkakunnilla kohtuuhintaisista asunnoista on pula ja asuntotuotannolle on tarvetta työvoimapolitiittisista syistä. Samaan aikaan väestöltään vähenevillä seuduilla tyhjiksi jäävät asunnot ovat kasvava ongelma. Asuntojen hintojen ja vuokratason nopea nousu sekä tyhjenevät asunnot aiheuttavat epätervettä alueellista eriytymistä. Lainoitusjärjestelmän ongelmien vuoksi asuntokantaa ei taas kyetä korjaamaan tarpeeksi ajoissa ja eräiden lainojen lyhennysohjelmien takapainoisuus siirtää vuokrien nousupaineita ja siten myös huolia tulevaisuuteen.

Toimivia omistusasumiseen liittyviä rahoitusmalleja ja -paketteja on viime

vuosien aikana kehitelty suomalaisen asuntopoliittikan edistämiseksi. Myös aravajärjestelmän kehittäminen ja järjestelmän kilpailukykyisyydestä huolehtiminen olisi tarpeen. Aravalainoituksen ehtoja tulisi parantaa sekä koko järjestelmää yksinkertaistaa. Asuminen on Suomessa kaikkien tunnustama perustarve, jota ei voi jättää yksin markkinavoimien hoidettavaksi. Maissa, joissa on turvaututtu liian yksipuolisesti markkinavoimiin, on koettu muun muassa asuntotuotantolukujen putoamisia, asuntojen hinta- ja vuokratasojen nousua ja suhdannevaihtelujen jyrkkemistä. Elinkeinopoliittisten tavoitteiden ohella on muistettava myös asumisen sosiaalinen puoli ja sosiaaliset arvot. Kaikille ihmisille ja väestöryhmille on järjestettävä edellytykset kunnolliseen asumiseen.

Valtion asuntorahastoa tarvitaan

Valtion asuntorahastolla on lukuisia tehtäviä. Niitä ovat muun muassa asuntorakentamisen laatu- ja kustannusvalvonta, arava- ja korkotukilainoitus sekä tukijärjestelmät, rahoituskilpailun ylläpitäminen ja rahoitusriskien kantaminen. Asuntorahastoa tarvitaan myös yhteistyön kehittämiseksi esimerkiksi kuntien kanssa, kasvukeskusten ongelmien ratkaisussa ja vaikeuksissa olevien muuttotappio- ja paikkakuntien tukemisessa sekä suhdannevaihteluiden tasaamisessa.

Pieni- ja keskituloisille tarkoitettu aravajärjestelmä on osoittanut käyttökelpoisuutensa. Tämän pääosin kilpailuun perustuvan hinta- ja laatusäännellyn asuntotuotannon edut ovat kiistattomat. Se vaikuttaa positiivisesti valtion talouteen, taasa väestöryhmien välisiä ja alueellisia

asumiseroja, edistää kilpailua asuntotuotannossa ja -markkinoilla, alentaa asumiskustannuksia ja lisää kohtuuhintaista asuntotarjontaa. Ara-tuotannon laatutason positiivinen kehitys on ollut merkittävä. Se on esimerkillään vaikuttanut myönteisesti myös kovan rahan tuotantoon, kuten asuntojen pesutilojen väljenemiseen, esteettömän liikkumisen edistämiseen niin asunnoissa, hisseissä kuin pihoillakin sekä moniin muihin teknisiin ja toiminnallisiin asioihin.

Yleishyödyllisyylainsäädännön muuttaminen

Hallitus on jättänyt eduskunnalle esityksen valtion tukeman asuntotuotannon toimintaperiaatteiden ulottamisesta kuntien ja eräiden muiden yhteisöjen omistamiin asuntoyhteisöihin. Yleishyödyllisyylainsäädännön muuttamiseen lakiehdotuksen mukaiseksi sisältyy kuitenkin

eräitä kunnille ongelmallisia kohtia. Uusia yleishyödyllisyylmääräyksiä ei pidä laajentaa kuntia eikä myöskään kuntien omistamia vuokratoyhtiöitä velvoittaviksi. Olisi erikoista, jos kunta ei voi itse saada aravalainaa, kun se hankkii ja rakentaa asuntoja esimerkiksi erityisryhmien käyttöön.

Lakiehdotuksessa todetaan, että Valtion asuntorahaston rahoittamia kohteita ja vapaarahoitteisia kohteita ei voi enää olla samassa yksikössä. Tämä saattaisi johtaa laajoihin organisaatiomuutoksiin ja kustannuksia vaativiin omaisuuden järjestelyihin. Lisäksi on vaarana, että varsinkin pienemmissä kunnissa päädytään epätarkoituksenmukaisiin yksikkökokoihin. Tällä hetkellä on vaikeata nähdä varsinaista asuntopoliittisia periaatteita lakiehdotuksessa esitetuille rajoituksille. Nyt pitäisi mieluummin helpottaa kuin vaikeuttaa sosiaalisen asuntotuotannon edellytyksiä.



Tampereen vuokratolasäätö, Oikokatu 13. Kuva Pertti Vesanto

Kodin tunnistaa siitä,
että se tuntuu mukavalta
jo ennen kuin siellä
on ainuttakaan huonekalua.

Kun tarvitset asunnon, teemme sinulle kodin.

SKANSKA

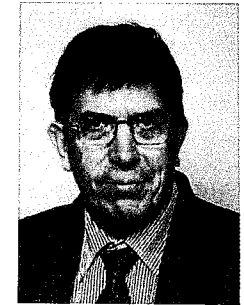
Pohjolakoti

- Mukavia ja käytännöllisiä koteja, joiden sijainti on valittu huolella hyviltä paikoilta.
- Rakentamisen tekniikat ja materiaalit ovat tutkittuja ja varmoja valintoja.
- Joustavat arkkitehtoniset ratkaisut.

POHJOLA
RAKENNUSTOIMISTO

www.pohjolarak.fi

ASUNTOMARKKINAT JA ASUNTOTUOTANTO 2000-LUVUN ALUSSA



Ari Laine
Yliaktuaari
Valtion asuntorahasto

Paljonko asuntoja rakennettiin

Suomen talous kasvoi vahvasti koko 1990-luvun toisen puoliskon ajan. Talouskasvu taittui vuosituhaten vaihteen jälkeen maailmantalouden ongelmiin, jolloin aikaisempien vuosien useiden prosenttien suuruinen kasvuvauhti hidastui alle prosentin suuruisiksi vuonna 2001. Asuntomarkkinat ja asuntorakentaminen seuraavat nopeasti taloudessa tapahtuneita muutoksia. Erityisesti korkotason vaihtelu näyttää heijastuvan aikaisempaa herkemmin asuntomarkkinoiden vilkkautteen ja hintatasoon.

Viime vuosikymmenen puolivälistä alkaneen nousukauden aikana (1995-1999) tuotettiin yhteensä 137 000 asuntoa. Jos jaetaan vuosikymmenet viisivuotissjaksoihin 1950-luvun alusta lähtien, niin tällä jaksolla ei ylletty edes 1950-luvun tuotantotasolle. Verrattaessa viime vuosien asuntotuotantoa samaan aikaan tapahtuneeseen elinkeinorakenteen muutoksen ja sitä seuranneeseen muuttoliikkeeseen, ei aihetta tyytyväisyyteen ole. 1990-luvun alun lamavuosinakin asuntotuotannossa yllettiin parempaan, joskin vain alkuvuosien suurten tuotantolukujen vuoksi.

Lamavuosien jälkeen muuttoliike on ollut yllättävän vilkasta ja luonut uusien

asuntojen rakentamistarpeita. Uudelle muuttoaallolle on ollut tyypillistä keskityminen muutamalla harvalla seudulle. Asuntorakentaminen pääsi hyvään vauhtiin talouden huippuvuotena 1999 ja 2000, jolloin ensin aloitettiin yli 34 000 uuden asunnon rakentaminen ja vielä seuraavanakin vuonna yllettiin vielä yli 32 000 asunnon aloitusmäärään. Kumpainakin vuonna valtion tukema vuokra-asunnot ja asumisoikeusasunnot muodostivat noin kolmanneksen aloituksista. Arava- ja korkotukilainoitettavista asunnoista on useita vuosia suunnattu valtion talousarvion mukaisesti kaksi kolmannesta rakennettavaksi ns. kasvukeskusalueille. Myös vapaarahoitteinen asuntotuotanto vilkastui kasvukeskuksissa noususuhdanteen lopussa.

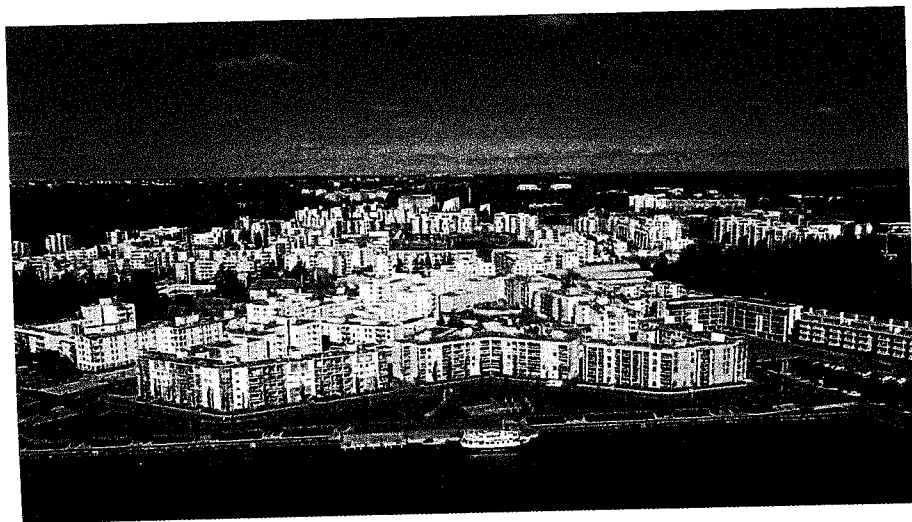
Useita vuosia jatkunut hyvä tulokehitys ja suhdannevaiheeseen nähden poikkeuksellisen alhainen korkotaso vilkastuttivat uusien omistusasuntojen kysyntää. Kotitaloudet investoivat sekä uusien asuntojen rakentamiseen että sijainnitaan ja kooltaan sopivampien vanhojen asuntojen hankintaan. Korkojen kääntymässä vuoden 2001 aikana siirrettiin vaaparahoitteisessa asuntorakentamisessa syksyille aiottuja hankkeiden aloituksia

melkoinen määrä lähitulevaisuuteen. Koko asuntotuotanto jäi alle 29 000 asunnon suuruiseksi. Vaparaohitteisen tuotannon äkkijarrutusta ei paikannut Valtion tukeman asuntotuotannon 2 600 asunnon suuruinen kasvu, vaan vuonna 2001 aloitettiin rakentaa kymmenisen prosenttia vähemmän uusia asuntoja kuin edellisenä vuonna.

Vuonna 2002 taloudessa odotettiin uuden nousun alkamista. Talouden näkymät pysyivät kuitenkin koko vuoden varsin selkiintymättöminä joistakin nousun merkeistä huolimatta. Työllisyystilanne säilyi kohtuullisen hyvänä. Suomalaisen kotitalouksien odotukset taloutensa kehityksestä pysyttelivät eränä Euroopan optimistisimpina. Talouden ongelmat eivät vaikuttaneet asuntomarkkinoihin, jotka vilkastuivat uudelleen nopeasti korkotason käänntyttyä laskuun. Vanhojen asuntojen hinnat kallistuivat edellisen vuoden lievän laskun jälkeen nopeasti. Hyvissä kysyntänäkymissä käynnistettiin

vaparaohitteista asuntotuotantoa, jota vuoden 2001 syksyllä oli lykätty. Asuntotuotannon näkymiä synkensi se, että sosiaalinen asuntotuotanto jäi vuonna 2002 tavoitellusta 13 000 asunnon aloitusmäärästä noin 8 000 asunnon suuruiseksi. Vaparaohitteisen asuntotuotannon kasvaessa koko asuntotuotanto jäi edellisen vuoden tasolle, noin 28 000 - 29 000 asunnon suuruiseksi.

Kotitaloudet ovat innolla käyttäneet hyväkseen poikkeuksellisen edullista korkotasoa. Uusia asuntolainoja on otettu vilkkaasti. Vaikka virallisista tilastoista ei voi vielä saada vahvistusta asuntokannan hallintamuodon muutoksista vuonna 2002, on ilmeistä, että kasvukustusten nopeasti noussut vuokrataso on saanut omistusasunnon ostajiksi sellaisia kotitalouksia, joilla on mahdollisuutta saada asuntolaina pankista. Uusien asuntolainojen kysyntä ja valtion takausten käyttö on oli ennätysvilkasta vuonna 2002.



Ilmakuva Pikkuhuopalahdesta. Kuva Centrum Studiot

Asuntojen hinnat nousivat vuoden 2000 alkupuolelta vuoden 2002 kolmannelle neljännekselle nopeimmin pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa. Pääkaupunkiseudun asunnot kallistuivat yli 10 %:lla ja muualla maassa hieman alle 4 %:lla. Seitsemän "liihavan" vuoden ajanjaksoilla, vuoden 1995 alusta vuoden 2002 loppupuolelle, pääkaupunkiseudun asuntohinnat ovat nousseet nimellisesti lähes 70 %:lla.

Vuokra-asuntojen kysyntä

Kasvukustusten asuntomarkkinoiden kiristyminen näkyi vuokra-markkinoilla. Pääkaupunkiseudun muuttovoitto ja kysyntään nähden riittämättömäksi jäänyt asuntotuotanto ovat nostaneet vaparaohitteisten vuokra-asuntojen vuokratason keskimäärin muuta maata korkeammaksi. Omakustannuseriaatteella toimivissa aravavuokrataloissa pääkaupunkiseudun ja vaparaohitteisia markkinoita vähäisempi vuokratason ero kuvastaa osaltaan pääkaupunkiseudun rakennuskustannusten ja tonttien hintatasojen kalleutta. Tilastokeskuksen vuokratilastosta on myös nähtävissä, että kysyntä nostaa pienten asuntojen vuokrat keski-vuokraa huomattavasti korkeammaksi. Väestöltään supistuvilla alueilla taas suurten asuntojen vuokrat alittavat vastaavien aravavuokra-asuntojen vuokrat.

Taloukskasvun taantuminen kuluvan vuosikymmenen alkuvuosina näyttää hiljentävän väestön kasvukeskuksiin suuntautuvaa muuttoliikettä. Vuokra-asuntojen kysyntä on kuitenkin viime vuosiin saakka pysytellyt määrällisesti suurena. Asuntorahaston kunnilta saaman asuntomarkkinakyselyn mukaan valtion tukemien vuokra-asuntojen kysynnän kasvu tasaantui vasta vuonna 2001. Vaikein asuntotilanne on pääkaupunkiseudulla, jossa asuntojen ylikysyntää osoittaa muita kas-

vukeskuksia nopeampi omistusasuntojen hintojen nousu.

Euro tuo vakautta markkinoille

Uuden vuosituhaten alussa toimitaan uudella rahoitusmarkkinoilla. Rahoituksen saatavuus ei ole ongelma valtion tukemassa asuntotuotannossa tai vaparaohitteisessa asuntotuotannossa. Euroopan yhteisvaluutan käyttöönotto toi mukanaan merkittäviä muutoksia. Rahoitusmarkkinoilla odotetaan korkoheilahtelujen vähenevän, joskin muutaman viime vuoden ajalta on esimerkkejä suhteellisen suuristakin suhdanteita seuraavista korkoheilahteluista mm. USA:n rahamarkkinoilta.

Rahoituksen saatavuus ei muodostune ongelmaksi euro-alueella erilaisissa asuntoprojekteissa. Markkinoilla tarvitaan kuitenkin erilaisia rahoitustuotteita, joilla voidaan toteuttaa sellaisia asuntorakentamisen projekteja, joissa painotetaan sosiaalisuutta ja jossa valtion nimellä rahoitusta voidaan hankkia edullisesti. Aravajärjestelmän hengissä pysyminen edellyttää, että valtion lainoitukseen liittyvät ehdot ovat kilpailukykyisiä muihin rahoitustuotteisiin verrattuna.

Valtion tukema asuntotuotanto on viime vuosina ollut instrumentti, joka on joutanut suhdannetilanteen mukaan. Vuosina 2000 ja 2002 valtion tukema tuotanto jäi asetetuista tavoitteista. Asuntotuotannon vetovastuu siirtyi edullisen korkotason vallitessa vaparaohitteiselle rakentamiselle.

Kasvukustusten asuntomarkkinoiden tasapainon saavuttamiseen menee vielä vuosia. Euron myötä odotetaan korkotason aikaisempaa parempaa ennustettavuutta. Jos kotitalouksien tulokehitys ja työllisyys kehittyvät suotuisasti edelleen, kasvaa kotitalouksien määrä, jotka voivat vastata asumisestaan omatoimisesti. Va-

paarahoitteinen asuntotuotanto ratkaisee hyvätuloisten muuttajien asunto-ongelmat kasvukeskuksissa, mutta väestöltään kasvaneissa kunnissa tarvitaan lisää palveluammateissa toimivia työntekijöitä. Siksi mm. palveluammateissa toimivia pienituloisia kotitalouksia varten on tuotettava edelleen kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Samalla on muistettava, että kasvukeskuksiin on muuttanut nuorta väestöä ja asuntojen määrällinen tarve kasvaa tulevina vuosina myös luonnollisen väestönkasvun seurauksena, vaikka muuttoliike lähes tyrehtyisi.

Väestö vanhenee – missä asuvat uudet työntekijät

Vuime vuosikymmenien demografisia muutoksia on ollut asuntokuntien koon jatkuva pieneneminen. Asuntokuntien keskimääräinen henkilöluku on laskenut ja pientien asuntokuntien määrä on kas-

vanut. Kehitys on heijastunut asuntojen kysynnän kasvuna. Kehitys jatkunee edelleen, sillä asuntokuntien keskikoko on edelleen Suomessa korkeampi kuin pohjoismaisissa naapureissa.

Kaupungistuminen ja väestön keskittymisen ovat myös jatkuneet 1980-luvun tasannevaiheen jälkeen. Jos tätä kehitystrendiä tarkastellaan pohjoismaiden ja muiden teollisuusmaiden kehitykseen, on oletettavaa, että väestön keskittymisen jatkuu tulevaisuudessakin.

Väestön ikärakenteen muutoksen merkitystä on analysoitu viime vuosina eri näkökulmista. Vanhusten määrä kasvaa nopeasti lähi vuosikymmeninä Suomessa ja muissa Euroopan maissa. Huoltosuhteen heikkeneminen merkitsee, että työelämässä toimivien ikäluokkien suhde vanhusten ja lasten määrään pienenee. Vanhusten asumisessa tavoitteena on mahdollisimman pitkään itsenäinen asuminen, mikä edellyttää toisaalta van-



As.Oy Seinäjoen Kanteleenranta. Kuva Jarmo Välimäki

husten kotona asumisen edellytyksiä luovaa korjaustoimintaa olemassa olevassa asuntokannassa toisaalta varmasti myös itsenäiseen asumiseen tai avustettuun asumiseen sopivien asuntojen rakentamista.

Ennusteiden mukaan Suomea kuten useimpia muitakin Länsi-Euroopan maita kohtaa vakava työvoimapula kymmenen vuoden sisällä sodanjälkeisten suurten ikäluokkien tullessa eläkeikään. Kilpailu työvoimasta kiristyy koko EU-alueella. Tässä kilpailussa menestyminen edellyttää hyvien asunto-olojen luomista saapuville muuttajille. Julkisessa keskustelussa on kuitenkin kiinnitetty varsin vähän huomiota siihen, miten asuntopolitiikalla kilpaillaan työvoimaresurseista tulevaisuudessa.

Valikoiva asuntokysynnän merkitys kasvaa

Suomessa on rakennettu 1960-luvulta lähtien merkittävä määrä uusista asunnoista kerrostaloihin. Nykyisessä asuntokannassa kerrostaloasuntoja on enemmän kuin omakotitaloissa olevia asuntoja. Kaikkien pientalojen, omakotitalojen ja rivitalojen asuntomäärä, noin 1,45 miljoonaa asuntoa, on kylläkin suurempi kuin kerrostaloissa olevien asuntojen määrä, noin 1,1 miljoonaa asuntoa. Asuntojen kysyntä on kuitenkin vaurauden kasvaessa suuntautumassa yhä enemmän erillisiin pientaloihin tai rivitaloihin. Sellaisilla alueilla, joilla asuntojen kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa, vanhat kerrostaloasunnot ovat ensimmäisinä jäämässä vaille asukkaita.

Muuttovoittoisilla alueilla kerrostalojen rakentaminen on edelleen jatkunut ja kysyntää on toistaiseksi riittänyt. Aikaisemmilta vuosikymmeniltä periytyvissä kaavoissa on edelleen runsaasti tontteja kerrostalojen rakentamista varten. Ympä-

ristöministeriö ja Valtion asuntorahasto ovat toimineet aktiivisesti tiiviin ja matalan kaupunkimaisen pientaloasumisen edistämiseksi. Tiivis-matala-rakentaminen edellyttää monipuolisia pientalovaltaisia asuntoalueita, joissa otetaan huomioon paikalliset tarpeet. Kasvukeskusten ratkaisut voivat olla tiiviimpiä kuin vaimeamman asuntokysynnän kunnissa, jossa on tilaa toteuttaa väljempää rakentamista.

Kasvukeskusten asuntomarkkinoilla valikoiva kysyntä on viime vuosina näkynyt pientalojen asuntohintojen keskimääräistä nopeampana nousuna. Samalla tavoin on pientalotonttien tarjonnan niukkuus johtanut nopeaan hintojen nousuun.

Haasteena asuntojen ylitarjonta väestöltään supistuvilla alueilla

Laman jälkeinen Suomi jakaantui väestöltään kasvaviin kuntiin ja väestöä menettäviin kuntiin. Väestön muutto suuntautui työpaikkoja tarjoaville alueille. Nämä kasvukeskuksiksi muodostuneilla alueilla syntyi uusia työpaikkoja ja kunnat saivat uusia asukkaita. Osa kuntia on joutunut pikemminkin hillitsemään muuttoliikettä, jotta koulujen, terveydenhoidon ja asuntojen tarjonta on voitu järjestää kohtuullisen tasoisena. Valtio on pyrkinyt helpottamaan kasvukeskusten asuntotilannetta kohdistamalla yli kolme neljäsosaa arava- ja korkotukilainoituksesta kasvaviin kuntiin.

1990-luvun loppuvuosien ja 2000-luvun alkuvuosien voimakas muuttoliike jätti ja on jättämässä väestöä menettäneisiin kuntiin tyhjen asuntojen ongelman. Suomessa seurataan samaa kehityskulkua kuin naapurimaassa Ruotsissa, jossa tyhjen asuntojen ongelma on ollut vaikea jo 1990-luvun alusta.

Asukkaita vaille jääneet asunnot rakennettiin aikoinaan palvelemaan väes-

tön ja elinkeinoelämän tarpeita. Talouden suunnan muutos on ollut ennalta arvaamattoman raju. Globalisaatio on monilla seuduilla korvannut paikallista tai vain kotimarkkinoille suunnattua tuotantoa. Tuotannon rationalisointi on vähentänyt työvoiman tarvetta. Molempien kehityskulkujen seurauksena maaseudun taajamien lisäksi pienet ja keskisuuret kaupungit ovat menettäneet väestöä. Negatiivinen väestön kasvu tyhjentää asuntomarkkinoilla ensin vuokra-asuntoja, joista on helpompi lähteä hakemaan uutta työtä muualta, mutta myös omistusasuntojen hintataso laskee, kun tarjonta ylittää kysynnän.

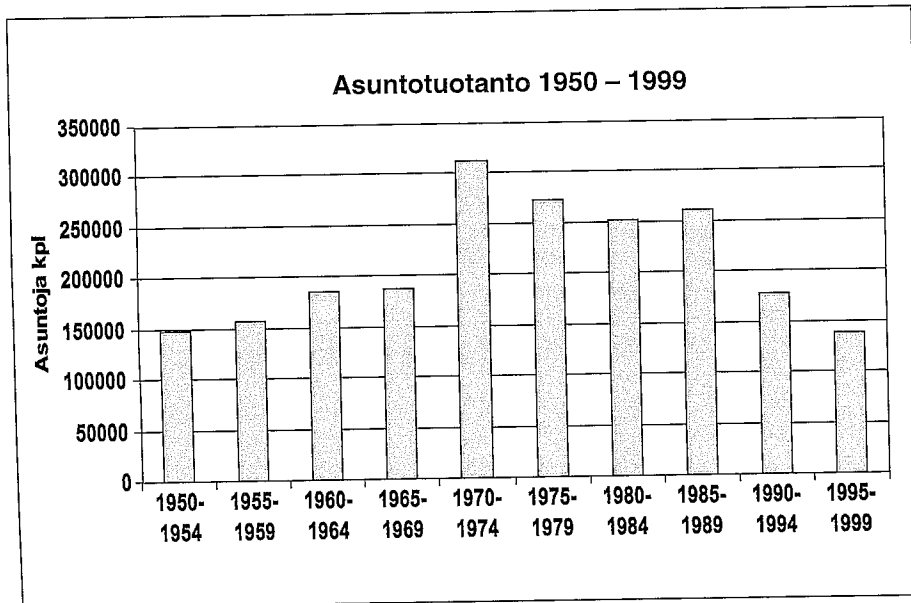
Väestöennusteiden mukaan viime vuosien kaltainen kehitys tyhjentää edelleen laajoja alueita. Tämä merkitsee tyh-

jien asuntojen ongelman kasvua seuraavina vuosina. Yhdeksi asuntopolitiikan haasteeksi muodostuu olemassa olevan asuntokannan käytön tehostaminen. Vuokra-asuntojen tyhjiilleen jäänti on muodostunut ongelmaksi, joka on tiedostettu. Myös omistusasunnoissa asuvat ovat menettämässä varallisuuttaan,⁶ kun asuntojen arvo on putoaa asuntojen ylitarjonnan alueilla.

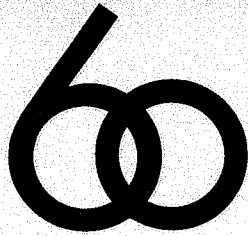
Toisaalta numeroiden valossa väestön vähentyessä asuntomarkkinat näyttävät olevan tasapainossa tai asunnoista on suoranaista ylitarjontaa. Kuitenkin uustuotantoakin saatetaan tarvita esim. vanhusten asunto-ongelmien ratkaisussa ja väestön keskittyessä yhteen tai muutama kunkakeskukseen. Aina ei sopivaa peruskorjattavaa asuntokantaa ei löydy.

Tulossopimusmittareiden keskimääräiset arvot vuodelta 2002

1. Rakennuskustannukset	arava	korkotuki
1.1. Pääkaupunkiseutu	1 526 Å/asm2	1533 Å/asm2
1.2. Muu maa	1 357 Å/asm2	1355 Å/asm2
2. Tonttikustannukset	arava	korkotuki
1.1. Koko maa: vuokra	25 Å/asm2	29 Å/asm2
1.2. Koko maa: omistus	148 Å/asm2	242 Å/asm2
3. Ensimmäisen vuoden asumiskustannukset	arava	korkotuki
3.1. Koko maa: normaalihankkeet	8,09 Å/m2/kk	9,09 Å/m2/kk
3.2. Koko maa: erityishankkeet	8,46 Å/m2/kk	9,79 Å/m2/kk
3.3. Koko maa: asumisoikeusasunnot	8,07 Å/m2/kk	8,57 Å/m2/kk
4. Laadunseurannan pisteet	arava- ja korkotuki	
4.1 Kokonaistulos(tontti, rakennus, asunnot, yhteistilat)	2,56	
5. Kilpailutettujen hankkeiden osuus	arava- ja korkotuki	
5.1. Uustuotanto	76 %	
5.2. Peruskorjaus	100 %	
6. Aloitettut uudet asunnot ja lainoituksen jakautuminen alueittain	arava	korkotuki
6.1. Kasvukeskukset	3457 as.	3073 as.
6.2. Muu maa	1482 as.	608 as.
7. Perusparannusaloitukset alueittain	arava	korkotuki
7.1 Kasvukeskukset	2681 as.	340 as.
7.2. Muu maa	1956 as.	297 as.
8. Korjausasteen ja korjauskustannusten kehitys	arava	korkotuki
8.1. Korjausaste	58,3 %	39,3 %
8.2. Korjauskustannukset	769 Å/m2	440 Å/m2
9. Kunnallisen vuokra-asuntotuotannon osuus	arava	korkotuki
	46,0 %	38,7 %
10. Rakennuttajapalkkiot	arava	korkotuki
	74 Å/asm2	88 Å/asm2
11. Korkotukilainojen korko ja korkomarginaali		
Kokonaiskorko	3,89 %	
Korkomarginaali	0,25 %	
12. Pientaloihin rakennettävien vuokra-asuntojen osuus (erillinen pientalo tai rivi- ja ketjutalo)	arava	korkotuki
Normaalihankkeet	21,80 %	6,60 %
Erytisasunnot	21,00 %	7,60 %
Asumisoikeusasunnot	34,30 %	6,50 %
13. Tyhjät aravavuokra-asunnot (yli 2 kk)	1,4 %	kannasta
14. Pienasuntojen osuus ara-tuotannossa (1 - 2 h+ k/k/tpk)	arava	korkotuki
Varsinaiset vuokratilat	67,20 %	64,30 %
Asumisoikeusasunnot	48,90 %	53,60 %



www.hartela.fi



HARTELA
1942-2002

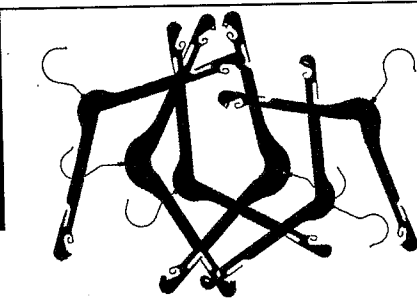
HELSINKI: Kaupintie 2, PL 32, 00441 Helsinki
Puhelin (09) 755 990

TURKU: Läntinen Rantakatu 53, PL 623, 20101 Turku
Puhelin (02) 282 400



RIIPPUMATON ASUNTORATKAISU

On mistä valita, syystä riippumatta. Jos vaatteet eivät mahdu kaappeihin, niin muuta suurempaan. Jos lapset ovat lentäneet pesästä, niin muuta pienempään. Jos haluat Helsingin sykkeeseen, niin sekin onnistuu. Tai vaikka lasten kanssa vähän rauhallisempaan ympäristöön.



