KESTÄVÄÄ KAUPUNGISTUMISTA

Näkökulmia kohtuuhintaiseen asumiseen

ara
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

ARA-päivä 19.1.2016

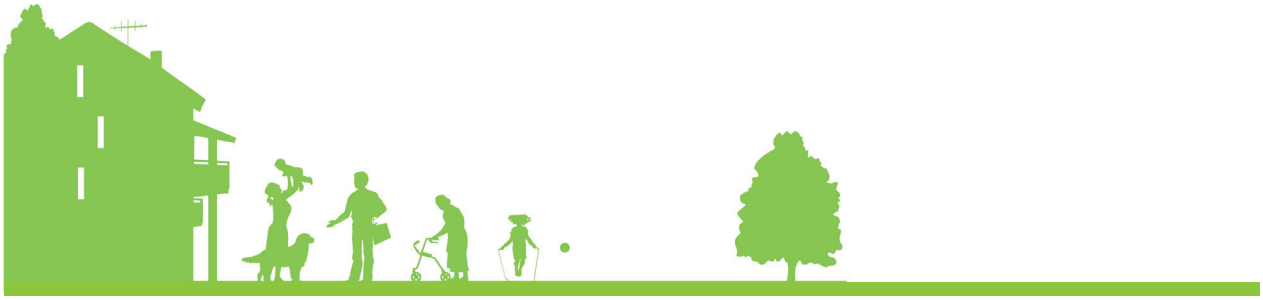
ara

www.ara.fi

ARA-päivä 19.1.2016

Sisällys

Esipuhe 3
Kohtuuhintainen asuminen kaupungistumisen haasteena 4
Kaupungistuminen lisää vuokralla asumista 6
Kaupungistutaan täydennysrakentamalla 8
Tasapainoinen kaupunkirakenne ja oikeus hyvään asumiseen 10
Kestävän rakentamisen kaupunki 12



Esipuhe

Jarmo Lindén

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. Kehitysmaissa kaupungistuminen on luonut valtavia megakaupunkeja, joita ympyröi suuret slummit ilman puhdasta vettä saati viemäriä.

Vielä sata vuotta sitten Suomen suuriruhtinaskuntaa asutti ”savupirttien kansa”. Vuonna 1910 suomalaisista ¾ sai toimeentulonsa maa- ja metsätaloudesta. Maaseutuväestöstä vain viidesosa oli maanomistajia, torppareita oli 10 % ja loput noin 70 % oli maataloustyöväkeä.

Itsenäisen Suomen alkuaikoina asuntokysymystä ratkaistiin pääosin maaseudun asutustoiminnalla 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 perässähiihtäjä. Olemme kuitenkin kovaa vauhtia ottamassa kiinni sitä noin sukupolven mittaista takamatkaa, joka meillä vielä on muuhun Pohjolaan ja Länsi-Eurooppaan verrattuna. Meillä on nyt ainutlaatuinen mahdollisuus arvioida edellä kulkeneiden maiden kokemuksia ja viisaasti toimien mahdollisuus myös välttää monia muualla syntyneitä ongelmia.

Suomen kaupungistumista on ohjannut asuntopolitiikassa tietoinen sosiaalisen sekoittamisen malli. Sen avulla olemme toistaiseksi välttäneet suuret erot asuinalueiden välillä. Jatkossa tarvitsemme lisää niin asunto- kuin yleensä yhteiskuntapolitiikan työkaluja, jotta kaupungistuminen Suomessa jatkuisi suotuisilla raiteilla.

Richard Florida puhui taannoin luovasta luokasta, 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 kohtuuhintaiseen ja yksilöllisiä tarpeita vastaavaan asumiseen. Floridan mielestä tulevan urbaanin asumisen olisi tarjottava omistusasumisen rajoituksista vapaita helppoja ja edullisia asumispalveluita , ”plug and play housing” -ratkaisuja.

On aika pohtia, millaista on globaaliin talouteen verkostoituneen, uuden monikulttuurisen Suomen urbaani elämänsyke? Millaisia uusia asuntoalueita rakennamme? Miten kehitämme vanhoja alueita? Miten edistämme sosiaalista eheyttä? Miten käy kaupungistumisen kääntöpuolella – Suomessa jossa väki vähenee ja vanhenee kaupunkejakin nopeammin?

Tässä julkaisussa ARAn asiantuntijat pohtivat kestävän kaupungistumisen kysymyksiä ja esittävät näkökulmia kohtuuhintaiseen asumiseen. Toivomme, että julkaisu edistää ratkaisuhakuista keskustelua Suomen kaupungistumisen haasteista 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!

