



Valtion rahoittaman vuokra-asuntokannan kehittäminen ja kuntien asumisen suunnittelu

Alueseminaari Lahti 19.11.2019 klo 9.00-15.45

Asuntokannan salkuttaminen ja sopeuttaminen - konkreettisia esimerkkejä

1. Salkutus ja video
2. Esimerkkejä kunnista ja kaupungeista mm. videot:
3. Kohti kestävää tulevaisuutta

-

Marianne Jauhola, kehittämispäällikkö, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)





ARAVA-järjestelmä asuntorakentamisen tukeen käynnistyi 1.4.1949 –yli miljoona asuntoa vuosikymmenten varrella



Ensimmäinen ARAVA-talo, Mannerheimintie 81

Lue lisää: Joutsenmerkin vaatimuksia rakennustuotteille



Joutsenmerkki-talo, Kaskelantie 1, Vantaa.



Miljoona ARA-asunto tuli täyteen, HOAS, Jätkäsaari 2012

Helsinki, Länsisatamankatu
HEKA, ATT (ARA)



2014 Betonirakenne

Jyväskylä, Puukuokka 1
LAKEA (ARA)



2015 Puupalkinto
2015 Arkkitehtuurin
Finlandia-palkinto
2019 Parhaat ARA-neliöt

Espoo, Magneettikatu 14
Espoon Asunnot (ARA)

