

ASUMISTASO

Muuttuvat asunto- ja kiinteistömarkkina 2006 - 2007



ASUMISTASO MUUTTUVAT ASUNTO- JA KIINTEISTÖMARKKINAT 2006 - 2007

5

ASUMISTASO
Muuttuvat asunto- ja kiinteistömarkkinat
2006 - 2007



23459/2

Kansi: Ruoholahden asuntoalue, Helsinki.
Kuva Valtion asuntorahaston kuvakokoelmat

ISSN 0785-2169

Viestintätoimisto Luova Ratkaisu Oy/ PRIIMUS Paino Oy/07

Suomen Asuntoliitto ry

Suomen Asuntoliitto ry on perustettu 1964. Yhdistyksen tarkoituksena on edistää asunnontarvitsijoiden ja asunonkäyttäjien etujen mukaista asuntopoliitiikkaa. Asuntoliiton jäsenmäärä on 129. 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 asuntopoliittisiin 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 rakentajia-, rakentaja- ja rahoittajatahoja. ARY pitää ajankohtaisia teematilaisuuksia sekä harjoittaa asuntopoliittista julkaisutoimintaa. Asuntoreformiyhdistys on Suomen Asuntomessujen sekä SFHP Suomi-Finland Housing and Planning ry:n jäsen. Kansainvälisiä yhteyksiä ARY

pitää yllä jäsenistönsä yhteyksien kautta mm. NBO- ja CECODHAS-järjestöihin.

Suomen Asuntomessut

Osuuskunta Suomen Asuntomessut on yleishyödyllinen yhteisö, jonka 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 västä 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.

Vuoden 2007 asuntomessut pidetään Hämeenlinnassa hyvien liikenneyhteyksien varrella, luonnonkauniilla Harvoilanmäellä. Harvoilanmäelle nousee sympaattinen ja pientalovoittoinen asuntoalue, jossa nähtävää löytyy jokaiseen makuun. Muita tulevia tapahtumia ovat Asuntomessut Vaasassa 2008, Loma-asuntomessut Porissa 2008, Asuntomessut Valkeakoskella 2009 ja Asuntomessut Kuopiossa 2010.

SISÄLTÖ

Lukijalle	7
Hannes Manninen: Ministerin tervehdys	9
Hallitusohjelma: asuminen, maapolitiikka ja rakentaminen	12
Hannu Penttilä: Missä piilee asuntoreformi?	15
Antti Kaikkonen: Helsingin seudun tonttipolitiikan ongelmat ja ratkaisut	19
Pasi Heiskanen: Uudistuvat asuntomessut	23
Hannu Rossilahti: Valtion asuntorahastosta tulee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus vuoden 2008 alussa	27
Mari Vaattovaara: Suuri muutto - uusi muutto, katsaus kaupunkiseutujen rakenteelliseen kehitykseen	31
Heikki Hirvonen: Loft, asumisen uusi ulottuvuus	35
Tero Vanhanen: Asuinaluesuunnittelusta tuotesuunnitteluun	39
Pertti Vesanto: Tonttipolitiikan haasteet	43
Jukka Terhonen: Laatia ja kehittämistä palveluun	47
Jarmo Lindén: Asuminen - kaikkihan siitä tietävät kaiken?	53
Raija Hynynen: Sosiaalisten näkökohtien huomioonottaminen asuntopolitiikassa	57
Ari Laine: Valtion tukemasta asuntotuotannosta ja asuntomarkkinoista 2000-luvulla	61
Harri Hiltunen: Taloyhtiöiden kuntopisteet auttavat asunnonostajaa	65
Markku Kulomäki: Asunto-osakeyhtiöiden isännöinnin haasteet	69
Jouko Heino: Eurooppalainen vuokra-asuntojen omistus - kokemuksia ja esimerkkejä	73
Pirjo Puustjärvi: Outokummun kaupunki mukana käyttöaste-projektissa	79
Eero Hiltunen: Kuntien asuntopolitiikka	83
Raimo Sarajärvi: Kiinteistönvälitys muutoksessa	87
Teuvo Ijäs: Mennytä aikaa muistellen... ..	95

Ilmoittajat:

Asuntosäätiö	18
SATO Oyj	18
Suomen Asuntomessut	22
RAKLI ry	33
SFHP	34
VVO	38
Osuuspankkikeskus	46
Oy Alfred A. Palmberg	51
ARA	52
NCC Rakennus Oy	56
Peab Seicon Oy	56
YH-Suomi Oy	60
Suomen Kiinteistöliitto	67
Nuorisosäätiö	68
TA-Yhtiöt	68
Kunta-asunnot Oy	78
RealiaGroup	90
Suomen Asuntoliitto ry	94

LUKIJALLE



*Teuvo Ijäs
Toimituskunnan
puheenjohtaja*

Kädessäsi oleva Asumistaso-kirjanen ilmestyy nyt 32. kerran. Julkaisussa on kautta vuosikymmenten pyritty seuraamaan sitä, mitä maassamme tapahtuu asumiseen, rakentamiseen ja yhdyskuntasuunnitteluun liittyvissä asioissa. Julkaisijana toimivat Suomen Asuntoliitto ry, Asuntoreformiyhdistys ry ja Osuuskunta Suomen Asuntomesut. Kirjoittajiksi on pyritty valitsemaan alansa parhaita asiantuntijoita talkoohengessä. Aiheiden valinnassa on entiseen tapaan kiinnitetty huomiota ajankohtaisuuteen. On haluttu viestittää sitä, mitä on tapahtumassa mm. asuntopolitiikassa, asuntomarkkinoilla ja asuntomessutoiminnassa. Yksi keskeisistä

teemoista tässä Asumistaso 2006 - 2007 kirjassa on kiinteistöt; niiden hallinto, hoito, välitys ja isännöinti. Erityistä huomiota on kiinnitetty Helsingin seudun asumiseen ja asuntotuotantoon liittyviin haasteisiin. Unohdettu ei ole myöskään yleisen asumistietouden lisäämistä, asuntohallintoa, asuntosuunnittelua eikä kroonista tonttitarjonnan niukkuutta. Vastaavana toimittajana on ollut Tuula Ritaranta Valtion Asuntorahastosta.

Helsingissä 6.3.2007

Teuvo Ijäs
toimituskunnan puheenjohtaja



MINISTERIN TERVEHDYS



*Hannes Manninen
Alue- ja kuntaministeri*

Asuntomarkkinoilla ja asuntopolitiikassa muutosten tahti on ollut viime vuosina rivakkaa. Tehdyistä toimenpiteistä huolimatta kaikki asumisen ongelmat eivät kuitenkaan ole ratkenneet, ja uusia haasteita on tullut näköpiiriin.

Viime aikoina keskustelu vuokra-asuntojen riittävydestä on jälleen vilkastunut. Välillä tuodittiin esille ehkä liikaakin siihen, että matala korkotaso ja sen myötä ennätysvilkas omistus- ja omakotiasumiseen siirtyminen ovat ikään kuin lopullinen ratkaisu asumisen ongelmiin.

Näinhän ei tietenkään ole. Omistus-asuminen, varsinkin pientaloissa, on keskeinen osa suomalaisten asumisen unelmaa. Rakennustutkimus RTS:n kyselytutkimuksen mukaan yli 83 prosenttia suomalaisista haluaa asuinmuodokseen pientalon ja 17 prosenttia kerrostalon.

Tällä hetkellä asunnoista on 45 prosenttia kerrostaloissa ja 55 prosenttia pientaloissa. Uusista rakennetuista asunnoista 65 % on pientaloasuntoja. On ilahduttavaa, että pientalotuotannon osuus on selvästi kasvanut. Se on ollut myös hallituksen tavoitteiden mukaista.

Asumismuotojen moninaisuudesta on silti tarpeen huolehtia jatkossakin. On monia tekijöitä, jotka lisäävät vuokra-asumisen ja nimenomaan kohtuuhintaisen vuokra-asumisen kysyntää. Tähän vaikuttaa ennen kaikkea työvoiman liikkuvuuden tarpeet sekä maan sisällä että maahanmuuton muodossa. Erityisesti Helsingin seudulla työvoiman saaminen moniin palvelutehtäviin on todellinen ongelma, jota liian kallis asuminen ja puute kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista pahentaa.

Myös vuokra-asumisen laatua on parannettava. Usein esille nousee kysymys, miksei meillä ole nykyistä paljon useammin mahdollista asua vuokralla myös pientaloissa. Luulen, että rakentajien ja rakennuttajien asenteet ovat tässä taloutta tai tekniikkaa suurempi este.

Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon lisääminen edellyttää myös maa-kysymysten ratkaisemista. Tontit ovat liian kalliita ja vaikeasti saatavissa paitsi omakotirakentajille, myös vuokra-asuntoja tuottaville. Siinä riittää yhteistä ponnisteltavaa kunnille ja valtiolle.

Eräs lääke on kunnallistekniikka-avustuksen jatkaminen myös tulevana

vuosina. Sen turvin on vauhditettu monien asuntoalueiden toteutumista, kuten aiheesta laadittu selvitys osoittaa.

Asuntokannan korjauksen ja ylläpidon tehostamistoimissa pääpaino on ollut terveellisen, esteettömän ja ympäristöstävällisen asumisen edistämisessä. Hissien rakentamisen tukea on lisätty ja kosteus- ja homeongelmien takia kohutuotossa tilanteessa oleville kotitalouksille on luotu uusi tukimuoto. Myös rakennusten rakenteelliseen turvallisuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota. Lisäksi valtion ja pääkaupunkiseudun kuntien asunnottomuusohjelman toimin on vähennetty asunnottomuutta.

Hallitus hyväksymässä maaseutupoliittisessa erityisohjelmassa tuetaan monin tavoin maaseudun kehittämistä, ja samalla maaseutuasumisen edellytyksiä. Asumismahdollisuuksien parantamiseksi ohjelmassa esitetään kaavoitukseen, erityisryhmien asumistukeen ja vapaa-ajan asuntojen käyttöön liittyviä toimia.

Maaseutuasumisen kokonaiskuvaan kuuluva hyvin laaja ja edelleen kasvava osa-aikainen asuminen muuttuu yhä enemmän kakkosasumisen suuntaan. Se vaikuttaa yhä enemmän maaseudun kehitysedellytyksiin. Maaseudulla on nyt vakinaista väestöä ja vapaa-ajan asukastalouksiin kuuluvia lähes yhtä paljon eli noin 850 000.

Viime vuonna saaristo-ohjelman hyväksymisen yhteydessä valtioneuvosto otti myönteisen kannan vapaa-ajan asuntojen muuttamiseen vakituksiksi asunnoiksi. Päätöksen mukaan vapaa-ajan asuntojen muuttamista vakinaisiksi asunnoiksi helpotetaan. Näin on myös tehty ympäristöministeriön vuonna 2005 julkistamissa rantasuunnitteluohteissa. Päätösten käytäntöön vientiä on syytä edelleen edistää.

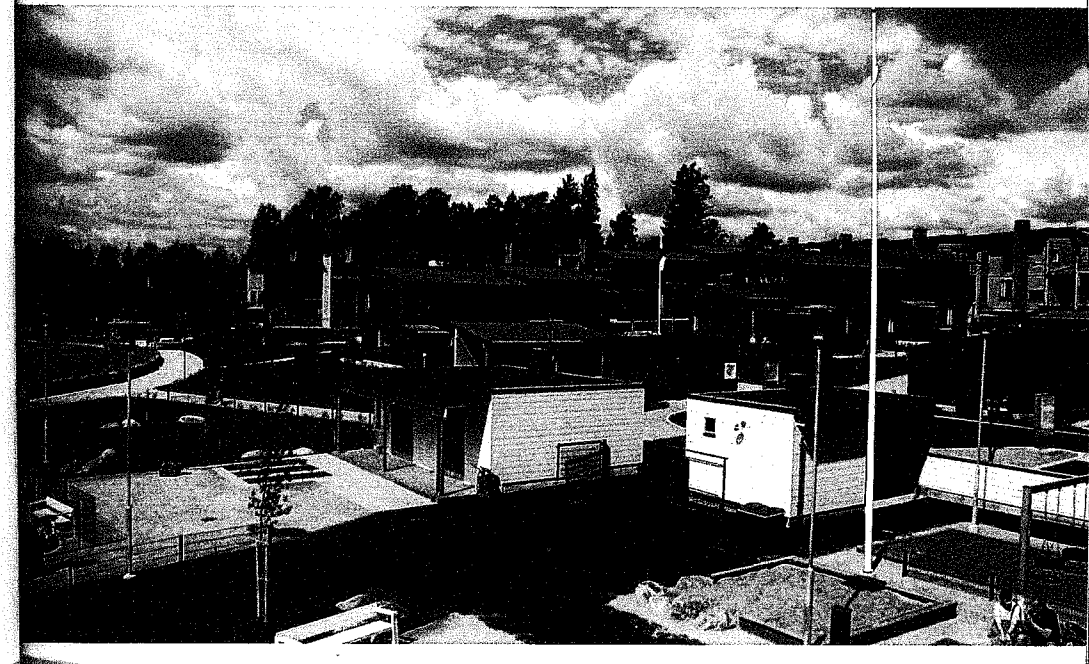
Maaseutuasuminen on myötätulessa, mutta siihen kohdistuu joskus myös kriittisiä kysymyksiä. Onko maaseutuasuminen yhdyskuntarakenteellisesti ja kestävä kehityksen kannalta toivottava ilmiö? Onko maaseutumainen asuminen ajamassa kunnat vaikeuksiin korkeilla yhdyskuntatekniikan ja palvelujen tuotannon kustannuksilla?

Voimakkaan kasvun kuntien nopea kasvu edellyttää kuitenkin erityistapauksena omaa sopeuttamispolitiikkaansa. Suurten keskusten ympärillä tarvitaan normaalia enemmän laaja-alaista yhdyskuntarakenteellista suunnittelua. Valtakunnallisilla yhdyskuntarakenteen eheyttämistavoitteilla päästään keskusten kasvupaineiden järkevään hallintaan itse keskuksissa ja niitä ympäröivillä alueilla.

Asumisen tason parantamiseksi on tehty lukuisia sekä pieniä että suurempiakin uudistuksia. Tahtoo vain olla, että aina kun saadaan joku pehmeä paikka korjattua, niin tilalle tulee uutta paikatavaa. Omasta puolestani toivotan kaikille antoisia ja uusia ajatuksia herättäviä lukuhetkiä.



Asuntotuotantoa Espoon asuntomessualueelta. Kuvat Pertti Vesanto



Matti Vanhasen II hallituksen hallitusohjelma: Asuminen, maapolitiikka ja rakentaminen

Hallituksen asuntopolitiikan tavoitteena on sovittaa yhteen ihmisten asumisen toiveet ja tarpeet, yhteiskunnan tarpeet ja kestävä kehitys. Hallitus edistää jokaisen mahdollisuutta tarpeitaan ja toiveitaan vastaavaan asumiseen.

Asuntomarkkinoiden vakauttamiseksi vauhditetaan valtion, kuntien ja alan toimijoiden yhteisin toimenpitein tontti- ja asuntotarjontaa kysyntään vastaamiseksi. Tavoitteena on lisätä kohtuuhintaista asuntotuotantoa työvoiman saatavuuden ja elinkeinoelämän kilpailukyyn turvaamiseksi erityisesti kasvukeskuksissa. Valtio jatkaa asuntotuotantoon sopivien maidensa myymistä kunnille kohtuuhintaisesti tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen hyödyntäen.

Edistetään kaavoitus- ja maapolitiittisten keinojen monipuolista käyttöä kunnissa hyvän yhdyskuntasuunnittelun toteuttamiseksi sekä kuntien maanhankinnan ja tonttitarjonnan lisäämiseksi. Laaditaan toimenpideohjelma valtion ja Helsingin seudun kuntien kesken kohtuuhintaisen tonttitarjonnan lisäämiseksi. Edistetään vuokratilatuotantoa. Kehitetään pientalovaltaiseen ja tiiviiseen asuntorakentamiseen soveltuvia asuntoalueiden toteutusmalleja, nopeutetaan kaavoitusprosesseja ja arvioidaan valitusjärjestelmiä. Hallitus seuraa 1.3.2007 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen vaikutuksia kaavoituksen nopeuttamiseksi ja joustavoittamiseksi. Kaavoitusta tehostetaan edelleen selkeyttämällä valituslupaprosessin vaatimuksia ja aika-

tauluja. Otetaan käyttöön valituslupa korkeimmalta hallinto-oikeudelta sellaisissa hallinto-oikeuden päätöksissä asemakaavaa koskevissa asioissa, joissa ei ole muutettu valituksen kohteena ollut viranomaisen päätöstä.

Kunnallistekniikka-avustuksia myönnetään huomioiden kuntien välisen yhteistyön tiivistyminen asumisessa ja maapolitiikassa PARAS-hankkeen tavoitteiden mukaisesti. Samalla huomioidaan arvekohtuuhintaiseen ARA-tuotantoon avustettavilla alueilla. Edistetään ehyiden yhdyskuntarakenteiden muodostumista ja täydennysrakentamista. Jatketaan varainsiirtoverovapautta vuoden 2012 loppuun kuntien järjestellessä vuokra- ja asumisoikeusasuntojensa omistamista laajemmille alueellisille ja valtakunnallisille kuntaomisteisille toimijoille.

Valtion tukeman vuokra-, osaomistus- ja asumisoikeustuotannon edellytyksiä parannetaan mm. poistamalla asukasvalinnan tulorajat. Kehitetään asukasvalintaan liittyvää tarveharkintaa ottaen huomioon vuokra-asuntojen sosiaalinen käyttötarkoitus. Aravalainojen myöntämisestä luovutaan. Osana harmaan talouden torjuntaa selvitetään mahdollisuus luoda julkinen tietopalvelu, josta voidaan varmistaa että palveluntarjoaja on hoitanut vero-, työnantaja yms. velvoitteet asianmukaisesti. Kiinnitetään huomiota rakennusalan kilpailun toimivuuteen.

Erityisesti vähenevän asuntokysynnän alueita varten jatketaan ja kehitetään muun muassa akordi- ja avustusjärjestel-

miä asuntojen käytön monipuolistamiseksi ja asuntokannan uudistamiseksi kunnoltaan ja sijainniltaan paremmin kysyntää vastaavaksi.

Käynnistetään poikkihallinnollinen ohjelma lähiömäisten asuinalueiden viihtyvyyden parantamiseksi tavoitteena ehkäistä segregatiota ja lisätä alueiden kilpailukykyä sekä kehittää kiinteistöjen käyttöä ja kuntoa. Erityisesti pyritään aktiiviseen paikallista kehittämistyötä.

Selvitetään asuntokauppalain säännösten soveltuvuus asumisoikeus- ja osanomistusasuntojen kauppaan. Selvitetään kiinteistörahastolainsäädäntöä ja uudistetaan osakeyhtiömuotoisten kiinteistörahastojen verotus siten, että suomalaisten kiinteistörahastojen kansainvälinen kilpailukyky turvataan sijoitusten ohjaamiseksi mm. vuokra-asuntomarkkinoille Suomessa.

Asuntopolitiikassakin varaudutaan väestön ikääntymisen ja energiatehokkuuden lisäämisen vaatimuksiin. Korjaus- ja energia-avustuksilla tuetaan erityisesti asuintalojen hissien rakentamista ja korjaamista, vanhusten ja vammaisten asuntojen korjaamista kotona asumisen mahdollistamiseksi sekä asuinrakennusten energiatehokkuuden parantamista. Korjaus- ja energia-avustuksiin varataan riittävät määrärahat ja niitä käytetään mm. energia-avustuksiin kuten pientalojen ympäristöstävällisiin lämmitystapamuutoksiin sekä asuinkiinteistöjen energiatalouden parantamista selvittäviin kuntoarvioihin ja energiatehokkuutta parantaviin investointeihin. Korjausavustusten ja asuinkiinteistöjen talousjättesijärjestelmien parantamiseen tarkoitettujen avustusten tuloarvoja korotetaan. Korjausrakentamisstrategiasta tehdään valtioneuvoston periaatepäätös, jossa määritellään tavoitteet ja valtion panostus moninkertaistuvan peruskorjaustarpeen

hallitsemiseksi.

Edistetään puurakentamista ja puutuotealan kilpailukykyä tehdyn periaatepäätöksen mukaisesti ja kehitetään tässä tarkoituksessa muun muassa rakentamismääräyksiä. Rantarakentamista ja vapaa-ajan asuntojen muuttamista ympärivuotiseen käyttöön helpotetaan vesien- ja luonnonsuojelliset näkökohdat huomioiden esimerkiksi ohjeistuksia tarkistamalla. Kuntien lupaviranomaisasemaa rantarakentamisessa selkiytetään.

Rakentamisen laadun turvaamiseen ja kehittämiseen kiinnitetään erityistä huomiota. Kiinteistö- ja rakentamisalan koulutuksen tarpeet selvitetään ja koulutusta lisätään tarpeen mukaan. Matalaenergiarakentamista edistetään mm. rakentamismääräyksiä tarkistamalla ja lisätään tietoa rakennusten kokonaisenergiakulutuksesta. Arvioidaan tarve kehittää rakennusvalvontaa ja rakentamismääräyksiä niiden yhtenäisten tulkintojen, rakentamisen laadun ja kestävä kehityksen vahvistamiseksi.

Asuntokannan peruskorjaamista edistetään kasvavan korjausvelan lyhentämiseksi ja asuntovarallisuuden arvon turvaamiseksi. Asunto-osakeyhtiöalojen peruskorjaamisessa korkotukilainan osuutta nostetaan ja lisätään kilpailuttamista. Toteutetaan valtion asuntorahaston toimesta korjausrakentamisen koerakentamisohjelma ja kehitetään alueellista korjaus- ja energianeuvontaa.

Erityisryhmien investointiavustuksien myöntämistä jatketaan painopisteen ollessa vanhusten asumisessa. Selvitetään asuntorahaston tukien käyttöalueen laajentamista palveluasumisessa. Pitkäaikaisasunnottomien avustamisessa tukiprosentti korotetaan 50:een, ja nostetaan opiskelijoiden ja vammaisasuntojen tukiprosentteja. Edistetään paloturvalli-

suutta erityisryhmien asunnoissa ja selvitetään muun muassa avustusten riittävyys. Osana laajempaa sosiaaliturvan uudistusta yleinen asumistukijärjestelmä uudistetaan huomioiden myös tuensaajan taloudellinen asema ja perhekoko. Uudistuksen yhteydessä asumistukijärjestelmä siirretään sosiaali- ja terveysministeriön hallinnonalaan.

Vuonna 2008 aloittavan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toimintaedellytyksiä parannetaan osoittamalla sille asuntorahastosta resursseja asumisen kehittämishankkeisiin. Valtion asuntorahaston asemaa selvitetään ja tuloutus asuntorahastosta valtion talousarvioon mitoitetaan siten, ettei asuntopoliittisten toimenpiteiden rahoitus vaarannu.

Tarkemmin asuntopoliittiset toimenpiteet ja niiden rahoitus päätetään vuoden 2007 loppuun mennessä hallituskaudelle laadittavassa valtioneuvoston hyväksymässä asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa. Ohjelmassa kiinnitetään erityishuomiota asuntopoliittikan ongelmakohtiin, kuten vuokra-asuntotarjonnan riittävyyteen ja tonttipulaan. Osana asuntopoliittista ohjelmaa laaditaan pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelma vuosille 2008-2011.

Asuntoministerinä toimii kansanedustaja Jan Vapaavuori (kok).

MISSÄ PIILEE ASUNTOREFORMI?



Hannu Penttilä
Asuntoreformiyhdistyksen puheenjohtaja

Useimmilla meistä asuntoasiat ovat kunnossa. Asuntojen hintojen jatkuva nousu lämmittää monen mieltä, vaikka puhe pääkaupunkiseudun ja kasvukeskusten asunto-ongelmasta kuuluu pakolliseen retoriikkaan. Voidaanko siis asuntopoliittikka siirtää ratkaistujen asioiden arkistoon? Valitettavasti ei ja valitettavasti asuntopoliittikka ei oikene muutamalla näppärällä tempulla ennen seuraavia vaaleja. Tilanne on vaikein pääkaupunkiseudulla, jossa kohtuuhintaisten asuntojen puute aiheuttaa asukkaille lisäkustannuksia niin rahassa kuin ajassa ja haittaa tämän ainoan metropolialueemme kilpailukykyä.

Asuntoreformiyhdistyksen maineikas historia on suomalaisen asuntopoliittikan tavoin vahvasti uudisrakennuspainotteinen. Viime vuosisadan alusta alkaen on kansainvälisten oppien mukaisesti pyritty luoma yhteisvoimin mahdollisuus hyvään asumiseen.

Asuntoreformiyhdistys pyrki löytämään edullisia asuntojen malliratkaisuja, käynnisti asuntomessut ja edisti ymmärrystä asumisen tukijärjestelmiin. Kohtuuhintaista asumista onkin syntynyt alle markkinahintojen kun valtio-

valta, kunnat ja työnantajat ovat olleet näissä talkoissa asunnon tarvitsijoiden tukena. Minne tämä talkoohenki on nyt kadonnut? Asuntopoliittikan yhteisvastuun lepattavan liekin vaaliminen on Asuntoreformiyhdistyksen tehtävä.

Maapolitiikka tuuliajolla

Asuntopoliittikan perusta on aina luotu maapolitiikalla. Ajan henki on kaikonnut pitkälle siitä, kun kuningas lahjoitti maita uusille kaupungeille tai teollisuuspaikkakunnilla tarjottiin markan tontteja. Tuore valtion kiinteistövarallisuuden luovutuslaki tulisi harkita uudemman kerran ja kirjata lakiin takaisin kunnille luovutuksen periaatteet markkinahinnasta poiketen. Näin valtio säilyttäisi uskottavan toimijan roolin asuntopoliittikassa.

Kuntien rooli maapolitiikassa on luonnollisesti keskeinen ja siinä, jos missä vaaditaan pitkäjänteisyyttä. Kunnilla on jatkuvasti todettu olevan käytössään monipuolinen ja riittävä maapolitiittinen keinovalikoima, jos sitä vain halutaan ja uskalletaan käyttää. Onnistuneiden raakamaakauppojen ja niiden

johdonmukaisen kaavoittamisen kautta monissa kunnissa saadaan vuosittain suuria tuloutuksia kunnan kassaan tontinmyyntituloina ja turvataan kunnan terve kasvu palveluresurssit huomioonottaen. Tonttien maltillisella hinnoittelulla ja tasaisella tarjonnalla voidaan hillitä paikkakunnan maanhinnan kasvupaineita. Kunnankaan ei kannata ryhtyä metsästäämään tonttikaupan pikavoittoja.

Oma vastuunsa on myös työnantajilla. Kohtuuhintaista asuntotuotantoa syntyy kohtuuhintaisille tonteille. Tontteja on myös yritysten omistuksessa. Yksittäisille maanomistajille toimisi erikoistarjouksen tavoin määräaikainen vapautus myyntivoiton verotuksesta kunnan ollessa maan ostaja.

Kuntien kaavoitukselle on usein sovitettu asuntopolitiikan syntipukin viittaa. Tässä on totta toinen puoli, mutta tarvittavat parannustoimet ovat paljolti kuntien käsissä. Paljon kohua aiheuttanut kaavoituksen menettelytapojen selkeyttäminen on lainsäädännössä kirjattu nyt niin hyvin kuin oikeusvaltiossa voidaan tehdä, mutta innokas juristi löytää yhä monia tapoja valitusruletin pyörittämiseen.

Kaavoitusta jouduttaa parhaiten riittävästi resursoitu virkamiehistö, jonka toimintaohjeet ja yhteistyösuhteet päätäjiin ovat vakaalla pohjalla. Yhdyskuntasuunnittelussa on suuri uhka ammattitaitoisen virkamiehistön siirtyminen eläkkeelle lähivuosina. Sosiaalisesti tasapainoisen yhdyskunnan suunnittelu on todellinen taitolaji, jonka mestareilla on runsaasti hiljaista tietoa. Se vaatii kaikkien pelaajien yhteistyötä, ei yksilöiden sankaruutta.

Arava remonttiin

Aravajärjestelmä syntyi sodan jälkeiseen pääomaköyhään maahamme. Aravan rahoitus ja laatuohjausjärjestelmä toimi aikanaan hyvin ja loi asunnot myös kaupungistuneeseen Suomeen. Nyt näiden arava-asukkaiden keräämää varallisuutta siirretään valtion talousarvion yleiskatteeksi yhä kiihtyvää vauhtia. Samaan aikaan aravajärjestelmän edullisuus on haihtunut ilmaan.

Vielä 1990-luvun alkuvuosina arava-asuntojen puolen miljardin euron alikorko vastasi liki samaa summaa kuin omistustalojen asukkaiden lainojen verovähennyksen kokonaismäärä. Nyt valtion asumisen tuesta on jäänyt jäljelle vain korkojen verovähennykset. Viime vuoden muutama tuhat valtion tukemaa ovat pääosin erityisryhmille tarkoitettuja, suurella korkotuella rahoitettuja asuntoja. Tavalliselle asunnontarvitsijalle ei uusia arava-asuntoja tuotettu. Aravatuotannon eriytyminen erillisryhmien asuntotarpeen tyydyttäjäksi vaarantaa omalta osaltaan tasapainoisten yhdyskuntien syntymistä.

Valtion tuki asuntojen tuottamiseen kaippaa suuremonttia. Lähtökohdan tulee olla entinen; asunnontarvitsijoita autetaan alkuun yhteiskunnan tuella. Tälle ajalle parempi järjestelmä lienee korkotuki, jolla aravatyypinen vuokra-asuminen tulisi tehdä vähintään vertailukelpoiseksi omistusasuntotuotannon kanssa. Vuokra-asukkaiden tasavertainen kohtelu omistusasunnoissa asuvien kanssa edellyttäisi vastaavasti vuokratulojen korkotukea. Häpeällistä on se, että osa arava-asukkaista maksaa vuokrissaan käytännössä markkinakorkoja korkeampaa korkoa. Tarvitsemme tavalliselle asunnontarvitsijalle kohtuuhintaista asuntotuotantoa, minkä kus-

tannuksista tavallinen palkansaaja voi selviytyä omalla palkallaan.

Porkkanat kohtuukokoon

Asuntopolitiikan voimattomuudessa katse on käännetty kokonaisuuden kannalta toisarvoisiin yksittäisiin avustus- ja tukimuotoihin. Erityisesti kuntien ja valtion suhteessa tulisi muistaa uuden yhdyskuntarakenteen kustannusten mitta-kaava. Pääkaupunkiseudulla myönteistä yhdyskuntarakenteen tiivistymistä edistää tehokkaimmin valtion selkeä vastuunkanto liikenteen ja joukkoliikenteen suurhankkeista. Yleisissä valtionosuuksissa tulee tukea kasvavan kaupunkiseudun palvelujen rakentamista. Kunta- ja palvelurakennemuutoksen edellyttämien kaupunkiseutujen asunto-, maankäyttö- ja liikennesuunnitelmien porkkanaksi voisi koota näiden alueiden toteuttamisen valtiontuet.

