

# ASUMISTASO

## Asuntopolitiikan ajankohtaiset suuntaukset 2004 - 2005

ASUMISTASO ASUNTOPOLITTIKAN AJANKOHTAISET SUUNTAUKSET 2004 - 2005



ISSN ISSN 0785-2169  
Viestintätoimisto Luova Ratkaisi Oy/PRIMUM Palho Oy/05

SUO

ITO RY • ASUNTOREFORMIYHDISTYS RY • SUOMEN ASUNTOMESSUT

S  
SUO

**ASUMISTASO**  
**Asuntopolitiikan ajankohtaiset**  
**suuntaukset 2004 - 2005**



20489

Kansi: Lehtovuoren alue, Helsinki. Kuva Juha Polvinen

ISSN 0785-2169

Viestintätoimisto Luova Ratkaisu Oy/PRIIMUS Paino Oy /05

## Suomen Asuntoliitto ry

Suomen Asuntoliitto ry on perustettu 1964. Yhdistyksen tarkoituksena on edistää asunnontarvitsijoiden ja asunnonkäyttäjien etujen mukaista asuntopoliitikkaa. Asuntoliiton jäsenmäärä on 100. 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 ja SFHP:n jäsen.

## Asuntoreformiyhdistys ry

Asuntoreformiyhdistys, alkuperäiseltä nimeltään 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 Puu-Käpylän rakentaminen. Asuntoreformiyhdistyksen jäsenmäärä on yli 200 ja jäsenet edustavat asunto- ja kaupunkisuunnittelua sekä yleishyödyllisiä rakennuttaja-, rakentaja- ja rahoittajatahoja. ARY pitää ajankohtaisia teemalaisuuksia sekä harjoittaa asuntopoliittista julkaisutoimintaa. Asuntoreformiyhdistys on Suomen Asuntomessujen sekä SFHP Suomi-Finland Housing and Plan-

ning 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 toimintaideana on parantaa asumisen laatua Suomessa yhteistyössä kumppanien kanssa edistämällä asumistietoutta ja alan osaamista sekä järjestämällä vuosittain asunto- ja loma-asuntomessuja. Asunto- ja loma-asuntomessuilla tuottajat ja kuluttajat kohtaavat. Messut esittelevät rakentamiseen ja asumiseen liittyvää tutkimusta, sen tuloksia ja käytännön sovelluksia näyttäen hyvää esimerkkiä ja konkreettisen vision hyvästä asumisesta niin alan ammattilaisille kuin kuluttajillekin. Suunnittelijoille ja rakentajille messut tarjoavat mahdollisuuden kokeilla uusia ratkaisuja käytännössä; mm. arkkitehti- ja muut aiheeseen liittyvät kilpailut tuovat jatkuvasti esiin uusia ideoita asumiseen. Messutapahtumat toteutetaan yhteistyössä kulloisenkin isäntäkunnan kanssa. Kesällä 2005 asuntomessut ovat Oulussa Toppilansaaren niemenkärjessä Pohjanlahdella ja loma-asuntomessut Paraisilla Airistolla kau niissa saaristossa Saaristomeren läheisyydessä.

## SISÄLTÖ

<b>Lukijalle</b>	7
<b>Hannes Manninen:</b> Ministerin tervehdys	9
<b>Ari Laine:</b> Mitä muutoksia asuntomarkkinoilla on tapahtunut kymmenessä vuodessa?	13
<b>Merja Laitinen:</b> Puurakentamisen edistämishjelma Asuntotuotanto nykyistä pientalovaltaisemmaksi	19
<b>Mikko Viljakainen:</b> Puualan näkökulma puurakentamisen edistämiseen	25
<b>Jussi Vepsäläinen:</b> Uusia puutaloja asukkaiden tarpeisiin	31
<b>Kimmo Drotar:</b> Avustus uusien asuntoalueiden kunnallistekniikan rakentamiseen	37
<b>Heli Huuhka:</b> Erityisasuntoja uuden tuen turvin	41
<b>Pasi Heiskanen:</b> Asumisen tietous esille	45
<b>Juhani Reen:</b> Kiinteistömarkkinat ja niiden kiinnostus kansainvälisestä näkökulmasta	51
<b>Olli Salakka:</b> Uusi aluerakennuttaminen ja sen haasteet	55
<b>Tuomas Särkilahti:</b> Rakennusliikkeen mahdollisuudet kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon	59
<b>Mari Vaattovaara:</b> Asukas, asumistoiheet ja asuntomarkkinat	63
<b>Soili Castrén:</b> Väestön ikääntymisen vaikutus asuntopolitiikkaan	69
<b>Antti Kaikkonen:</b> Nuorten asuminen vaatii omat ratkaisunsa	73
<b>Ben Grass:</b> VVO:n strateginen polku valmiiden vuokratalojen ostajasta suomalaiseksi suuryritykseksi	81
<b>Erkka Valkila:</b> Vuokra-asuntomarkkinat ja palvelutoimialojen kasvuedellytykset Helsingin seudulla	85
<b>Ukko Laurila:</b> Vapaat vuokramarkkinat ja niiden kehittyminen	91
<b>Olavi Louko:</b> Miten turvata riittävä tonttitarjonta	95
<b>Jukka Tikkanen:</b> Asuntosuunnittelun tämäpäivä	99
<b>Reijo Karhinen:</b> Asuntoluototuksen lähiajan näkymiä	103
<b>Perttu Liukku:</b> YH-rakennuttajien asuntotuotantonäkymät	107
<b>Teuvo Ijäs:</b> Valtion asuntorahasto tulevaisuudessa	113

### Ilmoittajat:

TA-yhtymä Oy	12
Finnforest Oyj	18
Nuorisosäätiö	23
Wood Focus Oy	24
Rakennustoimisto Pohjola Oy	24
ASRA	36
NCC	36
Suomen Asuntomessut	50
Suomen Kiinteistöliitto	54
Asuntosäätiö	58
Skanska	58
Suomen Asuntoliitto	68
VVO-yhtymä Oyj	80
Sato	90
Ruukki	94
YIT-Yhtymä Oyj	97
OP-keskus	98
Kuntarahoitus	98
YH-Suomi	106
ARA	112

## LUKIJALLE



*Teuvo Ijäs  
Toimituskunnan  
puheenjohtaja*



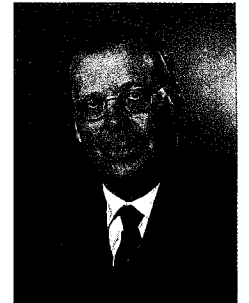
*Tuula Ritaranta  
Vastaava toimittaja*

Asumistaso ilmestyy nyt 31. kerran. Viime vuosina julkaisu on ilmestynyt joka toinen vuosi. Julkaisijana toimivat Suomen Asuntoliitto ry, Asuntoreformiyhdistys ry ja Osuuskunta Suomen Asuntomessut. Kirjoittajiksi on pyritty valitsemaan alansa asiantuntijoita. Kirja on toteutettu talkootyönä. Aiheiden valinnassa on kiinnitetty huomiota ajankohtaisuuteen. On haluttu viestittää sitä, mitä on tapahtumassa mm. asuntopolitiikassa, asunto- ja kiinteistömarkkinoilla, rakentamisessa, asuntolainoituksessa ja -rahoituksessa sekä erityisryhmien asumisen järjestämisessä. Yksi keskeisistä teemoista tässä Asumistaso 2004 – 2005 kirjassa on puurakentaminen. Unohdettu ei ole myöskään yleisen asumistietouden lisäämistä, asuntohallintoa, asuntopuunnittelua eikä kroonista tonttitarjonnan niukkuutta. Vastaavana toimittajana on ollut Tuula Ritaranta Valtion asuntorahastosta.



## MINISTERIN TERVEHDYS

Hannes Manninen  
Alue- ja kuntaministeri



### Asumisen toiveita ja todellisuutta

Vietämme kodissamme ylivoimaisesti suurimman osan elämästämme. Ei ole yhdentekevää, millainen asumisympäristömme on. Parasta, jos koti voisi olla yhä useamman kohdalla linna, jossa elämä maistuu. Samalla on tietysti muistettava, että yhtä oikeaa ja kaikille sopivaa asuimuotoa ei ole. Nämä lähtökohdat ohjaavat myös nykyisen hallituksen asuntopolitiikkaa. Hyvä asuntopolitiikka nojaa valinnanvapauden ja ihmisläheisyyden periaatteisiin.

Suomalaisessa asuntopolitiikassa onkin viime aikoina tapahtunut paljon. Vaikka olen sitä jäävi arvioimaan, uskaltaa väittää, että kehitys on ainakin valtiollan toimenpiteiden osalta ollut pääosin myönteistä. Suurissa otsikoissa asuntopolitiikkaa ei ole tehty – ja hyvä niin. Toisin kuin joskus ennen, asuntopolitiikka ei enää ole samanlaisten riitosten ja intohimien kohteena. Konsensushenkeä on auttanut paljon se, että Vanhasen hallitus päätti jo tammikuussa 2004 kattavasta asuntopoliittisesta ohjelmasta ja sen rahoituksesta toimikaudelleen.

Yhteisymmärryksen löytymistä on edistänyt myös voimakkaasti muuttuneet asuntomarkkinat. Aivan erityisesti sosiaaliseen asuntotuotantoon ja Valtion asuntorahaston asemaan on viime vuosina vaikuttanut ja tulee jatkossa yhä selvemmin vaikuttamaan vapaarahoitteisten asuntomarkkinoiden kehitys. Matalat korot ja pitkät laina-ajat houkuttelevat yksittäisiä kotitalouksia toteuttamaan asumisen unelmaansa omistusasunnosta ja etenkin omasta pientalosta. Sosiaalisen asuntotuotannon määrä on selvästi laskenut, vaikka asuntojen kokonaisuudessaan rakennetaankin ennätysvauhtia.

Keskeinen muutos on myös se, että nykyiset asuntomarkkinat ovat monessa suhteessa eriytyneemmät kuin aiemmin. Tämä näkyy etenkin muuttovoitto- ja väestöä menettävien alueiden välillä. Ollakseen vaikuttavaa myös asuntopolitiikan keinovalikoiman on oltava entistä eriytyneempää. Suuria haasteita asuntopolitiikalle ovat myös väestön ikääntyminen ja asuntokannan kunnosta huolehtiminen.

Hallitus on monin toimin edistänyt sosiaalista asuntotuotantoa ja etsinyt ratkaisuja asuntomarkkinoiden eriytymisen

haasteisiin. Korkotukiehtoja on parannettu ja yhdenmukaistettu aravaehtojen kanssa. Aravalainojen vuosimaksuja ja korkoja on alennettu niin, että ne ovat nykyisellään keskimäärin melko kilpailukykyisiä markkinakorkoihin nähden.

Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen tuloeroja on korotettu tuntuvasti ja osin poistettukin. Näin vuokra-asumisvaihtoehto on yhä useammin myös tavallisen keskituloisen palkansaajan ulottuvilla. Tämä toivottavasti osaltaan auttaa Helsingin seudun ja muidenkin kasvukeskusten työvoima- ja asutuspulan lievittämisessä. Vastaavasti väestöä menetävien alueiden asunto-ongelmiin on valmistella toimenpiteitä, kuten mahdollisuus aravalainan osittaiseen anteeksiantoon.

Avustusjärjestelmiä on kehitetty voimakkaasti. Kunnallistekniikka-avustuksen käyttöalaa on vuoden 2005 alusta laajennettu Helsingin seudun lisäksi muihin kasvukeskuksiin. Erityisryhmien asumisolojen parantamiseksi on luotu kokonaan uusi avustusmuoto.

Asumistaso on heikointa, jos asuntoa ei ole. Asunnottomuus on onneksi kääntynyt selvään laskuun kiitos hyvän yhteistyön valtion, kuntien ja asiasta huolta kantaneiden yhteisöjen kesken.

Edellä kuvatut ja monet muut toimet tähtäävät samaan maaliin: asumisen tason parantamiseen voimakkaasti muuttuvissa olosuhteissa. Asumistasoa on mielestäni ennen muuta se, että toiveet ja todellisuus kohtaavat. Tutkimusten mukaan suomalaiset haluavat asua pientaloissa. Pientaloasumisen lisääminen onkin yksi hallituksen asutopolitiikan punaisia lankoja. Asuntokannan talotyypinjakautuma ei nykyisin vastaa riittävästi ihmisten tutkittuja toiveita varsinkin suurimmilla kaupunkiseuduilla.

Mielestäni on häpeällistä, että kansainvälisessä vertailussa Suomen kaltainen laaja ja harvaan asuttu maa on Länsi-Euroopan kerrostalovaltaisimpia. Vain Espanjassa pientalojen osuus asutokannasta on alempi kuin Suomessa. Yhdysvalloissa ja Kanadassa pientalojen osuus asutokannasta on noin 80 prosenttia.

Pientalovaltaisen asuntorakentamisen edistämiseksi tarvitaan uusia kokonaisten asuntoalueiden toteuttamismalleja, tätä tukevaa kaavoitusta sekä avustusjärjestelmien kohdentamista ja kehittämistä. Tässä suhteessa myös kuntien kaavoitus- ja maapolitiikka sekä sen pitkäjänteisyys ovat avainasemassa. Välineitä on, kysymys on tahdosta käyttää niitä.

Pien- ja omakotitalojen ja niiden edellyttämien tonttien tarjonnan määrällisen kasvattamisen ohella tulee myös kehittää ja monipuolistaa pientalojen laadullista tarjontaa. Huomiota tulee kiinnittää esimerkiksi kohtuuhintaisten, pienelle kaupunkimaiselle tontille soveltuvien pientalojen kehittämiseen ja myös puun käyttömahdollisuuksiin siinä. Puurakentamisen edistämiseksi hallitus tekikin äskettäin laajan periaatepäätöksen perusteellisen ja asiantuntevan valmisteluun pohjalta.

Tässäkin yhteydessä haluan toistaa usein esittämäni kysymyksen: miksi meillä ei ole onnistuttu yhdistämään pientaloasumista ja vuokralla asumista nykyistä enemmän? Kuulisin mielelläni vastauksia jo ennen seuraavan Asumistaso -vuosikirjan ilmestymistä!

Edellä kuvaamani asutopolitiikan haasteet ja toimenpiteet ovat oivallisesti esillä myös tässä julkaisussa. Toivotan omasta puolestani tasokkaita lukuhetkiä!

*(Alue- ja kuntaministeri Hannes Manninen on myös asuntoasioista vastaava ministeri.)*



*Oulun Sivakka Oy, Keluveneenväylä 1, Oulu. Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy. Kuva Centrum Studiot*

# TA-YHTYMÄ OY

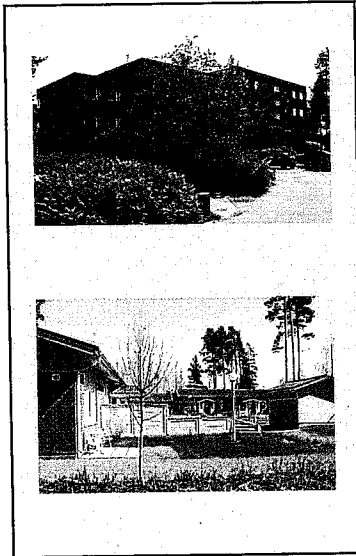
TA-Yhtymä Oy on yleishyödyllinen yhteisö, joka rakennuttaa ja vuokraa arava- ja korkotuettuja asuntoja koko maan laajuisesti.



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](http://www.ta-yhtyma.fi) ja [www.ta-asumisoikeus.fi](http://www.ta-asumisoikeus.fi) tai soittamalla toimistoomme.

Espoo:  
Sinikalliontie 14B  
02630 Espoo  
p.09-5491 911  
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

## MITÄ MUUTOKSIA ASUNTOMARKKINOILLA ON TAPAHTUNUT KYMMENESSÄ VUODESSA?

Ari Laine  
Yliaktuaari  
Valtion asuntorahasto



Uuden vuosituhannen ensimmäisen vuosikymmenen puolivälissä on hyvä paikka pysähtyä miettimään hieman, mitä asuntomarkkinoilla on tapahtunut kuluneen kymmenvuotiskauden 1995 - 2005 aikana - mitkä olivat asuntomarkkinoiden megatrendit. Samalla voidaan pohdita, osattiinko muutoksiin varautua ja miten niistä on selvitty. Asuntomarkkinoiden toimintaympäristössä ovat suurimmat muutokset tapahtuneet rahoituksessa ja valtion roolissa, mutta mitä nämä muutokset ovat vaikuttaneet asuntomarkkinoilla ja näkyvätkö ne tilastoissa.

Molempien hallintamuotojen, omistus- ja vuokra-asuntojen rahoitusmahdollisuudet ovat parantuneet. Rahoitusmarkkinat vapautettiin jo 1980-luvun lopulla, mutta ensin oli tuloksena pikemminkin asuntomarkkinoille kielteisiä ilmiöitä kuin asuntontarvitsijalle hyödyllisiä ilmiöitä. Rahatulvan aikaansaama nopea hintojen nousu kääntyi lama-ajan hintaromahdukseksi. Kahden asunnon loukut ja ylivelkaantuminen veivät monet kotitaloudet suuriin vaikeuksiin. Positiiviset vaikutukset – kilpailun alentamat asuntolainojen marginaalit ja aikaisempien 7 - 10 vuoden asuntolainojen laina-aikojen pidentyminen 15 - 30 vuoden, jopa

uusimpien tarjousten mukaan 60 vuoden, laina-ajoiksi tulivat vasta vähitellen asuntontarvitsijan hyödyksi.

1980-luvun lopun suhdannepiikissä otettuja asuntolainoja maksettiin katkerien lamakokemusten myötä useita vuosia nopeammin takaisin kuin uusia asuntolainoja otettiin. Vasta vuonna 1997 tapahtui käänne ja lainakanta alkoi ripeästi kasvaa uudelleen. Vuoden 2004 lopulla kotitalouksien asuntolainakanta oli yli 40 mrd euroa. Kymmenessä vuodessa kotitalouksien asuntolainakanta on kaksinkertaistunut.

Matalan korkotason aikana, 2000 - 2004, uusia lainoja otettiin aina vain uusia ennätysmääriä. Suomessa on jo useita vuosia ollut Euroopan edullisin asuntolainojen korkotaso, koska suomalaisen asuntolainat on pääosin sidottu lyhyisiin Euribor-korkoihin ja muualla Euroopassa enemmän pitkiin lainakorkoihin. Toistaiseksi lyhytaikaisiin korkoihin sisältyvä riskinotto on kannattanut suomalaisille kotitalouksille, kun Euroopan taakelteleva talous on pitänyt korkotason jo pitkään matalana. Suuriakin asuntolainoja uskalletaan ottaa ja luottaa, että euron myötä korkotason liikkeet ovat tulevaisuudessa vaimeampia kuin aikaisemmin.



Asuntomarkkinoiden alueellinen erilaistuminen on myös voimistunut. Kaupungeissa on ”hyvien osoitteiden” hintataso noussut nopeammin kuin vähemmän arvostettujen alueiden. Väestöltään supistuvilla alueilla asuntojen kysynnän vähentyminen on näkynyt asuntojen hintatason muita alueita hitaampana nousuna tai jopa hintojen laskuna. Alueellisten erojen odotetaan edelleen kasvavan tulevaisuudessa. Joillakin alueilla kehityskulkuun voidaan yrittää vaikuttaa pyrkimällä estämään tukitoimenpitein vähemmän suosittujen alueiden suoranainen slummiutumisen, jonka seurauksista on tarpeeksi vakavia esimerkkejä eri puolilta maailmaa. Viime vuosikymmenen puolivälistä saakka alueellisen perusparannustoimenpitein on aikaansaatu parannuksia monissa 1960- ja 1970-luvulla rakennetuissa kaupunkilähiöissä, joissa alkoi näkyä jo ilmeisiä rappeutumisen merkkejä.

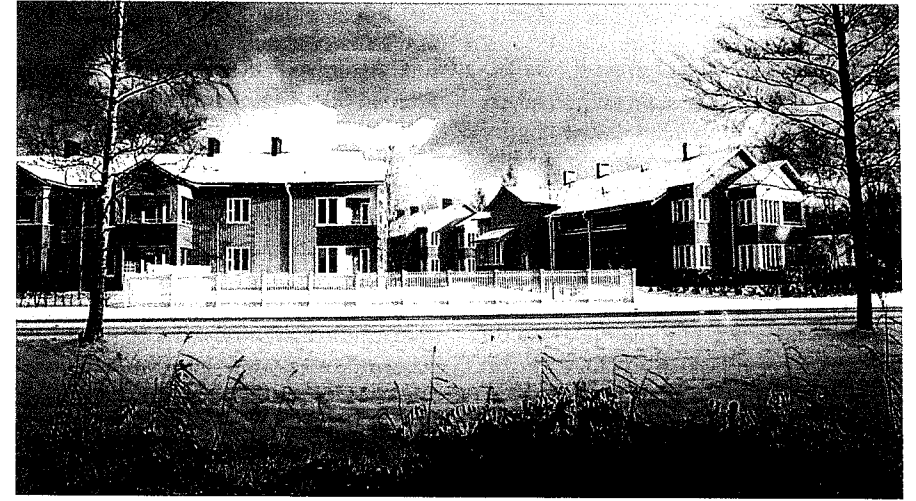
Asuntojen kysyntä painottuu pientaloihin, mutta onko asuntotuotanto on muuttunut aikaisempaa pientalovaltaisemmaksi. 1980-luvun lopun huippuvuosien (1987 - 1990 yhteensä 220 000 asuntoa) aloitetuista asuntotuotannosta oli omakotitaloissa 37 % ja rivitaloissa 29 %. Vastaavasta vuosien 2000 - 2003 yhteensä 119 000 asunnon suuruudesta aloitetusta asuntotuotannosta oli omakotitaloja suhteessa hieman enemmän 38 %, mutta rivitaloja huomattavasti vähemmän, vain 15 %. Voidaan tietenkin sanoa, että mikäli kaavoitus ja tonttitarjonta olisivat ennakoineet ja seuranneet asuntojen kysyntävirtauksia, vielä suurempi osa viime vuosien uusista asunnoista olisi rakennettu omakotitaloina tai rivitaloina. Mielenkiintoista on todeta, että 15 vuotta aikaisemmin oli tontteja tarjolla paljon laajempaan pientalotuo-

tantoon kuin viime vuosien asuntotuotannossa.

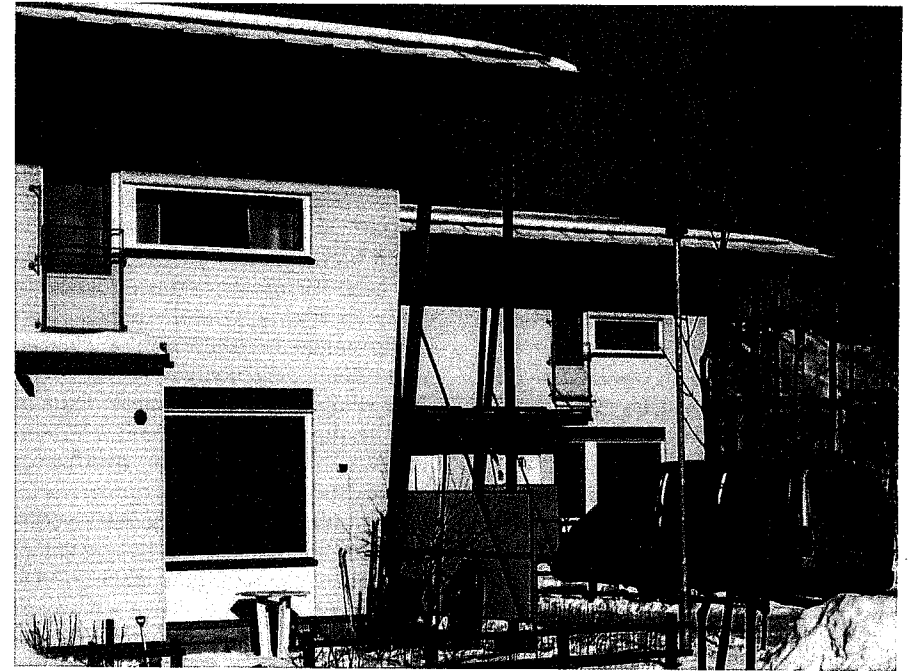
Tätä selittänee osittain viime vuosien asuntotuotannon aikaisempaa suurempi keskittyminen kasvukeskuksiin. Väestöltään kasvavilla alueilla onkin voimakas paine kaavoittaa uusia pientalovaltaisia asuntoalueita, jotta jo nykyisin korkeiksi nousseet pientalojen tonttihinnat eivät karkaisi kokonaan tavallisen asunnontarvitsijan ulottumattomiin.

Myös valtion tukemassa asuntotuotannon osassa, ns. aratuotannossa, pyritään kerrostaloista suuntautumaan aikaisempaa enemmän pientaloihin, vaikka rakennuttajat ja omistajat ovat ehkä vielä enemmän tonttitarjonnan kahleissa kuin muu asuntotuotanto. Myös aratuotannosta on löydettävissä erittäin hyviä esimerkkejä omakotiryhminä toteutetuista vuokra-asuntohankkeista.

Asuntomarkkinat ovat osoittaneet varsin konservatiivisiksi. Uusien tuotteiden yleistymisen ja markkinoille pääsy on suhteellisen vaikeaa. Uusia rahoitustuotteita on onnistuttu jonkin verran kehittämään, mutta markkinat ja kaantuvat edelleen omistusasuntomarkkinoihin ja vuokra-asuntomarkkinoihin. Asumisoikeusasumisen yleistymiseen asetettiin aikoinaan hyvin suuria toiveita, mutta eri syistä tämän hallintamuodon laajeneminen on ollut verkkaisista. Samanlaisia kokemuksia on myös muista maista. Mm. Hollannissa pyrittiin 1980-luvulla ja 1900-luvun alussa tuomaan uusia ja erilaisia hallintamuotoja asuntomarkkinoille, mutta kymmenen vuoden kuluttua oli todettava näiden asumismuotojen jääneen marginaalisiksi. Suomessa on kuitenkin syytä olla ylpeitä asunto-osakeyhtiö-järjestelmästä vakiintuneena asumismuotona omistusasuntojen markkinoilla. Monissa maissa



*Vanha Veistämöntie, Kokkola. Kuva Centrum Studiot*



*K.Oy Maunulan asunnot, Sysimiehenpolku 25, Helsinki. Kuva Pertti Vesanto*

omistusasunto on ainoastaan omalla kiinteistöllä sijaitseva pientalo.

Asuntohintojen volatilititeetti on ollut Suomessa perinteisesti korkea. Vuosien 1985 - 2004 hintakehityksestä piirrettävät nimellis- tai reaalihintojen kuvaajat näyttävät alppimaiseman ääriarvoilta huippuineen ja laaksoineen. 1990-luvun puolivälistä pääkaupunkiseudun hintataso on noussut yli kaksinkertaiseksi ja muun maan asuntohinnat ovat nousseet noin 80 %:lla. Hintojen nousu vain kiihtyi korkojen laskun myötä.

Asuntohintojen nousu ei ole vain suomalainen ilmiö. Voidaan jopa puhua globaalista asuntojen hintojen nousuboomista. Korkojen lasku on samalla tavoin vauhdittanut asuntomarkkinoita ja nostanut hintoja ympäri Eurooppaa ja muuallakin maailmassa. Vuodesta 1997 asuntojen hinnat ovat nousseet Australiassa, Irlannissa, Espanjassa ja Yhdistyneissä Kuningaskunnissa yli 50 %:lla. Poikkeuksena ovat Saksa ja Japani, joissa asuntohinnat ovat nousseet hitaammin kuin väestön tulot. Syynä ilmeisesti ovat molempien maiden talouksien vaikeudet. Joissakin nopean hintojen nousun maisissa markkinamuutokset ovat merkinneet asuntohintojen, vuokrien ja kotitalouksien velkaantuneisuuden ja tulojen suhteen vajoamista ennätyskysällisen heikoksi. Taloustieteilijät keskustelevatkin nyt, seuraako nopeaa nousua maailmanlaajuisen korjausliike ja kuinka vakavia seurauksia siitä aiheutuu muulle talouskehitykselle.

Kun Suomessa puhutaan asuntomarkkinoista, usein tarkoitetaan omistusasuntojen markkinoita ja unohdetaan runsas kolmannes asuntokannasta – vuokra- ja asumisoikeusasunnot. Maan asutusta asuntokannasta oli uusimman tilaston omistusasuntoja yhteensä 58 % ja 32 % eli 832 000 asuntoa vuokra-asun-

toja, joista vajaat puolet arava- tai kirkotukilainoilla rahoitettuja vuokra-asuntoja. Asumisoikeusasuntoja on nykyisin noin 30 000 kappaletta. Niitä on rakennettu rajatulle määrää paikkakuntia ja paikallisesti niillä voi olla suurempi merkitys asuntomarkkinoille kuin niiden lukumäärästä lasketun koko asuntokannan osuuden (runsas prosentti) perusteella voisi olettaa.

Vuokrien kehitys on luonnollisesti seurannut asuntojen hintojen nousua. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat ovat viimeisen kymmenen vuoden aikana nousseet keskimäärin pääkaupunkiseudulla 60 %:lla ja muualla maassa noin 40 %:lla. Vuokrien nousu on ollut hitaampaa kuin omistusasuntojen hintojen nousu. Vuokrien nousu näyttää viime vuosina edelleen hidastuneen omistusasuntojen hintojen nousuun verrattuna. Tilastoista on nähtävissä että arava-vuokrat ovat keskimäärin edullisempia kuin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat. Aravavuokra-asuntokannan ja vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan tasoero on kasvanut kasvukeskuksissa, etenkin pääkaupunkiseudulla, mutta tasoitunut muualla maassa. Joillakin väestöltään vähenevillä alueilla hintasuhteet ovat kääntyneet päinvastaisiksi ja vapaarahoitteisia asuntoja saattaa saada edullisemmin vuokralla kuin aravahuoneistoja.

Mikä on valtion asuntotuotannon rooli uusilla asuntomarkkinoilla? Valtion tukemaa asuntotuotantoa aloitettiin vuonna 2004 vain 5 100 asuntoa. Varsinaisia vuokra-asuntoja aloitettiin vuonna 2004 enää noin 2000 kappaletta ja asumisoikeusasuntoja noin 500 kappaletta. Suurin osa viime vuosien aratuotannosta on ollut myös erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja kuten opiskelija-asuntoja ja vanhusten asuntoja. Aratuotanto

supistui edelleen vuonna 2004 lähes 1 000 asunnolla edellisestä vuodesta. Aravavuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamiseen panostettiin 1990-luvun lopulla kahdesta syystä: vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto sinnitteli useita vuosia asuntomarkkinoiden tarpeita huomattavasti pienempänä ja toisaalta asuntoja tarvittiin nopeassa talouden rakennemuutoksessa. Töiden ja opiskelun perässä muuttajat tarvitsivat asuntoja pääkaupunkiseudulla ja muilla kasvuseuduilla. Uusia arava- ja kirkotukivuokra-asuntoja tuotettiinkin parhaimmillaan yli 15 000 asuntoa vuodessa.

Aravavuokra-asunnon hakijajono lyheni vuoden 2004 asuntomarkkinakyselyn mukaan vuodessa 96 000 hakijasta noin 87 000 hakijaan. Hakijoista viidenneksen asunnontarve luokiteltiin kiireelliseksi. Paikoitellen arava-asuntoja on kuitenkin myös tyhjillään. Arava-vuokra-asuntojen tyhjilleen jäänti selittyy osittain muuttoliikkeelle, mutta myös usein paikkakunnan elinkeinorakenteen nopealla muutoksella. Jonkin suuren työnantajan toiminnan lopettaminen tai siirtäminen muihin maihin romahduttaa paikkakunnan asuntokysynnän ja tyhjentää myös aravavuokra-asuntoja. Ongelma-alueita ovat olleet lähinnä Itä- ja Pohjois-Suomi, mutta isoja perheasuntoja on jäänyt tyhjillään myös muualla. Tämän vuoksi vuokra-asuntojen tuotantoa onkin viime vuosina suunnattu kysyntää vastaavasti pienasuntoihin.

Hallitus sai vuoden 2004 tammi-kuussa valmiiksi asuntopoliittisen ohjelmansa, joka ulottuu aina vaalikauden lopulle vuoteen 2007. Aratuotannossa on viime vuosina jääty usein niistä mahdollisuuksista, jotka budjetin tavoitteiden mukaan olisi ollut mahdollista lainoittaa vuosittain. Tässä on menetelty viisaasti, kun markkinoille ei ole väkisin pyritty

työntämään uusia vuokra-asuntoja. Aratuotannolla on oma roolinsa myös tulevaisuudessa varmistamassa, että asuntomarkkinoilta löytyy myös vaihtoehto, joka ei edellytä talouden varallisuuteen nähden liian suurta riskinottoa ja jossa asuminen on turvallista ja kohtuuhintais-



Ensi kesäksi tänne Tapiolan puutarhakaupunkiin kasvaa Euroopan korkein puurakenteinen toimistorakennus – viihtyisän ja arvoiltaan kestäväen toimistorakentamisen uusi mittapuu, FMO Tapiola.

FMO Tapiola juurtuu haluttuun osoitteeseen, Länsiväylän varteen keskelle Tapiolan monipuolisia palveluja. Silti sen tärkein ominaisuus on aito ja terve viihtyisyys, luonnonmateriaalin lämpö ja kosketus, josta nyt voit nauttia myös hulpumodernissa työympäristössä.

Tervetuloa tutustumaan, FMO Tapiolassa on vielä muutama tilavaihtoehto valittavana. Saat henkilökohtaista neuvontaa soittamalla toimistotiloja vuokraaville asiantuntijoille: Tallberg Toimitilajohto, puh. 0207 420 420.

Lisätietoa voit annostella myös verkkopalvelussa [www.fmotapiola.fi](http://www.fmotapiola.fi).



TALLBERG TOIMITILAJOHTO

Tallberg Toimitilajohto Oy

Puh. 0207 420 420 | [fmotapiola@tj.fi](mailto:fmotapiola@tj.fi)

In association with  
**CBRE**  
CURTIS JARVIS & KELLER

TOTEUTTAJA: FINNFOREST • OMISTAJAT: ELÄKE-TAPIOLA JA VAHINKO-TAPIOLA • ARKHITEHTI: HELIN & CO ARKHITEHDIT  
TOIMISTOTILOJEN MARKKINOINTI: TALLBERG TOIMITILAJOHTO

## Puurakentamisen edistämishjelma: ASUNTOTUOTANTO NYKYISTÄ PIENTALOVALTAISEMMAKSI

Merja Laitinen  
Hankepäällikkö  
Valtion asuntorahasto

Puurakentamisen edistämishjelman 2004 - 2010 asuntopoliittisena tavoitteena on huolehtia kohtuuhintaisen ja asumistarpeita vastaavan asuntotuotannon riittävydestä. Siinä on otettu huomioon asuntomarkkinoilla vallitseva pientalojen voimakas kysyntä samoin kuin hallitusohjelman mukainen tavoite rakentaa kaupunkimaisia pientaloalueita. Valtion asuntorahaston ylijohtaja Teuvo Ijäksen johdolla laaditun ohjelman kokonaistavoite on edistää puunkäyttöä asuinrakentamisessa Suomessa ja sen lähialueilla. Puun käytön edistämiseksi tarkoitetaan käytettävän puun jalostusasteen ja -arvon nostamista ja toisaalta puun käytön määrällistä lisäämistä.

Puurakentamisen edistämistä on selvitetty laajassa puu- ja rakennusalan eri toimijoista muodostetussa työryhmässä, joka jätti mietintönsä asuntoministeri Hannes Manniselle helmikuussa 2005. Tämän lisäksi puun käytön lisäämistä on pohdittu Puutuoteteollisuuden elinkeinopoliittisessa ohjelmassa. Valtioneuvosto teki periaatepäätöksen puun käytön ja puurakentamisen edistämishjelmasta näiden työryhmien ehdotusten pohjalta maaliskuussa 2005.

Puun käytön edistäminen on perusteltua tasapainoisen aluekehityksen, työllisyyden, pienen ja keskisuuren yritystoiminnan sekä kestäväen kehityksen näkökulmista. Puurakentaminen ja yhdyskuntarakennetta eheyttävien pientaloalueiden rakentaminen edustavat kestävää luonnonvarojen käyttöä ja ovat siten myös ekologisesti perusteltuja ratkaisuja.

Vaikuttavuudeltaan keskeisimpinä ratkaisuin puun käytön edistämiseksi rakentamisessa nähdään talotyypinjakautuman muuttamisen kerrostalovaltaisesta nykyistä pientalovaltaisemmaksi, erityisesti kasvupaikkakunnissa sekä rakennuttajien ja rakentajien kannattavan pientalotuotannon toimintaedellytysten varmistamisen.

### Pientaloalueiden rakentamista edistettävä

Puurakentamista ja samalla puun käyttöä edistetään parhaiten rakentamalla kaupunkirakennetta eheyttäviä yhtenäisiä pientaloalueita. Yhtenäisten alueiden rakentamisella pyritään lisäämään rakentajien ja rakennuttajien mielenkiintoa

nykyistä pienimuotoisempaan rakentamiseen. Suurimpien toimijoiden mielenkiinnon varmistamiseksi yhdelle toteuttajalle osoitettavan pientalonalueen laajuuden tulisi kasvukeskuksessa olla noin 30 pientaloa, mikä asuntomäärältään vastaa yhtä kerrostaloa.

Pientaloalueiden kaavoituksen lisääminen ja rakentamiseen soveltuvien yhtenäisten maa-alueiden saatavuus on keskeisessä osassa pientalorakentamisen edistämiseksi. Ohjelman tarkoituksena on tukea kaavoituksen muutosta ja kannustaa kuntia huolehtimaan asunto-ohjelmissaan siitä, että talotyyppijakaamaa muutetaan siten, että pientalojen tarjonta vastaa paikalliseen kysyntään. Pientalokaavoituksen osuuden kehittymistä tullaan seuraamaan valtakunnallisesti ja valituslupajärjestelmän käyttöönotto sekä maankäyttö- ja rakennuslain kehittämisaluetta koskevien säädösten toimeenpäättäminen.

Puurakentamista edistävien aluepilottihankkeiden syntymiseen ja toteutumiseen myötävaikutetaan ja pientalotuotantoa tukevia viranomaisien, kuntasektorin, luottolaitosten ja rakennusalan kumppanuseriaatteita kehitetään. Tähän laaditaan tarvittavia yhteistoimintamalleja sopimusjärjestelyineen ja mallit testataan aluepilottikohteissa ja otetaan käyttöön eri paikkakunnilla.

