

Asumistaso

Asuntorakentamisen
haasteet



2013 – 2015



SUOMEN ASUNTOLIITTO RY



SUOMEN ASUNTOLIITTO RY

Asumistaso 2013-2015 -julkaisun toimittamisesta vastaavat Suomen Asuntoliitto ry:n puheenjohtaja, ARAn ylijohtaja Hannu Rossilahti ja Suomen Asuntoliitto ry:n sihteeri, ARAn kehittämispäällikkö Marianne Matinlassi.

Kansikuva: VAV Asunnot Oy:n luonnonvaratasapainoinen Opaali-vuokratalo Vantaalla
© Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

Taitto: Susanna Mäenpää

Julkaisu saatavilla verkossa: www.suomenasuntoliitto.fi

Helsinki 2016

ISSN 2343-3957

Asumistaso 2013-2015

Asuntorakentamisen
haasteet

Suomen Asuntoliitto ry

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

Suomen Asuntoliitto ry korostaa toiminnassaan mm. maa- ja tonttipoliitiikan tärkeyttä, asunto-olojen ja viihtyisän asuinympäristön kehittämistä, asuntorakentamisen edistämistä, ihmisten mahdollisuutta hankkia oma asunto kohtuullisin kustannuksin ja että kuluttajille annetaan luotettavaa tietoa asumisesta.

Suomen Asuntoliitto ry on painottanut viime vuosina erityisesti asunnontarvitsijoiden, käyttäjien näkökulmia korostavia toimintamuotojaan asumiseen ja sen kehittämiseen liittyen sekä vuokra-asuntojen rakentamisen edistäminen.

Suomen Asuntoliitto on Osuuskunta Suomen Asuntomessujen ja SFHP:n jäsen.

Suomen Asuntoliiton toimintamuodot:

- keskustelutilaisuudet ja ajankohtaiset seminaarit
- julkaisutoiminta mm. Asumistaso ja liiton verkkosivut
- lausuntojen antaminen asuntopoliittisista aiheista
- ympäristöpalkinto

Aatteellinen asuntopoliittinen yhdistys

Suomen Asuntoliitto ry — www.suomenasuntoliitto.fi

Sisällys

Pääkirjoitus: Asuntopolitiikan tila ja tulevaisuuden näkymät	7
Hannu Rossilahti, puheenjohtaja, SuomenAsuntoliitto ry	

Osa I: Asuntorakentamisen haasteet

Taustaa uuteen lyhyeen korkotukimalliin	12
Hannu Rossilahti, ylijohtaja, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)	

Kuntien vuokra-asuntomarkkinat	18
Hannu Ahola, asuntomarkkina-asiantuntija, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)	

ARA-järjestelmän tuottama korjausvelka kääntyy pienituloisia vastaan	27
Teija Ojankoski, FT, toimitusjohtaja VAV Asunnot Oy	

Arkkitehtuuri ja kohtuuhintainen asuntotuotanto	29
Sampo Vallius, kehittämisarkkitehti, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)	

Asuntotuotannon kohtuuhintaisuus kaupungistuvassa Suomessa	34
Martti Polvinen, rakennuttamisjohtaja, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)	

Erityisryhmien asumisen näkökulmia	38
Saara Nyysölä, erityisasiantuntija, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)	

Kiinteistökehittämisen mahdollisuudet	43
Marianne Matinlassi, kehittäispäällikkö, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)	

Osa II: Näkökulmia kaupungistumiseen

Esipuhe	50
Jarmo Lindén, johtaja, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)	

Kohtuuhintainen asuminen kaupungistumisen haasteena	52
Kimmo Huovinen, apulaisjohtaja, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)	
Kaupungistuminen lisää vuokralla asumista	55
Hannu Ahola, asuntomarkkina-asiantuntija, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)	
Kaupungistutaan täydennysrakentamalla	58
Marianne Matinlassi, kehittämisspäälikkö, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)	
Tasapainoinen kaupunkirakenne ja oikeus hyvään asumiseen	61
Hanna Dhalmann, erityisasiantuntija, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)	
Kestävän rakentamisen kaupunki	63
Vesa Ijäs, kehittämisjohtaja, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)	

Pääkirjoitus: Asuntopolitiikan tila ja tulevaisuuden näkymät

Kaupungistuminen jatkuu voimakkaana

Asuntopoliittista keskustelua leimaavat erilaiset kaupungistumisen teemat ja asuntomarkkinoiden polarisoituminen. Suuret kaupunkiseudut ja maakuntakeskukset kasvavat ja muu maa menettää väestöään joko kuolleisuuden kasvuna syntyvyyden vähetessä tai väestön muuttaessa muualle. Samalla on tuotu esiin kohtuuhintaisen asumisen merkitys työpaikkakehitykselle ja kansakunnan kustannusperusteiselle kilpailukyvyille. Tilannekuvassa on sekä yhtäläisyyksiä ja eroja 60-70-luvun asuntoalan tilanteeseen ja kehitykseen.

Yhtäläisyyksiä menneeseen ovat muuttoliikkeen hiljentävä ja yhdyskuntien elinvoimaa rapauttava kehitys väestöltään vähenevillä alueilla sekä kiinteistökantaan sisältyvä taloudellisten arvojen alentuminen kysynnän vähetessä ja tarjonnan kasvaessa. Niinikään asuntojen kova kysyntä kasvavilla alueilla saa aikaan niitä samoja ilmiöitä, joita pyrittiin hoitamaan 60-70-luvuilla aktiivisella asunto- ja sosiaalipolitiikalla. Edelleen peräänkuulutetaan tarvetta tuottaa runsaasti lisää kohtuuhintaisia asuntoja. Yhtäläisyytenä voinee pitää myös kasvavien alueiden maankäytön piirteitä, joissa asuinalueita laajen-

tamalla saadaan uutta rakennusmaata käyttöön. Muitakin yhtäläisyyksiä voi olla, mutta merkilepantavaa on, että monet asiat ovat toisin kuin vuosikymmeniä sitten.

Kohtuuhintaiselle asumiselle aiempaa suurempi tarve

Työttömyys oli vähäistä 60- ja 70-luvuilla nykypäivään verrattuna ja valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa tehtiin runsaasti teollistuvan ja kaupungistuvan Suomen tarpeisiin. Perheet muuttivat työn perässä taajamiin ja tarvittiin runsaasti perheille sopivia asuntoja. Syntyvyys ja ruokakuntien koko olivat nykyistä suurempia. Muuttoliike Ruotsiin oli merkittävä ja työnantajilla oli intressi olla mukana tuottamassa vuokra-asuntoja, jotta muuttoliikettä voitiin hillitä ja tarjota asuntoja teollisuustyöntekijöille silloin kun teollistuva maa kärsineelle työvoimapulasta. Teollistumisen myötä myös ammattiyhdistykset tulivat mukaan vuokra-asuntojen omistajiksi ja tuottajiksi. Liiton jäsenyys saattoi olla portti edulliseen valtion tukemaan vuokra-asuntoon. Näin vuosikymmeniä toimineet työnantajataus- taiset SATO-yhtiöt sekä ammattiyhdistysten

omistama Valtakunnallinen vuokraosuuskunta VVO nousivat merkittäviksi yleishyödyllisiksi rakennuttajiksi ja omistajiksi.

Maailma on nyt kovin erilainen kuin takavuosisikymmeninä. Lainarahaa on saatavilla runsaasti ja korkotaso on jo pidemmän ajan ollut ennätyksellisen alhainen. Valtio on itse vetäytynyt lainanannosta ja valtion alikorkotuella ei tässä tilanteessa ole asumiskuluja alentavaa vaikutusta. Erilainen vapaarahoitteinen asuntotuotanto tarjoaa paljon erilaisia vaihtoehtoja ja rahoituksen järjestäminen hankkeisiin ja asunnonostoon on helppoa. Uutta ovat myös uusien myytävien asunto-osakeyhtiöiden suuret yhtiölainat, joiden vuoksi asunnon voi ostaa sängen vähäisellä omalla osuudella tai lainalla.

Entisaikoihin verrattuna merkillepantavaa on myös työttömien ja pysyvämmiin työmarkkinoiden ulkopuolella olevan väestönosan merkittävästi suurempi määrä kuin takavuosisikymmeninä. Pelkästään työttömiä on eri laskentatapojen mukaan 400 000 – 500 000 henkeä. Lisäksi eläkeläisten ja vanhusväestön määrä on huomattavasti suurempi kuin 60- ja 70-luvuilla. Lukujen valossa voidaan todeta, että niiden henkilöiden määrä, joilla ei ole mahdollisuutta hankkia omistusasuntoa tai jotka tarvitsevat kohtuuhintaista vuokra-asuntoa, on kasvanut paljon niin määrällisesti kuin suhteellisesti laskien. Asuin-kustannuksiltaan edullisten asuntojen kysyntä on kasvanut ja kasvaa edelleen.

Lisäksi kaupungistumiskehitystä edistää myös se seikka, että nuorten lisäksi iäkkäämmät ihmiset pyrkivät aikaisempaa enemmän hakeutumaan kaupunkiin ja asutuskeskuksiin lähelle palveluja. Myös ikäihmisten kotona asumiseen liittyvien palveluiden tuottamisen näkökulmasta tämä on järkevää. Lisäksi yhden vanhusryhmän muodostaa se joukko pienituloisia vanhuksia, jotka asuvat kaupungeissa sellaisissa asuinkiinteistöissä, joihin tarvitaan mittavia peruskor-

jauksia. Tämän väestöryhmän mahdollisuus selvittää suurten korjausten aiheuttamista kustannuksista on entistä heikompi ja yhä useampi joutuu myymään asuntonsa ja liittymään niiden asunnontarvitsijoiden yhä kasvavaan joukkoon, jotka etsivät asutuskeskuksista kohtuuhintaista asuntoa. Tämän kaiken seurauksena kohtuuhintaiselle asumiselle on aiempaa enemmän kysyntää.

Kysyntää kohtuuhintaisista asunnoista lisäävät myös sellaiset työssäkäyvät pieni- ja keskitulotiset, jotka eivät saa kireiltä ARA-asuntomarkkinoilta vuokra-asuntoa asukasvalintasäännösten painottaessa ensisijaisesti sellaisia asunnonhakijoita, joilla on kaikkein pienimmät tulot tai ei lainkaan tuloja.

Kohtuuhintaisten asuntojen tarjonta vähenee

Valtion tukemien kohtuuhintaisten asuntojen tuotannon kokonaismäärä on aikaisempia vuosisikymmeniä pienempi. Vielä 70-, 80- ja 90-luvuilla tuotettiin koko maassa noin 10 000 arava- tai pitkän korkotuen tavallista vuokra-asuntoa vuosittain koko maassa. 2000-luvulla määrä laski keskimäärin noin 2 500 tavalliseen vuokra-asuntoon ja taso ei ole tästä enää juurikaan kasvanut paria vuotta lukuun ottamatta.

Vuokriltaan säännellyn uudistuotannon vähennettyä myös olemassa oleva säännelty vuokra-asuntokanta on vähentynyt. Rajoitusajat loppuvat vuosittain alkuperäisten lainaehdojen mukaan ja säännelty kanta supistuu. Lisäksi ennen perinteiset yleishyödylliset vuokratalojen omistajat ovat lopettaneet uusien vuokraltaan säänneltyjen asuntojen tuottamisen ja siirtyneet vapaarahoitteiselle puolelle.

Kohtuuhintaisen asuntotarjonnan määrää vähentää myös vanheneva ARA-asuntokanta. Sille on tyypillistä, että inflaatioaikakaudelta peräisin

oleva lainanlyhennysjärjestelmä kohottaa liian takapainoisena rakentamislainan lyhentämisen määrää laina-ajan loppupuolella, jolloin mitään tukeakaan ei lainoihin enää liity. Pääomakulujen kasvaessa, lainanlyhennysten noustessa myös kiinteistöjen korjaaminen lisääntyy, mikä osaltaan nostaa vuokratasoa ja asumisen kuluja. Tämän kehityksen seurauksena vanhojen ARA-talojen vuokrat ovat käytännössä lähes markkinavuokria vastaavalla tasolla myös kasvavilla asuinseuduilla. Tämä on herättänyt voimakasta arvostelua Ara-vuokratasoihin liittyen.

Asuntotuotantoa yleensä ja vuokra-asuntotuotantoa erityisesti ovat kuitenkin pitäneet yllä erilaiset vapaarahoitteiset asuntosijoitusrahastot. Ne ostavat urakoitsijoilta kokonaisia kerrostaloja, vuokraavat asuntoja ja myyvät asunnot monesti noin 10 vuoden pitoajan jälkeen. Matkailan korkotason aikana markkinaehtoinen yksityinen vuokra-asuntotarjonta on ollut runsasta ja rakennuskapasiteetti on sitoutunut uudenaikaisten tuottajien markkinaosuusasetelmaan. Vapaarahoitteinen, säätelemätön vuokra-asuntotarjonta on siis kasvanut ja vuokratasot erityisesti kasvavilla kaupunkiseuduilla ovat nousseet. Kohonnet vuokrat ovat puolestaan aiheuttaneet asumistukimenojen nopean kasvun.

2000-luvun alusta lähtien asuntotuottajat ja muut tahot ovat käyneet keskustelua valtion tukeman lainajärjestelmän toimivuudesta. Rahoitusmalleja on kritisoitu siitä, että ne eivät alentuneessa korkoympäristössä enää kiinnosta tuottajia. Rajoituksia on paljon, mutta tukea ei ole juuri lainkaan. Lainoitusjärjestelmä ei ole enää houkutellut yksityisiä pääomia ja sijoittajatahoja pitkään korkotukeen perustuvaan ARA-tuotantoon muutamaa yhtiötä lukuunottamatta, vaan pääasiallisiksi toimijoiksi ovat jääneet kuntien omistamat vuokraloyhtiöt. Tämän vuoksi tuotannon kokonaismäärät ovat jääneet alhaisiksi. Kuntien omistamien vuok-

rataloyhtiöiden tuotanto on kysyntään nähden riittämätöntä. Erilaisia ehdotuksia ja ideoita tukijärjestelmän kehittämiseksi on esitetty, mutta konkreettista valmista ei ole vielä saatu aikaan – lukuunottamatta 2009–2010 voimassa ollut ns. välimallia, jossa lyhytaikaisen korkotukilainan avulla edistettiin vuokra-asuntojen tuottamista finanssikriisin oloissa. Parhaillaan työn alla on uusi lyhyt korkotukimalli, jonka osalta työ on tätä kirjoitettaessa vielä kesken.

Vielä voidaan todeta, että viimeaikainen runsas vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto ei – ilman mittavaa ja kalliiksi tulevaa asumistukea – ole ollut toimiva ratkaisu pienituloisten työssäkäyvien eikä vailla työtä oleville tai pieniä eläkkeitä saaville asukkaille.

Näin ollen yhtä suurempi osa, erityisesti pienituloisista ja vähäosaisista kansalaisista on jäämässä tehokkaiden asuntopoliittisten tuotantotukijärjestelmien. Vanha järjestelmä on, mutta se ei toimi tehokkaasti eikä houkuttele toimijoita.

Asuntopoliittikan isossa kuvassa maa kaupunkistuu ja kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä kaupunkiseuduilla kasvaa, pienituloisia, työtä vailla olevia ja eläkeläisiä on enemmän kuin koskaan, kohtuuhintaisia, vuokraltaan säänneltyjä vuokra-asuntoja tuotetaan huomattavasti aikaisempaa vähemmän ja kohtuuhintaisia asuntoja tuottavia yhteisöjä on aiempaa vähemmän. Isoa kuvaa varjostaa valtion tuotantotukijärjestelmää kohtaan osoitettu aikaisempaa vähäisempi kiinnostus ja vuokria alentavan tuen puuttuminen. Kun tähän kuvaan lisätään vielä vanhan kiinteistökannan kasvava korjaustarve ja vanhojen vuokralolainojen rahoitus markkinoihin nähden korkea korkotaso ja suuret vuotuiset lyhennykset, on ahdinko kohtuuhintaisesta, hyvätoisesta asumisesta suuri.

Kysyntä ja tarpeet ovat aikaisempaa suurempia mutta tuotantoa on aikaisempaa vähemmän.

Osa I

Asuntorakentamisen haasteet

Taustaa uuteen lyhyeen korkotukimalliin

Valtion tukema sosiaalinen vuokra-asuntotuotanto on 2000-luvulta lähtien jäänyt selvästi matalammalle tasolle takavuosikymmeniin verrattuna. 70-, 80- ja vielä 90-luvulla käynnistyi vuosittain noin 10 000 uuden valtion tukeman vuokra-asunnon rakentamistyöt. Suomen teollistuessa ja kaupungistuessa kysyntää kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille oli jatkuvasti ja tuotanto oli suhteellisen tasaista joi-
tain suhdannekäänteitä lukuun ottamatta.

Tultaessa 2000-luvulle monet aiemmin tuotannon määrään vaikuttaneet reunaehdot muuttuivat. Suomi liittyi Euroopan Unioniin, markan sijalle tuli euro ja yleinen korkotaso putosi ja jäi ennätyksellisen alas. Rahoitusmarkkinoilla tilanne muuttui siten, että tarjolla oli lainarahaa lähes ennätyksellisen paljon. Talous nousi lähes kymmenen vuotta yhtäjaksoisesti ja nämä seikat yhdessä vuonna 2000 voimaan tulleiden yleishyödyllisyysäänösmuutosten kanssa muuttivat asuntotuotannon tarjontaympäristöä.

Monet ennen niin aktiiviset yleishyödylliset toimivat käynnistivät laajan vapaarahoitteisen asuntotuotannon ja vähensivät valtion tukeman tuotannon osuutta. Myös asukkaiden kysyntä kohdistui aiempaa enemmän omistusasuntotuotannon suuntaan. Lisäksi kunnat halusivat myydä tonttimaata hyvään hintaan vapaille asuntomarkkinoille. Myös rahoitusmarkkinoilla tapahtuneet muutokset, Euroopan keskuspankin säätely, sekä Euroopan pankkijärjestelmää koskevat uudet vaatimukset muuttivat toiminnan reunaehdoja ja periaatteita. Rahoitusmarkkinoiden muutosten myötä asuntotuotannon ja –sijoittamisen aikahorisontit muuttuivat ja vanhat pitkät rajoitusajat istuivat tähän maailmaan huonosti – jos ollenkaan.

Lisäksi vuokra-asuntomarkkinoille on tullut uusia toimijoita, kuten erilaisia asuntosijoitusrahastoja, joiden toiminta- ja sijoitusperspektiivi on huomattavasti lyhyempi kuin 40 vuotta. Myös vakuutusyhtiöt ovat uudelleen aktivoituneet vuokra-asuntojen tuotannossa ja asuntoihin liit-

tyvässä sijoitustoiminnassa. Vakuutusyhtiöiden toimintaa koskevat vastuuajat sekä lainsäädäntö asettavat omat rajoituksensa niiden toimintaan ja käytännössä estävät liian pitkien rajoitusten-alaisten asuntojen omistamisen.

Kaikki edellä kuvaillut seikat yhdessä muuttivat tilannetta niin, että aikaisempien vuosikymmenten 10 000 asunnon keskimääräisestä tasosta valtion tukema kohtuuhintainen vuokra-asuntotuotanto putosi keskimäärin noin 2 500 asuntoon vuodessa jo 2000-luvun alussa. Vuonna 2008 alkanut taantuma sekä voimakkaasti etenevä kaupungistuminen ja ruokakuntakoon pieneneminen ovat pitäneet kuitenkin asuntokysynnän korkealla väestöltään kasvavilla seuduilla. Vanha 70- ja 80-lukujen vuokra-asuntokanta ei myöskään kooltaan vastaa nykyistä kysyntää, sillä siinä kannassa on vain noin 20 % pienasuntoja, kun kysynnästä noin 60-80 % kohdistuu pieniin asuntoihin. Kun samaan aikaan kohtuuhintainen vuokra-asuntotuotanto on ollut alamaissa, kysyntätilanne on kärjistynyt ja vuokrat ovat nousseet. Tämä on puolestaan näkynyt vapaarahoitteisten vuokrataloyhtiöiden tulosten kasvuna. Samaan aikaan myös yhteiskunnan suoraan maksamat asumistukimenot ovat nousseet lähes räjähdysmäisesti.

Asuntopolitiikan saralla tilannetta on pidetty hankalana jo pitkään, mutta yrityksistä huolimatta ei ole saatu aikaan sellaisia uusia toimivia ARA-rahoitusmalleja, joilla olisi mahdollista tuottaa vuokraltaan säänneltyä kohtuuhintaista asuntotuotantoa ja jotka malleina kiinnostaisivat asuntotuottajia ja omistajia.

Tässä tilanteessa ympäristöministeriö asetti selvityshenkilön, jonka tehtävänä oli laatia ehdotuksensa hallitusohjelmassa mainitusta

uudesta kymmenen vuoden välimallista vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi. Työn tuli olla valmis 30.10.2015.

Tehtävän taustalla on pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelma, jossa vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi luodaan uusi kymmenen vuoden välimalli, joka on avoin kaikille tukiehdot täyttävälle ja niihin sitoutuville toteuttajille.

Selvityshenkilön asettamispäätöksessä todetaan, että: *”Asumisen hinta on muodostunut suurimmissa kasvukeskuksissa korkeaksi johtuen kysyntään nähden liian vähäisestä tarjonnasta ja tämä vaikeuttaa pieni- ja keskituloisten kotitalouksien mahdollisuuksia järjestää asumisensa tarpeitaan vastaavasti. Vaikka kerrostalotuotanto on tällä hetkellä varsin hyvällä tasolla, kohtuuhintaisen valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon taso on varsin matala. Valtaosa nykyisistä valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta on jäänyt kuntien yhtiöiden toteutuksen varaan, kun muiden toimijoiden kiinnostus tuotantoa kohtaan on hiipunut. Tarve kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon lisäämiselle on kuitenkin edelleen olemassa, ja tuottajiksi tarvitaan kuntien ohella myös yksityisiä toimijoita. Uuden tukimallin tulisi olla alan toimijoita kiinnostava, luoda uutta tuotantoa ja edistää kohtuuhintaisen, pieni- ja keskituloisille asukkaille soveltuvien asuntojen rakentamista suurimpiin kasvukeskuksiin.”*

Toimeksiannon mukaan tavoitteena on selvittää, millainen uusi kymmenen vuoden välimalli olisi kehitettävissä, jolla voitaisiin saada nykyistä enemmän käynnistettyä kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa ja laatia siitä ehdotus säädöksineen ja vaikutusarvioineen.

Uuden mallin keskeisiä piirteitä

Selvitysraportin tiivistelmässä todetaan mallista seuraavaa:

Kun tavoitteena oli laatia ehdotus uudesta tukimallista, joka olisi alan toimijoita kiinnostava, loisi uutta tuotantoa ja edistäisi kohtuuhintaisen, pienen- ja keskituloisille asukkaille soveltuvien asuntojen rakentamista suurimpiin kasvukeskuksiin ja olisi avoin kaikille tukiehdot täyttävillä ja niihin sitoutuville toteuttajille, esitän seuraavaa.

Mallin tulee täyttää ajanmukaiset, hyvälle valtion tuotantotukijärjestelmälle asetettavat vaatimukset. Valtion talouden näkökulmasta mallin tulee olla mahdollisimman kustannustehokas eli mahdollisimman pienellä valtion rahallisella tuella tulee olla mahdollisimman suuri taloudellinen vaikutus kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisäämiseen kysyntäalueilla.

Jotta mallilla voidaan edistää erilaisten toimijoiden mukaan tuloa vuokra-asuntotuotantoon, uuden mallin tulee olla joustava. Nykyään toimijoiden on tullut mukautua annettuihin malleihin riippumatta siitä, miten malli voi soveltua toimijalle. Uuden mallin tulee mukautua toimijoiden erilaisiin taloudellisiin ja kiinteistöjen omistamiseen liittyviin lähtökohtiin.

Jotta malli olisi käyttökelpoinen julkisen vallan näkökulmasta, mallin tulee olla myös tässä suhteessa riittävän joustava ja siinä tulee olla riittävästi muunneltavia parametreja, joita säättämällä voidaan erilaisissa suhdannetilanteissa edistää tuotannon käynnistymistä ja erilaisten toimijoiden alalle tuloa tilanteeseen nähden vähäisillä valtion tukipanostuksilla. Tällöin poistuu tarve laatia jokaiseen elvytystilanteeseen uusi väliaikainen tukimalli, jonka osalta sisältöä,

ajoituksen onnistumista ja mallin soveltuvuutta voidaan lopulta arvioida vasta jälkikäteen.

Mallin tulee minimoida eri osapuolille mallista aiheutuvia riskejä. Lyhyt rajoitusaika vähentää valtion vastuulla olevia täytetakausriskejä, omistajalle koituvia pitkänajan korjaus- ja ylläpitoriskejä omakustannusvuokraympäristössä sekä edelliseen liittyen rahoittajan riskejä.

