

Janne Salonen

KOHTUUHINTAINEN ASUMINEN  
IHMISLÄHTÖISESSÄ LAPINJÄRVEN KUNNASSA

Liiketalouden koulutusohjelma  
2017

# KOHTUUHINTAINEN ASUMINEN IHMISLÄHTÖISESSÄ LAPINJÄRVEN KUNNASSA

Salonen, Janne  
Satakunnan ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Helmikuu 2017  
Ohjaaja: Kuisma, Pekka  
Sivumäärä: 42  
Liitteitä: 1

Asiasanat: kohtuuhintainen, asuminen, ihmislähtöinen, asumiskulut, konsepti

---

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, mikä on kohtuuhintaista asumista Lapinjärvellä, vajaan 3000 asukkaan kunnassa itäisellä Uudellamaalla. Tarkoituksena oli selvittää kunnan asukkaiden näkemys kohtuuhintaisten asumiskulujen luonteesta niin nyt kuin varsinkin 10 vuoden päästä. Tehtävänä oli suunnitella kyselylomake ja lähettää se joka talouteen Lapinjärvellä. Työn tavoitteena oli selvittää, ovatko kunta-laisten toiveet tulevaisuuden asumisesta samansuuntaisia kuin Lapinjärven kehittämiseen tähtäävän Lapinjärvi-talokonseptiin liittyvät suunnitelmat ja ovatko suunnitelmat myös taloudellisesti kestävällä pohjalla.

Työn teoreettinen viitekehys muodostettiin taustoittamaan ja tukemaan kyselylomakkeen sisältöä. Teoriaosuus koostettiin sisältämään kohtuuhintaisen asumisen määrittelyä, kohtuuhintaisuuteen vaikuttavia tekijöitä, asumisen hinnan sosiaalisia vaikutuksia sekä tulevaisuuden näkymiä ja tavoitteita. Tutkimusmenetelmänä tässä työssä käytettiin kvantitatiivista eli määrällistä tutkimusta.

Kysely jaettiin kunnan asukkaiden ikärakenteen takia paperiversiona jokaiseen Lapinjärven talouteen (1400 kpl). Kunnan nettisivuilla oli myös mahdollista täyttää kysely e-lomakkeena. Vastauksia saatiin 101 kpl, joten vastausprosentiksi muodostui 7,2 %. Saadut vastaukset käsiteltiin Statgraphics -ohjelman avulla. Tulokset esitettiin graafisia kuvaajia ja tunnuslukuja apuna käyttäen sekä esitettiin toimeksiantajalle.

Tuloksista voitiin todeta, että asukkaiden toiveet asumisen hinnasta ja sijainnista vastaavat hyvin Lapinjärven kunnan tulevaisuuden suunnitelmia. Kyselyn kautta saatiin vahvistus siitä, että Lapinjärvi -taloprojektin toteuttaminen on taloudellisesti järkevää ja kohtuuhintaista asumista tukevaa.

# THE REASONABLE PRICE OF HOUSING IN PEOPLE ORIENTED MUNICIPALITY OF LAPINJÄRVI

Salonen, Janne

Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in Business Administration

May 2017

Supervisor: Kuisma, Pekka

Number of pages: 42

Appendices: 1

Keywords: reasonable cost, housing, people oriented, cost of housing, concept

---

The purpose of this thesis was to find out the reasonable cost of housing in Lapinjärvi, a municipality of nearly 3000 inhabitants in the eastern part of Uusimaa. The purpose was to find out how the inhabitants feel about the reasonable cost of housing in its current state and in ten years. The assignment was to plan a questionnaire and send it to every household in Lapinjärvi. The aim of this thesis was to find out if the expectations of the inhabitants concerning the future housing issues are similar to the improvement plans of the municipality concerning a house concept in Lapinjärvi. It was also vital to know whether these plans were economically sustainable.

The theoretical framework of this study was formed to support and provide background information for the questionnaire. The theoretical part consisted of the definition of the reasonable cost of housing, the factors behind it, its social effects and some prospects and goals for the future. The research method used in this thesis was quantitative research.

The printed survey was sent to every household of Lapinjärvi (1400 pcs) because of the age structure of the municipality. It was also possible to fill the e-form on the municipality's website. 101 replies were received and the final response rate was 7.2 %. The replies were processed with the Statgraphics program.

The results were presented with graphs and statistical numbers followed by presenting the report to the client.

According to the results, the wishes of the inhabitants for the cost of housing and the location were similar to the future plans of the municipality. It was confirmed by the survey that the Lapinjärvi -house project will be economically sustainable and is going to support the reasonable cost of housing.

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO .....	5
2	OPINNÄYTETYÖONGELMA .....	6
2.1	Kohteena olevan ongelman kuvaus .....	6
2.2	Opinnäytetyöongelma .....	6
2.3	Teoreettinen viitekehys .....	6
2.4	Käytettävät menetelmät ja aineiston kerääminen .....	8
3	LAPINJÄRVI .....	9
3.1	Ihmislähtöinen kunta .....	9
3.1.1	Asuminen ja palvelut Lapinjärvellä .....	9
3.1.2	Kiinteistö Oy Labyrintti .....	10
4	KOHTUUHINTAINEN ASUMINEN .....	11
4.1	Mitä tarkoittaa asumisen kohtuuhintaisuus .....	11
4.2	Asumisen hinta ja sosiaaliset vaikutukset .....	12
4.3	Kohtuuhintaisuuteen vaikuttavat seikat .....	17
4.4	Asuminen tulevaisuudessa .....	18
4.4.1	Omistamisen eri mallit .....	19
4.5	Esimerkkejä asumisen uusista konsepteista .....	20
5	KYSELYN TULOKSET .....	21
5.1	Vastaajien määrä ja taustatiedot .....	21
5.2	Asuminen nyt ja 10 vuoden päästä .....	23
5.3	Mitä olisit valmis maksamaan asunnosta Lapinjärvellä? .....	30
5.4	Sopivat asumiskulut .....	33
6	HAASTATTELUT .....	36
6.1	Vastaajana Sampo Vallius, ARA, kehittämispäällikkö SAFA .....	36
6.2	Vastaajana Tiina Heikka, kunnanjohtaja, Lapinjärvi .....	36
7	JOHTOPÄÄTÖKSET JA YHTEENVETO .....	38
8	TULEVAISUUDEN NÄKYMIÄ .....	40
	LÄHTEET .....	41
	LIITTEET	

## 1 JOHDANTO

Opinnäytetyöni aihealue liittyy pääasiassa rahoitukseen, mutta siinä on osia myös kunnallishallinnosta. Opinnäytetyöni aihe on osa Lapinjärvellä jo aloitettua projektia ihmislähtöisestä ja kohtuuhintaisesta asumisesta. Projektissa pyritään luomaan uusi konsepti, Lapinjärvi -talo, joka on pieni alle 50 neliöinen omakotitalo, jolla pyritään korvaamaan laitosasuminen kokonaan. Kokonaisuuteen liittyy vanhusten asuminen, uudenlainen tapa tuottaa tehostetun palvelun asumista sekä uudenlaiset ratkaisut asunnon muokattavuudesta siten, että säilytetään kohtuuhintaisuus. Projektin on ainutlaatuinen koko Suomessa ja siitä on suuret odotukset sekä tietenkin Lapinjärven kunnalla että myös kaikilla muilla osallistujilla.

Opinnäytetyöni teema on kaksijakoinen. Toisaalta kyse on siitä, että mikä koetaan Lapinjärvellä ihmislähtöiseksi, kohtuuhintaiseksi asumiseksi ja toisaalta, miten Lapinjärven kunnan omistaman yhtiön taloudelliset resurssit riittävät.

Opinnäytetyöni hyötynä on kartoittaa kuntalaisten toiveita ja ideoita kohtuuhintaisista asunnoista. Hyötynä on myös se, että koska toimin Kiinteistö Oy Labyrintin toimitusjohtajana ja Lapinjärvitalo -konseptin kehittämistyöryhmässä, niin näin teen varsinaisia töitäni edistäen kuntalaisten hyvinvointiin tähtäävän hankkeen toteuttamista.

Osa asioista, joita saan tietooni koskien Lapinjärven kunnan uutta projektia, saattaa olla salassa pidettävää ja sellaisenaan rajoittaa opinnäytetyöhön laitettavia tietoja. Myös oma ajankäyttöni ja sen paras mahdollinen jakaminen työn ja opinnäytetyön kesken saattaa on haastavaa.

Työni toimeksiantajana on Lapinjärven kunta ja kunnan omistama Kiinteistö Oy Labyrintti. Projektissa on mukana kunnan lisäksi myös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, Aalto-yliopisto, Työterveyslaitos ja mahdollisesti myös Sitra.

## 2 OPINNÄYTETYÖONGELMA

### 2.1 Kohteena olevan ongelman kuvaus

Lapinjärven keskustaan ollaan rakentamassa uudenlaista asuntoaluetta, jossa tärkein painopiste on ikääntyvät ja muistisairaavat ihmiset. Ikääntyessään tai sairastuessaan ihmiset haluavat pääsääntöisesti muuttaa lähemmäs kyläkeskusta, lähelle palveluita. Ja samaa toivovat monen vanhuksen omaiset.

Pienen kunnan yksi haasteista on kuitenkin asuntojen hinta. Alueelle rakennettavien asuntojen hinnoittelun ongelma koskee sekä myytäväksi tarkoitettuja että vuokrattavia asuntoja. Alkavan rakennusprojektin kantava teema onkin asuntojen oikea hinta niin rakentajan kuin asukkaankin näkökantista, ja erityisesti asuntotarjonnan kohtuuhintaisuus. Terminä ”kohtuuhintaisuus” alkaa toki olemaan jo lievästi jopa kliseinen, mutta kun se määritellään alueellisesti, termi muuttuukin käyttökelpoiseksi mittariksi siitä, mitä asuminen saa ja voi maksaa.

### 2.2 Opinnäytetyöongelma

Opinnäytetyöongelmani on oikean hintatason löytäminen uusille rakennettaville asunnoille Lapinjärvellä. Ongelman pääpaino on vuokranmäärityksessä, mutta toki ongelmaan liittyy myös omistusasunnoiksi tarkoitettujen talojen hinnoittelu. Uusien asuntojen vuokranmäärityksen tekemiseen vaikuttaa jo tiedossa olevat seikat, kuten olemassa olevien asuntojen kulut.

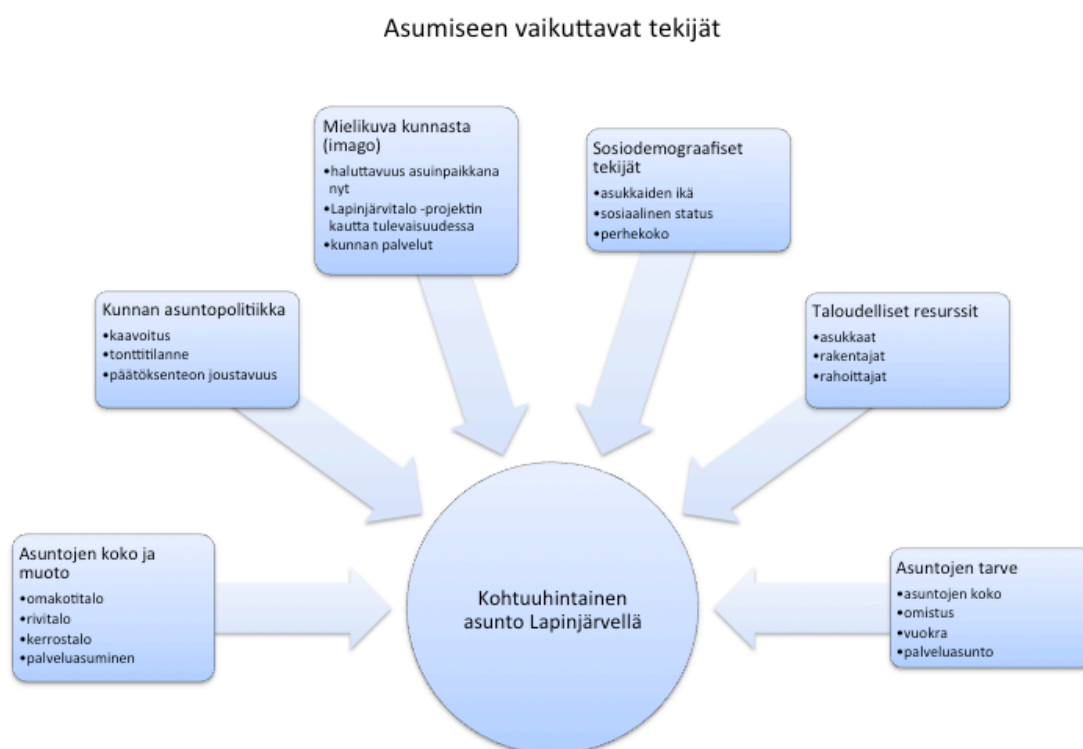
### 2.3 Teoreettinen viitekehys

Asuinpaikan valintaan ja asumiseen liittyy monta eri tekijää. Tavoitteena on kartoittaa kyselyn kautta kunnan asukkaiden mielikuvia ja ajatuksia mm. Lapinjärven imagoista, Lapinjärvestä asuinpaikkana ja ennen kaikkea siitä, mikä on asukkaiden mielestä asumisen oikea hinta niin vuokra- kuin omistusasunnoissakin.

Kyselyn tuloksen lisäksi asuntojen rakentamiseen ja hinnoitteluun vaikuttavat Lapinjärven kunnan asuntopolitiikka ja sen joustavuus päätöksenteossa. Mm. se seikka, että voidaanko keskustan puisto- ja virkistysalueita kaavoittaa uudelleen muistisairaiden vanhusten turvallista asutokorttelia varten, ratkaisee pitkälti jo tehtyjen suunnitelmien jatkoa.

Pienelle kunnalle (vajaa 3000 asukasta) ikärakenne, jossa yli 64-vuotiaita on 27 %, tarkoittaa asuntojen rakentamista ajatelleen sitä, että ns. perheasuntoja tarvitaan entistä vähemmän ja ikääntyvien ihmisten asumisen erityistarpeet pitää selvittää tarkkaan.