Kimmo Huovinen

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. Uusia asuntoja tarvitaan seuraavan 15 vuoden aikana jopa lähes puoli miljoonaa kappaletta. Yli kaksi kolmasosaa tarpeesta kohdistuu kolmelle suurimalle 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 asumisen 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 yhdyskuntarakenne 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 vuokratasoon. 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

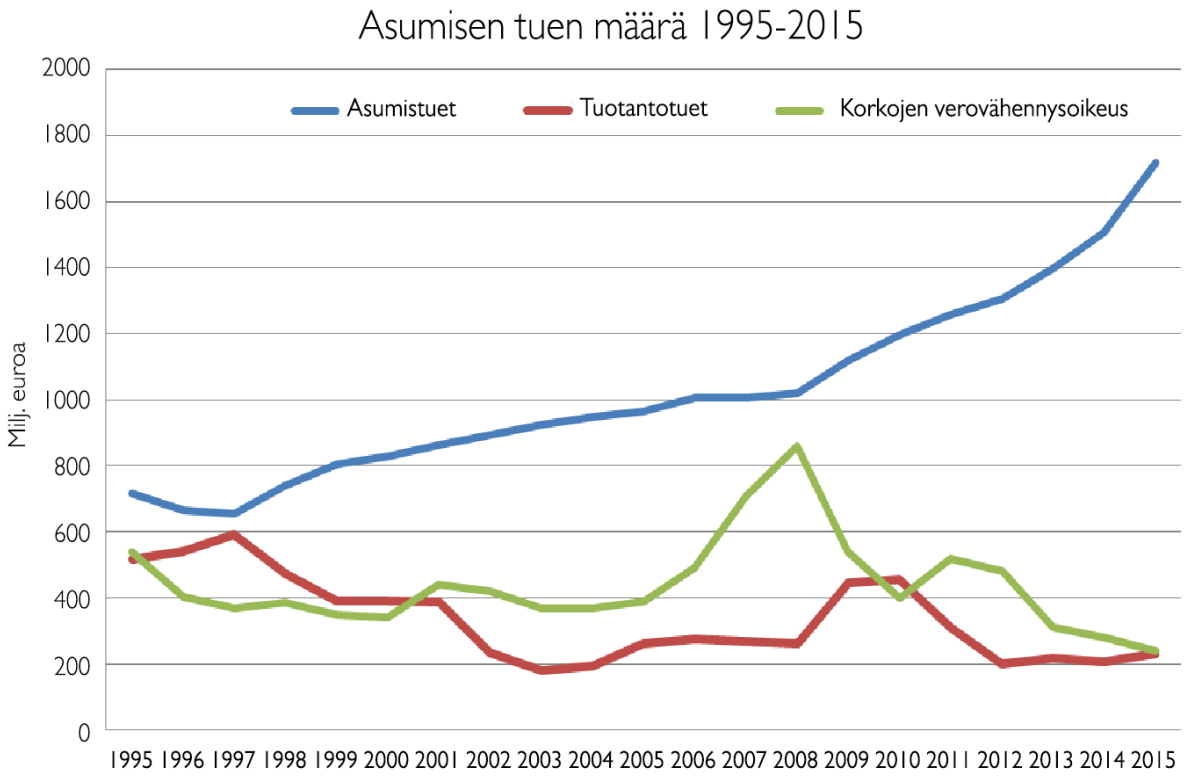
niiden kannustimiin lisätä tontti- ja asuntotarjontaa. Seudulliset sopimukset ovat tärkeitä ja niiden velvoittavuutta on lisättävä. Kunnissa asumisen kehittäminen kytkeytyy aiempaa selvemmin kunnan yleiseen strategiseen suunnitteluun ja kunnan kehittämiseen laajemmasta kuin pelkän asuntopolitiikan näkökulmassa.

Liikenneinvestoinneilla on keskeinen merkitys asuntorakentamisen edellytysten luomisessa. Investoinnit ovat monesti suuria ja valtion osallistumisella hankkeisiin on merkitystä kuntien kannalta. Investointien kautta voidaan luoda edellytyksiä kaavoituksen ja tonttitarjonnan lisäämiselle ja edesauttaa asuntorakentamista.

Valtiontalouden 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 tarveharkinnan 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 vuokratasoon 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.