Kunnallistekniikka-avustusten käyttöaluetta on laajennettu alkuvuodesta 2005 kasvupaikkakunnille. Työryhmä ehdottaa tuen suuntaamista kuntien lisäksi myös kehitysyhtiöille. Muitakin kumppanuseriaatteita soveltuvia rahoitusratkaisuja, kuten takaustuotteita, tulisi kehittää. Mahdollisuuksia nähdään valtion maiden luovutusperiaatteiden muuttamisessa silloin, kun muutoksilla voidaan edistää sosiaalista asuntotuotantoa ja pientalojen rakentamista.

Uusi kaupunkimaisten pientalojen aluerakentaminen ja -rakennuttaminen on toimintamalli, jonka tulee elää ja muotoutua projektikohtaisten tarpeiden mukaan. Yhteistyömuodot vaihtelevat tilanteen edellyttämällä tavalla. Avainasemassa ovat kunnat, joilla on hyvät mahdollisuudet hyödyntää yritysten ja asiantuntijoiden parhainta osaamista ja resursseja sekä valita parhaat yhteistyökumppanit hankkeisiin. Yhteistyöllä varmistetaan alueiden monipuolisuus niin hallinnollisesti kuin arkkitehtonisestikin.

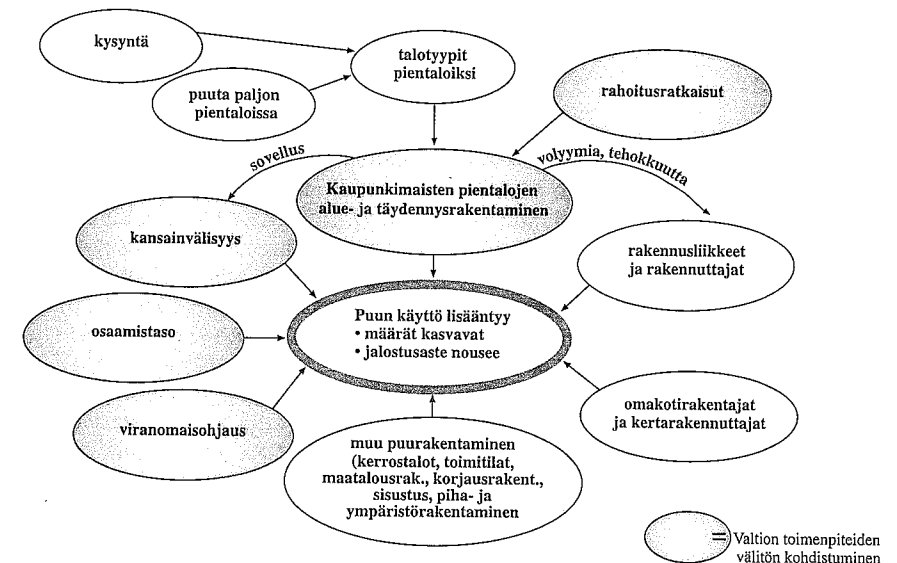
### Pientalorakentajien ja -rakennuttajien palveluita kehitettävä

Materiaalituoteollisuuden tulee omalta osaltaan pohtia, millaisilla tuotteilla ja palveluilla asukkaiden ja rakentajien tarpeisiin voidaan vastata nykyistä paremmin. Asukkaat hakevat elämäntapaansa sopivaa kotia, jossa on ripaus yksilöllisyyttä ja johon he jossain määrin ovat voineet itse vaikuttaa. Huomiota tulisi kiinnittää sekä rakennusliikkeiden ja rakennuttajien kuin myös omakotirakentajien ja kertarakennuttajien palveluiden kehittämiseen pientalotuotannossa. Lisäksi talotehtaiden pientalosuunnittelussa olisi kehitettävä myös kaupunkimaiseen, pientalovaltaisen aluerakentamiseen soveltuvia ratkaisuja.

Pientalojen lisäksi ohjelmassa käsitellään asuinkerrostaloja, korjausrakentamista ja toimitiloja mukaan lukien maatalousrakennukset. Jalostusarvoltaan tärkeää potentiaalia nähdään puun käytön edistämällä sisustuksessa. Korkean jalostusasteen tuotteissa ja taloissa on muotoilu, arkkitehtuuri, arvossaan.



Vuoden 2004 puupalkinnon sai Friisilän Aurinkorinteen pientaloalue. Kuva Jussi Tiainen



Kuva: Puun käytön edistämiseen vaikuttavat tekijät rakentamisessa

## Rakentamisen viranomaisohjausta yhtenäistettävä

Ijäksi työryhmä ehdotti nimettäväksi erityisasiantuntijoista muodostuvan työryhmän, joka läpikäy rakennuksiin ja asuinalueisiin liittyvät palomääräykset ja näitä täydentävän ohjeistuksen. Uudistamistarpeita selvitetään uuden tutkimustiedon valossa. Toiminnallisen palomitoituksen yleistymiseen vaikutetaan tutkimuksen, tiedonsiirron, koulutuksen ja muun informaatio-ohjauksen keinoin erityisesti rakennusvalvonnan ja pelastustoimen yhteistyötä tiivistämällä. Kerrosalan laskentaperusteita tarkistetaan energiatehokkuuden näkökulmasta.

Rakennuslalle kehitetyn yhteisen ympäristömittariston käyttöönottoon kannustetaan ja osallistutaan EU-tasolla elinkaari- ja ympäristömittarien kehitystyöhön. Selvitetään puurakentamisen vaikutukset päästökauppaan.

## Laadukkaan puurakennusalan työvoiman saatavuus varmistettava

Puu- ja aluerakentamisen osaamistason tulee olla kansainvälisesti kilpailukykyinen. Tätä tukemaan perustetaan yritysvetoinen osaamisryhmä, jonka tehtävänä on varmistaa puurakentamisen riittävä osaaminen kaikilla osa-alueilla. Lisäksi osaamistason nostamiseksi puurakentamisen ja puuarkkitehtuurin professoritasoisen koulutuksen saatavuus ja laatu tulee varmistaa. Opetuksen sisältöä ja rakennetta tarkistetaan kaikilla koulutus-tasoilla. Erityisesti työryhmä painottaa sellaisen koulutuksen lisäämistä, jolla varmistetaan työmaille osaavia työhöjoh-tajia ja vastaavia mestareita. Myös eri korkeakoulujen ja yliopistojen välinen

yhteistyö Suomen lähialueilla sekä osallistuminen EU:n hankkeisiin nähdään tärkeänä.

Tukemalla puurakentamisen liike-toimintalähtöistä tutkimusta varmistetaan tulosten soveltuminen käytäntöön. Yritysvetoisia puurakentamisen tutkimusohjelmia kannustetaan mm. luuteen aluerakentamiseen ja sen kansainvälistämiseen liittyen. Viihtyisien asuinympäristöjen syntymiseen merkittävästi vaikuttaneen Moderni puukaupunki -tutkijakoulun toiminnan jatkuvuus halutaan turvata. EU:n puurakennusalan tutkimusaloitteita seurataan ja EU:n rahoittamiin hankkeisiin pyritään osallistumaan aktiivisesti.

## Puun käyttöä edistetään kansainvälisenä yhteistyönä

Konkreettisten, kumppanuuteen perustuvien rakennushankkeiden avulla on mahdollista päästä myös kansainvälisille markkinoille. Suomen lähialueilla, erityisesti Venäjällä, on paljon potentiaalisia mahdollisuuksia lisätä pientaloihin perustuvaa aluerakentamista.

Tukemalla teollisuuden tavoitteita kehittää puurakentamisen kilpailukykyä ja vahvistamalla yhteistä menekinedistämistä paikallisten toimijoiden kanssa voidaan lisätä puurakentamisen vientiä. Vientitukena voitaisiin käyttää esimerkiksi takauksia esittelykohteiden rakennusaikaiseen rahoitukseen. Lisäksi tulisi selvittää mahdollisuudet osallistua katastrofialueiden jälleenrakentamiseen ja muodostaa valmiudet nopeaan toimintaan yhteistyössä puu- ja rakennusalan yritysten kanssa.

Suomen tulee nostaa profiiliaan asu-misen mallimaana Suomen vuoden 2006 EU-puheenjohtajakaudella. Puu- ja pien-

talorakentamista edistetään korostamalla uusiutuvien luonnonvarojen käyttöä rakentamisessa EU:n kestävän kehityksen strategian mukaisesti. Kansainvälistä yhteistyötä lisätään tukemalla Euroopan puun käytön edistämishojelman toteutusta ja Euroopan puurakentamisen edistämishojelman laatimista. Tarvitaan myös neuvotteluja puurakentamisen osaamiskeskuksen perustamiseksi Itämeren alueelle ja Suomea tullaan ehdottamaan perustettavan keskuksen sijaintipaikaksi.

*(Kirjoittaja toimi Puurakentamisen edistämishojelman yhtenä sihteerinä.)*

## OMAN KODIN AIKA?

Nuorisäätiö vuokraa asuntojaan 18-30-vuotiaille työssä käyville nuorille aikuisille. Jos haluat pitkäaikaisen ja turvallisen kodin pääkaupunkiseudulta tai kehyskunnista, laita asuntohakemus vireille.

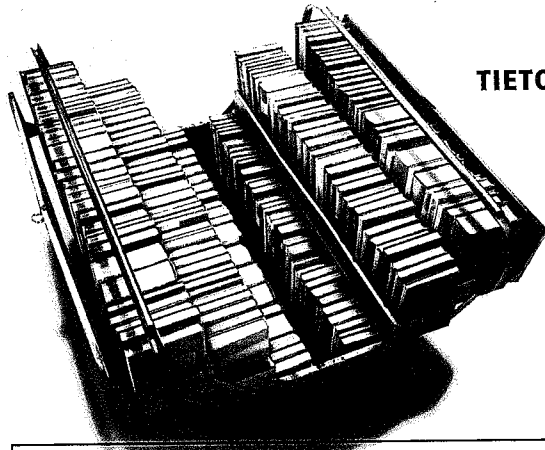
Lisätietoja Nuorisosäätiön asuntokohteista ja hakumenettelystä löytyy osoitteesta [www.nuorisosaatio.fi](http://www.nuorisosaatio.fi)



**Nuorisosäätiö**

Hiihtäjätie 5, 00810 Helsinki • (09) 7552 4700 • [info@nuorisosaatio.fi](mailto:info@nuorisosaatio.fi)

Työtä nuorten hyväksi jo vuodesta 1961



**TIETO ON PARAS TYÖKALU.**

Puun käyttäminen rakennusmateriaalina on jo sinänsä ihan viljas teko. Vielä fiksumpi käyttää oikeaa puuta oikeassa paikassa, olipa sitten kyse raakalaudasta, pohjamaalatuista ulkoverhoustuotteista tai vaikkapa korjausrakentamiseen tarkoitetuista puujalosteista. Järkevä puun käyttö alkaa Asiantunteva Puutavarakauppias -liikkeestä. [www.puuinfo.fi](http://www.puuinfo.fi)



**Löydä  
oma kotisi  
Pohjolasta**

Rakennustoimisto Pohjola Oy rakentaa viihtyisiä koteja Pirkanmaan ja pääkaupunkiseudun alueille. Pohjolan tekemä asunto on turvallista ostaa ja siinä on mukava asua.

- Rakentamisen tekniikat ja materiaalit ovat aina tutkittuja ja varmoja valintoja.
- Asunnot ovat mukavia ja käytännöllisiä koteja, joiden sijainti on valittu huolella hyviltä paikoilta.
- Rakennamme laatuasuntoja elinkaaren kaikkiin vaiheisiin ja tilanteisiin.
- Kuuntelemme tarkasti myös Sinun toiveitasi sekä teemme räätälöityjä ratkaisuja.

Tampereen aluekonttori: Käyntiosoite: Rautatiekatu 10, postiosoite: PL 825, 33101 Tampere  
Puh. (03) 235 6600, fax (03) 235 6630

Helsingin aluekonttori: Eskolantie 1, 00720 Helsinki. Puh. (09) 350 7260, fax (09) 3507 2661

**Osta turvallisesti. Asu mukavasti.**

[www.pohjolarak.fi](http://www.pohjolarak.fi)

## PUUALAN NÄKÖKULMA PUURAKENTAMISEN EDISTÄMISEEN

Mikko Viljakainen  
Johtaja  
Wood Focus Oy



Suomalainen puutuoteteollisuus on merkittävä rakennustuotteiden valmistaja. Sen tuotannosta lähes 70 prosenttia päätyy vientiin. Suurimmat yritykset ovat merkittäviä kansainvälisiä toimijoita, joiden tuotannosta suuri osa tapahtuu maamme rajojen ulkopuolella. Kotimaa on kuitenkin puutuotteiden merkittävin yksittäinen markkina-alue. Siinä keskeisiä toimijoita ovat puutavarakauppiat, joilla on koko maan kattavat puutuotteiden jakeluverkostot.

Puun käytöllä rakentamisessa on puutuoteteollisuudelle ja puutavarakaupalle keskeinen merkitys. Yli 70 prosenttia puutuotteista päätyy muodossa tai toisessa rakentamiseen. Erityisesti kotimaassa puun käyttö rakentamisessa on verrattain korkealla tasolla. Pientalorakentamisessa puulla on vahva markkinaosuus, mutta viimeaikoina puun käyttö on lisääntynyt myös ulkoverhouksissa ja sisustamisessa.

Merkittävimmät mahdollisuudet edistää puun käyttöä rakentamisessa ovat kansainvälisessä toiminnassa. Suomalaisen puutuotteiden päämarkkinat ovat EU-alue ja tulevaisuudessa ehkä myös Venäjä. Puuala pitää keskeisenä puun käytön mittarina tunnuslukua, kuinka

monta kuutiometriä asukasta kohden puuta käytetään vuosittain kussakin maassa. Se on luku, joka voidaan saada kohtuullisen vertailukelpoisena eri maista. Suomessa kyseinen luku on 1,1. Keski-Euroopan maissa se on vain 0,15. Puurakentamismaana pidetyssä USA:ssa luku on noin 0,5. Kasvupotentiaalia siis on.

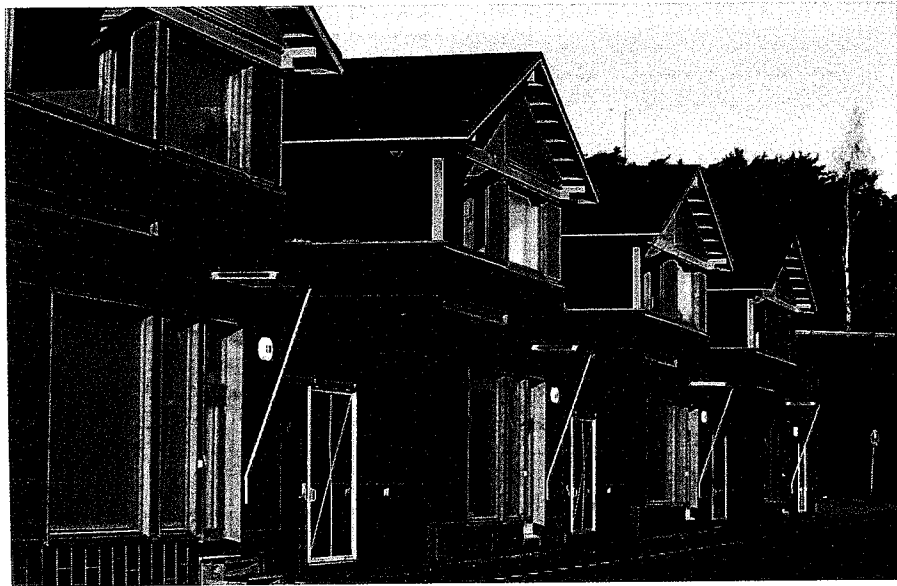
Myös kotimaassa puun käyttöä voidaan edelleen lisätä. Pientalorakentamisen kasvu tulee todennäköisesti lisäämään myös puun käyttöä. Pidemmälle kehitettyjä liimattuja puutuotteita paljon käytävässä hallirakentamisessa puun markkinaosuus on vielä verrattain pieni. Sisustaminen, ulkoverhoukset ja piharakentaminen puusta voisivat olla nykyistä vielä huomattavasti yleisempää.

Määrällisen kasvun ohella keskeistä jatkossa kuitenkin on puutuotteiden arvon lisääminen, erityisesti puun käyttäjiä hyödyttävällä tavalla. Tämä merkitsee entistä pidemmälle kehitettyjä ja ominaisuuksiltaan parempia puutuotteita sekä niihin liittyviä palveluita. Kotimaassa onnistumisen tärkeyttä korostaa myös, että sitä pidetään edellytyksenä onnistumiselle viennissä ja kansainvälisessä toiminnassa. Puutavarakaupan

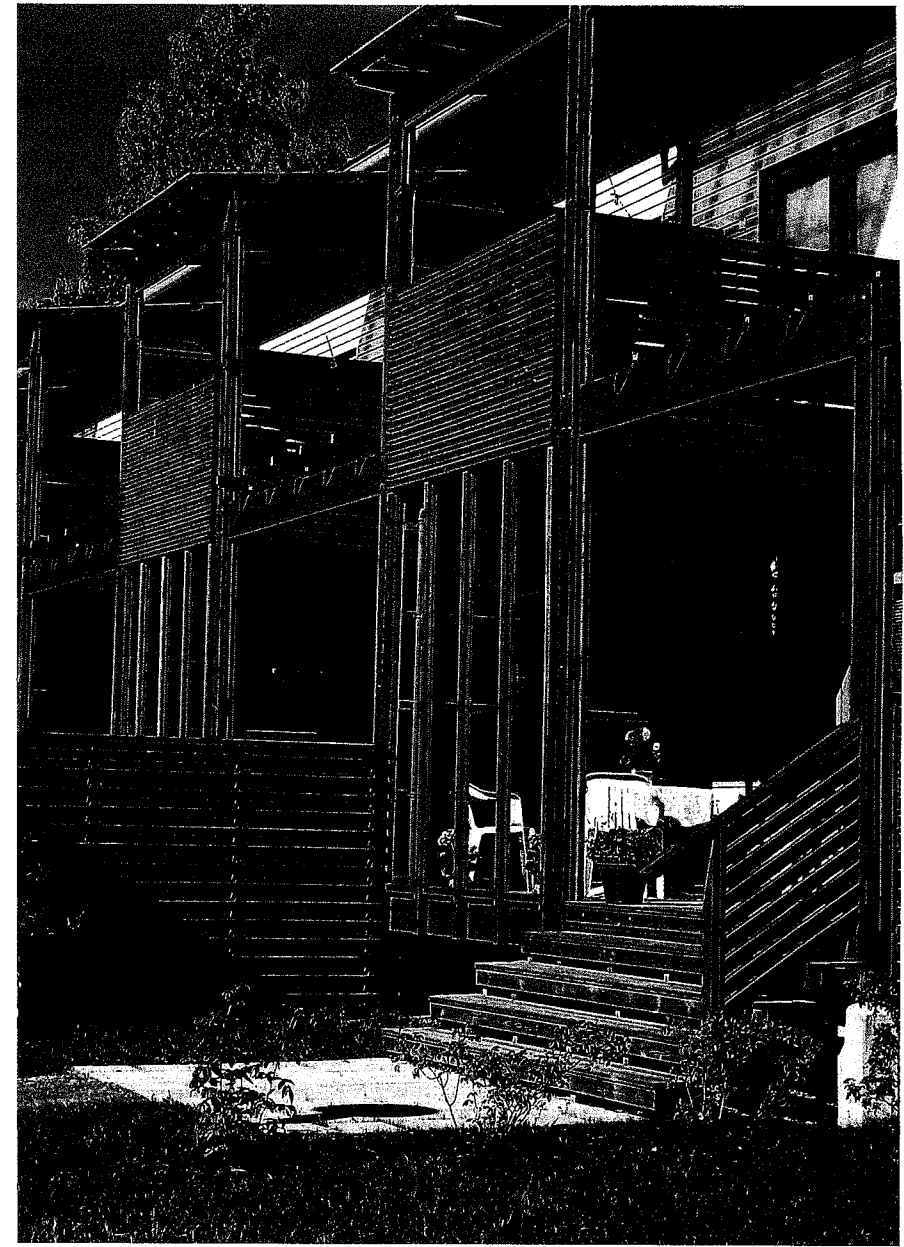
kiinnostus puolestaan on lähes kokonaan kotimaassa.

Puun käytön edistämiseksi toteutettiin 90-luvulla promootio- ja teknologiaohjelmia. Niiden avulla puu nostettiin jälleen hovikelpoiseksi. Tutkimus- ja kehitystoiminnan avulla puun käytölle luotiin vahva tekninen perusta. Sen perusteella merkittävimmät puun käytön esteet voitiin poistaa, mm. sallia puun käyttö kerrostalorakentamisessa. Puun kilpailukyvyyn parantamiseksi käynnistettiin rakennusliikkeiden aloitteesta koko alalle yhteisen avoimen puurakennusjärjestelmän kehitystyö. Vuosikymmenen loppua kohden yhä keskeisemmäksi kysymykseksi kuitenkin nousi, mitä lisäarvoa puun käytöllä voidaan rakentamiseen saada.

Puurakentamisen teknologiaohjelmassa puun käytön lisäämisen keskeiseksi haasteeksi nousi puisten kerrostalojen rakentaminen. Tämä saikin aikaan laajan teknisen kehitystyön ja hyppäyksen omaisen teknologiatason nousun puurakenteiden paloturvallisuudessa, ääneneristyksessä, rakennusfysiikassa ym.<sup>9</sup> teknisillä osa-alueilla. Asukkaiden kannalta kerrostalorakentaminen puusta ei kuitenkaan tuonut toivottua muutosta, vaikka puisten kerrostalojen asukkaat haastattelututkimusten mukaan arvostivatkin puun käyttöä. Asukaskyselyt osoittivat valtaosan asukkaista haluavan mieluummin asua pientaloissa. Havainnon seurauksena kehitystyön painopistettä käännettiin yksittäisistä kerrostaloista koko-



*Porvoon moderni puukaupunki/As.Oy Porvoon Länsiranta ja Rantapuisto, Suunnittelija arkkitehti SAFA Mari Matomäki. Kuva Brendan Delany*



*Kotiportin puutalokortteli, Espoo. Suunnittelija Kristina Karlsson, Timo Karhu. Kuva Esko Jämsä*

naisten pientalovaltaisten, ihmisen mit-takaavaisten asuinmiljöiden toteutukseen puusta. Projekti sai nimen Moderni Puukaupunki. Tavoitteeksi omaksuttiin asun-totuotannon pientalovaltaistaminen. Sama-joja tavoitteita edistetään myös tiivis ja matala -projektilla.

Seuraava merkittävä haaste puualal-le on kumppanuuden syventäminen rakennusalan kanssa ja rakennusalan osa-puolten sitouttaminen yhteiseen kehitys-työhön. Vaikka 90-luvun promootio- ja teknologiaohjelmat paransivatkin merkittävästi puun tunnettuutta ja nostivat sen teknisesti aivan uudelle tasolle, ne eivät aiheuttaneet merkittäviä muutoksia rakennusalan valtavirran asenteissa ja totumuksissa puun käytön suhteen. Si-toutuminen puun käytön kehittämiseen rakentamisessa jäi puuttumaan, mikä toi-saalta on ymmärrettävää. Vielä tuolloin puulle hyvin soveltuvalla rakentamiselle ei ollut nähtävissä vastaavaa kysyn-tää, mitä asuntotuotannon pientalovalta-istuminen nyt näyttää tarjoavan.

Kumppanuuden syventäminen on puualalle suuri haaste. Se vaatii oman toiminnan huomattavaa kehittämistä ja rakentamisen kulttuurin ymmärtämistä. Puualan tulee oppia puhumaan rakennus-alan kanssa samaa kieltä. Vastaavasti ra-kennusalan tulisi sitoutua pitkäjänteiseen puurakentamisen kehittämiseen yhdessä puualan kanssa.

Ollakseen kiinnostava kumppani ra-kennusosalalle puualan tulee jatkossa var-mistaa, että puusta toteutetut asunnot tai muut tilat ovat helposti myytäviä ja omi-naisuuksiltaan ja elinkaarikustannuksil-taan käyttäjän edun mukaisia. Puisten rakennusten myös tulee olla toteutukseltaan kilpailukykyisiä ja toteuttajalleen kannattavia. Laatuasiat tulee olla kunnos-sa ja toiminnan pelisäännöt selvät. Lisäk-si tulee pitää huolta, että rakentamismor-

mit kohtelevat puuta tasavertaisesti. Ta-lotekniikan liittäminen puurakenteisiin tulee olla luontevaa. Puualan tehtävä on huolehtia osaltaan yhdessä opetustoimen kanssa siitä, että rakennusalan yleinen puuosaaminen on korkealla tasolla ja että esimerkiksi suunnittelijat ja viranomai-set osaavat puun käytön rakentamisessa. Näissä tehtävissä onnistuminen edel-lyttää puualalta yhteistyötä ja siihen si-toutumista pitkällä aikajänteellä myös jatkossa.

Puualalle on tärkeää edistää erilai-sia puurakennusten toteutustapoja. Kau-palle on mielekäästä panostaa paikalla rakentamiseen. Siinä tärkeitä asiakkaita puutavarakauppiaille ovat pienet ja kes-kisuuret rakennusliikkeet ja omatoimiset rakentajat. Toisaalta puutaloteollisuus on osalle puutavarakaupasta merkittävä asi-akas. Taloteollisuuden suhtautuminen pientalorakentamisen todennäköiseen li-sääntymistapaan, matalaan ja tiiviiseen aluerakentamiseen on kuitenkin ollut osin kriittinen. Nykyiset talomallit on suunniteltu väljille tuhannen neliön ton-teille eikä niiden kehittämiseen tiiviim-pään rakentamiseen ole juuri ryhdytty. Projektimuotoinen rakentaminen ura-koitsijoiden alihankkijana ei kiinnosta, koska yksittäisten talojen kuluttajakau-pasta saatava kate on huomattavasti pa-rempi. Olisikin harkittava näiden toimin-tojen eriyttämistä. Saha- ja levyteollisuu-den näkökulmasta toteutustavalla ei niin ole väliä, sillä puun käytön kasvu taval-la tai toisella hyödyttää sitä kuitenkin. Toisaalta jotkin puuteollisuuden osapuollet pyrkivät aktiivisesti laajentamaan toi-mintaansa rakentamisen suuntaan ja ot-tamaan suurempia kokonaisvastuita myös toteutuksesta.

Unohtaa ei kuitenkaan pidä raken-nusliikkeitä ja rakennuttajia. Nämä hal-litsevat yli puolta asuntotuotannostam-

me. Pientalorakentamisen kasvun tulee jatkossa olla heille vähintään yhtä kan-nattavaa liiketoimintaa kuin nykyinen asuntotuotanto.

Betonielementtirakentamisen lopul-linen läpimurto tapahtui aikanaan yhtei-sen järjestelmäkehityksen (BES) kautta. Samaa voi suositella puualalle. Yritys-kohtaisia järjestelmiäkin voi toki kehit-tää ja niillä rakentaa, mutta alan koko-naisedun kannalta niiden kannattaisi pe-rustua yhteisesti luotuun järjestelmäpe-rustaan. Kun rakennusosalalla on jo totut-tu avoimeen järjestelmäajatteluun, on to-dennäköistä, että myös puurakentamisessa kilpailuttamismahdollisuuden halu-taan samalla tavoin säilyttää. Siksi suun-nitteluvaiheessa ei yleensä haluta liiaksi sitoutua vain yhteen toimittajaan. Lisäksi yrityskohtaisten järjestelmien maailmas-sa yleisen suunnittelu-, viranomais-ym-osaamisen nostaminen tai yhteistyön tu-losten siirtäminen laajaan käyttöön nii-den kautta on hankalaa. Jos yhteistä val-mistajia riippumatonta järjestelmää ei ole kuvattuna, kenen järjestelmällä opetetaan rakentamaan puusta. Kuitenkin myös yri-tyskohtaisia ratkaisuja tulisi voida tarjo-ta yleisperiaatteilla laadittujen suunnitel-mien pohjalta. Tuoteosatoimituksissa se onkin mahdollista.

Rakennusliikkeiden kiinnostuksesta huolimatta puualalle itselleen on ollut vaikeaa sitoutua yhteiseen järjestelmä-kehitykseen. Puualalle on ollut tyypillistä ratsastaa yrityskohtaisilla järjestelmillä. Valitettavan usein kehitys- ja suunnitte-luresurssit kuitenkin ovat kohdistuneet teknisesti hyväksyttävien ja tuotannolli-sesti optimoitujen teknisten ratkaisujen kehittämiseen asiakkaalle arvoa tuovan suunnittelun sijaan. Niinpä maa on pul-lollaan lähes identtisiä talomallistoja, jotka toteutetaan hieman eri tavoin.

Paras tulos puurakentamisen koko-naiskilpailukykyyn kannalta saavutettai-siin, jos puurakentamisen eri intressiryh-mät käynnistäisivät tietoisesti rinnakkai-sia keskenään kilpailevia kehitysprojek-teja, joilla erilaisia rakennustapoja puusta edistettäisiin. Jo nyt tiedetään, että jat-kossa tarvitaan pidemmälle esivalmistet-tujen rakennusosien, seinä-, lattia- ja kat-toelementtien toimittajia. Tälle yhteis-työlle tarvitaan pelisäännöt, joiden perus-taksi parhaiten sopii kehitetty avoin jär-jestelmä.

Puualalla voisi olla myös sellaista tarjottavaa rakennusosalalle, jota se ei voi muutoin saada. Ympäristöosaamisen merkitys rakennusosalalla nousussa. Esimerkiksi Ranskassa on tehty päätös lisätä puun käyttöä rakentamisessa nel-jänneksellä, koska siten Ranska laskee täyttävänsä 13 prosenttia Kioton sopi-muksen velvoitteestaan. Samasta syystä Saksassa on käynnistetty ohjelma, jossa julkisissa hankinnoissa pyritään suosimaan puuta. Englannissa rakennukset pisteytetään ympäristöystävällisyyden mukaan. Pisteytyksen perusteella puura-kennukselle saa edullisemmat rahoitus-ehdot. Myös eurooppalaisten ympäristö-standardien laatiminen rakennuksille on aloitettu. Niiden perusteella kiinteistön omistajat tulevat kiinnittämään aikaisem-paa enemmän huomiota rakennusten ja niiden rakentamisen ympäristövaikutuk-siin. Samaan aikaan puuala on vahvista-massa voimakkaasti omaa ympäristö-osaamistaan. Se pystyy tarjoamaan asi-akkailleen ympäristöystävällisyydeltään ja elinkaarihedullisuudeltaan erittäin kil-pailukykyisiä tuotteita ja palveluita.

Kansainvälinen toiminta on puualal-le itsestäänselvyys, sillä valtaosa tuotan-nosta viedään jo nyt. Suuret yritykset myös ovat etabloituneet useille markki-



na-alueille toimien siellä paikallisesti. Puutuoteteollisuus panostaa voimakkaasti eurooppalaiseen standardisointiin ja harmonisointikehitykseen. Kehitys tarjoaa myös rakennusliikkeille entistä paremmat mahdollisuudet projektivientiin.

*(Lisensiaatti Mikko Viljakainen toimii johtajana Wood Focus Oy:ssä. Hän oli myös yksi Puurakentamisen edistämishojelman sihteereistä.)*

## UUSIA PUUTALOJA ASUKKAIDEN TARPEISIIN

Jussi Vepsäläinen  
Arkkitehti SAFA  
Arkkitehtitoimisto ARKVE Oy



Monien tutkimusten mukaan suomalaiset pitävät pientaloa ihanneasumimuotona ja puuta asuinympäristöihin parhaiten sopivana materiaalina. Kuitenkin varsinkin kasvukeskuksissa on huutava pula uusista pientaloasunnoista ja hinnat ovat nousseet käsittämättömän korkeiksi. Tarvitaan uutta avautta – uudentyyppistä ajattelutapaa pientaloasumisen ongelmien ratkaisemiseksi. Kohtuuhintaisille, yksilöllisille puutaloille on kysyntää.

### Valtiovalta puurakentamisen tukijana

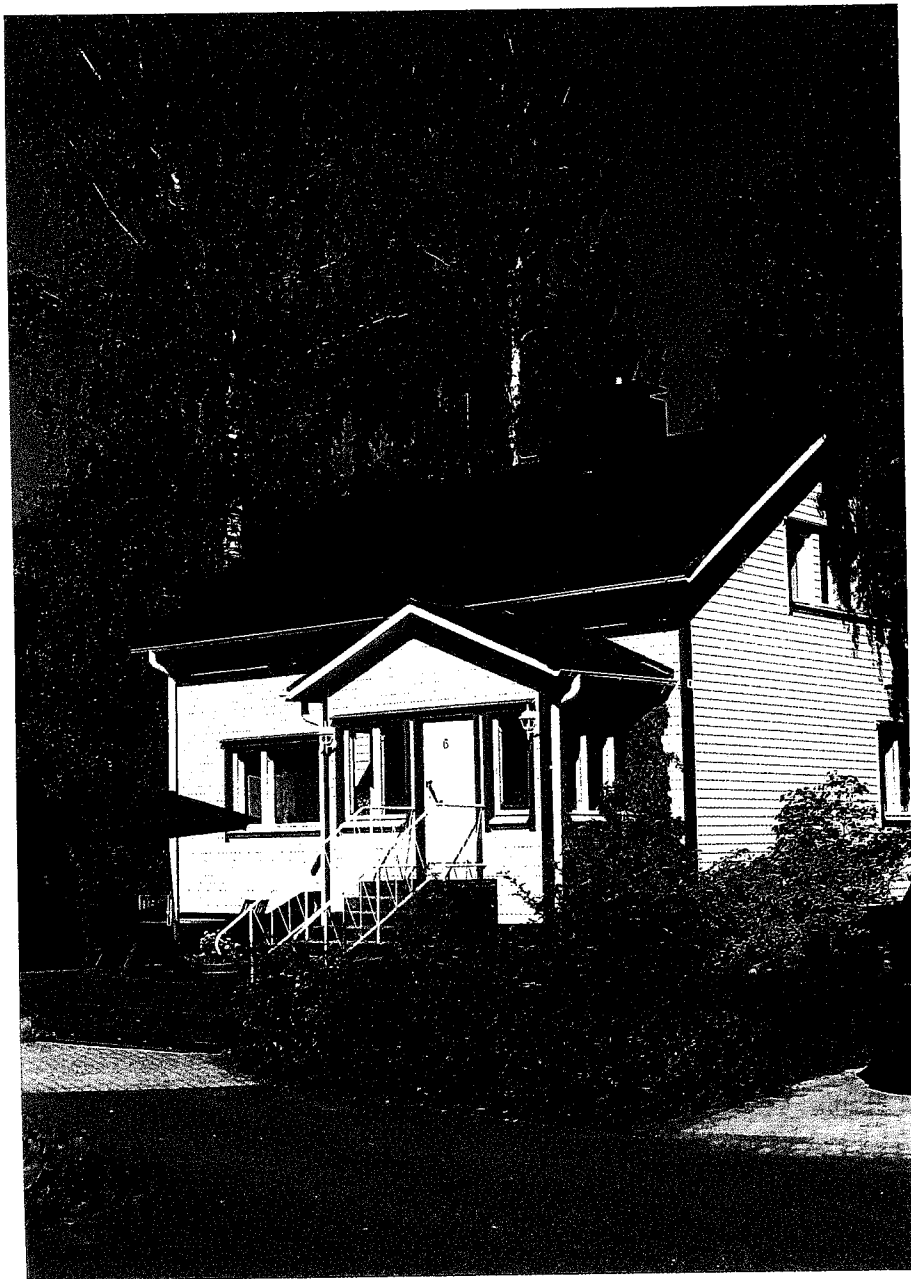
Puurakentaminen on ollut myös valtiotukien suojeluksessa sillä jo kahdessa hallitusohjelmassa on ollut puurakentamisen ja pienimuotoisen asumisen edistämistä koskevia lausekkeitä. Nyt istuvan hallituksen ohjelman mukaisesti valmistui vuoden 2005 alkupuolella valtakunnallinen puurakentamisen edistämishojelma, johon liittyi konseptiehdotus modernista muuntuvasta puutalosta.

Valtion tukema Puun Aika -kampanja viime vuosikymmenen loppupuolella oli vauhdittamassa monia innovatiivisia

puuhankkeita. Julkinen puurakentaminen nousi otsikoihin muun muassa Lahden Sibeliustalon ja Vihantasalmen puusillan ansiosta. Sittenkin olemme saaneet maan suurimman puurakenteen, Joensuuun Areenan ja ensimmäisen useampi-kerroksisen toimistotalon, Metsäntutkimuslaitoksen toimitalon niin ikään Joensuuhun sekä myös muualle Suomeen monia näyttäviä ja esimerkiksi kelpavia puurakennuksia.

Puurunkoisen asuntorakentamisen edistämiseksi ensimmäinen suuri ponnistus oli puukerrostalojen aikaansaaminen 1990-luvun puoliväissä. Samalla saatiin paloturvallisuusmääräykset muutettua puurakentamiselle suotuisampaan suuntaan eli sallittiin asuntojen ja toimitalojen rakentaminen 4-kerroksisiksi. Tämän vuosikymmenen suuri haaste on saada asukkailla uusia viihtyisiä ja laadukkaita puutaloalueita.

Jo kahdeksan vuotta käynnissä ollut valtakunnallinen Moderni puukaupunki-hanke on ollut synnyttämässä uusia puutaloalueita monille paikkakunnille. Kaavoitusprosessit ovat kuitenkin pitkiä ja valmiita alueita on vain muutama, suurimpana ja näyttävimpänä Oulun Puu-Linnanmaan alue. Alue on huolellisesti



Rintamamiestalo Juoksuhaudantiellä Helsingissä. Kuva Juha Polvinen

suunniteltu ja toteutettu, kaupunkimaisista tuntua siellä lisäävät monet kerrostalot. Pienempää mittakaavaa edustavat Porvoon Länsirannan talot ja Helsingin Konalan Lehtovuoren alue. Uusia moderneja puualueita tulee muun muassa Lahteen, Turkuun, Lohjalle, Iisalmeen ja pääkaupunkiseudulle.