Niin ikään resurssit, rahoitus, avustukset, yhteistyökumppanit yms. määrittelevät rakentamisen aikataulua ja mm. asuntojen määrää, kokoa ja asumismuotoa.



## 2.4 Käytettävät menetelmät ja aineiston kerääminen

Opinnäytetyöongelmani kuuluu kvantitatiivisen tiedonhankinnan piiriin. Kerään kunnan asukkaiden näkemyksiä asumiskuluista ja Lapinjärvi -taloprojektista. Vertaan myös nykyistä asumisen laatua, kokoa, vuokratasoa ja kuluja tulevien uudiskoh- teiden vastaaviin. Pääasiallinen menetelmä tiedonsaantiin on kirjallinen kysely kun- nan asukkaille. Kyselyn lisäksi käytän muutamia haastatteluja sekä omaa havain- nointiani. Kysely tehdään sähköisenä e-lomakkeena sekä paperisena kunnantalolle palautettavana lomakkeena. Paperista lomaketta käytän väestön ikäjakauman vuoksi, jotta saisin mahdollisimman suuren vastausprosentin. Käsittelen kaikki vastaukset Statgraphics -ohjelman avulla. Saadut tulokset esitän graafisina kuvaajina tunnuslu- kuja apuna käyttäen, jotka esittelen myös toimeksiantajalle ja kehitystyöryhmälle.

Kyselyssä on kolmetoista kysymystä, joissa kysyttiin seuraavia asioita:

1. Vastaajan ikä
2. Onko vastaaja mies vai nainen?
3. Vastaajan ruokakunnan koko
4. Vastaajan elämäntilanne
5. Asumismuoto nyt
6. Asunnon koko nyt
7. Asuinpaikka nyt
8. Miten vastaaja haluaisi asua 10 vuoden kuluttua?
9. Mikä on oletettava asunnon koko 10 vuoden kuluttua?
10. Missä vastaaja toivoisi asuntonsa sijaitsevan 10 vuoden kuluttua?
11. Mitä vastaaja olisi valmis maksamaan uudesta omasta asunnosta Lapinjärvellä?
12. Mitkä ovat hänelle tai perheellensä sopivat asumiskulut per kuukausi?
13. Onko vastaaja halukas osallistumaan Lapinjärvi-talon kehittämisen testiryhmään?

Haastateltavia henkilöitä on kaksi. Haastattelen Aran kehittämispäällikkö Sampo Valliusta sekä Lapinjärven kunnanjohtaja Tiina Heikkaa, jotka kuuluvat myös Lapin- järvi -taloprojektin kehittämistyöryhmään. Sampo Vallius on mukana useammassa Aran vetämässä projektissa, jossa on pyrkimys saada Suomeen enemmän edullisia asuntoja (Kohtuuhintaisen asumisen uudet konseptit). Kunnanjohtaja Tiina Heikka



taas on tutustunut erityisesti muistiystävälliseen asumiseen erityyppisissä kohteissa ympäri Eurooppaa.

### 3 LAPINJÄRVI

#### 3.1 Ihmislähtöinen kunta

Lapinjärvi on kunta Itäisellä Uudellamaalla, vajaan 100 km:n päässä Helsingistä. Lapinjärvi on aina ollut kieliraja-aluetta. Suomen itäisin ja koillisin ruotsinkielisen asutuksen raja kulkee Lapinjärven halki ja tänäkin päivänä noin 33 % asukkaista on ruotsinkielisiä. Kaikkiaan kunnassa on nyt noin 2800 asukasta, joista 27 % on yli 64-vuotiaita, 59 % 15-64 ja 14 % alle 15 -vuotiaita. Väestötiheys on noin 8,5 asukasta neliökilometriä kohden. Lapinjärven työssäkäyntialue on laaja ja se ulottuu moneen suuntaan mm. Loviisaan, Porvooseen, Kouvolaan, Lahteen ja Helsinkiin.

Lapinjärven kunnanvaltuusto hyväksyi 16.11.2016 käydyssä kokouksessaan Ihmislähtöisen kunnan strategian vuosille 2016-2020. Strategian tavoitteina on: ”Kehittää ja tuottaa kaikki palvelut yhdessä niiden käyttäjien kanssa aidoista tarpeista lähtien, tutkia, kokeilla, heittäytyä, luoda rohkeasti uutta, johtaa välittämällä, tehdä työtä sitoutuneesti, toimia nopeasti, toimia vastuullisesti, välttää turhaa byrokratiaa, olla helposti tavoitettavissa sekä olla innostava työympäristö, jossa jää aikaa ihmiselle.”

Siis pitää kunta ihmislähtöisenä ja elinvoimaisena. (Lapinjärven kunta)

*”On todella tärkeää pohtia tulevaisuutta laajemmasta kuin vain oman kunnan näkökulmasta, kun halutaan tehdä asioita uudella tavalla”* (Tiina Heikka, kunnanjohtaja, 2016.)

##### 3.1.1 Asuminen ja palvelut Lapinjärvellä

Lapinjärvi on ollut perinteinen vahvasti maanviljelyyn nojaava kunta. Tästä taustasta ja väestöpohjaan nähden laajasta pinta-alasta johtuen, asunnot ovat pääasiassa oma-

kotitaloja. Rivitalorakentaminen aloitettiin todenteolla 1970 -luvulla ja eniten rivitaloja rakennettiin 1980 -luvulla ja 1990 - luvun alussa, pääasiassa kunnan omistamiksi vuokrataloiksi. Kerrostaloja Lapinjärvellä on 2 kpl. Vaikka kunta on laaja, niin silti myös kunnan sisällä tapahtuu asumisen keskittymistä. Kirkonkylän asukasmäärä on vajaa 800, Porlammilla on reilusti yli 500 asukasta ja pienimmissä kylissä alle 50. Lapinjärven palvelut ovat keskittyneet pääasiassa Kirkonkylän alueelle, jossa ison puiston kupeessa myös kunnantalo sijaitsee. Kirkonkylästä löytyy mm. 2 ruokakauppaa, terveysasema, rautakauppa, pankki, apteekki, vanhusten palvelutalo ja vanhusten vuokra-asunnot, sekä suurin osa kunnan omistaman vuokrataloyhtiön Labyrintin vuokra-asunnoista. (Lapinjärven kunnan www-sivut 2017.)

### 3.1.2 Kiinteistö Oy Labyrintti

Lapinjärven kunta perusti oman kiinteistöyhtiön 1985, jolloin aloitettiin Kirkonkylän uuden asuinalueen, Suoniityn ensimmäisten rivitalojen rakentaminen. Myöhemmin rakennetut taloyhtiöt perustettiin kuitenkin aluksi myös omiksi asunto-osakeyhtiöikseen, mutta lähes kaikki kunnan omistamat asunto-osakeyhtiöt fuusioitiin Koy Labyrinttiin vuonna 2007. Tällä hetkellä Koy Labyrintilla on vuokrattavia asuntoja 24 neliöisestä yksiöistä 88 neliöisiin neliöihin, yhteensä 169 kpl, joista 32 kpl on suunnattu vanhusten asumiseen. Kaikki asunnot ovat rivitaloissa.

Yhtiön tavoitteena on ollut tarjota kuntalaisille kohtuuhintaisia asuntoja. Vuokrien korotukset ovat olleet hyvin pieniä eikä korotuksia joka vuosi ole edes tehty. Vuonna 2017 vuokrien vaihteluväli on 6,08 - 10,49 €/kk/m<sup>2</sup>, keskivuokran ollessa 7,94 €/kk/m<sup>2</sup>. Kohtuuhintaisuuden tavoite onkin saavutettu, mutta suurelta osin tavoite on saavutettu laiminlyömällä tasainen ja suunnitelmallinen kunnossapito. Monet talot ja asunnot ovat päässeet vuosien saatossa rapistumaan jopa niin huonoon kuntoon, ettei kunnostaminen enää taloudellisesti kannata. Asuntokanta sinänsä vastaa, toisin kuin monissa pienissä kunnissa, hyvin tämän hetken tarpeeseen ja kysyntään, sillä vuokrausaste on yli 95%. (Koy Labyrintin asiakirjat 2017.)

## 4 KOHTUUHINTAINEN ASUMINEN

### 4.1 Mitä tarkoittaa asumisen kohtuuhintaisuus

Kohtuuhintaisuus on hieno termi, jolla ei ole tarkkaa määritelmää. Termiä käytetään yleisesti, kun puhutaan vuokra-asumisesta.

*”Asumisen kohtuuhintaisuuden tavoite on yhtä vanha kuin itse asuminen. Parempien ja huokeampien asuntojen hankkimiseksi kaikille kansankerroksille on ponnisteltu taloudellisilla ja teknisillä, lainsäädännöllisillä ja hallinnollisilla keinoilla sen vuoksi, että asuminen on monessakin mielessä keskeinen kysymys niin yksilön kuin yhteiskunnan kannalta. Ja resurssit sen ratkaisemiseen ovat aina rajalliset.”*

(Hannu Rossilahti, ylijohdaja ARA 2016.)

Kohtuuhintaista asumista on kaupunkeihin tavoiteltu aina siitä lähtien, kun kaupungeja on alkanut muodostua. Helsingissä on podettu asuntopulaa jo 1850-luvulta lähtien. Aina kun asuntoja on liian vähän tarjolla, niiden hinnat ja vuokrat nousevat.

(Nurmi, Puro & Lujanen 2017, 15.)

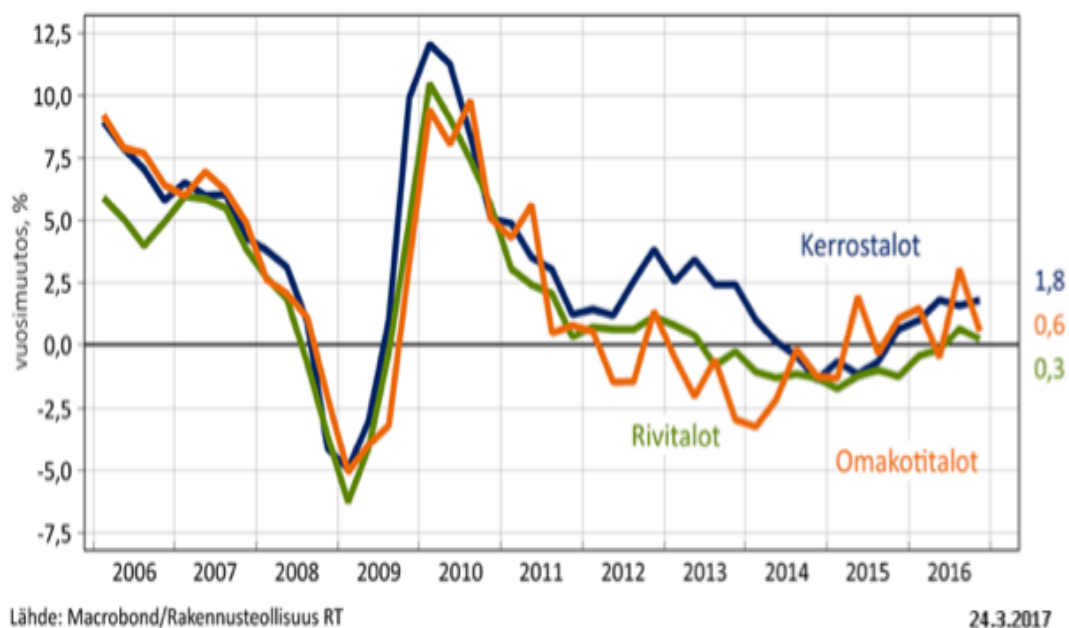
Isoissa kaupungeissa asuntojen tarvetta lisää ns. kaupungistuminen, joka nostaa siellä asumisen hintaa. Kaupunkien sisällä on erityyppisiä alueita ja halutuimmilla alueilla hintataso on kovempi kuin vähemmän halutuilla. Pienemmissä tai muuttotappiokunnissa asuminen on pääasiassa paljon edullisempaa, mutta onko se kohtuuhintaista? Loppujen lopuksi, kohtuuhintaisuuden määrittelee kuitenkin jokainen omalta kohdaltaan täysin itse perheensä taloustilanteeseen peilaten.

ARA:n rahoittamissa asunnoissa, joihin sovelletaan ARA:n määrittämiä rajoituksia, vuokrat määritetään omakustannusperiaatteella. Vuokrana peritään siten ainoastaan kohteen kulut. Omistajalle maksettava tuotto on määräyksillä rajattu, joten asukkaiden maksama vuokra määräytyy ainoastaan niistä kuluista, jotka ovat aiheutuneet kohteen rakentamisesta tai aiheutuvat ylläpidosta ja korjauksista. ARA pyrkii parantamaan kohtuuhintaisuuden edellytyksiä myös valtion eri tukielementeillä. Korkotukilainoihin liittyy valtion täytetäkaus, jonka johdosta korkotukilainat ovat lainananta-

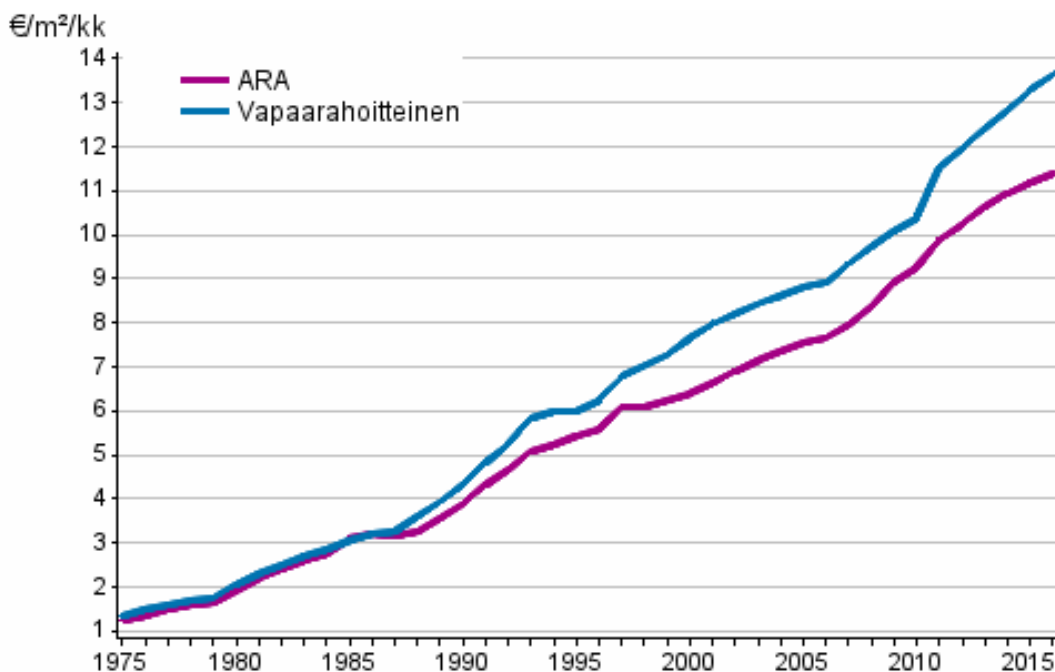
jille käytännössä riskittömiä. Näin saadaan lainaan alhaisempi marginaalitaso. (Ara-  
viesti 2/2016, 3.)

