



TAMPEREEN TEKNILLINEN YLIOPISTO
TAMPERE UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

VEERA SIMOLA

KAUPUNGISTUMISEN MYÖTÄ TYHJIKSI JÄÄVÄT KIINTEISTÖT –
MAHDOLLISUUS UUSILLE LIKETOIMINNOILLE

Kandidaatintyö

TIIVISTELMÄ

VEERA SIMOLA: Kaupungistumisen myötä tyhjiksi jäävät kiinteistöt – mahdollisuus uusille liiketoiminnoille (Properties left empty due to urbanization – a possibility for new business activities)

Tampereen teknillinen yliopisto

Kandidaatintyö, 21 sivua

Toukokuu 2018

Rakennustekniikan kandidaatin tutkinto-ohjelma

Pääaine: Talonrakentaminen

Tarkastaja: Ari Ahonen

Avainsanat: kaupungistuminen, taantuvat kunnat, muuttoliike, kiinteistöliiketoiminta

Asuminen ja rakennusten toiminnallisuus ovat murroksessa ja muuttuvat yhä enemmän liikkuvuutta ja vaivattomuutta tukevaan muotoon, jossa kiinteistöjen ylläpitoon perehtyneet tahot omistavat kiinteistöt ja huolehtivat niistä sekä vuokraavat niitä edelleen ihmisten käyttöön. Lisäksi töiden tekeminen on usealla alalla nykyään mahdollista lähes mistä käsin tahansa, mikä muuttaa käsitystä työpaikan ja kodin merkityksestä ja ominaisuuksista. Vuokra-asuminen mahdollistaa ihmisten liikkumisen paikkakunnalta toiselle ja jopa maakunnasta toiseen esimerkiksi työn perässä. Tulevaisuudessa keikkatyön tekemisestä tulee osittain pakollista töiden kausittaisuuden ja palvelujen keskittämisen vuoksi, sillä pysyvä asuminen maaseudulla hankaloituu.

Asumisen tarpeet saattavat muuttua kohti lyhyitä vuokrasopimuksia, huoltovapautta sekä helppoutta. Näihin tarpeisiin vastaavat esimerkiksi yritysten ja yhtiöiden omistamat asunnot, asuminen palvelualustana ja hotellimainen asuminen. Jo nyt useat kerrostaloasunnot kaupunkien keskustoissa ovat yritysten omistamia ja tulevaisuudessa todennäköisesti yhä useampi. Asuminen palvelualustana -ajattelumallissa puolestaan on asunnon vuokrauksen lisäksi mahdollista ostaa erilaisia lisäpalveluita kuten siivousta, lastenhoitoa tai vaikka käyttöoikeus talonyhtiön yhteiseen autoon. Hotellimaisella asumisella tarkoitetaan joustavaa asumista, jossa asunto vuokrataan kalustettuna ja varusteltuna. Myös lisäpalvelujen ostaminen on mahdollista. Lyhyet vuokra-ajat ja kalusteiden kuuluminen asuntoon todennäköisesti edellyttävät ammattimaista omistusta ja ylläpitoa. Asuntojen vuokraus saattaa siirtyä täysin yksityisijoittajilta organisaatioille ja yrityksille, joilla on valmiit tietokannat ja järjestelmät vuokrasopimusten laatimiseen esimerkiksi kännykällä.

Tässä tutkimuksessa perehdytään muuttoliikkeeseen Suomessa sekä sen vaikutuksiin ja ongelmiin erityisesti muuttotappiollisissa kunnissa. Tavoitteena on löytää uusia käyttötarkoituksia tyhjiksi jääville ja jääneille asuinrakennuksille ja pohtia menetelmiä purkamiseen ja sen rahoitukseen. Tutkimusta on tehty alan asiantuntijoiden sekä artikkeleiden ja osittain myös aiempien tutkimusten avulla.

ALKUSANAT

Halusin tehdä kandidaatintyöni alun perin työturvallisuuden parantamisesta Suomessa. Professorien esitellessä aiheitaan tämä otsikko kuitenkin pisti silmäni, sillä kaupungistumisen vaikutukset kiinnostivat minua jo entuudestaan. Lisäksi ohjaajani Ari Ahosen innostus aihetta kohtaan sai minutkin innostumaan aiempaa enemmän. Suuri kiitos Arille jatkuvasta kannustuksesta, kärsivällisyydestä ja avuliaisuudesta sekä loputtomasta innostuksesta työtäni kohtaan! Kiitos myös avusta haastateltavien henkilöiden etsimisessä, uutisten ja artikkeleiden jakamisesta ja jaksamisestani huolehtimisesta.

Haluan myös kiittää haastateltaviani Timo Kamppuria, Pertti Nurmista ja Matti Tarhiota, jotka ystävällisesti ja innokkaasti suhtautuivat työhöni ja olivat valmiina auttamaan sen tekemisessä ja vastaamaan kysymyksiini. Kiitos myös Vesa Ijäkselle, joka tarjosi ennakkoluulottomasti apuaan ja näkemyksiään erityisesti työni alkumetreillä, sekä Juhani Heljolle, joka auttoi tarkastelemaan työtä ulkopuolisen silmin ja tarjosi näkökulmia ja kehitysideoita työn edetessä.

Kaupungistumista Suomessa on tutkittu kohtalaisen vähän, eikä siihen ole vielä kyetty vastaamaan tehokkailla ratkaisuilla. Tämän kandidaatintyön tavoitteena oli tutkimuksen lisäksi nostaa ilmiötä esille ja pyrkiä löytämään innovatiivisia ja uudenlaisia keinoja taantuvien kuntien elvyttämiseksi, jotta purkamista ei käsiteltäisi ainoana vaihtoehtona tyhjien rakennusten aiheuttamien haasteiden ratkaisuun. Rakennuksia tyhjenee kovaa vauhtia, mutta on pitkälti kaupunkikehityksestä, kiinteistönjalostuksesta ja luovasta ajattelusta ja liiketoiminnasta kiinni, miten se vaikuttaa asunto-osakeyhtiöihin, ihmisiin ja yhteiskuntaan. On tärkeää keskittyä kaupungistumisen luomiin mahdollisuuksiin ja tutkia myös etätyön yleistymisen, puhtaan luonnon nousemisen turistinähtävyydeksi ja pakolaisuuden vaikutuksia suomalaiseen kaupungistumiseen.

Tampereella, 27.05.2018

Veera Simola

SISÄLLYSLUETTELO

1.	JOHDANTO	1
2.	KAUPUNGISTUMINEN SUOMESSA.....	2
2.1	Muuttoliikkeen suunta.....	2
2.2	Muuttoliikkeen syyt ja seuraukset.....	3
2.3	Tyhjiksi jääneet asunnot.....	6
3.	ASUMISEN RAHOITUS-, HALLINTA- JA LIKETOIMINTAMALLIT	7
3.1	Kiinteistöjen hallintamallit.....	7
3.2	Yksityiset ja valtion rahoitusmallit	8
3.3	Liiketoimintamallit.....	8
4.	RATKAISUVAIHTOEHDOT.....	10
4.1	Lyhytaikainen asuminen	10
4.2	Rakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen	11
4.3	Purkaminen.....	12
5.	ASUMISEN UUDET MAHDOLLISUUDET.....	14
5.1	Yritykset rakennusten omistajina	14
5.2	Palvelulähtöisyys.....	15
5.3	Purkamiseen erikoistuneet yritykset.....	16
6.	UUSIEN KIINTEISTÖLIKETOIMINTAMALLIEN VERTAILU.....	17
7.	YHTEENVETO	19
	LÄHTEET.....	20

KÄSITTEET

Kiinteistö

Kiinteistöllä tarkoitetaan rakennusta ja tonttia, jolla rakennus sijaitsee.

Muuttotappiokunta

Kunta, josta muuttaa enemmän ihmisiä pois kuin sinne muuttaa. Vastaavasti muuttovoittoiseen kuntaan muutetaan enemmän kuin sieltä muuttaa pois.

Nettomuutto

Tarkasteltavalle alueelle muuttaneiden ja sieltä pois muuttaneiden erotus.

1. JOHDANTO

Kaupungistuminen on globaali ilmiö, joka Suomessa näkyy hylättyinä rakennuksina maaseudulla, asuntojen hintojen kohoamisena kasvukeskuksissa sekä kiinteistöjen arvon romahtamisena muuttotappiollisissa kunnissa. Työn perässä on vaikea muuttaa maalta kasvukeskukseen, kun asuntoa ei saa myytyä, palvelut keskittyvät kaupunkeihin ja muuttovoittoisiin kuntiin ja julkinen liikenne tyrehtyy harvaan asutuilta alueilta. Kaupungistumisen lieveilmiöt vaikeuttavat huomattavasti paitsi muuttotappiollisessa kunnassa asumista myös sieltä pois muuttamista. Ilmiö on ollut havaittavissa jo useita vuosia ja se kiihtyy jatkuvasti.

Tällä hetkellä muuttoliikkeen vuoksi tyhjiksi jääneille rakennuksille ei ole aktiivisesti etsitty uusia käyttötarkoituksia, vaan ainoana ratkaisuna nähdään purkaminen. Purkaminen on väistämättä yksi ratkaisusta, sillä on rakennuksia, joita kustannussyistä tai rakennuksen huonon sijainnin vuoksi ei ole järkevää korjata tai siirtää. Kuitenkin purkamisen tehostamiseksi tulisi luoda uutta liiketoimintaa ja kehittää olemassa olevaa. Lisäksi niin rakennus- kuin matkailuliiketoiminnan kehittämällä, kaupunkikehityksellä ja innovatiivisella ajattelulla on mahdollista luoda kasvua myös taantuvilla paikkakunnilla ja kääntää muuttotappio ehkä jopa muuttovoitoksi.

