



# A SUMINEN & YHTEISKUNTA

**I/2013**



*Miksi vuokrat ovat  
korkeat? s. 3*

*Tampereen seudun  
asuntopolitiikka s. 4*

*Metropolihallinnolle oikeus  
lunastaa tontteja s. 4-5*

*ARA-päivän  
anti s. 6-7*

## ASUKASLIITTO RY

Asukasliitto ry  
Meripellontie 11 C, 00910 Helsinki  
p. 045 132 8404 (toimisto), asukasliitto@asukasliitto.fi  
www.asukasliitto.fi

Tapaamiset vain ennalta sovittuina.

Perustettu vuonna 1974, jäsenenä yhdistyksiä ja henkilöjäseniä ympäri Suomen. Jäsenmaksu vuonna 2013 on 25 euroa/henkilöjäsen. Yhdistyksen jäsenmaksu jäsenmäärästä riippuen alkaen 40 euroa.

Liitto julkaisee Asuminen & Yhteiskunta -lehteä.

Asukasliitto toimii hyvän, kohtuuhintaisen ja terveellisen asumisen puolesta ja asukkaita palvelevan, kestävä kehityksen ratkaisut huomioivan asuinym-  
päristön puolesta.

Asukasliitto yhdistää asukasyhdistykset ja muut yhteisöt, vuokra-asukkaat, omistusasukkaat, osaomistusasukkaat, omakotitaloasukkaat valtakunnallisesti vaikuttavaksi liitoksi ja verkottaa ne kansainvälisiin organisaatioihin.

Asukasliitto reagoi nopeasti asuntopolitiikan muutoksiin ja tuo esiin asukkaiden näkökulman. Asukasliitto osallistuu ja vaikuttaa valtakunnalliseen päätöksente-  
teeseen.

Asukasliitto seuraa asumisen kehityssuuntia Euroopassa voidakseen edistää  
hyvien ja torjua huonojen vaikutusten siirtymistä Suomeen.

Asukasliitto neuvoo vuokra-asukkaita, asuntoyhtiön osakkaita, asukkaiden  
yhdistyksiä, asukas- ja talotoimikuntia asumisterveys- ja asuinympäristöasioissa.  
Asukasliitto kouluttaa teemapäivillä, seminaareissa, taloyhtiöiden koulutus- ja  
informaatiotapahtumissa sekä asukas- ja talotoimikuntien tapaamisissa.

**Puheenjohtaja** Duncker Hans  
p. 050 308 2321  
asukasliitto@asukasliitto.fi

**Varapuheenjohtaja** Hänninen Tuula  
p. 041 705 6971  
tuula.hanninen@windowslive.com  
Kaivonkatsojantie 3 I 128, 00980 Helsinki

**Toiminnanjohtaja** Villo Pertti  
p. 040 742 5033  
pvillo1@gmail.com  
Astrakaaninkuja 1 B 27, 00980 Helsinki

#### Asukasliitto ry:n hallitus 2013–2014

**Puheenjohtaja** Duncker Hans (Helsinki)  
**Varapuheenjohtaja** Hänninen Tuula (Helsinki)

Anttonen Pasi, p. 045 124 5836, pade-43@hotmail.com  
Johansson Erik, p. 040 141 2818, johanssonerik8@gmail.com  
Karhimo Pirkko, p. 050 326 4817, pppkarhimo@hotmail.com  
Kejonen Eira, p. 041 584 1554, linnunlaulu@gmail.com  
Marviala Hannele, p. 040 501 5613, hannelejollas@suomi24.fi  
Montonen Pasi, p. 0400 262 676, pasi.montonen@pp.inet.fi  
Nikula Unto, p. 040 580 6268, unto.nikula@suomi24.fi  
Raatikainen Tapani, p. 0440 602 396, tapani.raatikainen@optimiasunnot.fi  
Sotikoff Timo, p. 050 374 0990, timo.sotikoff@kesko.fi  
Tasanen Jari, p. 050 3770 428, jari.tasanen@pp.inet.fi  
Töyri Hannu, p. 040 761 2646, h.toyri@luukku.com

**Asukasliiton puhelinneuvonta kaikille**  
p. 0600 972 72 (puhelun hinta 1,69 e/min + pvm)

**Jäsenten oma neuvontapuhelin**  
p. 050 339 1150

Puhelinneuvonta arkisin klo 10–14.



Asuminen & yhteiskunta 1/2013  
Päätoimittaja: Risto Kolanen  
Numerossa avustivat: Hans Duncker, Anni Kotkamaa,  
Hilkka Kotkamaa, Carita Kärkinen, Tuula Laukkanen, Unto Nikula,  
Manu Paajanen, Outi Saarela ja Pekka Salmi  
Kannen kuva: Carita Kärkinen (Aurinkolahden alue Vuosaari, Helsinki)  
Taitto: Salon Seudun Sanomat / Lehtipalvelu  
Painopaikka: Salon Lehtitehdas 2013



## Ei ihan niin kuin Strömsö'ssä

Kun minut valittiin viime syksy-  
nä Asukasliiton puheenjohtajaksi  
alkaen 1.1.2013, oli minulla visio  
paremmasta asumisesta Suomessa.

Taisin olla naiivi, koska näin  
kuvan asuntotuotannosta jossa  
rakentamisen eri toimijat tekevät  
yhteistyötä vähän samalla tavalla  
niin kuin toimitaan FST:n Strömsö-  
ohjelmassa, kun rakennetaan jota-  
kin näppärää ja tarpeellista ihmis-  
ten elämää helpottamaan.

**Nyt puoli vuotta myöhemmin**  
voin vain todeta, että ei se mennyt  
ihan niin. Lehtemme toimituskun-  
ta kertoo ansiokkaasti tosiasioita  
asumiskustannusten noususta.  
Nousu on kaiken kattava eikä katso  
asumis- eikä omistusmuotoa. Nä-  
mä luvut kertovat siitä, että ahneu-  
den yhteiskunta on yhä voimissaan.  
Ei haaskata aikaa miettimään sitä,  
että mihin tämä nyt jälleen liik-  
keelle sysätty ”kaikki minulle heti”  
-uusliberalismi johtaa asumisessa.  
Huominen yhteiskunta saa sitten  
huolehtia haitoista.

Se hahmoton ja miljoonia mak-  
sumiehiä käsittävä asukkaiden  
joukko toki maksaa vuosien saatos-  
sa laskun, kun rakennusteollisuus  
nyt korjaa itselleen asuinrakenta-  
misesta syntyvät tuotot.

**Laajassa katsannossa** suurin on-  
gelma on siinä, että kunnat ovat  
itse asiassa käynnistäjinä, kataly-  
saattoreina tässä riistämisen ket-  
jussa. Hintakehitys olisi paljon,

paljon loivempi mikäli kunnat ei-  
vät väärinkäyttäisi kaavoitusmo-  
nopoliaan. Kuntasektori ylläpitää  
selkeästi mielikuvaa kaavoitetun  
rakennusmaan niukkuudesta ja li-  
säksi toteuttaa rakennuttamisen  
niin, että vain kunkin talousalu-  
een suurimmat rakentajat voivat  
osallistua kilpailutukseen. On siis  
luotu epävarmuuden ilmapiiri, ja  
tämä epävarmuus saa lisävoimaa  
yleisestä heikosta tilanteesta.

Tämä taas johtaa koventuviin  
asenteisiin, joka puolestaan heijas-  
tuu neuvontatoimintaamme. Jä-  
senten ja suuren yleisön neuvon-  
tatarve kasvaa määrällisesti koko  
ajan. Asukasliitto yrittää parhaansa  
mukaan neuvoo ja juristeillemme  
näky myös tulevan enemmän toi-  
meksiantoja.

Eduskunnassa on tehty välikysy-  
mys asumisen hintakehityksestä ja  
liian pienestä uustuotannosta.

**Tässä on** tämän hetken tilanne.  
Pidemmällä aikajanelä on kuiten-  
kin kysymys todella suuresta yhe-  
teiskunnallisesta asiasta. Jos Pää-  
kaupunkiseudun ja muun maan  
asuntojen hintaero vielä kasvaa  
vähänkin, tulee muuttaminen muu-  
alta Ruuhka-Suomeen työn perässä  
yksinkertaisesti mahdottomaksi.  
Silloin loukataan yhtä kansain-  
välistä perusoikeutta, eli vapaata  
työperäistä liikkumista rajoitetaan  
ja toinen seikka on se, että tässä  
tilanteessa valtiolta on osallisena

muun Suomen ihmisten omaisuu-  
den arvon murentamisessa.

Asuntojen arvo tulee siellä enti-  
sestään laskemaan, kun maakun-  
nissa joudutaan ”hätämyymään”  
asunnot.

On vedettävä selkeä raja vaih-  
dannaistuotteiden kysyntään pe-  
rustuvaan hintavaihtelun ja asu-  
misen hinnan heilahtelujen välille.  
Uusi moottorivene on valinnainen  
asia – asuminen on pohjoisessa  
maassamme pakollista ja asumisen  
pitää näin ollen olla perusoikeus,  
eikä kunnallisten ja yksityisten bis-  
neksentekijöiden temmelyskenttä.

Onneksi **Mauno Koivisto**  
opetti meitä aikoinaan sanomaan:  
”Kyllä se siitä”. Nykyisestä asumi-  
sen kurimuksista tulemme kyllä  
selviämään.



**Hans Duncker**  
Asukasliiton puheenjohtaja

## ORDFÖRÄNDENS SPALT

### Inte som i Strömsö

Då jag förra hösten valdes till ord-  
förande fr.o.m. 1.1.2013 trodde jag  
på ett bättre och prisvärdigt boende  
här i Finland.

Jag var väl naiv, när jag hade en  
vision där byggandets olika aktörer  
samarbetade som på Strömsö, när  
man knäpar ihop tillsammans nå-  
gonting praktiskt och trevligt.

Nu, ett halvt år senare kan jag  
bara konstatera att riktigt så tycks  
det inte bli. Vår redaktion belyser  
på ett ypperligt sätt boendekost-  
nadernas utveckling. Utvecklingen  
är tyvärr en hyresökning som är  
heltäckande. Vi ser att att nylibe-  
ralismen fortfarande är i full fart,  
”allt åt mig – genast”. Morgonda-  
gens samhälle får sedan ta hand  
om följderna.

**I ett vidare perspektiv** är det  
största problemet, att kommuner-  
na i själva verket initierar denna

olyckliga prisutveckling. Prissteg-  
ringen skulle inte vara närmelsevis  
så brant om inte kommunerna skul-  
le missbruka sitt planeringsmono-  
pol. Kommunsektorn upprätthåller  
en bild av brist på byggnadsmark  
och dessutom genomförs offertrun-  
dorna så, att endast de största ak-  
törerna i byggbranchen kan delta.

Man har skapat en osäkerhetens  
miljö som får tilläggskraft i det ble-  
ka konjunkturen. Detta leder till  
hårdare attityder som sedan syns i  
vår rådgivning. Medlemmarna och  
den övriga publiken frågar allt mer.  
Boendeförbundet försöker hinna  
svara alla och våra samarbetsjuris-  
ter har också fått mera uppdrag.

**I Riksdagen interpellerar** man  
om de stigande bostadskostna-  
derna och den bristande produk-  
tionen. Detta sker nu. I ette längre  
tidsperspektiv skymtar det stora  
problemet. Om skillnaden på bos-

tadspriserna ännu ökar en aning,  
har befolkningen i övriga Finland  
helt enkelt inte råd att flytta till  
huvudstadsregionen. Arbetsmög-  
ligheterna finns i Helsingfors med  
omnejd, men om man bara kan få  
en tambur för de pengar man fick  
för sin tvårummare – går det helt  
enkelt inte att flytta.

**Detta strider mot vår grundrät-  
tighet** att fritt få byta bostadsort  
inom EU. Samtidigt medverkar  
statsmakten i en utveckling som  
eroderar övriga Finlands bos-  
tadspriser.

Att ha bostad är en våra grund-  
lagliga rättigheter, den får inte vara  
business. En motorbåt kan man  
klara sig utan, men inte en bostad.  
Jag önskar våra medlemmar och  
tidningens läsare en god och vacker  
vår.

**Hans Duncker**  
ordförande



# Miksi vuokrat ovat korkeat?

Suomessa ei haluta tuottaa asuntoja, joiden vuokrat olisivat kohtuulliset. Kun arava-asuntojen rajoitukset poistuivat, asuntoja on myyty 60 – 100 euron neliöhintaan pääkaupunkiseudullakin. Asuntokaupoissa 50 neliön kaksion on saanut vajaalla 3 000 eurolla. Kun vuokralainen maksaa vuokraa 900 euroa kuukaudessa eli 10 800 euroa vuodessa, hän maksaa asunnon hinnan uudelle omistajalle yli kolme kertaa vuodessa, erikoistoimittajamme raportoi.