TAVAS UUSIA
NCC TAHTI-OHJELMA!

Rakentaminen,
esittely ja myynti:

NCC Rakennus Oy
ASUNTOMYYNTI
Puh. (09) 507 5555
Jönsaksentie 4, Myyrmäki



KUN HALUAT ENEMMÄN

www.ncc.fi

EIKÖ PELKKÄ MATALA RIITÄ?



Lauri Tuokko
Projektipäällikkö
Ympäristöministeriö

Usein kysytään eikö pelkkä matala rakentaminen riitä, eikö Suomenmaassa muka ole tilaa. Miksi halutaan tiivistä kaupunkirakentamista ja kuka sitä oikein haluaa. Näihin usein esitettyihin kysymyksiin toivon antavani seuraavassa joukon vastauksia.

Tiivis ja matala kaupunki kerrostalolähiön vaihtoehtona

Tutkimusten mukaan puolet Suomen kerrostaloasukkaasta haluaisi pois kerrostalosta maan pinnalle. Joukko on siis todella suuri, kun muistetaan, että kerrostaloasunnot muodostavat tällä hetkellä yli puolet maamme asuntokannasta. Tutkimukset kertovat näistä ihmisistä myös sen, että suurin osa heistä asuu joko yksin tai kahden hengen ruokakunnassa. Heidän tarvitsemansa asunnot ovat siis paljon pienempiä kuin pientaloasunnot yleensä. Meidän pitäisi pystyä tarjoamaan heille kutakuinkin nykyisenkokoinen ja -hintainen asunto maan pinnalta. Yhteenvetona voidaan sanoa, että tiiviin ja matalan asuntorakentamisen asuntajakauman tulisi vastata tavallisen kerrostaloalueen asuntajakaumaa. Vain tällä edellytyksellä tiivis ja matala rakentaminen muodostaa todellisen vaihtoehdon kerrostaloraken-

tamiselle vastaten todellista tarvetta ja kysyntää. Monipuolisella asuntajakaumalla on lisäksi muutama positiivinen sivutuote. Alueella on kaikenlaisia asukkaita: opiskelijoita, perheitä ja vanhuksia. Alueella viihtyvä asukas voi myös elämäntilanteensa muututtua pysyä siellä, voi muuttaa isompaan tai pienempään asuntoon. Näin alueen asukassuhdeverkosto kehittyy pitempiaikaiseksi ja vahvemmaksi kuin yksipuolisilla alueilla. Matalat ja tiiviit alueet tulee sijoittaa yhdyskuntarakenteessa keskeisesti ja hyvien liikenneyhteyksien varaan, samoilla periaatteilla kuin kerrostaloalueetkin. On suuri virhe sijoittaa matala ja tiivis alue syrjään vaikkapa väljän omakotialueen sekaan.

Espoon Säterinmetsän kokemukset osoittivat käytännössä, että tiivis ja matala alue voi vastata monessa suhteessa kerrostaloaluetta. Leppävaarassa sijaitseva Säterinmetsä oli kaavoitettu ensin kerrostaloalueeksi, joka sitten naapuruston vastustettua kaavaa muutettiin matalaksi alueeksi, jonne saatiin kuitenkin sijoitetuksi lähes sama kokonaiskerrosala kuin kerrostalovaihtoehdossa. Itse asiassa Säterinmetsän toteutettu tiivis ja matala versio tiiviine korttelialueineen jätti ympärilleen enemmän yhtenäistä puistometsää kuin olisi jäänyt kerrostalovaihtoehdossa.

Kun tiivis ja matala asuinalue siis näin voidaan rakentaa kerrostaloaluetehokkuudella, pystytään sille myös takamaan samat lähipalvelut ja joukkoliikenneyhteydet. Yleiskaava- ja miksei asema-kaavatasollakin voidaan vetää yhtäläisyysmerkit löyhähkön kerrostaloalueen ja tiiviin ja matalan alueen välille. Kunnallistekniikan kustannuserot eivät ole merkittävät, suurin ero löytyy asumisen ja ympäristön tasosta.

Muuttoliikkeiden rintamat

Maassamme tapahtuu tällä hetkellä kolmenlaista muuttoliikettä. Ensinnäkin suuri nuorten työikäisten ja opiskelijoiden muuttovirta pääkaupunkiseudulle, Tampereen ja Oulun alueelle. Toiseksi muuttovirta näiden keskusten kerrostaloalu-

eilta kehyskuntiin rakennettaviin omakotitaloihin. Kolmanneksi voidaan havaita pieni eläkeläisten muuttovirta pikkukaupunkeihin, joissa asuminen on halvempaa ja esimerkiksi terveystalvelut ruuhkattomampia kuin vaikkapa Helsingissä. Tiiviin ja matalan kaupunkirakentamisen tulisi vastata kaikkien kolmen muuttovirran synnyttämään kysyntään. Päärintama on siis kasvukeskuksissa, joissa asuinrakentamisessa tulisi tarjota todellinen vaihtoehto kerrostalolle. Helsingin kaupunki onkin jo tehnyt omasta puolestaan päätöksen pyrkiä suosimaan tiivistä ja matalaa rakentamista joka paikassa, missä vain mahdollista. Tämä koskee niin Malmin lentokenttää kuin Jätkäsaartakin. Kehyskuntiin omakotitalojaan rakentavien osalta tulisi kuntien varmistaa, ettei omakotialueita rakenneta pelkästään yk-

sityisauton varaan. Toki omakotiasukkaalla on auto oltava, eihän esimerkiksi lannoitesäkkiä ole helppoa kuljettaa bussissa ja taksi luultavasti kieltäytyisi keikasta. Mutta meidän ei tulisi sitoa perhettä yksinomaan oman autonsa varaan. Tämä taas edellyttää omakotialueelle tiettyä minimitehokkuutta ja määrättyä kokoa, ehkä tiiviimpää keskusaluetta, jolla bussipysäkki sijaitsee.

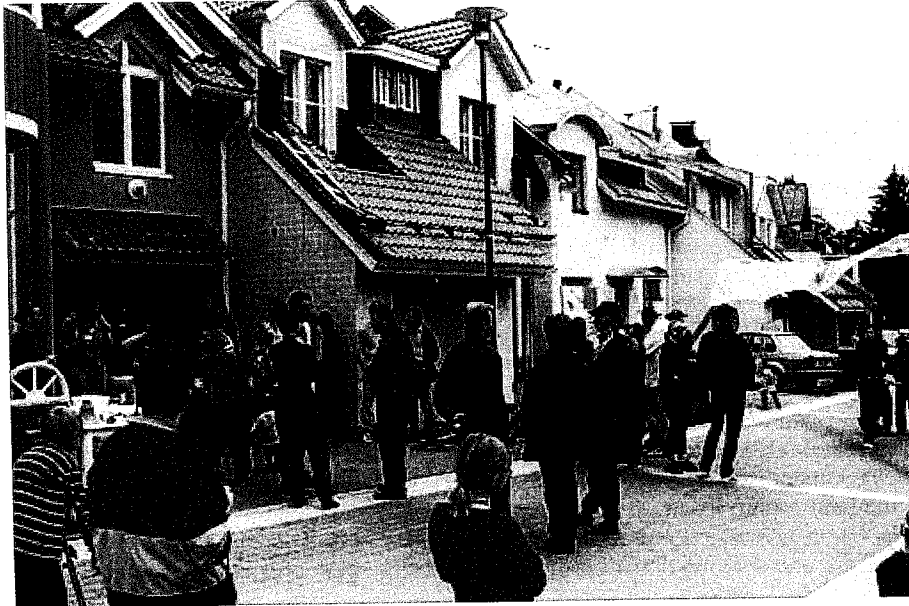
Esille on noussut yhtä aikaa ja monelta taholta ns. kansantaloajatus pienehköstä talosta suhteellisen pienellä tontilla. Sellainen talo voisi vastata hinnaltaan keski suurta kerrostaloasuntoa ja olla siis myös vaihtoehto kerrostaloasunnolle.

Uudenlainen ratkaisumalli löytyy myös pikkukaupungeille, joiden verkkaainen kasvu on tähän asti tyydytetty yhdellä uudella kerrostalolla vuodessa tai

kahdessa. Kerrostalon sijaan on esimerkiksi Paraisilla ja Tammisaarella alettu miettiä vanhan keskustan pienimuotoista täydentämistä tiiviillä ja matalalla rakentamisella. Varmasti se sopisikin esimerkiksi kaupunkiin muuttavalle eläkeläiselle paljon paremmin. Voisi asua maan tasossa ja keskustan palvelut olisi- vat vieressä.

Tiiveys käännettynä eduksi

Vaikka tiiveys käsitteenä saattaa useasta tuntuu negatiiviselta, kovin moni kuitenkin hakeutuu asumaan Porvoon tai Rauman vanhaan kaupunkiin ja todella viihtyy näissä erittäin tiiviissä asuinympäristöissä. Kysymys on hyvin pitkälti suunnittelusta ja asukas yhteistyöstä. Tiiveyden vastapainona saadaan alueelle parhaassa



Kotikatu on käsitteenä palaamassa takaisin sinne, minne kotikatuja rakennetaan. Katu yhdistää ihmisiä kuten Säterinmetsän Nuotiotien Kotikatukarnevaaleissa. Kuva Lauri Tuokko



Matalaa ja tiivistä rakentamista Oulusta, jossa katutilan julkisuutta ei ole erityisesti korostettu. Kuva Lauri Tuokko

tapauksessa kauniita katuja ja toreja, joissa on jotain katselemista, turvallisuuden tunnetta, yhteisöllisyyttä ja myös yksityisyyttä. Säterinmetsään saatiin pieni kävelykeskusta, jossa ihmiset todella kävelevät ja tutustuvat toisiinsa. Katutilan ja pihatilan selvä erottaminen toisistaan antaa pihaille yksityisyyttä ja rauhaa ja kaduille sosiaalista kontrollia. Tiiviissä ja matalassa kotikylässä on vaikea kuvitella esimerkiksi murtomiesten pääsevän pitkälle. Todennäköisesti he valitsisivatkin mieluummin jonkin anonyymin kerrostaloalueen tai laajan omakotialueen, jossa saa puuhailla päiväsaikana rauhasa. Ihmisten siirtäminen kerrostaloista maan pinnalle tekee myös pieniä sosiaalisia ihmeitä: sulkeutuneesta asukkaasta, joka ei naapuriaan tuntenut eikä tervehtinyt, tulee omalla maareviirillään seistesään itsevarmempi, joka uskaltaa jo ottaa kontaktia aidan taakse.

Tiivis ja matala asuinalue on parhaimmillaan kotikylä, johon ihmisillä muodostuu ajan kanssa tunnesidä, alue ikään kuin alkaa tukea asukkaattensaakin identiteettiä. Se tuntuu "meidän kylältä", jossa jokaisella on omansa näköinen kotitalo tai koti, ehkä pieni puutarha. Lapsille turvalliset lähileikkipaikat ja pelikentät. Päiväkoti ja alakoulu ovat nurkan takana, ehkäpä pieni ruokakioski-kahvilakin. Ja bussipysäkki, jolta pääsee sitten siihen muuhun maailmaan.

Työkaluja tarvitaan

Tiiviin ja matalan alueen suunnitteluun ja toteutukseen ei ole tällä hetkellä standardityökaluja tai ohjeita. Tärkein kaupunkisuunnittelun työkalu on asemakaava, joka laaditaan alueelle silloin, kun rakentaminen alkaa olla näköpiirissä. Mutta on myös muita välineitä, kuten tontinluovutusehdot, kortteli- ja lähiympäristösuunnitelmat tai -ohjeet ja erilli-

set suunnittelu- ja toteutusprosessin keino, kuten talonsuunnittelun ja asemakaavoituksen rinnakkainen työstäminen. Rakennusvalvonnan osaksi kaatuu huolenpito toteutuksen lainmukaisuudesta ja laadusta, mutta on muistettava että rakennusvalvontaviranomaiset voivat vedota vain juridisiin asiapapereihin, kuten asemakaavaan tai tontinluovutussopimukseen liitteineen. Mikäli kaupunkisuunnittelija ei varusta rakennusvalvontaa riittävin työvälinein, joutuu valvonta toimimaan "paljain käsin" ja tulos ei ole enää viranomaisten hallinnassa.

Meillä on esimerkkejä toteutetuista pientaloalueista, jotka tonttitehokkuutensa ja kerroslukunsa puolesta täyttävät ympäristöministeriön tiivis ja matala-projektin kriteerit. Asemakaavan väljyyden vuoksi saattaa tällaisen alueen toteutuminen olla kuitenkin kovin sattumanvaraista ja suhdanneherkkääkin. Mikäli asuntojen lukumäärästä suhteessa tonttinelioihin ei sanota mitään ja rakennusalat ovat väljät, saattavat saman tontin toteutusvaihtoehdot poiketa toisistaan todella hämmästyttävästi. Tuloksena saattaa olla joko keskisuuri omakotitalo, jolla on kaksi autopaikkaa tontilla tai viiden asunnon yhtiö, jolle raivattavien kymmenen autopaikan vuoksi kaatuu koko tontin puusto ja tontti asvaltoidaan käytännössä laidasta laitaan.

Myös itse asemakaavamääräyksiä ja -merkintöjä tulisi kehittää tiiviin ja matalan rakentamisen työkaluiksi. Tiiviissä pihapiirimäisessä rakentamisessa tulisi voida rakentaa kiinni rajaan palomuuria vasten, niin, että sadevedet otetaan omalle tontille. Myös erillistä rakennuslinjamerkintää kaivattaisiin merkitsemään sitä linjaa, jolle julkisivut on sijoitettava. Myös joustava käyttötarkoitusmerkintä olisi tarpeellinen, joka sallisi rakentaa kortteliin esimerkiksi kolmikerroksisia omakotitaloja tai pienkerrostaloja.

KUOPION SAARISTOKAUPUNKI, uuden ajan asumista

Leo Kosonen
Kaavoituspäällikkö

Hannu Harjunheimo
Asuntotoimenjohtaja



Kuopion Saaristokaupunki on uusien kaupunginosien ketju, joka rakennetaan Kallaveden saarille ja niemille. Kyse on suurimittaisesta täydennysrakentamisesta, joka eheyttää kaupunkirakennetta. Alue sijoittuu 90-luvulla rakennetun Petosen tytärkaupungin ja keskustan väliin. Saaristokaupunki on 2000-luvun asumista parhaimmillaan.

Luonnonläheistä kaupunkiasumista

Saaristokaupungista luodaan viihtyisä ja väljä asuinalue tavalliselle suomalaiselle ja kuopiolaiselle. Suunnittelussa ja rakentamisessa otetaan huomioon elämisen ja asumisen kokonaisvaltaisuus. Kuopiossa on perinteisesti asuttu varsin ahtaasti. Saaristokaupunki auttaa Kuopiota vastaamaan 2000-luvun asumisen haasteisiin: houkutteleva ympäristö, kohtuuhintaista väljäkköä asumista viihtyisässä ja luonnonläheisessä ympäristössä

Asuntoalueiden toteutuksessa pyritään hyvään lopputulokseen käyttämällä ammattitaitoista kaavasuunnittelua ja rakentamistapaohjeita. Asumisen kehittämiseen on Kuopiossa viime vuosikymmeninä löytynyt innovatiivisuutta. Myös

tämän suuren hankkeen toteutuksessa suositetaan kokeiluja sekä uusien talotyyppien ja ratkaisujen kehittämistä. Kunnallistekniikka, kadut ja puistot toteutetaan määrätietoisesti ohjelmoituna projektityöskentelynä. Työssä tukeudutaan Petosen puistokaupungin rakentamisessa kertyneeseen kokemukseen

Saaristokatua pitkin keskustaan

Saaristokaupungin pääalueet saadaan käyttöön vuonna 2007, kun alueita yhdistävä Saaristokatu valmistuu. Katu toteutetaan kapeana ja matalana maisemakatuna, jolla nopeudet ovat alhaisia. Katu rakennetaan matalikkoja seurailevalle vesipenkereelle joka sivuaa pikku saaristoa ja liittää osan saarista uudeksi virkistysalueeksi. Vesipenkereen pituus on noin 700 metriä. Veneretit ja syvät vedet ylitetään matalilla silloilla, joiden yhteispituus on noin 600 metriä. Kadun kokonaispituus on noin 5 km, josta noin 3,5 km tulee olemaan tavanomaista pääkatua.

Matalat sillat ovat mahdollisia, sillä laivaliikenne ohjataan uutta reittiä, jonka syntyy, kun Keilankannan moreenilla täytetty kalliorepeämä avataan kanavak-

si. Kanavan yli rakennetaan lyhyt, kalliolta kalliolle ulottuva, korkea silta, joka ei näy kaukomaisemassa, mutta tarjoaa näkymiä vesimaisemaan.

Katu yhdistää uudet alueet suoraan keskustaan ja mahdollistaa hyvät auto-, bussi- ja pyöräily-yhteydet. Ajomatkat kerrostaloalueilta keskustaan lyhenevät kahdeksalla kilometrillä ja omakotirakentamisen pääalueilta viidellä kilometrillä. Katuun liittyy kevyen liikenteen väylä, joka suunnitellaan siten, että se kevyen liikenteen rinnalla palvelee myös virkistysliikkumista ja saarten virkistyskäyttöä.

Alueelta ja alueen läpi järjestetään suora pyörätieyhteys sekä keskustaan, että yliopiston suuntaan. Pyörätieverkon sujuvuuteen kiinnitetään erityistä huomiota koska alue on suurelta osin vielä pyöräilyetäisyydellä keskusta ja yliopistolta.

Monipuolinen kokonaisuus

On odotettavissa, että Saaristokadun läheisyyteen sijoittuvat alueet kiinnostavat sellaisten kohtuuhintaisten uusien asuntojen ostajia, joille keskusta-asunnot ovat liian kalliita. Tämä mahdollistaa monipuolisen asuntotuotannon ja talotyypistön, jolloin alueille tulee monen tyyppisiä taloja ja niihin sekä omistus-, asumisoikeus- että vuokra-asuntoja. Näin myös alueiden väestörakenne muodostuu monipuoliseksi. Alueet toteuttavat näin tavoitteena olevaa sosiaalisen eheyden periaatetta.

Asuntotarjonta kohdennetaan tavallisille ihmisille ja etenkin lapsiperheiden tarpeisiin. Tarkoituksena on luoda viihtyisiä ja luonnonläheinen asuinympäristö. Rakentaminen tapahtuu 2000-luvun ehdoilla.

Asuntotuotanto vaihtelee omakotituotannosta kerrostalotuotantoon. Lähi vuosien omakotituotanto tulee sijoittu-

maan alueelle. Lisäksi omakotiasutus lisääntyy rannoilla, joiden loma-asunnot vähitellen muuttuvat omakotitaloiksi ja saavat rinnalleen uutta omakotiasutusta. Kerrostalot rakennetaan keskustaa lähinnä olevaan Lehtoniemeen ja Keilankannan kanavan läheisyyteen sekä alueen eteläosassa sijaitsevaan Pirtin keskukseen. Rivitalot tulevat suurelta osin Lehtoniemeen sekä omakotiasutuksen joukkoon bussireittien tuntumaan.

Kallaveden äärellä

Saaristokaupungin alueella on rantaviivaa yli 40 km. Rannoilla on tällä hetkellä 40 omakotitaloa ja 120 loma-asuntoa. Kaavoituksen myötä loma-asutus muuttuu ympärivuotiseksi ja rantatonttien määrä kaksinkertaistuu. Kaikki asutus tulee sijoittamaan rantojen läheisyydestä tai rannoilla.

Ennen Saaristokadun valmistumista

omistusasuntojen tuotantoa vauhditetaan Saaristokaupungin eteläosissa tarjoamalla rantatontteja ja hyviä pienkerrostalotontteja rannan läheisyydestä sekä tavallista enemmän yksikerroksisten rivitalojen tontteja.

Alueen pohjoisosaan tulee lähialuekeskus, johon nykyisten koulujen lisäksi tulee vielä yksi koulu. Saaristokaupungin päiväkodit tulevat sijoittamaan hajautettuna eri puolilla aluetta. Muut julkiset palvelut haetaan pääosin Peto- sen keskustasta Pyöröstä ja Kuopion keskustasta.

Rakentaminen etenee

Rakentaminen on käynnissä alueen eteläosissa, Savolanniemiessä ja Rautaniemen länsiosassa. Lähivuosina näille alueille sijoittuu pääosa Kuopion omakotirakentamisesta.

Vuosien 2005-2015 asuntorakenta-



Savolanniemi, Kuopio.



Savolanniemen rivitaloalue, Kuopio.

mista varten kaupunki on hankkinut omistukseensa pääosan raakamaa-alueista. Alueen osayleiskaavojen laadinta on käynnissä, samoin kadun yleissuunnittelu ja ympäristövaikutusten arviointi. Katu- ja siltasuunnittelu sekä katuun liittyvien asemakaavojen laadinta on ohjelmoitu tehtäväksi vuoden 2003 aikana. Välittömästi Saaristokatuun liittyvillä alueilla ensimmäiset asunnot valmistuvat rinnan Saaristokadun valmistumisen kanssa.

Saaristokaupunki on suuri hanke, jota on suunniteltu jo kauan. Ideatasolla Saaristokatu tuli julkisuuteen jo vuonna 1990. Kadun rakentamisen ajoituksesta kaupunginvaltuusto teki päätöksen syksyllä 2001.

Varsinaisten nähtävillä olojen rinnalla Saaristokaupungin kaava- ja myy-aineistoon voi tutustua Kuopion kaupungin kotisivuilla www.kuopio.fi/saaristokaupunki.

Asuntoreformiyhdistys

➤ asuntopoliittinen keskustelufoorumi

alkuperäiseltä nimeltään Yhdistys Yleishyödyllisen Asuntorakentamisen edistämiseksi, perustettiin vuonna 1910 asuntososiaalisen tilanteen parantamiseksi.



Kevyesti teräksestä

Rautaruukin Teräsrakentamisen yksikkö neuvoo ja opastaa rakentamisen eri osapuolia teräsrakenteiden käytössä. Lisäksi kehitämme mm. mitoitusohjelmia teräsrakenteiden ja -järjestelmien suunnittelun helpottamiseksi.

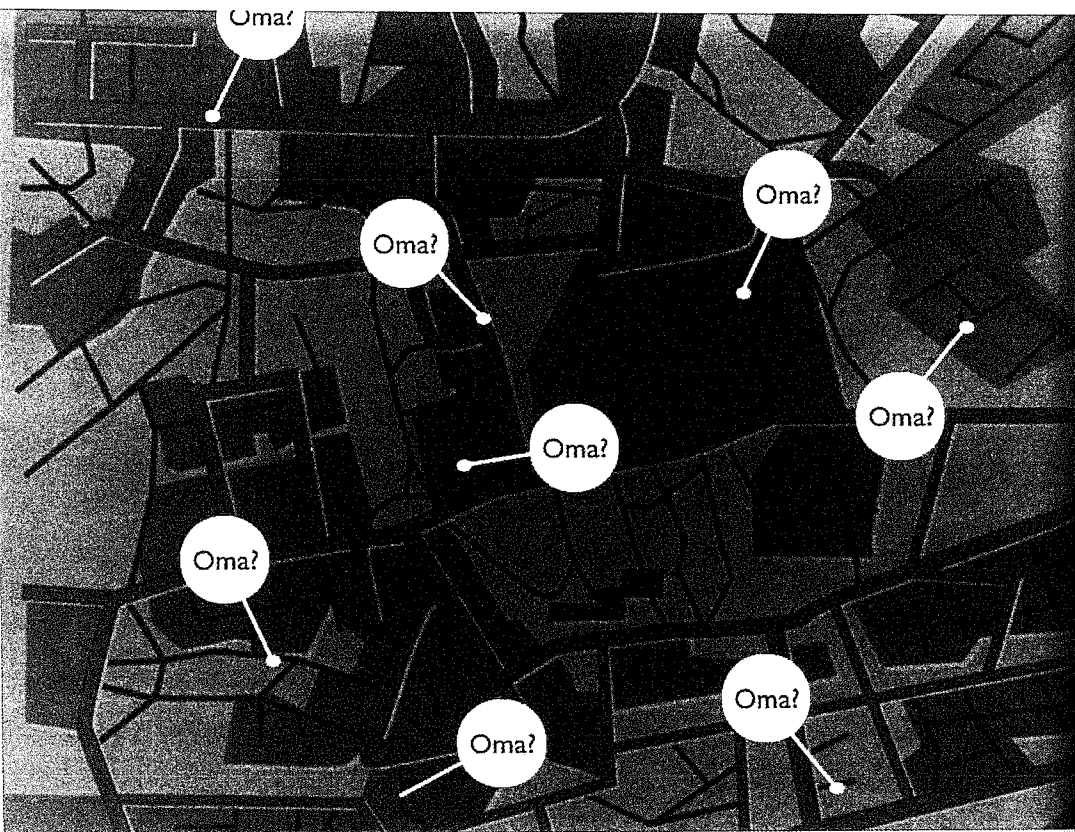
archeus Oy

Teräsrakentamisessa hyödynnetään teräksen laadukkaita ja mittatarkkoja ominaisuuksia. Korkeaa esivalmistusastetta voidaan hyödyntää kaikessa monimuotoisessa rakentamisessa. Teräsrakentamisessa vain mielikuvitus on rajana. www.rautaruukki.com/ten

Rautaruukki Oyj
Teräsrakentamisen kehittäminen
PL 860, 00101 Helsinki

Puh. (09) 417 714
Fax (09) 4177 6373
www.rautaruukki.com/ten

 **RAUTARUUKKI**
Your Partner in Steel



Osuuspankista pääset suorinta tietä kotiin.

Jos etsit omaa asuntoa, sinulla on jo jonkinlainen käsitys siitä, millaiseen kotiin sinulla on varaa. Entäpä jos vaihtaisit käsityksen tietoon? Euroolleen laskettuun tietoon siitä, paljon voit lainaa saada ja mitä sen lyhentämiseen kuu-kausittain tarvitset.

Tämä tieto auttaa sinua valitsemaan oikeat osoitteet, joihin sinun kannattaa tutustua. Toisaalta et tule ohittaneeksi unelmiasi kotia luullen sitä liian kalliiksi. Osuuspankin Asuntolainan mittatilauspalvelu antaa todellisen tiedon mahdollisuuksistasi ja mustaa valkoisella siitä, että rahoituksesi on kunnossa. Ostotilanteessa valmis lainapäätös auttaa sinut omaan kotiin, voit tehdä tarvittaessa nopeankin päätöksen. www.osuuspankki.fi

www.osuuspankki.fi, www.oko.fi, 0100 0500



ASUIN- JA ELINYMPÄRISTÖN LAATU OSANA KAUPUNKIEN KILPAILUKYKYÄ



Juha Kostainen
Kehitysjohtaja
YTT Rakennus Oy

Olemme siirtyneet kansallisvaltioiden ja teollisen yhteiskunnan logiikan hallitsemasta ajasta globaaliin ja informationaaliseen yhteiskuntaan, jota eräs aikamme vaikutusvaltaisimmista sosiologeista Manuel Castells on kutsunut verkostoyhteiskunnaksi. Verkostoyhteiskunnassa erilaiset sähköiset ja fyysiset virrat kuten informaatio, pääoma, kulttuurilliset sisälöt, asiantuntijat ja organisaatiot liikkuvat tieto- ja liikenneverkkojen välityksellä hakeutuen vetovoimaisiin paikkoihin.