Pääosa asunnoistamme on jo rakennettu. Nykyisen rakennuskannan ylläpito ja laadullinen uudistaminen on mittava urakka. Tarve kerrostalojen hissien rakentamiseen on polttava jo väestön ikääntymisen takia. Hissihanketta voidaan vauhdittaa avustuksilla, mutta todellista jälkeä syntyy vain selkeäsanaisella, määräaikaan sidotulla määräyksellä. Kenen etu on estää tämän diktaatin julistamista?

Asuntoreformiyhdistys on vuosikymmenien kuluessa tuonut yhteen asuntopolitiikan toimijat, jotka tässä pienessä maassamme tuntevat hyvin toisensa. Yhdistyksen tilaisuudet ja julkaisut ovat keskeinen foorumi vaihtaa mielipiteitä ja kuulla tutkijoiden näkemyksiä. Asuntopolitiikan haasteet eivät ole ohi eikä asuntokysymystä ole ratkaistu. Asuminen maksaa kohtuuttoman paljon. Tarvitsemme yhä yhteistä ymmärrystä asuntopolitiikan kokonaisuudesta ja yhteisen vastuunkannon merkityksestä.

PAREMMAN ASUMISEN RAKENNUTTAJA

- omistusasunnot
- osaomistusasunnot
- asumisoikeusasunnot
- vuokra-asunnot



Kysy lisää | Puh. 09 – 809 3210 | fax 09 – 452 2344
myynti@asuntosaaatio.fi | www.asuntosaaatio.fi

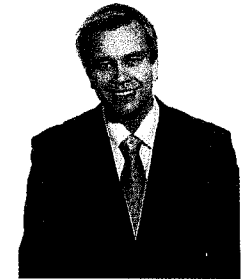


Koti kuten haluat sato.fi

SATO-Asuntopalvelu
vuokra-asunnot, puh. 0201 34 4304
omistusasunnot, puh. 0201 34 4301



HELSINGIN SEUDUN TONTTIPOLITIIKAN ONGELMAT JA RATKAISUT



*Antti Kaikkonen
kansanedustaja (kesk)
Aran johtokunnan jäsen*

Asuntopolitiikassa valtakunnan pahin pullonkaula on Helsingin seudun tonttipula. Helsingin seudullahan tarkoitetaan Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisen muodostamaa pääkaupunkiseutua ja niitä ympäröiviä kehyskuntia. Tonttien hinnat ovat kaksin- jopa kolminkertaiset lyhyessä ajassa ja sama kehitys näyttää edelleen jatkuvan. Tuhannen neliön tontista joutuu maksamaan helposti 100 000 – 200 000 euroa sijainnista riippuen. Eikä rahallakaan aina saa, sillä tarjonta on olematonta. Samalla hinnalla saa monin paikoin Suomea valmiin talon tontteineen. Tarttis tehdä jotakin.

Kuntien tonttitarjonta on aivan liian vähäistä kysyntään nähden, eikä yksityisetkään maanomistajat juuri tonttejaan myy. Esimerkiksi kotikunnassani Tuusulassa kunnan tonttien kysyntä on usein kymmenkertaista tarjontaan nähden. Tontteja saadaan myyntiin usein vain joitakin kymmeniä vuosittain, huonoimpina vuosina ei erilaisten valitusprosessien vuoksi sitäkään. Ja Tuusulassakin luulisi maata riittävän. Kartan mukaan 220 nelikilometriä. No, eipä sitä tietenkään kaikkea pidä täyteen rakentaakaan, mutta tilaa kyllä pitäisi ol-

la. Niin kuin muuallakin Helsingin seudulla. Alueen väestötiheys on eurooppalaisessa vertailussa kuitenkin edelleen aika matalalla tasolla.

Mistä sitten kiikastaa? Yksi pullonkaula on kaavoitus. Kuntien kaavoitus ei pysty tuottamaan riittävällä vauhdilla uusia kaavoja asuintuotantoon. Toinen tekijä on pula kaavoitettavasta maasta. Tässä Helsingin seudun kunnilla on vaihteleva tilanne. Toisilla on reservejä aika hyvinkin, mutta toisilla ei. Tilanteessa on nähtävissä pitkäjänteinen maapolitiikka, tai sen puute. Kolmantena ongelmana ovat valitukset. Osa valituksista on valitettavasti ilmiselvästi kiusantekovalituksia, joilla saadaan järkeviä hankkeita hidastettua usein vuosienkin ajaksi. Eduskunta puuttui asiaan uudella lainsäädännöllä vuonna 2006 Lauri Tarastin tonttitarjontatyöryhmän esitysten mukaisesti. Askel oli oikeansuuntainen, mutta liian lyhyt. Neljäntenä pullonkaulana ovat kasvun kustannukset. Useat Helsingin seudun kunnista eivät edes halua kasvaa nopeasti, koska perusinfraan menevät kynnyskustannukset ovat niin korkeita. Väestönkasvu maksaa, ainakin ensimmäisinä vuosina.

Asuntopolitiikan lähtökohtana pitää olla se, että ihmisten asumisen toiveisiin voitaisiin entistä useammin vastata. Esimerkiksi asuntojen pienuus ja kalleus aiheuttavat monesti sen, että monet lapsiperheet rajoittavat lapsilukuaan tai odottavat olojensa parantumista. Näin on erityisesti kasvukeskuksissa. Tällainen tilanne on huono, niin yksittäisten perheiden kuin ikääntyvän yhteiskunnan kannalta.

Tutkimusten mukaan suurin osa suomalaisista haluaisi asua omakotitalossa, mutta näyttää lähivuosinakin siltä, että niitä valmistuu vain pieni osa siitä, mitä ihmiset toivovat.

Omakotiasumisen mahdollisuutta pitää edistää, mutta totta kai pitää myös kunnioittaa ihmisten valinnanvapautta ja erilaisia elämäntilanteita. Esimerkiksi vuokra-asuntojen kysynnän kasvulle on nähtävissä useampiakin perusteita. Näitä ovat esimerkiksi työvoiman lisääntyvä liikkuvuus, kasvava maahanmuutto sekä perhesuhteiden moninaistuminen. Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntä on Helsingin seudulla kasvussa, mutta tarjonta ei. Aratuotanto on jo vuosia jäänyt tavoitteistaan, ja sen seuraukset alkavat nyt näkyä pidentyvinä vuokra-asuntojonoina. Pula kohtuuhintaisten asunnoista tulee näkymään yhä enemmän myös työvoimapulana matalapalkka-aloilla. Hoitajia ei saa töihin pääkaupunkiseudulle, jos asuminen syö palkasta suuren leijonanosan.

Mitä sitten pitää tehdä?

Asuntorakentamiseen soveliaat valtion maat Helsingin seudulla on myytävä kohtuullisin hinnoin ensisijaisesti alueen kunnille. Valtion ei pitä olla maan myyjänä hintojen markkinajohtaja. Vuonna 2007 on saatava aikaan useita

maakauppoja, jotta akuuttiin ongelmatilanteeseen saadaan helpotusta. Onneksi tällä saralla on keväällä 2007 viimein päästy liikkeelle, osin vapaaehtoisesti, osin pakon edessä. Kuntien pitää myös sitoutua ostettavien maiden ripeään kaavoitukseen asuntotuotantoa varten. Asuntotonttimaan tarjontaa on lisättävä niin, että tonttien niukkuudesta johtuva hintakehitys kääntyy. Aktiivisella maapolitiikalla on luotava toimivat ja avoimet tonttimarkkinat.

Kaavoituksessa ja maapolitiikassa tulee painottaa asukkaiden, valtion ja kuntien viranomaisten yhteistyön kehittämistä, kuntien maapolitiikan pitkäjänteisyyttä ja kaavoituksen nopeuttamista ja kehittämistä vastaamaan paremmin asukkaiden asumistoiveita. Kuntien pitää lisätä kaavoituskapasiteettiaan.

Kaavoituksen valitusoikeutta tulee edelleen tarkastella tahallisen viivyttämisen ja kiusanteon ehkäisemiseksi. Valitusoikeutta tarvitaan jatkossakin, mutta jossain määrin nykyistä rajoitettumpi on valitusoikeus perusteltu. Myös hallinto-oikeuksien resurssit ja asianajajavoimaa tulee lisätä, jotta valitukset saadaan käsiteltyä nopeammin.

Kuntien tulee ostaa yksityisiltä maanomistajilta vapaaehtoisin kaupun raakamaata erityisesti pientaloalueiden kaavoitusta varten. Lisäksi kunnat voivat perustelluissa tapauksissa käyttää etuosto-oikeuttaan erityisesti pientalorakentamiseen soveltuvan kaavoitamattoman raakamaan osalta. Lunastusmenettelyä on mielestäni käytettävä vain äärimmäisissä tilanteissa, mutta keinovalikoimassa se on syytä pitää. Jokainen tapaus ratkaistaan ao. kunnan valtuustossa. Esimerkkinä pidän Järvenpään kaupungin ratkaisua lähteä lunastamaan valtion maita oikeana, kun kaupat eivät muuten tahtoneet edistyä

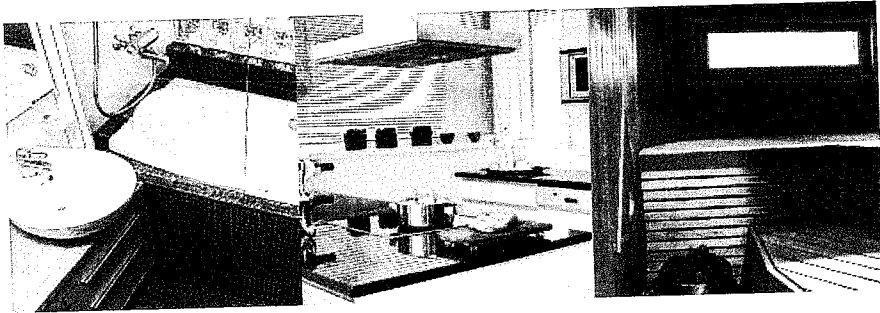
ja Lepolan alue on aivan kaupungin sydämessä ja junaradassa kiinni.

Asuntorakentamista voidaan edistää kaavoittamalla yksityistä maata myös maankäyttö Sopimuksin. Painopiste on oltava pientalorakentamisen edistämisessä. Maankäyttö Sopimuksia tehtäessä tulee huomioida sekä kunnan että maanomistajan näkökulmat.

Kehyskuntien pientalorakentamisesta osa suuntautuu kaavoittamattomille alueille. Niille rakentamista poikkeusluvilla tulee helpottaa kuntien ja ympäristökeskuksen toimesta. Uusi jätevesiasetus poistaa vanhoja esteitä haja-asutusalue rakentamiselta. Yhdyskuntasuunnittelulla on parasta kuitenkin kaavoittaa uudet suuremmat alueet hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähelle.

Asuntoalueiden eriarvoistuminen tulee estää suunnitelmallisella kaavoitus- ja asuntopolitiikalla. Helsingin seudun kuntien yhteistyötä on edelleen vahvistettava konkreettisten tulosten aikaansaamiseksi maankäytön ja liikenneongelmien ratkaisemiseksi. Hyvällä ja aktiivisella yhteistyöllä on vältettävissä sellaiset yhteentörmäykset, mitä esimerkiksi Sipoon alueliitoskeskustelu ja Ristitydön tulevaisuus Keski-Uudellamaalla ovat.

Parasta olisi, että Helsingin seudun kunnat yhdessä sopisivat tuntuvasta pientalotonttien ja kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen lisäämisohjelmasta. Ohjelmassa voitaisiin asettaa konkreettiset tavoitteet kullekin alueen kunnalle ja sopia myös kuntarajat ylittävästä yhteistyöstä. Puheista on nyt korkea aika siirtyä tekoihin.



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 2007, VAASA JA PORI 2008, VALKEAKOSKI 2009, KUOPIO 2010...

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



SUOMEN ASUNTOMESSUT

Tietoa ja tunteita

UUDISTUVAT ASUNTOMESSUT

*Pasi Heiskanen
toimitusjohtaja
Suomen Asuntomessut*



Suomen Asuntomessut on nelikymmenvuotisen historiansa aikana järjestänyt kymmeniä onnistuneita messutapahtumia hyväksi koetun sapluunan mukaisesti. Vaikka sanotaan että ehjää ei ole syytä korjata, niin uudistua voi silti aina. Uudistumisessa keskeisiä avainsanoja ovat vuorovaikutteisuus, asiakaslähtöisyys ja monipuolisuus.

Suomen Asuntomessut on kulkenut sikäli onnellisten tähtien alla, että tapahtuma on saanut yleisön suuren suosion alusta lähtien. Ehkä onnesta ei pidäkään puhua, vaan pikemminkin taidosta toimia ajassa ja aikaa edellä.

Asuntomessujen toiminta-ajatus – asumistiedon välittäminen ja asumisen tutkimustoiminnan edistäminen tiiviissä yhteistyössä kuntien kanssa – on osoittautunut hyväksi ja kestäväksi tavaksi toimia. Messujen sisältötarjonta on vastannut hyvin kysyntään eli asuntomessut on onnistunut tarjoamaan tietoutta ja nähtävää asumisen asioista kiinnostuneille kuluttajille.

Työtä asumisen tietouden välittämisessä riittää jatkossakin. Kiinnostus asumiseen on vain kasvanut vuosi vuodelta. Kasvava kiinnostus näkyy jo sii-

nä, että yksistään kymmenen vuoden aikana asumisen ja sisustamisen asioihin keskittyvien aikakauslehtien yhteisleikki on kolminkertaistunut. Kaikki trendit viittaavat siihen, että koti ja asuminen ovat entistä tärkeämpiä ihmisille. Kodista on tulossa paikka, jossa voi tehdä työtä eikä vain levätä tai viettää perhe-elämää. Jotkut jopa ennakoivat, että kodista tulee myös kulutuksen keskus internetin kautta lisääntyvän kaupankäynnin myötä. Tämä kaikki merkitsee sitä, että asuntomessuja tarvitaan jatkossakin tiedonvälittäjänä ja asumisen näyteikkunana.

Sisällön vastattava muuttuvia kuluttajien toiveita

Yhteiskunnan muuttuessa kuluttajien tarpeet ja toiveet erilaistuvat vuodelta, mikä heijastuu myös itse asuntomessutapahtuman sisältöön. Messujärjestäjät – Suomen Asuntomessut ja järjestävä messupaikkakunta – kuuntelevat kuluttajien tarpeita herkällä korvalla. Kuluttajien monipuolistuvista toiveista mainittakoon ensinnäkin asunto-osakeyhtiömuotoisten omakotitalo-

jen suosion kasvu. Etenkin nuorempi sukupolvi on kiinnostunut helposta omakotiasumisesta, ja talon rakentamisen jätetään mieluummin tuottajamuotoisille rakennuttajille.

Toiseksi, suunnittelu- ja rakentamiskäytännöissä haetaan entistä useammin yksilöllisyyttä. Jopa talotehtaiden tyyppitalot räätälöidään pitkälti rakentajaperheiden toiveiden mukaisesti. Messuilla on selkeästi havaittavissa myös talojen pinta-alojen kasvu. Väestön varallisuuden ja kuluttajille tarjottavien suotuisten rahoitusratkaisujen myötä yhä useampi rakentaa huomattavan suuren talon. Omakotitalojen koot vaihtelevatkin nykyisin perinteisestä 130 neliön talosta aina yli 250 neliön omakotitaloon.

Kiinnostus sisustukseen on kasvanut vuosi vuodelta. Sisustusideoita haavevat messuvieraat muodostavatkin nykyisin suurimman kävijäryhmän messuilla. Asuntomessujen arvona on asiakaslähtöisyys, joten on luonnollista että joudumme kehittämään uutta sisältöä myös tälle kävijäryhmälle.

Tehtävä ei ole aivan helppo, sillä kuluttajat haluavat mieluummin nähdä hyvin erilaisia toteutuksia eivätkä ainoastaan perustyylikkää sisustusta. Hämeenlinnan messutapahtumassa olemme tarttuneet haasteeseen siten, että asuntomessut on itse tilannut kolmelta eri huippusuunnittelijalta – Risto-Matti Ratialta, Kaisa Blomstediltä ja Helena Karihtalalta – kolmen eri talon erilaisen sisustussuunnittelun.

Sisustamisen lisäksi myös piharakentaminen on entistä suositumpaa ja jollekin tulevista asunomessuista voisi hyvinkin pohtia puutarharakentamista yhdeksi pääteemaksi.

Asuntomessuille on ensiarvoisen tärkeää, että messujen teemat ja näyttelysisältö uudistuvat vuosi vuodelta, vain siten pystytään säilyttämään kuluttajien mielen-

kiinto. Itseään toistava tapahtuma ei olisi kasvattanut asunomessuista Suomen tunnetuinta tapahtumabrändiä. Vaikka tapahtuma on tuttu ja tunnettu, sen elinvoimaisuus taataan vaihtuvalla tarinan juonella. Esimerkiksi kaupunkimaista pientalorakentamista esitelleen Espoon tapahtuman jälkeen on luontevaa, että messusisältö painottuu Hämeenlinnassa perinteisiin omakotitaloihin. Hämeenlinnan tapahtuman omakotitalotarjonta on poikkeuksellisen monipuolinen esitellen muun muassa kaikki rakennusmateriaalit.

Palveltava myös teollisuutta

Jos uudistuvien asunomessujen peruslähtökohtana onkin kuluttajien muuttuvat toiveet, niin yhtä hyvin meidän pitää huolehtia siitä, että asunomessut palvelee suomalaista rakennusteollisuutta toimien alan uutuuskien ja mallien parhaina näyteikkunana. Asunomessuille on aina saatava näytteille teollisuuden uusin kehitystyö ja menestyvimmat talomallit. Tästä esimerkkinä on muun muassa Valkeakoskelle suunniteltu kokeilukortteli yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa. Ajatuksena on kokeilla yhdellä korttelilla rakentamismääräyksistä vapaata rakentamista.

Jotta asunomessut palvelisi entistä paremmin teollisuutta ja muita näytteileasettajia, olemme muun muassa avanneet pientaloteollisuudelle mahdollisuuden olla mukana tapahtuman suunnittelussa jo messualueiden kaavoitusvaiheessa. Näin saamme parhaiten hyödynnettyä teollisuuden asiantuntemuksen hyväksi koetuista suunnitteluratkaisuista ja kustannussäästöistä heti tapahtuman alusta alkaen.

Kaiken kaikkiaan panostamme selvästi enemmän yhteistyön voimistamiseen eri messutoimijoiden välillä. Halu-

amme muun muassa olla mukana tukemassa kuntien asumisen strategioita. Sekin onnistuu vain hyvin varhaisessa vaiheessa alkavalla vuorovaikutteisella yhteistyöllä kaavoitusideoita haettaessa.

Vuorovaikutteisuus ja uudet mediat

Vuorovaikutteisuudesta tulemmekin toiseen haasteelliseen kehityssuuntaan eli viestintäteknologian ja ihmisten mediaikäyttäytymisen muutoksiin. Uusi teknologia on mahdollistanut viestinnän monikanavaistumisen: sisältöä tuotetaan nykyään tv:hen, internetiin ja mobiiliin perinteisen painetun viestinnän lisäksi. Tv-ohjelmia voi seurata netistä ja tv-ohjelmien sisältöä täydentävät verkkosivut ja mobiiliratkaisut.

Asunomessujen on pidettävä huoli siitä, että pysymme kehityksessä mukana. Asumisen tietoutta haetaan varmasti messuilta, mutta myös muualta. Siksi asunomessut on viime vuosina panostanut verkkoviestintäänsä. Messujen sisältöön voi etukäteen tutustua internetissä liikkuvan kuvan ja valokuvien avulla. Tästä on kuitenkin mentävä vielä pidemmälle ja otettava askeleet kohti interaktiivisuutta: meidän on tuotettava kuluttajille asumisen tietoutta mutta yhtä hyvin kuluttajat voivat tuottaa sisältöä meille.

Asunomessut onkin käynnistänyt yhdessä Joka Kodin Asunomarkkinoiden kanssa TV-Talo 2008 monikanavaisen viestintäformaatin, jossa kuluttajat päättävät Vaasan asunomessuille rakennettavan omakotitalon ominaisuuksista ja materiaalivalinnoista internetissä. TV-Talon rakentamista seurataan sekä TV:ssä että internetissä. Kuluttajat suunnittelevat talon äänestämällä eri

vaihtoehtoista verkkopalvelussa www.tv-talo.fi ja talon rakentaja on sitoutunut rakentamaan talon näiden valintojen mukaisesti.

TV-Talo 2008 – hankkeessa annamme kuluttajille mahdollisuuden vaikuttaa messujen sisältöön ja samalla saamme ensi käden tietoutta siitä, millainen asuminen kiinnostaa suomalaisia. TV-Talo on uusi keino palvella messukävijöitä ja ensimmäinen askel tavoitteesamme hyödyntää vuorovaikutteisia viestintävälineitä entistä paremmin tulevaisuudessa.

Innostava tulevaisuus

Tätä kirjoitettaessa messuja suunnitellaan ja rakennetaan Hämeenlinnaan (2007), Vaasaan (2008), Valkeakoskelle (2009) ja Kuopioon (2010). Lisäksi Poriin on suunnitteilla loma-asunomessut (2008). Voin jo etukäteen luvata, että tulevat tapahtumat poikkeavat toisistaan ja jokainen niistä antaa varmasti kävijöille sekä innostavia elämyksiä että käytännön ratkaisuja.

Messut ovat massatapahtuma, josta on löydettävä malleja arjen asumiseen tavalliselle perheelle, mutta toki messujen on aina yllätettävä kävijänsä. Tarvitaan sopivassa suhteessa rakentamisen perustietoutta ja hämmästeltyä. Kiinnostoni kävijää sitten sisustus tai remontointi tai talotekniikka, meidän on onnistuttava avaamaan sisältöä entistä paremmin kohderyhmittain – jo siinä on keino yllättää kävijät. Tässäkin internet avaa uusia mahdollisuuksia muun muassa hakurobottiminAISuuksillaan: messureitin voi tulevaisuudessa jokainen suunnitella etukäteen omien kiinnostustensa mukaisesti.

Asunomessut on suuri, satojen ihmisten yhteinen ponnistus, minkä seu-

rauksena tapahtumassa on tarjolla uskomaton määrä uusinta asumisen tietoutta. Olisikin sääli, jos jättäisimme sisällön avaamisen vain yhden kuukauden messuporttien avaamiseen. Avamalla portit keskikesällä suurelle yleisölle tarjoamme toki ainutlaatuisen mahdollisuuden tutustua uusiin asumisen ratkaisuihin elävässä elämässä.

Mutta virtuaalisen asumisen tietouden portit voivat olla avoinna joka päivä hyvinkin "elävää elämää" mallintaen. Sitä kohti kun menemme, niin asuntomessut lunastaa jatkossakin tunnuslauseensa ajassa ja aikaansa edellä.



*Asuntomessujen on löydettävä uutta sisältöä useille eri kävijäryhmille. Tapahtumassa on löydettävää uutta ja kiinnostavaa yhtä hyvin rakentajille kuin sisustajille.
Kuva Antero Tenhunen*



Espoon asuntomessuilla oli esillä kaupunkimaista pientaloasumista kuten asunto-osakeyhtiömuotoisia omakotitaloja. Kuva Antero Tenhunen

VALTION ASUNTORAHASTOSTA TULEE ASUMISEN RAHOITUS- JA KEHITTÄMISKESKUS VUODEN 2008 ALUSSA



*Hannu Rossilahti
Ylijohtaja
Valtion asuntorahasto*

Valtion asuntorahastoa koskeva lainsäädäntö uudistuu ja viraston nimi muuttuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseksi vuoden 2008 alussa. Virastoa koskeva lainsäädännön uudistus tehtiin, koska asumisen edistämiseen keskittävää valtion virastoa halutaan kehittää vastaamaan aiempaa paremmin asumisen nykyisiin ongelmiin. Lisäksi haluttiin eriyttää talousarvion ulkopuolinen rahasto ja virasto toisistaan.

Uuden viraston tehtäviin sisältyy sekä nykyisiä toimeenpanotehtäviä että uusia tehtäviä. Kun aiemmin ARAn toiminnan painopiste oli selkeästi rahoituksessa, niin uudistuvassa virastossa tämän rinnalle nousee aiempaa selvemmin tietopalvelut, informaatio-ohjaus ja kehittämistehtävät.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta annetussa laissa viraston tehtäviksi on annettu:

1) huolehtia asuntojen tuotantoon, hankintaan ja perusparantamiseen myönnettävän valtion tuen sekä asumiseen liittyvien valtion avustusten ja takausten toimeenpanosta

2) ohjata ja valvoa arava- ja korkotukilainoitettua asuntokannan käyttöä sekä

yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa huolehtia asunto- ja lainakantaan liittyvien valtion riskien hallinnasta

3) hoitaa asumista ja asuntomarkkinoita koskevia asiantuntijatehtäviä ja tietopalveluja sekä niihin liittyviä selvityksiä

Lisäksi asetuksessa keskuksen tehtäviksi on määritelty:

1) kehittää valtion tukemaa asuntojen rakentamista ja korjaamista

2) edistää asuinkiinteistöjen suunnitelmallista omistajuutta, käyttöä ja hoitoa

3) tukea asuinalueiden ja elinympäristön laadun parantamista

4) edistää asumiseen liittyvää kehittämistoimintaa

Laadittujen linjausten muuttaminen konkreettiseksi toimenpiteiksi on luonnollisesti useampivuotinen prosessi ja toteutuu vaiheittain. Tavoitteena kuitenkin on, että vuoden 2008 alkuun mennessä on jo otettu määrätietoisia askelia kohti uudenlaista virastoa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on jatkossakin valtion asuntopolitiikan keskeinen toimeenpanija. Poliittinen päätöksenteko määrittää asuntopolitiikan

laajuuden ja kohdentamisen ja viraston toimintaan vaikuttaa osaltaan miten paljon rakentamisen tukemiseen halutaan yhteiskunnassa kohdentaa resursseja. Toisaalta monissa kehittämis- ja informaatiofuotannon tehtävissä ei ole enää kyse rahasta vaan viraston uudeltaisesta roolista tiedontuottajana, jakelijana ja jopa konsulttina. Tältä osin uusi osaaminen ja toimintatavat syntyvät vähitellen.

Asuntotuotantotuen toimeenpanotehtävät eli lainat ja avustukset ja niihin liittyvä ohjaus

Asuntorakentamisen tuki eli arava- ja korkotukilainat sekä korjausavustukset ovat olleet ARAn pääasiallinen tehtäväkenttä aiemmin. Se on myös jatkossa yksi ARAn tehtäväkokonaisuus, tosin ei niin keskeinen kuin aiemmin. Lisäksi painopiste näiden tehtävien osalta on entistä selvemmin erityisryhmien asumisessa.

Tukeen liittyviä toimeenpanotehtäviä tarvitaan, koska ARAn kautta annettava rakentamisen ja korjaamisen edistämiseen liittyvä tuki on asuntoliittisesti tarkasti kohdennettua tukea. Tämänkaltainen tuki vaatii myöntöprosessin ja siihen liittyvää ohjausta ja valvontaa. Tuen tarpeen arviointi ja hankkeisiin liittyvä kustannusten ja suunnitelmien valvonta on olennainen osa ketjua, jolla varmistetaan että hanke on tarkoituksenmukainen ja annettu tuki kanavoituu asukkaalle. Tältä osin tehtävät ovat jo monimutkaistuneet, sillä erityisryhmien hankkeet ovat sekä kustannus- ja suunnittelunohjauksen että tarvearvioinnin näkökulmasta entistä vaativampia. Investointiavustus ja tuki voi olla suurimmissa yksittäisissä hankkeissa useita miljoonia euroja, joten on

perusteltua, että hanke käydään tarkasti läpi tuen myöntäjän toimesta.

Erilaiset tuet vaativat myös ohjausta. Vaikka internetin kautta tapahtuvaa ohjeistusta on kehitetty, niin esimerkiksi korjausavustusten osalta ARA vastaa vuosittain tuhansiin kyselyihin sekä kunnista että yksityisiltä kotitalouksilta. Lisäksi ARA kouluttaa kuntien avustuspäätöksiä tekeviä viranomaisia.

Hankekäsittelyssä tavoitteena on korostaa tulevaisuudessa entistä enemmän myös ohjausta ja erilaisia tietopalveluja. Tavoitteena on myös jatkossa edistää ”parhaita käytäntöjä” tuomalla esiin esimerkkejä hyvistä kohteista. Lisäksi ARAn hankkeisiin voisi liittyä koerakentamista esimerkiksi erityisryhmien asumiseen liittyen.

Sosiaaliseen vuokra-asutokantaan liittyvät valvonta, ohjaus, neuvonta ja kehittämistehtävät

Noin puolet Suomen koko vuokra-asutokannasta on ARA –vuokra-asuntoja ja ne muodostavat turvallisen ja kohtuuhintaisen vuokra-asumisen vaihtoehdon pienituloisille ja erityisryhmille. Näiden yli 400 000 asuntoon liittyvien säädösten valvonnasta sekä niistä vapauttamisista vastaa ARA. Lisäksi ARA valvoo ja ohjaa omistajayhteisöjä yleishyödyllisyysäädösten perusteella. Valvonnan tavoitteena on varmistaa, että asuntoja käytetään säädösten mukaisesti ja että yhteiskunnan antama tuki kanavoituu asukkaalle. Näin valtio myös säästää asumistukimenoissa ja toisaalta myös EU edellyttää että, varmistetaan ja valvotaan että tuki kohdentuu siten kuin sen on tarkoitettu.

Sosiaaliseen asutokantaan liittyvät erilaiset valvonta, ohjaus ja neuvontatehtävät ovat lisääntyneet viime vuosi-

na ja ne muodostavat myös jatkossa keskeisen tehtäväkokonaisuuden. Tehtäviin sisältyy erilaisia asutokantaan liittyviä päätösasioita. Karrikoiden voisi sanoa, että vaikkei uusia lainoja ja tukia enää myönnettäisi, niin olemassa oleva ARA-asutokanta, aravalainakanta ja takaukset edellyttävät varsin paljon erilaisia viranomaistoimenpiteitä.

Valtion aravalainasaamiset ovat 10 miljardia euroa ja arviolta vajaat 8 % lainoista on kohtalaisen tai suuren luottotappioriskin alueilla. Luottotappiot ovat olleet tähän asti pieniä. Vuokratalojen taloudelliset ongelmat johtuvat pääosin asuntojen tyhjäkäytöstä. Valtion saatavien turvaamiseksi tarvitaan aktiivisia toimenpiteitä ratkaisujen löytämiseksi ongelmatilanteisiin. Esimerkiksi Käyttöaste-projektin kaltaisella yhteistyöllä kuntien ja omistajien kanssa ennaltaehkäistään taloudellisten vaikeuksien syntymistä ja etsitään kestäviä ratkaisuja ongelmiin. Lisäksi jatkossa ARAlla on tavoitteena edistää asuin-kiinteistöjen suunnitelmallista omistajuutta.