Toisaalta rajoitus- ja laina-aikaan esitetään joustavuutta siten, että mikäli lainansaaaja ei 10 vuoden kuluttua voi tai halua vapauttaa valtiota täytetakaustavastuusta uusimalla laina, voisi lainansaaaja jatkaa vuokrausta kohtuuhintaisilla periaatteilla hakemalla ARAlta jatkoajaksi kaksi kertaa enintään kymmeneksi vuodeksi. Tämä joustava mahdollisuus poistaa mallista erilaisille toimijoille muutoin aiheutuvia riskejä lähteä mukaan tuottamaan kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja, koska 10 vuotta ei olisi takauksen ehdoton takaraja. Toisaalta joustavuuden ansiosta tuetut asunnot voisivat säilyä pidempään säännellyillä vuokramarkkinoilla.

Valtion tukemaan tuotantoon liittyvä lainoitusosuus ehdotetaan korkeammaksi kuin vapaa-rahotteilla markkinoilla, joilla lainan suhde vakuusarvoon on omistajasta riippuen 70–80 % vakuusarvosta. Tällöin valtion rooli on edistää kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantoa, sillä se mahdollistaa rahoitusriskien ottamisen lainaehdoilla, joilla markkinaehtoista rahoitusta ei rahoitusmarkkinoiden yleisten säätelyperiaatteiden, ehtojen ja rajoitusten vuoksi ole saatavilla.

Vuokratalon rakennuslaina lyhenisi noin 15–20 % rajoitusaikana, jonka jälkeen voi lainansaaaja järjestellä lainan uudelleen ja vapauttaa valtion täytetakaustavastuusta. Näin toimien malli

poistaa vuokra-asuntojen tuotantoon liittyvän alkuaajan riskejä ja edistää uusien hankkeiden liikkeelle lähtöä. Lyhyt rajoitusaika vähentää ja poistaa myös pitkäaikaisiin laina- ja rajoitusmalleihin liittyviä, valtiolle, omistajalle ja rahalaitoksille aiheutuvia riskejä. Lyhyt 10 vuoden korkotukimalli siirtää siis suhteellisen lyhytaikaisesti riskin valtiolle lainoituksen alkuvaiheessa, jolloin lainoitusosuus on suuri. Tämän sekä lainaan liittyvän korkotuen ja mahdollisen muun tuen vastineeksi toimijoille asetetaan julkisen palvelun velvoitteita asukasvalintaan, vuokrien määräytymiseen ja vuokrauksesta saatujen tuottojen tulouttamiseen nähden tuen kes-toajaksi.

Toisaalta lyhyen rajoitusajan jälkeen valtion vapautuminen täytetakaustavastuusta merkitsee valtion rahoitusriskin välttämistä rahamarkkinoiden hoitaessa riskien kantoa ensimmäisen 10 vuoden jälkeen kun rahoitettu kohde ”palautuu” osaksi markkinoiden normaalia rahoitustoimintaa. Näin saadaan valtion näkökulmasta samalla takaus- ja riskivastuulla pidemmällä aikavälillä enemmän kohtuuhintaista asuntotuotantoa käyntiin valtion toimiessa alkuvaiheessa kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon edistäjänä.

Koska kyseessä on uusi pysyvä valtion yrityksille myöntämä tuotantotukimalli, eli kyseessä ovat EU-oikeuden valtioneuvoston kannalta yleistä taloudellista etua koskeviin palveluihin (englanniksi services of general economic interest, SGEI) myönnettävät tuet, tulee uuden mallin ja siihen liittyvän valtion tuen täyttää EU:n sisämarkkinoille suunnattavilta tulta edellytetyt keskeiset vaatimukset.

Jotta myös pienemmät toimijat voivat järjestää tarvittavan täydentävän rahoituksen ja

jotta lainamallilla voidaan edistää kohtuuhintaista asuntotuotantoa, ehdotetaan, että lainoitusosuus olisi enintään 95 % hankinta-arvosta. Täydentävän yksityisen pääoman saannin varmistamiseksi ehdotetaan, että yhtiöön sijoitetulle omalle pääomalle ja kohteisiin tarvittavalle täydentävälle rahoitukselle maksettava enimmäiskorko olisi enintään 6 %. Täydentävän rahoituksen koron tulee sallia olla korkeampi kuin tavanomaisen vakuudellisen rahoituksen korko, sillä lainoitettavat kohteet eivät sinänsä edusta reaalista vakuutta, koska rakentamisen korkotukilaina kiinnitetään aina 1,2 -kertaiseen lainan pääoman määrään.

Joillakin toimijoilla on mahdollisuus saada omistajiltaan tai muualta täydentävää riskirahoitusta enemmänkin kuin 5 %, jopa 20 % hankkeen hankinta-arvosta. Valtion riskien vähentämisen ja vuokra-asuntotuotannon edistämisen vuoksi esitetään, että lainoitusosuus voisi olla 80 – 95 % hankinta-arvosta ja tämä osuus olisi vapaasti ja liukuvasti lainansaajan tilanteen mukaan valittavissa. Korko tällaiselle omarahoitusosuutta kattavalle lainalle olisi enintään 6 %. Tämä taso olisi kohtuullinen suhteessa syntyviin asumiskuluihin ja edustaisi koron saajalle kohtuullista enimmäistuottoa toimialalla. Lainoitusosuuden ollessa 90 % tai enemmän tarvitaan joustoa rajoitus- ja takausajan jatkamiselle 10 vuoden jälkeen. Näin suurempi lainoitusosuus voi johtaa minimirajoitusta pidempään rajoitusaikaan.

Vuokrat ehdotetaan määräytyvän omakustannusperiaatteen luonteisesti rajoitusajan. Näin ollen asukailta saa periä korkotukilainoitettavan kohteen asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan kohteen vuokra-asun-

tojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Hyväksyttäviin menoihin kuuluu omistajan omalle pääomalle vuosittain maksettava tuotto sekä täydentävän rahoituksen korko. Tuoton ja koron suuruudesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

Jotta lainoitus toiminnan hallinnointi ja rajoitusaikaan liittyvä omakustannuseriaatteen toteutumisen valvonta olisi yksinkertaista, ehdotetaan vuokrien valvonnan osalta yksinkertaista menettelyä vuotuisten laskelmien ja jälkilaskelmien sekä niihin liittyvän valvonnan sijaan. Kohteen alkuvuokra hyväksytään ARAn kohteelle tekemässä rahoituspäätöksessä riittävän tarkasti. Tällöin hyväksytään myös korjauksiin varautumisen enimmäismäärä sekä omistajalle maksettava kohtuullinen tuotto. Lisäksi hyväksytään kohteen täydentävän rahoituksen velkakirja ja velan ehdot.

Koska vuokrien valvonta ja niiden kohtuullisuuden arviointi kytketään tarkan alkuvuokran hyväksymiseen, ehdotetaan että vuokrien vuosittainen tarkistus perustuisi kiinteistöjen hoitokuluindeksin vuotuisen muutokseen lisättynä enintään 1,5 %:lla.

Lainansaajan omistajan sijaan ehdotetaan, että ARA hyväksyy ja nimeää tarpeelliset selvitykset tehtyään lainansaajan EUn valtiontukisäännösten mukaan toimivaksi yleishyödylliseksi lainansaajaksi. Lainansaajan yhtiömuotoa ei ehdoteta rajattavaksi, koska kaikki rajoitukset liittyvät asuntojen vuokraukseen, vuokran määrään liittyviin tekijöihin ja asukasvalintaan. Asuntoja on käytettävä lain mukaisina vuokra-asuntoina rajoitusajan. Asukasvalinnoista säädetään Valtioneuvoston asetuksella.

Valvonnan osalta ehdotetaan, että ympäristöministeriöllä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella, Valtiokonttorilla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa tämän lain ja sen nojalla annettujen säädösten noudattamista.

Mahdolliset rikkomuksiin liittyvät seuraamusmaksut ehdotetaan kohdistuviksi lainansaaajaan.

Hallintomenettelyjen keventämiseksi ehdotetaan, että kuntien antaman puollon sijaan kunnilta pyydetään lainapäätökseen liittyen lausunto kohteen tarpeellisuudesta ja sijaintiin liittyvistä näkökulmista silloin, jos kohde rakennetaan tontille, joka ei ole kunnan luovuttama.

Jotta malli olisi joustava valtion kulloisiakin tarpeita varten, ehdotetaan, että seuraavista mallin parametreista säädetään tai määrätään kulloinkin erikseen valtioneuvoston toimesta.

Asuntomarkkinatilanteen mukaan valtioneuvosto voi antaa kulloinkin tarkemmat asukasvalintaan liittyvät valintakriteerit. Valintakriteereinä voisivat olla pitkäaikaista korkotukea korkeammat tulorajat ilman asukasvalintoihin liittyviä vertailuja, jolloin asunnot olisi mahdollista osoittaa pienen- ja keskituloisille, työssä käyville henkilöille, joilla on vaikeuksia saada kohtuullinen asunto markkinoilta. Suhdannesyistä ja määräaikaaisesti tietty osuus asukasvalinnoista voisi olla vapaasti valittavissa. Myös omien varojen korkoa ja tuotontuloutusta tulisi säädellä siten, että niillä voidaan edistää toimijoiden mahdollisuuksia tuottaa kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.

Valtioneuvosto voisi säädellä myös lainaan liittyviä määräaikaista valtiontukiehtoja, kuten korkotuen omavastuuosuutta ja mahdollista käynnistysavustusta esimerkiksi elvytystilanteissa. Tämän hetkiseksi korkotuen omavastuukoroksi ehdotetaan 2,5 %, jonka yli menevästä

korosta valtio maksaisi 75 % ensimmäisen kymmenen vuoden ajan. Lisäksi mallin käyttöön ja sen mahdollisuuksiin edistää kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon käyntiinlähtöä liittyisi valtioneuvoston päätös malliin liittyvän vuotuisen hyväksymisvaltuuden kokonaismäärästä ja suuntaamisesta eri alueille.

Vielä ehdotetaan, että uusi kymmenen vuoden korkotuki luetaan osaksi MAL-sopimuksissa mainittua ARA-tuotantoa.

Lisäksi ehdotetaan, että nyt voimassa oleva 20 vuoden takauslainamallin vähimmäisrajoitusaikaa lyhennetään vähintään kymmeneen vuoteen, jotta käytännössä vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon minimirajoitusaika ei olisi pidempi kuin SGEI-parametrien mukaan määritellyn lyhyen korkotukilainan vähimmäisrajoitusaika. Samalla voidaan vähentää valtion riskejä ja edistää vuokra-asuntojen tuotantoa yleensä.

Uudella lyhyellä korkotukimallilla pyritään edistämään vuokraltaan säänneltyjen asuntojen tuottamista erityisesti suurissa kaupungeissa. Siksi esitetään, että käyttötarkoituksen muutoksella vanhoihin tiloihin toteutettavat uudet vuokra-asunnot voidaan rahoittaa tällä mallilla. Lisäksi esitetään, että täydennysrakennushankkeissa tontilla olevan vanhan rakennuksen kohtuulliset purkukustannukset voidaan sisällyttää korkotuella maksettaviin kustannuksiin, edellyttäen että hankkeen kokonaiskustannukset ja niistä johtuva vuokrataso on kohtuullinen.

Kuntien vuokra- asuntomarkkinat

ARA on arvioinut kuntien vuokra-asuntomarkkinoiden toimivuutta ARA-indeksin avulla vuodesta 2012 alkaen. Indeksillä avulla kunnan asuntomarkkinatilannetta voi verrata muihin kuntiin, minkä lisäksi kunnan omaa kehitystä voi arvioida indeksin muutosten avulla. Indeksien arvot perustuvat ARA:n kunnilta keräämiin tietoihin.

Helsingissä ja Vantaalla ARA-asunnon saaminen on vaikeinta

Vuonna 2015 kireä tai melko kireä markkinatilanne vallitsi 14 kunnassa, joissa asui yli 1,7 miljoonaa asukasta. ARA-asunnoista 42 % sijaitsee näissä kunnissa. Niiden väestönkasvu on nopeaa, eikä vuokra-asuntoja ole riittävästi kysyntään nähden. ARA-asuntojen suosiota lisäävät niiden edulliset vuokrat vapaarahoitteisiin verrattuna.

Vuoden 2015 lopulla **kireästä markkinatilanne** oli vain Helsingissä ja Vantaalla. Helsingissä ja Espoossa ARA-indeksi laski edelliseen vuo-

teen verrattuna, mutta Vantaalla se nousi jo neljättä vuotta peräkkäin. Espoon sijoitus vaihtui kireästä melko kireään luokkaan.

Helsingin ARA-indeksin laskua selittää tilastointitavan muutos, jossa hakemusten voimassaoloaikaa lyhennettiin kuudesta kolmeen kuukauteen. Tämä vähensi ARA-asuntoa jonottavien määrää 30 %, vaikka saapuneiden hakemusten määrä lisääntyi vuoden aikana 12 %. ARA-asunnon saaneiden ruokakuntien määrä pysyi samalla tasolla kuin vuonna 2014.

Helsingin tarjontaa heikentää ARA-asuntojen pieni vaihtuvuus (10,9 %) ja uudistuotannon niukkuus kysyntään nähden. Vuonna 2015 Helsingissä käynnistettiin tavallista enemmän (813) normaaleja ARA-vuokra-asuntoja, mutta ne valmistuvat markkinoille vasta vuoden 2016 aikana.

Vantaalla markkinatilanteen kiristyminen näkyy asuntojonon 35 % kasvussa, johon osataan vaikuttaa ARA-asuntojen tarjonnan väheneminen 15 %. Suhteessa väkilukuun Vantaalla

Taulukko 1. ARA-indeksi suurissa kaupungeissa 2012–2015.

Kunta	2012	2013	2014	2015	ARA-asuntojen markkinatilanne
Helsinki	48,1	46,8	47,2	43,0	kireä
Vantaa	30,3	32,1	32,3	33,1	
Espoo	30,1	30,0	33,7	29,2	
Tampere	18,8	17,6	20,7	20,6	melko kireä
Kuopio	24,6	22,5	20,2	20,5	
Turku	15,8	17,4	17,2	19,0	
Lahti	19,1	20,3	17,3	17,3	tasapainoinen
Jyväskylä	17,4	16,9	16,5	16,2	
Oulu	13,1	12,8	11,9	12,2	lievää ylitarjontaa

oli jopa Helsinkiä enemmän ARA-asunnon hakijoita (taulukko 2). Vantaan vuokratarjonta lisääntyy vuoden 2016 aikana, koska siellä käynnistettiin Helsingin tapaan tavallista enemmän normaaleja ARA-vuokra-asuntoja (460) vuoden 2015 aikana.

Espoossa tilastointimuutos tehtiin syksyllä 2015, joten sen vaikutukset eivät vielä näkyneet täysimääräisinä. Espoon asuntojono kuitenkin lyheni 3 % vuoden takaiseen verrattuna, vaikka saapuneiden hakemusten määrä oli 2 % suurempi. ARA-asuntojen tarjonta lisääntyi 10 % vuoden aikana, mikä helpotti Espoon kireää markkinatilannetta.

Melko kireään markkinaluokkaan sijoittui suurista kaupungeista Espoon lisäksi Tampere ja Kuopio. Helsingin seudun nopeasti kasvavista kehyskunnista Kirkkonummi, Kerava, Porvoo, Järvenpää ja Tuusula sijoittuivat samaan markkinaluokkaan.

Tampereella hakijoita oli vuoden lopulla 15 % vähemmän kuin 2014, mutta ARA-asunnon saaneiden ruokakuntienkin määrä pieneni 7 %. Tampereella ARA-asuntojen tarjontaa heikentää niiden pieni vaihtuvuus (15,4 %) ja uudistuotannon vähäisyys. Tampereella on kolmen viime vuoden aikana aloitettu vain noin 50

normaalin ARA-vuokra-asunnon rakentaminen. Samaan aikaan kaupunkiin on rakennettu poikkeuksellisen runsaasti vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, mikä on hillinnyt asuntojonon kasvua, mutta lisännyt asumiskustannuksia. Tampereella vapaarahoitteiset vuokrat ovat pääkaupunkiseudun kuntien jälkeen seuraavaksi kalleimpia.

Kuopiossa ARA-asunnon saaneita oli 11 % enemmän kuin 2014. Asuntojono lyhentyi peräti 33 %. Myös Kuopiossa vapaarahoitteinen vuokratarjonta lisääntyi edellisvuoteen verrattuna. Kuopiossa on Helsingin jälkeen toiseksi eniten ARA-vuokra-asuntoja väkilukuun nähden (103 per 1 000 asukasta).

Turussa, Lahdessa ja Jyväskylässä tasapainoiset vuokramarkkinat

Tasapainoinen markkinatilanne vallitsi 31 kunnassa. Niiden ARA-asuntojen kysyntä ja tarjonta vastaavat vuositasolla hyvin toisiaan, eikä pitkiä jonoja tai asuntojen vajaakäyttöä ilmene kuin satunnaisesti. Osa asunnoista voi olla epäkurantteja huoneistokoon tai sijainnin suhteen, minkä takia vaihtuvuutta ja tyhjiä asuntoja esiintyy vähemmän suosituilla alueilla. Asuntokannan kokoon suhteutettuna ongelmat ovat

Taulukko 2. ARA-asuntojen hakijat ja asunnon saaneet suurissa kaupungeissa 2015.

Alue/ Kaupunki	Väkiluku muutos	Hakijaruokakuntia		Asunnon saaneet		Per 1000 asukasta	
		2015	muutos	2015	muutos	hakijoita	ARA- asuntoja*
Helsinki	1,1 %	21 200	-30 %	5 820	0 %	34	109
Espoo	1,4 %	7 400	-3 %	3 700	10 %	27	83
Vantaa	1,8 %	10 690	35 %	3 059	-15 %	50	82
PKS:n kehyskunnat	0,4 %	9 061	-9 %	4 591	2 %	20	50
Turku	1,0 %	5 592	5 %	3 634	-1 %	30	98
Tampere	0,9 %	6 232	-15 %	3 909	-7 %	28	95
Jyväskylä	1,1 %	4 164	6 %	2 837	4 %	30	97
Kuopio	0,7 %	2 684	-33 %	2 325	11 %	24	103
Oulu	1,1 %	2 581	-17 %	4 471	-4 %	13	77
Lahti	0,0 %	1 740	-17 %	1 667	-10 %	17	98
Muu maa	-0,3 %	17 746	-8 %	27 119	2 %	6	65
Koko maa	0,2 %	94 480	-11 %	67 808	-1 %	17	68

*) ARA-asuntojen määrissä ei ole mukana asumisoikeusasuntoja.

pieniä ja vapaana olevat asunnot tasoittavat kysynnän vaihteluita. ARA-asuntojen vuokrat ovat yleensä 0–15 % vapaarahoitteisia edullisempia.

Turussa markkinatilanne on kiristynyt vuodesta 2012 alkaen, mutta sijoitus säilyi edelleen tasapainoisten luokassa. Turussa ARA-asuntojen kysyntä kasvoi 5 % edellisvuodesta ja tarjonta supistui 1 %.

Jyväskylässä ARA-indeksi laski loivasti neljättä vuotta peräkkäin, mutta sijoitus säilyi ennallaan. Jyväskylässä ARA-asuntojen kysyntä lisääntyi 6 % ja tarjonta 10 %.

Lahdessa ARA-asuntojen kysyntä pieneni 17 % ja tarjonta 10 %. Lahden ARA-tarjonta oli riippuvainen vanhan asuntokannan vaihtuvuudesta, sillä kolmessa vuodessa on aloitettu vain 50 normaalin vuokra-asunnon rakentaminen. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen lisääntyneen tarjonta on kuitenkin pitänyt kaupungin markkinatilanteen tasapainoisena, toisaalta

tyhjien ARA-asuntojen määrä nousi selvästi edellisvuoteen verrattuna.

Suurten kaupunkien *kehyskunnista* tasapainoinen markkinatilanne vallitsi mm. Hyvinkäällä (19,2), Sipoossa (19,1), Raisiossa (17,9), Pirkkälässä (19,1), Lempäälässä (16,5) ja Kangasalassa (15,2).

Oulun asuntomarkkinat poikkeavat muista kasvukeskuksista

Oulussa väkiluku kasvoi edelleen voimakkaasti (1,1 %). 200 000 asukkaan raja rikkoutuu vuoden 2016 aikana. Muista kasvukeskuksista poiketen Oulussa asuntojen hinnat ja vuokrat ovat edullisia ja vuokra-asuntoja on runsaasti tarjolla. Kaupungin aktiivisen maanhankinnan ansiosta tontteja on runsaasti tarjolla. Uudistustannon kilpailutilanteen kannalta on olennaista, että Oulussa sitä rakentavat suurten valtakunnallisten toimijoiden lisäksi paikalliset rakennusliikkeet.

ARA-indeksin perusteella Oulussa on ollut lievää ylitarjontaa vuokra-asunnoista vuosina 2012–2015. Vuonna 2015 ARA-asuntoa jonottavien määrä pieneni Oulussa 17 %. Vuotta aikaisemmin vähennystä oli ollut 31 %. Samaan aikaan ARA-vuokra-asuntojen tarjonta on hieman lisääntynyt. Tarjontaa ylläpitää ARA-asuntojen noin 30 % vaihtuvuus sekä uudistuantanto.

Oulussa on aloitettu viimeisen kolmen vuoden aikana noin 400 normaalin vuokra-asunnon rakentaminen. Oulun vuokra-asuntojen tarjontaa on lisännyt myös asumisoikeusasuntojen heikko kysyntä. Niistä joka neljäs, 450 asuntoa oli vuokratuna vuoden 2015 alussa.

Lievä ylitarjonta näkyy Oulussa ARA-asuntojen käyttöasteissa ja tyhjien asuntojen määrässä. Tyhjät ARA-asunnot keskittyvät Meri-Toppilaan, jonne rakennettiin 90-luvun lamavuosina runsaasti vuokra-asuntoja.

ARA-asuntojen ylitarjonta lisääntyy väestötappiokunnissa

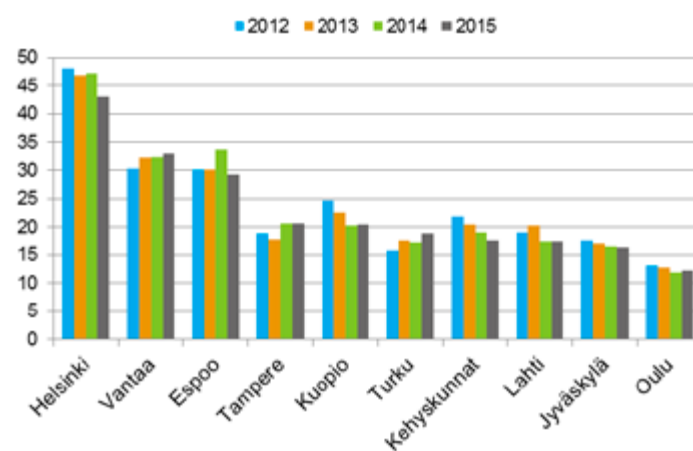
ARA-asuntojen **lievää ylitarjontaa** esiintyi vuonna 2015 94 kunnassa ja **ylitarjontaa** 141 kunnassa. Vuotta aikaisemmin kuntia oli 14 vähemmän. Manner-Suomen kunnista jo 78 %:ssa esiintyy ARA-asuntojen vajaakäyttöä. Kuntien keskimääräinen väestötappio oli vuonna 2015 keskimäärin 1,0 %. Niissä sijaitsee 39 % ARA-vuokra-asunnoista ja 49 % väestöstä.

Tyypillistä ylitarjontakunnille on ARA-asuntojen alhainen käyttöaste (< 90 %) ja suuri vaihtuvuus (>30 %). Tyhjiä ARA-asuntoja on paljon, jopa yli 10 % asuntokannasta. Vuokraamista vaikeuttaa ARA-talojen huono kunto, asunto-

Taulukko 3.

ARA-indeksi maakuntien keskustaajungeissa 2012–2015.

