araviesti

1/2018

Asiakaslehti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

NÄYTTÄVÄÄ ARKKITEHTUURIA, KOHTUUHINTAISTA JA KESTÄVÄÄ: VUODEN PARHAAT ARA-NELIÖT: MAGNEETTIKATU 14, ESPOON ASUNNOT OY

s. 4

PUUKORTTELISTA KOTI MAHDOLLISIMMAN MONENLAISILLE ASUKKAILLE

s. 12

TÄSSÄ NUMEROSSA

3 **Pääkirjoitus:** Kallis asuminen on haitallista

4 **Vuoden** 2018 Parhaat ARA-neliöt laatupalkinto: Espoon Asunnot Oy / Magneettikatu 14 Poikkeuksellisen näyttävää arkkitehtuuria, kohtuuhintaista, laadukasta ja kestävää

8 **Asumisoikeusasuminen** yleistyy

10 **Puheenvuoro:** Opiskelija-asuminen voi olla tulevaisuuden asumisen suunnannäyttäjä

12 **Puukortteli** – tulkintoja suomalaisesta townhousesta

15 **Suomi** ikääntyy vauhdilla – ARA tukee asumista pitkäikäisyyden yhteiskunnassa

17 **Näkökulma:** Väki vähenee – aktiiviset toimet tarpeen

19 **Valtio** mukana asunto-olojen kehittämisessä myös kasvukeskusten ulkopuolella

22 **ARA-vuokra-asuntokannan** kehittäminen vuosina 2005–2016

24 **Yhdyskuntien** uudistaminen -projekti etenee

25 **ARA** mukana Lupapiste-palvelussa

26 **Laadukkaalla** kuntoarvioinnilla parempia korjausinvestointeja

araviesti 1/2018

ISSN 2343-1520 (painettu)
ISSN 2343-1539 (verkkojulkaisu)

JULKAISIJA:
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti
www.ara.fi

PÄÄTOIMITTAJA:
Helena Berg, ARA

ULKOASU:
Mainostoimisto MBE Oy

PAINATUS:
Lönnberg Print & Promo, 2018

ARA toimeenpanee valtion asuntopolitiikkaa
ARA vastaa keskeisesti valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta. Se myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä. ARA edistää ekologisesti kestävää, laadukasta ja kohtuuhintaista asumista. Se kuuluu ympäristöministeriön hallinnonalaan.
www.ara.fi

HANNU ROSSILAHTI, ylijohtaja, ARA

Kallis asuminen on haitallista

Nykyisiä asuntomarkkinoita katsoessa voi todeta, että tuskin koskaan vuokra-asuntojen omistaminen ja tarjonta on jakautunut yhtä laajalle omistajapiirille. Tuskin koskaan asuntomarkkinoilla on ollut niin vilkasta pöhinää kuin nyt, vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja rakennetaan ennätysmäärä. Ja tuskin koskaan asumisen tukeminen on tullut yhteiskunnalle yhtä kalliiksi kuin nyt. Tavallisen kohtuuhintaisen sosiaalisen vuokra-asuntotuotannon korkotukeen kuluu valtion varoja vuosittain noin 5 miljoonaa euroa, samalla menee kotitalouksille maksettaviin asumisen kysyntätukiin noin 2 500 miljoonaa euroa vuosittain.

Nykyvauhdilla seuraavan 20 vuoden aikana kuluu tuotantotukeen (ARAn myöntämä korkotuki) noin 100 miljoonaa eli 0,1 mrd, mutta kysyntätukeen (asumistuki) 50 000 miljoonaa eli 50 miljardia euroa. Summa on valtava: se vastaa lähes yhden talousarviovuoden koko loppusummaa ja lähes puolet koko valtion velan määrästä.

Edellisen kaupungistumisaallon aikaan suuri osa suomalaisista sai asunnon kohtuuhintaisen tuotannon kautta. Kohtuuhintaisena asuntotuotantona toteutettiin sekä omistus- että vuokra-asuntotuotantona. Toteuttajina olivat suuret maanlaajuiset rakennuttajayhteisöt, kuten Sato Rakennuttajat, Salpa Rakennuttajat, Vatro Oy ja koko maan kattava kuntien omistama YH-Rakennuttajayhtiöiden verkosto. Helsingissä ATT oli ja on edelleen merkittävä rakennuttaja. Tuotannon perustana oli toimiva valtion tukema rahoitusjärjestelmä ja kohtuuhintainen toteutus. Kohtuuhintaisia omistusasuntoja tuotettiin näissä puitteissa noin 450 000 asunnon verran.

Sittemmin rahoitusolojen muututtua edullista rahoitusta alkoi saada pankeista. Valtion roolia haluttiin vähentää ja unohdettiin kohtuuhintaisuuden teema omistusasumisen tuotannossa. Uskottiin, että markkinat hoitavat asuntotuotannon. Valtion kohtuuhintaisuutta painottanut rahoitusjärjestelmä ajettiin alas ja kohtuuhintaista asuntotuotantoa tuottaneet osaavien rakennuttajaorganisaatioiden toiminta hiipui. Kohtuuhintainen omistusasuntotuotanto kaupallistettiin perinpohjaisesti. Asuminen ja asuntotuotanto on markkinaehtoistunut. Seuraukset alkavat näkyä.

Kaupungistuminen jatkuu voimakkaana myös tulevaisuudessa eikä ole näköpiirissä, että asumisen kustannukset kääntyisivät laskuun. Kallis asuminen vähentää kuluttajien ostovoimaa ja nostaa kustannuksia. Kallis asuminen vaikeuttaa suurten kaupunkiseutujen mahdollisuuksia kehittyä ja heikentää kansantalouden kilpailukykyä globaalissa kilpailussa. Se aiheuttaa myös julkiselle taloudelle suuret kustannukset ja tätä kautta heikentää sen mahdollisuuksia rahoittaa muita hyvinvointipalveluja. Kallis asuminen näkyy myös asuinoloissa ahtauden ja segregaation lisääntymisenä. Asumisen kalleus aiheuttaa haittoja ja teemana sen pitäisi olla tärkeä yhteiskunnallisia ratkaisuja vaativa kysymys. On tarpeen miettiä myös uusia ratkaisuja, jotka eivät tule yhteiskunnan kannalta niin kalliiksi kuin nykyjärjestelmä. ■

Pohjoisjulkisivun jalusta on muurattu mustasta pitkästä tiilestä.

Näkymä saunan terassilta.

VUODEN 2018 PARHAAT ARA-NELIÖT -LAATUPALKINTO: ESPOON ASUNNOT OY / MAGNEETTIKATU 14

Poikkeuksellisen näyttävää arkkitehtuuria, kohtuuhintaista, laadukasta ja kestävää

Espoon Asunnot Oy ja sen kohde Magneettikatu 14 on palkittu Parhaat ARA-neliöt 2018 -palkinnolla. Tunnustuksen keskeisenä myöntämisperusteena on hankkeessa osoitettu esimerkillinen kehittämisote, jossa tavoitellaan vähimmäistasoa korkeampaa laatua ja samalla elinkaarikustannuksiltaan kohtuuhintaista asumista. Kiinteistö on hieno esimerkki siitä, että ARA-kohteen voi toteuttaa laadukkaasti.

TEKSTI: HELENA BERG, ARA KUVAT: MIKAEL LINDÉN

ARA kiittää Espoon Asunnot Oy:tä esimerkin näyttämisestä rakennuttamisessa ja suunnitteluohjauksessa: rakentamisen laatutasoa on voitu nostaa, mutta samalla on kuitenkin otettu huomioon kohtuuhintaisuuden tavoite.

Espoon Saunalahdessa sijaitseva Magneettikatu 14 on 115 vuokra-asunnon kiinteistö ja hieno esimerkki siitä, miten rakennuksen voi suunnitella ja toteuttaa laadukkaasti myös ARA-kohteena.

ELINKAARELTAAN KESTÄVÄÄ

Rakennuttamisjohtaja **Pirjo Räihä** kertoo, että Espoon Asunnot Oy painottaa uudistuotannossaan elinkaarikestävyyttä: ”Rakennuksen suunnittelussa ja materiaalivalinnoissa elinkaariasiat ovat keskeisellä sijalla. Suosimme tuotteita, joilla on mahdollisimman pitkä, huoltovapaa elinkaari ja joiden korjaus on helppoa sekä edullista.”

”Rakennuttajana arvostamme myös ajatonta arkkitehtuuria. Se sopii hyvin kestävän rakentamisen tavoitteeseemme ja on useimmiten myös helposti ylläpidettävää.”

Magneettikatu 14 koostuu kolmesta kuusikerroksisesta rakennuksesta.

Arkkitehtonisessa toteutuksessa on onnistuttu yksinkertaisin tehokeinoin luomaan moderni, mutta samalla ajaton lopputulos. Kahden pistetalon väliin jäävän kaarevan talon pyöreälinjaisuus on hienostuneella tavalla otettu osaksi myös sisäpihan puolen julkisivuarkkitehtuuria, jossa rakennuksen nurkkien pyöristetyt linjat yhdessä valkoisen

Vuoden Parhaat ARA-neliöt -tunnustuspalkinto

VALTION tukema asuntotuotanto on ollut jo vuosikymmenien ajan asumisen ja asuntorakentamisen kehittämistyön suunnannäyttäjä. Tuettaessa rakentamista yhteiskunnan taholta, on asunnoille ja rakennuksille voitu myös asettaa (esimerkiksi esteettömyyteen ja turvallisuuteen liittyviä) vaatimuksia. Samalla normit ja ohjeet ovat kehittyneet vastaamaan aikakautensa käsitystä hyväksyttävästä rakentamistavasta ja vähimmäislaatutasosta. Yleisesti tunnettu tosiasia kuitenkin on, että normien edellyttämästä minimitasosta on tullut toteutuksessa myös maksimitaso: ”tavoiteltava, vähimmäistasoa korkeamman laadun edistäminen jää hankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijan vastuulle (RT, 2008)”.

ARA-kohteiden halutaan myös tulevina vuosina ja vuosikymmeninä toimivan esimerkkeinä suomalaiselle asuntorakentamiselle. Asian merkityksellisyyttä kuvaa se, että vuodelle 2017 ARAn lainavaltuudet ovat 1,8 miljardia euroa. Tällä summalla rakennetaan ja perusparannetaan yhteensä 23 500 asuntoa. Lainavaltuuksien lisäksi ARA myöntää eri kohteille avustuksia kaikkiaan reilut 200 miljoonaa euroa. On toivottavaa, että hankkeeseen ryhtyvät ja heidän valitsemansa suunnittelijat tavoittelevat ARA-kohteissa vähimmäistasoa korkeampaa laatua.

Tämän tavoitteen esillä pitämiseksi ja saavuttamiseksi ARA on perustanut asuntorakentamisen laatupalkinnon, joka kantaa nimeä ”Vuoden parhaat ARA-neliöt”.

Palkinnon keskeisenä myöntämisperusteena on hankkeessa osoitettu esimerkillinen kehittämisote, jossa tavoitellaan ”vähimmäistasoa korkeampaa laatua” ja samalla elinkaarikustannuksiltaan kohtuuhintaista asumista.

Palkinto myönnetään yhdelle ARAn rahoittamalle uudisrakentamis- tai perusparantamiskohteelle. Palkintona on ”Vuoden ARA-neliö” -palkittuun rakennukseen kiinnitettävä laatta. Vuoden 2017 neliön toteutti Samuli Alonen ja vuoden 2018 Suvi Forssén. Ensimmäisen kerran palkinto myönnettiin vuonna 2017 Sukupolvien korttelille Helsingin Jätkäsaaressa. Palkinnon kohteen valitsee ARA.

VESA IJÄS, ARA

Näkymä Kauklahdenväylältä.

rappauksen kanssa henkivät funktionalistista ajattomuutta.

Rakennuksen omaleimaista ilmettä lisäävät pitkistä, mustista tiilistä muurattu pohjoisjulkisivun jalusta, sekä väritehosteiden käyttö niin julkisivuissa kuin porrashuoneissakin. Pienenä, laadusta kertovana yksityiskohtana on lasiseinäiset hissit, joista avautuvat näkymät Saunalahteen. Kohteessa on paljon erottuvia yksityiskohtia: esimerkiksi värimaailma ja porraskäytävien valon ja valaistuksen osalta. ”Magneettikatu 14:ssä ulkoinen arkkitehtuuri on poikkeuksellisen näyttävää”, Räihä summaa.

KOHTUUHINNALLA LAADUKASTA

”Onnistuneesta urakkakilpailusta huolimatta hinnan saaminen ARA-rajoihin oli haastavaa”, Pirjo Räihä kertoo. ”Onnistumisen edellytyksenä ja takeena on ollut hyvä suunnittelu- ja toteutustiimi sekä niiden välillä toimiva yhteistyö. Sen myötä syntyi hyviä ideoita ja ratkaisuja”.

Kaava määräsi Magneettikadun kohteessa tarkasti sekä julkisivun muodon, että materiaaleja. Hintahaastetta lisäsi pihakannen alainen autohalli, josta aiheutui merkittäviä lisäkustannuksia, sillä autohallille ei ollut vaihtoehtoa kaavassa.