Korjausrakentamisen, kiinteistönpitoon ja asuinympäristöjen parantamiseen liittyvät kehittämistehtävät

Korjausrakentamisen tarpeet ovat lähi-vuosina suuret ja tarvitaan lisääntyvässä määrin korjaustoimintaan liittyvää ohjausta ja edistämistä tukevaa toimintaa taloudellisten tukitoimenpiteiden rinnalla. Vaikka painopiste jatkossakin on sosiaalisen vuokra-asutokannan kiinteistönhoidossa ja korjausrakentamisen edistämässä, niin saatuja kokemuksia on tarkoitus jatkossa hyödyntää myös laajemminkin.

Esimerkkejä uudentyypisistä toiminna voisivat olla PTS-suunnitelmien ja myös muunlaisten kestävään kiinteistönpitoon liittyvien toimenpiteiden edistäminen vuokrataloyhtiöissä. Asiantuntija-apua tarvitaan erityisesti pienten toimijoiden kohdalla. Lisäksi korjausrakentamisessa ARAn painopisteinä informaatio-ohjauksen kautta voisivat olla esteettömyyteen, ikääntyneiden ja erityisryhmien asutuhankkeisiin liittyvien korjausten edistäminen.

Asuinalueiden viihtyisyyden kohentamisen kautta voidaan vaikuttaa osaltaan myös asuntojen käyttöasteeseen ja vähentää tyhjilleen jäämistä. Asuinympäristöjen kehittämistä tulisi-kin tehdä rinnakkain varsinaisien asuin-kiinteistöihin suuntautuvan korjaamisen rinnalla. ARAlle on suunniteltu annettavan tehtäviä lähiöiden kehittämishankkeisiin liittyen.

Asumisen, asutomarkkinoiden ja asuturakentamisen tietotuotantoon liittyvät tehtävät

Asumista ja asutomarkkinoita koskevaa tietoa tarvitsevat niin yksittäiset kotitaloudet kuin päätöksentekijätkin. Tällä hetkellä ARA on keskeinen tiedonkerääjä ja asutomarkkinoiden analysoija erityisesti sosiaalisten vuokra-asutomarkkinoiden osalta. ARA myös ylläpitää Asuminen.fi -portaalia, jonne tänä keväänä lisätään asuntojen kauppahintoja koskevia tietoja. Lisäksi ARA ylläpitää maan ainoata asutualan erityiskirjastoa ja ARVla, joka on internetissä toimivaa työväline ja tietolähde esteettömän asuin- ympäristön suunnittelua ja arviointia varten.

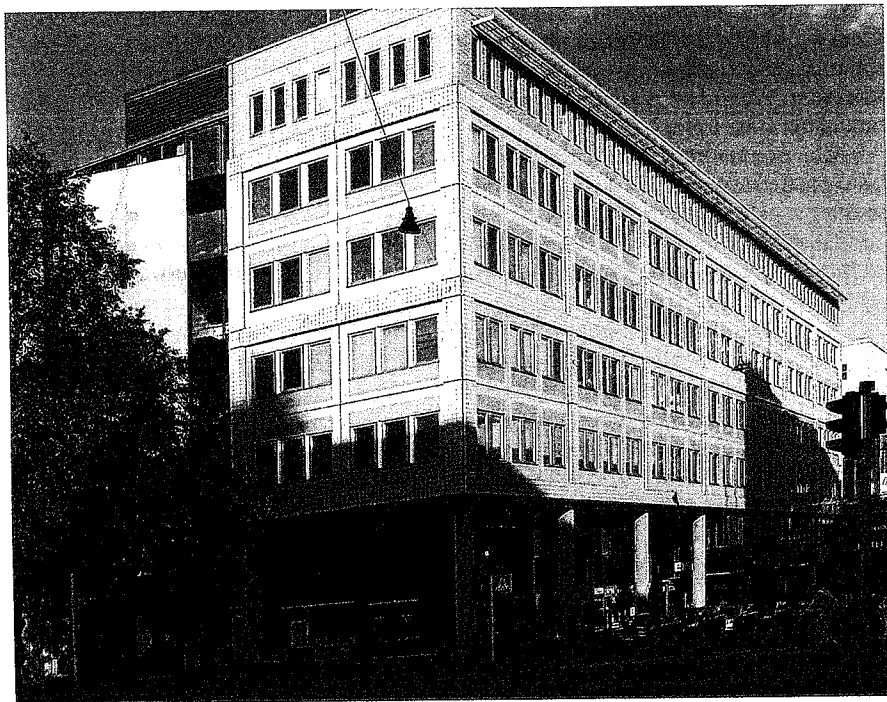
Asutomarkkinoita ja entistä enemmän sen alueellisia ja muita ulottuvuuksia koskevaa informaatiota tarvitaan.

Vaikka perustilastoja asumisen ja rakentamisen osalta on varsin paljon, niin tilastojen laajemmassa hyödyntämisessä ja tietojen analysoinnissa on paljon kehitettävää. Myös erityisryhmien ja ikäihmisten asumisolojen nykyistä kattavammalle seurannalle ja erityisryhmille suunnatun rakentamisen ohjaukselle on tarvetta.

Jatkossa ARA voisi osallistua tilastotiedon pohjalta tehtävään tutkimuksen ohjaukseen ja kehittää asumiseen liittyviä tietopalveluja siten, että tieto olisi aiempaa helppokäyttöisemmin tuoreena kaikkien halukkaiden käytävissä.

Ja tämä kaikki voimalla ”alle 60 virkamiehen”

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle asetettujen tuottavuustavoitteiden mukaisesti viraston henkilöstön määrä pienenee muutaman vuoden päästä alle 60. Tehtäväkenttää virastolla kuitenkin näyttäisi olevan varsin paljon. Vaikka virasto ei tule jatkossa olemaan järin suuri, niin tavoitteena on kehittää ja luoda uusia toimintatapoja ja tällä tavoin toteuttaa virastolle annettuja tehtäviä niin hyvin kuin mahdollista.



ARAn virastotalo Lahdessa. Kuva Seppo Nieminen

SUURI MUUTTO – UUSI MUUTTO KATSAUS KAUPUNKISEUTUJEN RAKENTEELLISEEN KEHITYKSEEN



Mari Vaattovaara
Kaupunkimaantieteen professori
Helsingin yliopisto

Suomalainen yhteiskunta on kansainvälisten ja kansallisten muutosten vuoksi nyt hyvin erilaisessa tilanteessa kuin vielä 1970- ja 1980-luvuilla. Historialliset ja maantieteelliset siteet lähialueisiimme ovat saaneet rinnalleen vahvan kansainvälisen ulottuvuuden. Maamme kansainvälinen asema on vahvistunut. Samalla kokonaan uudentyypiset teknologiset välineet ja niiden varaan perustuva toiminta vetävät kehitystä. Nopea muutos maatalousyhteiskunnasta tieto- tai informaatioyhteiskunnaksi on herättänyt myös maailmanlaajuisista kiinnostusta. Castellsin ja Himasen (2001) kuvaaman ”suomalaisen tietoyhteiskuntamallin” merkitystä on korostettu entisestään. Yhtaikaisesti maamme sisällä on käynnistynyt voimakas rakenteellinen muutos, joka leimaa ainakin sosiaalista ja alueellista rakennetta. Uusia yhteiskunnallisia jakoja ja ongelmia on syntynyt ja syntymässä. Samalla koko hallintojärjestelmä etsii uusia rakenteita ja toimintatapoja.

Paitsi kansalliseen ja kansainväliseen kaupunkihierarkian muutokseen, käynnissä olevat yhteiskunnalliset prosessit vaikuttavat myös kaupunkiseutu-

jen sisäisiin rakenteisiin. Suomalainen yhteiskunta on nyt hyvin erilaisessa tilassa kuin vielä 1970- ja 1980-luvuilla. Kaupungistuminen etenee vauhdilla, eikä ole mitään syytä olettaa sen hidastuvan. Suomen kaupungistumisaste on vasta 66 %, mikä kaikilla mahdollisilla mittareilla tarkastellen on hyvin matala. Vastaava luku, esimerkiksi Ruotsissa on 87 %. Yksinkertaiseen laskutoimitukseen vedoten uskaltaisin väittää, että kaupungistuminen Suomessa jatkuu vahvana. Mahdollista on, että jopa miljoona ihmistä on muuttamassa kaupunkiseuduille. Tällainen muuttoliike ohittaisi jopa eräänlaisena historiallisena murroksena pidetyn ns. suuren maaltamuuton volyymin.

Uusi urbaani hierarkia

Alueellisen ja yhteiskunnallisen työnjaon syveneminen on johtamassa uudelleen urbaaniin hierarkiaan niin kansainvälisesti kuin kansallisella tasollakin. Se, että kaupungit kilpailevat keskenään, rakentavat yhä kohdennetumpia strategioita, liittyy myös käynnissä olevaan muutokseen. Tällä hetkellä vaikut-

taakin siltä, että kaupunkiverkko on monilta osin ikään kuin vapaassa kellunnassa. On vaikea ennakoita, min-käläisiä funktioita eri kaupungeille muutoksen myötä jää tai syntyy. Varmaa on ainoastaan se, että perinteisten, yksin sijaintiin tai teolliseen toimintaan perustuneiden kaupunkiseutujen asema on heikkenemässä. Samalla elinvoimaisten kaupunkiseutujen lukumäärä nousee kiinnostavaksi kysymyksi. Vaikka on hyvin vaikea ennakoita sitä, mihin kaupungistumisen paine purkautuu - tuntuu sisäasiainministeriön uuteen aluekehitysohjelmaan kuuluvien kaupunkiseutujen lukumäärä - 35 - hyvin optimistiselta.

Kaupunkiseutujen sisäinen muuttoliike

Samanaikaisesti kuntien sisäinen muutto on vilkkaampaa kuin koskaan aikaisemmin. Koskaan itsenäisyytemme aikana ei muuttovilkkaus kaupunkiseutujen sisällä ole yltänyt vastaavalle tasolle. Pääkaupunkiseudulla keskimääräinen muutto oli 160 henkeä/1000 as 2000-luvulla. Nuorten lapsiperheiden osalta (päivähoitoikäiset) vastaava suhdeluku on 250 henkeä/1000 as. Siten pääkaupunkiseudulla keskimäärin joka neljäs päivähoitoikäinen muutti asunnostaan vuoden aikana 2000-luvun alkupuolella.

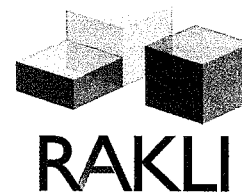
Muuttoliike kaupunkiseutujen sisällä on valikoivaa. Kun tarkastellaan muuttoliikettä Uudellamaalla uuden vuosituhaten alussa, huomataan eri kuntien välillä olevan huomattavia eroja. Nuorten muuttoikäisten (25 - 44) osalta tappiollisena näyttäytyy oikeastaan ainoastaan Helsinki. Muut kunnat ovat saaneet osansa seudun nopeasta kasvusta. Suurimman muuttovoiton

kuntia eivät enää ole pääkaupunkiseudun muut kunnat, Espoo ja Vantaa. Kasvu näyttää siirtyvän yhä etäisempiin kuntiin. Voitokkaimpina näyttäytyvät kunnat, kuten Inkoo, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nummi-Pusula, Nurmijärvi, Pornainen, Siuntio, Vihti ja Sipoo.

Kun taas tarkastellaan muuttajien laadullisia ominaisuuksia kuntien valikoivuuden rakenne muuttuu. Nurmijärvi, Sammatti ja Sipoo ovat kuntia, jotka ovat onnistuneet keräämään suhteellisesti tarkasteltuna merkittävää muuttovoittoa erityisesti korkeakoulutetusta nuoresta väestöstä.

Lopuksi

Kaupunkiseutujen kansainvälinen ja kansallinen hierarkia on muutoksessa samalla kun kaupunkiseutujen sisäinen muuttoliike on nopeampaa kuin koskaan aikaisemmin. Haasteena ohjata ja hallita muutosta tavalla, joka paitsi estää ongelmien syntymisen, myös mahdollistaa positiivisen kehityksen. Kun aikaisemmin kaupunkiseutujen kehittämisen näyttäytyi lähinnä paikallisena tai korkeintaan kansallisena tehtävänä - on nyt kansainvälinen näkökulma otettava myös vakavasti. Mahdollisilla onnistumisilla tai epäonnistumisilla on yhä kauaskantoisemmat vaikutukset. Juuri nyt on oikea aika panostaa metropolialueen kaupunkien aktiiviseen kehittämiseen.



Katse rakennetun ympäristön tulevaisuuteen

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry on kiinteistö- ja rakennusalan vaikuttaja. Haluamme, että rakennettu ympäristö tarjoaa toimivat ja viihtyisät puitteet asumiseen, liikkumiseen ja työskentelyyn.

RAKLI kehittää asumisen ja rakentamisen toimintaympäristöä muun muassa vaikuttamalla lainsäädäntöön. Verkotamme noin 400 kiinteistö- ja rakentamisalan ammattilaista, jotka vaikuttavat aktiivisesti toimikuntiemme ja työryhmiemme kautta.

Tällä hetkellä keskeisiä tavoitteitamme ovat esimerkiksi:

- asuntotuotannon edistäminen
- asumistukijärjestelmän ja asuntorahoituksen uudistaminen
- vanhan kiinteistökannan kunnossapidosta huolehtiminen
- yhdyskuntarakentamisen suunnittelun ja päätöksenteon tehostaminen.

Jäseninämmä on kunnallisia ja yleishyödyllisiä vuokra- ja asuinsoikeustalojen omistajia sekä rakennuttajia ja yksittäisiä vuokralojoja, toimitilojen omistajia ja käyttäjiä, toimitilajohtamisen palveluntuottajia, kuntia, kiinteistösijoittajia sekä infrastruktuurin omistajia. Yhteensä RAKLI:ssa on jäseniä noin 400.

Hyödynnä RAKLI:n verkostot ja liity jäseneksi!

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry

OSOITE/ADDRESS
Annankatu 24, 2. krs., 00100 Helsinki, FINLAND

PUH./TEL.
+358 9 4767 5711

WWW
rakli.fi

SFHP Suomi-Finland Housing and Planning ry

SFHP Suomi-Finland Housing and Planning ry perustettiin vuonna 1991 valmistelemaan ja järjestämään kansainvälisen asunto- ja yhdyskuntasuunnittelujärjestön IFHP:n (International Federation for Housing and Planning) Helsingin kongressia. SFHP ry:n perustajina olivat asuntohallitus, Asuntoreformiyhdistys ry, Asuntosäätiö, Suomen Asuntoliitto ry ja Suomen Asuntomessut ja yhdistys on muodostunut eräänlaiseksi asuntoalan järjestöjen kattojärjestöksi. Yhdistyksen tarkoituksena on toimia suomalaisten IFHP:n jäsenten yhteys- ja koordinointielimenä IFHP:hen sekä edistää osaltaan maamme yhdyskuntasuunnittelua ja -rakentamista sekä asuntopoliitikkaa. SFHP ry toimii asunto- ja yhdyskuntasuunnittelun yhdyssiteenä kansallisella tasolla sekä organisoii asiantuntijoiden ja järjestöjen osallistumista kansainväliseen toimintaan.

Toimintamuotoja

SFHP järjestää Valtakunnallisen asunto- ja yhdyskuntapäivän vuosittain toukokuussa Finlandia-talolla. Yhdistys on IFHP:n yhteisöjäsen ja osallistuu IFHP:n edustajiensa välityksellä aktiivisesti IFHP:n hallintoon ja muuhun toimintaan.

Yhteystiedot

SFHP ry:n hallituksen kokoonpano v. 2006

Teuvo Ijäs, pj.
Mari Vaattovaara, vpj.
Gunnel Adlercreutz
Ben Grass
Pasi Heiskanen
Heikki Hirvonen
Pekka Kangas
Jarmo Lindén
Olavi Louko
Anja Mäkeläinen
Olli Salakka
Jukka Terhonen
Erkka Valkila
Sihteerit

Riitta Partanen, riitta_partanen@kolumbus.fi, puh. 0400 603487
Marketta Kenkkilä, marketta.kenkkila@ara.fi, puh. 020 490 3301

SFHP ry, PL 100, 00521 Helsinki
puh. 020 490 3301, fax 020 490 3302
www.sfhp.fi

SFHP ry:llä on henkilö- ja yhteisöjäseniä. Halukkaat voivat liittyä yhdistyksen jäseneksi ottamalla yhteyttä sihteereihin.

LOFT, ASUMISEN UUSI ULOTTUVUUS



Heikki Hirvonen
arkkitehti SAFA
Evata Finland Oy

Loft tarkoittaa ullakkoa tai parvea, mutta viittaa adjektiivina myös korkeaan tai suureen, avoimeen tilaan, kuten teollisuushalliin tai varastoon, joka on muutettu asunnoksi. Rakennuksessa on yleensä myös korkeat, isot ikkunat, näkyvät rakenteet sekä pelkistetyt materiaalit, karkeat seinäpinnat, betonilattiat ja katot.

Vielä 1960-luvulle saakka satama- ja teollisuusrakennukset olivat sijainneet lähellä kaupunkien keskustoja. Jälkiteollisen murroksen muutokset teollisuudessa, kaupankäynnissä ja konttiliikenteen kehityksessä johtivat amerikkalaisissa ja eurooppalaisissa suurkaupungeissa 1960-luvun lopulla ja etenkin 1970-luvulla lukuisten teollisuus- ja satama-alueiden sekä liha- ja kalatukkuvarastojen jäämiseen tyhjilleen kaupunkien keskustoissa. Esimerkkeinä näistä mainittakoon Manhattanin Meat Packing District, Lontoon Docklands ja Spitalfields, Pariisin La Villette ja Les Halles sekä (tosin vasta 1980-luvulla) Helsingin Sörnäinen.

Pitkään tyhjillään seisoneet teollisuus- ja varastorakennukset olivat usein huonokuntoisia, eikä niiden arvoa alkuun ymmärretty, vaan ne olivat jatku-

vasti purku-uhan alla. Tuolloisen rationalistisen, historiattoman kaupunkisuunnittelunäkemyksen mukaan kaikki vanha piti purkaa edistyksen tieltä, ja kaupunkien piti olla selkeästi eri toimintoihin ja vyöhykkeisiin jaettuina.

Vähitellen avant garde, taiteilijat, muusikot, käsityöläiset ja näyttelijät, arkkitehdit, valokuvaajat ja muotisuunnittelijat alkoivat ostaa tai vallata näitä tyhjiä teollisuus- ja varastorakennuksia, koska he tarvitsivat edullisia (tai ilmaisia), monipuolisia, avaria ja korkeita tiloja työskentelyyn, ei pelkästään asumiseen. Sen myötä alueille syntyi myös värikästä kaupunkielämää, kahviloita, ravintoloita ja edullisia kortteliruoka-kauppoja. Loft-asunnot olivat näyttävästi esillä myös monissa tuon ajan elokuvissa, mikä lisäsi niiden muodikkautta, ja hiljalleen ne muuttuivat halutuiksi myös varakkaan keskiluokan silmissä.

Uuden talouden ja sosiaalisen elämän muutoksen myötä 1980-luvulla Yhdysvalloissa ja Euroopassa kehittyi uusi urbanistinen ajattelutapa, jonka mukaan kaupunkirakenteen ja sen eri toimintojen tulee olla sekoittuneita. Vanhojen, lähellä ydinkeskustaa olevien

teollisuus- ja varastorakennusten kiinteistökehityspotentiaali kasvoi huomattavan suureksi, koska ne soveltuivat moneen eri toimintaan: asunnoiksi, työtiloiksi, liiketiloiksi, näyttelytiloiksi, opetustiloiksi tai esimerkiksi ravintoloiksi. Lisäksi rakennuksissa oli jäljellä teollisen ajan henki, mikä teki niistä ainutlaatuisia. Siitä syystä niitä alettiin yhä enenevässä määrin saneerata ylellisiksi keskustasunnoiksi ja liiketiloiksi. Useita muitakin rakennustyyppisiä, kuten koulurakennuksia, makasiineja, painotaloja ja paloasemia muutettiin loft-asunnoiksi. Nykyisin useissa suurkaupungeissa onkin yrityksiä, jotka ovat erikoistuneet loft-asuntojen vuokraukseen, välitykseen tai myyntiin.

Maaseudulla on ollut rinnakkainen kehityskulku, kun tyhjiksi jääneitä maatiloja ja niiden navetta- ja tallirakennuksia on muutettu asumiseen ja työtiloiksi. Usein kaupunkien ullakkoasunnot näyttävätkin samanlaisilta rustiikkisine yksityiskohtineen kuin talleihin ja navetoihin saneeratut asuin- ja työtilat.

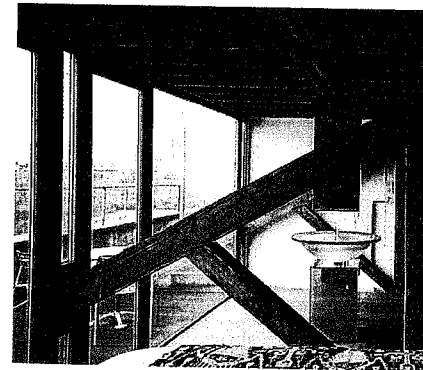
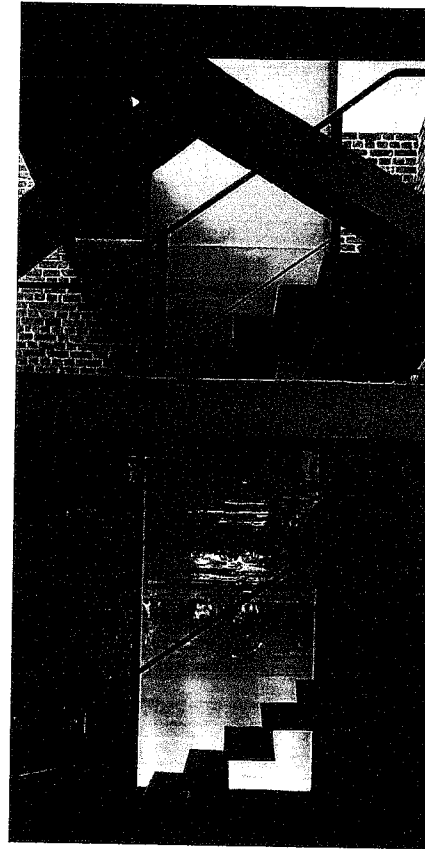
Loft-nimikkeellä on Yhdysvalloissa ja Euroopassa rakennettu myös kokonaan uusia rakennuksia pyrkimällä jäljittelemään aitojen teollisuus- ja varastorakennusten estetiikkaa, etenkin rosoisia pintoja ja pelkistettyjä materiaaleja. Vanhaa jäljittelevät uudisrakennukset ovat kuitenkin usein steriilejä ja sieluttomia, koska niistä puuttuu aito henki, joka on niiden ”raison d’être”, syy olemassaoloon. Se ei toki estä näiden uudisrakennusten suurta suosiota, mikä perustuu enemmänkin asuntonormien poikkeamiseen totutusta asuntonormiajattelusta.

Suomessa loft-asumisen kehitys on ollut vaatimatonta, joitakin yksittäisiä esimerkkejä lukuun ottamatta. Tampereen Lapinniemen villakehräämö, joka

1990 Tampereen asuntomessujen myötä saneerattiin asunnoiksi, toimitiloiksi ja kylpylähotelliksi, oli kaiketi ensimmäinen laaja kohde Suomessa. Nokian Kaapelitehtaan C-siipeä Ruoholahdessa ei 1990-luvun alun laman aikana valitettavasti toteutettu loft-periaatteella, vaan perinteisinä aravavuokra-asuntoina. Uudemmat rakennushankkeet, kuten Vantaan Tikkurilan Silkkitehdas, Helsingin Tapanilan puhallintehtas tai Arabianrannan loft-uudiskerrostalo ovat vasta alku laajemmalle tarpeelle kehittää erilaisia asumistyyppisiä. Arabianrannan kohteen suosio yllätti rakennuttajatkin: asunnot varattiin ennätysajassa, mikä kertoo loft-asuntotyypin haluttavuudesta asuntomarkkinoilla.

Viranomaiset eivät useinkaan ole edesauttaneet loft-asumisen yleistymistä Suomessa. Rakentamismääräykset ovat liian joustamattomia, koska niitä ei ole ajateltu tämänkaltaisen rakentamisen kannalta. Ne edustavat normiajattelua, jossa ei ole otettu huomioon eri toimintojen sekoittuneisuutta tai esimerkiksi ilman seinää olevaa kylpytilaa. Asemakaavataan eivät kovasti kannustakaan tekemään korkeaa tilaa, jos räystästäi kattokorkeudet on merkitty liian tarkasti.

Ihminen kaipaa asunnoltaan muuta kuin neliöitä. Meillä on viime vuosikymmeninä keskitytty vain asuntotuotantoon. Odotankin innolla, milloin suomalaiset asumisen saralla toimijat alkavat tarjota monipuolisia vaihtoehtoja ja aidosti erilaisia asumisen ulottuvuuksia. Muualla maailmassa niitä on toteutettu jo pitkään.



Kirjallisuutta:

Lofts of London; Tectum Publishing Co. 2001 (Samassa kirjasarjassa julkaistu myös Antwerpen, Amsterdam, Pariisi, Berliini, Barcelona ja Tukholma.)

Lofts, edit. Lola Gomez; Feierabend 2003

Lofts, Arian Mostaedi; Links International 2004

Lofts living in space, Orianna Fielding Banks, Rebecca Tanqueray; Carlton 2001

Lofts Designer & Design; H Kliczkowski, 2003

XX Lofts; H Kliczkowski, 2004

New loftspace design, daab 2004

Barns - Living in converted and reinvented spaces, D. Bradbury, M. Luscombe-Whyte; Conran Octopus 2004

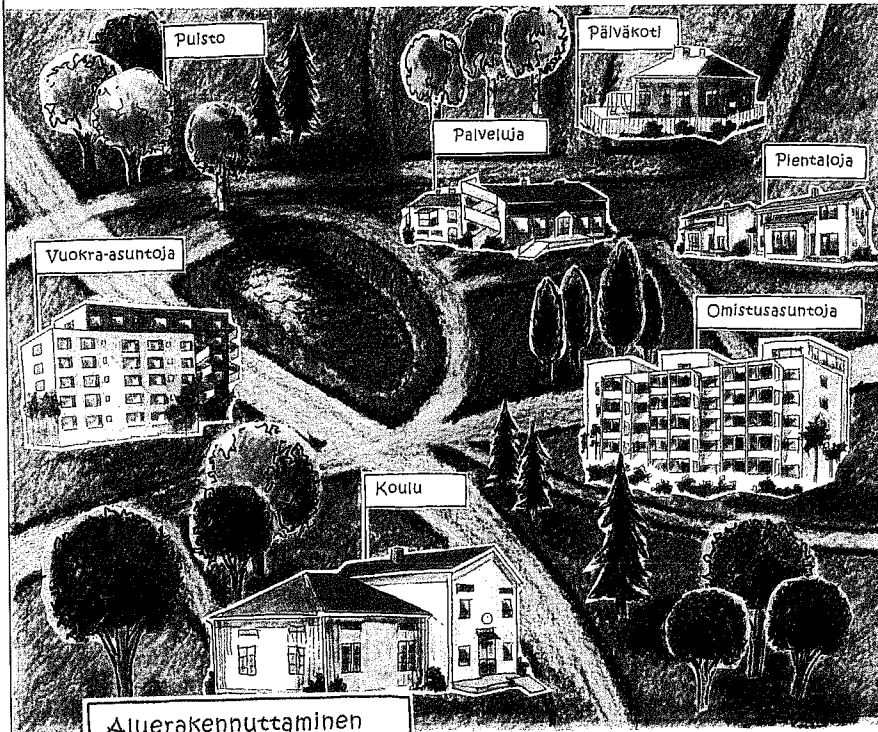
Oliver's Wharf, Wapping, Lontoo.

(Arkkitehdit McDowell + Benedetti, valokuvat Matthew Weinreb.)

Oliver's Wharf oli ensimmäisiä Lontoon Docklandsin asutokäyttöön saneerattuja asuinrakennuksia 1970-luvulla. Kuva on eräästä kattokerroksen asunnosta, jonka omistaja on uudistanut kokonaan. Asunto edustaa siis jo toisen sukupolven Loft-asumista.

Lähde: *Lofts of London*, Tectum Publishing.

Kehitetään asuinympäristöjä yhdessä.



Aluerakennuttaminen

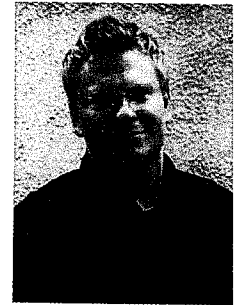
VVO kantaa yhteiskuntavastuuta tarjoamalla monipuolisia asumispalveluja. Uudenlainen aluerakennuttaminen perustuu vahvaan osaamiseen ja kiinteään yhteistyöhön kuntien kanssa. Tavoitteena on luoda sosiaalisesti tasapainoisia, laadukkaita ja hyvin suunniteltuja asuinympäristöjä. Alueita, joissa ihmiset viihtyvät.



Tutustu VVO:n omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon: www.vvo.fi

ASUINALUESUUNNITTELUSTA TUOTESUUNNITTELUUN

*Tero Vanhanen
Kehitysohjaaja
VVO-yhtymä Oyj*



Asumistarpeet erilaistuvat ja asuminen moniarvoistuu. Asiakaslähtöisyys on yhä tärkeämpi piirre asumisen kehittämisessä. Asiakaslähtöisyyden nimissä eri elämäntapojen tulisi näkyä monipuolisuutena asunnoissa, asuintaloissa, asuinkortteleissa ja asuinalueissa. Suomessa asuinrakennusten huoneistot, varustus ja ulkonäkö ovat laadukkuudestaan huolimatta yksipuolisia verrattaessa niitä muualta löytyviin asuntotyyppoihin. Kulttuuri, normit, tuotantotavat, asuntopolitiikka ja taloudelliset reunaehdot johtavat pienessä maassa homogeenisuuteen. Ne eivät saisi kuitenkaan muodostua jarruksi luotaessa vaihtoehtoja erilaisille asumistarpeille. Parhaassa tapauksessa erilaisista asuintavoista ja -kulttuureista johdetut huoneistot johtavat erilaisiin talotyyppeihin, erilaisiin kortteleihin ja täten uusiin sekä erilaisiin asuinalueisiin.

Tuotteistamisesta vaihtoehto osallistumiselle?