Aiheen ajankohtaisuudesta kertovat lukuisat uutiset ja artikkelit muuttoliikkeestä ja siihen liittyvistä asunto-osakeyhtiöiden konkurseista ja vuokra-asuntojen tyhjyydestä. Lisäksi suuressa vaalikeskustelussa (Yle 2018) presidenttiehdokkailta kysyttiin, millaisen neuvon he antaisivat perheelle, joka asuu kaupungissa, jossa viimeinenkin tehdas suljettiin. Ehdokkaiden vastauksista voidaan huomata, ettei ongelmaan ole vielä valmista ratkaisua. Tässä työssä on käytetty lähteinä uutisten ja artikkeleiden lisäksi asiantuntijahaastatteluita sekä aiempia tutkimuksia.

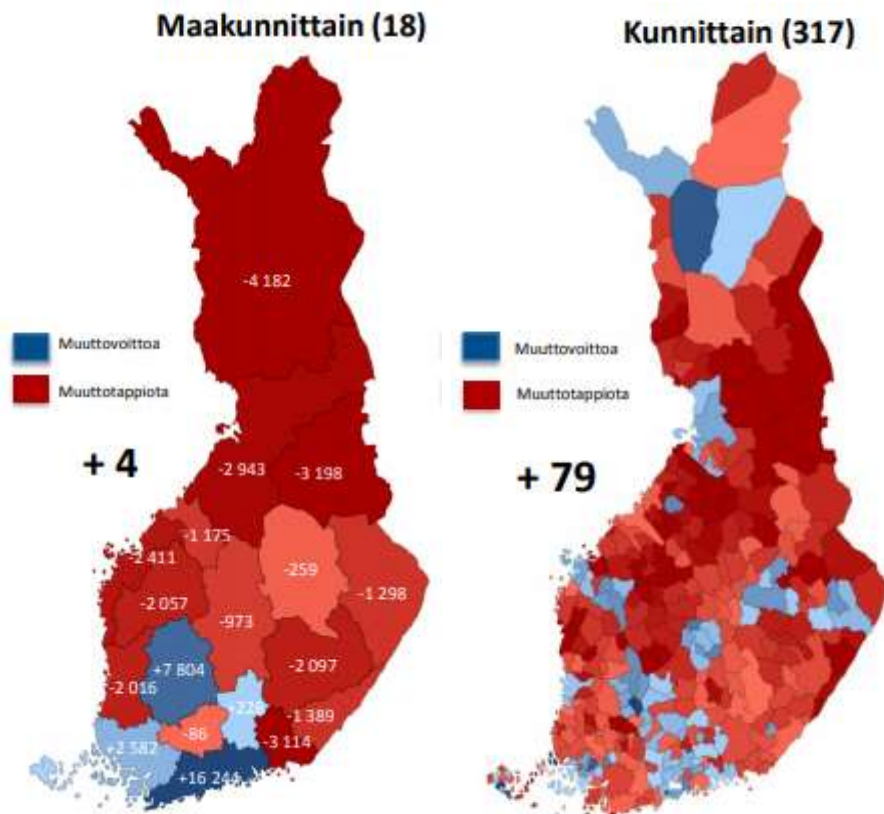
Tutkimuksessa perehdytään muuttoliikkeeseen Suomessa sekä sen vaikutuksiin ja ongelmiin erityisesti muuttotappiollisissa kunnissa. Tavoitteena on löytää uusia käyttötarkoituksia tyhjiksi jääville ja jääneille asuinrakennuksille ja pohtia menetelmiä purkamiseen ja sen rahoitukseen. Aluksi tutkitaan muuttoliikettä yleisesti ja etsitään tilastoja kuntiin ja niistä pois muuttavista. Varsinaisessa tutkimuksessa keskitytään etsimään asuinrakennuksille uusia käyttötarkoituksia ja löytämään edullinen ja tehokas käytäntö purkamiselle. Työssä tarkastellaan liiketoiminnan mahdollisuuksia taantuvien paikkakuntien elvyttämiseksi.

2. KAUPUNGISTUMINEN SUOMESSA

Tällä hetkellä Suomessa on meneillään toinen suuri kaupungistumisen aalto. Aiempi aalto oli 1950–1970-luvuilla, kun Suomen elinkeinorakenne muuttui merkittävästi. Maanviljely tehostui koneellistumisen ansiosta, ja kaupungit teollistuivat ja tarvitsivat yhä enemmän työvoimaa. Näistä sai alkunsa suuri muuttoliike maaseudulta kaupunkeihin ja pohjoisesta etelään. Tässä luvussa tarkastellaan aiemman kaupungistumisen sijaan tällä hetkellä tapahtuvaa urbanisaatiota, sen syitä ja seurauksia.

2.1 Muuttoliikkeen suunta

Vuosina 2010–2014 muuttovoitolle jäi 317 kunnasta vain 79 kuntaa. Muuttovoittoiset kunnat sijaitsevat suurten yliopistokaupunkien ympärillä, kuten Turun, Tampereen, Helsingin, Jyväskylän ja Oulun seuduilla. (Aro 2016) Kuvassa 1 on esitetty, missä kunnissa saatiin muuttovoittoa tai kärsittiin muuttotappiota vuosina 2010–2014.



Kuva 1. Muuttovoittoiset ja -tappiolliset maakunnat ja kunnat Suomessa vuosina 2010–2014 (Aro 2016).

Kun verrataan maakunnittain ja kunnittain mitattuja voittoja ja tappioita, huomataan, että suuressa mittakaavassa muuttoliike suuntautuu paitsi maaseudulta kaupunkeihin myös pohjoisesta etelään ja idästä länteen. Vaikka esimerkiksi Lapissa on muuttovoittoisia kuntia, on se kokonaisuudessaan muuttotappiollista aluetta. Tämä tarkoittaa, että maakunnan sisällä muutetaan kasvukeskukseen, mutta maakunnasta muutetaan myös huomattavissa määrin toisiin maakuntiin. Tilanne on yleinen ympäri Suomea, sillä vain neljä maakuntaa saivat muuttovoittoa vuosina 2010–2014.

Vuosina 2015–2017 muuttovoittoa saivat enää 54 kuntaa Suomen sisällä (Kempas 2018). Muuttovoittoiset kunnat Lapissa olivat kyseisinä vuosina hieman muuttuneet vuosista 2010–2014, mutta suuret kasvukeskukset ja yliopistokaupungit pysyivät edelleen vetovoimaisimpina kuntina. Kun mukaan lasketaan luonnollinen väestönlisäys sekä maahanmuutto, kasvavat suuret keskuskaupungit vielä voimakkaammin ja muuttotappiollisiin kuntiin puolestaan kohdistuu entistäkin suurempi negatiivinen muuttovirta. (Kempas 2018) Tämä tarkoittaa, että kasvukeskuksiin myös syntyy enemmän lapsia kuin ihmisiä kuolee ja vastaavasti muuttotappiollisissa kunnissa syntyvyys on hyvin matala. Myös maahanmuuttajat suuntaavat suuriin kaupunkeihin.

Tässä työssä oleellisinta on tutkia kuntia, joissa nettomuutto on voimakkaasti negatiivinen. Tällaisissa kunnissa jää väistämättä tyhjilleen asuntoja ja asuinrakennuksia, joille tulisi tehdä jotain. Lisäksi näiden kuntien ongelmana ovat kasvavat kulut tuloihin nähden, kun veronmaksajat muuttavat pois, mutta vesi- ja viemäriverkostoja, palveluita ja rakennuksia tulee silti ylläpitää ja huoltaa.

2.2 Muuttoliikkeen syyt ja seuraukset

Tämän hetkisen kaupungistumisen syyt ovat huomattavasti moninaisemmat kuin 1950-luvulla alkaneen muuttoliikkeen. Osa ihmisistä muuttaa työn perässä, osa paremman tulotason tai palveluiden perässä. Myös toiveet asuinpaikan palveluista vaihtelevat muun muassa iän, siviilisäädyn, varallisuuden ja fyysisen kunnon mukaan. Osa toivoo monipuolisia palveluita ja kulkuyhteyksiä ja toiset puolestaan suurta tonttia ja maltillisia asuiskuluja. Toiveet on mahdollista toteuttaa hyvin suunnitellussa ja rakennetussa kaupungissa, jossa asuinkiinteistöjä kaavoitetaan tarpeeksi, tieverkosto suunnitellaan toimivaksi ja palveluita kerätään riittävästi kaikille ikäluokille.

Suomessa tehtiin keskimäärin 880 000 muuttoa vuodessa vuosina 2010–2014 ja kuntien välisiä muuttoa niistä oli 30 %. Selvästi suurin osa (65,3 %) muutoista tapahtui kunnan osa-alueelta toiselle. Kuitenkin määrällistä muuttoa tärkeämpää kuntien kannalta on laadullinen muutto eli muuttajien työllisyystilanne, koulutustaso, ikä ja tulotaso. Olennaista on, millaisia ihmisiä kunta vetää puoleensa, sillä se vaikuttaa myös kunnan talouteen. Tarkastelemalla työllisten ihmisten muuttoliikettä Suomessa maakunnittain nähdään, että ainoastaan Uusimaa, Kanta-Häme, Päijät-Häme ja Pirkanmaa saivat työllisistä muuttovoittoa. (Aro 2016) Tästä voidaan päätellä, että kyseisillä paikkakunnilla on tarjolla töitä

eli maakunnissa on kasvupotentiaalia. Kasvupotentiaali koostuu työpaikkojen runsauden lisäksi myös fyysisestä kyvystä kasvattaa kaupunkia. Tämä edellyttää riittävän nopeaa kaavoitusta, kykyä investoida julkisiin palveluihin ja infrastruktuuriin ja maankäytön tehokasta suunnittelua.