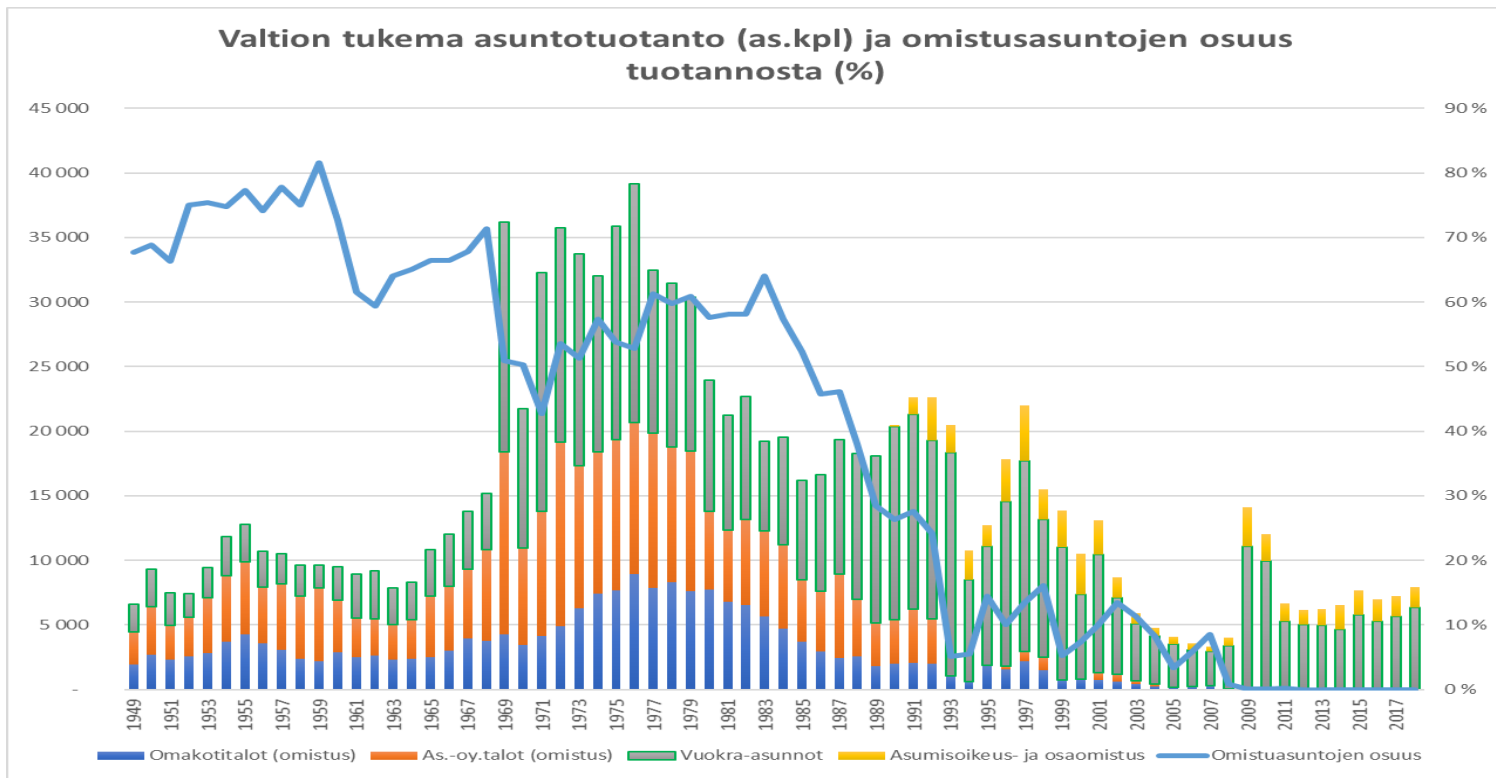


2017 Kestävä kivitalo
2018 Parhaat ARA-neliöt

- Rakennuskustannukset: 3 154 €/asm2, sis.alv)
- Keskivuokra: 12,30 €/asm2
- (Vapaaarhoitteinen uudistuotanto Espoossa 17,30 €/asm2 vuonna 2017)



1980-luvun puoliväliin asti ARA-tuotanto oli pääosin omistusasuntotuotantoa





ARA-asuntoja rakennettu

- Suomessa noin **3 miljoonaa** asuntoa
- Noin **1/3 asunnoista** ARA-asuntoja (rahoitettu valtion rahoituksella/ tuella):
 - - omistusasuntoja **445 000**
 - - vuokra-asuntoja **540 000**
 - - ASO-asuntoja **46 000**
- ARA:n rahoituksella on **380 000** asuntoa peruskorjattu



ARA-asuntojen ongelmia mm.

- Yli 230 kunnassa ARA-asuntojen keskivuokra suurempi kuin vapaarahoitetuilla asunnoilla.
- Tyhjiä ARA-asuntoja oli vuonna 2005 yhteensä 4700 asuntoa
- Viime vuonna 2018 tyhjien ARA-asuntojen määrä noussut n. 10000 asuntoa
- Mikäli toimenpiteitä ei olisi tehty olisi tyhjien ARA-asuntojen määrä, olisi kaksin jopa kolminkertainen....?!
- Arvio: Kuntien ja kaupunkien ARA asuntokannasta n. 20% kehittämistoimenpiteiden kohteena



Asumisen ja asunto-olojen kehittäminen kunnissa ja kaupungeissa

- **Kuntien ja kaupunkien rooli: kehittää kokonaisvaltaisesti asumista ja asunto-oloja ja vanhan asuntokannan käyttöä tasa-arvoisesti asukkaiden hyväksi**
- mm. mahdollisuuksien luominen (mm. kaavoitus, tontit, sijainti) ja huolenpito
- Yhteistyössä vuokrataloyhtiön strategisten suunnitelmien vanhaa asuntokantaa uudistamalla ja sopeuttamalla ja uusiea rakentamalla (sijainti)
- monimuotoisen asuntokannan lisääminen ja vuokratalokeskittymiä muuttamalla mm. eriytymisen (segregaation) ehkäisemisen
- mm. täydennysrakentaminen ja purkamalla uudistaminen kortteli- tai aluekohtaisesti (sijainti)



Magneettikatu, Espoon Asunnot Oy



ARA-asuntoja ja asunto-oloja kehitetään projekteilla ja kehittämisrahoituksella

- Käyttöasteprojekti 2005-2008
- Asumisen uudistaminen 2009-2012
- Yhdyskuntien uudistaminen 2016-2019 (VI teemaa)
- T&K rahoitusta 700000 eur/ vuosi 2010-2019 (yhteensä 7 miljoonaa euroa)
- 2019 yhteensä 400000 eur asukaslähtöisten asunto-osuuskunta kokeiluhankkeiden edistämiseen
- **ARAlta rakentamiseen ja perusparantamiseen voi saada normaalin prosessin mukaan hankerahoitusta (takaus rahalaitoslainalle) ja avustuksia**