Asukaslähtöisyyttä voidaan toteuttaa asuntoaluesuunnittelussa vuorovaikutteisesti olevien ja tulevien asukkaiden

kanssa. Työ on tuttua kaavoittajille ja se jakaa mielipiteitä. Osallistumista varten on olemassa lukuisia eri menetelmiä ja ohjelmistoja, joilla voidaan selvittää asukkaiden toiveita ja tarpeita. Näiden toiveiden siirtämisen helppous aluesuunnitteluun tai asuntosuunnitteluun vaihtelee suuresti. Massiivisista prosesseista huolimatta vain harvoin saadaan tyydytettyä kaikkien tahojen toiveet.

Toinen tapa asukaslähtöisyyden tyydyttämiseen voi löytyä tuotekirjosta. Kaupunginosat, asuinalueet ja asunnot lähenevät tuotetta ja niitä myös tuotteistetaan. Rakennuttajien tiedoilla ja arkkitehtien luovuuden avulla voidaan tuottaa keskenään vahvasti erilaisia konsepteja. Asiakas voi valita samasta kaupunginosasta tai kaupunkiseudulta kulloisiakin tarpeitaan vastaavan elinympäristön – ympäristön, jossa liikutaan, käydään kaupassa, koulussa ja kahvilassa teeman mukaisessa miljöössä. Erilaiset miljöökonseptit tarjoavat ensisijaisesti mahdollisuuksia kehittää uusia asuinalueita. Niiden ohella on oleellista jatkaa olemassa olevien alueiden monipuolista täydennysrakentamista alueen sisällä muuttavien tarpeita varten. Asukkaat

kiintyvät kotikulmiinsa ja haluavat muuttaa usein oman kaupunginosansa sisällä. Sosiaaliset verkostot ja ympäristön tutuus ovat silloin valtteja. Sen sijaan uusille asukkaille vahvasti omaleimainen miljöö voi tarjota eväät nopealle juurtumiselle – Ostetaan pala miljööstä asunnon sijaan.

Asukkaiden tarpeiden mukaan

Suomessa on melko vähän toisistaan selkeäsi erottuvia teemallisia asuinalueita tai ”kyliä”. Korttelitasolla teemoja on ilahduttavasti enemmän, mikä tarjoaa hyvän taustan sovittava teemoja laajempaan mittakaavaan. Esimerkiksi Kartanonkoski on harvinainen esimerkki laajasta kokonaisuudesta, jonka teema puhuttelee asukkaita persoonallisuudellaan. Vahva teema voidaan nähdä myös itsenäisenä ja tunnistettavana konseptina, joka on silti varioitavissa paikallisuuden ja reunaehtojen mukaisesti. Sovellettaessa ns. massakustomointia konseptointiin voidaan vertauskuvaksi ottaa esimerkiksi puku. Puku on selkeä oma konsepti, joka on yleisesti tunnistettavissa, mutta jonka variaatiot voivat olla muodikkaita, mukavia, epämukavia, halpoja, hinnakkaita, neutraaleja, epäsopivia, kauniita tai rumia, kuten asunnot ja asuinalueetkin.

Asuinalue-suunnittelussa esimerkiksi Moderni puukaupunki-hanke lähenee konseptia, jota voi varioida. Silti se säilyy tunnistettavana teemana. Puukaupunkihankkeet tai Kartanonkoski edustavat vain murto-osaa kymmenistä erilaisista mahdollisista konsepteista, kuten funkkiskylät, tornitalocityt tai asuntovenekorttelit. Eri rakennuttajat ja kaupungit voivat tarjota samoja teemoja eri tavoin, kuten pukukaupat tarjoavat samaa tuotetta eri kuosein.

Korttelisuunnittelusta aluekehittämiseen

Viime vuosina kaupungit ovat alkaneet kehittää enenevässä määrin erilaisia menetelmiä, joiden avulla monipuolistaa asumista ja varmistaa laatu. Juridiset kaavat tehdään usein vasta erilaisten laatu- ja kilpailujen jälkeen, jolloin myös rakennuttajien ja suunnittelijoiden ideat saadaan esille sekä mukaan suunnitelmiin. VVO on lunastanut viime vuosina toistakymmentä palkintoa laatuun perustuvissa kilpailuissa ja toteuttanut jo useita kohteita ehdotustensa mukaisesti. Kilpailuja on käynnissä kaiken aikaa eri kasvukeskuksissa ja toteutuksiin tähtäviä ehdotuksia hiotaan yhdessä suunnittelijoiden kanssa. Tavallisesti kilpailut kohdistuvat kuitenkin pääasiassa vain yksittäisiin taloihin ja laajimmillaan pieniin korttelialueisiin.

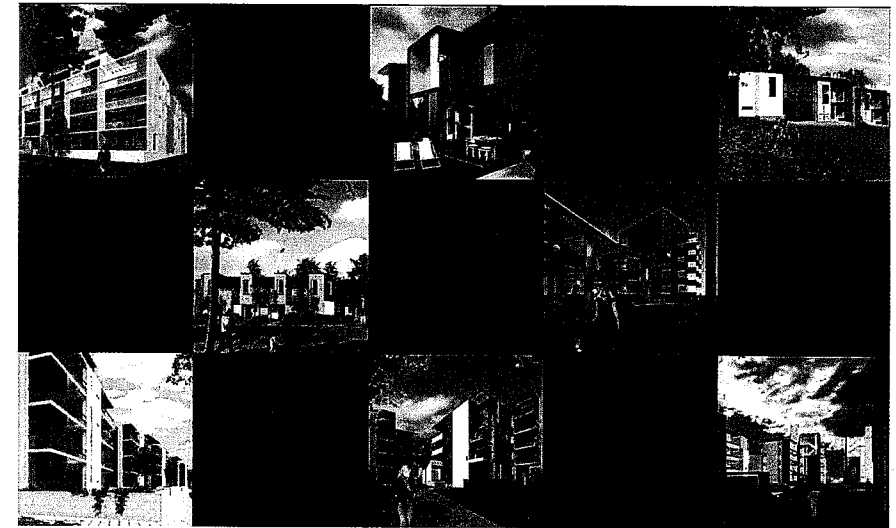
Kaupunkien kiinnostus tehdä yhteistyötä yksityisen tahon kanssa on lisääntynyt. Tähän on vaikuttanut rakennuttajien laatutietoisuus sekä muuttoliike. Esimerkiksi Espoon kaupunki on ensimmäisten joukossa alkanut hyödyntää kumppanuuksia alueiden laajemmalla kehittämisessä. Raakamaalle saadaan täten tavallista nopeammin suunnitelma, joka palvelee asukaslähtöisten asuinrakennusten rakentamista ja kaava, joka on syntynyt vuorovaikutuksessa yhdessä julkisen tahon kanssa ja johtamana. Kun aluetta kehittävä rakennuttaja osallistuu konsultteineen kaavoitukseen, viranomaiset voivat keskittyä sisältöjohtamiseen ja luovaan kehitystyöhön laatuun tähtäävien mutta rajoittavien määräysten hiomisen sijaan.

VVO alueiden kehittäjänä

VVO on maan johtava monipuolisia asumispalveluja tarjoava yritys. Noin 38 000 vuokra-asunnon omistamisen ja vuokrausliiketoiminnan ohella VVO rakennuttaa vuosittain noin 1000 uutta vuokra- ja omistusasuntoa sekä kehittää uusia asuinalueita. Uusien alueiden kehittämisen lisäksi VVO panostaa rakennuttamistoiminnassaan olemassa olevien alueiden täydennysrakentamiseen kestävän kehityksen mukaisesti ja kysyntää vastaavasti. Tänä päivänä VVO tarjoaa asukkailleen laadukkaat asumisvaihtoehdot kaikkiin elämän vaiheisiin; nuoruusajan edullisesta vuokratyöpaikasta senioriajan laadukkaaseen vuokratyöpaikkaan. Kaiken kokoisille, muotoisille ja eri kulttuuritavoitteen omaaville ruokakunnille kehitetään aktiivisesti uusia asuntotuotteita ja -palveluja. Alueiden asukaslähtöinen aluekonseptointi ja teemoittelu ovat vahvasti mukana perus-

korjausten massakustomoinnin ja uusien tuotteiden kehittämisen ohella.

VVO etsii aktiivisesti tontteja kottuuhintaiseen vuokratuotantoon, minkä tukemisessa aluekehityshankkeet ovat avainasemassa. Aluekehityshankkeet mahdollistavat monipuolisten asuntotuotteiden tarjonnan ja sitouttavat rakennuttajan toimimaan pitkään kestävästi kaupungin apuna alueen kehityksen eteen. VVO:n etuna on monipuolisuus sekä vahva vuosikymmenien kokemus. Yhteiskuntavastuullisena toimijana VVO rakennuttaa kehittämilleen alueille omistusasuntojen lisäksi erilaisia vuokra- ja osaomistusasuntoja. Alueen hyvinvointi on alueelle omistajaksi jäävän yhtiön aito intressi. Parhailaan VVO kehittää aktiivisesti uudenlaisia kumppanuuksia ja soveltaa toteutetuista aluekehityskohteista saamia kokemuksia useissa laajoissa aluekehityshankkeissa, kuten Espoon Suurpellossa, Näkinmetsässä ja Vantaan Kilterinmäessä.

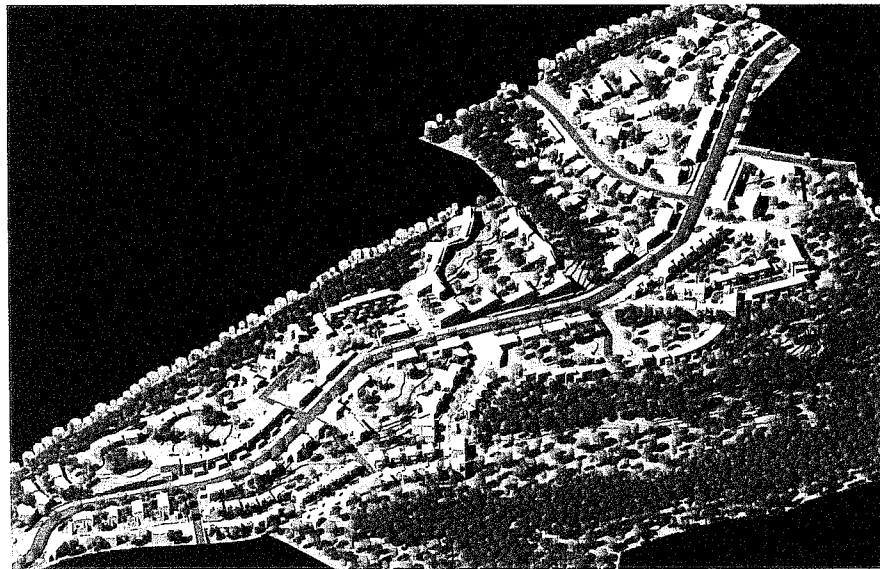


Otteita viime vuosien palkituista tontinluovutus- ja kilpailuehdotuksista, VVO



Taltilijan näkemys Kilterinmäen aluesuunnitelmasta. Talojen väri ja sijainnillinen tarkentuvat suunnitelmien edetessä.

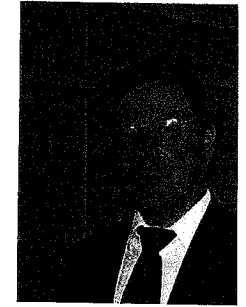
Vantaan Kilterinmäki, VVO



Espoon Näkinmäen aloitusalue, VVO

TONTTIPOLITIIKAN HAASTEET

*Pertti Vesanto
Yliarkkitehti
Valtion asuntorahasto*



Pula rakennusmaasta!

Asuinympäristömme muotoutuminen määräytyy hyvin pitkälle alueiden kaavoituksen yhteydessä. Elinympäristön muodostumiseen kunnat voivat vaikuttaa ensisijaisesti kaavoituksen ja maapolitiikan keinoin. Yhdyskuntasuunnittelun tavoitteet ja käytettävät maapolitiikan keinot ovat kunnittain hyvinkin erilaiset.

Rakennusmaan hinta on varsinkin Helsingin seudulla ollut viime vuodet voimakkaassa nousussa. Nousuvauhti on ollut vuosittain yli 10 %. Tämä on johtanut kestävämpään tilanteeseen valtion tukeman asuntotuotannon kannalta, johon Helsingin seudulla ei ole ollut riittävää kohtuuhintaista tonttitarjontaa. Seudulla on huutava pula kohtuuhintaisista pienistä vuokra-asunnoista, mikä on alkanut vaikeuttaa työvoiman saantia etenkin palvelualueilla. Pitemmälle jatkuessaan asuntopula voi johtaa maan talouselämän "veturin" taantumiseen, mikä heijastuu koko maan hyvinvointiin.

Kunnat vastuussa yhdyskuntien kehittämisestä

Kunnille on lainsäädännöllä annettu toimivat ja tehokkaat välineet yhdyskuntasuunnitteluun ja maapolitiikan hoitoon. Kunnan kaavoitusmonopoli luo maapolitiikan perustan. Kunnan on kaavoituksella ja muulla maankäytön ohjauksella kyettävä vaikuttamaan terveellisen, turvallisen, toimivan ja viihtyisän yhdyskuntarakenteen muotoutumiseen. Kaavoitus ei yksinään riitä ohjaamaan yhdyskuntarakentamista riittävässä määrin, vaan kaavoitetut alueet on myös toteutettava suunnitelmallisesti. Kunta on vastuussa yhdyskuntarakenteen kustannuksista katujen ja yleisten alueiden sekä kunnan velvollisuutena olevien palvelujen osalta.

Yleiskaavoituksen merkityksen lisääntynyttä maankäyttö- ja rakennuslain myötä on kunnan maapolitiikan kytkeminen kaavoitukseen tullut entistä tärkeämmäksi osaksi aktiivista yhdyskuntapolitiikkaa. Maapoliittisen suunnittelun tulee olla mukana jo yleiskaavoituksessa. Kunnassa tulisi olla näkemys siitä, millä tavoin yleiskaavaratkaisut toteute-

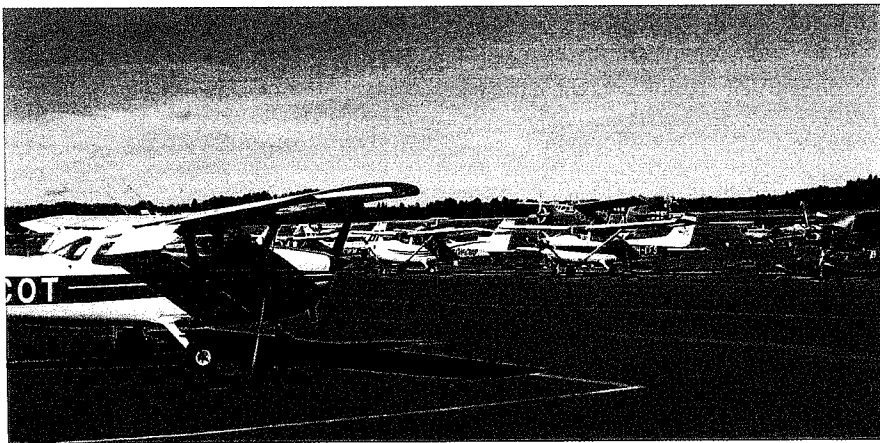
taan. Kunnan tulisi tuoda riittävän ajoissa myös maanomistajat mukaan pohtimaan kaavojen toteuttamisen vaihtoehtoisia keinoja. Pitkäjänteisen aktiivisen maapolitiikan keskeinen keino on vapaaehtoiisiin kauppoihin perustuva maanhankinta. Tarpeen mukaan voidaan käyttää muitakin lain mukaisia maapoliittisia keinoja. Kuntaliiton maapoliittisessa oppaassa mainitaan seuraavat käytettävissä olevat maapoliittiset keinot: vapaaehtoinen maanhankinta, etuosto, lunastaminen, maankäyttösopimus, kehittämiskorvaus, kehittämisalue-menettely, tontinluovutus, rakentamiskerhotusjarakentamattomanrakennuspaikan kiinteistövero.

Pientalot ja pienasunnot vastaus asuntomarkkinoiden kysyntään

Väestön ikääntymisen ja nuorten itenäistymisen myötä asuntokuntien koko pienenee. Asuntomarkkinoille tulee näin lisää pienasunnontarvitsijoita. Myös uudet työpaikat näyttävät yhä

enemmän keskittyvän tietyille kasvualueille, mikä lisää painetta asuntojen tuottamiseen muuttajille. Yksinäiset ja kahden hengen ruokakunnat ovat selvästi enemmistönä vuokra-asuntojen hakijoista. Heidän osuutensa vuokra-asunnon hakijoista on yli kaksi kolmasosaa. Nämä hakijat joutuvatkin pisinään odottamaan asuntoa. Pienasuntojen tuottaminen pientalomuotoisesti on haaste niin kaavoittajille kuin asuntojen tuottajille. Tähän tulisi etsiä ratkaisumalleja suunnittelukilpailun ja koerakentamisen keinoin.

Kasvukeskuskunnissa on niukalti tarjolla rakennusmaata pientalovaltaiselle tuottajamuotoiselle asuntorakentamiselle. Vaikka kaavoitettuja rakentamattomia tai vajaasti rakennettuja pientalotontteja on olemassa, niitä ei ole tarjolla tai ne eivät kaavallisesti tai muusta syystä sovellu tuottajamuotoiseen rakentamiseen. Asuntopulan helpottamiseksi asukkaiden tarpeita ja taloudellisia mahdollisuuksia vastaavasti tulee rakentamisen piiriin saada uusia



Onko Helsingin seudun pellot ja metsät jo rakennettu, kun Malmin historiallisesti arvokas toimiva lentokenttä aiotaan ottaa rakennusmaaksi! Kuva Pertti Vesanto

laajahkoja aluekokonaisuuksia, jotka kaavoitetaan kaupunkimaisina pientaloluueina. Kunnat ovat tässä avainasemassa.

Suomessa tulisi asuntorakentamista suunnata selvästi voimakkaammin pientalojen tuotantoon. Suomi on Euroopan harvimmin asuttuja maita, mutta myös kerrostalovaltaisimpia! Kerrostaloasuntojen osuus asuntorakentamisessa on huomattavan suuri. Koko asuntotuotannossa kerrostaloasuntojen osuus on noin puolet ja aravatuotannossa kaksi kolmasosaa. Kerrostaloasuntojen osuus asuntorakentamisesta on edelleen ollut huomattavan suuri, kun asuntotuotanto on keskittynyt kasvukeskuksiin ja niissä keskeisille alueille.

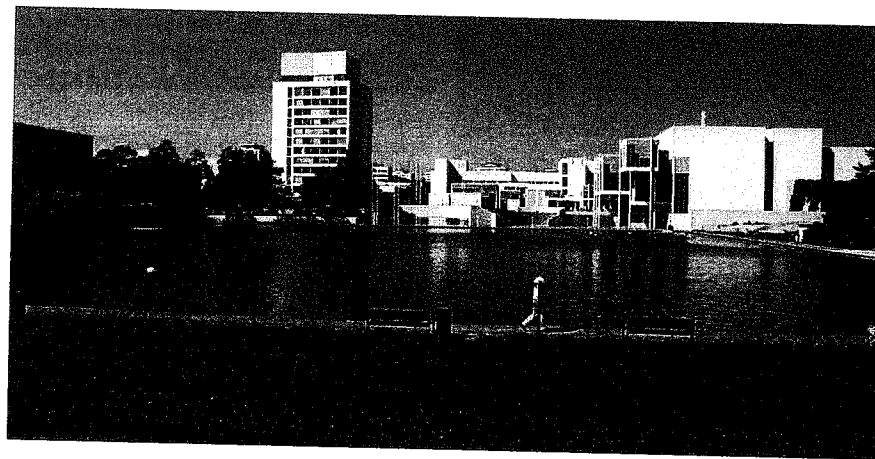
Ehdotuksia tonttitarjonnan lisäämiseksi

Kaavoitetun maan tarjontaa tulee lisätä kasvavilla alueilla, joilla nykyinen tonttipula nostaa rakennusmaan hintaa ja jarruttaa asuntotuotantoa. Riittävällä

tonttivarannolla voidaan edesauttaa kohtuuhintaisen rakennusmaan saataavuutta. Tarjonnan lisäämiseksi kaavoituksen piiriin tulee saada myös yksityistä maata kunnan maapolitiikkaa tehostamalla ja monipuolistamalla. Kaavoituksen nopeuttamiseen tulee pyrkiä resursseja lisäämällä, osallisuussuunnittelua parantamalla, valitusten käsittelyä nopeuttamalla sekä valitusjärjestelmää virtaviivaistamalla.

Kuntien maanhankinnan tukemiseksi tulisi säätää määräaikainen luovutusvoiton verovapaus koskien maanmyyntiä kunnille.

Kuntien tulisi edistää uudenlaisten pientalovaltaisten kaupunkimaisten yhdyskuntien rakentamista. Toteutettavien kohteiden tulisi olla riittävän suuria aluekokonaisuuksia, jotta rakentaminen voisi olla kustannustehokasta ja sarjatuotantoa sekä erilaisia rahoitusmalleja hyödyntävää. Valtio tukisi kaupunkimaisten pientaloluueiden kehittämistä infra-avustuksin siltä osin kuin asianomaisilla alueilla rakennetaan arava- tai



Sotien jälkeen rakennettu Tapiola on oivallinen esimerkki onnistuneesta kaavoituksesta ja aluerakentamisesta. Kuva Pertti Vesanto

korkotukituotantoa. Valtion asuntorahastolla tulisi olla mahdollisuus myöntää kunnille korkotukilainoja, takauksia ja avustuksia maanhankintaan ARA-tuotantoon.

Maanomistajat, suunnittelijat, rakentajat, tulevat omistajatahot ja muut osapuolet tulee ottaa mukaan uusien alueiden kehittämiseen jokaavoitusvaiheessa, jotta hankkeissa voitaisiin riittävän ajoissa huomioida tilatarpeet ja kaavan kustannusvaikutukset. Eri toimijat olisivat valmiita yhteistyöhön esim. partnership-periaatteella tontti- ja asunto-tarjonnan lisäämiseksi.

Kaavoituksessa ja maapolitiikassa tulee painottaa valtion ja kuntien viranomaisten yhteistyön kehittämistä, kuntien maapolitiikan pitkäjänteisyyttä ja kaavoituksen nopeuttamista ja kehittämistä vastaamaan paremmin asukkaiden asumistoiveita. Tämän mukaisesti

Suomessa tulisi asuntorakentamista suunnata selvästi voimakkaammin pientalojen tuotantoon. Tonttien koko, rakennusalat, tonttitehokkuudet ja auto-paikkannormit tulisi määrittää siten, että myös pienasuntojen tuottamiselle on realistiset kaavalliset edellytykset.

On tärkeää, että kaavoituksessa jätetään riittävästi avoimuutta toteuttajien tuotekehitykselle ja myös puurakentamisen tarjoamien mahdollisuuksien hyödyntämiselle kuten vaiheittaiselle toteutukselle ja muuntojoustavuudelle. Arkkitehtikilpailuilla ja koerakentamisella voitaisiin etsiä ratkaisumalleja pienasuntojen tuottamiseksi pientalomuotoisesti.

LAATUA JA KEHITTÄMISTÄ PALVELUUN



Jukka Terhonen
Toimitusjohtaja
Rakennustoimisto Palmberg Oy

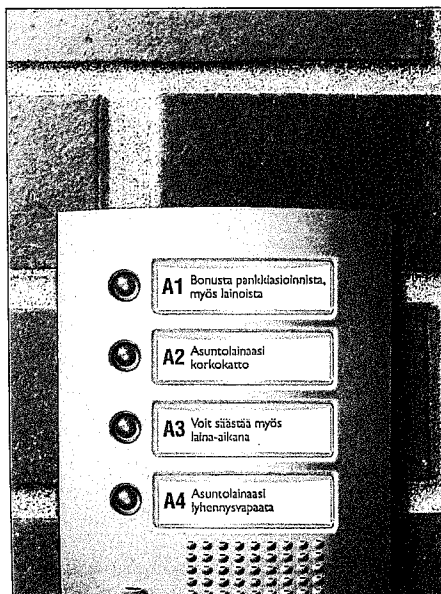
Rakentajakin muuttuu asiakaspalvelijaksi

Vuosia sitten asiakkaat eivät juuri häirinneet rakentajan arkea; työ sujui mukavasti tiukasti aidatuilla työmailla ja asiakassuhteita hoidettiin lähinnä YSE:n avulla. Rakentajat keskittyivät tekniikkaan ja työmailla oli ”Asiakkailta ja kulkumiehiltä pääsy kielletty” -kylttejä. Ala keskusteli keskenään ja silloinkin pääasiassa siitä, minkälaista betonia voi talvella käyttää, että se menisi muottiin. Asiat olivat yksinkertaisia ja kaikkeen löytyi aina insinööriritieteestä vastaus. Elämä oli helppoa ja se pystyttiin suunnittelemaan ja aikatauluttamaan pitkiksi ajoiksi eteenpäin. Mikään ei häirinnyt suunnitelmallista menoa, mitä nyt joskus pakkaspäiviä tuli, mutta niillekin oli normimitoitus olemassa.

Rakentajalle asiakassuhteet ovat kehittyneet kuluttajien suuntaan varsin myöhään. Suomessa on aina ollut vahvoja rakennuttajia, jotka ovat kantaneet vastuun loppukäyttäjiiin päin niin, että rakentajan ei ole tarvinnut kuin neuvotella hyvä sopimus ja noudattaa sitä. Se, ovatko rakennuttajat sitten hoitaneet

loppukäyttäjäasiakkaansa hyvin, jää lukijan omien kokemusten varaan. Rakentajat havaitsivat kuluttajille suunnatun suoran kaupan kannattavaksi ja nykyään hyvin suuri osa urakoitsijoiden tekemistä uusista, vapaarahoitteisista omistusasunnoista myydään suoraan rakentajalta. Olemme kuitenkin hyvin pitkän tien alussa, lähdössä maratonille ja vasta sitomassa lenkkiossujen nauhoja. Iso ponnistus on vielä edessä.

Tähänkin tilanteeseen pääsy on ollut hyvin vaivalloista ja alalle hyvin tyy-



Tule meille. Pääset kotiin.

On monia syitä olla OP-ryhmän asiakas. Yksi syy voi olla se, että me olemme kiinnostuneita asiakkaidemme taloudellisesta menestyksestä. Niin kiinnostuneita, että olemme luoneet koko joukon tuotteita, jotka tekevät raha-asioiden hallinnan eri elämäntilanteissa entistä helpommaksi. Tule juttelemaan Osuuspankkiin. Kun sinä pärjät, myös me pärjäämme. Lisätiedot **OP 0100 0500, op.fi**

Etua elämään



pillisesti viranomaisten ohjaamaa. On tarvittu RS-sopimuksia, asuntokauppalakia, normiohjausta ja vaikka mitä. Varmaankin suurin osa säännöksistä ja laeista on laadittu hyvässä uskossa suojelemaan kuluttajaa, mutta rakentajien kannalta (ja varmaan osin myös ansioista) sääntelyssä on myös hyvin holhoava ja rakentajia epäilevä vire. Alan kaupankäyntiä ja asiakaskäyttäytymistä ohjaavat monet muut voimat kuin alan oma halu palvella asiakasta mahdollisimman hyvin, ja sääntelyn lähtökohtana tuntuu olevan tunteettoman grynderin kurissa ja herran nuhteessa pitäminen. Lioittelenko? Ehkä vähän.

Näen yhä useammin rakennusliikkeiden kielenkäytössä sanan asiakas; entisten muutostyöinsinöörien tilalle ovat tulleet asiakaspalveluinsinöörit, nykyään kerätään asiakaspalautetta entisten "narinolistojen" sijaan, asiakkaat kutsutaan harjannostajaisiin, palkataan asiakaspalvelupäälliköitä jne. Muutos on siis alkanut ja tie on oikea. Vielä on kuitenkin matkaa oikeaan asiakaspalveluun, jossa rakennusliikkeen kaikki resurssit ja ammattitaito valjastetaan hakemaan kullekin asiakkaalle mahdollisimman oikea ratkaisu asumiseensa ja asiakasta aidosti kuunnellaan myös asumisen aikana.

Laatu, tehokkuus ja palvelu

Usein kuulee sanottavan, että ei ole aikaa tehdä hyvää laatua. Ihmettelen kuitenkin sitä, että aina löytyy aikaa puolustella tehtyjä virheitä erilaisilla verukkeilla ja pitkien puolustuspuheiden jälkeen sitten kuitenkin on aikaa tehdä työ toiseen kertaan! Samalla, kun virhettä puolustellaan, menetetään asiakkaan mahdollinen luottamus ja asioiden hoito monimutkaistuu. Ajankäyttö pitäisikin suunnata siihen, että varataan

riittävä aika sille, että jokainen työvaihe tehdään kerralla kuntoon ja kaikki kohteet luovutetaan asiakkaalle valmiina. Se olisi tehokkuutta. Siinä on laatua. Sen asiakas kokee hyvänä palveluna.

Tehokkuusajattelu on välttämätöntä yrittysten menestymiselle. Tehokkuuden määrittely on kuitenkin varsin kirjavaa. Jotkut pitävät tehokkaina niitä, jotka heiluvat hullun lailla hiki päässä rakentaen vauhdilla. Varsin usein kuitenkin nopeasti tehty joudutaan tekemään kahteen kertaan, jolloin tehokkuus ei enää olekaan huipussaan. Tehokkuuteen ei mielestäni liity niinkään kova tahti vaan ammattitaito. Kun työ osataan tehdä hyvin, se osataan tehdä myös tehokkaasti. Tehdään vain lopputulokselle tärkeät liikkeet, varmistutaan työn oikeasta suorittamisesta, tehdään pohjustavat ja alustavat työt tarkasti ja varataan oikeat tykötarpeet paikalle. Tämä koskee sekä fyysistä työtä että projektinjohtoa. Eleettömästi, tehokkaasti ja ammattitaidolla, ei huiskimalla, syntyy hyvää laatua.