### Tiiviiseen ja matalaan rakentamiseen

Vanhoilla kaupunkien ja taajamien omakotialueilla, esimerkiksi niin sanottujen rintamamiestalojen alueilla, tonttikoko on ollut suuri, 1 000 - 2 000 m<sup>2</sup>. Tonteilla viljeltiin kotitarpeisiin ja niillä oli yleensä myös piharakennuksia saunoineen. Viime vuosikymmenten kaavoitus on suosinut kerrostalovaltaista asumista tehokkuuden nimissä, ja omakotitonteilla – jos niitä ylipäätään on kaavoitettu – on edelleen suosittu väljää linjaa. Tulevaisuuden erillistaloalueet vaativat kuitenkin toisenlaista ajattelutapaa.

Maankäytön tehokkuuden lisääminen on oleellista kunnallisteknisten kustannusten kurissa pitämiseksi. Rakennuksen vaatima tonttikoko voidaan tarvittaessa supistaa 300 - 600 neliometriin. Silti tällaiselle tontille voidaan rakentaa autokatos ja mahdollisesti myös pieni piharakennus. Uutta ajattelutapaa edustavat myös ryhmänä rakennettavat omakotitalot, jolloin samalla tontilla voi olla useampia rakennuksia. Ryhmä muodostaa asuntoyhtiön, josta voi olla hyötyä esimerkiksi kiinteistön hoidon kannalta. Erilaisten yhteistilojen rakentaminen tulee näin myös mielekkääksi ja kustannusmielessä mahdolliseksi. Asukkaat tuntevat paremmin naapurinsa ja juurtuvat helpommin omalle asuinalueelleen.

### Vaatimuksia uusille puutaloille

Pientaloja tarvitsevat erityisesti nuoret perheet, joille on tärkeää asuntojen kohtuuhintaisuus. Hintaa määrittelee tonttimaan hinnan lisäksi ensisijaisesti rakennuksen koko. Suurin osa uusista taloista on tässä mielessä ylisuuria. Tarvitaan erityisesti huoneistoalaltaan 100 - 120 neliömetrin asuntoja, monesti myös vielä pienempiä. Taitavalla suunnittelulla neliöt saadaan optimaalisesti käyttöön tilantuntua menettämättä. Pienet rakennuspaikat asettavat myös uudentyyppeisiä vaatimuksia pientaloille. On rakennettava lähelle toista taloa, jolloin tontitkaan eivät enää ole ”ympärijuostavia”. Usein talot on tehtävä myös kiinni katurajaan. Tämä merkitsee rakennuksen tilojen jäsentelyä siten, että yksi tai kaksi sivua voi olla vain pieniauukkoisia tai kokonaan ilman ikkunoita. Tällaisella ratkaisulla tilaa jää tontilla vielä suojattuun oleskeluunkin.

Hyvään suunnitteluun kuuluu, että rakennuksen märkätilat, pesuhuoneet, saunat, wc ja kodinhoito ovat sijoitettu omaksi tiiviiksi ryhmäkseen, kaksikerroksisissa taloissa mieluiten päällekkäin. Nämä muodostavat rakennuksen keskeiset palvelutilat, jonka ulkopuolella asuinitilat ovat vapaasti järjesteltävissä.

Puutalojen etu on ollut helppo muunneltavuus; puu on mainio materiaali muokattavuutensa ansiosta. Uusien talojen tulee olla myös siten suunniteltuja, että laajentaminen on mahdollista. Muunneltavuuteen kuuluu myös huoneiden vaihtokelpoisuus, jotta rakennus soveltuu erilaisiin elämäntilanteisiin. Rakennusten perustyyppien tulee olla sellaisia, että ne voidaan sijoittaa erilaisten tontti- ja ilmansuunta vaatimusten mukaan.

## Rakennettavuus helpoksi, talot yksilöllisiksi

Kun periaatteellista talomallia tehdään, ei voida kuvitella, että olisi olemassa yksi ainoa rakentamistapa. Puurakentamisessa voidaan toteuttaa usealla eri tavalla: esivalmistettuja rakennusosia käyttäen, avoimeen puurakentamisjärjestelmään perustuen, erilaisista elementeistä, myös tilaelementeistä, ja vaikkapa perinteisesti pitkistä tavarasta paikalla rakentaen. Tämä edellyttää mittajärjestelmien luomista siten, että toteutettavuus normaaleilla puutavaramitoilla on myös mahdollista.

Modernin puutalon rungon pitää olla yksinkertainen ja kustannustehokas, mutta perusasioiden on oltava oikein mitoitettuja ja tilojen kalustettavia. Voisi kuvitella, että tällainen rakentaminen johtaa yksitoikkoisiin, itseään toistaviin alueisiin. Mieleen tulevat vanhojen omakotialueiden aukeat pellot ajalta, jolloin ne juuri oli rakennettu. Tiiviisti rakentaminen antaa kuitenkin toisenlaisia mahdollisuuksia. Esimerkiksi rakennusten päätyjen sijoittaminen katurajaan antaa elävyyttä, varsinkin jos katu on kaareva. Tonttitehokkuus johtaa yleensä siihen, että ainakin osa rakennuksesta tehdään kahteen kerrokseen. Korkeiden ja matalien

osien vaihtelu tekee miljööt mielenkiintoisiksi.

Taloihin saadaan elävyyttä erilaisilla kohokohdilla ja ulokkeilla: erkereillä, kuisteilla, pergoloilla, kattoikkunoilla jne. Nämä ovat puurakentamisessa luontevia toteuttaa ja jokainen asukas voi näin varustaa kotinsa yksilöllisesti. Puiden julkisivun etuna ovat myös rajattomat mahdollisuudet käyttää erilaisia verhoustapoja, ikkuna-aukokuksia ja vuorilautoja. Lisäksi hallitulla värien käytöllä voidaan puutaloalueita jäsenellä ja elävöittää. Väri kuuluu oleellisesti puurakentamiseen, eikä talon tarvitse koko olemassaolonsa ajan olla samanvärinen.

elinkaari, vaikka asukkaat vaihtuisivatkin vuosien varrella. Ei olekaan enää olettavaa, että rakennukset siirtyisivät sukupolvelta toiselle. Pientaloa tulee voida vaihtaa kuten kerrostaloasuntoakin elämäntilanteen mukaan – mielellään samalla tutulla omakotialueella.

*(Kirjoittaja oli suunnittelemassa Puurakentamisen edistämissuunnitelmaan liittyvää ehdotusta modernista muuntuvasta puutalosta.)*



Rintamamiestalo Juoksuhaudantiellä Helsingissä. Kuva Juha Polvinen

## Konseptista toteutukseen

Laaditussa mallissa ei ole kyse tyyppisuunnitelmasta vaan reunaehtojen laatisemisesta kohtuuhintaiselle puiselle omakotitalolle, joka voidaan toteuttaa pienelle tontille. Tästä on tarkoitus jatkaa esimerkkikohteiden suunnittelulla ja toteutuksella, jotta teoria muuttuisi käytännöksi ja saataisiin todellisia kokemuksia ja kustannusvertailuja sekä uusia vaihtoehtoja. Yhdellä rakennustyyppillä ei alueita voida rakentaa – olihan jo rintamiamiestalojakin aikanaan yli sata erilaista vaihtoehtoa. Laadittu konseptimalli on ehdotus joka sopii sekä rakennusten ryhmärakentamiseen erilaisin urakkamuodoin että yksilöllisesti toteutettavien erillistalojen rakentamiseen. Alueelliset ja rakennuskohtaiset paloturvallisuusratkaisut on myös tutkittava.

Jatkotyöskentelyssä tulee miettiä miten uudesta puutalosta saataisiin myös ekologisesti perusteltu asuntotyyppi, joka säästäisi energiaa sekä tuotantovaiheessa että rakennusta käytettäessä. Tärkeää on saada asunnolle ja talolle pitkä

# ASRA

Asuntokirjasto- ja rakennuttajaliitto ASRA ry  
www.asra.fi, p. (09) 1667 6232 ja (09) 1667 6235

Jäseniä ovat kunnallisten ja yleishyödyllisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajat ja rakennuttajat sekä yksittäiset asunto-osakeyhtiöt ja vuokratalot. Jäsenyhteisöt omistavat yli 310 000 asuntoa ja rakennuttivat 7500 uutta asuntoa vuonna 2004.

## ASRA

- valvoo ja edistää jäseniensä etua asumisen kysymyksissä
- pitää yhteyttä viranomaisiin sekä vaikuttaa asunto- ja muuhun lainsäädäntöön
- edistää yhteiskunnan tukemaa ja muuta kohtuuhintaista asuntotuotantoa sekä korjausrakentamista
- vaikuttaa aktiivisesti toimialansa kehitykseen
- osallistuu alansa tutkimustoimintaan
- neuvoa, kouluttaa ja tiedottaa alansa liittyvistä ajankohtaisista asioista



Pidä tauko ja käy tutustumassa uusiin NCC TähtiKoteihin netissä! Tutustu omaan tahtiin ja silloin, kun Sinulle parhaiten sopii. Ota hetki aikaa, sillä asuntokohtaisilta nettisivuilta löydät tarkkoja tietoja, kaikki pohjaratkaisut, suunnittelijan tekemiä kodin sisustusvaihtoehtoja ja paljon enemmän, kuin ehkä odotatkaan. Kun oikea unelmakotisi on löytynyt, ota meihin yhteyttä - silloin kuin Sinulle sopii!

Rakentaminen, esittely ja myynti:

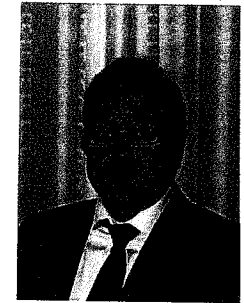
NCC Rakennus Oy  
ASUNTOMYYNTI  
Puh. 010 507 5555, Mannerheimintie 103a, Helsinki

[www.ncc.fi](http://www.ncc.fi)

**NCC**

KUN HALUAT ENEMMÄN

## AVUSTUS UUSIEN ASUNTOALUEIDEN KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISEEN



Kimmo Drotár  
Rahoituskoordinaattori  
Valtion asuntorahasto

### Yleistä

Uusien asuntoalueiden kunnallistekniikan rakentamiseen suunnatuilla avustuksilla on tarkoitus tukea kasvukeskusten asuntotuotantoa käynnistämällä ja aikais-tamalla uusien asuntoalueiden rakentamista. Lisäksi se mahdollistaa olemassa olevien asuntoalueiden laajentamisen siten, että niiden asuntotuotantoa voidaan lisätä. Avustuksella voitaisiin käynnistää sellaista uusien asuntoalueiden rakentamista, jotka ilman avustusta olisivat vaarassa jäädä toteutumatta. Lisäksi avustuksella olisi tarkoitus nopeuttaa sellaista asuntoalueiden toteutumista, jotka ilman avustusta olisivat vaarassa viivästyä.

Pääsääntöisesti avustusta myönnettäisiin uusille asuntoalueille rakennettavaan kunnallistekniikkaan. Vanhoille asuntoalueille tai muille alueille, joille ei ole tarkoitusta rakentaa uusia asuntoja voitaisiin avustusta myöntää silloin, kun näiden alueiden kunnallistekniikan täydentäminen tai korjaaminen on välttämätön edellytys, jotta kunnallistekniikka voitaisiin rakentaa uusille asuntoalueille. Pelkästään täydennysrakentamiseen

tai vanhan kunnallistekniikan uusimiseen avustusta ei voitaisi myöntää.

Tarkoituksena on, että kunnat lisäisivät valtion tukemien ja muiden asuntojen määrää alueellaan. Kuntien tulisi maankäytön suunnittelussaan edesauttaa tiiviiden ja laadukkaiden pientaloalueiden syntymistä. Lisäksi kerrostalorakentamisessa rakennuskooltaan pienimuotoisia kaupunkimaisia aluekokonaisuuksia tulisi aikaan saada. Avustuksella tuettaisiin kunnan aktiivista maapolitiikkaa ja edistettäisiin puurakentamista sekä seudullista yhteistyötä.

### Vuosien 2002 - 2005 infra- avustukset nk. ensimmäinen kierros

Asuntorahaston varoista on voitu vuosina 2002 - 2005 myöntää ja voidaan myöntää avustuksia uusien asuntoalueiden kunnallistekniikan rakentamiseen. Tukea on voitu myöntää Espoon, Helsingin, Järvenpään, Kauniaisen, Keravan, Kirkkonummen, Nurmijärven, Sipoon, Tuusulan, Vantaan ja Vihdin kunnille. Avustusta on voitu myöntää asuntorakentamisen toteuttamiseksi tarvittavan vesi-

ja viemärihuoltoon, katuihin ja alueen sisäisiin teihin sekä alueeseen liittyviin puistoihin. Edellytyksenä avustuksen myöntämiselle on se, että alueelle hyväksytty asemakaava.

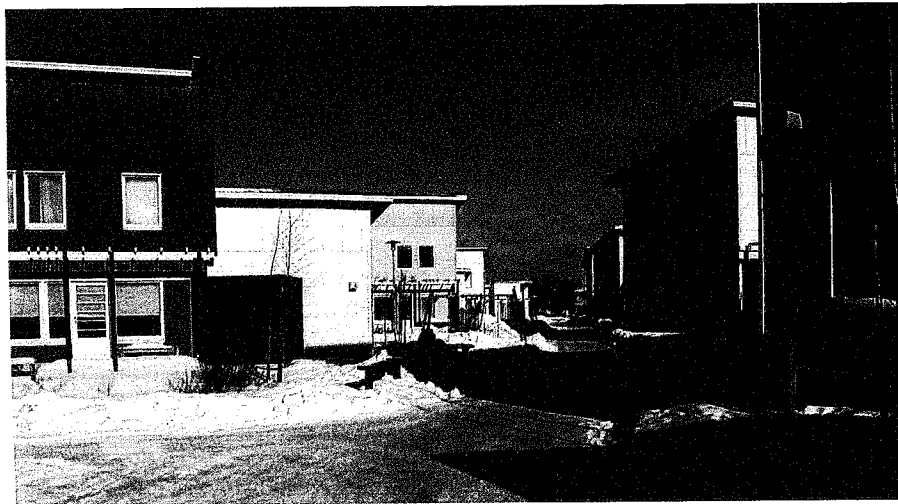
Tavoitteena nk. ensimmäisellä kieroksella oli tukea pääkaupunkiseudun ja sen kehyskuntien asuntotuotantoa käynnistämällä ja aikaistamalla uusien asuntoalueiden rakentamista siten, että sekä valtion tukema että muu asuntotuotanto lisääntyy.

Tuen kokonaismäärä on 14 miljoonaa euroa. Asuntorahasto on myöntänyt tukea vuodelle 2002 yhteensä 2 miljoonaa euroa, vuodelle 2003 yhteensä 6 miljoonaa euroa ja vuodelle 2004 yhteensä 3,5 miljoonaa euroa. Vuodelle 2005 avustusta tullaan myöntämään 2,5 miljoonaa euroa.

Kunnat hakivat avustuksia vuosille 2002 - 2005 yhteensä 75 miljoonan eu-

ron kokonaiskustannuksiin, josta täysimääräisenä myönnetty avustus olisi laskennallisesti merkinnyt 30 miljoonaa euron avustusta. Kunnat hakivat avustuksia yhteensä 26 alueelle, joissa ne arvioivat rakennettavan noin 12 500 asuntoa.

Asuntorahasto myönsi infra-avustusta vuosille 2002 - 2005 yhteensä 9 kunnalle ja yhteensä 16 alueelle. Järvenpään ja Kauniaisten kunnille avustusta ei myönnetty. Rahasto myönsi avustukset yhdellä kertaa vuosille 2002 - 2005 ja avustusta saaneiden kuntien kanssa tehtiin samalla aluekohtaiset toteuttamisasikirjat. Kunnat arvioivat infra-alueille rakennettavat noin 10 500 asuntoa. Rahaston myöntämät avustukset vaihtelivat suuruudeltaan 12 - 39 % välillä kokonaiskustannuksista.



K.Oy Maunulan asunnot, Kuusmiehentie 3, Helsinki. Kuva Pertti Vesanto

Vuoden 2004 loppuun mennessä on infra-alueiden toteuttaminen kunnissa edennyt suunnitelmien mukaan. Maksatuksen osalta avustusrahat vuodelle 2002 on voitu myöskin jo suorittaa kunnille.

Kunnilta saatujen tietojen mukaan asuntotuotantoa on syntynyt merkittävästi infra-alueilla ja avustuksella voidaan katsoa olleen merkittävä vaikutus alueiden asuntotuotannon käynnistymiselle. Tuotantomäärät ovat seuraavat:

Asuntoja on valmiina yhteensä 3 361, josta aratuotantoa 1 206. Asuntoja rakenteilla 1 810, josta aratuotantoa 812. Asuntotuotantoa on käynnistymässä 850 asuntoa, josta aratuotantoa n. 250.

Asuntotuotantoa on siis yhteensä valmiina, rakenteilla tai käynnistymässä infra-alueilla yli 6 000 asuntoa, josta aratuotantoa n. 2 300. Lisäksi suunnitteilla on vielä runsas määrä asuntoja, arviolta yli 2 000 asuntoa.

### Vuosien 2005 - 2009 infra-avustukset nk. toinen kierros

Hallituksen asuntopoliittisen ohjelman mukaan uusien asuinalueiden kunnallistekniikan rakentamiseen myönnettävä avustus laajenee myös muihin kasvukeskuksiin kuin Helsingin seudulle. Alueet, joille kunnallistekninen avustus voitaisiin myöntää olisivat alustavasti pääkaupunkiseutu lähialueineen, Tampereen seutu, Turun seutu, Jyväskylän seutu, Kuopion seutu, Oulun seutu, Joensuun seutu ja Lahden seutu. Seutujen kunnat määrittellään tarkemmin 21.12.2004 annetussa valtioneuvoston asetuksessa.

Infra-avustuksiin ollaan varaamassa 50 miljoonan euron määrärahaa vuosille 2005 - 2009. Avustuksia voitaisiin myöntää siten 10 miljoonaa euroa vuodessa.

Asuntorahasto voisi myöntää avustuksen ehdollisena vuosille 2006 - 2009. Avustusta myönnettäisiin asuntoalueen katu- tai muiden liikenneväylien sekä puistojen rakentamiseen. Uutuutena myös siltojen rakentaminen avustuksen turvin olisi mahdollista. Sähkötekniset työt ja vesihuollon rakentaminen jäisivät infran ulkopuolelle. Avustusta voitaisiin myöntää enintään 35 % hankkeen hyväksytyistä kustannuksista.

Alueelle, jolle kunnallisteknistä avustusta myönnettäisiin, tulisi olla laadittu asemakaava. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista voimassa oloa ei asemakaavalla tässä vaiheessa edellytetä. Asuntorahasto voisi kuitenkin maksaa infra-avustusta kunnalle vasta sen jälkeen, kun alueelle on hyväksytty asemakaava. Avustus olisi maksettava kunnalle viimeistään 2012.

Asetusluonnoksen mukaan kunnallisteknisen avustuksen myöntämisen tulee nopeuttaa asuntoalueen rakentumista. Lisäksi alueen asutokannan monipuolisuuteen kiinnitetään erityishuomiota. Alueen toteuttamisesta kunta ja asuntorahasto tekevät erillisen toteuttamisasikirjan.

Asuntorahasto on kerännyt infran piiriin tulevista kunnista ennakkotietoja avustus- ja asuntomääristä. Avustuksen piiriin kunnat ovat esittäneet kustannuksia melkein 237 miljoonaa euroa, joten avustustarve olisi noin 83 miljoonaa euroa eli kaksinkertainen myönnettävään määrään nähden. Asuntoja näille alueille tulisi arvion mukaan 23 700, josta aratuotantoa noin 5 400.

Kuntien antamien ennakkotietojen mukaan ehdotetuille uusille infra-alueille rakennettavista asunnoista pääkaupunkiseudulle sijoittuisi 11 300 asuntoa anottavan avustusrahan ollessa 32,7 miljoo-

naa euroa. Aratuotantoa alueelle syntyisi arvion mukaan 2 500 asuntoa.

Kehyskunnat hakivat avustuksia ennakkoon 12 miljoonan euroa. Asuntoja infra-alueille rakennettaisiin 3 800, josta aratuotantoa 900.

Muut kasvukeskukset hakevat avustuksia ennakkotietojen mukaan 50,3 miljoonaa euroa. Infra-alueille rakennettaisiin uusia asuntoja 8 600, josta aratuotannon osuus olisi 2000 asuntoa.

Kunnallistekniikan rakentamiseen myönnettävän avustuksen piiriin tulevien alueiden asuntokannan arvioidaan asuntotyypeittäin jakautuvan seuraavasti: kerrostaloasuntoja 10 700, pientaloasuntoja 12 900 ja omakotitaloja 100. Tiivis- ja matala -projektin mukaista tuotantoa olisi arviolta 2 100 asuntoa.

## ERITYISASUNTOJA UUDEN TUEN TURVIN

Heli Huuhka  
Ylitarkastaja  
Valtion asuntorahasto



Turvataloja ikäihmisille, yksioita opiskelijoille, tukiasuntoja nuorille, ryhmäkohteja dementikoille rakennetaan Valtion asuntorahaston uudella "superkorkotuel-la". Korkotukilainaa on terästetty investointiavustuksella. Eduskunta on säätänyt lain, jonka nojalla ARA voi myöntää avustusta erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi. Laki on tullut voimaan tämän vuoden alusta.

ARAAan on tullut jo yli 80 avustushakemusta. Avustuksella aiotaan rakentaa noin 1900 uutta erityisasuntoa ja perusparantaa noin 1500 asuntoa. ARA on antanut varauksen uustuotannossa 1650 asunnolle, perusparannuksessa 1350 asunnolle ja hankinnassa 180 asunnolle. Uustuotantokohteista vanhusten asuntoja on 780 ja opiskelija-asuntoja 410. Asuntoja rakennetaan myös tuen tarpeessa oleville nuorille, kehitysvammaisille ja mielenterveyskuntoutujille. Avustuksen turvin perusparannetaan 650 vanhusten asuntoa ja 400 opiskelija-asuntoa. Lisäksi ARA avustaa kehitysvammaisten, mielenterveyskuntoutujien ja päihdeongelmaisten asuntojen perusparantamista. Opiskelijoille hankitaan 160 asuntoa ja vanhuksille 20 asuntoa.

Avustusvarausta eivät ole saaneet ne yhteisöt, joiden rakentamista Raha-automaattiyhdistys on avustanut tai avustaa. RAY avustaa edelleen yleishyödyllisten yhteisöjen ja säätiöiden hankkeita. Kunnille ja kuntien yhtiöille RAY ei voi myöntää avustusta. Tästä syystä ARA valitsee avustettaviksi kohteiksi ensisijaisesti kuntien ja kuntien yhtiöiden omistamia hankkeita. Myös opiskelija-asuntojen ja palvelutalokohteiden avustaminen on tällä haavalla ainoastaan ARA:n tehtävänä.

Kun ARAssa tutkitaan avustushakemuksia, huomiota kiinnitetään kolmeen seikkaan: toteuttajaan, kohteen sijaintipaikkakuntaan ja itse hankkeeseen. Kun kaikki kolme seikkaa ovat kunnossa, avustus voidaan myöntää.

### Kuka voi saada avustuksen?

ARA voi myöntää avustusta vuokratalon tai -asunnon uudisrakentamis- ja perusparantamishankkeille tai vuokratalon tai -asunnon hankintaan. Osaomistusasunnot jäävät kokonaan avustusjärjestelmän ulkopuolelle. Toteuttajan on oltava kunta, kuntayhtymä tai niiden omistama yh-

tiö. Myös asuntorahaston nimeämät yleishyödylliset yhteisöt voivat saada avustusta. palvelutalo- ja ryhmäkoti-hankkeisiin yleishyödylliset yhteisöt voivat saada avustusta, mikäli niillä on jo vastaavia taloja ylläpidettävänä tai ne muuten kykenevät tuottamaan ja ylläpitämään tällaisia asuntoja. Avustus kulkee käsi kädessä korkotukilainan kanssa: sitä voidaan myöntää vain silloin, kun samaan kohteeseen myönnetty laina hyväksytään korkotukilainaksi.

ARA avustaa ja lainoiittaa etupäässä kasvukeskusten asuntotuotantoa. Myös syrjämpänä sijaitsevalle kohteelle ARA voi myöntää avustusta, mikäli kunnassa ei ole tyhjiä asuntojen ongelmaa ja hakijoita asuntoihin riittää. Erityistä huo-

miota kiinnitetään siihen, että paikkakunnalla on pitkäaikaista tarvetta kyseisen erityisryhmän asunnoille.

### Mitä hankkeilta edellytetään?

Kohteen sijaintikunnan on puoleltava avustuksen myöntämistä, mikäli puolto puuttuu, hankkeen käsittely asuntorahastossa ei etene. Kunnan pyydetään ottamaan myös kantaa siihen, millainen on hakemuksessa mainittujen erityisryhmi- en asunnontarve kyseisellä paikkakunnalla.

Hankkeen on oltava kokonaisuudessaan taloudellisesti ja toiminnallisesti perusteltu. Hakijalta pyydetäänkin jo heti

alkuvaiheessa hankesuunnitelma, jossa hakija perustelee, että hanke on taloudellisesti ja toiminnallisesti järkevä. Suunnitelmassa kerrotaan mm. miten palvelut on tarkoitus järjestää ja mistä palveluiden rahoitus tulee.

Kohteen pitää soveltua kyseiseen erityisryhmään kuuluvien asunnontarvitsijoiden käyttöön. Suunnittelun alkuvaiheessa avustuksenhakija ja ARAn esittelijät pitävätkin yleensä yhteistyöpöytäpalaverin, jossa he arvioivat yhteistiloja, palvelutiloja ja asuntoja juuri tältä kantilta. ARA avustaa vain niitä tiloja, joita kyseinen erityisryhmä asumisessaan tarvitsee. Luksusta ei tueta: porealtaat ja terapiakeitaat jäävät tuen ulkopuolelle. Myös mitoitukseen kiinnitetään huomiota. Esi-

merkiksi palvelutalon keittiöstä avustetaan yleensä vain kohteen asukkaiden tarvitsema osuus. Laitoksia ei avusteta.

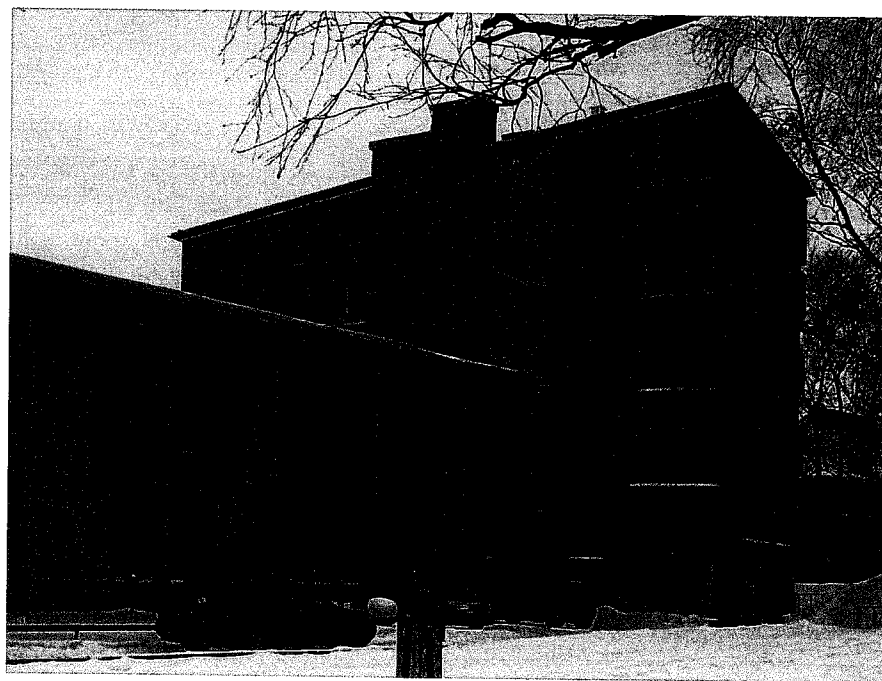
### Millä summalla avustetaan?

Laissa jaetaan asukasryhmät kolmeen tukiluokkaan. Ensimmäiseen kuuluvat ne, joiden asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet, kuten opiskelijat ja pakolaiset. Heille tarkoitettu kohde voi saada avustusta enintään viisi prosenttia.

Toiseen ryhmään kuuluvat ne asunnontarvitsijat, joiden asuminen edellyttää tukipalveluita. Tällaista asumista voi olla esimerkiksi nuorten ja mielenter-



Erityisasuntotuotantoa Kehäkukka ry, Vantaa. Kuva Juha Polvinen



Autismisäätöön Käpylän toimintakeskus ja ryhmäkoti, Helsinki. Kuva Pertti Vesanto

veyskuntoutujien asuminen. Talossa ei ole varsinaisia palvelutiloja, mutta siellä on henkilökuntaa, joka auttaa ja ohjaa asukkaita arkipäivän askareissa. Siellä voi myös olla teknisesti toteutettua kunnunvalvontaa. Kohdetta avustetaan enintään 20 prosentilla.

Suurimman potin keräävät palvelutalot ja ryhmäkodit; niitä avustetaan enintään 35 prosentilla. Niissä voivat asua esimerkiksi vammaiset sekä huonokuntoiset ja/tai muistihäiriöiset vanhukset. Kun asuntorahaston esittelijät arvioivat tällaisen hankkeen avustusprosenttia, he painottavat tila- ja sosiaalitekniisiä ratkaisuja sekä näiden kustannuksia ja vaikutusta asuntojen vuokraan. Myös henkilökunnan määrää, paikallaoloa ja saavutettavuutta sekä asukkaiden vuokramaksukykyä punnitaan.

Asuntoja on käytettävä 20 vuotta päätöksessä mainitun erityisryhmän asuntoina. Jokaiseen avustettavaan asuntoon ei tarvitse valita asumaan erityisryhmään kuuluvaa asukasta, vaan avustuksensaaja voi osoittaa tällaiselle hakijalle asunnon myös jostain muusta omistamastaan kohteesta. Käytännössä tämä tulee kyseeseen vain vuokra-asuntojen kohdalla; tukea ja palveluita tarvitsevat asukkaat asuvat heille suunnitellussa palvelutalossa tai ryhmäkodissa.

## Jaossa 34 miljoonaa euroa

Tällä hetkellä näyttää siltä, että avustusta saavat kaikki avustuskelpoiset hakijat. Koska avustusta voi kuitenkin hakea ympäri vuoden, voi myös käydä niin, että 34 miljoonaa hupenee ennen vuoden loppua. Eduskunta on antanut hallitukselle tehtäväksi seurata avustusvaltuuden riittävyttä ja ryhtyä toimenpiteisiin, mikäli raha loppuu kesken. Toisin sanoen varojen huetessa hallitus määrännee lisävaltuutta lisäbudjetissa.

Asuntorahaston avustuksen turvin aloitetaan tänä vuonna yli tuhannen erityisasunnon rakentaminen. Tämä on valtiolta merkittävä panostus erityisryhmien asunto-ongelmien ehkäisemiseksi ja poistamiseksi. Asuntorahasto on ottanut haastavan tehtävän innolla vastaan ja tarjoaa avustusasioissakin asiantuntevaa palvelua.

## ASUMISEN TIETOUS ESILLE

Pasi Heiskanen  
Toimitusjohtaja  
Suomen Asuntomessut

Asuntomessut on suomalainen instituutio, joka ihastuttaa ja ihmetyttää. Tunteiden ja mielipiteiden skaala vaihtelee, kenen mielipiteitä tapahtumasta kysyy. Yksi asia on varma, asuntomessut ei jätä ketään kylmäksi. Lähes jokaisella suomalaisella on messuista mielipide. Toisenkin asia on varma, asuntomessut on erittäin tunnettu tapahtuma. Näistä lähökohdista on hyvä kehittää asuntomessuja asumisen koekenttänä ja tiedonvälittäjänä.

Messutapahtumia on järjestetty vuodesta 1970 ja yksistään asuntomessuja on takana 35 messutapahtumaa. Asuntomessujen pikkuserkku – loma-asuntomessut – on pidetty tähän mennessä jo viidellä paikkakunnalla ja nähtävissä on kuluttajien kiinnostus loma-asumisen suuntauksien ja trendien esittelyyn. Tehty messutyö on molempien tapahtumien osalta tuottanut tulosta ja tämän myötä Suomen Asuntomessujen mahdollisuudet edistää suomalaista asumisen tietotaitoa tulevaisuudessa vain paranevat.

Tulosta on syntynyt jo siinä, että Asuntomessut tuntee nimeltä noin 90 prosenttia 20 - 64 -vuotiaista suomalaisista. Tutkimusten mukaan asuntomes-



suihin liitetään monenlaisia mielikuvia: väenpaljous, asiantuntevuus, ajan hermolla, hyödyllisyys, monipuolisuus, kiinnostavuus ja inspiroivuus.

Mielikuvat kertovat omalta osaltaan sen, miksi messujen kävijämäärät ovat nousseet vuosi vuodelta. Ihmiset tulevat messuille, koska tapahtuma on ainutlaatuinen tilaisuus tutustua rakentamisen, remontoinnin ja sisustamisen oikeisiin ratkaisuihin oikeassa ympäristössä. Onhan aivan eri asia nähdä esimerkiksi saunatoteutukset luonnossa kuin esitteissä tai eri osakokonaisuuksina rautakaupassa.

Kävijämäärät ovat kasvaneet vuosikymmenittäin tasaisesti. 1970-luvun noin 100 000 kävijän keskiarvosta on noustu 2000-luvulla lähes 200 000 kävijän keskiarvoon. Toki kävijämääriin vaikuttavat monet tekijät, kuten messupaikkakunnan liikenneyhteydet ja sääolot – onhan kyseessä ulkoilmatapahtuma Suomen suvessa. Ehkä oleellisen seikka on kuitenkin juuri talousalueen suuruus, sillä messuvieraista jopa 70 prosenttia tulee alle 150 kilometrin päästä.



Suomen Asuntomessujen yleishyödyllisyys tuo mukanaan merkittävän vahvuuden. Messupaikkakunnan valinnassa painoarvoa saavat useat eri tekijät, muun muassa paikkakunnan sitoutuneisuus tapahtuman järjestämiseen ja alueen kaavan sekä suunnitelmien sisältö. Emme siis järjestä asuntomessuja ainoastaan väkimääriltään suotuisilla paikkakunnilla, vaan viemme asumistietouden viestiä eteenpäin valtakunnallisesti.

### Valmis tutkimuskenttä tarjolla

Asuntomessut perustettiin aikoinaan edistämään pientalorakentamisesta ja tuomaan esille asumisen eri vaihtoehdot. Alusta saakka messut ovat olleet aikaansa edellä. Messuilla tulee olla tilaa myös ennakkoluulottomille kokeiluille ja tiinpä messuilla on välillä irroteltu hyvinkin rohkeilla ideoilla. Tulepa mieleeni esimerkiksi kansan Ferrariksi ristimä Stefan Lindforsin suunnittelema koetalo Lappeenrannan messuille vuonna 1999. Ferrarin punainen legomainen talo

keräsi paljon huomiota erilaisella toteutuksellaan.

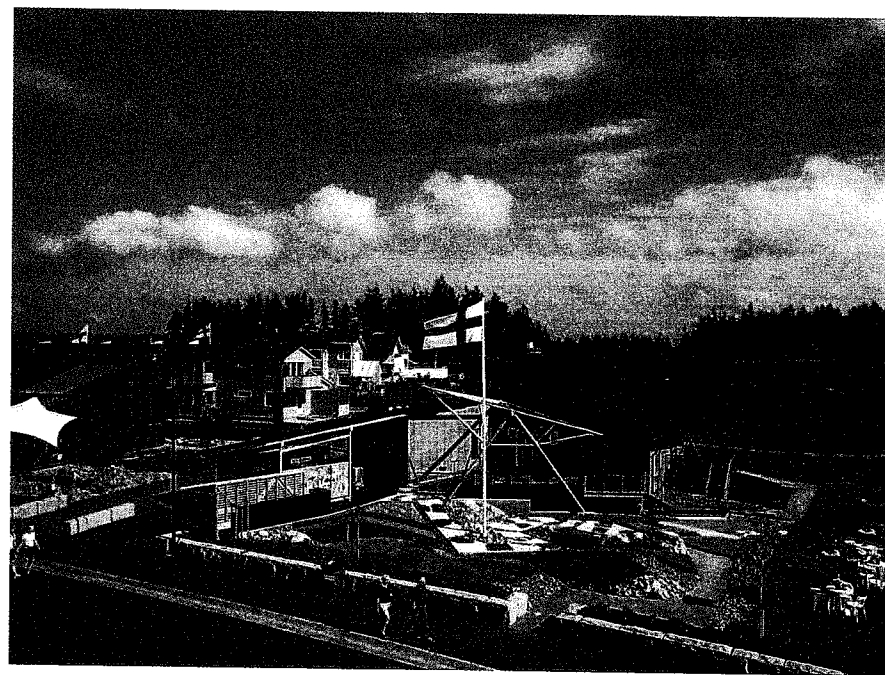
Suunnittelijoille ja rakentajille on tarjottu mahdollisuus tuotekehittelyyn ja koerakentamisen testaamiseen ja esittelyyn. Esimerkkejä näistä on lukuisia. Heinolassa otettiin käyttöön yhteiskunnallisesti merkittävä elämänkaaritalo, jossa yhdistettiin kunnan sosiaalitoimen eri toimintoja päiväkodeista vanhusten ruokailuun. Ajatuksena oli rakentaa monitoimitalo vauvasta vaariin.

Asuntomessujen yhteiskunnallista merkityksestä kertoo muun muassa se,

että maailman ensimmäinen esteetön kaupunginosa rakennettiin Joensuun Marjalaan vuonna 1995. Messualue sai Euroopan unionin vammaisohjelman Helios-palkinnon. Maamme ensimmäinen aravarahoitettu yhteisöasumiskohde puolestaan toteutettiin Tuulenkylämessuilla vuonna 1985 Jyväskylässä. Unohdetaan se ei sovi myöskään Villa 2000 koetaloa, joka toteutettiin Tekesin tuella Tuusulan messuilla vuonna 2000. Koetalossa haluttiin muun muassa säästää energiaa, turvata pitkä käyttöikä runkorakentamiskäytössä sekä mahdollistaa huoneitilojen muunneltavuus.