Asuntokannan salkuttaminen ja sopeuttaminen - konkreettisia esimerkkejä

Kehittämispäällikkö Marianne Jauhola





Salkutuksesta sopeuttamistoimenpiteisiin

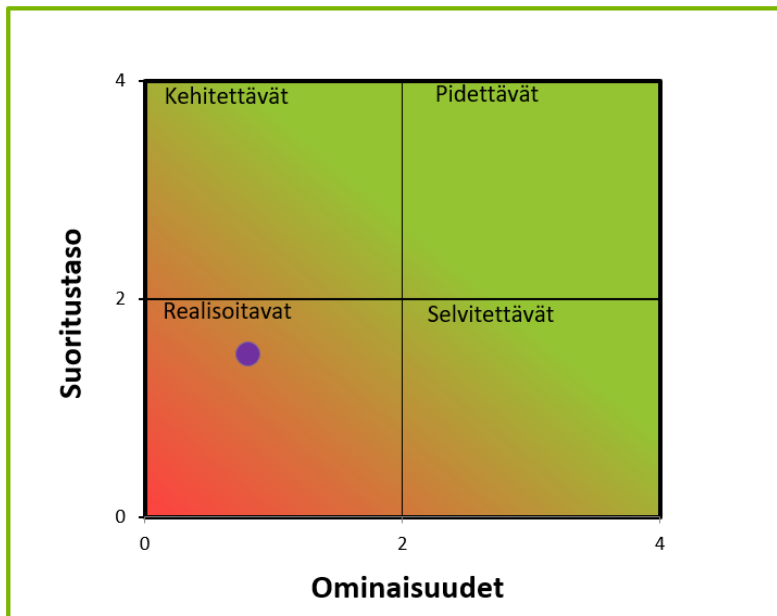
Asuntokannan salkuttaminen

– vuokratotaloyhtiön strateginen suunnitelman kytkeminen kunnan asumisen ja asunto-olojen kehittämissuunnitelmaan

- Tavoite: kysyntää vastaava monipuolinen **kohtuuhintainen** ja vapaarahoitteinen asuntokanta.
 - Yksittäisten talojen hankkeista laajempien korttelien ja alueiden monipuoliseen kehittämiseen ja sopeuttamiseen.
 - Asunto-olojen kehittäminen ja eriytymisen segregaaation ehkäiseminen
- Asuntokannan strategiseen suunnitelmaan ja toimenpideohjelmaan: ”kaikki käytettävissä olevin keinoin” :
 - Kohtuuhintainen peruskorjaus, purkaminen ja lisärakentaminen, myyminen, käyttötarkoituksen muutokset
 - Vaihtoehtojen lisääminen -Uudenlaiset asumisen polut?
 - Asumisen tasa-arvo



Salkuttaminen- arviointi – Salkut sentään!





**myytävät, purettavat, (purkavan uudistamisen
hankkeet) käyttötarkoituksen muutokset,
peruskorjaukset**

YHTEEN
NSÄ



Pidettävät, peruskorjattavat/peruskorjatut, uudet hankkeet

[illegible]



Esim. toimenpiteitä

- **Myyminen:** huoneistoittain (mm. 2- tai loma-asunnoksi) koko talo sijoittajalle tai kehittäjälle (kunnostaa ja myy huoneistoittain)
- **Purkaminen** : myydään purettavaksi ja uudelleen rakennettavaksi, rakennuksen/rakennusten purkaminen ja uudelleen rakentaminen (rakennustehokkuuden lisäys), purkaminen ja tontin maisemointi
- Korttelin ja tai alueen osittain tai kokonaan purkaminen, uudelleen kaavoitus, rakennusoikeuden tehostaminen ja uudelleen rakentaminen (purkava uudistaminen), myös asunto-osakeyhtiöt
- **Käyttötarkoituksen muutos:** erityisryhmien asunnoiksi ja palveluasunnoiksi (peruskorjaus+hissit), monimuotoinen asuminen (kotipalvelun tuella ja ns. normaalia asumista), päiväkotit,



ARA arvostaa kuntien ja vuokrataloyhteisöjen tekemää työtä

1. ARA -asumisen raivaaja tunnustus 2018

- Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalot ja kaupunki
- Kemijärven Roikka Oy ja kaupunki
- Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokratalot ja kunta





**ARA arvostaa kuntien ja
vuokrataloyhteisöjen tekemää työtä**

2. ARA -asumisen raivaaja tunnustus 2019

Järvenpään Mestariasunnot ja
Järvenpään kaupunki

VAV Asunnot konserni ja Vantaan
kaupunki

**ja Yhdyskuntien uudistaminen
päättöseminaarissa 16.-18.10. 2019**





Esim. kunnat ja kaupungit

- Vain kolme kuntaa ja kaupunkia (videot)
- www.ara.fi > Ajankohtaista > Tapahtumien esitykset < yhdyskuntien uudistamien –projektin päätösseminaarin esitykset
- www.ara.fi > Asumisen kehittäminen > Kiinteistökohtainen salkutusmalli



Kiittäen!

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus,
ARA

(www.ara.fi)

Asumisen kehittäminen ja tietopalvelut

Kehittämispäällikkö Marianne Jauhola

marianne.jauhola@ara.fi; Twitter:

@mariannematinla



**As Oy Jyväskylän
Puukuokka I – II – III**

- Puukuokka I, 2014
- Arkkitehtuurin Finlandia-palkinto v. 2015
- Vuoden 2015 Puupalkinto
- ARAneliöt 2019