Kuvasta 1 nähtiin, että muuttovoittoiset kunnat sijaitsivat suurten kasvukeskusten läheisyydessä. On luonnollista, että muuttoliike kohdistuu maaseudulta suurten kaupunkien luo, missä palvelutkin sijaitsevat. Palvelut lisäävät asuinalueen houkuttelevuutta, mikä on kaupungin vetovoimaisuutta arvioitaessa ratkaisevassa asemassa. Julkisia palveluita tarvitsevat lähes kaikki ikäluokat, erityisesti lapset, nuoret ja vanhukset. Tulojen noustessa ihmiset alkavat kuluttaa palveluihin, kuten ravintoloihin, elokuviin ja erilaisiin hyvinvointia tuoviin hoitoihin (Kangasharju 2004). Palveluiden perässä muuttaminen ei siis pelkästään rajaudu valtion tarjoamiin palveluihin, vaan myös elintason paranemisen vuoksi ostettaviin palveluihin.

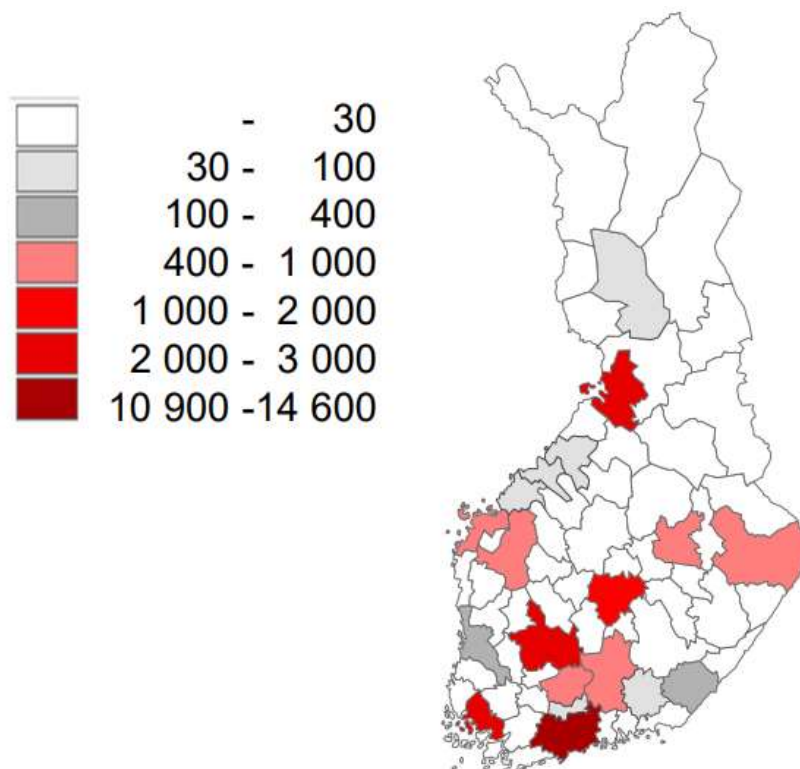
Vaikka sosiaali- ja terveysalan uudistus ohjaa voimakkaasti muuttamaan kaupunkien läheisyyteen keskittämällä palvelut, kuten päiväkodit, koulut ja terveysasemat, kasvukeskuksiin, ei se ole ainoa syy maaseudulta pois muuttamiseen. Myös korkeamman koulutustason havittelu, mahdollisuus edetä uralla tai perustaa yritys ja halu elää vaivattomasti ajavat ihmisiä kohti suuria kaupunkeja. Virtasen (2003) mukaan 33 % ihmisistä muuttaa elämänvaiheeseen ja sosiaalisiin suhteisiin liittyvistä syistä. Puhtaasti taas halu vaihtaa asuinympäristöä tai vaikuttaa muihin asumisen osa-alueisiin johti noin 29 %:iin muuttoista. Maaseudulta kaupunkeihin muutetaan opintojen tai työn perässä, ja erityisesti nuoret muuttavat opintojensa takia. (Virtanen 2003)

Lapissa esimerkiksi Kittilä on menestynyt kaivostoimintansa ja laskettelukeskuksensa ansiosta, jotka luovat työpaikkoja paitsi suoraan, myös välillisesti esimerkiksi turismin ja matkailun vaikutuksesta. Tämä näkyy muuttovoittona kuvan 1 kartassa. Matkailu luo edelleen välillisesti lisää työpaikkoja muun muassa kunnossapidon, ravintolan ja kaupan aloille. Kittilän tilanteesta nähdään, kuinka muuttotappiollisessakin maakunnassa voidaan yhden kunnan osalta saada muuttovoittoa ja jopa huomattavaakin kasvua muutaman menestyvän yritystoiminnan avulla. Avainasemassa kunnan menestykseen ovat siis hyvin toteutetut liikeideat, joiden avulla kuntaan tuodaan työpaikkoja, eli asukkaita ja heidän mukanaan tulevia muita yrityksiä. Viimeisimpien tietojen mukaan kuitenkin myös Kittilä kärsii nyt muuttotappiota (Kempas 2018). Tämä saattaa johtua esimerkiksi siitä, että suosittu matkailukohde vetää puoleensa paitsi turisteja myös osa-aikaisia asukkaita, mutta pysyvä asuminen alueella ei ole houkuttelevaa.

Muuttoliikkeen seurauksena asuntoja ja asuinrakennuksia jää tyhjilleen runsaasti ympäri Suomea. On kuitenkin vaikea sanoa, johtuuko kunnan taantuminen työpaikkojen katoamisesta vai työpaikkojen katoaminen kunnan taantumisesta (Kamppuri, haastattelu 6.2.2018). Varmaa on kuitenkin se, että kunnan menestymisen kannalta on ensiarvoisen

tärkeää tuottaa sellaisia palveluita, jotka tuovat alueelle työpaikkoja ja mahdollistavat lapsiperheiden ja vanhusten elämisen kunnassa. Kaupunkikehitys on avainasemassa asuinalueiden vetovoimaisuudessa, sillä asujien tarpeet ja vaatimukset ovat muuttuneet huomattavasti. Pajuriutan (2018) mukaan Helsingin Myllypuron asuntojen neliöhintojen nousu on ollut huomattavaa verrattuna muihin samankaltaisiin lähiöihin Helsingissä. Tämä johtuu erityisesti uuden keskustakorttelin, kerrostalojen ja kivijalkaliikkeiden rakentamisesta sekä anniskeluravintoloiden karsimisesta. Myös julkisia palveluja parannettiin ja liikuntamahdollisuuksia lisättiin. (Pajuriutta 2018)

Muuttotappio aiheuttaa asuntojen ylitarjontaa, jolloin asuntoja on myytävänä huomattavasti enemmän kuin ostajia on markkinoilla. Liiallinen tarjonta synnyttää ostajaehdokkaissa epäilyksen tunteita ja saattaa pahimmassa tapauksessa karkottaa nekin ostajat, joilla olisi kiinteistölle aito tarve (Metsola 2018). Kaupungistuminen on siis itseään vahvistava kierre, kun ylitarjonta tekee alueesta entistäkin houkuttelemattomamman. Kaupungistuminen myös kasvattaa asuntotuotantotarvetta kasvukeskusten ympärillä (Vainio 2016).



Kuva 2. Asuntotuotantotarve (kpl/vuosi) seutukunnittain Manner-Suomessa vuosina 2015–2040 kaupungistumisennusteen mukaan (Vainio 2016).

Kuvasta 2 nähdään, miten uudistuotannon tarve jakautuu Manner-Suomessa tulevaisuudessa. Suurten kasvukeskusten ympärille tulee rakentaa tuhansia asuntoja vuosittain, mikäli ihmisten liikkuminen maassa noudattaa kaupungistumisennustetta. Taantuvissa kunnissa tarve on vähäinen tai sitä ei ole lainkaan.

2.3 Tyhjiksi jääneet asunnot

Suomessa jää tyhjilleen kuntien taantumisen vuoksi asuntojen lisäksi esimerkiksi teollisuusrakennuksia, varastoja, liikerakennuksia ja sosiaali- ja terveystalouden rakennuksia. Koska asuntojen arvon laskeminen vaikuttaa yksityishenkilöihin huomattavasti enemmän kuin muiden rakennustyyppien, keskitytään tässä tutkimuksessa niiden tarkasteluun. Tyhjiksi rakennuksiksi ja asunnoiksi luetaan tässä tutkimuksessa ne asunnot, jotka ovat pysyvästi tyhjillään. Myynnin tai vuokrauksen johdosta hetkellisesti tyhjillään olevat asunnot on jätetty laskelmista pois, sillä ne eivät ole kaupungistumisen vaikutuksesta hylättyjä, eivätkä näin aiheuta ongelmaa kunnalle. Kuitenkin yli puoli vuotta tyhjillään ollut asunto voidaan jo olettaa jääneen pysyvästi tyhjäksi erityisesti mikäli sen lähistöllä tai jopa samassa rakennuksessa on muitakin tyhjilleen jääneitä asuntoja. Myös osa-aikaisessa käytössä olevat asunnot jätetään tässä huomiotta, vaikka niissä ei kukaan pysyvästi asuikaan. Tyhjiä asuntoja tarkasteltaessa ongelmaksi muodostuukin tilastointi: tilastoidaanko tyhjillään oleva asunto tyhjäksi, vaikka joku omistaa sen.