Jos teollinen yhteiskunta rakentui kansallisvaltioiden ympärille, verkostoyhteiskunta rakentuu linkkien ja napojen ympärille. Napoja ovat kaupungit, joihin strategiset toiminnot keskittyvät ja jotka huolehtivat kommunikaation sujuvuudesta. Taloudellinen kasvu ja lisäarvo luodaan kaupungeissa ja tietoverkoista huolimatta varsinkin korkeantasoisien asiantuntemuksen ja teknologian kehittämisen tehtävät keskittyvät. Verkostoyhteiskunnassa kaupungit ja kaupunkiseudut joutuvat mukaan globaaliin kilpailuun esimerkiksi investoinneista ja osaavasta työvoimasta.

Globaali kilpailu pakottaa kaupungit jatkuvaan kilpailukyyn kehittämiseen, koska pysyviä kilpailuetuja ei ole. Mutta mitä kilpailukyky tarkoittaa kaupunkien

ja kaupunkiseutujen yhteydessä? Kaupunkiseudun kilpailukyky voidaan määritellä *sen kyvyksi vetää puoleensa sille tärkeitä informaatio-, teknologia-, pääoma-, kulttuuri-, ihmis- ja organisaatiovirtoja ja mahdollistaa asukkaiden elämän laadun ja elintason ylläpito ja kehittäminen sekä innovatiivisen toimintaympäristön luominen kaupunkiseudulla toimiville yrityksille niiden kilpailukyyn kehittämiseksi.*

Näin määritelty kilpailukyky ei ole objektiivisesti mitattava asia, vaan kytkeytyy kunkin kaupungin tavoitteisiin. Kilpailukyyn yleisiä elementtejä voidaan kuitenkin tunnistaa, ja niitä ovat esimerkiksi asuin- ja elinympäristön laatu, alueelle jo toimivat yritykset, alueellinen innovaatiojärjestelmä sekä infrastruktuuri. Kilpailukyyn kehittämien edellyttää yleensä erikoistumista, koska globaalissa kilpailutilanteessa ei voi olla vetovoimainen kaikkien virtojen suhteen. Toisaalta liika erikoistuminenkin on riski, ja siksi elinkeinojen osalta optimaalinen tilanne on erikoistuminen muutamiin aloihin, joilla on yhteinen tieto- ja osaamisperusta.

Verkostoyhteiskunnan osaamispuoleisen talouden ytimessä ovat ihmiset ja heidän kykynsä luoda uutta tietoa ja kaupallistaa sitä eli synnyttää innovaatioita.

Innovaatiot eivät synny tutkijakammioissa tai yksittäisten keksijöiden työn tuloksena, vaan usein laajassa yhteistyöverkossa, jossa on mukana yrityksiä, tutkimuslaitoksia, erilaisia asiantuntijoita ja käyttäjiä. Näissä uutta luovissa verkostoissa työskenteleviä ihmisiä voimme kutsua osaaajiksi tai vaikkapa yhdysvaltalainen professorin *Richard Floridan* (2002) mukaan luovaksi luokaksi. Floridan mukaan luovaan luokkaan kuuluu esimerkiksi insinöörejä, tutkijoita, opettajia ja taitelijoita.

Verkostoyhteiskunnassa vauraus syntyy kaupungeissa ja kaupunkien menestymisen kannalta keskeistä on monipuolisen luovuuden eli siis luovan luokan

läsnäolo. Se ei ole vielä erityisen luovaa, että laitetaan tuhat insinööriä samaan taloon, niin kuin suomalaisessa teknologia-keskusmaailmassa on ollut tavoitteena, vaan rinnalle tarvitaan taiteellista sekä kaupallista luovuutta, esimerkiksi rahoituksen ja markkinoinnin alueilta.

Mika Raunio (2001) on tutkinut laajalla otoksella suomalaisten osaaajien muuttopreferenssejä. Kaksi tärkeintä tekijää harkittaessa muuttoa ovat luovan ongelmanratkaisuympäristön olemassa olo sekä laadukas asuin- ja elinympäristö. Tiivistettynä luova ongelmanratkaisuympäristö tarkoittaa monipuolista työmarkkinaa osaaajan omalla toimialalla. Osaaaja etsii kiinnostavaa työmarkkinaa,

sen sijaan osaamisintensiivisten yritysten tärkein sijaintitekijä on osaavan työvoiman saatavuus. Kiinnostavaa on kumpi on ensin, työpaikka vai osaava työvoima? Ei kumpikaan, vaan ne rakentuvat vuorovaikutteisessa prosessissa vuosien kuluessa. Esimerkiksi Tampereen tieto- ja viestintäteknologian klusterin kehittymisen nykyiseksi kapeilla osa-alueilla maailman johtavaksi klusteriksi, joka vetää puoleensa sekä yrityksiä että osaaajia, on kestänyt lähes 40 vuotta. Florida on suorasukaisempi todetessaan, että yrityksen seuraavat työvoimaa eli työ ihmistä, eikä päinvastoin.

Raunio tutkimuksen toinen tärkeä muuttotahalluuteen vaikuttava tekijä on siis asuin- ja elinympäristön laatu. Asuin- ja elinympäristön laatu sisältää rakennetun ja luonnonympäristön, erilaiset palvelut ja niiden saavutettavuuden, taloudellisen ympäristön sekä sosiaalisen ympäristön. Asuin- ja elinympäristön merkitys kasvaa jatkuvasti eli ihmiset tekevät yhä tietoisempia valintoja asuinpaikkansa suhteen. Raunio tutkimuksessa, jonka yhdessä osassa vastaajat arvioivat eri tekijöiden suhteen Helsingin,

Jyväskylän, Porin, Seinäjoen, Tampereen ja Turun ja kaupunkiseutuja, mikään niistä ei erottunut toisistaan erityisen laadukkaalla asuin- ja elinympäristöllä. Jos tähän mennessä ei ole todellisuudessa panostettu tavanomaista tasoa enempää miten laatua kehitetään kun kuntatalouksien tilanne näyttää vain pahenevan?

Takavuosina maaseutuväestö piti asuttaa nopeasti, mutta nyt asumiselta ja asuinympäristöltä vaaditaan enemmän kuin seinät ja perusmukavuudet. Verkostoyhteiskunnan asuinalueita voidaan tyypitellä brittiläistä sosiologia *Scott Lashia* (2002) soveltaen kahden ulottuvuuden avulla, jotka ovat villi-kesy ja elävä-kuollut. Näiden avulla voidaan muodostaa kuvan 1 nelikenttä.

Villi-kesy -jaottelu viittaa yleisesti identiteetteihin siten, että kesyllä alueella identiteetit ovat stabiileja ja villoilla eivät. Elävä-kuollut -jaottelu puolestaan viittaa erilaisten virtojen tiheyteen eli elävillä alueilla virtojen tiheys on korkea ja kuolleilla matala. Kesyjä ja kuolleita asuinalueita ovat suomalaisessa katsannossa esimerkiksi maaseudun autioitu-



Ilmakuva Säterinmäestä. Kuva Centrum Studiot

Villi	Asunnottomien, rikollisten yms. "asuinalueet" (underclass)	Intellektuellit (cultural capital)
kesy	Maaseudun autioituvat asuinalueet	Jälkieteollinen keskiluokka (informational bourgeoisie)
	Kuollut	Elävä

Kuva 1. Verkostoyhteiskunnan asuinalueet Lashia (2002) soveltaen.

vat asuinalueet. Kuolleita ja villejä alueita ovat esimerkiksi kaupunkien slummit ja asunottomien alueet, joita Suomessakin jo on. Jälkiteollinen keskiluokka asuu elävillä ja kesyillä alueilla, kun taas "intellektuellit" asuvat elävillä ja villoilla alueilla, jotka ovat tyypillisesti kaupunkien keskustoissa. Ilmonen et al. (2000) ovat osoittaneet, että Helsingin seudulla taideammattilaiset suosivat Helsingin keskustaa (villi ja elävä), kun taas tietoammattilaiset, esimerkiksi insinöörit, suosivat rivitaloalueita keskustan ulkopuolella (kesy ja elävä). Floridan mukaan luova luokka arvostaa monipuolisen asumisvaihtoehtojen ohella asuin- ja elinympäristössään monipuolisia kulttuuripalveluita ja viihtyisiä kaupunkikeskustoja, mutta ei niinkään massatapahtumia, suurhalleja tai globaaleja palvelubrändejä. Tarvitaan siis aitoa paikallisuutta, autenttisuutta ja sen monipuolista ilmenemistä. Tässä mielessä onkin aiheellista kysyä mikä on esimerkiksi Helsingin, Oulun ja Tampereen musiikki-, teatteri-, ravintola- tai kahvilatarjonnassa erityisen helsinkiläistä, oululaista tai tamperelaista, koska juuri paikallisuudessa piilee yksi tulevaisuuden menestystekijä.

Lashin tyypittely ei ole kuitenkaan riittävä. Se ei nimittäin ota huomioon asuinalueiden erityistä identiteettiä. Alueiden identiteetistä, teemasta/teemoista tai ideasta ei ole Suomessa vielä kovinkaan paljon puhuttu. Toki meillä on ollut vähän varakkaampien alueita ja sitten "kaupungin vuokratiloalueita", mutta se onkin riittänyt. Kansallisten yhtenäiskulttuurien murtuessa ja suurten kertomusten menetettyä voimansa ihmiset luovat itse omat arvonsa ja oman identiteettinsä ja ryhmittyvät samanhenkisten kanssa heimoihin. Heimot ovat eräänlaisia arvopohjaisia elämäntyyli-ryhmiä, jotka ovat kuitenkin jatkuvasti muuntuvia perinteisen heimojen sijaan. Heimot muut-

tuvat ja heimoja vaihdetaan ja internetin myötä ne ovat globaaleja. Heimot eivät muodostu yksilön elinkaaren - lapsuus, opiskelu, perheen perustaminen, työ, lasten kotoa lähtö, eläke - mukaan, vaan yhteenkuuluvuus syntyy siis pikemminkin arvojen ympärille. Jotta kaupungit kykenisivät houkuttelemaan ja juurruttamaan erityisesti luovan luokan heimoja, joita ne välttämättä tarvitsevat, niiden on jatkossa kiinnitettävä huomiota myös asuinalueiden teemoitteluun. Erityisesti luovan luokan jäsenet ovat tietoisia heimoistaan ja halukkaita viestimään niistä myös asumisratkaisuilleen.

Eri heimoille pitää kehittää erilaisia teemoja ja teemojen tulee näkyä myös alueen yhdyskuntarakenteessa ja palvelutuotannossa. Teemoittelu vaatii riittävän suuria alueita ja siksi ainakin Suomessa se on vain joidenkin suurimpien kaupunkien asia. Kaupunkien ohella yhteistyöhön tarvitaan rakentajia, arkkitehteja, suunnittelijoita, yhteiskuntatieteilijöitä ja ennen kaikkea kansalaisia, heimojen edustajia.

Teemoittelu ei ole yksinkertaista. Ensinnäkin sen täytyisi olla jollakin tavoin autenttista, joka voi syntyä vaikkapa liittymäpinnasta alueen historiaan. Toiseksi kohderyhmän pitäisi olla riittävän suuri, jotta jostakin sen osastakin saataisiin aikaan järkevän kokoinen asuinalue eli alue, jossa kokonaisuus tukee teemaa/teemoja. Silloin puhutaan vähintään sadoista asukkaista. Kolmanneksi heimoja on äärimmäisen vaikea tunnistaa, koska niitä ei edes tilastojen luvatussa maassa Suomessa tilastoida, eikä niitä kovin helposti voidakaan tilastoida. Arvo- ja elämäntyyli-tutkimusten kautta niihin päästään kuitenkin kiinni. Neljänneksi teemoittelu vaatii kaupungeilta ryhtiä, pitkäjänteisyyttä ja strategista näkemystä, koska alueen identiteetti muodostuu hitaasti ja muuttuu hitaasti.

Eikä se voi olla mikään päälle liimattu asia, koska juuri autenttisuus on tärkeää.

Ensimmäinen merkittävä ja tietoinen suomalainen yritys kokonaisen asuinalueen teemoitteluun on Espoonkartanon alueen kehittäminen, jota tekevät Esbogårb Ab ja YIT Rakennus Oy. Parhailaan on käynnissä konseptin kehittämisyvaihe sekä neuvottelut Espoon kaupungin kanssa kaavoituksen käynnistämisestä. Toteutuessaan alueella voisi asua 5000-8000 asukasta. Alueen pääteemat ovat yhteisöllisyys, esteettisyys ja turvallisuus. Kauneusarvoja pyritään toteuttamaan laatimalla erityinen "ympäristötaiteen kaava". Espoonkartanon kohdeheimona ovat yhteisölliset individualistit.

Kirjoittajakuvaus:

Hallintotieteiden tohtori, DI Juha Kostiainen väitteli elokuussa 2002 Tampereen yliopistossa kaupunkien kehittämisestä ja kilpailukyvyvystä. Hän työskentelee YIT Rakennus Oy:ssä kehitysjohtajana. Hänen johtamansa yksikkö vastaa mm. Espoonkartanon konseptin kehittämisestä.

Lähteet:

- Castells, Manuel 1996. *The Rise of the Network Society - The Information Age: Economy, Society and Culture*. Blackwell Publishers.
- Florida, R. 2002. *The Rise of the New Creative Class*. Basic Books.
- Ilmonen, M. & Hirvonen, J. & Knuuti, L. & Korhonen, H. & Lankinen, M 2000. *Rauhaa ja Karnevaaleja. Tieto- ja taitoammattilaisten asumistavoitteet Helsingin seudulla*. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja B 78. Espoo.
- Kostiainen, Juha 2002. *Urban Economic Development Policy in the Network Society*. Tekniikan Akateemisten Liitto. Helsinki.
- Lash, Scott 2002. *Critique of Information*. Sage Publications.
- Raunio, Mika 2001. *Osaajat valintojen kentällä. Helsingin, Tampereen, Turun, Jyväskylän, Porin ja Seinäjoen seutujen vetovoima virtaavassa maailmassa*. Tampereen yliopisto, Alueellisen kehittämisen tutkimusyksikkö, Sente -julkaisuja 9/2000. Tampere.



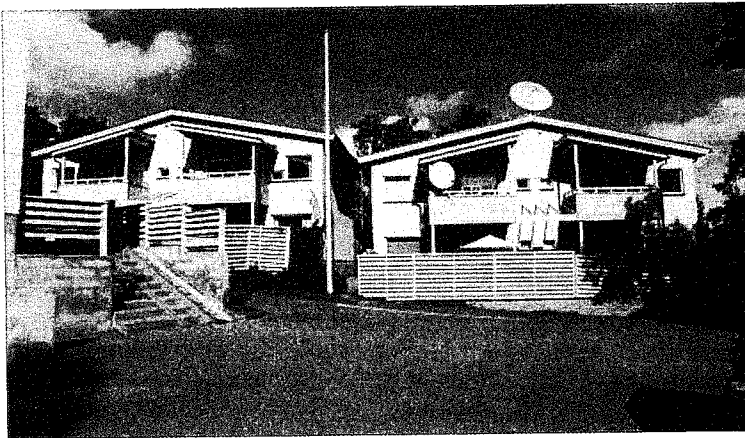
TA-YHTYMÄ OY

TA-Yhtymä Oy on yleishyödyllinen yhteisö, joka rakennuttaa ja vuokraa arava- ja korkotuettuja asuntoja koko maan laajuisesti.

TA-Yhtymä Oy -konserniin kuuluvat lisäksi TA-Asumisoikeus Oy, joka tuottaa asumisoikeusasuntoja, sekä

Taova Oy, jolla on tarjolla osaomistusasuntoja.

Tavoitteenamme ovat tyytyväiset asukkaat.



Lisätietoja tuotannostamme ja tarjolla olevista asunnoistamme saat nettisivuiltamme

www.ta-yhtyma.fi ja www.ta-asumisoikeus.fi
tai

soittamalla toimistoomme

Espoo:
Sinikalliontie 14B
02630 Espoo
p.09-5491 9338
f.09-5491 9320

Tampere:
Tuomiokirkonkatu 34A
33100 Tampere
p.03-2712 200
f.03-2712 211

Turku:
Linnankatu 45
20100 Turku
p.02-5120 200
f.02-5120 220

Oulu:
Isokatu 50
90100 Oulu
p.08-3218 100
f.08-3218 125

ASUNTOTOIMEN EVALUOINNIT

Teuvo Ijäs
Ylijohtaja
Valtion asuntorahasto

Tuomas Toivonen
Rahoitusylitarkastaja
Valtion asuntorahasto



Suomalaista asuntorahoitusjärjestelmää ja asuntoasioiden hallinnointia arvioitiin hiljattain kahden erillisen arviointiprosessin yhteydessä. Ensimmäisessä asetettiin kansainvälisten asiantuntijaryhmän arvioitavaksi koko suomalainen asumisen tukien ja asuntorahoituksen järjestelmä, jonka toimeenpanossa Valtion asuntorahastolla on keskeinen rooli. Toisen arvioinnin kohteena oli Asuntorahaston (ARA) toiminta ja sen tehokkuus ja tarkoituksenmukaisuus organisaationa. Arviointiprosessi oli kokonaisuudessaan varsin perusteellinen.

Pelkistään voidaan sanoa, että ensin arvioitiin työ ja sitten yksi sen tekijöistä: tekeekö julkishallinnon asuntosektori hyödyllisiä ja säilyttämisen arvoisia asioita ja kuinka hyvin Valtion asuntorahasto organisaationa tehtävistään selviytyy.

Kansainvälinen evaluointi

Suomen asuntopolitiikka ja sen toteuttamiskeinot yleisesti ottaen hyviä

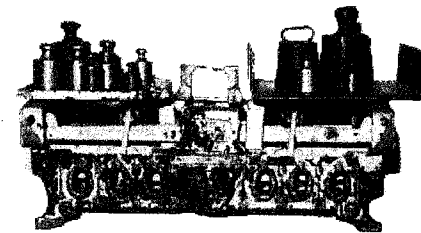
Ympäristöministeriö käynnisti tou-

kokoussa 2002 kansainvälisen arvioinnin, jonka tavoitteena oli selvittää, kuinka hyvin Suomen nykyiset asuntorahoitus- ja asumisen tukijärjestelmät toteuttavat asuntopolitiikalle asetettujen tavoitteita. Kansainvälisen arvioinnin teetämisen katsottiin olevan perusteltua, sillä kotimaisin voimin asuntoasioiden kriittiseen arvioimiseen ei välttämättä

saada riittävästi etäisyyttä. Asuntopolitiikkaa on sen kehittämisen kannalta hyvä tarkastella välillä myös totutuista poikkeavista näkövinkkeleistä. Evaluointiraportin julkaisemi-

sen jälkeen on perustettu jatko työryhmä, joka analysoi evaluoinnin tuloksia niiden hyödyntämiseksi asuntorahoitus- ja tukijärjestelmien kehitystyössä.

Yleisenä lopputuloksena arviointiryhmä totesi, että Suomen asuntorahoitus- ja asumisen tukijärjestelmät ovat monin tavoin esimerkillisiä. Asuntopolitiikka on useilla eri mittareilla mitattuna ollut huomattavan tuloksellista: asuntorahojen varustetaso on noussut, asumisesta on tullut entistä väljempää, asunnottomi-



en määrä on laskenut ja syvimmänkin laman aikana pidettiin valtion tuella asuntorakentamista yllä, useasta muusta Euroopan maasta poiketen. Asuntoalueet ovat lisäksi sosiaalisesti poikkeuksellisen eheitä. Useimpiin Euroopan maihin verrattuna Suomella on kohtuullisen hyvät voimavarat asumisongelmien hoitoon sekä selvä näkemys laadukkaasta asumisen ja ympäristön merkityksestä yhteiskunnalle.

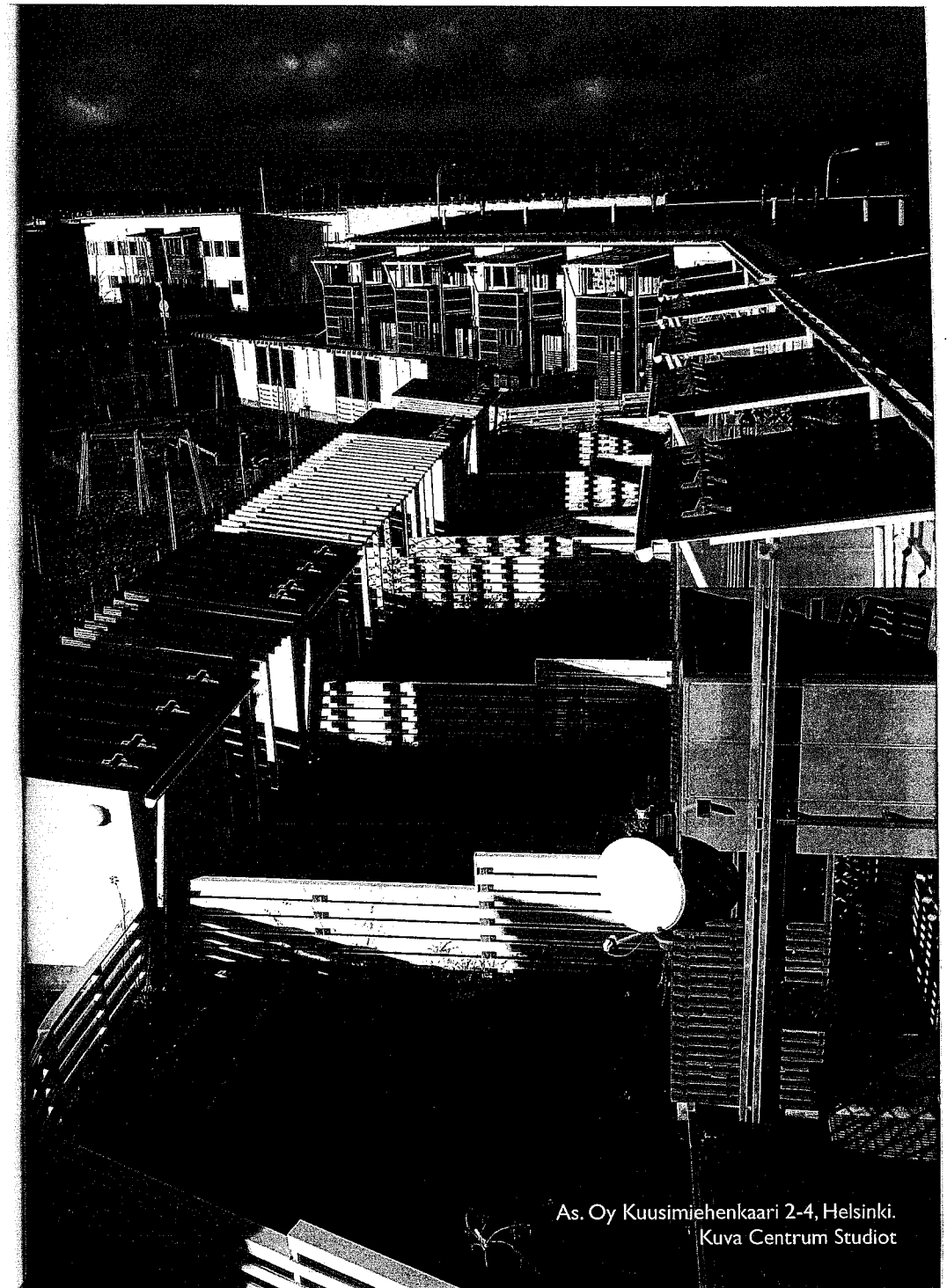
Toisaalta haasteitakin vielä riittää: jono sosiaalisiin vuokra-asuntoihin pitenevät, vapaarahoitteisten vuokramarkkinoiden kapasiteetti on liian pieni eikä asunottomien määrä ole enää viime vuosina vähentynyt. Osa asumisen tuista kohden-

tuu myös henkilöille, jotka eivät välttämättä ole tuen tarpeessa. Lisäksi suomalaisten asuminen eroaa huomattavasti heidän omista toiveistaan: esimerkiksi kerrostaloasukkaista lähes 60 prosenttia haluaisi asua mieluummin pien- tai rivitalossa kuin kerrostalossa.

Yleisesti ottaen Suomen asunto- ja politiikka toimii kuitenkin hyvin. Arviointiryhmä ei nähnyt siinä suurempia epäkohtia, vaikka yksittäisiä suosituksia esitettiin yli 30. Yhtenä johtajatuksena arvioinnissa näyttäisi olevan suuremman valinnanvapauden painottaminen asuinmuotojen suhteen. Omistusasumiseen siirtymistä tulisi kannustaa mm. kehittämällä lainavakuutusmarkkinoita ja jo



Evaluoijat kuvasivat Fennica-arvopaperistamisohjelmaa menestykseksi ja totesivat sen toimineen tehokkaasti sosiaalisen asuntotuotannon hyväksi. Fennica I:n esittelytilaisuus Lontoossa 1995. Kuvassa vasemmalla Veikko Kantola (VM), Teuvo Ijäs (ARA), Robert Barris (Goldman Sachs) ja Martti Lujanen (YM).
Kuva Sound Stills



As. Oy Kuusimiehenkaari 2-4, Helsinki.
Kuva Centrum Studiot

olemassa olevaa valtiontakausjärjestelmää. Myös omistusasuntomarkkinoiden hintavakauteen ja korkoriskien hallintaan tulisi kiinnittää nykyistä enemmän huomiota.

Valtion tukeman asuntorahoituksen oltava paitsi sosiaalista myös kilpailukykyistä

Budjettitalouden ulkopuolella oleva Valtion asuntorahasto ja sen varainhankinta ovat arvioitsijoiden mukaan myös tulevaisuudessa merkittävä väline Suomen asuntopolitiikan toteuttamisessa. Valtion sosiaalisen asuntorahoituksen keskeisenä epäkohtana ovat olleet epäedulliset aravalainaehtodot. Arvioitsijat esittivät, että aravalainoituksen ehtojen tulisi olla sellaiset, että Asuntorahaston varainhankinnan edullisesta korkotasosta saatava hyöty siirtyisi vähentämättömänä asukkaalle. Aravalainaehtojen tulisi myös olla kilpailukykyiset vapaarahoitteen asuntorahoituksen kanssa ja aravalainajärjestelmää tulisi nykyisestä yksinkertaistaa. Vaikka aravalainoitus on valtiontaloudelle kiistatta edullisin keino tukea asuntorakentamista, arvioitsijat pitivät nykyistä kahden vaihtoehdon järjestelmää perusteltuna. Korkotukijärjestelmä on siten syytä säilyttää aravan rinnalla. Myös aravalainojen arvopaperistamista tulee arvioitsijoiden mukaan jatkaa Asuntorahaston varainhankintakeinona. Fennica arvopaperistamisohjelmaa kuvattiin saavutustensa perusteella menestykseksi ja sen todettiin toimineen tehokkaasti sosiaalisen asuntotuotannon hyväksi.

Yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen asemaa parannettava

Arvioitsijat nostivat esille tarpeen tarkastella kriittisesti nykyisen yleishyödylli-

syyslainsäädännön toimivuutta. Osa niistä säännöistä, joiden puitteissa yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen on nykyään

toimittava, saattaa arvioinnin mukaan tulevaisuudessa kääntyä itseään vastaan. Vastaaminen asunnon tarvitsijoiden toiveisiin asumisensa tasosta saattaa jatkossa edellyttää suurempaa joustavuutta esimerkiksi asuntojen myymisessä omistus-asunnoiksi sekä tehokkaampia perusrannusohjelmia. Kiinteistönhoidon tehokkuuden ylläpitämiseksi tulisi kehittää niin sanottuja hyviä käytäntöjä. Yhteisöjen päätöksenteolle tulisi myös antaa lisää liikkumatilaa. Arvioitsijoiden mukaan on kuitenkin syytä huolehtia siitä, että suurempi vapaus ei johda varojen väärinkäyttöön. Vapauden lisäämisen pitäisikin perustua läheiseen yhteistyöhön kuntien ja asukasjärjestöjen kanssa sekä tehokkaaseen valvontaan. Yleishyödyllisten yhteisöjen tulisi pystyä myös nykyistä tehokkaammin varautumaan tulevien korjaustoimenpiteiden rahoitukseen. Tässä yhteydessä kiinnitettiin huomiota myös vuokrantasausjärjestelmän tarjoamiin mahdollisuuksiin.