Rakentajille varmasti tärkein laadun mittari on asiakkaan kokema laatu, jolla on hyvin vahvat yhtymäkohdat tehokkuuteen, tuotteen laatuun ja asiakaspalveluun. Uskon niin, että asiakkaan saama palvelu vaikuttaa hyvin voimakkaasti hänen kokemaansa laatuun. Asiakas on antamassa rakentajalle suurta summaa rahaa ja odottaa elämänsä muuttuvan uuden asunnon ansiosta. Odotukset ja panostukset ovat hyvin suuret ja siksi hän on yleisen elämäkokemuksen mukaisesti hyvin varovainen toimiessaan urakoitsijan kanssa. Rakentajien tulisi saavuttaa asiakkaan luottamus hyvin aikaisessa asiakaskontaktin vaiheessa. Asiakkaan tulisi kokea, että urakoitsija on hänen puolellaan ja hänen asiallaan. Asiak-

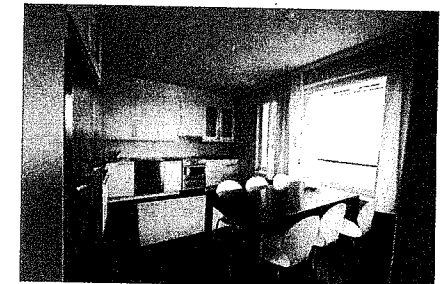
kaan tulisi saada opastusta ja neuvoja omaan suunnitteluunsa, hänen tulisi olla hyvin perillä siitä, mitä hänen rakennustyömaallaan tapahtuu, hänen pitäisi voida ylpänä esitellä tutuilleen uutta hankintaansa jo rakennusvaiheessa. Hyvin asioista perillä oleva asiakas, jonka urakoitsija tuntee ja joka tuntee urakoitsijan, on varmasti tyytyväisempi kuin asiakas, johon rakentamisen aikana yhteyttä on pitänyt ainoastaan urakoitsijan laskuttaja. Tuttujen ja toisiinsa luottavien ihmisten kanssakäynti on myös vaikeissa asioissa ja virheiden selvitelyissä luontevaa ja johtaa hyvään lopputulokseen.

Kehittääkö rakennusala itseään halusta vai pakosta?

Rakentamista kehitetään määräyksillä. Tämä taitaa olla se surullinen asiointi yhä edelleen. En usko, että ydinvoimateollisuutta lukuun ottamatta millään teollisuuden alalla on niin paljon määräyksiä ja ohjeita kuin rakennusalalla. Asunnon ostajan asemaa, lämpöeristystä, kuormien mitoituksia, talojen värejä, kiinteistöjen käyttötarkoituksia, esteettömyyttä. Kaikkea säädellään ja normitetaan. Onkohan kukaan sitä mieltä, että alan kilpailukyky ja asiakkaan huomioiminen jollakin tapaa kehittyvät jatkuvasti kasvavilla määräyksillä? En

usko edes määräysten laatijoiden uskovan tähän, enkä myöskään usko määräysten laatijoiden aina edes ajattelevan alan kehitystä tai asiakkaan parasta.

Vähintäänkin ontuva vertaus voitaisiin hakea langattoman viestinnän maailmasta. Ensimmäisiä langattomia puhelimia kannettiin repussa, koska ne painoivat varmaan 15 kiloa, ainakin armeijan mallit. Jos näitä viestimiä olisi lähdetty lisämääräyksiin kehittämään, nykyään niitä kuljetettaisiin kuorma-autoilla! Mutta koska kehittäminen tapahtui asiakkaiden ehdoilla ja asiakkaita varten, saatiin ensin Mobira Cityman ja sittemmin nykykännykät, jotka painavat selvästi alle 100 grammaa.



Rakennusalan on hyvin kypsä liiketoiminta-ala, eikä se tietenkään pysty samoihin urotekoihin kuin digitaaliteollisuus. Ehkä alan kuitenkin pitäisi alkaa taas kehittämään toimintaansa voimakkaasti, jotta alla oleva luettelo saisi jatkoa:

Tiili, 6 000 eKr, Mesopotamia

Holvi, 4 000 eKr, Egypti, Mesopotamia

Naula, 3 500 eKr, Mesopotamia

Lasi, 3 000 eKr, Egypti, Mesopotamia

Asfaltoitu tie, v. 1816, John McAdam

Rakennuselementti, v.1851, J.Braxton

Muovi, v. 1861, Parkes&Hyatt

Dynamiitti, v. 1865, Nobel

Teräsbetoni, v. 1867, Monier

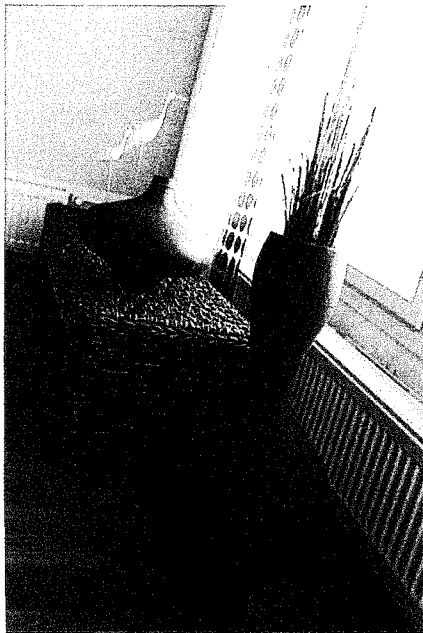
Panee miettimään, eikö totta?

Seuraava suuri kehitysharppaus rakentamisessa tulee tapahtumaan tietotekniikan puolella, kun puhutaan menetelmistä ja alan tuotannon tehokkuudesta. Eniten rakennusala kuitenkin kaipaa kehitysharppausta asenteissa, erityisesti asenteissamme asiakaspalveluun. *

Jukka Terhonen toimii mm. seuraavissa alan järjestöissä:

Talonrakennusteollisuus TRT ry
hallitus

Talonrakennusteollisuus TRT Sisä-
Suomen piiri ry hallitus, vpj
Tampereen Kauppakamari hallitus
SFHP hallitus



**SUOMEA
RAKENTAEN
100^v**

AAP

OY ALFRED A. PALMBERG AB

www.palmberg.fi

ARA 2008 – muuton ja muutosten tiellä

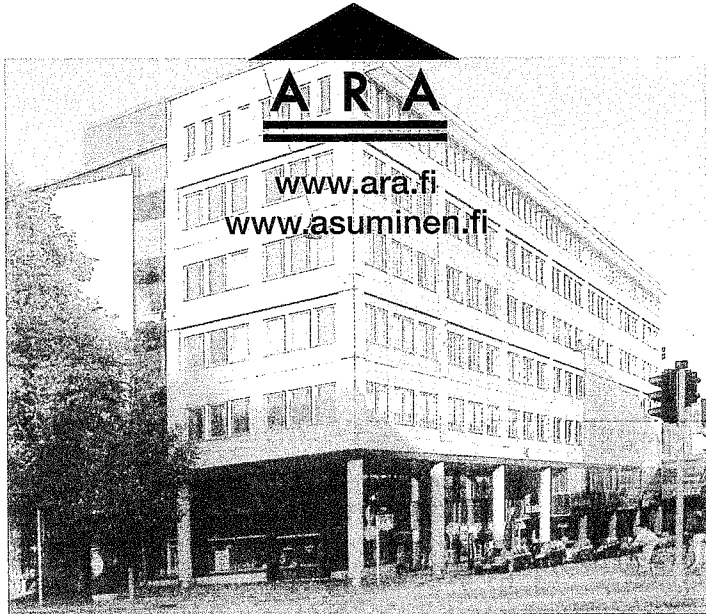
Tammikuussa 2008

Valtion asuntorahastovirasto (ARA) muuttuu uudeksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseksi (ARA). Uusi ARA vastaa edelleen valtion asuntolainoituksesta ja avustuksista sekä yleishyödyllisyyden valvonnasta ja eri ohjaustehtävistä. Uuden ARA:n toiminta vahvistuu asunto-olojen, asunto-markkinoiden ja asuntorakentamisen kehittäjänä ja asiantuntijana.

Heinäkuussa 2008

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus muuttaa Lahteen. ARA:n toimilat tulevat sijaitsemaan Lahden ydinkeskustassa osoitteessa Vapaudenkatu 22. Juhannukseen 2008 asti jatkamme tutuissa tiloissa Itä-Pasilassa (Asemapäällikönkatu 14).

Tervetuloa asioimaan kanssamme.



ASUMINEN - KAIKKIHAN SIITÄ TIETÄVÄT KAIKEN?



Jarmo Lindén
Johtaja
Valtion asuntorahasto

Me kaikki olemme asumisen asiantuntijoita - myös ne 7400 kanssaihmistämme, jotka viime marraskuussa olivat Valtion asuntorahaston kuntakyselyn perusteella asunnottomia. Mutta muille kuin asunnottomille herääminen omassa kodissa on niin itsestään selvää, että asumisen välttämättömyyden merkitys ei enää edes huomata.

Kun seuraa esimerkiksi ekonomistien tai sosiaalipoliitikkojen keskustelua, asuntokysymys loistaa niistä poissaolollaan. Ekonomistit saattavat kauhistella asuntohintojen nousun vaikutusta kuluttajien muuhun käyttäytymiseen, mutta harvoin keskustelu kääntyy itse pääasiaan: miten taata kohtuuhintaista asumista kasvukeskuksissa? Sosiaalipoliitikassa puhutaan paljon syrjäytymisestä ja elämänhallinnan vaikeuksista. Silti harvoin keskustellaan siitä, kuinka ensiarvoisen tärkeää hyvät asunto-olot ovat niin syrjäytyneiden kuin hyväosaisten arkiselle hyvinvoinnille. Ehkä asia on liian lähellä, jotta sen merkitys voitaisiin huomata – olemmehan kirjaimellisesti ”sisällä asumisessa”.

Aktiivinen asuntopolitiikka näyttää hävinneen viime vuosikymmenen aika-

na julkisuudesta lähes kokonaan. Näyttää siltä, että asuntomarkkinoiden oletetaan hoitavan asuntokysymyksen kokonaisuudessaan, kuin näkymättömän käden käännteessä. Ainakin asuntolainakanta on pitkään kasvanut huimaa 15 % vuosivauhtia. Kymmenessä vuodessa lainakanta onkin yli kolminkertaistunut ja oli 55 miljardia euroa vuoden 2007 alussa.

Asuntovelman kasvu lienee pääsyy siihen, että viime vuonna suomalaisten säästämisaste kääntyi 1,5 % negatiiviseksi eli kotitaloudet kuluttivat sen verran tulojaan enemmän. Kotitalouksien velkaantumisaste oli viime vuoden lopussa ylittämässä 100 % käytettävissä olevista tuloista. Se on Tilastokeskuksen mukaan ennätyskorkealla. Olisiko aihetta miettiä, miten asuntopolitiikalla ja asunto-oloja koskevalla paremmalla tiedolla voitaisiin kehitykseen puuttua?

Asunto on tavalliselle kansalaiselle hänen elämänsä suurin yksittäinen investointi. Asunnossa on kiinni suuri osa keskivertoperheen varallisuudesta. Myös kansallisvarallisuudesta asunnot muodostavat huomattavan osan. Samaa aikaan kasvavassa osassa maata

asuntovarallisuuden arvon voi olettaa tulevaisuudessa laskevan samaa tahtia väestön vähenemisen kanssa. Jotta alueellisesti eriytyvien asuntomarkkinoiden riskeihin voitaisiin varautua, tarvitaan parempaa asuntomarkkinatietoa.

Asumisen tarpeet vaihtelevat eri seuduilla tuntuvasti, siksi tarvitaan myös alueellisesti eriytyneitä toimenpiteitä. Ja jotta niihin päästäisiin käsiksi, tarvitaan kunnollista asuntomarkkina-analyysiä alueittain. Kaikkialla ei esimerkiksi vanhaa asuntokantaa kannata aina lähteä korjaamaan. Myös purkaminen on ihan kunniallista asuntopolitiikkaa, vaikka samalla rakennettaisiinkin nykyoloja vastaavia uusia asuntoja kuntakeskuksiin palvelujen äärelle. Iloiset ”harjanlaskijaisetkin” olkoot siksi nyky-Suomessa sallittuja.

Suomalaiset voidaan asumisen perusteella karkeasti jakaa kolmeen tasasuureen ryhmään: noin kolmannes asuu velkaisessa omistusasunnossa, noin kolmasosa velattomassa omistusasunnossa ja noin kolmannes vuokralla tai asumisoikeusasunnossa. Erot ryhmien asemassa ovat merkittäviä. Lainataakka joissakin nuorten ikäryhmissä voi jo olla vaarallinen raskas.

Kunnollista tietoa eri kansalaisryhmien asumistilanteista ei kuitenkaan ole saatavissa. Siksi julkinen keskustelu pyörii vanhojen hokemien ympärillä. Omistusasumisen valta-asema on yksi asuntokeskustelujen päähokemista. Silti tilastot todistavat, että vuokra-asumisen osuus ei ole vähentynyt 2000-luvun puolella oikeastaan ollenkaan ja että alle 30-vuotiaista asuu vuokralla ¾. Kun asutus keskittyy muutamille kasvuseuduille, voidaan olettaa että kaupunkiseuduille tyypillinen vuokra-asuminen säilyy vahvana asumismuotona tulevaisuudessakin.

Perustuslain mukaan julkisen vallan tehtävä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja asumisen omatoimista järjestämistä (19§ 4mom). Perustuslaki velvoittaa siis valtion ja kunnat harjoittamaan asuntopolitiikkaa. Sen sijaan perustuslaki ei takaa jokaiselle oikeutta asuntoon kuin ehkä erityistapauksissa (19§ 1 momentin tulkinta).

Suomessa on pitkät perinteet aktiivisesta asuntopolitiikasta. Aravarakentaminen alkoi vuonna 1949 ja julkisin toimenpitein on parannettu ja tasattu kansamme asuinoloja tuntuvasti. Noin 18 % eli 470 000 asuntoa on valtion tukemia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Vuokra-asuminen on kaupungistuvassa yhteiskunnassa moderni ja hyvä tapa elää. Sen elinmahdollisuuksista on kuitenkin julkisen vallan toimin huolehdittava. Kyse on sekä sosiaali- että elinkeinopoliittisesti perustellusta asuntopolitiikasta.

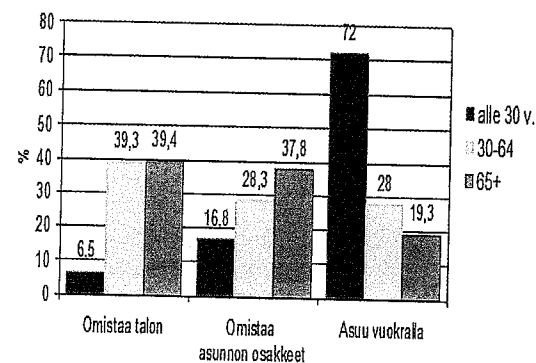
Asuntomarkkinoita koskevaa punnittua viranomaistietoa tarvitaan mielestäni tuntuvasti lisää. Ongelma on, että asuntomarkkinoiden kehityksestä puhuvat nykyään kuulummin sellaiset tahot, joilla on samalla oma intressi mukana, kuten kiinteistövälittäjät, pankit, rakennusliikkeet ja rakennuttajat. Asuntotarvitsijoiden oma ääni on hyvin hiljainen. Viranomaisten asuntomarkkinatiedotus ja tiedon analysointi on nykyisin sekä liian vähäistä että hajaantunutta.

Valtion asuntorahastossa on menossa uudistumisprosessi. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus aloittaa toimintansa tammikuussa 2008. Yksi olennainen tehtäväsarkea kehittämiskeskukselle on lisätä ja parantaa asuntomarkkinoita koskevaa tiedotusta ja analyysiä. Jo kevään 2007 aikana ARA:aan on palkattu täysipäiväinen tiedottaja, mitä virastossa ai-

emmin ei ole ollut. Perinteisen asuntomarkkinatiedon keruuseen on myös tulossa uudistuksia. Tiedon kanavaksi on avautumassa myös toteutuneiden asuntokauppojen hinnoista kertova palvelu osana ARA:n ylläpitämää www.asuminen.fi -portaalia. Monta muutakin asumisen tietotarpeita palvelevaa hanketta on menossa, mitkä liittyvät mm. esteettömyyteen, erityisryhmäasumiseen, korjausrakentamiseen yms.

Asuntomarkkinoilla tieto ei mielestäni lisää tuskaa, vaan parantaa ennen kaikkea asuntotarvitsijoiden ymmärrystä elämänsä suuressa hankinnassa – oman kodin, oli se sitten vuokra-, omistus- tai jotain siltä väliltä, laitannassa.

Kolmasosa asuu vuokralla – nuorista 3/4
(Tilastokeskus / 31.12.2005 tilanne)





ENEMMÄN KUNTOA

Kun tarvitset tekijää talon peruserännykseen, julkisivu-, hissi- tai putkiremonttiin, ota yhteyttä! NCC:llä on pitkä kokemus siitä, miten sekä talon että ihmisten ilmeet saadaan kirkastumaan. Tutustu myös netissä helppokäyttöiseen korjauskalenteriin. Sillä voit helposti kartoittaa taloyhtiön korjaustarpeita ja tehdä alustavia kustannuslaskelmia!

www.ncc.fi/korjauskalenteri

RAKENTAVASTI:

NCC Rakennus Oy
Puh. 010 507 5216

NCC
KUN HALUAT ENEMMÄN

**PEAB
SEICON**



Peab Seicon - Tulevaisuuden rakentaja.
www.peabseicon.fi

SOSIAALISTEN NÄKÖKOHTIEN HUOMIOONOTTAMINEN ASUNTOPOLITIIKASSA

Raija Hynynen
Asunoneuvos
Ympäristöministeriö/ARO



Sosiaalisten näkökohtien huomioonottamista asumisen kehittämisessä ja asuntopolitiikassa voidaan tarkastella sosiaalipolitiikan tavoitteiden kautta. Sosiaalipolitiikan tavoitteena etenkin hyvinvointivaltiota rakennettaessa oli hyvinvoinnin lisääminen kaikille eli universaaliusperiaate. Tämä voidaan toteuttaa erilaisten tulonsiirtojen kautta, jotka kohdistuvat erilaisiin riskeihin tai eri syistä johtuvien suurempien elinkustannusten kompensointiin. Esimerkkinä näistä ovat vaikkapa lapsilisä- ja työttömyysturvajärjestelmä. Asumisessa tämä tarkoittaa hyvän asumistason saavuttamista kaikkien kohdalla. Asumistasossa voi olla parantamistarpeita esimerkiksi asunnon puutteellisen varustetason ja asumisväljyyden suhteen. (ks. esim. Kuusi 1962; Julkunen 2006)

Asuntopolitiikan sosiaalisia ulottuvuuksia voidaan myös tarkastella selektiivisen sosiaalipolitiikan (jota voidaan kutsua myös sosiaalihuoltopolitiikaksi) kautta. Tällöin asuntopolitiikan toimien kohteena ovat heikoimmassa asemassa olevat ja erityistä huomiota tarvitsevat ryhmät. Näitä voivat olla pienituloiset tai henkilöt, joilla on erityistarpeita asu-

misessaan, kuten esimerkiksi vammaisilla (Juntto & Hynynen 2006). Tällöin toimenpiteisiin liittyy aina jonkinlainen tarveharkinta.

Universaalien asuntopolitiikan yhtenä keinona voidaan nähdä asumistason parantaminen rakentamismääräysten kautta. Perinteisinä asuntopolitiikan toimenpiteinä ovat kuitenkin erilaiset asumiseen kohdistuvat tuet, kuten asuntolainojen verovähennysoikeus, joka on kaikkien kansalaisten saatavilla asuntolainojen kohdalla. Tämän epäsuoran tuen arvo oli vuonna 2005 noin 400 miljoonaa euroa. Myös kaikkia asukkaita koskevan asumisturvan parantaminen on universaalien asuntopolitiikan keino. Omistusasuntolainojen valtiontakausta ja vuokra-asumisessa huoneenvuokralain irtisanomissuojaa koskevat säännökset ovat eräitä keinoja asumisturvan lisäämisessä.

Pienituloisten asumisen tukeminen

Jos asuntopolitiikan sisällön tarkastelussa otetaan perinteisempi sosiaalinen näkökulma eli erityistä tukea tarvitsevat

kohderyhmäksi, ovat pienituloiset henkilöt ja perheet suurin kohderyhmä. Kohtuuhintaisten asuntojen tarjonta on tässä keskeinen keino. Tällöin valtion tuen osoittaminen vuokra-, osuistus- ja asumisoikeusasuntojen rakentamiseen on keskeinen väline asuntotarjonnassa. Viime vuosien kehitys pääkaupunkiseudulla on johtanut tonttimaan tarjonnan heikkenemiseen ja sen hinnan voimakkaaseen nousuun. Kun samanaikaisesti vapaarahoitteinen tuotanto on suurta, onkin seurauksen ollut valtion tukeman tuotannon romahtaminen tavallisten vuokra-asuntojen kohdalla. Vuonna 2006 ARA-uustuotannon aloitusmäärä pääkaupunkiseudulla oli 716 asuntoa, josta erityisryhmien asumista oli 197 asuntoa. Tavallisen ARA-uustuotannon aloitusmäärä oli pääkaupunkiseudulla vain 519 asuntoa. Työvoimapula pääkaupunkiseudun matalapalkka-aloilla, maan sisäinen muuttoliike ja maahanmuutto merkitsevät sitä, että pienituloisia asukkaita, joiden asumistilanteen parantamiseksi tulee kohdistaa yhteiskunnan asuntopoliittisia toimia, tulee olemaan seudulla kasvava määrä tulevaisuudessa.

Asumismenojen kohtuullistamisessa yleinen ja eläkkeen saajien asumistuki sekä opiskelijoiden asumislisä ovat merkittävä keino. Vuonna 2005 yleistä asumistukea sai noin 155 000 taloutta ja sitä maksettiin kokonaisuudessaan 437 miljoonaa euroa. Vuoden 2006 asumistukiselvitys osoittaa, että tuki alentaa asumismenoja tehokkaasti, eivätkä tuensaajat asu olennaisesti ahtaammin kuin tukea saamattomat kotitaloudet (ympäristöministeriö 2006). Tuesta huolimatta tuensaajaruokakuntien taloudellinen asema on kuitenkin huomattavasti heikompi kuin muilla.

Erityisratkaisuja tarvitsevat

Toimintakyvyltään alentuneilla henkilöillä, kuten huonokuntoisilla ikääntyneillä, vammaisilla, mielenterveys- ja päihdekuntoutujilla on usein erityistarpeita asumisen suhteen. Usein kyseessä on tuki- ja muiden asumispalvelujen tarve yhdistettynä sopivaan asumismuotoon. Erityisesti asunnottomien kohdalla yhdistyvät molemmat selektiivisen asuntopoliittikan tarpeeseen vaikuttavat tekijät eli sekä pienitietuloisuus että erityiset tarpeet asumisessa ja asumispalveluissa. Näistä suurista tarpeista huolimatta asunnottomuus on maassamme alentunut hyvin hitaasti. Vuoden 2005 marraskuun puolivälissä oli yli 7 400 yksinäistä asunnotonta. Näistä ulkona, asuntoloissa, majoitusliikkeissä ja laitoksissa asunnonpuutteen vuoksi oli lähes 3200 henkilöä.

Erityiset tarpeet asumisessa merkitsevät, että yleisten asumisratkaisujen lisäksi tarvitaan erityisryhmien asumiskohteita. Erityisryhmien investointiavustus onkin osoittanut tässä tarpeellisuutensa. Avustusta voidaan tämä järjestelmän kautta myöntää 5-35 % rakentamiskustannuksista riippuen kohteesta ja kohderyhmästä. Vuonna 2006 aloitettiin 1304 uuden erityisryhmäasunnon rakentaminen ja 1189 peruskorjaaminen, pari sataa asuntoa hankittiin olemassa olevasta asuntokannasta. Suurimpana kohteena olivat palveluasunnot, erityisesti vanhuksille ja kasvavassa määrin myös kehitysvammaisille. Kehitysvammaisten laitoshoidon purku ja itsenäisemmän asumisen tarjoaminen vanhempien luona asuville kehitysvammaisille tulevat kasvattamaan kehitysvammaisten palveluasumisen osuutta erityisryhmien investointiavustuksen käytössä. Ikääntyneiden kohdalla dementia-ryhmäkotien

tarve tulee heijastumaan sekä uustuotannossa että rakennusten peruskorjauksessa.

Omistusasumisessa tietyille ryhmille kohdistuva tuki, kuten vanhusten ja vammaisten asuntojen korjausavustus on merkittävä selektiivisen asuntopoliittikan toteuttamisessa. Ikääntyneiden suhteellisesti suurempi puutteellinen asuminen sekä suurempi esteettömien asuntojen tarve verrattuna muuhun väestöön pitää korjausavustustarpeen huomattavana jatkossakin. Vuonna 2006 vanhusten omistamien tai käytössä olevien omakotitalojen ja osakehuoneistojen korjaamiseen myönnettiin 11,7 milj. euroa, yhteensä noin 3 500 asunnolle. Suurimpana korjausavustuksen käyttökohteena ovat olleet wc- ja peseytymistilojen muutokset.

Universaalisuutta vai selektiivisyyttä?

Avustus hissien rakentamiseen ja liikuntaesteiden poistamiseen nykyisessä asuntokannassa on esimerkki tukimuodosta, jossa yhdistyy asuntopoliittisten toimien universaali ja selektiivinen luonne samanaikaisesti. Kun kerrostaloa korjataan hissiavustuksella, nostetaan kaikkien asukkaiden asumistasoa, mutta etenkin ikääntyneiden ja toimintakyvyltään heikompien asukkaiden kohdalla asumismukavuuden paraneminen on suuri, usein jopa omassa tutussa kodissa asumisen mahdollistaja. Viime vuosina hissien rakentaminen vanhoihin taloihin onkin piristynyt huomattavasti. Vuonna 2006 myönnettiin avustusvarauksia hissien rakentamiseen 122 kohteelle, joissa oli tarve 345 hissille. Tämä oli 110 hissiä enemmän kuin edellisellä vuonna.

Tulisiko asuntopoliitikassa ja asumisen tukien kohdalla sitten mennä erityisryhmien tukemisen suuntaan vai tarjota edelleen ratkaisuja, jotka tuottavat parempaa asumisen laatua kaikille? Tämä on hyvin haastava kysymys. Kun tarkastelee asuntopoliittikan laajaa arsenaalia asumisen tuista rakentamismääräyksiin ja huoneenvuokralakiin, vastaaminen helpottuu. Tarvitaan ratkaisuja sekä koko väestölle että selektiivisesti ns. heikoimmille ryhmille, joille on vaikeuksia omin resurssien järjestää asumisensa tyydyttävästi ja ryhmille, joilla on erityisiä tarpeita asumiseen liittyvien tilojen ja palvelujen suhteen. Jos julkisen asuntorahoituksen määrä tulee huomattavasti pienenemään, tulee asuntopoliittikan keinoista aiempaa selektiivisempiä.

Julkunen, Raija (2006). Universalismista köyhyyspolitiikkaan. Teoksessa Tuula Helne & Markku Laatu (toim.) Vääryyskirja. Kelan tutkimusosasto, Vammalan kirjapaino, Vammala. 43-59.

Juntto, Anneli & Hynynen, Raija (2006). Asumisen hyvinvointia kaikille. Teoksessa Pauli Niemelä & Terho Purssainen (toim.). Hyvinvointi yhteiskuntapoliittisena tavoitteena. Professori Juhani Laurinkarin juhla-kirja. Sosiaalipoliittisen yhdistyksen tutkimuksia nro 62. Kuopion yliopisto, Suomen Graafiset Palvelut Oy, Kuopio.

Kuusi, Pekka (1962). 60-luvun sosiaalipoliittikka. Sosiaalipoliittisen yhdistyksen julkaisuja 6. WSOY, Helsinki.

Ympäristöministeriö (2006). Asumistukiselvitys. Asumistuen toimivuustyöryhmän raportti. Ympäristöministeriön raportteja 15/2006. Edita Prima Oy, Helsinki.

Monta tietä kotiin

YH.FI



YH-Suomi OY
Retkeilijänkatu 11
00980 Helsinki
0201 774 500

yh.fi

VALTION TUKEMASTA ASUNTOTUOTANNOSTA JA ASUNTOMARKKINOISTA 2000-LUVULLA



Ari Laine
Yliaktuaari
Valtion asuntorahasto

Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen rakentaminen vähentyi

Lamavuosien vaikutus asuntotuotannossa ja asuntomarkkinoilla jatkui vuosia muun talouskehityksen päästyä elpymisen myötä uuteen vauhtiin. ARA-tuotannon rooli uusien asuntojen tuotannossa säilyi vahvana vielä 1990-luvun loppuvuosina. Vapaarahoitteinen omistusasuntojen rakentaminen sen sijaan toipui hitaammin asuntolainojen markkina ja reaalikorot laskivat. Yhtenä syyinä olivat vanhojen omistusasuntojen edulliset hinnat. Vanhojen omistusasuntojen hinnat olivat vuosina 1992 ja 1993 puolittuneet ja siksi uusien asuntojen tuotantokustannukset ylittivät pitkään vanhojen asuntojen markkinahinnat.

Vuosituhanneen vaihteen jälkeen arava- ja korkotukilainoitettujen asuntojen rakentaminen alkoi supistua. Lisääntynyt vauraus suuntautui korkotason laskun myötä uusiin vapaarahoitteisiin omistusasuntoihin, erityisesti pientaloihin. Asuntorahoitus ja asuntolainojen suotuisa korkotaso mahdollistivat kotitalouksien panostukset asumiseensa. Rivitaloasuntojen ja kotitalouksien omaan käyttöönä ra-

kentamien ja rakennuttamien omakotitalojen määrä on nopeasti kasvanut mutta myös kerrostalojen rakentaminen on vahvasta pientalosuuntauksesta huolimatta ollut laajamittaista. Vuonna 2000 hieman alle puolet asuntotuotannosta oli kerrostaloja, vuonna 2005 jo kaksi kolmannesta asuntotuotannosta oli pientaloja ja vain kolmannes kerrostaloasuntoja.

Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen rakentaminen on asuntopoliittisten ja sosiaalipoliittisten tavoitteiden lisäksi tukenut merkittäväällä tavalla myös talouselämää, erityisesti lamavuosien jälkeistä talouden rakennemuutosta. Kehityksen taitekohta ajoittui vuosituhanneen vaihteeseen, jonka jälkeen alkoivat tulla näkyviin talouden kasvukeskusten imuvaikutuksen käänteiset puolet. Aikoinaan tarpeeseen rakennettua aravavuokra-asuntokantaa alkoi enenevässä määrin jäädä ilman asukkaita ja tyhjien asuntojen ongelma kasvoi nopeasti.

Valtion tuen asema muuttui

Arava- ja korkotukituotannon lainehdot olivat 2000-luvun alussa tasolla, jolla valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon oli vaikea kilpailla vapaarahoitteisen markkinarahan kanssa. ARA-tuotanto onkin vuosi vuodelta vähentynyt niin, että runsaasta 10 000 asunnon vuosituotannosta on siirrytty 4 000 – 3 500 asunnon lainoitukseen. Näistä asunnoista pääosa on erityisryhmien asumiseen tarkoitettuja erimuotoisia palveluasuntoja. ARA-tuotannon yhdeksi keskeiseksi tavoitteeksi on tullut erityisryhmien asuntojen lainoittaminen korkotukilainoituksella. Tuotantotuen tukielementtiä on kiristetty 2000-luvulla, koska asuntotuotannon rahoituksen on katsottu hoituvan rahamarkkinoilta. Asumisen kysyntätueessa on verotuki asuntolainojen korkovähennyksen muodossa kasvanut hitaammin kuin asuntolainakanta. Matala korkotaso on ollut suosiollinen asuntolainan ottajalle. Asumistuen kohdentumista on täsmennetty ja tuen määrää on nostettu maltillisesti.