Helsingin Sanomat uutisoi (27.12.2012), että ”yli 10 000 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa häviää lähivuosina markkinoilta, koska valtion rajoitukset lakkaavat”. Kun rajoitukset poistuvat, asuntojen omakustannusvuokrat voi nostaa samalle tasolle kuin vapailla markkinoilla.

Vuokria on jo korotettu niissä aravavuokra-asunnoissa, joista rajoitukset ovat poistuneet. Korotukset jatkuvat asuntokeinottelun pyörteisiin päätyneissä vuokra-asunnoissa. Valtion tukema vuokra-asuntokeinottelu laajenee.

## Kolme suurta ja vuokraerot

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka Oy), VVO Oy ja Sato Oy ovat Suomen suurimmat vuokra-asuntojen omistajat. Kaikille kolmelle on yhteistä, että niiden vuokra-asuntoista suurin osa on rakennettu valtion lainoituksella ja korkotuel- la. Niille on yhteistä myös se, että vuokralaisista suurin osa on pienituloisia palkansaajia ja eläkeläisiä.

Heka Oy:n vuokra-asuntojen vuokrat vaihtelevat 9,60–11,00 euroa neliöltä yhtiön julkaisemien tietojen mukaan.

VVO:n ja SATO:n vuokra-asuntojen vuokrat ovat noin 15–22 euroa neliöltä Helsingissä ja Espoossa. Tiedot käyvät ilmi yhtiöitten vapaina olevien asuntojen vuokraus-

ilmoituksista.

VVO:n ja SATO:n perimät vuokrat ovat jopa kaksinkertaiset verrattuna Heka Oy:n vuokriin.

Vuokrat nousivat vuodenvaihteessa 5–6 prosenttia. Vaikka vuokrankorotus on 50 euroa kuukaudessa, se tekee 600 euroa vuodessa. Se merkitsee pienituloisille ihmisille kahden viikon tulojen menetystä. Suomessa on noin 700 000 eläkeläistä, joiden eläke on 1 080 euron kuukausitulon köyhyysrajalla tai sen alapuolella.

## Asuntokeinottelu vastoin oikeustajua

Valtio tukee käytännössä laajamittaista asuntokeinottelua, kun aravavuokra-asuntojen rajoitukset poistuvat. Menettely on vastoin yleistä oikeustajua.

Työeläkeyhtiöt omistavat yli 90-prosenttisesti SATO Oy:n ja kolmanneksen VVO:sta. Ammattiliitot omistavat VVO:sta yli 55 prosenttia.

SATO mainostaa kotisivullaan, että strateginen tavoite on keskimäärin 12 prosentin tuotto omistajille. VVO kertoo, että yhtiön liikevoitto oli 32,30 prosenttia liikevaihdosta ja 105,7 miljoonaa euroa vuonna 2011.

Palkansaajien ja eläkeläisten eläkerahat ovat työeläkeyhtiöiden hallussa. Suurin osa vuokralaisista kuuluu tai on kuulunut johon-



kin ammattiliittoon. Eläkeläisillä ei ole edustajaa työeläkelaitosten hallituksissa. Työeläkerahastot ovat eläkeläisten ja työntekijöiden omaisuutta, mutta he eivät pääse päättämään niiden käytöstä. Tilanne on perustuslain vastainen.

## Yksiö Berliinissä – ja Helsingissä

Työeläkeyhtiöt ja ammattiliitot pitävät yllä SATO:n ja VVO:n avulla korkeaa vuokratasoa, jotta vapait-

ten markkinoitten vuokrataso varmasti säilyy asukkaiden kannalta kohtuuttoman korkeana.

Kun arava-asuntojen rajoitukset poistuivat, asuntoja on myyty 60–100 euron neliöhintaan pääkaupunkiseudullakin. Asuntokaupoissa 50 neliön kaksion on saanut vajaalla 3 000 eurolla. Kun vuokralainen maksaa vuokraa 900 euroa kuukaudessa eli 10 800 euroa vuodessa, hän maksaa asunnon hinnan uudelle omistajalle yli kolme kertaa vuodessa.

Saksassa esimerkiksi Berliinissä 39 neliön yksiön vuokra kuukaudessa on 260 euroa? Miksi samankokoisen yksiön vuokra on Helsingissä 900 euroa?

Suomessa ei haluta tuottaa asuntoja, joiden vuokrat olisivat kohtuulliset.

**Manu Paajanen**

*Kolmossivun vakiokirjoittaja asuu Espoossa ja kutsuu itseään vapaaheraksi ja Eläke-Varman stipendiaatiksi. Hän oli Iltalehden toimittajana perustamisesta, 1980-luvun alusta, lähtien.*

Tj Jaana Närö:

# Kunnan yhtiöt haluavat rakennuttaa lisää asuntoja



Jaana Närö

Helsingin kaupungin asunnot Oy (HEKA) ja kahdeksan muuta suurten kaupunkien vuokratyöyhtiötä antoivat 12.2.2013 yhteisen kannanotton kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamisen puolesta. Kysyimme HEKA:n toimitusjohtaja Jaana Näröltä kannanotton perusteista ja ajankohtaisista asioista

## Miten kuntayhtiöt perustelevat tavoitetta?

– Yhdeksän suurimman kaupun-

gin vuokratyöyhtiöt omistavat yhteensä n. 100 000 vuokra-asuntoa, mikä on 15 % kaikista vuokra-asunnoista. Kuntayhtiöiden asuntojen vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteella, ne ovat markkinavuokria halvempia ja vuokrien tasaus tehdään yhden kunnan sisällä. Asukasvalinta tehdään tarveharkintaa käyttäen siten, että asunnon saavat eniten tarpeessa olevat. Asunnot ovat pysyvästi kohtuuhintaisia.

**Kasvukeskusten vuokra-asutopulan ratkaisuksi eri toimijat, kuten Rakennusteollisuus RT, Rakennusliitto, suurimmat asutosijoitusyhtiöt ja Rakli esittävät uuden lyhyemmän nk. 20-vuotisen korkotukijärjestelmä luomista. Se sisältäisi vähemmän valtio tukea ja vapauttaisi 20 vuoden jälkeen kohteet sekä omakustannusvaatimuksesta että myytäviksi. Mitä kuntayhtiöt ajattelevat?**

– Me perustamme asiakastarpeeseen, pitkäjänteiseen omistamiseen, vuokrien kohtuullisuuteen ja tasaisuuteen. Ehdotettu malli ei

ole kunnallisten vuokratyöyhtiöiden tavoite. Se tuo vain vähemmän tukea ja mahdollistaa vapaan vuokramäärityksen, talojen myynnin ja niiden arvonnousun tulouttamisen sijoittajille asukkaiden kustannuksella.

## Mitä toivotte valtiolta?

– Pidämme ensisijaisena keinona pitkän korkotuen ehtojen parantamista ja olemme valmiita toteuttamaan pysyvästi kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Toivomme valtion edistävän sitä sekä käynnistysavustuksella että uusien pitkäikäisten korkotukilainojen ehtojen parantamisella. Toivomme, että valtion tuki uusissa lainoissa olisi täytetäkävien lisäksi määrätty prosenttisuus lainan korosta, jolloin tuki toteutuisi kaikissa korkotilanteissa. Tuen määrä ei saisi pienetä niin jyrkästi kuin nyky muodossa.

– Lisäksi toivomme, että vanhojen arava- ja korkotukilainojen korko- ja takaisinlainausehtoja parannetaan siten, että ne eivät olisi vapaarahoitteisia lainoja kalliimpia. Vanhojen lainojen epäedulliset kor-

ko- ja tukiehdot johtavat uusien asuntojen vuokrien nousuun tasausjärjestelmässä.

**Pääkaupunkiseudulla uusia ARA-vuokra-asuntoja käynnistyi vain 340 vuonna 2012, mikä on huomattavasti vähemmän kuin aiemmin. Kolmena edellisvuotena määrä oli yli 1 000 asuntoa vuodessa. Pahin tilanne on Helsingissä, jossa jonot ovat pisimmät? Mitä voidaan asialle tehdä?**

– HEKA:n jonossa on 25 000 hakijaa, oletan, että osa on samoja ihmisiä kuin VVO:lla ja SATO:lla. Muutos on hidas, kun tietty määrä vuodessa rakennetaan. Uusia valmistuu ehkä 500 vuodessa, luvuista tietää, ettei se riitä. Ei näillä konsteilla ole nopeaa tietä. Myös asukasvaihtuvuus on kovin pientä, jonossa oleville harvaa. Tarjontaa pitää lisätä.

**Vuokranne vaihtelevat 9,60 – 11,00 euroa neliöltä yllä olevan artikkelin mukaan. VVO:n ja SATO:n vuokra-asuntojen vuokrat ovat noin 15–22 euroa**

**neliöltä Helsingissä ja Espoossa. Onko tämä vuokratason ero kohtuullinen tavallisen, keskimääräisen Heka-asujan näkökulmasta em. yhteinen kannanotto mielessä?**

– Meillä on erilaisia tavoitteita. heilläkin on omakustannustasoi- ta, mutta pääosa nykyään markkina- ehtoista, mikä ei ole tuomittavaa. Aina kun ihminen saa asunnon, hän on pois jonosta. Enemmän asuntoja tarvitaan, jotta ihmiset ja perheet saavat kodin.



Risto Kolanen



Selvitysmies Rolf Paqvalin ehdottaa:

# Vahvalle metropolihallinnolle oikeus lun

– Helsingin seudulla asuntopolitiikka on hoidettu jo pitkään niin huonosti, että sen korjaaminen tyydyttävälle tasolle vie ainakin pari valtuustokautta. Mitä myöhemmin korjaaminen aloitetaan, sitä myöhemmin se tulee kuntoon, Keravan entinen kaupunginjohtaja Rolf Paqvalin sanoo erikoishaastattelussa.

Valtioneuvoston kahden ministeriön alaiset kuusi selvityshenkilöä jätti 5.3.2013 esiselvityksensä ”Metropoli meille kaikille”, jossa on kolme peruskuntien ja eriaistaisen metropolihallinnon vaihtoehtoa. Kunnat lausuvat asiasta toukokuuhun mennessä uusi hallinto seudulle olisi tulossa viimeistään v. 2017 mennessä.

Emme sotkeudu nyt hallintoon kesken demokraattisia lausuntoja. Lehti kysyi toiselta pääselvittäjältä, Keravan entiseltä kaupunginjohtajalta **Rolf Paqvalinilta** siitä, mitä muutokset toisivat asuntotuotannon tehostumiseen ja julkisen vallan ohjauksella kannalta.

**Metropolikaava on uusi ehdotus kaikissa selvityksien vaihtoehtoissa. Mitä se tarkoittaa, miten se edistää seudun asuntotuotantoa ja sen kaavoitusta?**

– Nykyinen kolmitasoinen kaa-

vajärjestelmä yksinkertaistetaan kahteen kaavatasoon metropolikaavaan ja asemakaavaan. Metropolikaava ei ole vain mahdollistava kaava, vaan siihen kuuluu toimeenpano-osa, jossa aikataulutetaan asumisen ja liikenneväylien asemakaavoitus ja niiden rakentaminen.

– Toimeenpano-osa vastaa nykyistä kuntien valtion välistä MAL-aiesopimusta, mutta kaavana se tulee oikeusvaikutteiseksi ja sitovaksi. Tällöin kunnat eivät voi luistella irti asuntorakentamisen vastuustaan nykyiseen tapaan, kun ne eivät toteuta asuntojen rakentamiseen tehtyjä aiesopimuksiaan, mikä on rapauttamassa kuntien uskottavuuden sopimus-

**Mikä on metropolikaavan suhde Uudenmaan liiton käsittelemään maakuntakaavaan ja itsenäisten kuntien yleiskaarvoihin?**

Nykyisin metropolialueen 14 kuntaa valmistelee ja sopii vapaaehtoisessa seudun yhteistoiminnassa asuntojen rakentamiseen kasvukäytävät ja kasvualueet sekä Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman yhteydessä liikenneväylät. Ne kopioidaan lähes sellaisenaan maakuntakaavaan, joten maakuntakaavoitus tehdään periaatteessa jo seudun kuntien yhteistoimintana metropolikaavan tasoisena. Kokonaisyleiskaavat ovat ehdotuksen mukaan osa metropolikaavoitusta ja osayleiskaavat osa ehdotettua asemaakaavoitusta.