Kunta	2012	2013	2014	2015	ARA-asuntojen markkinatilanne
Joensuu	18,1	16,1	16,6	15,1	tasapainoinen
Lappeenranta	16,7	13,4	13,2	13,6	
Mikkeli	17,2	16,1	12,0	13,3	
Hämeenlinna	14,7	15,4	15,4	13,0	
Kouvola	12,3	11,6	12,1	12,5	
Pori	15,0	13,1	12,0	12,0	lievää ylitarjontaa
Kokkola	11,7	11,9	12,2	11,4	
Vaasa	14,3	11,9	9,6	11,3	
Rovaniemi	12,6	11,6	10,7	10,4	
Seinäjoke	13,1	13,3	12,0	10,1	
Kajaani	10,3	9,4	11,8	9,1	ylitarjontaa



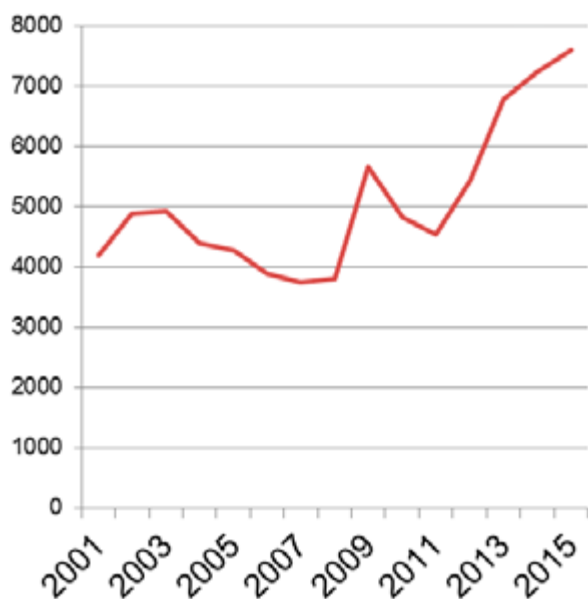
Kuvio 1. ARA-indeksi suurissa kaupungeissa 2012–2015.

jen suuri keskikoko kysyntään nähden¹ ja vaaraohoitteisten vuokra-asuntojen edullisuus ARA-vuokriin verrattuna. ARA-asuntojen keskivuokra oli kalliimpi 206 kunnassa².

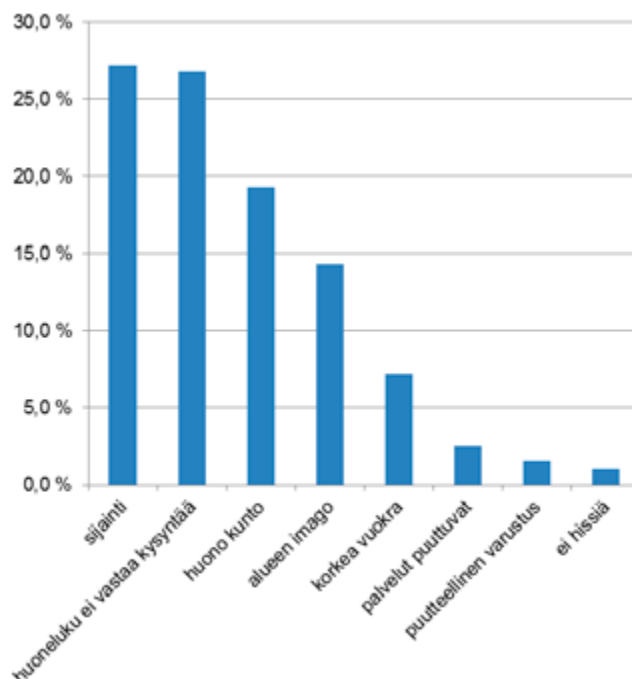
Maakuntien keskustaajungeista lievää ylitarjontaa esiintyy Hämeenlinnassa, Kokkolassa, Kouvola, Lappeenrannassa, Mikkelissä, Porissa, Rovaniemellä, Seinäjoella ja Vaasassa. Vakavamman ylitarjonnan luokkaan kuuluu Kajaani. Muita ylitarjontakuntia ovat mm. Jämsä, Savonlinna, Varkaus, Kemi ja Tornio.

1 Vuonna 2015 ARA-asuntojen hakijoista 58,3 % oli yhden hengen talouksia. Väestöltään eniten vähenevissä maakunnissa yhden hengen hakijoiden osuus on vielä suurempi, esim. Kainuussa 71,6 %.

2 Kelan yleisen asumistuen saajien kuntatilasto, elokuussa 2015



Kuvio 2. Tyhjät ARA-asunnot 2001–2015.



Kuvio 3. Tyhjänä olon syyt.

Työpaikkojen lisääntyminen tai vähentyminen kunnassa voi muuttaa markkinatilanteen nopeastikin. Äänekoskella tyhjien ARA-asuntojen määrä puolittui vuodessa ja käyttöaste nousi 5 prosenttiyksikköä 92,4 %:iin ja samalla ”markkinaluokitus” nousi yhden luokan ylöspäin.

Tyhjien ARA-asuntojen määrä 7 600

Kasvukeskusten ulkopuolella ARA-asuntojen markkinatilanne on haastava. Hakijamäärän vähentymisen lisäksi ongelmia aiheuttaa vanheneva, peruskorjausta vaativa asuntokanta ja pienillä ruokakunnille sopimaton huoneistokauma. Osa väestöltään vähenevistä kunnista on vaikeuksista huolimatta onnistunut sopeuttamaan asuntokantansa kysyntää vastaavaksi, minkä johdosta niiden ARA-asuntojen käyttöasteet on pysynyt hyvällä tasolla. Useissa kunnissa sopeuttamistoimiin ei ole ryhdytty ajoissa tai ne ovat jääneet riittämättömiksi, mikä näkyy

tyhjien ARA-asuntojen määrän tasaisena kasvuna vuodesta 2008 alkaen.

ARAN asuntomarkkinakyselyn mukaan vuoden 2015 lopulla vähintään **kaksi kuukautta tyhjiällä** olleita ARA-vuokra-asuntoja oli koko maassa noin 7 600. Niistä 56 % oli ollut tyhjänä vähintään kuusi kuukautta. Tyhjiä ARA-asunnoista 470 (6,5 %) oli tarkoitettu erityisryhmille. Tyhjien osuus kaikista ARA-vuokra-asunnoista oli koko maassa 2 %. Tyhjänä olon syyt johtuivat kuntien mukaan ennen kaikkea sijainnista (27 %), väärästä huoneluovusta (27 %) tai asunnon huonosta kunnosta (19 %).

Määrällisesti eniten tyhjiä ARA-asuntoja oli Kemissä (410), Rovaniemellä (252) ja Savonlinnassa (224). Tyhjiä ARA-asuntoja on myös kasvukeskuksissa, esimerkiksi Oulussa (170), Lahdessa (118) ja Jyväskylässä (105). Suhteessa niiden ARA-asunto-kantaan tyhjien määrä jää alle 1,5 %, kun se 22 kunnassa ylitti 20 %. Pyhärintaassa ja Pelkosenniemellä yli 40 % ARA-asun-

Taulukko 4. Käyttöasteet kuntien ARA-asunnoissa 2014 ja 2015.

Käyttöaste	(%)	2015		2014	
		kpl	%	kpl	%
erinomainen	>= 98,0	45	15 %	47	16 %
hyvä	95,0 - 97,9	58	19 %	58	19 %
tydyttävä	90,0 - 94,9	72	24 %	82	27 %
heikko	< 90,0	103	34 %	91	30 %
ei tietoa		23	8 %	23	8 %
yht.		301	100 %	301	100 %
Keskiarvo		90,5		90,8	

Taulukko 5. Vaihtuvuus kuntien ARA-asunnoissa 2014 ja 2015.

		2015		2014	
Vaihtuvuus (%)		kpl	%-osuus	kpl	%-osuus
er.suuri	> 40	14	5 %	11	4 %
suuri	30 - 40	60	20 %	60	20 %
normaali	20 - 29,9	128	43 %	126	42 %
pieni	10 - 19,9	65	22 %	66	22 %
er. pieni	< 10	11	4 %	15	5 %
er. pieni	< 10	11	4 %	15	5 %
yht.		301	100 %	301	100 %
Keskiarvo		24,7		24,6	

noista oli tyhjänä. Kolme neljäsosaa ARA-asunnoista sijaitsee kuitenkin kunnissa, joissa tyhjien osuus jää alle 2 %. Vähiten tyhjiä ARA-asuntoja oli Uudellamaalla (0,3 %) ja eniten Lapissa (9,2 %).

ARA-asuntojen käyttöaste ja vaihtuvuus

Kuntien omistamien ARA-asuntojen keskimääräinen **käyttöaste**³ oli 90,6 % vuonna 2015. Vähintään 98 % käyttöaste oli 45 kunnassa, mm. kaikissa pääkaupunkiseudun kunnissa, Tampereella, Turussa ja Kuopiossa. Vuonna 2014 alle 90 % käyttöasteen kuntia oli 80, mutta vuonna 2015 määrä nousi 102 kuntaan. Maakuntien keskustaupungeista alle 95 % käyttöasteen jäivät

mm. Kouvola (92,5 %), Pori (93,0 %), Jyväskylä (94,0 %) Kajaani (94,4 %) ja Vaasa (94,6 %).

Kuntien omistamien ARA-asuntojen **vaihtuvuus** oli keskimäärin 24,7 % eli joka neljäs ARA-asunto sai uuden asukkaan vuonna 2015. Alle 10 % vaihtuvuus oli 11 kunnassa, mutta yli 30 % vaihtuvuudesta kärsittiin 74 kunnassa. Vaihtuvuus oli pienintä pääkaupunkiseudulla (12,4 %). Eniten vaihtuvuutta oli Pohjois-Pohjanmaalla (28,8 %). Koko maan tasolla käyttöaste ja vaihtuvuus pysyivät lähes ennallaan vuoteen 2014 verrattuna.

Maahanmuutto lisää vuokra-asuntojen kysyntää

Tyhjiä ARA-asuntoja olisi ollut tuhat enemmän vuonna 2015, jollei niitä olisi hyödynnetty turvapaikanhakijoiden (670) tai turvapaikan

3 Kuntakohtaisten käyttöasteiden painottamaton keskiarvo. Asuntojen määrällä painotettu keskiarvo on huomattavasti suurempi. Asuntojen vaihtuvuuden keskiarvo laskettu vastaavasti.

saaneiden kiintiöpakolaisten asuntoina (330). ARAn kyselyn mukaan:

- 59 kuntaa oli valmis sijoittamaan turvapaikanhakijoita tyhjiin ARA-asuntoihin, joita niillä oli 2 600.
- 157 kuntaa ei halunnut sijoittaa turvapaikanhakijoita ARA-asuntoihinsa. Useiden kuntien kohdalla tyhjien ARA-asuntojen vähäisyys oli syynä ”Ei” vastaukseen.
- 66 kuntaa jätti vastaamatta kysymykseen.

”Ei” ja ”Ei vastausta”-kunnissa oli 5 000 tyhjää ARA-asuntoja vuoden 2015 lopulla. Osa näistäkin asunnoista soveltuu lyhytaikaiseksi tarkoitettuun turvapaikanhakijoiden majoitukseen, mikäli ne sijaitsevat vastaanottokeskusten läheisyydessä ja asuntojen käyttöaste on ennestään matala. Kaikkien tyhjien ARA-asuntojen hyödyntäminen ei kuitenkaan ole realistista syrjäisen sijainnin tai huonon kunnon takia.

Turvapaikanhakijasta asunnonhakijaksi

Vuonna 2015 Suomeen saapui **32 500** turvapaikanhakijaa, joista suurin osa saa turvapaikkapäätöksen vuoden 2016 aikana. Pellervon taloustutkimus PTT arvioi, että myönteisen päätöksen saa noin 15 000 maahanmuuttajaa perheenjädistämiset huomioiden. Tämä aiheuttaa ARAn arvion mukaan 5 000–7 000 vuokra-asunnon tarpeen koko maan tasolla. Suuri osa kysynnästä tulee kohdistumaan ARA-asuntoihin, joissa asunnottomat hakijat ovat etusijalla muihin hakijoiden nähden.

Edellä mainitun perusteella vuokra-asuntojen kysyntä lisääntyy vuoden 2016 aikana **vastaanottokeskuspaikkakunnilla ja suurissa kaupungeissa**, jonne maahanmuuttajia hakeutuu työn ja tuttavien perässä. Arviolta puolet turvapaikan saaneista päätyy muutaman vuoden sisällä pääkaupunkiseudulle, jossa ARA-asuntojen tilanne on ennestään vaikea erityisesti yksittäisten

asunnon hakijoiden kohdalla. Asunnon saannin pitkittyminen lisää tuttavien ja sukulaisten luona asumista. Tilannetta pahentaa, kun osa kielteisen päätöksen saaneista turvapaikanhakijoista jää maahan. Jos asuntoja tai asumisratkaisuja ei ole tarjolla, asunnottomuus lisääntyy. Vuokramarkkinat kiristyvät myös muissa kasvukeskuskaupungeissa, jonne maahanmuuttajia hakeutuu. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kysyntä kasvaa, mikä ylläpitää niiden korkeaa vuokratasoa.

Tammi-maaliskuussa 2016 turvapaikkahakemuksia oli vireillä vajaa 3 000. Määrä on selvästi pienempi kuin syksyllä 2015, jolloin vastaava määrä hakijoita tuli muutamassa viikossa. Pohjoismaiden tiukentunut rajakontrolli ja Suomen kiristykset turvapaikan saamisessa ovat hillinneet pakolaisten pääsyä Suomeen. Tarve uusien vastaanottokeskusten perustamiseen on vähentynyt ja osa vanhoista on jo lakkautettu. Pakolaisten määrä voi kuitenkin kääntyä uuteen kasvuun, jos Syyrian sota jatkuu, eivätkä EU-maat löydä ratkaisua pakolaisten vastaanottamiseen.

Vuokrat nousevat asuntojen hintoja voimakkaammin

ARA-asuntojen keskivuokra koko maassa oli 11,2 euroa neliöltä vuonna 2015. ARA-vuokrat nousivat 2,3 % edellisvuodesta. Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat 3,6 % ja niiden keskivuokra koko maassa oli 13,3 euroa neliöltä. Vuokrat nousivat jo viidentenä peräkkäisenä vuotena nopeammin kuin asuntojen hinnat.

Pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat kuitenkin nousivat vuonna 2015 3,1 %, kun vuotakaikaisemmin hinnat olivat laskeneet hieman. Muualla Suomessa hinnat laskivat keskimäärin 1,7 % edellisvuodesta.⁴

4 Tilastokeskus: Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2015 ennakkotieto

Taulukko 6. Asuntojen vuokrat 2015 suurissa kaupungeissa. (Lähde: Tilastokeskus 17.3.2016)

Kaupunki	ARA-vuokrat		Vapaarah. vuokrat		Uudet vapaa- rah.		ero vapaarah. ja ARA-vuokrat	
	€/m ²	vuosi- muutos	€/m ²	vuosi- muutos	€/m ²	vuosi- muutos	€/m ²	%
Helsinki	12,15	2,9 %	18,37	4,2 %	20,53	3,7 %	6,22	51,2 %
Espoo	12,32	1,0 %	15,42	2,9 %	16,79	2,1 %	3,10	25,2 %
Vantaa	12,81	3,5 %	14,96	3,8 %	16,02	2,7 %	2,15	16,8 %
Kehyskunnat	11,99	2,5 %	12,69	5,0 %	13,47	1,5 %	0,70	5,8 %
Tampere	11,88	2,0 %	13,62	2,7 %	14,33	2,6 %	1,74	14,6 %
Turku	11,18	1,6 %	12,68	3,2 %	13,53	3,4 %	1,50	13,4 %
Oulu	10,66	2,3 %	11,74	2,8 %	12,11	2,2 %	1,08	10,1 %
Jyväskylä	11,33	3,1 %	12,91	4,3 %	13,47	4,6 %	1,58	13,9 %
Kuopio	10,77	3,0 %	12,86	2,7 %	13,60	2,8 %	2,09	19,4 %
Lahti	11,29	1,4 %	12,50	2,2 %	13,06	1,4 %	1,21	10,7 %
Manner-Suomi	11,21	2,3 %	13,30	3,6 %	14,20	3,0 %	2,09	18,6 %
Joensuu	10,33	3,7 %	12,53	4,3 %	13,19	5,8 %	2,20	21,3 %
Hämeenlinna	11,18	1,3 %	12,26	4,2 %	12,94	2,0 %	1,08	9,7 %
Lappeenranta	10,50	1,1 %	12,11	3,7 %	13,01	7,1 %	1,61	15,3 %
Rovaniemi	11,75	0,9 %	11,68	1,5 %	12,15	1,8 %	-0,07	-0,6 %
Vaasa	10,54	1,8 %	11,63	3,1 %	12,12	3,7 %	1,09	10,3 %
Mikkeli	11,18	2,4 %	11,80	5,4 %	12,50	4,4 %	0,62	5,5 %
Kajaani	10,88	1,5 %	11,49	3,4 %	11,62	0,8 %	0,61	5,6 %
Seinäjoki	10,52	2,9 %	11,18	3,4 %	11,76	3,8 %	0,66	6,3 %
Pori	10,94	0,0 %	10,68	3,1 %	11,30	2,3 %	-0,26	-2,4 %
Kouvola	9,31	2,8 %	10,28	3,3 %	10,85	3,6 %	0,97	10,4 %
Kokkola	9,97	4,9 %	10,32	4,4 %	11,21	6,7 %	0,35	3,5 %

Asuntokauppoja tehtiin Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton ennakkotietojen mukaan 100 000 vuonna 2015. Se on 3,7 % edellisvuotta enemmän. Luvussa ovat mukana sekä vanhat että uudet asunnot.

Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten vuokrien nousu jatkui voimakkaana

Vuonna 2015 pääkaupunkiseudun vuokrat nousivat 4,0 %, kun vuotta aiemmin nousua oli ollut 5,2 %. Helsingissä vuokrat nousivat 4,2 %, Vantaalla 3,8 % ja Espoossa 2,9 %. Keskimäärin

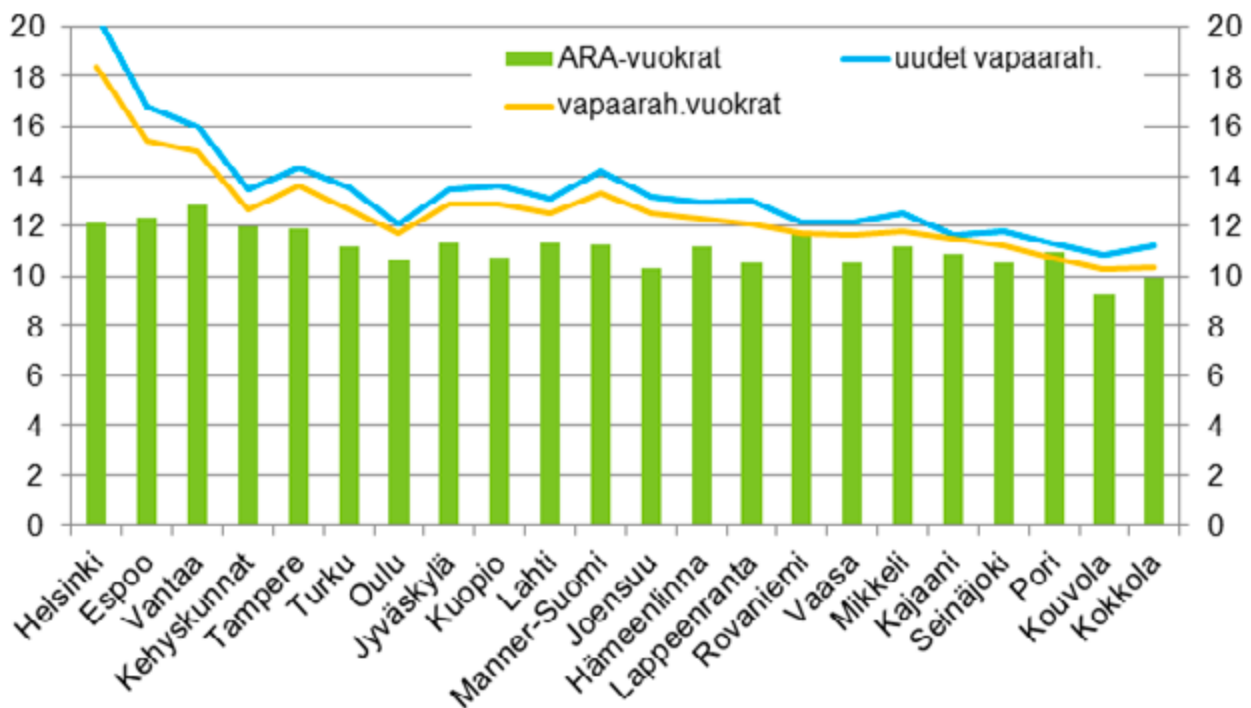
vapaarahoitteinen vuokra-asunto pääkaupunkiseudulla maksoi 17,5 euroa neliöltä. Kalleinta on asua yksiössä Helsingissä, jossa uusien sopimusten keskivuokra oli lähes 25 euroa neliöltä.

Pääkaupunkiseudulla ARA-vuokrat olivat keskimäärin 12,0 euroa neliöltä, mikä on 2,9 % edellisvuotta enemmän. Helsingissä vapaarahoitteisten hintaero ARA-vuokriin ylitti ensimmäistä kertaa 50 % ja Espoossa eroa oli 25 %. Helsingin seudun kehyskunnissa vapaarahoitteiset vuokrat nousivat 5,0 %, mutta niiden ero ARA-vuokriin oli vain 5,8 %.

Muualla maassa vuokrien väliset erot tasoittuvat

Muissa suurissa kaupungeissa (>100 000 asukasta) vapaarahoitteiset vuokrat olivat 10–20 % kalliimpia kuin ARA-vuokrat. Suurin ero oli Kuopiossa (19,4 %) ja pienin Oulussa (10,1 %). Pääkaupunkiseudun ulkopuolella kalleimmat hinnat niin ARA-(11,88 €/m²) kuin vapaarahoitteisissa (13,62 €/m²) vuokrissa löytyvät Tampereelta ja edullisimmat Oulusta (10,66 €/m² ja 11,74 €/m²). Eniten vuokrat nousivat Jyväskylässä.

Vuokrien väliset erot olivat suuria myös Joensuussa (21,3 %) ja Lappeenrannassa (15,3 %). Muissa maakuntien keskuskaupungeissa jäätiin alle 10 % Kouvolaan (10,4 %) ja Vaasaan (10,3 %) lukuun ottamatta. Rovaniemellä ja Porissa ARA-vuokrat olivat hieman kalliimpia kuin vapaarahoitteiset.



Kuvio 4. Keskivuokrat (€/m²) pääkaupunkiseudulla ja maakuntien keskuskaupungeissa 2015.

Artikkelin tiedot perustuvat ARAn asuntomarkkinakatsaukseen 1/2016:

[www.ara.fi/fi-FI/ARAtietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asuntomarkkinat/Katsaukset_2016/Asuntomarkkinakatsaus_12016_vuokraasunno\(38402\)](http://www.ara.fi/fi-FI/ARAtietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asuntomarkkinat/Katsaukset_2016/Asuntomarkkinakatsaus_12016_vuokraasunno(38402))

ARA-järjestelmän tuottama korjausvelka kääntyy pienituloisia vastaan

ARA-järjestelmä on rakennettu aikana, jolloin inflaatio söi hyvää tahtia lainapääomaa ja tähän luotettiin yhtenä järjestelmän kantavana voimana. Pääoman reaaliarvon pienenemisen katsottiin itsestään luovan korjausvaraa, kun korjaukset tulevat ajankoh- taiseksi. Ajat ovat kuitenkin muuttuneet, sillä inflaatio on vuosien ajan ollut maltillista tai olematonta, mikä ARA-lainoille tarkoittaa sitä, että pääoman reaalin arvo ei pienenekään siten kuin vuosikymmeniä sitten. Korjausvara ei synnykään enää itsestään.

ARA-järjestelmässä rakentamislainoja lyhennetään pääsääntöisesti neljäkymmentä vuotta. Ensimmäiset kaksi vuosikymmentä maksetaan käytännössä korkoja, jolloin saadaan uudiskoh- teen alkuvuokra kohtuulliseksi. Tästä seuraa se, että kiinteistöjen tullessa korjausikään ensimmäisen kerran noin kahdenkymmenen vuoden kohdalla, lainan pääomat ovat lyhentyneet vain viidenneksen, eikä korjausvaraa käytännössä ole syntynyt. Samaan aikaan vapaarahoitteisella

puolella velat on useimmiten maksettu ja talou- delliset edellytykset ryhtyä korjauksiin ovat ole- massa, vaikka varautuminen ja halu korjauksiin voikin puuttua.

ARA-järjestelmän hyvästä tarkoituksesta huo- limatta sen takapainotteisten lainanmaksuoh- jelmien takia kiinteistöjen korjausvelka kasvaa nopeammin kuin rakentamislainan pääoma pienenee. Tämä on järjestelmän keskeinen on- gelma, sillä se ei jätä riittävästi taloudellista liik- kumavaraa keskeisten PTS-korjausten rahoitta- miseksi, vaan kiinteistöjen korjausvaje kasvaa ja kunto sekä arvo heikkenevät. Useimmissa ARA-yhtiöissä historian taakkana on myös riittämätön varautuminen tuleviin korjauksiin ja korjausvelka on päässyt kasvamaan suurek- si. ARA-yhtiöiden kiinteistökannan sijainnilla, ikäjakaumalla ja lainarakenteella on kuitenkin merkitystä sille, miten korjauksista voidaan ta- loudellisesti selvitä.