Etenkin pienet vuokra-asunnot ovat kysyttyjä, joten huoneistojakauma painottuu pieniin asuntoihin. Magneettikadun asukkaita ovat lähinnä pariskunnat ja pienet perheet. Kaikissa Espoon Asuntojen kohteissa kiinnitetään huomiota yhteistilojen suunnitteluun. Magneettikadun kohteessa erityisesti saunatilat ovat viihtyisät ja avarat.

Espoon Asunnot Oy:n asukkaat arvostavat samoja asioita kuin asukkaat yleensäkin, eli muun muassa hyviä ja toimivia asuntopohjia sekä viihtyisiä yhteistiloja. ”Se, että talo on vuokratalo ja rakennettu valtion korkotuella, ei erotu ympäristöstä kuin korkeintaan paremmin toteutettuna. Tämä on varmasti positiivinen asia myös asukkaille”, Pirjo Räihä tuumaa.

Magneettikatu 14 on palkittu jo aikaisemmin Kestävä kivitalo -palkinnolla 2017, joka myönnetään yrityksille ja yhteisöille, jotka ovat osallistuneet laadukkaasti tiilestä ja betonista paikalla rakennettujen rakennusten toteutukseen. ■

ESPOON ASUNNOT OY MAGNEETTIKATU 14

- Rakennuttaja: Espoon Asunnot Oy
- Arkkitehtisuunnittelu: Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy
- Rakennesuunnittelu: Insinööritoimisto Jonecon Oy
- Pääurakoitsija: Lujatalo Oy
- Julkisivut: paikallamuuratut ja pääosin rapatut
- Välipohjat: paikallavaletut
- Kantavat seinät: betonielementtejä
- Kokonaiskerrosala: 9 480 k-m²
- Asuntoala: 5 754 asm², 115 asuntoa
- Yhteistiloja, lämmintä tilaa 1 800 m²
- Autohalli: 2 230 m²
- Kestävä Kivitalo -palkinto 2017

Asumisoikeusasuminen yleistyy

Asumisoikeusasuminen (ASO) on Suomessa nuori, mutta vakiintunut asumismuoto, jolla on sekä omistus- että vuokra-asumisen piirteitä.

Ensimmäiset asumisoikeusasunnot valmistuivat 1990-luvun alussa ja vuonna 2017 niiden määrä ylitti 45 000. Asumisoikeusasunnoissa asui vuoden 2016 lopulla 87 000 henkilöä, mikä on 26,7 % enemmän kuin vuonna 2006. Samassa ajassa vuokralaisten lukumäärä on lisääntynyt 7,3 % ja omistusasunnoissa asuvien 2,8 %. Nopeasta kasvusta huolimatta ASO-asukkaiden osuus on vain 1,6 % Suomen asuntoväestöstä.

ASO-asunnoissa asuvan ruokakunnan keskikoko oli 2,05 henkilöä vuonna 2016. Määrä pienenee nopeasti, sillä kymmenen vuotta aikaisemmin lukema oli 2,24 (Tilastokeskus). ASO-asunnot ovat keskikooltaan pienempiä kuin omistusasunnot, mutta selvästi suurempia kuin vuokra-asunnot:

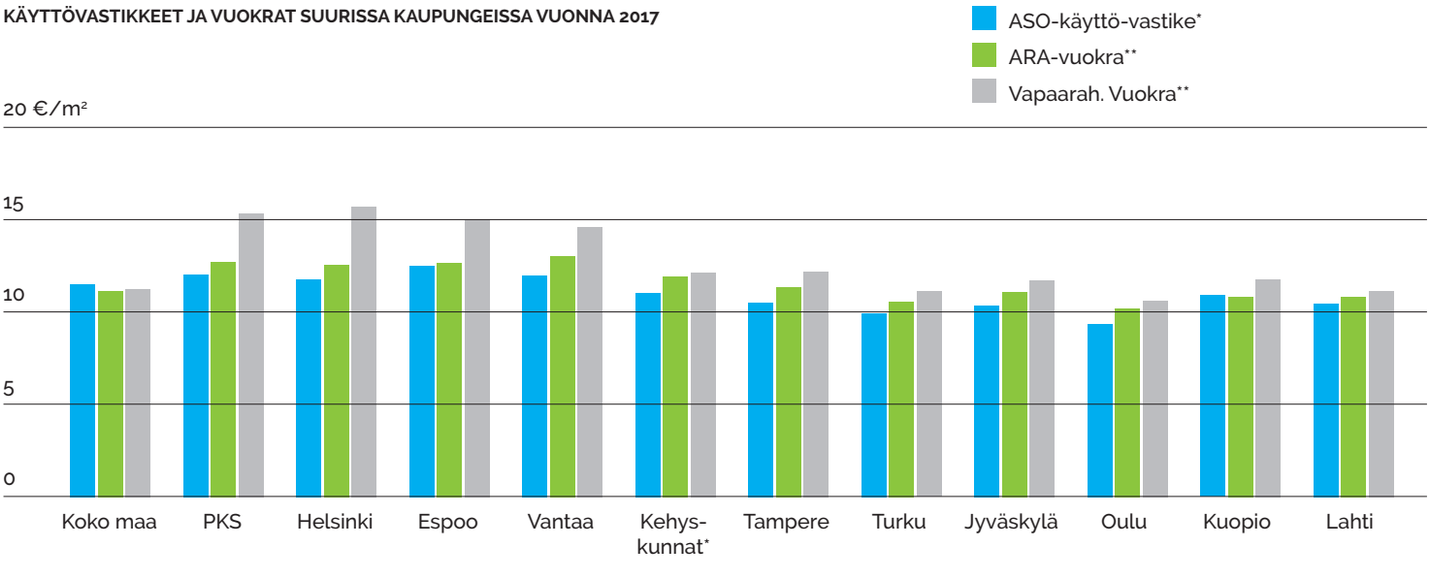
- ASO-asuntojen keskikoko on 67,6 m^2,
- ARA-vuokra-asuntojen 57,3 m^2
- markkinaehtoisten vuokra-asuntojen 49,8 m^2 (Lähde ARA, Kela 2017).

ASO-asunnot sijaitsevat suurissa kaupungeissa ja niiden kehyskunnissa. Pääkaupunkiseudulla on 44 % Suomen ASO-asunnoista ja Helsingin seudulla yhteensä 54 %. Tampereen seudulla on 12 %, Turun seudulla 9 %, Jyväskylässä 6 % ja Oulussa 4 % Suomen ASO-asunnoista. Valtakunnallisesti toimivat ASO-yritykset omistavat ASO-asunnoista kolme neljäsosaa. Kuntien omistamilla yhtiöillä on yksi neljäsosa ja vajaa prosentti asumisoikeusyhdistyksillä.

ASUMISOIKEUSASUNTOJEN MARKKINATILANNE VUONNA 2017

Keskeinen asuntomarkkinatilannetta selittävä tekijä Suomessa on väestönmuutos. Ruokakuntien pieneneminen ja väestön ikääntyminen ovat jatkuneet jo pitkään. Viime vuosina ilmiöksi on noussut kaupungistuminen ja vuokra-asumisen lisääntyminen kasvukeskuksissa. Suurimpien kaupunkien kasvuvauhti on kiihtynyt ja kehyskuntien ta-

KÄYTTÖVASTIKKEET JA VUOKRAT SUURISSA KAUPUNGEISSA VUONNA 2017



ASO-KÄYTTÖVASTIKKEET OVAT KESKIMÄÄRIN YLI 15 % MARKKINA-VUOKRIA ALEMPIA PÄÄKAUPUNKISEUDULLA JA TAMPEREELLA.

Kysyntäongelmia on 1990-luvulla rakennetussa asuntokannassa, jonka sijainti, kunto tai huoneluku eivät vastaa tämän päivän kysyntää", Hannu Ahola kertoo.

saantunut. Kasvukeskusten ulkopuolella yli 200 kuntaa menettää asukkaitaan joka vuosi, mikä näkyy asuntomarkkinoille tyhjinä asuntoina ja hintojen laskuna.

Miten asumisoikeusasunnot ovat selvinneet väestön- ja asuntomarkkinoiden muutoksista?

"Vaihtelevasti", ARAn asuntomarkkinaasiantuntija **Hannu Ahola** sanoo. "ARAn asuntomarkkinaselvityksen perusteella ylitarjontaa tai merkittävää ylitarjontaa esiintyy 22 kunnassa. Mitä kalliimmat asuntojen hinnat ja vuokrat, sitä suositumpia asumisoikeusasunnot ovat."

"ARAn asuntomarkkinakatsauksen perusteella ASO-asunnoille on eniten kysyntää pääkaupunkiseudulla ja erityisesti Helsingissä. Suurista kaupungeista Tampereen, Turun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden ASO-asuntojen kysyntä on vakaata. Jonkin asteista ylitarjontaa esiintyy väestöään menettävien kuntien lisäksi monessa kasvavassa kunnassa. Tyypillisesti kysyntäongelmia on enemmän 1990-luvulla rakennetussa asuntokannassa, jonka sijainti, kunto tai huoneluku eivät vastaa tämän päivän kysyntää. Näin on käynyt muun muassa Oulussa, jonka ASO-asunnoista lähes joka neljäs on vuokrattuna. Oulun markkinatilanne on kuitenkin hieman parantunut viime vuosina, mutta toisella "Nokia-paikkakunta", Salolla tilanne on pysynyt heikkona jo pitkään. Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne on erityisen heikko myös Haminassa, Kempeleellä ja Kouvolassa."

MITÄ KALLIIMMAT ASUNTOJEN HINNAT JA VUOKRAT, SITÄ SUOSITUMPIA ASUMIS-OIKEUSASUNNOT OVAT.

Kuinka kallista asumisoikeusasuminen on suhteessa muihin asumismuotoihin?

Aholan mukaan vertailu eri asumismuotojen välillä on haasteellista, koska asunnot eroavat toisistaan sijainnin, keskikoon ja rakennusvuoden suhteen. Lisäksi ASO-yhteisöt voivat tasata kohteidensa kustannuksia. Heikompia kohteita ja markkina-alueita on mahdollista kompensoida pienemmillä käyttövastikkeilla, samoin kuin kalliit remonttikustannukset voidaan jakaa useamman kohteen kesken. Vertailtavuutta vaikeuttaa myös 15 % suuruinen asumisoikeusmaksu, josta aiheutuu ASO-asukkaille pääomakuluja.

ARAn asuntomarkkinakatsauksen mukaan ASO-käyttövastikkeet ovat keskimäärin yli 15 % markkinavuokria alempia pääkaupunkiseudulla ja Tampereella. Muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa käyttövastikkeet ovat 6,3 %–13,5 % edullisemmat. Pääkaupunkiseudun kehyskunnissa ero markkinavuokriin on keskimäärin 10 %. Keskikäyttövastikkeet olivat myös ARA-vuokria edullisempia kaikissa suurissa kaupungeissa Kuopiota lukuun ottamatta.

"Tämän vuoden asuntomarkkinaselvityksessä julkaisimme ensimmäistä kertaa myös yhteisökohtaisia käyttövastiketietoja", Hannu Ahola kertoo. Vaikka vertailu ei olekaan täysin tasapuolista, avaa se mielenkiintoisen näkökulman ASO-asuntojen markkina- ja kilpailutilanteeseen niin kunnissa kuin ASO-yhteisöissä.

Lue koko selvitys ARAn verkkosivulta: ara.fi/tietopankki/tilastot ja selvitykset/asuntomarkkinat. ■

ASO-ASUNTOJA RAKENNETAAN SUURIMPIIN KAUPUNKEIHIN

ARA myöntää korkotukilainoitusta valtion tukemaan asuntotuotantoon. Vuonna 2016 ARA myönsi korkotukilainoja asumisoikeusasuntojen (ASO) rakentamiseen 330 miljoonaa euroa, jolla aloitettiin 1 850 ASO-asunnon rakentaminen ja 465 peruskorjaaminen. Vuoden 2017 korkotukivaltuus mahdollistaa noin 2 200 ASO-asunnon rakentamisen ja 1 200 perusparantamisen. Asumisoikeusasuntoja rakennetaan pääosin Helsingin seudulle sekä kasvukeskusten suurimpiin tai kasvaviin kuntiin. Asumisoikeusasuntojen osuus ARA-tuotannosta on ollut noin 2000-luvulla noin 18 %.

PUHEENVUORO

LAURI LEHTORUUSU, asiamies, Suomen opiskelija-asunnot, SOA ry

Opiskelija-asuminen voi olla tulevaisuuden asumisen suunnannäyttäjä

Opiskelija-asuntojen tarkoitus on tarjota opiskelijoiden toiveita ja tarpeita vastaavaa asumista kohtuulliseen hintaan, mutta opiskelija-asuminen voi myös näyttää suuntaa sille, mitä tulevaisuuden asuminen on.

Opiskelijat eivät ole yhtenäinen ryhmä. Elämäntilanteet, työsuhteet ja parisuhteet vaihtelevat paitsi opiskelijoiden välillä, myös yksittäisen opiskelijan opintopolun varrella.