**HSA, Helsingin Seudun Asuntotuotantoliikelaitos on kolmas elin ympäristöpalveluiden HSY:n ja liikenneyhtymä HSL:n rinnalla tulevassa, vahvassa metropolihallinnossa. Miten sen kautta kyetään vahvistamaan sosiaalista asuntotuotantoa seudulla, ohjaamaan**

**asukassijoittumista seudulla? Sisältyykö vahvan metropolihallinnon valtuuksiin maanlunastusoikeuksia? Mikä on HSA:n suhde nykyisiin kuntien rakennuttajayhtiöihin (ATT, Espoonkruunu, VAV) ja yleishyödyllisiin toimijoihin?**

– Helsingin seudun asuntotuotantoliikelaitos (HSA) tarvitaan niin kauan kuin kuntien omat rakennusyhtiöt ja yleishyödylliset rakentajat sekä markkinat yleensä eivät pysty rakentamaan metropolikaavassa suunniteltua eli nykyisin MAL-aiesopimuksessa sovittua sosiaalista asuntotuotantoa. Yleensä voidaan arvioida, että kunnat kyllä pystyvät järjestämään jatkossa rakentajille riittävästi tontteja, mutta vahvassa metropolihallintovaihtoehdossa on vaurauduttu siihen, että tarvittaessa metropolihallinnolla on mahdollisuus lunastaa tontteja sosiaalista asuntotuotantoa varten.



Rolf Paqvalin vastaa valtiovarain- ja ympäristöministeriön yhteisessä selvitysjoukossa metropolihallinnosta.

**Sanoit Ylen haastattelussa 27.11.2012, että ”metropolia**

## ASUNTOUUTISIA SUOMESTA

# MAL mahdollistaa Tampereen seudulle yhteisen asuntopolitiikan



Kuva kesällä 2012 valmistuneesta Tampereen Vuokra-asunnot Oy:n uudiskohteesta Koivukuja 4.

Tampereen kaupunkiseudun kunnallisvaltuustot hyväksyivät keuhdella 2011 maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) -aiesopimuksen vuosille 2011–2012. Sopimus-

ohjelmaa. Valtion intressinä oli puolestaan tukea kaupunkiseutua yhdyskuntarakenteen ohjauksessa sekä erityisesti maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisessa.

**Ensimmäisestä sopimuskaudesta** tehty seuranta osoittaa, että sopimusta on toteutettu aktiivisesti kaupunkiseudulla. Kaupunkiseu-

dun kuntien vahva panostus on erityisesti nähtävissä joukkoliikenteen edellytysten parantamiseen tähtäävissä ja uuden liikennepolitiikan mukaisissa toimissa. Myös yhdyskuntarakenteen eheyttäminen etenee. Yhteiset linjat on huomioitu kaavoitusohjelmissa.

Asumisen osalta on vielä aikaita todeta, onko asuntotuotannon kehitys muuttumassa aiesopimuk-

sen myötä tasapainoisempaan ja yhteisvastuullisempaan suuntaan keskustaajungin ja kehyskuntien välillä. Keskeinen tavoite on kaupunkiseudun segregatiokehityksen ennaltaehkäisy. Pelkistettynä tähän asti Tampere on rakentanut kerrostalot ja vuokra-asunnot ja kehyskunnat omakotitalot. Tavoitteena on, että jatkossa ympäryskunnissa rakennettaisiin enemmän vuokra-asuntoja ja toisaalta Tampereella rakennettaisiin nykyistä enemmän pientaloja ja rivitaloja. Näin muutettaisiin kehityskulkua, joka pahimmillaan johtaisi siihen, että pienituloiset ja opiskelijat keskittyisivät Tampereelle ja hyväituloiset lapsiperheet muuttaisivat kehyskuntiin. Ken elää, hän näkee.

**Uusi MAL-sopimus** laadittiin vuosille 2013–2015. Se jatkaa aieman sopimuksen keskeisiä teemoja. Asuntopolitiikan keskeisin tavoite on monipuolinen asuntotuotanto, joka pitää sisällään niin pientaloasumisen kuin kohtuuhintaisen vuokra-asumisen. ARA-rahoitusta haetaan erityisesti vuokra-asumiseen. Tilanne tosin näyttää haasteelliselta ARA-rahoituksen osalta. Alhainen korkotaso ei kannusta rakennuttajia hakemaan ARA-rahoitusta. Myös erityisryhmien asumistarpeet ovat uudessa sopimuksessa hyvin esillä.

Asumisen ja liikenteen yhteen nivoaminen on myös keskeinen elementti uudessa sopimuksessa. Asumista ohjataan erityisesti joukkoliikenneväylien varsille ja haja-asutusalueiden rakentamista hillitään.

**Mielestäni MAL-sopimus** antaa hyvän lähtökohdan Tampereen kaupunkiseudun yhteisen asuntopolitiikan tekemiselle. Sopimuksessa asetetut tavoitteet ovat silti niin mittavia, että niiden toteutuminen vie aikaa. Tärkeintä on se, että MAL-prosessin myötä kaupunkiseudun yhteinen tahtotila asuntopolitiikalle on löytynyt.



**Pekka Salmi**

Kirjoittaja on Tampereen kaupungin yhdyskuntapalveluiden apulaispormestari



# astaa tontteja

**ei tule ilman maahanmuuttajia”, kolme neljäsosaa väestökasvusta muodostuu heistä. Onko vahva metropolihallinto maahanmuuttopolitiikan tehokas elin ja miten myisit ajatuksen kehyskunnille?**

– Vuonna 2030 asukasluvun arvioidaan olevan nykyisestä 300 000 suuremman. Kasvua tapahtuu 100 000 yli 65 -vuotiaiden ikäluokassa. Lopusta kasvusta 150 000 arvioidaan olevan nettomaahan muuttoa ja 50 000 maahanmuuttajaperheen lapsia. Tällöin vieraskielisten osuus seudun asukkaista on yli 20 %. Kun alueen riittävä taloudellinen kasvun arvioidaan edellyttävän 200 000 työpaikan lisäystä vuoteen 2030 mennessä, jolloin niihin tarvitaan myös maahanmuuttajia.

– Tilanteen hallinta vaatii seudulle yhteistä strategiaa ja sen mukaista seudun yhteistä toimin-

taa. Nykyinen kuntakohtainen asioiden hoito ei kehyskunnissa-kaan riitä. Riskinä on, että ilman yhteistä toimintaa kehyskunnissakin ajaututaan samanlaisiin ongelmiin, joihin on jouduttu joissakin eurooppalaisissa metropoleissa.

**Tulevaisuusarvio: Jos vahva metropolihallinto syntyy 2016 vaalien yhteydessä, millä tavalla ja missä laajuudessa Helsingin seudun asuntotuotantoon ja sen kohtuuhintaisuuteen saadaan parannuksia julkisen vallan toimin?**

– Helsingin seudulla asuntopolitiikka on hoidettu jo pitkään niin huonosti, että sen korjaaminen tyydyttävälle tasolle vie ainakin pari valtuustokautta. Mitä myöhemmin korjaaminen aloitetaan, sitä myöhemmin se tulee kuntoon.

Risto Kolanen

## Lisää sosiaalisesta vuokra-asumisesta

**Tuula Laukkanen** tutkii Turun yliopistossa prof. **Hannu Ruona-vaaran** johdolla vuokra-asumisen murrosta, jossa hänen osuutensa on sosiaalinen vuokra-asuminen. Projekti on osa isompaa Suomen Akatemian rahoittamaa, **Suomalainen asumisregiimi muutoksessa** –nimistä, neljän yliopiston muodostaman konsortion hanketta. Alla on luettelo nimenomaan ara-asuntoihin liittyviä raportteja:

Laukkanen Tuula (1998): Sosiaalisen vuokra-asumisen asukasvalinta ja valintojen valvonta Kuopiossa. Kuopion yliopisto. Julkaisusarjat E. Sosiaalietieteet 6.

Laukkanen Tuula (1998): Sosiaalisen vuokra-asumisen asukasvalinta ja valintojen valvonta 1996–1997. Ympäristöministeriö, Suomen ympäristö. Asuminen, No 222.

Laukkanen Tuula, Sirviö Ulla-Maija (2000): Aravavuokra-asuntojen vuokravalvonta: valtakunnallinen tilanne loka-marraskuussa 1999. Ympäristöministeriö, Suomen ympäristö. Asuminen No 411.

Laukkanen Tuula (2001): Asunnonomistajien varautuminen vanhuuteensa: kuopiolaisten asumistavoitteet ja asumisen suunnitelmat ikääntymisen kynnyksellä. Ympäristöministeriö, Suomen ympäristö, Asuminen No 536.

Laurinkari Juhani, Poutanen Veli-Matti, Saarinen Anja, Laukkanen Tuula (2006): Senioritalo

ikäntyneen asumisvaihtoehdona. Kysely- ja haastattelututkimus Joensuussa, Kuopiossa ja Tampereella vuonna 2005. Ympäristöministeriö, Suomen ympäristö. Asuminen No 815. <http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=173173>

Laukkanen Tuula (2006): Kauptungin aravavuokra-asuntojen hakijoiden asumisen seuranta Helsingissä 9/2005 – 9/2006. Ympäristöministeriö, Suomen ympäristö. Asuminen 5 / 2007. <http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=63421&lan=FI>

Laukkanen Tuula (2008): Kasvukunnan sosiaalisen vuokra-asumisen kehityspiirteitä. Kuopion yliopisto, yhteiskuntatieteellinen tiedekunta. Sosiaalipolitiikan ja sosiaalipsykologian laitos. Lisen-siaattityö, painamaton.

Mäki-Fränti Petri & Laukkanen Tuula (2010): ARA-vuokratilokanta murroksessa: rajoituksista vapautuneiden talojen käyttö ja omistajien suunnitelmat vapautuville taloille. Ympäristöministeriö, Suomen ympäristö. Asuminen 24 / 2010. <http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=371884&lan=fi>

Laukkanen Tuula (2012): Asumisoikeuden hakumenettely. Kuntien, talonomistajien ja hakijoiden mielipiteet vuodenvaihteessa 2011 – 2012. Ympäristöministeriö. Raportteja 12/2012. <http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=414668&lan=fi&clan=fi>

## ASUNTOKOLUMNI

# Tavallisten aravuokra-asuntojen tuottajat voi erottaa konserneista

Ara-vuokratulojen perinteisten tuottajien eli valtakunnallisten, yleishyödyllisiksi miellettyjen konsernien tapaa vetäytyä tehtävästään on viime aikoina arvosteltu. Konsernien edustajat ovat ilmoittaneet, ettei valtion tuotantotuki nykyisillä ehdoilla niille sovi, vaan sääntelyä on kevennettävä.

Ara-vuokra-asuntojen käyttöä ja luovuttamista, vuokran määrittämistä omakustannusperiaatteella, asukasvalintaa ja toiminnasta omistajille tuloutettavaa tuottoa koskeva sääntely lisätynä nk. jatkorajoitusajalla on kaventanut omistajan oikeuksia pisimmillään yli puolen vuosisadan ajan, mutta määräaikoja on toki jo lyhennetty. Sääntelyn tavoitteena on se, että asunnot pysyvät vuokratyössä ja valtion tuki päättyy pienituloisille ja vähävaraisille vuokralaisille kohtuuhintaisena asumisena.

**Normaalin ara-tuotannon hiipuminen** on johtanut vaikeaan tilanteeseen, jota pahentaa rajoituksista vapautuvat asunnot. Vuoden 2012 lopulla oli rajoitusten piirissä enää 296 800 tavallista ara-vuokra-asuntoa.

Ilmiössä on hahmotettavissa asumisen regiimin muutos, jota tutkin sosiaalisen vuokra-asumisen osalta Turun yliopistossa ja samalla kokoan aineistoa Itä-Suomen yliopistolle jätettävää väitöskirjaa varten. Ilmiön taustalla ovat monet yhteiskunnassa tapahtuneet muutokset. Vuosiin 1986–1995 osui rahamarkkinoiden vapautuminen ja Suomeenkin levinneiden hyvinvointivaltion kritiikin ja uusliberalismin vahvistuminen.

Uudistettiin valtionhallintoa ja korostettiin normatiivisuuden ja valvonnan vähentämistä, mitä

tavoiteltiin myös Asuntohallituksen lakkauttamisella ja Valtion asuntorahaston perustamisella. Asuntopolitiikkaa suunnattiin uudelleen, tuotantotukea koskevia säädöksiä uudistettiin ja luotiin asumisoikeusasuminen. Suhdanne- ja työvoimapolitiittisista syistä ryhdyttiin jakamaan ns. lyhytaikaista korkotukea lähes ilman sääntelyä. Vapaarahoitteiseen vuokra-asumiseen kohdistunut vuokra-sääntely purettiin, mikä houkutti eri tahoja asuntosijoittajiksi.

**Myös valtakunnalliset sosiaalisten** vuokra-asuntojen tuottajat ryhtyivät perustamaan asuntosijoitusyhtiöitä tuottamaan vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja. Sen seurauksena konsernissa joidenkin yhtiöiden toiminnassa on kyse vapaista markkinoista, riskien ottamisesta ja voiton tavoittelusta pääomaisijoittajille jaettavaksi, kun taas konsernin yleishyödyllisissä yhtiöissä kyse on säännellyistä markkinoista, riskien välttämisestä ja oikeudesta tulouttaa omistajille vain laissa määritelty kohtuullinen tuotto-osuus yhteisöön sijoitetuille varoille.

