

araviesti

2/2021

Asiakaslehti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

**JALLUKKA ON
JÄNNÄ ARA-TALO** s. 4

**UPEA ARA-KOTI
LOHJANJÄRVEN
RANNALLA** s. 28

**VOITTAJIA
JA HÄVIÄJIÄ
ASUNTOMARKKINOIDEN
TRENDIT 2010-LUVULTA
KORONA-AIKAAN** s. 11–18





3 PÄÄKIRJOITUS
UUSI SOTE-AIKAKAUSI ALKAA, OLEMMEKO VALMIIT?
Sonja Manssila

4 TAMPEREEN JALLUKKA on ARA-talo
kulttuurialan ammattilaisille
Sinituuli Untamala

8 VIHREÄT ASUNTOLAINAT nostavat energiatodistuksen
hyödyt tapetille
Kaisa Saario

11 PUHEENVUORO
Asuntomarkkinoiden eriytyminen jakaa suomalaiset
voittajiin ja häviäjiin
Karla Kempas ja Veera Tegelberg

13 UUDISTUVA ASUMISOIKEUSLAKI tuo ARA:lle uusia tehtäviä

14 VUOKRA-ASUMISEN vuosikymmen
Hannu Ahola

16 POIKKEUSAIKA TOI OSALLE vaihtoehtoja asumiseen
– lisätilalle on ollut kysyntää
Paula Paavilainen

19 RAJOITUKSISTA VAPAUTUNEET ARA-asunnot 2010–2020
*Mikko Hietala, Saana Kumpula,
Riitta Lahtinen & Hanna Kaleva*

21 VÄESTÖ IKÄÄNTYY VAUHDILLA
– ARA tukemassa kuntien ennakointi- ja varautumistyötä
Marika Koramo

22 TEHOSTETUSTA PALVELUASUMISEN asunnoista
tavallisiksi palveluasunnoiksi
Sonja Manssila

24 LISÄVUOSI MAHDOLLISTAA vieläkin paremman
sosiaalisen asumisen festivaalin
ARA-viestin toimitus

26 ARA-ASUMISEN RAIVA AJA -tunnustuspalkinnot
Kemiin ja Lahteen

28 ARA-KOTI LOHJANJÄRVEN rannalla
Vesa Ijäs

araviesti

2/2021

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

KANNEN KUVA:
Matias Ahonen

JULKAISIJA:

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

PÄÄTOIMITTAJA:

Helena Berg, ARA

ULKOASU:

PunaMusta Oy, Sisältö- ja suunnittelupalvelut

PAINATUS:

PunaMusta Oy, 2021

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 kestävä, laadukasta ja kohtuuhintaista asumista. Se kuuluu ympäristöministeriön hallinnonalaan.
www.ara.fi



Uusi sote-aikakausi alkaa, olemmeko valmiit?

Fakta on se, että sote-uudistusta koskeva lainsäädäntö tuli voimaan 1.7.2021. Vastuu sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisestä siirtyy uusille hyvinvointialueille 1.1.2023.

Virkani puolesta pohdin erityisryhmien asumista nyt ja tulevaisuudessa. Suomessa oli vuonna 2020 yli 65-vuotiaita 22 % väestöstä, siis yli miljoona. Tämä haasta asutuskantaa. Hyvien asuinolojen lisäksi asuinympäristöjen ikäystävällisyys ja yhteisöllisyys tukevat hyvinvointia ja itsenäistä elämää.

ARA- ja vapaarahoitteisia kohteita on rakennettu jo vuosikymmeniä. ARA:n erityisryhmä-asuntoja on tällä hetkellä noin 90 000. Kaikki ovat pääasiassa erilaisia, käyttäjäryhmiäkin on monia. Vanhimmat asunnot olivat pieniä, eikä niissä ollut omia kylpyhuoneita, mutta niissä sai asua yksin, toisin kun vanhainkodissa tai terveyskeskuksen vuodeosastolla.

Mitä siis teemme vanhoille kohteille? Ne ovat aikansa helmiä, mutta eivät täytä nykyasumisen vaatimuksia. Kohteita voidaan korjata, mutta se on kallista ja kohteissa on usein riskirakenneratkaisuja, joiden vuoksi korjaaminen on aina kompromissi. Vanhassa on kuitenkin vara parempi, joissakin tapauksissa. Ilmaston näkökulmasta purkaminen on kuormittavaa, perinteilläkin on arvo, myös

asukas haluaa asua huonokuntoisenakin lähellä aikaisempaa kotiaan. Yksikön koko ja toimivuus vielä yhdistettynä mahdollisiin korjauskustannuksiin, omistajan taloudelliseen tilanteeseen ja käyttörajoitusvelvoitteisiin on pähkinä, jota pitää pureskella pitkään ja hartaasti.

Ei uudistuotantokaan toki ongelmatonta ole. Tarpeen määrittäminen on kimurantti asia. Mikä on tilanne 40 vuotta eteenpäin? Paljonko tuolloin on esimerkiksi tehostetun palveluasumisen asuntojen tarvetta? Maassamme on vielä laitosasumista. Sen purkaminen on edelleen tarpeen.

Heitän haasteen kunnille ja toistan itseäni: Huomiota kaavoitukseen ja mukaan erityisesti ikääntyneiden asumisen ennakointi ja varautuminen. Oheinen satsaus kantaa taloudellisesti. 92–93 % ikääntyneistä ajatellaan asuvan itsenäisesti omassa kodissaan. Mitä paremmin kunta tätä asumista tukee, sitä enemmän säästöjä koko yhteiskunnalle tulee pitkässä juoksussa. Miten esimerkiksi asumiseen liittyvä neuvontaa toteutetaan hyvinvointialueiden syntymisen jälkeen? Mistä saa tietoa ja kenelle neuvonta kuuluu kunnalle vai hyvinvointialueelle?

Hyvinvointialueille toivotan onnea muun muassa harppiharjoituksiin. Missä on kohteen oikea sijainti ja määrä? Minkälaisia asuntoja erityisryhmät tarvitsevat? Miten asumispalvelut

toteutetaan? Miten palvelurakenne kaikkine järjestämisvaateineen toteutetaan koko alueella? Mitä tuotetaan itse ja mikä osa palveluista ostetaan?

ARAssa olemme käynnistäneet valmistelutyön tulevaisuuden hyvinvointialueet silmällä pitäen. Ohjeistamme erityisrakentamista pian valmistuvassa suunnittelu- ja rakentamisoppaassa. Tarkastelemme uudistuksen vaikutuksesta myös toimialamme lainsäädäntöä yhdessä ympäristöministeriön kanssa.

Jonkinasteinen kilpavarustelukin on käynnissä. Suurimmat toimijat hallitsevat erityisasumisen kenttää suvereenisti. Onneksi yhteistyö on toimivaa. Tieto siitä, missä mennään asuntotuotannossa, on kuitenkin saatava uusilta hyvinvointialueilta jo nyt. Onneksi näköpiirissä ja toteutuksessa on ns. muuntojoustokohteita, joissa kaikki asunnot toteutetaan normaalin asuntosuunnittelun mukaisesti, jolloin asunto soveltuu senioriasunnoksi ja täyttää jopa tehostetun palveluasumisen vaatimukset. Palvelut liikkuvat, asukkaan ei tarvitse muuttaa: tämä on mielestämme hyvä ja tavoiteltava slogan.

Hyvä täältä kentän laidalta on huudella. Asuminen on kuin palapeli, jossa asioilla ja tekijöillä on oma määrä palasia. ARA haluaa olla osa muodostuvaa asumisen kuvaa. Jos ei ihan keskialaa, niin ainakin osa reunusta. ■

Tampereen Jallukka on ARA-talo kulttuurialan ammattilaisille

"Naapureihin on helppo tutustua, koska olemme kaikki kulttuurialalla", kertoo esittävän taiteen ammattilainen ja Jallukan tuore asukas Jarmo Humalajärvi. Tampereen Kalevassa sijaitseva Jallukka on laatuaan jo toinen Suomessa.

TEKSTI: SINITUULI UNTAMALA KUVAT: MATIAS AHONEN

"Jallukassa on ollut vallan mukava asua ja olemme viihtyneet mainiosti! Tämä on jännä talo: naapurit tervehtivät ja jokaiseen tekee mieli tutustua tarkemmin. Tällaista en ole koskaan aiemmin kerrostalossa kokenut!", Humalajärvi kertoo.

Vuonna 2017 valmistui Helsingin Jätkäsäareen ensimmäinen Jallukka, musiikkialan vuokratalo, joka toteutettiin yhteistyössä Y-Säätiö-konserniin kuuluvan M2-Kotien ja Elävän musiikin säätiö Elmun kanssa. Tavoitteena oli rakentaa kohtuuhintainen vuokratalo, jonka asunnoista osa on tarkoitettu musiikkialan ammattilaisille. Nimensä Jallukka sai perinteikkäästä taiteilijakoti Lallukasta sekä rock-henkisesti Jaloviinasta.

Jätkäsaaren Malagankadulla sijaitseva Jallukka on tunnettu yhteisöllisyydestään. Aktiivinen talotoimikunta järjestää tapahtumia asukkaille. Soittokavereita löytyy helposti ja yhteisten bänditreeneiden järjestäminen hoituu kätevästi talon harjoitustiloissa. Alakerrasta löytyy asukkaiden yhteinen olohuone: Malaga-baari.

Eri kohderyhmien yhdistäminen yhteen ARA-vuokrataloon osoittautui onnistuneeksi projektiksi, josta on tullut paljon positiivista palautetta. Onnistunut kokemus sai Y-Säätiön ja Elävän musiikin säätiön Elmun lyöttäytymään yhteen uudemman kerran.

Tuloksena syntyi Tampereen Jallukka, kohtuuhintainen ARA-vuokratalo tamperelaisille kulttuurialan ammattilaisille.

”

TÄMÄ ON
JÄNNÄ TALO.

TAMPERE ON VIREÄ MUSIIKKI- JA TEATTERIKAUPUNKI

"Tampere oli voimakkaana teatteri- ja musiikki-kaupunkina ensimmäisenä mielessä, kun mietimme sijaintia Helsingin ulkopuoliselle Jallukka-talolle", Elmu-säätiön puheenjohtaja **Juha Tynkkynen** kertoo.

Päätöstä vahvistivat myös kaupungin sat-saukset kulttuuriin, erityisesti Kulttuuripääkaupunki 2026 -hakuhanke.

"Tiedossamme oli myös kaupungin nopea päätöksentekoprosessi. Kaikki tuntuu valmistuvan Tampereella etuajassa!", Tynkkynen toteaa.

Ensimmäiset keskustelut Jallukan rakentamisesta käytiin Tampereen kaupungin kanssa 2018. Projektin eteni nopeasti ja rakentaminen aloitettiin vuoden 2020 alussa. Asukasvalinnat tehtiin viime kevään aikana ja uudet asukkaat pääsivät muuttamaan kesän alussa.

Jallukan urakoitsijana toimi Tikirak Oy ja rakennuksen pääsuunnittelusta vastasi arkkitehtitoimisto Q-Ark Oy.

"Meillä on todella hyvät kokemukset Helsingin Jallukan rakennuttamisesta yhdessä Elmusäätiön kanssa. Tässäkin projektissa on ollut alusta asti hyvä henki kaikkien toimijoiden kesken", Y-Säätiö-konsernin toimitusjohtaja **Juha Kaakinen** sanoo.

Kuusikerroksiseen kerrostaloon valmistui yhteensä 39 erikokoista ARA-vuokra-asuntoa. Huoneistoista 22 on Y-Säätiön M2-Kotien vuokra-asuntoja. Ne ovat tarkoitettu esittävän taiteen ammattilaisille, joiden alana on esimerkiksi näyttämötaide, tanssitaide, televisio tai elokuva. Elävän musiikin säätiö Elmu omistaa talosta 17 vuokra-asuntoa, joita se vuokraa musiikkialan ammattilaisille.

Jallukka sijaitsee perinteikkäällä Kalevan asuinalueella ja on yksi Kalevanrinteen korttelin taloista. Lähellä Jallukkaa sijaitsevat muun muassa Hakametsän jäähalli ja Kalevan keskuksen liikuntareitit. Elokuusta lähtien Tampereen Jallukan asukkaat ovat päässeet hyödyntämään myös läheistä Sammonkatua kulkevaa ratikkalinjaa.

KOTI JALLUKASTA OLI ONNELLINEN SATTUMA

Kesäkuussa upouuteen Jallukkaan muutti sirkustaitelija ja opettaja **Jarmo Humalajärvi** kahden poikansa kanssa. Humalajärvi työskentelee

Jallukan tilavalla
lasitetulla parvekkeella
Jarmo Humalajärvi
kasvattaa chilejä.





Sirkustaiteilija Jarmo Humalajärvi on innoissaan uudesta kodistaan Jallukassa: "Suunnittelematonta yhteistoimintaa tapahtuu koko ajan! Innolla odotan, mitä kaikkea keksimmekään yhdessä!"

Tampereella Sorin Sirkuksessa akrobatian ja jongleerauksen opettajana sekä keikkailee Filarisirkus-duon kanssa.

Humalajärvi on pitkän linjan sirkustaiteilija ja esittävän taiteen ammattilainen. Hän opettaa sirkustaidetta niin esiintyville lapsiryhmille kuin esimerkiksi mielenterveys- ja päihdekuntoutujaryhmille sekä pitkäaikaisvangeille.

"Hakuni Jallukkaan asukkaaksi oli monen sattumuksen summa. Asunto sopi mainiosti sen hetkiseen elämäntilanteeseeni. Lähetin asuntohakemuksen sekä CV:ni ja portfolioni, ja onnekseni sain asuntotarjouksen. Hakuprosessi sujui mutkattomasti", Humalajärvi kiittää.

Muutto juuri valmistuneeseen taloon oli erikoinen kokemus, sillä kaikki asukkaat muuttivat uusiin koteihinsa samaan aikaan.

"Oli paljon uutta ja ihmeteltävää, mutta

olemme kaikki samassa veneessä! Yhdessä naapureiden kanssa on ollut mukava tutustua uuteen taloon", hän kuvailee.

"Juuri naapurini kanssa juttelin, että tämä asumisen alkutaival on muistuttanut yhteistä risteilymatkaa! Jokaisella on oma hytti ja tavarat vielä vähän levällään."

ASUKKAINA ESITTÄVÄN TAITEEN AMMATTILAISIA

Jallukan asukkaiden työnä voi olla niin esiintyminen kuin esimerkiksi lavastus, av-tekniikka, ohjaus, tuottaminen tai käsikirjoittaminenkin. Asuntohakemuksissa tuli osoittaa oma asunnon tarve sekä työskentely alalla.

Talon rakentamisessa otettiin paljon mallia Helsingin Jallukasta. Kuten Jätkäsaarenkin kohteessa, myös Tampereen Jallukan suunnittelussa huomioitiin tarkasti sen asukkaiden

ammattikunta. Kellarikerroksessa sijaitsee esimerkiksi äänieristettyjä harjoitustiloja muusikoille ja erityisesti soittimien säilytykseen tarkoitettuja varastotiloja.

Oman työn luonteen huomioonottavan asumisympäristön lisäksi Jallukka sopii erinomaisesti esittävän taiteen ammattilaisen kodiksi myös kohtuuhintaisten asumiskustannuksiensa ansiosta.

KÄYTÄVILLÄ TERVEHDITÄÄN JA JÄÄDÄÄN JUTTELEMAAN

Helsingin esikuvaansa verrattuna ei myöskään Tampereen Jallukasta yhteisöllisyyttä puutu, vaikka yhteinen asuminen on vasta alkutekijöissä.

Tutustumista ja naapureiden hyvän ilmapiirin syntymistä ovat helpottaneet yhteiset kiinnostuksen kohteet.



Kuusikerroksisessa Tampereen Jallukassa on 39 erikokoista ARA-vuokra-asuntoa.

”Esittävän taiteen ammattilaiset ovat yleensä avoimia ja sosiaalisia. Asuminen Jallukassa muistuttaa hiukan takavuosien opiskelija-asumista: meillä kaikilla on jotain yhteistä”, Jarmo Humalajärvi sanoo.

Hyvä ilmapiiri ja naapurisopu ovat Humalajärvelle tärkeitä tekijöitä asumisen viihtyvyydessä. Naapureiden kanssa hyvin toimeen tuleminen on tärkeää esimerkiksi turvallisuuden kannalta.

”Minulla on 2,5- ja 6-vuotiaat pojat. On tärkeää, että asuinympäristö on heille turvallinen”, hän toteaa.

Aiemmin Tampereen keskustassa asuneelle Humalajärvelle muutto Kalevaan oli iso muutoks. Kaleva kerää kuitenkin asuinalueena hänet kehuja.

”Tämä on yllättävän rauhallinen alue ja lapsille on paljon kivoja leikkipaikkoja. Olemme

myös retkeilleet Kalevanharjulla, josta löysimme vadelmia ja mustikoita”, Humalajärvi kertoo.

Kiitosta hän antaa myös asunnon tilavalle lasitetulle parvekkeelle, jossa on mahdollista toteuttaa Humalajärven toista intohimon kohdetta: chilien kasvatusta.

YHTEISIÄ LAUTAPELI- JA GRILLI-ILTOJA

Jallukan asukastoimikunta ei ole vielä ehtinyt virallisesti järjestäytyä, mutta yhteisen toiminnan suunnittelu on jo aloitettu. Aktiivisessa Facebook-ryhmässä on jo jaettu vinkkejä asumiseen sekä esimerkiksi kerätty kokoon soittimia yhteiseen treenikämppään.

”Suunnittelematonta yhteistoimintaa tapahtuu koko ajan! Olimme poikien kanssa ulkoilemassa pihalla, kun saimme yllättäen kutsun

”

**MEILLÄ KAIKILLA
ON JOTAIN YHTEISTÄ.**

liittyä mukaan grillaamaan pihallemme”, kertoo Humalajärvi.

Ensimmäinen asukaskokous on jo suunnitella. Kokouksessa on tarkoitus päättää esimerkiksi, miten piakkoin valmistuva yhteistila sisustetaan. ■

Vihreät asuntolainat nostavat energiatodistuksen hyödyt tapetille

Ihmisten nihkeä suhtautuminen energiatodistukseen on toiminut sen tavoitteita vastaan, mutta viime vuonna todistuksia laadittiin jo lähes 40 prosenttia enemmän kuin viisi vuotta sitten. Niin sanottujen vihreiden asuntolainojen odotetaan tekevän energiatehokkuudesta – ja energiatodistuksesta – entistä houkuttelevamman.