*Loma-asuntomessuilla on selkeästi nähtävissä vapaa-ajan asumisen ja vakituisten asumisen yhdenmukaistuminen. Vapaa-ajan asunnot rakennetaan entistä useammin ympärivuotiseen käyttöön. Kuva Hartolan loma-asuntomessuilla 2004. Kuva Antero Tenhunen*



*Asuntomessuilla on aina testattu ja kokeiltu. Kuvassa Villa 2000 talo Tuusulan asunto messuilla. Villa 2000 on Asuntomessujen Tekesin tuella rahoittama koetalo, jossa haluttiin muun muassa säästää energiaa, turvata talon pitkä käyttöikä ja mahdollistaa suuri muunneltavuus. Kuva Antero Tenhunen*

Sen lisäksi että kehitämme yhteistyössä kuntien kanssa asuinalueita, tarjoamme tutkimuskentän rakennusliiketoiminnalle, rakennustuoteteollisuudelle ja muille alan toimijoille, panostamme itsekin tutkimus- ja kehitystoimintaan. Asuntomessujen hallitus hyväksyi viime joulukuussa uuden tutkimus- ja kehitystrategian, jonka mukaan yleishyödyllisyyden periaatteita noudattaen asuntomessut myöntää vuosittain tutkimus- ja kehitystoimintaan 200 000 euroa. Tämä tarkoittaa käytännössä eri tutkimusten rahoittamista, asuntotiedotusta ja kuluttajavalistusta sekä esimerkiksi eri arkkitehtipailujen järjestämistä.

Sisällöllisesti tutkimus- ja kehitystoimintamme voi kohdistua asumisen ja asuntorakentamisen yhdyskuntasuunnitteluun ja kaavoitukseen, ohjaukseen, rahoitukseen ja sijoittamiseen sekä asumistarpeita ja tuotevaatimuksia koskeviin tutkimuksiin. Erityisesti painotetaan korkeinta akateemista tutkimusta ja kansainvälisyyttä sekä hankkeita, joiden käytännön sovellutuksia voidaan kokeilla messuilla.

Yksi mielenkiintoisimmista uusista hankkeista on viime vuoden aikana käynnistetty tutkimus asuntoalueiden teemojen onnistumisesta asukasnäkökulmasta viidellä asuntomessualueella. Tutkimuk-

sen tekee Suunnittelukeskus Oy Teknillisen korkeakoulun asunto- ja yhdyskuntasuunnittelun laitoksen opastuksella.

Uusimpien tutkimusten mukaan ihmiset valitsevat asuinpaikoikseen kaupunkia ja alueita, jotka vastaavat heidän elämäntyylejään. Asuinalueiden teemoitus on siten tärkeää myös kunnille, jotka haluavat pysyä elinvoimaisina. Suomen Asuntomessuilla on pitkä perinne asuinalueiden teemoittamisessa, joten on luonnollista, että teemojen onnistumista tutkitaan. Tarkoituksena on paitsi tutkia, onko suunnittelussa onnistuttu toteuttamaan teemat, myös luoda mallia teemojen onnistumisen seurantaan tulevilla messu- ja asuinalueilla.

### Lupa odottaa vielä enemmän

Paljon on kokeiltu ja saatu aikaiseksi, mutta asumistiedon välittämisessä on vielä paljon mahdollisuuksia kehittämiseen. Eräs toimittaja kirjoitti viime kesänä varsin osuvasti, että asuntomessuilla on oltava suomalaisena instituutiona tiedonvälittäjän tehtävä ja siksi messuilla on lupa odottaa vielä enemmän.

Mitä se vielä enemmän voisi olla? Itse olemme linjanneet seuraavasti: Suomen Asuntomessujen toimintaideana on parantaa asumisen laatua Suomessa yhteistyössä kumppaniemme kanssa edistämällä asumistietoutta ja alan osaamista sekä järjestämällä vuosittain asunto- ja loma-asuntomessuja. Painopiste on nimenomaan asumistietouden edistämässä ja messut ovat tässä yksi keskeinen keino.

Tiedonvälityksen tehostamisessa olemme ottaneet ensi askeleet verkkoviestinnän saralla. Avasimme uuden verkkopalvelun yhdessä Yhtyneiden Kuvalehtien kanssa viime keväänä. Verk-

ko-osoitteessa [www.asuntomessuopas.fi](http://www.asuntomessuopas.fi) esitellään kaikki messukohteet yksityiskohtaisesti, myös muu kuluttajalähtöinen tieto on palvelusta saatavilla. Ensimmäisenä kesänä palvelussa kävi 60 000 eri kävijää.

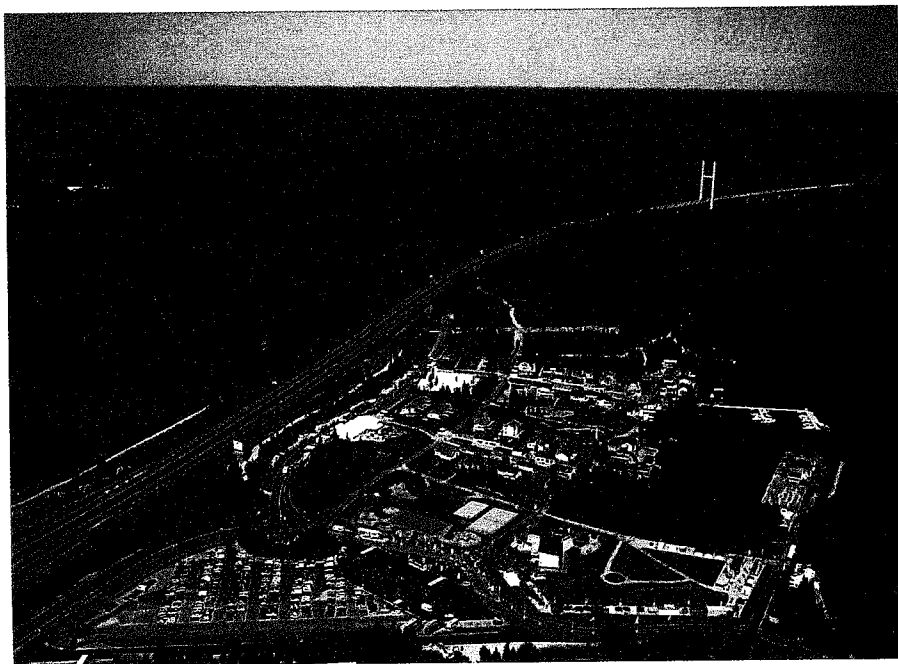
Uskomme, että juuri verkkoviestinnän kautta voimme parantaa tiedonvälitystämme ja lisätä asumistietoutta. Uudistimme oman verkkopalvelumme rakenteen vuodenvaihteessa juuri tätä silmälläpitäen. Lähtökohtana on paitsi tuoda messutapahtumat selkeästi esille, myös lisätä asumistietoutta.

Asuntomessut on historiansa aikana osoittanut tarpeellisuutensa, mutta erityisen ilahduttavaa on se, että tiedonvälityksen merkityksen kasvaessa asuntomessut elää nousukautta. Olemme olleet aina asumisen tiedon ainutlaatuinen välityskanava – kesän suurin yleisötapahtuma. Uusi viestintäteknologia antaa kuitenkin meille mahdollisuudet olla sitä ympärivuotisesti. Virtuaalimessut kun eivät katso aikaa eikä paikkaa.

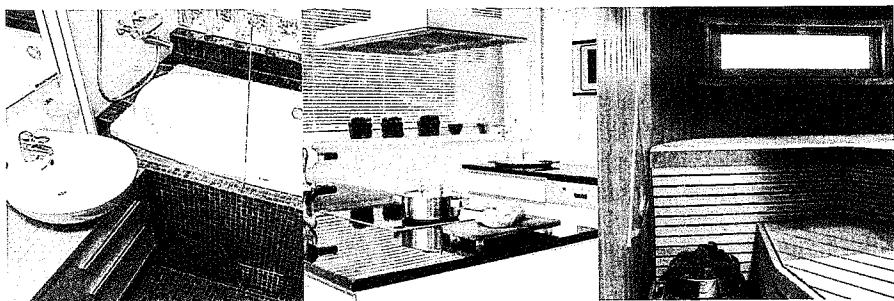
Viime kesänä aloitimme messutapahtuman markkinoinnissa puhua tiedosta ja tunteista. Siitähän tässä kaikessa on kyse. Kuluttaja saa varmasti tapahtumattamme tietoa ja kokee myös elämyksiä. Tervetuloa ensi kesänä Ouluun kokemaan suuria tunteita Oulussa tai viettämään päivää saaristolaisena Airstolla.

### Vaihtuvat teemat

Kullakin asuntomessualueella on oma pääteemansa, joka näkyy messutoteutuksessa. Teemoina on ollut asumisen elämäntapa, puu- ja rantarakentaminen, lapsiystävällinen suunnittelu, hyvä suunnittelu, ympäristörakentaminen, lapsiystävällinen suunnittelu, kestävä kehitys, esteettömyys jne.



Asuntomessualue on huolellisen ja pitkällisen suunnitteluprosessin tulos. Kuva rakenteilla olevasta Heinolan Tähtiniemen messualueesta. Kaupungin keskustaan on messualueelta matkaa noin kaksi kilometriä. Tähtiniemen kaavan laati Arkkitehtitoimisto Ark Oy Kahri & Co. Kuva Suomen Ilmakuva Oy



TUUSULA 1970, KANGASALA 1972, KERAVA 1974, HÄMEENLINNA, KOKKOLA, PORI JA VAASA 1975, OULU 1976, VANTAA JA MYNÄMÄKI 1977, LAHTI 1978, JOUTSENO 1979, KUOPIO 1980, HELSINKI 1981, FORSSA 1982, KUUSANKOSKI 1983, JYVÄSKYLÄ 1985, IMATRA 1986, TORNIO 1987, TURKU 1988, TAMPERE 1990, VARKAUS 1991, MÄNTSÄLÄ 1992, LAHTI 1993, PIETARSAARI 1994, JOENSUU 1995, YLÖJÄRVI 1996, RAISIO 1997, ROVANIEMEN MLK 1998, LAPPEENRANTA 1999, TUUSULA 2000, KAJAANI JA HIMOS 2001, KOTKA JA ÄHTÄRI 2002, LAUKAA JA SAVONLINNA 2003, HEINOLA JA HARTOLA 2004, OULU JA PARAINEN 2005, ESPOO JA KOLI 2006, HÄMEENLINNA JA NAANTALI 2007, VAASA 2008...

**UUSIA IDEOITA ASUMISEEN JA LOMA-ASUMISEEN  
KAIKKIALLA SUOMESSA. JOKA VUOSI.**



**SUOMEN ASUNTOMESSUT**

Tietoa ja tunteita

## KIINTEISTÖMARKKINAT JA NIIDEN KIINNOSTUS KANSAINVÄLISESTÄ NÄKÖKULMASTA

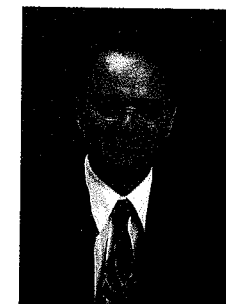
Juhani Reen  
Toimitusjohtaja  
Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto  
RAKLI ry

### Yleistä

Perinteisesti kiinteistömarkkinat Euroopassa ovat olleet kansallisten toimijoiden hallussa. Pääomamarkkinoiden kiinnostus myös kansainvälisiin kiinteistösijoituksiin on kuitenkin herännyt merkittävästi jo 1990-luvun lopulla.

Kiinnostusta ovat osoittaneet ensisijaisesti eurooppalaiset sijoittajat, mutta myös USA:sta on pääomia virannut kiinteistömarkkinoille Eurooppaan. Väestön kasvu Euroopassa on kuitenkin hitaampaa kuin missään muussa maanosassa. Eurooppalaiset ovat ikääntymässä ja kaupunkilaistumassa. Pitkällä tähtäimellä nämä muutokset tulevat vaikuttamaan myös kiinteistömarkkinoihin monella tavalla. Rakentamisen volyymin lisäksi myös laadulliset ja palvelulliset tarpeet tulevat muuttamaan markkinaa.

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kansainvälistyminen Euroopassa on osaltaan varmasti seurausta päätöksistä siirtyä yhteiseen valuuttaan, mutta osaltaan ilmiö on myös osoitus yleisemmästä muutoksesta suhtautumisessa kiinteistöinvestointeihin. Samaan suuntaan vaikuttaa myös erityisesti toimitilojen käyttäjien



sekä kiinteistöpalveluja tarjoavien yritysten liiketoimintojen kansainvälistymisen.

Sijoittaja hakee kansainvälisiltä kiinteistömarkkinoilta riskin hajauttamista ja parempaa riskikorjattua kokonaistuottoa sijoituksilleen. Kansainväliset sijoitukset tasaavat eri taloudellisissa ja poliittisissä sykleissä olevien kansantalouksien riskejä.

Pienemmät osamarkkinat kuin pääkaupunkiseudut eivät yleensä ole houkutteleet ulkomaisia institutionaalisia sijoittajia. Sen sijaan kansainvälisiä kiinteistörahoja, kiinteistökehittäjiä ja yksittäisiä sijoittajia näyttävät nyttemmin myös Suomessa kiinnostavan enenevässä määrin myös pienemmät osamarkkinat.

### Suomalainen kiinteistömarkkina

Kiinteistömarkkinoidemme houkuttelevuus on lisääntynyt nopeasti kansainvälisten sijoittajien keskuudessa viime vuosina. Tästä on osoituksena ulkomaisten sijoittajien suuri rooli markkinoillamme etenkin kahtena viime vuonna, jolloin

ulkomaisten sijoittajien osuus on ylittänyt 40 % markkinoiden merkittävistä transaktioista.

Sijoituksia on tehty sekä suorina, yksittäisiin kiinteistöihin kohdistuvina, suurempina salkkukokonaisuuksina (mm. Nordea Pankin kiinteistöt ja hotelikiinteistöihin erikoistuneen Dividumin osakekanta), että listattuihin kiinteistö-sijoitusyhtiöihin sijoittamalla (esim. Polar Kiinteistöt, Citycon, Sponda).

Suomen kiinteistömarkkinoiden houkuttelevuus perustuu Kiinteistötalouden Instituutin (KTI) tekemien kansainvälisten sijoittajabarometriin mukaan kansantaloutemme vahvaan tilaan, sekä Suomen lainsäädännöllisen ja rahoituskellisen toimintaympäristön selkeyteen ja suosiollisuuteen. Erillisissä perusteluissaan sijoittajat tarkentavat näiden tekijöiden liittyvän mm. korruption vähäisyyteen sekä euron myötä poistuneeseen valuuttarisktiin.

Huonoina puolina pidetään markkinoidemme pientä kokoa sekä siihen liittyvää alhaista likviditeettiä, potentiaalisten sijoituskohteiden vähäisyyttä sekä nopean poistumismahdollisuuksien rajallisuutta. Myös tieto käynnissä olevasta kiinteistörahastolainsäädännön kehittämisprosessista on merkittävästi lisännyt ulkomaisten toimijoiden kiinnostusta Suomen markkinoita kohtaan.

Suunta on myös toisin päin eli etenkin suomalaiset institutionaaliset sijoittajat ovat jo pitkään hajauttaneet osake- ja joukkovelkakirjasalkkuaan kansainvälisesti. Viime vuosina pyrkimys ja tarve myös kiinteistö-sijoitussalkkujen kansainväliseen hajauttamiseen on kasvanut nopeasti.

## Sijoittamisen arvopaperistuminen

Kansainvälisten kiinteistö-sijoitusten tekeminen perinteisen suoran sijoittamisen keinoin on vaikeata ja vaivalloista kiinteistö-sijoitusmarkkinoiden paikallisen luonteen, muita sijoitusmuotoja korkeampien transaktiokustannusten, sekä ennen kaikkea sijoitusten vaatiman jatkuvan johtamisen ja hallinnoinnin vuoksi. Siksi kansainväliset sijoitukset tehdään pääsääntöisesti erityyppisten arvopaperistettujen sijoitusinstrumenttien kautta, jolloin sijoitusten tekemisestä ja johtamisesta vastaavat ammattimaiset, paikalliset markkinat tuntevat toimijatahot.

Kiinteistörahastomallien ja erityisesti nk. REIT-tyyppisten veroneutraalien rahastojen (=Real Estate Investment Trust) suosio on kasvanut viime vuosina voimakkaasti kansainvälisen sijoitustoiminnan lisääntyessä ja sijoittajien pääomista käydyn kilpailun kovetessa. Menestys on ollut merkittävää etenkin verrattuna normaalin yhtiölainsäädännön puitteissa toimiviin kiinteistö-sijoitusyhtiöihin. Tämän myötä yhä useammat maat ovat omaksuneet tai omaksunassa veroneutraaleille kiinteistörahastoille olennaisilta ominaisuuksiltaan USA:n REIT-struktuuria muistuttavia toimintamalleja.

Tämänkaltainen prosessi on parhailaan käynnissä kahdessa keskeisessä EU-maassa: Iso-Britanniassa ja Saksassa, joissa molemmissa lähtökohdaksi on otettu mahdollisimman toimivan ja markkinoita kehittävän instrumentin luominen. Erityisesti Saksassa valtiovarainministeriö on varsin sitoutunut rahoitusmarkkinoiden yleiseen kehittämiseen – jonka yhtenä elementtinä kiinteistörahastot ovat keskeisessä asemassa. Siellä lain-

säädännön uskotaan parhaassa tapauksessa olevan voimassa jo vuoden 2006 alusta.

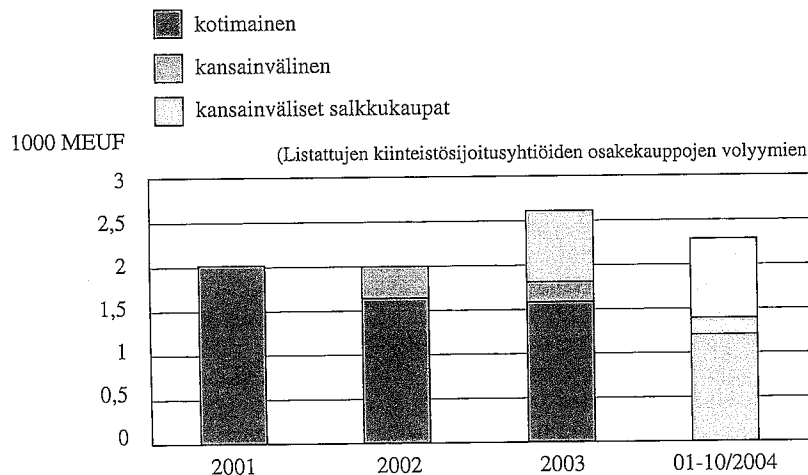
Myös Suomessa on perustettu työryhmä valmistelemaan kiinteistörahastolainsäädännön kehittämistä. Meillä ei ole varaa jäädä jälkeä kansainvälisillä kiinteistömarkkinoilla nopeasti etenevästä arvopaperistumiskehityksestä. Yhteisenä tavoitteena tulee olla Suomen kilpailukykyyn parantaminen, jossa kiinteistövarallisuuden tehokkaalla hoidolla on suuri merkitys. Kyseessä on yritysten ja julkisen sektorin käyttöpääoman tehokkuus sekä jokaista kansalaista koskettava vuokra-asuntomarkkinoiden toimivuus.

## Asuntomarkkinoiden näkökulma

Kiinnostus sijoittaa pääomia vuokra-asuntoihin on riippuvainen siitä, kuinka riskialttiina ja kannattavana tätä sijoitusmuotoa pidetään. Vaparaahoitteisiin vuokra-asuntoihin sijoittaminen kilpailleekin Suomessa suhteellisen tasavertaisesti useiden muiden kiinteistö-sijoitusmuotojen kanssa. Kansainväliset sijoittajat eivät yleisesti ottaen ole kovin mitavassa määrin vielä kiinnostuneet asuntosijoituksista, koska asuntomarkkinat ovat lähes kaikissa maissa erilaisen sosiaalisen sääntelyn piirissä, kuin muut kiinteistö-sijoitukset ja niihin sisältyvä tämän myötä muita sijoitusmuotoja merkittävämpi yhteiskuntariski.

Monet institutionaaliset sijoittajat ovat viime vuosina luopuneet asuntosijoituksistaan merkittävässä määrin ja keskittäneet sijoituksiaan muualle. Useiden ammattisijoittajien pitkän tähtäimen strategisiin valintoihin kuuluu myös suorista asuntosijoituksista luopuminen. Tämän taustalla on mm. suorien asuntosijoitusten raskas hallinnoitavuus. Myös

### Toimitilakauppojen volyymi



Kuva: Kiinteistömarkkinoiden merkittävät transaktiot 2001 - 2004

Lähde: KTI Major Transactions -seuranta

yksityisten sijoittajien kannalta yksittäiseenkin vuokra-asuntoon liittyvä vuokralaisen hallinnointi ja huoneiston kunnossapito ovat omiaan vähentämään hakkuutta suoraan asuntosijoittamiseen. Vuokra-asuntoihin sijoittaminen on kuitenkin piensijoittajia kiinnostava ja suosittu sijoitusvaihtoehto.

Asuntoliittisistä näkökulmasta asuntorahoitusmarkkinoiden kansainvälistyminen ja toimivan kiinteistörahastovaihtoehdon kehittäminen olisi koko kansantalouden näkökulmasta tärkeää.

Asumisen julkisen tuen tasosta ja ohjautumisesta käydään jatkuvasti keskustelua sekä Suomessa että kansainvälisesti. Toimivat vapaarahoitteiset vuokra-asuntomarkkinat ohjaisivat enenevässä määrin pääomia asuntomarkkinoille, mikä vähentäisi julkisen tuen piirissä olevan tuotannon paineita, ja järjestelmiä voitaisiin keventää ja yksinkertaistaa. Pidemmällä tähtäimellä kaikkien osapuolten intressissä olisi asuntomarkkinoiden toiminnan kehittäminen lisäämällä vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan palvelutarjontaa.

## UUSI ALUERAKENNUTTAMINEN JA SEN HAASTEET



Olli Salakka  
Toimitusjohtaja  
VVO-yhtymä Oyj

Aluerakennuttamisen yhteyteen on tänä päivänä hyvä lisätä sana uusi tai käyttää kattavampaa ilmaisua, elinympäristörakennuttaminen, sillä nykyinen toimintatapa poikkeaa täysin 70-luvun kuumasta aluerakentamisajasta. Asuinalueita rakennettiin kolme vuosikymmentä sitten lähes liukuhihnamaisesti tuon ajan yhteiskunnallisen tarpeen ajamana. Tuolloin oli käynnissä raju rakennemuutos agraariyhteiskunnasta teollisuusvaltioksi, jolloin rakennusliikkeet ja rahalaitokset ohjasivat asuntojen tuottamista.

Kunnilla oli täysi työ rakentaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa maaseudulta kaupunkiin muuttavien ihmisten elämän perustarpeiden tyydyttämiseksi. Monilla alueilla piti aloittaa tyhjästä, kun uusia lähiöitä rakennettiin keskelle metsää. Muuttavilla ihmisillä puolestaan oli opettelemista kaupunkiasumisen perusasioissa. Ei siinä ehditty miettiä sen kummempia kuin jokaisen eteen tulevan päivän haasteita. Kansalaisaktiivisuus kohdistui tuolloin ennen kaikkea työolojen ja -ehtojen kehittämiseen.

Toisin on tänään, uuden aluerakennuttamisen aikana. Olosuhteet ovat suhteellisen vakiintuneet niin yhteiskunnassa kuin ihmisten elämässäkin.

Rakentamisen tuotantotavoitteiden ja -resurssien suhde on nyt aiempaa tasapainoisempi. Edellytykset onnistumiselle ovat selvästi paremmat kuin vanhan aluerakentamisen aikana.

### Tavoitteena asukkaiden arvostama alue

Kasvukeskuksiin muutetaan toki jälleen voimakkaasti, mutta se ei ole ihmisille enää mikään kulttuurishokki. Muuttajat ovat koulutettuja ja valvutuneita kansalaisia, jotka vaativat perustarpeiden tyydyttämisen lisäksi laatua ja palvelua. Tämän päivän aluerakennuttamiskohteet eivät myöskään ole enää kaukana keskuksista, vaan niitä voisi luonnehtia täydennysrakentamisalueiksi. Nykyisin aluerakennuttamista voi hyvällä syyllä sanoa asukkaiden arvostamien, uusien virikkeellisten ja moni-ilmeisten asuinalueiden luomiseksi. Laatu on korvannut määrän, mutta se on myös tuonut mukanaan aivan uudenlaisia haasteita rakentajalle.

Uuteen aluerakennuttamiseen kuuluu kaavoitusprosessista alkava tiivis yhteistyö kuntien kanssa. VVO on ke-

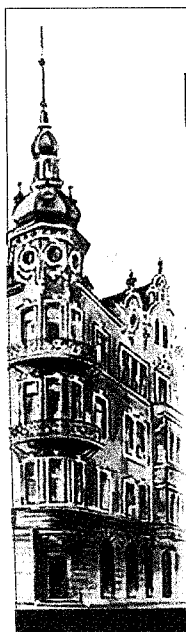
## Liity mukaan kasvavaan joukkoomme

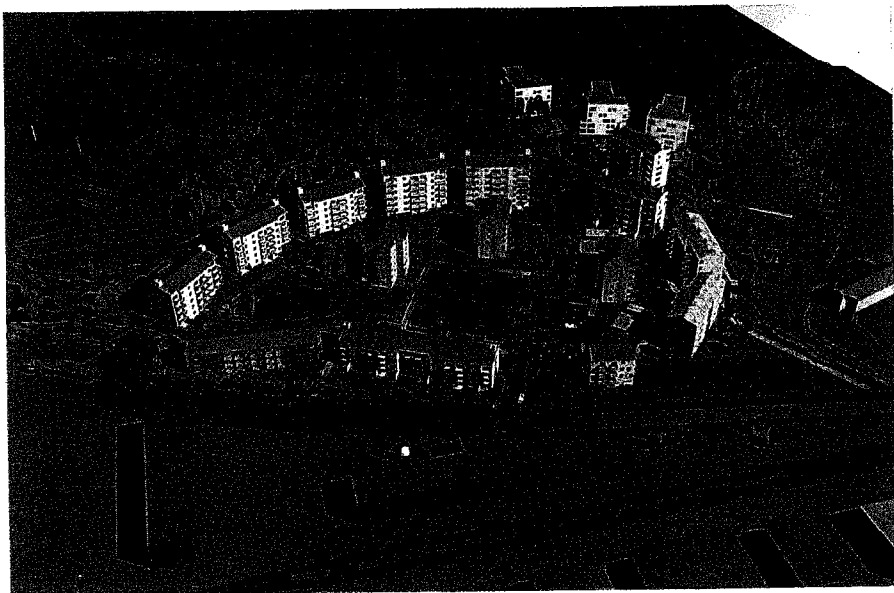
- Kiinteistöliiton jäsenyys tuo turvaa kiinteistön omistajalle.
- Puhelinneuvonnasta saat jäsenenä heti apua.
- Tutkittua tietoa kiinteistönpidosta ja sen kustannuksista.
- Suomen Kiinteistölehti. Tietoa ja varmuutta päätöksentekoon.
- Tiedotteet ja www-palvelut - kiinteistoliitto.fi ja taloyhtio.net.

### SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO

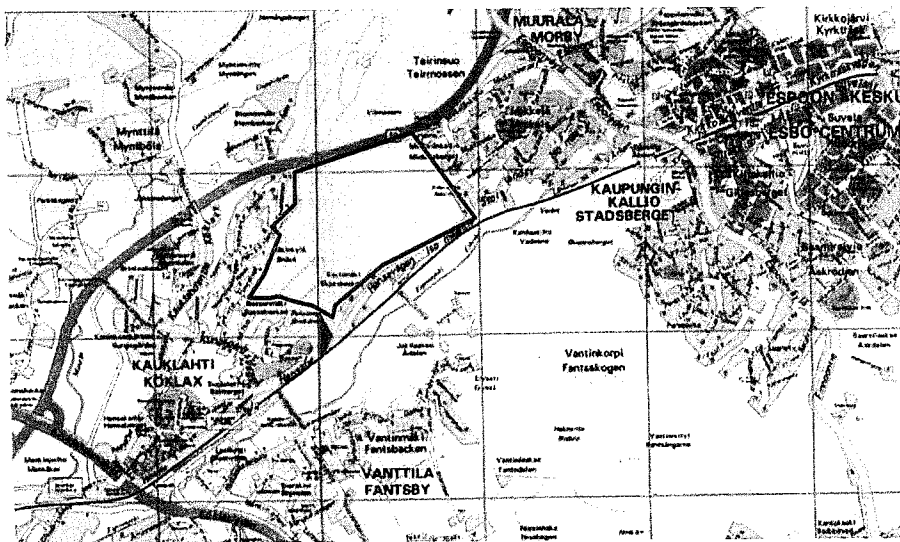
www.kiinteistoliitto.fi ☎ puh. 09 166 761

Jäsenenä asunto-osake- ja kiinteistöyhtiöt, vuokranantajat, suurten kiinteistöjen omistajat ja rakennuttajat sekä kiinteistöjen ylläpidosta vastaavat yritykset. Yhteensä 20 000 jäsenkiinteistöä, joissa asuu lähes kaksi miljoonaa ja työskentelee noin miljoona ihmistä.





*Tampereen Härmälässä VVO on toteuttanut ison aluerakennuttamishankkeen, johon sisältyi uustuotantona niin vuokra-, asumisoikeus- kuin myös omistusasuntoja. Lisäksi alueella peruskorjattiin yksi asuintalo.*



*Espoon Näkinmäen VVO on suunnittelemassa tiiviissä yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa noin 1 500 asunnon uutta asuinalueita.*

hittänyt uudenlaista aluerakennuttamismallia jo usean vuoden ajan, esimerkiksi Vantaalla, Espoossa ja Tampereella.

Monissa kunnissa on havaittu, että väkiluvun hallitulla kasvulla on positiivinen merkitys kunnan kehittymiselle. Kunnille on siksi tärkeä varmistaa, että asukkaille ja paikkakunnalle muuttaville on tarjolla monipuolinen valikoima asumisvaihtoehtoja. Kunnilla on kaavoitusmonopoli, jolla ne ohjaavat kaavoitusta ja yhteiskuntarakenteen kehittymistä.

Kunnat haluavat myös ratkaisuja infrastruktuuriin ja palvelujen rahoittamiseen. Rakennuttajan roolina on asuntojen rakennuttaminen ja tarvittaessa niiden omistaminen.

### Selkeät sopimukset ja avoin toiminta

Tiiviin yhteistyön onnistumisessa on ratkaisevaa luoda kunnan ja rakennuttajan välille molemminpuolinen luottamus, jonka perustana ovat selkeät sopimukset ja avoin toiminta. Kuntayhteistyön onnistumisen haasteena on myös saavuttaa rakennuttettavan alueen lähetyillä asuvat kansalaiset, jotka seuraavat luonnollisesti oman asuin ympäristönsä viihtyisyyteen liittyviä asioita hyvinkin tarkasti. Siinäkin parhaaseen lopputulokseen päästään avoimen toiminnan, tiedottamisen ja vuorovaikutuksen kautta.

Rakennuttaja ei voi onnistua tänä päivänä aluerakennuttamistehtävässään, mikäli ei ymmärrä tiiviin yhteistoiminnan tärkeyttä ja merkitystä. Se onkin yksi yhteiskunnallinen toimija rakennuttavalla alueella. Siksi on hyvä nostaa esiin myös eräs uuden aluerakennuttamisen merkittävä haaste, segregaaation torjuminen, joka liittyy olennaisesti yhteiskun-

tavastuulliseen toimintaan – niin rakennuttajan kuin myös kunnan osalta.

### Alueiden erilaistumista ennaltaehkäistävä

Suomessa on toistaiseksi välttytty alueiden karkealta sosioekonomiselta erilaistumiselta. Meillä ei ole rautaporttien taakse sulkeutuvia rikkaiden alueita tai slummeja. Jonkinlainen muutos on kuitenkin mm. Stakesin tutkijoiden mukaan alkanut. Uuden teknologian nousun myötä sekä niin hyvä- että kuin huono-osaisen ihmisten määrä on kasvanut.

Tutkijat eivät suinkaan halua maalata mustia pilviä suomalaisen asuntopolitiikan taivaalle, mutta korostavat, että näihin asioihin pitää kiinnittää ajoissa huomiota. Siksi mielestäni uuden aluerakennuttamisen yhtenä merkittävimpiä haasteena on pitää huolta siitä, että alueista syntyy niin monipuolisia, tasokkaita ja houkuttelevia, että ne kelpaavat kaikille asunnon tarvitsijoille. Siinä on yhteistä tehtävää niin kunnille kuin rakennuttajillekin.


VVO:n rooli uusien alueiden yhteiskuntavastuullisena rakennuttajana on sikäli luonteva, että konserni pystyy tuottamaan kaikkia asumismuotoja. VVO:lla on myös aito tarve alueiden pitkäjänteiseen kehitysohjelmaan, koska osa tuotettavista asuintaloista tulee konsernin omaan omistukseen. Siksi mielenkiito alueen houkuttelevuuteen ja kestävytyteen kohdistuu alueen koko elinkaaren vielä talojen valmistumisen jälkeenkin.


www.skanska.fi  
Asuntopalvelupuh. 0205 69202

Kodin tunnistaa siitä, että  
samalla hetkellä kun sen näkee,  
tietää miten sen haluaa sisustaa.


Kun tarvitset asunnon, teemme sinulle kodin.

**SKANSKA**



  
**Ulrikanpuisto**  
Kotona paras.

*Monipuolisia  
asumisratkaisuja  
Vantaalla!*

Rakennuttaminen ja myynti  
 **ASUNTOSÄÄTIÖ**  
YHTIISKUNTAA RAKENTAJIEN  
www.asuntosaatio.fi  
puh. (09) 8093 210

## RAKENNUSLIIKKEEN MAHDOLLISUUDET KOHTUUHINTAISEEN ASUNTOTUOTANTOON



Tuomas Särkilähti  
Johtaja  
Skanska Talonrakennus Oy

Asuntorakentamisen kustannusten kohoamista selitetään toistuvasti urakkahintojen nousulla; rakennusliikkeiden ahneudella. Panoshintojen nousu on todellista, sillä rakennuskustannusindeksin vuotuinen muutos tammikuusta 2004 tammikuulle 2005 oli 4,0 prosenttia.

Panoshintojen kohoamisen edellä on kuitenkin muistettava, että hankkeen kustannuksiin vaikuttavat ennen kaikkea tilaohjelma, rakennuspaikan olosuhteet ja käytetyt suunnitteluratkaisut. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla rakennusliikkeiden urakkalaskentaan tulleiden asuin-kohteiden huoneistojen keskipinta-alat ovat entisestään pienentyneet, jolloin kalliiden tilojen ja rakennusosien kuten keittiöiden, kylpyhuoneiden ja parvekkeiden suhteellinen määrä on lisääntynyt.

Rakennuspaikan olosuhteet vaikuttavat ennen kaikkea maa- ja pohjarakentamiseen. Ensimmäiset tiiviit ja matalat kaavat ovat nyt rakennuskelpoisia. Pohjaolosuhteiltaan haasteellisille tonteille sijoitetut pientalotyypiset rakennusmasinat ovat rakentajan arkipäivää. Samalla maa- ja pohjarakenteiden kustannusosuus on kasvanut huomattavasti.

Tuotannon tehokkuudella on vaikutuksensa kustannuksiin mutta keskeisimpänä rakennuskustannuksiin vaikuttavana tekijänä on aina itse suunnitteluratkaisu. Tilankäytön tehokkuus, rakennusosien määrät ja niiden kalleus sekä erilaiset yksityiskohdat määrääntyvät suunnitteluvaiheessa, tuotannon ja kaupankäynnin keinoin niihin on vaikeaa tai mahdotonta puuttua rakentamisen aikana.

Suunnittelua ja rakentamista ohjataan voimakkaasti normeihin, ohjeisiin ja kaavamääräyksiin. Tiukentuneet normit ja yksityiskohtiin ulottuvat kaavamääräykset rajaavat vaihtoehtoisia suunnitteluratkaisuja. Viime vuosina muuttuneet määräykset kuten askelääni-, esteettömyys- tai energiatehokkuusvaatimukset ovat lisänneet rakennusosien määrää tai muuttaneet ne aiempaa kalliimmiksi. Kaavan vaatimuksesta paikalla rakennettu julkisivu on aina elementtiratkaisua kalliimpi toteuttaa. Pahimmillaan yksityiskohdista ohjaava kaavoitus määrittää käytettävät materiaalit ja ratkaisut, mikä osaltaan rajoittaa kilpailevien ratkaisujen käyttöä.

Rakennusliikkeellä on parhaat mahdollisuudet vaikuttaa rakentamisen kus-

tannuksiin suunnittelun ohjauksen keinoin omaperusteisessa tuotannossa, jossa rakennusosien ja detaljien toistuvuuden avulla lisätään tuottavuutta. Toistuvuus takaa nopean ja tehokkaan suunnittelun ja tuotantoprosessin. Suuri merkitys on myös sillä, että toistuvuus mahdollistaa käytännössä koeteltujen tuttuuden ja turvallisten rakenteiden käytön, mikä alentaa laatuvirhekustannuksia rakentamisen ja käyttövaiheen aikana.

Toistuvuus halutaan toisinaan virheellisesti mieltää monotonisuudeksi; suunnittelun rajoittamiseksi. Tavoitteena

ei kuitenkaan ole arkkitehtuurin yhdenmukaistaminen vaan rakenteiden, detaljien ja liittymien vakiointi siten, että rakennusmateriaaliteollisuus pystyy hyödyntämään massaräätälöinnin keinoja ja siten osaltaan pitämään rakennusosien yksikkökustannukset kurissa.

Kohtuuhintaista asumista tavoittelevassa Skanskan BoKlok-konseptissa kohteiden talotyyppi huoneistopohjineen on vakioitu, mutta rakennusten ulkoarkkitehtuuri on toteutuneissa kohteissa vaihdellut: Kattomuotona on käytetty sekä pulpetti- että harjakattoa ja julkisi-

vuja on rakennettu pystyrimaaludalla, vaakapaneelilla ja rapattuina. Konseptin on todettu soveltuvan käytäntöön ja kohteiden asumiskustannukset on saatu pidettyä tavoitteiden mukaisella tasolla. BoKlok-kohteita on toteutettu vuokra- ja omistusasunnoiksi.