Kuntien panostettava maapoliittisiin keinoihinsa

Pääkaupunkiseudun asunto-ongelmien ratkaisemisessa olennaisinta on rakennusmaan saatavuus ja nykyistä suurempi asuntotuotanto. Arvioinnin mukaan kuntien tulisi käyttää nykyistä tehokkaammin käytettävissä olevia maapoliittisia keinojaan. Myös seudullisessa yhteistyössä olisi kehittämisen varaa. Suomeenkin on rantautunut valitettava "not in my backyard" -ilmiö: kunnille on suuri houkutus kilpailla keskenään hyvistä veronmaksajista, kun taas asukkaita joista todennäköisesti aiheutuisi kustannuksia kunnan sosiaalitoimelle, ei oteta avosylin vastaan. Tämä on omiaan vaikeuttamaan

pieni- ja keskituloisille tarkoitettujen asuntojen tuotantoa. Yhtenä ratkaisuna ongelmaan arvioitsijat esittävät asumistukijärjestelmän kehittämistä. Myös valtion olisi arvioitava, millä keinoin se voisi vaikuttaa myönteisesti kuntien toimintaan.

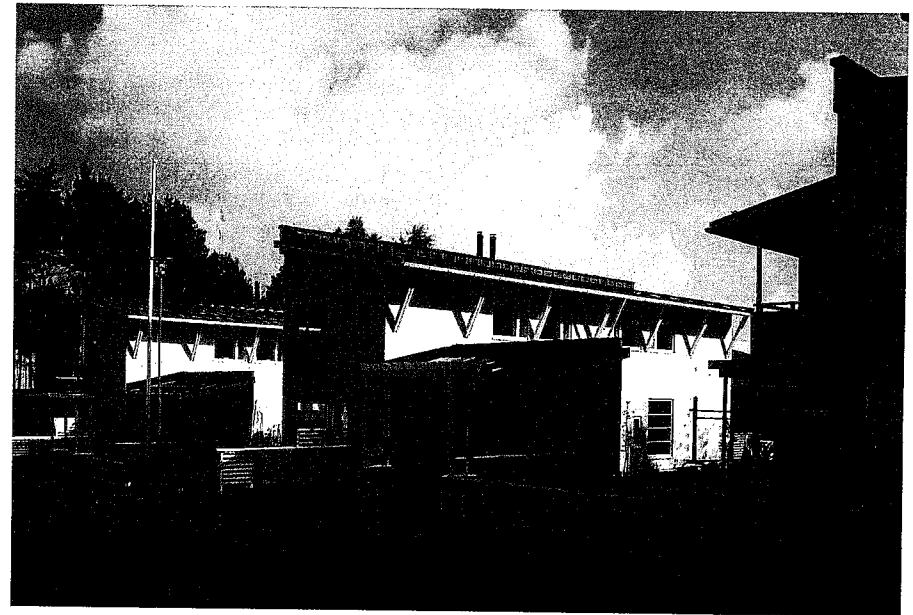
Virastoevaluointi

Valtion asuntorahaston (ARA) evaluointi jatkoi valtion virastoille suoritettujen evaluointien sarjaa ja oli osa laajempaa asuntopolitiikan ja -hallinnon tarkastelua. Virastoevaluoinnissa pyrittiin selvittämään Valtion asuntorahaston toimivuutta ja tehokkuutta sekä toiminnan tavoitteidenmukaisuutta, yhteiskunnallista vaikuttavuutta ja tarkoituksenmukaisuutta.

Evaluointi on organisaatiolle hyvä oppimisen ja kehittymismahdollisuuksien kartoittamisen paikka. Evaluointiin kuu-

luu olennaisena osana se, että myös organisaation sidosryhmät saavat esittää käsityksiään evaluoinnin kohteesta ja sen kehittämistarpeista. ARA:n sidosryhmät ovat varsin moninaisia toimijoita asumisen laajalta sektorilta. Siten ei ollut yllätys, että käsitykset toivottavista kehitysuunnista olivat varsin erilaisia eri ryhmissä. Vektoriooppia sovellettaessa oikea ratkaisu olisi kaiketi pysyä visusti paikallaan, vastakkaisuuntaisilla voimilla kun on tapana kumota toisensa. Näin ei tietenkään voida ajatella toimittavan, sillä nykyaikaiselle organisaatiolle liike ja jatkuva kehittyminen ovat elintärkeitä. Tuoreen evaluoinnin tulokset ja sidosryhmiltä saatu arvokas palaute tulee analysoida tarkasti ja hyödyntää saatu aineisto otettaessa suuntaa ARA:n tuotteiden ja toimintamallien kehitystyössä.

Virastoevaluoinnin tulokset olivat jär-



As.Oy Hannunhovi, Raisio. Kuva Pertti Vesanto

jestelmäevaluoinnin tapaan myönteisiä: ARA on arvioinnin mukaan ammattitaitoinen ja tehokas virasto. Yhteistyökumppaneilla on ARA:sta asiantuntijaviranomaisena voittoa puoleisesti myönteinen kuva. Virastoa pidettiin yhteistyökykyisenä ja sen palveluiden laatua hyvänä. Yhteistyötahot toivoivat silti nykyistä enemmän erilaisia palautteenantomahdollisuuksia, sinänsä jo hyvän tietotuotannon edelleen kehittämistä sekä uusien tuotteiden ideointia ja kehittämistä nykyistä vahvemmin yhteistyössä ARA:n kanssa. Viraston asiantuntemus ja kokemus on erittäin hyvä ja arvostettu. Toisaalta viraston kehittämistä on vaikeuttanut asuntopoliittisten toimijoiden työnjaon muuttuminen sekä alan lainsäädännön monimutkaistuminen. Kehittymisen varaa arvioitsijoiden mukaan löytyi eniten reagoinnissa toimintaympäristön muutoksiin. Tämä kuitenkin selittyy pitkälti ARA:n rajallisilla mahdollisuuksilla parantaa omien tuotteidensa kilpailukykyä.

Asumisen mallimaaksi

Suomen sosiaalinen asuntotuotanto ja sen tukemisen keinot ovat aika ajoin valinkauhassa esimerkiksi tehtäessä päätöksiä rahoitusinstrumenttien keskeisistä ehdoista. Evaluoinnit olivat tärkeä näytön paikka myös sen vuoksi, että aravalainoituksen ja myös koko Valtion asuntorahaston olemassaolo on eräillä tahoilla näkyvästi kyseenalaistettu. Uhkana on politiikan arvomaailman koventuminen ja sosiaalisen asuntotuotannon marginalisoituminen. Priorisointi päätöksenteossa ei välttämättä ole aina läpinäkyvää: kusan-

nustehottomuutta etsitään helposti suuren lasinkin kanssa. Asuminen ja sen laatu ovat kuitenkin peruskallioon hakattuja arvoja, joita ei pitäisi missään olosuhteissa väheksyä. Asumisesta yhteiskunnalle aiheutuvia kustannuksia on vastuutonta liioitella, etenkin jos toiseen vaakakuppiin ei aseteta punnittavaksi sitä aiheutuvia kiistattomia yhteiskunnallisia hyötyjä. Hyvä asuminen muodostaa pohjan koko väestön hyvinvoinnille ja puitteet hyvälle elämälle. Panostus asumiseen on yhteiskunnalle tuottava investointi kun taas lyhytnäköisillä kustannussäästöillä voidaan saada aikaan paljon vahinkoa.

Suomella on monilta osin edellytyksiä asumisen mallimaaksi. Kansainvälinen evaluointiryhmä osoitti objektiivisella auktoriteetillaan, ettei kyseinen asema ole Suomelle asuntopoliittinen utopia vaan realistinen tavoite, jonka saavuttamiseksi on jo olemassa hyvä perusta ja tarvittavia keinoja. Suomen asuntopoliittikka ja -rahoitusjärjestelmä sekä Valtion asuntorahasto saivat evaluoinneista kokonaisuutena ottaen hyvät todistukset. Syyskuussa järjestetään Espoossa Tapiolan puutarhakaupungin juhlakonferenssin yhteydessä erillinen asuntorahoituskonferenssi, jossa näitä todistuksia on ilo esitellä myös kansainvälisessä seurassa. Aravalainojen ehdot on nyt saatu paremmiksi. Niistä kerrotaan yksityiskohtaisemmin toisaalla tässä julkaisussa. Jospa nyt olisi aika kääriä hihat, sillä rakennustyön äänet alkanevat taas kuulua entistä useammin.

Suomen Asuntoliitto ry

Suomen Asuntoliitto ry on perustettu vuonna 1964. Yhdistyksen tarkoituksena on edistää asunnontarvitsijoiden ja asunnonkäyttäjien etujen mukaista asuntopoliittikkaa.

Asuntoliitto korostaa toiminnassaan mm. maapolitiikan tärkeyttä, pienimuotoisen rakentamisen edistämistä ja ihmisten mahdollisuutta hankkia oma asunto kohtuullisin kustannuksin. Asuntoliitto on painottanut viime vuosina erityisesti viihtyisän asuin ympäristön merkitystä.

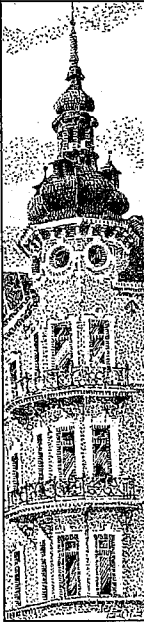
Asuntoliiton toimintamuodot:

- Keskustelutilaisuudet ja seminaarit
- Julkaisutoiminta mm. Asumistaso-vuosikirja
- Lausuntojen antaminen asuntopoliittisista aiheista
- Asuntoasiain kuluttajavalistustoiminta

Aatteellinen asuntopoliittinen yhdistys



Suomen Asuntoliitto ry • PL 100, 00521 HELSINKI
Puhelin 020 490 3330 • Fax 020 490 3335



Liity jäseneksi – vastuullisten kiinteistönhaltijoiden joukkoon

- ✓ Puhelinneuvonta. Soita meille, saat jäsenenä heti apua.
- ✓ Tutkittua tietoa kiinteistönpidosta, säästömahdollisuuksista, vuokratasoista ja alan tulevasta kehityksestä.
- ✓ Suomen Kiinteistölehti. Asiantuntevilla artikkeleilla varmuutta päätöksentekoon.
- ✓ Tiedotteet ja www-palvelut. Jäsenille oma verkkopalvelu www.kiinteistoyhdistys.net.
- ✓ Koulutus- ja tiedotustilaisuudet ympäri Suomen.

Tiedolla tuloksia – neuvontaa ja tietoa kiinteistöasiantuntijoille



**SUOMEN
KIINTEISTÖLIITTO RY**

Annankatu 24, 00100 Helsinki
Puh. (09) 166 761
Faksi (09) 1667 6400
www.kiitto.fi

- ✓ Kiinteistöalan asiantuntija ja johtava edunvalvoja.
- ✓ Noin 20.000 jäsenkiinteistöä, joissa asuu lähes kaksi miljoonaa ja työskentelee noin miljoona ihmistä.
- ✓ Jäsenenä asunto-osake- ja kiinteistöyhtiöt, vuokranantajat, suurten kiinteistö-omistajat ja rakennuttajat sekä kiinteistöjen ylläpidosta vastaavat yritykset.

ASUNTORAHOITUKSEEN LÖYTYY MONIPUOLISIA VAIHTOEHTOJA



Raisa Harju
Lainoitusylitarkastaja
Valtion asuntorahasto

Suomen asuntorahoitusjärjestelmä on sängen monipuolinen ja sisältää monen-tyyppisiä rahoitusvaihtoehtoja niin omistusasuntotuotantoon kuin vuokra-asuntotuotantoonkin.

Omistusasuntoja hankitaan pääosin normaalilla pankkirahoituksella. Asunton-ostoa tuetaan korkojen verovähennysoikeudella ja asuntolainaan voi myös saada valtion täytetakauksen. Nuorilla on mahdollisuus ostaa asunto valtion korkotukemalla ASP-lainalla. Omakotitalojen rakentamiseen myönnetään korkotukilainaa tarveharkinnan perusteella. Lisäksi korkotukilainaa myönnetään asunto-osa-kehtiöalojen rakentamiseen Helsingin seudulla. Pankkirahoituksen lisäksi rakennusliikkeillä ja rakennuttajilla on erilaisia osuomistukseen perustuvia rahoitusmallejaan. Huhtikuussa 2002 otettiin käyttöön korkotukilaina osuomistusasun- tojen rakentamiseen ja madallettiin näin kynnystä omistusasuntoon.

Vuokra-asuntotuotanto on perustunut Suomessa pääosin arava- ja korkotukilainoitukseen, jota toteuttavat yleis- hyödylliset yhteisöt ja kunnat. Vapaara- hoitteinen vuokra-asuntotuotanto toimii markkinavuokriin perustuen ja sitä syn- tyy pieniä määriä maksukykyiseen ky- syntään.

Painotukset vuokra- asuntotuotannossa vaihtelevat

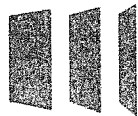
Sosiaalisessa asuntotuotannossa paino- tus arava- ja korkotukilainoituksen väli- lä on vaihdellut 1990-luvulla ja 2000-lu- vun alussa. 1990-luvun puolivälissä kor- kotukilainoilla rakennettiin enemmän asuntoja kuin aravalainoilla. Vuodesta 1997 lähtien aravalainoja on myönnetty korkotukilainoja enemmän. Viime aikoi- na aravalainoituksen kiinnostavuus on kuitenkin ollut vähenemään päin. Eten- kin tämä näkyy pääkaupunkiseudulla ja vuoden 2003 lainanhakutilanteessa. Pai- notukseen arava- ja korkotukituotannon välillä ovat vaikuttaneet osaltaan vuokra- talojen omistajien valinnat aravan ja kor- kotuen välillä.

Vuonna 2002 aravalainoituksella aloi- tettiin 4939 asuntoa ja korkotukilainoi- tuksella 3681. Korkotukilainoitetuista asunnoista 637 oli omakotitaloja, 529 asunto-osakeyhtiöaloissa sijaitsevia asuntoja ja 95 osuomistusasuntoja.

Uusien aravaehto- jen voimaantulo

Valtioneuvoston asetus arava-asetuksen muuttamisesta annettiin 14.2.2003 ja se tuli voimaan 1.3.2003. Näin ollen

Kunta-asunnot Oy- konserni tarjoaa kunnille uutta vuokra-asuntojen omistamisen tapaa, jossa kehittyvien alueiden kunnat omistavat asunnot yhteisen valtakunnallisen, yleishyödyllisin toimintaperiaattein toimivan yhtiön kautta



kunta-asunnot

luotettavuus turvallisuus vastuullisuus
www.kunta-asunnot.fi

Kysy lisää:

Puh. 09-7711, fax. 09- 771 2945, osoite: Kunta-asunnot Oy, Toinen linja 14, 00530 Helsinki
sähköpostiosoite: etunimi.sukunimi@kuntaliitto.fi

1.3.2003 ja sen jälkeen uustuotantoon myönnettyihin aravalainoihin sekä sen jälkeen tarkistettaviin vuosimaksuihin ja korkoihin sovelletaan muutettua asetusta. Uudistukset eivät kuitenkaan koske perusparannukseen myönnettyjä lainoja.

Vuosimaksujärjestelmä säilyy, vuosimaksu alenee

Uudistuksen jälkeenkin vuokra-aravalainat peritään nykyisen kaltaisina lyhennyksen ja koron sisältävinä vuosimaksuina. Vuosimaksulainajärjestelmä on ollut käytössä vuodesta 1990 ja sen keskeisenä ajatuksena on lainanhoitokulujen tasainen kehitys ja sen myötä vuokriin vaikuttavien pääomamenojen ennakoitavuus. Ensimmäisen vuoden vuosimaksu on uusissa vuokratalolainoissa 3,7 % en-

tisen 3,8 %:n sijaan ja asumisoikeustalolainoissa 3,9 % entisen 4 %:n sijaan.

Myös vuosimaksun tarkistus muuttuu. Vuosimaksua tarkistetaan niin uusien kuin vanhojenkin lainojen osalta vuosittain 0,7 % + inflaatiolla (ennen muutosta tarkistus oli 1,0 % + inflaatio). 1.3.2003 alkavalla lainanhoitovuodella lainojen perinnässä sovelletaan 1,7 %:n inflaatiota.

Korko uusissa vuokra-aravalainoissa

Uusien vuokra-aravalainojen viitekorkona käytetään valtion kymmenen vuoden obligaatiolainojen kolmen vuoden keskiarvokorkoa. Tämän korkokannan vahvistaa Valtiokonttori vuosittain heinäkuun lopussa päättyneeltä 36 kuukauden ajan-

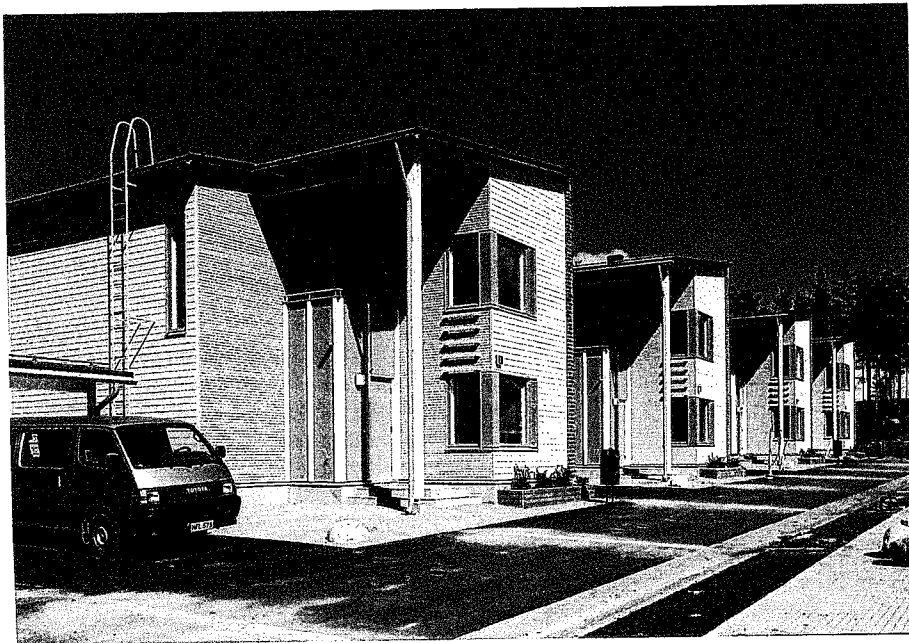
jaksolta ja sitä sovelletaan aina yhden vuosimaksukauden ajan. Lainansaajan maksettavaksi jää aina vähintään 3,4 prosentin omavastuukorko. Jos viitekorke ylittää omavastuukoron määrän, lisätään omavastuukorkoon vuosittain kasvava prosenttiosuus viitekorosta, kunnes korko on viitekoron suuruinen.

Omavastuukoron ja viitekoron erotukselle maksetaan siis eräänlaista korkotukea, joka vuokratalolainoilla jatkuu 23 vuoden ajan (ensimmäisen vuoden tuki on 95 %) ja asumisoikeustalolainoilla 21 vuoden ajan (ensimmäisen vuoden tuki on 90 %). Tuki vähenee vuosittain ja sitä mukaa korko nousee viitekoron suuruiseksi. Uusille lainoille on asetettu 6 %:n korkokatto, jota ylittävää koron osuutta ei peritä.

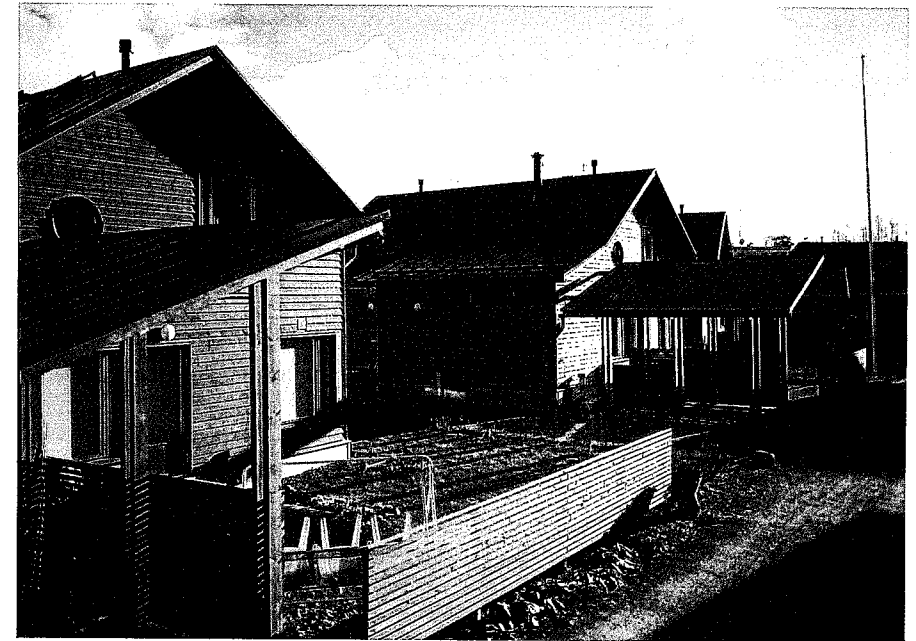
Vanhan aravalainakannan korko

Vanhoissa vuokra-aravalainoissa korkoprosentti määräytyy siten, että vuosimaksun nousun määrään lisätään säädetty prosenttiyksikkömäärä. Lisäys on vaihdellut vuosien saatossa ollen alimmillaan vuosina 1990-1991 1,5 %-yksikköä. Vuoden 2002 alun jälkeen myönnettyissä vuokratalolainoissa lisäys on 1,95 %-yksikköä. Uudistus vaikuttaa myös vanhan aravalainakannan korkoon, koska vuosimaksun tarkistus alenee. Lisäksi vanhan lainakannan korko lasketaan nyt kahta poikkeusvuotta lukuun ottamalla saman lisäysprosenttiyksikön mukaan eli laskeminen helpottuu.

Vanhassa lainakannassa vuonna 1992 ja sen jälkeen myönnettyjen lainojen korko on 1,95 + vuosimaksun tarkistus eli 1,7 %:n inflaatiolla korko on 4,35 % (1,95



As.Oy Tuusulan Kissanmäki. Kuva Pertti Vesanto



As.Oy Kirjokiventie 3, Helsinki. Kuva Centrum Studiot

+ 0,7 + 1,7 = 4,35). Vuosina 1990 ja 1991 myönnettyissä lainoissa korko on 1,5 + vuosimaksun tarkistus. Tämä perustuu siihen, että vuosina 1990 ja 1991 vuosimaksun tarkistukseen lisättiin 1,5 %-yksikköä. Vanhoihin rakentamisen ja hankinnan vuosimaksulainoihin on lisäksi säädetty 5,2 %:n korkokatto.

Ehtouudistuksen vaikutuksia

Ehtouudistus näyttää mahdollistavan sen, että alkavassa tuotannossa voidaan päästä vuonna 2003 10.000 alkavan asunnon toteutumiseen. Uudistuksen toivotaan sekä nopeuttavan hankkeiden käynnisty-

mistä vanhasta, jo olemassa olevasta varuskannasta että lisäävän aravalainoitettujen uusien hankkeiden määrää.

Merkittävin vaikutus on kuitenkin se, että uudet aravalainat alkavat lyhentyä heti. Tämä puolestaan helpottaa varautumista perusparantamiseen. Myös valtaosa vanhoista rakentamiseen ja harfintaan myönnettyistä vuosimaksulainoista alkaa lyhentyä uudistuksen myötä heti tai ainakin uudistus aikaistaa lyhennyksen alkamista. Vanhojen lainojen koron tarkistamisen uskotaan myös hillitsevän lainojen konvertointia eli aravalainojen ennenaikaista takaisinmaksamista ja korvaamista pankkilainoilla.



**Suomesta asumisen mallimaa,
jossa jokaisella kansalaisella
on mahdollisuus hyvään ja
turvalliseen asumiseen
kohtuullisin kustannuksin.**

Valtion asuntorahastosta aravalainat, korkotukilainat,
avustukset, takaukset ja asumisen tietopalvelut.

www.ara.fi

ARA – asumisen asiantuntija

VALTION ASUNTORAHASTO EDISTÄÄ PIENIMUOTOISTA RAKENTAMISTA



Kimmo Huovinen
Erikoissuunnittelija
Valtion asuntorahasto

Useat tutkimukset osoittavat suurimman osan suomalaisista arvostavan pientaloasumista enemmän kuin kerrostaloasumista. Tästä huolimatta suurin osa kasvukeskuksiin rakennettavasta uustuotannosta on kerrostalotuotantoa. Asiasta on parin viime vuoden aikana keskusteltu paljon ja Valtion asuntorahasto asuntotuotantoa rahoittavana viranomaisena on aktiivisesti tuonut asiaa esiin. Asuntotuotannon talotyyppirakenteen korjaaminen vastaamaan kysyntää myös kasvukeskuksissa on lähivuosien tärkeimpiä asuntoliittisiä haasteita.

Kyseessä on kasvukeskusten ongelma

Viime vuonna aloitetuista noin 28 500 asunnosta kerrostaloasuntoja oli 13 000 eli 46 % koko tuotannosta. Erillisiä pientaloja tuotannosta oli noin 11 500 ja rivitaloasuntoja 4 000. Koko maan 13 000 aloitetusta kerrostaloasunnosta oli vajaat 6 000 asuntoa oli Helsingin seudulla ja muissa kasvukeskuksissa 5 000. Kerrostalotuotannon osuus kasvukeskuksissa oli yli 60 % aloitetuista asunnoista. Muualla maassa aloitettiin vain yhteensä 2 000 kerrostaloasuntoa ja kerrostalojen osuus oli alle 20 %. Liian kerrostalovaltai-

sen tuotannon ongelma koskee ennen kaikkea Helsingin seutua ja muita kasvukeskuksia. Muualla maassa rakennetaan pääosin pientaloja. Ongelmaa kärjistää se, että Helsingin seudun asuntokanta on jo nyt hyvin kerrostalovaltainen ja asuntokannasta noin 70 % on kerrostaloissa.

Pienimuotoisuus ARA-tuotannossa

Pientalorakentaminen on Suomessa perustunut kotitalouksien itse itselleen rakentamiseen tai rakennuttamiin omakotitaloihin. Tuottajamuotoiselle pientalotuotannolle ei ole perinteitä, mutta ei myöskään lainsäädännöllisiä esteitä. Tuottajamuotoinen asuntotuotanto on ollut pääosin sekä omistus- että vuokra-asuntojen kerrostalotuotantoa.

Vuokra-asuntojen hakijoista yli puolet on yhden hengen kotitalouksia. On selvää, että jatkossakin ARA-vuokra-asuntotuotannosta huomattava osa on kerrostalotuotantoa. Perinteinen kerrostalotuotanto tulisi kohdentaa kuitenkin vain kaupunkien täydennysrakentamiseen ja uusille alueille tulisi rakentaa pienkerrostaloja, joissa voisi olla pienasuntoja, joista on kovin kysyntää.

Perheille tarkoitettu vuokra-asunto-
tuotanto voisi olla nykyistä suurem-
sa määrin varsinaista pientalotuotantoa.
Tällaisen tuotannon aikaansaaminen vaa-
tii uudenlaista asennoitumista ja panos-
tamista omistajilta. Onnistuneita esimerk-
kejä omakotitaloista muodostuvista
vuokrataloyhtiöistä löytyy kyllä jo nyt
muun muassa Oulusta, Kuopiosta, Tornio-
sta ja Rovaniemeltä. Rakennuskustan-
nuksetkaan eivät ole nousseet näissä
hankkeissa kerros- ja rivitalotuotantoa
korkeammiksi vaan eräissä tapauksissa
jopa alittaneet selvästi kerrostalotuotan-
non kustannustason.

On selvää, että pientaloihin rakennet-

tävissä vuokrataloissa korostuu yksilöllis-
yys ja kotitalouksilla täytyy olla mahdol-
lisuus vaikuttaa valintoihin. Taloihin tul-
laan asumaan pitkäksi aikaa ja halutaan
myös sitoutua asumiseen kyseisissä ta-
loissa.

Valtion asuntorahasto on kuntien, ra-
kennuttajien ja muiden sidosryhmien ta-
paamisten yhteydessä sekä ulkoisessa
viestinnässä jatkuvasti tuonut esille kau-
punkimaisen, tiiviin ja matalan pientalo-
sekä pienimuotoisen kerrostalorakenta-
misen tarpeellisuutta. Valtion asuntora-
hasto on myös mukana ympäristöminis-
teriön Tiivis ja matala -projektissa.