TEKSTI: KAISA SAARIO



Ulla Laapotti uskoo, että ihmiset suhtautuisivat energiatodistukseen myönteisemmin, jos heillä olisi siitä enemmän tietoa. Kuva: Susanna Mäenpää.

Ei lain vaatimaa energiatodistusta. Lause toistuu lukuisten kohteiden sivuilla, kun selaa asuntoilmoituksia. Myyjät ja vuokranantajat käytännössä ilmoittavat julkisesti rikkovansa lakia.

ARAN energia-asiantuntija **Ulla Laapotti** tietää tämän hyvin. ARAn tehtäviin kuuluu valvoa sitä, että myytävillä tai vuokrattavilla kohteilla on energiatodistus aina, kun laki sitä vaatii, ja useimmiten se vaatii – poikkeuksen tekevät lähinnä alle 50 neliön rakennukset, loma-asunnot ja teollisuuskieinteistöt.

Jos energiatodistusta ei löydy, ARA on yhteydessä ilmoittajaan ja kyselee todistuksen perään. Jos ilmoittaja ei suostu teettämään energiatodistusta, ARA voi asettaa tälle uhkasakon. Sellaista ei tosin Laapotin mukaan ole vielä koskaan asetettu: vahva kehoitus on riittänyt.

Käytännössä myynti- ja vuokrailmoituksia on kuitenkin niin paljon, ettei ARAlla ole resursseja niiden täydelliseen läpikäymiseen. Kauppoja tehdään myös ilman energiatodistusta.

ARA on paraikaa päivittämässä tietojärjestelmäänsä, ja sen myötä ARA saa Laapotin mukaan syksyn aikana paremmat työkalut käydä ilmoituksia läpi. Laapotti ei kuitenkaan usko, että valvonnan lisääminen varsinaisesti ratkaisee ongelmaa. Energiatodistuksen tavoite on ohjata asunnon tai kiinteistön valintaa ja sitä



Vihreät asuntolainat houkuttelevat pankkeja erityisesti siksi, että sijoittajat ovat erittäin kiinnostuneita katetuista joukkolainoista, joissa on vakuutena vihreitä asuntolainoja, Finanssialan Veli-Matti Mattila kertoo. Kuva: Finanssiala ry.



**VIHREÄT ASUNTOLAINAT
PALKITSEVAT
LAINANOTTAJAA HYVÄSTÄ
ENERGIATEHOKKUUDESTA
EDULLISEMMILLA
LAINAKUSTANNUKSILLA.**

kautta myös kannustaa energiatehokkaampiin ratkaisuihin. Tämä ei toteudu, vaikka kuinka valvottaisiin, jos todistuksia teetetään pitkin hampain kaupanteon yhteydessä.

Laapotti uskoo, että ihmiset suhtautuisivat energiatodistukseen myönteisemmin, jos heillä olisi siitä enemmän tietoa. Pohjimmiltaan kyse on ilmastomuutoksen torjunnasta: Tilastokeskuksen mukaan pelkästään rakennusten lämmitys vei vuonna 2019 reilun neljänneksen kaikesta Suomessa kulutetusta energiasta.

ENERGIATEHOKKAALLA ASUNNOLLA EDULLISEMPAA LAINAA

Yhden tehokkaan kannustimen toivotaan löytyvän rahasta. Niin sanotut vihreät asuntolainat palkitsevat lainanottajaa hyvästä energiatehokkuudesta edullisemmilla lainakustannuksilla, kuten pienemmällä marginaalilla. Finanssialan viime vuonna teettämän kyselyn mukaan kysyntää on: lähes 60 prosenttia kyselyyn vastanneista ilmoitti olevansa valmis remontoimaan omaa asuntoaan energiatehokkaammaksi, jos se pienentäisi asuntolainan

Energiatodistuksia voi vertailla ARAn tilastotyökalulla

Toukokuusta 2015 lähtien laaditut todistukset on kerätty ARAn hallinnoimaan energiatodistusrekisteriin, jossa osa niiden tiedoista on kaikkien saatavilla. Rekisterissä on tällä hetkellä 160 540 voimassa olevaa energiatodistusta. **Ulla Laapotti** arvioi, että rekisteristä löytyvät todistukset kattavat noin 15 prosenttia rakennuskannasta, joka on energiatodistustlain piirissä. Tietoa myös kertyy kasvavassa määrin lisää: vuonna 2020 todistuksia laadittiin 37 400, kun vuonna 2016 vastaava määrä oli 27 000. "Ihan selvä trendi on, että energiatodistusten laati-

minen lisääntyy koko ajan." Energiatodistusten keskinäistä vertailua vaikeuttaa se, että laskelmien periaatteita on alkuperäisen, vuonna 2007 laaditun lain jälkeen muutettu kahteen kertaan, vuosina 2013 ja 2018. Todistuksia on siis tällä hetkellä kolmenlaisia.

Vanhimmat, niin sanotut vihreät todistukset, perustuvat niin paljon uudempia todistuksia suppeampaan laskelmaan,

etteivät nämä käytännössä ole verrattavissa keskenään.

Uudempien todistusten osalta nyrkkisääntö on Ulla Laapotin mukaan se, että vuoden 2017 jälkeen tehdyt todistukset ovat yhtä energiatehokkuusluokkaa parempia kuin vuoden 2013 lain mukaan laaditut.

ARA on myös pian julkaisemassa uuden tilastotyökalun, jonka tarkoitus nimenomaan helpottaa vertailtavuutta. Työkalun avulla voi hakea ja vertailla todistuksia alueen, rakennuksen käyttötarkoitukseluokan, valmistumisvuoden ja nettoalan mukaan.

ARAn energiatodistusrekisteri löytyy verkosta www.energiatodistusrekisteri.fi

marginaalia. Suomessa jotkut pankit ovat jo lanseeranneet vihreitä asuntolainoja omilla ehdoillaan.

Energiatodistuksen rakennuksen määrittelyyn on luvassa myös EU-tason kriteerit, kun kestävä rahoituksen luokitusjärjestelmää aletaan soveltaa. Lisäksi EU:n rahoittamassa *Energy Efficient Mortgages Action Plan* (EeMAP) -hankkeessa kehitetään Euroopan markkinoille standardoitua vihreää asuntolainaa.

”Kestävän rahoituksen sääntelykehikon kehittyminen vie koko ajan markkinaa eteenpäin”, sanoo Finanssialan johtaja ja pääekonomisti **Veli-Matti Mattila**.

Mattilan mukaan vihreät asuntolainat houkuttelevat pankkeja erityisesti siksi, että sijoittajat ovat erittäin kiinnostuneita katetuista joukkolainoista, joissa on vakuutena vihreitä asuntolainoja. Sijoittajat ovat valmiita sijoittamaan tällaisiin joukkolainoihin matalammalla korolla kuin muihin, jolloin pankit saavat rahoitusta edullisemmin.

”Markkinakilpailu ajaa siihen, että osa hyödyistä valuu eteenpäin myös pankkien asiakkaille eli niille, jotka ottavat asuntolainoja vaihtamalla energiaremontteihin tai kohteisiin, joissa energiatehokkuus on hyvä”, Mattila sanoo.

Mattilan mukaan vihreiden asuntolainojen yleistymistä ja joukkolainojen liikkeelle laskemista on kuitenkin vaikeuttanut se, että pankit eivät ole saaneet ARA:ta pientalojen

– käytännössä omakotitalojen ja paritalojen – energiatodistustietoja sähköisessä muodossa, sillä niiden laittaminen julkiseen, sähköiseen rekisteriin on kielletty laissa yksityisyyden suojan takia. Iso osa Suomen rakennuskannasta on pientaloja. Ilman niitä pankkien on myös vaikea saada joukkolainoihin riittävästi vakuusmassaa.

Finanssiala lobbasi lakiin muutosta, mutta lopulta viranomaiset päätyivät siihen, että ARA voi tarjota pientalojen tietoja pankeille nykyisenkin lain puitteissa, jos tiedot eivät ole kaikkien vaan pelkästään niitä anoneiden pankkien saatavissa. Ulla Laapotti mukaan ARA päivittää energiatodistustietorekisteriä siten, että rajapinta saadaan rakennettua.

EUROT KIINNOSTAVAT – MONEY TALKS!

Energiatodistuksen pihvi on laskennallinen arvio rakennuksen energiatehokkuudesta. Arviossa otetaan huomioon erilaiset rakennuksen energiankulutukseen vaikuttavat tekijät, kuten lämmitys, ilmanvaihto ja rakennusvaipan lämpöhäviöt. Erilaisille energiamuodoille on määriteltävä omat vakiokertoimet, ja myös nämä lasketaan mukaan. Lopputuloksena on rakennuksen energiatehokkuuden vertailuluku eli E-luku, joka määrää rakennuksen energialuokituksen.

Energiatodistuksen voi laatia vain pätevyystestin läpäissyt asiantuntija, useimmiten tekniikko tai insinööri, joista ARA pitää rekisteriä. Motivan kesäkuussa julkaiseman selvityksen mukaan esimerkiksi olemassa olevan pientalon energiatodistus maksaa keskimäärin noin 350 euroa ja kerrostalon 650 euroa.

Energiatodistusta on kritisoitu juuri sen laskennallisuudesta. Myyjän tai vuokranantajan on pakko maksaa todistuksesta, vaikka moni ostaja tai vuokraaja on kiinnostuneempi siitä, paljonko asunnon sähkö- ja lämmityskulut käytännössä ovat. Todelliset kulut saattavat erota laskennallisesta energiatehokkuudesta merkittävästikin.

Laapotti uskoo, että eurot kiinnostavat, koska sähkölaskun loppusumma on helpompi ymmärtää kuin E-luku. Hänen mielestään nimen omaan laskennallisuus on energiatodistuksen vahvuus, sillä todellinen kulutus riippuu niin paljon asukkaasta.

”Jos rakennuksessa asuu yksin mummu, jolle riittää, että lämpötila sisällä on 18 astetta, hän ei halua tuulettaa ja hän käy ämpärisuihkussa, tokihan hänen kulutuksensa on erilainen kuin neljän hengen perheellä, jossa kaksi teiniä käy 30 minuutin lämpimässä suihkussa, sisälämpötila on 24 astetta ja he mielellään

tuulettavat tai pitävät ilmanvaihtoa päällä”, Laapotti sanoo.

Laapotti mielestä energiatodistuksessa on lisäksi jotain laskennallista energiatehokkuutta hyödyllisempääkin: Toimenpide-ehdotukset energiatehokkuuden parantamiseksi, kuten esimerkiksi suositus korvata öljylämmitys maalämmöllä tai ilma-vesilämpöpumpulla. Käytännössä uusi omistaja saa siis asiantuntijalta vinkkejä, jotka yleensä vaativat investointeja mutta toisaalta voivat tuoda merkittäviäkin säästöjä juokseviin kuluihin – ja parantaa rakennuksen energialuokkaa, mikä taas voi nostaa asunnon arvoa. ”Kun aikoinaan kävin tekevässä energiatodistuksessa, tosi moni sanoi, että voi hitti, nyt olen tätä myymässä ja niin hyviä ideoita tuli, olisi pitänyt pyytää sut jo aiemmin, kun en ollutkaan vielä myymässä!”

Mainittu EeMAP-hanke pureutuu samaan asiaan pankkien näkökulmasta: Hankkeessa pyritään osoittamaan, että energiatehokkuuteen panostaminen pienentää pankkien lainariskiä juuri asiakkaan säästöjen ja asunnon arvonnousun takia. Finanssialan Mattilan mukaan tähän liittyy myös pohdinta siitä, pitäisikö pankkien saada pääomalaskennassa helpotuksia, jos sillä on vihreitä asuntolainoja. ”Se on empiirinen kysymys, joka vaatii jonkun verran dataa sen osoittamiseksi, että vihreä asuntolaina olisi vähäriskisempi.” ■



**LÄHES 60 PROSENTTIA
KYSELYYN VASTANNEISTA
ILMOITTI OLEVANSA VALMIS
REMONTOIMAAN
OMAA ASUNTOAAN
ENERGIATEHOKKAAMAKSI,
JOS SE PIENENTÄISI
ASUNTOLAINAN
MARGINAALIA.**

Asuntomarkkinoiden eriytyminen jakaa suomalaiset voittajiin ja häviäjiin

Nuorten on tulevana vuosikymmeninä aiempaa vaikeampaa ostaa oma koti. Kaupungistumisen vuoksi kohtuuhintaisella asumisella on yhä enemmän merkitystä omasta asunnosta haaveileville.

Asunnot ovat suomalaisten kansallisvarallisuutta. Tästä muistutti kesäkuussa julkaistu Tilastokeskuksen varallisuustutkimus. Sen mukaan yli 60 prosenttia suomalaisten varallisuudesta on kiinni seinissä: vapaa-ajan asunnoissa, sijoitusasunnoissa, kakkoskodeissa ja ennen kaikkea omissa kodeissa.

Asuntovarallisuuden suuren painoarvon vuoksi asuntojen hintojen eriytyminen on suomalaisille merkittävä ilmiö. Kun hinnat nousevat toisaalla ja laskevat toisaalla, myös varallisuutemme eriytyy. Kansa jaetaan taloudellisiin voittajiin ja häviäjiin.

Kyse ei ole vain yksityishenkilöiden varallisuudesta. Eriytymisellä on myös kansantaloudellisia vaikutuksia. Asuntovarallisuus vaikuttaa siihen, miten voimme ottaa lainaa, käyttää palveluita ja kuluttaa sekä siihen, miten työvoima liikkuu. Siksi asuntomarkkinoiden eriytyminen pitäisi huolestuttaa jokaista kansalaista ja päättäjää omasta asumismuodosta riippumatta.

VAIKUTUKSET NÄKYVÄT KAHDILLA TAVALLA

Asuntomarkkinoiden eriytyminen vaikuttaa varallisuuteen kahta kautta. Ensinnäkin se syö jo hankitun asuntovarallisuuden arvoa laskevien hintojen alueilla – siis käytännössä lähes kaikkialla muualla paitsi Helsingin, Tampereen ja Turun muodostamassa kasvukolmiossa. Asuntojen reaali hinnat laskivat 2010-luvulla useassa maakunnassa yli 20 prosentilla, eniten Etelä-Savossa, Kymenlaaksossa ja Kainuussa.

Tämä tarkoittaa, että kymmenen vuotta sitten ostettu asunto voidaan myydä tänä päivänä jopa kymmeniä tuhansia euroja halvemmalla kuin se on ostettu. Pahimmillaan entinen omistaja

ei saa asunnon myynnillä katettua sitä varten otettua velkaa.

Toisekseen hintojen nousu kasvukaupungeissa hidastaa ensimmäisen asunnon ostoa. Pieneenkin asuntoon pitää säästää aiempaa pidempään ja enemmän.

Kaupungistumisen ja yksinasumisen yleistymisen vuoksi yhä isompi osa halukkaista ei pääse omistusasumiseen kiinni. Usein keltasta putoavat ensiasunnon ostajat, joilla on vähän aiempaa varallisuutta. Jos yhä harvemmalla on varaa ostaa oma koti, asunto ei enää ole suomalaisia taloudellisesti yhdistävä tekijä.

Ensiasunnon ostajien keski-ikä nousu osoittaa, että asunnon osto on jo siirtynyt myöhemmäksi. Tällöin yhä useampi myös pääsee nykyistä myöhemmin nauttimaan velattomasta, edullisesta asumisesta.

Jos asuntoa varten säästäminen vie kauan, tarve kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille kasvaa. Voittajien ja häviäjien Suomi -tietokirjaan tekemissämme haastatteluissa asiantuntijat olivat huolissaan siitä, että kova vuokrataso hankaloittaa asuntosäästämistä. Ratkaisuksi esitettiin esimerkiksi asumisoikeusasuntojen määrän kasvattamista. Tällöin asukkaalle kertyisi edes jonkinlaista varallisuutta asumisoikeusmaksun ansiosta, toisin kuin vuokralla asuessa.

MIKSI ASUNTOVARALLISUUS ERIYTYY?

Asunnot eivät ole koskaan maksaneet saman verran kaikkialla. On normaalia, että hinnat ovat kovat siellä, missä kysyntää riittää. Huolestuttavaa eivät olekaan hintaerot vaan täysin eri suuntiin kulkeva kehitys.

Ennen 2010-lukua hinnat nousivat ympäri maan. Viime vuosikymmenellä tilanne muuttui, kun nousu alkoi keskittyä kasvukeskuksiin.

Samalla hinnat kääntyivät sukellukseen muualla maassa muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta. Jopa keskikokoiset kaupungit saivat osansa hintojen laskusta.

Eriytymisen taustalla on suuria kansainvälisiä ilmiöitä. Kaupungistuminen, väestön vanheneminen, syntyvyyden väheneminen ja yksinasumisen yleistymisen ovat jyllänneet kauan kulisissa, mutta 2010-luvulla niiden voima alkoi näkyä selvästi asuntomarkkinoilla.

Myös finanssikriisin jälkeen tehty kiristykset pankkien sääntelyyn ovat vahvistaneet eriytymistä. Yhdysvalloissa asuntolainoista alkunsa saaneen kriisin jälkeen pankit ovat syynänneet lainojen hakijoiden vakuudet aiempaa tiukemmalla kammalla.

Globaalien ilmiöiden lisäksi asuntovarallisuuden eriytymistä on pohjustettu Suomessa politiikalla. Ilman sotien jälkeistä asuttamista maaseudulle ja 1970-luvulla alkanutta hajaute-tun hyvinvointivaltion rakentamista suomalaiset olisivat todennäköisesti keskittyneet nykyistä vahvemmin Etelä- ja Länsi-Suomeen.



ASUNTOMARKKINOIDEN ERIYTYMISEN PITÄISI HUOLESTUTTA JOKAISTA KANSALAISTA JA PÄÄTTÄJÄÄ OMASTA ASUMISMUODOSTA RIIPPUMATTA.



Karla Kempas ja Veera Tegelberg ovat asuntomarkkinoita seuraavia taloustoimittajia. Kempas työskentelee Talouselämän toimittajana ja tuottajana ja Tegelberg Kauppalehden datatoimittajana. Heidän kirjansa Voittajien ja häviäjien Suomi – asuntovarallisuuden uusjako (Vastapaino) julkaistiin huhtikuussa 2021.