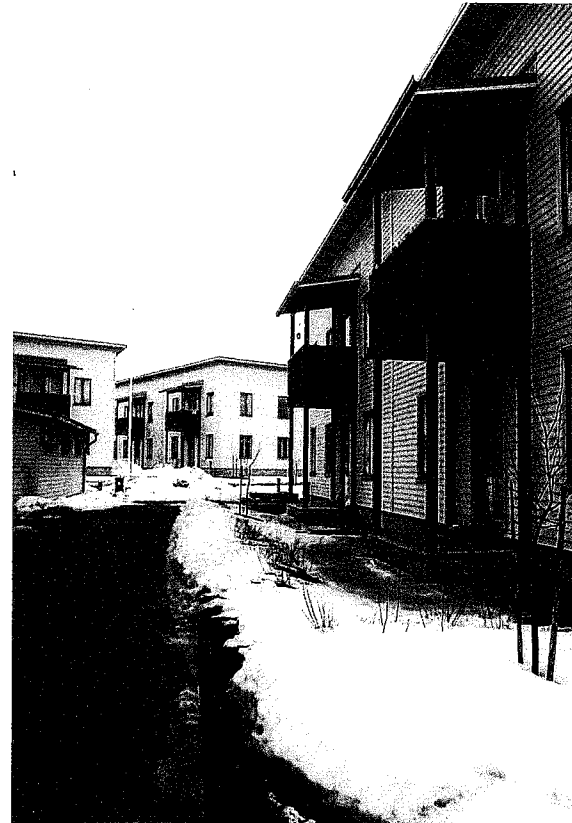
Vakiointia voidaan hyödyntää myös yksittäisissä tiloissa tai järjestelmissä. Tyypitetyt kylpyhuoneet tai perusratkaisut perustuvat modulaarisen suunnittelun ajatukseen, jossa dimensiot ja yksityiskohdat joustavat mutta keskeiset

perusratkaisut muotoutuvat vakiokomponenteista ja niiden vakio liittymistä.

Suurimman jouston ja vakioinnin yhdistelmä syntyy, kun käytetään vakio-komponentteja ja -tuotteita. Skanskan asuntotuotannossa on pyritty hyödyttämään suunnittelija- ja toimittajaverkoston paras osaaminen siten, että suunnitteluohjeita ja tuotteita on kehitetty tiiviissä yhteistyössä kumppanien kanssa normaalin kaupankäynnin rinnalla. Yhteinen kehittäminen on sopimusehtona kaikissa kumppanuussopimuksissa.



*Vuonna 2004 Skanska teki Etelä-Suomessa yli 500 parveketta Parman vakioalattalla. Lumonin kaidetta käytettiin yli 6 km. Kuva Matti Matikainen*



*Bo Klok Pilvilinnankatu, Helsinki  
Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle (ATT) luovutettiin 54 BoKlok-kotia Vuosaareen vuokra-asunnoiksi syksyllä 2004.  
BoKlok-talot ovat kaksikerroksisia kaupunkivilloja. BoKlok-kotien moneen ilmansuuntaan avautuvat, korkeat ikkunat luovat avaruutta ja valoisuutta. Kuva Jarmo Nummenpää*



Eräänä esimerkkinä vakioiduista komponenteista on Skanska-parveke, joka on kehitetty yhdessä Finnmapin, Parman ja Lumonin kanssa: Kohteen suunnittelijalle annetaan parvekkeiden perustyyppit ja suunnitteluohjeet parvekkeiden ja niiden valmisosien suunnittelua varten. Parvekelaatan mitat voivat vaihdella mutta esim. kallistukset, vedenpoisto, liitososat ja nostoelimet ovat vakioita eikä suunnittelijan tarvitse uhrata niille aikaa. Alumiininen kaiderunko voidaan verhota eri materiaalein kuten lasilla, pellillä tai ritilöillä ja ratkaisua voidaan täydentää yläpuolisella lasitukseksi. Vakiointi on mahdollistanut myös asennusaikaisen työturvallisuuden parantamisen.

Vakioinnilla tavoitellaan teollista rakennustapaa. Tärkeinä työkaluina vakioratkaisujen käytölle on tehokkaat tiedonvälitysratkaisut, projektipankit, ja tuotemallipohjainen suunnitteluprosessi. Tuotemallikirjastosta poimitut suunnit-

teluobjektit sisältävät nimenomaan sen tuoteosatiedon ja ratkaisut, jotka halutaan käyttöön. Parhaimmillaan tuoteosavalmistaja pystyy jo nyt hyödyntämään tuotemallista saamansa tiedon omassa tuotannosuunnittelussa.

Vakiointi ei ole synonyymi suurelle ostomäärälle vaan suurelle varmuudelle käytettävien suunnitteluratkaisujen toimivuudesta ja kestävydestä. Suunnittelijat voivat keskittyä tila- ja järjestelmä-ratkaisujen tuottamiseen ja tontin olosuhteista aiheutuvien seikkojen ratkaisemiseen, eli niihin asioihin, joista suurin osa hankkeen kustannuksista määräytyy.

Tässä kirjoituksessa on käsitelty rakennusliikkeen mahdollisuuksia vaikuttaa kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon suunnittelun ja tuotannon keinoin. Tonttihintojen kehitys on tietenkin ratkaiseva muuttuja, jota ei ole tässä yhteydessä käsitelty lainkaan.

## ASUKAS, ASUMISTOIVEET JA ASUNTOMARKKINAT

Mari Vaattovaara  
Kaupunkimaantieteen professori  
Helsingin yliopisto

Sodan jälkeisen Suomen asuntopoliitikkaa anelivat suuri muutto ja sen myötä ankara pula asunnoista. Myös varusteiltaan puutteellista asuntokantaa oli saatava uusittua. Vaikka asunnoista on edelleen ylikysyntää kasvukeskuksissa, on tällä hetkellä syytä tarkastella myös asukkaita tarpeineen ja toiveineen asunto- ja asuinalue-suunnittelua kohdennettaessa.

Kaupunkisuunnittelu pyrkii Suomessa varsin vahvasti ohjaamaan sitä, minkälaisiksi kaupungit ja erilaiset asuinalueet muodostuvat. Hyvää kaupunkia leimaa se, että asuminen, työpaikat ja palvelut ovat tasapainoisessa suhteessa toisiinsa ja että niitä yhdistämässä ovat tehokkaat liikennejärjestelmät (esim. Maula 1987). Samalla asukasrakenne on mahdollisimman monipuolinen sillä kuten Suvi-Anne Siimes (2003) asuntoasioista vastaavana ministerinä kirjoitti ”Yksipuolisten ökyalueiden ja pelkäättään sosiaalisesti tuotettujen vuokra-asuinalueiden ongelmat tiedetään.”

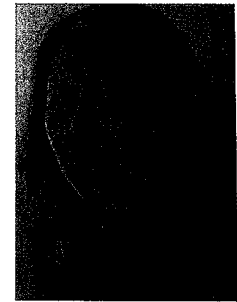
Helsingin seutu näyttäytyykin kansainvälisesti vertaillen sosiaaliselta rakenteeltaan poikkeuksellisen tasaisena. Kunni ei ole yksin kaupunkisuunnittelun, vaan taustalla on hyvinvointivaltiomme – se sosiaalipoliittinen järjestel-

mä, joka nojaa progressiiviseen verotukseen, universaaleihin etuuksiin, korkeatasoisiin julkisiin palveluihin ja laajaan, valtiolliseen tulojen tasaukseen (Kautto 2001). Tulokseksi on syntynyt yksi läntisen maailman tasaisimmista tulojakamista samalla, kun köyhyysaste on suhteellisen alhainen (Uusitalo 1997, 1999).

Lähtökohtaisesti Helsingin seutu ei kuitenkaan poikennut muista eurooppalaisista esimerkeistä. Vielä 1950- ja 60-luvuilla kaupungit olivat jakautuneet silloisen luokkayhteiskunnan mukaisesti kahtia, työväen ja porvariston asuinalueet erottuivat selvästi toisistaan. Tämä ero on vähitellen tasoittunut viidenkymmenen viime vuoden aikana. Selviä sosioekonomisia tasoeroja eri alueiden välillä on ollut olemassa, mutta kehityksen pitkä linja on ollut vuoteen 1990 saakka se että, eri osa-alueiden erot ovat vähentyneet ja tasoittuneet. (ks. Lankinen 1997 ja 1999a.) Samalla asumistaso on yleisesti kohonnut.

### Murros

1990-luvun alkuun asti tuloerot tasaantuivat yleisen vaurastumisen rinnalla.



Lama kuitenkin alkoi kasvattaa tuloeroja markkinatuloissa, vaikka hyvinvointivaltion tasausjärjestelmät pitivätkin tuloerot käytettävissä olevien tulojen suhteen jotakuinkin aiemmalla tasolla. 1990-luvun jälkipuolella kansainvälistymisen ja uuteen talouteen tukeutuvan kehityksen myötä tuloerot kääntyivät kasvuun. Tämä muuallakin havaittu kehitys ei kuitenkaan Suomessa ole merkinnyt alimpien tuloluokkien absoluuttista putoamista. Kehitystä on pikemminkin leimannut ylimmän tulokymmenyksen irtiotto (Uusitalo 2000).

Näyttää siis siltä, että varsin lyhyen ajan kuluessa osa Helsingin seudun väestöstä on vaurastunut muita nopeammin samalla, kun pääosin pitkittyneen työttömyyden aiheuttamat taloudelliset ja sosiaaliset ongelmat ovat osalla väestöstä muodostuneet syvemmiksi. Tätä kehityskulkua olemme kuvanneet toisaalla tutkimuksissamme yksityiskohtaisemmin (esim. Vaattovaara & Kortteinen 2003).

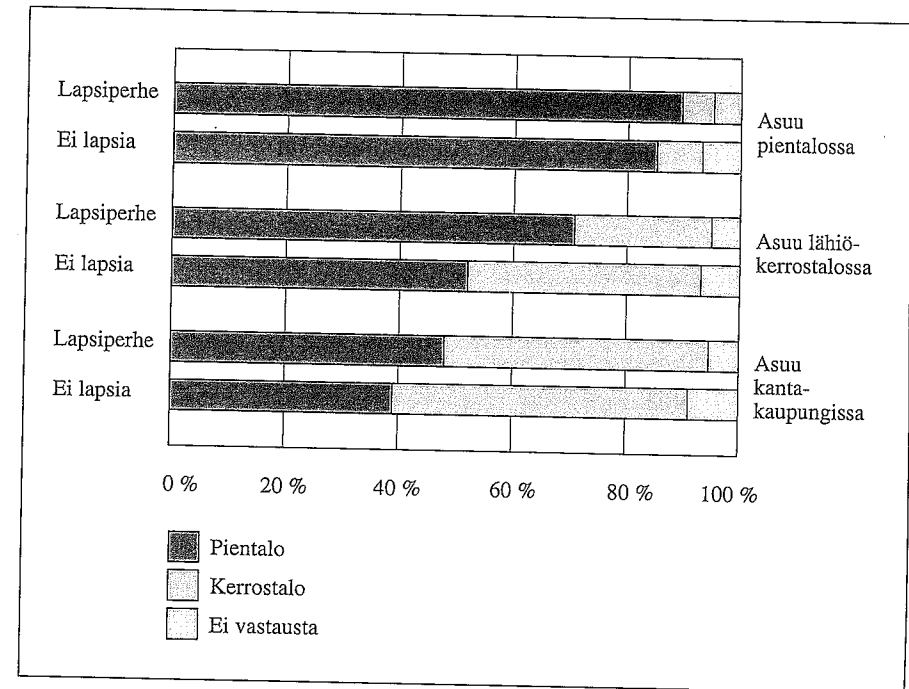
## Asumistoiveet

Muutokset asuntomarkkinoilla (mm. matalat korot) yhdessä yleisen vaurastumisen, hienoisen tuloerojen kasvun sekä asumisvarallisuuden periytymisen kanssa mahdollistavat yhä suuremmalle osalle väestöä asumistoiveidensa toteuttamisen. Asuntopolitiikan päällimmäisenä tavoitteena tulisikin olla koko väestön asumista koskevien toiveiden mahdollisimman hyvä toteuttaminen. Asumistoiveita on tutkittu systemaattisemmin ainakin 60-luvulta asti. Kaikissa näissä tutkimuksissa korostuu toiveena luonnonläheisyys ja pientaloisuus – samalla kun toive palveluista ja hyvistä liikenneyhteyksistä nousee esiin. Alueellisesti kohdennettuja, erityisesti kaupunkiasu-

miseen kohdistuvia tutkimuksia on tehty vähemmän. Suomen Akatemian rahoittamassa projektissa keräsimme 10 425 pääkaupunkiseudulla asuvan ihmisen näkemyksiä asumisestaan ja hyvinvoinnista laajalla alueellisen tulo-tason mukaan ositetulla kyselytutkimuksella. Tämän tutkimuksen yleinen tulos vastaa varsin hyvin sitä kuvaa, jonka aikaisemmatkin tutkimukset ovat osoittaneet – toive omistusasunnosta ja pientaloista on vahva suomalaisessa kulttuurissa.

Kyselytutkimuksessamme keskimäärin 91 prosenttia - ja alimmankin tulokvintiilin alueilla asuvista 80 prosenttia - pitää omistusasumista itselleen parhaana. Rauhallisuus, luonnonläheisyys ja pientalovaltaisuus ovat keskeisimpiä toiveita, jotka toistuvat koulutuksesta, tulo-tasosta ja ammatillisesta suuntautuneisuudesta riippumatta. Näyttää siis siltä, että asumista koskevien toiveiden osalta on perusteita puhua yhtenäiskulttuurista (vrt. Mäkelä 1999; ks. Myös Kortteinen-Tuominen –Vaattovaara 2005).

Kun tarkastelemme asumistoiveita pääkaupunkiseudulla elämänvaiheen ja nykyisen asuinalueen mukaan tulos muuttuu hiukan (kuva 1). Kantakaupungin sinkuista ja dinkuista – yksin- ja kaksinasuvista yli puolet (52 %) pitää kerrostaloasuntoa itselleen mieluisimpana vaihtoehtona. Ehkä hieman yllättävä on se tulos, jonka mukaan lähemmäs puolet yksin – ja kaksinasuvistakin toivoo pientaloon. Pientaloasumista kun on totuttu pitämään lapsiperheiden asumismuotona. Kantakaupungissa asuvista lapsiperheistä 47 prosenttia haluaa aineistomme mukaan asua kerrostalossa. Kantakaupungin ulkopuolisilla kerrostaloalueilla tilanne muuttuu jo siten, että kolme neljännestä lapsiperheistä (71 %)



Kuva 1. Kaupungin eri alueilla asuvien erilaisten asuntokuntien asumistoiveet 2003.

ja noin puolet yksin- ja kaksin asuvista toivoo pientaloon (vrt. Strandell 2005).

## Kestävä kehitys?

Useissa eurooppalaisissa kaupungeissa on käynnissä asukasrakenteen monipuolistamiseen pyrkiviä projekteja. Huolta ei kanneta yksin sosioekonomisen rakenteen yksipuolistumisesta, vaan myös perherakenteiden yksipuolistumisesta. Eri-laisia ”lapsiperheprojekteja” onkin käynnistynyt kaupunkien keskusaueilla eri puolilla Eurooppaa. Viime vuosien aika-

na myös pääkaupunkiseudulla on havahduttu huomaamaan lapsiperheiden vähentyminen Helsingissä - nyt aiheesta keskustellaan myös Espoossa.

Kunnat profiloituvat asuntotuotannossaan hyvin eri tavoin. Asuntokanta talotyypin mukaan tarkastellen vaihtelee pääkaupunkiseudulla ja lähikunnissa merkittävästi. Vaikka kerrostalojen tarve kaupunkimaisilla alueilla on ilmeinen – on ero edellä kuvattujen toiveiden ja rakenteilla olevan asuntotuotannon suhteen eri kunnissa huomattava (taulukko 1). Ei ole mitään syytä odottaa, etteikö

Taulukko 1: Asuntorakenne joissakin Helsingin seudun kunnissa 31.12.2003.  
Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus / Asunto ja rakennusrekisteri.

	Pientalot yht.	Asuinkerrostalot	Muu/tunt.
Pornainen	93,0	3,0	4,0
Siuntio	88,8	9,0	2,2
Sipoo	82,0	16,2	1,8
Mäntsälä	79,8	17,4	2,8
Nurmijärvi	76,8	21,7	1,5
Vihti	75,7	21,7	2,6
Tuusula	69,7	28,6	1,8
Kirkkonummi	68,3	30,7	1,1
Kauniainen	55,5	42,9	1,6
Järvenpää	52,9	45,7	1,4
Hyvinkää	44,5	54,1	1,4
Espoo	42,4	56,4	1,3
Kerava	38,9	59,7	1,4
Vantaa	37,5	61,8	0,6
Helsinki	12,8	85,7	1,5

seudun tuleva väestökehitys mukaile olemassa olevaa rakennuskantaa.

Tarkasteltaessa väestörakenteen yhteyttä asuntokantaan Helsingin seudulla saadaan kaksi kiinnostavaa tulosta. Ensinnäkin näyttää siltä, että kunnasta riippumatta kerrostaloissa asuvista asutuskunnista noin 15- 20 prosenttia on lapsiperheitä. Toisekseen pientaloalueilla lapsiperheiden osuus on noin 40 prosenttia, edelleen kunnasta riippumatta. Alueen asutokannalla voidaan siis paikallisesti vaikuttaa alueen väestörakenteeseen. Helsingin seudulla käynnissä olevaan kehitykseen, jossa yhtäällä päiväkotija ja kouluja lakkautetaan ja toisaalla niiden rakentamisen paine on kohtuuton, on mahdollista ainakin jossain määrin vaikuttaa asumistoiveita ja valintoja tutkimalla.

### Haaste asuntopolitiikalle

Kaupunki on riippuvainen ympäröivän yhteiskunnan ja talouden kehityksestä, mutta samalla dynaaminen järjestelmä, jonka sisäisillä päätöksillä on keskeinen vaikutus alueen sosiaalisiin ja taloudellisiin muutoksiin. Kaupungin sisäistä kehitystä ei siis voi selittää pelkästään toimintaympäristön muutoksilla. Paikallisella päätöksenteolla, esimerkiksi kaavoitus- ja asuntopoliittisilla linjauksilla on laajat vaikutukset kaupunkirakenteen yleiseen kehitykseen.

Kun aikaisemmin strategisia linjauksia valittaessa lähdettiin vastaamaan asutuspulaan ja asumisen heikkoon tasoon – on jälleen syytä tehdä valintoja. Valittujen strategisten linjausten pohjalta on mahdollista kehittää, tutkia ja to-

teuttaa uusia asumisen ja asuinalue-suunnittelun suuntia – sen sijaan että jäämme yksin puolustamaan, perustelemaan ja toteuttamaan vanhaa.

Asuntopoliittisilla päätöksillä synnytetään rakenteita ja prosesseja, jotka ohjaavat alueen asukkaiden ja yritysten käyttäytymistä. Päätöksenteon haaste on löytää toimenpiteitä, jotka eivät pelkää pyri ratkaisemaan yksittäistä ongelmaa, vaan myös luovat toimintaympäristöä joka on otollinen laajemmalle positiiviselle kehitykselle ja elinvoimaisuudelle.

*(Kirjoittaja johtaa Suomen Akatemian rahoittamaa 4-vuotista asumiseen kohdistuvaa tutkimusta.)*

Kautto, Mikko (2001).

Diversity Among Welfare States. Comparative Study on Welfare State Adjustment in Nordic Countries. Stakes. Research Report 118. Helsinki.

Kortteinen, Matti, Tuominen Martti & Mari Vaattovaara (2005, tulossa). Asumistoiveet, sosiaalinen epäjärjestys ja yhdyskuntasuunnittelu. Yhteiskuntapolitiikka 2005/2.

Mäkelä, Klaus (1999). Valtio, väkijoumat ja kulttuuri. Kirjoituksia Suomesta ja sosiologiasta. Gaumeamus, Tampere 1999.

Siimes, Suv-Anne (2003). Ministerin tervehdys. Asumistaso 2002-2003. Edita. Helsinki.

Standell, Anna (2005). Asukasbarometri 2004. Asukaskysely suomalaisista asuinympäristöistä. Suomen ympäristö 746. Ympäristöministeriö, Helsinki.

Uusitalo, H. (1999) Tuloerot kasvaneet jo kolmena perättäisenä vuonna. Stakes. Yhteiskuntapolitiikka 5-6/1999, 465-479.

Vaattovaara, Mari & Matti Kortteinen (2002). Polarisoituuko pääkaupunkiseutu? In Matti Heikkilä & Mikko Kautto (eds.) Suomalaisen Hyvinvointi 2002. pp. 272-291. STAKES, Gummerus. Jyväskylä.

# Suomen Asuntoliitto ry

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

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

## VÄESTÖN IKÄÄNTYMISEN VAIKUTUS ASUNTOPOLITIIKKAAN.

Soili Castrén  
Koordinointipäällikkö  
Valtion asuntorahasto



Ikäihmisten määrä kasvaa nopeasti lähivuosikymmeninä. Vuonna 2030 yli 65-vuotiaita arvioidaan olevan noin 1,4 miljoonaa eli 600 000 enemmän kuin nyt. Suhteellisesti eniten lisääntyy yli 85-vuotiaiden määrä. Tämän ikäisiä henkilöitä arvioidaan olevan vuonna 2030 noin 180 000. Dementoituneita arvioidaan vuonna 2030 olevan 128 000 henkilöä kun nyt heitä on noin 75 000 henkilöä.

Väestön ikääntyminen asettaa haasteita monelle yhteiskuntapolitiikan lohkolle. Myös asuntopolitiikassa on otettu huomioon väestön ikääntyminen ja vaurauduttakin kasvavan vanhusväestön tarpeisiin muun muassa kiinnittämällä huomiota asuinrakennusten liikkumisesteettömyyteen. Nykyiset ja tulevat ikäihmiset asuvat jatkossakin pääosin kotona ja kotona asumisen edellytysten parantaminen lisää merkittävästi ikäihmisten hyvinvointia. Tämän lisäksi tulevaisuudessa tarvitaan asuntoja, joissa on tavanomaisista asunnoista olennaisesti poikkeavia tilaratkaisuja sekä sosiaalitekniikkaa.

Uusia mahdollisuuksia vanhusväestön asuinolojen parantamiseksi toi hallituksen asuntopoliittinen ohjelma vuosille

2004 - 2006. Ohjelman toteutus etenee tavoitteiden mukaisesti.

### Ikääntyvän väestön kotona asumisen tukeminen

Omissa asunnoissa asuvien vähävaraisten vanhusten kotona asumista on valtio tukenut asuinrakennusten tai asuntojen korjaustoimintaan myönnettävillä avustuksilla vuodesta 1987 yhteensä noin 290 miljoonalla eurolla. Avustuksilla on muun muassa rakennettu saneiteetti- ja peseytymistiloja, vesi- ja viemärijärjestelmiä sekä suoritettu kiinteistöjen kunnostusta poistamalla erilaisia liikkumisesteitä. Näin on pyritty takamaan vanhuksille kohtuulliset asumisolot omassa kodissaan ja vältetty ennenaikainen laitoshoido.

Viimeaikoina ongelmana ovat olleet erityisesti yksin asuvien vanhusten liian alhaiset tulorajat. Tähän saatiin parannus tammikuussa annetulla valtioneuvoston päätöksellä (5/2005), jossa korjaus- ja energia-avustusten tulorajoja korotettiin erityisesti yhden henkilön asunnoissa (nykyinen tuloraja 1020 euroa/kk).

Suomessa on noin 50 000 hissitöntä porrashuonetta kolmi- ja sitä korkeammissa kerrostaloissa. Hissittömyys rajoittaa etenkin ikäihmisten liikkumista. Kuitenkin myös he haluavat liikkua ja vieraillakin ystäviensä luona kerrostaloissa. Hissi turvaa kerrostaloissa esteettömän kulun asunnoista rakennuksen ulkopuolelle ja sieltä asuntoihin. Hissittömyys rajoittaa omatoimisuutta ja lisää yksinäisyyttä. Pahimmillaan se merkitsee muuttoa pois omasta kodista laitokseen.

Hissien rakentamista tai korjaamista olemassa oleviin kerrostaloihin on tuettu korjausavustuksilla.

Hallituksen asuntopoliittisen ohjelman mukaisesti korjausavustus hissien rakentamiseen ja liikkumisesteiden poistamiseen yhtenäistettiin vuonna 2004 siten, että niin vuokraloille kuin asunto-osakeyhtiöitaloille avustuksen määrä on enintään 50 % kustannuksista. Hissiavustuksilla on tuettu yhteensä noin 800 hissien rakentamista. Kiinnostus hisseihin on viime aikoina lisääntynyt. Vuonna 2004 asuntorahastosta varattiin rahat 205 uutta hissiä ja 490 hissien korjausta varten.

Vanhusväestön mahdollisuutta asua omassa kodissaan edistetään jatkossa

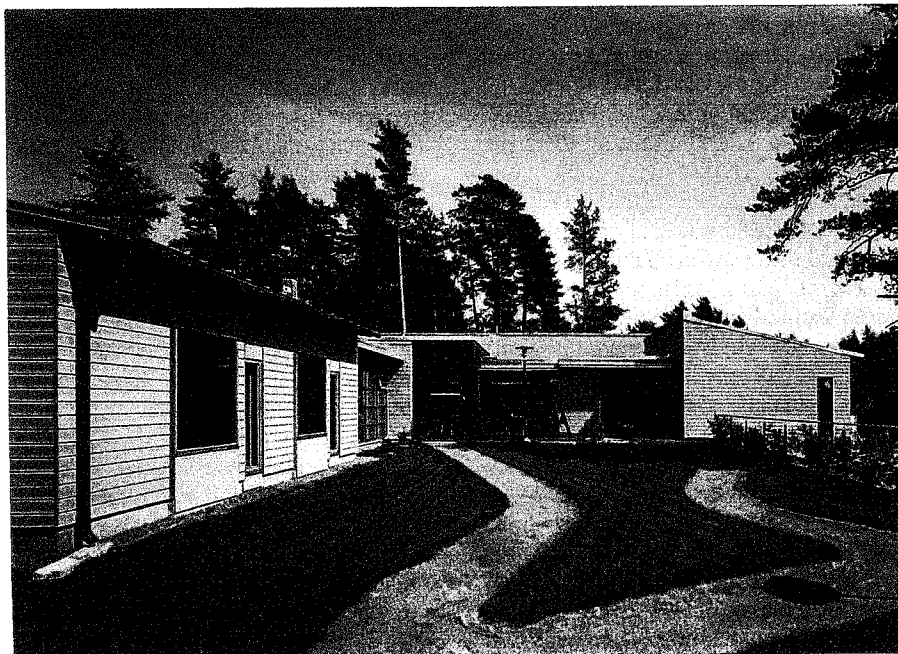
myös osaltaan uusilla tämän vuoden maaliskuun alusta voimaan tulleilla rakennusmääräyksillä (Asuntosuunnittelu G1 2005), joiden mukaan kaikki vähintään kolmikerroksiset asuinkeuhkot, joita varten haetaan rakennuslupaa, on varustettava hissillä. Hissin on oltava pyörätuolin ja pyörällisen kävelytelineen käyttäjälle soveltuva.

Ikäihmisten valintamahdollisuutta muuttaa toimivampaan asuntoon on asuntopoliittisen ohjelman mukaan tarkoitettu tukea poistamalla asumisoikeusasuntojen valintakriteereistä varallisuus- ehto 50-vuotiaiden osalta.

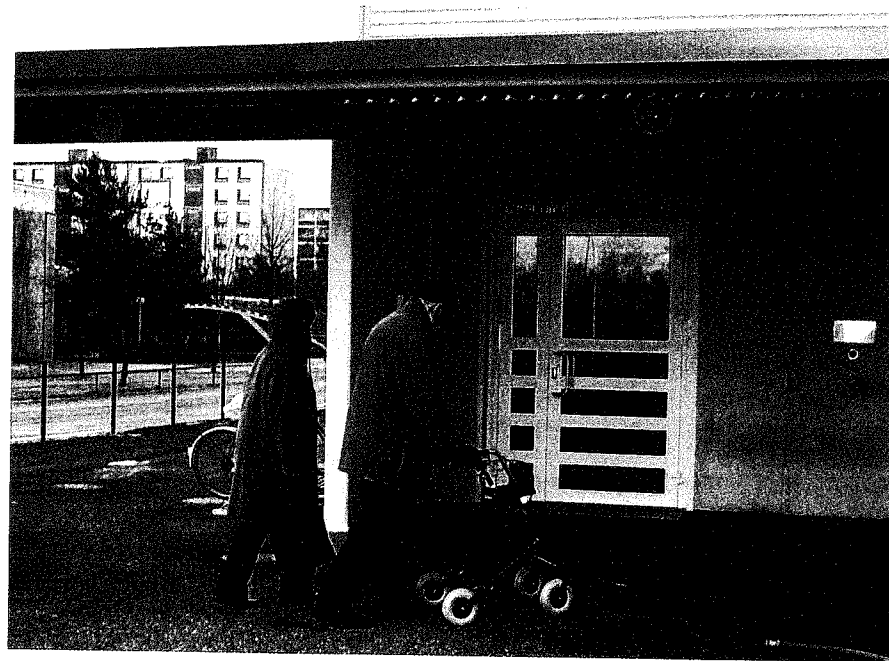
## Uutta tukea investointi-avustuksilla

Hyvin iäkkäiden vanhusten määrän kasvun myötä lisääntyy myös taloudellisesti heikossa asemassa olevien ja mm. eriaasteista dementiaa sairastavien määrä, jotka tarvitsevat hoivaa ja turvallisia asuimuotoja.

Aravalainoitettuja vanhusten asuntoja on rakennettu vuodesta 1991 lähtien yhteensä yli 9300 asuntoa. Tämän vuoden alusta otettiin asuntopoliittisen ohjelman mukaisesti käyttöön uusi järjestelmä, jossa kunnat ja yleishyödylli-



Ulrika Eleonora, Loviisa. Arkkitehtitoimisto L&M Sievänen Oy. Kuva Jussi Tiainen



Ruska-asunnot, Pori. Kuva Juha Polvinen

set yhteisöt voivat saada korkotukikoh- teisiin avustusta rakentaessaan, hankki- essaan tai perusparantaessaan asuntoja erityisryhmille. Laki avustuksista erityis- ryhmien asunto-olojen parantamiseksi (1281/2004) tuli voimaan 1 päivänä tam- mikuuta 2005. Lain mukaan lisätuki an- netaan korkotukilainaa pienentävänä avustuksena ja mitoitetaan kunkin eri- tyisryhmän tuen tarpeen mukaan. Avus- tusprosentti on porrastettu tuen tarpeen mukaan kolmeen portaaseen enintään 5, 20 ja 35 prosenttia hyväksytyistä han- kinta-arvosta. Avustus on kertaluontein- nen investointiavustus.

Vaikkakaan vanhusväestö ei ole var- sinaisesti erityisryhmä, taloudellisen ja muun tuen tarve sekä laitoshuollon pur- kamisen jatkuminen on otettu lain sää- tämisessä huomioon. Avustuksen myön- tämisen tarkoituksena on saada aikaan asumiskustannuksiltaan kohtuullisia ja kohderyhmänsä asumistarpeet tyydyttä- viä asuntoja; kodinomaisuus suunnitte- lun lähtökohtana. Avustuksen saajina voivat olla myös kunnat, toisin kuin Raha-automaattiyhdistyksen myöntä- misissä avustuksissa. Nyt toivotaankin eri- tyisesti kuntien kiinnostuvan palvelu- asuntojen lisäämisestä uutta rakentamal- la tai hankkimalla sekä hyödyntämällä ja peruskorjaamalla vanhaa asuntokan- ta.

Avustuksen myöntää Valtion asun- torahasto vuosittain budjetissa osoitetun valtuuden puitteissa. Tänä vuonna val- tuus kaikille erityisryhmille yhteensä on 34 miljoonaa euroa. Asuntorahasto an- toi ensimmäiset avustusvaraukset korko- tukikohteille helmikuun lopussa. Avus- tuksilla on tarkoitus edistää yhteensä 1 460 asunnon rakentamista, perusparan- tamista tai vanhan asunnon hankintaa asumisessaan eriasteista tukea tarvitse- ville ikäihmisille.

Asuntokannan ja talojen korjaami- nen myös ikääntyvän väestön tarpeita vastaaviksi ei ole helppo projekti. Saneer- aukset maksavat valtion tuesta huoli- matta myös asukkaille. Hankkeiden hyvä suunnittelu ja yhteistyö eri osapuolten kanssa kaikissa vaiheissa ovat tärkeitä. Reviirikiistat tulisi unohtaa.

### **Ikääntyminen uhka - vai mahdollisuus kaikille?**

Yleinen käsitys tulevista ikäihmisistä on, että valtaosa on suhteellisen hyvin toi- meentulevaa, elää aktiivista elämää, hal- litsee IT-teknologiaa, matkustaa, harras- taa ja ajaa omien ja muiden ikäihmisten asioita yhteiskunnassa. Huomattava osa on muuttanut palvelujen läheisyyteen, ehkä myös kotipaikkakunnalle. Yhä use- ammat asuvat saneeratuissa asunnoissa tai varta vasten rakennetuissa seniori- tai palvelutaloissa. Asuntopolitiikan haas- teena jatkossakin on luoda mahdollisuu- det hyvään ja turvalliseen asumiseen kai- kille, myös vähäosaisemmille ikäihmi- sille.

## **NUORTEN ASUMINEN VAATII OMAT RATKAISUNSA**

Antti Kaikkonen  
Kansanedustaja

Nuorisoasuminen on Suomessa varsin tuore asumisen sektori ja siksi vähän tut- kittu ja analysoitu. Opiskelija-asumisel- la on pidemmät perinteet ja se on laajuu- deltaan selvästi nuorisoasumista suurem- paa. Opiskelija-asuminen tunnetaan, mutta nuorisoasuminen on vieraampaa.

Nuorisoasuminen on käsitteenäkin varsin nuori ja vasta viime vuosina on alettu laajemmin tunnustaa erityisten nuorisoasuntojen tarve. Kuitenkin nuor- ten asuntojen tarve on ollut huutava jo pitkään, etenkin kasvukeskuksissa.

Minkälaisia nuorisoasuntojen pitäi- si olla ja miten nuorisoasumista voitai- siin kehittää? Mistä syistä nuoret muut- tavat nuorisoasuntoihin ja mistä syistä he muuttavat pois? Tällaista analyysia ei Suomessa ole juurikaan tehty. Myös sel- vitykset nuorisoasuntojen tarpeesta alu- eellisesti puuttuvat.

Nuorisoasumisella tarkoitetaan pää- sääntöisesti 15 - 35 -vuotiaiden nuorten ja nuorten aikuisten vuokra-asumista. Suuri osa tämänikäisistä nuorista muut- taa ensimmäiseen asuntoonsa vanhem- pien luota. Nuorisoasuminen eroaa opis- kelija-asumisesta: asunnot on tarkoitet- tu ensisijaisesti työssäkäyville nuorille.



Asuntojen vuokrataso pyritään pitämään kohtuullisena, jotta asuminen mahdollis- tuu myös usein matalapalkkaisille nuor- rille.

Merkittävimmät nuorisoasuntojen rakennuttajat Suomessa ovat Nuoriso- asuntoliitto ja Nuorisosäätiö. Nuoriso- säätiöllä on reilut 2000 vuokra-asuntoa, joissa asuu lähes 3000 nuorta asukasta. Nuorisoasuntoliitto on kooltaan samaa suuruusluokkaa. Molemmat ovat myös viime vuosina kasvaneet suhteellisen nopealla tahdilla. Nuorisoasuntoliitolla on kohteita ympäri Suomea, kun Nuori- sosäätiö puolestaan on painottunut Ete- lä-Suomeen. Toimintaperiaatteet ja ta- voitteet ovat samankaltaiset, vaikkakin yhteisöt ovat järjestäytyneet eri tavoin. Molemmat yhteisöt panostavat voimak- kaasti esimerkiksi asukasdemokratiaan ja nuorten itsenäistymisen tukemiseen. Esittelen lyhyesti itselleni tutumpaa, eli Nuorisosäätiötä.

Nuorisosäätiö on yleishyödyllinen yhteisö ja Raha-automaattiyhdistyksen jäsenjärjestö. Säätiön tehtävänä on nuori- ja kasvatustyö. Tarkoituksen toteut- tamiseksi säätiö tarjoaa nuorille vuokra- asuntoja, itsenäiseen asumiseen liittyvää

neuvontaa ja ohjausta sekä järjestää asukkaille yhteistä vapaa-ajan toimintaa. Tärkein käytännön tehtävä on vuokra-asuntojen rakentaminen nuorille.

Vuokra vaihtelee kohteittain paikakunnasta ja sijainnista, asunnon koosta, rahoitusmuodosta, rakentamisaikakohdasta yms. talokohtaisista seikoista johtuen. Aravalainoitettujen asuntojen asukkaiden valinta tapahtuu yhteistyössä säätiön ja ao. kunnan asuntotoimen kanssa.

Taloyhtiöiden hallintoon ja asumiseen liittyviä asioita hoidetaan yhteistyössä kyseisen talon asukkaiden keskuudesta valitun asukastoimikunnan kanssa.

## Nuorisosäätiön toimintaperiaate

Nuorisosäätiön tarkoituksena on rakentaa asuntoja 18-30 -vuotiaille työssäkäyville, itsenäistymässä oleville nuorille. Nuorisosäätiö harjoittaa sosiaalista isännöimistä, mikä tarkoittaa sitä, että nuori saa tarvittaessa elämänhallintaan liittyvää tukea säätiöltä. Osana tätä osa nuorisosäätiön asukkaita on erityisiä tukiasukkaita, joihin säätiö pitää säännöllistä yhteyttä. Tukiasuminen on ratkaisu monelle nuorelle, jolla muuten saattaisi olla elämänhallintaan ja asumiseen liittyviä ratkaisuja. Nuorisosäätiöllä on myös useita yhteistyökohteita, joissa on erityistukea tarvitsevia nuoria. Tällaisia kohteita on rakennettu erityisesti vammaisjärjestöjen kanssa.

Nuorisosäätiön periaatteena on, että sisään muutettaessa täytyy olla alle 30-vuotias, ja pois pitää muuttaa viimeistään 35 täytettyään. Asukkaiden keski-ikä on noin 26 vuotta. Käytännössä vaihtuvuus on ollut suurta. Esimerkiksi Nuorisohotellin ensimmäisen kymmenen toiminta-

vuoden aikana yli 3000 nuorta asui hotellissa.

## Nuorisoaumisen rahoitus

Nuoren ensiasunto on yleensä vuokra-asunto. Tärkeitä asunnonvalintaan vaikuttavia tekijöitä ovat vuokrataso, asunnon sijainti ja liikenneyhteydet. Joskin kasvukeskuksissa tilanne on usein sellainen, että varsinaisesta valinnasta ei voi puhua: asunnoista on niin kova pula, että täytyy ottaa se asunto jonka saa. Nuorisoaumien pinta-ala on keskimäärin selvästi pienempi, kuin asuntojen pinta-ala Suomessa keskimäärin. Tällä ratkaisulla on haettu kohtuullista vuokratasoa.