MONIPUOLISIA RATKAISUJA ERILAISIIN TARPEISIIN

Tämä heijastuu myös asuntokysyntään. Osa on pesänrakentajia, jotka haluavat personoida enimmäistä omaa kotiaan. Toiset etsivät mahdollisimman vaivatonta ja edullista kämppää. Yhdistävänä tekijänä on kuitenkin opiskelu ja useimmilla erittäin pienet tulot.

Standardiratkaisujen sijaan opiskelija-asumisen pitää vastata monipuolisiin tarpeisiin. Jyväskylän yliopiston ylioppilaskunnan selvitys tunnisti opiskelijoiden joukosta neljä erilaista preferenssiprofiilia: kotiasujat, Jamie Oliver -asujat, nukkumapaikka-asujat ja piipahtajat. Asunto on sijainnin, asumiskustannusten sekä asunnon ja kohteen ominaisuuksien yhdistelmä, ja näiden pitää kokonaisuutena vastata asukasprofiilin toiveita ja tarpeita. Näiden ohella asumisen oheispalvelut ovat jatkossa entistäkin tärkeämmässä roolissa. Tulevaisuuden opiskelija-asumisen suunnittelun avain onkin erilaisten preferenssiprofiilien tunnistamisessa ja niiden toiveisiin vastaamisessa.

Yksi yhdistävä tekijä suomalaisessa opiskelija-asuntotarjonnassa on, että yksiöitä on liian vähän suhteessa niiden kysyntään. Vielä julkaisemattomassa Pohjoismaisen opiskelija-asuntojärjestö NSBO:n selvityksessä käy ilmi, että suomalaisten opiskelija-asukkaiden parissa toivotuin asuntotyyppi on edullinen 20 neliömetrin yksiö. Vuoden 2018 alusta voimaantullut esteettömyysasetus sallii valtaosalle opiskelija- ja nuorisoasunnoista poikkeuksen kylpyhuoneiden pyörähdysympyrästä. Tämä voi mahdollistaa uudenlaiset kompaktit asuntokonseptit ilman, että asuttavuus kärsii. Olisiko jatkossa kenties kysyntää esimerkiksi 15 neliömetrin pienasunnoille? Sellaista vaihtoehtoa kun ei NSBO:n kyselyssä ollut tarjolla.

Uusien opiskelija-asuntojen suunnittelussa tulee huomioida paitsi asukkaiden toiveet, myös olemassa oleva opiskelija-asuntokanta: uusilla kohteilla korjataan asuntokantaa vastaamaan paremmin opiskelijoiden muuttuneita toiveita ja tarpeita. Siksi opiskelija-

asuntojen rakennuttajat tarvitsevat vapautta toteuttaa kohteita, jotka vastaavat juuri paikallisiin kehittämistarpeisiin.

SEINISTÄ SISÄLTÖIHIN

Vaikka nuorten asumistoiveissa ja -valinnoissa korostuvat yksityisyys ja yksiöt, ei myöskään yhteisöllisyyden merkitystä sovi unohtaa. Asumisen toiveissa heijastuvat omat aiemmat asumiskokemukset ja asumisen diskurssi. Vanhempien helmoista poismuuttoa haaveilevilla itsenäisyyden ja yksityisyyden kaipuu on luontevaa, mutta entä jos yksiön yksinäisyys yllättää? Yhteisöllisen asumisen suosioon on syytä panostaa paitsi opiskelijan, myös opiskelija-asuntojen tarjoajien näkökulmasta: yhteisöllinen asumisen suosio voi lievittää sekä asukkaan yksinäisyyttä että opiskelijasolujen vajaakäyttöriskiä.

Jotta yhteisöllisen asumisen suosio saadaan nousuun, pitää kääntää katse seinistä sisältöihin ja yhteistilojen neliöistä yhteisöjen luomiseen. Opiskelijan kaupunki -selvityksen mukaan mahdollisuus valita oma kämppis on tärkeimpiä yhteisasumisen suosioon vaikuttavia tekijöitä. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovatkin tarttuneet tähän hanakasti ja etsineet keinoja helpottaa mieleisen kämppiksen löytymistä. Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön lanseeraama Hoas Matchie -nettipalvelu on tästä hyvä esimerkki. Kämppiksen valinnan vaikutus yhteisöllisen asumisen suosioon haastaa myös ARA:n asukasvalintaperiaatteita: pelkän sosiaalisen ja taloudellisen tarveharkinnan ohella on mietittävä, miten asukasvalinnalla voidaan tukea yhteisöllisyyttä ja asumisviihtyvyyttä.

> **ASUMISEN OHEISPALVELUT OVAT JATKOSSA ENTISTÄKIN TÄRKEÄMMÄSSÄ ROOLISSA.**

Yhteisöllinen asuminen ei ole vain yhteisen asunnon jakamista, vaan voi myös tarkoittaa laajemman asuinyhteisön yhteisöllisyyttä. Perinteiset asukasdemokratian ja yhteishallinnon käytännöt eivät välttämättä vastaa digiajan nuorison odotuksia ja arkea. Aktiiviset asukkaiden Facebook-ryhmät ja matalan kynnyksen mahdollisuudet toteuttaa asukasyhteisön yhteisiä projekteja ovat uuden yhteisöllisyyden avaimia. Tämä voi edellyttää uudenlaista ajattelua ja tehtävänkuvia myös vuokranantajayhteisöiltä. Tulevaisuudessa yhteisömanageri voi olla aivan yhtä itsestään selvä osa ARA-asuntoja kuin asukkaiden yhteistilat.

OPISKELIJA-ASUMINEN TULEVAISUUDEN ASUMISEN SUUNNANNÄYTTÄJÄNÄ

Opiskelija-asunto on monelle itsenäisen asumispolun ensiaskel. Siksi opiskelija-asunnoissa saadut asumiskokemukset ja opitut asumistottumukset voivat kantaa kauas opiskeluaikaa pidemmälle. Positiiviset kokemukset yhteisöllisestä asumisesta voivat kannustaa valitsemaan yhteisöllisen asumismuodon myös valmistumisen jälkeen. Jos opiskelija-asunnoissa oppii kierrättämään, valitsee kestävät liikkumisen tavat ja tottuu asumisen oheispalveluihin, näistä voi tulla itsestään selviä oletuksia myös myöhempään asumiskulttuuriin. Siksi opiskelija-asumisen vaikutus ei rajoitu opiskelunaikaiseen asumiseen; opiskelija-asuminen voi olla tulevaisuuden asumisen suunnannäyttäjä, joka kehittää suomalaista asumiskulttuuria kestävämpään, ennakkoluulottomampaan ja yhteisöllisempään suuntaan. ■

Asuntokohtaiset terassit avautuvat yhteiselle, vehreälle pihakujalle.

Puukortteli – tulkintoja suomalaisesta townhousesta

Puukorttelin tarkoituksena on tarjota pienimittakaavaisen kaupunkiympäristön edut ja viihtyisyys mahdollisimman monenlaisille asukkaille.

TEKSTI: JUTTA PALOMÄKI, MILA TOLPPANEN JA LOTTA SKOGSTRÖM

Aksonometriakuva suunnittelualueelta.

Aalto-yliopiston Habitat Components – Townhouse -tutkimus käynnistyi vuonna 2013 yleisestä kiinnostuksesta Suomeen rantautunutta pienimittakaavaista, tiivistä ja urbaania townhouse-talotyyppiä kohtaan. Tavoitteena oli pientalokaupungin uudistaminen ja suomalaisen talotypologian rikastuttaminen. Jo tutkimuksen alkuvaiheessa tutkimusryhmässä nousi esiin ajatus pilottikohteen rakentamishankkeesta tutkimusprosessin huipentumana.

Kun hankkeelle löytyi toteuttaja ja yhteistyökumppanit olivat hankkeelle myötämielisiä, saatiin pilottikortteli liikkeelle. Townhouse-suunnittelukurssin järjestäminen Aalto-yliopistossa oli looginen jatke tutkimukselle ja ainutlaatuinen mahdollisuus opiskelijoille päästä kehittelemään suomalaisen kaupunkipientalon mallia.

ELINKAARITEHOKASTA, PIENIMITTAKAAVAISTA KAUPUNKIRAKENNETTA

Asuntosuunnittelun ja puuarkkitehtuurin professuurit järjestivät syksyllä 2016 yhteisen maisterivaiheen studiokurssin, jonka päämääränä oli tutkia vaihtoehtoisia ratkaisumalleja kaupunkipientalokorttelille Vartiokylään, Itä-Helsinkiin. Esikaupunkikortteli 2020 -kurssin tavoitteena oli lisäksi avata ennakkoluulottomasti ja monipuolisesti talotyypin ja tiiviin pienimittakaavaisen kaupunkirakenteen malleja, jotka ovat elinkaaritehokkaita ja kestäviä.

Esikaupunkikortteli 2020 -projekti toteuttaa käytännössä kerättyä tutkimustietoa ja tutkii saatuja tuloksia. Jatkossa korttelin asukkailta kerätään empiiristä tietoa asumisesta. Lisäksi kohteen valmistuttua tulee alueelta jäämään yksi monikerroksinen asunto Aalto-yliopiston tutkimuskäyttöön.

Aalto-yliopiston yhteistyökumppaneina toimivat Helsingin kaupunki, ARA sekä asuinrakennuttajayhtiö Lakea Oy. Kurssille osallistui yhteensä 18 opiskelijaa. Kurssin päätteeksi valittiin 3 opiskelijatyötä, joita kehitettiin eteenpäin kommenttien perusteella. Tarkoituksena oli valita näistä töistä yksi rakennettavaksi, mutta lopulta päädyttiin valitsemaan kaikki suunnitelmat alueen rikastamiseksi.

YKSITTÄISET TONTIT SUUREMMIKSI KOKONAISUUKSIKSI

Suunnittelualue sijaitsee Itä-Helsingissä, lähellä Myllypuron metroasemaa ja palveluita. Alueella ennen sijainneet voimalaitoksen rakennukset on purettu ja alue on kaavoitettu asumista varten. Korttelialueella päästään tutkimaan tiiviin alueen ulkotiloja – tiiviitä townhousekatuja että -pihoja.

Yhtiömuotoisella kaupunkipientalotuotannolla on haasteensa, mutta myös kiistattomia etuja. Townhouse-tutkimuksen mukaan on yhtiömuodosta ja yhtenäisestä tontista osoitettavissa hyötyjä, joita omatonttisen korttelirakenteen on vaikea saavuttaa. Suurimpia hyötyjä ovat vaihtelevan asunto-

Keskimmäisen talorivin townhouse-asuntojen sisäänkäyntien yhteydessä on pieni etupiha sekä puolilämmin kuisti.

jakauman mahdollistaminen sekä erilaisten toimintojen, kuten lämmitysjärjestelmän, yhdistäminen. Lisäksi yhtiön kautta ohjautuvaa piha-alueiden ylläpitoa voidaan pitää etuna alueen asukkaille.

Yhtiömuotoisuuden ja tonttien yhdistämisen ansiosta kortteleihin oli mahdollista suunnitella 36 asuntoa 27 sijaan. Lisäksi alueelle kaavaillut asunnot olisivat olleet lähes samankokoisia noin 125 m², mutta nyt toteuttavat asunnot tarjoavat yksiöitä, kaksioita ja suurempia asuntoja. Puukorttelin tarkoituksena on tarjota pienimittakaavaisen kaupunkiympäristön edut ja viihtyisyys mahdollisimman monenlaisille asukkaille.

> **TAVOITTEENA OLI PIENTALOKAUPUNGIN UUDISTAMINEN JA SUOMALAISEN TALOTYPOLOGIAN RIKASTUTTAMINEN.**

Hanke kuuluu Lakean Omaksi-rahoitusmalliin, jossa asut vuokralla ja maksat jokaisessa vuokrassa myös yhtiölainaa ja samalla kotiasi omaksesi. Rahoitusmalli tukee asuntojen kohtuuhintaisuutta.

UUSIA ASUMISRATKAISUJA KEHITTEILLE

Tavoitteena on tuotannollisten ja kustannuspuitteiden rajoissa mahdollisimman korkeatasoinen, uusia asumisratkaisuja etsivä ja kehittävä arkkitehtuuri, teollisen puutalotuotannon tutkiminen ja kehittäminen ja uusien rakenteellisten ratkaisujen soveltuvuuden testaaminen arkkitehtonisesti vaativassa kohteessa. Tarkoituksena on tutkia rungon leveyden vaikutuksia asuintilojen järjestelyyn, kolmikerroksellisuutta sekä palomääräysten soveltamista uudenlaisessa tiiviissä puukorttelissa.

Suunnittelemalla kerralla laajempaa kokonaisuutta voidaan taata tilojen toimivuus sekä yhtiömuotoisena myös yhteisten välitilojen huolto ja toimivuus. Massoittelussa ja pihojen sijoittamisessa on huomioitu tarkasti valo-olosuhteet. Korttelissa tarjotaan erilaisia asuntoja, ulkotiloja sekä pysäköimisratkaisuja. Yhtenä keskeisenä teemana on yksityisten ja yhteisten piha- ja katutilojen tutkiminen osana asumisen miljöötä ja julkisen tilan ja asumisen välisen rajapinnan aktivoiminen – mm. pihakadut aktiivisena osana lähiympäristöä. Projektissa on kiinnitetty huomiota myös rakennusten kytkeytymiseen katutiloihin ja käsitelty pihakatua oleskelutilana. Suunnittelussa on huomioitu erilaisten vyöhykkeiden merkitys yksityisen ja julkisen tilan rajaamisessa.