Asuntomarkkinoiden muutos on ollut nopea. Asuntolainojen laina-ajat ovat myös mahdollistaneet kotitalouksien aikaisempaa suuremmat asuntolainat. Valtion takaukset ovat osaltaan tehneet mahdolliseksi omistusasunnon hankinnan monille kotitalouksille, joiden olisi muuten ollut vaikea rahoittaa koko asunnon kauppahintaa tai rahoitusjärjestelyissä olisi jouduttu turvautumaan sukulaisiin tai ystäviin. Vaikka asuntomarkkinoiden hintaliikkeet tuskin toistuvat yhtä voimakkaana kuin 90-luvun alussa, on takausjärjestelmä edelleen paikallaan riskien tasoittajana.

Takausmarkkinoille on viime aikoina ilmaantunut myös kansainvälisiä yksityisiä toimijoita. Markkinatalouden

tapaan nämä keskittyvät vain kasvavien markkinoiden alueille, jolloin riskit voidaan hinnoitella jopa nykyistä valtion takausjärjestelmää halvemmaksi. Tämä merkitsee valtion takausjärjestelmässä riskien kasvamista verrattuna nykytilaan, jolloin toteutuneet takauriskit ovat jääneet erittäin pieniksi.

Valtion asuntopolitiikasta ja siihen liittyvästä tukielementistä tehtävillä päätöksillä määrätään siitä, millaiseksi ARA-tuotannon rooli muodostuu tulevaisuuden asuntotarpeisiin vastaamisessa. Asuntopolitiikan suuria kysymyksiä on, millaisilla lainaehdoilla vastataan palvelusektorin kohtuuhintaisen vuokra-asuntokysynnän tarpeisiin ja millaista asuntopolitiikkaa edellyttää ennakoitu laajamittainen maahanmuutto.

Matalat korot määräsivät asuntomarkkinoiden suunnasta

Vuosia vallinnut ennätyskellisen matala korkotaso on tehnyt 2000-luvun alkuvuosista omistusasumisen vuosia. Arava- ja korkotukituotannon tehtäväksi on rajaautunut vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuottaminen. Valtion tukema tuotanto suunnataan paikkakunnille, joilla arvioidaan olevan pysyvää asuntokysyntää. 1990-luvun alkupuolelta valtion tukeman vuokra- ja asumisoikeusasuntoa on tarkasti suunnattu niille paikkakunnille, joilla arvioitiin olevan pitkäaikaista asuntokysyntää.

Asuntolainojen korot alkoivat laskea nopeasti jo 1990-luvun lopulla ja sen vaikutus omistusasuntojen markkinoilla oli selvästi havaittava. Vahva ja kasvava kysyntä vauhditti vanhojen asuntojen hintojen nousua ja asuntojen uustuotantoa. Vuonna 2001 asuntomarkkinoilla koettiin lievä takaisku korkojen nousua

maailman pörssien teknokuplan puhkeamisen jälkeen. Korot alkoivat kuitenkin nopeasti laskea uudelleen ja euro loi rahamarkkinoilla uskoa vakaisiin ja ennustettaviin korkotason liikkeisiin.

Vuokra-asuntojen ylikysynnästä on siirrytty tasapainoisiin vuokramarkkinoihin monissa kunnissa tai jopa vuokra-asuntojen ylitarjontaan väestöltään vähenevillä paikkakunnilla. Maassamuutto on kuitenkin jatkunut edelleen hyvin voimakkaana ja kasvualueilla vuokra-asuntojen kysyntä on näyttää olevan uudelleen vahvistuvamassa. Kun työpaikkojen odotetaan eniten kasvavan palvelu-aloilla, on kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaan kiinnitettävä huomiota tulevaisuudessa enemmän kuin viime vuosina.

Valtion tuen painopiste siirtyi erityisryhmien asumisen parantamiseen ja asuntokannan korjaamiseen ja ylläpitoon

Valtion tuotantotuki uusien asuntojen rakentamiseen on nopeasti vähentynyt 2000-luvulla. Aravatuotanto on lähes loppunut ja vuokra-asuntojen korkotukilainoitus on myös vähentynyt. Vuodesta 2005 alkaen on ollut mahdollista myöntää suoria avustuksia erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi. Tämä tukimuoto on kohdistunut sen kahden ensimmäisen voimassaolovuoden aikana pääosin erilaisten vanhusten asuntojen rakentamiseen ja peruskorjaamiseen.

Suomen asuntokannan ikääntyessä asuntokannan ylläpito ja korjaaminen vaativat yhä enemmän resursseja. Lammavuosina peruskorjaaminen suuntautui työllisyyspoliittisin perustein valtion lainoittamaan vuokra-asuntokantaan. Nyt alkaa olla jo kiire panostaa myös

asunto-osakeyhtiöasuntojen korjaamiseen. Viime vuosina ARAn peruskorjauslainoituksessa onkin määrällisesti ollut eniten asunto-osakeyhtiöiden asuntoja.

Vuonna 2006 oli korkotukilainoituksissa saaneissa perusparannushankkeissa kaikkiaan 10 700 asuntoa. Korkotukilainoituksella perusparannetuissa vuokra-asuntohankkeissa oli yli 1 300 asuntoa ja investointiavustuksien tuella peruskorjattuja erityisasuntoja 1 300 kappaletta. Asunto-osakeyhtiöiden perusparannukseen myönnettäviä korkotukilainoja haettiin runsaasti ja asunto-osakeyhtiöalojen perusparannus on lähtemässä liikkeelle toden teolla. Asunto-osakeyhtiöhankkeissa oli yli 8 000 asuntoa. Asunto-osakeyhtiöissä perusparannustoimenpiteet kohdistuvat useimmiten ulkovaippaan, rakenteisiin ja putki- ja sähköremontteina laitteisiin.

Vieläkö mittavaa asuntotuotantoa myös lähivuosina?

Suomen kaupungistuminen on vielä nykyisinkin kesken moniin muihin Euroopan maihin verrattuna. Joissakin arvioissa on esitetty, että kasvukeskuksiin suuntautuu vielä mittava muuttoliike. Tämä edellyttää myös mittavaa asuntorakentamista sen lisäksi, että jo kasvualueiden nykyväestön asumistason parantamistoiveet vaativat uutta asuntorakentamista.

Lähivuosina ennustetun työvoimapolan lääkkeeksi esitetään maahanmuuton kasvattamista. Koska melkoinen osa muutosta suuntautuisi kasvualueille, lisää myös maahanmuutto asuntorakentamisen tarpeita näillä alueilla.

Asuntorakentamisen tarpeita ylläpitävät myös työelämän muutokset, jotka

ovat olleet nopeita ja jatkuvat edelleen. Elinkeinoelämän asuntopoliittisessa ohjelmassa todetaankin seuraavasti: omistusasunto ei välttämättä ole tulevaisuudessa enää itseisarvo. Puhutaan monipaikka-asumisesta: asuntoja voi olla kaupungissa, työpaikkakunnalla, maalla ja ulkomailla.

Rajoittavana tekijänä kallistuva energia asettanee tulevana vuosina rajoja asumistason kasvulle. Yksityisautolun varassa oleviin hyvin suuriin omakotitaloihin lienee entistä harvemmillä varaa ja yhdyskuntarakenteen on lähes pakko tiivistyä.

Tarvitsemme sellaista asuntoalan tutkimusta, joissa jo nyt näkyvissä olevien megatrendien vaikutusta selvitetään ja mietitään. Runsaasti pohdintaa näyttää nykyisin herättävän, miten vastata vaurastuvan väestönosan asumistarpeisiin ja mieltymyksiin.



Uutta kaupunkimiljöötä, vuokra-asuntoja Kartanonkoskella Vantaalla. Kuva Juha Polvinen

TALOYHTIÖIDEN KUNTOPISTEET AUTTAVAT ASUNNONOSTAJAA

*Harri Hiltunen
Toimitusjohtaja
Suomen Kiinteistöliitto*



Taloyhtiöiden kuntoa arvioiva todistus on otettu käyttöön keväällä. Taloyhtiön kunto arvioidaan kuten hotelli huoneet tai elokuvat tähdillä. Taloyhtiöiden kuntotodistuksen eli tähtiluokituksen tavoitteena on antaa taloyhtiöstä asunnon ostoa tai myyntiä suunnittelevalle tietoa taloyhtiön kunnosta helposti ymmärrettävässä muodossa. Asuintalon kunto ja tulevat korjaustarpeet ilmenevät todistuksesta selkeästi, jolloin asunnon ostaja tai myyjä näkee todelliset nykyiset ja tulevat asumiskustannukset.

Lain mukaan myyjän ja kiinteistönvälittäjän pitää antaa ostajalle oikeaa tietoa, mutta taloyhtiön teknis-taloudellinen kunto ei välttämättä näy isännöitsijäntodistuksesta, taseesta tai toimintakertomuksesta. Vapaaehtoinen Taloyhtiön kuntotodistus on kehitetty paikkaamaan tämä puute ja tuomaan markkinoille pitkään kaivattua läpinäkyvyyttä.

Kuntotodistusta on ollut kehittämässä laajapohjainen kiinteistö- ja rakennusalan toimijoiden verkosto, edustaan mm. kiinteistöjen omistajia ja vuokranantajia, kiinteistönvälittäjiä, isännöitsijöitä, kuluttajia, rahoituslaitokset, insinööritoimistoja ja vakuutus-

yhtiöitä. TEKESin ja ympäristöministeriön taloudellinen tuki hankkeelle on ollut merkittävä apu.

Huono kunto on riski

Asunto on useimpien kotitalouksien kallein ja tärkein investointi. Huoneistoista näkee lattiapintojen, kaakeleiden ja kaappien kunnan, mutta ei sitä, mitä seinä- ja lattiaopintojen takana on piilossa. Ostajan on esimerkiksi oleellista tietää, missä kunnossa kiinteistöputkistot ovat. Kerrostalohuoneistojen kaupassa suurin riski ei ole huoneiston kunto, vaan koko taloyhtiön kunto. Todistuksen avulla voidaan osoittaa, että remontit on tehty ajoissa ja oikealla tavalla.

Ajatuksena on, että kuntoluokitus-tähdet näkyisivät asuntojen myynti-ilmoituksissa. Nyt ilmoituksissa myydään usein vain kotia ja emotionaaliset seikat, mielikuvamainonta ja estetiikka merkitsevät teknisiä ja taloudellisia näkökulmia enemmän. Eri vaihtoehtoja punnitseva asunnon ostaja tarvitsee luotettavan, yhtenäisen mittarin ostopäätöksensä tueksi.

Kuntotodistus tukee pitkäjänteistä kiinteistönpidon ja nostaa kiinteistön kunnan kokonaistarkastelussa entistä tärkeämpään asemaan. Todistus koskee yhtiömuotoisia kiinteistöjä eli ensisijaisesti kerros- ja rivitaloja. Todistuksen käyttökelpoisuuden ratkeaa markkinoilla. Jos asunnot eivät enää mene kaupaksi sellaisesta talosta, jonka kuntoa ei tiedetä, on hyvin mahdollista, että paineet kunnossapitoon ja kuntotodistuksen tekoon kasvavat.

Todistus perustuu kiinteistöstä saatavilla oleviin tietoihin, esimerkiksi aiemmin tehtyyn kuntoarvioon ja sitä täydentävään kuntotutkimukseen. Kuntoarviot ja -tutkimukset sekä huoltokirjat muodostavat mittarin, joka kertoo ostajalle ja omistajalle, kuinka paljon eri rakennusosien kunto on heikentynyt ja mitä korjauksia niihin on tulossa. Näin nykyiset osakkaat että taloyhtiöstä kiinnostuneet tahot pystyvät vertaamaan eri kohteita ja niiden kuntoeroista johtuvia eroja osto- ja myyntiarvossa.

Kuntotodistus antaa asuntokaupan osapuolille tietoa siitä, missä elinkaaren vaiheessa kiinteistön keskeiset rakenneosat ovat. Todistusta varten asuinkiinteistöjen keskeiset rakenneosat pisteytetään yhdestä viiteen, ja näistä lasketaan koko talon saama tähtimäärä painotettuna keskiarvona. Osista muodostuu kokonaiskunto, jonka merkiksi talo saa tähtiluokituksen.

Tähdet vaikuttaisivat neliöhintaan

On todennäköistä, että taloyhtiön saamisen kuntotähtien määrä vaikuttaisi neliöhinnan muodostumiseen sijainnin lisäksi. Hyväkuntoisen talon huoneistosta kannattaa maksaa enemmän, koska tietää, että tulevaisuudessa ei tarvitse sijoit-

taa suuria ylimääräisiä summia tuleviin remonteihin. Apua kuntotodistuksesta saavat myös taloyhtiöt, jotka suunnittelevat, missä järjestyksessä talossa kannattaa tehdä remonteja. Kuntotodistus sisältää myös arvion talossa kymmenen vuoden aikana tarvittavista remonteista ja niiden kustannuksista.

Taloyhtiön kunnan arvioinnin yhteydessä saadaan luokitustodistukseen myös ammattilaisten arvio siitä, milloin on edessä korjauksia, paljonko ne maksavat asuntoneliötä kohti ja mikä on niiden vaikutus vastikkeeseen esimerkiksi 30 vuoden laina-ajalla. Näin asukas saa jo kaupantekovaiheessa tietoa siitä, millaisia hänen asunto-osakkeeseen kohdistuvia korjauskuluja on tulossa.

Kuntotodistuksesta hyötyvät kaikki. Osakkeenomistaja näkee, millaisessa talossa omat eurot ovat kiinni ja millaisia menoja on odotettavissa. Kiinteistönvälittäjä tietää mitä on kauppaamassa. Kuluttajansuoja paranee, kun asunnon ostoa suunnitteleva pystyy arvioimaan, paljonko myyntihinnan päälle on laskettava taloyhtiön korjausrästeistä johtuvia lisäkustannuksia. Näin taloyhtiöiden on helppo päättää välttämättömistä korjauksista. Parhaimmillaan kuntotodistus virittää talojen hallituksissa uudenlaisen innon ryhtyä pitkäjänteisiin, suunniteltuihin kunnostuksiin.

Apuväline korjausten suunnitteluun

Tähtiluokitus kuvastaa taloyhtiön korjausvelkaa. Arvioitavaksi tulevat muun muassa perustukset ja runko, julkisivu ja parvekkeet, ikkunat ja ulko-ovet, lämmitysjärjestelmä, ilmanvaihto, sähkö- ja tietojärjestelmät sekä vesi ja viemärinti. Kuntotodistuksessa otetaan kantaa

myös siihen, onko taloyhtiössä aiemmin noudatettu tekniseen asiantuntemukseen perustuvaa korjausten pitkän aikavälin suunnittelua.

Todistuksella uskotaan olevan vaikutusta asuntojen hintoihin, sillä näin ostaja voi vertailla vierekkäisten taloyhtiöiden tilaa. Tähtiluokitus kertoo kiinteistönomistajalle taloudellisesti tärkeitä seikkoja. Kyse on investoinnin arvon säilyttämisestä.

Asuntokauppaa rahoittava pankki voi kuntopisteytyksen avulla arvioida vakuuden arvoa. Pisteytyksellä vaikuttaa asuntojen hintoihin silloin, kun verrataan samalla alueella sijaitsevia asunto-

ja. Luokituksen yleistyminen lisää kiinteistönomistajien tuntemusta talojensa todellisesta kunnosta ja arvosta.

Kun kuntotodistukset tulevat käyttöön, hintaerot samalla alueella sijaitsevien samantapaisten talojen välillä suurenevät. Kuntotodistuksessa kiinnitetään huomio raskaan sarjan kuntotekijöihin, erilaisiin rakenteisiin, vesi- ja viemärijärjestelmiin, julkisivuun, hissiin yms. Hankalat asiat nousevat tärkeiksi, kun tähän asti kaupanhieronnassa painotus on ollut pienissä sisätekiöissä kuten parketeissa, kaakeleissa tai kodinkoneissa.



Liity mukaan
kasvavaan joukkoomme

1007
2007
SUOMEN
KIINTEISTÖLIITTO

- Kiinteistöliiton jäsenyys tuo turvaa kiinteistön omistajalle.
- Puhelinneuvonnasta saat jäsenenä heti apua.
- Tutkittua tietoa kiinteistönpidosta ja sen kustannuksista.
- Suomen Kiinteistölehti. Tietoa ja varmuutta päätöksentekoon.
- Verkkopalvelu: Taloyhtio.net /jasensivut.

SUOMEN
KIINTEISTÖLIITTO

www.kiinteistoliitto.fi ☎ puh. 09 166 761

Jäsenenä kiinteistöjen omistajat, asunto-osakeyhtiöt ja kiinteistöosakeyhtiöt, vuokrataloyhteisöt sekä vuokranantajat. Yhteensä 20 000 jäsenkiinteistöä, joissa asuu lähes kaksi miljoonaa ihmistä.

ENEMMÄN kuin ASUNTO

Vuokra-asuntoja 18-30-vuotiaille
työssä käyville nuorille aikuisille.

www.nuorisosaatio.fi

Työlä nuorten hyväksi vuodesta 1961



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

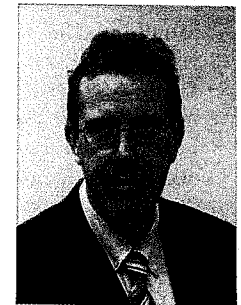
Etsitkö asuntoa?

TA.fi

TA-Yhtiöllä on omistuksessaan yli 6 000 asuntoa, yksioista perhe-asuntoihin, toimialueena koko maa. Asunto TA-Yhtiöiden kautta on turvallinen vaihtoehto elämän eri vaiheissa.

TA.fi sivuiltamme löydät kaikki vapaat huoneistomme yhdellä haulla.

ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN ISÄNNÖINNIN HAASTEET



Markku Kulomäki

Isännöitsijä

Asuntopalvelu Markku Kulomäki Oy

Keskeinen syy taloyhtiöiden ja isännöinnin muutoksiin on markkinatalouden rakenteiden voimakas eteneminen myös sellaisiin yhteiskunnan rakenteisiin, joiden perinteisesti on ajateltu olevan ”suojassa” taloudellisen tehokkuuden ja asiakaslähtöisyyden vaatimuksilta. Moni ajattelee edelleen, että oman asunto-osakeyhtiön asiat hoidetaan ”talkoohengessä”, kuten on aina tehty. Samoin voidaan vielä ajatella, että ”isännöinti” hoidetaan oman talon väellä kiertävänä tehtävänä. Isojen peruskorjausten kohdatessa yhtiötä ovat myös ”oto-isännöitsijät” kokeneet voimattomuutta monimutkaisten teknisten kysymysten, varoja vaativien toimenpiteiden ja eritasoisten asiantuntijaorganisaatioiden edellyttäessä nopeita ja oikeita päätöksiä. Samaan aikaan osakkaat ja asukkaat ovat yhä vaativampia ja osaavampia edellyttäessään oikein mitoitettuja ja ajoitettuja toimia pääasiallisen omaisuutensa ja kotinsa ylläpitämisessä ja kehittämisessä. Taloyhtiössä ei yleensä pohdita omistajuutta eikä asumispalvelujen laatua ja määrää tai henkilöstöasioita. Monissa taloyhtiöissä toimitaan vain pakkon tai välttämättömien korjausten kautta.

Suuri uhka asuntojen arvon kehittymiselle on korjausten lykkääminen ja niin sanotun korjausvelan syntyminen. Korjausvelka on syntynyt lähinnä siitä syystä, että rakennusten teknistä kulumista vastaavia korjauksia ei ole taloyhtiöissä tehty. Koko asuntokannan korjaustarpeen arvioidaan vuosina 2006-2015 olevan noin 1,8 mrd. euroa vuosittain.

Asunto-osakeyhtiöiden ja isännöinnin toiminnassa tulee korostumaan strategisen työn merkitys. Asuntoyhtiöisännöinnin suurimmat muutokset tulevat jo lähivuosien aikana olemaan:

• IKÄÄNTYMINEN

- Asukkaiden ikääntymisen tuomat palvelutarpeet

Yli 65 vuotiaiden osuus väestöstä

2004 15,3 %

2010 17,0 %

2020 22,3 %

x) Housing statistics in the European Union 2004

• KIINTEISTÖJEN PERUSKORJAUS

- Kiinteistöjen ikääntymisen tuomat projektijohtamisen osaamisen tarpeet

Rakennuskantamme on uutta Lähivuosien aikana noin 300.000 asunnossa tehdään putkiremontti

- **KAUPUNGISTUMINEN**
Muuttoliike tuo lisää työpaikkoja isännöintitoimiallle
- **KANSAINVÄLISTYMINEN**
Asukkaat ovat kansainvälisiä Isännöinti-isännöitsijä on työssään kosketuksessa asukkaiden lisäksi kiinteistön huoltohenkilökunnan kanssa, siivoojien, huoltomiesten ja korjausmiesten kanssa. Isännöinnissä suvaitsevaisuus ei riitä. Isännöitsijäorganisaation pitää oppia toimimaan ulkomaalaisten kanssa
- **TIETOTEKNIIKAN ARKIPÄIVÄISTYMINEN**
Isännöinnin kannalta merkittävintä kehityksessä on se, että asukkaat ovat jo oppineet asioimaan internetin välityksellä
- **KODIN MERKITYKSEN KASVAMINEN**
Isännöinti on suomalaista toimintaa, mutta asuminen on globaalia Hyvät asumisen konseptit voivat olla vientituotteita Isännöitsijätoiminnan kannalta haasteeksi tulee muodostumaan kyky tunnistaa uudet asiakastarpeet ja muuttaa toiminta vastaamaan niitä:
- **ROOLIN SELKEYTTÄMINEN**
- Isännöitsijän on tunnistettava ja hyväksyttävä asemansa suhteessa asiakkaaseen, taloyhtiöön ja palvelun tuottajiin. Isännöitsijän on kyettävä organisoimaan taloyhtiöille ja sen asukkaille hyvät palvelut.
- **TYÖNJAON SELKEYTTÄMINEN**
- Isännöitsijän tulee tunnistaa ydin-tehtävänsä, kokonaisuuden hallin-

ta ja yhteistyö hallituksen, varsinkin hallituksen puheenjohtajan kanssa

- Asukkaille on järjestettävä hyvä asukaspalvelu
- Tukipalveluiden hallinta ja organisointi

- **INTERNETIN HYÖDYNTÄMINEN**
Tehokkaan toiminnan ja vuorovai-
kutteisen viestinnän aikaansaami-
nen edellyttää internetin käyttöön-
ottamista läpinäkyvän palveluket-
jun varmistamiseksi.
- **VERKOSTOITUMINEN**
Suomessa on noin 2000 eritasoista
ammatti-isännöitsijää noin 500 isän-
nöintiyrityksessä + tuntematon mää-
rä oto-isännöitsijöitä.
Yrityksissä ei ole kehitystoimintaa
ja hintakilpailu on koettu kovaksi.
Toimialaa ohjaa edelleenkin voi-
makkaasti Suomen Kiinteistöliiton
julkaisema tehtäväluettelo ja vuon-
na 1991 lopetettu palkkiosuosituks-
sen rakenne. Välttämätöntä on
kasvattaa yrityskokoja organisesti
tai verkostoitumalla.
- **VAHVA HANKINTAJÄRJESTEL-
MÄ**
Isännöinnin asiakastyytyväisyys
edellyttää, että isännöitsijäorgani-
saatio pystyy tuottamaan taloyhtiöil-
le ja sen asukkaille hyviä ja kohtuu
hintaisia palveluita.
Isännöitsijän on tunnistettava talo-
yhtiökin yrityksenä, jonka toimin-
taan ympäristömuutokset vaikutta-
vat
- Kiinteistöjen ylläpitokustannukset
kohoavat
- Asumisen rooli monimuotoistuu
- Erityisryhmien määrä kasvaa. Nuor-
ten ja ikääntyvien tarpeet usein hy-
vinkin erilaisia

- Yksilöllisyys yhteiskunnallisena
trendinä vaikuttaa voimakkaasti
myös asuntoihin

Isännöitsijä joutuu valmistelemaan ja olemaan mukana asuntoyhtiöiden osak-
kaiden tehdessä päätöksiä usein hyvin-
kin ristiriitaisten odotusten vallitessa.
Isännöitsijän toiminnassa keskeiseksi
tekijäksi nousee kyky johtaa taloyhtiötä,
järjestää taloyhtiön asukkaille niiden
tarvitsemia palveluita sekä kyky tuottaa
taloudellista hyötyä osakkeenomistajil-
le. Isännöitsijälle strateginen johtami-
nen tulee olemaan välttämätöntä. Isän-
nöitsijän oikea reagointi yllättävissä
tilanteissa edellyttää kokemuksen tuo-
maa ammattitaitoa.



Asuintalo Pariisin Parc de Bercyssä. Kuva Heikki Hirvonen



Asuintalo Pariisin 13. kaupunginosassa. Kuva Heikki Hirvonen

EUROOPPALAINEN VUOKRA-ASUNTOJEN OMISTUS – KOKEMUKSIA JA ESIMERKKEJÄ



Jouko Heino
Kehitysjohtaja
VVO-yhtymä Oyj

Taustaa

Vuokra-asunto on eurooppalaisella tasolla edelleen yksi merkittävimmistä asumisen muodoista. Suomessakin, jota on yleensä pidetty yhtenä omistusasumisen esimerkkimaana, vuokra-asumisen osuus koko asuntokannasta on merkittävä. Yli kolmannes asuntokunnista asuu Suomessa vuokralla.

Ns. sosiaalisen vuokra-asumisen osuus muodostaa Suomessa noin puolet vuokra-asuntokannasta. Suomessa sosiaalisella asumisella tarkoitetaan sitä asuntokantaa, jossa Valtion (ARA) tuotantotuki muodostaa rajoituksineen osan tuotannon rahoituksesta.

Eurooppalaisella tasolla määrittelyjä on useanlaisia. CECODHAS, joka on näitä asuntoja omistavien organisaatioiden eurooppalainen yhteysjärjestö, määrittelee sosiaalisen asumisen seuraavasti: *social housing is housing for those whose needs are not met by the open market and where there are rules for allocating housing to benefiting households*”.

Määrittelyn kulmakiviä ovat siis vastaus niiden ihmisten asumistarpeisiin, jotka eivät vapailta markkinoilta voi (eri syistä) hankkia asuntoa. Toisena osana on luonnollisesti valtion alkaatio asunnonvalinnassa, mikäli järjestelyyn liittyy valtion tukea.

Keskustelu asumisesta EU-kontekstissa on viime aikoina ollut kasvamaan päin. CECODHAS on ollut asian osalta aktiivinen sekä komissioon, parlamenttiin että paikallisiin asuntoministereihin. On haluttu nostaa asuminen ja yhdyskuntapolitiikka osaksi EU-lainsäädäntöä ja toimintamalliksi korostamalla hyvän ja sosiaalisesti tasapainoisen asumisen ja sitä tukevan asuntopolitiikan merkitystä eurooppalaisessa hyvinvointimallissa.

Keskusteltaessa ns. yleistä taloudellista merkitystä omaavista palveluista (Services of General economic Interest, SGEI) CECODHAS:in tavoitteena oli irrottaa sosiaalinen asuminen ns. paikalliseksi toiminnaksi, jota EU:n kilpailulainsäädäntö ei ohjaisi. Asumisen tuet tulisi voida määrittellä paikallisesti (ottaen huomioon EU-tuomioistuimen päätös tuen perusteista – ns. ALTMARK-päätös vuodelta 2002) ilman,

että tukipäätöksiä tulisi vahvistaa Komissiossa.

Parlamentin loppuvuoden 2006 päätös olikin tämän tavoitteen mukainen ja (sairaalat ja) Social and Public Housing, määriteltiin yleisiin tukijärjestelmiin kuuluviksi poikkeuksiksi. Vaikutaminen, lobbaus ja perusteluiden kokoaminen asian osalta kesti parisen vuotta ja mm. Helsingissä keväällä 2005 pidetty laaja asiantuntijakokous varmisti osaltaan toimijoiden viestin menemistä EU-komission päätöksentekoon. Kokouksessa Komissiota edusti Lars-Peter Svane.

Tutkimuksen synty

Tämän työn yhteydessä nousi useaan kertaan esille se, että miten tosiasiasa CECODHAS:in jäsenten (49 jäsentä kaikista EU:n jäsenmaista) jäsenet eli varsinaiset toimivat yritykset käytännössä vastaavat eurooppalaisessa asumisessa tapahtuviin muutoksiin. Toimijoita kokonaisuudessaan on yli 39 000.

Projektin johtoon tuli Suomesta VVO, joka lähti organisoimaan tutkimusta **Eurooppalaisten sosiaalisen asunon omistavien yhteisöjen strategioista ja operatiivisista valinnoista**. VVO:n lisäksi rahoittajaksi tuli Suomesta TEKES. Tutkimuksen tekijöiksi tulivat Suomesta Jouko Heino (päävastuu) sekä Ben Grass ja CECODHAS:ista sen tutkimusjohtaja Darinka Chischke sekä tutkimusassistentti Mariya Nikolova. Varsinainen työ alkoi keväällä 2006 ja työn ensimmäinen raportti valmistuu toukokuussa 2007.

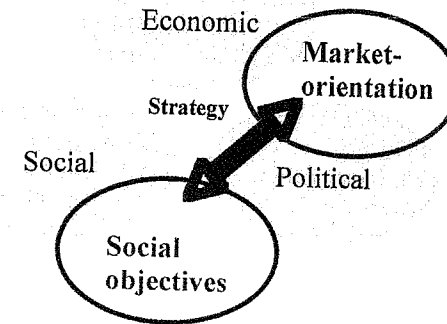
Tutkimuksen tausta

Eurooppa muuttuu. On muutoksia, jotka vaikuttavat asumiseen yleensä, mutta

erityisesti heikompiuloisille väestöryhmille kohdistettuihin ns. sosiaalisiin asuntoihin ja niiden tuotantoon ja ylläpitoon.