Nuorisoaumisen trendi kuitenkin on ollut soluasumisesta ja asuntoloista kohtia pieniä yksioita ja kaksioita. Oma arvioni on, että soluasuminen sopii jossain määrin paremmin opiskelija-asumiseen, sillä elämäntilanteesta ja opiskelusta löytyy opiskelijoilla usein joitakin yhdistäviä tekijöitä. Työssäkäyvät nuoret lienevät heterogeenisempi ryhmä, mikä tässä tapauksessa voi aiheuttaa enemmän ristiriitatilanteita.

Nuorisoaumien tärkein taloudellinen avustaja on ollut Raha-automaattiyhdistys RAY. Yleishyödyllisten yhteisöjen nuorisoaumien rakentamiseen on saatu useimmiten 20 % investointiavustus. Tämä on mahdollistanut asuntojen rakentamisen ja kohtuullisen vuokratason. RAY:n tuki on käytännössä edellyttänyt sitä, että asunnot tulevat nuorten käyttöön sosiaaliset tekijät huomioiden ja että rakennuttaja ei tee rakennuttamisella tai vuokrauksella bisnestä.

Valtion asuntorahaston arava- tai korkotukilaina on ollut yhtä lailla välttämätön elementti nuorisoaumien rakentamisessa. Tämä on edellyttänyt

kohteiden hyväksyttämistä Arassa. Suunnitelmien on täytynyt noudattaa aravatasoa. Nuorisoaumissa ei juuri aravatasoa ylittävää luksusta olekaan.

Vuonna 2004 säädettiin laki erityisryhmien asumisen tukemisesta. Tämä mahdollistaa nuorisoaumien tukemisen Aran kautta. Uuden lainsäädännön mukaan nuorisoaumien voi saada Arasta 5 prosentin investointiavustuksen tai maksimissaan 20 prosentin, jos kohteessa on myös erityistukea tarvitsevia nuoria. Yhtä aikaa avustusta ei voi kuitenkaan saada sekä Arasta että Ray:stä. Aika näyttää, miten Aran ja Rayn avustukset tulevat keskenään painottumaan nuorisoaumisessa.

## Miksi nuoret muuttavat pois nuorisoaumista?

Osana valtiotieteen opintojani tein tutkielman Nuorisosäätiön asukkaiden muuton syistä pois nuorisoaumista. Tutkimusmateriaalina käytössäni oli Nuorisosäätiölle tehty irtisanomismuutokset vuonna 2001. Niitä oli yhteensä 346 kappaletta. Kun säätiöllä oli vuoden 2001 lopussa 1413 asuntoa valmiina, voidaan todeta, että noin 24 % säätiön asunnoista vaihtoi vuokralaista tutkimusvuonna. Irtisanomislomakkeessa on kohta, jossa kysytään syytä ja kerrotaan että syy kysytään tilastointia varten. Tästä huolimatta suuri osa jätti syyn kertomatta. Tutkimus keskittyi poismuuton syyn kvantitatiiviseen keräämiseen ja analyysin tekemiseen saadun aineiston pohjalta. Tutkimuksen maantieteellisenä alueena oli Helsingin seutu. Tässä on eritelty erikseen Helsinki ja kehyskunnat. Kehyskunnaksi on yleisestä käytännössä poiketen laskettu tässä myös Espoo. Van-

taalla ei ollut vielä vuonna 2001 Nuorisosäätiön nuorisoaumia.

Koska Nuorisosäätiön tai Nuorisoaumaliiton nuorisoaumilla ole olennaista eroa, kertovat tutkimuksen tulokset laajemminkin nuorisoaumisesta. Kehyskunniksi luetaan tässä ne kehyskunnat, joissa on Nuorisosäätiön asuntoja: Järvenpää, Kerava, Nurmijärvi, Tuusula ja Vihti. Myös Espoo on tässä yhteydessä laskettu poikkeuksellisesti kehyskunnaksi. Vantaalla ei tutkimuksen tekovaiheessa ollut valmiita Nuorisosäätiön asuntoja.

### Tutkimuksen kvantitatiiviset tulokset

Vastanneet 57 prosenttia jakautuivat seuraavasti:

Muuton syy	Helsinki	Kehyskunnat	Yhteensä
työ/opiskelu muualla	42 (28 %)	12 (26 %)	54 (28 %)
asunto käynyt pieneksi	29 (19 %)	9 (19 %)	38 (19 %)
osti asunnon/asumisoikeusasunnon	26 (17 %)	6 (13 %)	32 (16 %)
muutto kumppanin kanssa yhteen	21 (14 %)	5 (11 %)	26 (13 %)
muutto toiseen vuokra-asuntoon	6 (4 %)	3 (6 %)	9 (5 %)
häättö	6 (4 %)	3 (6 %)	9 (5 %)
liian kallis asunto	5 (3 %)	3 (6 %)	8 (4 %)
rauhaton ympäristö	5 (3 %)	0 (0 %)	5 (3 %)
35 vuoden ikä	4 (3 %)	1 (2 %)	5 (3 %)
muu syy	6 (4 %)	4 (9 %)	10 (5 %)
<b>yhteensä</b>	<b>150</b>	<b>47</b>	<b>196</b>

### Tutkimustuloksen analysointia

Merkillepantavaa on, että 43 % vuokrasopimuksen irtisanojista ei ilmoittanut syytä irtisanomiselleen. Syytä tähän on vaikea arvioida. Osa voi olla välinpitämättömyyttä, osa ei ehkä halua kertoa syytä. Syy haluttomuuteen voi olla vaikka rahapula tai rikkoontunut ihmissuhde – syy joka halutaan pitää omana tietona. Osa nuorista saattaa luulla, että poismuuton syyn pitää olla erityisen pätevä. Vuokra-asuminen perustuu luonnollisesti vapaaehtoisuuteen.

### Suurin yksittäinen syy oli työ-/opiskelupaikka muualla

Kysymykseen vastanneista suurin yksittäinen syy poismuuttoon oli työ- tai opiskelupaikka muualla (28 %). Useimmiten tämä tarkoitti muuta paikkakuntaa. Merkillepantavaa kuitenkin oli ulkomaille

muuttaneiden määrä. Noin neljännes tämän syyn vastanneista ilmoitti muuttavansa ulkomaille. Tämä kertonee jotain nuoren sukupolven liikkuvuudesta.

### Moni muuttaa suurempaan asuntoon

Nuorisosasunnot ovat suhteellisen pieniä. Nuorisosäätiöllä asuntojen keskikoko on 40 - 45 neliometriä. Monelle nuorelle parille yksiö tai pieni kaksio käy äkkiä pieneksi, ja muuton syynä on muutto suurempaan asuntoon (19 %). Yhdessä asuessa tavaraa kertyy nopeasti lisää, ja varastotilaa on yleensä niukasti. Nuorisosasuntojen asukkaat ovat myös potentiaalisessa perheenperustamisiässä. Kun perhe kasvaa, myös neliöitä tarvitaan lisää. Nuorisosasunnot ovat hyvin harvoin yli 60 m<sup>2</sup> asuntoja.

### Omistusasuntoon muuttajia 16 %

Vaikka nuorten omistusasuminen tutkimusta edeltävinä kymmenenä vuotena menetti suosiotaan, on muutto omaan asuntoon tai asumisoikeusasuntoon silti merkittävä poismuuton syy (16 %). Tutkimusajankohdan jälkeen trendi lienee ollut matalien korkojen yhä enemmän kohti omistusasumista. Tätä puoltavat myös arviot vuokra-asuntojonojen lyhenemisestä yleisesti. Nuorisosasuntojen kohdalla tosin merkittävää lyhentymistä ei ole ollut havaittavissa.

### Muutto kumppanin kanssa yhteen

Muutto kumppanin kanssa yhteen oli syy irtisanoutumiseen 13 % vastanneista. Nuorisotasuminen sosiaalisesta luonteesta kertonee sekin, että moni vastaaja oli löytänyt kumppaninsa samasta talosta. Vaikka tämä ei liene ollut säätiön perustamistarkoitus, on toki metka yksityiskohta, että nuorisotasunnoissa asuu jo useita tällä tavoin toisensa löytäneitä aviopareja, ja jälkikasvuakin on.



Kiinteistö Oy Antinaravat/Espoon Purohopea. Kuva Tytti Laine



## Toiseen vuokra-asuntoon muuttajia 5 %

Tämä vastaus eroaa muutosta isompaan asuntoon siinä, että kyse ei aina ole isommasta asunnosta. Suurimman osan näistä vastauksista muodosti Nuorisohotellista muuttajat, jotka olivat saaneet Helsingin kaupungilta uuden vuokra-asunnon. Nuorisohotelli onkin Nuorisosäätiön kohteista luonteeltaan väliaikaisemman asumisen paikka. Asunnot ovat pieniä ja asuntolamaisia, ja neliövuokra suhteellisen korkea. Myös asukasvaihtuvuus nuorisohotellissa on suurempaa kuin muissa kohteissa.

Nuorisohotellin muodostaman piikin lisäksi muuttoa toiseen vuokra-asuntoon perustellaan joko paremmalla sijainnilla tai edullisemmalla vuokralla.

## Pieni osa asukkaista jouduttiin häätämään

Tässä kohtaa on erityisen tärkeää huomioida, että oikea vertailuluku on kaikkien poismuuttaneiden määrä, sillä häädöstä oli olemassa aina tilastollinen merkintä. Häätöjä tapahtui 9 kappaletta kaikkiaan 346 poismuuttaneesta. Tämä on vajaa 3 % kaikista poismuuttaneista. Häädön syynä oli useimmiten joko maksamattomat vuokrat tai jatkuva häiriökäyttäytyminen.

## Vähemmistö piti vuokraa kalliina

Todennäköisesti tämä luku olisi korkeampi, jos kaikki poismuuttaneet olisivat ilmoittaneet poismuuton todellisen syyn. Todennäköisesti osa vastanneista ei ole

vain kehdannut sanoa, että maksukyky ei yksinkertaisesti riitä. Vuokra voi muodostua monelle nuorelle liian korkeaksi, vaikkapa työsuhteen päättymisen vuoksi. Nuorten työsuhteista merkittävä osa on määräaikaisia, ja väliaikainenkin työttömyys voi muodostaa maksuongelman.

## Vain harva asuu 35-vuotiaaksi

Vain 3 % muutti pois kohteesta ikärajan vastaantulon takia. Nuorisosäätiön linja on ollut, että kohteesta pitää muuttaa pois, kun täyttää 35 vuotta. 3 % voi pitää pienenä lukuna, useimmat muuttavat aikaisemmin eri syistä. Asukkaiden vaihtuvuutta voi pitää sikäli hyvänä asiana, että näin tarjotaan useammalle nuorelle asunto itsenäistymistä varten.

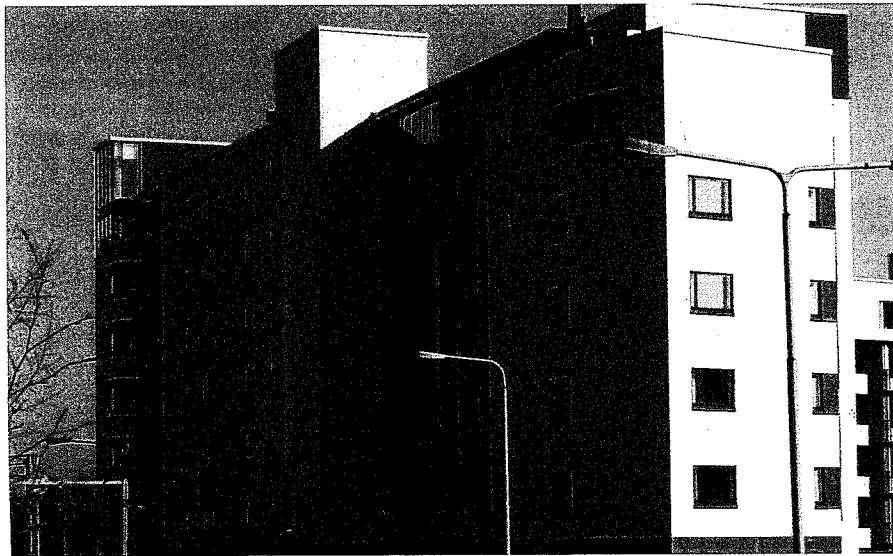
## Lopuksi

Nuorisoasuntojen yhteiskunnallinen tarve on ilmeinen, mutta alueelliset vaihtelut ovat suuria. Suomessa on kaupunkeja ja kuntia, joissa on paljon tyhjiä vuokra-asuntoja. Muutamassa kunnassa kokonaisia kerrostaloja on purettu vähäisen käytön takia. Suurin tarve on kasvukeskuksissa ja niiden ympäryskunnissa. Ongelma on pahimmillaan syksyisin koulujen alkaessa. Silloin asuntomarkkinoille muodostuu opiskelijoiden muodostama kysynnän lisäpiikki.

Koska nuorisoasuminen on suhteellisen nuori asuinmuoto Suomessa, ovat nuorisoasumisen käytännöt ja edunvalvonta vasta kehittymässä. Uskon, että olisi hyvä kehittää yhteistyötä Nuorisosäätiön, Nuorisoasuntoliiton ja muiden alalla toimijoiden kanssa. Kynnystä tähän ei pitäisi olla, koska kilpailu alalla on hyvin maltillista suuren kysynnän

vuoksi. Esimerkiksi vuoden - kahden välein järjestettävät nuorisoasuntopäivät voisivat olla hyvä foorumi rakennuttajien, asukkaiden ja julkishallinnon kohtaamiselle ja yhteisten tavoitteiden eteenpäinviemiselle.

*(Kirjoittaja on tuusulalainen kansanedustaja (kesk), valtion asuntoasiain neuvottelukunnan varapuheenjohtaja, Nuorisosäätiön hallituksen puheenjohtaja, Suomen Asuntoliitto ry:n hallituksen jäsen sekä Valtion asuntorahaston johtokunnan jäsen.)*



Kiinteistö Oy Pääskynpesät/Helsingin Pikkutapuli. Kuva Tytti Laine

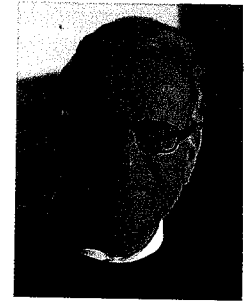


VVO elää vahvasti mukana asumisalan muutoksissa. Uudenlainen aluerakennuttaminen perustuu kiinteään yhteistyöhön kuntien ja rakennuttajien kanssa. Tavoitteena on luoda sosiaalisesti tasapainoisia, laadukkaita ja hyvin suunniteltuja asuinalueita. Erilaisiin elämänvaiheisiin.

**VVO - asumisen edelläkävijä • [www.vvo.fi](http://www.vvo.fi)**

## VVO:N STRATEGINEN POLKU VALMIIDEN VUOKRATALOJEN OSTAJASTA SUOMALAISEKSI SUURYRITYKSEKSI

Ben Grass  
Konsernijohtaja, rakennusneuvos  
VVO-yhtymä Oyj



Kun aloitin VVO:ssa toimitusjohtajana 1973, silloisella osuuskunnalla oli omistuksessaan 2 000 vuokra-asuntoa eikä kukaan uskonut VVO:n koskaan omistavan 10 000 asuntoakaan. Nyt yhtymä on Suomen suurin valtakunnallinen asuinkiinteistöjen omistaja lähes 40 000 vuokra-asunnolla. VVO:n asunnoissa asuu noin satatuhatta suomalaista. Lisäksi hallinnoimme osakkuusyrityksiemme kautta tuhansia asumisoikeus- ja osamistusasuntoja sekä rakennutamme omistusasuntoja. Olemme muuttuneet 36 vuodessa muutaman valmiina ostetun vuokratalon omistajasta monipuoliseksi asuntojen tavarataloksi.

### VVO:n synnylle oli yhteiskunnallinen tilaus

VVO syntyi aikoinaan vastaamaan hätähuutoon, jonka aiheutti pääkaupunkiseudun valtava pula vuokra-asunnoista. Pulan aiheutti Suomen raju ja tylykin muutos maatalousvaltaisesta maasta teollisuusvaltioksi. Maaseudulta tulvi vähävaraista väkeä kaupunkeihin ja heille tarvittiin kohtuuhintaisia asuntoja. Niitä tuottamaan tarvittiin luotettava ja ammat-

titaitoinen rakennuttaja ja omistaja. Sellaiseksi rakennusyhtiö Haka, ay-liike ja osuuskauppaliike perustivat aikoinaan VVO:n

Minua itseäni houkutteli toimitusjohtajuuteen aikoinaan voimakkaasti se, että VVO:lla oli vilpittömän halu toimia uudenaikaisena vuokraisäntänä ja kehittää siitä itselleen selkeä rooli. Sellaisena VVO on mielestäni säilynytkin. Vuokra-asuntojen omistaminen on aina ollut yhtymän päätoimiala, vaikka mukaan on matkan varrella tullut myös muita asumismuotoja, jopa omistusasuntojen tuottaminen vuodesta 1998 alkaen. Näen VVO:n vahvuutena ja kehittymisen voimana nimenomaan sen, että yhtiö ei ole jäänyt polkemaan paikoilleen, vaan on rohkeasti tartuttu muutoksen mahdollisuuksiin kuitenkin riskit halliten.

### Jatkuvan muutosvalmiuden voima

Muutuimme osakeyhtiöksi vuonna 1997 ja julkiseksi osakeyhtiöksi vuonna 2001. Syynä yhtiömuodon muutokseen olivat markkinoiden ja uudenlaisten olosuhteiden synnyttämät yhteisömme kehittämisen

vaateet. Muutoksien avulla pystyimme jatkamaan asuntokantamme kasvattamista ja kehittämään palveluamme entistä joustavammin. Osakeyhtiöksi muuttumisen yhteydessä markkinoimme VVO:n myös eettiseksi sijoituskohteeksi.

Parantaaksemme edelleen toimintamahdollisuuksiamme ryhdyimme pari vuotta sitten hankkimaan uutta riskipääomaa yhtiölle. Perinteisten ja uskollisten omistajiemme luettelo täydentyi mm. uusilla eläkevakuutusyhtiöillä, jotka eivät nykyään katso asutosijoittamisen edellyttävän oman asuntomassan omistusta ja hallinnointia, mutta haluavat olla mukana yhteiskunnallisesti tärkeässä asutosijoittamisessa.

Tämä vaativissa oloissa onnistunut pääomaoperaatiomme oli meille vvo-laisille rohkaiseva tulos ja tunnustus ponnisteluistamme muuttuneissa olosuhteissa. Vain omalla aktiivisella ja ennakkoluulottomalla toiminnallamme voimme tulevaisuudessakin pärjätä ympäristöolosuhteiden muutoksissa.

### **Yhteiskuntavastuun kantajana**

Yhteiskunnallinen vastuu eli asuntojen rakennuttaminen niitä tarvitseville sekä hyvän asumisen kehittäminen on alusta alkaen ollut VVO:n toiminnan lähtökoh- ta ja yksi sen suurista voimavaroista. Asumisen kehittämiseen olemme alusta

asti lukeneet mukaan olennaisena osana monipuolisen asukasysteistyön. Asukas on VVO:lle edelleen paras asumisen asiantuntija. Se on tärkeä arvo tänäänkin ja yhä suuremmassa merkityksessä tämän päivän vuokra-asuntomarkkinoiden tilanteen vuoksi. VVO:lle on entistä tärkeämpää saada tietoa asukkaiden tarpeista, jotta asumista voidaan kehittää niiden mukaan. Nyt vuokra-asukkaalla on aito mahdollisuus valita itselleen sopiva vaihtoehto ja siksi meidän tehtävänä on pitää huolta siitä, että hän valitsee VVO:n asunnon.

Jos suomalaisten asumistoiveet pitäisi tänään tiivistää rivi-ilmoitukseksi, siinä lukisi "Halutaan ostaa tai vuokrata kohtuuhintainen pientalo". Vastaavanlai-

sia tilannetiivistelmiä VVO on joutunut tekemään vähän väliä koko elinkaaren ajan. Yhtymän kasvu on pohjautunut paljolti kykyyn ennakoida asuntomarkkinoiden tulevat suhdanteet ja myös vastata nopeasti ja ennakkoluulottomasti yllättäviinkin käänteisiin. Kilpailuky- kymme kannalta meidän tärkein tehtävämme on jatkossakin pysyä nopeittenkin muutosten tasalla.

Viimeaikoina omistusasumisen suosio on kasvanut selvästi ja olenkin joutunut monesti vastaamaan kysymykseen, voiko VVO taustansa takia aidosti ja uskottavasti markkinoida omistusasuntoja. Mielestäni asiaa ei pidä nähdä omistusa- ja vuokra-asumisen vastakkainasetteluna vaan elinkaariajatteluna. Mitä yksilöl-



*Helsingin Konalassa sijaitseva Lehtovuoren alueen "Pikkukaupunki" edustaa uudenlaista tiivis ja matala -kaupunkirakentamista. Kuva Eric Adlercreutz*



*Tampereen Härmälässä VVO on toteuttanut uudenlaista aluerakennuttamisyhteistyötä kaupungin kanssa. VVO on rakennuttanut Härmälään monipuolista asuntotuotantoa vuokra-asunnoista omistusasuntoihin. Kuva Hannu Koivisto*

lisemmäksi asuminen käy, sitä suurempi oikeus ihmisellä pitää olla valita talo- ja asumistyyppi elämäntilanteensa mukaan. Monipuolistuvan asuntotarjonnan ydin onkin luoda ketju, jossa VVO voisi tarjota asukkailleen aina kulloinkin parhaiten sopivan kodin.

### VVO ei ole haalinut pikapotteja – silti menestynyt

Vuokra-asuntojen rakennuttaminen, omistaminen ja kunnossapito ei ole pikapotteja saalistavien kasinopelaajien suosikkikohteita. Viime aikoina myös monet isot ja pitkäaikaiset omistajat ovat luopuneet vuokra-asunnoista, koska niistä ne eivät ole riittävän sijoituskohteita. VVO on uinut vastavirtaan. Se on ostanut vuoden 1996 jälkeen yli 16 000 vuokra-asuntoa. Vaikka asukkaiden vaihtuvuus on kasvanut, yhtymän vuokra-asuntojen kokonaiskäyttöaste on lähes 98 prosenttia. Onnistumme, koska juuri tämä on meidän osaamisalueemme.

On silti harhakuvitelma, että VVO:kaan toimisi riskittömässä ympäristössä. Korjaustoiminta ja asuntojen tyhjäksi luovat paineita. Riskejä saattaa syntyä myös myymättömistä omistusasunnoista.

Asumisen tarve kuitenkin pysyy ja siitä tulee VVO:n ratio. Kun VVO huolehtii asumisen tarpeiden tyydytyksestä, on sen työlle kysyntää.

### VVO:n tulevaisuuden kannalta on tärkeää, että

- huolehdimme asuntojemme houkuttavuudesta,
- vaikutamme alueiden arvostukseen,
- viestimme vahvuutemme tehokkaasti,
- rakennutamme ihmisten haluamia pientaloja,
- mahdollistamme omistusasuntoratkaisut,
- ostanne ja uudistamme valmista kantaa tonttiniukkuuden metropoleissa,
- hankimme tonttivarantoa
- tarvittaessa luovumme kiinteistöistä,
- innovoimme seniorikansalaisten kasvavalle joukolle sitä elämän vaihetta suosivia asumisratkaisuja.

Nämä kun teemme, olemme haluttu kumppani, ja VVO:n väen ansiosta olemme edenneet varsin ripein askelin tällä polulla.

Jäädessäni eläkkeelle VVO:n konsernihoitajan paikalta toukokuussa 2005 jätän taakseni vahvan suomalaisen asuntoto- ja kiinteistöalan vaikuttajayrityksen. Näen VVO:n tulevaisuuden valoisana ja toivon, että se vastaa suomalaisten asumistarpeisiin ainakin toiset 36 vuotta. Jätän VVO:n osaa viini käsiin niin johdon kuin myös henkilöstön osalta ja kiitän kaikkia teitä, joiden kanssa olen saanut rakentaa VVO:ta yli kolmen vuosikymmenen ajan.

*(Kirjoittaja on myös mm. Asuntoreformiyhdistys ry:n hallituksen puheenjohtaja, Osuuskunta Suomen Asuntomessujen hallituksen varapuheenjohtaja ja SFHP ry:n (Suomi-Finland Housing and Planning) hallituksen varapuheenjohtaja.)*

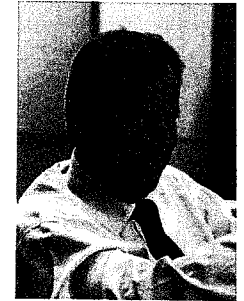
## VUOKRA-ASUNTOMARKKINAT JA PALVELUTOIMIALOJEN KASVUEDELLYTYKSET HELSINGIN SEUDULLA

Erkka Valkila  
Toimitusjohtaja  
Sato-Yhtymä Oyj

### Helsingin seudun merkitys

Tuotannon kasvu Helsingin seudulla on vuodesta 2000 ollut hitaampaa kuin muualla Suomessa. Helsingin seutu koostuu pääkaupunkiseudusta ja kehysalueesta. Helsingin seudun kaupungit ovat ryhtyneet vapaaehtoiseen yhteistyöhön, jonka avulla pyritään löytämään innovatiivisia ratkaisuja kasvun vauhdittamiseksi. Seudun toimialarakenne on palveluvaltainen, työpaikoista 17 % on jalostuksessa ja 83 % kaupan, yksityisten palveluiden sekä julkisen hallinnon ja hyvinvointipalveluiden aloilla. Kasvualoja ovat mm. kauppa ja palvelut kotitalouksille.

Helsingin seudun taloudella on suuri merkitys koko maata koskevan kehityksen moottorina, sillä seudulla tuotetaan 34 % maan bruttokansantuotteesta ja 29 % maan työpaikoista sijaitsee alueella. Asukkaat muodostavat neljänneksen koko maan väestöstä ja muuttoliikkeen ja syntyvyyden seurauksena väestömäärä edelleen lisääntyy. Palvelualojen kasvuedellytysten varmistamisella tuotetaan lisäarvoa koko kansantaloudelle. Siksi alueen kehityksen mahdolliset



pullonkaulat tulisi osata ratkaista mahdollisimman aikaisessa vaiheessa ja mieluiten ennakkoon.

### Yritysten kasvuedellytyksistä

Yritysten kasvumahdollisuuksiin vaikuttaa paitsi riittävä kysyntä ja tehokkaat tuotantoprosessit, myös pätevän henkilöstön saatavuus. Palveluala on työvoimavaltaista. Avainasemassa on koululaitosten kyky mukauttaa resurssit ja opinto-ohjelmat vastaamaan alueen työvoimavaatimuksiin. Oleellista on myös palkkatason suhteuttaminen toisaalta yritysten kannattavuustavoitteisiin ja maksukykyyn ja toisaalta työntekijän toimeentulomahdollisuuksiin kustannustasoltaan Suomen kalleimmalla alueella.

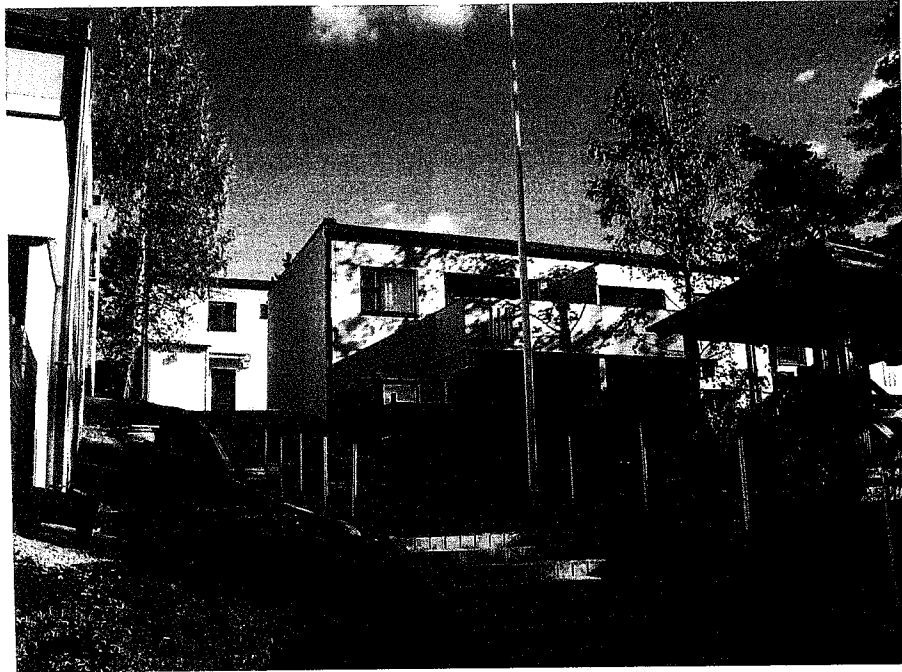
Palveluyrityksissä, varsinkin kaupan alalla, henkilöstöltä vaaditaan uudenlaisia joustavuutta työpaikan sijainnin ja työaikojen suhteen. Uusia kauppapaikkoja syntyy ja vanhoja lakkautetaan, ja henkilöstö muuttaa mukana. Aukioloaikojen pidentymisen ja sesonkivaihteluiden myötä työajoissa vaaditaan joustoa ja osa-aikaiset työsuhteet lisääntyvät. Yri-

tykset turvautuvat myös yhä enemmän vuokratyövoiman käyttöön. Työntekijälle tämä saattaa tarkoittaa asunnon vaihtoa aina, kun tulotasossa tai työpisteen sijainnissa tapahtuu muutoksia. Asunto- ja vuokraaville yrityksille tämä heijastuu kasvavana asukasvaihtuvuutena ja lisääntyvinä muuttokorjaus- ja uudelleenvuokrauskustannuksina.

Tulevaisuudessa kaikkiin palvelu-alojen tehtäviin ei löydy henkilöstöä pelkästään Suomesta, vaan tarvitaan myös muualta tulevia työntekijöitä. Tällöin myös Suomeen muuttamisen edellytyksenä on asuntoasioiden järjestäminen. Niin asuntoalan yritysten kuin henkilöstöä palkkaavien yritysten on syytä huomioida kasvava tarve palvella muulta tulevia työntekijöitä asuntojen etsinnässä ja asumisen aikana.

## Asuminen

Kotitalouksien menoeristä suurimpia on asumiseen käytetyt varat, tuloista asumiskustannuksiin menee keskimäärin 30 %. Palkkataso asettaa selkeän katon palvelu-aloilla työskentelevien vuokranmaksukyvyille. Palvelu-alojen ammattiliiton vuoden 2003 ansiotasotilaston mukaan esim. kokoaikaisten myyjien keskimääräinen kuukausiansio on noin 1 600 euroa. Pääkaupunkiseudulla kaksion keskimääräinen vuokra vuoden 2004 lopulla oli noin 600 euroa kuukaudessa ja omistusasuntojen keskihinta noin 2 600 €/m<sup>2</sup>. On ymmärrettävää, että asukkaan ei ole mahdollista lähteä kasvattamaan asumisväljyyttä, kun oma talous asettaa



*Kuunkierros 2, Espoo, Olari. Kuva Sato*



*Arabiankatu 3, Helsinki. Kuva Sato*

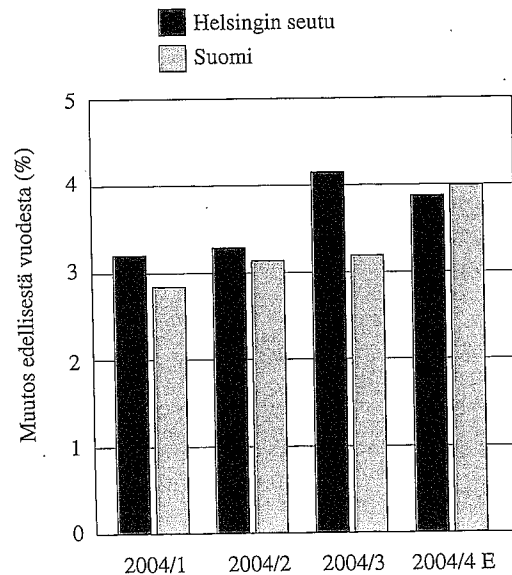
tiukat raamit. Vuokra-asuntokysyntä painottuu siksi pienasuntoihin, joista ajoittain saattaa olla pulaa, kun taas perheasuntoja on runsaammin tarjolla. Yleisestä asumistuesta on yhä harvemmin apua työssä käyvälle, sillä tänä päivänä työttömyys on merkittävin selittäjä asumistukea saaneille.

Helsingin seudulla on asuntoja noin 600 000, joista 41 % vuokra-asuntoja. Korkeasta rakentamis- ja tonttikustannusten tasosta johtuen uusien vuokra-asuntojen rakentaminen on vähäistä ja korkeat tuotantokustannukset markkinavuokratasoon verrattuna vievät edellytykset kannattavalta investointitoiminnalta. Nähdäkseni vuokra-asuntokanta pieneni viime vuonna, kun myös yksityishenkilöt ja institutionaaliset sijoitta-

jat myivät vuokra-asuntojaan omistus-asunnoiksi. Vaikka tällä hetkellä vuokra-asuntomarkkinat toimivat hyvin, kysynnän ja tarjonnan tasapaino voi tulevaisuudessa horjua, jos uutta vuokra-asuntotarjontaa ei synny.

Palvelualan henkilöstölle sopivien asuntojen puutteesta on nousemassa ihka palveluyritysten ja julkisten palvelujen kehitykselle. Vaikka töitä pääkaupunki-seudulla olisikin tarjolla, mutta jos samoja töitä tekemällä on muualla Suomessa mahdollista asua huomattavasti vältjemmin, muutto ruuhka-Suomeen ei juuri houkuttele. Mistä jatkossa löytyykään palvelut Etelä-Suomen lapsille, mummoille ja vaareille?

Tuotannon muutos (%) edellisen vuoden vastaavasta vuosineljänneksestä Helsingin seudulla ja koko maassa



	Yhteensä €/m <sup>2</sup> /kk
Kaikki	
Helsinki	10,38
Helsinki 1	12,76
Helsinki 2	11,58
Helsinki 3	9,23
Helsinki 4	8,89
Espoo	9,70
Vantaa	9,16
Kehyskunnat	8,37
Koko maa	8,20

Viimeisin neljännes perustuu Helsingin seudun ja koko maan tuotannon osalta katsauksen toimittajan laatimaan ennakoarvioon.

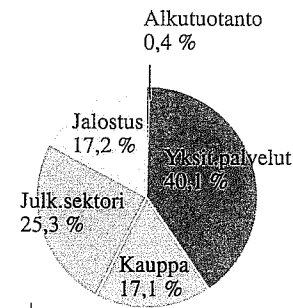
## Kasvua tulee tukea aktiivisesti

Asuntoalan yritysten intressinä on ylläpitää ja tarjota sellaisia asuntoja, joille on kysyntää. Pitkäjänteisesti toimivan asuntosiirtoyhtiön toiminnan tulee olla taloudellisesti terveellä pohjalla ja kannattavaa. Asuntokannan hoitoon ja kunnossapitoon pitää varata riittävät resurssit pitkän käyttöajan ja terveellisten asunto-olojen turvaamiseksi. Siksi hintajous-toihin ei ole mahdollisuuksia. Alalla toimiva yritys voi tukea elinkeinoelämän kehittämistä asuntotarjontaa monipuolistamalla, joustavalla asiakaspalvelulla sekä entistä tiiviimmällä yhteistyöllä erityisesti palvelualueen yritysten ja asuntosektorin päättäjien kanssa.

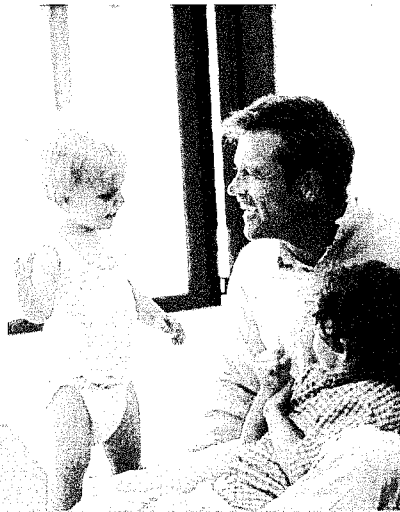
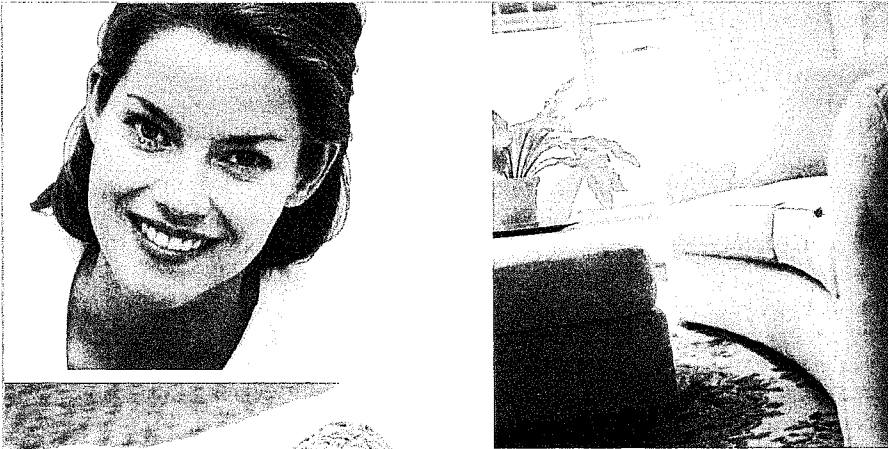
Helsingin seudun kuntien yhteistyötä asuntotuotannon koordinoimiseksi tarvitaan, jotta vuokra-asuntotarjonta tulevaisuudessakin on riittävä ja tonttikustannusten nousuvauhti ei kiihtyisi. Kunnat pystyvät luomaan rakentamisedellytyksiä kaavayhteistyöllä, kaavoitusprosesseja nopeuttamalla ja omistamiensa maa-alueiden luovutusehdoilla. Valtiovallalla on mahdollisuudet lainsäädännön avulla kannustaa myös yksityistä pääomaa sijoittamaan valtion tukemaan tuotantoon lieventämällä näihin investointeihin liittyviä rajoituksia.