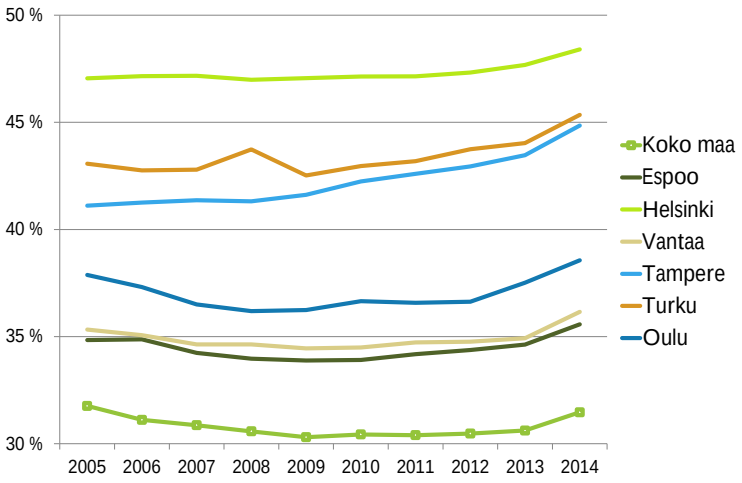
Kuvio 1. Kotitalouksille suoraan kohdentuvien asumistukien määrä on kasvanut voimakkaasti. Viiden edellisen vuoden aikana maksettujen asumistukien määrä on kasvanut 500 miljoonalla eurolla. Tämän lisäksi kunnat maksavat toimeentulotuessa asumisen menoja arviolta 300 miljoonaa euroa. Ilman vuokriltaan säädeltyä asuntokantaa asumistukimenot olisivat vielä huomattavasti suuremmat.

Hannu Ahola

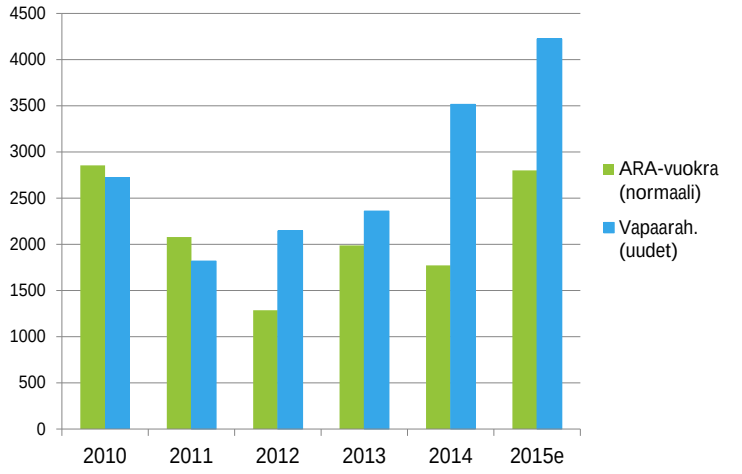
Kaupungistuminen lisää vuokralla asumista

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



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



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

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-asunnoissa. 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 lykkääntyy 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.

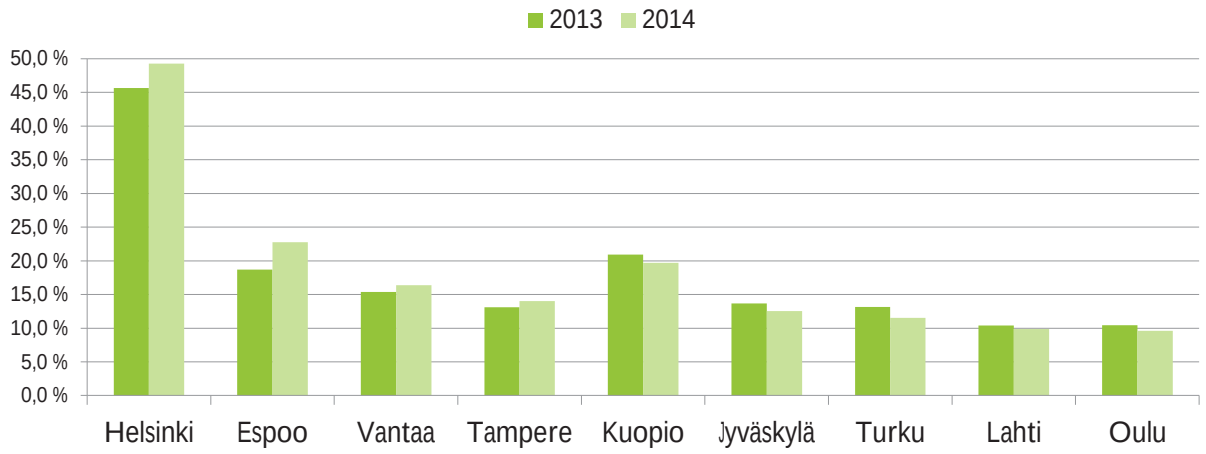
Uusien ARA-vuokra-asuntojen[2] tarjonta on ollut 2010-luvulla keskimäärin 2 000 asuntoa vuodessa. Kohtuuhintaisen ARA-asuntojen tuotanto on jäänyt kaupunkien vuokrataloyhtiöiden varaan, mutta kysyntään nähden asuntoja on rakennettu kovin vähän. Samassa ajassa on uusien markkinaehtoisen vuokra-asuntojen 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 piensijoittajien[3]vuokrakäyttöön hankkimat uudisasunnot, nousee vapaarahoittei-