ASUKKAIDEN KUULEMINEN ASUNTO- ALUEIDEN SUUNNITTELUSSA



Anja Mäkeläinen
Toimitusjohtaja
Asuntosäätiö

Kohta neljä vuotta sitten voimaan tul-
leen uuden rakennus- ja maankäyttölain
lähtökohtana on avoin, vuorovaikuttei-
nen suunnittelukulttuuri. Osalliset kyt-
ketään jo heti kaavoituksen alkuvaihees-
sa ns. viran puolesta mukaan suunnitte-
luun osallistumis- ja arviointisuunnitel-
malla. Kaavaprosessin avainasia on eri-
laisten toimijoiden vuorovaikutus, avoin
keskustelu, yhteisen kielen ja tiedollisen
pohjan hakeminen sekä suunnitelmien
havainnollisuuden lisääminen. Aikaisem-
minhan asukkailla oli lähes ainoana osal-
listumismahdollisuutena kirjeenvaiht-
oon perustuva valitustie. Se olikin var-
masti kaikkien osapuolten näkökulmas-
ta loppuunkulutettu tapa saada äänensä
kuuluville. Mikään ei olisi suinkaan aiem-
minkaan estänyt ottamasta asukkaita va-
paaehtoisesti mukaan suunnittelupros-
essiin tai kuulemasta heitä. Näin ei yleis-
esti kuitenkaan tehty, se ei ollut toimin-
takulttuuria, mutta nyt on tai ainakin pi-
täisi olla.

Kunnat ovat omaksuneet hyvin eri-
laisia käytäntöjä osallisuuden ja vuoro-
vaikutuksen käytännön toimista. Joille-
kin kunnille lain kirjaimen täyttäminen
riittää, jossakin kunnissa on omaksuttu
paljon pidemmälle viety, asukkaiden
osallistumista aktivoiva toimintatapa.

Omat käytännön kokemukseni vii-
meisten 5 - 7 vuoden ajalta uusien asun-
toalueiden kehittämisestä puhuvat eh-
dottomasti sen puolesta, että niin kunti-
en kuin yksityisten maanomistajien ja ra-
kennuttajienkin kannattaa lähteä avoi-
meen, aitoon yhteistyöhön alueiden ke-
hittämisessä asukkaiden kanssa. Kunkin
alueen kaavoitus, suunnittelu ja toteutus
ovat luonnollisesti erilaisia. Olosuhteet,
toimijoiden intressit ja näkemykset vaih-
televat. Myös asukkaiden ja päättäjien ta-
voitetasot voivat olla hyvinkin erilaisia.
Yksi tapa toimia ei välttämättä sovi sel-
laisenaan kaikkialle ja tarpeetkin ovat
luonnollisesti erilaisia eri tapauksissa.
Myös resurssit - lähinnä ajankäyttö ja
henkilöresurssit - kulloisestakin tilan-
teesta ja toimijasta riippuen joko rajaavat
tai antavat mahdollisuuksia suppeam-
paan tai laaja-alaisempaan asukkaiden
kuulemiseen, puhumattakaan aidosta
asukasyhteistyöstä.

Asuntosäätiössä omaksuttiin 1990-
luvun puolivälissä asukasyhteistyö kes-
keiseksi tavaksi toimia uusien alueiden
kehittämisessä ja maankäytön suunnitte-
lussa. Kokemuksemme ovat näistä yksin-
omaan myönteisiä. Tosin olemme panos-
taneet asukkaiden kuulemiseen ajankäy-
tön ja aktiivisen yhteydenpidon muodos-



VAV-Asumisoikeus Oy Maarukankuja 9. Kuva Reijo Pitkämäki

sa. Avoimuus ja vilpittömyys ovat olleet ehdottomia edellytyksiä molempipuolisen luottamuksen syntymiselle.

Case Matinkylän keskus

Matinkylän ja Olarin yhdistävä uusi kaupunkikeskus Espoossa oli odottanut toteutusvuoroaan lähes 30 vuotta. 90-luvun puolivälin jälkeen alueen (30 ha) kaavoitus tuli ajankohtaiseksi. Edessä oli haaste, millä "eväillä" 2000-luvun merkittävä kaupunkikeskus suunnitellaan niin, että se täyttää asukkaiden, liike-elämän ja käyttäjien toiveet tulevienkin vuosikymmenten aikana. Asuntosäätiö lähti aktiivisena toimijana maanomistajalta saamansa toimeksiannon pohjalta viemään keskusta-projektia eteenpäin n. 30 yhteistyötahon kanssa. Lähdimme samalla ha-

kemaan kaavoittajien, asukkaiden ja toteuttajien yhteistä "tahtoa" valitsemalla avoimuuden ja asukasysteistyön lähtökohdaksi ja tavallaan "työkaluksi".

Kaavoitusvastuu oli luonnollisesti kaupungilla ja siitä vastasivat ammattinsa osaavat suunnittelijat. Jo aivan alusta alkaen seudun eri asukasryhdykset järjestöt, liike-elämä, koulut sekä kaupungin eri hallintokuntien edustus että kaavoittajat ja maanomistajat kokoontuivat säännöllisesti yhteisen pöydän ääreen keskustelemaan tavoitteista ja päämääristä. Sittenkin kuvaan tulivat luonnollisesti eri ratkaisuvaihtoehdot, palvelurakenneline. Kaavoittajien edellytettiin informoivan koolla olevaa kuulijakuntaa näkemyksistään ja linjauksistaan yhteisissä kokouksissamme. Asukkaat saivat silloin suoraan kommentoida suunnitelmia, an-

taa evästyksiä ja ennen kaikkea väitellä keskenään minkälainen ratkaisu kulloinkin olisi paras. Yhteisen pöydän ääressä istuessaan asukkaat saattoivat huomata, että naapuri ei hyväksykään juuri minun hyvänä pitämäni ideaa tielinjauksesta tai korttelin käyttötarkoituksesta. Silloin päästiin keskustelun alkuun ja asia tuli puiduksi joka kantilta. Harvoinhan niin hyvää ratkaisua löytyy, että se tyydyttää kaikkia. Edellytykset päätyä sellaiseen ratkaisuun, joka tyydyttää suurempaa joukkoa kuin virastossaan ehkä yksin kaavaa piirtävää arkkitehtia, ovat suuremmat, kun istutaan eri näkökulmia edustavalla porukalla saman pöydän ääressä ja pohditaan avoimesti esiin tulleita ratkaisuvaihtoehtoja synergiahyödyistä puhumattakaan.

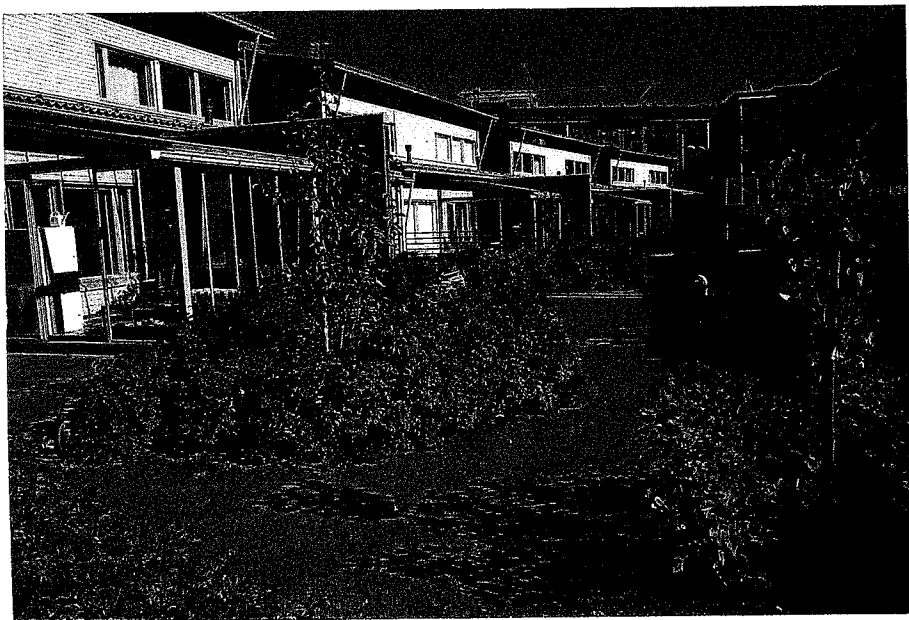
Asukasysteistyö parhaimmillaan onkin yhdessä ideointia ja esiinheitettyjen ideoiden parhaimmiston hyödyntämistä käytännön ratkaisuksi. Asukasysteistyöllä voidaan mielestäni saada lisäarvoa suunnitteluratkaisuihin ja eliminoida suorastaan sellaisia ratkaisuja, jotka eivät palvele ketään. Paikalliset ihmiset, jotka tuntevat olosuhteet parhaiten, voivat jo ennalta aavistaa erilaisten ratkaisujen sopivuuden ao. paikkaan. On syytä muistaa, että asukkaat ja käyttäjät joutuvat viimekädessä kuitenkin elämään tehtyjen suunnitteluratkaisujen kanssa vuosikymmeniä. Heidän näkemyksellään - todellisina asiakkaina - on merkitystä.

Matinkylän uuden keskustan asukasysteistyö ja sen aikana syntyneet lukuisat yhteiset ideat, joita työstiin lukuisissa workshoppeissa kritiikkivaiheen jälkeen käytännön hankkeiksi, poiki tavallaan uuden kaupunkikeskusmallin. Syntyi yhteinen tahto yhdistää julkisen sektorin palvelut sekä kolmannen sektorin tarvitsemat palvelut ja toimintamahdollisuudet kaupallisten palveluiden kanssa yhdeksi kokonaisuudeksi. Haluttiin ke-

hittää palvelukokonaisuus, jossa on huomioitu nimenomaan käyttäjän ja asiakkaan tarpeet uudella tavalla. Ison Omeran ja sen ympärille rakentuvan 3.000 uuden asukkaan kaupunkikeskusratkaisun syntyä edelsi kymmenien aktiivisten ihmisen ja lukuisten kokousten sarja useamman vuoden aikana. Prosessin aikana mukana olivat sitoutuivat yhteisiin tavoitteisiin. He olivat aktiivisesti mukana kehittämässä omaa aluettaan ja ideoimassa heille tarkoitettuja uusia palveluita; rakentamassa käytännön pohjaa omalle asuinalueelleen. Se että uuden kaupunkikeskuksen asemakaava meni varsin nopeasti läpi päättävissä elimissä, eikä kukaan valittanut kaavasta oli luonnollisesti poikkeuksellista Espoossa. Asukasysteistyöllä ja asukkaiden aktiivisella osallistumisella kaavoitukseen ja palvelujen ideointiin oli luultavasti jonkin verran merkitystä.

Asukkaissa voimavara

Em. kokemusperäisestä projektista inostuneena olemme jatkaneet samantapaista asukkaiden tietoista aktivointia ja mukaanottamista omien alueidensa kehittämiseen suuremmissa ja pienemmissä projekteissa. Kaikissa tapauksissa tähänastiset kokemuksemme ovat myönteisiä. Asukkaissa on uskomaton voimavara ja kiinnostus tulla mukaan. He eivät säästä aikaansa eivätkä vaivojaan. He antavat auliisti oman panoksensa ja tietotaitonsa yhteiseen käyttöön, jos niitä ollaan valmiita ottamaan vastaan. Sekä nuoret että vanhat ovat kiinnostuneita tulemaan mukaan tämäntyyppiseen toimintaan. Tarvitaan vain joku tai jotkut toimijat, jotka kokoavat eri tahot yhteen pohtimaan ja ideoimaan rauhassa yhteisiä päämääriä. Varsin usein osallistuminen ja vuorovaikutus, ellei sitä tietoisesti aktivoida, rajoittuu osallistumis- ja ar-



Leppäviidan ekologinen kortteli, Espoo. Kuva Mauritz Hellström

viointisuunnitelman edellyttämään paikallisiin suuriakin joukkoja koskeviin tilaisuuksiin. Näissä joukkokokouksissa on kyllä paljon puhetta ja puheenvuoroja, mutta rakentava keskustelu saattaa jäädä täysin käymättä. Vaikka asukkaat sitten ottaisivatkin myöhemmin erikseen yhteyttä kaavoittajaan heitä kiinnostavassa asiassa, jää kahdenkeskisessä keskustelussa useamman tahon näkökulma ja perustelut kuulematta. Toisen asukkaan hyvä idea saattaakin seuraavan yhteyttä ottavan henkilön mielestä olla täysin käsittelemättömän. Kaavoittaja-parka on pulassa ja hyvässä lykyssä seurauksena on suunnitteluratkaisu, joka ei tyydytä ainakaan ketään alueen asukasta.

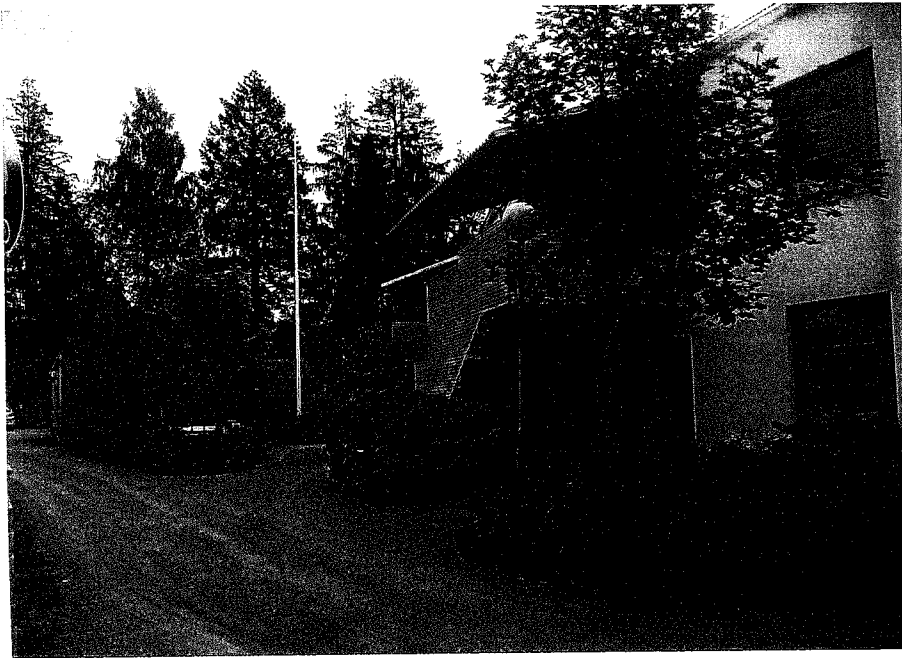
Rakentavan asukas-yhteistyön tuloksena kaikki toimijat yleensä aktivoituvat

ja innostuvat oman ympäristönsä kehittämisestä, yhteistoiminta hioutuu itsestään. Saadaan aikaan selkeä yhteinen ohjelma esim. alueen palveluiden tuottamiselle, kulkuyhteyksille jne. Kaavoitusvaihe menee varmasti nopeammin ja vähemmällä valituksilla läpi. Aktiivinen asukas-yhteistyö-prosessi on myös merkittävä oppimisprosessi kaikkien toimijoiden, myös asukkaiden kannalta. Asukkaissa on voimavaraa. Meillä rakennuttajilla, kaupungeilla tai muilla suunnittelua ja alueiden kehittämistä hoitavilla tahoilla ei ole varaa jättää käyttämättä tätä voimavaraa ja menettää asukas-yhteistyön kautta tulevaa lisäarvoa.

Projekteista pysyvään vuorovaikutukseen

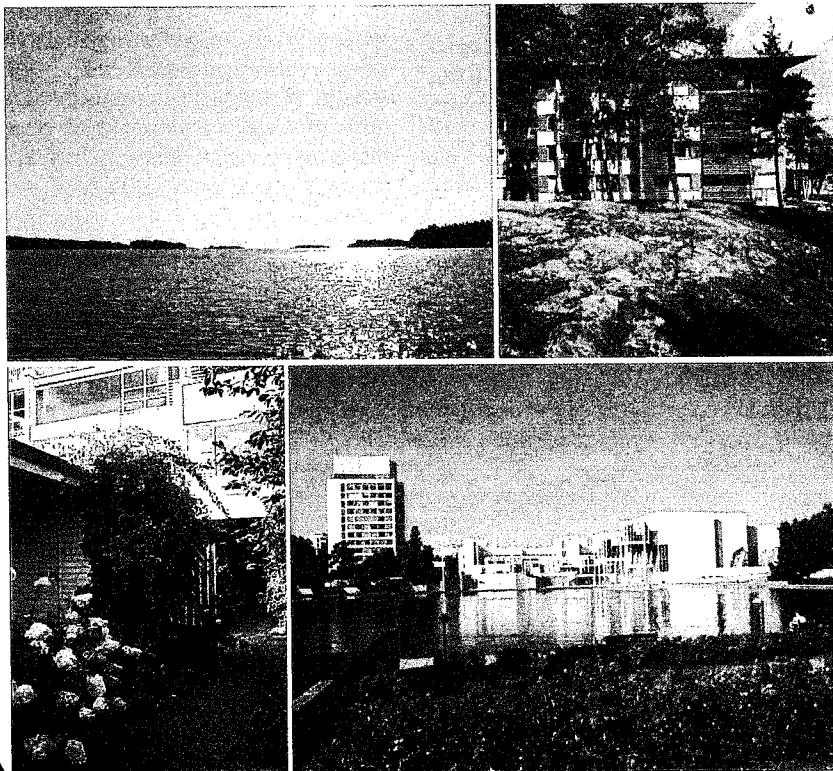
Asukas-yhteistyön ei koskaan pitäisi päättyä tai rajoittua pelkästään kaavoitusvaiheeseen. Tärkeää olisi, että kullakin alueella olisi myös niiden rakentamisvaiheen jälkeen jonkinlainen pysyvä "keskustelufoorumi". Silloin asukkaat, kaupungin hallintoelimet, liike-elämä ja paikalliset ja poliittiset päättäjät voisivat luontevasti vaihtaa ajatuksiaan ja näke-

myksiään esim. alueen jatkokehittämisestä, toimintojen ja palveluiden organisoinnista jne. Osallistumismahdollisuudesta on aika siirtyä todelliseen vuorovaikutukseen esimerkiksi aktivoidun asukas-yhteistyön muodossa, eikä tyytyä pelkkään asukkaiden kuulemiseen. Kuntien tulisi mielestäni lisätä resurssejaan nimenomaan laaja-alaiseen asukas-yhteistyöhön. Resursseja varmasti puolestaan vapautuisi toisesta päästä, kun kaavoitusprosessit nopeutuisivat ja todennäköisesti valitusten ja niihin laadittavien vastineiden määrät pienentyisivät ajanoloon.



Porvoon Kuninkaanniitty. Kuva Mauritz Hellström

Laadukkaita asuntoja laadukkaille alueille



ASUNTOSÄÄTIÖ
YHTEISKUNTA RAKENTAEN

Kalevalantie 6, Tapiola, 02130 Espoo
puh. 09-809 3210

VOIKO VUOKRA-ASUNTOTUOTANTOA TOTEUTTAA PIENIMUOTOISENA?



Tuula Entelä
Sijoitusjohtaja
Sato-Yhtymä Oyj

Tilastojen valossa vuokra-asuminen on kaupunkiasumista. Kaikista vuokra-asunnoista 75 % sijaitsee kaupunkimaisissa kunnissa ja 70 % kerrostaloissa. Mutta mitä kätkeytyy tilastojen taakse ja ennen kaikkea, mitä vuokralla-asujat ja sellaisiksi aikovat asumiseltaan odottavat?

Tutkimusten mukaan suurin osa suomalaisista pitää parhaana asumisvaihtoehtona pientaloasumista toisaalta lähellä luontoa ja toisaalta lähellä palveluita. Eivätkä toiveet juurikaan poikkea toisistaan eri asumismuodoissa asuvilla. Kaikki arvostavat asuinympäristössään "ihmisen mittakaavaa".

Pienimuotoinen kaupunkirakenne, turvallinen sosiaalinen ilmapiiri, vihreä ympäristö ja palveluiden saavutettavuus on kokonaisuus, josta ihmisen mittakaava muodostuu.

Asuntokuntien asumistavoitteisiin vaikuttavat arvostusten lisäksi myös elämäntilanne ja käytettävissä olevat resurssit. Elämänvaiheella ja iällä on erittäin merkittävä yhteys siihen, onko tavoite-asuinympäristö keskustamainen vai pienimuotoinen. Eläkeläiset ja nuoret haluavat eniten keskustamaisille alueille. Asumisuran alku ja loppu painottuvatkin valinnoissa kerrostaloasumiseen. Samat asumisuran vaiheet painottuvat myös sil-

loin kun asumismuodoksi valitaan vuokra-asuminen. Vuokra-asunnon hakijoista yli puolet onkin yhden hengen talouksia.

Pienimuotoinen ja keskustamainen asuminen sisältävät usein vastakkain ajattelun; harvaan rakennetut omakotitalot ja korkeat kerrostalomassat. Pienimuotoisuus on kuitenkin paljon muuta kuin omakotitalo suurella tontilla. Kaupunkimainen ja tiivis pientalorakentaminen sekä pienkerrostalorakentaminen ovat myös ihmisen mittakaavaan sopivaa pienimuotoisuutta. Asumistavoitteissa ei pienimuotoisuus tässä tarkoituksessa ole tullut esiin. Ehkei sellaista, mitä ei ole ollut tarjolla, ole osattu toivoa.

Hallitusohjelmassa on asetettu tavoitteeksi, että maankäytön suunnittelussa pyritään kasvukeskuksissa lisäämään ihmisläheistä tiivistä pientaloasumista ja kerrostaloasumisessa suositaan rakennuskooltaan pienimuotoisia kaupunkimaisia aluekokonaisuuksia. Tämä tavoite johtuu toisaalta asuntokuntien asumistavoiteista ja toisaalta tiiviin kaupunkirakenteen yhteiskunnalle suomista eduista. Tiivis ja matala rakentaminen ratkaisee ongelman, joka syntyy kun on rakennettava tehokkaasti maata säästään, mutta samalla tarjottava asukkaille mahdollisuus pientaloasumiseen.

Hyvä asuinalue on monipuolinen. Siellä on erilaisia rakennus- ja huoneistotyyppisiä, erikokoisia asuntoja ja erilaisia asumismuotoja. Asunnot on rahoitettu monipuolisesti ja myös asukkaiden valikoituminen asuntoihin on monipuolinen. Nämä hyvän asumisen elementit ovat myös tiiviin ja matalan asuinalueen elementtejä.

Koska vuokra-asumisen kysyntä kohdistuu ennen kaikkea pieniasuntoihin, asettaa vuokra-asumisen toteuttaminen tiiviin ja matalan rakentamisen yhteydessä erityisiä haasteita. Pienten kaksioiden ja yksiöiden toteuttaminen tiiviinä rivitalona autopaikkavaatimuksineen ei ole mahdollista. Pienkerrostaloratkaisuna tai

rivitalonomaiseen rakennusmassaan päätyihin sijoitettuna pienet vuokra-asunnotkin ovat toteutettavissa. Perheasuntojen toteutuksen osalta ei asumismuodolla ole merkitystä, vaatimukset eivät juurikaan poikkea toisistaan oli sitten kyseessä vuokra-asunto, asumisoikeusasunto, osaomistusasunto tai omistusasunto.

On usein todettu, että asuntotuotannon talotyyppirakenteen muuttaminen ei liity varsinaisesti asuntotuotannon rahoitus- ja tukijärjestelmiin. Toisaalta vuokra-asuntokysynnän rakenteesta ja vuokra-asuntokuntien kokorakenteesta johtuen ei tätä asiaa voida kokonaan ohittaa. Asuntotuotannon rahoitus perustuu pääsääntöisesti ajatteluun, jossa pie-

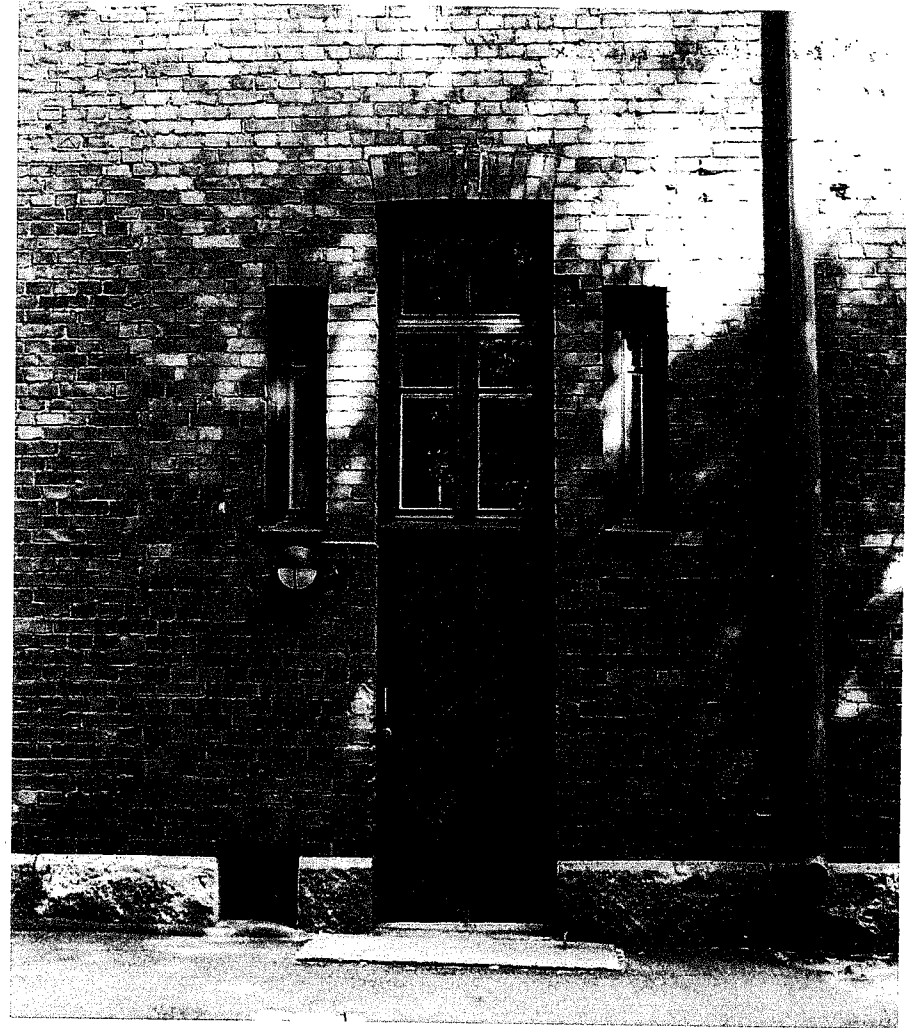
nimpänä yksikkönä on rakennus. Rakennusten toteutus taas ei monista syistä, mm. autopaikkannormeista johtuen, mahdollista vain pieniasuntoja käsittävää ratkaisua.

Vuokra-asuntomarkkinoilla on pulaa pienistä asunnoista kun taas kolmioita ja

suurempia asuntoja on kohtuullisesti tarjolla jopa pääkaupunkiseudulla. Mikäli halutaan edesauttaa vuokra-asuntojen toteuttamista, on ajattelua yksikkökoosta muutettava pienempään suuntaan myös rahoituksen ollessa kyseessä. Eräänä ratkaisuna tähän on joustavuus asumismuo-



Laivalahdenkaari 8, Helsinki. Kuva Julia Weckman



Veturitie 3, Helsinki. Kuva Julia Weckman

doissa rakennus- ja asuntotasolla. Sekatoratkaisussa esimerkiksi omistusasuminen ja osaomistusasuminen kohdistuisivat suurimpiin huoneistotyyppeihin ja pinta-aloihin ja vuokra-asuminen pienimpiin. Kysyntätilanteen muuttuessa ideaalitalanne olisi se, jossa asunnot voisivat muuntua asumismuodosta toiseen.

Väestön ikärakenne on nopeasti vanhenemassa ja se haastaa myös tiiviin ja matalan rakentamisen. Kerrostaloasumista koskevan tutkimuksen mukaan nyt 70-79 vuotiaista yli 80 % asuisi mieluiten kerrostalossa. Toisaalta turvallisuuden ja yhteisöllisyyden merkitys ovat vanhusväestöllä korostuneita kun taas korkean kerrostalon ominaispiirre on samaisen tutkimuksen mukaan asukkaiden anonymiteetti ja halu olla yksin. Ehkä kerrostaloasumisen edut ja yhteisöllisyys

ja turvallisuus onnistutaan yhdistämään tiiviin ja matalan kaupunkirakenteen pi-enkerrostalossa.