Metropolialueen ja kehyskuntien elinkeinorakenteen kehittämisessä tarvitaan kaikkien osapuolien ennakkoluulotonta ja rakentavaa yhteistyötä, näin saatettava hyvinvointi koituu kaikkien tahojen hyödyksi.

(Kirjoittaja on myös mm. Helsingin kauppakamarin aluesuunnitteluvaliokunnan puheenjohtaja, Kiinteistöalouden instituutti Oy:n hallituksen jäsen, Suomen Talokeskus Oy:n hallituksen jäsen, Suomen Kiinteistöliiton hallituksen jäsen, SFHP ry:n (Suomi-Finland Housing and Planning) hallituksen jäsen, Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry:n hallituksen jäsen.)



Päätoimialojen osuus Helsingin seudun työpaikoista 2004



Etsitkö kotia?

[www.sato.fi](http://www.sato.fi)

## VAPAAT VUOKRAMARKKINAT JA NIIDEN KEHITTYMINEN

Ukko Laurila  
Toimitusjohtaja  
Suomen Kiinteistöliitto



### Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen katovuodet

Pitkään jatkuneen asuntojen vuokrasääntelyn aikana vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja poistui vuoden 1973 jälkeen kahden vuosikymmenen ajan markkinoilta enemmän kuin valtion lainoittamaa kantaa saatiin tuotetuksi. Vakuutusyhtiöiden ja muutaman muun suuromistajan vuokra-asunnot säilyivät markkinoilla ja niillä oli tuolloin suuri merkitys. Yksityisten vuokra-asuntojen omistamisella ei todellakaan ollut erityisiä kiihokkeita, vaan vuokraustoiminnan ympäristö oli monessa suhteessa ankea.

Vuodesta 1973 vapaarahoitteiset vuokrat laskivat tasaisesti vuoteen 1987 saakka, niiden reaaliarvo putosi tuolloin noin 25 prosenttia kun samalla aikavälillä palkat nousivat reaaliarvoltaan noin 30 prosenttia. Heikko vuokrien kehitys oli tulosta sääntelymekanismista, mikä antoi raamit vuosittaiselle vuokrien tarkistukselle. Asuntoneuvoston vuokraosto teki valtioneuvostolle esitykset vuokrien tarkistamisesta.

### Vuokrien määräytyminen osana TUPO-ratkaisuja

Kun vuokraajaostossa oli asuntoalan lisäksi vahva edustus työmarkkinajärjestöistä, vuokranantajat yleensä jäivät vähemmistöön korotuksista päätettäessä. Sen vuoksi sekä SAK että myös yllättäen STK vastustivat yhdessä vuokralaisjärjestöjen kanssa vuokrien korotuksia, jotta ne eivät olisi heijastuneet palkan korotusvaatimuksiin. Vuokranantajista tuli TUPO-ratkaisujen maksumiehiä.

Näin jatkui liian pienten vuokrankorotusten aika lähes pari vuosikymmentä ja vuokranantajien asema tulonjakotaiselussa säilyi heikkona. Alimitoitettujen korotukset johtivat myös aravavuokrien reaaliarvon lähes yhtä suureen alenemiseen. Vuokrien sääntelykausi oli yhtä turmiollinen niin yksityisille kuin aravatalojenkin omistajille. Vasta vuosituhanen taitteessa asuntovuokrat saavuttivat sen reaaliarvon, mikä niillä oli vuonna 1973.

Yksityisten omistajien vuokratulot lisättiin heidän muiden tulojensa päälle ja veroprogression johdosta käteen jäävä tulo jäi pieneksi. Vuokranantajat kokivat, että pyrkimys vuokralaisen koros-

tettuun suojaan välillä johti kohtuuttomuuksiin. Vuokra-asuntojen omistamisen ilmapiiri oli ankea. Kun vakuutusyhtiöt ja yksittäiset vuokranantajat tavoittelivat vähintään neljän prosentin vuokratuottoa, siihen Vuokralaisten Keskusliiton pääsihteeri totesi julkisuudessa vielä syyskuussa 1988, että "neljän prosentin tuotto on mielikuvitusta".

### **Verouudistus ja vuokrasääntelyn purku antoivat edellytykset vuokramarkkinoille**

Yksityisten vuokra-asuntojen kato markkinoilta herätti 1990-luvun alussa poliittiset päättäjät etsimään keinoja joustavien asuntomarkkinoiden aikaansaamiseksi. Vähäiset vapaarahoitteiset asunnot vuokrattiin usein työsuhte-asunnoiksi, jolloin sääntelyvuokrat saatiin unohtaa. Tietoisena kasvavien kaupunkien vuokra-asuntopulasta ja vallitsevista harmaista markkinoista, hallitus päätti aloittaa asteittain vuokrasääntelyn purkamiseen vuonna 1991. Vuokrasääntelystä luovuttiin lopullisesti vuonna 1995.

Jo 1990-luvun aikana markkinoille saatiin 70 000 vapaarahoitteisen vuokra-asunnon lisäys. Tämä oli osittain tulosta vuokrasääntelyn lopettamisesta, mutta pääosin ehkä kuitenkin pääomatulojen verouudistuksesta. Kun vuokratuloista vuoden 1993 jälkeen maksettiin alkuun 25 prosentin pääomatulovero, vuokratulosta jäi oleellisesti aikaisempaa enemmän käteen. Voidaan sanoa, että vuokranantajien toimintaympäristössä ei 1990-luvulla tapahtunut ainoastaan pientä sään lämpenemistä vaan siinä tapahtui todellinen ilmastonmuutos.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrä putosi runsas vuosikymmen sit-

ten selvästi alle 300 000 asunnon, nyt vuoden 2003 lopussa niitä oli 403 280 kappaletta. Aravavuokra-asuntoja ja kortukiasuntoja oli yhteensä 429 215. Vuokra-asuntoja oli koko asuntokannasta noin 33 prosenttia.

### **Vuokra-asuntosijoitus tuottaa kohtuullisesti**

Vuonna 2004 kiinteistösisijoitusten kokonaistuotto polki paikallaan ja toimistotilojen osalta tuotot olivat laskussa. Parhaiten kehittyivät asuntosijoitusten kokonaistuotot, jotka olivat yhteensä 6,8 prosenttia. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokratuotot ovat kasvaneet tasaisesti seitsemän viime vuoden aikana. Kun nettotuotto vuonna 1998 oli 4,3 prosenttia se on noussut vuonna 2004 jo 5,6 prosenttiin. Asuntojen hintojen nousu on lisännyt sijoittajien kokonaistuottoa, hintojen nousu oli vuosikymmenen lopulla kymmenen prosentin molemmin puolin, mutta se on neljänä viime vuonna jäänyt keskimäärin puolen prosentin tuntumaan.

Kun vuokrasääntely lopetettiin, monilla tahoilla heräsi epäily siitä, että markkinavuokrat karkaavat käsistä. Vuokrien nousua hillitsi aluksi yleinen taloudellinen taantuma, mutta niiden kehitys ei ole ollut hallitsematonta myöskään taloudellisen nousun aikana. Ehkä vuokrien kehitystä on hillinnyt myös vahva hakeutuminen omistusasuntoihin edullisen korkotason johdosta.

Vapaarahoitteiset vuokrat ovat nousseet hillitysti verrattuna asuntojen hintoihin, jotka ovat nousseet tuntuvasti viimeisen vuosikymmenen aikana. Jyrkään hintojen nousuun on vaikuttanut lamakauden suhteellisen alhainen hintojen lähtötaso, mutta myös poikkeuksel-

lisen edulliset lainan korot. Vuodesta 1995 vuoteen 2004 kerrostalojen keskihinnat ovat nousseet koko maassa keskimäärin 85 prosenttia. Vastaavana aikana vapaarahoitteiset keskivuokrat nousivat vain 46 prosenttia, 5,99 eurosta 8,72 euroon.

Asuntosijoittamisen suosio on lisääntynyt siksi, että pörssisijoittamisen kultakausi näyttää jääneen ainakin hetkellisesti taakse. Kun valtion obligaatiotuotto oli kymmenen vuotta sitten 8,8, ja vuokra-asuntojen nettotuotto 4,8 prosenttia, nyt vuokra-asuntojen kokonaistuotot ovat 2,4 prosenttiyksikköä obligaatiotuottoja paremmat. Monille asuntosijoittajille on tärkeää myös se, että vuokratuotot saadaan käyttöön joka kuukausi ja ne ovat näin palkan tai eläkkeen jatketta.

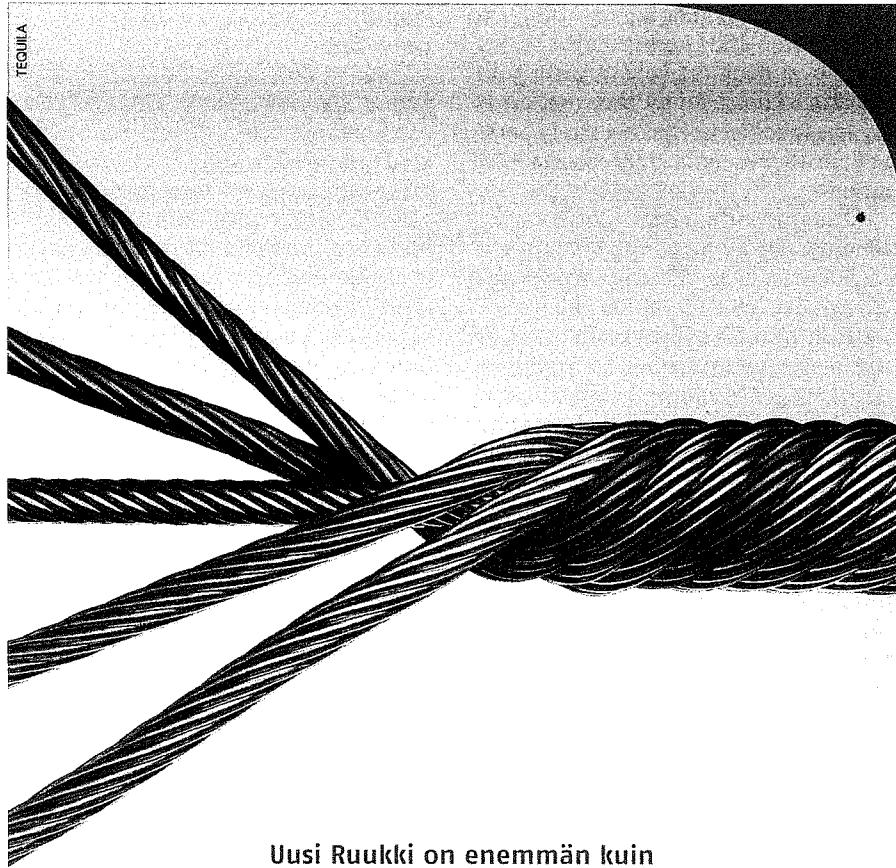
### **Asuntojen vuokraus on kehittyvä palveluala**

Vapaat vuokramarkkinat ovat pystyneet osoittamaan runsaan kymmenen vuoden kuluessa, että ne kehittyvät oikeaan suuntaan. Asuntotarjonta monipuolistuu, kysynnän ja tarjonnan vaihtelut näkyvät vuokrissa. Markkinoilla vuokranantajat ovat yhä suuremmissa määrin pyrkineet ottamaan huomioon vuokralaisten erilaiset tarpeet. Vuokralainen nähdään asiakkaana ja taloudellisesti on tärkeää saada syntymään pitkiä vuokrasuhteita.

Vapaat vuokramarkkinat ovat osoittaneet kypsyytensä myös siinä, että vuokranantajien ja vuokralaisten järjestöt ovat yhdessä määritelleet hyvän vuokraustavan. Järjestöt myös keskenään valvovat jäsenkuntaansa, että nämä noudattavat yhteisesti hyväksytyjä pelisääntöjä. Toimiala pystyy ratkomaan sisäiset ongelmansa, enää ei tarvita sellaista yhteiskunnan väliintuloa, mikä oli tyypillistä menneinä aikoina.



## MITEN TURVATA RIITTÄVÄ TONTTITARJONTA



### Uusi Ruukki on enemmän kuin Rautaruukki, Rannila, Fundia, Gasell ja Asva yhteensä.

Yhdistimme viiden vahvan metalliosaajan ammattitaidon ja kokemuksen yhden yhtenäisen nimen alle. Uusi Ruukki toimii asiakkaansa vahvana lenkinä hänen prosesseissaan jo suunnittelun tuesta aina pitkälle vietyihin kokonaisratkaisuihin saakka.

Meidät tullaan jatkossa tuntemaan huippulaatuisista metalliratkaisuista, joita toimitamme rakentamiseen sekä konepaja- ja metallituoteollisuudelle. Toimimme yli 20 maassa noin 12 000 ammattilaisen voimin. Tavoitteemme on jatkaa hyvässä vauhdissa olevaa kehitystämme yhdeksi alan merkittävimmistä toimijoista Euroopassa.

**RUUKKI**  
more with metals

[www.ruukki.com](http://www.ruukki.com)

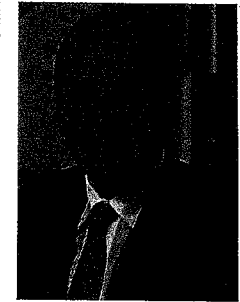
Olavi Louko  
Teknisen toimen johtaja  
Espoon kaupunki

Käsittelen asiaa erityisesti Espoon kantalta. Espoo kasvaa eniten Suomessa tällä hetkellä ja luultavasti myös pitkälle tulevaisuudessa. V. 2004 väkiluku kasvoi 3 200 asukasta. Siitä on syntyvyyden lisäystä 2 200 asukasta. Tällä vauhdilla asukkaita Espoossa ennustetaan olevan v. 2030 yli 300 000. Tällä hetkellä on 228 000 asukasta. Miten voimme viisaasti varautua tähän kasvuun, joka näyttää olevan vääjäämätöntä haluttiin sitä tai ei.

Uusia asuntoja Espoossa rakennettiin v. 2004 noin 2 600 kpl. Viime vuosina tuotanto on ollut tasaisesti samaa luokkaa. Määrästä on yli 60 % ollut kerrostaloasuntoja. Pientaloasuntoja sen sijaan ei ole valmistunut kysyntää vastaavasti. Pientalotonttien hinnat kohosivat Espoossa v. 2004 yli 20%! Se on enemmän kuin koskaan ja selvästi eniten Suomessa. Hintataso on tältä osin ohittanut Helsinginkin. Kerrostalotonttien tilanne on parempi. Aluekeskuksissa on kysyntää korkeatasoisista kerrostaloasunnoista.

Samanaikaisesti läheisten naapurikuntiemme asukasluvu kasvaa suhteellisesti vielä paljon enemmän. Esim.

Kuva: Vladimir Pohjokari



vuonna 2004 Kirkkonummen väkiluku kasvoi 3,5 %, mikä on aivan liikaa kunnan taloudelle. Myös Vihti kasvaa reippaasti Espoon rajan tuntumassa. Syy tähän on vain se, että Espoossa ei ole tarjolla läheskään riittävästi pientalotontteja. Se taas johtuu aivan liian varovaisesta ja hitaasta kaavoituksestamme. Yhdyskuntarakenne hajautuu kovaa vauhtia seudullisesti ja tulee kalliiksi ja hankalaksi etenkin liikenteessä.

Espoossa tarvitaan nopeaa kaavoituksen lisäystä. Etelä-Espoon yleiskaavaluonnoksesta jätettiin yli 2 200 vastustavaa mielipidettä. Tästä seuraa, että Etelä-Espoota ei pystytä täydentämään niin, että tonttipulaa pystyttäisiin helpottamaan. Vanhoilla kaavoitetuilla omakoti-alueilla tapahtuva tiivistäminen ei riitä merkittävästi helpottamaan akuuttia pientalopulaa. Esillä olevat pakkokeinot: kiinteistöveron korottaminen rakentamattomilta tonteilta, rakennuskehotukset ja pakkolonastukset johtaisivat vain runsaaseen valituskierteeseen eivätkä toisi toivottua tulosta. Tämän takia on tähänastisia suunnitelmia nopeammin ja reippaammin ryhdyttävä kaavoittamaan Keski- ja Länsi-Espoon alueita. Ne tukeutu-

vat hyvin rantarataan ja Turunväylään. Myös Pohjois-Espoon alueita ei voi unohtaa.

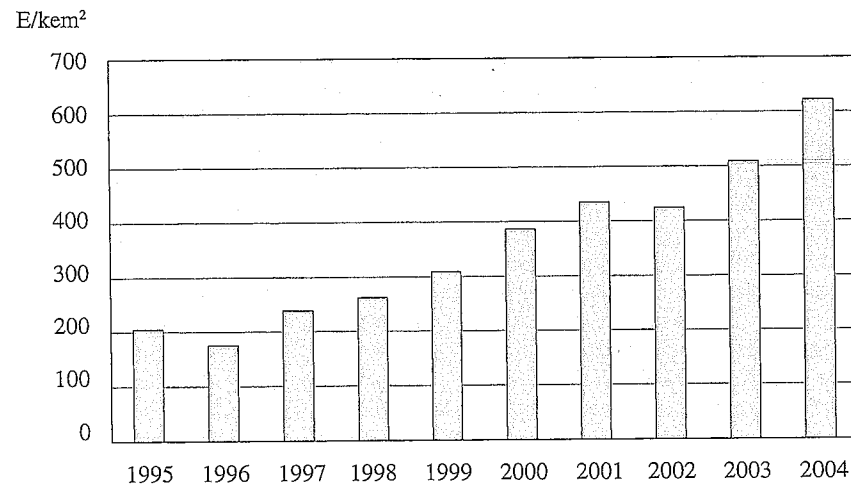
Espoon kaavoitusprosessia on nopeutettava. Se ei saa olla hitaampi kuin Vantaalla tai Helsingissä. Prosessi on joka tapauksessa lyhimmilläänkin pitkä asukasosallistumisineen ja moninkertaisine luottamusmieskäsittelyineen. Alle 1,5 vuoden se ei enää juuri koskaan onnistu. Lisäksi suuresta osasta kaavoja valitetaan. Valitusprosessi vie aikaa 1-3 vuotta.

Maanomistus Espoossa on toisin kuin Helsingissä, pääosin yksityistä. Uusi lain mukainen maankäyttösovimenettely mahdollistaa yhdessä kalliiden rakennusoikeusneliöiden kanssa kunnallistekniikan ja peruspalveluiden rahoit-

tamisen maanomistajien toimesta. Ei siis tarvita verovarvoja tähän tarkoitukseen. Kaupungin omistamiensa alueiden maanarvosta pystytään selvästi rahoittamaan kulut. Kaiken kaikkiaan investointien rahoitus ei ole ongelma, kuten se voi olla siellä, missä maanarvo ei ole näin suuri.

Maanomistajat, kiinteistösijoittajat, rakennuttajat ja rakennusliikkeet ovat valmiita laaja-alaiseen yhteistyöhön tonttitarjonnan nopeaksi lisäämiseksi. Tässä on kaupungilla lähes loppumattomat resurssit käytössään. Kaupungin on vain osattava koordinoita tämä kaikki veronmaksajien hyödyksi. Kaupungilla on sopimusmahdollisuus, kaavoitusvalta ja rakennusvalvonta. Eli on kaikki mahdollisuudet saada kaupungin haluama lopputulos.

Pientalotonttien keskihinnat Espoossa



Erilaiset yhteistyösopimukset ovat välttämätön keino kaavoituksen tehokkaaksi ja nopeaksi läpivienniksi. Ns. uudenlainen aluerakentamisperiaate näyttäisi olevan toimiva malli. Siinä yhdessä maanomistajan tai hänen edustajansa kanssa kaupungin johdolla kaavoitetaan ja sitten toteutetaan iso alue tarvittavine palveluineen. Kunnallistekniikka ja peruspalvelut rahoitetaan maankäyttösovimustuloin ja/tai kaupungin rakennusoikeuksien myynnillä.

Niukan kaavoituksen sijasta on siis siirryttävä mieluummin "yliskaavoitukseen" ainakin yleiskaavatasolla, koska asemakaavavaiheessa tapahtuu melko

varmasti "mittatappioita". Vielä asemakaavoituksessakin pitäisi olla "valitusten varaa".

Valitusprosessia ei liene realistista odottaa juurikaan helpotettavaksi. Sen sijaan hallinto-oikeuksien tulisi ryhtyä lajittelemaan valituksia "selviin tapauksiin" ja periaatteellisiin juttuihin. Suurin osahan on selviä tapauksia, jotka on tehty vain asian viivytystarkoituksessa. Kun lisäksi otetaan huomioon, että vain menettelyvirhe voi johtaa kunnanvaltuuston kaavapäätöksen kumoamiseen, periaatteellisia tarkkaan harkittavia tapauksia ei ole kovin paljon.



### On se rankkaa ryhtyä uuden kodin isäntäväeksi

Ilman remonttihuolia ja kompromisseja; tonttia, rakennustarvikkeita ja timpureita metsästä mättä. Se riittää, että muuttopäivänä paikalle pyörähtää! Uudessa kodissa kaikki on valmiina isäntäväen tulla, asettua taloksi huolettoman elämisen tunnelmaan.

YIT Rakennus Oy, Asuntomyynti  
Arkadiankatu 2, 00100 Helsinki  
Puh. 020 433 2990, yitkoti.fi

Tehdään se yhdessä.

**YIT KOTI**



Toteuta unelmasi.  
Tule meille.  
Pääset kotiin.

Osuuspankin asiakkaana toteutat unelmasi omasta kodista turvallisesti. Kun suunnittelet uuden kodin hankintaa, kannattaa sinun neuvotella rahoituksesta asiantuntijan kanssa jo etukäteen. Saat asuntolainastasi ennakkopäättöksen, jolloin sinun on turvallista lähteä etsimään unelmakotiasi. Samalla voit sopia luoton takaisinmaksun niin, että myös säästämisen vakuutus- tai rahastosijoituksiin onnistuu. Luoton takaisinmaksuturva auttaa sinua esimerkiksi sairauden tai työttömyyden kohdatessa. Omistajajäsenenä saat bonusta myös asuntolainastasi.

op.fi OP 0100 0500



**Kuntarahoitus**

MUNICIPALITY FINANCE

Huomista tehdään.

## ASUNTOSUUNNITTELUN TÄMÄPÄIVÄ

Jukka Tikkanen  
arkkitehti SaFa  
Arkkitehtisuunnittelu  
Jukka Tikkanen Oy  
Arhitektuuribüroo  
Jukka Tikkanen Eesti OÜ



### Asuntosuunnittelun Arvostus

Ammattipiireissä, varsinkin arkkitehtikunnassa, asuntosuunnittelua pidetään edelleen ”vähempiarvoisena” tehtävänä kuin esim. julkisten rakennusten suunnittelua. Alalle on hankala saada innostumaan lahjakkaita nuoria uusia kykyjä. Ammattikunnan oma asenne heijastuu myös tilaajiin arvostuksen puutteena asuntosuunnittelua harjoittaviin arkkitehteihin.. – ja hyvässä ”yhteisymmärryksessä” lopputulos on valmis ja varma: asuinrakennusten suunnittelupalkkiot laahaavat vuodesta toiseen käsittämättömän alhaisella tasolla; 0,5 -1,2 % myyntihinnasta! Pääkaupunkiseudun asuntosuunnittelupalkkiot ovat lisäksi keskimäärin n. 10 % alhaisemmat kuin esim. Keski-Suomessa.

Palkkataso on tunnetusti pääkaupunkiseudulla korkeampi kuin muualla Suomessa. Palkkojen keskiarvojen ero etelä- ja keski-suomalaisilla arkkitehteillä on n. 15 %. Tämä aiheuttaa osansa asuntosuunnittelua harjoittavien arkkitehtitoimistojen kulurakenteeseen.

Pääkaupunkiseudun suunniteltavat kohteet vaativat selkeästi enemmän aikaa kuin muualla Suomeen sijoittuvat

projektit. Verrattaessa Jyväskylän ja Helsingin toimistojemme käyttämää aikaa suunniteltavaa yksikköä kohden on ero yli 20 %! – Mistä johtuu ero toteutuneeseen ajankäyttöön? – Onko vastaus ehkä osittain viranomaismenettelyissä?

### Viranomaismenettelyt

Valitettavan yleistä pääkaupunkiseudun rakennuslupakäsittelyissä ovat varsin hallitsemattomat aikataulut. Vaikka asiat on sovittu kaikkien mahdollisten viranomaisten kanssa ajoissa etukäteen, pääsääntöisesti aikataulut muuttuvat lupakäsittelyn aikana moneen kertaan. Tuntuu myös siltä, että kaavoittaja ja kaupunkikuvatoimikunta aiheuttavat lähes poikkeuksetta useita tarkistuskierroksia alkamalla lupavaiheessa muuttamaan kaavassa olevia määräyksiä ja niiden tulintoja. – Lupaprosessin ennustamisen mahdollisuus onkin nykyään pääsääntöisesti jouduttu huomioimaan jo rakennuttajien ja suunnittelukonsulttien välisissä sopimuksissa jakamalla suunnitteluprojektit kahteen osaan – ”Elämä ennen rakennuslupaa” ja ”Elämä rakennusluvan jälkeen”!!

## Asemakaavoitus

Kaavoitus on luku sinänsä. Asuntosuunnittelun käyttökelpoista, kaavoittajalle tarkoitettua mitoitusnormistoa ei ole olemassa. Kaavoittajat eivät saa riittävästi tietoa asuntosuunnittelun ja rakentamisen tämän päivän arkisista faktoista tai mikäli saavat, eivät niitä käytä. – Tässä muutamia esimerkkejä:

Liian yleistä on että kaavoittaja olettaa asuntojen keskikokojen olevan olennaisesti suurempia kuin mitä ne tulevat käytännössä toteutusvaiheessa olemaan. Yleisesti tiedetään että yli puolet uusien asuntojen ostajista elää 1-2 hengen talouksissa. Yleistäen tämä tarkoittaa että uudisasuntojen keskikoko tulisi olla n. 65 kem<sup>2</sup> (huoneistoala n. 56 m<sup>2</sup>). Tämä markkinatilanteen tosiasia harvoin on kaavoittajan muodostamien tavoitteiden

kanssa yhteneväinen. - Tuleeko asemakaavoituksella pyrkiä vaikuttamaan markkinoiden käyttäytymiseen? Vai tuleeko sen avulla asukkaiden, ja samalla toteuttavan asuntorakentamisen, tarpeita?

## Autopaikkamitoitus

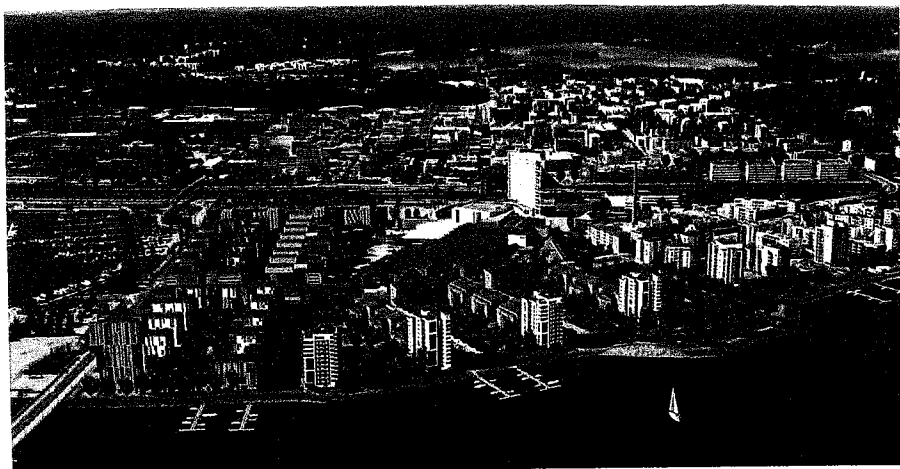
Asuntojen oikein ennakkoon arvioitu keskikoko liittyy olennaisesti autopaikkojen mitoitukseen. – Mikäli autopaikkojen toteuttamisvelvollisuus on sidottu asuntojen lukumäärään on katastrofi yleensä valmis. Tontille varattu pysäköintitila on auttamattomasti alimitoitettu! Autopaikkojen lukumäärä tulisi aina sitoa vain kaavaan merkittyyn asuntojen rakennusoikeuteen ja varata kaavassa

tätä varten riittävä tilavaraus pysäköinnille. Tämä lienee ainoa varma mitoitus-tapa joka estää rakennussuunnitteluvaiheessa yleisesti ilmenevät ongelmat markkinoiden vaatimusten ja asemakaavan mitoitusperusteiden välillä.

## Asuinrakennuksen mitoitus

Lamellitalojen optimimitoituksen perusteet lienevät kadonneet kaavoittajien tiedostoista. Väärin mitoitettujen lamellien pituudet aiheuttavat kestäättömiä ongelmia porrashuoneiden ja asuntojen pohjien suunnitteluun. Lamellin optimipituus on 22 - 26 m. Yhtä yleisiä ovat runkosyvyiden aiheuttamat ongelmat; Kaavoittaja piirtää kaavakarttaan 10 - 12 metriä syviä rakennusaloja, jotka eivät mitenkään mahdollista tehokasta ja kustannustietoista asuntosuunnittelua. Optimaalinen kerrostasanteen koko tulisi lamellitalossa olla 230 - 260 huoneistoneliötä ja runkosyvyys 14 - 14,5 m<sup>2</sup>.

Asuinkekkostaloon rakennettavien aputilojen määrä vaihtelee kunnittain huomattavan paljon. Pääkaupunkiseudulle riittää n. 6,0 - 7,0 m<sup>2</sup>, kun muualla asuntojen yhteistiloille (varastot, tekniset tilat ym.) on varattava n. 8,5 m<sup>2</sup> asuntoa kohti. – Tämä tulisi kaavoissa huomioida; Uuden Maankäyttö- ja Rakennuslain määräyksiä noudattaen on rakennuskohtaisesti kaavoitusvaiheessa tutkittava mihin kunkin rakennusmassan aputilat tullaan sijoittamaan ja tulevatko ne rasittamaan kaavaan merkittyä rakennusoikeutta vai ei. Asialla on pitäisi olla olennainen merkitys kaavoittajalle, koska aputilojen osuus kokonaisalasta on merkittävä, n. 12 %. Kaavoittajan tavoitte massojen koosta, kellarin olemassa olosta ja maantasokerroksen ilmeestä riippuu olennaisesti aputilojen sijoittelusta. Kokonaisneliöiden määrä riippuu taas siitä, lasketaanko aputilat sisältyväksi kaavaan merkittyyn kerrosalaan vai voidaanko ne rakentaa sen lisäksi.



Lutakko, Jyväskylä. Kuva Arkkitehtisuunnittelu Jukka Tikkanen Oy



Hotelli Saimaan alue, Lappeenranta. Kuva Arkkitehtisuunnittelu Jukka Tikkanen Oy

Asuntosuunnittelun mitoitustietojen puute tunnustetaan kaavoittajien keskuudessa laajasti läpi Suomen. – Miksi nykyisin liian harvat kaavat tukevat järkevää asuntosuunnittelua? – Paljonko epärealistiset kaavat nostavat rakennuskustannuksia? Mikä olisi se taho joka tutkisi viime vuosina toteutetuista hankkeista kaikki olennaiset tunnusluvut? Helpotaisivatko näistä tunnusluvuista muokatut mitoitushjeet meitä ymmärtämään paremmin asuinrakennusten suunnittelun käytännön vaatimuksia ja näin helpottamaan koko rakennusprosessia.

### ”Hyvä ja laatu”

Asemakaavassa määriteltyjen ehtojen merkitystä asuinrakennusten onnistuneelle suunnittelulle ja sitä kautta rakentamisen toteuttamiselle ei voi liikaa korostaa. Nykysuuntauksen, jossa rakennuskustannukset jatkuvasti, muuttamiseen tai kustannuskehityksen hallitsemiseen tulee käyttää kaikki tieto ja kokemus mikä rakentamisen eri osapuolilta on hankittavissa. – Tämä ei kuitenkaan saa tarkoittaa tehokkuuden ja taloudellisuuden arvojen ylikorostamista. Kaikkien asuntorakentamisen toteutusketjuun liittyvien tahojen tavoitteena tulee tietysti olla mahdollisimman hyvä ympäristö ja rakentamisen korkea laatu. – Kuitenkin tulee huomioida, että ”hyvä ja laatu” tarkoittavat eri ihmiselle eri asioita: Usealle asunnon hinta tai vuokran suuruus ovat edelleen tärkeimmät mitoitavat tekijät.

### ”ARAN tehtävänä on aikaansaada hyvin suunniteltuja asuntoja, jotka ovat laadukkaita ja silti kohtuuhintaisia.”

Tulisiko tuetun, sosiaalisen asuntotuotannon laatuksiteerit tarkistaa. – Jo vuosia on jatkunut tilanne, jossa ARAn tavalla tai toisella rahoittamat hankkeet eivät millään tavalla eroa vapaarahoitteisesta tuotannosta. Onpa jopa tapauksia joissa tuetuksi suunniteltuja kohteita joudutaan karsimaan kun hankkeet on muutettu toteutettavaksi vapaarahoitteisina. Onko jatkuva ”laadun” nostotavoite sosiaalista asuntotuotannon alkuperäistä tarkoitusta palveleva? Mitä on ”laatu” eri olosuhteissa ja elämäntilanteissa oleville ihmisille? Mitä tarkoittaa ”kohtuuhintaisuus” kullekin meistä? Missä järjestyksessä ihmisen laatuksiteerit todella näyttyvät kunkin yksilön henkilökohtaisessa elämässä? – ”Laatu” ei ole sama kaikille!

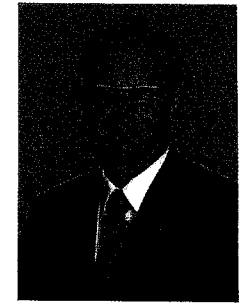
Lopuksi kevennyksenä huomio ARAn viimeisten vuosien aikana painotamasta teemasta

”Kerrostaloissa tulee olla viihtyisät porrashuoneet.”

Kysymys: Kauanko asukkaalta kuuluu kulkiessaan ulko-ovelta asuntoonsa? Onko tämä aika asukkaalle merkityksellinen, varsinkin jos sen takia joudutaan karsimaan jostakin muusta tai nostamaan asunnon hintaa? – Mikäli kuitenkin todetaan tämän yksittäisen tavoitteen olevan säilyttämisen arvoisen, tulisiko usein toistuva kyltti ”ASIATON OLESKELU PORRASHUONEISSA KIELLETTY!” vaatia ARA-kohteista poistettavaksi! ystävällisesti...

*(Kirjoittajan arkkitehtitoimistot ovat erikoistuneet asuntosuunnitteluun. Suomen lisäksi toimintaa on Baltiassa, Venäjällä ja Ukrainassa.)*

## ASUNTOLUOTOTUKSEN LÄHIAJAN NÄKYMÄ



Reijo Karhinen  
Toimitusjohtaja  
Osuuspankkikeskus

Suomalaisilla kotitalouksilla on asuntolainoja yli 40 miljardin euron arvosta. Asuntoluottokanta on viime vuosina kasvanut keskimäärin 15 prosentin vauhtia. Tämä tarkoittaa sitä, että asuntoluottokanta on kaksinkertaistunut vähemmässä kuin kuudessa vuodessa. Myös asuntojen hinnat ovat nousseet tuntuvasti. Nimellishinnat ovat tuplaantuneet vajaan vuosikymmenessä.

Suomalaisten tavoittelema asumistapa, asumisen sijainti ja väljyys ovat edelleen jotain muuta kuin vallitseva käytäntö. Omistusasumisen suosio on noussut, ja toiveena on usein pientalo suhteellisen lähellä palveluja. Kaupungistuminen ja muuttoliike jatkuvat, joten asuntomarkkinoiden alueelliset erot ovat pikemminkin kasvamassa kuin tasoittumassa. Asuntoluototuksen lähitulevaisuus on siten monestakin syystä haastava.

### Korko ohjaa kysyntää

Euriborkorkojen merkitystä asuntojen ja asuntolainojen kysyntään voi tuskin korostaa liikaa. Lainarahan hinta on ehdot-

tomasti tärkein asuntomarkkinoiden taloudellinen taustamuuttuja.

Suomalaisille asuntomarkkinoille Euroopan talous- ja rahaliitto on aiheuttanut ”epäsymmetrisen shokin”; häiriön, jota ennen rahaliittoa pelättiin mutta jonka arveltiin koskevan aivan jotain muuta toimialaa kuin finanssisektoria. Markkinakorot ovat lähes koko rahaliiton runsaan kuuden vuoden lyhyen historian ajan olleet asuntomarkkinoille pikemminkin liian matalat kuin liian korkeat. Rahan hinta on määräytynyt jähmeiden, hitaasti kasvavien suurten euromaiden talouden tilan perusteella. Niihin verrattuna nopeasti kasvavassa ja vaurastuvassa Suomen taloudessa halpa raha on aiheuttanut poikkeuksellisen pitkän ja vahvan kysynnän asuntomarkkinoilla.

### Kohtuullista, kallista vai kuplaa?

Suomessa asuntohinnat ovat olleet lähes yhtäjaksoisessa nousussa vuodesta 1997 lähtien; ajankohdasta, jolloin talous- ja rahaliitto EMUn syntymistä pidettiin varmana ja johon liittyen Suomen lyhyet markkinakorot painuivat Saksan tasolle. Toistaiseksi ainoan selvemmän poik-

keuksen nousevien hintojen uralta muodosti vuosi 2001, jolloin taloutemme painui muiden länsimaiden tavoin lievään taantumahan. Vielä merkittävämpi hintojen nousu taittumiseen oli korkojen nousu edellisenä syksynä 2000. Tuolloin Euroopan keskuspankki nosti ohjauksensa 4,75 prosenttiin ja asuntomarkkinoille tärkein korko, 12 kuukauden euribor nousi 5 prosentin yläpuolelle, tasolle joka tämän päivän näkökulmasta vaikuttaa kovin korkealta ja kaukaiselta.

Nousevat asuntohinnat eivät kuitenkaan ole ollut yksin suomalainen ilmiö. Monissa länsimaissa asunnot ovat 1990-luvun puolivälin jälkeen kallistuneet huomattavasti enemmän kuin meillä. Suomen asuntohintojen "kohtuullisuutta" korostaa vielä vuosikymmenen takainen lähtötaso, joka oli laman jäljiltä varsin matala. Jälkiviisaasti voi todeta, että tuolloin vallitsivat todelliset ostajan markkinat. Omistusasunto olisi kannattanut hankkia juuri vuosina 1995 - 1996.