Yhteisöt, jotka olivat vuosikymmenten ajan noudattaneet yleishyödyllisyyden periaatteita ilman lain pakotetta, ryhtyivät kokeilemaan, miten voisivat hyödyntää myös valtion tuella rakennettujen asuntojen arvonnousua. Tilanne johti siihen, että valtiovalta katsoi parhaaksi säätää vuoden 2000 alussa voimaan tulleet yleishyödyllisyysäännökset. Tasapainottelu vapauden ja sääntelyn välillä ei ole helppoa.

**Mediassa ovat asiantuntijat** ja aktiiviset kansalaiset esittäneet kiitettävästi ehdotuksia ongelman ratkaisemiseksi ja tavallisten

ara-vuokra-asuntojen tuotannon käynnistämiseksi. Sosiaalista vuokra-asumista eri näkökulmista pitkään tutkineena tein lopulta itekin Helsingin Sanomien mielipidepalstalla 6.3.2013 julkaistun ehdotukseni siitä, että konsernit voisivat erottaa yleishyödyllisiksi nimetyt yhtiöt itsenäisiksi aidoiksi toimijoiksi ja palauttaa ne siten juurilleen.

Diffuusio tai joku vastaava prosessi ei ole uusi keino, vaan sitä on käytetty luotaessa itsenäiset asumisoikeusyhteisöt. Keino ei ole riittävä, vaan lisäksi tarvitaan porkkanaa ja keppiä. Keino ei ole kaikilta osin, esimerkiksi yleishyödyllisen yhteisön omistaman rajoituksista vapautuvan kohteen osalta helppo, mutta toteutettavissa se on. Osaltaan se toisi yleishyödyllisten yhteisöjen ja koko tukijärjestelmän toimintaan sitä avoimuutta ja läpinäkyvyyttä, mitä on kaivattu.



Tuula Laukkanen

Kirjoittaja on Vantaalla asuva YTL, projektitutkija, Turun yliopisto

## Pääkaupunkiseudun asuntojonot ennätyspitkät

ARA-vuokra-asuntoa jonottaa pääkaupunkiseudulla yli 40 000 kotitaloutta. Hakijajono on tuplaantunut vuoteen 2005 verrattuna.

Helsingissä joka toinen hakija on erittäin kiireellisesti asunnon tarpeessa. Pääkaupunkiseudun asunnon hakijoista 85 % on yhden tai kahden hengen ruokakuntia. Kireä markkinatilanne heijastuu vapaarahoitteisten

asuntojen vuokriin, jotka nousivat pääkaupunkiseudulla 5,5 % edellisvuodesta. ARA-asuntojen vuokrat nousivat 4,3 %. Luvut perustuvat Kelan yleisen asumistuen saajien vuokratilastoon tammikuulta 2013.

Pääkaupunkiseudulla uusia ARA-vuokra-asuntoja käynnistyi vain 340 vuonna 2012, mikä on huomattavasti vähemmän kuin aikaisempina vuosina. Kolme-

na edellisvuotena määrä oli yli 1 000 asuntoa vuodessa. Pahin tilanne on Helsingissä, jossa jonot ovat pisimmät ja hintaero ARA-asuntojen ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen välillä on suurin (36,6 %). Vapaarahoitteisen asuntotuotannon aloitusten arvioidaan vähenevän edelleen kuluvana vuonna. ARA-asunnoille olisi siis kysyntää. **(Kela)**



# Onko yleishyödyllisyysäännöstö ARA:n ongelma?

Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus (ARA) järjesti vuosittaisen Ara-päivän tänä vuonna Lahden Sibelius-talossa. Puitteet olivat hienot vaikkakin tilaisuuden alustukset olivat arkista, kovaa asiaa. Tilaisuuden pääalustaja oli ARA-johtaja **Hannu Rossilahti**.



Hannu Rossilahti

ARAN tukema asuntotuotanto on pysynyt muuten suunnitellussa, mutta pääkaupunkiseudulla asuntoja ei ole saatu tuotettua ollenkaan kysyntää vastaavaa määrää (kuviot 1 ja 2). Rossilahden alustuksesta jäi kuva tilanteesta, jossa ”vapaa” raha ei hakeudu tuettuun asuntotuotantoon siihen sisältyvän sääntelyn vuoksi.

– Valtion takaamaa lainaa kyllä olisi tarjolla - siis ilman korkotukea - mutta kun niissäkin on se 20 vuoden ehto asunnon vuokratyössä pitämisestä, ei sekään houkuttele rakentajia vaikka olisi vapaa vuokramääritysmahdollisuus ja vapaus määrittää itse myyntihinta - sitten 20 vuoden kuluttua.

Yleishyödyllisyysmalli ei ole Rossilahden mielestä ”taloudellisessa mielessä” toimiva. – Olisiko prosenttia korosta -periaate parempi. Silloin ei ”leikkuri” leikkaisi kasaan tyhjää, pohti Rossilahti.

## Valtio nettoaa nyt

Korkotuki - eli valtio maksaa osa asuntoyhtiön lainojen korkomenoista - ei ole nyt minkäänlainen etu koska korkotaso on tällä hetkellä niin matala. Valtio ei käytännössä maksa korkotukea lainkaan. Koska ”leikkuri” on 3,4 % (tällä hallituskaudella 1,7 %), mutta markkinoilta saatava raha on nyt edullista. Vuonna 2012 valtion kassasta meni korkotukeen 8,5 miljardin euron

StudioOmni/ARAN verkkotiedotus

lainamassasta vain 20 miljoonaa euroa. Eli tavallisten vuokratuki-asuntojen tuki on käytännössä lakannut - tuet ovat vain kysyntätukia eli asumistukia ja korkovähennystukia - ja tämä on se tekijä, mikä vaikeuttaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon liikkeelle lähtöä.

Tällä hetkellä valtio jopa nettoaa tästä ”arava-bisneksistä”. Koko aravalainamassasta valtio kuittaa korkotuloina 130 miljoonaa euroa. Valtio perii jopa yli 8 % korkoa vanhoista lainoista ja se saa markkinoilta rahaa alle tuon 1,7 prosentin, joka on se leikkuri tällä hallituskaudella. Tästä seuraa, ettei valtio tue käytännössä yhtään mitenkään korkotukivuokra-asumista. Eli kun aravalainojen korko tällä hetkellä on noin 2-kertainen markkinakorkoon nähden, ei valtion tuki voi mitenkään alentaa asumiskustannuksia.

Rossilahden mielestä omistajille laissa taattu 8 % tuotto on se rajoitettava tekijä, miksi vapaa raha ei hakeudu säänneltyyn asuntotuotantoon. Tuoton pitää olla korkeampi.

– Vuokrakertymä ei riitä kattamaan edes omistajalle niukkaa 8 % tuottoa.

## Erityisryhmien asuminen

Alustuksessaan ylijohtaja Rossilahti asetti myös kysymyksen yhteiskunnan vastuusta ikäihmisten ja muiden erityisryhmien asumisen järjestämisessä.

– Valtion tukijärjestelmän luonne on sosiaalinen ja alun perin se on tarkoitettu pienituloisille ja vähävaraisille. Nyt kuntien sosiaaliviranomaiset määrittelevät ikäihmisten asumiseen liittyvät tarpeet. Lähtökohdina tällöin ovat sosiaalialan lainsäädäntö ja hoidon tarpeesta lähtevät näkökohdat, kun taas Aran toimintaa ohjaavat asuntojen tarve ja asukkaiden valintaa tulot ja varallisuus. ARAn toimia tässä ohjaa asumisen tukien erityislainsäädäntö. Näiden lakien tulkinnasta tulee ja on tullut jo ristiriitaisuuksia, jopa sanktioita, sanoi ylijohtaja Rossilahti.

Hän peräänkuuluttaa keskustelua markkinaehtoisen ja kilpai-



Leikosaarentie Vuosaari

luttamisen keinoin hoidettavasta palveluasumisen kokonaisuudesta yleensä.

Erityisryhmille (vanhukset, kehitysvammaiset, opiskelijat, mielenterveyskuntoutujat, asunnottomat, ym.) varattu tuki riittää kattamaan vain kolmannen osan kysynnästä - erityisesti ikäihmisten asuminen vaatisi lisäpanostusta - Onko palveluasumisen tarve ARAn ongelma, vai pitäisikö jatkossa vastuuta siirtää sote-sektorille - tai vaatiiko se lainsäädännön kautta ARAn ”tontin” laajennusta - tarvittava raha pitäisi silloin osoittaa myös, etteivät erityisryhmien tarpeet mene ”normaalin” asunnon tarpeen edelle, pohti Rossilahti.

## Kohtuuhinta

Tuetun asuntotuotannon ja asumisen kustannusten valvonnasta on viimeaikoina ollut julkisuudessa keskustelua. ARA erittelee ohjaukseen ja valvontaan liittyviä vastuita: ”ARA ohjaa ja valvoo valtion tuella lainoitettujen asuintalojen omistajien toimintaa. Ohjauksen ja valvonnan tavoitteena on varmistaa valtion tuen kohdentuminen asukkaille. Kuntien tehtävänä on valvoa vuokria ja asukasvalintoja. ARAlle kuuluu kuntien ja lainansaajien yleinen ohjaus.”

– Kohtuuhintainen valtion tukema vuokra on enemmänkin asun-

topoliittinen, kuin reaalinen käsite. Vuokrien määrittystä säätelee aravarajoituslaki ja korkotukilaki, mutta niitä ei valvo kukaan, sanoi Rossilahti.

Jos tätä kohtuuhintaa lähdetäisiin määrittelemään asukkaana maksukyvyyn perusteella, markkinoilla lienee suurestikin **kohtuutoman** kalliita asuntoja kun tiedetään asumistukiin menevän 1,2 miljardia euroa vuodessa. Tähän toki vaikuttavat monet tekijät, kuten esimerkiksi Ara-asuntokannan rakenteelliset vinoumat. Perhekojen pieneminen ohjaa kysyntää pieniin, uusiin asuntoihin, jolloin vanhassa asuntokannassa olevia, neliömäärältään sopimattomia jää vajaakäytölle

Vanhassa ara-kannassa pien-asuntoja on vain 20 %. Tämä ohjaa kysyntää vapaille markkinoille jolloin vapaiden markkinoiden pien-asuntojen hinnat nousevat - tästä seuraa jatkuvaa tukimenojen nousua.

Hoitokulut muodostavat merkittävän osan asumisen kokonaiskuluista. Rossilahti mainitsi puheenvuorossaan useita kuntien ja valtion päätöksistä johtuvia asumisen kulutekijöitä.

Lähes puolet kiinteistön, asuinkerrostalon hoitokuluista määräytyy kuntien järjestämien palveluiden hintatasosta (sähkö, vesi, kiin-

teistövero, jätehuolto, lämmitys). Lisäksi kunnat määrittävät rakennusmaan hinnan kaavaa laatiessaan ja tehdessään erilaisia kaavamääräyksiä - vaikkapa autopaikkojen määrällä on joissakin tapauksessa tuntuvakin merkitys. Myös valtiolta asettaa erilaisia edellytyksiä kuten energian kulutukseen liittyviä määräyksiä, arvonlisävero, yms.

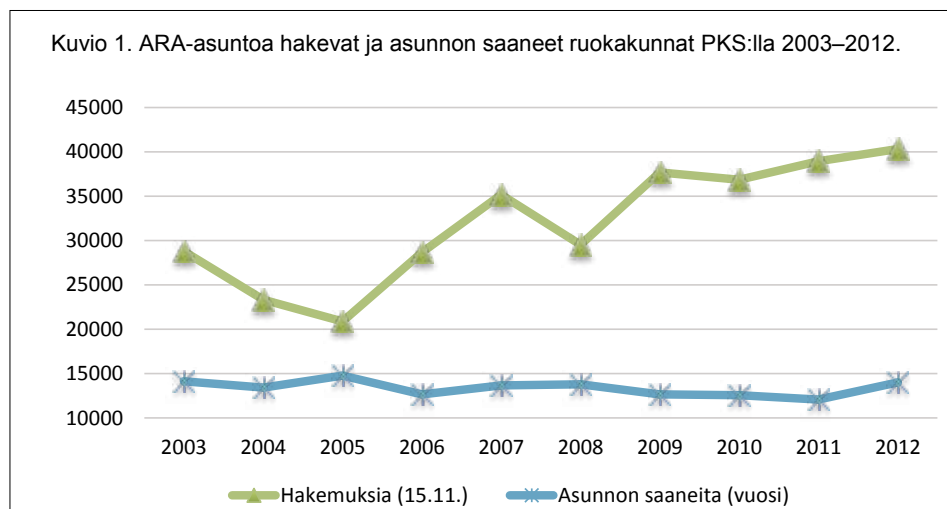
## Rossilahden vankityrmä - tuettu asunto

Rossilahden logiikkaa oli jonkin verran vaikea hahmottaa, kun hän vertasi alustuksessaan tuetun asuintalon rakentamista vankilaan, johon rakentaja on tuomittu ikuisiksi ajoiksi. Siis että ne asuntoihin sidotut rahat olisivat ”kiinni” aina maailman tappiin saakka.