Tyhjiä asuinrakennuksia ja asuntoja löytyy luonnollisesti sieltä, missä on muuttotappiota. Kuvasta 1 nähdään, että 238 kuntaa jäi vuosina 2010–2014 muuttotappiolle. Kaikista kyseisistä kunnista löytyy runsaasti tyhjillään olevia asuntoja, joiden kohtalo tulee ratkaista. Vuoden 2015 lopussa Suomessa oli 300 000 osa-aikaisesti tai kokonaan tyhjillään olevaa asuntoa (Tilastokeskus 2016). Useimmiten tyhjilleen jäävät ensimmäiseksi huonokuntoiset kerrostalo- ja rivitaloasunnot, sillä ne usein sijaitsevat epäsuositulla alueella. Myös kasvukeskusten lähetyvillä voi asunnon myyminen tai vuokraaminen aiheuttaa haasteita, mikäli se on huonoluvultaan suuri, huonossa kunnossa tai esimerkiksi sijaitsee taantuvassa lähiössä. Erityisesti asunto-osakeyhtiöiden tyhjeneminen on ongelma (Nurminen, haastattelu 12.3.2018). Se johtaa pahimmillaan konkurssiin ja maksamatta jääneisiin lainoihin. Konkurssiin on hakeutunut 23 asunto-osakeyhtiötä vuodesta 2000 lähtien (Kortelainen 2017).

Suomalaiset ovat tunnettuja taipumuksestaan haluta asua väljästi omakoti- tai paritaloissa. Erityisesti syrjäseuduilla, joissa siihen on mahdollisuus, omakotiasuminen on huomattavasti suositumpaa eikä kerrostaloja ole kuin aivan kaupungin keskustoissa. Tilastokeskuksen (2016) mukaan kerros- ja rivitaloasuminen ovat kuitenkin kasvattaneet suosiotaan kaupungistumisen vuoksi ja vuonna 2015 kerrostaloasuntoja oli enemmän kuin erillistaloasuntoja. Aikaisemmin lukemat olivat olleet päinvastaisia. Vuonna 2015 kerrostaloasuntoja valmistui kaksinkertainen määrä omakotitaloasuntoihin nähden (Tilastokeskus 2016).

3. ASUMISEN RAHOITUS-, HALLINTA- JA LIIKE-TOIMINTAMALLIT

Tässä luvussa käsitellään tällä hetkellä Suomessa käytössä olevia asumisen rahoitus-, hallinto- ja liiketoimintamalleja ja peilataan niiden toimivuutta kaupungistumisen edetessä. Suomalaiset asuvat pääasiassa vuokra-, asumisoikeus- ja omistusasunnoissa. Asunnot ovat joko yksityisomistuksessa tai jonkin säätiön tai yrityksen tukemia tai omistamia.

Vuokra-asumisessa pääajatuksena on, että asukas maksaa kuukausivuokraa ja saa sillä oikeuden asua asunnossa. Vuokra-asumisen etuna on joustavuus, jonka ansiosta asuntoon ei tarvitse sitoutua pitkiksi ajoiksi. Lisäksi asumaan pääsee ilman suurta pääomaa tai lainaa. Varjopuolena voidaan nähdä esimerkiksi se, että vuokran maksamalla saa vain oikeuden asua asunnossa, mutta ei voi kerryttää omaa varallisuuttaan. Asunto pysyy toisen omistuksessa, eikä esimerkiksi remonttiin ole oikeutta tai asumisoikeuden jatkuvuudesta takeita. Toinen yleinen muoto on omistusasuminen. Omistusasuminen on Suomessa hyvin suosittua ja erityisesti pientaloasuntoja ostetaan runsaasti. Omistusasumisessa etuna on mahdollisuus sijoittaa rahansa johonkin mahdollisesti tuottoisaan kohteeseen, mutta haittana on sitoutuminen tiettyyn paikkakuntaan, alueeseen ja asuntoon. Kolmantena mahdollisuutena ovat asumisoikeusasunnot. Asumisoikeusasunnon ostaessaan asukas maksaa 15 % asunnon arvosta ja saa asumisoikeuden. Lisäksi maksetaan kuukausittainen käyttövastike. Asumisoikeusasunnon usein omistaa yhdistys, yritys, kunta tai kaupunki.

3.1 Kiinteistöjen hallintamallit

Kerros- ja rivitaloissa hallintamallina on yleensä asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö. Asunto-osakeyhtiössä asukas ostaa asuntoa vastaavat osakkeet ja saa niillä oikeuden käyttää asuntoa, vuokrata sitä eteenpäin tai esimerkiksi tehdä haluamiansa muutostöitä. Ostaja ei siis varsinaisesti osta itse asuntoa, vaan sen käyttöön oikeuttavat osakkeet, jolloin asukas ei myöskään ole vastuussa asunnon ulkoseinistä, katosta, parvekkeesta tai muista rakenteista. Vaadittavat korjaustoimenpiteet tehdään aina osakeyhtiön rahoittamina ja organisoimina ja asukkaat maksavat niistä osakkeidensa määrittelemän summan.

Kiinteistöosakeyhtiöitä taas on kahdenlaisia: keskinäisiä ja niin kutsuttuja tavallisia. Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä osakkeenomistaja omistaa tiettyyn tilaan sidottuja osakkeita, ja hänellä on mahdollisuus vuokrata tilat kolmannelle osapuolelle sekä pitää vuokratuotot itsellään. Tavallisessa kiinteistöosakeyhtiössä taas osakkeenomistajat omistavat osakkeita, joita ei ole sidottu mihinkään tilaan, eikä heillä tällöin ole omia vuokratavia tiloja. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ja asunto-osakeyhtiö ovat rakenteeltaan samankaltaisia.

3.2 Yksityiset ja valtion rahoitusmallit

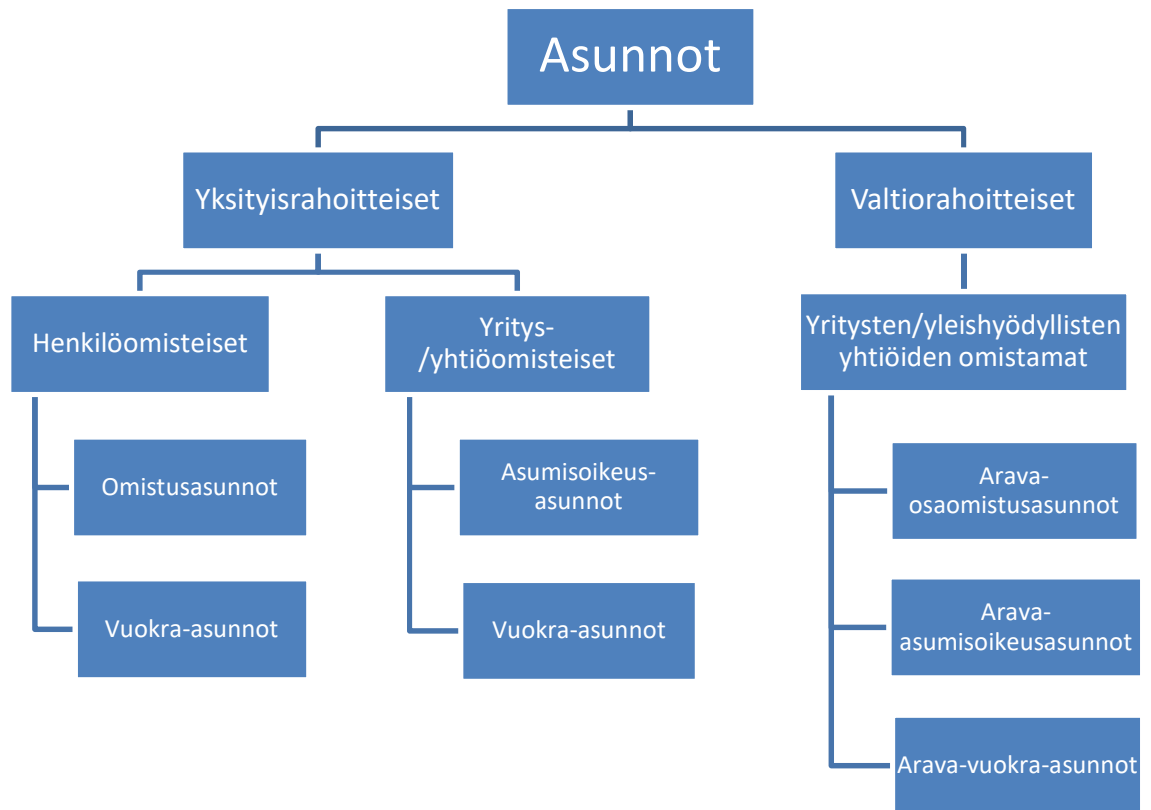
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA tarjoaa Suomessa rahoitusta, jotta voidaan tarjota edullista asumista sitä tarvitseville. Kyseessä on valtion tukema asumismuoto, eli valtion rahoittama järjestelmä, jossa kaupungit ja kunnat sekä yleishyödylliset yritykset ja yhtiöt omistavat asuntoja ja tarjoavat niitä edullisesti vuokralle. Vuokra-asuntojen lisäksi on olemassa myös arava-rahotteisia asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja. Valtio myös tukee vähätuloisia vuokralla asuvia ihmisiä asumistuella.

Yksityiset rahoitusmallit kattavat kaikki julkisen rahoituksen ulkopuolelle jäävät mallit, eli esimerkiksi yritystoiminnan ja yksityishenkilöiden sijoitustoiminnan. Yksityisen sektorin tarjoamat asunnot rahoitetaan jo olemassa olevalla pääomalla tai lainalla. Asuntoja vuokraamalla yrityksen on mahdollista tehdä voittoa ja yksityishenkilön hyötyä sijoituksesta pitkänkin aikaa. Myös asunnon arvonnousu omistuksen aikana on toivottua.

3.3 Liiketoimintamallit

Ammattimaisina asunto-omistajina toimivat Sato Oyj ja Kojamo Oyj ovat kehittäneet oman liiketoimintamallinsa, jossa he toimivat asuntoja vuokraavana tahona. Asuntoja voivat vuokrata ketkä tahansa, mutta asukasvalinnoissa huomioidaan esimerkiksi asunnon tarve ja sen kiireellisyys. Mallissa on mahdollista hyödyntää asiantuntijoita ja tavoitteena on organisoida vuokraus siten, että saavutetaan mahdollisimman korkea käyttöaste. Lisäksi asukasvalintaan voidaan vaikuttaa hyvin paljon niin kauan kuin tarjonta pysyy kysyntää pienempänä.