#### 4.2 Asumisen hinta ja sosiaaliset vaikutukset

Kaikista toimenpiteistä ja juhlapuheista huolimatta asumisen hinta varsinkin pääkaupunkiseudulla on noussut tasaista tahtia. Vuoden 2016 viimeisellä neljänneksellä uusien osakeasuntojen hinnat nousivat lähteestä ja asuntomuodosta riippuen 0,1 - 1,8 prosenttia. Edelliseen vuoteen verrattuna esim. pääkaupunkiseudun osakehuoneistojen hinnat nousivat 1,5 prosenttia, kun muualla Suomessa hinnat jopa laskivat 0,7 prosenttia. Uusien osakeasuntojen keskineliöhinta oli koko maassa 3 609 euroa, pääkaupunkiseudulla 4 688 euroa ja muualla maassa 3 228 euroa. Asuinhuoneistojen vuokrat nousivat vuonna 2016 keskimäärin 2,2 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat kohosivat koko maassa keskimäärin 2,6 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat kohosivat 3,4 prosenttia ja muualla maassa 2,0 prosenttia. ARA -asuntojen vuokrat nousivat koko maassa 1,5 prosenttia. (Tilastokeskuksen www-sivut 2017.)



Kuvio 1: Asuntojen nimellishintojen kehitys, [www.rakennusteollisuus.fi](http://www.rakennusteollisuus.fi)



Kuvio 2: ARA ja vapaaarahoitteisten asuntojen hinnankehitys, [www.stat.fi](http://www.stat.fi)

Huomattavaa kuitenkin on, että helmikuussa 2015 Suomessa oli 192 kuntaa, joissa asuntoja oli markkinoilla niin runsaasti, että omakustannusperiaatteella määritelty vuokra oli korkeampi kuin vapaaarahoitteisten asuntojen vuokra.

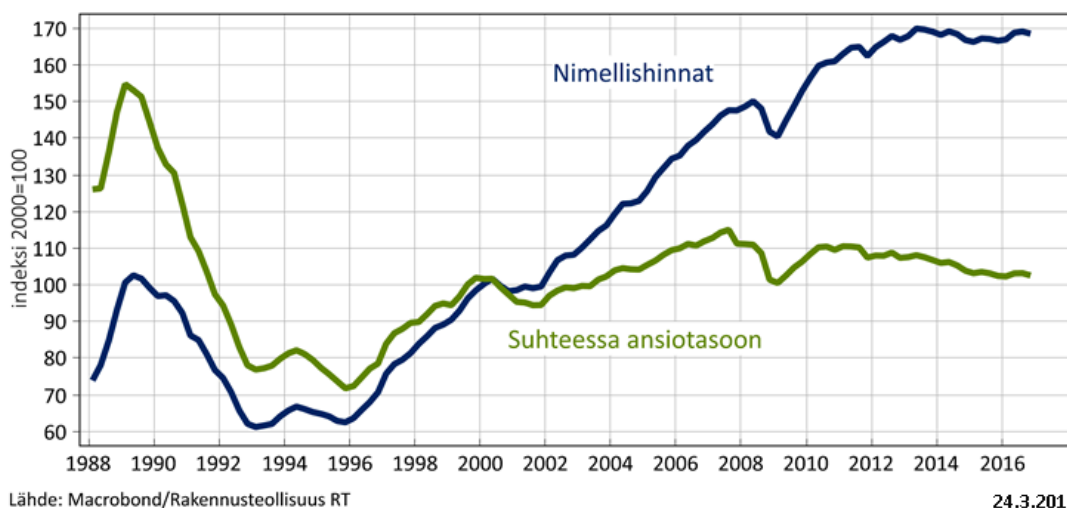
Tilastojen valossa voidaan siis pitää asumista Suomessa kohtuuhintaisena, kun vuokra on keskimäärin noin 14,7 €/m<sup>2</sup> (60m<sup>2</sup> / 882€/kk) tai kun asunto omakustannusperiaatteella maksaa noin 3000 €/m<sup>2</sup> (60m<sup>2</sup> /180.000€). (ARA, tietopankki.)

Rakentamisen hinta									12/2016
Normaalit korkotukilainoitettut vuokra- ja asumisoikeushankkeet									
Alue	Asuntoja kpl	Rakennuskustannukset omalla ja vuokratontilla €/asm <sup>2</sup>	omalla tontilla			vuokratontilla			
			Liittymismaksut ja autopaikat €/asm <sup>2</sup>	Maapohjakustannus €/asm <sup>2</sup>	Hankinta-arvo €/asm <sup>2</sup>	Liittymismaksut ja autopaikat €/asm <sup>2</sup>	Maapohjakustannus €/asm <sup>2</sup>	Hankinta-arvo €/asm <sup>2</sup>	
<b>Koko maa</b>									
3 kk	1 405	2 990	367	465	3 610	315	40	3 461	
6 kk	2 087	2 954	335	412	3 493	272	36	3 385	
12 kk	3 607	2 873	269	360	3 352	256	31	3 240	
muutos % 12 kk	-20,9 %	1,2 %							
<b>Pääkaupunkiseutu</b>									
3 kk	1 094	3 089	462	588	3 874	325	45	3 571	
6 kk	1 423	3 073	423	548	3 768	286	42	3 513	
12 kk	2 006	3 092	375	539	3 780	271	39	3 480	
muutos % 12 kk	-5,6 %	-0,7 %							
<b>Muu maa (ilman pks)</b>									
3 kk	311	2 618	183	225	3 100	252	15	2 788	
6 kk	664	2 673	231	248	3 162	217	14	2 892	
12 kk	1 601	2 561	189	225	3 029	226	13	2 751	
muutos % 12 kk	-34,3 %	-0,9 %							
<b>Muut kasvukeskukset</b>									
3 kk	311	2 618	183	225	3 100	252	15	2 788	
6 kk	528	2 619	231	248	3 162	217	15	2 710	
12 kk	1 405	2 531	191	227	3 036	242	14	2 689	
muutos % 12 kk	-38,9 %	-2,0 %							

Kuvio 3: Rakentamisen hinta, [www.ara.fi/tilastot](http://www.ara.fi/tilastot)

Asuntojen hintojen nousu on ollut selvästi voimakkaampaa kuin palkkatason. Kiinteistöliiton teettämän tutkimuksen mukaan asuntojen hintojen nousun arvioidaan oleva palkkoja suurempaa ainakin vuoteen 2018 asti. Tekijöitä muutokseen on monia. Yhtenä isona tekijänä on esim. Euroopan komission tavoite vähentää hiilidioksidipäästöjä jopa 40 prosenttia. Tämä voi kasvattaa kaukolämmön hintaa jopa 70 prosenttia ja sähkön hintaa 30 prosenttia vuoteen 2020 mennessä. Tällaisella muutoksella on jo selkeä vaikutus monen kotitalouden asumismenoihin, sillä kaukolämmön ja sähkölämmityksen osuus asuntojen lämmitysmarkkinoista on erittäin merkittävä. Toinen tekijä on mahdolliset verojen korotukset. Yksittäiset korotukset eivät välttämättä ole merkittäviä, mutta korotusten yhteisvaikutus voikin olla jo huomattava. (Kiinteistöliiton www-sivut 2017.)

#### Asuntojen hinnat



Kuvio 4: Asuntojen hinta, nimellishintana ja suhteessa ansiotasoon. Rakennusteollisuuden www-sivut.

Asumisen korkea hinta onkin yksi keskeinen toimeentulovaikeuksien taustasy. Pienituloisten asumismenot ovat kasvaneet yleistä hintakehitystä nopeammin ja samalla asumistuen taso on jäänyt kehityksestä jälkeen. Yleistä asumistukea saaneiden todellisten asumismenojen ja asumistuessa hyväksytyjen asumismenojen kuilu on siten kasvanut. Tämä seikka tuli esiin myös Suomen sosiaali- ja terveys ry:n vuoden 2016 sosiaalibarometrissä, kun asiaa kysyttiin sosiaalijohtajilta ja sosiaalityöntekijöiltä. (Sosiaalibarometri 2016.)

	Keskiarvo, euroa	Pienin, euroa	Suurin, euroa	n
<b>Alle 15 000 asukasta</b>				
Sosiaali- ja terveysjohtajat	439	300	600	40
Sosiaalityöntekijät	471	233	675	41
<b>15 000 – 34 999 asukasta</b>				
Sosiaali- ja terveysjohtajat	468	350	650	13
Sosiaalityöntekijät	482	380	580	34
<b>35 000 – 99 999 asukasta</b>				
Sosiaali- ja terveysjohtajat	487	370	570	7
Sosiaalityöntekijät	542	370	680	52
<b>100 000 asukasta tai enemmän</b>				
Sosiaali- ja terveysjohtajat	555	460	675	7
Sosiaalityöntekijät	611	460	734	80
<b>Kaikki yhteensä</b>				
Sosiaali- ja terveysjohtajat	462	300	675	67
Sosiaalityöntekijät	545	233	734	207

Kuvio 5: Mitkä ovat alueellanne hyväksyttävät asumismenot 1 hengen talouksissa

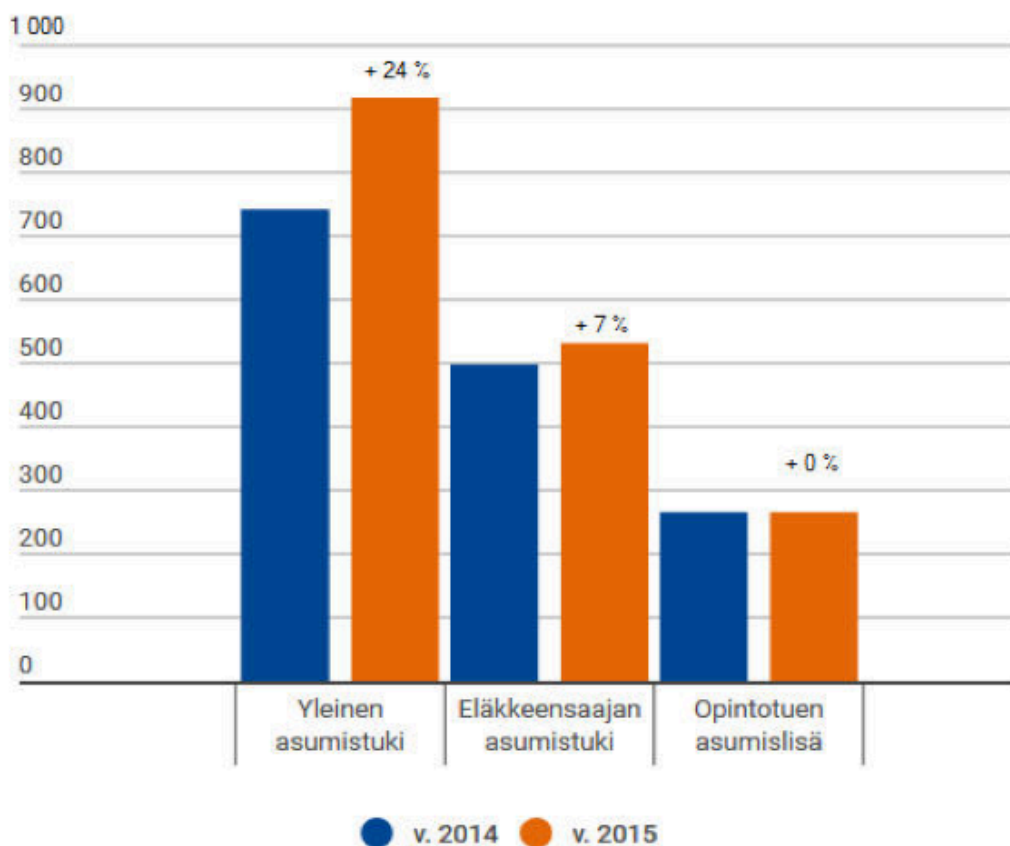
	Keskiarvo, euroa	Pienin, euroa	Suurin, euroa	n
<b>Alle 15 000 asukasta</b>				
Sosiaali- ja terveysjohtajat	472,98	300	700	43
Sosiaalityöntekijät	507,36	350	700	39
<b>15 000 – 34 999 asukasta</b>				
Sosiaali- ja terveysjohtajat	484,55	350	800	11
Sosiaalityöntekijät	518,28	400	700	32
<b>35 000 – 99 999 asukasta</b>				
Sosiaali- ja terveysjohtajat	518,75	400	680	8
Sosiaalityöntekijät	573,67	400	750	49
<b>100 000 asukasta tai enemmän</b>				
Sosiaali- ja terveysjohtajat	585	500	700	7
Sosiaalityöntekijät	649,86	460	850	77
<b>Kaikki yhteensä</b>				
Sosiaali- ja terveysjohtajat	491,49	300	800	69
Sosiaalityöntekijät	581,32	350	850	197

Kuvio 6: Mitkä olisivat alueellanne riittävät toimeentulotuessa hyväksyttävät asumismenot yhden hengen taloudelle

Vertailtaessa vastauksia hyväksyttävistä asumismenoista ja näkemyksiä riittävästä tuen tasosta, huomataan, että kaikissa ryhmissä riittävä tuen taso on sekä sosiaali- ja terveysjohtajien että sosiaalityöntekijöiden mielestä liian matala. Lisäksi heiltä kysyt-

tiin, onko kohtuuhintaisia asuntoja tarpeeksi. Yli puolet (58 %) vastanneista sosiaalityöntekijöistä pitää kohtuuhintaisten asuntojen määrää riittämättömänä. Näkemykset kohtuuhintaisen asumisen riittävydestä heikkenevät kunnan koon kasvaessa. Suurimmissa, yli 100 000 asukkaan kaupungeissa enää 16 prosenttia kyselyyn vastanneista sosiaalityöntekijöistä pitää asuntojen määrää melko tai täysin riittävänä. (Sostery www-sivut 2017.)