Useimmissa ARA-yhtiöissä kiinteistökanta on melko yhdenikäistä, lainakanta suuri ja oma-

varaisuusaste heikko. Näiden lisäksi asuntojen kysyntä ja tarjonta on tyypillisesti epäsuhdassa ja korjausvelka leviämässä käsiin. Eritoten vähenevän väestön alueilla korjaus ei useimmiten kannata, kun sen jälkeen vuokrataso ylittäisi paikalliset markkinahinnat ja maksuhalut. Huonokuntoiset kiinteistöt ja velkainen omistaja ei myöskään ole vakavaraisuuttaan vahvistavien rahoittajien näkökulmasta toivottava yhdistelmä. Edes ARA ei välttämättä enää tue korjausta.

Korjaustoimintaan ryhtymisen edellytyksiä heikentää se, että näköpiirissä ei lähivuosina ole merkittävää kansantaloudellista kohenemista, eikä siten myöskään parempaa työllisyyttä, tuotavuutta, maksukykyä taikka aktiivisia rahoituskanavia. Verorasitus sen sijaan on kasvanut ja kasvaa edelleen. Muutaman vuoden sisällä tultaneen myös edellyttämään ilmastotavoitesyistä nollaenergiakorjausta, joka kasvattaa kustannuksia arviolta 15–30 %, eli taloudelliset edellytykset ryhtyä korjauksiin entisestään heikenevät.

Tilannetta vaikeuttaa myös se, että pienituloisimpien asumistuki-, eläke- ja muut sosiaaliturvaetuudet ovat jääneet kahden vuosikymmenen ajan selvästi jälkeen yleisestä kustannuskehityksestä, mistä syystä köyhien osuus maassamme on kasvanut ja kyky selviytyä asumiskustannuksista selvästi heikentynyt. Sosiaalietuuksien tasoon ei myöskään ole odotettavissa parannuksia lähivuosina, vaan päinvastoin niihin kaavaillaan heikennyksiä valtion menojen kasvun hillitsemiseksi.

Nämä edellä kuvatut kehityskulut yhdessä ohjaavat siihen, että osassa maata pienituloisuuden ja vähävaraisuuden perusteella valitut asukkaat joutuvat olosuhteiden pakosta ja vaihtoehtojen

puuttuessa asumaan asunnoissa, joita ei ole varaa korjata, joiden kunto- ja laatutaso heikenevät ja joista velat pahimmassa tapauksessa tulevat kaatumaan valtion niskaan. Yhteiskunnallisesta ja asuntopoliittisesta näkökulmasta katsottuna kysymyksessä on asuntojen huonon kunnon voimistama eriarvoistumiskehitys, joka on nähtävissä jo kasvukeskusten ja muiden seutujen välillä ja joka voimistuu lähivuosina.

Kysymys on myös ARA-järjestelmän sisään rakentuneesta vakavasta eettisestä ongelmosta, jota ei ratkaista järjestelmään kaavaillulla korjauksiin varautumisen rajoittamisella, vaan koko järjestelmän uudistamisella rahoitusrakenteeltaan terveemmäksi. Keinot kohtuuhintaisen ja hyvälaatuisen asumisen saavuttamiseksi ovat ajansaatossa kääntyneet korjausvelan muodossa itseään vastaan ja hinnan tästä maksavat pienituloiset ja vähävaraiset asukkaat. Tämän epäkohdan korjaamiseksi tarvitaan niin valtion rahaa kuin erilaisia yhtiökohtaisia tervehdyttämistoimia – ja kiireesti.

Arkkitehtuuri ja kohtuuhintainen asuntotuotanto

Laadukas arkkitehtuuri ja kohtuuhintainen asuntotuotanto kuulostavat käsitteinä äkkiseltään lähes toistensa vastakohdilta, ainakin mikäli arkkitehtuurin laadukkuudeksi ymmärretään erikoisuuden tavoittelu ja massasta poikkeamiseen tähtäävä ulkonainen kikkailu. Näinhän valitettavan usein rakennustaide käännetään tarkoittamaan vain sankariarkkitehtuurin luomuksia, joiden mitoittavana tekijänä ei ole ollut tilaajan rahapussin paksuus, vaan näyttämisen halu. Kuitenkaan asia ei ole näin mustavalkoinen, sillä todellisuudessa rakennustaidetta ovat myös ympärillämme olevat arkiset rakennukset ja aivan tavalliset asuintalot.

Kun tarkastelujaksoksi otetaan sodanjälkeisen ajan rakennustaide aina tähän päivään asti, huomataan, että kohtuuhintaisuuteen perustuva sosiaalisen asuntotuotannon järjestelmä on tuottanut asuntoarkkitehtuurimme monin tavoin laadukkaimman ja arvostetuimman osan. Hienoja esimerkkejä löytyy kaikilta ARA-tuotannon vuosikymmeniltä, aina Yrjö Lindegrenin Käärmetalosta viime vuoden Arkkitehtuurin

Finlandia-palkinnon voittaneeseen, arkkitehtitoimisto OOPEAAn suunnittelemaan Puukuokkaan. ARA-rahoitteisen rakennuskannan nimittäminen maamme asuntotuotannon lipupulaivatuotteeksi ei ole vailla perusteita.

Erityisen hämmästyttäväksi tämän havainnon tekee se tosiasia, että tämän asuntotuotannon keskeisimpinä suunnittelulähtökohtina ovat olleet kustannustehokkuus ja omakustannusperiaate. Voiko siis halvalla saada hyvää? – Kyllä!

On silti tunnustettava, että laadun tuottaminen on päivä päivältä vaikeampaa. Kasvanut kuluttajien vaatimustaso, erilaisten viranomaisvaatimusten monipuolistuminen, kohoavat materiaalikustannukset ja toisaalta joidenkin tavoitteiden ilmeinen ristiriitaisuus vaikeuttavat laadun hallintaa. Tällöin ammattitaidon, eheän vastuuketjun ja päämäärätietoisien kunnianhimon merkitys korostuu. Niiden yhdistelmänä saadaan edelleen aikaan upeita rakennuksia. Lopputulos on silti aina tietty kompromissi rajallisten resurssien ja rajattomien vaatimusten vaikeakulkuisessa maastossa.

Laadun osatekijät

Rakennustaiteellinen laatu tulee ymmärtää kokonaisuutena, joka koostuu useammasta, yhtä tärkeästä osatekijästä. Kokonaisuus kärsii, mikäli yksikin osa-alue jätetään vähemmälle huomiolle. Jo roomalainen arkkitehti Vitruvius määritteli arkkitehtuurin päämäärät ajanlaskumme ensimmäisellä vuosisadalla napakasti jakamalla ne kolmeen osaan: *utilitas*, *venustas* ja *firmitas*, eli suomeksi **käytettävyys**, **kauneus** ja **kestävyys**. Näiden elementtien varaan voi tänäkin päivänä perustaa suunnittelun, ja kyseiset perushyveet pyritään ottamaan huomioon myös ARAn antamassa suunnittelunohjauksessa.

ARA-rahoitusta säätelevä korkotukilaki määrittelee tuotannon laatua näin: **tuettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä toteuttamis-, ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia**. Toisin sanoen asuntojen tulee ensisijaisesti olla tarkoituksenmukaisia ja toimivia, toteutettavissa kohtuukustannuksin sekä sijaita järkevällä paikalla.

Sijainnin merkitys

Sijaintikysymys on kasvattanut tärkeyttään ARAn hankkeiden arviointikriteerinä. Yhdyskuntarakenteen kompaktius ja tehokkuus ovat tämän ajan hyveitä, ja siksi taajamia halutaan tiivistää. Toisaalta tulee välttää turhien liikkumistarpeiden luomista, eli asumisen olisi sijaittava lähellä palveluita ja työpaikkoja. Neitseellisten uudisrakentamisalueiden toteuttamisen sijaan yhä useammin puhutaan täydennysrakentamisesta tai purkavasta uudisrakentamisesta, jolloin olemassa oleva talo korvataan tehokkaammalla, ja samalla alueiden tehokkuutta pyritään nostamaan.

Energiankulutuksen näkökulmasta tiivis rakenne on monesti väljää tehokkaampi ja se myös mahdollistaa uudenkaltaisia ratkaisuja energi-

avirtojen ohjaamisen näkökulmasta. Arkkitehtoniset keinot suojata asuntoja liikalämmöltä ja toisaalta avata tiloja ilmaiseurgenian varaamiselle, ovat suunnittelijan työkalupakin uudet välineet. Niiden käytön hallitseminen korostuu entisestään tulevilla vuosikymmenellä lähes nollaenergiavaatimusten myötä. Rakennuskoh-
taisen energiataseen parantamisen kannalta on ensiarvoisen tärkeää optimoida talon suuntaus ja sijoittuminen tontille.

Sijainti on myös palveluasumisen rakentamisessa keskeinen kysymys. Erityisryhmäasumisen osuus ARA-tuotannossa on ollut viime vuosina korkea ennen kaikkea suurista tuotantotavoitteista johtuen. Laitosten purkamisen ja uudenlaiseen, hajautettuun palvelutuotantoon perustuvat mallit, luovat paineita uudisrakentamiselle. Suurta volyymia tavoitellessa on entistä tärkeämpää miettiä kohteiden sijainti siten, että ne tukevat asukkaiden integraatiota yhteiskuntaan ja toisaalta mahdollistavat kustannustehokkaan palvelurakenteen. Kiinteän palveluhenkilökunnan sijaan joustavuus ja liikkuvuus ovat tulleet tärkeimmiksi suunnittelua ohjaaviksi tekijöiksi. On myös muistettava normaalisuuden periaatteen noudattaminen erityisryhmäasumisen suunnittelussa, eli suurten keskittymien muodostamista ja usean erityisryhmän sekoittamista samaan kohteeseen, tulee ymmärtää välttää.

Käytettävyys

Tavallisessa asuntosuunnittelussa käytettävyys tulee näkyviin asuintilojen mitoituksessa ja tilojen soveltuvuudessa asukkaan tarpeisiin. Nykyään puhutaan usein käyttöliittymistä uuden teknologian kohdalla. Asunnon käyttöliittymä on sen toimivuus arjessa. Toisaalta aivan konkreettisesti käyttöliittymistä keskustelu liittyy mitä suurimmassa määrin nopeasti yleistyyiin

taloautomaatiojärjestelmiin. Helppokäyttöisyys ja soveltuvuus kaikille käyttäjäryhmille ovat tärkeitä suunnittelulähtökohtia.

Asumisen keskeiset toiminnot ovat lepo, peseytyminen ja ruoanlaitto. Näille toiminnoille tulee osoittaa tarkoituksenmukaiset tilat. Asumisen perinteinen malli on hitaassa, mutta varmassa muutoksessa, kun monikulttuuristuminen, ajankäytön muutokset ja erilaiset taloudelliset tekijät muokkaavat asumiskulttuuriamme. Asuntojen käyttö muuttuu ja uudenlaisten typologioiden tarve korostuu. Toisaalta voisi sanoa, että meneillään on muutos asumisen kerta-käyttökulttuurista pitkäjänteisemmän kesto-hyödykkeen tuottamisen suuntaan, jossa asunnoilta odotetaan suurempaa muuntojoustavuutta ja pidempää elinkaarta. Aiemmin tapana oli pikeminkin rakentaa asuntoja hetken tarpeeseen, kun taas nykyään korostetaan elinkaariajattelua. Ennen ajateltiin asunnon ja asuinpaikan vaihtuvan elämäntilanteen mukana, mutta nykyään tavoitellaan enemmän muuntuvuutta ja muutoksiin sopeutuvuutta myös yksittäisiltä asunnoilta.

Esteettömyys ja saavutettavuus ovat keskeinen osa asuntojen käytettävyyttä. Suomi ja suomalaiset vanhenevat vauhdilla, ja varovaistenkin arvioiden mukaan meillä on pian pula esteettömistä asunnoista. Kehitystä hankaloittaa paitsi asukkaiden ikääntyminen myös se, että osa asuntokannastamme sijaitsee väärässä paikassa. Maaseudun tyhjentyessä ja väen pakkautuessa keskustaajamiin, muodostuu asuntopulasta enustajien mukaan jopa talouskasvua hillitsevä haittatekijä.

Tulisi ymmärtää esteettömyyden laadullinen merkitys huomattavasti laajemmalle käyttäjäjoukolle kuin vain vammaisille tai osalle vammaisista. Tosiasiallisesti esteetön ympäristö on kaikille sopivaa ja hyvää ympäristöä, jossa mikään osatekijä ei haittaa tai häiritse. Esimerkki-

nä lapset ja lapsiperheet hyötyvät esteettömästä ympäristöstä siinä missä rollaattorin käyttäjätkin.

Kestävyys

Kuinka paljon puhutaankaan nykyään rakentamisen laadusta - tai oikeammin laaduttomuudesta - ja kosteus- ja homeongelmista. Tuntuu, että rakennukset tuskin ennättävät valmistua, kun ensimmäinen sisäilmaremontti pitää jo aloittaa. Julkisessa keskustelussa erilaiset rakentamisen ongelmat kietoutuvat vyyhdeksi, joka saa asunnonostajat välttämään tietyn aikakauden taloja ja saa aikaan jopa homehysteriaa, toki usein ihan aiheestakin. Mutta keskustelu saa myös paljon pseudotieteellisiä ulottuvuuksia, ja väitänpä, että monia korjauksia tehdään myös turhaan tai väärillä perusteilla.

Sisäilmaongelmat ovat silti todellinen uhka rakennuskantamme arvolle. Kosteus ja sen aiheuttamat homevauriot tuhoavat rakennuksia tai tekevät niistä asuinkelvottomia. Suorastaan irvokkaaksi asian tekee se tosiasia, että useimmat ongelmat ovat tulosta rakentamisajalleen ominaisen, ns. hyvän rakennustavan noudattamisesta. Herää väkisin kysymys, että olemmeko vielä nykyäänkään sen viisaampia, sillä monet virheet kostahtavat vasta vuosien päästä. Onpa jopa alettu puhua tarpeesta palata rakentamisessa juurille: painovoimaiseen ilmanvaihtoon, luonnon materiaaleihin ja hirsirakentamiseen. Varmaan yksittäisissä paikoissa ja tietyille osalle markkinoita nämä voivat olla käyttökelpoisia ratkaisuja, mutta suurten massojen asuttamiseen niistä tuskin on.

Virheistä tulee oppia ja menneiden vuosikymmenten erheitä välttää, samoin vauhtisokeutta uusien ratkaisujen soveltamiselle ennen perusteellista testausta. Rakentamisenaikainen kosteus on usein ongelmien alku ja siksi riittävät

kuivumisajat sekä huolellinen suojaus ovat laadun avaintekijöitä, kuten myös tekemisen vastuuttaminen. Lopputulos on yleensä enintään niin hyvä, kuin toteuttamisketjun heikoin lenkki on ollut. Järkevillä arkkitehtonisilla ratkaisuilla luodaan pohja kestäväälle asuntorakentamiselle.

Fyysisen kestävyys ohella on tärkeää myös rakennusten ekologinen kestävyys sekä hiilijalanjälki. Niiden optimoiminen on arkkitehdin ja muun suunnittelutiimin keskeisin tehtävä ilmastonmuutoksen hillinnässä. Rakennusten kuluttaman energian ohella keskusteluun nousevat nykyään myös mahdollisuudet tuottaa ja varastoida energiaa asuinrakennusten avulla. Lähitulevaisuus tuonee mukanaan alueellisen energiataseen ja alueelliset energiavarastot. Energiaratkaisujen laatumerkitys asunnon ostajan ja vuokraajan näkökulmasta tulee kasvamaan entisestään.

Kauneus

Kauneus lienee laatukriteereistä tulkinnanvaraisin. Se kun on ”katsojan silmässä”. Koska absoluuttisen ja universaalin kauneuden käsitettä ei ole edelleen kyetty luomaan, joudumme tarkastelemaan kauneutta sen ympäristönsä tuottaman lisäarvon kautta. Kaunis ympäristö voi tutkimusten mukaan nopeuttaa sairauksista parantumista, laskea leposykettä ja parantaa koettua onnellisuutta. Omaleimainen ja kaunis rakennus voi juurruttaa asukkaan ympäristöönsä ja rakentaa minuutta. Parhaimmillaan oma koti ja sen esteettinen laatu ovat merkittävä identiteettitekijä.

Arkkitehtuurissa kauneuteen liittyvät oleellisesti myös muoti- ja tyyliseikat. Suomalaista arkkitehtuurikenttää on moitittu usein ihan aiheestakin siitä, että meidän maahamme mahtuu vain yksi tyyliä kerrallaan. Tällä hetkellä työmailla syntyy paljon Hollannin ekskursioilta

imettyjen vaikutteiden kyllästämiä, tiilimuurat-
tuja taloja, joiden ikkuna-aukotuksen ja parvekelinjat on joku kenties joku täriseväkätinen piirtänyt, mikäli asian haluaa leikkisesti ilmaista. Tulemme siis tyyliasioissa vähän takamatkalta, mutta sinnikkäästi perässä kuitenkin!

Tyylikikkailu on sinänsä tervetullutta oman aikakautensa ilmentymää ja se antaa asuinalueille tunnistettavan identiteetin, mutta tyyllitaiturien tulee myös ymmärtää vastuunsa. Muodikkaasta tulee aina nopeasti epämuodikasta ja vaarana on kertakäyttökulttuurimainen haihattelu, joka sopii huonosti kestävyys tavoitteisiin. Toisaalta meiltä löytyy lukuisia esimerkkejä menneiltä vuosikymmeniltä arkkitehtuurin muoti-ilmiöistä, jotka sittemmin ovat osoittautuneet vaikeasti kunnossapidettaviksi tai jopa rakenteiden ja sitä kautta asukkaiden terveydelle vaarallisiksi. Ajattoman kauneuden tavoittelu voisi olla hyvä pyrkimys.

Arkkitehtuuri ARA-tuotannossa

Vuosi 2015 oli ARA-tuotannossa vilkastuvan toiminnan aikaa. Aloitusten määrä nousi yli kahdeksan tuhannen asunnon. Arkkitehtuurin saralla ilahduttavaa on ollut rakennustaiteellisesti laadukkaana ARA-rahoitteisen tuotannon esilläolo medioissa sekä saadut tunnustus-palkinnot. ARA oli mukana asuntomessuilla useamman kohteen voimin, ja syksyllä Lakea Oy:n Puukuokka voitti sekä arkkitehtuurin Finlandia-palkinnon että Puupalkinnon. Puukuokka on ilman muuta saamansa huomion arvoinen sillä se sisältää useita erityisiä piirteitä, joiden toivoisi yleistyvän suomalaisessa asuntotuotannossa. Esimerkiksi massiivinen ja hyörynsuluton CLT-runko ja kätevä asunnonhankintamalli, jossa asukas pääsee käsiksi omaan asuntoon hyvin kohtuullisilla kustannuksilla, ovat tervetulleita innovaatioita.

Lain määritelmän mukaan ARA-tuotannon tulee aina olla kohtuuhintaista. Kohtuuhintaisuuden käsitteen täsmällisen määrittelyn vaikeudesta huolimatta, voisi sen ajatella tarkoittavan ainakin sitä, että valtion tukeman tuotteen tulisi olla edullisempi, kuin keskimäärin vastaavan markkinaehtoisien tuotteen. Haasteelliseksi tämän tekee varsinkin pääkaupunkiseudulla se, että ARA-tuotantoon kohdistuvat täsmälleen samat kaavamääräykset, kaupunkikuvalliset tavoitteet ja muut kustannustekijät kuin muuhunkin tuotantoon. Tukelementeistä huolimatta kustannukset nousevat usein korkealle varsinkin verrattuna muuhun maahan. Täysin vastaavan tuotteen kustannusero voi olla jopa 1500 euroa neliölle pääkaupungin ja maakuntakeskuksen välillä. Näin siis arkkitehtonisiin ratkaisuihin puuttumatta.

Onko keinoja hillitä kustannuksia?

Kohtuullisuudesta puhuminen on joskus hyvin suhteellista, mikäli tietyillä alueilla jo pelkistä perustamiskustannuksista muodostuu yli 2000 euron neliökustannukset. Sen päälle tulevat kaavamääräykset ja autopaikkannormit voivat nostaa kustannukset todella korkealle, kun teknisestä laadusta ei haluta tinkiä. Onkin perusteltua kysyä, voidaanko asialle tehdä jotain, kun toisaalta tiedetään, että meillä vallitsee huutava pula kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista ja tilanne uhkaa yritysten työvoimansaantia.

Ratkaisukeinoja mietittäessä, voitaisiin pohdita mm. sijaintia. Voisiko ARA-tuotantoa ohjata lähtökohtaisesti edullisemmille alueille, ja samalla tinkiä kaikkein haastavimpien alueiden osalta sosiaalisen sekoittamisen periaatteesta? Tai voitaisiinko kaavamääräyksiä höllentää valtion tukeman tuotannon osalta vaikkapa tiettyjen pintamateriaaleja tai rakennusten muotoa koskevien tekijöiden osalta? Laadukkaan

kaupunkikuvan aikaansaamiseen on kuitenkin monia keinoja, joista osa on toisia edullisempia. Joustamista helpottaisi, mikäli ARA-tuotannon tontit määriteltäisiin jo kaavoitusvaiheessa, jolloin kustannustekijöihin voitaisiin vaikuttaa paremmin jo varhaisessa vaiheessa. Myös rakennuslupavaiheen hankalilta tinkimiskierroksilta välttyttäisiin. Varsinkin hyvälle paikoille sijoittuvien ARA-kohteiden autopaikkannormeista voisi huoletta tinkiä, sillä näin voidaan ohjata kestävään liikkumiseen.

Ajankohtaisena kysymyksenä voidaan pohtia myös prosenttitaiteen määrittelyä sekä mahdollisuuksia väljentää taidevelvoitteita sosiaalisen asuntotuotannon osalta. Voitaisiin aloittaa tunnustamalla rakennustaiteelle sille kuuluva asema osana taiteen moninaista kirjoa. Voisiko ylipäätään prosenttitaideprojektien sisältö olla pikemminkin arjen funktioihin liittyvää tuotemuotoilua ja ns. käyttötaidetta, jolla esimerkiksi elävöitettäisiin katutasoa? Taide ei saisi olla päälle liimatun oloista tai vain ulkokohtainen itseisarvo. Hankkeissa tulisi mielestäni keskittyä asukkaan kokeman laadun ja taiteen tuottaman lisäarvon maksimoimiseen kustannustehokkaasti.

Hallitusohjelma lupaa normien purkamista ja viranomaiskäsitteilyn sujuvoittamista. Tavoitteena on ennen kaikkea asuntotuotannon lisääminen ja kustannuspaineiden helpottaminen. Järkevästi toimimalla ja keskittämällä toimenpiteet vaikuttavuudeltaan merkittävimpiin kohteisiin, saadaan paras lopputulos. Väärässä paikassa säästäminen taas kostaustuu ennen pitkää. Uskon, että edellä luettelemiani ehdotuksia noudattamalla voitaisiin nopealla aikataululla yksinkertaistaa ja helpottaa merkittävästi kohtuuhintaisen asuntotuotannon aikaansaamista ja purkaa tuotannon pullonkauloja.

Asuntotuotannon kohtuuhintaisuus kaupungistuvassa Suomessa

Eräs keskeisimmistä asuntoalaan vaikuttaneista ilmiöistä on ollut kaupungistuminen, mikä jatkuu edelleen merkittävänä, megatrendiksikin mainittuna ilmiönä. Olennaisena piirteenä siihen on viime vuosina kuulunut sen painottuminen muutamiin ns. kasvukeskukaupunkeihin, osin myös niitä ympäröiviin kuntiin. Kun lisäksi otetaan huomioon mm. uusien ruokakuntien muodostuminen, voimistunut maahan muutto turvapaikanhakijoinen sekä vanhuksiin, vammaisiin ja muihin erityistä hoivaa ja hoitoa tarvitseviin ihmisiin liittyvän laitosasumisen purku, tarve rakentaa uusia asuntoja on ollut ja on edelleen suuri.

Kaikki tämä on kaikkein merkittävimmin ja laajimmin ilmennyt pääkaupunkiseudulla, missä lukuisista ja jatkuvista yrityksistä ja ponniste-

luista huolimatta asuntotuotanto ei ole kaikilta osin vastannut kysyntää, ei määrällisesti eikä kaikilta osin myöskään hintatason/vuokratason osalta.

Kohtuuhintaisia ja -vuokraisia asuntoja siis tarvitaan ja ehkä enemmän kuin aiemmin on arvioitukaan turvapaikanhakijat huomioon ottaen. Mikäli tässä asiassa ei onnistuta – kohtuuhintaisten asuntojen tuottamisessa/aikaansaamisessa – siitä seuraavien uhkien realisoituminen on käsillä/toteutuu, kuten esim. segregoituminen ja (matalapalkkaisten) palvelulojen työvoimapula kaikkine niihin liittyvine negatiivisine seurausilmiöineen.

Yhteiskunnan keinona helpottaa ja edesauttaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon aikaansaamista on ollut erilaisten tuotantotukien käyttö

ja niiden kanavointi Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA) ja sitä edeltäneiden organisaatioiden kautta. Keskeisiä tukimuotoja ovat nykyisin korkotukilainat sekä erityisasuntotuotannon osalta investointiavustukset. Lisäksi on ollut käytössä määräaikaista käynnistysavustuksia ”tuotantoporkkanoina”.