Asuntokuntien asumistavoitteet muuttuvat jatkuvasti. Muutoksia aiheuttavat elämänvaiheet ja toiveissa, arvoituksissa ja resursseissa tapahtuvat vaihtelut. Tämä vaatii kaikilta alalla toimijoilta entistä asukaslähtoisempää otetta toimintaan. Mittakaavamuutokset ovat haasteellisia kaikille asuntotuotannon suunnitteluun ja toteutukseen osallistuville. Hyvin suunniteltuna ja toteutettuna pienimuotoinen kaupunkirakentaminen yhdistää pientalorakentamisen ja kerrostalorakentamisen edut.

Vuokra-asuntotuotantoa ei vain voi vaan myös pitää rakentaa pienimuotoisena.



**HYVÄÄ ASUMISTA.
KOTONA. MEILLÄ. SATO.**



WWW.SATO.FI

ASRA

Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry
Annankatu 24 00100 Helsinki
www.asra.to

ASRA valvoo ja edistää jäsenkuntansa etua asumisen tasoon, viihtyisyyteen, taloudellisuuteen ja oikeudenmukaisuuteen liittyvissä kysymyksissä. ASRA pitää yhteyttä viranomaisiin ja tekee ehdotuksia ja aloitteita tarkoituksenaan vaikuttaa asunto-, vero- ja muuhun lainsäädäntöön. ASRA edistää yhteiskunnan valvomaa ja muuta kohtuuhintaista asuntotuotantoa ja korjaus-toimintaa. ASRA seuraa yleisen talouspolitiikan, kiinteistö-, asunto- ja rakennusalan sekä erityisesti valtion asuntolainajärjestelmän kehitystä ja tiedottaa niistä jäsenilleen ASRA neuvoo, kouluttaa ja tekee tutkimustoimintaa yhdistyksen toimialaan kuuluvista asioista. ASRA valvoo jäsentensä oikeudellisia sekä yleisiä ja taloudellisia etuja. ASRAn jäseniä ovat yleishyödylliset ja kunnalliset asunto-omistajat, joiden omistuksessa on noin 65% kaikista valtion tukemista vuokra- ja asumisoikeusasunnoista.



YH-ASUMISOIKEUS OY
ASUMISEN TURVAA LÄPI ELÄMÄN

**Asumisoikeusasunnoissa
on valinnanvaraa.**

Tilaa meiltä tietopaketti

Yhteystiedot:

YH-SUOMI

Retkeilijänkatu 11, 00980 Helsinki, p. 020 177 4500

www.yhasunnot.fi

ASUKASVIESTINTÄ LUO POHJAN ASUNTOALAN TIEDOTTAMISELLE



Taina Hakamäki
Viestintäjohtaja
YH-Yhtymä Oy

“Oletteko viihtyneet uudessa asunnossanne?” on tuttu lause kaikille juuri uuteen asuntoon muuttaneille. Asumiseen liittyvät asiat ovatkin yksi yleisimmistä keskustelun aiheista, kun ystävät ja tuttavat vaihtavat kuulumisiaan. Niinpä kaikille meille asuntojen ja asumisen parissa työskenteleville on tärkeää tietää millaisena ihmiset kokevat tarjoamamme asuntotuotteet ja palvelut ja miten yllä esitettyyn kysymykseen vastataan. Kerrotaanko ihanasta uudesta kodista ja hyvästä palvelusta vai kerrotaanko jotakin muuta. Nämä kokemukset ja kertomukset luovat sen pohjan, jolle niin yksittäisen yrityksen kuin koko toimialankin on rakennettava tiedotus- ja viestintästrategiansa.

Yhteishallintolaki antaa asukasviestinnän lähtötaso

Valtion tukemaa vuokra- ja asumisoikeusasuntokantaa omistavalle yhtiölle hyvän lähtötason asukasviestinnälle antaa laki yhteishallinnosta vuokrataloissa sekä laki asumisoikeusasunnoista. Molemmat lait kertovat ne asiat, joista asukkaalla on oikeus saada tietoa ja talon omistajalla velvollisuus kertoa. Tämä on kuitenkin vain yksi osa asukasviestinnän kokonaisuutta. Nykyinen tietotekniikka tuo aivan uusia

välineitä ja mahdollisuuksia asukasviestinnän kehittämiseksi perinteisten asukaslehtien ja -tilaisuuksien rinnalle.

Asukasviestintä auttaa tuotteiden ja palvelujen kehittämisessä

Asukasviestintä on parhaimmillaan vuorovaikutteista toimintaa, joka auttaa talon omistajaa kehittämään tuotteitaan ja palvelujaan asiakkaiden tarpeita vastaaviksi ja toisaalta lisää asukkaiden tietoisuutta asumiseen ja asumiskustannuksiin vaikuttavista tekijöistä. Asukkaat ovat usein varsin pitkäaikaisia asiakkaita, jolloin heiltä saa myös hyvää palautetta siitä, miten palvelujen kehittämisessä on onnistuttu. Asukasviestinnän kehittämisen taustalla on näkemys, jossa asukkaat koetaan asiakkaita, asukaskokoukset asiakastilaisuuksiksi ja asukkaiden yhteydenotot osaksi toimintaa kehittävää palautejärjestelmää.

Asukasviestintä lisää asuntoalan tuntemusta

Kaiken tiedottamisen tarkoituksena on lisätä tietoutta jostakin halutusta asiasta. Asuntojen omistajan kannalta se, että asukkaat tietävät asuntojen rahoitukseen,

hallintamuotoihin sekä asukkaiden oikeuksiin ja velvollisuuksiin liittyvistä kysymyksistä mahdollisimman paljon, on myönteinen asia. Tietoa voidaan tuottaa itse, mutta asuntosektorin kannalta olisi tärkeää lisätä myös toimittajien kiinnostusta asuntopolitiikkaa ja asuntoasioita kohtaan. Näkemyksiä ja kokemuksia asunnoista ja asumisesta on jokaisella, mutta perustiedolle tuntuu olevan edelleen tarvetta. Tuleehan asuntomarkkinoille jatkuvasti myös uusia asiakkaita.

Asukasviestintä auttaa selkeyttämään sanomaa

Viestinnän onnistumisen edellytys on, että välitetty sanoma on selkeää ja ymmärrettävää. Kaikilla aloilla kehittyi oma ammattislanginsa ja joskus se johtaa jopa siihen, että ulkopuolisen on vaikea saada selkoa alan asioista. Asuntoalalla

asukasviestintä antaa mahdollisuuden kehittää tiedotuksen selkeyttä. Kun asukastilaisuudessa saa suoraa palautetta asukaslehdessä tai tilaisuudessa pidetyistä puheenvuoroista, niin oppii varsin nopeasti kehittämään ja selkeyttämään omaa sanomaansa. Sitä samaa selkeyttä voi sitten noudattaa myös ulkoisessa tiedottamisessa.

Asukasviestintä antaa vinkkejä ulkoiseen tiedottamiseen

Asukkailta saatu palaute ja asukasviestintään kohdistetut toiveet antavat asuntosektorin tiedotuksen parissa työskenteleville jatkuvasti vinkkejä siitä, mikä ihmisiä asunnoissa ja asumisessa kiinnostaa ja mistä asioista kaivataan lisää tietoa. Yritykset, joilla on mahdollisuus käydä keskustelua asiakkaidensa kanssa esim. lainmuutoksiin liittyvistä kysymyksistä,

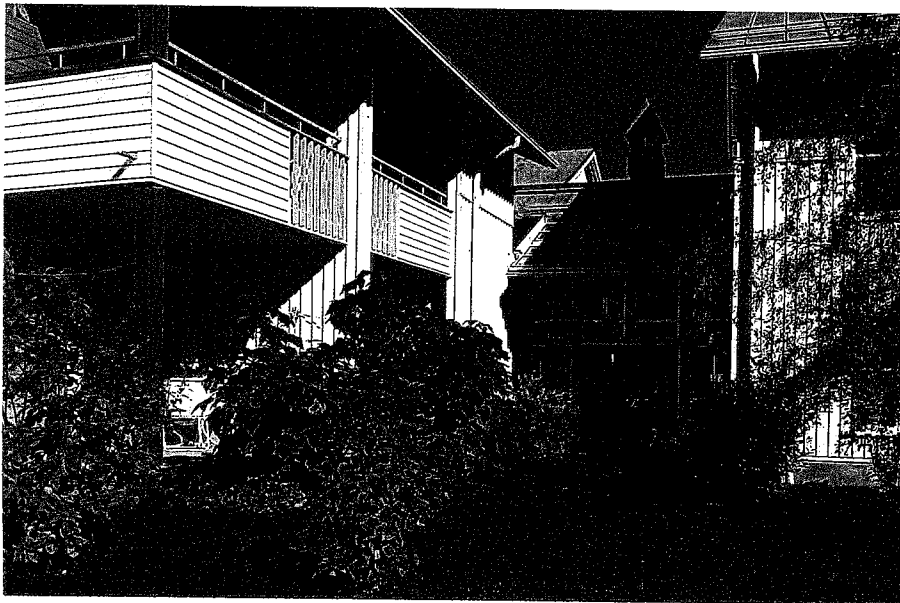
saavat jatkuvasti vinkkejä ulkoiseen tiedottamiseen. Lisäksi sen, mitä asuntoalan yritys tai toimija kertoo ulkoisessa tiedotuksessa itsestään, toiminnastaan tai markkinatilanteesta täytyy vastata myös niitä kokemuksia, joita asukkailla ja asiakkailta tilanteesta on. Ulkoisen tiedottaminen täytyy olla linjassa sisäisen viestinnän kanssa.

Asukasviestinnästä huolehdittava myös ulkoista tiedotusta tehtäessä

Erityisen tärkeää asukasviestinnästä on huolehtia silloin, kun julkisella keskustelulla ja julkisuuden kautta yritetään vaikuttaa asuntopolitiikkaan ja päätöksentekoon. On tärkeä muistaa, että erityisen tarkkaan uutisjuttuja seuraavat ne ihmiset, joiden asuntoja, asumismuotoa tai rahoitusta julkinen keskustelu koskee. Jokainenhan uutisia lukiessaan vaistomai-

sesti miettii, että miten tämä uutinen koskettaa minua. "Olenko valinnut oikean viitekoron asuntolainalleni?" "Miten tämä vaikuttaa minun asuntovuokraan?" "Vaikuttaako lainmuutos minun asumiseeni?". Tällaisissa tilanteissa asukasviestinnällä voidaan tarjota asukkaille taustatietoja ja lisäinformaatiota julkisessa keskustelussa olevista asioista.

Asuntosektorilla päivittäiset päätökset liittyvät usein teknisiin ja taloudellisiin asioihin. Viestintään ja erityisesti asukasviestintään liittyvät kysymykset mielletään ns. pehmoaiheisiin ja asioihin, joihin panostetaan sitten, kun muilta kireiltä ehditään. Kuitenkin asukasviestinnällä voidaan saada arvokasta tietoa päätöksentekoon ja edistää koko alan imagoa, edellyttäen, että osamme vain oikealla tavalla kehittää viestintäyhteistyötä asukkaiden, alan toimijoiden, päätöksentekijöiden ja median kesken.



Kivipuron palveluasunnot, Seinäjoki. Kuva Pertti Vesanto



Hämeenkyrön Vanhustentalo. Kuva Pertti Vesanto

Kotikeskuksesta kainaloon

VVO tarjoaa hyvää ja turvallista asumista kaikkiin elämänvaiheisiin. Käänny puoleemme, kun haluat näköisesi kodin – vuokra-, asumisoikeus-, osaomistus- tai omistusasunnon.



VVO

www.vvo.fi

ASUNTOVISIO 2010

Ben Grass
Konsernijohtaja
Rakennusneuvos

Kiinteistö- ja rakennusalan osuus Suomen kansallisvarallisuudesta on 2/3. Suomen asunto- ja toimitilakannan arvo on liki 300 mrd Å. Hieman yli puolet siitä on asutokantaa.

Kiinteistö- ja rakennusosalalla toimii n. puoli miljoonaa henkilöä. Kiinteistöjen ylläpito ja huolto työllistää vuosittain n. 200 000 henkilöä, talojen rakentaminen mukaan lukien korjausrakentaminen n. 170 000 henkilöä sekä maa- ja vesirakentaminen n. 65 000 henkilöä. Kiinteistö- ja rakennusalan energiakulutus on n. 40 % maan koko energiakulutuksesta ja suurin osa energiankulutuksesta käytetään lämmitykseen.

Nämä olivat lähtökohtia kun rakennus- ja kiinteistöala ryhtyivät pohtimaan visiotyötä, jonka teemaksi otettiin "Hyvän elämän puitteet". Visiotyöhön osallistui lähes 500 henkilöä eri rakennus- ja kiinteistöalan järjestöistä, mukana olivat myös valtioneuvoston kanslia ja ympäristöministeriö, Suomen Kuntaliitto ja TEKES. Visioryhmän puheenjohtajana toimi vuorineuvos Reino Hanhinen.

Lähtökohtana visiotyölle olivat rakennus- ja kiinteistöalan mittavat arvot ja toisaalta alan muutostarve ja klusteriajattelu, josta kuuluisa liikkeenjohdon guru Michel Porter lausuu: "Kilpailuedut kum-

puavat yhä enemmän paikallisista asioista". Hallitseville klustereille on ominaista tietyille alueille kerääntynyt kriittinen massa, joka luo kilpailumenessystä. Talouden globalisaatio on synnyttänyt eräällä tavalla käänteisen, paikallisuutta korostavan ilmiön."

Voidaan näin ollen sanoa, että eräänä suurena saavutuksena työssä oli vahva klusteriajattelu ja halu kehittää alaa ympäristömuutoksia vastaamaan.

Visioryhmä sai aikaan ensin raportti I:n, jonka jälkeen päätettiin siirtää visiota käytäntöön ja päädyttiin edelleen syventämään asuntovisiota, jonka teemana oli "asuntomarkkinat toimivat asukkaiden ehdoilla". Tämän työn rinnalla raportti I synnytti kansallisen rakennuspoliittisen ohjelmatyön, jonka puheenjohtajaksi tuli valtiosihtööri Rauno Saari ja joka työ saatiin päätökseen 28.2.2002.

Asuntovision työn johtoon valittiin allekirjoittanut ja kummeiksi puheenjohtajan rinnalle Rakennusteollisuus RT:n toimitusjohtaja Terho Salo ja Kiinteistöliiton toimitusjohtaja Ukko Laurila. Työhön osallistuivat sihtereinä VVO:sta kehitysjohtaja Jouko Heino RT:stä johtaja Ensio Hakkarainen ja Kiinteistöliitosta tutkimusjohtaja Mauri Marttila.

Asuntovisio työhön osallistui yli 20



henkilöä edustaen laajasti maan rakennus- ja kiinteistöalaa ja kaikki olivat erityisen perehtyneitä asuntoalaan.

Asumisen osaamisverkoston lähtökohdaksi otettiin se, että **Kotitaloudet tyydyttävät asumistarpeensa voimavaroihinsa nähden järkevin ratkaisuin.**

Lähtökohdaksi otettiin se, että asumisen ratkaisu

- 1) tukee elämää ja työntekoa
- 2) tukee perheyhteisöjen hyvinvointia ja
- 3) tukee eri ikäryhmien asumista.

Lisäksi edellytettiin, että asunto on laadukas ja kohtuuhintainen sekä hankkia että asua ja että sen sijainti on järkevä suhteessa työpaikkaan ja tarvittaviin palveluihin.

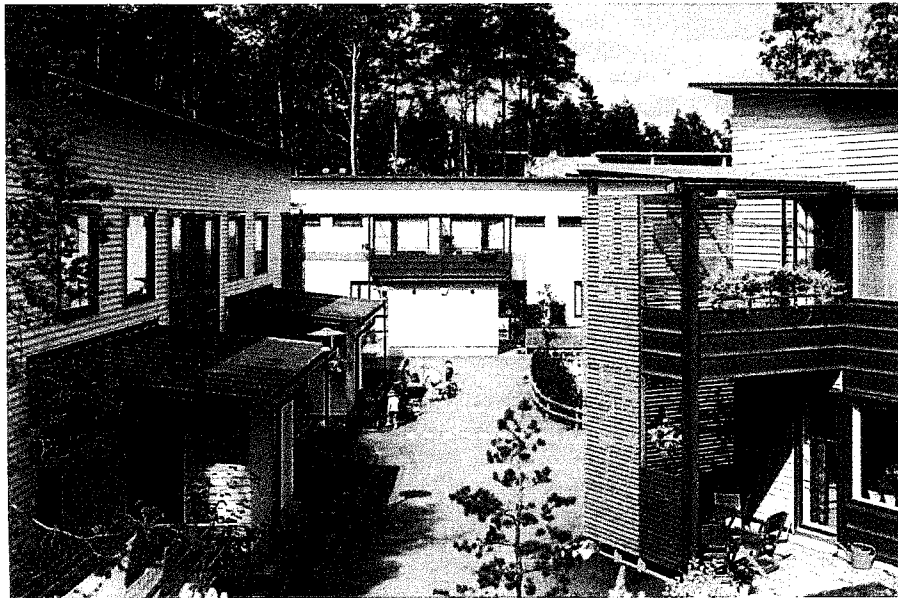
Lopuksi visiossa korostettiin että yksilöllä on oma vastuunsa asumisratkaisuissaan.

Asuntomarkkinanäkökulmia tarkasteltiin kolmesta lähtökohdasta:

- tuote,
- tuotanto ja
- liiketoimintaympäristö

Näitä kaikkia on käsitelty visiossa perusteellisesti ja lyhyesti kerrottuna tavoitevisiot näistä ovat seuraavat:

- Asunto on tuotteena monimuotoinen ja kohtuuhintainen sekä täyttää erilaisien ihmisten asumistarpeet erilaistuvissa kunnissa
- Asuntojen suunnittelu, rakentaminen ja korjaustoiminta vahvistavat asukkaan identiteettiä sekä tukevat erilaisen ruokakuntien työntekoa, asumista



Ruutikuja, Helsinki. Kuva Hannu Koivisto

ja harrastuksia.

- Asumiseen liittyvät palvelut ovat monipuolisia. Ihmisten vaatimustaso on kasvanut ja eriytynyt. Asumiseen liittyy monenlaisia palvelukonsepteja. Oheispalvelujen saatavuus ohjaa asunnon valintaa.
- Asuntotuotanto on saatettu kysyntää vastaavaksi ja muuntojoustavaksi
- Asumisedellytysten luominen on laajaa monen toimijan yhteistyötä, jossa jokaisella yksilöllä, yrityksellä sekä julkisella vallalla on oma roolinsa ja myös yhteiskunnalliseksi luokiteltava vastuunsa.
- Julkinen valta luo kannustavilla kaavoitus-, sosiaali- ja elinkeinopoliittisilla toiminnoilla edellytyksiä tasapainoiselle yhdyskuntakehitykselle liiketoimintaosaamista hyödyntävillä keinoilla.

- Asunto pysyy suomalaisten kotitalouksien merkittävimpänä sijoituskohteena. Toisaalta se on vakaa sijoituskohte vuokra-asuntoja niin yksityisillä kuin asuntosijoittamisen erikoistuneilla yhteisöillä. Ja
- Perinteisten asuntorahoitusmuotojen rinnalle on saatu mm. kiinteistörahastomutoista ja vanhuuseläkesidonnaisista asuntorahoitusta.

Asuntovisiotyö sisältyy visio 2010 raportti 2:een, joka löytyy internetistä seuraavasti: www.visio2010.org

Raportti 2:n valmisteluista kokonaisuudessaan valvoi erikseen johtoryhmä, jonka puheenjohtajana toimi pääjohtaja Aulis Kohvakka.



Arabianranta, Gunnel Nymanin katu, ARK-house arkkitehdit Oy, valmistuu joulukuussa 2004.

Kodikkaampaan asumiseen Laukaassa 11.7.-10.8.2003



*Asuntomessut
Laukaassa
11.7.-10.8.2003*

Katso lisää: www.asuntomessut.fi



**LOMA-ASUNTOMESSUT KURUSSA
13.6.-19.6. ja 23.6.-6.7.2003**

ASUNTOMESSUT 2003 – 2006



Esko Seppänen
Toimitusjohtaja
Suomen Asuntomessut

Osuuskunta ja yhteiskunta

Asuntomessuosuuskunta on Suomen johtava asunto- ja loma-asuntomessujen järjestäjä, joka yhdessä kuntien kanssa toimien tarjoaa uusia ratkaisuja ympärivuotisesti suuren yleisön nähtäväksi.

Yhteistoiminta kuntien kanssa muodostaa messujen yleishyödyllisen toiminnan perustan ja on sen suurin vahvuus. Kuntien panos on messuille välttämätön alkaen kaavoituksesta ja kunnallistekniikan rakentamisesta. Kunnat investoivat ja sitoutuvat monivuotiseen yhteistyöhön messuorganisaation kanssa.

Osuuskunnan toiminta-ajatuksena on lisätä suuren yleisön tietoutta asumisesta kattaen myös vapaa-ajan asumisen. Asuntomessuilla konkretisoidaan asumiin ja asuinympäristöön liittyviä uusia ratkaisuja.

Yleishyödyllisenä yhteisönä ja tulevaisuuden rakentamisesta vastuuta kuntien Asuntomessut panostaa asunto- ja asuinalueuunnittelun sekä rakentamisen laadun kehittämiseen.

Asuntomessut on koko toiminta-aikansa pyrkinyt olemaan ajassa ja aikaansa edellä. On pyritty rohkeasti ennakoimaan, ideoimaan, kokeilemaan, kehittämään. Asuntomessuista on kehittynyt elämysellinen ja viihdyttävä yleisöta-

pahtuma, vakiintunut ja tuttu asia, jonka antia ihmiset osaavat odottaa.

Loma-asuntomessut avaa vastaavia uusia polkuja vapaa-ajan asumisen kasvaan kysyntään.

Tulevaa kehitystä historiaan tukeutuen

Asuntomessut perustettiin 60-luvulla herättämään keskustelua asumisen sosiaalisista ongelmista, jotka olivat syntyneet maalta kaupunkiin -muuton voimistuksessa. Tavoitteena oli myös esitellä pientaloasumisen mahdollisuuksia ja kehitystä asuinalueiden kaavoituksessa väestön painopisteen siirtyessä kaupunkiin.

Realiteetit johtivat kuitenkin suureen kysyntään, tehotuotantoon ja asuntoratkaisut sen mukaisesti kerrostalolähiöiden syntyyn. Suomalaisten haaveena on kaiken aikaa kuitenkin säilynyt pientaloasumisen idylli.

Viime vuosina asuntotuotannon painopiste ja huomio ovat siirtyneet takaisin pientalopuolelle. Samoin selvitetään yhdyskuntarakenteen tiivistämistä pientalorakentamisen keinoin. Ympyrä on sulkeutunut.

Tiivistä ja matalaa

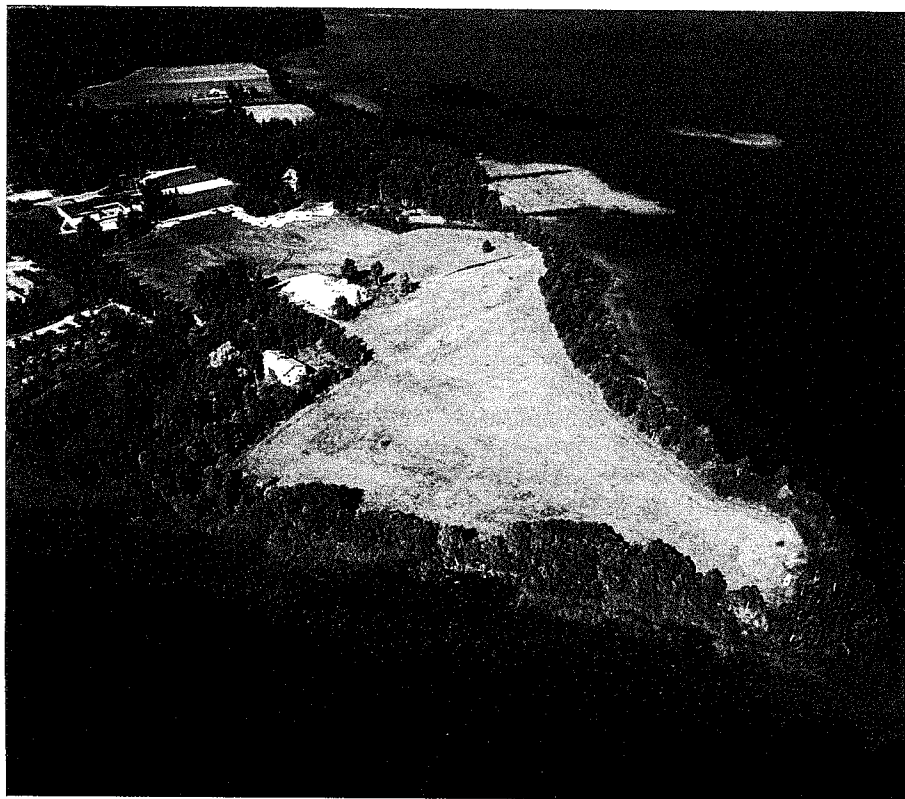
Kasvukeskuksissa on kyettävä huolehti-
maan pientalotuotannon lisäämisestä.
Tämä Asuntomessuille alusta lähtien tut-
tu vaatimus edellyttää uudenlaisia, tähän
päivään ja tulevaisuuteen sopivia ratkai-
suja maankäytössä, asuntojen suunnitte-
lussa ja tuotantotekniikoissa.

Uusien kerros- tai pientalolähiöiden
rakentaminen kaupunkien laita-alueille
heikentää jo ennestään liian pirstoutu-
nutta yhdyskuntarakennetta. Suomalai-

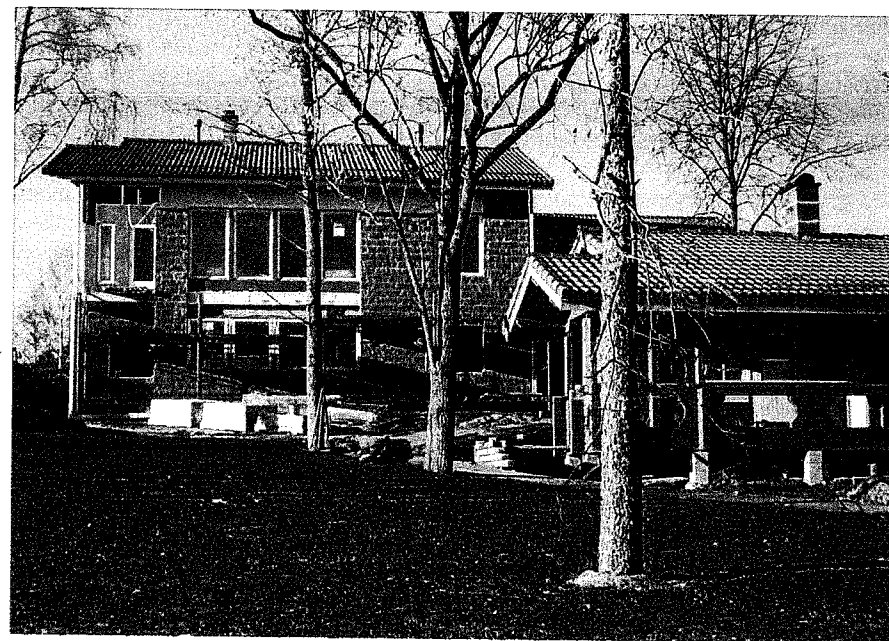
nen kaupunkirakenne on niin väljä, että
pientalomainen lisärakentaminen on
täysin mahdollista suurten kaupunkien
ydinkeskustoja lukuun ottamatta.

“Matala ja tiivis” rakentaminen tar-
koittaa käytännössä kaksi- tai kolmiker-
roksisten pientalojen ja pienkerrostalo-
jen rakentamista pienehköille tonteille
kaupunkiympäristöön.