Osa vuokra- ja asumisoikeusasunnoista on erilaisten säätiöiden omistuksessa, jotka tarjoavat esimerkiksi opiskelijoille edullisempaa tai vanhuksille tuettua asumista. Lähes jokaisella suurella yliopistokaupungilla on oma säätiönsä, joka tarjoaa opiskelijoille edullisia asuntoja läheltä yliopistoja ja ammattikorkeakouluja, jotta opiskelijoiden olisi mahdollista tulla toimeen opinto- ja asumistukien avulla. Myös edullista palveluasumista tarjoavat säätiöt ja yritykset yleistyvät Suomessa väestön ikääntymisen vuoksi. Vuokra-asuntoja on edeltävien lisäksi myös yksityishenkilöiden omistuksessa.



Kuva 3. *Asuntojen rahoitus- ja omistusmallit Suomessa.*

Kuva 3 havainnollistaa asuntotyyppien jakautumista yksityisen ja julkisen sektorin rahoittamiin asuntoihin. Kaikissa omistusmuodoissa esiintyy sekä kiinteistö- että asunto-osakeyhtiöitä, mutta kiinteistöosakeyhtiöt ovat yleisempiä yritysten ja yhtiöiden omistamissa rakennuksissa kun taas asunto-osakeyhtiöt ovat suurimmaksi osaksi yksityishenkilöiden omistamia.

4. RATKAISUVAIHTOEHDOT

Tässä luvussa tarkastellaan mahdollisia ratkaisuja, joilla voitaisiin vastata tyhjien asuinrakennusten ja asuntojen aiheuttamiin haasteisiin. Ensimmäisenä käsitellään asumisen toiveiden muutoksesta ja keikkatyön yleistymisestä johtuvaa lyhytaikaisen asumisen mahdollisuutta. Tämän jälkeen pohditaan, voidaanko rakennuksia kunnostamalla jatkaa niiden elinikä. Viimeisenä tutkitaan purkamista ja siitä syntyviä haasteita niin talouden kuin ympäristönkin näkökulmasta.

4.1 Lyhytaikainen asuminen

Kamppuri (haastattelu 6.2.2018) näkee asuntojen käyttöasteen korottamiseksi yhtenä keinona lyhytaikaisen asumisen helpottamisen. Tulevaisuudessa voisi olla mahdollista vuokrata itselleen asunto yhtä helposti ja nopeasti kuin nykyään on tilata taksi. Tällöin mahdollistettaisiin keikkatyötä tekevien vaivaton liikkuminen kaupungista toiseen omien tarpeidensa mukaan. (Kamppuri, haastattelu 6.2.2018) Vuokrasuhteen pituus lyhenisi huomattavasti nykyisestä, eikä asuntoa vuokrattaisikaan kuukausiksi tai vuosiksi vaan päiviksi tai viikoiksi.

Ajatus helposta muuttamisesta ja huolettomasta asumisesta ulkopuolisen tahon omistamassa asunnossa kuulostaa äkkiseltään oivalta ratkaisulta ongelmalliseen tilanteeseen. On kuitenkin mietittävä asumista useammista näkökulmista. Yksin asuvien ja ehkä pariskuntienkin on helppo vaihtaa asuinpaikkaansa työpaikan perässä, mikäli asuntoja on tarjolla sopivaan hintaan toivotulta paikalta. Perheiden taas on huomattavasti vaikeampaa vaihtaa asuinpaikkaansa, kun huomioon on otettava esimerkiksi koulujen ja päiväkotien sijainti tai ystäväpiirien, tukiverkoston ja sukulaisten läheisyys. On myös erittäin hankalaa muuttaa tiheään tahtiin, mikäli mukanaan liikuteltavaa tavaraa on runsaasti. Asuntojen vuokraaminen kalustettuna helpottaisi muuttamista.

Keikkatyön yleistyessä hotellimainen asuminen saattaa kasvattaa suosiotaan. Hotellimaisessa asumisessa pääajatus on, että vuokrattu asunto on täysin kalustettu ja hyvin varusteltu, jotta asukkaan muuttokuorma pysyisi maltillisena. Jo nyt on mahdollista luovuttaa oma asunto muiden käyttöön siksi aikaa kun itse on poissa. Tällainen mahdollisuus tarjoaa matkustajalle tai keikkatyöntekijälle edullista lyhytaikaista asumista vaivattomasti ja asukkaalle taas tilaisuuden kattaa omia asumiskulujaan vuokraamalla asuntoaan. Esimerkiksi Airbnb-palveluun voi ilmoittaa oman asuntonsa, josta joku voi vuokrata sen haluumakseen ajaksi. Tällaisen palvelun kysyntä kertoo siitä, että oman kodin merkitys on muuttumassa ja tilapäiselle, edulliselle majoitukselle on tarvetta. Kuitenkaan hotellilta tai majoitukselta ei välttämättä edellytetä enää luksuskokemusta tai aulapalveluita, vaan hyvää sijaintia, edullista hintaa ja mukavuutta.

Vaikka itse muuttaminen kävisi jo yksinkertaiseksi valmiiksi kalustettujen ja kattavasti varustettujen asuntojen myötä, on ongelmana vielä asunnonvuokrausprosessi. Lyhyiden vuokrasuhteiden yleistymisessä pullonkaulaksi muodostuukin vuokrasopimuksen tekemisen kankeus (Kamppuri, haastattelu 6.2.2018). Tällä hetkellä vuokrasopimuksen tekoon vaaditaan erilaisia todistuksia esimerkiksi vakuutuksista, luottotiedot tarkistetaan ja sopimus tehdään yleensä kirjallisesti esimerkiksi kiinteistönvälittäjän kanssa. Lisäksi asunnon etsiminen saattaa olla työlästä ja usein sitä on myös käytävä katsomassa ennen vuokrasopimuksen tekoa. Tulevaisuudessa asunnon vuokrauksen ja irtisanomisen tulisi hoitua nopeasti ja vaivattomasti siten, että asunnon vaihtaminen olisi mahdollista lyhyemmässä ajassa. Käytännössä asunnoilta vaadittaisiin siis samantyyllistä vuokraustapaa kuin tällä hetkellä on erilaisissa lomamökeissä ja -asunnoissa. Tämä puolestaan vaatii vuokranantajilta joustavuutta, organisointia ja tietotaitoa, jotta ongelmilta vältytään, ja asuntojen vakuuttaminenkin voisi siirtyä vuokranantajille kokonaan.

Lyhytaikainen asuminen voisi kasvattaa huomattavasti asuntojen käyttöastetta alueittain. Jotta asuntoon saadaan asukkaita, sen tulee olla houkutteleva sijainniltaan, ulkomuodoltaan ja hinnaltaan. Usein sijainti on kuitenkin muuttotappiollisissa kunnissa juuri se, mikä laskee asunnon houkuttelevuutta, sillä lähistöllä ei välttämättä ole palveluita, pelastushenkilökunnan ja poliisin saapumisessa saattaa kestää hyvinkin kauan ja julkinen liikenne on poistunut alueelta. Kuitenkin esimerkiksi matkailijat ja retkeilijät voisivat vuokrata maaseutujen omakoti-, rivi- tai jopa kerrostaloasuntoja, mikäli se olisi tarpeeksi helppoa ja ne sijaitsisivat keskeisten ulkoilureittien läheisyydessä. Tällainen mahdollisuus voisi kiinnostaa luonnosta ja retkeilystä kiinnostuneita suomalaisia ja esimerkiksi aasialaisturisteja, joiden määrä on kasvussa. Heidän olisi mahdollista vuokrata itselleen asunto tai mökki jostakin reitilleen sopivalta paikalta, ja tutustua Suomalaiseen luontoon ja maaseutuun.

4.2 Rakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen

Yhtenä mahdollisuutena voidaan nähdä olemassa olevien rakennusten muuttaminen sellaiseksi, että siellä voidaan asuttaa esimerkiksi pakolaisia tai muita erityisryhmiä. Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen mielekkyyttä tulee arvioida erityisesti sijainnin mutta myös teknisen kunnan ja muunneltavuuden kannalta. Yhteiskunnan tarpeet muuttuvat tällä hetkellä niin kovaa vauhtia, että Nurmisen (haastattelu 12.3.2018) mukaan voi olla, että muutaman vuoden päästä puretaan jopa nyt rakennettavia palvelutaloja ja vanhainkoteja. Toisaalta ihmisiä viehättävät asuinympäristöt, joita ei sellaisiksi ole alun perin luotu. Esimerkiksi Turussa Kakolan vankila muunnetaan asunnoiksi, sillä se sijaitsee keskeisellä paikalla lähellä Turun keskustaa ja on arvokas, vanha graniittinen rakennus. Vankilan ympärille rakennetaan uudiskohteita luomaan asuinalueen tuntua. Myös vanhoja tehtaita ja teollisuusrakennuksia kunnostetaan asumiskäyttöön.

Vaikka edeltävät esimerkit ovat kaupungin keskustasta eli sieltä, missä asutopulaakin on, voidaan menetelmää soveltaa myös syrjäseutujen kohteissa. Erityisesti kunnissa, joista nuoret muuttavat pois ja syntyvyys on hyvin alhainen, voitaisiin harkita vanhojen kerros- ja rivitalojen muuttamista tuettuun tai palveluasumiseen sopivaksi. Muutostyöt ovat usein kalliita ja mittavia, mutta niistä saatu hyöty voisi kattaa haittoja. Vanhat ihmiset eivät usein ole halukkaita muuttamaan pois tutulta paikkakunnalta, mutta tarvitsevat apua ja tukea päivittäiseen elämiseen. Keskittämällä palveluita tarvitsevat maaseudulla vähitellen yhä suurempiin kuntiin voitaisiin heitä tukea tarjoamalla laadukasta asumista ja samalla voitaisiin poistaa jälkeen jätettyä huonokuntoista asuntokantaa.