VOITTAJAT VÄHISSÄ

Asuntomarkkinoiden eriytymistä leimaa usein puhe taloudellisista voittajista ja häviäjistä. Voittajiksi mielletään suurten kaupunkien asunonomistajat, joiden kodin arvo kasvaa vuosi vuodelta kohisten. Häviäjiä ovat harvaan asuttujen seutujen jäärät, joiden torppien arvo on pyöreä nolla.

Kirjassamme halusimme kyseenalaistaa nämä yleiset käsitykset, sillä tilanne ei ole näin yksinkertainen. Eriytyvässä Suomessa voittajat ovat kuitenkin vähissä.

Häviäjiä ovat he, jotka joutuvat myymään kotinsa tuntuvalta tappiolla tai eivät pääse siitä eroon. Häviäjiin lukeutuvat myös kaupunkilaiset, jotka eivät pääse käsiksi omistuskotiin kotiseudullaan esimerkiksi pienten tulojensa vuoksi. Heitä riittää muun muassa palveluvaltaisella pääkaupunkiseudulla.

Joukossa on myös väliinputoajia, kuten ensiasunnon ostajat. Vaikka he pystyisivätkin ostamaan kodin kaupungista, he saattavat maksaa

asunnoista kymmeniä tuhansia euroja enemmän kuin he, jotka olivat asuntokaupoilla vain muutamaa vuotta aiemmin. Ensiasunnon ostajien määrä onkin vähentynyt 2010-luvulla selvästi, vaikka asuntosäästäminen asp-tileille on yleistynyt runsaasti.

Tällä hetkellä ehkä selvimpiä voittajia ovat he, joilla on hallussaan velaton omistusasunto arvokkaalta asuinalueelta. Tuoreiden Tilastokeskuksen lukujen mukaan Suomen varakkaimpaan kymmenykseen yltää pelkällä velattomalla perheasunnolla Helsingin kanta-kaupungissa.

Myös hyvästä vuokratuotosta ja asunnon arvonnoususta nauttiva asuntosijoittaja kuuluu asuntovarallisuuden voittajiin. Asuntosijoittamisen houkuttelevuus näkyikin 2010-luvulla yksityisten vuokranantajien määrän kasvuna.

Voittajia on toisaalta myös muualla kuin kasvukaupungeissa. Matalista asumiskustannuksista pienellä paikkakunnalla nauttiva henkilö voi olla voittaja, jos hän kompensoi asunnon

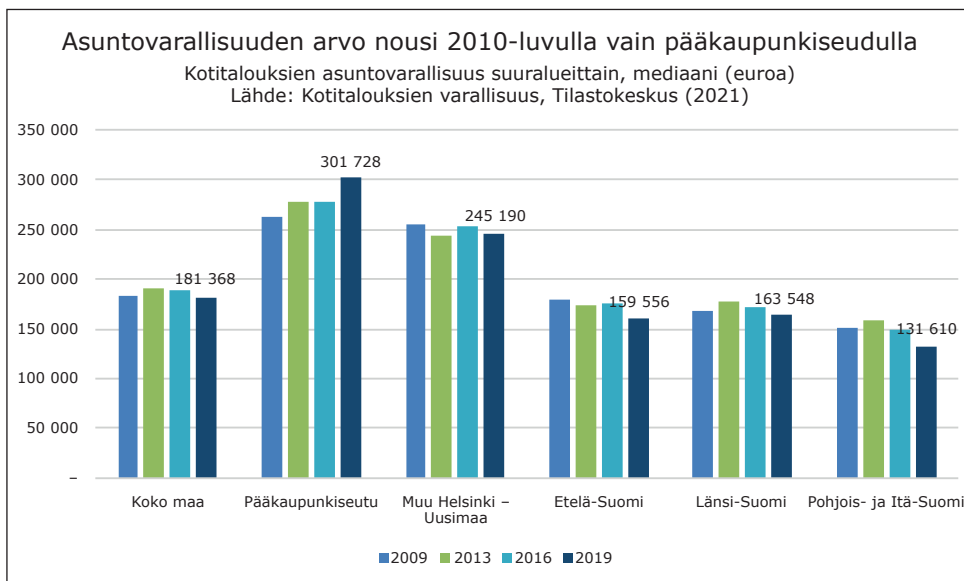
arvon hupenemista hajauttamalla omistukseensa esimerkiksi pörssiin. Tällä hetkellä pienillä paikkakunnilla sijoitetaan kuitenkin vähemmän kuin suurilla.

PERINTÖPOMMI KÄRJISTÄÄ EROJA

Eriytymisen yksi keskeinen seuraus on, että perinnöt jakavat kansaa tulevana vuosikymmeninä aiempaa voimakkaammin. Arvokkaat perinnöt ajautuvat sinne, minne myös ihmiset virtaavat: missä on eniten muuttovoittoa, ovat myös suurimmat perinnöt.

Toisille perintöasunto on taloudellinen taakka. Se voi muodostua ongelmaksi, jos asunto sijaitsee muuttotappioalueella, josta sitä on vaikea saada kaupaksi. Asunnon ylläpito maksaa, vaikkei sille olisi käyttöä.

Perinnöt alkavat näkyä aiempaa enemmän suomalaisten varallisuudessa, kun suurten ikäluokkien omaisuus jaetaan. Varakkaan ikäluokan perintöjä alkaa pian jo tulla jakoon, mutta Eriarvoisuuksien Suomi -raportissa sotavuosien



jälkeen syntyneiden varsinaista perintöpommia odotetaan 2040-luvulle.

ASUNTOVARALLISUUDEN ERIITYMISTÄ VOI HILLITÄ

Asuntovarallisuuden eriytymisen taustalla on historian saatossa tehtyjä poliittisia valintoja ja globaaleja ilmiöitä, joita on vaikeaa, ellei mahdollonta tyrehdyttää. Jos poliittista tahtoa löytyy, ilmiötä voi yrittää suitsia.

Haastattelimme Voittajien ja häviäjien Suomi-tietokirjaamme kymmeniä asiantuntijoita.

Haastattelujen pohjalta rakentui kuva Suomesta, joka on niin jakautunut, että samat ratkaisut eivät päde kasvukeskuksiin ja muuttotappioalueisiin. Lisäksi Kuopion ja Rovaniemen kaltaiset maakuntien keskuskaupungit tasapainoilevat ääripäiden välimaastossa.

Haastattelemiemme asiantuntijoiden yleisin ratkaisuehdotus eriytymisen jarruttamiseen oli rakentamisen lisääminen isoissa kaupungeissa. Lisärakentamista kannattivat myös tekemäsämme kyselyssä useimmat puolueet.

Toinen laajaa poliittista kannatusta saanut

**VÄLIINPUTOAJIA
OVAT
ENSIASUNNON OSTAJAT.**

ratkaisu oli etätyö, joka on yleistynyt koronakriisin aikana. Muuttovoittoa ovat saaneet etenkin suurten kaupunkien kehyskunnat. Keskeisenä syynä muuttoliikkeeseen on pidetty isoja kaupunkeja edullisempaa ja tilavampaa asumista.

Poliitikot kasasivat kyselyssämme etätyön yleistymiselle paljon toiveita. Kukaan ei kuitenkaan tiedä, mitä työelämälle tapahtuu, kun koronakriisi väistyy. Historia osoittaa, että aiemmin kaupungistuminen on jatkunut sodista ja kriiseistä huolimatta.

Jos eriytymiseen halutaan puuttua, siihen on helpointa vaikuttaa kaupungeissa. Edullisella vuokra-asumisella ja asumisoikeusasunnoilla on etenkin ensiasunnon ostajien ja pienituloisten asuntosäästäjien kannalta keskeinen rooli. ■

Teemasta lisää kirjoittajien teoksessa: Voittajien ja häviäjien Suomi, Vastapaino 2021.

Uudistuva asumisoikeuslaki tuo ARAlle uusia tehtäviä

Asumisoikeuslaki muuttuu vuoden 2022 alusta alkaen, mutta muutokset tulevat voimaan portaittain. Muutoksella on vaikutusta asunnon hakemiseen, nykyisiin asukkaisiin sekä kuntien ja ARAn rooliin asumisoikeusasumisessa.

Asumisoikeuslain uudistamisen tavoitteena on, että järjestelmä palvelisi nykyistä paremmin todellisessa asunnontarpeessa olevia asunnon hakijoita. Muutos

nopeuttaa aso-asuntojen tarjoamiseen ja hyväksymiseen liittyvää prosessia.

"Asumisoikeusasunnon hakijan näkökulmasta keskeinen muutos on, että ARA ryhtyy ylläpitämään valtakunnallista järjestysnumerorekisteriä. Numero haetaan keskitetysti ARasta, ja se on voimassa määrääjän, kaksi vuotta", ARAn ylitarkastaja Anne Salin kertoo.

Uusi asumisoikeuslaki astuu voimaan 1.1.2022 portaittain. Kuntien hoitamat asumisoikeusasumiseen liittyvät viranomaistehtävät muuttuvat 1.9.2023 ja samasta päivästä alkaen asumisoikeusyhteisöt hyväksyvät asukkaat ja määrittävät asumisoikeusmaksut.

MITÄ MUUTOS MERKITSEE ASO-ASUNNON HAKIJALLE?

Anne Salin kertoo, että merkittävin muutos on se, että ARA ryhtyy ylläpitämään

valtakunnallista järjestysnumerorekisteriä aso-asuntoa hakevista. Järjestysnumeroa haetaan ARasta riippumatta siitä, missä päin Suomea asunnon hakija asuu tai hakee asuntoa. Aiemmin tehtävää hoitivat kunnat omilla alueillaan.

Uutta valtakunnallista järjestysnumeroa voi hakea ARasta 1.9.2023 alkaen digitaalisesti.

"Järjestelmän tekeminen on käynnissä, ja kerromme hakemisen yksityiskohdista myöhemmin. Kannattaa seurata ara.fi-sivuja", Salin neuvo.

Asumisoikeusasuntoja on Suomessa noin 50.000. Niiden kysyntä on kasvanut viime aikoina huomattavasti. ■

Lisätietoja ARAn verkkosivuilta: ara.fi/uusi-asolaki

Vuokra-asumisen vuosikymmen

Vuokralla asuvien määrä lisääntyi 140 000 henkilöllä vuosina 2010–2019. Muutoksen suuruudesta kertoo, että Suomen väestö lisääntyi samaan aikaan vain 150 000 henkilöllä.

TEKSTI: HANNU AHOLA, ARA

Vuokralla-asuminen alkoi yleistyä Suomessa finanssikriisin jälkimainingeissa vuoden 2010 jälkeen. Omistusasunnoissa asuvien kotitalouksien osuus kääntyi laskuun.

2010-luvun alussa pääkaupunkiseutu ja suurimmat kaupungit kärsivät vuokra-asuntopulasta. Muuttoliike kohdistui kasvukeskuksiin, jonne myös valtaosa Suomeen tulevasta maahanmuutosta keskittyi. Kaupungistuminen, sinkkuuntuminen, väestön ikääntyminen ja heikenevä syntyvyys heilauttivat asuntokysynnän painopistettä maalta kaupunkiin, omakotitaloista kerrostaloihin ja perheasunnoista pienasuntoihin.

Vuokralla asuminen alkoi yleistyä jo 2010-luvun alussa, mutta suurimmissa kaupungeissa kehitystä hidasti pula pienistä vuokra-asunnoista. Vaikka uudistuotannosta yhä suurempi osa meni vuokra-asunnoiksi, määrät olivat

pieniä kysyntään nähden. Vuosina 2009–2010 ARA-tuotannolla elvytetty asuntotuotanto hiipui ja vuonna 2014 uusia asuntoja aloitettiin alle 25 000 kappaletta (Kuvio 1).

VOUKRA-ASUNTOBUUMI VAUHDITTI RAKENTAMISTA

Vuonna 2015 suhdanne kääntyi. Uusia asuntoja aloitettiin vuosina 2016–2021 keskimäärin 40 000 vuodessa, mikä on 10 000 enemmän kuin vuosina 2000–2015. Asuntotuotanto painottui kerrostaloasuntoihin, joista yli puolet päätyi vuokralle. Sijoittajakysynnän seurauksena asuntojen huoneluku ja keskikoko pienenevät.

Vuokra-asuntoinvestointeja ruokki vahvan kysynnän lisäksi ennätysmatala korkotaso ja keveä verotus. Kasvavat yhtiölainaosuudet ja niiden vähennysmahdollisuus tekivät asutosijoittamisesta houkuttelevan vaihtoehdon. Sijoittajan riskiä pienensi kattava asumiskijärjestelmä sekä siihen 2010-luvulla tehdyt

muutokset, jotka helpottivat pienituloisten ja opiskelijoiden vuokra-asunnon hankintaa. MAL-sopimusten ja isojen aluerakennushankkeiden ansiosta tontteja oli runsaasti tarjolla myös pääkaupunkiseudulla.

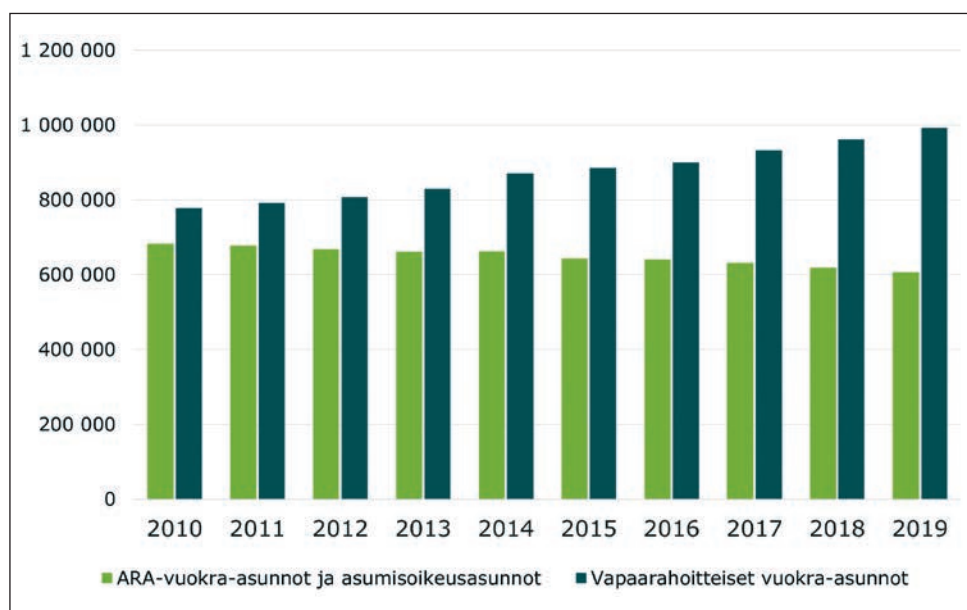
Vuokra-asuntobuumiin osallistuivat niin piensijoittajat, vuokrataloyhtiöt, vakuutusyhtiöt kuin kotimaiset asuntorahastotkin. 2010-luvun puolivälissä myös ulkomaiset löysivät Suomen kasvavat vuokra-asuntomarkkinat. Suorien omistusten lisäksi ulkomaalaisten omistuksessa oli 78 % Satosta ja 45 % pörssiin listautuneesta Kojamosta (Euroclear Finland 31.7.2021).

Vuokra-asuntobuumin seurauksena vuokralla asuvien kotitalouksien osuudet kääntyi-
vät kasvuun suurissa kaupungeissa. Tampere ja Turku nousivat ennestään vuokra-asuntovaltaisen Helsingin kanssa samalle tasolle ja lähestyivät 50 % rajaa.

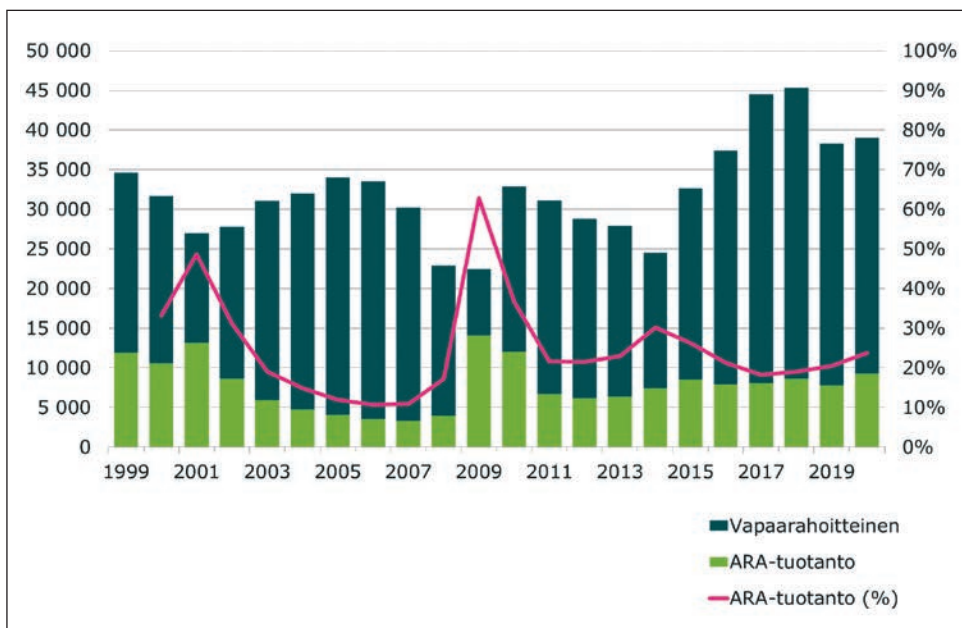
ARA-ASUKKAIDEN JA -ASUNTOJEN MÄÄRÄ VÄHENEE

ARA-asunto on valtion arava- tai korkotukilainalla rakennettu asunto, johon kohdistuu lakisääteisiä asukasvalintaa, vuokranmääritystä tai luovuttamista koskevia rajoituksia. ARA-asuntoja on valmistunut vuodesta 1949 noin 1 080 000 kappaletta. Niistä on ollut omistusasuntoja noin 445 000, vuokra-asuntoja 586 000 ja asumisoikeusasuntoja 49 000. Suomen noin 3,2 miljoonasta asunnosta joka kolmas on rahoitettu arava- tai korkotukilainalla. Kun ARA-vuokra-asunnot vapautuvat rajoituksista, muuttavat ne tilastoissa vapaarahoitteisiksi.