Em. keskeisten tukimuotojen käytölle on niitä koskevassa lainsäädännössä asetettu lukuisia ehtoja, joista yleisiksi edellytyksiksi on kirjattu mm. seuraavat seikat:

- tuettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia
- uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei ARA erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

Em. liittyen asetustasolla on lisäksi säädetty, että yleisiä edellytyksiä harkittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että asumiskustannukset lainoitettavassa kohteessa pysyvät kohtuullisina.

ARA-rahoitteiselta asuntotuotannolta edellytetään siis kohtuuhintaisuutta, minkä osalta on syytä todeta heti, että se ei vaatimuksena sinällään ole mikään itseisarvo eikä tavoite. Se on kuitenkin yksi kulmakivistä tavoiteltaessa lainsäädännön edellyttämää asumisen kohtuuhintaisuutta, mikä pyritään saavuttamaan /turvaamaan myös rahoitusehdoilla sekä ns. omakustannusvuokraperiaatteeseen nojaavalla vuokran/ asumisoikeusasuntojen osalta käyttövastikkeen määrittämisellä ja sen valvomisella.

Tässä yhteydessä rajaudutaan kuitenkin tarkastelemaan vain tuotannon kohtuuhintaisuutta – erityisesti rakentamisen kohtuuhintaisuutta –

mihin liittyen lähtökohtina on mainittava mm, seuraavat seikat:

- Tuotannon kohtuuhintaisuudelle ei ole asetettu koskaan mitään selkeää tavoitetta. Vuosittain ARAn käytettävissä oleviin määrärahavaltuuksiin liittyen on ollut tapana vain todeta ja tavoitteeksi kirjata, että rakentamisen kustannusten nousu ei ylitä kohtuullista tasoa. Käytännössä on lähdetty sitten siitä, että urakkakilpailuun perustuva rakentamisen hinta edustaa kohtuuhintaisuutta edellyttäen, että kilpailu arvioidaan onnistuneeksi ja että kilpailun perusteena olleet taloudellisuuden näkökulmasta testatut suunnitelmat edustavat asuntolainsäädännön ”henkeä”. Asumiskustannusten osalta yleinen ARA-tuotantoon liittyvä tavoite on, että ollakseen kohtuullisia niiden tulee olla ainakin alhaisempia kuin vastaavien vapaarahoitteisten asuntojen asumiskustannukset.
- Kaikki investoinnin hintaan sisältyvät erät ovat pääsääntöisesti sopimuksiin perustuvia todellisia kuluja; urakkahinnat ja usein myös suunnittelu- ja muut asiantuntijapalveluiden hinnat perustuvat kilpailumenettelyn käyttöön
- Neuvottelu-urakkakohteissa rakentamisen hyväksyttävä hinta on enintään vastaavan kilpailuhankkeen tasolla
- Hankkeissa edellytetään noudatettavan hyvää rakennuttamis- ja urakointitapaa ja hankkeen osapuolten on oltava vakavaraisia ja niiden tulee hoitaa yhteiskunnalliset velvoitteensa oikeamääräisinä ajallaan

ARA-tuotannon kokonaishintaan sisältyvät luonnollisesti myös tonttihinnat, joihin liittyen on todettava, että ne ovat selkeästi alhaisempia kuin markkinahinnat; pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuskaupunkien keskusta-alueilla hyväksyttävät tonttihinnat ovat olleet suuruusluokkaa 50 % markkinahinnoista ja muualla

Suomessa vastaavasti 15–25 %; tonttien vuosi-
vuokrat ovat puolestaan pääkaupunkiseudulla
4% ja muualla maassa 5 % ARAn hyväksymistä
tonttihinnoista

Rakentamisen hintojen suhteen ollaan tällä
hetkellä tilanteessa, jossa pääkaupunkiseudun
rakentamisen hinta (urakat, suunnittelu, ra-
kennuttaminen ja hankerahoituskulut) on kes-
kimäärin tasolla 3100 €/as.m² ja muun maan
vastaava hinta noin 2600€/as.m². Ottaen em.
lisäksi huomioon tontin hankkimisesta/vuoka-
raamisesta aiheutuvat kustannukset perinteisi-
ne liittymismaksuihin sekä autopaikoituksen
kustannukset, ARA-tuotannon kokonaiskustan-
nukset olivat omistustontti -hankkeissa pääkau-
punkiseudulla v. 2015 keskimäärin 3715 €/as.m²
ja muualla maassa vastaavasti 2821 €/as.m². Yk-
sittäisissä tapauksissa, joissa autopaikoitus pe-
rustuu rakenteelliseen ratkaisuun, kokonaiskus-
tannukset ovat pääkaupunkiseudulle yli 4000 €/
as.m² ja muualla maassa yli 3000 €/as.m².

Rakentamisen hintaan liittyen merkille pan-
tavaa on ollut sen lähes yhtäjaksoinen nousu
aina 1990-luvun puolesta välistä nykyhetkeen
saakka. Tähän kehitykseen johtaneita syitä on
lukuisia, joista erityisesti viime vuosina on tuotu
esille rakentamismääräykset ja niihin liittyneet
kiristyneet vaatimukset sekä asemakaavamää-
rökset kaupunkikuvallisine ja autopaikoitus-
ratkaisuihin liittyvine vaateineen. Nähtäväksi
jää, saadaanko näissä asioissa aikaan muutoksia
niin, että niillä on merkittäviä, rakentamisen
hintoja ja edelleen asumiskustannuksia alen-
tavia vaikutuksia. Jos muutokset jäävät tasolle
– esteettömyysvaateita ja/tai väestönsuojien ra-
kentamisvelvoitteita helpotetaan - em. seuran-

naisvaikutukset jäävät käytännössä saavuttamat-
ta (tuotantokustannukset voivat toki alentua).

Mitä sitten olisi tehtävissä, jos halutaan ra-
kentamisen hintaan vaikuttaa sitä alentaen tai
vähintään sen nousua hilliten? Ennuste raken-
tamisen hintojen ja niiden kehitykseen liittyen
on joka tapauksessa se, että tänä vuonna ja
jatkossakin ne tulevat kohoamaan ellei raken-
tamisen kysyntä/tarjonta-rintamalla tapahdu
merkittäviä muutoksia kuten esim. korkotason
selkeä kohoaminen tai asuntosijoitusrahastojen
poistuminen markkinoilta (po. rahastot ovat
ostaneet rakennusliikkeiltä merkittävän osan
asuntotuotannosta).

Perusedellytys tälle on se, että kaikissa olosuh-
teissa rakentamiseen liittyvä kilpailuttaminen
säilyy vallitsevana käytäntönä. Tätä tulee vaalia
ja siitä poikkeavat toteutukset sallia vain erittäin
perustelluista syistä.

Rakennuttamistoimintaan liittyen, johon
ARAn kontaktipinta rakentamisen osapuolista
on välittömin, voisi nähdyn ja koetun perus-
teella todeta, että tavoiteltaessa rakentamisen
hintojen ”suitsimista” tulisi rakennuttajien pa-
nostaa aiempaa enemmän lähtötietojen selvittä-
miseen sekä suunnitelmien kustannustietoiseen
ohjaamiseen lähtien selkeästä tavoitteenaset-
telusta. Varsin usein törmätään hankkeisiin,
joissa em. laiminlyöden on lähdetty ”soitellen
sotaan”, mihin lisäksi on voinut liittyä puutte-
ita tarjouslaskenta-asiakirjojen laadinnassa sekä
niiden ristiriidattomuuden selvittämisessä. Eri-
tyisasuntohankkeissa usein on ollut nähtävissä
myös se, että hoivatoiminnan ja tulevien asuk-
kaidenkin näkökulma on jäänyt suunnitteluvai-

heessa puutteelliseksi, mistä on sitten seurannut mittavia ja hintavia muutos- ja lisätöitä.

Sen ohella, että tulisi siis panostaa aiempaa enemmän perusrakennuttamistoimintaan tulisi rakennuttajien kehittää ja lisätä osaamistaan etenkin hankintatoimen osalta niin, että kiinteä-hintaisten kokonais- ja KVR-urakoiden sijaan myös ”jalostetumpien” toteutusmuotojen – erityisesti aiempaa merkittävästi useampaan hankintaosaan jaettu kohde – käyttö olisi mahdollista. Tapaan toimia näin liittyy monia haasteita kuten esim. tarvittavien henkilöresurssien osaa-
minen ja vastuullisuus ja etenkin toteutukseen

liittyvä tekninen ja taloudellinen riski, joista viimeksi mainittu on varmasti yksi merkittävä syy vierastaa po. toimintatapaa ja olla ottamatta sitä käyttöön. Toisaalta se kuitenkin tarjoaisi rakennuttajille mahdollisuuden hyödyntää rakentamispalveluihin ja rakennustarvikkeisiin liittyvä suoranainen ja välillinen rakentamisen hinnan alentamispotentiaali, mikä ajatellen nykyisiä ja varsinkin näköpiirissä olevia asumisen hinnan kohtuullisuusvaateita ja -paineita tulisi hyödyntää.

Erityisryhmien asumisen näkökulmia

Väestörakenne muutoksessa

Väestön ikääntyminen haastaa useimmat länsimaat, Suomi mukaan luettuna, järjestämään uudelleen keskeisiä yhteiskunnan palveluita ja rakenteita. Asumisen ja siihen liittyvien palveluiden kehittäminen ovat avainasemassa. Tulevaisuudessa ikääntyneet haluavat entistä enemmän itse määritellä asumisen ja palveluiden tarvettaan ja muun muassa omassa kodissa asuminen kuuluu hyvin monen toivelistan kärkeen.

Suomen väestörakenteen muutos on nopeaa tulevina vuosina. Vuoden 2015 Tilastokeskuksen ennusteen mukaan yli 65-vuotiaita on 1 048 425 (19,9 % koko väestöstä), yli 75-vuotiaita 442 027 (8,1 %) ja yli 85-vuotiaita 139 215 (3,1 %). Vuonna 2030 yli 65-vuotiaita olisi 1 496 000 (25,6 %), yli 75-vuotiaita 820 000 (11,7 %) ja yli 85-vuotiaita 226 000 (3,9 %). Vuodesta 2030 eteenpäin hyvin iäkkäiden osuuden kasvuun vaikuttaa voimakkaasti eliniän piteneminen ja suuret ikäluokat. Tässä ryhmässä myös keskivaikeaa tai

vaikeaa muistisairautta sairastavien määrä tulee lähes kaksinkertaistumaan.

Keskivaikeaa tai vaikeaa muistisairautta sairastavien osuus kokonaisväestöstä oli vuonna 2014 noin 104 000 ja vuonna 2030 sen arvioidaan olevan noin 160 000. Vuodesta 2030 vuoteen 2040 yli 85-vuotiaiden määrä kasvaa 140 000 ja tällöin arvioidaan olevan noin 210 000 keskivaikeasti tai vaikeasti muistisairasta, jotka eivät pärjää kotona ilman ympärivuorokautista valvontaa. Näin ollen muistisairaille tarkoitettun palveluasumisen tarve tulee edelleen olemaan suuri tulevina vuosina. Ikääntyneiden asumisen kansallisen kehittämisohjelman (2013-2017) mukaan uusien palveluasuntojen tarve muistisairaille vuoteen 2030 mennessä on noin 2000 uutta palveluasuntoa vuodessa.

Tulevina vuosina ja vuosikymmeninä muistisairaiden määrä kaksinkertaistuu, ja myös satavuotiaiden määrä tulee kasvamaan. Tällä hetkellä terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen arvion mukaan Suomessa on noin 800 vähintään

sadan vuoden ikäistä ja viiden prosentin vuosikasvuvauhdilla heitä on kymmenkertainen määrä eli 8000. Heistä naisia on selvästi miehiä enemmän. Tällä tulee olemaan myös vaikutusta vanhojen ihmisten asumisen ja palvelujen tarpeeseen, rakennetun ympäristön suunnitteluun ja ylipäänsä kestävä, kaikille asukkailla soveltuvan esteettömän ympäristön rakentamiseen. Ennen kaikkea väestörakenteen näkymät haastavat palvelutuotannon; tarvitaan entistä enemmän joustavuutta, innovatiivisuutta ja asukaslähtöistä ketteryyttä palvelujen tuotanto- ja järjestämistavoissa ja myöskin useammanlaisia vaihtoehtoja kotona pärjäämiselle.

ARA-asunnot purkaneet laitosasumista

ARAn erityisryhmien investointiavustuksia on vuosina 2005 - 2015 myönnetty noin miljardi euroa ja samoihin hankkeisiin hyväksytty korkotukilainoja yli kaksi miljardia. Yli kolmen miljardin panostuksella on 11 vuodessa rahoitettu noin 34 000 asuntoa eri erityisryhmille. Tuosta osuudesta ikääntyneiden asuntojen osuus on vajaa 16 000 asuntoa ja avustusosuudesta vähän yli puoli miljardia. Kehitysvammaisille asuntoja on rakennettu vajaa 4 000, mikä on avustusosuudesta 20 prosenttia. Opiskelija-asuntoja on rahoitettu reilu 10 000 asunnon verran, mutta avustusosuudesta se on vain 6 prosenttia, koska avustusprosentti opiskelijakohteisiin on ainoastaan 10 prosenttia. Lisäksi pitkäaikaisasunnotomille, nuorille sekä mielenterveyskuntoutujille ja vaikeavammaisille on rakennettu yhteensä muutama tuhat asuntoa ARA-rahoituksella, joihin on käytetty avustusosuudesta noin 20 prosenttia. Avustuksen saajissa kunnat, kuntayhtymät ja kuntien vuokratilojen yhtiöt ovat suurin ryhmä (52 %), kolmannen sektorin toimijoita

on lähes 40 prosenttia avustuksensaajista ja yleishyödylliset yhtiöt noin 10 prosenttia.

Alueellisesti avustuksista kolmannes kohdentuu pääkaupunkiseudulle ja sen lähialueille, 10 prosenttia Tampereen seudulle, 25 prosenttia muihin kasvukeskuksiin ja kolmannes muualle maahan. Suurin osa avustuksista on myönnetty uudistuotantoon. Ikääntyneiden asuntoja haetaan vuosittain eniten, ja niille on myös suurin määrällinen tarve eri puolilla Suomea. Noin puolet ikääntyneille haettavista vuosittaisista asuntomääristä on pystytty rahoittamaan. Muiden erityisryhmien osalta vuosittainen haku on ollut niin kohtuullinen, että kaikki ARAn hakukriteerit täyttäneet asuntohankkeet on pystytty rahoittamaan.

Tulevina vuosina erityisryhmien haku ARA-tuotannossa tulee keskittymään entistä enemmän kehitysvammaisten ja ikääntyneiden asumisratkaisuihin. Kehitysvammaisten laitoshoidon purkua tehdään aina vuoteen 2020 saakka ja lisäksi lapsuudenkodeissa asuu runsaasti jo nyt täysi-ikäisiä kehitysvammaisia, jotka tarvitsevat kipeästi oman kodin. Tavoitteena erityisryhmien asumisessa on se, että asuminen järjestetään tavallisilla asuinalueilla palvelujen äärellä ja mahdollisimman pitkälle tavallisissa asunnoissa, joihin asukas saa yksilöllisesti räätälöidyn avun ja tuen. Asumisratkaisuissa erityisryhmien kohdalla on hallitsevana ollut asumisyksikkö-ajattelu, mikä on nähty lähes yksinomaan asumisvaihtoehtona sellaisissakin tapauksissa, joissa erityisryhmille (kehitysvammaiset, mielenterveyskuntoutujat ja vaikeavammaiset) olisi voitu tarjota tavallista asuntoa tai pientä asuntoryhmää tavallisissa kerrostaloissa tai rivitaloissa. Tässä on nyt tapahtumassa selkeää ajattelutavan muutosta parempaan

suuntaan ja erityisryhmien asuminen nähdään entistä enemmän integroituneena luontaisiin asumisvaihtoehtoihin. Keskittämisen sijasta nähdään haja-asuttamisen ja asuntoverkostojen tuomat synergiahyödyt paitsi kustannuksissa myös elämänlaatua lisäävinä tekijöinä asukkaan arjessa. Sama ajattelutapa on leviämässä vahvasti myös ikääntyneiden asumisen järjestämiseen. Harvemmin enää ikääntyneidenkaan asumisyksikköä rakennetaan terveyskeskuksen tai muun laitoksen viereen, vaan heidän asumisratkaisuja on alettu tuoda osaksi laajempia palvelukortteleita ja palvelualueita. Se, että erityisryhmien asumista tuetaan mahdollisimman paljon ns. normaalioloissa, on kestävä ratkaisu paitsi asukkaan itsensä myös yhteiskunnan kannalta. Asuminen ilman vahvoja laitostavia rakenteita on kustannustehokkaampaa ja se sallii joustavampia palvelujen tuottamistapoja, joista voivat hyötyä monet muutkin saman palvelun tarvitsijat. Lähtökohtana tulee olla, että palvelut liikkuvat ja koti pysyy paikallaan.

Väestön ikääntyminen on noussut kansalliseksi huolenaiheeksi ja samalla kiinnostus vanhojen ihmisten asumista kohtaan on lisääntynyt. Vaikka lähes 90 prosenttia suomalaisista yli 75-vuotiaista asuu omassa yksityiskodissaan ja yli 80-vuotiaistakin 75 prosenttia, on Suomi silti muihin Pohjoismaihin sekä Länsi-Euroopan maihin verrattuna laitosvaltainen maa. Tosin Suomessa on 2000-luvulla tapahtunut selkeä muutos – suurelta osin ARAn investointiavustuksen ansiosta. Laitoshoidon vanhainkodeissa ja terveyskeskusten vuodeosastoilla on vähentynyt ja tehostetun palveluasumisen osuus on kasvanut. Vuoden 2014 lopussa 75 vuotta

täyttäneistä tehostetussa palveluasumisessa oli 37 000 (6,7 %) asukasta ja vanhainkodeissa sekä terveyskeskusten vuodeosastoilla 11 000 (2,6 %).

Laitosvaltaisen hoivakulttuurin purkamisessa ei riitä se, että vaihdetaan laitokset palveluasumiseen. Tarvitaan myös työ- ja toimintakulttuurin muutosta, jossa vanhus nähdään aktiivisena toimijana ja subjektina voimavarojen vähentyessäkin eikä pelkästään hoivan kohteena. Tästä näkökulmasta ajateltuna oleellista on se, kehitetäänkö uusia asumisratkaisuja ”hoivaratkaisuuksi” ikääntyneille vai nähdäänkö näissä ratkaisuissa ikääntyneiden ihmisten laaja kirjo erilaisine tarpeineen, joihin myös monenlaisilla asumisvaihtoehtojilla tulisi vastata. Edelleenkin laitoshoidon ja tehostettuun palveluasumiseen ohjautuu vanhuksia, joilla on ongelmia asumisensa kanssa. Hissittömät kerrostalot ovat suurin haaste ikääntyneiden ennen aikaisessa siirtymisessä omasta kodistaan.

Ikääntyneet tulevaisuudessa omissa kodeissaan

Ikääntyneiden asuminen on nyt vahvassa muutoksessa. Kaupungistuminen tulee koskettamaan samalla lailla ikääntyneitä kuin muitakin. Sinkkotaloudet lisääntyvät, ja iäkkäätkin haakeutuvat kaupunkikeihin. Asumisen muotoihin ja asuinalueisiin liittyvät valinnat korostuvat ja paikkaan liittyvät identiteettikysymykset vaikuttavat asumisen ratkaisuihin. Vuonna 2030 arvioidaan lähes kaksi kolmasosan väestöstä asuvan kaupungeissa tai kaupunkialueilla ja kolmasosa asuu maaseutualueilla. Suurissa kaupungeissa jopa 80 prosenttia vakinaisista asunnoista on yhden tai kahden hengen talouksia. Erityisesti

yksin asuvien ikääntyvien määrä on suuri ja se on kasvussa. Asumisen muotoihin ja Suomalaiseen kaupunkisuunnitteluun on vähitellen juurtunut ajatus siitä, että asuinalueiden tulisi olla sopivia erilaisille asukasryhmille. Viime aikaiset ikääntyneiden asumista selvittävät tutkimukset (mm. Suomen Akatemian julkaisu 2015) korostavat ikääntyneiden oman äänen kuulemistä heitä koskevissa elämänvalinnoissa kuten asumismuotoa valittaessa tai ratkaisuissa omassa kodissa pärjäämiseen.

Suurin osa ikääntyneistä haluaa asua omassa kodissaan mahdollisimman pitkään. Vuonna 2014 yli 75-vuotiaista asui kotona tavallisissa asunnoissa 89,6 % eli noin 547 000. Tavoite vuoteen 2030 mennessä on, että heitä asuisi 92 % kotona eli noin 25 000 enemmän kuin vuonna 2014. Tämä tarkoittaa, että esteettömiä asuntoja tarvitaan miljoona, kun mukaan otetaan 64-75-vuotiaat. Tällä hetkellä esteettömiä asuntoja on valmiina noin 330 000 ja 1-1,5 %:n vuosivauhdilla uudistuotanto ei riitä vastaamaan kysyntään. Tarvitaan siis huomattavassa määrin vanhan asuntokannan peruskorjaamista.

Kotona asumisen korostaminen eli paikallaan ikääntymisen (ageing-in-place) tavoite on ollut suomalaisessa vanhuspalveluissa paitsi tutkimusten kautta myös kansallisena näkökulmana vahva, mitä vanhuspalvelulain, ikääntyneiden asumisen laatusuosituksen ja ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman (IKÄ-ASKE) linjauksetkin korostavat. Agein-in-place -ajatuksena on, ettei ikääntyneen tarvitse muuttaa pois omasta vanhasta kodistaan. Tuttu elinympäristö ja ja tuttu paikka ovat merkityksellisiä ikääntyneen identiteetille. Ne luovat turvaa ja vahvistavat omaa pärjäämistä toimintakyvyn muuttuessa.

Ikääntyneiden asumiseen tarvitaan vaihtoehtoja

Suomalainen asuntorakentaminen on vuosikymmenien aikana tuottanut melko yhdenmu-kaisia asumisratkaisuja olettaen, että ihmisten asumistarpeet ovat melko lailla samanlaisia. Tämä sama trendi on näkynyt voimakkaasti myös erityisryhmien asumisessa, mikä on joh-tanut samanlaisen pulkkituotannon (15- 30- ja 60-paikkaiset asumisyksiköt) toistettavuuteen ja ajatukseen siitä, että silloin kun ihmisillä on avun ja tuen tarve asumisessaan, siihen soveltuu vain tiettyntyyppinen asumismuoto. Myös erityisryhmien asumisessa on korkea aika nähdä ajan nopeat muutostrendit, sillä ne koskettavat samalla lailla erityisryhmien asukkaita kuin ketä tahansa kuntalaista. Kansallisten ja kansainvälis-ten linjausten mukaan erityisryhmien asuminen tulee integroida tavalliseen asumiseen ja osaksi lähiyhteisöjä ja normaalipalveluita. Nykyinen erityisryhmien asuntojen tuotantotapa pahim-millaan eristää heitä tavallisesta elämästä.

Tarvitaan siis monenlaisia asumisratkaisuja. Hoiva-asumistakin tarvitaan tietty määrä, mut-ta se voidaan toteuttaa hyvin monella tavalla. Elämänkaarajattelu korostaa sitä, että asuntojen ja asuinalueiden pitäisi olla muuntuvia elämän-kaaren eri vaiheissa ihmisten asumisen toiveet ja tarpeet huomioon ottaen. Ikäystävällinen asuinalue viittaa taas vahvasti siihen, että asui-nympäristöjen tulee soveltua erityisesti ikäänty-neen väestönosan tarpeisiin. Yhteisölliset asu-mismuodot ovat nostettu keskusteluun vahvasti, joskin ne nähdään edelleenkin nimenomaan ikääntyneemmän väestönosan asumisvaihtoehtoina modernin kaupungistumisen eristyneisyyden kulttuurille. Yhteisöasuminen liitetään myös usein kestävä kehityksen yhteyteen, kos-

ka tiiviimpi kaupunkirakentaminen ja lähekkäin asuminen tehostavat energiankäyttöä ja ennen kaikkea keskittävät palveluja ja niiden saantia.

Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman toimenpiteissä on nostettu yhteisöllisyys monipuolisesti esille. Yhteisöllisyys nähdään erityisen tärkeänä asuinalueita suunniteltaessa, jotta niissä otetaan huomioon iäkkäiden ihmisten tarpeet. Ohjelma korostaa yhteisöllisyyttä iäkkäiden ihmisten oikeutena samalla tavoin kuin oikeutta yksilölliseen asumiseen. Yhteisöllisyyden lisäämisessä on nostettu vahvasti esille asuinalueiden yhteiset esteettömät tilat, joiden käyttöä voitaisiin kehittää ja näin mahdollistaa ikääntyneiden parempi sosiaalinen kanssakäyminen, vertaisryhmien tapaamiset, yhteiset vapaa-ajan viettotavat jne. Voisiko yhteisöllisyyden lisääntyminen myös jossain määrin edesauttaa epävirallisempien avun ja tuenverkostojen muodostumista ja korvata virallisen verkoston antamaa apua edes osittain? Tai voiko asuinalueiden ihmisten yhteisölliset kanssakäymisen muodot korvata esimerkiksi palveluasumista? Yhtenä vaihtoehtona yhteisöllisempään asumiseen on nähty palvelu- ja asuinkorttelit, joissa eri vaiheessa olevat ikääntyneet voisivat vanheta rauhassa luottaen siihen, että he saavat riittävän avun ja tuen sinne missä he asuvat. Tämä tarkoittaa huomattavan paljon joustavampia palvelujen järjestämistapoja kuin mitä nykyisellään on tarjolla sekä julkisen, yksityisen ja kolmannen sektorin saumatonta yhteistyötä ja resurssien yhteiskäyttöä. Se tarkoittaisi yhteisen vastuun jakamista ei kilpailumielessä, vaan aidosti ikääntyneiden määrän kasvusta johtuvan asumisen ja palvelujen järjestämistä kansantaloudellisesti kestävästi.

Vanhemmille ihmisille suunnatut asuinyhteisöt ovat Euroopassa harvinaisempia. Hollantia ja Tanskaa pidetään edelläkävijöinä. Suomessa yhteisöllisestä asuinyhteisöstä hyvänä esimerkkinä ovat Arabianrannan Loppukiri ja Kala-satamaan hiljattain valmistunut Kotisatama. Merkittävä seikka molempien asumisyhteisöjen kohdalla on se, että ne ovat syntyneet ruohonjuuritason asiantuntemuksesta, jossa tulevilla asukkailla on ollut vahva rooli asuinrakennuksen ja sen pihapiirin suunnittelussa sekä tilojen hallinnoinnissa.

Tällä hetkellä näyttäisi siltä, että kysyntä palveluasuntojen tai asumisyksiköiden rakentamiseen ARA-rahoituksella olisi vähenemässä ja sen rinnalle haetaan monipuolisempia, ”kevyempiä” ja kestävämpiä asumisratkaisuja tulevaisuuden ikääntyneiden tarpeisiin. Kuntien vanhuspalveluiden strategioissa korostuu aiempaa enemmän kevyempien asumisratkaisujen tarve tehostetun palveluasumisen sijaan sekä kotihoidon vahvistaminen valtakunnallisten linjausten mukaisesti. Erityisesti suuremmat kasvukeskukset kehittävät palvelualueita, joissa yhdistyvät tehokkaasti asumisen eri vaihtoehdot ja palvelut myös omissa kodeissaan asuville ikääntyneille. Siihen, kuinka paljon tulevana vuosina ja vuosikymmeninä tarvitaan tehostettua palveluasumista muuten kuin muistisairauksista johtuvaan palveluasumiseen, vaikuttaa eniten se, kuinka paljon ikääntyneiden asumismahdollisuuksia omissa kodeissaan voidaan edistää.

Kiinteistökehittämisen mahdollisuudet

Toimintaympäristö muutoksessa

Monet yhdyskuntien rakenteita muuttavat ilmiöt ovat voimistuneet viime vuosina. Asuntomarkkinat ovat eriytyneet alueellisesti ja paikallisesti. Toimintaympäristön muuttuminen ja se, miten haluamme asua tulevaisuudessa haastavat yhdyskuntien kehittämisen ja vievät sitä uusille urille. Tarvetta on kehittää alueellisia, yhtiökohtaisia ja korttelikohtaisia kestäviä ratkaisuja yksittäisten rakennusten sijaan.

Kaupungistumisen ja muuttoliikkeen myötä on asuntojen tarve kasvanut voimakkaasti etenkin kasvukeskuksissa. Asukkaat haluavat muuttaa kuntien keskusta, palveluiden ja parempien liikenneyhteyksien äärelle yhtälailla maaseudulta kuin kuntien ja kaupunkien etäisimmiltä asuntoalueilta. Nämä muutosvoimat suuntaavat myös kuntien asumisen suunnittelua jatkuvaan kasvuun, asuntotuotannon lisäämiseen, täydennysrakentamiseen ja uusien asuinalueiden kaavoittamisen sijaan ja myös reuna-alueiden sopeuttamiseen. Täydennysrakentamisen tarve rakennetun infran, liiken-

neyhteyksien ja palveluiden ääreen kasvaa ja sen tuomat mahdollisuudet ovat lähes rajattomat, jos ne hyödynnetään tehokkaasti.

Jos nykyinen kehitys jatkuu ja jos tutkijoiden arvioimat väestöennusteet osoittautuvat paikansapitäviksi, Suomi näyttää vuonna 2030 – toisin sanoen 15 vuoden kuluttua – melko erilaiselta. Tuolloin ennusteen mukaan kaupungistumisaste on noussut nykyisestä 70 %:sta Ruotsin vastaavalle nykypäivälle 80 %:iin. Myös kaupungeissa tullaan asumaan entistä tiiviimmin.

Maaseudulta ja muuttotappiokunnista väestö sen sijaan vähenee. Rakennemuutoskunnat ovat menettäneet asukkaitaan. Myös yhdistyvien kuntien keskuskaupunkien vetovoima houkuttelee asukkaita kehyskunnista. Viimeisen 10 vuoden aikana tyhjien ARAvuokra-asuntojen määrä on lähes kaksinkertaistunut (v. 2015 noin 8000) ja vuokratalojen käyttöasteet ovat laskeneet siitäkin huolimatta, että vuokrataloyhtiöt ovat tehneet sopeuttamistoimenpiteitä ja vähentäneet asuntokantaansa. Kunnissa ja kaupungeissa voi olla samanaikaisesti reuna-alueilla tarvetta so-

peuttaa, kehittää ja vähentää vanhaa asuntokantaa ja samanaikaisesti täydennysrakentaa sekä lisätä kunta- ja aluekeskuksiin, raideliikenteen ja asemien äärelle uutta asuntokantaa.

Kunnan tasapainoiset asuntomarkkinat vaikuttavat suoraan kunnan imagoon ja kykyyn kilpailla uusista asukkaista ja yrityksistä, yhtä hyvin vähenevän väestön kunnissa kuin kasvukeskuksissa. Kestävät ja jokaisen asukkaan elämäntilanteeseen sopivat asumisenratkaisut ja myös asunto-omaisuuden arvon säilyminen luovat hyvinvointia tulevaisuuteen.

Kiinteistöjen arvon lisäystä tai riskien hallintaa? Vai molempia?

Asuntomarkkinat ja asukkaiden tarpeet ovat monella tavoin muuttuneet niistä ajoista kun valtaosa omistus- ja vuokra-asuntokannasta rakennettiin 1970- ja 1980-luvuilla. Kuntien strategisessa suunnittelussa nousee entistä tärkeämpään rooliin yhtäläillä vuokra- ja omistus-asuntoyhtiöiden asuntokannan kehittämisen, sopeuttamiseen ja uudistamiseen tarpeet.

Muuttuvassa toimintaympäristössä, vuokra- ja omistus-asuntoyhtiöt joutuvat pohtimaan sitä, mikä on kohtuullinen ja hallittava (kasvava) korjausvelan määrä ja miten peruskorjaushankkeet rahoitetaan kestäväällä tavalla – erityisesti myös sitä, miten kiinteistön arvo säilyy läpi sen käyttöiän. Vähemmän ARA-asuntokannan kehittämisessä yleisesti pohditaan niiden arvon lisäämistä tai arvon säilymistä. Erityistä huolta aiheuttaa yhtiöille myös vähenevä asukasmäärä ja kiinteistöjen aleneva käyttöaste. Vanhojen toimintatapojen ja uusien kehittämiseksi ja juurruttamiseksi tarvitaan edelläkävijöitä ja pilotointia. Seuraavassa asumisen kehittämiseen ja tulevaisuuteen tähtääviä yhtiökohtaisia, alueellisia ja korttelikohtaisia esimerkkejä:

I) Varallisuuden kierrätys yhtiöissä

Vuokrataloyhtiöt ovat tehneet ehdotuksia siitä, miten vanhaa arava- ja korkotukilainajärjestelmää sekä muita asumisen kehittämisen tukimuotoja tulisi uudistaa vastaamaan toimintaympäristön muutoksia. Elinkaaren aikana vuokrataloyhtiöillä ja niiden omistajilla sekä kunnilla tulisi olla mahdollisuus sopeuttaa, vähentää, kehittää ja uudistaa asuntokantaa kokonaisvaltaisesti kestäväällä tavalla vastaamaan ARA-asuntojen pitkäaikaista kysyntää ja tarvetta.

Mahdollisuudet joustavammalle toimintatavalle on kirjattu nykyiseen hallitusohjelmaan. ARA-asuntoja voidaan vapauttaa käyttö- ja luovutusrajoituksista joustavammin, jos myymisellä saatuja varoja käytetään muun muassa asuntojen uudistustoimintaan tai perusparantamiseen. Lisäksi siis tarvitaan laajaa kiinteistökehittämisen keinovalikoimaa myymisen, korjaamisen, käyttötarkoituksen muuttamisen, ja lisärakentamisen, purkamisen ja purkamalla uudistamisen lisäksi asuntokannan kehittämiseen, sopeuttamiseen ja tarvittaessa myös pysyvään vähentämiseen.

Vuokrataloyhtiön (kokonaisvaltaisen) kehittämisen mahdollisuus voisi olla aiesuunnitelma (yhtiön, kunnan ja ARAn sekä Valtiokonttorin kanssa) sekä sen aiempaa joustavampi käyttöönotto. Suunnitelma voisi sisältää yhtiökohtaisesti räätälöidyt kehittämis- ja sopeuttamistoimenpiteet ja toimenpiteiden rahoitus-suunnitelman sopivalle ajanjaksolle, esimerkiksi 3-5 vuodelle.

Ehdotus uudeksi ARA-asuntokannan kehittämisen ja sopeuttamisen porkkanaksi voisi olla kehittämisrahan käyttöönotto ja räätälöityyn aiesuunnitelmaan kytkeytyen (korvaten muun muassa nykyiset avustukset). Aiesuunnitelman voisi koskea kuntien vuokrataloyhtiöitä niin väestöltään vähenevissä kunnissa kuin kasvu-

keskuskunnissa? Tulisiko samalla myös edistää asukkaiden mahdollisuutta ostaa asunto omaksi kohtuullisella vuokra- ja asumisoikeusasuntojen luovutuskorvaushinnalla?

II) Alueellisilla ratkaisulla kohtuullisia asumismenoja elinkaaren aikana

Suomessa on toteutettu kehittämishankkeita yleensä vain rakennuskohtaisesti (esim. puukerrostalot, lähes nollaenergiatalot). Suomessa ei ole testattu, tai rakennettu aluetason uusiutuvan energian tuotannon ja energianvarastointikohteita tai vielä myöskään nollaenergia-asuntoaluetta. Rakentamisen ja asumisaikaisten kustannusten kohtuuhintaisuus voi olla mahdollista saavuttaa aluetason ratkaisulla ja elinkaaren aikana, kun esimerkiksi jokaiseen rakennukseen tarvita hankkia kiinteistökohtaista, omaa laitteistoa.

Suomessa aluetasoisia kestävän kehityksen mukaisia energiajärjestelmiä on pilotoitu vain vähän. Energiatohokkuusnormien ja taserajan tarkastelu on nyt ajankohtaista samoin kuin säännösten joustavoittaminen. Kysymys on myös ajankohdainen, kun nollaenergiarakentamisen (2020) säännöksiä pohditaan ja mihin taseraja asetetaan. Vartiosaaren suunnittelukilpailun yhteydessä teetettiin energiaselvitys (2015), jonka mallia olisi mahdollista myös hyödyntää.

III) Täydennysrakentamalla lisätään asuntotuotantoa

Täydennysrakentamalla tehokkaasti voidaan lisätä monipuolista asuntotuotantoa, myös ARA-tuotantoa. Kasvukeskuksissa ja kuntakeskuksissa on tarpeen edistää täydennysrakentamisen toimintamallia, jolla edistetään monipuolista ja tasapainoista asuinalueiden kehitystä. Monipuoliset uudelleen-, lisä- ja täydennysrakentamisen mallit voivat olla vaihtoehtoina

asunto- ja vuokrataloyhtiöiden perinteisille peruskorjaus- ja uudistuotantohankkeille.

Vantaalla erään asunto-osakeyhtiön osakkaat ovat myyneet asuntonsa (koko talon osakekannan) kiinteistökehittäjälle, joka rakennuttaa kokonaan uuden talon. Tämän jälkeen kohde on purettu, kaavoitettu tehokkaammin (lisätty rakennusoikeutta) ja tilalle on rakennettu uusi asunto-osakeyhtiötalo.

Toisena esimerkkinä on kansallinen selvityshanke, Mellunmäki-korttelihanke, jossa kaksi asunto-osakeyhtiötä ovat suunnittelemassa ja toteuttamassa yhteistyöhanketta malliksi asunto-osakeyhtiöiden ja vuokrataloyhtiöiden asuinalueiden täydennysrakentamiselle. Yhteistyöhankkeella haetaan uutta rahoitus- ja toteutusratkaisua perinteisen peruskorjauskustannusten kattamisen sijaan ja edelleen täydennysrakentamisen malliksi. Pilottihankkeen tavoitteena on saada asukkaille ”uudet asunnot putkiremontin hinnalla” ja lisätä kortteleihin jopa kuusinkertainen määrä monipuolista asuntotuotantoa.

Kaupunki on lisäämässä rakennusoikeutta Mellunmäen metroaseman kupeessa sijaitseville kortteleille jopa kuusinkertaiseksi. Helsingin kaupunki vastaa pilottihankkeen kaavoitustyöstä, kaavaehdotuksen muokkauksesta, lautakunnan vaatiman kaavatyon jatkoselvitystyön toteutuksesta sekä arkkitehtikustannuksista. Jos hanke toteutuu, asukkaat muuttaisivat (pääsääntöisesti) ensimmäisenä heille ensin rakennettavaan taloon. Tämän jälkeen nykyiset rakennukset purettaisiin ja monipuolinen asuntorakentaminen voisi alkaa.

Yhteistyöhankkeeseen tulee osallistumaan eri osapuolia muun muassa asunto-osakeyhtiölain muutostyöhön, veroselvityksiin, kaavoitukseen, rahoitusratkaisun selvitykseen, rakennustyön suunnitteluun ja toteuttamiseen. Tavoitteena on

löytää ja toteuttaa hankkeen aikana myös muita konkreettisia kohteita, kannattavia ja toteutuskelpoisia käytännön ratkaisumalleja. Hankkeet voivat sijaita muun muassa kaupungin vuokratonteilla, joihin kohdistuu tulevana vuosina tuntuvia kehittämistarpeita. Malleissa tulee myös huomioida asukkaiden, osakkaiden, rahoittajien, rakennuttajien ja julkisten viranomaisten tavoitteet ja mahdollisuudet erilaisten täydennysrakentamishankkeiden toteutukseen.

Yhteistyöhankkeen tulosten tulee olla käytännön ratkaisuihin ja toimintaperiaatteisiin edelleen yleisesti mallinnettavia ja yhdenvertaisesti asuntoyhtiöiden, isännöitsijöiden, viranomaisten, hankkeiden rahoittajien, rakennuttajien ja muiden toteuttajien käytettäväksi. Kasvukeskusten täydennysrakentamisen edistämiseen ja kiinteistökehittämisen mallia tavoitellaan mm. kaupunki- ja kuntakeskuksiin, raide liikenteen ja asemien ääreen.

Katse tästä hetkestä tulevaan

Käytännössä usein asumisen, alueiden ja kiinteistöjen kehittämisessä hetkellinen ja pitkäjänteinen hyöty ovat usein vastakkain. Ehkä ”tässä ja nyt”-suunnittelu, -peruskorjaus ja -rakentaminen saataisiin tehtyä kustannustehokkaam-

min yksittäishankkeena – mutta hetkellinen säästö (tai arvo) voi valua hukkaan, kun esimerkiksi alueelta katoavat lähipalvelut tai kunnasta tulee rakennemuutoskunta tai energianhinta muuttuu olennaisesti.

Vain nykyhetken ajattelu on kestävä kehittäminen vastakohta. Saavutettu hyvä taloudellinen tulos ja tuleva arvonekehitys (voi) edelleen mahdollistaa muun muassa kiinteistökannan ja täydennysrakentamisen kehittämispotentiaalin käyttämisen siten, että kunta, asuntoyhtiöt ja asukkaat sekä ympäristö (ja koko yhteiskunta) hyötyvät. Menestyvät vuokra- ja asuntoyhtiöt, rakentajat ja muut toimijat palkkaavat lisää työntekijöitä, maksavat veroja kunnille ja tekevät uusia investointeja ja uusia koteja asukkaille. Toteutuessaan kaikki edellä esitetyt synnyttävät kestävä yhdyskuntarakennetta – tässä ja nyt sekä tulevaisuudessa. Kunta puolestaan kykenee entisestään kohentamaan kilpailukykyään ja tarjoamaan entistä laadukkaampia asumisen palveluita entisille ja tuleville kuntalaisille. Tarkoituksenmukaiset työkalut sekä valtion kannustin- ja tukimekanismin ”porkkanat” tulevat myös olemaan keskeisessä asemassa suotuisan, kestävä asuntokannan uudistamisen, sopeuttamisen ja kehittämisessä ja ylläpitämisessä.

ARAlla on ollut kaksi erityistä yhteistyöprojektiä, joilla on edistetty kuntien asumisen suunnittelua ja vuokra-asuntoyhtiöiden (salkutusta ja) kiinteistökannan kehittämistä monipuolisin keinoin: Käyttöasteprojekti 2006–2008 ja Asumisen uudistaminen 2009–2012 -projekti. Nyt ARA on käynnistämässä laajaa Yhdyskuntien uudistaminen 2016–2019 -projektiä, jolla edistetään erilaisissa asuntomarkkinatilanteissa kestäviä, kokonaisvaltaisia ja innovatiivisia



*Mellunmäki kortteliprojekti.
(Kuva: Arkkitehdit NRT OY)*

Keskeisiä tekijöitä kuntien toimintaympäristössä:

- Ajanjaksolla 2005–2015 kuntien määrä vähentynyt 301 kuntaan (tilanne kirjoittamishetkellä keväällä 2016); vähennys yhteensä 143 kuntaa vapaaehtoisten yhdistymisien kautta
- 206 kunnassa ARA-vuokrataso on korkeampi kuin vapaarahoitteisten asuntojen vuokrataso (Kela tilastot 8/2015)
- ARA-asuntokanta on yhteensä n. 430000 asuntoa, joista yksiöitä on rakennettu n. 20 %.
- Suurin vuokra-asuntokysyntä kohdistuu ARA-asuntokannassa pienasuntoihin; vuokra-asunnon hakijoista pienasuntoa hakee 60–80 % kaikista hakijoista.
- Ruokakuntien koko on pienentynyt jatkuvasti ja mm. asuntoalueille suunniteltu väkimäärä on jäänyt tavoitettaan suunniteltua pienemmäksi myös kasvukeskusten lähiöissä. Myös mm. kaupalliset palvelut ovat vähentyneet.
- Tyhjien ARA-asuntojen määrä on noin 8000 (tilanne kirjoittamishetkellä keväällä 2016).
- Vuonna 2005 tyhjien ARA-asuntojen määrä oli noin 4700 (toimenpiteitä tehty n. 2400 asunnolle vuosina 2006–2008 jatkuen edelleen).
- Korjausvelka kasvaa, vanhan arava- ja korkotukilainajärjestelmän joustamattomuus ja takapainotteinen lyhennysjärjestelmä ei luo edellytyksiä taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokrataloille ratkaista kestäväällä tavalla tilannetta. Nykytilanteessa tarvitaan järjestelmän kokonaisvaltaista uudistamista!

ratkaisuja asumisen, asuntoalueiden, kiinteistökannan ja kiinteistönpidon kehittämiseen yhteistyössä kuntien, vuokrataloyhtiöiden ja muiden toimijoiden kanssa. Samalla edistetään ARA-tuotantoa ja -malliratkaisuja muun muassa käynnistämällä konkreettisia pilottihankkeita ja hankekokonaisuuksia. Tämä tehdään uudistamalla, sopeuttamalla ja monipuolisesti kehittämällä kiinteistöjen, asuntokannan ja asuntoalueiden käyttöä sekä edistämällä innovatiivisia, kestäviä korjaus-, täydennys- ja lisärakentamisen hankkeita.

Suomessa asutaan tulevaisuudessakin pääkaupunkiseudulla, kasvukeskuskaupungeissa, kuntakeskuksissa ja maaseudulla ja niiden väestömäärät kasvavat väistämättä kaupungistumisen, kuntakeskuksiin muuton vuoksi ja toisaalla harvenevat maaseudun autioitumisen myötä. Yhdyskuntarakenteen muutokset haastavat etsi-

mään yhteistyössä uusia, innovatiivisia ja joustavia toimintatapoja, jotta asunto- ja kiinteistökantaan kohdistuvat tarpeet ja (arvon) kehitys voi toteutua hallitusti ja kestäväällä tavalla. ”On hyvä katsoa tulevaisuuteen, jotta voi nähdä lähelle.”

Lisätietoa

Lisätietoa kiinteistökehittämisestä ja salkutustyökaluista Asumisen uudistaminen 2009-2012 -projektin loppuraportissa: [http://www.ara.fi/fi-FI/ARAtietopankki/Julkaisut/Erillisjulkaisut/Asumisen_uudistaminen_20092012_Loppurap\(17265\)](http://www.ara.fi/fi-FI/ARAtietopankki/Julkaisut/Erillisjulkaisut/Asumisen_uudistaminen_20092012_Loppurap(17265))

Vartiosaaren energiaselvitys:
Paikallista energiaa asuinalueella - Esimerkkinä Helsingin Vartiosaari (pdf). Saatavilla verkossa: <http://www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2015/T234.pdf>

Osa II

Näkökulmia kaupungistumiseen

Esipuhe

Osallistuin vuonna 2001 YK:n asuinyhdyskuntakokoukseen New Yorkissa. Tämä Habitat-kokous julisti, että ”puolet ihmiskunnasta asuu nyt kaupungeissa”. Oltiin symbolisesti tärkeässä taitekohdassa. Kaupungistuminen on toden totta maailmanlaajuinen megatrendi, joka on vuosituhannen vaiheesta vain voimistunut. Muutos koskee myös Suomea – halusimmepa tai emme.

Kaupungistuminen ei toki ole ihmiskunnalle vain auvoisa onnenpolku. Kehityksessa kaupungistuminen on luonut valtavia megakaupunkeja, joita ympäröivät suuret slummit ilman puhdasta vettä saati viemäriä.

Vielä sata vuotta sitten Suomen suuriruhtinaskuntaa asutti ”savupirttien kansa”. Vuonna 1910 suomalaisista $\frac{3}{4}$ sai toimeentulonsa maasta ja metsätaloudesta. Maaseutuväestöstä vain viidesosa oli maanomistajia, torppareita oli 10 % ja loput noin 70 % oli maataloustyöväkeä.

Itsenäisen Suomen alkuaikoina asuntokysymystä ratkaistiin pääosin maaseudun asutustoiminalla eli pienviljelijäprojektilla aina 1950-luvulle asti. Modernisaatio kiihtyi rajuun vauhtiin vasta 1960-luvulla. Maaseudun pienviljelijöiden lapset lähtivät silloin liikkeelle uuden työn perässä niin tehtaisiin kuin palvelualan töihin – satojen tuhansien matka vei Ruotsiin asti, mutta suurempi osa löysi uuden kotinsa nopeasti nousseista lähiöistä.

Kaupungit nähtiin Suomessa pitkään turmeluksen pesinä ja keinotekoisina asuinympäristöinä. Kauheinta olivat olleet ”ahtaat ja pimeät vuokrakasarmit”. Vasta sotien jälkeen käynnistyi laajamittainen tukitoiminta myös asutuskeskusten asuntopulan lieventämiseksi, kun Arava-järjestelmä vuonna 1949 sai alkunsa. Ja vasta 1960-luvulla valtion tuotantotuen painopiste siirtyi selkeästi kaupunkeihin ja vuokra-asuntoihin.

Suomi on ollut kaupungistumisen perässä-hiihtäjä. Olemme kuitenkin kovaa vauhtia ottamassa kiinni sitä noin sukupolven mittaista takamatkaa, joka meillä vielä on muuhun Pohjo- laan ja Länsi-Eurooppaan verrattuna. Meillä on nyt ainutlaatuinen mahdollisuus arvioida edellä kulkeneiden maiden kokemuksia ja viisaasti toi- mien mahdollisuus myös välttää monia muualla syntyneitä ongelmia.