Kirjoitamme projektistamme blogia, jossa perehdytään tarkemmin projektin taustaan, kurssiin, kehitysvaiheeseen sekä meneillään olevaan suunnitteluun. Seuraa meitä, mikäli haluat tutustua tarkemmin aiheeseen ja seurata projektin etenemistä talojen valmistumiseen saakka. Blogin löytää osoitteesta: www.puukortteli.wordpress.com

*Projektille on lisäksi perustettu oma instagram-tili: @kortteli_*

Kirjoittajat opiskelevat Aalto-yliopistossa arkkitehtuuria. Ko. projekti on heidän diplomityönsä. ■

Itäisimmän talorivin asunnot on kytketty toisiinsa toiseen kerrokseen avautuvin kattoterassein, joiden alapuolella on asuntokohtaiset autopaikat.

Suomi ikääntyy vauhdilla – ARA tukee asumista pitkäikäisyyden yhteiskunnassa

Ikääntyneiden asumiseen on viime vuosina kiinnitetty huomiota valtioneuvoston ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelmalla (Ikä-ASKE). Ohjelma päättyi vuoden 2017 lopussa, mutta selvää on, että ohjelman aikana saavutetut tulokset ja hyvät käytännöt on saatava jatkumaan, sillä vasta nyt olemme siirtymässä pitkäikäisyyden yhteiskuntaan.

TEKSTI: JARMO LINDÉN, ARA KUVA: MARIA MIKLAS

Suomessa väki on vanhenemassa ennätysvauhtia, nopeimmin Euroopassa. Työelämän jälkeisistä elämänvaiheista voidaan puhua kolmantena (65–74), neljäntenä (75–84) ja jo viidentenä ikänä (85–). Erityisesti yli 90-vuotiaiden määrä lisääntyy nopeasti: nyt luku on noin 40 000, mutta vuonna 2040 heitä on lähes nelinkertainen määrä eli 150 000. Kun laajat kansanjoukot yltävät korkeaan ikään, on se todistus suomalaisen hyvinvointivaltion tasa-arvoa luovasta toimintakyvystä.

TARVITAAN MILJOONA ESTEETÖNTÄ ASUNTOA 2030

Ikä-ASKE nosti esille tärkeitä asioita. Ensinnäkin tarvitaan ennakointia ja varautumista. Itse kunkin on hyvä miettiä, miten asuminen sujuu, kun ikää karttuu. Toiseksi on tehtävä työtä esteettömyyden parantamiseksi ja asuntojen korjaamiseksi. Ikä-ASKE asetti tavoitteeksi, että vuonna 2030 olisi miljoona esteetöntä asuntoa. Kolmanneksi on tehty työtä asuntojen laadun ja asumisratkaisujen monipuolisuuden eteen. Ja neljäntenä Ikä-ASKEssa oli asumisen, palvelujen ja elinympäristön kokonaisuus.

ARA on ollut mukana Ikä-ASKEn toimeenpanossa monella tavalla. ARA on vastannut ”Hissi – Esteetön Suomi 2017” -hankkeesta, jolla on edistetty jälkiasennushissien rakentamista. Parin vuoden takaisen selvityksen mukaan noin 100 000 yli 65-vuotiasta asuu vähintään kolmekerroksisessa hissittömässä kerrostalossa. Ohjelmavuosina 2013–2017 ARA on avustanut noin 1 000 jälkiasennushissiä. Avustusvaltuudet ovat valitettavasti vuosittain vaihdelleet, mikä on lisännyt vaikeuskerrointa hankkeessa. Kaikkiaan jälkiasennushissejä on 90-luvun alusta ARA-tuella asennettu lähes 4 000.

Hissityön tulevaisuuden kannalta avainasemassa ovat maakuntien keskuskaupunkeihin perustetut 17 hissityöryhmää. Ryhmät ovat luoneet omalle alueelleen hyvän yhteistyöverkoston, joka kantaa tulevaisuuteen. Ryhmien kautta välittyy neuvonta talo-

ARA ON IKÄ-ASKE-OHJELMAN VUOSINA OPPINUT MONTA ASIAA:

- Verkostoituminen tuo lisäarvoa. Hissityöryhmät ja investointiavustusten hanketilaisuudet ovat hyviä esimerkkejä, samoin ARAn kehittämisrahalla toteutettavien hankkeiden yhteisoppiminen.
- Esteettömyys on hyödyksi kaikille. Esim. hissihankkeen myötä tietoisuus esteettömyydestä on selvästi kasvanut.
- Investointiavustuksissa siirrytty määrästä laatuun. Laadukkaat asunnot takaavat korkean käyttöasteen, monisukupolviset kohteet luovat parempia asuinalueita ilman segregaatiota.

JÄLKIASENNUSHISSEJÄ ON ARA-TUELLA ASENNETTU LÄHES 4000.

yhtiöille niin hissien kuin esteettömyyskorjausten hyödyistä ja oikeista ratkaisuista.

ARAa työllistävät entistä enemmän myös vanhusten ja vammaisten korjausavustukset, joiden myöntäminen keskitettiin 2017 alusta ARAan. Hakemuksia on vuosittain noin 4 000, ja niillä edistetään tilojen korjaamista esteettömiksi, jotta asuminen kotona voi jatkua. ARA tarvitsee tässä työssä laajaa yhteistyötä. Vanhustyön Keskusliiton korjausavustajat ovat välttämätön tuki, samoin toivomme kuntien tukevan avustusasioissa ikääntyneitä kuntalaisiaan mahdollisimman laajasti. Toisin kuin ennen, ARAn sähköinen avustushaku on aina auki ilman hakuaikoja.

INVESTOINTIAVUSTUKSILLA TUKEA UUDENLAISIIN ASUMISRATKAISUIHIN

ARA sai vuonna 2005 käyttöönsä erityisryhmien investointiavustukset. Niitä on vuosina 2005–2017 jaettu jo 1,2 miljardia euroa ja avustettu noin 43 000 asuntoa. Ikääntyneiden asuntoihin avustusta on myönnetty noin 650 M€ ja niillä on aikaansaatu lähes 20 000 asuntoa.

Sekä ARAn tukemia että vapaarahoitteisia erityisryhmäasuntoja on rakennettu runsaasti Ikä-ASKEn ohjelmavuosina. Vapaarahoitteisella puolella tarjontaa ovat lisänneet mm. sote-kilpailun vapautuminen, palveluseteleiden käyttöönotto ja pääomasijoittajien mukaantulo hoivamarkkinoille. Runsas ikääntyneiden asuntotuotanto on edesauttanut laitospaikkojen vähentämistavoitteita, mutta samalla se on johtanut tehostetun palveluasumisen ylitarjontaan useilla alueilla. ARAn viime vuonna julkaiseman ensimmäisen erityisryhmien asuntomarkkinaselvityksen perusteella tehostetun palveluasumisen ylitarjonta lisääntyy lähivuosina, erityisesti markkinaehtoisesti tuotettujen palveluasuntojen osalta.

Jatkossa investointiavustuksilla on entistä enemmän tuettava asumista näkökulmana pitkäikäisyyden yhteiskunta. Tarvitaan senioriasumista tavallisissa kerrostaloissa, yhteisöllisiä asumismuotoja, palvelukortteleita, joissa monenlaista asumista sekä kohtuullisessa määrin yhteistiloja ja tukipisteitä. Monisukupolvikorttelit ja hybriditalot ennaltaehkäisevät segregaatiota. ARA haluaa tukea uusia ja monipuolisia asumisratkaisuja – ARAn tuotantotuki on hyvä keino vauhdittaa muutosta pitkäikäisyyden yhteiskuntaan. ■

Vaikka Ikä-ASKE onkin tullut maaliin, työ ikääntyneiden asuinolojen parantamiseksi jatkuu, Jarmo Lindén totesi hankkeen loppuseminaarissa.

TAINA RUHALA, Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalot

Väki vähenee – aktiiviset toimet tarpeen

Väestöltään vähenevissä kunnissa tulee tehdä asuntokantaan ja asunto-oloihin rohkeita kehittämis- ja sopeuttamistoimia.

Väestöltään vähenevissä kunnissa on viime vuodet eletty melkoisessa turbulenssissa. Vuokra-asuntojen kysyntä on heikentynyt ja myös ARA-vuokrataloyhtiöissäkin asuntoja on jäänyt tyhjiksi.

Paljon on myös tapahtunut asioita, jotka eivät ole yksittäisten kuntien eikä sen vuokrataloyhtiön hallittavissa. Monissa kunnissa oppilaitoksia on suljettu koulutuksen keskittämisen seurauksena ja aiemmin voimakkaasti työllistäneissä yrityksissäkin henkilöstöä on vähennetty tai toiminta lopetettu. Väen vähenemisen mekanismit ovat monenlaisia ja ne koostuvat usein hyvin monisyisistä ketjuista.

Haasteet ARA-asuntokannan osalta lienevät kaikille samat. Asiakastarpeita on monenlaisia ja 1960–1990 rakennettu asuntokanta ei aina niihin vastaa sijainniltaan, kooltaan, laadultaan eikä esteettömyydeltään. Asuntoa hakeneiden perheiden koko on pitkään ollut pienenevä ja pienasuntoja on perinteisesti vähän. Lisääntyvä ikäihmisten joukko tarvitsee taas esteetöntä ja palvelujen läheisyydessä olevia asuntoja.

Käyttöasteen lasku aiheuttaa vuokrataloyhtiöissä merkittäviä tulonmenetyksiä ja tyhjien asuntojen kulut alkavat varsin pian painaa taloutta. Supistuvilla alueilla omakustannusperiaatteella toimivien yhtiöiden, kuten muidenkin toimijoiden vuokratasot, ovat näillä alueilla varsin matalat. Korjausvelka kasvaa varojen puutteessa ja pahimmillaan välttämättömiäkin korjauksia jää tekemättä. Asiassa on myös myönteinen puoli eli rahattomuus on lisännyt toimijoissa innovatiivisuutta ja erilaisia asuntokannan kehittämistoimia onkin vuokrataloyhtiöissä tehty vajaakäytön vähentämiseksi hyvin monipuolisin tavoin. Haastetta on kuitenkin lisännyt, ettei tehtyjen toimien vaikutus ole aina kestänyt kovassa poismuuttoliikkeessä kauan.

Kunnissa, joissa on paljon yrityksiä, tilanne on ihan viime aikoina muuttunut hiljalleen yleisen taloustilanteen parannuttua. Markkinat ovat lähteneet vetämään, yritykset jälleen rekrytoivat – asunnoilla on jälleen käyttöä.

MISTÄ OLISI OIKEASTI HYÖTYÄ?

Mitäpä tehdä vuokrataloyhtiössä, kun asumisen kehittämiselle tulee tarvetta, vaikkapa käyttöasteen laskiessa? Riittävän ihmettelyn jälkeen on ainakin asukkaiden ja yhtiön omat toiveet ja tarpeet tunnistettava. Omistajallakin voi olla omia visioita sekä lisäksi on hyvä löytää ja kartoittaa erityisempien asiakasryhmien tarpeita.

Perusta toimenpiteille on tarvittavan ydinvuokra-asuntokannan määrän realistinen selvitys. Kiinteistökannan salkuttamisella valitaan säilytettävä ja kehitettävä kiinteistökanta, jolle on pidempiaikaisesti kysyntää ja jota pidetään suunnitelmallisesti hyvässä kunnossa. Säilytettävät kohteet ovat kysynnältään, kunnoltaan, laadultaan ja sijainniltaan hyviä tai joista peruskorjaamalla tai käyttötarkoitusta muuttamalla taloudellisesti kannattavalla tavalla saadaan sellaisia.

Loput kiinteistöistä ovat niitä, joista luovutaan – periaatteella: mitä nopeammin, sen parempi! – myymällä tai purkamalla. Näissä kohteissa on jo usein runsaasti vajaakäyttöä, väärää asuntokokoa, tekninen kunto heikke-

nemässä eikä raskasta korjausta kannata tehdä ja sijaintikin voi olla väärä.

Asumisen keskiöön on nousemassa yksilöllisyys ja asumisratkaisujen monipuolisuus. Muuntojoustavuuskin on eduksi. Asuntoolojen kehittämisessä taas on avainasemassa kiinteistöjen teknisten ominaisuuksien sallima monimuotoinen käyttö. Esteettömyysmuutokset hisseineen palvelevat kaikkia asukasryhmiä. Soten hoivapalveluja kehitettäessä avopalvelujen suuntaan avautuu usein uusia asumisen tarpeita, joihin yhtiöt voivat vastata. Voi myös käydä toisinpäin eli erityistä tukea tarvitsevien yksittäisten asukkaiden ryhmä tiiviillä alueella tunnistetaan ja tarjotaankin tehostettua kotihoitoa heidän tarpeisiin. Perhe- ja ryhmäkotien ja ikäihmisten perhehoidon tarpeisiin tiloja voidaan myös kohtuullisin muutoskuluin tehdä isoihin tyhjiin vuokra-asuntoihin tai yhdistelemällä asuntoja. Suurien asuntojen pilkkomiset pienemmiksi ei ole vakioratkaisu korkeiden muutoskulujen takia, mutta sopii joihinkin tilanteisiin.