Vanhojen asuinrakennusten muuttaminen toimitiloiksi ja majoitustiloiksi on myös potentiaalinen vaihtoehto. Suuret kausittaiset työt, kuten marjojenpoiminta tai maanviljely vaativat työvoimaa, joka puolestaan vaatii toimitiloja ja asuntoja. Käytännössä olisi kannattavaa pohtia, voitaisiinko tyhjilleen jääneitä asuntoja hyödyntää metsästäys-, marjastus- ja maanviljelytoiminnassa. Erityisesti ulkomailta saapuva työvoima tarvitsee runsaasti majoitustilaa hetkellisesti, jolloin heitä voisi sijoittaa hieman kauemmaskin kaupunkien keskustoista hyvien kulkuyhteyksien päähän. Mikäli työ tehdään metsissä tai maaseudulla, ei kaupungin läheisyys ole välttämättömyys.

4.3 Purkaminen

Taantuvissa kunnissa päädytään väistämättä sellaiseen tilanteeseen, jossa osa rakennuksista on purettava. Käytännössä ei ole mahdollista saavuttaa 100 % käyttöastetta taantuvien kuntien rakennuskannassa, jolloin huonokuntoisimmat on kannattavinta purkaa. Tällaiseen tilanteeseen on jouduttu jo, ja tulevaisuudessa rakennuksia jää todennäköisesti yhä enenevässä määrin purku-uhan alle (Rossilahti 2018). Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus ARA on joutunut tilanteeseen, jossa valtion rahoittamia asuntoja joudutaan purkamaan niiden huonon kunnan, väärän sijainnin ja suhteellisen kalliiden vuokrien takia. Kun muuttotappiokunnissa asuntojen arvo laskee kysynnän vähenemisen myötä, nousevat vuokrat yksittäisissä asunnoissa. Tämä johtuu siitä, että rakennuksista syntyvät kustannukset jakautuvat koko ajan pienemmälle määrälle asuntoja, jolloin vuokrankorotuspaineet kasvavat. Tämä puolestaan vähentää asunnon houkuttelevuutta, mikä johtaa jälleen taantuvien kuntien kannalta epäedulliseen tilanteeseen. Edellä mainittujen syiden vuoksi ARA on myöntänyt purkulupia useille vuokratilayhteisöilleen - ennätyksellisen paljon vuonna 2017. (Rossilahti 2018)

Ongelmana purku-uhan alla olevissa rakennuksissa on kustannusten jakautuminen. Asuntolainat, purkukustannukset ja epäonnistuneiden sijoitusten tuottamat tappiot voivat olla kohtalokkaita yksityishenkilöille. Metsola (2018) ehdottaa ratkaisuksi asuntojen romutuspalkkiota. Romutuspalkkio olisi samankaltainen kuin autoillekin, jolloin taantuvilla paikkakunnilla asuvia ihmisiä kannustettaisiin muuttamaan lähemmäs kaupunkia tarjoamalla huonokuntoisen talon purkamisesta palkkio. Tällainen olisi Nurmisen (haastattelu 12.3.2018) mukaan epätodennäköinen vaihtoehto yksityisen omaisuuden purkamiseen,

mutta ARA tukee jo tälläkin hetkellä rahoittamiensa talojen purkua. Romutuspalkkio voisi toimia siis valtion, yritysten ja säätiöiden keinona karsia oman asuntokantansa huonoimmat asunnot pois markkinoilta, jolloin jäljelle jäävien asuntojen markkina-asema parani.

Purkamiseen tulisi myös löytää niin ympäristöystävällinen tapa, ettei siitä koidu turhia kuormituksia ympäristölle. Mikäli kaupungistuminen ilmiönä voimistuu yhä jatkossa, on asuntoja purettava valtavat määrät maaseudulta. Uusia taas rakennetaan jatkuvasti kasvukeskusten ympärille, mikä tarkoittaa, että materiaalien uusiokäytössä olisi suuri potentiaali liiketoiminnalle ja resurssien säästämiseksi. Ympäristön kuormitukselle tulee jatkossa todennäköisesti yhä tiukempia asetuksia ja säädöksiä kasvihuoneilmiön ja ilmaston lämpenemisen hillitsemiseksi, minkä vuoksi purkutuotteiden tehokkaaseen hyödyntämiseen ja kierrätykseen on ehdottomasti kiinnitettävä huomiota.

Huuhkan (2010) mukaan puujätteen hyödyntäminen sellaisenaan tai uusiokäyttö toisen materiaalin valmistuksessa on mahdollista mutta haastavaa huonon kunnon ja pintakäsittelyjen vuoksi. Puu voidaan myös kompostoida, jolloin siitä syntyy multaa, tai siitä voidaan tehdä esimerkiksi haketta. Lisäksi käsittelemättömät tai myrkyttömästi käsitellyt puutuotteet voidaan hyödyntää energiantuotannossa. Betonielementtien uudelleenkäyttö sen sijaan on lähes aina mahdollista, vaikka elementtiä ei olisikaan suunniteltu purettavaksi. Lähes kaikki rungon osat ovat irrotettavissa ja käytettävissä sellaisenaan uudelleen. Myös paikallavalubetoni on hyödynnettävissä, jos se puretaan huolellisesti ja siististi paloiksi sahaamalla. Lisäksi täydentävistä rakenteista esimerkiksi betoniset kattotiilet on helppo irrottaa ehjinä ja hyödyntää seuraavassa kohteessa. Betonia voidaan edeltävien lisäksi käyttää murskattuna uuden betonin valmistuksessa kiviaineeksi runkoaineena tai maatyöissä. Poltettujen savitiilien uudelleenkäyttö on helppoa, sillä ne harvoin vahingoittuvat merkittävästi purettaessa mikäli rakenteessa käytetty sementtilaasti ei ole liian lujaa. Ne myös näyttävät kauniilta ja ovat siksi suosittu sisustuselementti. Myös tiiltä voidaan käyttää murskattuna runkoaineena betonin valmistuksessa. (Huuhka 2010)

5. ASUMISEN UUDET MAHDOLLISUUDET

Seuraavissa luvuissa tarkastellaan kaupungistumisen luomia mahdollisuuksia uusille liiketoiminta- ja omistusmalleille. Kamppurin (haastattelu 6.2.2018) mukaan omistaminen on eriytymässä käytöstä niin asumisessa kuin muillakin elämän osa-alueilla, mikä näkyy muun muassa vuokra-asumisen yleistymisenä.

5.1 Yritykset rakennusten omistajina

Asuminen ja rakennusten toiminnallisuus ovat murroksessa ja muuttuvat yhä enemmän liikkuvuutta ja vaivattomuutta tukevaan muotoon, jossa kiinteistöjen ylläpitoon perehtyneet tahot omistavat kiinteistöt ja huolehtivat niistä sekä vuokraavat niitä edelleen ihmisten käyttöön. Lisäksi töiden tekeminen on usealla alalla nykyään mahdollista lähes mistä käsin tahansa, mikä muuttaa käsitystä työpaikan ja kodin merkityksestä ja ominaisuuksista. Töiden tekemiseen ei välttämättä tarvita jatkossa erillisiä toimistorakennuksia, vaan etäyhteyksiä, toimivaa teknologiaa ja virikkeellistä ympäristöä. (Kamppuri, haastattelu 6.2.2018) Asumiselta toivotaankin nykypäivänä muunneltavuutta ja vaivattomuutta, jossa alan ammattilaiset hoitavat ylläpidon ja käyttäjä voi keskittyä itselleen tärkeisiin asioihin. Tästä voidaan päätellä, että vuokra-asumisen suosio jatkaa todennäköisesti kasvamistaan.

Vuokra-asuminen mahdollistaa ihmisten liikkumisen paikkakunnalta toiselle ja jopa maakunnasta toiseen esimerkiksi työn perässä. Tulevaisuudessa keikkatyön tekemisestä tulee osittain pakollista töiden kausittaisuuden ja palvelujen keskittämisen vuoksi, sillä pysyvä asuminen maaseudulla hankaloituu. Tästä johtuen saattavat asumisen tarpeet muuttua yhä lähemmäs hotellimaista asumista, kun muuttamisesta tulee ennemminkin jokavuotista kuin muutaman kerran elämässä tapahtuva suuri muutos. Tällaisessa tilanteessa valmiiksi kalustetun ja hyvin varustellun asunnon vuokraaminen helpottaa ja sujuvoittaa muuttamista huomattavasti, kun mukanaan kuljetettavan omaisuuden määrä vähenee. Lisäksi on mahdollista, että tulevaisuudessa asuntojen ja autojen lisäksi vuokrataan myös tietokoneita, kalusteita ja muita käyttötavaroita ostamisen sijaan (Kamppuri, haastattelu 6.2.2018). Mikäli vuokraaminen korvaa omistamista niin asumisessa kuin muissakin elämän osa-alueissa, saattaa koko asumisen konsepti muuttua nykyisestä huomattavasti tilapäisemmäksi.

Asuntojen vuokraus saattaa siirtyä täysin yksityisijoittajilta organisaatioille ja yrityksille, joilla on valmiit tietokannat ja järjestelmät vuokrasopimusten laatimiseen esimerkiksi kännykällä. Esimerkiksi pankit ja aiemmissa luvuissa esille nousseet Kojamo ja Sato harjoittavat jo tällaista liiketoimintaa, jossa he omistavat rakennuksia ja tarjoavat niistä

asuntoja vuokralle. Vuokrasopimusten allekirjoitus onnistuu nopeasti etänä ja hakuprosessi on viety pitkälle. Asunnon ostamista pidetään nykyään riskialttiina ja omistamista taakkana (Nurminen, haastattelu 18.4.2018). Tästä johtuen on todennäköistä, että asuntojen ylläpitoon ja omistamiseen perehtyneet ja erikoistuneet tahot omistavat tulevaisuudessa yhä enemmän rakennuksia ja vuokraavat asuntoja ihmisille.