Suomen kaupungistumista on ohjannut asun- topolitiikassa tietoinen sosiaalisen sekoittami- sen malli. Sen avulla olemme toistaiseksi vält- täneet suuret erot asuinalueiden välillä. Jatkossa tarvitsemme lisää niin asunto- kuin yleensä yh- teiskuntapolitiikan työkaluja, jotta kaupungistu- minen Suomessa jatkuisi suotuisilla raiteilla.

Richard Florida puhui taannoin luovasta luo- kasta, joka juurtuu aktiivisiin, monipuolisiin, suvaitsevaisiin kaupunkiympäristöihin. Niissä on palveluita ja kulttuuria tarjolla aivan käden ulottuvilla. Suotuisa kehitys vaatii paitsi riittävän tiivistä kaupunkia, myös uusia ratkaisuja koh- tuuhintaiseen ja yksilöllisiä tarpeita vastaavaan asumiseen. Floridan mielestä tulevan urbaanin asumisen olisi tarjottava omistusasumisen rajoi- tuksista vapaita helppoja ja edullisia asumispa- veluita, ”plug and play housing” –ratkaisuja.

On aika pohtia, millaista on globaaliin talou- teen verkostoituneen, uuden monikulttuurisen Suomen urbaani elämänsyke? Millaisia uusia asuntoalueita rakennamme? Miten kehitämme vanhoja alueita? Miten edistämme sosiaalista eheyttä? Miten käy kaupungistumisen kääntö-

puolella – Suomessa jossa väki vähenee ja van- henee kaupunkejakin nopeammin?

Tässä julkaisussa ARAn asiantuntijat pohtivat kestävän kaupungistumisen kysymyksiä ja esit- tävät näkökulmia kohtuuhintaiseen asumiseen. Toivomme, että julkaisu edistää ratkaisuhakuista keskustelua Suomen kaupungistumisen haas- teista ja uusista ratkaisuista uusiin kysymyksiin.

Olemme ottaneet sadassa vuodessa huiman loikan Saarijärven Paavosta Kallion kaduilla hengaavaan ”Hipsteri-Paavoon”. Mutta matka jatkuu kohti entistä urbaanimpaa Suomea!

Kohtuuhintainen asuminen kaupungistumisen haasteena

Riittämätön asuntotarjonta ja asumisen kalleus ovat keskeisiä kasvavien kaupunkiseutujen haasteita. Väestö kasvaa, mutta asuntotuotanto ei pysy perässä. Hyvistä aikeista huolimatta asuntorakentamisen määrä on erityisesti Helsingin seudulla jäänyt tavoiteltua pienemmäksi. Riittämätön tarjonta nostaa asuntojen hintoja ja vuokria. Tilanne on ongelmallinen erityisesti pienituloisten kotitalouksien näkökulmasta ja myös keskituloisilla on haasteena pärjätä alueen asuntomarkkinoilla. Asuminen vie suuren osan tuloista ja kohtuuhintainen säädelty vuokra-asuntotarjonta on pystynyt vastaamaan vain pieneen osaan kysynnästä.

Asuntotarjonnan riittämättömyyden lisäksi kaupunkiseutujen haasteena on voimistuva alueellinen eriytyminen. Osa lähiöalueista on taantunut verrattuna muihin alueisiin ja suurimpiin kaupunkeihin on syntynyt huono-osaisuuden keskittymiä. Segregaatiota eli asuinalueiden voimakas jakautuminen hyviin ja huonoihin ei ole tavoiteltavaa ja aiheuttaa kustannuksia.

Voimakas muuttoliike edellyttäisi selvästi nykyistä suurempaa asuntotuotannon määrää erityisesti Helsingin seudulla. Valtion asuntolainoitus aloitettiin aikoinaan vuonna 1949 poistamaan ”kaupunkien tilapäinen asuntopula”. Väestöennusteiden mukaan kaupungistuminen jatkuu jopa nykyistä aiempaa voimakkaampana tulevina vuosina. Uusien asuntojen rakentamistarpeen arvioidaan olevan seuraavan 15 vuoden aikana vähintään 500 000 asuntoa. Yli kaksi kolmasosaa tarpeesta kohdistuu kolmelle suurimmalle kaupunkiseudulle. Lisääntynyt pakolaisten määrä tulee lisäämään erityisesti vuokra-asuntojen kysyntää entisestään suurimmissa kaupungeissa.

Millaisia keinoja valtiolla ja kunnilla on vaikuttaa asumisen hintaan, miten hallita kaupungistumista ja mitkä ovat asuntopolitiikan keinot nykyisin?

Asuntomarkkinat ovat aina seudullisia eivätkä noudata hallinnollisia kuntarajoja. Kun pohditaan vaikuttamista asuntotarjontaan ja asumi-

sen hintaan, sitä tulee arvioida seudullisesta näkökulmasta. Maankäyttöön, asumiseen ja liikenteeseen liittyvien ongelmien ja ratkaisujen riippuvuus toisistaan ja seudullinen luonne ovat kyllä sinänsä tunnistettu päätöksenteossa. Mikään kunta ei pysty ratkaisemaan näitä ongelmia yksin ja keinojen pitää olla seudullisia.

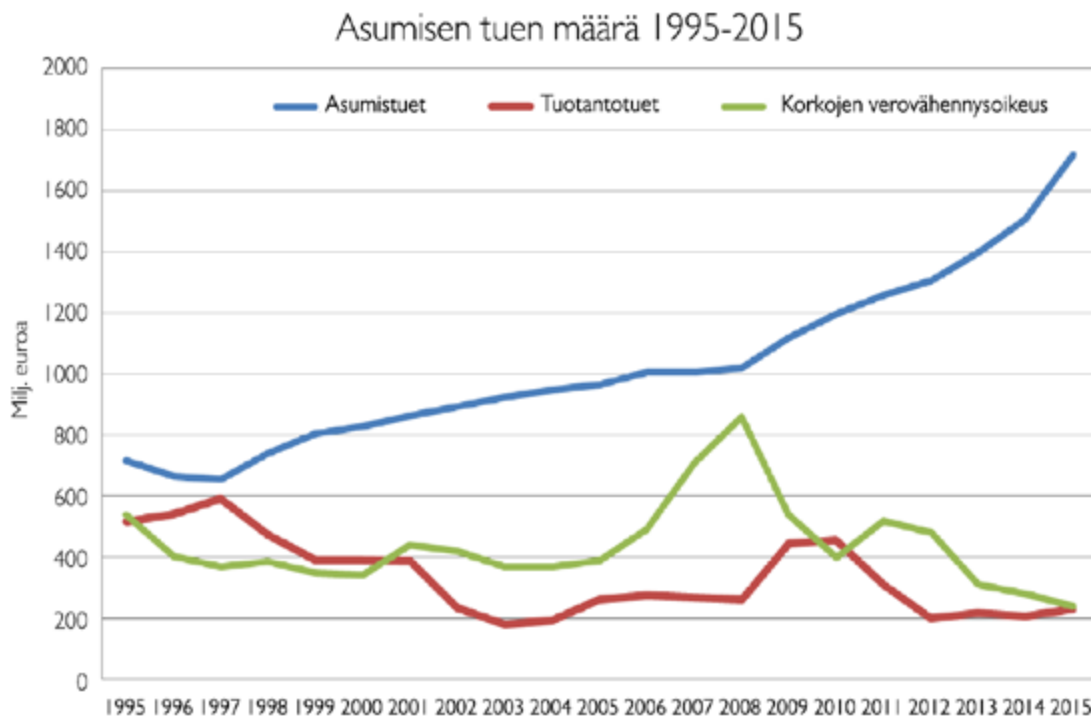
Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen on laajasti hyväksytty tavoite, mutta yhdyskuntarakente ei ole kuitenkaan tiivistynyt ja käytännössä kaupunkiseutujen kasvu on johtanut yhdyskuntarakenteen hajautumiseen. Kun tontti- ja asuntotarjontaa ei ole riittävästi sijainniltaan hyvillä alueilla, johtaa se hajautumiseen ja vaikuttaa myös asuntojen hinta- ja vuokratason. Päätöksenteolla vaikutetaan vahvasti siihen millä tavoin kaupungit kasvavat, väljästi ulospäin palveluverkon ja heikompien kulkuyhteyksien päähän vai sisäänpäin hyvien kulkuyhteyksien ja

palvelujen äärelle. Asuntotuotannosta aiempaa suurempi tulee olla yhdyskuntien sisään rakentuvaa lisä- ja täydennysrakentamista.

Asumisen kohtuuhintaisuus ei tarkoita ainoastaan asunnon hintaa tai vuokraa vaan kohtuuhintaisuutta arvioitaessa tulee kiinnittää huomiota asumisen ja liikkumisen kokonaiskustannuksiin.

Kunnat ovat monessa mielessä avainasemassa. On oleellista vaikuttaa kuntien päätöksentekoon ja niiden kannustimiin lisätä tontti- ja asuntotarjontaa. Seudulliset sopimukset ovat tärkeitä ja niiden velvoittavuutta on lisättävä. Kunnissa asumisen kehittäminen kytkeytyy aiempaa selvemmin kunnan yleiseen strategiseen suunnitteluun ja kunnan kehittämiseen laajemmasta kuin pelkän asuntopolitiikan näkökulmasta.

Liikenneinvestoinneilla on keskeinen merkitys asuntorakentamisen edellytysten luomisessa.



Kotitalouksille suoraan kohdentuvien asumistukien määrä on kasvanut voimakkaasti. Viiden edellisen vuoden aikana maksettujen asumistukien määrä on kasvanut 500 miljoonalla eurolla. Tämän lisäksi kunnat maksavat toimeentulotuessa asumisen menoja arviolta 300 miljoonaa euroa. Ilman vuokriltaan säädeltyä asuntokantaa asumistukimenot olisivat vielä huomattavasti suuremmat.

Investoinnit ovat monesti suuria ja valtion osallistumisella hankkeisiin on merkitystä kuntien kannalta. Investointien kautta voidaan luoda edellytyksiä kaavoituksen ja tonttitarjonnan lisäämiselle ja edesauttaa asuntorakentamista.

Valtionalouden säästötarpeet haastavat pohtimaan, mikä on tehokas tapa tukea tarvitsevien pieni- ja keskituloisten asuminen nopeasti kasvavilla kaupunkiseudulla. Keskustelussa on nostettu ratkaisuna esiin, että ARA-tuotannon eli talojen rakentamisen sijaan tulisi tukea suoraan kotitalouksia. Kun tuki annetaan asumistukena, se kohdistuu ainoastaan niille jotka sitä tarvkeharkinnan mukaan tarvitsevat. Kiinteistöihin sidottuihin tukiin liittyvät kohdentumis- ja valvontaan liittyvät ongelmat poistuvat kun ainoastaan asukas olisi suoraan tuensaaja

Kasvavilla kaupunkialueilla ja tilanteessa jossa tarjontaa ei ole riittävästi erilaiset asuntojen kysyntään suunnatut tuet kapitalisoituvat aina jossain määrin asuntojen hintoihin ja vuokriin. Kysynnän tuki ei ratkaise liian vähäisen asuntotarjonnan ongelmaa, mutta sitä tarvitaan pienituloisten asumisen mahdollistamiseksi. Toinen ongelma liittyy asuinalueiden eriytymiseen. Alueiden hinta- ja vuokrataso eroavat toisistaan ominaisuuksien perusteella ja tämä rajoittaa pienituloisten kotitalouksien mahdollisuuksia valita asuinpaikkaansa ja tämä johtaisi nykyistä voimakkaampaan tulojen perusteella tapahtuvaan alueelliseen eriytymiseen.

Vuokriltaan säädelty asuntotarjonta on yhteiskunnan kannalta kustannustehokas tapa vaikuttaa asumisen kustannuksiin. Tuki perustuu suurelta osin säädeltyyn vuokratoon ja erityisesti alhaisen korkotason olosuhteissa ainoa valtion tuki on lainoihin sisältyvä takaus. Vuokratasoltaan säänneltyyn tuotantoon tulee olla kannustimia ja se ei voi olla ainoastaan kunnallisten yhtiöiden varassa. Valmistelussa oleva uusi lyhyt korkotukimalli on esimerkki keinosta, jolla voidaan lisätä vuokriltaan säädeltyä asuntotarjontaa.

Kaupungistuminen lisää vuokralla asumista

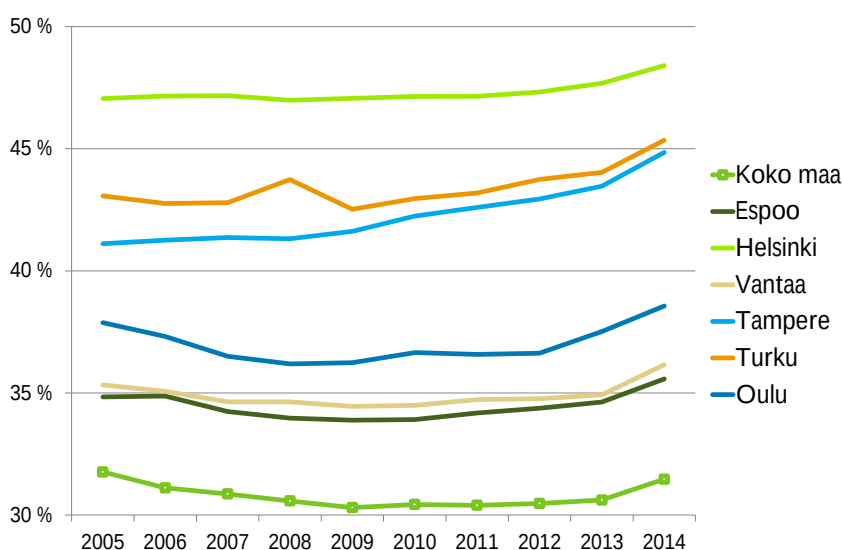
Väestönkasvu keskittyy suuriin kaupunkeihin

Kaupungeissa tai taajamissa asuu noin 75 prosenttia suomalaisista. Kuudella suurimmalla kaupunkiseudulla asuu jo puolet suomalaisista. Väestömagneetteja ovat suuret keskuskaupungit, joiden väkiluku kasvaa nyt nopeammin kuin niitä ympäröivien kehyskaupunkien. Opiskelijoiden ja työn perässä kaupunkeihin muuttavien lisäksi suuret ikäluokat luopuvat omakotitaloistaan ja hakeutuvat kohti palveluita ja helpompia asumisratkaisuja. Suuret kaupungit vetävät puoleensa myös väestön kas-

vun suurinta ryhmää, maahanmuuttajia. Suurin osa heistä valitsee asuinpaikakseen pääkaupunkiseudun tai jonkun muun Suomen suurista kaupungeista. Riittääkö kaikille tulijoille asuntoja?

Vuokralla asuminen lisääntyy suurissa kaupungeissa

Suurissa kaupungeissa vuokralla asuminen on selvästi yleisempää kuin muualla. Koko maassa vuokralla asuvien osuus on vain noin 30 prosenttia, mutta Helsingissä melkein puolet kotitalouksista asuu vuokra-asunnois-

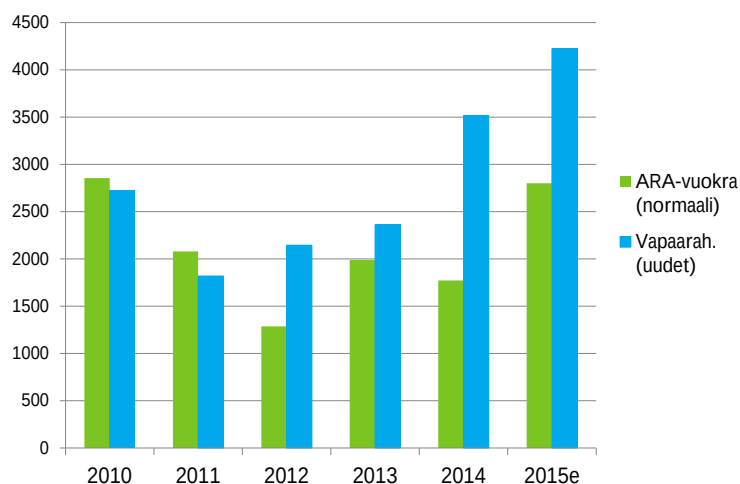


Kuvio 1.
Vuokra-asumisen osuus suurissa kaupungeissa,
ruokakunnat. (Lähde: Tilastokeskus)

sa. Viime vuosien heikko taloustilanne on lisännyt vuokra-asumisen suosiota omistusasumisen kustannuksella. Vanhojen asuntokauppojen määrä on vuosina 2011–2015 jäänyt 25–30 prosenttia alhaisemmaksi kuin ennen finanssikriisiä. Ensiasunnon ostajien määrä on laskenut samassa suhteessa. Nuoret asuvat entistä pidempään kotona ja vuokralla asuvien nuorten asunnon osto lykkäytyy yhä pidemmälle tulevaisuuteen.¹

Vuokra-asumisen kasvua on edesauttanut vuokra-asuntojen lisääntynyt tarjonta. 2010-luvulla valmistuneista uusista kerrostaloasunnoista suurempi osa on mennyt vuokra- kuin omistuskäyttöön. Sekä ARA- että vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tuotanto keskittyy suurimman kysynnän alueille eli pääkaupunkiseudulle, niiden kehyskuntiin ja muihin nopeimmin kasvaviin kaupunkeihin.

Uusien ARA-vuokra-asuntojen² tarjonta on ollut 2010-luvulla keskimäärin 2 000 asuntoa vuodessa. Kohtuuhintaisen ARA-asuntojen tuotanto on jäänyt kaupunkien vuokrataloyhtiöiden varaan, mutta kysyntään nähden asuntoja on rakennettu kovin vähän. Samassa ajassa on uusien markkinaehtoisien vuokra-asuntojen määrä noussut vajaasta 2 000:sta yli 4 000 asuntoon (kuvio 2). Luvussa ovat mukana rahastojen, eläkeyhtiöiden ja suurten valtakunnallisten vuokrataloyhtiöiden hankkimat tai rakennuttamat uudet vuokra-asunnot. Jos mukaan lasketaan



Kuvio 2. Alkava uudistuotanto 2010–2015, vuokra-asunnot. (Lähde: RA, RT)

piensijoittajien³ vuokratyöön hankkimat uudisasunnot, nousee vapaarahoitteinen tarjonta uusissa vuokra-asunnoissa vieläkin korkeammaksi.

Kohtuuhintaisella vuokratuotannolle riittää kysyntää

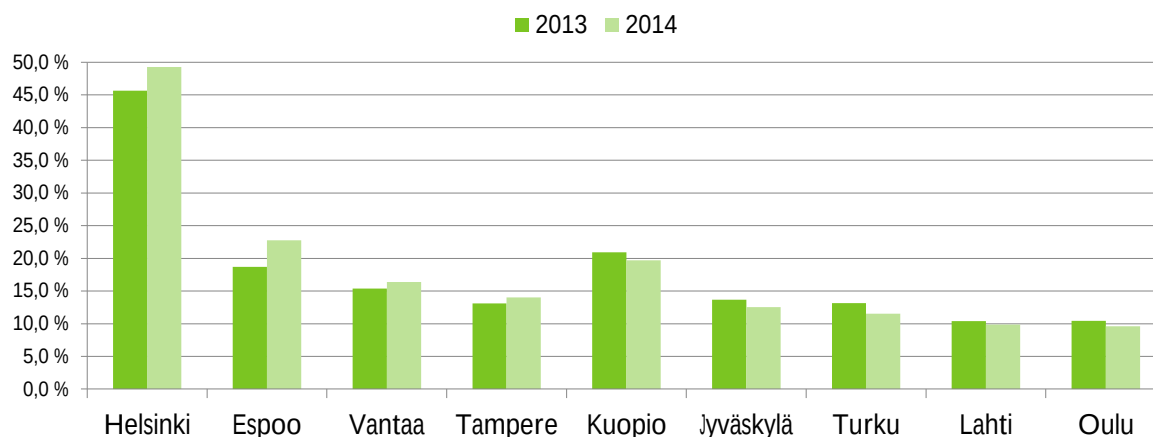
ARA-asuntojen kysyntää on eniten kaupungeissa, joissa erot ARA- ja markkinavuokrien välillä ovat suuria (kuvio 3). Pääkaupunkiseudulla markkinatilanne on ollut erittäin kireä vuodesta 2009 lähtien. Vuonna 2015 kysynnän ja tarjonnan epäsuhta näyttää pienentyneen (kuvio 4), mikä johtuu Helsingin kaupungin vuokra-asuntohakemusten voimassaoloajan lyhentymisestä 6:sta 3 kuukauteen. Saapuneiden hakemusten määrä Helsingissä kasvoi noin 15 prosentilla vuonna 2015, mutta kuviossa 4 kysyntää kuvaavana muuttujana käytetään voimassaolevia hakemuksia.

Viime vuosina ARA-asuntojonot ovat kasvaneet muissakin kasvukeskuksissa Oulua lukuun ottamatta. Kun pienituloisten ja työttömien on hankittava asuntonsa vaparahteisilta vuok-

1 Pääkaupunkiseudulla 64 prosenttia 20–29 -vuotiaista asui vuokra-asunnossa vuonna 2014. Vuokralla-asuvien osuus kasvoi 4 prosenttiyksikköä ajanjaksolla 2005–2014 ja omistusasunnossa asuvien osuus laski 4 prosenttiyksikköä. (Tilastokeskus)

2 Luku ei sisällä asumisoikeusasuntoja eikä erityisryhmien kuten opiskelijoiden tai vanhusten ARA-asuntoja, vaikka niiden määrällä on tärkeä merkitys vuokra-asuntojen tarjontaan.

3 Piensijoittajat ja yksityishenkilöt omistavat Suomessa noin 60 prosenttia markkinaehtoisista vuokra-asunnoista.

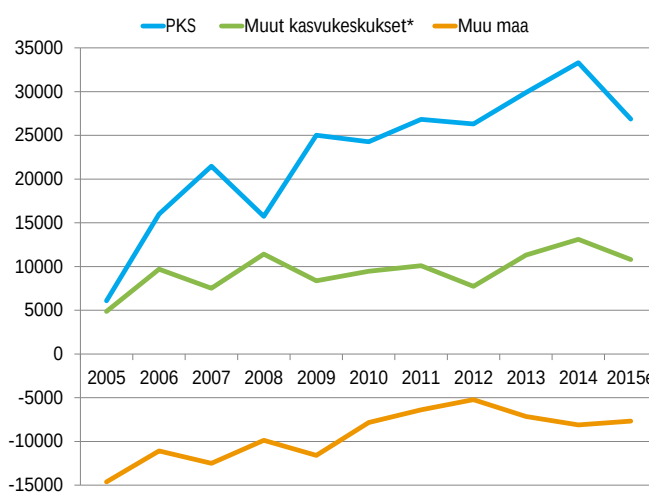


Kuvio 3. Vapaarahoitteisten ja ARA-keskivuokrien erot suurissa kaupungeissa. (Lähde: Tilastokeskus)

ramarkkinoilta, näkyy se maksettujen asumistukien jatkuvana nousuna. Samaan aikaan vapaarahoitteisten vuokratalojen omistajat ovat tehneet ennätystuloksia. Niiden ansiosta vuokra-asuntojen tarjonta on lisääntynyt, mutta vuokralaisten ja veronmaksajien kannalta kalliilla tavalla.

Vuokra-asuntojen tarjonnan kasvu on hillinnyt vuokrien nousua vain hieman asuntojen kovan kysynnän takia. Erot pääkaupunkiseudun ARA- ja markkinavuokrien välillä ovat kasvaneet niin suuriksi, että markkinoilla kaivataan kipeästi uusia tuotteita. Paljon odotuksia on ladattu valmisteilla olevaan uuteen 10 vuoden lyhyeen korkotukimalliin⁴, jonka uskotaan kiinnostavan myös vapaarahoitteisia toimijoita mallin lievempien ehtojen ansiosta. Kaupungistuminen voimistuu joka tapauksessa, mutta pitääkö kaupungeissa asumisen kallistua jatkuvasti? Ratkaisu ongelmaan on yksinkertainen: lisätään kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa kasvukeskuksissa.

⁴ Malli perustuu ARAn ylijohtaja Rossilahden marraskuussa 2015 julkaisemaan selvitykseen: http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Joustavuus_keskeinen_tekija_selvitysmies%2836096%29. Siitä on tarkoitus antaa keväällä 2016 hallituksen esitys.



Kuvio 4. ARA-asuntojen kysynnän ja tarjonnan erotus 2005–2015. (Lähde: ARA)

Lähteet

Rakennusteollisuuden tilastot ja suhdanteet

<https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-alasta/Talous-tilastot-ja-suhdanteet/>

Tilastokeskus: Statfin tilastotietokanta (Kuvio 1 ja 3)

Tilastokeskus: Asunnot ja asuinolot 2014 yleiskatsaus (14.10.2015)

http://www.tilastokeskus.fi/til/asas/2014/01/asas_2014_01_2015-10-14_fi.pdf

Timo Aro: Aluerakenteen muutosvoimat (9.11.2015)

<http://www.timoaro.fi/tag/kaupungistuminen/>

Kaupungistutaan täydennysrakentamalla

Kaupungistuminen jatkuu voimakkaana ja tämä vaikuttaa yhdyskuntarakenteeseen ja sen kehittämisen tarpeisiin. Merkittävimmät muutokset tapahtuvat pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa. Valtion, kuntien ja muiden toimijoiden tulisi löytää yhteistyössä nopeasti uusia 2010-luvun ratkaisuja yhdyskuntarakenteen murrokseen.