Kelan asumistukimenot ovat jatkaneet kasvuaan jo seitsemältä vuodelta peräkkäin. Vuonna 2015 aikana maksetut yleisen asumistuen menot kasvoivat edelliseen vuoteen verrattuna 24 %. Kokonaisuudessaan Kela maksoi asumistukia vuonna 2015 yhteensä 1 732 milj. euroa, mikä on 14 % edellisvuotta enemmän. (Kelan www-sivut 2017.)



Kuvio 7: Asumistukimenojen kehitys 2014 ja 2015, [www.kela.fi](http://www.kela.fi)



### 4.3 Kohtuuhintaisuuteen vaikuttavat seikat

Rakentamistyöllä, asunnon varusteilla ja materiaaleilla on aina oma kustannuksensa, joihin voi kyllä kustannustietoisella suunnittelulla vaikuttaa, mutta rakentamiseen liittyy paljon muitakin hintaan vaikuttavia tekijöitä. Kaavoitusmääräykset määräävät pitkälti minkälaisen talon tontille saa rakentaa. Kaavoituksen lisäksi on suuri määrä erilaisia määräyksiä ja normeja, joista muodostuu asumisen erilaisia rakenteellisia kustannuksia. Monesti juuri hyvin yksityiskohtaiset kaavamääräykset ovatkin haastettuina, kun tavoitellaan joustavuutta. Kaupunkien kaavoituksen joustamattomuudella voikin olla asuntojen hintoja ja sitä kautta myös vuokria nostava vaikutus. (Loikkanen 2013.)

Kohtuuhintaisuuden tavoitteen ongelmakohdiksi mainitaan toistuvasti eri yhteyksissä tonttimaan saatavuus hyvien kulkuyhteyksien varsilta, liian tiukat kaavoitus- ja rakennusmääräykset, rakentamisen kokonaiskustannukset sekä kysynnän ja tarjonnan kohtaamisen. Myös hallitusohjelman työllisyyden ja kilpailukyvyn kärkihanke nro 5 pyrkii asuntotuotannon lisäämiseen juuri kaavoituksen ja määräysten helpottamisen kautta.

*”Hallituksen tavoitteena on kannustaa asuntorakentamisen lisääntymiseen. Kaava- ja rakentamisen lupajärjestelmiä sujuvoitetaan rakentamisen helpottamiseksi ja nopeuttamiseksi. Tavoitteena on vahvistaa talouden kasvua ja työllisyyttä, lisätä asuntotarjontaa, uudistaa asuntokantaa, vastata asuntojen kysyntään, edistää rakennusalan kilpailua, lisätä asumisen valinnanvapautta sekä vastata asuntotarpeen rakenteen muutokseen. Toteutetaan hallituksen asuntopoliittiset linjaukset.”* (Valtioneuvoston www-sivut 2016.)

Asuntopoliittisessa keskustelussa nostetaan usein esille kohtuuhintaisia asuntoja tuotaviin toimijoihin kohdistuvat erilaiset laatuvaatimukset ja voitto-osuuden rajoitukset. ARA haluaakin kiinnittää huomiota siihen, että rakennustoiminta, jolla ylipäättään tuotetaan asuntomarkkinoille ARA -hintaisia vuokrattavaksi tarkoitettuja asuntoja, on jo sinänsä melko yleishyödyllistä toimintaa. Rajoituksilla ja ylimääräisillä vaatimuksilla ei siten välttämättä saada tuotettua enempää kohtuuhintaisia asuntoja. (Araviesti 2/2015, 3.)

Kohtuuhintaisuuteen vaikuttaa aina tietysti asukkaan vaatimuksetkin. Nykyisin asukkaat haluavat yhä enemmän vaikuttaa asuntojensa tila- ja kalusteratkaisuihin, sillä asunnon rooli myös asukkaansa symbolisena identiteetin ilmentäjänä on yhä merkittävämpi. Tämä koskee myös vuokra-asumista. Ei riitä, että on kunnossa oleva ja käytännöllinen asunto vaan vaaditaan parempia pintamateriaaleja, tiskikonetta ja usein omaa saunaakin. (Yle www-sivut 2011.)

#### 4.4 Asuminen tulevaisuudessa

Avainsanat asumiselle tulevaisuudessa ovat monikäyttöisyys, helppous, turvallisuus, terveellisyys, yhteisöllisyys ja yksilöllisyys sekä muuntojoustavuus, joka on ajankohdainen teema asuntorakentamisen alalla. Suomalaisen asuntorakentamisen keskeinen tavoite tällä hetkellä on kehittää kestävästä rakentamisesta erityyppisiä ratkaisuja. Kiinteistön omistaja ja siten myös käyttäjä hyötyy tilojen muuntojoustavuudesta elinkaarikustannusten alenemisen myötä.

Monikäyttöisyys ja muunneltavuus ovat kuuluneet suomalaiseen rakennusperinteeseen jo kauan. Esimerkiksi perinteisen hirsirakennuksen pohjaratkaisu, huonejärjestys, huonekohtaiset tulisijat sekä purettava, siirrettävä ja uudelleenkoottava runko on mahdollistanut erilaiset käyttötarkoitukset ja elämäntilanteet.

Muuntojoustavuudella tarkoitetaan rakennuksen tai rakenteen kykyä mukautua käyttöiän aikana tapahtuviin toiminnallisiin, tekniseen järjestelmään liittyviin tai käyttötarkoituksen muutoksiin. Sotien jälkeen jälleenrakennusvaihe ja teollisen rakentamisen nousu toivat moduulimitoituksen ja määrämittaiset rakennusosat rakentamiseen. Ensisijaisena tavoitteena oli kustannustehokkuus ja tuotannon tehostaminen, mutta myös rakenteiden purettavuutta pidettiin tavoitteena ainakin elementtirakentamisen alkuaikana. Nykyään yksi 2000-luvun uusista kehitystrendeistä tulee jatkamaan ikääntyvän Suomen. Perinteisen eläkeläisen ja vanhuksen roolin tilalle kehittyy harrastusten, terveydentilan, taloudellisen aseman ja monen muun tekijän osalta erilaisia ryhmiä, joilla on toisistaan hyvinkin poikkeavia odotuksia asumisen suhteen. (Hakaste 2015.)( Sonkin, Petäkoski-Hult, Rönkä & Södergård, 1999.)

Vantaalla on yhdistetty onnistuneesti monta erityyppistä toimintoa samaan kokonaisuuteen. Aurinkokiven päiväkodin ja koulun 1-6 luokkien lisäksi rakennuksessa toimii äitiys- ja lastenneuvola sekä avoin päiväkotiki, jonne alle kouluikäiset lapset voivat tulla vanhempiensa kanssa. Rakennuksen tiloja tulevat käyttämään myös musiikkiopisto, aikuisopisto ja kuvataidekoulu ja jatkossa Aurinkokiven koulu täydentyy vielä 7-9 luokilla. (Vantaan kaupungin www-sivut 2017.)

#### 4.4.1 Omistamisen eri mallit

Jatkuuko asunto-osakeyhtiöiden valtakausi, valtaavatko suuret vuokranantajayhtiöt entistä suuremman osuuden asuntomarkkinoista vai muuttuuko omistamisen malli täysin? Lisääntykö ASO -asuminen? Mikä on helsinkiläisen Hitas -tuotannon tulevaisuus? Minkälaisen vastaanoton saa vuokra-asumisen ja omistusasumisen yhdistelmä, jossa pitkällä sopimuksella maksetaan vuokranomaista kuukausittaista ”vastikevuokra”?

Lisääntyvässä määrin, ja joissakin kunnissa jo kaavoituksesta lähtien, otetaan huomioon ryhmärakentaminen, jossa toimijoina ovat perinteisen rakennusyrityksen sijaan joukko yksityisiä ihmisiä. Ryhmään voi liittyä heti rakentamisen aloitusvaiheessa tai jossakin prosessin myöhemmässä vaiheessa. Samoin voi valita, kuinka paljon pystyy tai haluaa vaikuttaa lopputulokseen. Jokainen maksaa kuitenkin vain toteutuneista rakennuskustannuksista. Ongelmana tämäntyyppisessä rakentamisessa saattaa olla rahoituksen saaminen ja kokonaisuuden ammattimainen hallinta.

(Ryhmärakentamisen www-sivut 2017.)

Yksi uudelleen nousevista ajatuksista on varsinkin 60-luvulla voimissa olleen asunto-osuuskuntamallin uusi tuleminen. Uusvanhaan malliin voisi yhdistää asunto-osakeyhtiöiden ammattimaisen johtamisen ja hallinnoinnin, unohtamatta kuitenkin terveitä osuustoiminnan periaatteita. Tällaiseen malliin sisältyisi kannusteet asukaslähtöiseen, kohtuuhintaiseen ja laadukkaaseen asumiseen, sillä koko toiminnan tarkoituksena on tuottaa hyötyä vain jäsenille. Osuuskuntamalli voisi toimia myös niin,

että yhdistetään samalla alueella jo olevia pieniä asunto-osakeyhtiöitä suuremmaksi kokonaisuudeksi. (Rakli ry:n www-sivut, Savolainen 2016.)

#### 4.5 Esimerkkejä asumisen uusista konsepteista

Pyrkimyksessä edullisuuteen markkinoille on jo tullut useampia erityyppisiä ratkaisumalleja eri rakentajilta ja rakennuttajilta mm:

- Lehto Group: tarjoaa talousohjattua moduulirakentamista. Lehto on kehittänyt oman konseptin, jossa kerrostalorakentamiseen saadaan nopeutta erityyppisillä vakioiduilla moduuliratkaisuilla. (Lehto Group www-sivut 2017.)

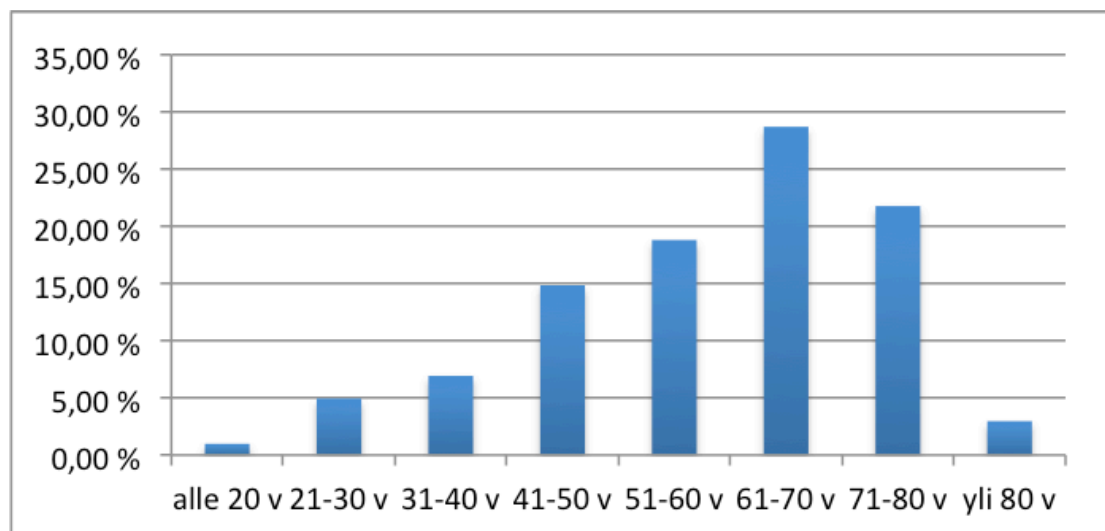
- Sato Oy, StudioKoti: uudentyypinen pieni yksiö edulliseen vuokra-asumiseen. Ensimmäinen pilottikohde on valmistumassa Vantaalle. StudioKoti -konseptin idea on yhdistää yksittäisiä ”konttityyppisiä” yksiöitä, joista on karsittu sellaisia toimintoja pois, jotka voidaan hoitaa yhteisien tilojen avulla. Yhteinen pesula, sauna, oleskelutila ja terassi vähentävät asunnon kustannuksia ja lisäävät yhteisöllisyyttä. (Sato www-sivut 2017.)

- BoKlok: edustaa pienimittaista ja kohtuuhintaista kaupunkirakentamista. Konsepti on Skanskan ja Ikean yhteisesti kehittämä. Pyrkimyksenä on yhdistää kohtuulliset asumismenot ja hyvin mietityt tilaratkaisut. Tämä konsepti perustuu massatuotantoideaan. Asuntoja on vain muutamaa eri kokoa ja niitä monistamalla pyritään saamaan hinta pysymään edullisena. Tässäkään konseptissa ei ole huoneistokohtaisia saunoja vaan pihapiiriin rakennetaan erillinen yhteinen pihasaunarakennus. (BoKlok www-sivut 2017.)