Turismin tuomiin mahdollisuuksiin kannattanee tulevaisuudessa panostaa. Globaalin kaupungistumisen myötä Suomen luontoalueet saavat uudenlaisen merkityksen virkistysalueina paitsi suomalaisille myös turisteille. Tällöin matkailuun ja suomalaisen puhtaan luonnon markkinointiin panostettaessa voitaisiin merkittävästi kasvattaa turismia erityisesti kuntiin, joissa sitä ei tähän asti ole juurikaan ollut. (Tarhio, haastattelu 11.5.2018) Kasvavan turismin myötä myös taantuvien kuntien tyhjenevät asunnot voitaisiin hyödyntää majoitustiloina. Kaupunkien kasvaessa ja asukaslukujen noustessa luonnon arvostus ja läheisyys muuttuvat yhä suuremmiksi teemoiksi ihmisten elämässä. Hotellien, hostellien ja erilaisten majoitusvaihtoehtojen luominen maaseudulle voi tulevaisuudessa nousta yhdeksi tärkeimmistä kunnan kasvupotentiaalia luovaksi asiaksi.

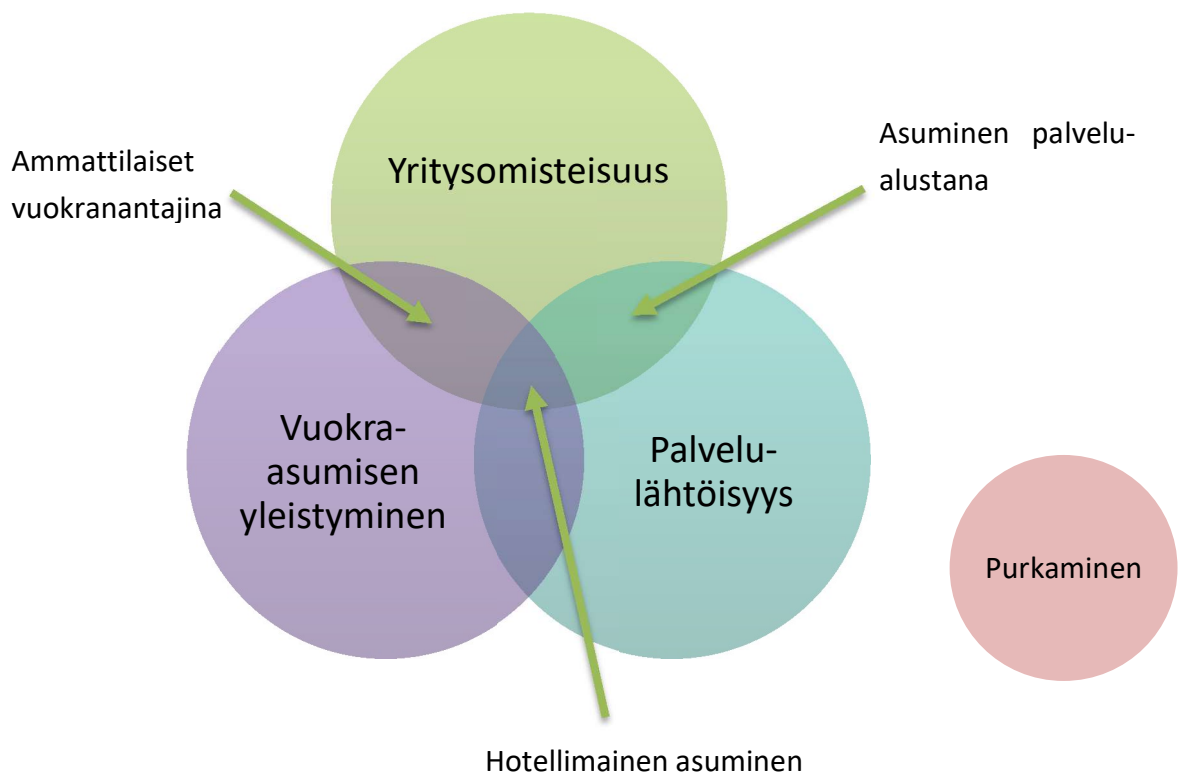
5.2 Palvelulähtöisyys

Kuten luvussa 4 mainittiin, ovat käyttö ja omistaminen eriytyneissä toisistaan. Tämä johtuu siitä, että ihmisten toiveet ovat muuttumassa. Aikaisemmin oli itseisarvo omistaa esimerkiksi suuri omakotitalo tai laadukas auto, mutta nykypäivänä tavoitellaan ennemminkin korkeaa elintasoja ja vapaata, joustavaa elämää. Ajan, erityisesti vapaa-ajan, sekä ekologisuuden arvostus nousevat jatkuvasti paitsi hyvätuloisten myös keski- ja matalatuloisten keskuudessa. Autoa ei välttämättä enää haluta ostaa itselle, sillä siitä aiheutuvat kulut ovat usein korkeat auton käyttöasteeseen nähden. Lisäksi huoltotyöt, vakuutukset ja pysäköintimaksut laskevat auton omistamisen vetovoimaisuutta. Tästä johtuen viime aikoina on alettu kiinnittää yhä enemmän huomiota muihin kulkumuotoihin ja esille on noussut myös niin kutsuttu MAAS (Mobility as a Service). Sen ideana on, että ulkopuolinen taho omistaa kulkuneuvot, kuten pyörät ja autot ja huolehtii muun muassa niiden kunnossapidosta ja vakuutuksista. Käyttäjä taas voi vuokrata haluamansa kulkuneuvon ja siirtyä sen avulla paikasta toiseen.

Samankaltainen malli voisi toimia Nurmisen (haastattelu 12.3.2018) mukaan myös asumisessa. Asuminen palvelualustana (engl. Housing as a Service) -mallissa pankit tai muut yritykset omistaisivat ja rakennuttaisivat asuntoja, tarjoaisivat palveluita asumisen ohella ja vuokraisivat asuntoja käyttäjille. Esimerkiksi kotityöt hoituisivat robottien tai palveluyritysten toimesta ja ruoka, vaatteet, kulutustavarat ja vaikkapa huonekalut kulkeutuisivat suoraan kotiovelle, mikä jo nyt on osittain mahdollista. Haluamansa palvelut ja lisämukavuudet olisi mahdollista valita lisämaksua vastaan. Hotellimainen asuminen on tästä hieman pidemmälle viety malli, jossa palveluiden ja asunnon lisäksi asunnon vuokraaja saa huonekalut, kodinkoneet ja muut varusteet.

5.3 Purkamiseen erikoistuneet yritykset

Purettavien asuntojen määrään tulisi voida vastata tehokkaalla purkujärjestelmällä. Tässä on mahdollisuus hyvään ja pitkäaikaiseen liiketoimintaan, joka voisi toimia samalla periaatteella kuin esimerkiksi autoromuttamot. Ajatusta valtion tarjoamasta romutuspalkkiosta huonokuntoisista ja vanhoista rakennuksista maaseudulla voisi jalostaa liiketoimintaan, jossa yritys ostaa purettavan rakennuksen sopivaksi katsomallaan hinnalla, purkaa sen uudelleenkäytettäviin ja kierrätettäviin osiin ja myy uudelleenkäytettävät materiaalit ja osat eteenpäin. Tällaisella mallilla onnistuttaisiin organisoimaan vanhojen rakennusten purku sekä varmistamaan rakennusmateriaalien tehokas ja perusteellinen kierrätys. Tällä hetkellä Suomessa on jo purku-urakoitsijoita, joten liiketoiminnan laajentaminen kierrätyksen ja uusiokäytön alalle ei vaatisi mahdotonta panosta.



Kuva 4. Liiketoimintamallien sijoittuminen asumisen ilmiöihin nähden.

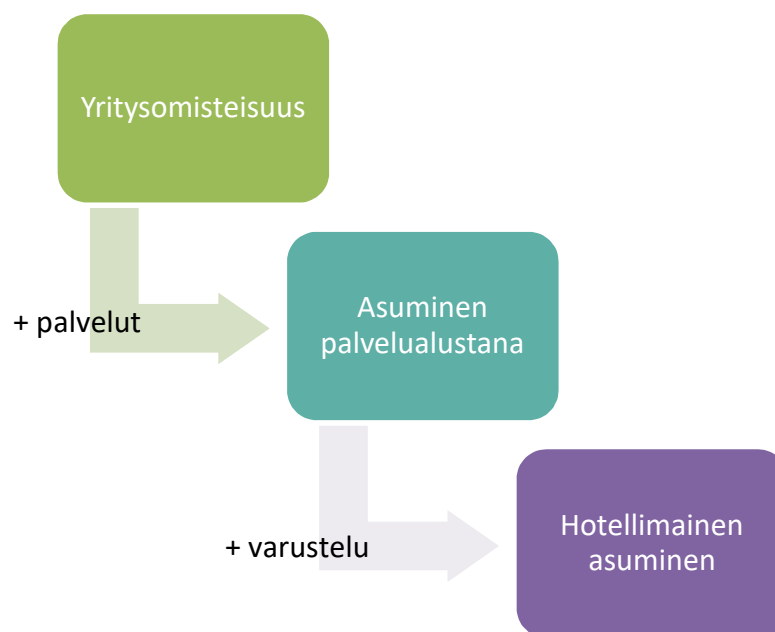
Kuvassa 4 on havainnollistettu uudenlaisten liiketoimintamallien liittyminen tämänhetkisiin asumisen ilmiöihin. Liiketoimintamallien voidaan ajatella vaikuttavan suuresti asuntomarkkinoihin, mikäli niitä osataan jalostaa uuteen, murroksessa olevaan tilanteeseen asumisessa. Purkaminen on viimeinen ja vähiten innovatiivinen ja uuteen ajatteluun kannustava vaihtoehto, joka kuitenkin väistämättä jossain vaiheessa kaupungistumista on otettava jossain laajuudessa käyttöön.