MITÄ VALTIO VOI TEHDÄ?

ARAsa aloitettiin 2000-luvun alkupuolella asuntokannan kehittäminen Käyttöaste-projektilla. Nyt on käynnissä jo kolmas projekti, Yhdyskuntien uudistaminen -teemalla. Seminaareissa on verkostoiduttu ja saatu tekemiselle uusia eväitä. Lisäksi ARAsta ja Valtiokonttorista on jalkauduttu ja perehdytty yhtiöiden problematiikkaan ja mietitty yhdessä ratkaisuja.

Taloudellisiin vaikeuksiin joutuneet yhtiöt voivat hakea erilaisia tukia. Purkuavustukset, purkuakordit, lainaehtojen muutokset, tervehdyttämisavustukset ym. auttavat, mutta yhtiöiden omat toimenpiteet ovat kaiken ytimessä. Tukien käsittelyprosessia olisikin nykyisestään nopeutettava ja yksinkertaistettava.

MITEN AAKE-RAPORTISTA ETEENPÄIN?

Ministeri **Kimmo Tiilikainen** otti syksyn ARA-seminaarissa kopin kasvukeskusten ulkopuolisten alueiden vaikeutuneesta tilanteesta ja aloitti AAKE-työryhmän raportin esitysten lainsäädännölliset valmistelut.

Erityisen hyvää raportin esityksissä ovat ennakoiviin kiinteistökannan kehittämistoimenpiteisiin kohdistuvat mahdollisuudet ja pääomakulujen alentaminen. Erityiselle kehittämisrahalle on todellista tarvetta varsinkin niissä yhtiöissä, joilla on jo takana pitkä historia raskaita sopeutustoimenpiteitä. Koko arava- ja korkotukilainajärjestelmä tulisi myös uudistaa vastaamaan tämän vuosituhannen haasteita.

Tavoitteena on tarpeeseen nähden riittävä määrä oikeanlaisia, kysyntään vastaavia asuntoja kohtuullisella vuokratasolla! Silloin on tuvat täynnä supistuvillakin alueilla ja on helpompi pitää talous kunnossa.

Tavoitteeseen päästään, kun rohkeasti tehdään tarvittavia kehittämis- ja sopeuttamistoimenpiteitä. Kartoitetaan oman kunnan asumisratkaisujen ja kiinteistökantamme mahdollisuudet tarkasti. Tehdään yhteistyötä soten kanssa asumisen erityistarpeiden havaitsemiseksi ja tartutaan uusiin käyttömahdollisuuksiin. Pidetään ydinkiinteistökanta hyvässä kunnossa ja kilpailukykyisenä sopeutuksesta huolimatta. Annetaan innovatiivisten ajatusten ja uusien toimintatapojen pulputa käytäntöön asti. ■

KOKO ARAVA- JA KORKOTUKILAINA-JÄRJESTELMÄ TULISI MYÖS UUDISTAA VASTAAMAAN TÄMÄN VUOSITUHANNEN HAASTEITA.

Valtio mukana asunto-olojen kehittämisessä myös kasvukeskusten ulkopuolella

Väestöltään vähenevien alueiden ongelmiin etsittiin parannusta AAKE-työryhmässä (asuntokannan ja asuinolojen kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella) Työryhmän ehdotusten pohjalta on jo asetettu säädösvalmisteluhanke. Tavoitteena on, että säädösmuutokset tulevat voimaan vuoden 2019 alusta.

TEKSTI: JARMO LINDÉN, ARA, AAKE-TYÖRYHMÄN PUHEENJOHTAJA

ARAn vuotuisen asuntomarkkinakatsauksen mukaan vuoden 2016 lopussa tyhjiä ARA-asuntoja oli 7 950 kappaletta, joka on noin 2 prosenttia koko ARA-asuntokannasta.

ARA-asuntojen tyhjäkäyttö kasvukeskusten ulkopuolella ei johdu ainoastaan väestön vähenemisestä, vaan myös esimerkiksi ARA-asuntojen nykyoloissa syrjäisestä sijainnista tai nykyhakijoille liian suuresta koosta taikka siitä, että asunnot eivät ole esteettömiä eivätkä siten sovi ikääntyneille. Asuntojen vajaakäytön lisäksi aravalainojen takapainotteinen takaisinmaksu sekä korkea korkotaso on haastanut vuokrataloyhteisöjen taloutta.

Monet väestöltään vähenevien alueiden vuokrataloyhteisöt kamppailevat taloudellisten vaikeuksien kanssa ja niiden tulevaisuus ja toimintamahdollisuudet voivat näyttää heikoilta. Asuntojen tyhjäkäyttö ja vuokrataloyhteisöjen taloudelliset vaikeudet estävät vuokrataloyhteisöä kehittämästä sitä asuntokantaa, joka on alueella yhä tarpeen. Tyhjät ja vajaakäytössä olevat vuokratalot ovat ongelmallisia myös asukkaille ja lainanantajille ja takaajille eli kunnille, valtiolle ja rahalaitoksille.

Työryhmä keskittyi tarkastelussaan niihin kuntiin, jotka kuuluvat Valtiokonttorin kuntariskiluokituksen kohtalaisen, suuren ja erittäin suuren riskin kuntiin. Näihin luokkiin kuuluu 85 % kunnista, mutta vanhoista aravalainoista niissä on vain neljännes. Kuntariskiluokituksessa on otettu huomioon esimerkiksi kunnan väestöennuste, työttömyysaste, tyhjien asuntojen määrä, verotulot ja kunnassa olevien asuntoyhteisöjen maksuviiveet.

TUKIJÄRJESTELMÄN TAVOITTEET JA VALTION MAHDOLLISUUDET TUKEA

Valtion tukemia vuokra-asuntoja tulisi olla niiden kysyntää ja tarvetta vastaava määrä. Tuettujen asuntojen tulisi myös laadullisesti vastata nykyajan asumistarpeita, sijaita hyvillä paikoilla ja olla vuokratasoltaan kohtuullisia.

Työryhmä totesi, että ongelmia ei ole mahdollista ratkaista pelkästään asuntopolitiikan keinoin, mutta valtion tulee omalla toimin-

nallaan pyrkiä ehkäisemään kaupungistumiskehityksen negatiivisia vaikutuksia.

Kunnilla ja vuokrataloyhteisöillä on ensisijainen vastuu alueensa asuntomarkkinatilanteen ja oman taloudellisen tilanteensa seuraamisesta. Paikallinen asuntopolitiikka ja asunto-olojen kehittäminen säilyvät jatkossakin kuntien vastuulla, maakunta- ja soteuudistus eivät tätä muuta.

Työryhmän mukaan valtion tulisi seurata asuntomarkkinoiden kehitystä väestöltään vähenevillä alueilla ja tukea kuntia ja vuokrataloyhteisöjä, jos kunnat ja vuokrataloyhteisöt eivät omilla toimillaan kykene ratkaisemaan ongelmia. Valtion roolina asuntomarkkinoilla on täydentää markkinoiden toimintaa siltä osin kuin markkinaehtoiset mekanismit eivät toimi riittävällä tavalla.

Työryhmä linjasi, että valtion tulee pääsääntöisesti pidättyä myöntämästä tuotantotukea kasvukeskusten ulkopuolelle vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamiseen. Pidemmällä aikavälillä on odotettavissa, että väestö yhä vähenee myös hetkellisesti kasvavissa kuntakeskuksissakin.

Kolmessa poikkeustilanteessa voi kuitenkin olla perusteltua tehdä uudistuotantoa myös väestöltään väheneville aluille:

1. Erityistä tukea tarvitseville ryhmille, kuten huonokuntoisille ja muistisairaille ikääntyneille, kehitysvammaisille henkilöille sekä päihde- ja mielenterveyskuntoutujille tarkoitetuille asumisratkaisuille.

2. Uusia valtion tukemia vuokra-asuntoja, jos syntyy uusia työpaikkoja esimerkiksi jonkin suuren investoinnin seurauksena, jolloin ilmenee akuutti vuokra-asuntojen tarve.

3. Joissakin yksittäistapauksissa valtion tukemia vuokra-asuntoja voi olla tarpeen rakentaa tai peruskorjata osana kunnan sitoutumista asuntokannan sopeuttamiseen. Tällaisilla paikkakunnilla olemassa olevat valtion tukemat vuokra-asunnot voivat olla vanhoja ja huonokuntoisia tai ne voivat sijaita niin epätarkoituksenmukaisilla alueilla, että asukkaiden asumisolojen turvaamiseksi valtion on perusteltua korvata ne uusilla vuokra-asunnoilla. Tällöin kunnan tulee esittää selkeä suunnitelma sopeuttamistoimenpiteistä sekä niiden toteuttamisaikataulusta.

Koska asuntokannan pienentäminen ylitarjonnasta kärsivillä alueilla vaikuttaa positiivisesti jäljelle jäävien asuntojen vuokriin, tulisi valtion tukijärjestelmän kannustaa myös asuntojen hallittuun vähentämiseen. Valtion kantamat riskit eivät kuitenkaan saisi kasvaa. Työryhmä katsoi, että valtion on perusteltua jatkaa tukitoimenpiteitään, joilla sopeutetaan kasvukeskusten ulkopuolella olevaa valtion tukemaa asuntokantaa vähenevään kysyntään. Erilaiset käytössä olevat tukitoimenpiteet ovat valtion puolelta oikeudenmukainen vastaantulo näiden seutujen ja vuokrataloyhteisöjen ongelmille, ja toisaalta tällaiset oikea-aikaiset sopeuttamistoimenpiteet tulevat myös valtiolle pidemmällä aikavälillä edullisemmiksi.

ON JÄRKEVÄÄ ENNALTAEHKÄISTÄ TALOUDELLISIA VAIKEUKSIA

Vuonna 2013 tulivat voimaan lainmuutokset, joilla aravalainojen lainaehtojen muuttamismahdollisuuksia joustavoitettiin, ehtojen muutoksen myöntämisedellytyksiä täydennettiin, purku- ja rajoitusakordien eli lainan osittaisen anteeksiannon enimmäismäärää nostettiin, purkuakordin myöntämisedellytyksiä joustavoitettiin sekä akordien haku- ja myöntämismenettelyitä selkeytettiin.

> **OIKEA-AIKAISET SOPEUTTAMISTOIMENPITEET TULEVAT MYÖS VALTIOLLE PIDEMMÄLLÄ AIKAVÄLILLÄ EDULLISEMMAKSI.**

Työryhmä totesi, että aiemmin tehdyistä lainmuutoksista huolimatta valtion tukitoimenpiteiden ehdot ovat edelleen joissakin tapauksissa varsin tiukat. Valtion riskien hallinnan näkökulmasta on järkevää ennaltaehkäistä yhteisöjen joutumista taloudellisiin vaikeuksiin tukemalla toimenpiteitä, joiden avulla vuokra-asuntokantaa saadaan sopeutettua.

TYÖRYHMÄN EHDOTUKSET JA SUOSITUKSET

Korkeiden aravakorkojen alentaminen ja laina-ajan pidentäminen

Korkeat aravalainojen korot esitetään alennettavaksi valtaosassa aravalainakannassa tällä hetkellä käytössä olevan 1,39 prosentin tasolle. Aravalainojen keskikorko on nyt 1,74 prosenttia. Kuitenkin eräiden vanhojen aravalainojen korot ovat huomattavan korkeita: yli 1,39 prosentin korkoa maksetaan 759 miljoonan euron lainakannasta ja viiden prosentin korkoa noin 54 miljoonan euron lainakannasta. Lisäksi on lainaryhmiä, joiden korkotasot ovat 3,4–4,1 prosentin tasolla.

Lisäksi esitetään, että aravalainojen kokonaislaina-aikaa voidaan tervehdyttämistoimenpiteitä tehtäessä pidentää nykyistä pidemmäksi tapauskohtaisesti.

Koron alentaminen lainaehtomuutoksissa

Työryhmä esitti, että lainaehtomuutosten käsittelyissä käytössä ollut pohjakorko poistettaisiin. Lainaehtomuutosten käsittelyssä alin sallittu korko on tällä hetkellä kaksi prosenttia. Se on tarkoitettu koroksi, jolla helpotetaan vaikeuksissa olevan yhteisön lainakannan hoitamista. Kyseinen korko on kuitenkin korkea verrattuna sekä markkinakorkoihin että pääosaan aravalainakannan normaalikoroista.

MIKÄ AAKE?