- A.1. Muutokset rahoitus ja talouskontekstissa
 - Privatisaatio
 - Tukien alasajo
 - Markkinaorientaatio myös sosiaalipalvelujen alalla
 - Julkisten hankintojen kilpailuttaminen (pienet paikalliset toimijat?)
 - Globalisaatio eli ulkomaiset sijoittajaintressit myös ns. sosiaalisen asumisen yhteydessä
 - A.2. Muutokset politiikassa ja hallintojärjestelmissä
 - Desentralisaatio ja paikallisuus
 - EU:n hallinto (sisämarkkinoiden sääntely)
 - A.3. Muutokset kulttuuri ja sosiaalisessa kontekstissa
 - Demografia; ikääntyminen muutto-liike
 - Kotitalouksien rakenne (Erot, osa-aikatyö, pirstoutuneet työsuhteet.)
 - Elämäntavan muutokset
- Muutokset, jotka voimakkaimmin vaikuttavat asumispalvelujen tarjontaan voidaan kiteyttää seuraaviin neljään kohtaan:
- Väestön ikääntyminen
Muuttoliikkeen odotetaan kasvavan
Asumisen rooli muuttuu – asunnosta erillisten toimintojen keskus
Asukkaiden odotukset ja tarpeet monipuolistuvat
- Tutkimuksen tavoitteena on löytää ns. pioneeriyhteyksiä ns. malleja, joilla nämä toimijat ovat vastanneet edellä oletettuihin muutospaineisiin.

Koska kyseessä ovat organisaatiot, joiden lähtökohta perustuu vahvasti sosiaaliseen asuntotarjontaan, rakenteelli-



set muutokset aiheuttavat muutostarpeita, jotka operatiivisen toiminnan lisäksi ulottuvat näiden organisaatioiden strategiaan valintoihin ja strategiaan suunnitteluun. Yritykset toimivat (kuten kaikki yritykset) poliittisen, sosiaalisen ja taloudellisen "ilmaston" kolmiossa. Tutkimuksen kohteena olevia yrityksiä voidaan perustellusti kutsua käsitteellä In-Between, jolla tarkoitetaan näiden toimijoiden suunnistamista sosiaalisten tavoitteitensa (lähtökohdat ja perinne) ja taloudellisen markkinaorientaation (muutoksen sanelema) välissä.

Työhypoteesina on, että

- Muutosprosessit painostavat näitä sosiaalisten asuntojen tarjoajia muuttamaan prosessejaan aikaisempaan tehokkaammiksi ja muuttamaan aikaisempaa markkinaorientoituneemmaksi ja rahoituksen suhteen itsenäisiksi
- Samanaikaisesti niiltä odotetaan "sosiaalisen mission" (arvot, visiot) toteuttamista
- Tämän ristiriidan hallitsemiseksi useat toimijat ovat panostaneet strategia suunnitteluun ja innovatiivisten johtamisprosessien toteuttamiseen ja näin laajentaneet operatiivisia

toimintamallejaan verrattuna aikaisempaan perinteiseen sosiaalisen asumisen tarjoajien toimintatapaan.

- Perinteisen asuntojen ylläpidon rinnalle on noussut ns. "Non-Landlord activities" - kutsuttuja toimintoja, joissa perinteisen kiinteistönpidon rinnalle on lisätty laajempia asumispalvelukonsepteja (vanhushuoltoa, sosiaalisia palveluja, "talonmiespalveluja" jne).

Itse tutkimus

Koska kohteiden määrä on suuri ja kysymys on laaja, päädyttiin ratkaisuun, että tämän tutkimuksen tehtävänä on avata portti sosiaalista asumista toteuttavien toimijoiden strategian tutkimiseen. Tutkimuksessa selvitetään strategiaan rakentamiseen ja sen toteuttamiseen liittyviä ilmiöitä valituissa yrityksissä, ei tehdä kattavaa "tilastollista" kuvausta sosiaalisen asumisen johtamisesta Euroopassa. Tutkimuksen materiaalin keruu toteutettiin kahdessa osassa.

Ensimmäinen osa koostui valituille toimijoille lähetetyllä kirjekselyllä. Yritykset valitsi CECODHAS:in maakohtainen jäsenyrittäjä määritellyillä kri-

teereillä. Kyselyllä saatiin 45 vastausta 60 kyselylomakkeen saaneesta. Kysely toteutettiin lokakuussa 2006.

Toinen osa muodostui kuuden erityisesti valitun yrityksen haastattelulla, joka toteutettiin tammi-helmikuussa 2007. Yritysten kotimaina olivat Hollanti, Englanti, Ranska, Italia, Saksa ja Suomi. Ensimmäinen raportti valmistuu toukokuussa 2007.

Eräitä alustavia tuloksia

Yleispiirteinä, erityisesti haastattelukierroksella oli, että ristiriitapaine yrityksissä oli selvästi havaittavissa. Yhteiskunnan kehityksen ja omistajien (usein kunnat) tavoitteet olivat lähes kaikilla ristiriidan kohteena. Yritysten toimintamalli ja tavoitteet korostivat sosiaalisen asumisen ja toiminnan sosiaalisen roolin merkitystä, kun taas yhteiskunnan kautta tuleva toiminnan tukeminen oli selvästi vähenemässä. Usein puhuttiin käsitteestä ”a comercial business with a social purpose”.

Asumisen hinta koettiin laajasti ongelmallisena. Vaikka rahan hinta on alhainen ja saatavuus hyvä, muut kustannustekijät painottivat loppuhinnan

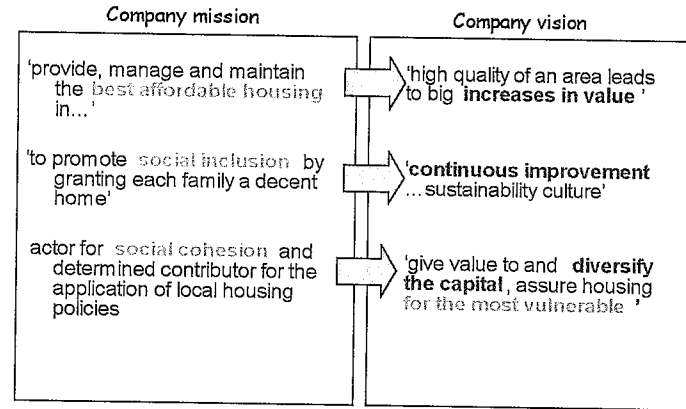
sellaiseksi, että pääasiallisen kohderyhmän suhteen syntyi ongelmia.

Perustason toimijoina sosiaalinen eriarvoisuus koettiin ongelmaksi. Segregaatio, muuttoliike, siirtolaisuus jne. heijastuivat suoraan kassavirtaan, mikäli näiden asioiden hallinta karkaa käsistä. Näiden asioiden hallinta asuin- toialalla on suoraan heijasteinen tuloslaskelmaan ja pidemmällä tähtäyksellä myös taseeseen.

Seuraavassa eräitä keskeisiä – tosin alustavia linjauksia – joita ko. toimijat toivat esille vastauksissaan.

Lopuksi

Meneillään oleva tutkimus on laajaan ensimmäinen Euroopassa. Jo tässä vaiheessa (helmikuu 2007) on korostetusti noussut keskusteluun se, että tutkimustyötä teeman ympärillä on syytä jatkaa. Sosiaalisen asumisen merkitys Euroopassa tulee kasvamaan. Ikääntymisen mukanaan tuomat palvelutarpeet, muuttoliike ja erityisesti siirtolaisuus, työelämän muutokset jne. ovat ns. megatrendejä, joiden rinnalla ”asuntojen stailaus ja pienet pintaremontit” ovat häipyvää pintavaahtoa.



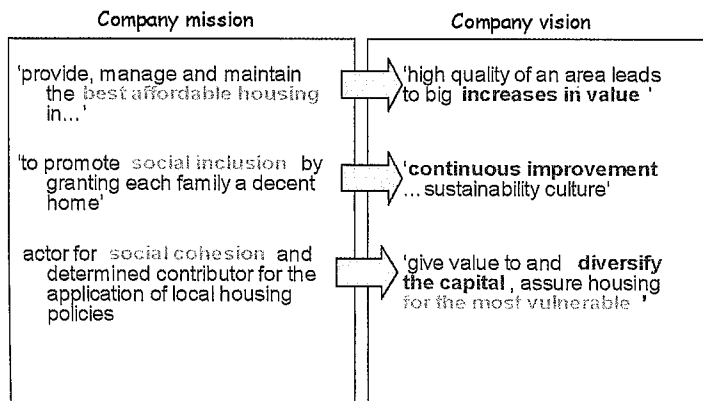
Tässä muutoksessa ei ole vailla merkitystä, miten n. 30 miljoonaa vuokra-asuntoa hoidetaan. Nämä organisaatiot, joilla useimmilla on pitkäkin historia ja jotka perustuvat myös omistajien näkökulmasta vahaan sosiaalisen päämäärän toteuttamiseen, ovat merkittävien ammattiorganisaatio näiden vuokra-asuntojen hoitamisessa.

Korkea ammattitaito, vahva talous, selkeä missio ja kyky sen toteuttamiseen

ovat onnistumisen perusta. Näiden yritysten toiminnan tutkiminen ja ns. Best practices-näkökulmien levittäminen on tärkeää. Toimintaedellytyksistä huolehtiminen ja näiden yritysten merkityksen ymmärtäminen sekä EU-tasolla että kansallisella tasolla ovat välttämätön osa ”hyvän asumisen” toteuttamisessa. Tämän seikan edistämiseksi tarvitaan tutkimusta.



Kuvassa tutkijat Darinka Czischke ja Mariya Nikolova ja haastateltavina varatoimitusjohtaja Urpo Piilo sekä viestintäjohtaja Marketta Vehkametsä. Vastaavana tutkijana projektissa on Jouko Heino. Hän ei VVO:ta koskevassa haastattelussa ollut haastattelijana eikä kuultavana.



Kunnan kumppanina

KUNTA-ASUNNOT OY

- Kunta-asunnot Oy -konserni tarjoaa kehittyvien alueiden kunnille vuokra- ja osaomistusasuntojen omistamista yhteisen valtakunnallisen yhtiön kautta.
- Yhtiö toimii jo 25 kunnassa ja sillä on omistuksessaan noin 10 000 vuokra-asuntoa.
- Kunta-asunnot Oy hyödyntää ammattimaisena kiinteistönomistajana asuntokannan suuruuden tuomia etuja.
- Kunta-asunnot Oy säilyttää asunnot pysyvästi vuokra-asuntoina.

Kuntapäätävä, ota yhteyttä

tj. Veijo Lehto, p. 09-771 2458
tai gsm 0500 404 223

www.kunta-asunnot.fi



kunta-asunnot

OUTOKUMMUN KAUPUNKI MUKANA KÄYTTÖASTE-PROJEKTISSA

*Pirjo Puustjärvi
Kaupunginjohtaja
Outokumpu*



Kaivostoiminta Outokummun kaupungissa päättyi toukokuussa 1989. Kaupunkia kohtasi todella raju rakennemuutos, joka vei kaivostyöpaikat ja joksikin aikaa myös uskon tulevaisuuteen. Kaivostoiminnan parhaina vuosina Outokummussa oli esim. vuonna 1960 asukkaita lähes 12 400. Vuoden 1990 alussa väkiluku oli enää vähän yli 9 300 ja koko 90-luvun asukasluku tuli alaspäin keskimäärin sata asukasta vuodessa. Vuosituhannen vaihtuessa asukkaita oli noin 8 150 ja vuonna 2005 asukkaita oli vähän yli 7 800 henkeä. Kuluvan vuoden alussa olemme saaneet iloita siitä, että Outokummun väkiluku on toistaiseksi kääntynyt kasvuun – joskin vielä hieman vaatimattomaan. Ensimmäistä kertaa sitten vuosien 1980 ja 1975 väkilukutilaston ennakkotieto näyttää 8 henkeä positiivisemmalta ollen 7 766.

Kaupungin taloudellinen tilanne on ollut varsin huono, vuosikatteen ja tilikauden tulokset ovat olleet monina peräkkäisinä vuosina vahvasti miinusmerkkiset. Vuoden 2005 kesäkuussa kaupunginvaltuusto hyväksyi vuoteen 2008 ulottuvan talouden tervehdyttämishajelman, jolla tavoitellaan 1,5 milj.

euron kustannusleikkauksia. Vuoden 2006 tilinpäätös on monelta osin miellyttävää luettavaa: vuosikate ja tilikauden tulos ovat vahvasti positiiviset ja kumulatiiviset alijäämät pienentyvät tuntuvasti.

Outokummun kaupunki päätti elokuussa 2005 ilmoittautua Valtion asuntorahaston käynnistämään Käyttöaste-projektiin 2005-2007. Projektin tarkoituksenaan on tukea omistajia ja kuntia eri keinoin löytämään pysyviä ratkaisuja tyhjiilleen jääneiden ARA-asuntojen muuttamiseksi muuhun kuin vuokra-asuntokäyttöön ja helpottamaan tyhjiä asuntojen ylläpidosta aiheutuvia ongelmia ja omistajayhteisön taloudellista tilannetta.

Outokummun kaupungille oli enemmän kuin onnenpotku päästä mukaan ARA:n käyttöaste-projektiin. Outokummun kaupungin tytäryhtiöllä Kiinteistö Oy Outokummun Vuokrataloilla oli tuolloin omistuksessaan noin 550 vuokra-asuntoa. Käyttöaste-projektiin hakeutuessamme yhtiöllä oli tyhjiillään yli 80 asuntoa. Jo vuonna 2001 tyhjenettiin yksi Kaasilan kaupunginosassa sijaitseva kerrostalo ja se jätettiin kylmilleen syksyllä 2004. Mustolan kau-

punginosassa oli yksi kerrostalo ollut tyhjiillään ja peruslämmöllä vuodesta 2004 ja toisessa saman alueen kerrostalossa oli vastaava tilanne jo vuodesta 2003 lähtien. Vuokra-asuntojen käyttöasteet olivat olleet 2000-luvun alusta lukien varsin huonot eli vaihdellen 78,93 %:n ja 79,45 %:n välillä.

Kiinteistö Oy Outokummun Vuokratalot oli siis vuosien ajan kamppailut tyhjentyvien asuntojen ja huonon taloudellisen tilanteen kanssa. Useita eri toimenpiteitä talouden korjaamiseksi tehtiin jo aiemmin: valtiokonttori päätti lainaehtoien muuttamisesta, kiinteäkoisten lainojen takaisinmaksuaikojen pidennettiin ja lainojen korkoa alennettiin. Valtiokonttori myönsi myös vuokrataloyhtiölle avustusta 70 000 euroa.

Outokummun kaupunki täytti em. avustuksen ehdon ja myönsi yhtiölle samansuuruisen pääomallainan sekä päätti olla perimättä vuosina 2003 - 2010 korkoa yhtiön kaupungilta ottamalle lainalle. Usean vuoden ajan kaupunki on myös jättänyt perimättä yhtiön kaupungilta vuokraamien tonttien vuokrat.

Käyttöaste-projektin myötä Outokummussa lähdettiin ideoimaan konkreettisia ratkaisuja tyhjänä olleiden kerrostalojen ongelmaan. Kaupungin ja vuokrataloyhtiön edustajista koostuva asuntotyöryhmä on kokoustanut projektin aikana viisi kertaa ja työryhmän edustajia on osallistunut sekä projektin aloitusseminaariin että Käyttöaste paremmaksi -seminaariin, joista on saatu hyviä eväitä ja esimerkkejä omaa suunnittelutyötä varten. Varsin mieleenpainuvaksi kokemukseksi on jäänyt myös ARA:n edustajien viime syksyn vierailu Outokummussa. Kävimme yhdessä läpi eri käyttöaste-projektiin liittyviä hankkeita ja kohteita. Itsekin vierailin tuolloin ensimmäistä kertaa jo vuosia

tyhjänä olleessa ja kalusteista riisutussa, kylmilleen jätetyssä kerrostalossa. Kiinteistön purkamisesta oli puhuttu jo vuosia.

Outokummun kaupungin suunnitelmassa oli monen vuoden ajan ryhmä- ja hoitokotien perustaminen. Paikkaa suunniteltiin Mustolan kaupunginosassa Mikonkatu 11:ssä sijaitsevaan kerrostaloon koskapa vieressä oli jo tuettua asumista mielenterveys- kuntoutujille ja kehitysvammaisille tarjoava Vaskikummun palvelukeskus. Kaupungin heikon taloudellisen tilanteen vuoksi asiassa ei kuitenkaan edetty pitemmälle. Välillä suunniteltiin lakkautetun koulun saneerausta tarkoitukseen ja yksityisen ryhmäkodin rakentamistakin kilpailutettiin. Lopulta käyttöaste-projektiin osallistuminen mahdollisti meille oikean ratkaisun löytymisen. Päädyimme edellä mainitun Mikonkatu 11:ssä sijaitsevan kerrostalon muuttamiseen vanhusten hoitokodeiksi ja kehitysvammaisten ryhmäkodiksi. Kiinteistö oli vuonna 1977 vuokra-asuntokäyttöön rakennettu kolmikerroksinen betonielementtikerrostalo, jossa oli kolmessa rapussa yhteensä 21 asuntoa ja sen omisti Kiinteistö Oy Outokummun Vuokratalot. Outokummun kaupunki osti kiinteistön keväällä 2006. Haimme ARA:lta avustusta rakennuksen peruskorjaukseen ja muutokseen hoito- ja ryhmäkodeiksi. Hankkeen arvonlisäveroton kustannusarvio oli yhteensä noin 1,66 milj. €, johon ARA myönsi peruskorjauksen osalta avustusta noin 460 000 € (35 % kokonaiskustannusarviosta) ja hissiavustusta noin 46 000 € (50 % kokonaiskustannusarviosta).

Rakennuksen yhteenlaskettu peruskorjauksen pinta-ala on 1352 m². Peruskorjaus toteutettiin käyttämällä enstistä pohjaratkaisua mahdollisimman

tehokkaasti hyväksi rakennuksen betonielementtijaon mukaisesti. Entiset porraskäytävät säilytettiin rakennuksen molemmissa päädyissä. Rakennuksen toisen rapun etuosaan rakennettiin laajennus hissiä ja lasitettu oleskeluparveketta sekä katolle tehtiin laajennus uutta ilmanvaihtokonehuonetta varten. Kerrosten toimivuutta palveluasumiseen tehostettiin tekemällä jokaisesta kerroksesta esteettömiä talon päästä päähän, luonnollisesti ottaen huomioon palo-osastoinneista tehdyt määräykset. Rakennukseen uusittiin kokonaisuudessaan talotekniikka, käsittäen sähkö- ja vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtojärjestelmien nykyaikaistamisen. Lisäksi kiinteistöön rakennettiin atk-verkko sekä nykymääräysten mukainen sprinklerijärjestelmä. Rakennuksessa on hissien lisäksi myös ovivalvonta- ja valvontakamerajärjestelmät.

Hoitokoti Onni valmistuu maaliskuun lopussa

Hoitokoti Onnissa on ensimmäisessä kerroksessa 7-paikkainen kehitysvammaisten ryhmäkoti sekä toisessa ja kolmannessa kerroksessa 10-paikkaiset pääasiassa dementoituneille vanhuksille tarkoitetut hoitokodit. Huoneita on yhteensä 27 ja niiden koko vaihtelee 10,5 - 15 m². Jokaisella asukkaalla on oma huone ja wc-suihkutila. Lisäksi omatoimisia asukkaita varten rakennuksessa on yhteensä neljä vuokrakaksiota.

Lisäksi Valtion asuntorahasto on myöntänyt yli 48 000 € avustusta myös Hoitokoti Onnin ja samassa pihapiirissä sijaitsevien kaupungin ja vuokrataloyhtiön omistamien kerrostalojen piha-alueiden kokonaisuunnitelman laatimiseen ja kunnossuunnitelman toteuttamiseen. Piha-alueet on tarkoitus saattaa tä-

nä kesänä viihtyisiksi ja esteettömiksi unohtamatta erityisesti vanhuksia ja kehitysvammaisia.

Käyttöaste-projektin kautta on mahdollistumassa myös edellä mainitsemani tyhjän ja kylmillään olevan kerrostalon purkaminen. Vuokrataloyhtiömme on saanut ARA:lta avustuspäätöksen aravavuokratalon purkamiseen. Avustus on enintään 97 600 €, kuitenkin enintään 50 % hyväksytyistä kohtuullisista kokonaiskustannuksista ilman jäteveron osuutta. Purkutyo on parhaillaan alkamassa.

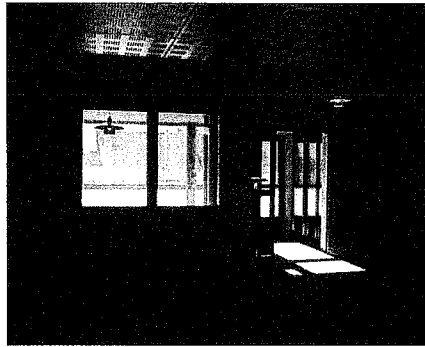
Kiinteistö Oy Outokummun Vuokratalot saneerasi Mustolan kaupunginosassa sijainneen toisen tyhjänä olleista kerrostaloista, jotta voitiin tarjota asuntoja hoitokotien rakentamisen tieltä poismuuttaneille asukkailla. Toisessa tyhjänä olleessa saman alueen kerrostalossa alkoi tapahtua vuoden 2004 lopussa. A-kilta ry ryhtyi remontoimaan Leader-rahoituksen avulla yhtä rappukäytävää päihtettömäksi asumiskuntoutusyksiköksi. Toiminta on laajentunut edelleen ja kerrostaloon on perustettu asumiskuntoutusyksikkö LIEKKI, joka toteuttaa lisäksi asumisneuvontaa ja yhteisöllistä työtoimintaa. Kerrostalon seuraava porraskäytävä otetaan käyttöön kuluvan vuoden huhtikuussa. A-kilta ry:n tarkoituksena on luoda uusia työpaikkoja ja olla tuntuvammin mukana päihdetyön edistämisessä Outokummussa.

Vuokrataloyhtiömme asuntoja on tällä hetkellä käytössä noin 500. Vuokra-asuntojen täyttöasteen keskiarvo on noussut huimasti ja on jo 98,04 %. Täyttöasteen nousuun ovat pääosin vaikuttaneet edellä kuvatut toimenpiteet kuin myös positiivinen väestökehitys.

Outokumpulainen teollisuus on viime vuosina jatkuvasti lisännyt työnteki-

jämääriään. Metalli-muovi- ja elintarviketeollisuus tarjoaa teollisia työpaikkoja tällä hetkellä jo yli 1 100 henkilölle. Uusia palvelualan yrityksiä perustetaan taas enemmän kuin vuosiin. Kaupunki on kaavoittanut uusia asuntoalueita omakotirakentajille ja lisää ollaan kaavoittamassa, mm. omarantaisia tontteja on tulossa Juojärven Pitkälähteen.

Tulevaisuuden usko on ja pysyy Outokummussa – Ihmisen kokoisessa kaupungissa.



Hoitokoti Onni, Outokumpu



Hoitokoti Onni, Outokumpu

KUNTIEN ASUNTOPOLITIikka MUUTOKSESSA



*Eero Hiltunen
Erityisasiantuntija
Suomen Kuntaliitto*

Kunnat ovat merkittävä asuntopoliittinen toimijataho. Kunta kantaa huomattavan vastuun alueensa asunto-olojen kehittämistä. Kunnan tehtävät asuntoasioissa voidaan jakaa lainsäädännössä kunnalle annettuihin velvoitteisiin ja toimeksiantotehtäviin ja kunnan omiin vapaavalintaisiin asuntopoliittisiin kehittämishankkeisiin ja tehtäviin.

Asunto-olojen kehittämistä annettun lain mukaan kunnan tehtävänä on huolehtia asuntotuotannon yleisistä edellytyksistä alueellaan. Yleisillä edellytyksillä tarkoitetaan sitä, että kunta maapolitiikan ja kaavoituksen avulla turvaa riittävän tonttitarjonnan asuntotuotantoa varten. Yleisiin edellytyksiin kuuluu myös kunnallistekniikan rakentaminen ja ylläpito. Kunnat toki hoitivat nämä tehtävät jo ennen kuin kehittämislaki oli säädetty.

Laki velvoittaa kuntia

Perustuslain mukaan julkisen vallan on edistettävä jokaisen oikeutta asuntoon ja tuettava asumisen omatoimista järjestämistä. Säännös ohjaa myös kunnan toimintaa. Kehittämislaki puolestaan ohjaa

kuntia kehittämään toimintaansa siten, että erityistä huomiota kiinnitetään asunnottomiin ja puutteellisesti asuviin. Sosiaalihuoltolain mukaan kunnan on huolehdittava asumispalveluiden järjestämisestä. Lastensuojelulaissa ja laissa vammaisuuden perusteella järjestettävistä palveluista ja tukitoimista on määräykset, joiden perusteella laissa mainitut edellytykset täyttävällä henkilöllä tai perheellä on subjektiivinen oikeus asuntoon tai asunnon muutostöihin.

Kunnilla on runsaasti valtion tukijärjestelmiin liittyviä tehtäviä. Lähes kaikkia tukia haetaan kunnan kautta. Kunnat tekevät päätöksen eräiden tukien myöntämisestä ja muista, yleensä Valtion asuntorahaston myöntämistä tuista, kunnat antavat lausunnon. Lisäksi kunnille kuuluu kunnan itse myöntämiin tukiin ja Asuntorahaston myöntämiin tukiin liittyviä valvontatehtäviä. Tärkeitä valvontatehtäviä ovat mm. valtion rahoittamien vuokratalojen vuokrien valvonta ja asukkaiden valinnan valvonta. Kunnat ovat olleet mukana valtion tukemassa asuntotuotannossa järjestelmän alusta 1940-50 lukujen taitteesta lähtien, alussa lähinnä tontinluovuttajina.

Aikaisemmin 1970-80-luvuilla kunnilla oli käytössä valtion tuen tapaisia kunnan omia laina-, avustus- ja korkotukijärjestelmiä asunnon hankkijoille ja korjaajille. Parhaimmillaan noin 200 kuntaa avusti asunnontarvitsijoita tällä tavoin. Lainansaannin helpotuttua kunnan tuet ovat jääneet paljolti pois käytöstä.

Monipuolista asuntopoliitikkaa

Lakiin perustuvat tehtävät ovat vain osa kunnan asuntopoliittista toimintaa. Käytännössä kunta toimii asuntoasioissa hyvin monipuolisesti. Kunnan tehokkaita asuntopoliittisia välineitä ovat maankäyttö, tonttituotanto, kaavoitus, asunto-ohjelmointi, asuntojen rakennuttaminen, vuokra-asuntojen omistaminen ja vuokranantajana toimiminen ja erityisryhmien asumisesta huolehtiminen ja moninaiset asunto-olojen kehittämiseen liittyvät selvitykset ja hankkeet.

Kuntien asunto-ohjelmointi on nykyään kunnille vapaaehtoista. Aikaisemmin asunto-ohjelmoinnin taakkana oli pakollisuus ja kaavamaisuus ja liiallinen keskittyminen uustuotantoon. Vapaaehtoisuudesta huolimatta asunto-ohjelmointi on edelleen tärkeä suunnitteluväline kunnille. Tällä hetkellä noin sata kuntaa laatii asunto-ohjelman, asuntostrategian tai jonkin muun nimisen asuntopoliittisen suunnitelman. Kaikki suurimmat kunnat tekevät ohjelman ja monessa pienemmässä kunnassa asuntopoliittista suunnittelua harjoitetaan osana kunnan toiminta- ja taloussuunnittelua.

Ohjelmointi tarpeen

Asunto-ohjelma perustuu tietoihin kunnan asuntokannasta, kunnan taloudellisesta tilanteesta ja kehitysnäkymistä, väestökehityksestä, väestörakenteen muutoksista, asukkaiden toiveista ja elinkeinoelämän tarpeista kunnan asunto-olojen suhteen. Oikein toteutettuna kunnan asuntopoliittinen suunnittelu muodostaa toimivan kokonaisuuden maapolitiikan, kaavoituksen, liikenne- ja yhdyskuntarakentamisen ja kunnan vastuulla olevien palvelujen tuottamisen kanssa.

Kunnilla on asunto-ohjelman tai strategian lisäksi tai sen asemesta myös muita kohdennettuja suunnitelmia ja asuntopoliittisia hankkeita. Vuosi sitten tehdyn kyselyn mukaan runsaat sata kuntaa on tehnyt selvityksiä, suunnitelmia ja käynnistänyt erilaisia hankkeita vanhusten asunto-olojen kartoittamiseksi ja kehittämiseksi. Lähes samassa määrin on toimittu muiden erityisryhmien asumisen suhteen.

Kunnat erilaistuvat

Kuntien eriytymiskehitys jatkuu ja heijastuu voimakkaasti asuntomarkkinoihin ja kunnan asuntopoliittikkaan. Ääripäitä ovat voimakkaasti väestöään menettävät kunnat ja Helsingin seudun ja muut kasvukunnat. Väestöennusteiden mukaan noin 300 kuntaa menettää väestöään seuraavan kymmenvuotiskauden aikana, osassa kuntia väestön väheneminen on hyvin voimakasta. Samalla väestörakenne ja huoltosuhde muuttuvat epäedulliseksi, aktiiviväestöstä muuttua pois ja vanhusten osuus nousee hyvin suureksi.

Väestön väheneminen näkyy asuntomarkkinoilla, asunnoista on ylitarjon-

taa. Vuokra-asuntoja jää tyhjiilleen ja siitä aiheutuu taloudellisia menetyksiä vuokralojen omistajille, useimmiten kunnille. Myös omistusasuntojen hinnat paikkakunnalla voivat suorastaan romahtaa. Tyhjeneville vuokraloille on tarjolla valtion tukea. Tuen riittävyttä on seurattava ja tarvittaessa tuen osuutta on lisättävä. Tyhjästä vuokrataloista aiheutuva tappiot voivat muodostua kohtuuttomiksi jo muutoinkin taloudellisesti vaikeassa tilanteessa oleville kunnille.

Kalliit asunnot

Toisessa ääripäässä, selkeimmin pääkaupunkiseudulla, asuntojen kysyntä ja tarjonta ovat myös epätasapainossa. Useille palvelualueille tarvittaisiin lisätyövoimaa, mutta pääkaupunkiseudulta on vaikea löytää kohtuuhintaista asuntoa. Varsinkin sosiaali- ja terveydenhoidonalalla on tästä syystä työvoimapulaa. Yhtenä ratkaisuna tilanteeseen on esitetty paluuta palvelu- tai työsuhteasuntoihin. Käytännöstä pyrittiin aikanaan eroon, koska se ei ollut joka suhteessa työntekijän edun mukainen.

Monet lapsiperheet haluaisivat hankkia omakotitalon, mutta maksukykyä vastaavan vaihtoehdon löytämiseksi on mentävä kehyskuntiin tai pidemmällekin. Kauemmas muuttaminen lisää työmatka- ja asioimisliikennettä ja kuormittaa sitä kautta ympäristöä. Liian nopea kasvu ei ole kunnille hyväksi, kunnalle aiheuttaa vaikeuksia tuottaa ja ylläpitää palveluja kasvavalle väestölle.