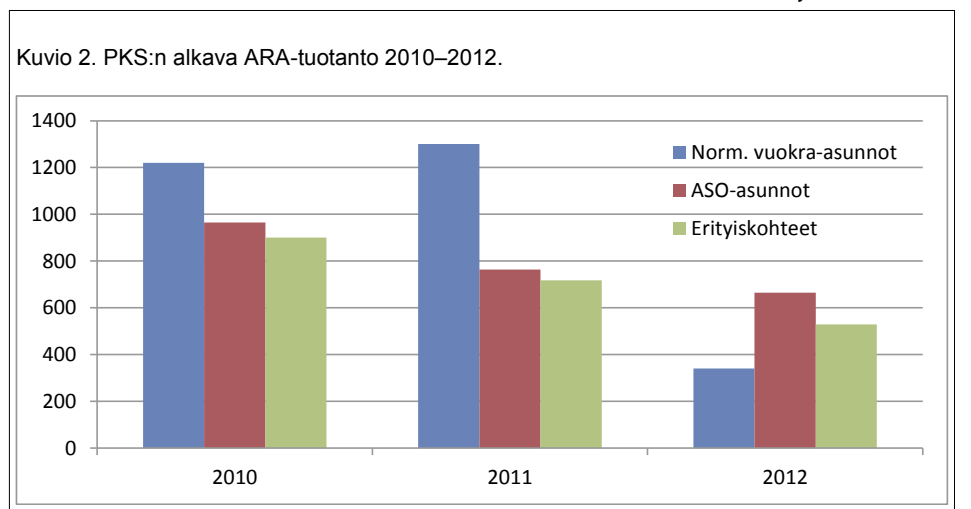
Kohdekohtaiset rajoituksethan kuitenkin poistuvat kohde kerrallaan 40 vuoden kuluttua rakentamisesta. Tuon vankeusajan kuluttua tämä kurja yleishyödyllinen asuntorakentaja pääsisi tästä ikuisuuden kestäneestä pyttytuomionsa vapaaksi eli saisi myydä kaikki valtion tuella rakennetut asunnot kovan rahan hinnoilla niin sanotuilla vapailla markkinoilla.

– Pitkän vuosikymmeniä kestäneen vankeustuomion ollessa loppuillaan vanki tuskin syyllistyisi

Lähde: ARA Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus



Lähde: ARA Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus





uusintarikokseen eli edelleen uuden tuetun asunnon tuottamiseen ja siten uuteen 40 vuoden pyttyyn. Eli rahoittajan ”rötös” tämän logiikan mukaan on siis uuden kohtuuhintaisen asunnon tuottaminen.

– Nykyinen tukimalli ei kiinnostu sillä se ei ole taloudellisessa mielessä toimiva, sanoo Rossilahti.

### Muutostarpeita

Rossilahti listasi tärkeimpiä muutostarpeita tuettuun asuntotuotantoon liittyen:

- Yleishyödyllisyys sääntöjen uudistaminen
- Tuotantotuen muuttaminen prosenttia korosta periaatteen

mukaiseksi – jolloin tuen alkupe- räinen ajatus sosiaalisesta lainoituksesta palautuisi.

- Vanhojen ara-lainojen korkoa pitäisi alentaa tuntuvasti – nythän valtio ”tienaa” noilla koroilla.
- Asumistuki säännöstöä pitäisi muuttaa ohjaamaan enemmän kysyntää vanhaan asuntokantaan
- Asuntokannan kierrätys – eli vanhojen, epätarkoituksenmukaisten asuintalojen myynti/purku tai muu luopumismahdollisuus.
- Työsuhdeasunnot – rajattu asukasvalinta.
- Uusia rahoitusmalleja ilman valtion rahallista tukea – leasing-asunnot

Unto Nikula



Leikosaarentie Vuosaari

Carita Kärkinen

## Kommentti

Suomessa perustuslakiin on kirjattu mm. (19 § 4 mom.): ”Julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen oimatoimista järjestämistä.”

On tietenkin tulkintakysymys, mitä perustuslain kirjaukset **edistää** ja **tukea** käytännössä pitäisi tarkoittaa.

Näin ARA esittelee itseään kotisivullaan: ”Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) vastaa keskeisesti valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta. ... ARA myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä. ARA on asumisen asiantunteva kumppani, kehittäjä ja uudistaja, ... joka edistää ... laadukasta ja kohtuuhintaista asumista. Periaat-

teenä on: jokaisella on oikeus hyvään asumiseen.”

ARA siis keskeisesti vastaa valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta ja valtion tekemisiä keskeisesti ohjaa perustuslaki.

Ylijohtaja Hannu Rossilahden Lahden seminaarissa käyttämästä puheenvuorosta jäi ristiriitainen kuva maan asuntopolitiikan ohjauksesta.

On vähän vaikea ymmärtää, missä roolissa ylijohtaja tuntee olevansa tässä yleishyödyllisyyskriittikissään. Onhan valtion tukema ara-asuminen nimenomaan pyrkimystä kohtuuhintaiseen asumiseen, eikä sen ole tarkoituskaan – ainakaan periaatteessa – tuottaa asuntoja minkäänlaisen voitontavoittelun, keinottelun

markkinoille. Onhan ARA- (ent. Arava) – järjestelmän tehtävänä jo lähtökohtaisesti edistää hyvää asumista. Määritelmän mukaan hyvään asumiseen kuuluu mm. laadukkuus ja kohtuuhintaisuus.

Yleishyödyllisen yhtiön omistajan omaan yhtiön sijoittamalle pääomalle – siis omien rahojen lainaamisesta itselleen – voidaan lain mukaan maksaa enintään 8 % korkoa. Mutta tämäkään ei siis houkuttele rahojen omistajaa sijoittamaan rahojaan juuri sen pääomien pitkän sitoutumisen vuoksi. Rossilahden mitoituksen mukaan tuo kahdeksan prosenttia on ”niukka” tuotto. Näitä mittareita niin kuin mittareitakin on monenlaisia. (UN)

### Suomen asuntokanta numeroina:

|   |                     |
|---|---------------------|
| Suomessa on yhteensä noin               | 2 500 000 asuntoa   |
| Omistusasuntoja on                      | 1 660 000 asuntoa   |
| Vaparahotteisia vuokra-asuntoja         | 380 000 asuntoa     |
| Ara-tuettuja asuntoja                   | 440 000 asuntoa     |
| Valtion budjettiin kirjatut asumiskulut | 1 200 000 000 euroa |
| Asumistuki                              | 500 000 000 euroa   |
| Korkovähennys                           | 20 000 000 euroa    |
| Ara-korkotuki                           |                     |

### Valtion asuntorahoitus numeroina:

- Yhteensä ulkona oleva lainakanta 16 miljardia
- Vanhoja Aravalainoja 7,5 miljardia keskkorko 3,8 - ylimmillään 8,5%
- Asuntolainojen keskkorko markkinoilla 1,8%
- Korkotukilainoja 8,5 miljardia, keskkorko 3,8% (1,7 tällä hallituskaudella)

## Professori Hannu Ruonavaara: Asuntopolitiikan muutoksen neljä vaihetta

Markkinat voivat olla paras konsti tuottaa tietokoneita, mutta ovatko ne paras keino tuottaa kohtuuhintaista asumista?, professori Hannu Ruonavaara lopetti Lahden ARA-päivänä 15.1.2013 esityksensä suomalaisen asuntopolitiikan muutoksesta.



Hannu Ruonavaara

Turun yliopiston sosiologian professori **Hannu Ruonavaara** jakaa pohjoismaisen yhteistutkimuksen perusteella asuntopolitiikalle neljä vaihetta, joista kolmella on sisäsyn- tyinen logiikka, uusin on kenties ideologisemmin väritetty. vaiheet voidaan vaiheistaa kaikissa Pohjois- maissa, siten että Suomi tuli jälkijunassa ja meillä pari vaihetta menee päällekkäin.

### Perustamisvaihe

Asuntokysymys politisoituu ja asu- misen instituutioita perustetaan.

Suomessa vaihe alkaa teollistumi- sen ja kaupungistumisen myötä ja jatkuu pidemmälle kuin muualla. Vähän tapahtuu ennen toista maailmansotaa, vaikka kaupunkien ja yliopiston asuntoreformistit debatoivat.

Merkkipaaluja ovat kansalaisso- dan jälkeinen lyhyt vuokrasäännös- tely, huoneenvuokralaki ja asunto- osakeyhtiölaki.

### Rakentamisvaihe

Rakentamisvaiheessa asuntopoliti- kan ylin päämäärä on asuntopulan poistaminen rakennustoimintaa tukemalla toisen maailmansodan jälkeen. Sillä oli sekä tuotantopo- liittisia että asuntososiaalisia pää- määriä.

Jälleenrakennuskauden alussa tulevat ARAVA, vuokrasäännöstely ja asuntotuotannon verohuojen- nukset 1960-luvun alkuun mennessä. Varsinaisesti päästään kunnolla vauhtiin 1960-luvulla. Valtion asun- torahoitus laajenee, asuntohallinto kasvaa. Sosiaalinen oikeudenmukai- suus tulee asuntopolitiikan yhdeksi päämääräksi. Asumistukijärjestel- mä ja asuntotuotanto-ohjelmat ovat uudistuksia.

### Hallinnointivaihe

Hallinnointivaiheessa 1980-luvulta alkaen rakennetun asuntokannan uudistaminen tulee uustuotantoa keskeisemmäksi asuntopolitiikan päämääräksi.

Asuntojen peruskorjaus, lähiö- uudistus, ympäristön laatu, asukas- osallistuminen, asunissegregaation torjuminen nousevat esille. Asunto- politiikasta tulee asumispolitiikkaa.

### Purkamisvaihe

Purkamisvaiheessa luotuja insti- tuutioita puretaan tai kyseenalais- tetaan. Vuokrasääntely puretaan, valtion asuntorahoituksen merki- tys vähenee, asuntohallinto luodaan uudestaan, aravalainoitus loppuu.

Keskeinen merkki on asuntopo- liittisen tuen painopisteen siirty- minen. vanhassa mallissa verotuilla ja aravalainoituksilla tuettiin omi- tusasumista merkittävästi, vuosina 1971–80 osuus valtion tukemassa uustuotannossa oli 54 %. Korkeiden verovähennysoikeuden osuus asun- topoliittisesta tuesta putosi melkein puolesta runsaaseen neljännekseen. Asumistuen osuus nousi viidennek-

sestä yli puoleen. Vuosina 2001–10 osuus valtion tukemassa uustuotan- nossa oli enää 6 %!

Asuntopolitiikka suuntau- tuu vuokra-asumiseen, siitä tulee tutkijatermein ”erityisty- neenpää”. Toisaalta juuri sosi- aalisen vuokra-asuntosektorin säätelyä on purettu tulo- ja vuokra- poistamisella, harkinnanvarai- sella käyttö- ja luovutusrajoituk- sista vapautumisella ja niiden ”luonnollisella” päättymisellä. 73 000 asuntoa on vapautettu sääntelystä v. 2009 mennessä. Vain osa muuttui omistusasun- noiksi. Yleishyödylliset toimijat suuntautuvat kasvavassa määrin markkinaehtoiseen toimintaan.

### Väistyvän opin ongelmat

Hannu Ruonavaaran mukaan ”väis- tyvä asuntopolitiittinen regiimi”, opi tai suuntaus pyrki edistämään kohtuuhintaista asumista suurin ja epäsuorin keinoin. Valtion asun- talainojen korkosubventiot, sosia- lisen asuntotuotannon vuokra- ja hintasääntely, yleinen vuokrien sääntely, asumistuki ja omistus- asuntolainojen korkojen veroväh- ennysoikeudet olivat keinoja.

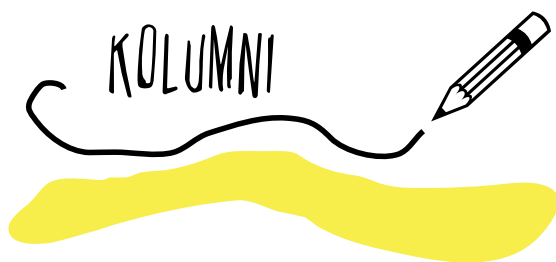
Nyt on luovuttu vuokrasään- telystä ja aravalainoituksen aliko- rosta. Korkovähennys ja korkotuki menettivät merkityksensä. Jäljellä on sosiaalinen asuntosektori ja asu- mistuki.