Vuokralla-asumisen yleistymisestä huolimatta ARA-asukkaiden määrät ja osuudet ovat olleet laskussa. Vuonna 2019 vuokra- tai asumisoikeusasukkaita oli 1,6 miljoonaa, joista ARA-asunnoissa asuvia reilut 600 000. Markkinaehtoisissa (vapaarahoitteisissa) vuokra-asunnoissa asui lähes miljoona asukasta. Määrä lisääntyi 215 000:lla (+28 %) vuoteen 2010 verrattuna. Samassa ajassa ARA-asukkaiden määrä



Kuvio 1. Asukkaat vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa sekä ARA-vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa vuosina 2010–2019.



Kuvio 2. Alkava asuntotuotanto 2000-luvulla. Lähde: ARA

väheni 75 000:lla (–11 %) ja ARA-asukkaiden osuus vuokralaisista putosi 47 %:sta 38 %:iin.

ARA-asuntoja oli vuoden 2019 lopussa 404 000. Tavallisia ARA-vuokra-asuntoja on noin 250 000 (62 %), erityisryhmien vuokra-asuntoja 105 000 (26 %) ja asumisoikeusasuntoja 49 000 (12 %). Vuoteen 2010 verrattuna tavallisten ARA-vuokra-asuntojen määrä pieneni yli 43 000:lla. Erityisryhmille tarkoitettujen ARA-asuntojen määrä lisääntyi 15 000:lla ja asumisoikeusasuntojen 16 000 asunnolla.

Pääkaupunkiseudulla ARA-asuntoja on 126 000, mikä on vain 4 % enemmän kuin vuonna 2010. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrä lisääntyi samassa ajassa 37 %:lla 181 000 asuntoon. Vantaalla kasvua oli 78 %, Espoossa 61 %, mutta Helsingissä vain 24 %.

Jyväskylässä vapaarahoitteiset vuokra-asunnot lisääntyivät 55 % vuodesta 2010. Tampereella kasvua oli 49 %, Oulussa 47 %, Kuopiossa 46 %, Lahdessa 39 % ja Turussa 31 %. ARA-asuntojen määrä näissä kaupungeissa väheni, kun vanhoja ARA-asuntoja vapautui rajoituksista enemmän kuin uusia valmistui.

YHTEENVETO 2010-LUVUN ASUNTOMARKKINOISTA

Onnistumiset

Runsas asuntorakentaminen nosti osaltaan Suomea pitkittyneestä taantumasta.

Vuokra-asuntobuumin ansiosta pula pienistä asunnoista väheni suurissa kaupungeissa. Vuokra-asuminen yleistyi ja nousi tasavertaiseksi asumismuodoksi omistusasumisen kanssa.

MAL-sopimusten seurauksena kasvuseutujen asunto- ja liikennehankkeet kytkettiin yhteen ja tonttitarjonta lisääntyi. ARA-tuotannolla vähennettiin erityisryhmien laitosasumista ja parannettiin ikääntyneiden ja muiden



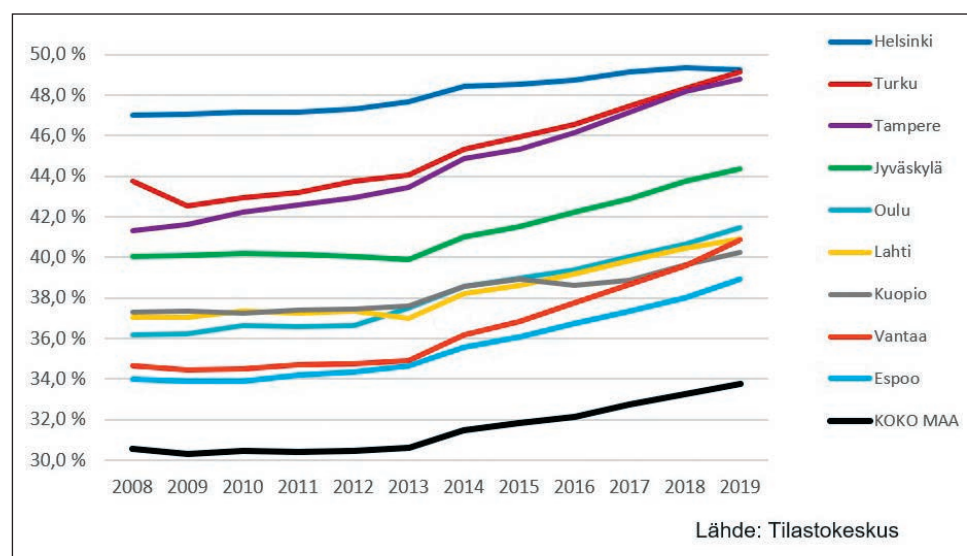
**VUOKRA-ASUNTOJEN
KYSYNNÄN KASVU
ON PYSÄHTYNYT
JA KÄYTTÖASTEET
HEIKENTYNEET.**

erityisryhmän asumistasoa esteettömillä asunnoilla. Asunnottomuus lähes puolittui.

Haasteet

Asumisen kallistuminen jatkui pääkaupunkiseudulla. Pienituloisilla yhä suurempi osuus tuloista kului asumiseen. Kalliita asumiskuluja kompensoitiin rakentamalla entistä pienempiä asuntoja. Asumistukimenot nousivat enätyksellisesti yli 2 miljardin vuositasolle. Ensi-asunnonostajien määrä laski ja keski-ikä nousi. Asuntovarallisuus keskittyi yhä harvemmillle. Kasvukeskusten ulkopuolella asuntojen hinnan laskivat ja tyhjien asuntojen määrä lisääntyi.

Kohtuuhintaisen ARA-asunnon sai entistä harvempi suurissa kaupungeissa, vaikka niiden väkiluku ja vuokralaisten määrät kasvoivat merkittävästi.



Kuvio 3. Vuokralla-asuvien kotitalouksien osuudet (%) suurissa kaupungeissa (Tilastokeskus).



**MONIPAIIKKAISUUS JA ETÄTYÖ
OVAT 2020-LUVUN
UUSI NORMAALI.**

VUOKRA-ASUNTOBUUMIN LOPPU?

Jos 2010-luvun alkua synkisti finanssikriisi, ilman kriisiä ei päästy 2020-luvullakaan.

Keväällä 2020 alkanut koronapandemia kuitenkin yllätti asiantuntijat. Asuntokauppa ei vähentynyt, vaan kääntyi kevään alkusokin jälkeen nopeaan nousuun. Loppuvuodesta kauppooja tehtiin jo lähes ennätystahtiin vanhoista kerroskuin omakotiasunnoissa. Mökkikauppa lähes kaksinkertaistui vuodesta 2019. Omakotirakentaminen kääntyi nousuun. Asuntokauppa kiihtyi myös kasvukeskusten ulkopuolella. Vuonna 2021 asuntokauppa on jatkunut vilkkaana, nostaten hintoja erityisesti pääkaupunkiseudulla.

Vuokra-asuntomarkkinoilla tilanne on ollut lähes päinvastainen. Koronarajoitukset ovat lisänneet etätyötä ja -opiskelua, vähentäen muutotarvetta työn tai opintojen takia. Suurin häviö on ollut Helsinki, jonka väestö kasvoi vain 0,2 % keväästä 2020 kevääseen 2021. Muissa suurissa kaupungeissa väestönkasvu on ollut nopeampaa.

Kesällä 2021 vapaana olevien vuokra-asuntojen määrä oli ennätyksellisen korkea monessa suuressa kaupungissa. Vuokra-asuntojen kysynnän kasvu on pysähtynyt ja käyttöasteet heikentyneet. Tämän seurauksena vuokrien nousu on hidastunut ja paikoitellen jopa laskenut.

NÄKYMÄT VUODELLE 2022

Runsas uudisrakentaminen pitää vuokra-asuntotarjonnan korkealla vielä vuonna 2022, mikä hillitsee markkinavuokrien nousua. Pitkään jatkunut vuokra-asuntobuumi alkaa hiipua, kun sijoittajien tuotot laskevat ja epävarmuus asunnon vuokraamisesta kasvaa.

Talouden elpyminen ylläpitää kuluttajien luottamusta ja asunnonostoaikeita, joten asuntokaupamäärät pysyvät korkealla tasolla myös vuonna 2022. Asuntokaupan hyvä markkinatilanne lisää osakesalkkujen realisointeja ja osa vuokra-asunnoista palaa omistusasunnoiksi.

Uudistuotannon aloitukset laskevat vuonna 2022 35 000 asuntoon ja sen jälkeen lähemmäs 30 000 asuntoa, mikä vastaa väestöennusteen mukaista asuntotarvetta.

Muuttoliike suuriin kaupunkeihin ja niiden kehyskuntiin jatkuu, mutta hitaampana kuin 2010-luvulla. Monipaikkaisuus ja etätyö ovat 2020-luvun uusi normaali, eivätkä vain koronarajoitusten aiheuttama poikkeus. ■

Lähteet

ARAN tilastot ja asuntomarkkinakatsaukset:

www.ara.fi/tilastot_ja_selvitykset

Tilastokeskus, Asumisen ja rakentamisen tilastot:

<https://www.stat.fi/>

Tilastokeskus, Statfin tilastotietokanta <https://www.stat.fi/tup/statfin/index.html>

Elinympäristön tietopalvelu Liiteri, Asumisen tilastot: <https://liiteri.ymparisto.fi/>

Pellervon taloustutkimus PTT (PTT raportteja 262, 2019): Pienten asuntojen osuus asuntotuotannossa ja vaikutukset asuinalueiden eriytymiseen

<https://www.ptt.fi/media/pttrap262.pdf>

Poikkeusaika toi osalle vaihtoehtoja asumiseen – lisätilalle on ollut kysyntää

Koronapandemian aika on tuonut uudenalaista suuntaa asuntomarkkinaan. Tilastojen perusteella kuluva vuosi näkyy nimenomaan isompien asuntojen aiempaa suurempaan kysyntään. Asumiseen on tullut enemmän vaihtoehtoja.

TEKSTI: PAULA PAAVILAINEN, TILASTOKESKUS

Pientalomarkkinassa poikkeusaika tuntuu saaneen aikaan vipinää aikaisempien vuosien laskusuuntaiseen hintakehitykseen. Tilaa on haettu myös etäämmältä suurista

kaupungeista, mikä näkyy esimerkiksi kehyskuntien nousevissa omakotitalojen ja rivitaloasuntojen hinnoissa. Kehyskunnissa omakotitalojen hinnat ovat nousseet viime vuoteen nähden jopa yli 10 prosenttia ja rivitaloasuntojen hinnat neljä

prosenttia. Etätyö lähes kaksinkertaistui vuonna 2020, mikä on vaikuttanut osalla väestöstä asumiseen liittyviin valintoihin.

Poikkeusaika on heijastunut väestön muuttoliikkeeseen. Vielä ei tiedetä, mitkä muutokset

ovat pysyvämpiä ja mitkä hetkellisiä. Tämän vuoden tammi-heinäkuussa 15 suurinta kaupunkia on menettänyt runsaat 6000 henkilöä muualle Suomeen. Vastaavaa kehitystä ei tapahtunut edes 2000-luvun alun ns. Nurmijärvi-ilmiön aikaan. Erityisesti Helsingissä muuttoa aiempaan on suuri. Kuntien välisessä muuttoliikkeessä suurimman muuttovoiton viime vuonna sai Tampere, missä suotuisa muuttoliike on jatkunut myös tänä vuonna.

ASUNNONOSTOAIKEET KORKEALLA – MYYTÄVÄÄ VÄHEMMÄN

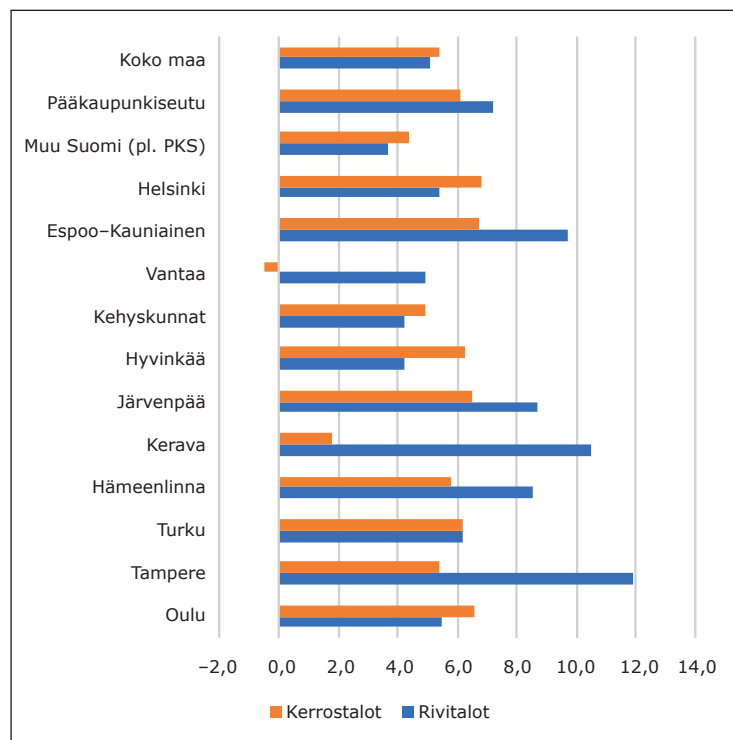
Koronapandemian ensimmäinen seuraus asuntomarkkinoilla nähtiin vuosi sitten huhtikuussa, kun asuntokauppa romahti ja kauppaa tehtiin kiinteistönvälittäjien kautta yli 30 prosenttia vähemmän kuin edellisvuonna. Asuntomarkkinoilla vallitsi suuri epävarmuus tulevasta, mutta pelot asuntokaupan hyttymisestä eivät käyneet lopulta toteen. Tänä vuonna asuntokauppa on rikkonut uusia ennätyksiä. Kuluttajien usko omaan talouteen pitkällä tähtäimellä on ollut koronasta huolimatta erityisen vahvaa, ja viime kuukausina on tilastoitu myös mittaushistorian myönteisimmät saldoluvut. Kuluttajien asunnonostoaiheet ovat olleet korkealla koko tämän vuoden. Syynä lienee, että korona-aikana kotitaloudet eivät ole päässeet kuluttamaan entiseen tapaan ja säästöjä on kertynyt.

Vaikka ostohaluja on, on asuntokauppaa hädänsäntä se, että kaikissa asuntotyypeissä myytävää kohteita on ollut aikaisempaa vähemmän. Tilastokeskuksen kokeellisen tilaston mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen myynti-ilmoituksia oli verkkopalvelussa kesäkuussa 5 prosenttia ja omakotitalojen myynti-ilmoituksia 20 prosenttia vähemmän kuin vuosi sitten. Ensimmäisiä kaupankäynnin tasaantumisen merkkejä nähtiin heinäkuussa, kun kiinteistönvälittäjien kautta tehtiin 5 prosenttia vähemmän vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kauppia kuin vuosi sitten.

Samalla kun myytävistä asunnoista on ollut pulaa, vuokra-asuntomarkkinassa on nähty poikkeuksellisen runsasta asuntotarjontaa sekä vuokrien nousukehityksen tasaantumista. Pandemian myötä vuokra-asuntojen kysynnässä tapahtui muutoksia opiskelijoiden etäopiskelun vuoksi. Lisäksi matkailun tyssäminen lisäsi lyhyen vuokraukseen käytettävien asuntojen siirtymistä pitkäaikaisvuokrauksen puolelle.

Asuntorakentaminen ei alun ennakko-odotuksista huolimatta hyttynyt koronan myötä. Tämän vuoden toisella neljänneksellä nähtiin asuntaloituksissa jo uusia tilastoennätyksiä,

Kuvio 1. Myytyjen kerros- ja rivitalojen hintojen vuosimuutos (%) koko maassa, pääkaupunkiseudulla (PKS), muualla Suomessa, Helsingin kehyskunnissa sekä suurimmissa kaupungeissa 2021/Q2.
Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat.



kun kokonaismäärä ylitti 17 000 aloituksen. Yli 60 prosenttia uusista asuntaloituksista toteutuu kuudessa suurimmassa kaupungissa. Kaupunkien vetovoima on siis säilynyt. Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat ovat jatkaneet nousuaan kaikissa suurissa kaupungeissa, etenkin Helsingissä, Tampereella, Turussa ja Espoossa.

VANHOISTA RIVITALOASUNNOISTA JA OMAKOTITALOISTA ON KYSYNTÄÄ

Tarjonnan vähäisyys ja isompiin asuntoihin kohdistuva aiempaa suurempi kysyntä näkyy vanhojen rivitaloasuntojen ja omakotitalojen hinnoissa. Pääkaupunkiseudulla rivitaloasuntojen hinnat olivat loppuvuodesta 2020 alkuvuoteen 2021 noin neljän prosentin vuosinousussa ja toisella neljänneksellä rivitalojen hintojen nousu ylitti jo kerrostalojen hinnannousun. Muualla Suomessa pitempään jatkunut rivitaloasuntojen hintojen lasku näyttäisi vuoden 2020 lopussa pysähtyneen ja nousua on jo lähes neljä prosenttia, kun tarkastellaan hintojen vuosimuutoksia (kuvio 1).

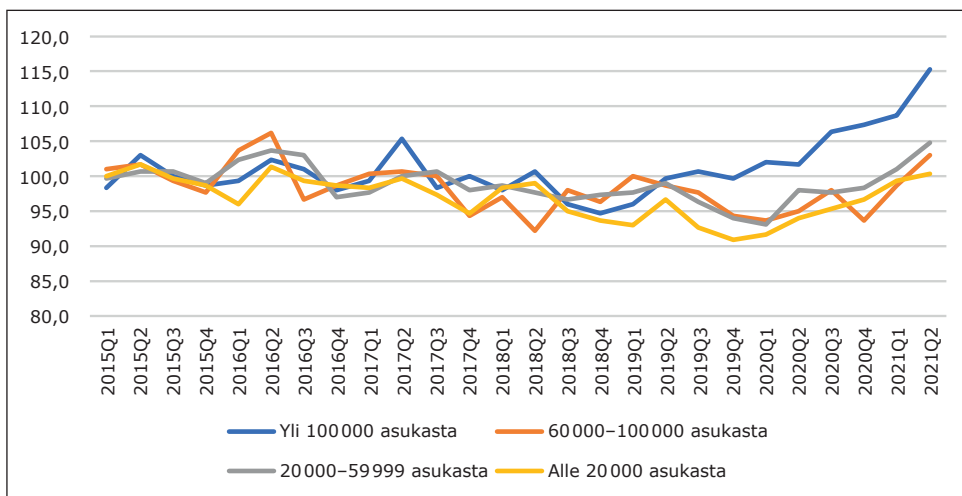
Tuoreiden lukujen mukaan isoissa kaupungeissa, kuten Espoossa, Vantaalla ja Tampereella, vanhojen rivitaloasuntojen hinnat ovat nousseet enemmän kuin kerrostaloasuntojen hinnat. Vantaalla runsas uudistuotanto on hillinnyt etenkin kerrostaloasuntojen hintojen nousua jo pidempään. Kerrostaloasuntojen

hintakehityksessä huomionarvoista on se, että juuri isompien asuntojen hintakehitys on ollut aikaisempaa voimakkaampaa ja hinnat ovat nousseet paikoin pienempiä asuntoja enemmän. Tämä yhdessä viimeaikaisen rivitaloasuntojen hintakehityksen kanssa viittaa poikkeusajan kasvattaneen kiinnostusta isoja asuntoja kohtaan.