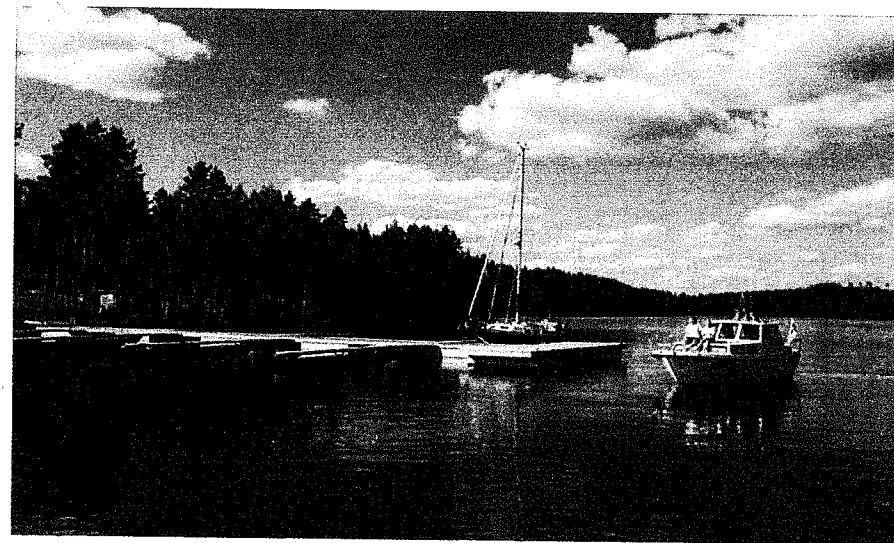
Hyvä kysymys on, missä sitten tarvita-
aan “tiima” -ajattelua. Suuressa osassa
maatamme voidaan puhua “väljästä ja
matalasta”, jota edustavat esimerkiksi



Ilmakuva Laukaan Pappilanniemestä. Kuva Lauri Jokela



Messukatu 17, Laukaa. Kuva Enna Heilala



Kurun loma-asuntomessuille pääsee myös veneellä Näsijärveltä.
Kuva Antero Tenhunen

messualueet Kajaanissa, Kotkassa, Laukaassa ja Heinolassa 2004. Kaikkiin mainittuihin alueisiin liittyy rakentaminen keskustan läheisyyteen, korkeatasoinen kunnallistekniikka ja ympäristörakentaminen.

Asuntomessuilla tiima-teemaan päästään tutustumaan tarkemmin Oulun (2005) ja Espoon (2006) messujen rakentamisessa.

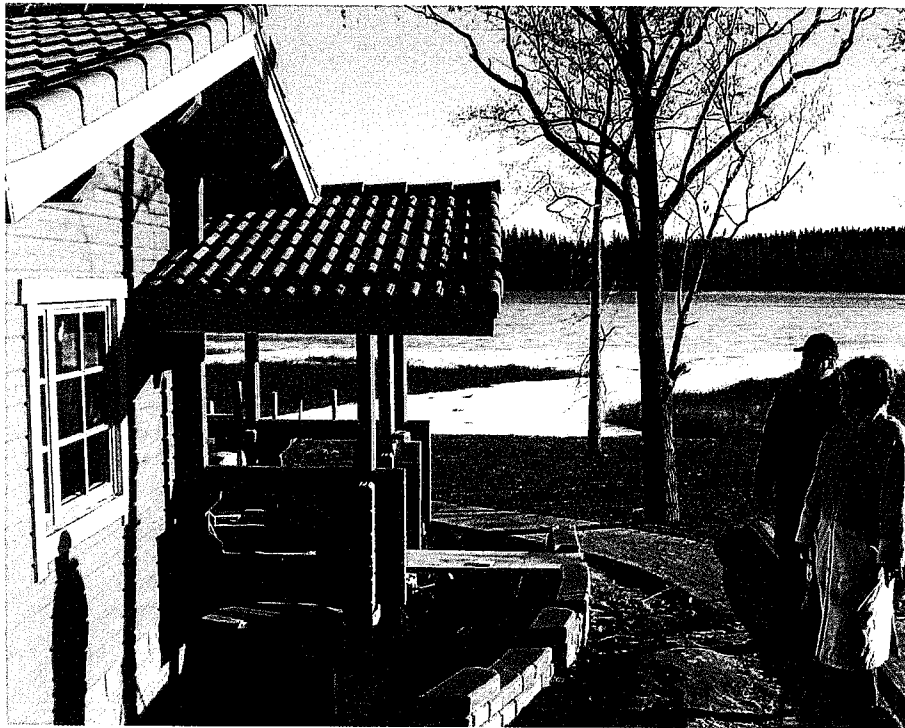
Asuntomarkkinat ja kysynnän laki

Asukkaiden tarpeet ja unelmat viime kädessä määrittelevät sen lähtökohdan, josta messujen näytteilleasettajat ponnistavat tavoitteisiinsa. Messujen järjestäjil-

le on suuri haaste sovittaa markkinoiden tarpeet ja asuntomessujen kehitysfunktio samaan tapahtumaan.

Ruotsissa on järjestetty hienoja asuntomessuja ja -näyttelyitä, joissa informaation ja suunnittelun esilletuomiseen on panostettu voimakkaasti kaupallisuuden kustannuksella. Siellä messut ovat olleet enemmän ammattiväen kiinnostuksen kohteena ja yhteiskunta on tukenut ja turvannut muuten tappiollista toimintaa. Yhteiskunnallinen tavoite on saavutettu, mutta toiminnan jatkuvuutta ei ole varmistettu.

Pitäisikö Suomessakin panostaa enemmän mallintamiseen ja kehittämiseen yhteiskunnan tuella, vai annetaanko



Messukatu 17, Laukaa. Kuva Enna Heilala

markkinoiden ohjata asumisen kehitystä?

On sanottu, että Suomessa asuntomessut kiinnostavat etupäässä hyvin toimeentulevia ydinperheitä. Niille messujen pientaloissa on tarjolla tavallista monipuolisempia ja arkkitehtuuriltaan yhä korkealaatuisempia vaihtoehtoja, malleja ja ideoita.

Mutta mitä tarjotaan muille asunnontarvitsijoille, sinkkujen, nuorten ja liikuntarajoitteisten asumisen malliksi. Lisäksi kehityshaasteita asumiseen ja asuntomessutoiminnalle ovat tuoneet vapaa-ajan lisääntyminen sekä nopeasti kehittyvä informaatiotekniikka.

Valtaosa messutaloista on turvallisia, tuttuja, testattuja ratkaisuja. Arkkitehtien ja tulevien asukkaiden mieltymyksissä painotukset ovat erilaiset. Valmistajilla on hyvä käsitys siitä, mikä menee kaupaksi.

Koerakennusten roolina on ollut kokeilla eikä aina tarjota valmista. Pikemmin on haluttu vähän ravistella käsityksiä. Uudentyyppinen talo ei ehkä tule tuotantoon, mutta sillä voidaan kysyä, onko päätetty, millainen talon todella tulee olla.

Toimivia asuinalueita ja kestäväää kehitystä

Asuntomessualueet toimivat yhden kauden ajan kaikelle kansalle tarkoitettuna messunäyttämönä, mutta ne ovat ennen kaikkea suunniteltu monipuolisiksi ja virikkeisiksi asuinalueiksi.

Hyvä esimerkki onnistuneesta kaavoituksesta on Laukaan asuntomessualue, jossa kesällä 2003 esitellään messuhistorian kaunein ympäristö teemalla "Suomalainen koti järvimaisemassa". Messualue sijoittuu kunnan keskustan välittömään

läheisyyteen puistomaiseen Pellosniemeen.

Kestävän kehityksen linjausten mukaisia ratkaisuja asuntomessuilla on ollut esillä paljon ennen kuin termi tuli yleiseen käyttöön. Esimerkiksi ensimmäinen "täysverinen" aurinkoenergiaa hyödyntävä ekotalo rakennettiin vuonna 1977 Vantaan Variston asuntomessualueelle. Villa 2000 -koetalo Tuusulassa edustaa pitkälle vietyä energia-ajattelua ja rakennusmateriaalien elinkaarisuunnittelua.

Ympäristötietoisien toiminnan esimerkki oli Tuusulan vuoden 2000 asuntomessualueen suunnittelu ja rakentaminen entiselle soranottoalueelle. Näin saatiin maisemaltaan vaurioitunut alue asumiskäyttöön ja alueen pohjavedet suojeltua.

Teemojen kautta uutta ajattelua

FM Maarit Wiik tutkittuaan messuteemoja toteaa niistä: "Teemat kuvastavat aikaansa asumisen ja elämisen trendejä, ne olivat (ovat) tärkeäksi koettuja asumisen laatua nostavia tekijöitä, joita haluttiin edistää messukävijöiden keskuudessa. Toistuvina teemoina 1990-luvun messuilla löytyvät uusi viestintäteknologia, ekologisuus, puurakentaminen, turvallisuus, terveellisyys, talvi ja lumityöt sekä vihheralueet, pihat ja puistot sekä asunnon muunneltavuus eri ikäisenä. Irrallisia teemoja ovat olleet mm. merellisyys, hyvä sauna, lapset, soranottoalueet ja pohjaveden suojelu, rakentamisen laatu, valaistus, suomalaistalot vientituotteena, teräsrakentaminen ym."

Viimevuosina alueet ja teemat ovat olleet seuraavia

2002	KOTKA	Merellisyys ja rantarakentaminen VerkkokaupunkiTurvallisuus EkologisuusPuurakentaminen Viherrakentaminen
2001	KAJAANI	Koti kaiken ikää Ekologinen kestävyys Talvi kaupungissa Pohjoinen piha ja puisto PuurakentaminenHyvä sauna
2000	TUUSULA	Puurakentaminen LapsetSorannottoalueen ympäristövaurioiden korjaaminen ja ympäristörakentaminen Pohjaveden suojele
1999	LAPPEENRANTA	
1998	ROVANIEMI	Rakentamisen laatu Lumitöiden vähentäminen Valaistus pimeän ajan kaunistuksena Työn osuus omakotitalon rakentamisessa Uusi viestintäteknologia kotikäytössä Ympäristöä rasittamaton suunnittelu Nykyajan energiansäästömallit Suomalaisalot vientituotteena Alvar Aallon juhlavuosi
1997	RAISIO	Turvallinen asuin ympäristö Luonnonmukainen asuin ympäristö Terveellinen asuminen
1996	YLÖJÄRVI	Puurakentaminen Teräsrakentaminen Muunneltava asunto KaksivesijärjestelmäSähköinen tietokylä Uudenlainen pihakatu Terveellinen asuminen Puusta moneksi
1995	JOENSUU	Esteettömyys

Joissakin asioissa messuteema on ollut ensin ja lainsäädäntö on tullut perässä. Esimerkiksi peruskorjaus nostettiin esille jo vuonna 1981 Puu-Vallilassa ja -83 Kuusankoskella. Peruskorjausta kehitettiin itse asiassa jo Kokkolan messuilla 1975, jolloin se ei vielä ollenkaan kuulunut yleiseen ajatteluun.

Joensuun messuilla 1995 teemana puolestaan oli esteettömyys, mikä tarjoi mahdollisimman hyvän alueen ja hyvien talojen rakentamista liikuntaesteisille. Tuloksena oli "maailman ensimmäinen esteetön kaupunginosa". Teema syntyi isäntäkaupungin tahdosta.

ASUMISEN PORTAALIA RAKENNETAAN

Kaisi Hantula
Informaattikko
Valtion asuntorahasto



Kansalaisten muuttunut toimintaympäristö

Laki sähköisestä asiointista tuli voimaan vuonna 2000. Laissa sähköinen asiointi nähdään rinnakkaisena vaihtoehtona perinteisille asiointimuodoille. Viranomaisen, jolla on riittävät tietotekniset ja muut valmiudet, on tarjottava mahdollisuus asian sähköiseen vireillepanoon, käsittelyyn ja tiedoksiantoon asiakkaan haluamalla tavalla.

Paitsi lainsäädäntö myös kansalaisten asiointitottumusten muuttuminen, organisaatioiden yhteyksien siirtyminen verkkoon ja taloudelliset seikat asettavat paineita verkkoasiointin kehittämiseksi. Esimerkiksi sisäasiainministeriön, valtiovarainministeriön ja eri viranomaisten yhteistyönä on kehitetty lomake.fi -palvelu. Lomake.fi:ssä olevan verkkolomakkeen voi täyttää ja tarvittaessa lähettää sähköisesti allekirjoitettuna.

1.10.2002 ympäristöministeriö asetti *asuminen.fi* -portaalin kolmannesta eli toteuttamisvaiheesta vastaavan projektiryhmän. Projektiryhmän toimikausi on 1.10.2002-31.3.2003.

Ajasta ja paikasta riippumaton asiointi

Tavoitteena on rakentaa portaali, jonka avulla henkilö voi hoitaa asumiseen liittyvän asiointin verkon kautta ajasta ja paikasta riippumatta. Asumisen portaaliiin linkitettävien sivujen tuottajat ovat sekä yksityisen että julkisen sektorin organisaatioita. Tällä hetkellä yhteistyötahoja on 23 kappaletta. Yhteistyöorganisaatioiden määrää *lisääntyy ajan mittaan*.

Asumisen volyymipalvelut sisältönä

Ensimmäisessä toteuttamisvaiheessa keskitytään niin sanottuihin asumisen *määrällisesti suuriin palveluihin*, joita ovat asunnon vuokraaminen, ostaminen, myyminen, osaomistus- tai asumisoikeusasunnon sekä myös ensiasunnon hankinta ja palveluasuminen. Muita aihealueita ovat tonttien ja kiinteistöjen hankinta, eri asumisvaihtoehtojen keskinäinen vertailu, lomakkeet, laskurit, tilastot, vastuukysymykset ja asumisen ajankohtaiset tiedotteet ja uutiset.

Asuntojen pohjapiirroksat ja valokuvat internetissä

Esimerkiksi vuokra-asumisen sisältä löytyy tällä hetkellä tietoa niin vapaarahoitteisista kuin valtion tuella tuotetuista sekä valmistuneista että rakenteilla olevista asuntokohteista. Linkit vievät kiinteistövälitystoimistojen ja rakennuttajien sivuille. Sivulla esitellään muun muassa valokuvien ja pohjapiirroksien tarjolla olevia huoneistoja. Vuokra-asuntohakemukset rakennuttajien kohteisiin löytyvät samoin internetistä. Lisäksi rakennuttajien omilla sivuilla on muun muassa asunnonvaihtopörssejä, joihin voi syöttää vaikkapa oman asunnon tiedot tai tiedot, minkälaista asuntoa itse hakee. Internetsivuilla on tietoa vuokrasta, vuokratakuusta, vuokralaisen oikeuksis-

ta ja velvollisuuksista sekä muutosta ja muuttopäivästä lainsäädännön näkökulmasta. Linkeistä löytyvät niin sähköinen muuttoilmoitus kuin muuttajan kymmenen kohdan vinkkilista.

Samoin kuin vuokra-asuntoja koskevat tiedot asuminen.fi:n linkkien välityksellä löytyvät myös myytävien omistusasuntojen tiedot. Kiinteistövälitystoimistot tarjoavat käyttöön niin sanottuja vahtipalveluita. Internetissä on tarjolla tietoa asuntokauppaa koskevasta lainsäädännöstä, asunnon ostajan vinkkilista ja monipuolista tietoa rahoituksesta. Laskurien avulla voi laskea muun muassa itselle edullisimman lainamuodon.

Myös muiden aihealueiden sisällöt on määritelty mahdollisimman kattavasti. Asumisoikeusasumisen ja osaomistus-

asumisen sisällöt vastaavat mahdollisuuksien mukaan esiteltyjen vuokra-asumisen ja omistusasumisen sisältöjä. Ajankohtaista asumisesta pitää sisällään linkit yhteistyöorganisaatioiden uutissivuille.

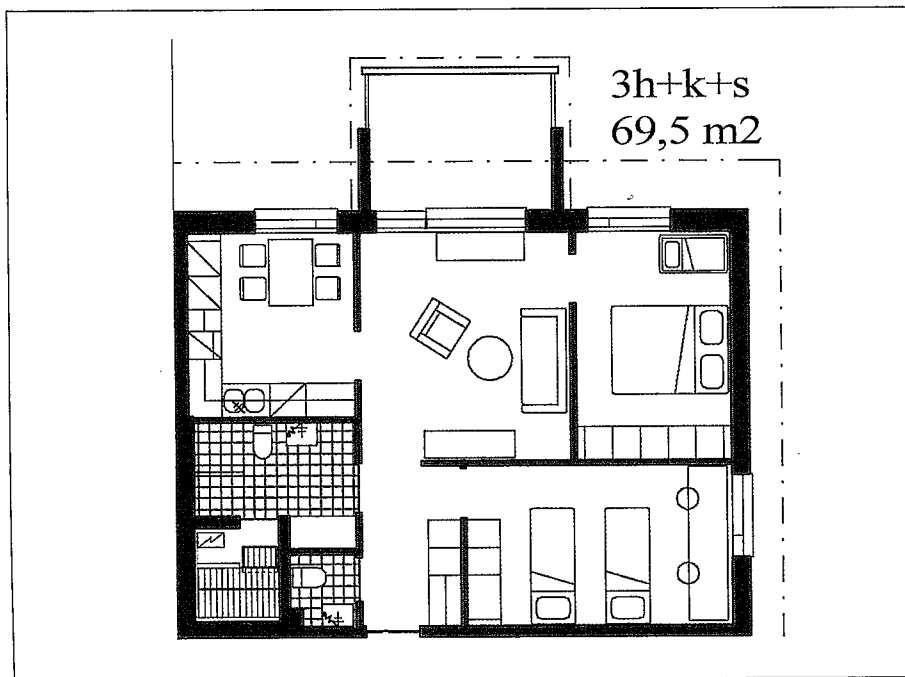
Asuminen.fi kytketään Suomi.fi:n

Asuminen.fi tulee olemaan yksi suomi.fi-portaaliin liittyvistä aiheportaaleista. Suomi.fi- on julkishallinnon palvelut koostava portaali. Molemmissa portaaleissa on samanlaisia palveluita kuten Suomen Kuntaliiton ylläpitämä Kuntahakemisto sekä A-Ö-hakemisto, jossa näkyvät portaalissa käytetyt asiasanat, jotka puolestaan toimivat linkkeinä sivuille, joilla asianomaisia asioita käsitellään. Myös portaalien ulkoasut muistuttavat toisiaan.

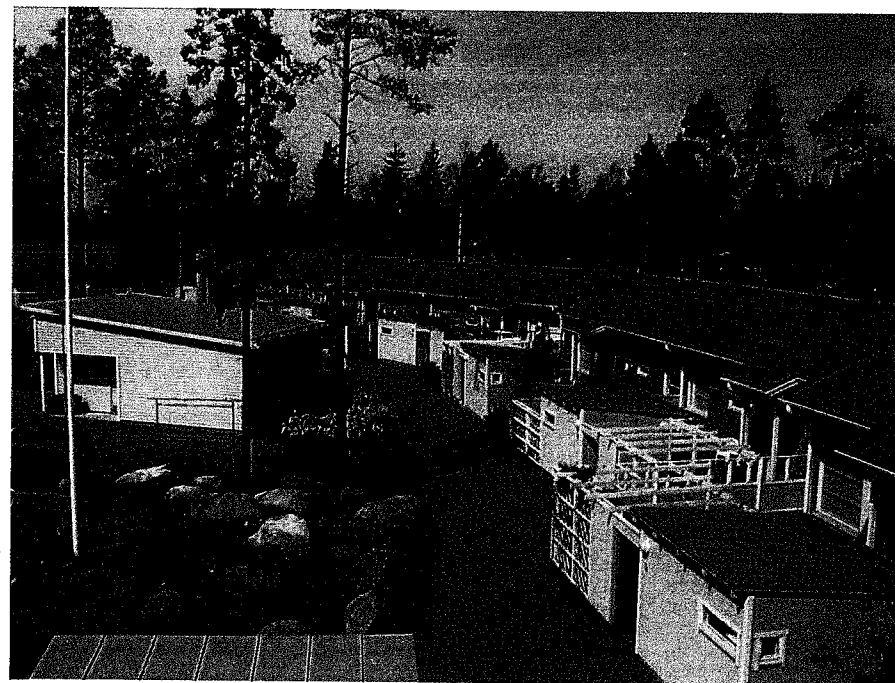
Asuminen.fi:n metatiedot pohjautuvat Valtiovarainministeriön ja Suomen kuntaliiton julkaisemaan sovellusohjeeseen.

Hakemistojen lisäksi asuminen.fi:n käyttöä helpottavaa toiminnallisuutta ovat vapaasanahaku, Päätasot, alasetovavaliikko, josta voi siirtyä haluamalleen sivulle, palvelukartta ja linkkipolku. Saavutettavuutta parannetaan mahdollisuudella sivuston tekstiversioon käyttöön, suurena/pienennä tekstiä -toiminnolla ja aikaa myöten sivuston ruotsinkielisellä versiol-la.

Asuminen.fi:n tekninen alusta on yhteinen ympäristö.fi:n kanssa. Ympäristöministeriö vastaa tuotantoympäristön kustannuksista ja tekniikan toimivuudesta. Sivujen ylläpito on mahdollista hoitaa joko keskitetysti tai hajautetusti.



As.Oy Nokian Amiraali. Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy



As.Oy Mustasaaren Pohjantähti. Kuva Jarmo Välimäki

Tausta-aineistoa:

Julkishallinnon asumisportaali, Esiselvitys. Ympäristöministeriö.
TietoEnator Oyj. 2001
Asuminen.fi -portaali, Määrittelyraportti. Ympäristöministeriö.
TietoEnator Oyj, 2002

Juna vislas jo pois!: Juna-hankkeen matkaraportti 1.9.1999-31.12.2001: Julkisen verkkoasioinnin kehittämishanke.
Sisäasianministeriön julkaisusarja 3/2002. ISBN 951-734-520-8

THE HOUSING MARKET AND HOUSING PRODUCTION AT THE START OF THE 21ST CENTURY

Ari Laine
Senior Statistical Research Officer
Housing Fund of Finland

How many homes were built?

The housing market and the housing construction industry follow hot on the heels of every turn of the Finnish economy. Housing prices and the housing market now seem to react even faster than before, especially to changes in interest rates. During the economic boom throughout the second half of the '90s a total of 137,000 homes were built (an average of just under 5 homes per thousand inhabitants).

Following the recession in the early '90s, there has been a surprising amount of internal migration, increasing demand for new housing construction. This wave of migration has typically concentrated on very select areas. New homes were built at a brisk pace in 1999-2000, with over 34,000 starts in 1999 followed by over 32,000 in 2000. State-subsidized rental housing and right-of-occupancy housing made up a third of this total.

In 2002, people were waiting for a new upswing in the economy. Prospects remained bleak all year, however, despite occasional signs of recovery. Economic worries admittedly had no effect on the housing market and privately financed production, which picked up rapidly as interest rates began to fall again. In 2002,

social housing construction failed to achieve its targeted 13,000 starts, reaching only 8,600. With an increase in privately financed construction, the total number of starts remained at the 2001 level.

Demand for rental housing

Rental markets in growth centres reflected the increasingly strained housing market. Net migration to the Helsinki region and the inadequate volume of housing production have raised private-sector rents, which are now significantly higher than in the rest of Finland. Slackening economic growth in the early years of this decade seems to have reduced migration to growth centres, but demand for rental housing has remained substantial. According to a market survey conducted by the Housing Fund, demand for State-subsidized rental housing levelled off as recently as 2001. The situation is worst in the Helsinki region, where prices have risen faster than in other growth centres, an indication that demand exceeds supply by a large margin.

Päivölänrinne 7, Kerava. Arkkitehdit Ingervo



Euro brings stability

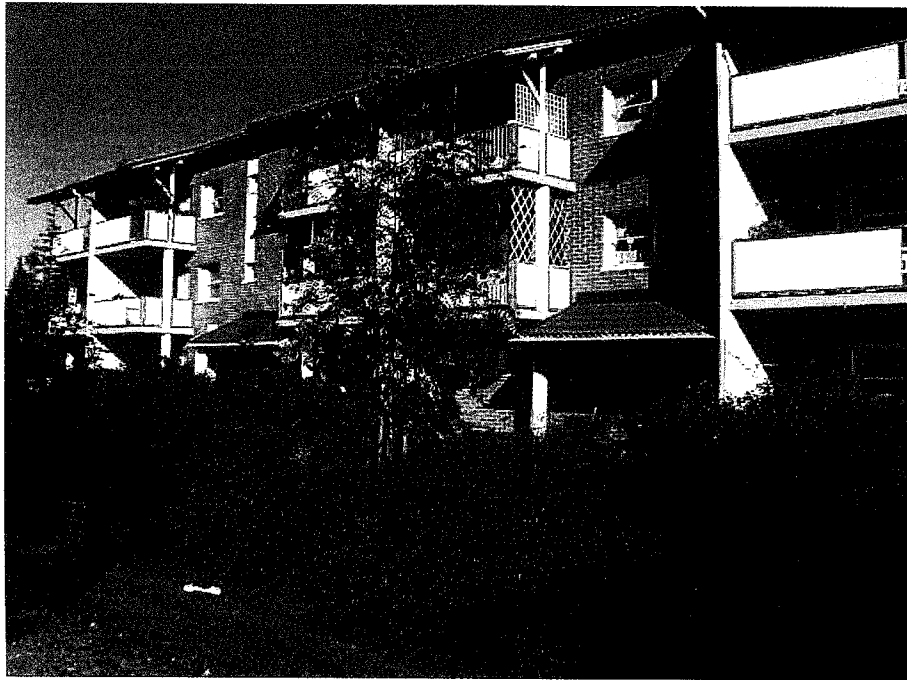
The new millennium introduced a change in the financing market. Availability of financing is not an issue in State-subsidized or privately financed housing production. The introduction of the single European currency brought about significant changes, however. Interest rates are expected to suffer less from instability, although on occasion in recent years they have fluctuated considerably following cyclical changes, for example on the US money market. Availability is not expected to be a problem in housing projects in the euro zone. However, there is a need for a wider range of instruments for financing housing projects.

It will take years to attain a balance between supply and demand in the

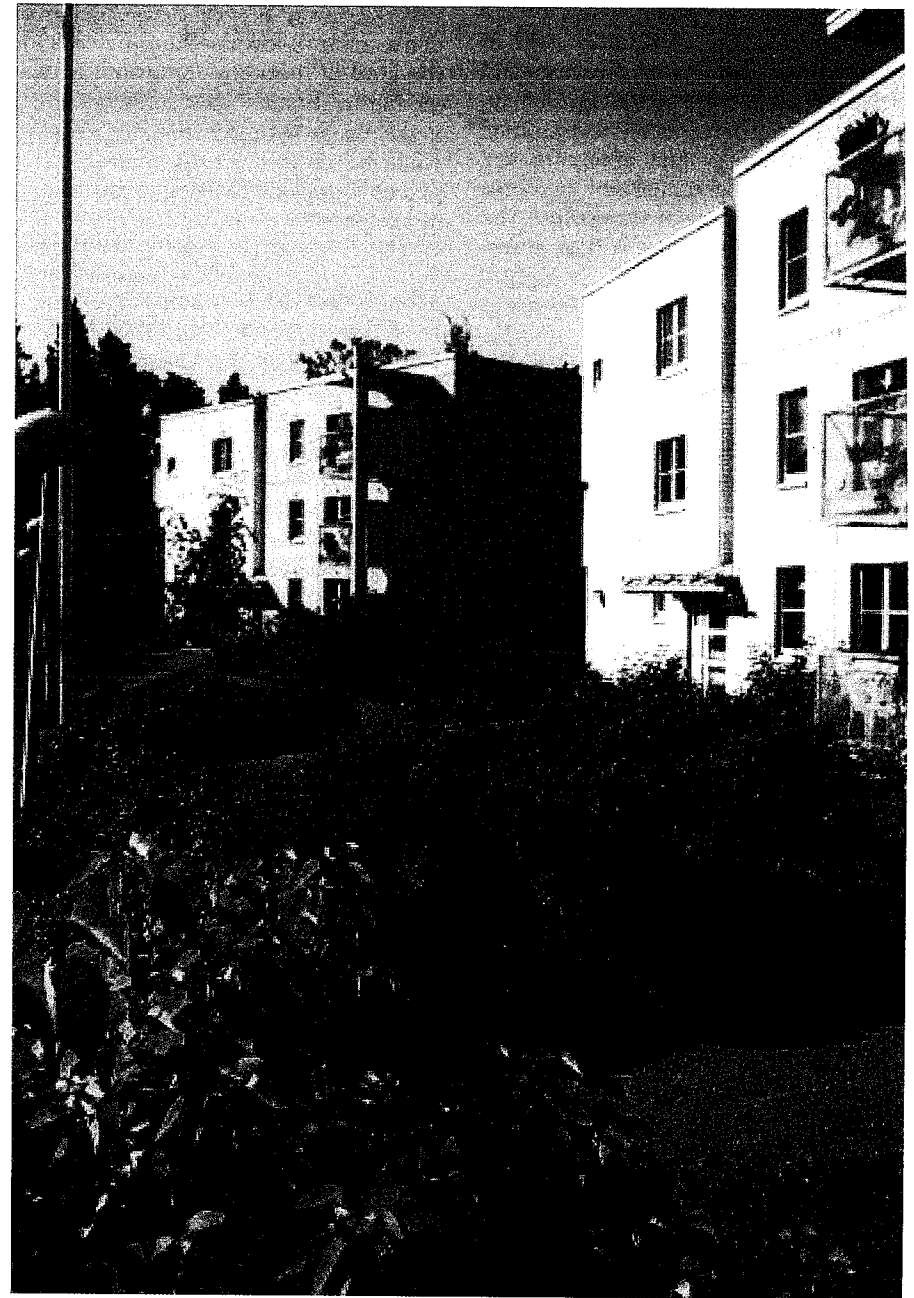
housing markets of growth centres. Privately financed production can be expected to solve the housing problems of well-to-do migrants, but what the municipalities with increasing populations need is people to work in the service sector. This means that reasonably priced rental apartments must be built for low-income households. Moreover, much of the migration to growth centres consists of young people, which means there will be an even greater need for housing when they have children, even if migration were to dry up.