Tänään haetaan ”terveesti toimi- via eli pidäkkeettömämpiä markki- noita”. Uskotaan asuntojen hintojen ja vuokrien kohtuullistuvan, kun pidäkkeet poistuvat. Ruonavaa- ra lainaa **Barry Hindessia**, joka varoittaa sekä markkinoiden että julkisen vallan erinomaisuudesta. – Markkinat voivat olla paras konsti tuottaa tietokoneita, mutta ovatko ne paras keino tuottaa kohtuuhin- taista asumista?

Kovin paljon Ruonavaara ei lah- den ARA-päivän puheenvuorossa eritellyt uusia asuntopolitiittisia keinoja kohtuuhintaisen asumisen edistämiseksi. Hän on käsitellyt aiheita v. 1993 kirjassaan ”**Omat kodit ja vuokrahuoneet**” sekä v. 2006 ilmestyneessä yhteistut- kimuksessa ”**Varför så olika?**”, joka ruotsalaisen **Bo Bengtssonin** johtaman viiden tutkijan joukolla eri maista erittelee pohjoismaista asuntopolitiikkaa vertailevassa his- toriallisessa valossa.

Risto Kolanen





## Hölmöläisten hommia

**Asumiseen ja nimenomaan** sen rahoitukseen liittyviä ”himmeleitä” voi olla joskus vähän vaikea ymmärtää. Uuden asuintalon tai kokonaisen asuinalueen luominen on monivaiheinen prosessi. Mitä isommasta projektista on kysymys, sitä kiihkeämpi on kiinnostus monilla tahoilla. Asuinkeuhkon perustaminen on taloudellinen aktiviteetti, johon kytkeytyy monien toimijoiden joskus samansuuntaisia, joskus ristikkäisiä, joskus vastakkaisia ansaintalogiikkaan liittyviä intressejä.

**Periaatteessa prosessi** lähtee käyntiin hyvin demokraattisesti. Jokaisesta asuintalon tontista päättää aina sen kunnan valtuusto, jonka alueesta on kysymys. Tässä julkisen talouden ahdingossa kunta näkee kaavoituksessa mahdollisuuden korjata edes hieman omaa talouttaan. Talojen rakentajat – usein kansainväliset sijoitusyhtiöt – sitten rakentavat.

**Mutta vasta** sitten kun talouden ”yleiset suhdanteet” ovat otolliset. Tämän ehdon asettaa tuo kytkös sijoitusmaailmaan. Sijoittaja kun on sijoittaja, hän/se tekee sijoituksen vain ja ainoastaan hankkiakseen lisää sijoitettavaa rahaa. Kun tuo otollinen hetki on koittanut, asuintalo alkaa rakentua.

**Mutta vasta** kun sijoittaja tietää saavansa mahdollisimman nopeasti sijoituksensa takaisin korkoineen. Ja niin uudet asukkaat saavat suojansa. Ikävän monessa tapauksessa vain on niin, että asumisen hinta ylittää asukkaan talouden kantokyvyn. Julkisista varoista – siis veroista – kustannettu asumistukihan on silloin se turva.

**Julkinen taho** siis yleensä reagoi asuntojen tarpeeseen kaavoittamalla ja erilaisilla starttiavustuksilla ja korkotuilla. Ja muutamien välikäsien, välivaiheiden ja välistä vetäjien jäljiltä tuo sama taho paikkaa siis itse aiheuttamaansa ongelmaa maksamalla osan asumiskuluista.

Tulee mieleen se hölmöläistarina siitä kun ne hölmöt jatkoivat sitä peittoa leikkaamalla tarvitsemansa lisäpätken peiton toisesta päästä.

XXX

**Hallituskausi on nyt** sitten puolivälissä. Oli puolivälitarkistuksen aika. Vauhdikkaasti aloittaneen asuntoministerin oli tarkoitus viedä tarkistusneuvotteluihin myös näitä asuntoasioita. Mitään ei kuitenkaan tapahtunut. Nyt odotellaan budjettiriihtä.

Ideoita ja avauksia asuntoministeriltä on nyt sinkoillut eri suuntiin jo liki pari vuotta, mutta vuokra-asuntotuotanto on lähes jumissa. Sijoittajia ei kiinnosta hidastuottoinen asuntorakennussijoittaminen. Tarjous korkotuesta rakentamisaikaiselle rahoitukselle ei innostanut rakentajia. Pääkaupunkiseudulla tehdyt aiesopimukset eivät nekään saaneet kuntia tekemään yhtään mitään.

**Taas tuntuu olevan** agendalla näitä hätäapukonsteja ja -kikkoja rakentamisen käynnistymisen houkuttimiksi. Edellinen hallitus käytti houkuttimena ns. starttirahaa. Se auttoi hetkeksi, mutta kun kylkiäiset ja voitelu loppuivat, vaimenivat raksatyömaat sen sileän tien.

Asuntomarkkina kun on pitkäaikaista ja hidastuottoista pääoman sitomista asuntorakennuksiin, vaatii systeemi toimiakseen aina vaan lisää verorahalla voittoa.

Tässä tulee mieleen se hölmöläistarina, jossa hölmöt kantoivat säkällä valoa ikkunattomaan piimeään tupaan.

Unto Nikula



## Neuvontapuhelimessa kysyttyä

Asukasliiton neuvontapuhelimet soivat tätä nykyään varsin ahkerasti. Kysymykset jotka esitetään vaihtelevat todella laidasta laitaan ja kattavat kaikkia asumismuotoja. Me jotka vastaamme, emme ole juristeja, mutta pääsääntöisesti auttaa pelkkä neuvo oikaisemaan solmuun menneen tilanteen.

Valtaosa kysymyksistä koskevat vastuujakotaulukkoa, siis mitä kuuluu kiinteistön korjattavaksi ja mistä vastaa osakkeenomistaja tai asukas. Toinen yllättävän usein toistuva asia on epätasa-arvoinen kohtelu joka saattaa juontaa yllättävistäkin taustoista. Vähän aikaa sitten sovittelimme riitaa, jossa se varsinainen kaltoin kohtelun syy oli se että osakkeenomistaja oli asunto-osakeyhtiön ainoa lapsiperhe.

Olen tälle palstalle noukkinut muutaman erikoisemman asian. Esimerkit ovat aika eksoottisia, mutta ne kuvastavat hyvin kuinka saadaan pienestäkin asiasta kunnan kiistely käyntiin.

Esimerkit pyrin kirjoittamaan niin että niitä ei pysty millään muotoa identifioimaan. Ne ovat kuitenkin ihan oikeasta elämästä, eikä mitään keksittyä juttua.

### Hallitukselle lainopillista taustatukea yhtiökokouksessa

Kun rivitaloyhtiössä menee piha-aidat sekaisin niin ne menevät sitten kunnolla. Esimerkissämme n. 15 asunnon yhtiössä todettiin yksissä tuumin n. 10 vuotta sitten, että neljän asunnon aitaosuudet ovat siksi ravistuneet että uusiminen on tarpeen. Hallitus ilmoitti että as.oy. korvaa vain kyllästysaineen, muusta osakkeenomistajat vastaavat itse. Aidat uusittiin osakkeen-

omistajien kustannuksella. Muutama vuosi tämän jälkeen uusittiin viemäröinti ja työn suorittamiseksi, urakoitsija joutui repimään osan yhden asunnon aidasta. Aita purettiin ja urakoitsija rakensi puretun osan ihan korrektisti uudestaan.

Viime vuonna hallitus totesi että nyt ovat sitten muidenkin asuntojen aidat uusimisen tarpeessa. Yhtiökokouksessa todettiin sitten juhlallisesti että piha-aidat ovat yhtiön vastuualueella ja uusimiskustannukset sisältyvät hoitovastikkeeseen. Tällöin ne neljä aitansa omalla kustannuksellaan uusintaa osakkeenomistajaa vaativat että heidän puutavarahankintansa korvataan heille. Hallitus harkitsi asia ja suostui symboliseen korvaukseen kuitenkin niin, että viemäriusumisen yhteydessä puretusta ja uudelleen rakennetusta osasta ei makseta.

### Hallituksen perustelut ovat melko hämmentävät:

- puutavarasta ei voi maksaa laskun mukaista korvausta, koska yhtiöön on muutama vuosi sitten muuttanut puuseppä, joka saa ostettua halvempaa puutavaraa
- viemärikunnostuksen yhteydessä puretun aidan osalta ei korvata mitään, koska se jouduttiin rakentamaan uudestaan

Jostakin syystä puutavaransa itse maksaneet osakkeenomistajat eivät näitä argumentteja hyväksyneet.

Nyt on sitten hallitus kutsunut ulkopuolisen juristin osallistumaan yhtiökokoukseen. Taitaa tulla aika kallista puutavaraa...

### Alkuperäiset hanat

Eräässä puutalokohteessa tehtiin

linjasaneeraus. Työn aikana katosi allashana eräästä asunnosta. Kun LVI-firman sopimuksessa ei ollut sovittu tämän tyyppisistä tarvikkeista, kävi osakkeenomistaja itse ostamassa uuden samanlaisen hanan. Esittäessään sitten laskun isännöitsijälle, moitti tämä hanaa liian kalliiksi.

Keskustelussa selvisi, että isännöitsijän mielestä yhtiö on velvollinen korvaamaan vain ensiasennushanan eli alkuperäisen tasaisen. Asia täsmennettiin vielä niin, että alkuperäisellä tarkoitetaan talon valmistumisvuotta. No, talon rakennusvuosi on 1906 ja osakkeenomistaja kiinnostunut historiasta.

Käytyään aikansa läpi talon historiikka, hän löysi maininnan siitä että 1922 oli yhtiökokouksessa päätetty vetää taloon vesijohdot.

Osakkeenomistajan kommentit isännöitsijälle voimme vain arvata...

Neuvomme parhaan kykymme mukaan, mutta silloin tällöin tulee vastaan ongelmatilanteita, joita ei saada selvitettyä ilman lainopillista selvittelyä. Tällöinkin annamme yhteystietoja, jotta jäsenemme ja muutkin neuvoja hakeneet ihmiset voisivat sopia suoraan järeämmistä keinoista.

Hyvää neuvontakevättä toivottaen,



Hans Duncker

## ARAlta tukea 2900:lle erityisryhmien asunnolle

ARA on antanut avustusvaraukset yli 2 900 erityisryhmien vuokra-asunnon rakentamiseen, peruskorjaamiseen ja hankintaan. Tukea haettiin kaikkiaan yli 7 000 asuntoon, mutta avustusvaraus voitiin antaa vajaalle 43 % haetuista asunnoista. Etenkin vanhushankkeita pääsi tuen piiriin selvästi aiempaa vähemmän.

Valinnassa otettiin huomioon erityisryhmien asumiselle asetetut ohjeistukset ja laatusuo-

situkset sekä asuntopolittiset linjaukset liittyen erityisryhmien asumisen kehittämiseen.

Etusijalle asetettiin kaikki sellaiset kehitysvammaisten, vammaisten, mielenterveyskuntoutujien, erityistä tukea tarvitsevien nuorten, pitkäaikaisasunnottomien ja opiskelijoiden hankkeet, jotka olivat suositusten mukaisia. Tämän jälkeen valittiin erityisesti muistisairaille tarkoitettujen vanhus-

hankkeet.

Erityisryhmien asuntoja voidaan ympäristöministeriön ohjauksen perusteella suunnata kasvukeskusten ohella myös väestöltään väheneville alueille. Avustusvarauksista 69 % kohdentui suurimpiin kasvukeskuksiin ja 31 % muualle maahan.

Avustusvarauksista 43 % kohdentui vanhushankkeille ja 28 % kehitysvammaisille kohdennetuille hankkeille. (ARA)



## REMONTTIPALSTA

# Remontista korjausrakentamiseen

**Suomen rakennuskanta** on suuren remontin tarpeessa. Eikä nyt enää riitä putki- ja/tai pintaremontit. Niin perusteellisesta rakennusten kohentamisesta on kysymys, että remontti-termistäkin on alettu käyttää uutta muotoa; se on nykyään korjausrakentamista.

Nykyisin remontin on pidettävä sisällään monia taloteknisiä osioita, kuten putki- ja sähköjärjestelmien, ikkuna-, ovi-, ylä- ja alarakenteiden, julkisivujen uusimisen.

Suomen kokonaisenergian kulutuksesta lähes 40 prosenttia menee rakennusten lämmitykseen, ilmastointiin ja muihin nykyaikaisissa rakennuksissa tarvittavien toimintojen ylläpitämiseen. Omakotitalojen osuus kulutuksesta on ylivoimaisesti suurin. Pitkällä tähtäimellä on tavoitteena puolittaa rakennusten lämmittämiseen käytetyn öljyn ja sähkö määrä.

**Ilmastonmuutoksen myötä** on alettu puhua hiilijalanjäljestä. Suomi kun on maapallolla sellaisissa pituuspiireissä – siis Suomen paikka maapallolla – että rakennusten lämmittäminen suurimman osan ajasta on jokseenkin välttämätöntä.

Tässä suuressa korjausrakentamisurakassa onkin keskeistä lähinnä asuinrakennusten remontin jälkeinen energiatehokkuus. Koko rakennuskannan käyttämästä energiasta ne kuluttavat kaksi kolmasosaa.