6. UUSIEN KIINTEISTÖLIIKETOIMINTAMALLIEN VERTAILU

Yritysomisteisuus luo valtavasti mahdollisuuksia rakennusallalla. Koska vuokra-asuminen ja keikkatyö yleistyvät, voidaan yritysomisteisten kerrostalojen määrän nähdä kasvavan tulevina vuosina. Ne mahdollistavat joustavan asumisen, korkean käyttöasteen ja huolettomuuden asukkaille. Huoltotyöt ja omistaminen koetaan taakaksi, mikä puoltaa yritysten osuuden kasvua asuntojen omistuksessa.

Yritykset voivat omistaa tavallisia kerrostaloja ja vuokrata niiden asuntoja. Lisäksi asumiseen on mahdollista yhdistää muita palveluita, kuten liikunta- ja harrastetiloja, siivousta, ajoneuvojen vuokrausta tai esimerkiksi ruuanlaittopalvelua. Kun palvelut yhdistetään yritysomisteiseen asumiseen, saadaan asuminen palvelualustana -malli. Kattava ja monipuolinen valikoima palveluita elämisen yksinkertaistamiseksi ja helpottamiseksi voi olla kasvava trendi, sillä vapaa-ajan arvostus kasvaa elämän muututtua hektiseksi ja elintaso on parantunut huomattavasti.

Mikäli asuminen palvelualustana -malli jalostetaan sellaiseksi, että siihen on yhdistettävissä vielä lyhytaikaisen asumisen mahdollistavat yksinkertaiset vuokrausprosessit ja lähes täydellinen kalustus ja varustelu, päästään hotellimaisen asumisen malliin. Perimmäisenä ajatuksena on, että asuminen on mahdollisimman huoleton ja joustavaa, jolloin muuttaminenkin helpottuu.



Kuva 5. Uusien liikeideoiden suhde toisiinsa.

Kuvassa 5 on esitetty, miten liiketoimintamahdollisuudet liittyvät toisiinsa. Yritysomisteisuus on jo tällä hetkellä yleistä, mutta sen voidaan ajatella olevan tulevaisuudessa vielä huomattavasti suuremmassa osassa asuntoliiketoiminnassa. Yritysomisteisuutta liikeideana voidaan kehittää hyvin pitkälle lisäämällä siihen erilaisia palveluita, jotka tuovat asumiseen persoonallisuutta ja helppoutta.

7. YHTEENVETO

Tässä tutkimuksessa pääasiallisena tavoitteena oli löytää ratkaisuja kaupungistumisen tuomiin haasteisiin taantuvissa kunnissa. Erityisesti tarkoituksena oli keskittyä asuntojen tyhjilleen jäämisen estämiseen ja toisaalta mahdollisten uusien liiketoimintamallien luomiseen mahdollisuuksiin asuntorakentamisessa. Tällä hetkellä ainoana ratkaisuna nähdään purkaminen, joka on tehokasta ja vastaa muutoksen luomiin paineisiin. Sen ei tulisi kuitenkaan olla ajattelun lähtökohtana, vaan ensisijaisesti tulisi keskittyä uudenlaisen ja innovatiivisen ajattelun mahdollistamiin uusiin liiketoimintamalleihin. Alueiden kehittäminen, liiketoimintaan panostaminen ja erilaisten ratkaisujen etsiminen on keskeistä.

Uusien liiketoimintamallien innovatiivinen kehittäminen tulevaisuudessa on hyvin tärkeää, sillä vaikka muuttoliike ilmiönä on nähty muualla maailmassa ja Suomessa se on jo pitkällä, voidaan muutosten tuomiin haasteisiin vastata tehokkaasti kehittämällä ajattelutapaa ja siirtymällä yhdestä ratkaisuvaihtoehdosta useampien ratkaisujen pariin. Yrittäjyys on liiketoimintaideoiden luonnissa hyvin keskeistä ja luo myös uusia työpaikkoja niin taantuville kunnille kuin kasvukeskuksiinkin. Yrittäjyyden ja aktiivisen kaupunkikehityksen avulla voidaan taantuvakin kunta saada muuttovoittoiseksi ja houkuttelevaksi asuinkunnaksi.

Nettomaahanmuuton vaikutukset kuntien muuttovoittoihin ja -tappioihin saattavat tulevaisuudessa olla hyvinkin suuret. Lisäksi sosiaali- ja terveysalan uudistus ohjaa voimakkaasti kaupungistumisen suuntaan, kun palveluita keskitetään suuriin kasvukeskuksiin ja maaseuduilta suljetaan pieniä kouluja ja terveysasemia. Myös ilmaston lämpenemisen aiheuttamat muutokset tulisi huomioida seuraavissa tutkimuksissa, sillä ne vaikuttavat mahdollisesti elinkeinoelämäämme ja turismin suuntautumiseen Suomessa. Maanviljelyssä tapahtuvat kehitykset puolestaan vaikuttavat maaseudulla tarvittavaan asukasmäärään, joka edelleen vaikuttaa muuttoliikkeeseen. Turistien määrän ja suuntautumisen vaikutuksetkin voivat olla huomattavat. Luonnon arvostus kasvaa nopeasti erityisesti hyvin pitkälle kaupungistuneissa maissa, jolloin on mahdollista, että väki alkaa muuttaa digitalisaation sen mahdollistaessa takaisin maaseudulle. Myös tällaisen vastailmiön todennäköisyyttä ja vaikutuksia on syytä arvioida.

LÄHTEET

- Aro, T. (2016). Muuttoliikkeen voittajat, häviäjät ja väliinputoajat, seminaariesitys 26.1.2016. Asuntomarkkinaseminaari 2016. Saatavissa https://asuntomarkkinat.fi/wp-content/uploads/2016/01/Timo-Aro_ASMA2016.pdf (Viitattu 27.2.2018)
- Huuhka, S. (2010). Kierrätys arkkitehtuurissa, diplomityö. Tampereen teknillinen yliopisto, 24.3.2010. Saatavissa <http://urn.fi/URN:NBN:fi:tyy-201004161101> (Viitattu 18.4.2018)
- Kamppuri, T. (2018). Haastattelu 6.2.2018.
- Kangasharju, A. (2004) Alueellinen keskittyminen historiaa ja tulevaisuutta – myös Suomessa, artikkeli. Tilastokeskus, Kuntapuntari 2.1..2004. Saatavissa http://www.stat.fi/tup/kuntapuntari/kuntap_3_2004_alue.html (Viitattu 25.3.2018).
- Kempas, K. (2018). Väestö kasautuu harvoihin saarekkeisiin, artikkeli. Helsingin Sanomat, 7.4.2018, s. A8-A9.
- Kortelainen, M. (2017). Asunto-osakeyhtiö konkurssiin Juankoskella – katastrofitalossa meni kaikki pieleen, artikkeli. Rakennuslehti, 17.3.2017. Saatavissa <https://www.rakennuslehti.fi/2017/03/asunto-osakeyhtio-konkurssiin-juankoskella-katastrofitalossa-meni-kaikki-pieleen/> (Viitattu 27.4.2018).
- Metsola, T. (2018). Ratkaisu Niinistön avaukseen voisi olla syrjäseutujen asuntojen romutuspalkkio, blogiteksti. Vuokratuova blogi 27.1.2018. Saatavissa <https://www.vuokratuova.fi/yritys/blogi/ratkaisu-niiniston-avaukseen-syrjaseutujen-asuntojen-romutuspalkkio> (Viitattu 10.2.2018).
- Nurminen, P. (2018a). Haastattelu sähköpostitse 12.3.2018.
- Nurminen, P. (2018b). Haastattelu sähköpostitse 18.4.2018.
- Pajuriutta, S. (2018). Asunnot kallistuvat Myllypurossa, artikkeli. Helsingin Sanomat, 8.4.2018, s. A16.
- Rossilahdi, H. (2018). Vuokratulo-yhteisöjen talouden tervehdyttäminen erityisen vaikeissa talous- ja asuntomarkkinaoloissa – Case Savonlinna, selvitysraportti. Ympäristöministeriö 15.2.2018. Saatavissa [http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen/Selvitys_Savonlinnan_vuokraasuntotilante\(46064\)](http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen/Selvitys_Savonlinnan_vuokraasuntotilante(46064)) (Viitattu 26.2.2018).
- Tarhio, M. (2018). Haastattelu 11.5.2018.

Tilastokeskus (2016). Asunnot ja asuinolot, verkkojulkaisu. Tilastokeskus 13.10.2016. Saatavissa http://www.stat.fi/til/asas/2015/01/asas_2015_01_2016-10-13_kat_001_fi.html (Viitattu 26.3.2018).

Vainio, T. (2016). Asuntotuotantotarve 2040, Tutkimusraportti. Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy 25.1.2016. Saatavissa <http://www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2016/T247.pdf> (Viitattu 26.3.2018).

Virtanen, V. (2003). Suomalainen muuttaa mielellään, verkkojulkaisu. Tilastokeskus 2.5.2003. Saatavissa https://www.stat.fi/tup/tietoaika/tilaajat/ta_04_03_suom_muutto.html (Viitattu 31.3.2018).

YLE (2018). Suuri vaalikeskustelu: Presidentinvaalit 2018, video. Yle TV1 25.1.2018. Saatavissa <https://areena.yle.fi/1-4256856?autoplay=true> (Viitattu 27.1.2018.).