Koronaa edeltävään aikaan nähden omakotitalokauppa on piristynyt ja tarjontaa on tänä vuonna ollut monin paikoin niukasti. Vanhojen omakotitalojen kauppaa on tehty viimeisen



EI OLE MITÄÄN SYYTÄ OLETTAA, ETTÄ PIENTALOMARKKINAN POIKKEUKSELLISEN HYVÄ KYSYNTÄ HEIKENTÄISI KESKUSTAN KERROSTALOASUNTOJEN KYSYNTÄÄ.



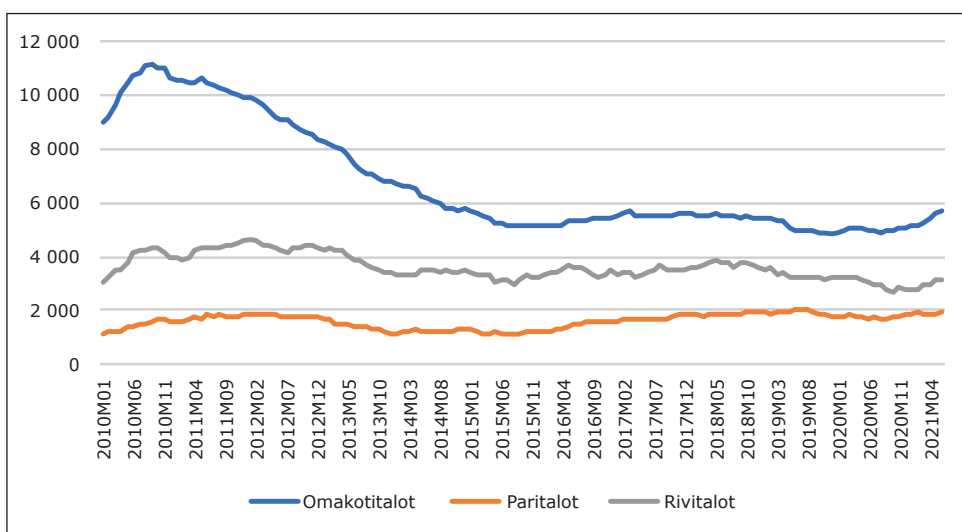
Kuvio 2. Vanhojen omalla tontilla olevien omakotitalojen hintakehitys 2015–2021/Q2-kunnissa asukasluvun mukaan jaoteltuna. Lähde: Tilastokeskus, kiinteistöjen hinnat.

vuoden aikana 18 prosenttia enemmän kuin vuotta aikaisemmin, eli noin 3 000 omakotitalokauppaa enemmän.

Vanhojen omakotitalojen tarjonnan vähi-
syys näkyy Tilastokeskuksen kokeellisessa ti-
lastossa kerros- ja rivitaloja selvemmin. Myytä-
vien kohteiden määrän lisäksi omakotitaloihin
kohdistuvaa kysyntää voidaan arvioida myös
markkinointiajoissa tapahtuneissa muutok-
sissa. Kesäkuussa omakotitalon keskimääräinen
markkinointiaika oli 80 päivää, kun se vuosi sit-
ten oli 122 päivää. Omakotitalojen markkinoin-
tiajat ovat lähteneet laskuun jo alkuvuodesta ja

yli vuoden ajan myynnissä olleiden omakotita-
lojen osuus on kesäkuun tietojen perusteella
laskenut merkittävästi viime keväästä. Tämä
voi kertoa siitä, että hyvät kohteet myydään no-
peasti, ja myös pidempään myynnissä olleet
vanhat omakotitalot ovat liikkuneet aiempaa
paremmin.

Omakotitalokaupan piristyminen näkyy sel-
västi vanhojen omakotitalojen hintakehityk-
sessä. Voimakkaimmin hinnat ovat nousseet yli
100 000 asukkaan kaupungeissa, mutta nousu
on ollut poikkeuksellisen suurta laajasti eri
alueilla (kuvio 2).



Kuvio 3. Myönnettyjen rakennusluvut asunnoille, liukuvat vuosisummat 2010–2021/M06. Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto.

OMAKOTITALORAKENTAMINEN PIRISTYNYT, MUTTA KUSTANNUKSET NOUSEVAT

Pientalotonttien myynti on kasvanut tasaisesti alkuvuodesta 2020. Pientalotonteista on tehty tämän vuoden ensimmäisen puoliskon aikana yli 1 000 kauppaa enemmän kuin vuosi sitten vastaavaan aikaan – nousua kauppamäärässä on yli 60 prosenttia. Pientaloteollisuus raportoi jo alkuvuodesta talokauppojen myynnin nousseen jopa 70 prosenttia vuoden takaisesta, ja tästä vuodesta odotetaan parasta pitkään aikaan.

Kiihtynyt tonttikauppa näkyy luonnollisesti viiveellä myönnettyissä rakennusluvilla. Kun-
tien rakennusvalvonnan lupaprosessit voivat
viivästyä vaihtelevien lupajonojen vuoksi, ja ra-
kentamisen aloitusta voivat puolestaan hidastaa
esimerkiksi haasteet rakennusmateriaalien tai
talopakettien saatavuudessa. Rakennusmate-
riaalien, etenkin puutavaran, hinnat ovat olleet
koko vuoden voimakkaassa nousussa.

Vielä elokuussa 2020 myönnettyjen raken-
nuslupien määrä omakotitaloasunnoille oli
edellisvuotta pienempi, mutta tämän jälkeen
myönnettyt lupamäärät ovat olleet yhtäjaksoi-
sesti edellisvuotta suurempia (kuvio 3). Oma-
kotitalorakentamisen nousu vuosisummissa
mitattuna on vielä vaimeaa, mutta nähtäväksi
jää miten myönteinen pientalotonttikauppa nä-
kyy tässä viiveellä.

Merkittäviä muutoksia asuntorakentamisen
osuuksissa talotyypeittäin ei ole tapahtunut
poikkeusaikana. Noin kolme neljästä uudesta
asunnosta on kerrostaloasunto. Pientalojen
sekä rivitalojen kysynnän kasvun kanssa yhtä-
aikaaisesti kysytään myös kaupunkikeskustojen
erikokoisia asuntoja, mikä näkyykin niiden hin-
tojen jatkuvana nousuna. Kun ottaa huomioon
yksinasumisen kasvavan trendin, ei ole mitään
syytä olettaa, että pientalomarkkinan poikkeuk-
sellisen hyvän kysyntä heikentäisi keskustan ker-
rostaloasuntojen kysyntää.

Poikkeava vuosi on kuitenkin tuonut asumi-
seen enemmän vaihtoehtoja. Työmatkan mer-
kitys on monelle aiempaa vähemmän tärkeä
asunnon valintakriteeri, ja lisäneliöillä on aikai-
sempaa enemmän arvoa asumisessa. Toisaalta
keskusta-alueelle hyvien palveluiden lähelle ha-
lutaan edelleen, ja nämä asunnot ovat monelle
myös hyvä sijoituskohde. ■

*Kirjoittaja toimii Tilastokeskuksen tilasto-
päällikkönä Rakentamisen-alueella.*

Rajoituksista vapautuneet ARA-asunnot 2010–2020

Vuosina 2010–2020 on vapautunut yhteensä 105 000 ARA-asuntoa, joista yli 80 prosenttia oli normaaleja vuokra-asuntoja. Mitä vapautuneille ja vapautetuille asunnoille on tapahtunut?

TEKSTI: MIKKO HIETALA, SAANA KUMPULA, RIITTA LAHTINEN & HANNA KALEVA, KTI KIINTEISTÖTIETO OY

ARA-vuokra-asuntoja eli arava-vuokrataloja ja -asuntoja sekä korkotukilain mukaan tuettuja vuokra-asuntoja koskevat laissa säädetyt käyttö- ja luovutusrajoitukset. Rajoitukset koskevat asukkaiden valintaa, vuokrien määrittystä sekä vuokra-asuntojen ja niitä omistavan yhtiön osakkeiden luovutusta. Lähtökohtaisesti asunnot ja kohteet vapautuvat rajoituksista, kun rajoitusaika on kulunut umpeen ja lainat on maksettu pois. ARA voi erillisellä hakemuksella myöntää ennenaikaisen vapautuksen rajoituksista, mikäli vapautus edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta, ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai vapauttamiseen on muu erityinen syy.

KTI Kiinteistötieto Oy on ARA:n toimeksiannosta selvittänyt vuosina 2010–2020

vapautuneiden ja vapautettujen ARA-asuntojen taustoja ja nykytilaa. Selvityksessä on tarkasteltu asuntojen sijaintia, omistajia, vapautumisen taustoja ja tavoitteita, nykyistä käyttötarkoitusta sekä vapautumisten ja vapauttamisten vaikutuksia paikallisiin asuntomarkkinoihin. Selvitys on toteutettu tilastoaineistoja analysoimalla, vapautuneita asuntoja omistaville tahoille suunnatulla kyselytutkimuksella sekä haastattelemalla asuntojen omistajia ja kuntien asuntoviranomaisia.

RAJOITUKSISTA VAPAUTUSTA HAETTIIN ENITEN ALUEEN YLITARJONNAN VUOKSI

Vuosina 2010–2020 vapautui rajoitusajan päättymisen myötä koko Suomessa yhteensä noin 70 000 asuntoa. Hakemuksella vapautettiin samalla ajanjaksolla noin 35 000 asuntoa. Yli 80

prosenttia vapautuneista asunnoista oli normaaleja vuokra-asuntoja.

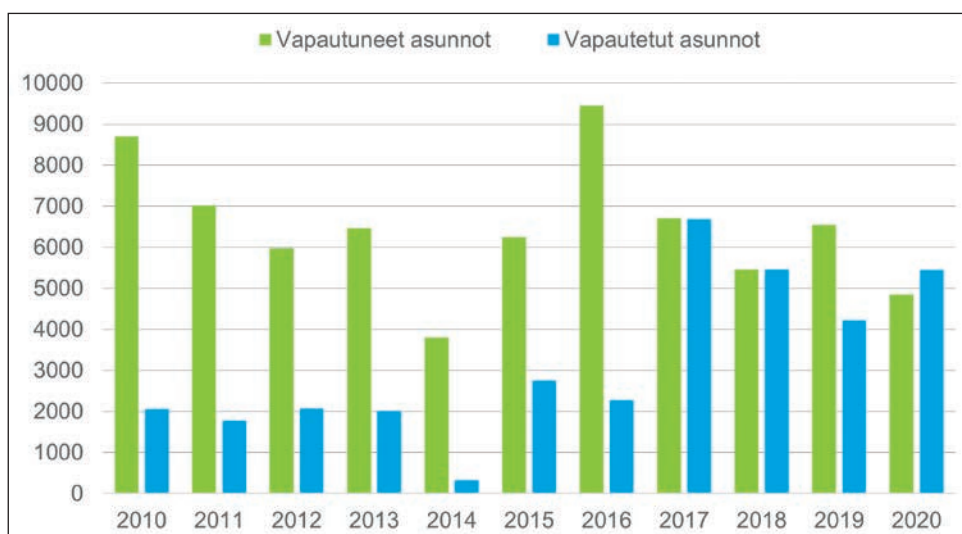
Vapautumisia ja vapauttamisia sekä niiden taustoja ja seurauksia leimaa monessa suhteessa asuntojen maantieteellinen sijainti ja sijaintipaikkakuntien asuntomarkkinatilanne. Suurimmissa ja kasvavissa kaupungeissa valtaosa vapautumisista on tapahtunut rajoitusajan päättymisen myötä. Väestöltään pienentyneissä kunnissa vastaavasti ennenaikaisesti vapautettujen kohteiden osuus oli suurempi.

Yli kolmannes sekä ajan myötä vapautuneista että ennenaikaisesti vapautetuista asunnoista oli vapautumishetkellä kunnan tai kunnallisen vuokrataloyhtiön omistuksessa. Toiseksi suurin omistajaryhmä kummassakin kategoriassa oli valtakunnallinen yleishyödyllinen yhteisö.

Ennen aikaisten vapauttamisten yleisin hakuperuste liittyi asuntojen alueelliseen ylitarjontaan, joka oli johtanut kohteen heikkoon käyttöasteeseen ja kuntoon. Tämä peruste oli yleisin väestöltään pienentyneissä kunnissa ja tällä perusteella oli vapautettu vain kuntien ja kuntayhtiöiden omistamia ARA-vuokrakohteita. Toiseksi eniten kohteita oli vapautettu omistajayhtiön strategiaan liittyvistä syistä. Kolmas mainittu peruste liittyi kohteen ominaisuuksiin, kuten tehottomuuteen, jolloin esimerkiksi purkamalla vanha kohde voidaan tilalle kehittää uusi kohde, joka vastaa paremmin kysyntää. Kahta viimeksi mainittua perustetta käytettiin eniten väestöltään kasvaneissa kunnissa.

RAJOITUKSISTA VAPAUTUNEISTA KOLME NELJÄSOSAA PYSYI SAMALLA OMISTAJALLA

Ajan myötä vapautuneista kohteista valtaosa, 93 prosenttia, haluttiin pitää saman omistajan omistuksessa ja edelleen vuokrakäytössä.



Kuva 1. Rajoituksista vapautuneet ja vapautetut ARA-vuokra-asunnot 2010–2020.



**YLITARJONTA-ALUEILLA
ONGELMIIN TULISI TARTTUA
MAHDOLLISIMMAN
VARHAISESSA VAIHEESSA.**

Kuntaryhmä	Vapautuneet asunnot, lkm	Vapautuneiden asuntojen osuus	Vapautetut asunnot, lkm	Vapautettujen asuntojen osuus
Pienentyneet yli 5 %	10 850 (15 %)	3,9 %	8 365 (24 %)	3,0 %
Ennallaan pysyneet	15 837 (22 %)	3,5 %	13 237 (38 %)	2,9 %
Kasvaneet yli 5 %	44 551 (63 %)	4,0 %	13 494 (38 %)	1,2 %

Taulukko: 2010-luvulla vapautuneiden ja vapautettujen asuntojen lukumäärät ja osuudet näiden kuntien asuntokannasta (kerrostalot + rivi- ja ketjutalot v. 2019) jaoteltuna kuntien 2010-luvun asukasluvun kehityksen mukaan.

Ennenaikaisesti vapautuneissa asunnoissa yleisin tavoite oli myydä kohde joko vuokratyöhön tai omistusasunnoiksi. Noin 30 prosenttia ennenaikaisesti vapautuneistakin kohteista haluttiin pitää omassa omistuksessa mutta ilman rajoituksia. 22 prosentissa ennenaikaisesti vapautetuista kohteista omistajan tavoitteena oli purkaa kohde.

Vapautuneista 105 000 asunnosta onnistuttiin hankkeessa selvittämään noin 70 000 asunnon nykyinen omistaja. Rajoitusajan päättymisen myötä vapautuneista asunnoista kolme neljäsosaa on edelleen saman omistajan omistuksessa

ja vuokra-asuntokäytössä. Hakemuksesta vapautuneita asuntoja on tyypillisemmin myyty eteenpäin tai purettu. Suurimmat omistajaryhmät nykytilanteessa ovat kuntien vuokratuloyhteisöt sekä yksityisen sektorin sijoittajat.

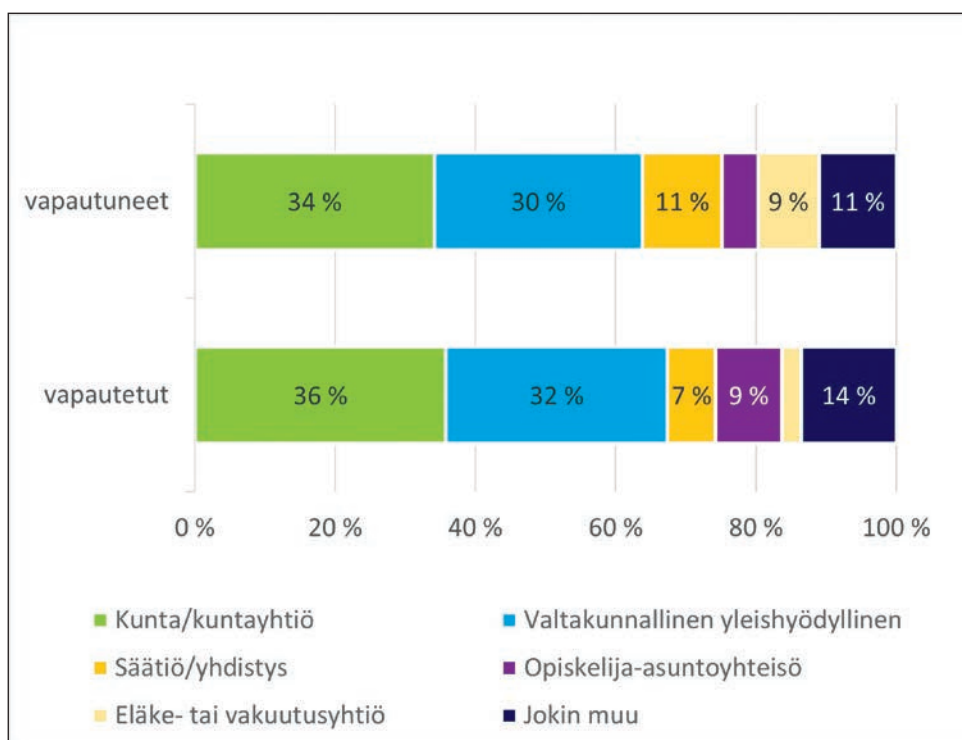
Kohteiden vapautumisen jälkeinen vuokra- ja käyttöastekehitys riippuu sekä kunnan asuntomarkkinatilanteesta että asuntojen omistajasta. Kunta- ja kuntayhtiöomistajien strategiana on useimmiten noudattaa omakustannusvuokraperiaattia vielä vapautumisen jälkeenkin, ja joskus vapautuminen on jopa väliaikaista, kun kohteen peruskorjaus voidaan jälleen rahoittaa

korkotukilainalla. Pienentyneillä paikkakunnilla vuokrataso on saattanut jopa laskea omakustannusvuokrien alapuolelle vapautumisen jälkeen, millä on pyritty ylläpitämään kohteiden käyttöasteita. Yksityisen sektorin omistajien tavoitteena on vapautumisen jälkeen tyypillisesti saattaa vuokratasot alueen markkinavuokrien tasolle, mikä on etenkin pääkaupunkiseudulla voinut tarkoittaa merkittävääkin vuokrien nousua.