– Energiatehokas ja hiilineutraali Suomi on tavoite, johon on vielä matkaa. Fossiiliset polttoaineet loppuvat ilmastonmuutoksesta riippumatta ennen pitkää. Hiilineutraalin Suomen rakentaminen kannattaa aloittaa kiinteistöistä, sillä rakennusten ja rakentamisen osuus Suomen hiilijalanjäljestä on noin 38 prosenttia, painottaa Sitran Energiaohjelman johtaja **Jukka Noponen**.

Uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen energiatehokkuuden



Kahvikortteli Vuosaari

parantaminen on yhtä tärkeää, sillä volyymit ovat likimain samat.

Suomi on sitoutunut lisäämään uusiutuvan energian käyttöön vuoteen 2020 mennessä EU:n uusiutuvan energian (RES) direktiivin ehtojen mukaisesti. Suomessa on noin 700 000 sähkölämmitteistä pientaloa ja puoli miljoonaa kesämökkiä, joiden asukkaiden on ener-

gian jatkuvan kallistumisen vuoksi pakko miettiä vaihtoehtoisia ratkaisuja.

**Koko tämän korjausrakan** hinnaksi on arvioitu huimat 30–50 miljardia euroa. Kiireellisimmässä korjaustarpeessa ovat 1950 ja -60 luvuilla rakennetut kerrostalot. Suurimman asuntomassan muo-

dostavat 1960–1980-luvuilla rakennetut lähiökerrostalot. Noissa taloissa asuu 1,5, miljoonaa ihmistä.

Uudisrakentamisen energiatehokkuusvaatimukset astuivat voimaan heinäkuun alussa. Nyt on tarkoitus ulottaa samat energiasäädökset myös olemassa olevaan rakennuskantaan siis korjausrakentamiseen. Energiatehokkuuden

tärkeyttä korostaa myös Euroopan Unionin edellä mainittu direktiivi ja niinpä Suomen eduskunta on jo toteuttanut tuota pyrkimystä lainsäädännöllä.

Energiatehokkuuden parantamiseen tähtääviin korjaustoimenpiteisiin on myös voinut jo hakea valtion rahallista avustusta.

**Unto Nikula**

## Rakennusalat STTK vaatii valtion asuntopolitiikkaan täysremonttia

Yhdeksi syyksi kohtuuhintaisen asuntotuotannon vähäisyyteen pääkaupunkiseudulla Rakennusalat STTK arvioi sen, että rakennuttajat ja rakennusliikkeet eivät pysty rakentamaan tukiehdot täyttäviä kohteita liian korkeaksi kohoavien rakennuskustannusten vuoksi.

Rakennusalat STTK vaatii asuntopolitiikkaan perusteellista remonttia mahdollisimman pian. Hallituksella pitäisi olla rohkeutta

laajempaan asuntopolitiittiseen uudistamiseen. Nyt tarvitaan avointa keskustelua valtion, rakennuttajien ja rakentajien kesken siitä, kuinka turvata kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentaminen pieni- ja keskituloisille.

Rakentamisen hintaan vaikuttaa tonttihintojen lisäksi kaavoituksen ja rakentamismääräysten ohjaus. Kaavoista ja rakentamismääräyksistä voitaisiin karsia vaatimuksia,

joita tarpeettomasti kohottavat asumisen hintaa. Lisäksi tulee pohdita esimerkiksi rakennusten muotoa ja sijoittelua kaavassa, julkisivumääräyksiä, autopaikkoja ja asuntojen keskikokomääräyksiä, jotka kaikki vaikuttavat rakentamisen hintaan.

Hallituksen tulisi miettiä myös yleishyödyllisyysrajoitusten muuttamista siten, että se kannustaisi rakennuttajia vuokra-asuntotuotantoon. (www.sttk.fi)

## Peruskorjausta uusin menetelmin

VAV Asunnot Oy tutkii mahdollisuuksia peruskorjata Vantaalla sijaitseva 1972 rakennettu betonielementtikerrostalo. Tavoitteena on kehittää korjausrakentamismenetelmiä 1970-luvun kerrostalon energiatehokkuutta parantavaan perusparantami-

seen siten, että korjaus- ja asumiskustannukset pysyvät järjevinä. Kehittämävaiheessa selvitetään erityissuunnittelulla kohteen kunto ja se, mitkä ratkaisut ovat taloudellisesti ja teknisesti järkeviä toteuttaa. Selvityksiä ja tutkimuksia tehdään VTT:n joh-

dolla. Mukana ovat myös rakennusyhtiö NCC ja asumisen kokonaissuunnitteluun erikoistunut Optiplan.

Aran myöntämien korjaus- ja energia-avustusten hakuaika päättyy 27.3.2013. (ARA)

## ARA ja Tekes rahoittavat korjausrakentamista

Pyrkimys kestäväan kehitykseen, energiatehokkuuteen vanhassa asuntokannassa on saanut valtiotaustaiset rahoittajat liittymään yhteen hakemaan ratkaisuja korjausrakentamisen mittavaan haasteeseen. ARA rahoittaa ARA-tuotantoon soveltuvien hankkeiden energiatehokkuutta parantavien konseptien kehittämistä ja korjausrakentamista. Korjausrakentamiseen on mahdollista saada ARA-rahoitusta (korkotukilaina).

### Kehitysteemoja ARAn pilottikohteissa:

- kestävät korjausrakentamismenetelmät vanhojen kiinteistöjen perusparannuksiin
- kohtuulliset korjaus- ja asumiskustannukset
- energiatehokkuuden parantamisen vaikutukset asumiskustannuksiin elinkaaren aikana
- teolliset korjausrakentamisen menetelmät
- energiatehokkaat ratkaisut; matala- ja passiivenergiataso
- rahoitusmallit, lisärakentaminen
- hissit
- väistöasunnot
- julkisivut, vesikatto, sisäolosuhteet, linjasaneeraus jne.
- asuntojen käyttöön opastaminen: kiinteistönpito ja asukkaat (ARA)



# Mitä vanhemmaksi elät, sitä pienempää eläkettä saat

Työeläkejärjestelmän pitää olla yleisen oikeustajun ja perustuslain mukainen. Maassa on eläkeläisköyhälistö, jonka tulot ovat alle 1 150 euroa kuukaudessa. Suomen 1,4 miljoonasta eläkeläisestä yli puolet elää köyhyysrajalla tai sen alapuolella. Erityisen huonossa asemassa ovat yli 75-vuotiaat yksinelävät naiset.

Työeläkejärjestelmä luotiin 50 vuotta sitten sitä varten, että työeläke turvaa työntekijän ja hänen perheensä toimeentulon eläkeiässä.

Työeläkelait käynnistivät Suomessa laajamittaisen hyvinvoinnin rakentamisen. Työeläke on merkittävin osa työntekijöiden ja eläkeläisten turvaverkkoa.

Työeläkejärjestelmä koskee lähes jokaista suomalaista. Sen piiriin kuuluu nyt noin 3,6 miljoonaa työntekijää ja eläkeläistä.

Eläkeläiset ja vielä työelämässä olevat työntekijät ovat keränneet noin 150 miljardin euron varallisuuden eläkkeitään varten.

Työntekijöistä 75 prosenttia on valmis maksamaan korkeampaa työeläkemaksua, että he saavat eläkettä 60 prosentin tason mukaan.

## Puolet eläkeläisistä elää köyhyysrajalla

Poliittiset päättäjät ja ammattiyhdistysliike ovat menettäneet otteen, että työntekijöiden ja eläkeläisten eläketurvan taso säilyisi.

Työnantajat ja työeläkeyhtiöt ovat määrätietoisesti romuttamassa Suomen työeläkejärjestelmää ja hyvinvointiyhteiskuntaa.

Tuloksena Suomeen on jo syntynyt eläkeläisköyhälistö, jonka tulot ovat alle 1 150 euroa kuukaudessa. Suomen 1,4 miljoonasta eläkeläisestä yli puolet elää köyhyysrajalla tai sen alapuolella. Erityisen huonossa asemassa ovat yli 75-vuotiaat yksinelävät naiset.

Eläkeläiset maksavat eläkepallosta normaalia korkeampaa veroa.

Eläkeläisistä on tehty yhteiskunnan talousongelmien maksumiehiä. Työeläkerahastot asetettiin valtion lainojen vakuudeksi. Sen vuoksi Suomi nauttii kolmen A:n luotto- luokitusta.

Oikeudenmukaisuus ja tasapuolisuus edellyttävät, että työllä ansaitun eläketurvan taso säilyy samalla

tavalla kuin palkkojen taso. Palkkojen ja eläkkeiden indeksikorotukset on tehtävä saman korotusprosentin mukaan.

## Taitettu indeksi syö työeläkkeet

Eläkkeitä on leikattu heikentämällä eläkeindeksiä ensin 1977 ja vielä rajummin 1995.

Eläkkeiden kehitys on jäänyt kohtuuttomasti jälkeen taitetun indeksin aikana. Vuonna 1996 käyttöön otetussa taitetussa indeksissä, palkat vaikuttavat 20 % ja kuluttajahinnat 80 %.

Mitä vanhemmaksi elät, sitä pienempää eläkettä saat. Taitettu indeksi takaa sen.

Vuoden 1962 työeläkelain mukaan työeläkkeiden vuosittainen tarkistus sidottiin ansiotasoindeksiin. Eläkkeet nousivat samalla tavalla kuin palkat vuosina 1962–1976.

Vuonna 1977 eläkeindeksi heikennettiin puoliväli-indeksiksi, jota käytettiin vuosina 1977–1992. Palkat nousivat 307,6 % ja eläkkeet 270,6 % aikajaksolla 1977–1995.

Taitetun indeksin aikana vuosina 1996–2012 palkat ovat nousseet 88,50 %, mutta eläkkeet vain 44,60 %.

Vuonna 2009 keskipalkka oli 2 795 euroa/kk ja eläke 1 014 euroa/kk, vain 36,3 % palkasta.

Kun eläketaso olisi 60 prosenttia, eläke olisi 1 677 euroa kuukaudessa. Indeksimuutokset ovat leikanneet eläkkeestä 663 euroa kuukaudessa, mikä tekee 7 956 euroa vuodessa.

Taitettu indeksi on leikannut ja leikkaa eläkkeitä yhden prosenttiyksikön vuosivauhdilla.

Eläkeindeksin heikentäminen on tapahtunut perustuslain vastaisesti.

Vuosina 1990–2007 parhaiten ansaitsevien 50 000 suomalaisen tulot kasvoivat viisi kertaa nopeammin kuin keskituloisen suomalaisen tulot. Kaikkien suomalaisten tulot kasvoivat 41 prosenttia, mutta



Helsinki Missionin omistama Palvelukeskus Cecilia (Vuosaari).

hyvätuloisimman prosentin tulojen nousu oli 209 prosenttia.

Samaan aikaan eläkeläisten työeläkkeet pienenevät.

Vielä työssä olevat työntekijät huomaavat myöhemmin, miten valtava merkitys taitetulla indeksillä on heidän työvuosien jälkeiselle eläkkeelleen ja toimeentulolleen.

## Eläkeyhtiöiden tavoite on alentaa työeläkkeitä

Työeläkeyhtiöt ovat palauttaneet perustuslain vastaisesti maksunpaltuoksina työnantajille muutamina vuosina yli 200 miljoonaa euroa vuodessa.

Eläkeyhtiöiden tarkoitus on maksaa mahdollisimman suuret asiakashyvitykset ja alentaa vakuutusmaksuja. Eläkeyhtiö Varma sanoo sen suoraan kotisivullaan, jossa Varma kertoo näin:

”Strategiamme päätavoitteena on tuottaa asiakkaillemme paras taloudellinen hyöty. Tavoitteemme on, että alan parhaan kustannustehokkuuden ja erinomaisen vakava-

raisuuden ansiosta voimme maksaa parhaat asiakashyvitykset ja sitä kautta alentaa asiakasyritystemme lopullisia vakuutusmaksuja.”

Käytännössä se merkitsee sitä, että mitä pienemmät ovat työeläkemaksut, sitä pienemmät ovat eläkkeet.

Asiakashyvitykset sekä paljous-, ym. alennukset ovat eläkepalkkojen alennuksia.

## Yksi työeläkelaitos riittää Suomessa

Työeläkejärjestelmä vaati remontin. Työeläkejärjestelmän pitää olla yleisen oikeustajun ja perustuslain mukainen.

Alennuksilla kilpailevien eläkeyhtiöiden ylläpito on hyvin kallista. Eläketurvakeskus teetti äskettäin tutkimuksen puolueettomilla asiantuntijoilla Suomen työeläkejärjestelmästä. Sen mukaan kulut vakuutettua kohti ovat Suomessa keskimäärin 48 euroa korkeammat kuin EU:n vertailumaissa.