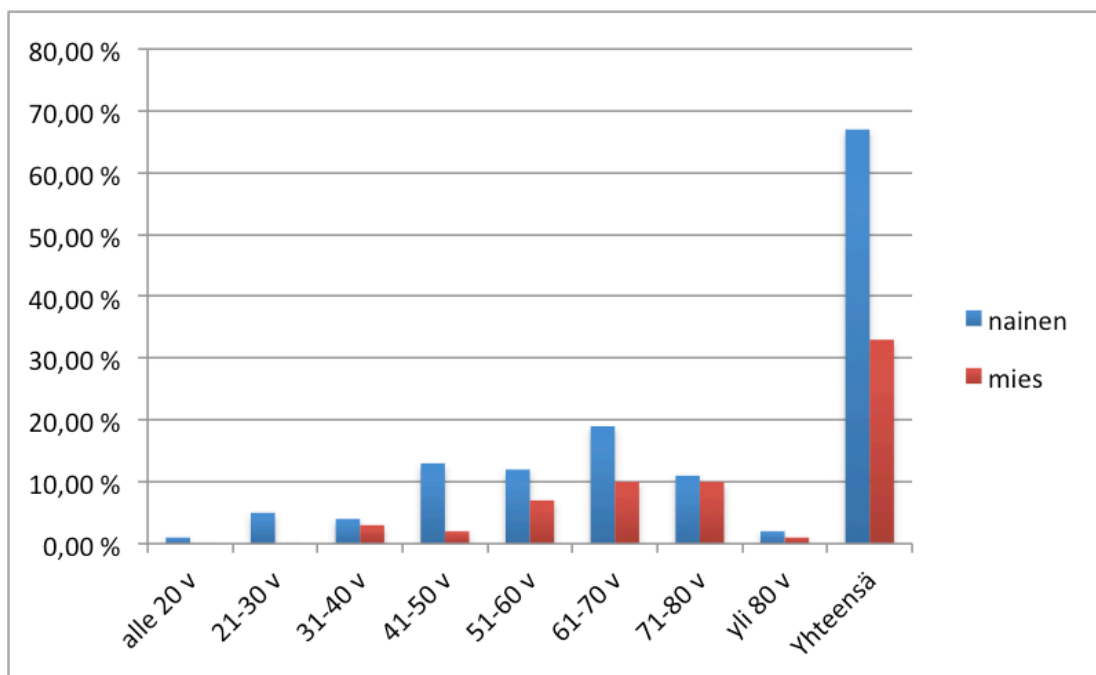
## 5 KYSELYN TULOKSET

### 5.1 Vastaajien määrä ja taustatiedot

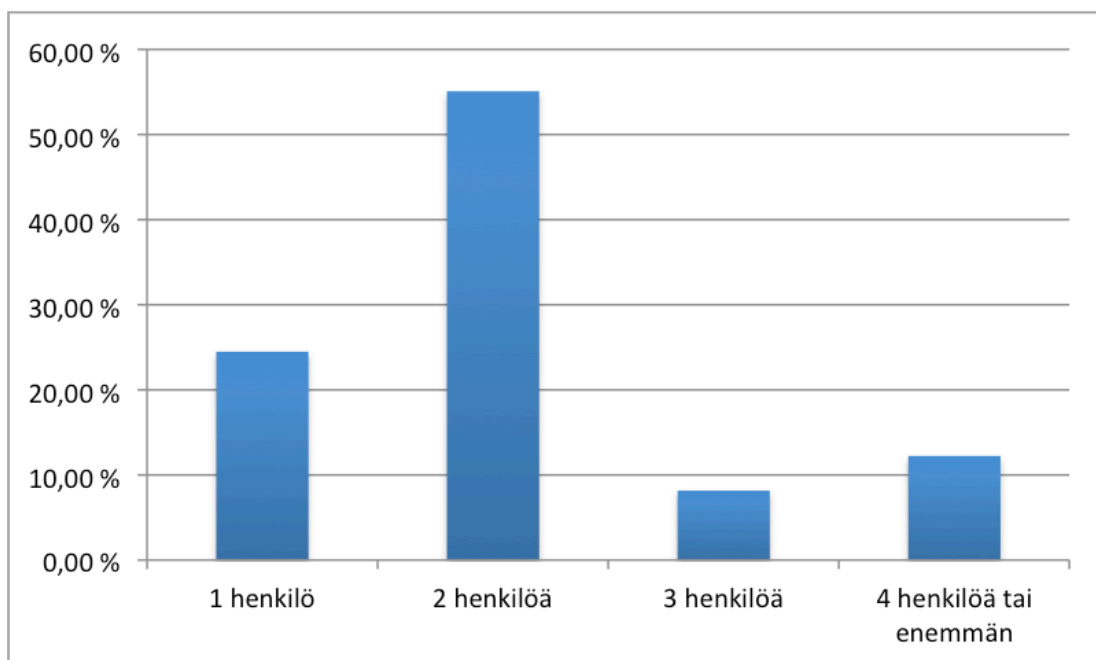
Kysely toteutettiin huhtikuussa 2017 sekä e- että paperilomakkeella, joka jaettiin 1400 talouteen Lapinjärvellä. Kyselyyn vastasi yhteensä 101 henkilöä. Vastausprosentti oli melko alhainen 7,2%. Vastaajien ikäjakauma kuitenkin vastaa kohtuullisen hyvin koko Lapinjärven asukkaiden ikäjakaumaa. Vastaajista 67 % oli naisia ja loput 33% miehiä. Valtaosa vastaajista asuin yhden (24,5%) tai kahden (55,1%) hengen taloudessa. Yli 60 -vuotiaissa vastaajissa kaikki asuivat 1 tai kahden hengen taloudessa. Vastaajista puolet (50%) oli eläkkeellä ja 39 % työssäkäyviä.



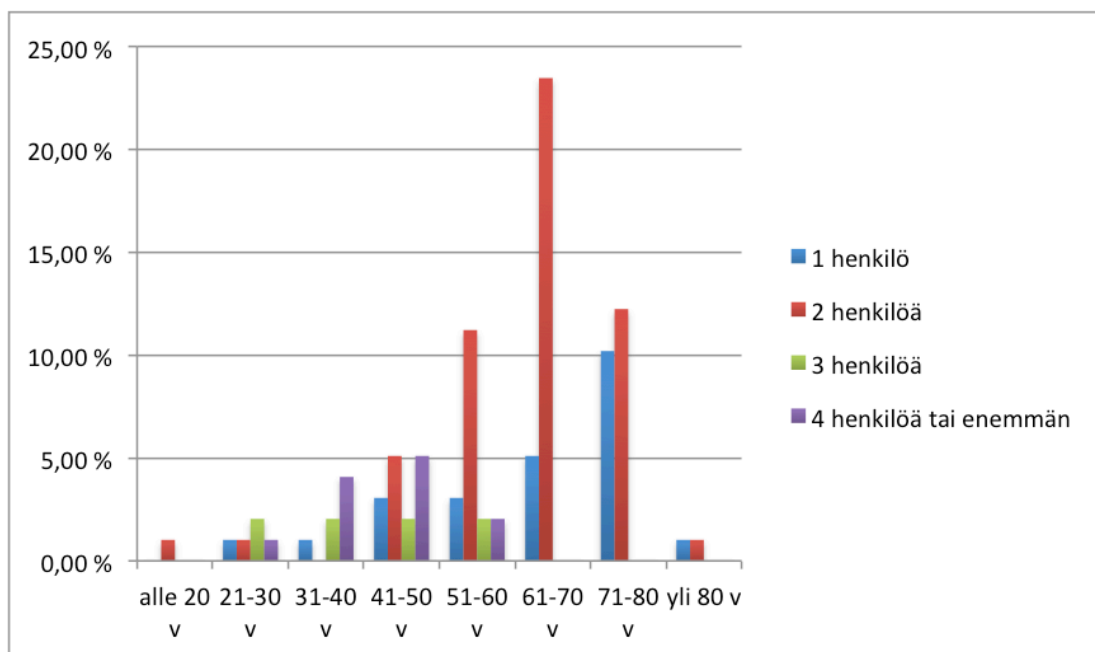
Kuvio 1. Vastaajien ikäjakauma



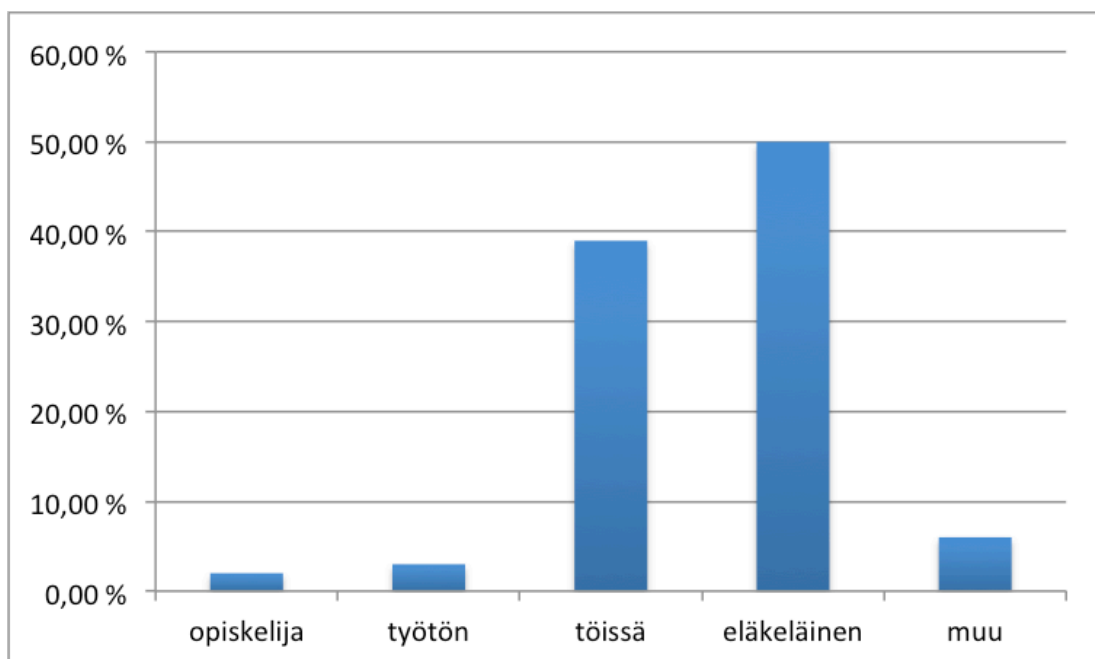
Kuvio 2. Vastaajien ikäjakauma sukupuolittain



Kuvio 3. Vastaajien perhekoko



Kuvio 4. Vastaajien perhekoko ikäryhmittäin

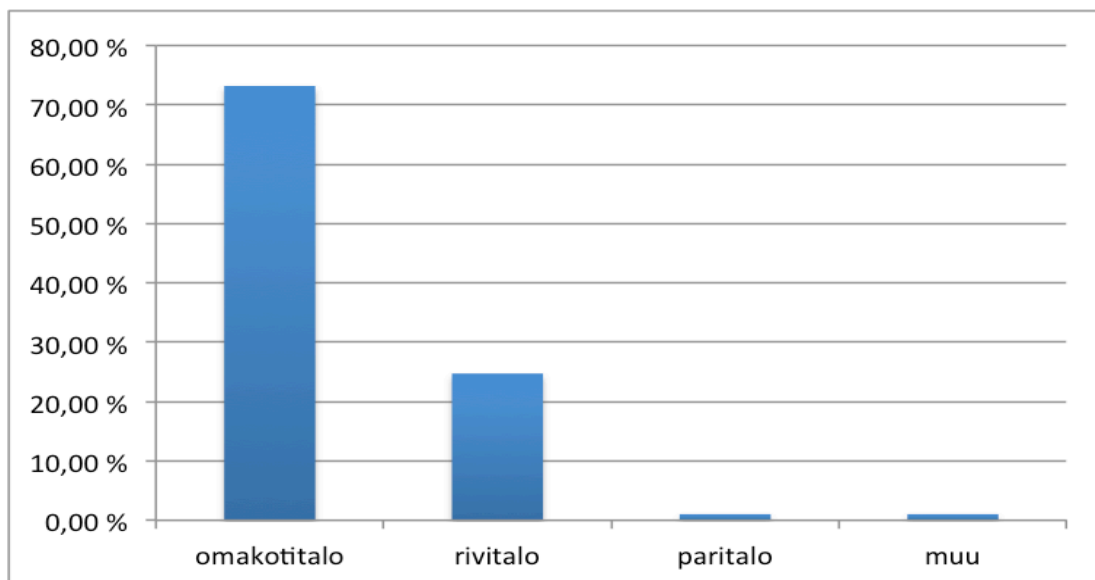


Kuvio 5. Vastaajien status

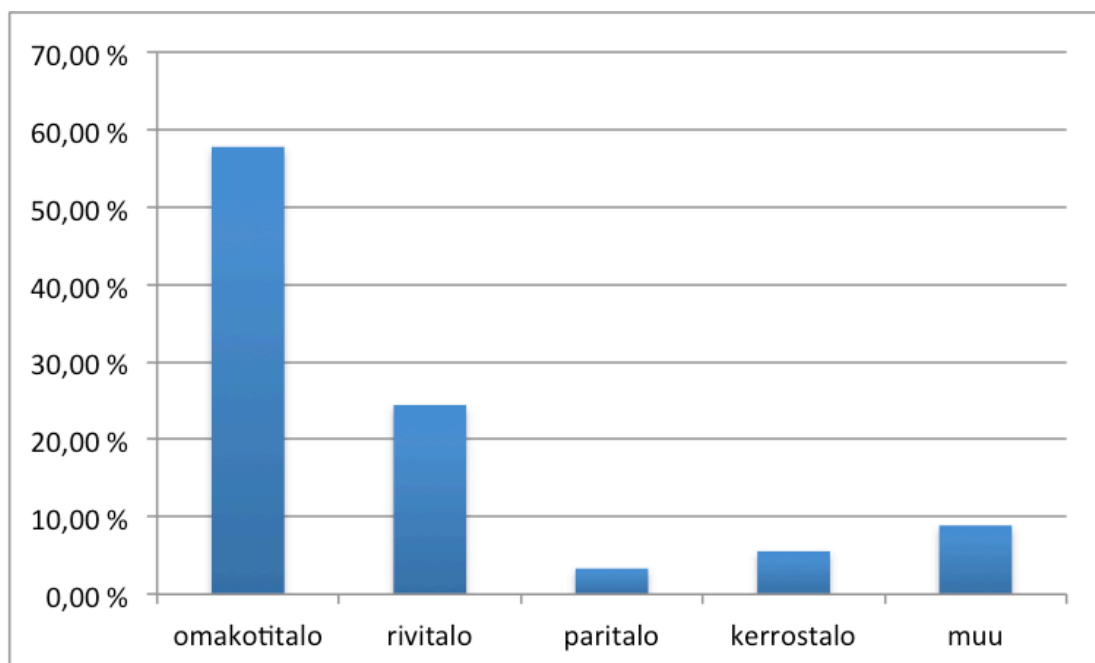
## 5.2 Asuminen nyt ja 10 vuoden päästä

Kunnan asuntokannan mukaisesti suurin osa vastaajista (73,2%) asuu omakotitalossa. Omistusasujien valtasuhde (84,4%) vuokralla asuviin nähden vastaa hyvin Lapin-

järven asutokantaa. 10 vuoden kuluttua -tilanteeseen tuo muutoksen pieni määrä kerrostaloasumista sekä kohta ”muu”, joka sisältää vastauksia senioriasumisesta, palveluasumisesta ja yksi vastaus yhteisöllisestä asumisesta.