Vapautumisten vaikutukset myös alueellisiin asuntomarkkinoihin vaihtelevat riippuen alueen asuntomarkkinatilanteesta. Suurissa, vahvan vuokratyömarkkinan kaupungeissa vapautuneet asunnot säilyvät pääosin vuokratyössä, ja sikäli ne ylläpitävät ja monipuolistavat alueen asuntotarjontaa. Koska vapautuminen kuitenkin johtaa usein vuokratason nousuun, pienenee kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjonta, mikä lisää kaupunkien vuokra-asuntoyhtiöiden uudistotuotantopaineita. Pienentyvillä paikkakunnilla vapautumisilla pyritään hillitsemään alueen ylitarjontaa, johon kohteiden purkaminen olisi luonteva ja omistajayhteisön taloutta tukeva ratkaisu. Purkamisen edellyttäisi usein kuitenkin purkuavustusta, jonka saatavuutta arvioitiin selvityksessä kriittisesti.

PITKÄJÄNTEINEN JA ENNAKOIVA KEHITTÄMINEN KANNATTAA

Vapautumisten vaikutuksissa asuntotarjonnan laatuun on niin ikään alueellisia eroja. Kasvilla paikkakunnilla asuntoja on vahvan kysynnän tukemana mahdollista peruskorjata ja kehittää. Toisaalta pienenevillä paikkakunnilla vapautukset mahdollistavat tarjonnan sopeuttamisen purkamisten ja myyntien kautta, mitä kautta jäljelle jäävän asuntokannan laatuasoa on mahdollista ylläpitää paremmin. Vapautuvien kohteiden markkinavaikutuksissa suuri merkitys on myös sillä, minkälainen strategia



Kuva 2. Rajoituksista vapautuneiden asuntojen omistajajakauma vapautumishetkellä.

omistajalla on. Pitkäjänteiseen omistamiseen sekä kohteiden arvon kehittämiseen tähtäällä omistajalla on intressi kehittää kohteiden kuntoa ja laatua ja keskittyä asukkaiden pysyvyyteen ja tyytyväisyyteen.

Kun kohteesta pyritään irtautumaan, on omistajan kannalta paras vaihtoehto myydä kohde parhain mahdollisin ehdoin joko kokonaisuena vuokratyökaluun tai se voidaan muuttaa asunto-osakeyhtiöksi ja myydä yksittäisinä huoneistoina. Pienemmällä paikkakunnalla, joissa ei ole asuntojen uudistuotannon edellytyksiä, vapautuvat ARA-kohteet voivat tuoda omistusasuntomarkkinoille tarjontaa, jota sinne ei muutoin syntyisi. Tätä kautta vapauttamisilla saattaa olla positiivinen vaikutus pienenevänkin kunnan asuntomarkkinoihin.

Selvityksen haastatteluissa korostui se, että mahdollisilla ylitarjonta-alueilla ja -kohteissa ARA-vuokra-asuntojen näköpiirissä oleviin ongelmiin tulisi tarttua mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jo ennen kuin kohteen käyttöaste ja kunto heikkenivät ratkaisevasti, mikä

**KUNNAN ASUNTOPOLITIIKKA
ON OLENNAISESSA ASEMASSA
ASUNTOMARKKINOIDEN
KYSYNNÄN JA
TARJONNAN TASAPAINON
YLLÄPITÄMISESSÄ JA
KEHITTÄMISESSÄ.**

yleensä kaventaa ratkaisuvaihtoehtoja. Kohteen purkaminen on yleensä kaikkein epätaloudellisin vaihtoehto, ja siksi ratkaisuja tulisi pyrkiä hakemaan ennen kuin kohde on liian huonokuntoinen.

Kunkin alueen asuntomarkkinoiden ja kunkin rajoituksista vapautuvan tai vapautetun kohteen tilanne ovat omanlaisiaan. Tilanteesta riippumatta kunnan asuntopolitiikka on olennaisessa asemassa asuntomarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan tasapainon ylläpitämisessä ja kehittämisessä. Tässä pitkäjänteisyys ja ennakoivuus ovat tärkeitä, jotta asuntojen tarjonta vastaa tyydyttävällä tavalla alueen kysyntään niin määrän, laadun kuin hinnankin näkökulmasta.

Selvityksen tekijät KTI:ssä: *asiantuntija Mikko Hietala (FM), asiantuntija Saana Kumpulainen (DI), johtava asiantuntija Riitta Lahtinen (KTM) sekä toimitusjohtaja Hanna Kaleva (KTM).* 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. ■

Väestö ikääntyy vauhdilla – ARA tukemassa kuntien ennakointi- ja varautumistyötä

Jokaiseen kuntaan kannattaa päivittää asuntopoliittinen ohjelma, jossa pohditaan ikääntyneiden ennakointi- ja varautumisen näkökulmat nykyistä vahvemmin.

TEKSTI: **MARIKA KORAMO**, FCG

Väestöllinen huoltosuhde, ja hoidon tarve puhuttavat monella eri yhteiskunnan tasolla. Useimmissa kunnissa yli 75-vuotiaiden määrä tuplaantuu vuoteen 2040 mennessä ja yli 85-vuotiaiden määrä voi kasvaa jopa yli 200 %. Näiden lukujen valossa on oleellista miettiä, miten kunnissa on varauduttu tähän haasteeseen.

FCG Konsultointi Oy, ARA, ympäristöministeriö ja kymmenen kuntatoimijaa ovat toteuttaneet verkostohankkeen, jossa tuettiin kunnissa tehtävää ennakointi- ja varautumistyötä

ikäntyneiden asumisessa. Hanke liittyy ympäristöministeriön *Ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelman*, jonka tavoitteena on tukea sekä ikäihmisiä, että kuntia ratkaisemaan väestön ikääntymisestä seuraavia asumisen tarpeita.

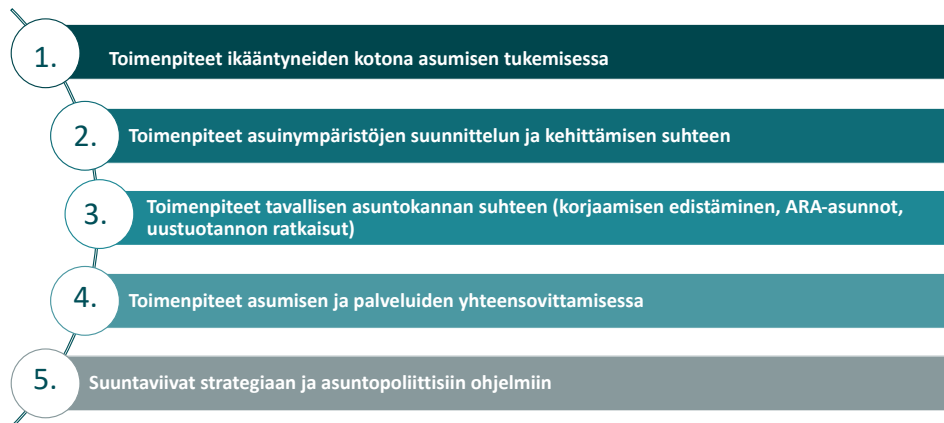
Verkostohanke toteutettiin joulukuun 2020 – elokuun 2021 aikana. Hankkeen alussa FCG laati kuntakohtaiset tilannekuvaraportit, joiden pohjalta arvioitiin ikääntyneen väestön asumistarpeita ja kuntien keskeisimpiä haasteita tulevaisuudessa. Hankkeen työpajoihin osallistui yhteensä noin 115 eri alojen asiantuntijaa.

Hankkeeseen osallistuneet kunnat olivat: Espoo, Heinola, Joensuu, Laitila, Liperi, Lohja, Seinäjoki, Vantaa, Vihti sekä Ylä-Savon sote-kuntayhtymä.

ASUMISEN ESTEETTÖMYYS KESKEINEN HAASTE

Työpajatyöskentely toi ikääntyneiden asumiseen liittyviä teemoja ja näkökohtia monipuolisesti esiin. Vaikka kuntien välillä on paljon eroja, ikäasumisen haasteet ja tarvittavat toimenpiteet näyttävät samankokoisten kuntien kesken melko samankaltaisina. Toimenpiteitä

Kunnan tulevien toimenpiteiden suunnittelu



FCG.

pohdittiin työpajoissa monipuolisesti viidestä eri näkökulmasta (kuva yllä).

Ikääntyneiden määrän kasvaessa on tärkeää, että ikääntyneet pystyvät asumaan kotona mahdollisimman pitkään. Tätä edistää mm. se, että asunnot ympäristöineen ovat esteettömiä ja tarvittavat palvelut helposti saavutettavissa. Pitkään kotona asumista tukee myös se, että ikääntymiseen ja sen mukanaan tuomiin haasteisiin on varauduttu ennakolta. Tätä voidaan tukea jakamalla tietoa ja lisäämällä tietoisuutta asiasta. Myös sosiaali- ja terveydenhuollon toteuttamalla ennakoivilla kotikäynneillä on hyvä ottaa asumiseen liittyvät asiat puheeksi.

Yksi oleellinen haaste on, että esteetöntä asutokantaa ei ole useissa kunnissa riittävästi. Kaikissa kunnissa ei ole myöskään tietoa

ikääntyneiden asuinolosuhteista, ikäihmisten omista tarpeista ja toiveista tai talojen esteettömyystarpeista. Jotta ikääntynyt voi asua omassa kodissaan mahdollisimman pitkään, tulisi kunnissa kartoittaa perustietoja ikääntyneiden asuinolosuhteista. Toimintakyvyn heikentyessä yksi asumisen haaste on hissien puuttuminen.

Kunta voi edistää esimerkiksi korjaustoimenpiteiden tarpeiden arviointia ja toteuttamista monella tapaa, jotta kotona asuminen olisi mahdollista mahdollisimman pitkään. Kunnissa kannattaa päivittää myös nykyisiä asuntopoliittisia ohjelmia huomioimalla ennakointi- ja varautumisenäkökulmat nykyistä vahvemmin. Monipuolisen asutokannan edistämiseksi kunnissa vahvistetaan yhteistyötä yksityisten toimijoiden muun muassa rakennuttajien ja

maanomistajien kanssa. Ikääntyneitä tai heitä edustavia järjestöjä kannattaa myös jatkossa ottaa ennakointi- ja varautumistyöhön mukaan. Työpajoissa vanhusneuvostojen jäsenet antoivat hyviä ideoita mm. kotona asumisen tukemiseksi.

"Toimenpiteet kotona asumisen tukemiseksi ovat ensisijaisia, koska ne tukevat myös ikääntyneiden omia asumistoiveita."

Useissa kunnissa ARA:n myöntämien hissiavustusten turvaaminen nähtiin tärkeänä. Kunnissa on paljon kiinnostusta muiden kuntien ja eri maiden hyviä ratkaisuja ja konsepteja kootaan. Useissa kunnissa oli myös suunniteltu monisukupolvisen tai ikääntyneille suunnattujen korttelikohteiden rakentamista. ■

Kerromme mielellään lisää ennakointityöstä ja kuntien toimenpiteistä ikääntyneiden kotona asumisen tukemiseksi:

- Sonja Manssila, erityisasiantuntija, ARA, etunimi.sukunimi@ara.fi
- Marika Koramo, FCG

Tietoa ARA:n avustuksista www.ara.fi-sivuilla ja sähköpostitse: korjausavustus.ara@ara.fi:

- esteettömyys- ja hissiavustus
- avustus iäkkäiden ja vammaisten asuntojen korjaamiseen

Tehostetun palveluasumisen asunnoista tavallisiksi palveluasunnoiksi

Joskus tehostetun palveluasumisen asunnoille ei ole riittävää tarvetta, mutta tavallisen palveluasumisen asuntoja jonotetaan. ARAssa on valmistumassa hanke, jossa selvitettiin, miten asunnot voitaisiin muuttaa tarvetta vastaaviksi.

TEKSTI: SONJA MANSSILA, ARA

ARAan oli tullut kyselyjä, millä edellytyksellä ARA hyväksyisi rahoittamiensa tehostetun palveluasumisen kohteiden muuttamisen osittain tai kokonaan

palveluasumisen kohteiksi. Syynä ko. muutostarpeeseen on se, että ikääntyneiden palvelurakennetta halutaan keventää kysynnän mukaisesti.

ARAlla ei ole nykyinsäädännön mukaan rahoituselementtiä olemassa olevien

tehostettujen palveluasumisen asumisyksiköiden muuntosaneerauksiin. Siksi ARA halusi selvittää asiaa tarkemmin kehittämishankkeella.

Hanke valmisteltiin tiimillä, jonka muodostivat konsultit Tommi Luukkonen Arkki-

tehtipalvelu Oy:stä ja Jussi Rissanen PH Raken-
nuttajapalvelu Oy:stä sekä erityisasiantuntijat
Sampo Vallius ja Sonja Manssila sekä arkkitehti
Timo Rantala ARasta.

Kehittämishanke kuvasi kohteita, joissa on
havaittu tarvetta muutokselle. Hankkeessa sel-
vitettiin, voidaanko näitä nykyisiä tehostetun
palveluasumisen asumisyksiköitä muuttaa pal-
veluasumisen kohteiksi ja minkälaiset kustan-
nukset siitä syntyisivät. Hankkeen aikana kuvatiin
case-kohteiden muutostarpeet, työstettiin
luonnossuunnitelmat muutoksista, laskettiin
muutostyön kustannukset, tarkasteltiin raken-
teelliset valmiudet korjaamiselle sekä rahoitus-
mahdollisuus.

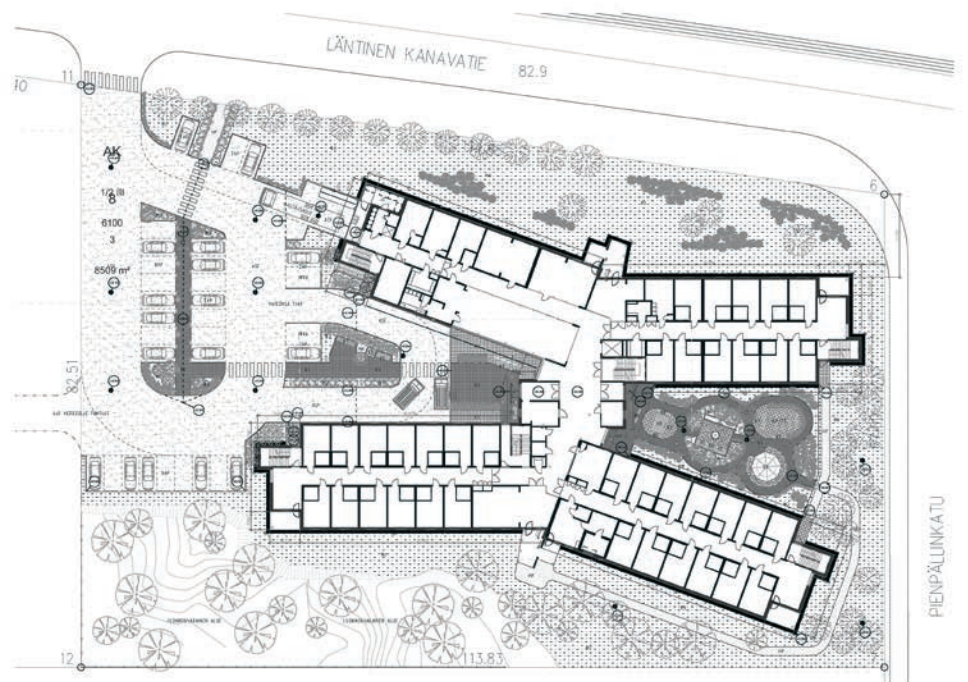
Hankkeessa oli mukana 7 maakuntaa, jotka
lähettivät 12 tehostetun palveluasumisen koh-
detta hanketiimille tarkasteltavaksi: PHHYKY
(Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä); Kai-
nuu (Kainuun sosiaali- ja terveydenhuollon
kuntayhtymä); EKSOTE (Etelä-Karjalan sosi-
aali- ja terveystyöpiiri); KymSote (Kymenlaakson
sosiaali- ja terveyspalvelujen kuntayhtymä);
Essote (Etelä-Savon sosiaali- ja terveyspalve-
lujen kuntayhtymä); Oulunkaari (Oulunkaaren
kuntayhtymä); Ylä-Savo (Ylä-Savon sote kun-
tayhtymä).

Jokaisesta kohteesta selvitettiin kohteen ny-
kytila ja toiminta, tarkasteltiin vanhat suunnitel-
mat ja kohteeseen tehdyt remontit. Lisäksi ar-
vioitiin rakennuksen kuntoa ja korjausvelkaa,
työstettiin uusi luonnossuunnitelma ja mah-
dollisesti eri vaihtoehtoisia versioita. Edellisten
lisäksi pohdittiin kohteen soveltuvuutta palve-
luasumiseen, jos muutos toteutetaan luonnos-
suunnitelman mukaisesti.

Hankkeen tuloksena kirjattiin johtopäätök-
set ja jatkotoimenpidesuosituksukset esimerkiksi
lakivalmistelua varten, joita vaaditaan, jotta
kohteita voidaan jatkossa korjata uutta käyttö-
tarkoitusta varten.