An ageing population – where will the new workers live?

Excluding a levelling-out in the 1980s,



Seinäjoen Vuokra-asunnot Oy, Tervasiita 2-4. Foto Jarmo Välimäki



Kestikuja, Helsinki. Foto Jukka Ahola

urbanization and concentration of the population have continued. In light of the trends in other Nordic countries and other industrial countries in general, urbanization can be expected to continue.

The effects of the changing age structure have been analysed in recent years from a variety of viewpoints. The number of elderly people will grow rapidly in the next few decades in Finland and other European countries. Estimates suggest that Finland, like most other European countries, will be hit by severe labour shortages within a mere ten years as baby-boomer generations reach retirement age. Competition for labour will increase across the EU. The housing available for migrants will be a factor in this competition. Public debate has, however, paid little attention to housing policy as a tool of competition.

Growing importance of selective housing demand

Since the 1960s, a substantial proportion of new housing construction in Finland has consisted of blocks of flats. Today, there are more of such blocks in the housing stock than there are one-family homes, although the total number of all one-family homes (various types of detached houses and row houses) - some 1.45 million - is higher than that of flats (some 1.1 million). As wealth increases, demand for single-family homes will grow.

A considerable amount of land is still reserved for blocks of flats in old local plans that date to past decades. The Ministry of the Environment and the Housing Fund have, however, actively promoted densely built areas of small, low-

rise one-family homes. Construction of dense areas of low-rise housing calls for the kind of diversity, dominated by single-family homes, that answers local needs. In growth centres, the solution could be greater density than in other places with less housing demand and more space for construction.

The challenge: oversupply of housing in areas with declining populations

Heavy migration in the late '90s and the early years of this decade left and will leave a legacy of vacant housing in the municipalities that have suffered a drain of population. A similar trend is already visible in Sweden, where empty properties have been a serious issue since the early '90s. The housing now left vacant was originally built to serve the needs of people and businesses. In many regions, however, globalization has reduced local production or production that targeted only the home market, and rationalization has reduced labour demand. Both have resulted in declining populations, not only in rural districts but also in small and medium-sized towns.

Demographic forecasts suggest that these trends will continue, causing large areas to lose most of their population. This means that the problem of vacant housing will become worse. Making more efficient use of the existing housing stock will therefore be an important challenge to housing policy. The problem caused by vacant rental housing has already been acknowledged, but homeowners in areas of excessive supply are also suffering because the value of their assets falls with housing prices.

EVALUATION OF HOUSING ACTIVITIES

Teuvo Ijäs
Director General
Housing Fund of Finland

Tuomas Toivonen
Senior Financial Adviser
Housing Fund of Finland

Two separate evaluations were recently conducted on the Finnish housing finance system and the administration of housing issues. The first evaluation was carried out by an international team of experts and covered the Finnish housing allowance and financing system in its entirety. The Housing Fund of Finland's role in this system is pivotal. The second evaluation looked at the Housing Fund's own operations, and its effectiveness and purposefulness as an organization. The evaluation processes were very thorough. In simple terms, first the work was evaluated, then one of the actors involved. The evaluations asked, is the public housing sector doing useful things that are worthwhile, and how well is the Housing Fund managing as an organization.

International evaluation

On the whole, Finland has a sound housing policy and implements it effectively

In May 2002, the Ministry of the Environment launched an evaluation to assess how well the existing housing finance and allowance systems implement the goals set for housing policy. An international evaluation was deemed

warranted because it was feared that Finnish evaluators would perhaps not be sufficiently detached to view the issue critically. Moreover, to improve housing policy, the occasional look from an unusual perspective is useful. After the evaluation report was published, a follow-up working group was set up to analyse the results in order to take advantage of them in development of the housing finance and allowance system.

As a general conclusion, the evaluation team considered the Finnish housing finance and allowance systems to be in many ways exemplary. Housing policy has been remarkably successful, as shown by several indicators: amenity standards have improved, per capita space has increased, the number of homeless has declined and housing construction continued, thanks to State subsidies, even during the darkest times of the '90s recession, unlike the situation in many other European countries. What's more, Finnish residential areas can boast exceptional social coherence. Compared with most other European countries, Finland has reasonable resources for solving its housing problems and a clear vision of what good housing and a high-quality environment mean to society at large.

Not that there are no challenges to face: waiting periods for social rental housing get longer all the time, the private rental market has insufficient capacity and the decline in the number of homeless people has levelled in recent years. Housing allowances go to people who are no longer in real need of them. Besides, Finns seldom live as they would like to - almost 60 per cent of those living in flats would rather occupy a single-family home.

In general terms Finnish housing policy is doing what it is supposed to. The evaluation team did not identify any major grievances, although it did submit more than 30 separate recommendations. One of the leading ideas in the evaluation report seems to be that greater choice should be made available. Home ownership should be promoted, for example, by developing the loan collateral market and the existing government guarantee system. More attention should be paid to the stability of the housing market and to management of interest rate risks.

State-subsidized housing finance should be socially aware and competitive

According to the evaluators, the Housing Fund of Finland, which is not allocated funds in the State Budget and has to procure its funding itself, will continue to be an important tool in implementing Finnish housing policy. An important grievance concerning social housing financing by the government is that the terms of State-subsidized housing loans are disadvantageous. The evaluators proposed that the terms should be changed so as to compete better with private financing, and that the loan system should be simplified. While State-

subsidized finance is without question the most economical way for the government to subsidize housing construction, the evaluators considered the current two-tier system justified, suggesting that the interest-subsidy system be continued as well. Securitization of State-subsidized loans should also be continued as a means of funding the Housing Fund's operations. Based on its achievements, the Fennica securitization system was described a success and it was noted that it has greatly benefited social housing production.

The status of social housing corporations must be improved

The evaluators underscored the need to critically assess the current legislation on social housing production. Some of the regulations governing the activities of social housing corporations may in future become counterproductive, they feared. Meeting people's wishes regarding the level of housing may require greater elasticity when, for example, rental flats are converted to owner-occupied housing. More efficient modernization programmes may also be needed. To promote effective property management, 'good practices' should be developed. Corporations should also be given more leeway, although care must be taken to prevent misuse of funds. This is why greater freedoms should be based on close cooperation with local authorities and housing corporations, and incorporate effective supervision. Social housing corporations should also be allowed to prepare more effectively for financing future renovations. In this context the evaluators called attention to the opportunities made available by the rent pooling system.

Local authorities should make use of their land-use policies

Solving the housing problem in the Helsinki region hinges on increasing the availability of land and boosting housing production. The evaluation suggests that local authorities should make better use of their land-use policy tools. Regional cooperation should also be improved. The unfortunate not in my backyard' phenomenon has also waded ashore in Finland: local authorities are greatly tempted to compete with each other for good taxpayers while inhabitants who are likely to be a cost to the local social services are not given much of a welcome. This is likely to hinder housing production that targets people in the low and middle-income brackets. The evaluators' solution is to improve the housing allowance system. The government should also review ways in which it can have a positive impact on the activities of local authorities.

Agency evaluation

The evaluation of the Housing Fund of Finland was another in the series of evaluations of government agencies and part of a wider review of housing policy and administration. The purpose of the agency evaluation was to assess the functioning and effectiveness of the Housing Fund, how well its activities serve its goals, and its social relevance and validity.

An evaluation provides organizations with a good opportunity to learn and to assess their potential to develop. The Housing Fund's stakeholders include a variety of operators in the wide sector of housing. It was no surprise, then, that views on the best direction of development differed considerably from one group to the next. If we were to apply the vector principle, it would probably make sense to simply sit it out, as oppos-

Small-scale housing in Tuusula housing fare.
Foto Reijo Simonen



ing forces are in the habit of cancelling each other. This, of course, is totally unthinkable because movement and constant improvement are vital to any modern organization. The results of the recent evaluation and the valuable feedback from stakeholders must be carefully analysed and the results exploited to help point a direction for future development of the Housing Fund's products and modes of operation.

Like those of the system evaluation, the agency evaluation results were favourable: the Housing Fund of Finland is a professional and effective agency. Stakeholders have a predominantly positive image of the Housing Fund as an expert authority. It was considered cooperative and the quality of its services good. Yet there was a wish for a wider variety of opportunities to provide feedback, further improvement of information provision, which was already considered good quality, and ideas for new products and collaboration with the Fund in developing them. The expertise and experience of the Fund are considered very good and well respected. On the other hand, its improvement has been hampered by a shifting division of labour between housing policy operators and increasingly complex legislation. The evaluators considered that what is most in need of improvement is the Fund's ability to react to changes in its operating environment. This need is, however, largely the result of the Fund's limited capacity to improve the competitiveness of its products.

Model for living

Finland's social housing production and the means of supporting it are often in the melting pot when decisions are made on the key terms of financing in-

struments. Evaluations are an important opportunity to show the relevance of the State-subsidized housing loan system and the Housing Fund, often visibly questioned. The risk is that political values harden and social housing production becomes marginalized. Prioritization in decision-making is not always apparent; cost-effectiveness is often sought in the most unlikely of places. Yet housing and its quality are lasting values that should in no circumstances be underplayed. It is irresponsible to overstate the cost of housing to society, especially if it is not weighed against the undisputable benefits. Good housing is the basis of people's well-being and provides a positive framework for a good life. An investment in housing is a productive one for society, while shortsighted cost-cutting can do serious damage.

Finland has a good chance to become a model country for living. The objective authority of the international team of evaluators showed that this is not a housing policy utopia for Finland but a realistic goal. We have a solid foundation to work from and the required means to attain this goal. Finnish housing policy, the system of financing housing production and the Housing Fund of Finland, were given, on the whole, very good marks. It will be a pleasure to flaunt these marks in international company in September when a separate housing finance conference will be organized in conjunction with the conference to mark the anniversary of Tapiola Garden City in Espoo. Just recently, the terms of State-subsidized housing loans were improved, a step which will be dealt with in more detail elsewhere in this publication. We suggest it is time to roll up our sleeves and get down to work, because housing construction is picking up again.

HOUSING AND PLANNING IN CHINA

Douglas A. Gordon
Architect
City of Helsinki

Introduction

In the past decade, China has undergone an astonishing speed of change in terms of its economy, which in turn has realised monumental shifts in new building construction and thousands of new housing neighbourhoods in many of its cities. In particular, the transformation has affected the three key cities in China, namely, Beijing, Tianjin and Shanghai. This brief report focuses on a descriptive overview as to the changes taking place with respect to housing and planning in these cities.

The interest in Chinese housing and planning is a result from having attended the IFHP World Congress in Tianjin 2002. A total of 18 Finns attended the Congress. As part of the Congress, pre- and post-congress tours were arranged for the Finnish group to visit planning projects in Beijing and Shanghai and view at first hand how these cities are coping with the pace of development and how change was being managed to handle the huge growth taking place.

Beijing China's Capital

Beijing represents the political centre of the country. It was the former imperial

capital and now forms the national capital of China yet a visit to Beijing (formerly Peking) reveals how little evidence of the great dynasties has remained intact. Few historic buildings have survived the wars across the centuries. The historic Square of Tiananmen forms the very heart of the capital and acts as the setting for organised mass demonstrations. The east-west artery, the Chang An Boulevard runs alongside the Square, dissecting the new from the old, the cultural buildings of the revolution sit opposite the grandeur and majesty of the Forbidden City, the last remnants of Ancient China.

Ancient Peking was a walled city, but few examples remain, having been demolished by war or to make way for new highways. Fortunately, the Ming Dynasty Imperial Palace, usually referred to as the Forbidden City, is a superb reminder of the Beijing's past splendour.

In visiting China from a perspective of seeing the huge changes taking place it was particularly important to view both the old and new, and therefore, visits to the Great Wall and the Forbidden City were a necessary part of gaining an understanding of what is happening inside this vast country of 1.2 billion people. In between seeing the historic Chi-

na, great detail was equally placed on viewing the new inner suburbs of high-rise housing, colourful in detail, and often acting as a dynamic contrast to the existing poverty-stricken 'hutongs'.

Hutongs are maze-like old city quarters full of narrow lanes and walled courtyard houses which have given Beijing its unique character and human-scale. Unfortunately, many are being replaced by office towers and neon advertisements in celebration of China's new found acceptance of market capitalism.

In today's Beijing, the city is fast becoming surrounded by new office blocks and hotel towers. Booming Beijing is reaching for the sky.

Local life can be viewed within a

short distance of the Forbidden City. The small sized shanty areas contained the back lanes which were crammed with carts, bicycles and people going about their daily life. The small, single storey dwellings of the hutongs were of a higher quality than those seen in Shanghai, but the small lanes were every bit as dusty and noisy.

The visit to the capital city took place in late autumn, at a time when it was covered in smog. The level of coal fired industries and emissions from vehicles are the prime cause of pollution in Chinese cities. If the scale of pollution is left untouched then the consequences could outstrip the devastating effect this has had on such cities as Mexico City or Athens.



New skyscrapers in Shanghai. Foto Douglas Gordon

The walks through the 'hutongs' were for the most part, very interesting in seeing the old China just minutes away from the classical walls. Perhaps as many as six families would be crammed around one courtyard, each using the one communal water-tap placed in the middle of the compound. Toilets were either non-existent, or communally shared, perhaps as many as 20 or so families per one toilet.

Alternatively, foreign investment is aiding the massive building programmes that are replacing these old 'hutongs'. The construction of between 5 and 7 million m² of housing each year is aimed at providing 9m² per person by the year 2010, but in reality, it is unlikely to be achieved within this time-scale. The existing level of 4m² per person is still very much prevalent. The new blocks in the outer fringes of the city normally provide 55 - 65m² for a family of 2 adults, one child and grandparents. New designs include a separate kitchen and toilet together with a living room. Current enlightened philosophy follows the Shanghai example of transferring the shanty town dwellers from high-value land in the city centre and moving them to the suburbs. In their place, high-value land uses, normally office blocks or shopping malls, had arisen.

In terms of traffic, quite often public transport buses and trolley-buses were caught in grid-lock on the inner-city motorways, around the centre of Beijing. Previously, there had been some 6 million cyclists using the roads in Beijing, but such is the constant conflict with other road vehicles and the construction of many inner-city motorways and flyovers, that in many places, 'no-entry' signs to cyclists were now in evidence. Mass transit is promised, but what is clear that the existing 2 metro

lines feeding the outer limits is insufficient for the Chinese capital with an official population of 16 million, and more probably, over 20 million.

Beijing used to be the most horizontal city in the world because no building could be higher than the Emperor's throne, but after the change towards market philosophy of recent years and unprecedented growth, Beijing is already beginning to look as though it will join Shanghai as one of the world's new Manhattans.

Tianjin Capital Gateway

Tianjin is China's third largest city with nearly 6 million people and a total of over 10 million in the region. The city was established as far back as the Ming Dynasty in the 15th Century. Its close location to Beijing, the capital, just 105 km to the east, has helped create a golden triangle of industrial wealth. It is primarily an industrial city with enormous chemical plants, car manufacturing, textiles, metallurgical industries and a diversity of products including electronics, tools and precision instruments. A new electronics industry has recently sprung up and the city aims to become the base for advanced technology industries in China. This manufacturing centre is the gateway for Beijing to the world.

In Tianjin, study-tours were arranged, first to visit an old 'hutong' area, and then to be shown the opulence of the new Chinese hobby : shopping.

The warmth of the people of Tianjin was very noticeable on the clean and well-kept streets. There were few tourists and only a small number of foreign business people could be seen frequenting downtown. The modern image of the city alongside the main canal was

the Grand Railway Station in typical soviet style and the Television Sputnik Tower similar to the Berlin model. Ancient China met the modern at the junction of Ancient Cultural Street and the Iron Bridge over the canal.

A fascinating aspect to all of this is that if one stepped over the bridge and turned left instead of going to the railway station, following the pedestrian underpass that dips under the railway line, one was suddenly confronted with the remnants of probably what was the largest shanty town in Tianjin. It still was a maze of narrow, dark miserable passages, zig-zagging in a convoluted way around this alternative 'town' within a town. Chickens roamed around freely and goats were tethered to their stalls. However, around two-thirds of this 'hutong' has been destroyed. Now, poverty sits uneasily amongst these single storey buildings, for towering over them in the adjacent plots were the bright new pink and yellow 10 storey blocks of flats of the new era. No doubt, within a few years, the hutong mixture of indigenous brick and clay materials for walls, daubed in whitewash that has stained a dullish grey over the years, will have been totally removed. The thousands of shingle roofs, typical of Chinese trademarks, will have disappeared forever, replaced by the new western style architecture that promises clean-living, indoor toilets, running water, proper kitchens and bathrooms with basic amenities.

The other main attraction for western eyes was to view the Heping Lu shopping street in Tianjin centre. Reputedly the busiest shopping area in China, it bustled with people. The huge department stores were overflowing with new products of the material world and Macdonalds sat plumb in the main thoroughfare showing off the new Chinese glory.

In amongst these new palaces of fashion, it was noticeable that all of the billboards and advertising promoted western models and western philosophy. There were no Chinese faces marketing Versace or Boss, but typical French and German nationalities looking down on their new areas of acquisition.

Overall, in Tianjin, the bus and the bicycle still represent the main method of transportation. However, it is planned to account for an increase in car ownership from its present level of around one or two per cent to grow rapidly by 2010 to a level of 20% per cent.

In terms of the environment, the city officials are concerned that such rapid growth could also lead to urban sprawl. In an attempt to tackle this problem, a green belt of between 500 and 1000 metres wide has been created, although not yet complete. The total 'green' area only extends to 15% of the city. The new plan's objective is to increase this to 30%, but achieving such a target may prove exceptionally difficult over the next 10 years. As a long term initiative, it may succeed in making Tianjin one of the best planned city's in China.

Shanghai Queen of the Pacific Rim

Before the last war, Shanghai was known as the Paris of the East. The City was renowned for its film stars, gangsters, and above all fashion. Now after decades of seclusion, the Queen of the Pacific Rim wants her crown back. Shanghai has woken up and billions of dollars has been channelled into the Pudong economic zone, creating a glass and steel 'New Empire' skyline to challenge the might of the old Shanghai, the Bund.

Shanghai has achieved its new notoriety by becoming the world's largest

construction site. The pace of development is unmatched anywhere else on the planet and the old Shanghai is vanishing almost overnight. This is Shanghai for the 21st Century. It has become first and foremost a business city, yet a lot of the old-world architecture, particularly along Shanghai's main promenade, the Bund has been kept.

For those wishing to see the last remnants of the old communist Shanghai, it was imperative to rise and shine and be on the Bund by 6.00 am early in the morning, to catch Chinese people, mainly the elderly, still carrying out their morning 'tai-chi' exercises. The waving of red flags and large groups of people swaying in the early morning mist dominated the Pudong skyline on the other side of the Huangpu river.

Since 1990, Shanghai had built two metro lines, a light railway system, a \$2 billion airport at Pudong, a new elevated highway through the city centre, two giant bridges and a new business city, Pudong. Shanghai is on its way to replace Hong Kong as the financial capital of the Pacific Rim. In doing so, it is said that Shanghai has built 8 Manhattans in as little as 10 years. The consequences are both breathtaking and devastating. Shanghai has one of the worst air qualities in China. Indeed, when one looks out from the top of the Jin Mao Tower, currently the third tallest building in the world - a 21st century pagoda towering some 420 metres above the city, the view of Shanghai below was masked in severe smog.

The pace of development and future strategic proposals are captured in the fascinating new Urban Planning Centre that has only recently opened its doors. It provides a general introduction to city planning in Shanghai, the future strategic plan for the city, the proposed

growth zones, and an explanation of the new metro lines.

As a visitor to the Pudong area, one was given a planning history of the area in detail, which provided a rich encounter of the success story of the Pudong economic area, together with an outline of the existing and future plans for further expansion. The new business and housing areas were impressive, set as they were in amongst a variety of environmental parks under construction. The new Empire style of building was particularly captured in the new area known as 'Le Chateau', formerly the French Concession. Here, the recent increase in inflation has resulted in huge rise in house prices and rental values that have appeared within a very short space of time.

The old hutongs, or Longtongs as they are known in Shanghai still captured the ancient impressions of the city. Longtongs are the city's indigenous urban architectural feature. Additionally, areas such Yuyuan showed us the historical period of Shanghai dating as far back as the 14th century. Nearby stand the new monuments to post-modernist architecture - the Shanghai Museum and main Renmin Square.

Shanghai is the world's fastest growing city. It has plans to build 11 new metro lines over the next 20 years; 7 light railway lines linking the city centre with Pudong and 11 new satellite towns acting as a poly-centric mass around Shanghai's basin. A high-speed rail link was already under construction linking the Pudong Airport with the city centre and the aim is to join up with Beijing, cutting the trip to only 6 hours. Additional new buildings will add to the Shanghai frenzy to build, build, build. Whole new extensions to Pudong are being planned, and then there is the un-

certainty of the Chongming Island, just off the coast of Shanghai. Central Government have cast their eyes over the economic possibilities of uniting Chongming with Pudong in an attempt to ce-

ment the success of Shanghai and ensure that its powerful economic success story continues well into the 21st Century.

Yhteystietoja asunto- ja rakennusalan keskeisistä toimijoista ja vaikuttajista

VIRANOMAISET

Ympäristöministeriö	PL 35 (Kasarmikatu 25), 00023 Valtioneuvosto Puh. (09) 160 07 Faksi (09) 1603 9545 www.ymparisto.fi
Valtion asuntorahasto	PL 100 (Asemapäällikönkatu 14), 00521 Helsinki Puh. 020 490 101 Faksi 020 490 3334 www.ara.fi
Valtiokonttori	PL 14 (Sörnäisten rantatie 13), 00531 Helsinki Puh. (09) 77 251 Faksi (09) 772 5208 www.valtiokonttori.fi

RAKENNUTTAJAT

Asuntosäätiö	Kalevalantie 6, 02100 Espoo Puh. (09) 809 3210 Faksi (09) 452 2344 www.asuntosaatio.fi
HOAS	PL 799 (Pohjoinen Rautatiekatu 29), 00101 Helsinki Puh. (09) 549 900 Faksi (09) 5499 0345 www.hoas.fi
Sato-Yhtymä Oyj	PL 401 (Panuntie 4), 00611 Helsinki Puh. 020 134 4000 Faksi 020 134 4355 www.sato.fi
TA-Yhtymä Oy	Sinikalliontie 14 B, 02630 Espoo Puh. (09) 549 1911 Faksi (09) 5491 9320 www.ta-yhtyma.fi

VVO-Yhtymä Oyj
PL 40 (Mannerheimintie 168), 00301 Helsinki
Puh. 020 508 310
Faksi 020 508 3290
www.vvo.fi

YH-Asunnot Oy
Toinen Linja 14, 00530 Helsinki
Puh. (09) 77 11
Faksi (09) 771 2800
www.yhasunnot.fi

RAKENNUSLIIKKEET JA MUUT YRITYKSET

Rakennusosakeyhtiö Hartela
PL 32 (Kaupintie 2), 00441 Helsinki
Puh. (09) 755 990
Faksi (09) 7559 9121
www.hartela.fi

NCC Rakennus Oy
PL 77 (Jönsaksentie 4), 01601 Vantaa
Puh. (09) 50 751
Faksi (09) 507 5262
www.ncc.fi

Rakennustoimisto Pohjola Oy
Eskolantie 1, 00720 Helsinki
Puh. (09) 350 7260
Faksi (09) 3507 2661
www.pohjolarak.fi

Rautaruukki Oyj
PL 860 (Fredrikinkatu 51-53), 00101 Helsinki
Puh. (09) 417 711
Faksi (09) 4177 6288
www.rautaruukki.fi

Skanska Oy
PL 114 (Paciuksenkatu 25), 00101 Helsinki
Puh. (09) 615 221
Faksi (09) 6152 2271
www.skanska.fi

YIT-Yhtymä Oyj
PL 36 (Panuntie 11), 00621 Helsinki
Puh. 020 433 111
Faksi 020 433 3700
www.yit.fi

RAHALAITOKSET

Kuntarahoitus Oyj
PL 744 (Aleksanterinkatu 15 B) 00101 Helsinki
Puh. (09) 6803 5666
Faksi (09) 6803 5669
www.kuntarahoitus.fi

Suomen Hypoteekkiyhdistys
PL 509 (Yrjönkatu 9A), 00101 Helsinki
Puh. (09) 228 361
Faksi (09) 647 443
www.hypoteekkiyhdistys.fi

JÄRJESTÖT

ASRA ry
Annankatu 24, 00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6235
Faksi (09) 643 110
www.asra.to

Asukasliitto ry
Vuorikatu 22 A 11, 00100 Helsinki
Puh. (09) 2533 0500
Faksi (09) 2533 0550
Neuvonta
Puh. 0600 9 7272 (1,46 €/min+pvm)
www.asukasliitto.fi

Asuntoreformiyhdistys ry
PL 40 (Mannerheimintie 168), 00301 Helsinki
Puh. 020 508 3202
Faksi 020 508 3399

Nuorisoasuntoliitto ry
Takaniitynkuja 11, 00780 Helsinki
Puh. (09) 774 0280
Faksi (09) 7740 2811
www.nuorisoasuntoliitto.fi

Nuorisosaatiö
Hiihtäjätie 5, 00810 Helsinki
Puh. (09) 7552 4700
Faksi (09) 7552 4755
www.nuorisosaatio.fi

Rakennusteollisuus RT ry
PL 381 (Unioninkatu 14), 00131 Helsinki
Puh. (09) 12 991
Faksi (09) 628 264
www.rakennusteollisuusrt.fi

Rakennustietosäätiö RTS PL 1004 (Runeberginkatu 5), 00101 Helsinki
Puh. (09) 549 5570
Faksi (09) 5495 5320
www.rts.fi

Rakentamisen Laatu RALA ry Unioninkatu 14, 00130 Helsinki
Puh. (09) 685 9550
Faksi (09) 6859 5530
www.ralacon.fi

Suomen Arkkitehtiliitto ry (SAFA) Erottajankatu 15-17 A, 00130 Helsinki
Puh. (09) 584 448
Faksi (09) 5844 4222
www.safa.fi

Suomen Asuntoliitto ry PL 100 (Asemapäällikönkatu 14), 00521 Helsinki
Puh. 020 490 3330
Faksi 020 490 3335

Suomen Asuntomessut Pasilankatu 8, 00240 Helsinki
Puh. (09) 229 0060
Faksi (09) 2290 0631
www.asuntomessut.fi

SFHP Suomi-Finland Housing and Planning ry Sinitiaisentie 25 B, 00100 Helsinki
Puh./Faksi (09) 541 6805

Suomen Kiinteistöliitto ry Annankatu 24, 00100 Helsinki
Puh. (09) 166 761
Faksi (09) 1667 6400
www.kliitto.fi

Suomen Omakotiliitto ry Sompiontie 1, 00730 Helsinki
Puh. (09) 680 3710
Faksi (09) 6803 7155
www.omakotiliitto.fi

Vuokralaisten Keskusliitto ry Velkuanpolku 1 E, 00300 Helsinki
Puh. (09) 477 0360
Faksi (09) 4770 3660
Neuvonta ma-pe 9-13 ja ma 16-18
Puh. 0600 9 1515 (1,67 €/min+pvm)
www.vuokralaistenkeskusliitto.fi

ASUMISTASO

Tiivistä ja matalaa isoissa kaupungeissa 2002 – 2003

Julkaisija: Suomen Asuntoliitto ry
Asuntoreformiyhdistys ry
Suomen Asuntomessut

Toimituskunta: Teuvo Ijäs, pj
Ben Grass
Esko Seppänen
Tuula Kivilehto, sihteeri ja ilmoitushankinta

Vastaava toimittaja: Tuula Ritaranta

Asumistaso -vuosikirjaa voi tilata
Suomen Asuntoliitosta
Tuula Kivilehto
c/o Valtion asuntorahasto
PL 100, 00521 HELSINKI
Puh. 020 490 3330
Fax 020 490 3335
e-mail: tuula.kivilehto@ara.fi