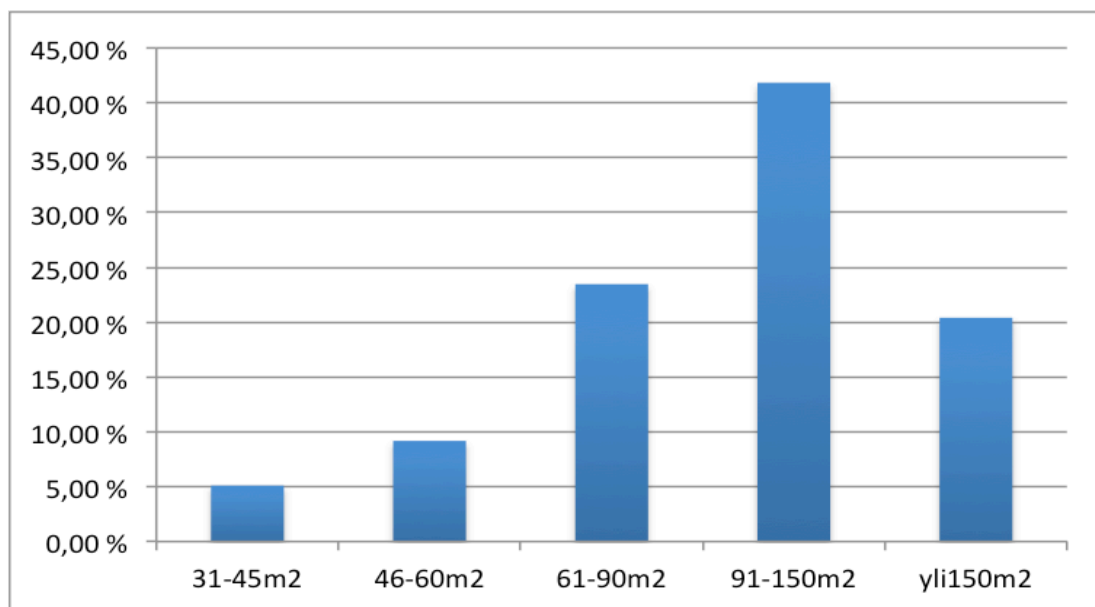
Kuvio 6. Asumismuotosi nyt



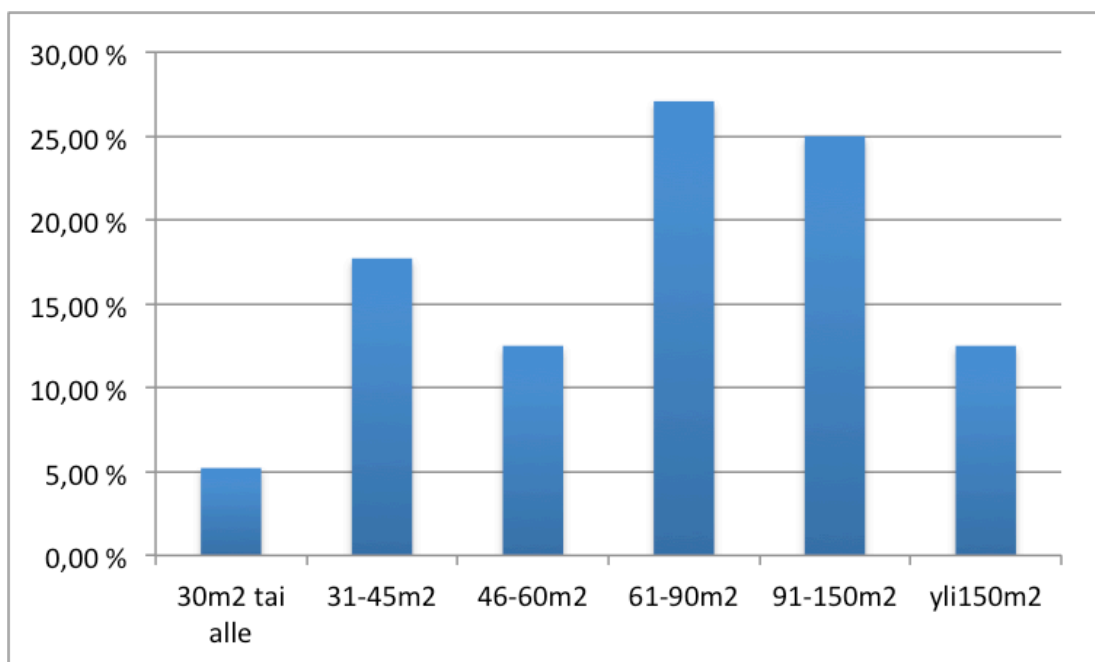
Kuvio 7. Asumismuotosi 10 vuoden kuluttua



Vastanneista 62,2% asuu yli 90 neliöisessä asunnossa nyt. 10 vuoden päästä toiveissa on selvästi pienemmät asunnot, sillä vain 37,5% vastanneista kertoi haluavansa asua yli 90 neliöisessä asunnossa. Lähes yhtä paljon (35,4%) haluaisi 10 vuoden päästä asua 60 neliöisessä tai pienemmässä asunnossa, kun vastaava määrä vastaushetkellä oli 14,3%.

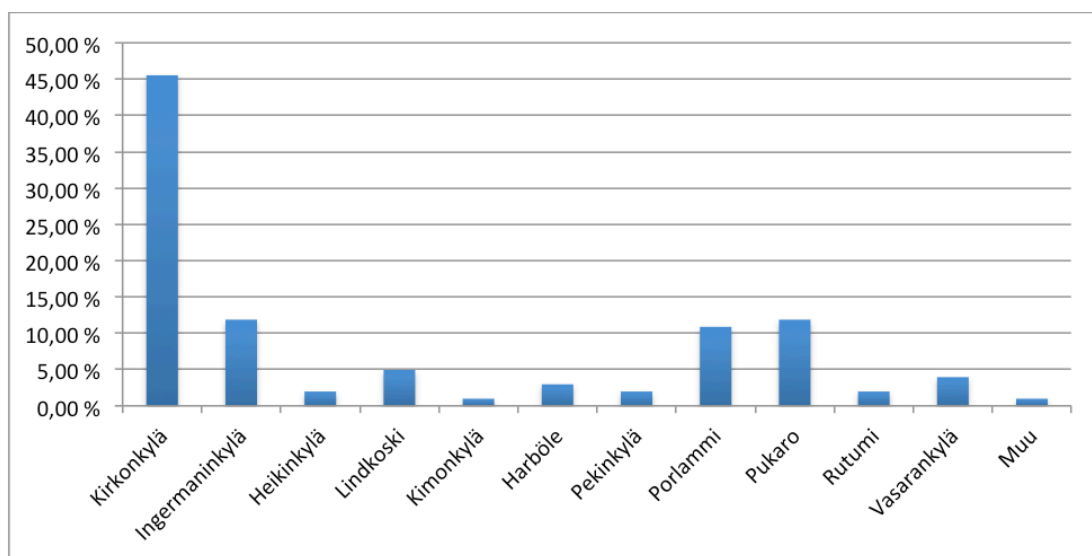


Kuvio 8. Asuntosi koko nyt

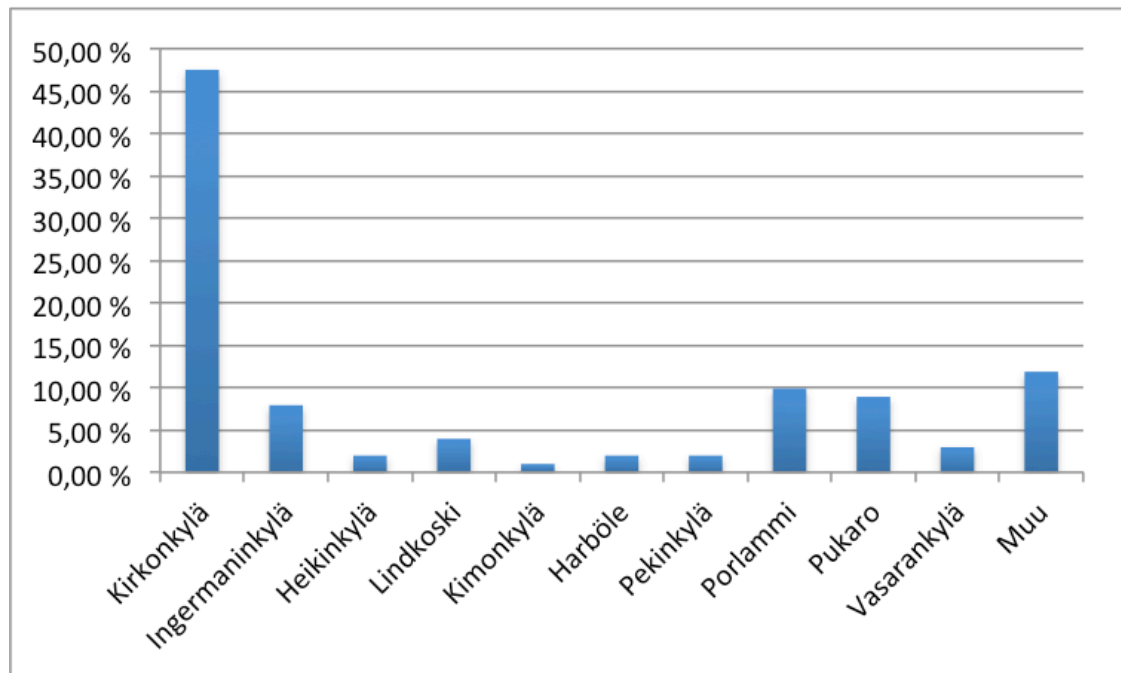


Kuvio 9. Asuntosi koko 10 vuoden kuluttua

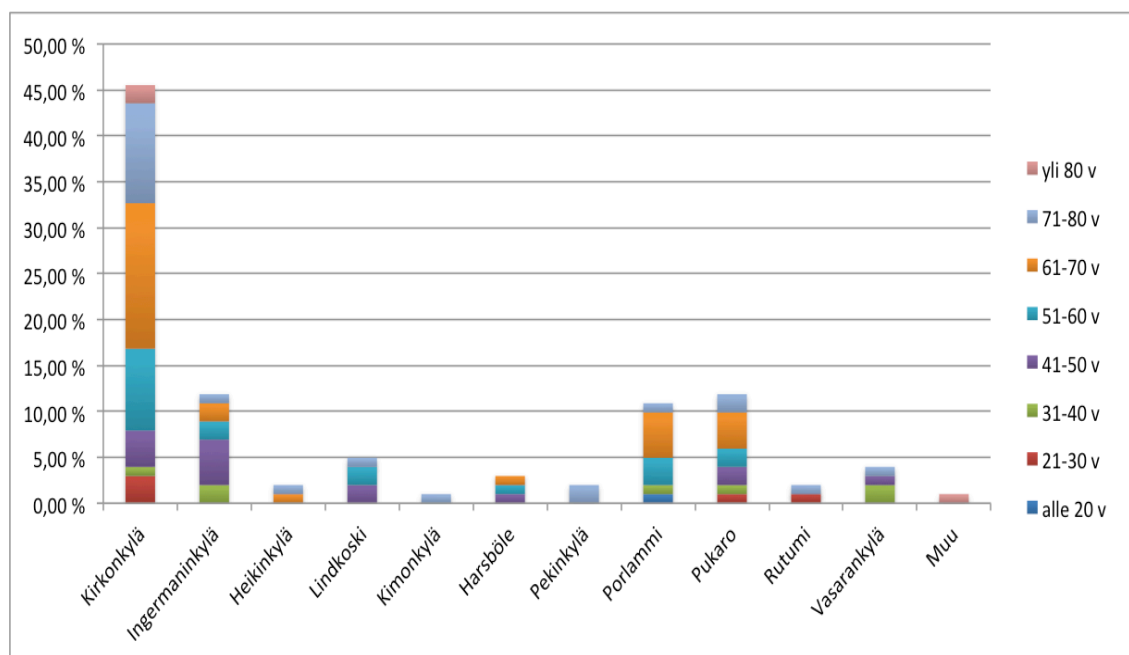
Vastanneista hieman yli 45% asuu Kirkonkylässä. Tältä osin tulokset eivät ole samassa suhteessa Lapinjärven muiden kylien asukasmäärien kanssa. (Kirkonkylän ”ylipainoa” selittää varmasti kunnan yhteis palvelupisteen sijainti Kirkonkylässä, joka oli paperilomakkeen palautuspiste.) 10 vuoden kuluttua Kirkonkylän painoarvo haluttuna asumispaikkana kasvaa kyselyn mukaan entisestään. Kuitenkin myös paikkakunnalta muuttoja harkitsee lähes 12% vastanneista. Ikäryhmittäin oleellisia eroja asuinpaikan valinnassa ei ole havaittavissa.