Hanke oli kaiken kaikkiaan silmiä avaava ja
kuvasi hyvin olemassa olevan asutokannan
haasteita käyttötarkoituksen muutostarpeissa.
Toisaalta hanke antoi tietoa siitä, mitä eri sei-
koja kyseisissä tapauksissa tulisi huomioida ja
voidaanko käyttötarkoituksen muutoshankkeita
nykylainsäädännön kautta edistää. Hanke toi
esiin perusparantamisen hintatasoa sekä avasi
muutoksen vaikutusta kohteen toimintatou-
teen mm. asuntomäärän muutoksen tai palve-
luntuotannon näkökulmasta. On oleellista, että
mahdollinen muutos vastaa ikääntyneen hen-
kilön tarpeita sijainnin, tila- ja varustatarkais-
ujen osalta.

Jotta voimme edistää tehostetun palve-



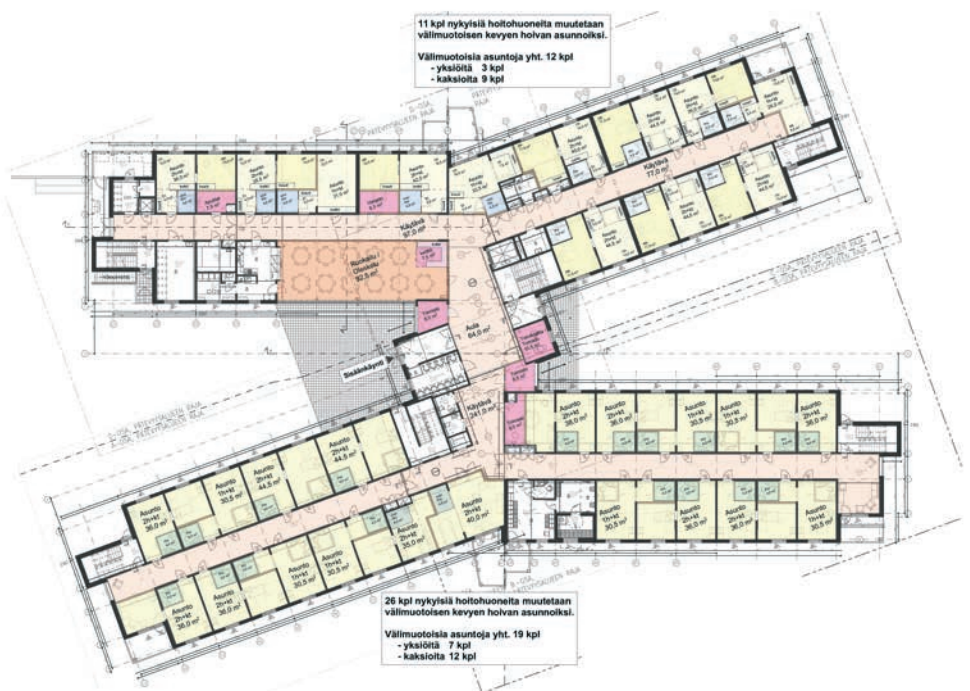
Kuva 1. Yhdessä kohteen omistajatalon sekä palvelutuottajien kanssa pohdittiin kohteen nykytilannetta ja käytettävyyttä asukkaiden ja henkilöstön näkökulmasta.

luasumisen asuntojen muuttamista tavallisiksi
palveluasunnoiksi jatkossa, vaaditaan lainsäädäntöön,
toimintaperiaatteisiin ja oheistukseen
muutoksia. Nämä kysymykset vaativat jatkotoi-
menpiteitä ympäristöministeriöltä ja ARAlta.
Työ on jo käynnistetty!

Kokonaisuuden laaja loppuraportti valmis-
tuu syyskuun lopussa. Sen voi lukea ja ladata
ARAN Hankepankista. ■

Lisätietoja asiasta:

Sonja Manssila, erityisasiantuntija ARA



Kuva 2. Tulevaisuuden tavoite kuvattiin esittämällä muutokset kohteen suunnitelmiin ja oheiseen valmisteltiin muutostöiden kustannusarvio.

Lisävuosi mahdollistaa vieläkin paremman sosiaalisen asumisen festivaalin

Pandemia torppasi kansainvälisen sosiaalisen asumisen festivaalin järjestämisen kesällä 2021, mutta vuosi lisääikaa kesään 2022 on hyödynnetty uutta ideoiden ja hioen tulevan festivaalin sisältöä.

TEKSTI: ARA-VIESTIN TOIMITUS



Sina Rasilainen viihtyy kesäisin Vääksyn maisemissa, mutta odottaa ensi kesän kaupunkifestivaalia innostuneena.

ARA teki jo varhaisessa vaiheessa päätöksen, että International Social Housing Festival -tapahtuma siirrettiin kesään 2022.

OSA OHJELMASTA TOTEUTETAAN HYBRIDINÄ

Pandemian aiheuttama uusi tilanne pakotti järjestäjät pohtimaan uudelleen tulevan tapahtuman luonnetta. Kesän 2022 tapahtumista osa päätettiin toteuttaa hybridimuotoisena. Näin tapahtumiin ja festivaalihenkeen pääsee

osalliseksi sekä paikan päällä että verkon välityksellä.

"Halusimme pitää kiinni alkuperäisestä ajatuksesta iloisesta kaupunkifestivaalista, joka näkyy ja kuuluu. Lisäksi tavoitteena on tutustuttaa kansainväliset vieraat upeaan kesäiseen Helsinkiin, eikä se onnistu etäyhteyden välityksellä", festivaalin koordinaattori Sina Rasilainen ARasta kertoo.

Festivaalivieraille halutaan tarjota konkreettisesti laaja kattaus yleishyödyllisen, sosiaaliseen asumisen kohteita, sillä Helsinki on oiva esimerkki siitä, miten julkista ja yksityistä

asuntokantaa on onnistuttu sekoittamaan. Hyviä esimerkkejä ovat mm. Jätkäsaari, Kalasatama ja Kruunuvuorenranta, joihin voi myös tutustua paikan päällä festivaalin aikana.

AJATUSTEN VAIHTOA JA OPPIMISTA

Sina Rasilainen sanoo, että vierailukohteiden lisäksi on tärkeää nostaa esille keskustelua asuntopoliittisista linjauksista ja asumisen kehittämisestä.

Samaa mieltä on ARAn johtaja Jarmo Lindén. Hänen mielestään sosiaalisen, kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon tarvitaan lisäpanostusta, jotta kohtuuhintainen asuminen olisi mahdollista kaikille. "Toivon, että festivaalin myötä media nostaisi näitä näkökulmia esille", Linden pohtii.

Kotimaisen keskustelun lisäksi festivaali tarjoaa mahdollisuuden kansainväliseen keskusteluun. Eurooppalaisten lisäksi mukaan on ilmoittautunut toimijoita esimerkiksi Yhdysvalloista. Festivaalilla suomalaisilla on erinomainen mahdollisuus oppia muiden kokemuksista.

Festivaalin pääpuheenvuoroissa tarjotaan kansainvälistä näkökulmaa kohtuuhintaiseen asumiseen, talouteen ja asuntopoliittikkaan. Tulevaisuustutkimus tarjoaa kurkistuksen tulevaisuuden asumiseen ja trendeihin.

"Festivaali tarjoaa erinomaisen alustan uusille ideoille, ajatusten vaihdolle ja toinen toisillemme oppimiselle", Jarmo Lindén toteaa.

OPISKELIJA-ASUMISEN ERI VAIHTOEHTOJA

Opiskelijoiden asuminen on kiinnostavaa kansainvälisessä vertailussa. Opiskelijat ovat yleensä pienituloisia, mutta opiskelu edellyttää usein asumista kaupunkikeskuksissa. Festivaali



SUOMALAISEN RAKENTAMISEN LAATUA ON MUKAVA NÄYTTÄÄ.

antaa mahdollisuuden keskustella ja vertailla, miten asiaa ratkotaan muissa maissa. Suomen opiskelija-asunnot SOA ry olivat ensimmäisiä festivaalikumppaniksi ilmoittautuneita tahoja.

”Tavoitteemme on herättää lyhyiden puheenvuorojen kautta keskustelua eri maiden opiskelija-asumisen ratkaisusta”, toiminnanjohtaja Jani Sillanpää SOA ry:stä kertoo.

Seminaarin lisäksi SOA tutustuttaa festivaalivieraita suomalaisen asumisen erityispiirteisiin ja järjestää kohdevierailuja pääkaupunkiseudun opiskelija-asuntoihin. ”Suomalaisen rakentamisen laatua on mukava näyttää. Haluamme myös esitellä erilaisia asumisen muotoja yksilöllisen asumisen lisäksi, esimerkiksi kimppa-asumista”, Sillanpää listaa.

ASUKKAIDEN ÄÄNI ESILLE

Sina Rasilainen pitää tärkeänä, että festivaalitaapahtuma nostaa asumisen toimijoiden lisäksi asukkaat esille: ”Tavoitteena on, että mielenkiintoinen maksuton festivaaliohjelma innostaa myös pääkaupunkiseudun asukkaita osallistumaan. Asukasosallisuuden eri muodot ja lakiin perustuva vuokrataloyhtiöiden yhteishallinto ovat suomalaisia ainutlaatuisuuksia, jotka varmasti kiinnostavat yleisöä. Haluamme aktivoida asukkaita jo festivaalin valmisteluvaiheessa mukaan ja innostamme heitä yhteistyössä vuokrataloyhtiöiden kanssa kuvaamaan omaa arkeaan ja asuinympäristöään lyhytvideoille. Videoita voi nähdä muun muassa festivaalin verkkosivuilla, Twitterissä ja festivaaliapissa.”

Nyt katsomme hyvillä mielin eteenpäin: ”Huolimatta siitä, että järjestelyt siirtyivät verkkoon, pyrimme pitämään yllä festivaalin innostavaa ilmapiiriä ja kontaktoimme säännöllisesti yhteistyökumppaneitamme. Housing Europe puolestaan järjesti verkkototeutuksena International Social Housing Film Festivalin ennakkotapahtumana Helsingin festivaalille.” ■



Jarmo Lindén uskoo, että festivaali tarjoaa erinomaisen alustan uusille ideoille ja ajatusten vaihdolle.

ISHF, Helsinki 2022 – Welcome Home

ARA järjestää yhteistyössä Housing European ja Helsingin kaupungin kanssa sosiaalisen asumisen kaupunkifestivaalin Helsingissä **14.–17.6.2022**.

Mukaan on ilmoittautunut kolmisenkymmentä kotimaista kumppaniorganisaatiota, jotka järjestävät omaa festivaaliohjelmaa. Kumppanit edustavat vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöitä, säätiöitä, yliopistoja, asumisen rahoittajia, opiskelija- ja nuorisoon asumisen toimijoita, erilaisia hankkeita ja muita asumisen alan asiantuntijoita. Kumppaniksi on mahdollista edelleen tulla mukaan! Tapahtumailmoittautuminen on avoinna 12.12.2021 asti festivaalin verkkosivuilla:

<https://socialhousingfestival.eu/>

Klikkaa itsesi myös uutiskirjeen tilaajaksi samojen verkkosivujen kautta.

Otathan myös seurantaan festivaalin Twitter-tilin **@ishf2022**



ARA-asumisen raivaaja -palkinnot

Kemiin ja Lahteen

ARA myönsi vuosien 2020 ja 2021 ARA-asumisen raivaaja -tunnustuspalkinnot Kiinteistö Oy Itätuulelle ja Kemin kaupungille sekä Lahden vanhusten asuntosäätiölle ja Lahden kaupungille.

TEKSTI: ARA-VIESTIN TOIMITUS

Kiinteistö Oy Itätuuli ja Kemin kaupunki ovat kehittäneet asuntokantaansa ja kunnan asunto-oloja pitkäjänteisesti ja innovatiivisesti. Kiinteistö Oy Itätuuli on näyttänyt esimerkkiä siitä, miten ARA-asuntokannan ja asunto-olojen kehittämistä voidaan tehdä ennakoivasti ja kokonaisvaltaisesti myös monin tavoin haasteellisessa toimintaympäristössä (mm. vähenevä väestö ja työpaikat). Se edustaa toimialallaan vuokra-asumisen ja erityisasumisen edelläkävijyyttä.

Kiinteistö Oy Itätuuli teki ensimmäiset vuokratalojensa käyttötarkoituksen muutokset jo 1990-luvun puolivälissä. Tuolloin vuokrataloista

saneerattiin vanhusten palvelutalo. Näin se on toiminut tienraivaajana ja näyttänyt esimerkkiä myös muille. Kiinteistö Oy Itätuuli on jatkanut toimintaansa järjestelmällisesti ja peruskorjannut useista tyhjenevistä vuokrataloista asuntoja useille erityisryhmille tavallisia palveluasuntoja, tehostetun palvelun asuntoja sekä laajentaen myös monimuotoiseksi palvelupihaksi. Vuokratalo-yhtiön esimerkiksi työtä esiteltiin jo ensimmäisessä ARAn käyttöaste-projektin (2006-08) seminaarissa yli 15 vuotta sitten. Tämän jälkeen Kiinteistö Oy Itätuuli on kehittänyt asuntokantaansa esimerkiksi monin eri tavoin mm. myymällä ja purkamalla useita kiinteistöjään.

Lisäksi Kiinteistö Oy Itätuuli on ollut esimerkillisesti yhteistyössä rohkaisemassa ja tukemassa muita vuokratalo-yhteisöjä ARA-asuntokannan sopeuttamis- ja kehittämistyössä. Kiinteistö Oy Itätuuli on toimialan ja vuokratalo-yhteisöjen arvostama monenlaisesta yhteistyöstä.

Lahden vanhusten asuntosäätiö, LVAS ja Lahden kaupunki. LVAS edustaa toimialallaan erityisasumisen sektorin edelläkävijyyttä ja innovatiivista kehittämistä.

Se kuuluu maamme johtaviin ARA-vuokra-asuntokannan erityisasumisen kehittäjiin. Yhdessä Lahden kaupungin kanssa se on kunnostautunut edelläkävijänä uusissa avauksissa,



**Tuomo Svanberg, kiinteistöneuvos,
1.9.2021 saakka toimitusjohtaja, Kiinteistö Oy Itätuuli**

”On todella hienoa, että Kiinteistö Oy Itätuulen jo pitkään jatkunut työ yhtiön pitämiseksi toimintakykyisenä haastavassa toimintaympäristössä huomioidaan Raivaaja-palkinnolla.

Kemiä on vaivannut jo vuosikymmeniä jatkunut väestön vähentyminen. Vuosituhannen vaihteen tienoilla Kiinteistö Oy Itätuulella havahduttiin siihen, että yhtiön ARA-asunnot eivät menneenkään enää entiseen tapaan kaupaksi ja tyhjiä vuokra-asuntoja alkoi kertyä huoletuttavaa tahtia. Tällöin jouduttiin miettimään kaikkia, osin innovatiivisiakin ratkaisuja ongelmaan. Jo varhain todettiin, että talojen myynti ei ollut ratkaisu, sillä myydyin taloryhmän asunnot päätyivät pääosin kilpailijoiksi vuokra-asuntomarkkinoille. Tehokkaimmaksi osoittautuivatkin käyttötarkoituksen muutokset, joissa kokonaiset talot perusparannettiin palveluasunnoiksi erityyppisille käyttäjäryhmille. Muutoksia toteutettiin yhteensä seitsemän hyvässä yhteistyössä ARAn kanssa.”

Sanna Mäkinen, toiminnanjohtaja, Lahden vanhusten asuntosäätiö sr



”Olemme tehneet jo pitkään purkavan uudistamisen linjalla yhteistyötä ARAn kanssa. Yhteistyön ansiosta säätiö on purkanut useita vanhoja ARA-kohteita ja saanut rakennettua tilalle ikääntyneille käyttäjilleen sopivampia koteja. Uudisrakentamisessa on kiinnitetty erityistä huomiota asumisen toimintakykyä tukevaan esteettömyyteen, talon asukkaiden yhteisöllisyyttä ja digiosallisuutta lisääviin toteutuksiin sekä rakennusten energiatehokkuuden merkittävään parantamiseen. Säätiön ja sen asukkaiden puolesta iso kiitos ARA-asumisen raivaaja -tunnustuspalkinnosta, se tietysti lämmittää siinä missä ARAn mahdollistamat hyvät ja toimivat tilatkin.”

ikääntyneiden ja muiden erityisryhmien asunto-olojen kehittämisessä sekä toiminut myös uranuurtajana ekologisessa rakentamisessa jo noin 60 vuotta.

Lahden vanhusten asuntosäätiö on tehnyt pitkäjänteistä, monipuolista ja suunnitelmallista asuntokannan kehittämis- ja sopeuttamistyötä. Tästä konkreettinen esimerkki on hanke, jossa vanhoja kerrostaloja purettiin ja tilalle rakennettiin lähes nollaenergiatuotannon energiatehokkuutta edustava vanhusten vuokra- ja palvelutalo Onnelanpolku. Onnelanpolku on ainoana rakennuksena Suomessa saanut saksalaisen Passiivitaloinstituutin standardin.

Innovatiivisen uudisrakentamisen lisäksi LVAS on kehittänyt vanhoja kiinteistöjään perusparantamalla ja purkamalla ja on kehittänyt myös tonttejaan uudelleen- ja

täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi mm. purkavalla uudistamisella, jolloin on mahdollisuus lisätä asuntomäärää jopa 2,5-kertaiseksi. Uudisrakentamisessa on myös työn alla yhteistyössä monisukupolvinen senioriasuntokortteli Lahden Ranta-Kartanossa. Koska säätiö on tehnyt jo pitkään purkavan uudistamisen linjalla kiinteistöjen kehittämistä, on säätiön ennen 1990-lukua valmistunut asuntokanta jo kertaalleen peruskorjattu ja asuntokanta on erinomaisessa kunnossa.

Lahden vanhusten asuntosäätiö on tunnustettu, arvostettu ja palkittu edelläkävijä Suomessa. Se on toiminnallaan rohkaissut myös muita yhteisöjä asunto-olojen kehittämisessä. Sen esimerkillä on ollut vaikutusta erityisryhmien asumisen ja asunto-olojen kehittämiseen ja koko toimialalla. ■

ARA-asumisen raivaaja -tunnustuspalkinto

Tunnustus kannustaa toimijoita kehittämään olemassa olevaa ARA-asuntokantaa ja asunto-oloja kokonaisvaltaisesti, pitkäjänteisesti ja innovatiivisesti. Tunnustuksen saaja on erityisesti ansioitunut kehittämään asumista monipuolisesti ja rohkeasti myös taloudellisesti haasteellisessa toimintaympäristössä.