Tonttipula nostaa asuntojen hintoja. Urakoitsijoilla on myös niin paljon muuta rakentamista, että valtion rahoittama asuntotuotanto ei kiinnosta. Kalliitkin asunnot menevät pääkaupunki-

seudulla kaupaksi, koska täällä riittää myös maksukykyistä kysyntää. Helpotunut lainansaanti on myös nostanut asuntojen hintoja. Kunnat yrittävät parhaansa tonttitarjonnan lisäämiseksi. Helsinki yrittää saada lisää kansainvälisiä toimijoita rakennuslalle lisäämään kilpailua.

Samoja haasteita

Kaikilla kunnilla on asumisen suhteen myös yhteisiä haasteita. Vanhan asuntokannan ja asuntoalueiden kunnosta ja kilpailukyvyistä on pidettävä huolta. Joissain tapauksissa vaaditaan merkittäviä panostuksia. Väestön ikääntyminen koskettaa kaikkia kuntia. Asuntokantaa ja asukkaiden päivittäistä toimintaympäristöä on kehitettävä tavalla, joka mahdollistaa vanhenevan väestön kotona asumisen. Monella kunnalla onkin erilaisia ympäristönparantamis- ja esteettömyyshankkeita. Kunnat ovat valtion ohella tukeneet hissien rakentamista.

Kunnat on merkittävin vuokranantajataho. Kunnat omistavat yhteensä noin 300 000 vuokra-asuntoa, näistä noin 240 000 on valtion rahoittamia. Kunnan asunnoissa asuu arviolta runsaat 700 000 kansalaista. Kunnan omistama vuokra-asuntokanta on kunnalle tärkeä asuntopoliittinen väline. Sen avulla kunta huolehtii sosiaalisesta asuttamisesta. Enin osa kunnan vuokralaisista on kuitenkin tavallisia perheitä ja asunnontarvitsijoita. Riittävä vuokra-asuntokanta on tarpeen elinkeinoelämän kehittämisen kannalta. Kunnan vuokra-asunnot toimivat myös yleistä vuokratasoa ja asuntojen hintatasoa tasapainottavana tekijänä paikkakunnalla.

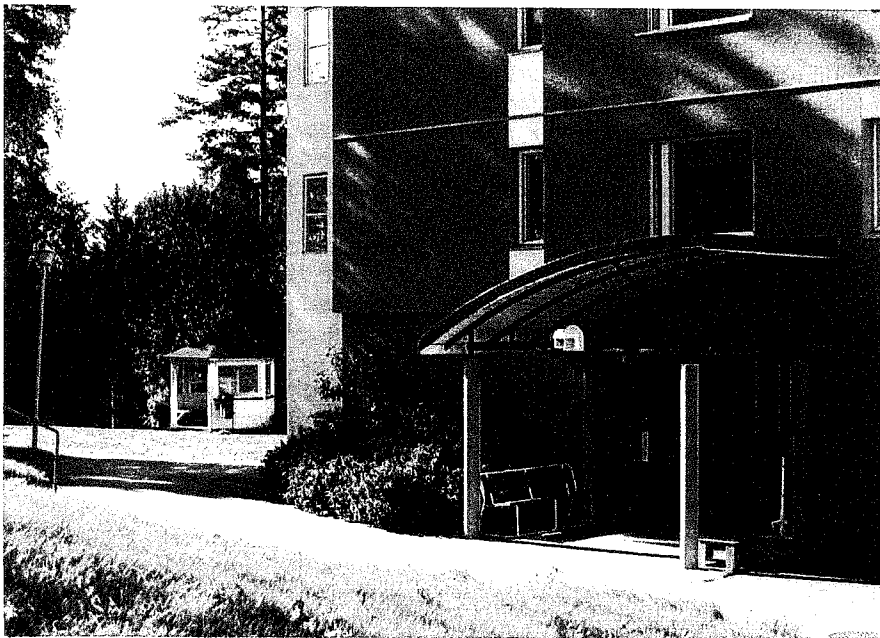
Yhteistyötä lisättävä

Palvelurakenneuudistus ns. Parashanke on kunnille ajankohtainen nyt ja lähivuosina. Se koskettaa myös asumista. Palvelurakenneuudistuksen tavoitteena on lisätä kuntien yhteistyötä. Asiasta annetun lain mukaan pääkaupunkiseudun kunnat ja 16 muuta aluekeskuskuntaa ja niiden ympäristökuntaa, yhteensä runsaat sata kuntaa, laatii tämän vuoden elokuun loppuun mennessä asumisen, maankäytön ja liikenteen seudullisesta hoitamisesta yhteensovittamissuunnitelman. Tavoitteena on, että myös muut kunnat lisäävät yhteistyötään.

Jatkossa yhteistyö edellyttää seudullista asunto-ohjelmointia. Ohjelman avulla voidaan määritellä kuntien välinen työnjako tontti- ja asuntotarjonnan tavalla, joka tukee koko seutukunnan

ja myös yksittäisten kuntien kilpailukykyä. Kunnat voivat profiloitua eri tavoin. Seutukuntakohtaisen ohjelman avulla voidaan välttää päällekkäisiä investointeja. Asutusta ja palveluja voidaan sijoittaa tavalla, joka tuo säästöjä, kun palvelut voidaan tarjota kuntarajoista riippumatta. Asukkaillehan kunnat eivät ole mikään este, ne ovat olemassa vain hallinnollisesti. Ohjelmoinnissa on käsiteltävä myös vaikeita asioita kuten sosiaalista asuntotuotantoa ja asunnottomuuden poistamiseksi tarvittavia toimia.

Aikaisemmin kuntien asuntopoliittikka pyöri paljolti valtion tukeman asuntotuotannon ympärillä. Tässä suhteessa tilanne on muuttunut, mutta kunnilla riittää silti runsaasti asuntopoliittisia haasteita.



Kuva: Juha Polvinen

KIINTEISTÖNVÄLITYS MUUTOKSESSA



Raimo Sarajärvi
Liiketoimintajohtaja
Kiinteistönvälityspalvelut
Realia Group Oy

Suomen kiinteistönvälitysmarkkina muodostuu noin 2,4 miljoonasta kodista, joista noin 4 - 5 % vaihtaa omistajaa vuosittain. Pääsyyt omistajan vaihdoksiin ovat olleet suomalaisten asumistarpeiden muutosten tyydyttämiseen liittyviä.

Asumistarpeen muutoksen ilmentymä on muuttoliike. Vuosittain noin 300 000 henkilöä muuttaa kunnasta toiseen ja noin 600 000 kuntien sisällä. Muuton syitä on useita, mutta yleisimpiä ovat suomalaisten tahto asumistason parantamiselle, perhekoon muutokset tai kodin etsiminen lähempää työpaikkaa. Kaikki edellä mainitut ovat jokaiselle suomalaiselle varsin arkisia asioita, joten Suomen asuntomarkkinoiden ei ainaakaan vielä voida mainita olevan mitenkään sijoittajavetoisia.

Perinteisesti kiinteistönvälitys mielletään yksiselitteisesti tapahtumaksi, jossa asunto-osakkeelle tai kiinteistölle etsitään sovittua korvausta, välityspalkkiota, vastaan uusi omistaja. Tapahtuman painopiste on yksinkertaisuudessaan ollut löytää luotettava myyjä tai välittäjä etsimään myyntikohteelle sopivin ostaja. Tahto laajemmalle palvelukokonaisuudelle ja tarve kohderyhmäsegmentoitujen palvelu-

jen tuottamiselle ovat kasvaneet vasta viime vuosina. Kuluttajat ovat entistäkin valveutuneempia ja siten myös kiinteistönvälityspalveluiden tuottajien on tullut vastata kysyntään. Alan edelläkävijät ovat varmistaneet palvelutarjoomansa monimuotoisuuden tutkimalla ja kehittämällä segmentoituja palveluja ja tuotteita asiakaskunnan vaihteleviin tarpeisiin sopiviksi.

Suomen asuntomarkkinoiden asiakaskohderyhmää voidaan luokitella esimerkiksi seuraavasti:

1. Ensiasunnon ostajat

Ensiasunnon ostaminen on merkittävä kokemus. Ensiasunnon ostajat ovat usein nuoria, joilla ei välttämättä ole aiempaa kokemusta arvokkaiden sijoitusten tekemisestä, joten tämä kohderyhmä tarvitsee luotettavaa ja asiantuntevaa palvelua ja opastusta investointiasioissa. Kohderyhmän tulee saada vertailevaa tietoa ja ohjeita niin kohteista kuin rahoitusvaihtoehtoistakin. Realia Group Oy on tuottanut ensiasunnon ostajille erityispalveluita, joiden avulla ostamisesta tehdään helppo ja selkeä tapahtuma. Etenkin Huom! -asuntokohteet ovat tälle kohderyhmälle sopivia ratkaisuja,



joissa asunnoille lasketaan kuukausittainen maksuerä jopa 100 %:lla rahoitusvaihtoehdolla. Suomen kiinteistömarkkinoilla rahoitusratkaisu ei kuitenkaan ole asunto- vaan asiakaskohtainen ja rahoituspäätöksen tekee aina luotonantaja, asiakkaan maksukyvyyn arvioituaan. Realia Group tekee syvää ja kehittyvää yhteistyötä rahoitusalan kanssa tarjotakseen ensiasunnon ostajille turvallisen ja vaivattoman tavan aloittaa asunto-omistajuus.

2. Kustannusten välttäjät

Kustannusten välttäjille kiinteistönvälitys on väistämätön kuluera ja verrattavissa esimerkiksi verotukseen. Nämä kustannukset halutaan minimoida. Kohderyhmään kuuluvat pyrkivät myymään asunto-osakkeen tai kiinteistön itse tai valitsevat kokonaiskustannuksiltaan edullisimman palvelun tuottajan. Heidän päätöksenteon kriteerinsä on puhtaasti tuotteen hinta, ei laatu tai palvelujen monimuotoisuus tai vaivattomuus. Tätä kohderyhmää palvelemaan parhaiten tarjoamalla mm. veloitusasettomia internet-portaaleja markkinointikanavaksi. Kohderyhmää pyritään myös tiedottamaan vaihtoehtoisista ja kustannustehokkaista palveluratkaisuista, joilla ostaja olisi löydettävissä helpommin tai tehokkaammin.

3. Asunnon vaihtajat, jotka tarvitsevat rahoitusta

Tälle kohderyhmälle tärkeintä on asunnon vaihtoon liittyvän välirahan tarpeen arvi-

ointi, uuden asunnon oston ja vanhan asunnon myynnin ajallinen yhteensovittaminen sekä näihin liittyvien taloudellisten riskien minimointi. Myös rahoituksen järjestämiseen toivotaan asiantuntevaa apua kiinteistönvälittäjältä. Noin kolmannes asunnon vaihdoista on paikkakuntien välistä, jolloin palvelun tuottajan maantieteellinen sijainti ja toimipisteiden paikalliset verkostot mahdollistavat asioiden sujuvan hoitamisen tälle kohderyhmälle.

4. Asunnon vaihtajat, joilla ei ole rahoitustarvetta

Asunnon vaihtajia, joilla ei ole rahoitustarvetta, on usean tyyppisiä. Osalle kohderyhmää vaihdon tarve perustuu esimerkiksi perhekoon pienentymiseen, kun taas toisaalta kysymyksessä voi olla ostaja, jonka taloudellinen tilanne mahdollistaa hankintapäätöksen tekemisen ilman ulkopuolista rahoitusta. Tämä asiakasryhmä arvostaa etusijalle palvelut. Etenkin asioiden sujuva hoitaminen, luotettava ja tasokas palvelun laatu sekä ajankohtainen ja tiedottava vuorovaikutus ovat hyvin merkittäviä asioita palvelun tuottajaa valittaessa. Kohderyhmälle on tärkeää saada luotettava arvio nykyisen asunnon vuokrattavuudesta tai myyntiajasta.

5. Vapaa-ajan asunnon ostajat ja myyjät

Suomalaiset omistavat runsaasti vapaa-ajan asuntoja. Vapaa-aikaa arvostetaan ja sitä vietetään mieluusti kodin ulkopuolella, kuitenkin kodinomaisessa tilassa. Suo-

malaiset ovat edelleen perhekeskeistä kansaa ja tämä näkyy vapaa-ajan asuntojen vaihdoksissa. Kohderyhmä valitsee palvelun tuottajan arvomaailmansa perusteella. Juuri vapaa-ajan asuntojen osalta mielikuvien merkitys korostuu hankintapäätöstä tehdessä. Vapaa-ajan asunnolta odotetaan omiin harrastuksiin ja intresseihin liittyviä ominaisuuksia. Purjehtijat tahtovat veden äärelle, sienestäjät metsän lähelle. Myös kohdetta myytäessä ostajakandidaattien valintaan liittyvät tunteet mukaan. Kehittyvä ja laadukas kiinteistönvälitys edellyttää yhä enemmän suomalaisten tuntemista ja palvelujen tuottamista yksilöille.

6. Sijoitusasunnon ostajat ja omistajat

Suomalaiset vaurastuvat ja ovat kiinnostuneita sijoittamaan asunto-osakkeisiin ja kiinteistöihin. Sijoitusmielessä kohteita haavevat arvostavat erityisen korkealle palvelun tuottajan osaamisen ja aktiivisuuden. Sijoittaminen on kohderyhmän ja palvelun tuottajan välistä vuorovaikutussuhdetta, joka kehittyy usein pitkäaikaiseksi kumppanuudeksi sijoituskohteiden määrän lisääntyessä. Kiinteistönvälittäjien ammattitaito, ajantasainen tieto sekä kyky ennakoida markkinoiden muutoksia ratkaisevat kohderyhmän päätöksenteossa.

7. Ulkomaiset ostajat ja myyjät

Ulkomaiset sijoittavat Suomeen entistä halukkaammin. Suomen luonto ja talouselämän kehitys sekä turvallinen ja vakaa toimintaympäristö edesauttavat ulkomaisten tahtoa sijoittaa suomalaisiin kiinteistökohteisiin. Kansainvälinen toiminta ja ulkomaisten asiakkaiden palveleminen edellyttävät kiinteistönvälitystoimintaa harjoittavilta yrityksiltä joko omaa paikallista sijaintia globaalisti tai kattavaa ja laajaa kumppaniverkostoa, jonka avulla yhteistyö voidaan rakentaa

ulkomaisen ostajan tai myyjän etujen mukaisesti. Kohderyhmä on hyvin yksilöllinen ja edellyttää palvelun tuottajalta erinomaista kansainvälistä osaamista.

Tämä on yksi tapa segmentoida asiakkaita kiinteistönvälityksessä. Varmaa palvelun tuottajan kannalta on joka tapauksessa se, että asiakkaiden tarpeet erilaistuvat ja palveluilta odotetaan aiempaa enemmän. Tämän tarpeen täyttämiseksi ja palvelujen kehittämiseksi edelleen tarvitaan kiinteistönvälitystoiminnassa erilaistuvia brandejä ja niiden sisällä erilaisia asiakas-kohtaisia palvelukonsepteja. Ja näitä tulee kehittää jatkuvasti. Tästä esimerkkeinä ovat omat arvostetut brandimme Huoneistokeskus ja SKV sekä palveluista muun muassa Unique ja Huom! ”rahoitus valmiina” -konseptimme.

Kiinteistönvälityksen varsinainen muutos on siis tapahtunut pääasiassa asiakkaan kohtaamisessa ja palvelussa. Realia Groupin internet-portaaleissa on koko ajan noin 45 000 asunnonhakua käynnissä ja asuntoesittelyissä käy kuukausittain noin 20 000 asiakasta. Teemme jatkuvaa ja aktiivista tutkimus- ja kehitystyötä palveluksemme asiakkaitamme myös jatkossa laadukkaasti, tehokkaasti, asiantuntevasti sekä henkilökohtaisesti.

Kiinteistönvälitys tapahtumana on edelleen kahden kauppaa: asiakkaan luottamus on saavutettava, pidettävä ja vahvistettava. Luottamuksen saavuttamisessa tunnetut ja luotettavat brandit ja osaava henkilöstö yhdessä mahdollistavat todellisen kilpailuedun palvelujen markkinoilla. (Kirjoittaja on Realia Group Oy:n kiinteistönvälityksen liiketoimintajohtaja. Kokemusta kiinteistönvälitysalalta 18 vuotta. KTM, LKV-tutkinto, YKV-tutkinto, AKA-yleisauktorisoitu kiinteistöarvioitsija.)



REALIA GROUP

Huoneistokeskus ■

**SKV**
KIINTEISTOMÄÄLITYS

Huom!

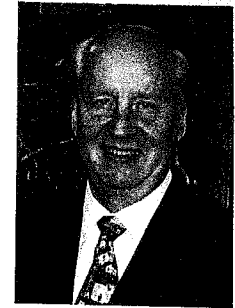
**REALIA**
MANAGEMENT

**SKV**
ISANNOINTI

Realia Group Oy on pohjoismaiden suurin kiinteistökauppaan ja -hallintaan keskittyvä yhtiö. Konsernin palveluksessa on 1.500 kiinteistöalan ammattilaista 200 toimipisteessä koko Suomessa. Yhtiön liikevaihto oli vuonna 2006 lähes 120 miljoonaa euroa.

www.realiagroup.fi

MENNYTTÄ AIKAA MUISTELLEN



*Teuvo Ijäs
SFHP:n ja Asuntoliiton puheenjohtaja
ARAn viime vuonna eläkkeelle jäänyt ylijohtaja*

Menneellä ajalla tarkoitan tässä aikaa 1970-luvun puolivälistä tähän päivään. Aikaa, jolloin olin asuntoalan virkamiehenä asuntohallituksessa ja Valtion asuntorahastossa. Aikaa, joka oli värikästä, vauhdikasta ja täynnä jännitteitä sekä monenlaisia käänteitä. Asunto-oloja haluttiin kehittää, mutta näkökulmat vaihtelivat rajustikin.

Asuntohallitus oli 1970-luvulla ja osittain seuraavallakin vuosikymmenellä mahtivirasto. Keskusvirasto, jolla oli hämmästyttävän paljon valtaa rahan jakamisessa. Valta ei ollut vain rahavaltaa, vaan lainaehdoilla, määräyksillä ja jopa normien antamisella muovattiin suomalaista rakennusalan kenttää.

Asuntohallituksen saavutuksista on ensinnäkin syytä mainita asuntojen massatuotanto maailmanennätysvauhdilla. Arava-asuntoja syntyi parhaimmillaan vuosittain jopa yli 30 000 kappaletta. Samaa aikaa asuntojen kokonaistuotanto ylitti 70 000 asunnon rajan. Lähiöt syntyivät aravalainojen turvin ja teollinen rakentaminen kehittyi. Jälkeenpäin arvioiden Asuntohallituksen ansiolistalle on luettavissa myös kilpailun edistäminen, asuntojen suunnittelun kehittäminen ja

energiataloudellisten ratkaisujen edistäminen.

Asuntohallituksen 5-jäseninen kollegio teki tärkeimmät päätökset. Kollegion ehkä keskeisin tehtävä oli päättää keväisin ns. suuresta lainanjaosta. Ehdollisia lainavaruksia annettiin vuosittain 20-30 000 asunnolle. Kuntien, rakennuttajien, rakentajien ja muiden yhteisöjen kohteet käytiin tarkasti läpi useaan kertaan asuntohallituksen kellarin suuressa neuvotteluhuoneessa. Lainanjaon valmistelu kesti useita viikkoja. Paikalla kollegion jäsenten lisäksi oli esittelijöitä, suunnittelijoita, tutkijoita ja asiantuntijoita, yhteensä 10 - 20 virkamiestä.

Kollegion istunnot sujuivat yleensä sopuisasti. Tietysti joskus oli jännitteitä ja väittelyitä. Kädenvääntöäkin. Muistan, että esittelijät olivat pettyneitä, ellei heidän esityksistään käyty kollegiossa tiukkaa keskustelua. Näin oli asianlaita erityisesti silloin, kun esillä olivat ns. aravatulorajat tai asumistuen määräytymisperusteet. Monet asuntohallituksessa antoivat kollegiolle ”jumalallisen statuksen”. Itse en kollegion jäsenyyttä ja sen varapuheenjohtajuutta näin koke-

nut. Päinvastoin koin usein kollegion istunnot stressaaviksi.

Asuntohallituksen ajoilta ovat mieleeni jääneet mm. monet kentälle suuntautuneet ns. lääninkierrokset, joiden aikana asuntohallituksen johto ja viraston keskeiset virkamiehet saivat tietoa siitä, mitä maakunnissa asuntoasiain tiimoilta tapahtui ja ajateltiin. Vielä 1980-luvulla vuokratalon aravalainan (60 % hankintarvosta) täydennykseksi tarvittiin pankeilta ja muilta rahalaitoksilta ensisijaislainoitusta (30 %) eli ns. primääreitä. Näiden hankkimisen vauhdittamiseksi oli luotu lakisääteinen asuntorahoituksen neuvottelujärjestelmä. Neuvottelijoiden puheenjohtajana minulla oli mahdollisuus tutustua suurimpien suomalaisten pankkien asuntorahoituksesta vastaaviin johtajiin. Monet heistä olivat värikkäitä persoonallisuuksia mutta kuitenkin samalla ammattinsa hyvin hallitsevia. Joidenkin osalta joskus epäilin, että heillä saattoi olla jopa hiukan sosiaaliskin mieltä ja yhteiskunnallista vastuuntuntoa.

Persoonallisuuksia löytyi 1970- ja 1980-luvuilla runsaasti myös kunnanjohtajien sekä rakennusliikkeiden ja rakennuttajayhtiöiden johtohenkilöistä. Ero tähän päivään on melkoinen: nyt johtajat ovat pääsääntöisesti kuivakkaita teknokraatteja. Värikkyyden johtamisessa on vähentynyt sitä mukaa kuin ympäristö ja siinä vallitsevat asenteet, tavat ja normit ovat muuttuneet. Sallivuutta ei enää ole entiseen malliin. Varovaisuutta ja varuillaanoloa on tullut ihmisten välille enenevässä määrin erilaisissa työyhteisöissä.

Kun asuntohallituksen aikaa muistelen, niin mieleeni nousevat korkeat esimieheni eli pääjohtajat Olavi Lindblom, Pekka Alanen ja Olavi Syrjänen. Kullakin heistä oli oma tyylinsä. Sa-

malla tavalla muistan oman asuntohallitusaikani asuntoasioista vastaavat ministerit: Eino Uusitalo, Matti Ahde, Kaj Bärlund ja Pirjo Rusanen. Mielestäni niin pääjohtajat kuin ministerit olivat aidosti ja tosissaan asunnontarvitsijan asialla.

Ministeri Pirjo Rusasen asettamä selvitysmies, kaupunginjohtaja Pekka Löyttyniemi esitti vuoden 1992 lopulla asuntohallituksen lakkauttamista ja asuntorahaston perustamista. Esitys noudatti valtion keskushallinnon yleistä kehittämislinjaa, joka merkitsi kaikkien keskusvirastojen lakkauttamista. Asuntohallitus lakkautettiin 1.12.1993 lukien ja samasta ajankohdasta perustettiin Valtion asuntorahasto. Olin mukana niin asuntorahaston perustamisen valmisteluissa kuin asuntohallituksen alajossa. Haastavia ja paineita aiheuttaneita projekteja molemmat: monella kun kyseessä oli työpaikka.

Olin Valtion asuntorahaston (ARAn) johdossa 13 vuotta. Tästä ajasta, joka on tuoreena mielessäni, muistikuvat ovat miellyttäviä, työntäyteisiä ja paljon yksityiskohtia sisältäviä. ARA sai toiminnalleen lentävän lähdön: toiminnan ensimmäisen kuukauden aikana teimme uusia korkotukilainavaroja yli 4000 asunnon osalta. Kyseisen vuoden loppuun saakka olivat voimassa erinomaiset korkotukilainaehdot. Puhuttiin superkorkotuesta, joka tarkoitti sitä, että korkotuki viime vaiheessa kattoi lainan koko koron. ARAn tuotteen kiinnostivat myös siksi, että Suomi oli liukumassa syvään lamaan. Kovanrahan tuotanto oli lähes tyystin pysähtynyt. Tunsimme, että olimme ARAssa pelastamassa suomalaista rakennussektoria ja rakennusteollisuutta. ARA-tuotantoa toteutui 1990-luvun alkupuoliskolla n. 18 000 asuntoa vuodessa.

Tämän tuotannon osuus kokonaisasuntotuotannosta oli jopa 70 - 80 %.

ARA-tuotannon rahoitus 1990-luvun jälkipuoliskolla varmistettiin arvopaperistamalla aikaisemmin myönnettyjä aravalainoja. Varoja tällä menettelyllä aravalainakantaa vakuutena käyttäen hankittiin kansainvälisiltä rahoitusmarkkinoilta noin 2,8 miljardia euroa. Arvopaperistaminen oli haastava, uusiin ympyröihin ja kansainväliseen rahamaailmaan vienyt projekti. Se oli uraa uurtava rahoituksen järjestämishanke eurooppalaisissakin puitteissa. Se onnistui ja sen avulla aravatuotannon taso voitiin pitää korkealla ja auttaa Suomea pääsemään lamasta. Jälkeenpäin me mukana olleet eri viranomaisten edustajat olemme aidosti tunteet ylpeyttä hankkeen moitteettomasta läpiviemisestä.

ARA-ajalta ja ARA-tuotannossa mukana olleita henkilöitä on jäänyt runsaasti mieleen. Rakennuttajapuolelta tekee mieleni mainita Ben Grass (VVO), Olli Salakka (VVO), Ilpo Saarinen (SATO), Matti Sarnela (Sato), Veijo Lehto (YH-rakennuttajat ja Kunta-asunnot), Anja Mäkeläinen (Asuntosäätiö), Aulis Raappana (Tarveasunnot), Jorma Heikkinen (Nuorisosäätiö), Erkki Valkila (Sato), Perttu Liukku (YH-Suomi), Veikko Siltanen (Pohjanmaan YH), Olli Kotaniemi (Pohjois-Suomen Sato), Seppo Ylinen (Keski-Suomen YH), Martti Beloff (Imatran YH). Vastaavasti arava-rakentajista mainittakoon Markku Markkola (Puolimatka), Mauri Nieminen (Haka ja Skanska), Matti Haapala (NCC), Markku Hainari (NCC), Juha E. Metsälä (Pohjola), Juhani Pousi (Oka), Hannu Isotalo (Lujatalo).

Edellä mainittuja rakennusalan vaikuttajia ja toiminnan ihmisiä saatoinkin tavata monenlaisissa yhteyksissä. Miellyttävimpiä näistä olivat vuosittain

järjestetyt ARA-päivät, joille kokoontui rakennus- ja asuntoalan vaikuttajia niin kunta-, pankki- kuin asunto- ja rakennussektoreilta.

Asuntohallituksen (AH) työtä ryhtyi aikanaan jatkamaan Valtion asuntorahasto (ARA). Seuraava hallinnon muutos on jo tiedossa. Vuonna 2008 Valtion asuntorahaston nimi muuttuu Asumisen rahoitus- ja kehittämisselkukseksi. Samalla viraston toimenkuva uudistuu ja se siirtyy toimimaan Lahdessa.

Tarkemmin ja yksityiskohtaisemmin olen muistellut menneitä aikoja syksyllä 2006 ilmestyneessä kirjassani "Asuntoja, rahaa ja rakentamista" (Rakennustieto Oy, Helsinki).

Suomen Asuntoliitto ry

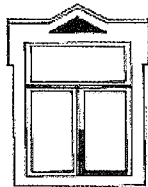
Suomen Asuntoliitto ry on perustettu vuonna 1964. Yhdistyksen tarkoituksena on edistää asunnontarvitsijoiden ja asunnonkäyttäjien etujen mukaista asuntopolitiikkaa.

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
- Ympäristöpalkinnot

Aatteellinen asuntoliittinen yhdistys



Suomen Asuntoliitto ry • PL 100, 00521 HELSINKI
Puhelin 040 706 1992 • Fax 020 490 3335

YHTEYSTIETOJA ASUNTO- JA RAKENNUSALAN KESKEISISTÄ TOIMIJOISTA JA VAIKUTTAJISTA

VIRANOMAISET

Ympäristöministeriö

PL 35 (Kasarmikatu 25), 00023 Valtioneuvosto
Puh. 020 490 100
Faksi (09) 1603 9320
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, 00054 VALTIOKONTTORI
Valimotie 10, 00380 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

Kunta-asunnot Oy

Toinen linja 14
00530 Helsinki
Puhelin (09) 7711
Faksi (09) 771 2945
www.kunta-asunnot.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, 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 3300
Faksi 020 508 3290
www.vvo.fi

YH-Suomi Oy Retkeilijänkatu 11, 00980 Helsinki
Puh. 0201 774 500
Faksi 0201 774 529
www.yh.fi

RAKENNUSLIIKKEET JA MUUT YRITYKSET

NCC Rakennus Oy PL 13 (Mannerheimintie 103a), 00281 Helsinki
Puh. 010 507 51
Faksi 010 507 5262
www.ncc.fi

Oy Alfred A. Palmberg Ab PL 22 (Esterinportti 2), 00241 Helsinki
Puh. 020 715 002
Faksi 020 715 2800
www.palmberg.fi

Peab Seicon Oy Alvar Aallon katu 3, 60100 Seinäjoki
Puh 0207 606 700
Fax 0207 606 707
www.peabseicon.fi

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

Rakennustoimisto Pohjola Oy PL 825 (Itsenäisyydenkatu 17 A), 33101 Tampere
Puh. 020 775 9627
Faksi 020 775 9601
www.pohjolarak.fi

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

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

JÄRJESTÖT

Asukasliitto ry Vuorikatu 22 A 11, 00100 Helsinki
Puh. (09) 2533 0500
Faksi (09) 2533 0550
Neuvontapuhelin
Puh. 0600 97272 (1,67 e/min+pvm)
www.asukasliitto.fi

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

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.rts.fi

Rakentamisen Laatu RALA ry Tapiontori 1, 02100 Espoo
Puh. 020 595 5110
Faksi 020 595 5120
www.rala.fi

RAKLI ry Annankatu 24, 00100 Helsinki
Puh. (09) 4767 5711
Faksi (09) 4767 5700
www.rakli.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 3352
Faksi 020 490 3335

Suomen Asuntomessut Pasilankatu 2, 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. 0400 603 487

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 Muuttuvat asunto- ja kiinteistömarkkinat 2006 – 2007

Julkaisija: Suomen Asuntoliitto ry
Asuntoreformiyhdistys ry
Suomen Asuntomessut

Toimituskunta: Teuvo Ijäs, pj
Ben Grass
Pasi Heiskanen
Marianne Matinlassi, sihteeri

Vastaava toimittaja: Tuula Ritaranta

Asumistaso –vuosikirjaa voi tilata
Suomen Asuntoliitosta
Marianne Matinlassi
c/o Valtion asuntorahasto
PL 100, 00521 HELSINKI
Puh. 020 490 3352
e-mail: marianne.matinlassi@ara.fi