---

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)

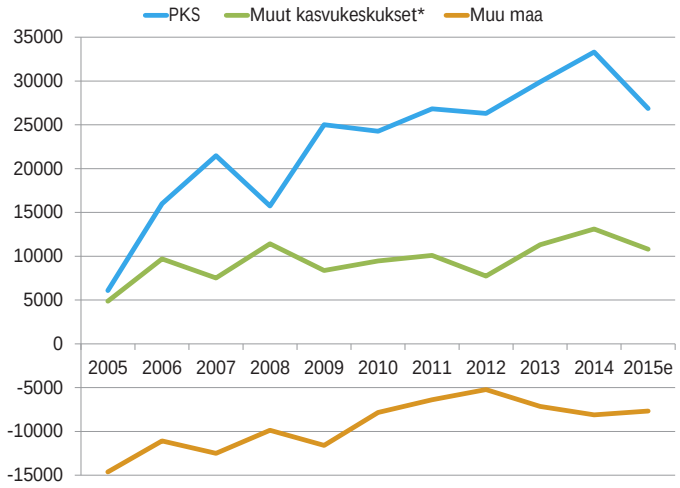
nen tarjonta uusissa vuokra-asunnoissa vieläkin korkeammaksi.

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 vaparahoitteisilta vuokramarkkinoilta, 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 korkotukimalliin*[4], jonka uskotaan kiinnostavan myös vapaarahoitteisia toimijoita mallin lievempien ehtojen ansiosta.



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

Kaupungistuminen voimistuu joka tapauksessa, mutta pitääkö kaupungeissa asumisen kallistua jatkuvasti? Ratkaisu ongelmaan on yksinkertainen: lisätään kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa kasvukeskuksissa.

Lähteet

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

Tilastokeskus: Statfin tilastotietokanta (Kuviot 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/

[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.*

Marianne Matinlassi

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 asemakaavaluonnoksen 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) Metropoliseurassa.

Muuntojoustavuus kaavoituksen tasolla on kiinnostava mahdollisuus. Käsitettä voisi ajatella vielä laajemminkin alueiden ja yhdyskuntien kehittämisen eli kehittämisstrategioiden ja -ohjelmien tasolla. Jossain määrin nekin kärsivät tietystä jäykkyydestä ja huonosta reagointikyvystä 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 suunnittelu tulisi kytkeä kiinteämmin kaavoitukseen ja maankäyttöön yhtälailla 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. Asukkaat ja muut kiinnostuneet saattoivat kom-

mentoida ensin idea-arkkitehtikilpailun suunnittelijoiden töitä ”uudella sähköisellä 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 merkittäville 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 suunnitteluja 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 lisärakentamista, 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).

Hanna Dhalmann

Tasapainoinen kaupunkirakenne ja oikeus hyvään asumiseen

Asuinalueiden erilaistuminen – muotoutuminen profiililtaan 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 – segregaatioon, 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 segregaatiokehitystä ylläpitävästi 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 segregaatiokehitys 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 segregaatiokehityksen 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 samaisten 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 segregaation 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 huolimatta, 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 heikompiosaisemmat väestöryhmät asuisivat muuta väestöä selvästi puutteellisemmissa asuinoloissa. Osaltaan tämän on mahdollistanut laadukas ja kohtuuhintainen ARA-vuokrakanta. Kiristyvässä vuokra-asuntotilanteessa riskinä kuitenkin on, että epämääräiset asumisjärjestelyt ja heikompien ryhmien hyväksikäyttö asuntomarkkinoilla yleistyy.

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.