Ympäristöministeriö asetti tammikuussa 2017 työryhmän, jonka tehtävänä oli selvittää kasvukeskusten ulkopuolella olevien valtion tukemien vuokrataloyhteisöjen taloudellisten vaikeuksien laajuutta ja tulevaa kehitystä. Työryhmän tehtävänä oli myös arvioida vuonna 2013 voimaan tulleen, aravalainoitettujen vuokrataloyhteisöjen tukemista koskevan lainsäädännön toimivuutta ja riittävyyttä yhteisöjen ongelmien hoidossa.

Lisäksi työryhmän tehtävänantoon kuului arvioida valtion mahdollisuuksia tukea väestöltään vähenevillä alueilla asuvien pieni- ja keskituloisten kotitalouksien, erityisesti ikääntyneiden, omaehtoista asumista ja asuinolojen kehittämistä. Työryhmä nimitti itsensä AAKE-ryhmäksi ja luovutti raporttinsa (ympäristöministeriön raportteja 23/2017) ministeri Tiilikaiselle lokakuussa. Työryhmän puheenjohtajana toimi ARAn johtaja Jarmo Lindén ja siinä olivat edustettuina YM, VM, ARA, Valtiokonttori sekä Kuntaliitto.

Tervehdyttämistoimien myöntöedellytysten joustavoittaminen
Joitakin tervehdyttämistoimenpiteitä on voitu myöntää vasta, kun yhteisö on jo huomattavissa taloudellisissa vaikeuksissa ja sillä on ollut kaksi alijäämäistä tilikautta. Tervehdyttämistoimien myöntäminen esitetään mahdolliseksi jo ennakoivasti, kun vuokrataloyhteisön tilanteen heikkenevä kehitys on todettavissa.

Akordiosuuksien nostaminen ja muutoksia purkuakordiin
Työryhmä esitti purkuakordin myöntöperusteiden muuttamista ennakoivammiksi sekä purku- ja rajoitusakordin enimmäismäärien nostamista 10 prosenttiyksiköllä. Sekä purku- että rajoitusakordit on käytännössä todettu toimiviksi tukitoimenpiteiksi, mutta niiden määrää on pidetty liian alhaisina huolimatta vuoden 2013 lainsäädäntömuutoksista. Myös purkuakordin käytettävyyttä tulisi parantaa, jotta elinkelpoiset yhteisöt voisivat sopeuttaa kiinteistökantaansa riittävän aikaisessa vaiheessa.

Erillinen toimenpideohjelma vanhustentaloyhteisöille
Vanhustentaloyhteisöille esitetään toimenpideohjelmaa, jossa arvioitaisiin yhteisökohtaisesti edellytyksiä yhdistysten ja säätiöiden toiminnan jatkamiselle sekä tarvittaville toimenpiteille.

Seudullinen sopimusmalli asuntokannan kehittämiseksi
Lisäksi työryhmä esitti kasvukeskusten ulkopuolisille alueille mallia, jossa valtio ja seudun kunnat sekä niiden vuokrataloyhteisöt sitovalla sopimuksella sopivat asuntokannalle tehtävistä sopeuttavista toimenpiteistä. Seudullisen elinvoiman vahvuudet tulisi kytkeä nykyistä paremmin paikallisten asuntomarkkinoiden kehittämiseen. Sopimusmalli voisi käänteisesti muistuttaa valtion ja suurimpien kaupunkiseutujen MAL-sopimuksia. Mallin suunnittelussa voidaan lainata elementtejä Ruotsista ja Tanskasta.

SÄÄNNÖSVALMISTELU JO KÄYNNISSÄ

Asuntokannan ja asuinolojen kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella -työryhmän ehdotusten perusteella asetettiin 3.11.2017 säädösvalmisteluhanke (hankenumero YM037:00/2017). Säädösvalmisteluhankkeen toimikausi on vuoden 2018 loppuun saakka. Tavoitteena on, että säädösmuutokset tulevat voimaan vuoden 2019 alusta. Hankkeessa valmistellaan AAKE-työryhmän ehdotusten vaatimat lakimuutokset. ■

ARA palvelee diginä

Tutustu ARAn verkkoasioinnin palveluihin:

- korjausavustukset yksityisasiakkaille
- hissi- ja esteettömyysavustukset taloyhtiöille
- ARAn asuntokannan ohjauksen ja valvonnan palveluja ARA-asuntoja omistaville yhteisöille
  (mm. ARA-asuntokantarekisteri, tilinpäätöstietojen lähettäminen)

ara.fi/verkkoasiointi

ara verkkoasiointi

ARA-vuokra-asuntokannan kehittäminen vuosina 2005–2016

Muuttunut markkinatilanne on vaatinut kunnilta ja yhteisöiltä erilaisia kehittämis- ja sopeuttamistoimenpiteitä asuntokantaan. KTI selvitti, mitä on tehty, millaisin kokemuksin ja mitä toivottaan jatkossa.

TEKSTI: JESSICA ÖRN JA MIKKO HIETALA

Vuokra-asuntojen kysyntään on vaikuttanut muun muassa kaupungistuminen, kuntien yhdistyminen, asumisen tiivistyminen, asuntokuntien pienentyminen ja asumiseen liittyvien preferenssien muuttuminen. Väestöltään kasvaneissa kunnissa asuntojen tarve on lisääntynyt, kun taas väestöltään pienentyneillä paikkakunnilla asuntojen kysyntä on vähentynyt.

TIETO KERÄTTIIN KYSELYLLÄ

KTI on ARAn toimeksiannosta selvittänyt, millaisia kehittämis- ja sopeuttamistoimenpiteitä ARA-vuokra-asuntoihin on tehty vuosina 2005–2016. Selvityksen tavoitteena oli kartoittaa, miten erilaisia hallinnollisia ja teknisiä toimenpiteitä on hyödynnetty ARA-asuntokannan kehittämisessä. Selvityksessä on kartoitettu käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautumisen ja vapauttamisen vaikutusta asuntomarkkinoihin. Erityisesti selvitettiin asuntojen myynnin, purkamisen, käyttötarkoituksen muuttamisen sekä peruskorjauksen yhteydessä tehtyjen laatua nostavien toimien vaikutusta sekä yhtiön talouteen että alueen asuntomarkkinoihin. Selvityksessä kartoitettiin myös toimijoiden näkemyksiä käytettävissä olevien kehittämis- ja sopeuttamistoimenpiteiden toimivuudesta ja soveltuvuudesta erilaisiin tilanteisiin sekä kerättiin ehdotuksia toimenpidevaihtoehtojen kehittämiseksi.

> **KÄYTTÖTARPEET MUUTTUVAT ENTISTÄ NOPEAMMIN.**

Selvityksen pääpaino on keväällä 2017 toteutetussa kyselyssä, joka suunnattiin kunnille, kuntien omistamille vuokrataloyhteisöille sekä merkittävimmille ARA-vuokra-asuntoja omistaville yleishyödyllisille yhteisöille. Kyselyyn saatiin 161 vastausta. Kyselyn vastaajien edustamissa kunnissa asuu yli 75 prosenttia Suomen väestöstä, ja heidän edustamansa yhteisöt omistivat lähes 300 000 asuntoa vuoden 2016 lopussa. Vastauksista yli 50 prosenttia edusti kunnan vuokrataloyhtiötä ja 75 prosentilla vastanneista pääasiallinen vuokra-asuntotarjonta kohdistui normaaleihin vuokra-asuntoihin.

RAJOITUKSISTA VAPAUTTAMINEN

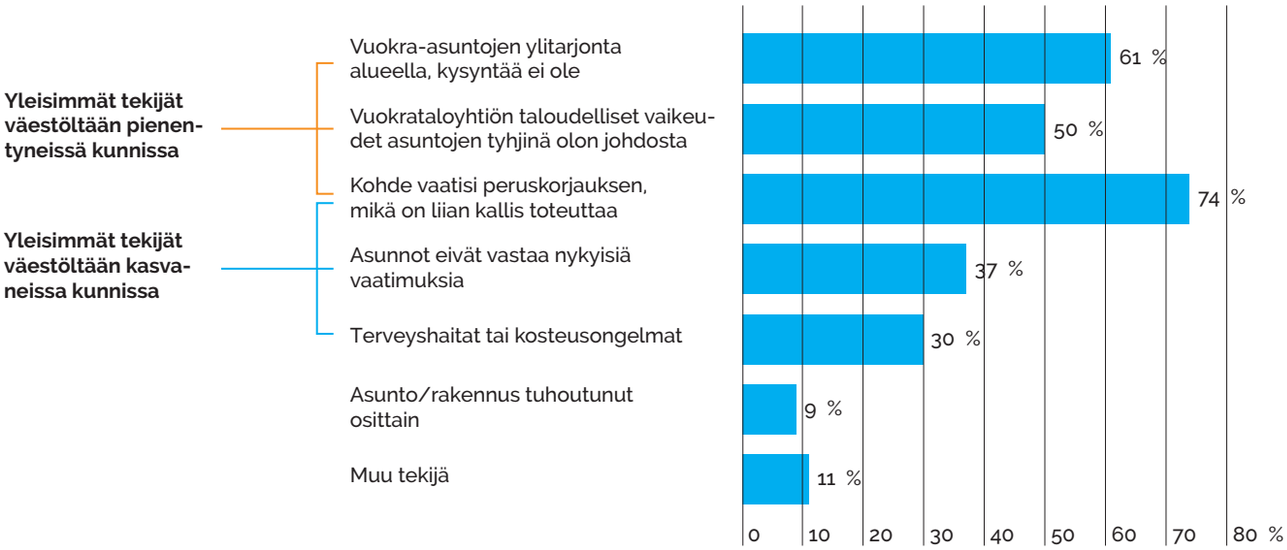
ARAn tilaston mukaan tarkastellulla 12 vuoden ajanjaksolla rajoituksista vapautui noin 71 000 ARA-vuokra-asuntoa ja hakemuksella vapautettiin noin 39 000 asuntoa. Väestöltään pienentyneissä kunnissa on haettu vapautusta rajoituksista kysyntään liittyvien syiden vuoksi, kun kohteiden käyttöasteet ovat heikentyneet ja peruskorjausten tekeminen ei ole ollut taloudellisesti mahdollista. Rajoituksista vapautuminen on mahdollistanut esimerkiksi kohteen myynnin tai jopa purkamisen.

Yhteensä reilu 7 000 asuntoa on myyty kyseisellä ajanjaksolla. Myymisen haasteeksi on kuitenkin voinut muodostua vähäinen kysyntä vuokra-asunnoille. Yksittäisten asuntojen myyminen on hidasta, ja esimerkiksi vuokralaiset ovat hyvin harvoin lunastaneet asunnon itselleen. Usein on myyty kokonaisia kohteita yksityisille kiinteistösijoittajille. Myymisen arvioidaan joissakin tapauksissa luoneen uudenlaista kilpailua vuokra-asuntomarkkinoille. Uusi omistaja on saattanut ainakin väliaikaisesti vuokrata asunnot markkinavuokria edullisemmin esimerkiksi laajempaa peruskorjausta tai purkamista odottaessaan.

VAIHTOEHTONA PURKAMINEN

Noin kolmannes vastaajista on purkanut ARA-taloja vuosien 2005–2016 aikana. Viime vuosien aikana purkulupien määrä on kasvanut selkeästi. ARAn tilaston mukaan yhteensä noin 5 000 asuntoa on 12 vuoden aikana

YLEISIMMÄT TEKIJÄT PURKULUVAN HAKEMISESSA



saanut purkuluvan. Kyselyn mukaan lähes kaikki purkuluvan saaneet kohteet on myös purettu. Väestöltään kasvaneissa kunnissa on usein tavoitteena rakentaa tontille uusi, nykyisiä tarpeita vastaava kohde. Uudisrakentamisella voidaan kasvattaa asuntojen määrää sekä mahdollisen lisärakennusoikeuden että tarkoituksenmukaisemman huoneistojaon kautta.

Tekijät purkulupien hakemisen taustalla vaihtelevat kunnan väestön kehityksen mukaan. Yhdistävä tekijä oli peruskorjauksen kallis toteutus, joka oli selkein tekijä purkuluvan hakemisen taustalla. Väestöltään kasvaneissa kunnissa on lisäksi haasteena se, etteivät asunnot vastaa nykyisiä vaatimuksia ja mahdolliset terveyshaitat tai kosteusongelmat. Kysyntään liittyvät haasteet ja niistä johtuvat yhtiön taloudelliset vaikeudet ovat keskeinen tekijä väestöltään pienentyneissä kunnissa. Purkamisella yhtiö vapautuu ylläpitokustannuksista ja voi mahdollisesti vapauttaa tontin muuhun käyttöön.

TOIVEENA KÄYTÄNNÖNLÄHEISET OHJEET

Kehittämistoimenpiteinä on tehty myös käyttötarkoituksen muutoksia, kun nykyiselle käytölle ei enää ole tarvetta. Kunnan erityisestä syystä myöntämät lyhytaikaiset käyttötarkoituksen muutokset olivat huomattavasti yleisempiä kuin pitkäaikaiset muutokset, jolloin kohteet on pääsääntöisesti muutettu palveluasumiseen.