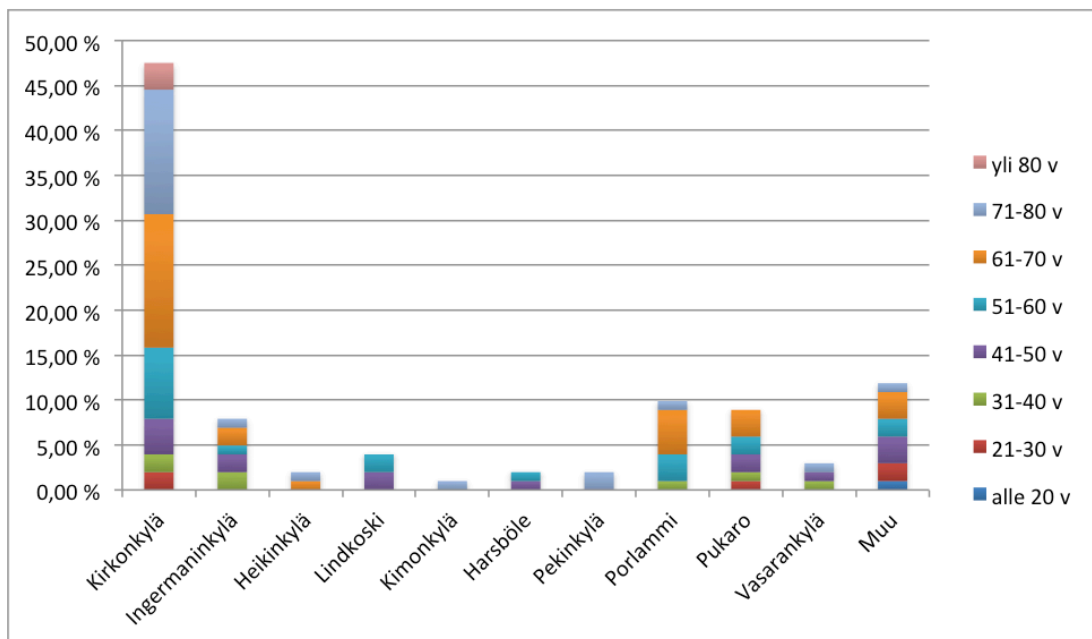
Kuvio 10. Asuinpaikkasi nyt



Kuvio 11. Asuinpaikkasi 10 vuoden kuluttua

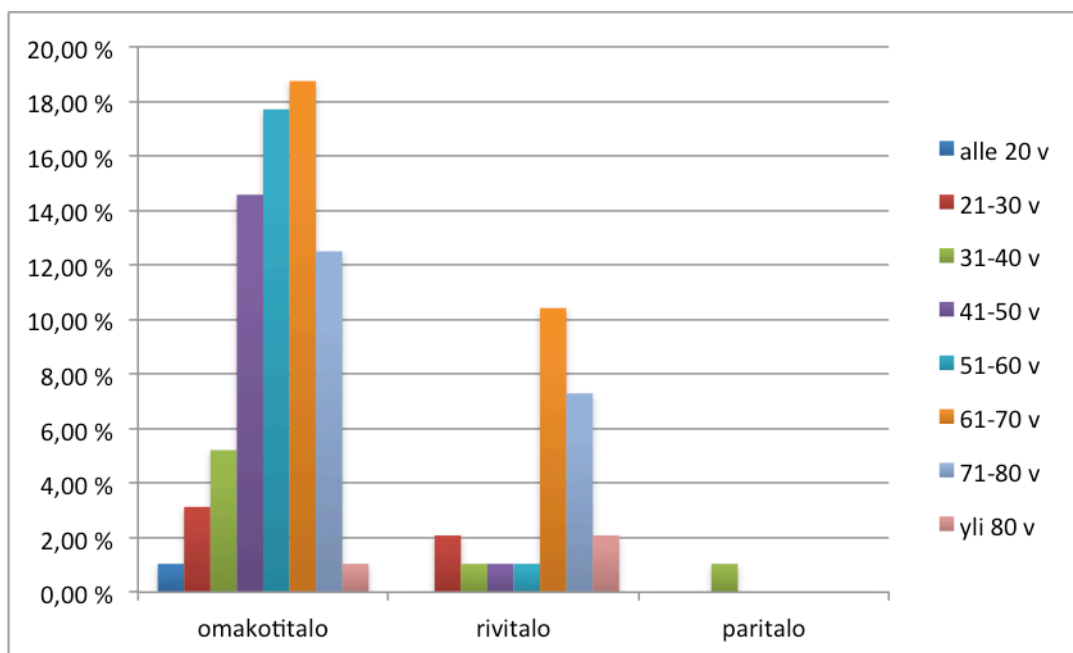


Kuvio 12. Asuinpaikkasi nyt ikäryhmittäin

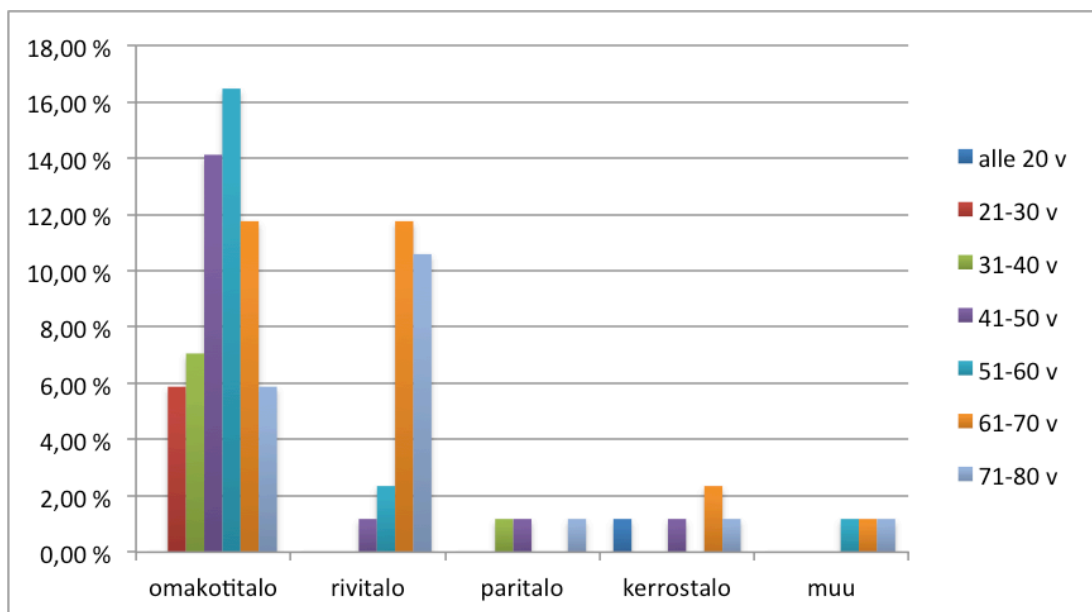


Kuvio 13. Asuinpaikkasi 10 vuoden kuluttua

Ikäryhmittäin katseltuna rivitaloasuminen on suosituinta yli 60 -vuotiaiden keskuudessa ja 10 vuoden kuluttua samoissa ikäryhmissä sen suosio ohittaa omakotitalon. Tämä voi toki johtua nykyisestä vanhuksille suunnatusta asuntotarjonnasta, joka sisältää ainoastaan rivitaloja.

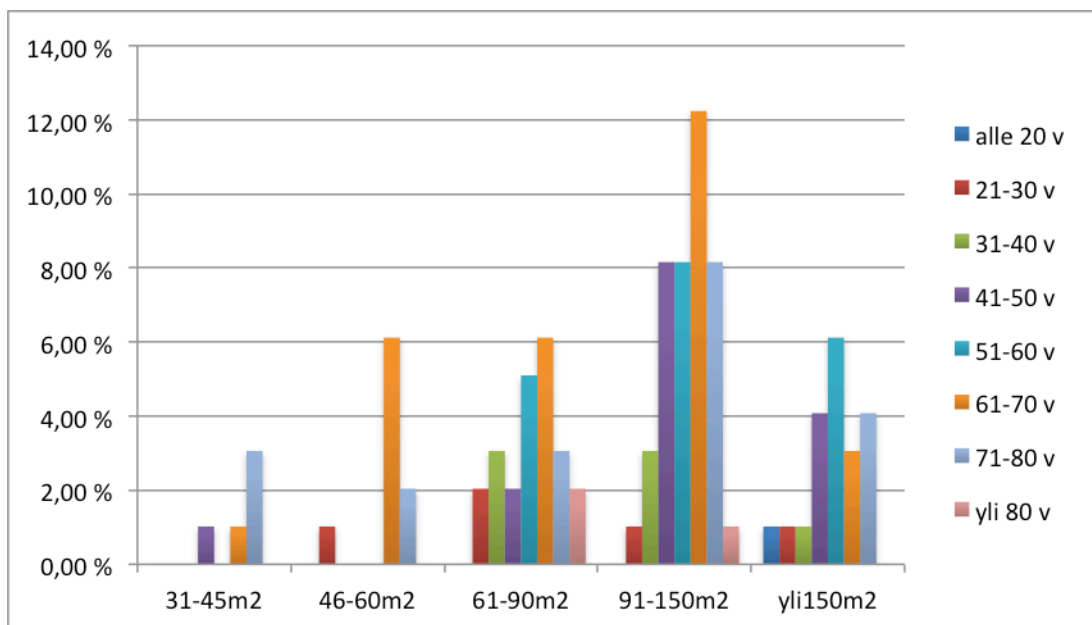


Kuvio 14. Asumismuotosi nyt

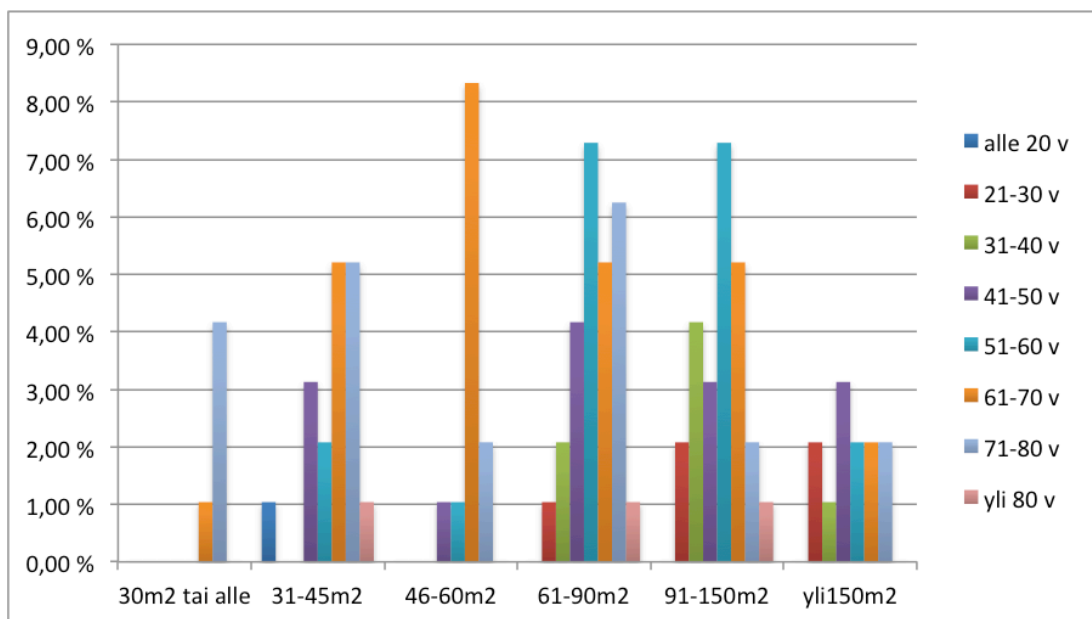


Kuvio 15. Asumismuotosi 10 vuoden kuluttua

Asunnon koon pienentyminen tulevaisuudessa on lähes kaikilla ikäryhmillä suunnitelmassa, eikä suuria eroja eri ikäryhmillä juurikaan ole. Eniten kuitenkin yli 60 -vuotiaiden vastaajien (8,3%) keskuudessa oli toiveita 46-60 neliöisistä asunnoista.