Vesa Ijäs

Kestävän rakentamisen kaupunki

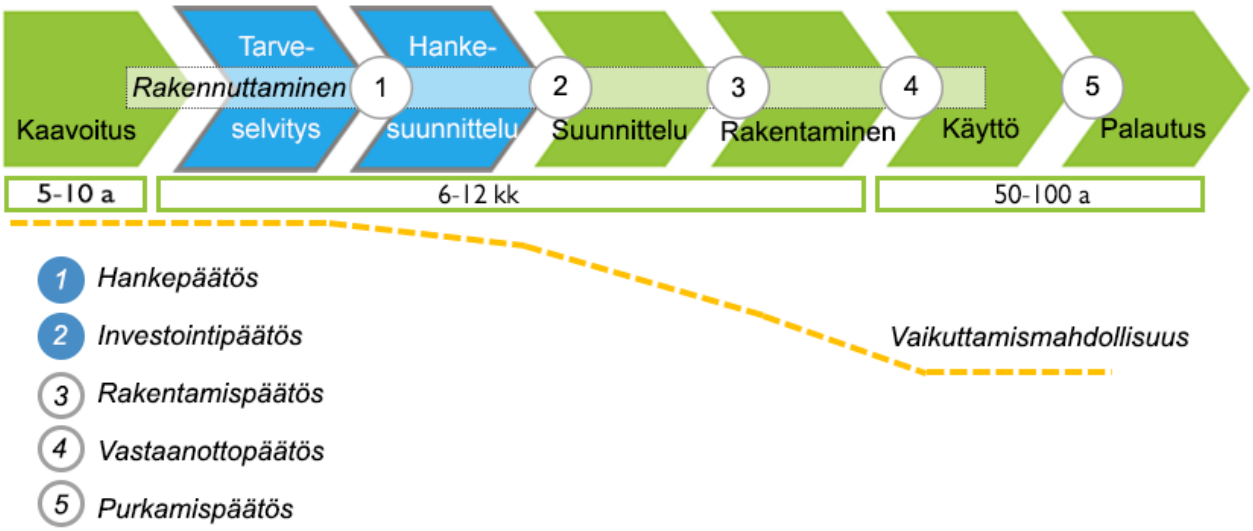
Rakennushanketta voidaan tarkastella toiminnallisena ekosysteeminä. Esimerkkinä tällaisesta ekosysteemistä on ARA-kohteena Vantaan Kivistöön rakennettu Pohjoismaiden suurin puukerrostalo, jossa pääurakoitsijan kautta hankkeeseen osallistui lähes 200 eri yritystä. Otettaessa huomioon ali- ja sivu-urakoitsijat, tavaran- ja palveluntoimittajat, 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 käyttämisestä siten, että tämän hetkisissä valinnoissa otetaan huomioon tulevaisuuden vaatimukset. Tarkastelussa ovat mukana taloudellinen, 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 kiinteistönpitoon tulee kiinnittää huomiota siten, että suunnitteluratkaisuilla tavoiteltu hyöty on saavutettavissa. Hankkeiden suunnittelun ohjauksen tulee perustua kiinteistönpidossa toimiviksi todettuihin ratkaisuihin.

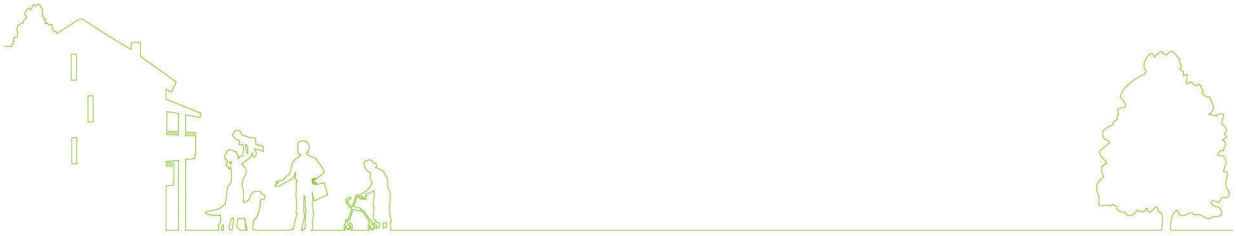


Kuvio 1. Hankeprosessin vaiheet.

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 kehittämispanoksista kohdennetaan lähes poikkeuksetta rakentamisvaiheen nopeuden ja sujuvuuden varmistamiseen? Tähän tähtäävät esimerkiksi logistisiin prosesseihin, digitaaliseen tiedonsiirtoon ja tietomallinnukseen perustuvat kehittämishankkeet. Olemmeko kiinnittäneet oikeisiin asioihin huomiota ja suunnanneet kehittämispanostukset oikein? Mikä on ARAn 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 kestävälle asuntotuotannolle. Tässä työssä tarvitaan liiketoiminta- ja yhteiskuntalähtöisiä lähestymistapoja.