Nykyisten hintojen kalleuden tai kohtuullisuuden arvioimiseksi kannattaa ehkä katsoa, millainen palkkojen ja asuntohintojen suhde on aiempina vuosikymmeninä ollut. Suurin osa asunnoista ostetaan omaan käyttöön ja ne maksetaan veronjälkeisillä nettopalkoilla. Oliko asunnon hankkiminen tavanomaisilla palkkatuloilla nykyistä helpompaa vai vaikeampaa esimerkiksi vuonna 1985, säännöstelltyjen rahoitusmarkkinoiden loppumetreillä? Väärin. Nettopalkan ostovoima asuntomarkkinoilla on tänä vuonna koko Suomessa noin 20 prosenttia parempi ja jopa pääkaupunkiseudulla noin 13 prosenttia parempi kuin 20 vuotta sitten. Eroa korostaa vielä lainarahan hinnassa ja lainojen pituudessa tahtuneet merkittävät muutokset.

Viime vuosina on nähty, että vaihtelut vuosittaisten asuntokauppojen määrässä ovat suuremmat kuin kauppojen kokonaisarvossa. Tämä selittyy sillä, että hintojen tai korkojen noustessa tarpeeksi, markkinoilta jäävät ensimmäisistä sivuun keskimääräisillä tai sitä pienemmällä palkkatuloilla asuntoa ostavat.

Asuntoluototuksessa asuntojen hinnat sanelevat muutossuunnan ja vauhdin. Nousevien hintojen aikana luottokanta kasvaa nopeasti, koska ensiasunnon hinta suhteessa palkkaan nousee ja asunnon vaihdossa tarvitaan entistä suurempi väli-rahana. Laskevien hintojen oloissa taas korostuu varovaisuus, asuntojen myyntiajat pitenevät ja kauppojen määrä vähenee. Luottokannan kasvu hidastuu tai pysähtyy kokonaan.

### **Paikallista ja kansainvälistä**

Periaatteessa asuntomarkkinat ovat erittäin paikalliset. Asunto pysyy siinä, mihin se on rakennettu. Ympäriöivän talouden kehitys sanelee sen, sijaitseeko asunto halutulla alueella vai ei. Edelleen asunnon ja koko rakennuksen kunnolla on yhä suurempi merkitys. Samanlaisten, viereisissä kortteleissa sijaitsevien asuntojen hintaerot voivat olla hyvin suuria peruskorjauksista riippuen. Myös asuntojen kysyntä on korostetun paikallista. Valtiosa suurempien kaupunkien asuntokaupoista on sellaisia, jossa ostaja asuu jo ennestään samalla alueella tai sen lähistöllä.

Toisaalta yleisessä talouskehityksessä eri maiden keskinäiset kytkennät ovat tulleet yhä tiukemmiksi. Tähän ovat vaikuttaneet vapaa kansainvälinen kilpailu, tuotannonkehittäjien liikkuvuus sekä rahoitusmarkkinoiden valtaisa kasvu. Kaikki tämä heijastuu myös asuntomark-

kinoille. Nykypäivän Suomessa asuntomarkkinat ovatkin yhtä aikaa paikalliset ja myös kansainväliset, mikä vaikeuttaa sekä ostajan että rahoittajan asemaa. Osa markkinamuutoksista on kansallisia tai hyvin paikallisia, osa seurausta globaalitalouden käänneistä.

### **Kasvu jatkuu**

Asuntolainoituksen lähitulevaisuutta leimaavat optimismi, kilpailu ja kohtuullinen nopea kasvu. Kun euriborit alkavat tänäkin vuonna kakkosella ja kuluttajien tulot nousevat edelleen 3 - 4 prosentin vuosivahdilla, on vaikea ennustaa asuntomarkkinoiden lamaantumista. Myöskään pankkien lainamarginaalit eivät kovin helposti levene. Suomalaispankit tarjoavat edelleen Länsi-Euroopan edullisimpia lainoja.

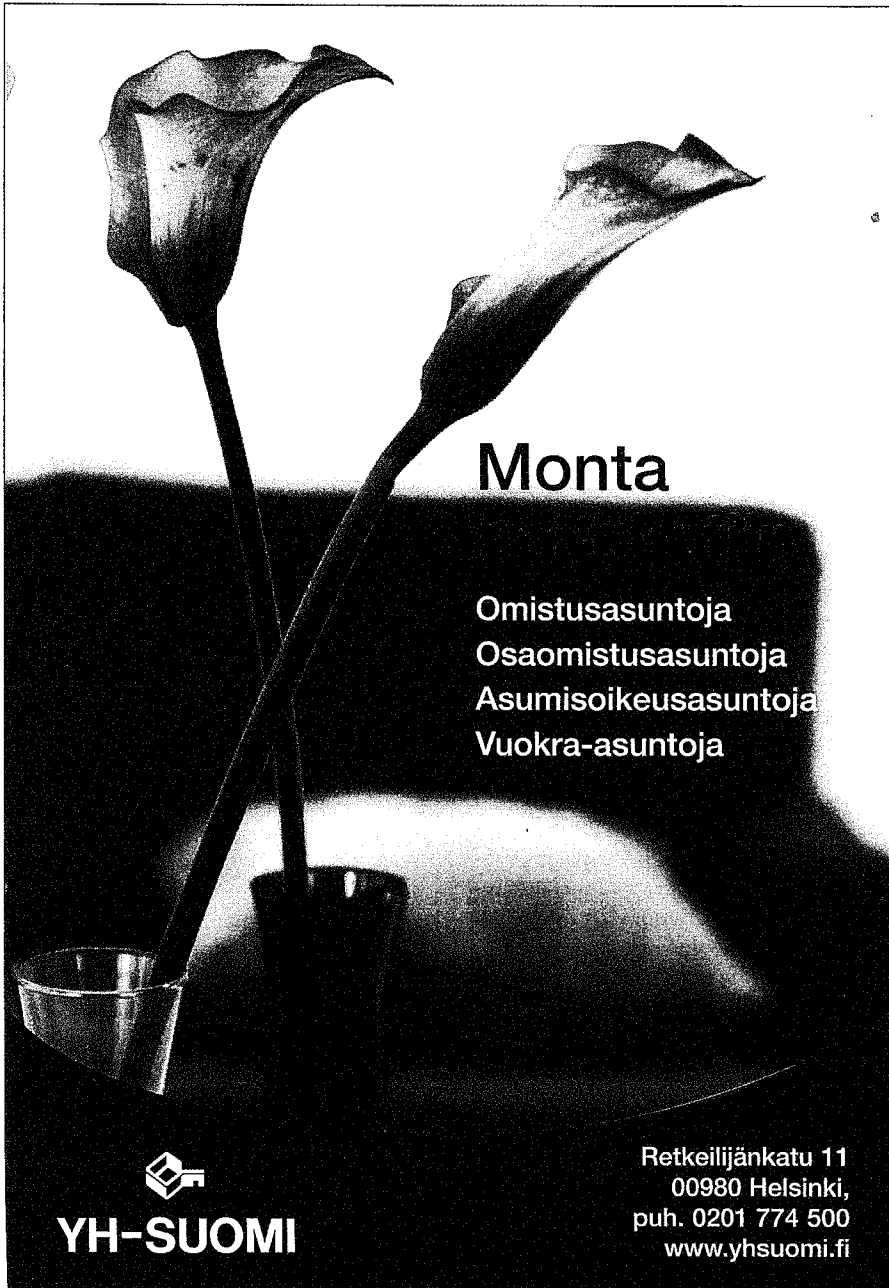
Eväät asuntoluototuksen kasvun jatkumiselle ovat siis olemassa. Hintojen korkeus ja uusien lainojen suuruus edellyttävät kuitenkin harkintaa ja realistista riskien arviointia lainatiskin molemmin puolin. Tästä on myös näyttöä. Asunnon ostajat ovat hieman aiempaa varovaisempia eivätkä maksa mistä tahansa mitä tahansa. Hinnat pysyivät monissa kaupungeissa lähes ennallaan viime vuoden koko jälkipuolen ajan.

Toivottu muutos asuntolainamarkkinoilla olisi korkotason loiva, hallittu nousu. Se rauhoittaisi markkinoita ja estäisi palkkojen ja neliöhintojen suhteen luisumisen lähemmäs 15 vuoden takaista tilannetta, jolloin asunnot olivat kiistattua ja kaikilla mittareilla arvioituna ylihinnoiteltuja.

Asuntomarkkinoiden hallittu kehitys on markkinoiden kaikkien osapuolten etu. Pankeille asuntoluototus pysyy merkittävänä liiketoiminnan osana. Olemme


mukana markkinoilla vuoden, viiden vuoden ja myös kahdenkymmenen vuoden kuluttua. Tällaisella aikahorisontilla toimittaessa pitkäjänteisyys on arvosaan ja äkkijyrkät markkinakäänteet ei-toivottuja.

*(Kirjoittaja on myös mm. OP-ryhmän pääjohtajan varamies, OP-Kotipankki Oyj:n hallituksen puheenjohtaja, Luottokunnan hallituksen puheenjohtaja, Osuuskunta Suomen Asuntomessujen hallituksen toinen varapuheenjohtaja ja Suomen Pankkiyhdistyksen hallituksen varapuheenjohtaja.)*



**Monta**

**Omistusasuntoja  
Osaomistusasuntoja  
Asumisoikeusasuntoja  
Vuokra-asuntoja**

  
**YH-SUOMI**

Retkeilijänkatu 11  
00980 Helsinki,  
puh. 0201 774 500  
www.yhsuomi.fi

## YH-RAKENNUTTAJIEN ASUNTOTUOTANTONÄKYMÄT

Perttu Liukku  
Toimitusjohtaja  
YH-Suomi Oy



### Perinteisesti yleishyödyllinen

YH-Rakennuttajat on maamme johtava yleishyödyllisillä periaatteilla toimiva ammattimainen asumispalvelujen tuottaja. Osuustoimintaliikkeen yhteyteen jo 1930-luvulla perustettu organisaatio on vuosikymmenten kuluessa laajentunut valtakunnalliseksi kiinteistöliiketoiminnan kokonaisvaltaiseksi osaajaksi.

YH-Yhtymä muodostaa 14 itsenäisen alueellisen YH-Rakennuttajayhtiön kanssa valtakunnallisen yleishyödyllisen rakennuttajayhteisön, jonka taseen loppusumma on noin 1,3 miljardia euroa.

Vuoden 2005 kuluessa toteutetaan YH-Yhtymän jakautuminen kahdeksi uudeksi yhtiöksi. Yhtymän omistamat 16 000 asuntoa jaetaan maantieteellisesti YH-Suomi Oy:lle ja YH Länsi-Suomi Oy:lle.

Paikalliset yhtiöt hoitavat edelleen omalla toimialueellaan rakennuttamis-, isännöinti sekä asuntojen markkinointitehtävät.

YH-Rakennuttajien toiminnan lähtökohtana oli turvata sosiaalisen asuntotuotannon käynnistyminen ja rakennut-

taa taloudellisia ja tarkoituksenmukaisia asuntoja asukkaan etu huomioiden.

Asumistarpeet ja laatuvaatimukset asuinympäristön suhteen ovat muuttuneet ja näihin vaatimuksiin myös YH-Rakennuttajat ovat vastanneet unohtamatta keskeistä yleishyödyllisyyteen tukeutuvaa toiminta-ajatusta – olla asukkaan edunvalvoja rakennushankkeen kaikissa vaiheissa sekä toimia kustannusperusteisesti ja vastuullisesti siten, että ohjattu tuki kohdistuu loppukädessä asukkaan hyväksi.

Alueellisten YH-Rakennuttajien liiketoiminta-alueet ovat olleet erilaiset eri alueyhtiöillä. Perinteistä rakennuttamista harjoittavat kaikki alueyhtiöt. Tuotannosta aiemmin lähes kaksi kolmasosaa on ollut aravavuokra-asuntoja, joita pääosin kuntaomisteiset alueyhtiöt ovat rakennuttaneet aluksi alueensa kuntien omistukseen ja 1990-luvun alkupuolelta lukien myös yhtymän suoraan omistukseen. Samoihin aikoihin aloitettiin vuokra-asuntojen lisäksi myös asumisoikeus- ja osaomistusasuntojen rakennuttaminen omaan omistukseen. Tällä vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotannolla pystyttiin turvaamaan YH -Rakennutta-

jien asuntotuotannon määrän kasvu ja säilyttämään yksittäisten alueyhtiöiden talous terveellä pohjalla.

### Mitä tulevaisuudessa?

Perinteinen asuntorakennuttaminen on YH-Rakennuttajien perustuote. Tuotantonäkymät ovat pysyneet positiivisina jo usean vuoden ajan. Pitkää jatkunut vakaata taloudellinen tilanne sekä alhainen korkotaso ovat ylläpitäneet asuntojen kysyntää ennätyskorkealla. Etenkin kasvukeskuksissa on omistusasuntojen kysyntä pysynyt hyvänä ja niiden rakennuttaminen osoittautunut taloudellisesti kannattavaksi.

YH-yhteisössä, kuten koko rakennuttajakentässä, joudutaan pohtimaan tulevan tuotannon suuntaviivoja. Uudisrakentamisen lisäksi asuntojen peruskorjaus on tulevaisuudessa yhä tärkeämmäksi muodostuva osa rakennuttamisesta ja se vaatii pitkäaikaista erityisosaamista ja hyviä suhteita ja luottamusta kiinteistön omistajien suuntaan. Pääosin kuntaomisteiset YH-Rakennuttajat ovat jo vuosia panostaneet peruskorjausrakentamiseen ja kehittäneet ammattitaitoaan, jota jatkossa yleishyödyllisen uustuotannon määrän väistämättä vähentyessä, tulee tarjoamaan tuottavaa liiketoimintaa ja ylläpitämään rakennuttajien ammattitaitoa.



YH-Suomi Oy:n omistusasuntotuotantoa, As.Oy Helsingin Käpykallio. Kuva Jussi Tiainen

### Uudet tuotteet

Erityisosaamisen lisäksi panostetaan tuotekehittelyyn. Se on päivän teema kaikessa yritystoiminnassa. Vilkas muuttoliike, perhekoon muutokset, ikääntyvän väestön määrän suhteellinen lisääntyminen sekä työuran muuttuminen pirstaleiseksi, aiheuttavat nopeita ja ennalta -arvaamattomia muutoksia ihmisten asuminen tarpeissa.

Olemme tuoneet markkinoille uusia osaomistus- ja rahoitusmalleja sekä ennakkoluulottomasti hyödyntäneet lainasäädännön suomia mahdollisuuksia ja

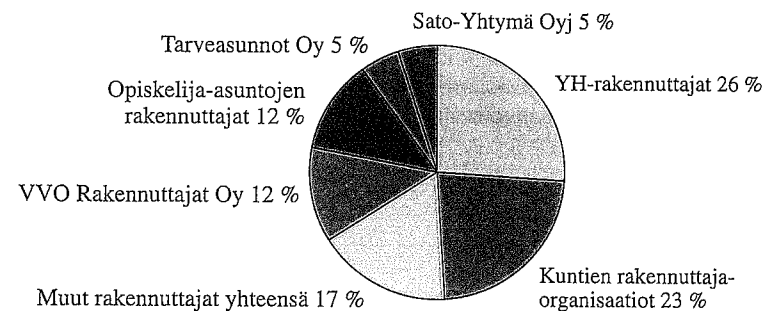
kokeilleet niiden toimivuutta käytännössä.

Tähän uusien tuotteiden sarjaan on pari vuotta sitten tullut 1/3-osaomistus-asunto, joka on YH-Suomen vapaarahoitteinen osaomistusmalli. Asunnonostajalla on mahdollisuus sijoittaa alkuun vain 30 % asunnon velattomasta kauppahinnasta ja asua osaomistajana seitsemän vuotta. Elämäntilanteen ja rahoitusmahdollisuuksien muuttuessa voi osaomistaja ostaa koko osakemäärän loppuosuuden, hän voi kasvattaa omistusosuuttaan 5 %:n suuruisilla lisäosuuksilla aina 45 %:iin asti ja aina hän voi halutessaan

#### ARA-uustuotannon 2004 rakennuttajat

Rakennuttajaryhmä	Asunnot
YH-Rakennuttajat	1 269
Kuntien rakennuttajaorganisaatiot	1 114
Muut rakennuttajat yhteensä	819
VVO Rakennuttaja Oy	609
Opiskelija-asuntojen rakennuttajat	590
Tarveasunnot Oy	251
Sato-Yhtymä Oyj	234
<b>Yhteensä</b>	<b>4 886</b>

#### ARA-uustuotannon 2004 rakennuttajat





luopua osaomistusasunnostaan ja myyjä ostaa sen takaisin. Tämä on osoittautunut menestystuotteeksi ja uusia kohteita on pääkaupunkiseudun lisäksi käynnistetty myös muissa kasvukeskuksissa, joissa omistusasuntojen kysyntätilanteen ennakkoidaan säilyvän vakaana myös tulevaisuudessa.

Olemme ensimmäisten joukossa otaneet tuotevalikoimaamme myös korkotukilainoitettujen osaomistusasunnot, joita koskeva laki tuli voimaan vuonna 2002. Varovaisen alun jälkeen myös tälle asumismuodolle on löytynyt kohderyhmä ja tulorajojen tarkistus ylöspäin on tuonut sen monien vuokralla tai asumisoikeusasunnossa asuvan yksineläjän ja perheen todelliseksi vaihtoehdoksi. Pääomistajalla on tässä mallissa aina velvollisuus asukkaan vaatimuksesta lunastaa omistussuutensa takaisin, joten asukkaalle ei jää myyntiriskiä siinäkin tapauksessa ettei hän voi tai halua lunastusoikeuttaan käyttää.

Tähän samaan kategoriaan katson kuuluvan vielä vanhan osaomistusasuntokannan myyntirajoitteiden poistamisen. Etenkin maakuntien alueyhtiöt tekivät perinteisten omistusasuntojen kysynnän hiipuessa paljon ”kevennettyä” omistusasuntotuotantoa eli erityyppisiä osaomistusasuntoja. Osa niistä on rahoitettu ns. pitkäaikaisella korkotuella, joiden luovutusrajoitusaika ulottuu 10 - 20 vuoteen. Näiden vapautuminen käyttörajoituksista mahdollistuu ja lupia korkotukilainan takaisinmaksun aikaistamisesta tullaan hakemaan tapauskohtaisesti.

## **Uusia kohderyhmiä ja rahoitusmalleja**

Asumisoikeusasuntojen uustuotanto on parin viime vuoden aikana hiipunut murto-osaan entisestään. Tämän yleishyödyllisten rakennuttajien perustuotteen säilymistä valikoimassamme toivon edelleen jatkuvan jos ja kun tulossa olevan lakimuutoksen mukaisesti tulorajat yli 50-vuotiailta hakijoilta poistuvat. Kilpailukykyä ylläpitääksemme tulemme käyttämään kaikki rahoitukselliset ja lainsäädännön mukanaan tuomat mahdollisuudet tarjota asiakkaillemme heidän tarpeisiinsa ja elämäntilanteeseensa parhaiten soveltuva asunto laajasta tuotevalikoimastamme.

Erityisryhmien asunto-oloja parannetaan uudella avustusjärjestelmällä. Vuonna 2005 voimaan tulleen lain perusteella Valtion asuntorahastolla on valtuutus myöntää avustusta 5 - 35 % hyväksytyistä investointikustannuksista mikäli kyseessä on erityisryhmille mm. huonokuntoisille vanhuksille tarkoitettu vuokratalo tai vuokra-asuntokohde. Tämä ns. superkorkotuki on erityisesti YH-Rakennuttajakentälle tervetullut rahoitusmuoto. Olemme vahvoja paikallisten asunto-olojen tuntijana, kuntaomisteisuus takaa suoran väylän erityisryhmien tarpeiden tiedostamiseen ja valtion lainoittaman tuotannon tekninen ja hallinnollinen osaaminen ovat parasta tietotaitoamme.

Uutta tukimuotoa pyritään hyödyntämään jo useiden valmisteltujen hankkeiden rahoituksessa.

Myös Raha-automaattiyhdistys (RAY) jatkaa avustusten myöntämistä erityisryhmien asuntohankkeille.

Valtakunnallisesti on asuntotuottajien kiinnostus valtion lainoittamaan tuotantoon vähentynyt vuosi vuodelta kun

omistusasuntojen rakentaminen on ollut ylivoimaisesti kannattavinta.

YH-Rakennuttajat on perinteitään kunnioittaen mukana turvaamassa yleishyödyllisen asuntotuotannon jatkuvuutta.

## **Tonttipula**

Omistusasuntotuotannon jatkuvuuden kannalta on tietysti kysynnän säilyminen vähintään nykyisellä tasollaan myös tuotantoon soveltuvan tonttimaan saatavuus. Asiaan on kiinnitetty huomioita ja varsinkin pääkaupunkiseudulla jatkuva kaa-

voitetun tonttimaan puute ajaa toisaalta vapaarahoitteisen asuntotuotannon hinnat pilviin ja vaikeuttaa kohta kaiken normaaliehtoisen tuotannon käynnistymistä. Vapaarahoitteisen omistus- ja osaomistustuotannon määrä nostetaan suhdannetilanne huomioiden noin puoleen vuosittaisesta, vähän yli tuhannen asunnon tuotantotavoitteestamme Järkevän hintaisen tonttimaan saatavuus on tässä tavoitteessa pysymisen elinehto.



## Toiminta

Valtion asuntorahasto (ARA) haluaa olla mukana kehittämässä Suomesta asumisen mallimaata, jossa jokainen voi asua hyvin ja turvallisesti kohtuullisin kustannuksin.

Erityisesti ARA pyrkii parantamaan pieni- ja keskituloisten asunto-oloja edistämällä laadukasta ja kohtuuhintaista asumista, jossa otetaan huomioon elinkaari- ja ekologiset tekijät.

Valtion tukema asuntotuotanto suunnataan kasvukeskuksiin ja alueille, joissa on pitkäaikaista asuntotarvetta. ARA edistää rakentamisen kilpailua ja ohjaa arhankkeiden laatua ja kustannuksia. Tavoitteena on, että sosiaalisen asuntotuotannon ja asuntokannan tuet kanavoituvat asukkaille ja että lainoituksen riskit ovat valtiolle mahdollisimman pienet.

ARA hoitaa arava-, korkotuki- ja takauslainoitusta. Korjaus- ja energia-avustukset sekä muut asuntotoimen toimeenpanotehtävät kuuluvat sen alueeseen. Tarvitsemansa varat ARA saa vanhojen asuntolainojen koroista ja lyhenyksistä sekä ulkoisella varainhankinnalla. ARA:n toimintakulut rahoitetaan valtion talousarviosta.

ARA on ympäristöministeriön hallinnon alalla toimiva virasto.

**ARA – asumisen asiantuntija – [www.ara.fi](http://www.ara.fi)**

## Tehtävät

- Lainoitusaravalainat ja korkotuki vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamiseen, perusparantamiseen ja hankintaankorkotuki osaomistus- ja omistus-asunnoille
- Laatu- ja kustannusohjaus
- Avustukset erityisryhmien asunto-olojen parantamiseen kunnallistekniikan rakentamiseen hissien rakentamiseen ja terveyshaittojen poistamiseen
- Kuntien hoitamien korjaus- ja energia-avustusten ohjaus ja valvonta
- Takaukset valtion ja kuntien takauslainat rakentamiseen henkilökohtaisten asuntolainojen valtiontakaustoiminta
- Yleishyödyllisten yhteisöjen ja kuntien valvonta
- Asukasvalinnan, vuokranmäärityksen ja asukasdemokratian yleisohjaus
- Vanhusten asunto-olojen kehittäminen
- Korjausrakentamisen edistäminen
- Väestöltään vähenevien kuntien asunto-ongelmat
- Tutkimus- ja kehittämistoiminta
- Tilastointi ja tietohuolto
- Asuntoalan erikoiskirjasto

## VALTION ASUNTORAHASTO TULEVAISUUDESSA



Teuvo Ijäs  
Ylijohtaja  
Valtion asuntorahasto

Valtion asuntorahaston aloittaessa toimintansa reilut 11 vuotta sitten oltiin monella tapaa erilaisessa tilanteessa kuin nyt. Viraston alkuvaiheessa talouden ja asuntomarkkinoiden lama vaati nopeita ja voimakkaita toimenpiteitä. Ilman aratuotantoa asuntorakentaminen olisi lama-vuosina käytännössä pysähtynyt. Ara-uustuotannon määrä vuositasona oli 1990-luvulla keskimäärin noin 15 000 asuntoa ja sen osuus koko asuntotuotannosta oli suurimmillaan jopa 75 %. Viime vuonna oltiin varsin toisenlaisessa tilanteessa ja aloitettiin reilun 5 000 ARA-asunnon rakentaminen, joka vastasi 15 % osuutta koko asuntotuotannosta.

Muutokset niin asuntomarkkinoilla kuin muuallakin yhteiskunnassa ovat olleet viime vuosina suuria ja tapahtuneet nopeasti. Tämä on ollut haaste myös viraston toiminnan kehittämiseksi. Lainoitusmäärien vähentyessä virastolle on tullut erilaisia ohjaus- ja valvontatehtäviä perinteisten ydintehtävien rinnalle. Myös yleiset asuntopolitiikan linjaukset ovat jo näkyneet ARA:n toiminnassa ja vaikuttavat luonnollisesti ARA:n tulevaisuuden näkömiin. Keskeisiä viime vuosien asun-

topolitiikan painopisteiden muutoksia ovat olleet:

- aravasta siirtyminen korkotukeen ja takauksiin
- yleisestä asuntopolitiikasta entistä eriytyneempään
- uustuotannosta siirtyminen asuntokannan korjaamiseen ja kehittämiseen
- väestön ikääntymiseen varautuminen

Muutokset ovat merkinneet itse asiassa ARA:n tehtäväkentän laajentumista ja muuttumista yhä haasteellisemmaksi sekä entistä monipuolisempaa yhteistyötä eri toimijoiden kanssa vaativiksi. Seuraavassa on lyhyesti kuvattu tulevaisuuden ARA:n keskeisiä tehtäväkenttiä:

### Erityisryhmien asumisen tukeminen

Markkinat eivät hoida erityisryhmien asumisongelmia jatkossakaan. Asuntorahastoviraston rooli tulevaisuudessa liittyy toisaalta entistä vahvemmin kaikkein sosiaalisimman asuntotuotannon tukemiseen korkotukilainoin ja avustuksin. Uutena avustusmuotona otettiin käyttöön vuoden alusta investointiavustukset erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi korkotukilainojen yhteydessä.

Avustusjärjestelmän tarkoituksena on saada aikaan asumiskustannuksiltaan kohtuullisia ja eri kohderyhmien asumistarpeita tyydyttäviä asuntoja. Avustuksen osuudella voidaan helpottaa tavanomaisista korkeammista investointikustannuksista aiheutuvaa painetta ja lisätä kiinnostusta asuntojen tuottamiseen ja omistamiseen. Erityisryhmiä, jotka voivat olla tuen kohteena, ovat muu muassa asunnottomat, pakolaiset, opiskelijat, mielen-terveys- tai päihdepalvelujen käyttäjät, erityistukea tarvitsevat nuoret, vammaiset, muistihäiriöistä kärsivät sekä huonokuntoiset vanhuksat. ARAn rooli tulee olemaan merkittävä myös vanhusten ja vammaisten asuntojen korjaamisen, hissien rakentamisen, liikuntaesteiden ja

terveyshaittojen poistamisen avustamisessa.

### **Normaalialia vuokra-asuntotuotantoa kasvukeskuksiin**

Myös normaalia sosiaalialia vuokra-asuntorakentamista tarvitaan jatkossa vaikka nykyisessä asuntomarkkinatilanteessa on kiusaus tehdä myös toisenlaisia johtopäätöksiä. On hyvä muistaa, että kasvuseutujen vuokra-asuntotilanne voi myös kiristyä varsin nopeasti ja vuokra-asuntorakentamiselle on tarvetta ainakin suurimmissa keskuksissa myös jatkossa. Vaikka omistusasuminen on kasvattanut suosiotaan suhteessa vuokra-asumiseen

viime vuosina niin toisaalta tulevaisuudessa on nähtävissä myös paljon tekijöitä, jotka pitävät myös yllä nimenomaan vuokra-asuntojen kysyntää. Muuttoliike ja työvoiman tarve kasvukeskuksissa, maahanmuuton kasvu, avioerot ja perhesuhteiden moninaistuminen pitävät vuokra-asuntokysyntää korkealla myös jatkossa. Asumisturvalltaan hyviä ja vuokratasoltaan kohtuullista uusia vuokra-asuntoja tarvitaan myös jatkossa. Vuokra-asuntoja pitäisi voida toteuttaa entistä enemmän myös pientaloissa. Myös pieniä vuokra-asuntoja. Yhtenä ARAn tulevaisuuden tavoitteista tulee olemaan urbaanien pientaloalueiden syntymisen edistäminen. Puu on luontainen rakennusmateriaali näissä projekteissa.

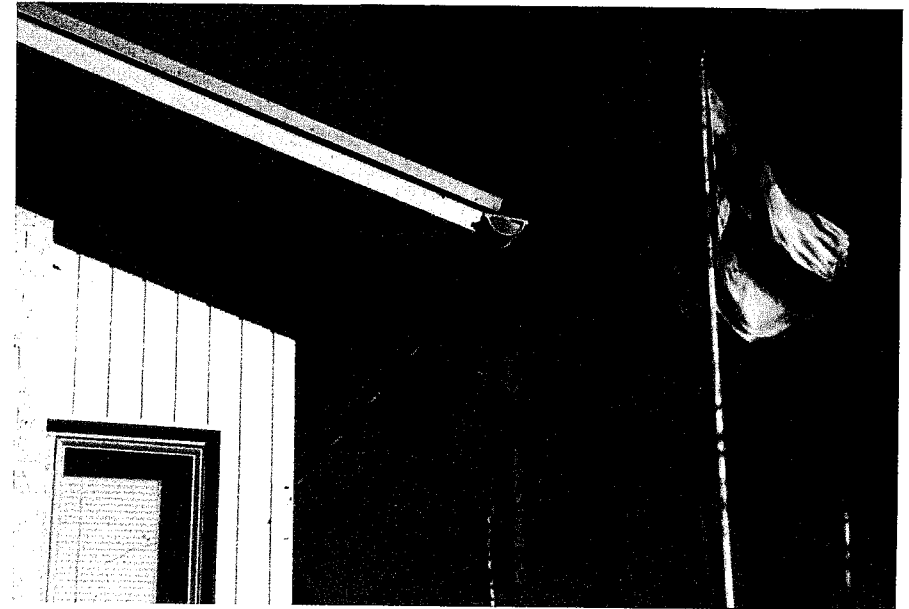
### **Haasteena asuntokannan kehittäminen ja väestön vanheneminen**

Suomessa on noin 2,5 miljoona asuntoa ja asunnot muodostavat Suomen kansallisvarallisuuden suurimman yksittäisen erän. Asuntokannan arvo on arvioitu olevan lähes 300 miljardia euroa. Vuositainen asuntojen uustuotanto on vain hieinan yli prosentin koko asuntotarjonnan ja se keskittyy muutamille kasvuseuduille.

Suurin osa kotitalouksista asuu vielä vuosikymmenienkin päästä jo olemassa olevissa asunnoissa, joten korjausrakentaminen sekä asuntokannan energiatalouden parantaminen ja sen kehittäminen korostuvat entistä enemmän ARAn



*Asunto Oy Vantaan Peltovuorenhovi, Vantaa. Kuva Juha Polvinen*



*Kuva Pertti Vesanto*

toiminnassa. Lisäksi väestön ikääntyminen edellyttää olemassa olevan asuntokannan kehittämistä entistä paremmin ikäihmisten tarpeita vastaavaksi. Nämä seikat ovat myös keskeisiä lähtökohta kehitettäessä jatkossa ARAn toimintaa.

Jos ja kun asuntokannan kehittämiseen halutaan panostaa jatkossa entistä vahvemmin, niin tähän täytyy olla myös uusia ideoita, keinoja, järjestelymahdollisuuksia ja tukimuotoja.

### **Lähiöprojekteille tarvittaisiin jatkoa**

Pelkkä asuntojen ja rakennusten korjaaminen ei kuitenkaan riitä. Asumisen laatu nähdään nykyisin entistä enemmän myös asuinympäristön laatuina. Asumisen laadun parantamisessa on kyse myös elinympäristöistä, johon kuuluvat sosiaaliset ja toiminnalliset elämän laatuun vaikuttavat tekijät. Asuinalueen viihtyisyyden kohentamisen kautta voidaan vaikuttaa osaltaan myös asuntojen käyttöasteeseen ja vähentää tyhjiille jäämistä.

1990-luvun loppupuolella toteutettu asuntorahaston lähiöprojekti on myönteinen esimerkki alueiden kokonaisvaltaisesta kohentamisesta, jossa eri toimijoiden yhteistyöllä saatiin myös konkreettisia tuloksia aikaiseksi. Hallituksen asuntopoliittisessa ohjelmassa on sovittu vuodesta 2006 alkaen avustuksissa muun muassa lähiöiden kohentamiseen. Olemassa olevien alueiden kohentamistarpeet ovat mittavat ja porkkanoita myös valtion puolelta alueiden kohentamiseen tarvittaisiin entistä enemmän.

### **Aravakannan kehittäminen väestöltään vähenevässä kunnissa**

Tyhjien tai vajaakäytössä olevien vuokra-asuntojen määrä on edelleen hyvin pieni, vain parin prosentin suuruinen koko vuokra-asuntokantaan suhteutettuna. Yksittäisissä, väestöltään vähenevässä kunnissa tyhjiä asuntojen määrä saattaa kuitenkin olla ongelma, johon on yhteistoimin puututtava. Rahaston tavoitteena ensi alkuun on käynnistää erityinen yhteistyöprojekti tyhjiä ja vajaakäytössä olevan vuokra-asuntokannan määrän vähentämiseksi. Projektiin valitaan 20 - 30 kuntaa, joissa on suhteellisesti eniten tyhjiä asuntoja tai vajaakäytöstä aiheutuneita ongelmia. Kuntien tulee olla halukkaita osallistumaan projektiin ja niillä pitää olla riittävästi resursseja, kiinnostusta ja halukkuutta ongelmien hoitamiseen.

Projektissa selvitetään ja kootaan yhteen tyhjiä asuntojen ongelmien hoidosta laaditut keskeiset toimenpidesuositukset sekä käytännöstä jo saadut kokemukset niin Suomesta kuin pohjoismaistakin. Tämän pohjalta määritellään tarkemmin asuntorahaston toimintamahdollisuudet ja keinot.

### **Tietopalvelujen ja erilaisten ohjaustehtävien rooli kasvaa**

ARA ylläpitää jatkossa myös [asuminen.fi](http://asuminen.fi) -portaalia ja asuntoasioihin liittyvän tiedon kokoaminen ja välittäminen tehokkaasti saa toiminnassa varmasti nykyistä suuremman painoarvon tulevaisuudessa. On tärkeä myös huolehtia, että asuntopoliittinen tuki menee minne sen kuuluu eli ohjaukselle ja valvonnalle on tarvetta tulevaisuudessakin.

### **Tehtävää riittää**

Asuntorahaston tehtävät eivät lopu siihen kun aravalainoitus saattaa muutaman vuoden kuluttua loppua kokonaan. Kuitenkin edellä on lyhyesti läpikäyty asuntopoliitikassa riittää haasteita edelleen ja myös valtion osalta aktiivista asuntoasioihin vaikuttamista tarvitaan. Painotukset ja välineetkin ovat kuitenkin joltain osin erilaisia kuin aiemmin. Mutta kuitenkin kansainvälisessä evaluoinnissa muutama vuosi sitten todettiin niin uskon, että Valtion asuntorahasto on myös tulevaisuudessa hyvä työväline asuntopoliittikan toimeenpanoon.

*(Kirjoittaja toimii myös Suomen Asuntoliitto ry:n puheenjohtajana, Osuuskunta Suomen Asuntomessujen hallituksen puheenjohtajana, SFHP ry:n (Suomi-Finland Housing and Planning) hallituksen puheenjohtajana, IFHP:n (International Federation for Housing and Planning) varapresidenttinä ja ARAn johtokunnan jäsenenä.)*

# 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), 00601 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-SUOMI	Retkeilijänkatu 11, 00980 Helsinki Puh. 0201 774 500 Faksi 0201 774 529 www.yhsuomi.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 13 (Mannerheimintie 103a), 00281 Helsinki Puh. 010 507 51 Faksi 010 507 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 138 (Suolakivenkatu 1), 00811 Helsinki Puh. 020 5911 Faksi 020 592 9088 www.ruukki.com/suomi
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

## JÄRJESTÖT

ASRA ry	Annankatu 24, 00100 Helsinki Puh. (09) 1667 6232 ja (09) 1667 6235 Faksi (09) 643 110 www.asra.fi
Asukasliitto ry	Vuorikatu 22 A 11, 00100 Helsinki Puh. (09) 2533 0500 Faksi (09) 2533 0550 Neuvontapuhelin Puh. 0600 97272 (1,46 €/min+pvm) www.asukasliitto.fi
Asuntoreformiyhdistys ry	PL 40 (Mannerheimintie 168), 00301 Helsinki Puh. 020 508 3202 Faksi 020 508 3399
Nuorisosasuntoliitto ry	Takaniitynkuja 11, 00780 Helsinki Puh. (09) 774 0280 Faksi (09) 7740 2811 www.nuorisosasuntoliitto.fi
Nuorisosäätiö	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.rakennusteollisuus.fi
Rakennustietosäätiö RTS	PL 1004 (Runeberginkatu 5), 00101 Helsinki Puh. 0207 476 400 Faksi 0207 476 320 www.rakennustieto.fi
Rakentamisen Laatu RALA ry	Tapiontori 1, 02100 Espoo Puh. 020 595 5110 Faksi 020 595 5120 www.rala.fi
Suomen Arkkitehtiliitto ry (SAFA)	Runeberginkatu 5 A, 00100 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. 020 7437 700 Faksi 020 7437 729 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.kiinteistoliitto.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 Neuvontanumero Puh. 0600 9 1515 (1,67 €/min+pvm) www.vuokralaistenkeskusliitto.fi

# ASUMISTASO

## Asuntopolitiikan ajankohtaiset suuntaukset 2004 – 2005

**Julkaisija:** Suomen Asuntoliitto ry  
Asuntoreformiyhdistys ry  
Suomen Asuntomessut

**Toimituskunta:** Teuvo Ijäs, pj  
Ben Grass  
Pasi Heiskanen  
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