Kehittämistoimenpiteet jatkuvat edelleen muun muassa vahvan kaupungistumisen myötä. Lähes puolet vastaajista aikoo hakea purkulupaa ja vapautuksia rajoituksista. Väestöltään kasvavissa kunnissa ARA-vuokra-asuntokantaa kehitetään myös esimerkiksi asuntoja pilkkomalla, hissien jälkiasennuttamisella ja rakentamalla lisäasuntoja peruskorjauksen yhteydessä.

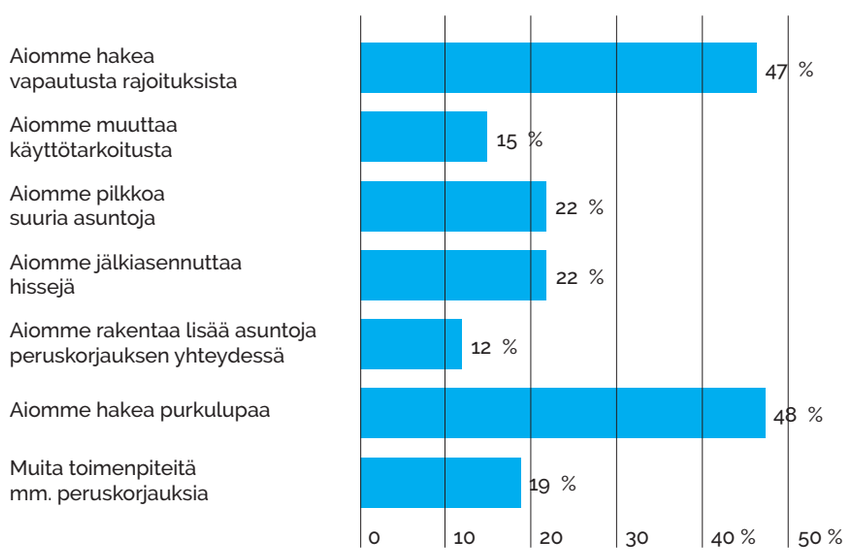
ARAlta toivottiin tulevaisuudessa erityisesti käytännönläheisiä ohjeita asuntokannan hallintaan ja sopeuttamiseen sekä kysynnän ennakointiin. Vastaajat kokivat, että päätöksenteossa ja kehittämistoimenpiteissä tulisi entistä enemmän ottaa huomioon alueellisia eroavaisuuksia. Rahoitusta ja avustuksia tulisi kehittää muun muassa lainojen joustavuutta ja lainaehtoja parantamalla. Avustukset koettiin kriittisinä ja niiden lisääminen nähtiin tarpeelliseksi. Lisäksi koettiin, että suunnitteluohjeita tulisi keventää. Käyttötarpeet muuttuvat entistä nopeammin, ja siksi kohteiden joustavaan muunneltavuuteen tulisi kiinnittää huomiota jo suunnitteluvaiheessa.

Koko selvitys on luettavissa ARAn ja KTI:n verkkosivuilta.

KTI Kiinteistötieto Oy on suomalaista kiinteistöalaa palveleva asiantuntijaorganisaatio, joka tuottaa informaatio-, asiantuntija- ja tutkimuspalveluja kiinteistöliiketoiminnan johtamisen moninaisiin tarpeisiin. KTI:n omistaja- ja taustaorganisaatioita ovat Suomen Kiinteistöliitto ja RAKLI.

Selvityksen ovat tehneet KTI:ssä johtaja Jessica Örn (DI) ja asiantuntija Mikko Hietala (FM). ■

TULEVAISUUDEN KEHITYSSUUNNITELMAT



Yhdyskuntien uudistaminen -projekti etenee

TEKSTI: MARIANNE JAUHOLA, ARA

Vuosi 2017 oli hyvä vuosi Yhdyskuntien uudistaminen 2016–2019 -projektille. Yhteistyöprojektissa on jo mukana yli sata toimijaa: kuntia, vuokrataloyhtiötä ja muita yhteisöjä. Tärkeintä projektissa on konkreettinen tekeminen ja uusien näkökulmien löytäminen ARA-asuntokannan kehittämiseen ja asuntoolojen parantamiseen. Vuosittain järjestettävä laivaseminaari keräsi lokakuussa suuren joukon yhteen. 'Kiva asua nyt ja tulevaisuudessa' -seminaarissa yhteiset keskustelut ja vertaistoiminta ovat kehittämisen kannalta tärkeimpiä asioita. Yhdyskuntien uudistaminen -projektiin voi liittyä koko sen toiminnan ajan.

MONENLAISIA HAASTEITA JA RATKAISUJA

Monissa EU-maissa on vuokra-asuntokannan kiinteistökehittämistä toteutettu jo pitkään kokonaisia kortteleita purkamalla, rakennusoikeutta lisäämällä ja uutta monipuolista asuntokantaa rakentamalla. Purkamalla uudistaminen ja lisärakentaminen on nähtävä muun muassa vuokratalovaltaisen alueiden eriytymisen (segregaation) vähentämisen ratkaisuna. Nyt on merkittävä muutos tapahtunut Suomessakin kun on ryhdytty suunnittelemaan kokonaisvaltaisia korttelikohtaisia ratkaisuja kytkien niitä muun muassa sosiaalisen ja hallinnollisen sekoittamisen malleiksi. Tulossa on hankkeita, joissa vuokra-asuntovaltaisia kortteleita puretaan ja tilalle rakennetaan monimuotoista ja hallintomuodolta erilaista asuntokantaa. Tonttien jalostaminen (osan myyminen ja lisärakennusoikeus) ja monimuotoisen asuntokannan rakentaminen jo rakennetun infran ääreen on jatkossa normaalia kiinteistökehittämistä.

Yhdyskuntarakenteen muutokset, keskittyminen kuntien ja kaupunkien keskustoihin tai aluekeskuksiin on tuonut uudenlaisia asumisen suunnittelun tarpeita vanhan asuntokannan ja uudistuotannon kehittämiseksi. Samanaikaisesti voi olla tyhjiä asuntoja ja tarvetta rakentaa palveluiden ääreen (kehittyville alueille) yhtälailla vähenevän väestön kunnissa kuin kasvukeskuksissa. Toimintaympäristö on muuttunut kunnissa: Kun toiset kunnat kamppailevat vähenevän väestön tuomien alenevien käyttöasteiden ja talouden ongelmien kanssa, voi joillakin olla päinvastaiset haasteet uusien tuotantolaitosten työpaikkojen myötä. Uudestakaupungista, Äänekoskelta ja Kuhmosta uudet työpaikat tuovat positiivista signaalia koko kuntakentälle. Myös muissa kunnissa odotetaan vastaavia hankkeita (Kemi, Kemijärvi). Pitkäjänteinen työ ja monet hyvät innovatiiviset esimerkit voitaisiin mainita monesta kunnasta ja kaupungista. Esimerkiksi Oulaisissa tehtiin luhtitaloon käyttötarkoituksen muutoksella päiväkoti. Monilla on vielä suuria haasteita, joihin odotetaan ratkaisuja (Savonlinna, Kemijärvi ja Kemi).

Laivaseminaarissa oli noin 220 osallistujaa.

Näitä hankkeita kannattaa seurata (kaupunkien alueiden ja kortteleiden uudistaminen):

Vantaa ja Vantaan Asunnot (Myyrmäen kehittäminen kortteleittain), Hyvinkään kaupunki ja Hyvinkään Vuokra-asunnot korttelien hankkeet, Vaasan kaupunki (mm. vanha ravirata), Helsingin kaupunki ja Jakomäen allianssihanke, Rovaniemen kaupunki ja Domus Arctica -säätiö, Kokkolan ja Kokkolan Vuokra-asuntojen ja Kuopion hankkeet.

Kestävää alueratkaisua, lähes nollaenergia-aluetta rakennetaan Tuusulan kunnan Rykmentinpuiston osaksi (Asuntomessut 2020). Purkavaan uudistamiseen ja päätöksentekoon liittyen on vireillä lainsäädännönmuutos hanke. Mellunmäessä lainmuutosta odottaa kahden asunto-osakeyhtiön hanke "putkiremontin hinnalla uusi asunto".

AAKE-työryhmän tehtävänä Yhdyskuntien uudistaminen -projektiin liittyen oli etsiä muun muassa uusia keinoja kehittää asuntokantaa. Asiasta enemmän tämän lehden sivuilla 19.

ARA kannustaa kaupunkeja, kuntia ja vuokrataloyhtiöitä monin keinoin ennakoivaan ja pitkäjänteiseen kehittämistyöhön. Vuonna 2018 ARA ryhtyy palkitsemaan vuosittain esimerkillisesti vanhaa asuntokantaa kehittäneen kunnan, kaupungin tai vuokrataloyhteisön. Ensimmäinen tunnustus jaetaan syksyn laivaseminaarissa. ■

Yhdyskuntien uudistaminen 2016-2019

ARA mukana Lupapiste-palvelussa

TEKSTI: VESA IJÄS, ARA

Kunnat ovat ottaneet käyttöön sähköisiä asiointipalveluja rakennusten lupakäsittelyssä. Lupapiste-palvelu on käytössä rakennuslupien käsittelyssä 130 kunnassa. Kasvukeskuksista Turku, Espoo, Oulu, Vaasa ja Lahti käyttävät ePermit-palvelua.

MITEN TOIMITAAN?

Hakiessasi rakennuslupaa ARA-kohteelle Lupapisteen kautta, laita rasti hakemuksen ensimmäisellä sivulla kohtaan ”Hankkeelle haetaan ARA-rahoitusta”. ARA saa tiedon lupahakemuksesta ARAn hankekäsittelyyn. Lisäksi tieto vireillä olevasta hakemuksesta lähetetään sijaintikuntaan edelleen välitettäväksi kunnan asuntoasioista vastaavalle. ARA käyttää Lupapistettä hankekäsittelyn tukena.

Lokakuun alusta 2017 käyttöönotettua ARA-rastia on käytetty jo kymmenissä rakennuslupahakemuksissa uudisrakentamis- ja perusparantamishankkeille, jälkiasennushissien rakentamiseen sekä rakennuslupaa vaativiin esteettömyyskorjauksiin.

Lupapiste on varsin helppokäyttöinen ja havainnollinen asiointipalvelu, jossa paikkatietoa hyödyntämällä vähennetään luvan hakijan töitä. Karttapohjista siirtyy automaattisesti lomakkeille tiedot rakennuspaikasta osoitteineen. Varsin havainnollinen on myös virtuaaliympäristö, jossa pääsee katselemaan rakennuspaikkaa ja sen ympäristöä kolmiulotteisena mallinna.

ARAn hankekäsittelyn kannalta helpotusta tuo pääsy ajantasaisten suunnitelmien ja rakennuslupaan liittyvien asiakirjojen tarkasteluun. ARA voi myös halutessaan ladata Lupapisteestä suunnitelmia itselleen hankkeen käsittelyaineistoon.

MIKÄ ON LUPAPISTE?

Lupapiste on palvelu, jossa voidaan hoitaa verkkoasiointina rakennetun ympäristön lupakäsittelyä ennakkoneuvonnasta hankkeen loppumiseen saakka. Palvelu sisältää asiakaspalvelun, hakemushallinnan ja arkistoinnin keskitetysti verkon kautta.

Palvelu kokoaa rakennuslupien kanssa toimivat eri tahot yhteiseen osoitteeseen ja mahdollistaa neuvonnan, luvanhaun ja viranomaisasioinnin hoitamisen sähköisesti. Palvelu neuvoo hakijaa lupien tarpeesta ja luvanhakemisen vaatimuksista. Rakennushankkeet voidaan valmistella palvelussa käsittelyvalmiiksi yhteistyössä viranomaisten kanssa.

Hakemukset ja aineistot välittyvät sähköisesti suoraan kunnan järjestelmiin, eikä niitä tarvitse erikseen toimittaa paperisina monille eri tahoille. Päätöksen jälkeen myös rakentamisen aikainen viranomaisasiointi voidaan hoitaa samassa palvelussa. Palvelussa hakija voi seurata lupien etenemistä ja nähdä muiden osapuolten tekemät kommentit ja muutokset reaaliaikaisesti.

Lupapiste-palvelu oli osa valtiovarainministeriön koordinoimaa sähköisen asioinnin ja demokratian vauhdittamisohjelmaa (SADe),ja palvelu tilaaja oli ympäristöministeriö. Sen toteutti digitaalisen liiketoiminnan asiantuntijayritys Solita.

Lupapiste: www.lupapiste.fi ■

Laadukkaalla kuntoarvioinnilla parempia korjausinvestointeja

Kuntoarvioiden ja -tutkimusten teettäminen ja tulosten hyödyntäminen investointipäätöksenteossa on keskeinen osa systemaattista ja kokonaisvaltaista kiinteistönhoitoa.

TEKSTI: JAAKKO RAJALA, PETRO PÖYHÖNEN JA JUHO-KUSTI KAJANDER, BOOST BROTHERS OY

Kuntoarvioiden ja -tutkimusten tilaaminen ja toteuttaminen on taitolaji. Tällä hetkellä aihealueen käsitteet, toteutustavat ja lopputulosten laatu vaihtelevat markkinoilla merkittävästi – myös samankaltaisissa tutkimustilanteissa. Tämä on ajankohtainen ongelma, koska esimerkiksi käsitteissä tapahtuvat sekaannukset voivat pahimmillaan johtaa siihen, että vakavia ongelmia jää huomaamatta, jos kiinteistöomistaja tilaa puutteellisen kuntoarvion. Toisaalta voidaan teettää myös kalliita kuntotutkimuksia kohteille, joissa pärjättäisiin kevyemmälläkin tarkastelulla.