Keskeistä on kuntien asumisen kokonaisvaltainen suunnittelu ja sen kytkeminen muuhun strategiseen suunnitteluun, täydennyskaavoituksen joustavoittaminen ja kiinteistökannan kehittäminen.

Kaavoitusta tarkasteltava uudella tavalla

Kaavoituksen ja täydennyskaavoitukseen prosessin joustavoittamisessa tulisi löytää uusia alueellisia malleja, koska selvästikään prosessi ei kaikilta osin ole toimiva nopeasti muuttuvassa toimintaympäristössä. Esimerkki kaavoitusprosessin kestosta on, että erään täydennyskaavoitushankkeen asema-

kaavaluonnoksen esittelyyn asukkaille kului kahdeksan vuotta siitä kun hanke oli aloitettu. Asukkaat ja muut toimijat ja yhteistyökumppanit ovat otettu mukaan eri vaiheissa. ”Kaavajärjestelmäämme on kehitetty yhä jäykemmäksi. Pääpaino on ollut prosessin koreografiassa. Selvityksiin ja osallistumiseen on kovasti panostettu”, Helsingin kaupungin kaavoitusarkkitehti Matti Visanti totesi esitelmässään (2.12.2015) Metropoli-urassa.

Muuntojoustavuus kaavoituksen tasolla on kiinnostava mahdollisuus. Käsitetä voisi ajatella vielä laajemminkin alueiden ja yhdyskuntien kehittämisen eli kehittämisstrategioiden ja -ohjelmientasolla. Jossain määrin nekin kärsivät tietystä jäykkyydestä ja huonosta reagoitavuudesta alati nopeutuviin rakennemuutoksiin ja ”projektiyhteiskuntaan”. Näkisin, että muuntojoustavuuden idea olisi vietävä läpäisevästi aina kuntien strategioiden ja ohjelmien tasolle, jotta se integroituisi jouhevammin myös kaava- ja tilatasollekin. Asumisen kokonaisvaltaisen strateginen suun-

nittelu tulisi kytkeä kiinteämmin kaavoitukseen ja maankäyttöön yhtäläillä liikenne- ja ympäristöstrategioiden kanssa. Muuntojoustavuus asemakaavoituksessa voisi tarkoittaa esim. sitä että kaavoituksen ensimmäiseen päätöksentekoprosessiin sisällytettäisiin myös kasvun mahdollisuus esimerkiksi 10–20–30 vuoden ajanjaksolle. Tuolloin kaavoituksen muutoskäsittelyä ei tarvitsisi aloittaa alusta eikä täydennyskaavoituksesta näin ollen tulisi ”postimerkkeilyä”. Asuntorakentamisen kasvun suunnat pitkälle tulevaisuuteen olisi jo määritelty ensimmäisessä kaavan päätöskäsittelyssä. Päätöksenteko prosessista saataisiin näin joustavampi ja voitaisiin vähentää myös eri vaiheissa toistuvien osallistumisen, kuulemisen, arvioinnin ja myös kaavasta valittamisen vaiheita.

Vähemmän on puhuttu myös siitä, miten täydennyskaavoituksella ja rakentamalla jo rakennetun infran ääreen voidaan saada kustannushyötyjä myös asumiseen ja rakentamisen kustannuksiin. Samoin mahdollisilla alueellisilla uusiutuvan energian tuotanto- ja varastointiratkaisuilla voidaan vaikuttaa asumisen kustannuksiin. Tulisiko pääkaupunkiseudulla systemaattisesti lisätä rakennustehokkuutta metron, kehäradan ja pääradan varteen siten, että rakennusoikeus (ja sen hinta) olisi porrastettu etäisyyden mukaisesti suurentuen sen mukaan, mitä lähempänä raidetta ja asemia tontti sijaitsee.

Alueellisia ratkaisuja ja kiinteistökannan kestävää kehittämistä

Eräänä hyvänä mallina kokonaisvaltaisesta eriytyneen asuntoalueen uudistamisesta ja sopeuttamisesta voidaan käyttää Riihimäen Peltosaarta. Aasukkaat ja muut kiinnostuneet saattoivat kommentoida ensin idea-arkkitehtikilpailun suunnittelijoiden töitä ”uudella säh-

köisellä tavalla”. Voittaneen työn pohjalta luotiin yleissuunnitelma ja sitten asemakaava. Aluetta tarkastellaan kokonaisuutena ympäristön uudistamisen, korjausrakentamisen, täydennys- ja lisärakentamisen ja myös purkamisen näkökulmasta. Rakentaminen tultaneen kilpailuttamaan aluekohtaisesti. Myös Vartiosaaren suunnittelukilpailusta saataneen malliratkaisu alueelliseen uusiutuvan energian tuotannon, energiatehokkuuden parantamisen ja energiavarastoinnin rakentamiseen.

Asunto-osakeyhtiöiden päätöksenteko kiinteistökannan uudistamiseksi on huomattavasti vaikeampaa kuin vuokrataloyhtiöissä. Mellunmäen korttelihankkeessa on yhteistyössä etsitty malliratkaisua siihen, miten asunto-osakeyhtiön asukkaille saataisiin kohtuullisilla kustannuksilla uudet asunnot peruskorjauksen sijaan. Yhteiskunnallisesti tärkeää on, että saataisiin malliprosessi, jonka avulla voitaisiin lisätä monipuolista asuntorakentamista, ja samalla myös ARA-tuotantoa. Asunto-osakeyhtiöt voisivat mallintamalla prosessia lisätä pääkaupunkiseudulle ja muihinkin kasvukeskuksiin asuntotuotantoa. Lisäksi tarvitaan rakennusoikeuden lisäystä, joustavuutta prosessien eri vaiheissa sekä kaupunkien päätöksentekoprosesseissa. Tarvitaan myös valtion ja kuntien yhteisymmärrystä siitä, miten rakennetuille ja liikenteellisesti merkittävälle paikoille saadaan joustavasti huomattavasti lisää rakennusoikeutta.

Vuokrataloyhtiöiden kiinteistökannan kestävää uusiutumista ja sopeuttamista

Rakennuksen ja rakentamisen ympäristövaikutukset kiinnostavat kiinteistöjen omistajia ja käyttäjiä yhä enemmän. Asumisen ekologisuutta pidetään enenevässä määrin yhtenä kriteerinä uuden asunnon valinnassa ja kuluttajat haluavat asuntoja, jotka kuormittavat ympäristöä

vähemmän. Asuntojen tulisi myös olla asumiskustannuksiltaan kohtuullisia ja sijaita hyvien kulkuyhteyksien varrella. Kuntien mahdolliset tavoitteet tehostaa monipuolista rakentamista vuokratalovaltaisilla asuntoalueilla voi tarkoittaa monipuolista alueellista tarkastelua, uudistamista ja uusia suunnittelu- ja toteuttamistapoja.

Korjausvelan, kustannusten ja asumismenojen kasvu on ”pakottanut” myös Helsingissä ja Vantaalla kaupungin vuokrataloyhtiöt miettimään alueellisia, uusia ratkaisuja korjaamisen sijaan. VAV Asunnot on purkanut useita vuokrataloja kustannuksiltaan kalliin peruskorjauksen sijaan ja uudelleenrakentanut Mikkolassa ja Tikkurilassa. Helsingin kaupungin asunnot Oy on ensin korjannut Jakomäen alueella vuokrataloja ja nyt myös purkanut ja rakentanut uudelleen useita vuokrataloja. Vuokrataloyhtiöissä kiinteistökehittämisen päätöksenteko on helpompaa kuin asunto-osakeyhtiöissä.

Edellä mainittuihin teemoihin liittyen ARA käynnistää yhteistyössä kuntien ja toimijoiden kanssa projektin, jolla kehitetään ja edistetään erilaisissa asuntomarkkinatilanteissa kestäviä, kokonaisvaltaisia ja innovatiivisia ratkaisuja asumisen, asuntoalueiden, kiinteistökannan ja kiinteistönpidon kehittämiseen. Samalla edistetään kohtuuhintaisia ARA-tuotannon malliratkaisuja, korjaus- täydennys- ja lisärakentamis-

ta, kiinteistöjen ja asuntokannan monipuolista käyttöä ja toisaalta asuntokannan sopeuttamista vastaamaan asukkaiden ja kuntien nykyisiin ja tuleviin tarpeisiin. Hankkeille etsitään myös uusia rahoitusratkaisuja. Lisäksi konkreettisilla hankkeilla edistetään digitalisaation mahdollisuuksia kestävän ja kilpailukykyisen yhdyskunnan rakentamiseksi ja edistetään hallituksen kärkihankkeiden toteuttamista (muun muassa puurakentamista).

Tasapainoinen kaupunkirakenne ja oikeus hyvään asumiseen

Asuinalueiden erilaistuminen – muotoutuminen profililtaan erilaisiksi – on osa luonnollista kaupunkikehitystä. Alueelliset erityispiirteet, paikan henki ja tunnistettavuus luovat kiinnostavaa kaupunkiympäristöä, johon asukkaiden on helppo kiinnittyä ja identifioitua. Suurkaupungistumisen on todettu johtavan lähes väistämättä myös usein kielteiseksi miellettyyn erilaistumiseen – segregatioon, jossa eri väestöryhmät jakautuvat omille alueilleen.

Suomessakin isoimmilla kaupunkiseuduilla ja erityisesti pääkaupunkiseudulla asuinalueiden väliset sosiaaliset ja etniset erot ovat kasvaneet merkittävästi 1990-luvulta eteenpäin. Tähän kehitykseen ovat vaikuttaneet voimakkaan kaupungistumisen lisäksi tulonjaossa tapahtuneet muutokset sekä väestörakenteen muutokset muun muassa voimakkaasti kasvaneen maahanmuuton myötä. Tutkimusten mukaan pääkaupunkiseudulle on syntynyt pysyväisluonteinen alueellinen rakenne, jossa alueiden välillä on asukasrakenteen lisäksi suuria eroja asukkaiden koetussa viihtyvyydessä ja turvallisuudessa. Nämä erot heijastuvat myös asukkaiden muuttoliikkeeseen ja asumisvalintoihin segregatiokehitystä ylläpitä-

västi tai voimistavasti. Asuntokannan alueellisella rakenteella on suuri merkitys edellä kuvatussa kehityksessä, sillä ARA-vuokra- ja kerrostaloasuntojen osuus alueen asuntokannasta selittää puolet asuinalueiden välisestä sosiaalisesta ja etnisestä vaihtelusta.

Vaikka segregatiokehitys liitetään suurkaupungistumiseen, antaa kaupungin kasvu myös mahdollisuuden tasapainoisen kaupunkirakenteen edistämiseen. Täysin uusilla alueilla tämä on periaatteessa helppoa, jos keskeisillä ja houkuttelevilla sijainneilla olevia asuinalueita halutaan suunnitella ja rakentaa sosiaalisen sekoittamisen periaatteita noudattaen. Tällöin luodaan myös asuntomarkkinoilla heikommassa asemassa oleville mahdollisuuksia laadukkaaseen asumiseen hyvien liikenneyhteyksien äärellä ja lähellä työpaikkoja ja palveluja. Olemassa olevilla alueilla segregatiokehityksen lähtökohdat tuntuvat kuitenkin betonielementtiin hakatuilta, sillä alueiden välillä on suuria eroja asuntokannan rakenteessa. Suuret liikennehankkeet, kuten Länsimetron rakentaminen, luovat kuitenkin tilaisuuden muokata tätä rakennetta, kun aiemmin vähemmän houkuttelevat sijainnit muuttuvat niin sanotun

kovan rahan tuotannolle kiinnostaviksi. Toisaalta tarvitaan myös poliittista tahtoa, että samaiten hankkeiden yhteydessä lisätään sosiaalista vuokratuotantoa sellaisilla alueilla, joilla sen suhteellinen osuus on alhainen, mutta jotka vetäisivät myös vapaarahoitteista tuotantoa. Viisaasti toteutettu täydennysrakentaminen voi osaltaan tasapainottaa kaupunkirakennetta, kun kaupungistumisen edetessä ja kaupunkiseutujen laajetessa muuttoliikkeen paineessa yhä useammat niin sanotun lähiökehän alueet parantavat suhteellista sijaintiaan kaupunkiseudulla.

Sosiaalisen sekoittamisen periaate ja segregation ehkäisy nostetaan usein esiin keskustelussa sosiaalisesta asuntotuotannosta ja vaihtoehtoisista tavoista tukea pienituloisten kotitalouksien asumista. Monipuolisen asukasrakenteen nimissä alueelle voidaan sijoittaa sosiaalista asuntotuotantoa, vaikka kaavoittamalla tontit vapaarahoitteiseen tuotantoon tai vuokraamalla asunnot eteenpäin markkinahinnalla, kaupunki tekisi paljon lihavamman tilin. Tähän menettelyyn kriittisesti suhtautuvat voivat muistuttaa, että niin sanotuista naapurustovaikutuksista – siis siitä, että huono-osaisella alueella asuminen lisää yksilön huono-osaisuutta tai heikentää yhdenvertaisia mahdollisuuksia – on vähän tutkimuksellista näyttöä tai näyttö on ristiriitaista. Tässä he ovatkin oikeassa. Keskustelua naapurustovaikutuksista ei kuitenkaan voi pitää suomalaisessa kontekstissa vallitsevana perusteena sosiaalisen sekoittamisen ihanteelle. Sen sijaan meidän tulee kysyä, millaista kaupunki me haluamme rakentaa? Kaupungistumisen ollessa tosiasia, kysymys tarkoittaa käytännössä myös, millaisessa yhteiskunnassa me haluamme elää.

Uskallan väittää, että edelleen moni suomalainen pitää arvona sitä, että meillä ei ole voimakkaasti eriytyneitä rikkaiden ja köyhien asuinalueita. Tutkimusten perusteella esimerkiksi monet hyvätuloiset vanhemmat, kasvaneista eroista huo-

limatta, edelleen toivovat, että heidän lapsillaan olisi asuinympäristössä, koulussa ja päiväkodissa luonnollinen mahdollisuus tutustua eri taustoista tuleviin lapsiin. Tällaisten kohtaamisten myötä lapsen toivotaan oppivan tärkeinä pidettyjä arvoja, kuten erilaisuuden ymmärtämistä ja hyväksyntää. Kaupunkien elinvoima ja erityisyys perustuu juuri hyvin erilaisten ihmisten, elämäntapojen sekä kulttuurien yhteiseloon samassa tilassa.

On useita väestöryhmiä, joiden asunnon saanti vapailta markkinoilta on kireiden asuntomarkkinoiden alueilla erittäin vaikeaa. Maahanmuuton viimeaikainen, Suomessa ennennäkemättömän nopea kasvu, tulee kasvattamaan tätä joukkoa lähitulevaisuudessa. Mahdollisuus omaan asuntoon on edellytys osallisuudelle muilla yhteiskunnan sektoreilla. Toistaiseksi meillä ei ole syntynyt laajassa mittakaavassa tilannetta, jossa heikompisaisemmat väestöryhmät asuisivat muuta väestöä selvästi puutteellisemmissa asuinoloissa. Osaltaan tämän on mahdollistanut laadukas ja kohtuuhintainen ARA-vuokrakanta. Kiristyvissä vuokra-asuntotilanteessa riskinä kuitenkin on, että epämääräiset asumisjärjestelyt ja heikompien ryhmien hyväksikäyttö asuntomarkkinoilla yleistyvät.

Yhteiskunnan panostukset kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon ja tasapainoiseen kaupunkirakenteeseen eivät hyödytä ainoastaan ARA-asuntokannassa asuvia. Asumisen turvaaminen ja laadukkaat asuinympäristöt ehkäisevät syrjäytymistä ja vahvistavat yhteiskuntarauhaa. Kansainvälisten esimerkkien valossa tämä on tosiasia. Suomessa hyväosaisten ei tarvitse asua aidatuilla alueilla tai valita asuinpaikkaansa lähikoulun laatuun perustuen. Asuntojen ja asuinalueiden arvo on helppo ilmoittaa neliöhintoina. Asumiseen liittyy kuitenkin paljon muitakin arvoja kuin markkina-arvo, joista oikeus ihmisarvoiseen elämään ei ole vähäisimpiä.

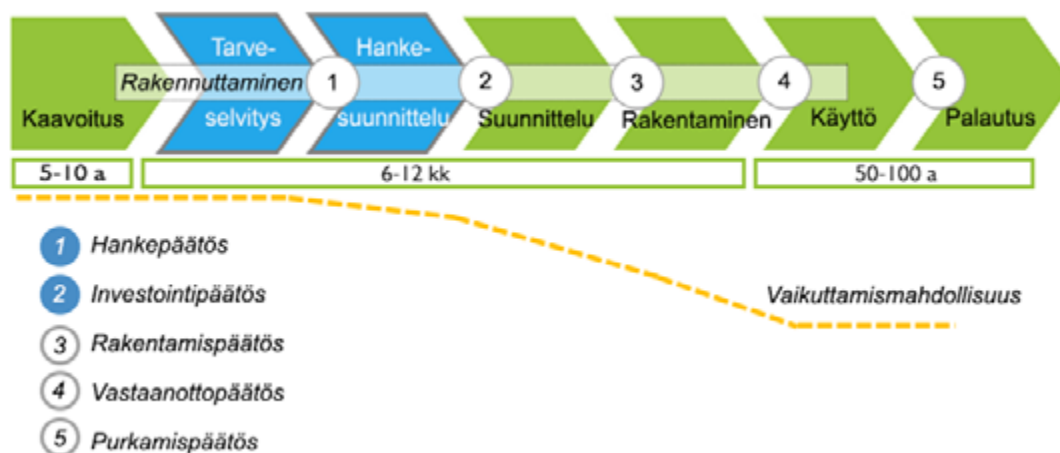
Kestävän rakentamisen kaupunki

Rakennushanketta voidaan tarkastella toiminnallisena ekosysteeminä. Esi-merkkinä tällaisesta ekosysteemistä on ARA-kohteena Vantaan Kivistöön rakennettu Pohjoismaiden suurin puukerrostalo, jossa pää-urakoitsijan kautta hankkeeseen osallistui lähes 200 eri yritystä. Otettaessa huomioon ali- ja sivu-urakoitsijat, tavarantoimittajat, on ekosysteemin koko varovaisen arvion mukaan yli 1 500 yritystä.

Evoluutioteorian mukaan ekosysteemissä toimintaa määrittelevät piirteet vaihtelevat eri yksilöiden välillä, eri piirteet antavat erisuuruiset eloonjäämisen ja lisääntymisen todennäköisyydet ja piirteet voivat periytyä sukupolvelta toiselle. Mitkä ovat onnistunutta rakentamisen ekosysteemiä määrittelevät piirteet? Millä toiminnan piirteillä on mahdollisuus kasvaa ja menestyä KIRA-alan kentässä? Miten tunnistetaan ja otetaan käyttöön hyvää rakentamistapaa edustavat piirteet, joiden toivotaan ”periytyvän”?

Klusteriteorian mukaan samalla liiketoimintasektorilla toimiville yrityksille on etua yhteistoiminnasta, eli klusteroitumisesta. Toisaalta, samalla liiketoimintasegmentillä samaa tuotetta tai palvelua tarjoavat yritykset voivat erottua toisistaan vain liiketoimintamalliansa muuttamalla. Kivistön puukerrostalo on myös tästä näkökulmasta katsottuna toimiva esimerkki. Kohde on rakennusliikkeen KVR-urakkana kahdelle ARA-rakennuttajalle toteuttama hanke. Puukerrostalo on valinta ja muutos yritysten liiketoimintamallissa. Samalla hanke on tarjonnut liiketoimintamallietua yli 1 500 yritykselle. Markkinoita muuttamaan pyrkivä rakentamistapa on tullut hankkeeseen osallistuneille yrityksille tutuksi ja samalla ne ovat saavuttaneet kilpailuetua tuleviin hankkeisiin.

”Kestävä kehitys” on teoria optimaalisesta resurssien käytämisestä siten, että tämän hetkisisä valinnoissa otetaan huomioon tulevaisuuden vaatimukset. Tarkastelussa ovat mukana talou-



Kuvio 1. Hankeprosessin vaiheet.

dellinen, sosiaalinen, kulttuurinen ja ekologinen näkökulma.

ARA-rakentaminen toteuttaa kestävän kehityksen periaatteita: sosiaalinen asuntotuotanto on kohtuuhintaista ja ottaa huomioon ekologiset näkökulmat. Rakentamishetken kustannustason mittaamisen rinnalle tarvitaan menetelmiä, joilla voidaan luotettavasti ja tasapuolisesti arvioida valintojen vaikutusten elinkaarikustannuksia. Samalla myös suunnitelmalliseen kiinteistönpiitoon tulee kiinnittää huomiota siten, että suunnitteluratkaisuilla tavoiteltu hyöty on saavutettavissa. Hankkeiden suunnittelun ohjauksen tulee perustua kiinteistönpidossa toimiviksi todettuihin ratkaisuihin.

Kysymykseen, kuinka rakentamiskustannuksia ja kiinteistön ylläpitokustannuksia on alennettavissa ARA-hankkeissa, antaa vastauksia alla oleva kuvio. Voidaan todeta, että mahdollisuus vaikuttaa hankkeen kustannuksiin on sitä pienempi, mitä pidemmälle hankeprosessissa edetään. Kaavoituksessa tehdään ratkaisuja, joiden perusteella hankkeen perustamiskustannuksista suuri osa muodostuu. Yksittäisen

rakennushankkeen kannalta tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa tehtävillä ratkaisuilla kiinnitetään puolestaan suurin osa rakennushankkeen tulevista kustannuksista.

Kaavoitus kestää eri vaiheissa arviolta 5-10 vuotta. Rakennettavaa rakennusta käytetään 50-100 vuotta. Rakennuksen rakentamiseen käytetty aika on hankkeen laajuudesta ja vaativuudesta riippuen 6-24 kuukautta. Mistä mahtaa johtua, että suurin osa rakentamisen kehittämispäätöksistä kohdennetaan lähes poikkeuksetta rakentamiskustannusten nopeuden ja sujuvuuden varmistamiseen? Tähän tähtäävät esimerkiksi logistisiin prosesseihin, digitaaliseen tiedonsiirtoon ja tietomallinnukseen perustuvat kehittämishankkeet. Olemmeko kiinnittäneet oikeisiin asioihin huomiota ja suunnanneet kehittämispäätökset oikein? Mikä on ARA:n rooli kehittämispanosten kohdentamisessa?

Ympäristöministeriön selvitysmiehenä Matti Kokkala kartoitti ja arvioi rakennetun ympäristön tutkimustoiminnan tilannetta ja kehittämistarpeita raportissaan "Seitsemän kehitysehdotusta". Raportissa käsiteltiin asumisen,

rakentamisen ja maankäytön julkista tutkimusta Suomessa. Alan tutkimuksen suurena haasteena nähtiin rahoituksen ja tekemisen hajanaisuus. Selvityksen keskeisimpänä tuloksena ehdotettiin, että valtion ja kuntien yhteistyönä perustettaisiin koordinoija, jonka kautta panostetaan ja ohjataan yhteiskunnan kannalta keskeisten kehitystarpeiden tutkimus- ja kehitystoimintaa. Lisäksi ehdotettiin kokonaisvaltaisen ja yli hallinnon rajojen menevää rakennetun ympäristön kehittämisstrategian tekemistä.

T&K-toiminnan kenttä on ollut suuressa murroksessa. TEM-lähtöinen, liiketoimintaperustainen asumisen ja asuntorakentamisen kehittäminen loppui vuoteen 2014 osaamiskeskusohjelman päättymiseen. Samalla tavalla lopetettiin Tekesin SHOK-rahoitus, jonka seurauksena rakentamis- ja kiinteistöalan T&K-toiminnan pääomasijoitusyhtiön RYM Oy:n toimintaedellytykset päättyivät. Mitä on jäljellä, missä asumisen tutkimusta ja kehittämistä tehdään ja millä resursseilla?

ARAlla on mahdollisuus ja halu vastata asuntosektorilla vallitsevaan kehittämistarpeeseen – yhteistyössä kuntien ja kaupunkien sekä rakentamis- ja kiinteistöalan toimijoiden kanssa. Tavoitteeksi tulee asettaa edellytysten luominen kohtuuhintaiselle ja kestäväälle asuntotuotannolle. Tässä työssä tarvitaan liiketoiminta- ja yhteiskuntalähtöisiä lähestymistapoja.



SUOMEN ASUNTOLIITTO RY

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

www.suomenasuntoliitto.fi

ISSN 2343-3957

Helsinki 2016