Tunnustuspalkinto annetaan vuosittain kunnalle, vuokratalo-yhteisölle tai muulle toimija-organisaatiolle, joka on:

- tehnyt tai tekee merkittävää työtä ARA-asuntokannan ja asunto-olojen kehittämisessä sekä edistänyt valtion tukeman kohtuuhintaisen asuntotuotannon rakentamista
- toiminnallaan edistänyt uusien toimintatapojen tai menetelmien soveltamista suunnittelussa, rakentamisessa ja perusparantamisessa TAI
- tehnyt esimerkillistä ja aktiivista työtä asuntokannan, asuinalueiden ja kortteleiden monipuolisessa, innovatiivisessa uudistamisessa ja kehittämisessä.

ARA-asumisen raivaaja -tunnustukset:

2018

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

2019

- Järvenpään Mestariasunnot Oy ja Järvenpään kaupunki
- VAV Asunnot Oy ja Vantaan kaupunki

2020

- Kiinteistö Oy Itätuuli ja Kemian kaupunki

2021

- Lahden vanhusten asuntosäätiö ja Lahden kaupunki

ARA-koti

Lohjan Asuntomessualueen Kohtaamisia-korttelin muodostavat etualan palvelutalo, asumisoikeustalo (vasemmalla) ja vuokratalo (oikealla).

Lohjanjärven rannalla



TA:n asumisoikeustalossa on laaja kattoterassi järvinäkymineen sekä sauna.

Asumisoikeus-, vuokra- ja palvelutalo. Näistä aineksista muodostuu Lohjan Asuntomessujen Kohtaamisia-kortteli, jossa asukkaita on päiväkotilapsista senioreihin. Kaksi korttelin taloista on ARA-kohteita, joista TA-Asumisoikeus Oy:n kohde palkittiin Asuntomessujen Vihreä teko -palkinnolla kesällä 2021.

TEKSTI: VESA IJÄS, ARA KUVAT: TA-YHTYMÄ OY JA OJARANNAN RAKENNUS OY / ANDREEDISAIN

Lohjan Asuntomessujen kerrostalo-korttelin suunnittelusta järjestettiin kilpailu vuonna 2018. "Osallistuimme Lohjan kaupungin kaavoituksen pohjaksi järjestämään

tontinluovutuskilpailuun yhdessä Suomen Hoivatilat Oy:n kanssa ja onnistuimme voittamaan kisan", toteaa johtava arkkitehti **Mikko Kaira** UKI Arkkitehdit Oy:stä. Kilpailuvaiheen arkkitehtina meillä toimi Sasua Alasentie. Hän oli

myös TA-Asumisoikeus Oy:n kohteen pääsuunnittelijana.

Idea monisukupolvikorttelista oli UKI Arkkitehdit Oy:n suunnitelman kantava ajatus, jota kaikki osapuolet, myös TA-Asumisoikeus Oy



**KOHDE PALKITTIIN
ASUNTOMESSUJEN
VIHREÄ TEKÖ -PALKINNOLLA.**

ja Lohjan Vuokratalot Oy halusivat lähteä toteuttamaan. Kohtaamis- ja korttelin idea oli koota erilaiset asujat yhteen, tarjota asumista ja palveluja eri-ikäisille ihmisille.

Mikko Kairan mukaan yhteistoiminta oli vahvimmillaan kaavan tekovaiheessa, jolloin jokainen osallistuja sitoutui yhdessä määriteltyihin laadullisiin tavoitteisiin. Niistä irtaantuminen myöhemmin oli vaikeampaa, kun osapuolet olivat itse olleet mukana kaavan tavoitteita määrittelemässä.

"Korttelissa kolmen eri rakennuttajan tavoitteiden yhteensovittaminen onnistui hyvin, koska kaikki keskeisimmät rakennusten arkkitehtuuriin liittyvät ideat saatiin sisällytettyä asemakaavaan. Kilpailuvaiheen arkkitehtina meillä toimi Sasua Alasentie. Hän oli myös TA-Asumisoikeus Oy:n kohteen pääsuunnittelijana", Mikko Kaira toteaa.

Haasteita oli Kairan mukaan lähinnä siinä, että kustannuspaineet vaihtelivat toteuttaja-kohtaisesti ja rakennusten suunnitteluvaiheessa arkkitehteilla oli hieman erilaiset haasteet juuri kustannusten kanssa. Hyvä esimerkki onnistuneesta yhteistoiminnasta on koko korttelialuetta palveleva ja liikenteen melua vaimentava

Taulukko. Lohjan Asuntomessujen ARA-kohteet Sahapiha 6 ja Sahapiha 4

	ASO-kohde	Vuokra-asuntokohde
Hankkeen nimi	Sahapiha 6	Sahapiha 4
Omistaja	TA-Yhtymä Oy	Lohjan kaupunki
Lainanhakija	TA-Asumisoikeus Oy	Lohjan Vuokra-Asunnot Oy
Rakennuttaja	TA-Rakennuttaja Oy	Lohjan Vuokra-Asunnot Oy
Arkkitehti	UKI Arkkitehdit Oy	UKI Arkkitehdit Oy
Urakkamuoto	Kokonaisurakka	Kokonaisurakka
Tontti	Tontti ostettu kunnalta	Tontti vuokrattu kunnalta
Erityistä	Osa tiloista on yhteiskäyttöisiä	Osa tiloista on yhteiskäyttöisiä
Rakennukset	1	1
Kerrosluvu	6	6
Asuntopinta-ala (m ²)	1962	2033,5
Keskipinta-ala (m ²)	57,7	56,5
Asunnot (kpl)	34	36
1 h + kt (kpl)		4
2 h + kt (kpl)	19	22
3 h + kt (kpl)	10	6
4 h + kt (kpl)	5	4
Autopaikat	Katoksessa 27, maantaso 2	Katoksessa 35, maantaso 3
Rakentamiskustannus	6 537 000 € (3 331 €/asm ²)	6 807 334 € (3 347,6 €/asm ²)
Hankinta-arvo	7 484 000 € (3 815 €/asm ²)	7 405 000 € (3 641,5 €/asm ²)
ARAN korkotukilaina	6 361 400 €	6 664 500 €
Rakennusurakoitsija	Ojarannan Rakennus Oy	Hartela Länsi-Suomi Oy

pysäköintikatot, joka tehtiin yhdessä kaikkien toimijoiden kanssa.

**ASUNTOMESSUISTA POTKUA
PALKITUN ASUMISOIKEUSTALON
TOTEUTUKSEEN**

TA-Asumisoikeus Oy:n rakennuttamaan Sahapiha 6:een valmistui kuusikerroksinen talo, jossa on yhteensä 34 asuntoa, kaksioita 19.

Kohteen rakentamiskustannus oli 3 331 €/asm² ja hankinta-arvo 3 815 €/asm² (ks. Taulukko).

"Talossa on yhteisöllisiä tiloja, mm. sauna ja laaja kattoterassi järvinäkymineen. Ensimmäisessä kerroksessa on liiketilamainen, koko korttelin käytössä oleva yhteistila. Kortteliin tehtiin onnistunut yhteispiha, joka muodostaa turvallisen, autottoman sisäpihan. Lisäksi korttelin autopaikotus on tehty hienosti viherkattoiseen



Kortteliin tehtiin viihtyisä yhteispiha, joka muodostaa turvallisen, autottoman sisäpihan. Pihassa on myös liiketilamainen, koko korttelin käytössä oleva yhteistila.



Kattoterassilla voi kasvattaa vihanneksia ja yrttejä.

katokseen. Näin upeaa kokonaisuutta kuvaa kohteen projektiarkkitehti **Roni Koski-Tuuri** UKI Arkkitehdit Oy:stä.

”TA-Asumisoikeus Oy:n tarkoituksena oli tuoda messuilla esille asumisoikeusasumista asumismuotona sekä esitellä ihan normaalia uutta TA:n asumisoikeuskohdetta”, kertoo puolestaan rakennuttajapäällikkö **Ari Uotila** TA-Rakennuttaja Oy:stä.

”Se, että kohteesta oli tulossa messukohde, antoi selvästikin kaikille suunnittelijoille

ja urakoitsijoille lisätsemppiä hoitaa oma osuutensa mahdollisimman hyvin”, Uotila tuumii.

Saman ilmiön on huomannut UKI Arkkitehdit Oy:n Mikko Kaira: ”Asuntomessutapahtuma tuo aina oman näytön paikan alueelle. Olen itse ollut mukana Asuntomessuilla vaihtelevasti vuodesta 1991 lähtien niin rakennussuunnittelijana, alueen asemakaavallisen kokonaisratkaisun kehittäjänä kuin arkkitehtikilpailun tuomarina. Joka kerta, kun Asuntomessut tulevat

alueelle, olen havainnut rakentamisen tason nousevan”.

Kohde saikin paljon myönteistä huomiota ja se palkittiin Asuntomessujen Vihreä teko -palkinnolla.

TIIVISTÄ YHTEISTYÖTÄ JA VOLYYMIETUA HANKINNOISSA

Ennen onnistunutta lopputulosta oli työtä tehty jo useita vuosia. TA-Asumisoikeus Oy:n messutiimin Anu Vähäkallio ja Eija Imara-Väisänen



**JOKA KERTA, KUN
ASUNTOMESSUT TULEVAT
ALUEELLE, OLEN HAVAINNUT
RAKENTAMISEN TASON
NOUSEVAN.**

*MIKKO KAIRA, JOHTAVA ARKKITEHTI,
UKI ARKKITEHDIT OY*



**TARKOITUKSENAMME OLII
TUODA MESSUILLA ESILLE
ASUMISOIKEUSASUMISTA
ASUMISMUOTONA
SEKÄ ESITELLÄ IHAN
NORMAALIA UUTTA TA:N
ASUMISOIKEUSKOHDETTA.**

*ARI UOTILA, RAKENNUTTAJAPÄÄLLIKÖ,
TA-RAKENNUTTAJA OY*



Suomen Asuntomessut järjestää vuosittain eri paikkakunnilla Asuntomessut-suurtapahtuman. Messut esittelevät rakentamiseen ja asumiseen liittyvää tutkimusta, sen tuloksia ja käytännön sovelluksia näyttäen hyvää esimerkkiä ja konkreettisen vision hyvästä asumisesta niin alan ammattilaisille kuin kuluttajillekin. Suunnittelijoille ja rakentajille messut tarjoavat mahdollisuuden kokeilla uusia ratkaisuja käytännössä; mm. arkkitehti- ja muut aiheeseen liittyvät kilpailut tuovat jatkuvasti esiin uusia ideoita asumiseen.

Lohjan Asuntomessut pidettiin 9.7.–8.8.2021

Johtaja **Heikki Vuorenpää** Asuntomessuilta kertoo, että aluksi messualueeksi kaavailtiin Paloniemen aluetta, mutta paikka vaihtui myöhemmin Lohjanjärven rannalle lähelle Lohjan keskustaa. Alueella oli kaavaluonnos kerrostalo-kaavalle, joka ei ollut edennyt. Alue oli tuolloin niin sanottua joutomaata ja sopi sijainniltaan erinomaisesti uudeksi

asuntomessualueeksi. Käynnistettyyn asemakaavatyöhön liittyi kumppanuuskaavoitus, jonka pohjalta kaava alkoi syntyä yhteistyössä. Messualueen suunnittelua ohjaaviksi teemoiksi kiteytyivät kumppanuuskaavoitus, järven lumo ja alueen ekologiset lähtökohdat. Alueella oli jo osittainen kerrostalokaava, josta alueen kokonaisratkaisua ja kaavaa lähdettiin muokkaamaan

UKI Arkkitehdit Oy

UKI Arkkitehdit on vuonna 1958 Oulussa perustettu ja jo kolmannessa polvessa toimiva perheyrittäjä. Yritys toimii nykyään ympäri Suomea sekä myös ulkomailla. Toimistot sijaitsevat Oulussa, Jyväskylässä ja Helsingissä. UKI Arkkitehdit Oy on ollut kuuden vuosikymmenen aikana mukana sadoissa mielenkiintoisissa ja vaativissa projekteissa, jotka kattavat käytännössä koko rakentamisen alueen.

osallistuivat hankkeeseen jo Lohjan Hiiden-salmen asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa vuosina 2017–2018. TA-Rakennuttaja Oy tuli hankkeeseen mukaan alkuvuodesta 2019, samoihin aikoihin, kun asemakaavamuutos valmistui ja hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa.

TA:n messutiimi osallistui kaavoitusvaiheeseen. Asemakaavan ja suunnittelun lähtökohdaksi oli UKI Arkkitehtien laatima Kohtaamisikorttelin viitesuunnitelma. Ari Uotilan mukaan asemakaava oli laadukas: se ei määritellyt käytettäviä ratkaisuja kuitenkaan liian tarkkaan vaan jätti suunnittelijoille mahdollisuuden ja vapauden rakennussuunnitteluvaiheessa tutkia erilaisia vaihtoehtoisia toteutusratkaisuja.

Uotila toteaa, että korttelin suunnitelmien yhteensovittaminen onnistui luontevasti kun kaikki kolme eri rakennuttajaa valitsivat kohteiden pääsuunnittelusta vastaamaan saman, UKI Arkkitehdit Oy:n.

Työmaavaiheessa toteutettiin yhteishankintoja silloin, kuin se vain oli mahdollista ja järkevää. Yhteishallinnassa olevan LPA-tontin autokatosten ja yhteisen piha-alueen suunnittelut hoidettiin yhteistyössä ja myös urakoitsijat niihin valittiin yhteisellä kilpailutuksella. Näin varmistettiin, että piha-alueista tuli yhtenäisen näköinen kokonaisuus.

Pääurakoitsijana toimineen Ojarannan Rakennus Oy:n toimitusjohtaja Saku Kanasuo kertoo, että rakennusliikkeen näkökulmasta haasteena oli urakkarajojen ja -alueiden yhteensovittaminen siten, että kaikki korttelin

toimijat pystyivät tekemään työnsä ilman suurempia haittoja. ”Tämäkin haaste saatiin vältettyä hyvällä ennakkosuunnittelulla sekä toimijoiden välisellä yhteistyöllä. Etuna oli, että saimme tietynlaista volyymietua hankinnoissa ja ostoissa, koska hankkeita oli useampia.”

KORKEA TASO SAATIIN SOVITETTUA ARAN HINTARAAMIIN

TA:n asumisoikeustalon viereen Sahapiha 4:ään valmistui Asuntomessuille Lohjan Vuokra-Asunnot Oy:n kuusikerroksinen vuokrarakentalo, jossa on 36 asuntoa, kaksioita 22 kpl. Talon rakentamiskustannus oli 3 347,6 €/asm² ja hankinta-arvo 3 641,5 €/asm² (ks. Taulukko).

Arkkitehti **Marjaana Harjapää** vastasi kohteen suunnittelusta. Hänen mukaansa rakennus suunniteltiin osaksi koko korttelia esimerkiksi julkisivujen materiaalit ja luonnonläheiset värit sovitettiin yhteen viereisten rakennusten kanssa.

Yhteispiha ja viherkattoiset autokatokset muodostavat mukavan ja esteettisesti kauniin ympäristön talojen ympärille. Rakennuksessa suosittiin kosteusteknisesti varmoja ratkaisuja, kuten harjakattoja pitkin räystäineen. Etelän puolen ikkunoissa on auringon varjostusritilät ja vesikatolla on aurinkopaneelit, joiden tuottamalla energialla käytetään asuntojen ilmanvaihtokojeita.

”Mielestäni kohde tarjoaa toimivia, kohtuuhintaisia asuntoja ja monipuolisia yhteisöllisiä

tiloja, kuten kuntosali-kerhohuoneen, pesulan ja kuivaushuoneen sekä kattokerroksen saunan ja terassin järvinäkymineen”, tyytyväinen arkkitehti toteaa.

Lohjan Vuokra-Asunnot Oy sai messualueelta tarvitsemiaan pienempiä asuntoja: ”Yhtiömme asuntokanta on ollut pääsääntöisesti 1960–80 -luvulla rakennettuja perheasuntoja, lähinnä kolmioita. Kuitenkin lähes 80 % asuntoa hakevista etsii pienempää asuntoa. Nyt valmistunut kohde vastaa hyvin kysyntään täydentäen asuntotarjontaamme”, toimitusjohtaja **Veli Haukka** kertoo.

Messujen myötä myös ARA-kohteet saivat myönteistä julkisuutta. ”Ihmiset pääsivät messuilla toteamaan, että vuokra-asuntojen laatu ei eroa ns. ’kovan rahan’ asunnoista. Toisaalta Asuntomessualue rakennuspaikkana nostaa hankkeen kustannuksia, mutta onneksi ARAlla on ammatti-ihmisiä ohjaamassa hankkeita siten, että kustannuksia saadaan pidettyä kurissa”, Haukka toteaa.

ARAN asettamiin hintaraameihin mahtuvat kustannukset sovitettiin Asuntomessukohteen korkeisiin kaupunkikuvallisiin ja laadullisiin tavoitteisiin kohteessa onnistuneesti. Porrashuoneen julkisivuun integroitiin myös Kim Jotunin suunnittelema taideteos Uitto. ■



Tervetuloa sosiaalisen asumisen kaupunkifestareille Helsinkiin kesällä 2022



Kaupunkifestivaali kokoaa yhteen sosiaalisen asumisen asiantuntijoita, työntekijöitä, tutkijoita, rakennuttajia ja suunnittelijoita – kaikki yleishyödyllisestä asumisesta kiinnostuneet ovat tervetulleita! Festivaali toivottaa osallistujat tervetulleiksi otsikolla "Welcome Home". Sosiaalisen asumisen festivaalitapahtuma on järjestyksessään kolmas.

Festivaalissa on kolme keskeisesti sosiaaliseen ja yleishyödylliseen asumiseen liittyvää teemaa:

1. People first: quality of housing as quality of living
2. Achieving affordability and sustainability in housing
3. The right to housing: getting rid of the excuses not to guarantee it



Luvassa on monipuolista festariohjelmaa: seminaareja, työpajoja, paneelikeskusteluja, kohdevierailuja, näyttelyitä, verkostoitumista, jne.

Lue lisää tapahtuman verkkosivuilta ja tilaa uutiskirje:
<https://socialhousingfestival.eu/>



Festivaalin järjestävät yhteistyössä ARA, Housing Europe ja Helsingin kaupunki sekä lukuisat yhteistyökumppanit.