ARA selvitti kuntoarvioiden tilaamisen ja toteuttamisen nykytilannetta ja kehitysehdotuksia yhdessä Boost Brothers Oy:n kanssa. Projektin lopputuloksena syntyi Kuntoarvio perusparannushankkeissa -selvitys. Projektissa kartoitettiin asuinkerrostalojen kuntoarvioinnin nykytilanne Suomessa ja tutkittiin prosessin vaiheita aina kuntoarvion tilaamista edeltävistä toimista aina mahdolliseen korjausrakentamiseen. Selvitys toteutettiin haastattelemalla kuntoarvioita ja kuntotutkimuksia tilaavia ja tarjoavia toimijoita.

MIHIN KUNTOARVIOPROSESSISSA KANNATTAA KIINNITTÄÄ HUOMIOTA?

Prosessi alkaa kuntoarvion tilaamisella. Tilaajan on tärkeää varmistaa, että kuntoarvion kohteena olevalle kiinteistölle on asetettu selkeät tavoitteet erityisesti liittyen sen tulevaan käyttötarkoitukseen. Lisäksi huolellinen kuntoarviotiimin valinta on kuntoarvioinnin tilaamisen keskeinen toimenpide. Huomiota kannattaa kiinnittää erityisesti kuntoarvioijan kokemukseen ja rakennuksen kuntoarvioijan PKA-pätevyyksiin. Suositeltavaa on hyödyntää toimijaa, joka tekee kuntoarvion kolmen asiantuntijan kokoonpanolla: LVI-, sähkö- ja rakenneasiantuntija. Myös tiimin sisäilmaan ja asumisterveyteen liittyvä osaaminen ja kyky antaa asiantuntijalausuntoja ovat jatkossa yhä tärkeämpiä onnistuneen kuntoarvioinnin tekijöitä.

Kohteen ikä vaikuttaa kuntoarvion tilaamiseen. Selvityksessä sekä tilaajat että toteuttajat korostivat, että ainoastaan alle 20 vuotta vanhoissa kohteissa tulisi tehdä täysimittainen kuntoarvio. Yli 30 vuotta vanhoissa kohteissa tulisi puolestaan tehdä vain kevennetty kuntokatselmus, jonka pohjalta tehdään myöhemmin tarkempia kuntotutkimuksia. On usein rahan ja ajan tuhlausta teettää täysimittainen kuntoarvio kohteessa, jossa hyvin todennäköisesti tarvitaan rakenteita rikkovia menetelmiä.

TIEDONHANKINNASTA SYSTEMAATTISEEN ANALYYSIIN

Varsinainen kuntoarvio käynnistyy tiedon hankkimisella. Ensin analysoidaan kohteen olemassa olevat dokumentit, kuten korjaushistoria ja vanhat kuntoarvioraportit. Tämän jälkeen kerätään käyttäjätieto kyselyn avulla. Taustatietojen hankkiminen on prosessissa hyvin oleellinen vaihe. Se on toisaalta myös haastavin vaihe, koska kuntoarvion kiinteistökierrokselle joudutaan lähtemään monesti puutteellisin taustatiedoin. Kuntoarvioitsijalla ei ole läheskään aina käytössä tarvittavia dokumentteja esimerkiksi korjaushistoriasta. Jos käyttäjäkysely ei onnistu riittävän hyvin, käyttäjien ääni jää kuulumattomiin. Kiinteistöomistaja voi edesauttaa kuntoarvioinnin onnistumista panostamalla kiinteistö- ja käyttäjätiedon hallintaan esimerkki kopioimalla kohteen dokumentit digitaaliseen muotoon, jolloin niitä voidaan hallita ja hyödyntää tehokkaasti. Lähtötietojen keräämi-

KOOTUT SUOSITUKSET SUJUVAN KUNTOARVIOPROSESSIN TOTEUTUKSEEN

TILAUSTA EDELTÄVÄ TOIMINTA

- Tilaajana aseta ja ilmaise selkeät tavoitteet kohteena olevalle kiinteistölle, liittyen muun muassa sen käyttötarkoitukseen ennen kuntoarvion tilaamista.
- Toteuttajana hanki FISE Oy:n myöntämä PKA-pätevyys (pätevöitynyt kuntoarvioija).
- Säilytä lähtötiedot digitaalisessa muodossa.

TILAUS

- Perusta kuntoarvioitsijan valinta hänen kokemukseensa, osaamiseensa ja yhteistyökykyynsä.
- Tilaa yli 30 vuotta vanhoissa tai peruskorjattavissa kohteissa kevyempi kuntokatselmus ja sen pohjalta tarkempia kuntotutkimuksia.
- Määrittele tarkasti kuntoarvion laajuus ja sen toteuttamistapa.
- PTS tulee laatia, ja tilaajan hyväksyä se.

KUNTOARVIO

- Varmista että rakenne-, LVI- ja sähköinsinöörit sekä mielellään asumisterveyden asiantuntijat ja kohteen entuudestaan tunteva henkilö ovat mukana kiinteistökierroksella.
- Varmista huolellinen käyttäjäkysely, sillä se tehostaa kuntoarviota ja parantaa sen tarkkuutta.
- Tarkista julkisivut, vesikatteet, LVV-järjestelmä, märkätilat ja maanvarainen alapohja erityisellä huolellisuudella.
- Käytä digitaalista alustaa käyttäjäkyselyyn.

RAPORTOINTI

- Tiivistä raportin yhteenvedon tekstiosuus yhteen sivuun.
- Sijoita yhteenvetoon vain oleellista tietoa kiinteistöön kohdistuvien toimenpiteiden prioriteetista, sisällöstä, ajoituksesta ja niiden kustannuksista.
- Sijoita yksityiskohtainen tieto vasta raportin loppuun.
- Laadi raportti digitaalisessa formaatissa tilaajan tietojärjestelmään.

INVESTOINTIPÄÄTÖS

- Tiedosta investointipäätöksen kannalta keskeiset asiat jo kuntoarviota suunniteltaessa, jolloin kuntoarvio osataan fokusoida oikein.
- Priorisoi ja perustele korjausehdotukset suhteessa korjausvelkaan, mikä helpottaa tilaajaa tekemään päätöksiä.
- Laadi tarvittaessa varsinaisen kuntoarvioraportin lisäksi erillinen raportti investointipäätöstä tukevista analyyseista.

sen jälkeen tehdään noin päivän mittainen kiinteistökierros. Kierroksen onnistuminen riippuu pitkälti kuntoarvioijien pätevyydestä ja lähtötietojen riittävyydestä.

Prosessin viimeinen vaihe on raportointi. Se vaatii erityistä huomiota, jotta keskeisimmät löydökset tulevat esiin tilaajan kannalta hyödyllisessä ja miellyttävässä muodossa.

Yhteenveto on kiinteistöomistajan kannalta kuntoarvioraportin keskeisin osa ja se tulee tiivistää yhteen sivuun. Sen tulee sisältää systemaattinen analyysi ja kannanotto tarvittavista toimenpiteistä kuten eri korjausmenetelmävaihtoehdoista ja niiden kokonaiskustannuksista.

ONKO EHDOTETTU KORJAUS KANNATTAVA PITKÄLLÄ TÄHTÄIMELLÄ MEIDÄN YHTIÖMME NÄKÖKULMASTA?

Jotta kuntoarvio palvelisi paremmin sen tilaajan päätöksentekoa olisi kiinteistöomistajan näkökulma otettava mukaan kuntoarvioiden toteuttamiseen ja raportteihin. Erityisesti tutkimuksessa haastatellut kiinteistöomistajat perään kuuluttivat kuntoarvioilta parempia päätöksentekotietoja korjausinvestointien priorisointiin. Tätä varten tarvittaisiin nykyistä selkeämpiä ehdotuksia korjaustoimenpiteistä ja systemaattisia arvioita niiden kannattavuudesta: ”Onko ehdotettu korjaus kannattava pitkällä tähtäimellä meidän yhtiömme näkökulmasta?” Lisäksi kiinteistöomistajat pitivät erittäin tärkeänä, että kuntoarvioraportti sisältäisi korjausvaihtoehtojen perustelun ja vertailun suhteessa kohteen ja rakennuttajan kiinteistökannan korjausvelkaan, rahoitusvelkaan, vuokrataosoon ja käyttöasteeseen.

Kasvava määrä kiinteistöomistajia haluaisi kuntoarvioinnin tulosraportin digitaalisessa formaatissa, joka on yhteensopiva kiinteistöomistajan tietojärjestelmien kanssa. Tilaajien mukaan se parantaa kuntoarvioinnin tulosten hyödynnettävyyttä sekä päätöksenteossa että korjaushankkeissa. ■

KUNTOARVIOLLA, KUNTOTUTKIMUKSELLA JA KUNTOKATSELMUKSELLA OMAT KÄYTTÖTARKOITUKSENSA

Kuntoarvio on kiinteistön tilojen, rakennusosien, järjestelmien, laitteiden ja ulkoalueiden kunnon selvittämistä pääasiassa aistinvaraisesti sekä kokemukseen perustuen. Lisäksi tyypillistä on, että arviointi tehdään rakennetta ja materiaaleja rikkomattomin menetelmin. Kuntoarvio voidaan tehdä koko kiinteistölle tai jollekin tietylle rakennusosalle, rakenteelle, järjestelmälle tai laitteelle.

Kuntotutkimuksella sen sijaan tarkoitetaan yksittäisen rakenteen, rakenneosan, järjestelmän tai laitteen tarkempaa tutkimista, jonka tavoitteena on saada selville mahdollisen ongelman tai vaurion laajuus ja aiheuttaja, sekä antaa tarvittavat lähtötiedot vaadittavien toimenpiteiden tekemiseksi. Tutkimusmenetelmät ovat usein rakenteita rikkovia.

Lisäksi puhutaan kiinteistön kauppatilanteissa tehtävästä **Technical Due Diligence -palvelusta**, joka on kuntoarviota kattavampi kokonaisuus sisältäen esimerkiksi selvityksen kiinteistöön kohdistuvista rasitteista. Toisaalta joskus tehdään myös kuntotutkimusta kevyempiä **kuntokatselmuksia**, joihin ei sisälly järjestelmien tai rakenteiden teknisten tietojen raportoimista.

Posti Oy
Posti Green

RAKENNUSTIETO

Lue miten kotimaasi on rakennettu

Monipuolinen, runsaasti kuvitettu tietokirja auttaa ymmärtämään rakennetun ympäristön merkitystä jokaiselle suomalaiselle. Sopii erinomaisesti myös lahjakirjaksi.

Teos kertoo, miten maatalousvaltaisesta Suomesta rakennettiin nykyaikainen hyvinvointiyhteiskunta. Asiantuntijat luotsaavat lukijaa halki itsenäisen Suomen historian arkkitehti Harri Hautajärven johdolla.

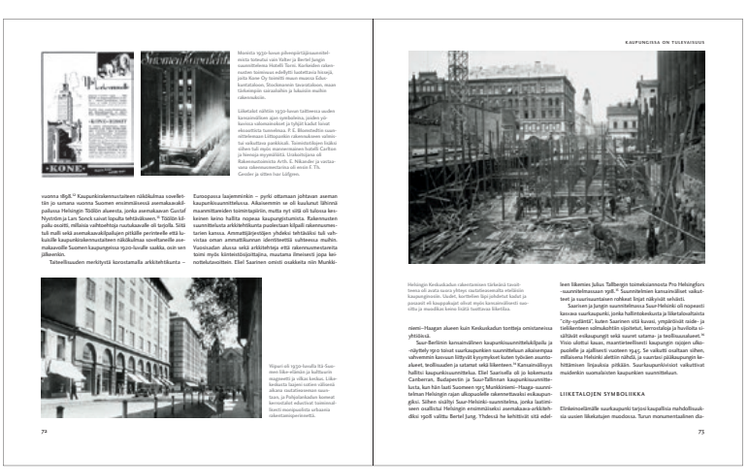
Rakennetun Suomen tarina avaa näkymiä menneeseen ja tulevaan. Se kertoo, miten yhteiskunta ja rakentaminen ovat vaikuttaneet toisiinsa. Rakennukset kertovat ajastaan. Tutustu ihmisiin niiden takana.

Rakennetun Suomen tarina

TOIMITTANUT Harri Hautajärvi | JULKAISIJAT Rakennustietosäätiö RTS sr yhdessä alan järjestöjen kanssa | 368 s., 340 valokuvaa, 60 €

Saatavissa suomen-, ruotsin- ja englanninkielisenä.

Suomi Finland 100


KAUPUNGISSA ON TULEVAISUUS

Kristo Vesikansa

Suomi vie arkkitehtuuria

www.rakennustietokauppa.fi

Tilaajapalvelu puh. 0207 476 401