Työntekijät ja eläkeläiset maksavat vuosittain yli 170 miljoonaa euroa ylimääräisinä kuluina siitä, että eläkeyhtiöt toimivat heidän etujensa vastaisesti.

Työntekijöille ja eläkeläisille on lailla turvattu oikeus päättää omista eläkepalkkarahoistaan ja työeläkerahastojen hoidosta.



Kustaankartanon vanhuspalvelukeskus (Oulunkylä).

Työeläkejärjestelmän pitää turvata työeläkkeiden taso. Maksunpaltuokset ja tarpeettomat kulut on karsittava ja rahat käytettävä eläkkeiden korotuksiin. Niistä tulee myös valtiolle ja kunnille lisää verotuloja.

Suomeen riittää yksi työeläkelaitos. Työeläkejärjestelmä on työntekijöiden ja eläkeläisten toimeentulon turvaajana on niin tärkeä, että työeläkelaitoksen on oltava samanlainen eduskunnan valvonassa oleva itsenäinen julkisoikeudellinen laitos ja palveluorganisaatio kuin Kansaneläkelaitos.

Eläkeläisillä ja työntekijöillä on yhteiset intressit, koska heidän työeläketurvaansa korotetaan samalla tavalla kuin työntekijöiden palkkoja.

Työeläke perustuu lakiin. Työeläketurvasta päättäminen kuuluu eduskunnalle.

**Manu Paajanen**

Kirjoittaja on käsitellyt aihepiiriä useassa lehtemme numerossa, esim. eläkerahojen sijoittamista veroparatiiseihin nro 4/2012 s. 10.

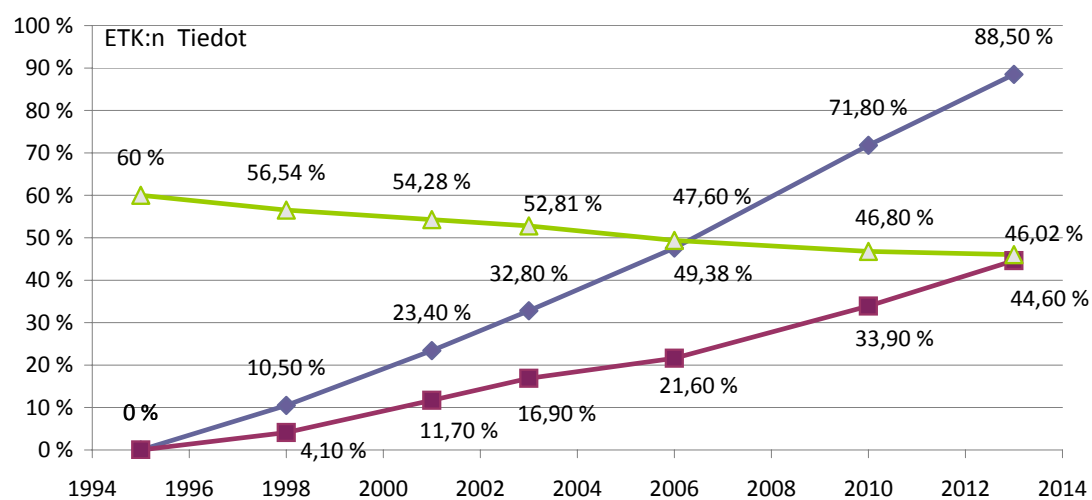


Palvelukeskus Cecilia

R M

## Eläke ja Palkka nousut V: 95---2013

— Palkka — Eläke — Eläk:osuus palkasta



Palkat ovat nousseet 88,50 %, mutta eläkkeet vain 44,60 % taitetun indeksin aikana vuosina 1996–2012.



## KAUPUNKIELÄMÄ KULTTUURISSA



Riku Rantalan ja Juha Milonoffin maailmanmatkoista on syntynyt kirja, jonka avulla välttää mokaamista vieraisissa kulttuureissa. Kirja on helppolukuinen, joskin stadin slangin hallitseminen tekee siitä vieläkin ymmärrettävämmän.

# Stadin kundi tekee vaikutuksen Papuallakin

Kukapa ei olisi yrittänyt ulkomaanmatkoilla sortsit päällä kirkkoon ja pussata poskille väärässä paikassa tai ainakin väärässä järjestyksessä. Tiedämme, ettei hinduille voi tarjota nautaa, muslimeille sikaa eikä kristityille koiraa. On selvää, että ulkomaalaisilta ei vaadita kovin syvällistä tapojen tuntemusta, mutta ei kai kukaan halua ehdoin tahdoin loukata tai nolata itseään. On hyvä tietää esimerkiksi millaiset käsi-merkit loukkaavat tai kannustavat kussakin kulttuurissa. Älä näytä peukua muualla kuin kotimaassa!

Pahimpia mokia voi välttää tutustumalla **Riku Rantalan** ja **Juha Milonoffin** kirjaan *Mad Manners - Seikkailijan etiketti*, jossa käydään läpi eri maiden tapoja ja miten virheet voidaan välttää. Kätevä opas turisteille, kansainvälisiä suhteita hoitaville liikemiehille, seikkailijoille, ulkomaanystävälle ja miksei myös nojatuolimatkakajille.

## Asenne ratkaisee siitenkin

– Kaiken perustana on asenne. Saat paljon anteeksi, kun suhtaudut maailmanmatkoilla kunnioitta-

vasti paikallisiin ihmisiin. He kyllä huomaavat onko hymysi aito, vai nauratko siksi, että pidät itseäsi parempana.

Kirja on jaettu kymmeneen kulttuuriipiiriin. Aasiaa on paljon, Afrikkaa hieman vähemmän. Latinalaista Amerikkaa enemmän, Pohjois-Amerikkaa vähemmän.

– Olemme noudattaneet soveltuvin osin YK:n jakoa. Matkailijan kannalta olemme jakaneet Intian samaan sen naapurimaiden kanssa, Burmaa lukuun ottamatta. Afrikka on kirjassa yhtenä lukuna, vaikka kaikki tietävät, että Sahara jakaa mantereen kahteen kovin erilaiseen alueeseen. Rajoja olemme madaltaneet viittauksilla vastaaviin kulttuureihin.

## Tieto lisää tuttuutta

Mad Manners on kirja jota ei tarvitse lukea kannesta kanteen, vaan se on käsikirja, josta voi lukea kappaleen siitä maasta mihin on menossa matkalle.

– Maailma tarjoaa kiinnostavia yllätyksiä, joista on hyvä tietää hieman etukäteen. Papualla eivät miehet käytä vaatteita lainkaan –

paitsi hedelmän kuoresta tehtyä peniskotelo. Kylmään tottuneet suomalaiset voivat taas tuntea sie- lunveljeyttä pohjoisten kansojen kanssa, joiden kummallisiakin tapoja meidän on helppo ymmärtää.

– Matkakohteeseen tutustumisen ja sen tapoihin etukäteen kannattaa myös siksi, että matkasta saa yksinkertaisesti miellyttävämmän kokemuksen tietämällä mitä tahtoo ja kysymällä oikeita asioita. Paikalliset ihmiset arvostavat matkailijan tietämystä.

– Tekeehän meihin suomalaisiin-kin vaikutuksen, jos tumma turisti tietää minkä värinen on Suomen lippu ja että sauna ei ole sama kuin bordelli.

## Tapoja ja tabuja

Eri kulttuureissa nyt vain on erilaisia tapoja, tottumuksia ja tabuja. Asiallinen pukeutuminen ei tarkoita eri uskontojen tai ilmastojen vallitessa samoja asioita ja on hyvä tietää, että monissa maissa päähän taputtaminen merkitsee pahaa karmaa. Joissain maissa kätellään toisissa halataan ja monissa vain pannaan kädet yhteen rinnan pääl-

le. Juhliminen, syöminen ja juominen riippuu hyvin paljon siitä, missä olet ja keskustelua voi käydä myös elekielellä.

Yksinkertainen tosiasia on että matkasi on syvempi elämys, jos saat edes jonkinlaiset kosketuksen maiden kulttuuriin ja ihmisiin. Parhaassa tapauksessa löydät maailmalta facebook-ystävän tai sukulaissielun.

Riku Rantalan ja Juha Milonoffin edellinen kulinaristinen seikkailukirja *Mad Cook* valittiin vuoden 2011 matkakirjaksi. Tällä on mahdollisuuksia tänä vuonna.

## Hilkka Kotkamaa

*Kirjoittaja on kokenut helsinkiläinen ammattiyhdistysliikkeen lehtien toimittaja, joka seuraa myös kirjallisuuden ajankohtaisia tekijöitä ja tapahtumia.*

## Ilmaista vettä VAV:lta?

Vantaan kaupungin omistaman vuokraloyhtiön VAV:n veden hinnoittelu on poikkeava yleiseen vesilaskutukseen nähden. Normaalein tapa nykyisin on laskuttaa vedestä huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella. Hinta on siis euroa per henkilö.

VAV:lla veden hinta ”sisältyy” vuokraan. Taloyhtiöllä on sopimus Vantaan (Helsingin) Vesi Oy:n kanssa ja siellä hinta on sama kaikille. Eli käytännössä vavilainen vuokralainen voi laskennallisesti joutua maksamaan vedestä huomattavankin kovaa hintaa.

Asiaa voi valaista esimerkiksi:

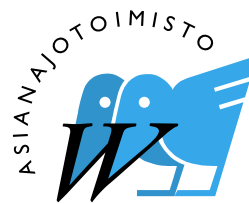
50 neliön kaksiossa voisi asua esimerkiksi nelihenkinen perhe. Muissa yhtiöissä vesilasku olisi esim. 12 euroa/kuukausi/asukas eli 48 euroa/kuukausi. Samankokoisessa asunnossa – vaikkapa ala- tai ylempänä kerroksessa – voi jossakin tapauksessa asua yksi henkilö. Vuokra on tasan sama – ja se vesi ”sisältyy kokonaisu-hintaan”. Tämä yksin asuva voi siis laskennallisesti joutua maksamaan hinnan siihen lattia- tai kattopuuriin nähden. Ilmaista vettä ei ole. (A&Y)



# Valaisinliike.fi

valaisimet ja sähkötarvikkeet verkkokaupasta  
varastomyynti ja noutomahdollisuus

Harventajankatu 6, 24130 Salo  
p. 040 557 2171, 02-736 4523



**VIILO & VAINIO** OY

Topeliuksenkatu 7 A • 00250 HELSINKI  
Puhelin 010 8411 000 • Fax 010 8411 009  
Sähköposti: etunimi.sukunimi@asianajotoimistoviilo-vainio.fi

Mainosta edullisesti valtakunnallisessa lehdessämme.

Mainostilavaraukset puhelimitse 050 3391150 tai  
sähköpostitse [asukasliitto@asukasliitto.fi](mailto:asukasliitto@asukasliitto.fi)

## ASUKASLIITON NEUVONTAPUHELIN

**p. 0600 972 72**  
arkisin klo 10-14

### Liitto neuvoo:

- ▲ vuokra-asukkaita
- ▲ osakeyhtiöiden osakkaita
- ▲ asukkaiden yhdistyksiä
- ▲ asukas- ja talotoimikuntia
- ▲ asukkaiden oikeuksissa
- ▲ sopimus- ja vastuuasioissa
- ▲ asumisterveysasioissa
- ▲ asuinympäristöasioissa

Puhelun hinta 1,69 €/min + pvm

### ASUKASLIITON PUOLITUNTINEN

Helsingin Lähiradiossa taajuudella

**100,3 Mhz**

Radio-ohjelman **uusi lähetysaika** on joka kuukauden **ensimmäinen tiistai klo 14.15-15.00**, uusinta on kuukauden kolmas tiistai sama aika.

Ohjelma kuuluu myös Helsingin naapurikaupungeissa. Ohjelmassa käsitellään monia asukkaiden arkipäivän ongelmia, joihin voi olla vaikea löytää ratkaisuja muualta..

# SEMINAAREJA

Asukasliiton seminaareista alla hieman ennakkotietoa:

Nyt keväällä meillä on aiheena

## IKÄIHMISTEN ASUMINEN

Lauantaina 20.4.2013 klo 11-15

Tehtaanpuiston yläasteen ja lukion auditorio,  
Vuosaarentie 7.  
(vastapäätä Vuotalon sisäänkäyntiä)  
Kerromme tapahtumasta tarkemmin paikallislehdissä.

Syksyn kaksipäiväinen syysseminaari pidetään tänä vuonna  
Hämeenlinnassa 2.-3.11.2013

## Asumisalan syysseminaari

Sokos Hotel Vaakuna  
ja pääluennoitsijana on Helsingin kaupungin  
apulaiskaupunginjohtaja PEKKA SAURI

Olisi mukavaa jos ilmoittaudut Hämeenlinnan  
tapahtumaan jo kesän aikana.

Tarkemmat tiedot tapahtumista löydät  
[www.asukasliitto.fi](http://www.asukasliitto.fi)