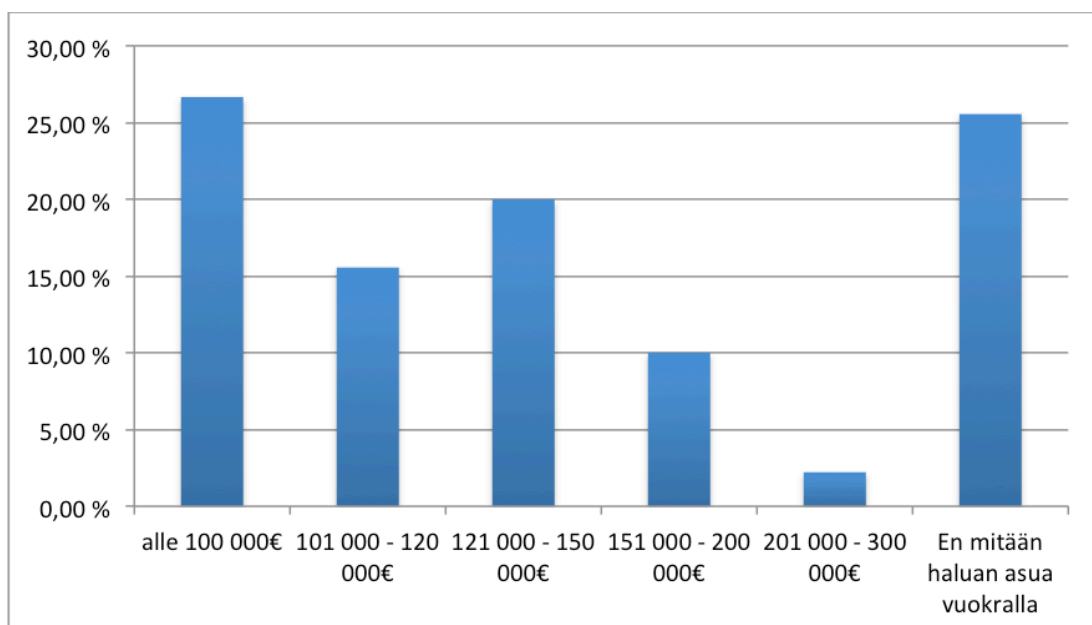
Kuvio 16. Asuntosi koko nyt



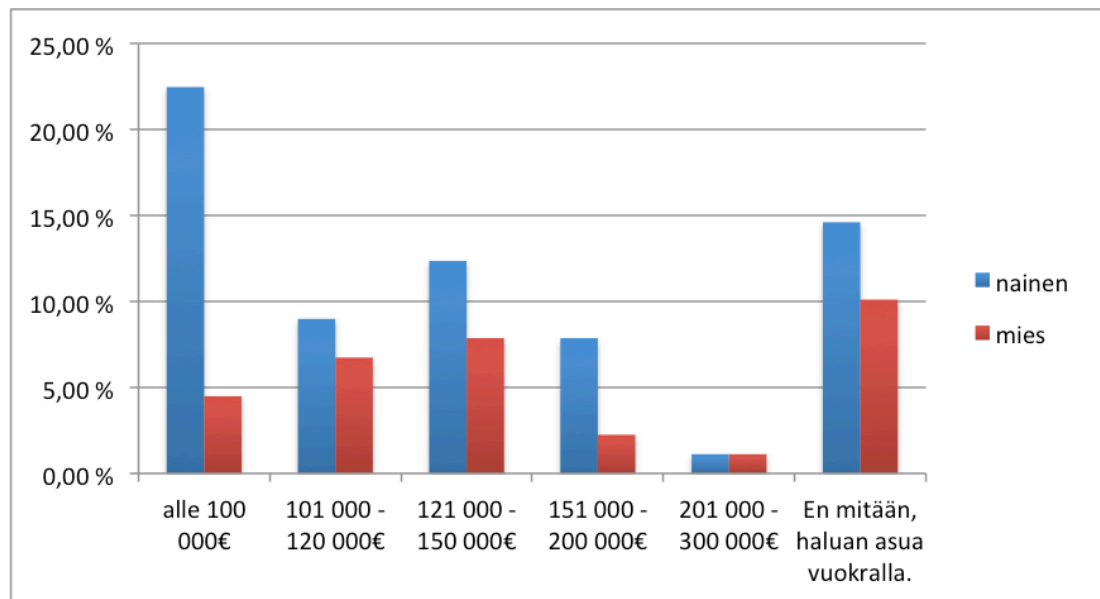
Kuvio 17. Asuntosi koko 10 vuoden kuluttua

### 5.3 Mitä olisit valmis maksamaan asunnosta Lapinjärvellä?

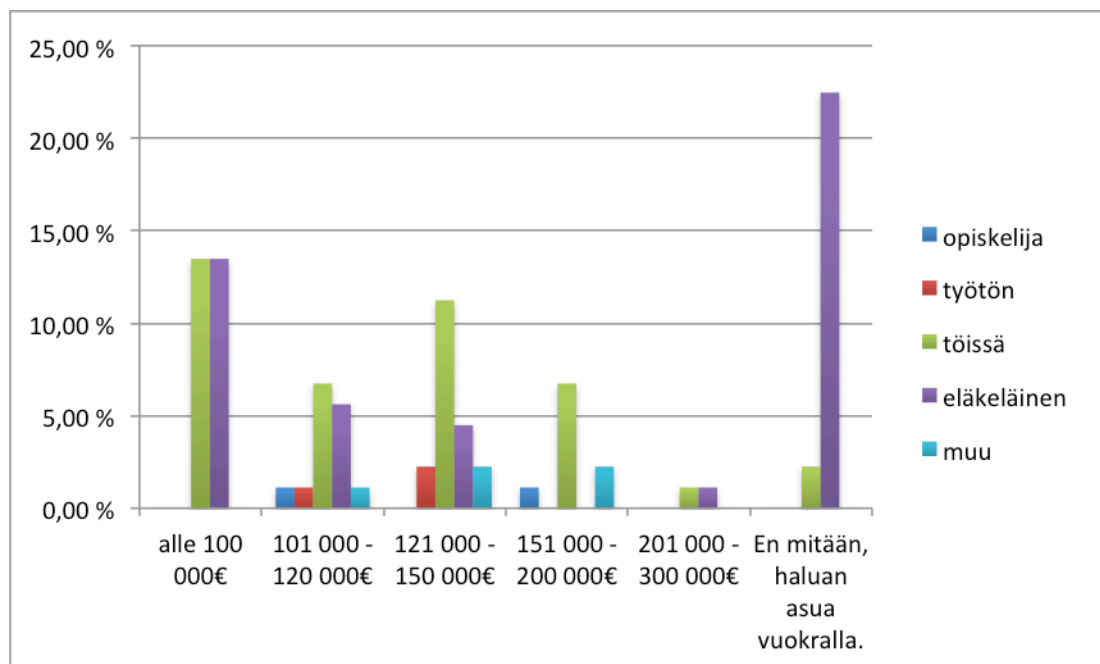
Vastanneista neljäsosa eli 25,6% haluaisi asua vuokralla. Näistä 22,2% on yli 60 -vuotiaita. 26,7% ei olisi valmis maksamaan yli 100 000€ omakotitalosta. Huomioitavaa on, että kaikki vastanneista, jotka maksaisivat asunnosta alle 100t€, on yli 40 -vuotiaita. 20% vastaajista olisi valmis maksamaan 121 - 150 000€, joka on suunnitellussa olevan Lapinjärvi -talon tavoitehinta.



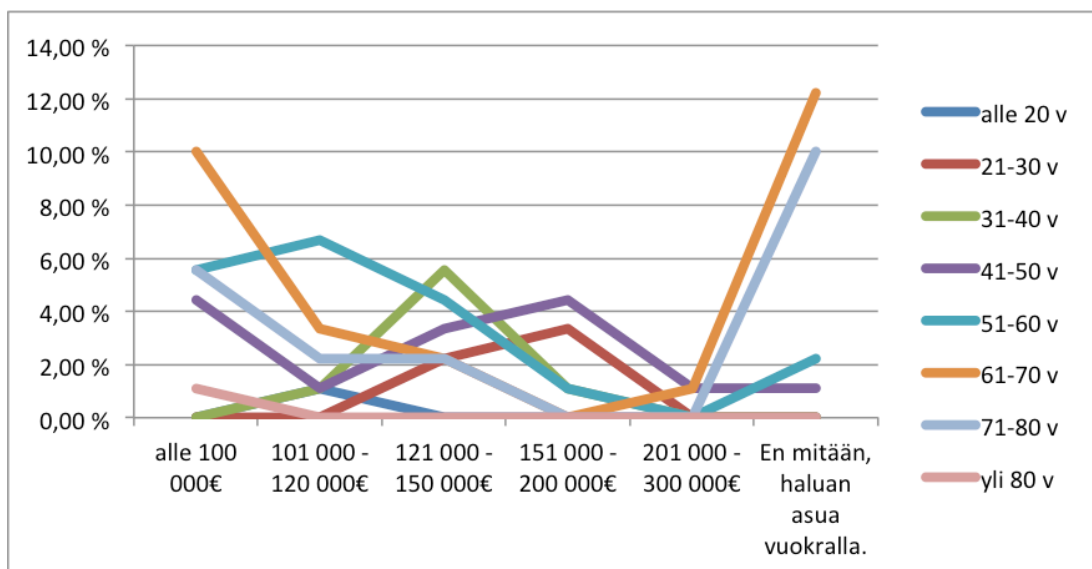
Kuvio 18. Mitä olisit valmis maksamaan - kaikki vastanneet



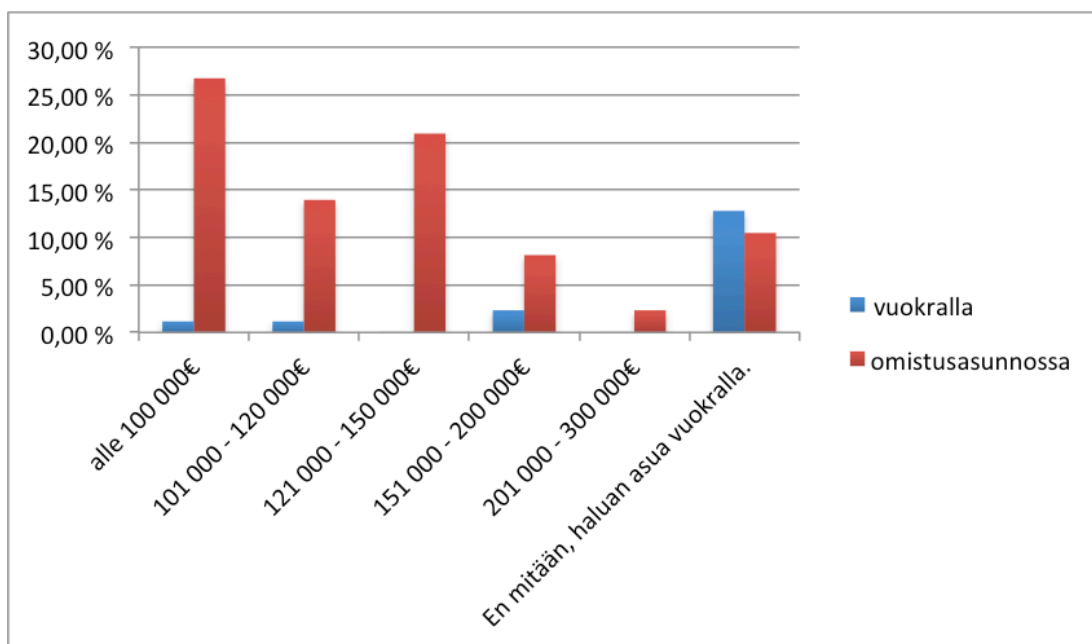
Kuvio 19. Mitä olisit valmis maksamaan - sukupuolittain



Kuvio 20. Mitä olisit valmis maksamaan - status



Kuvio 21. Mitä olisit valmis maksamaan - ikäryhmittäin

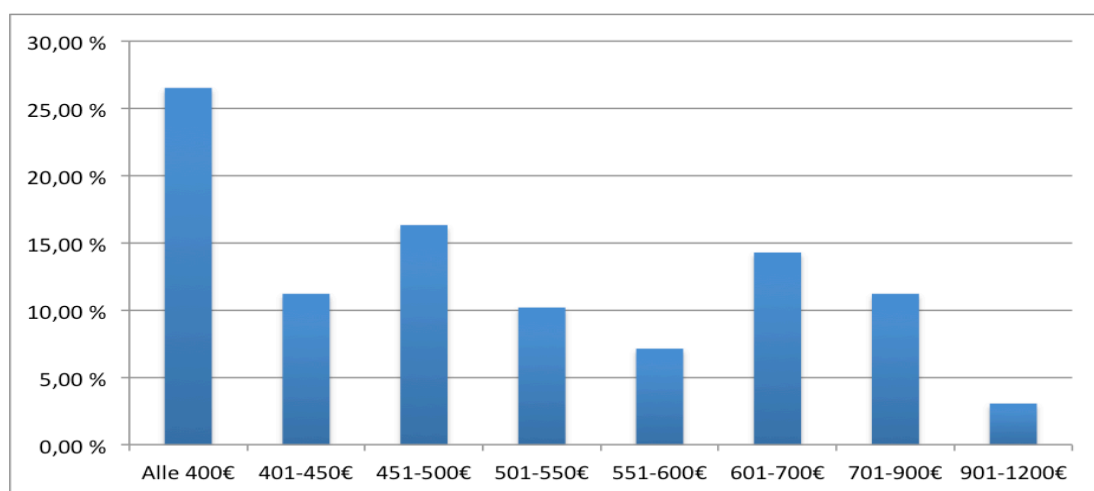


Kuvio 22. Mitä olisit valmis maksamaan - asumismuodon mukaan

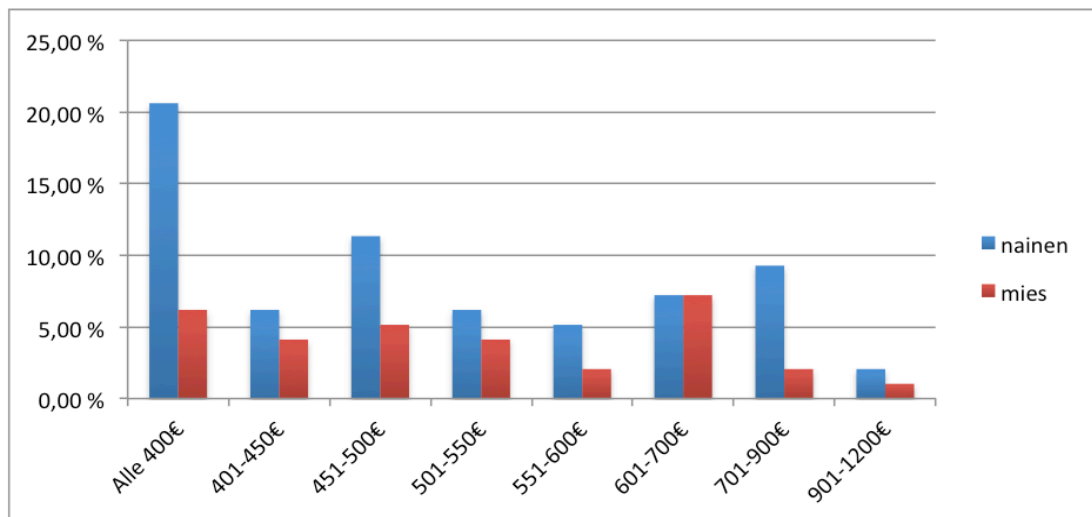


#### 5.4 Sopivat asumiskulut

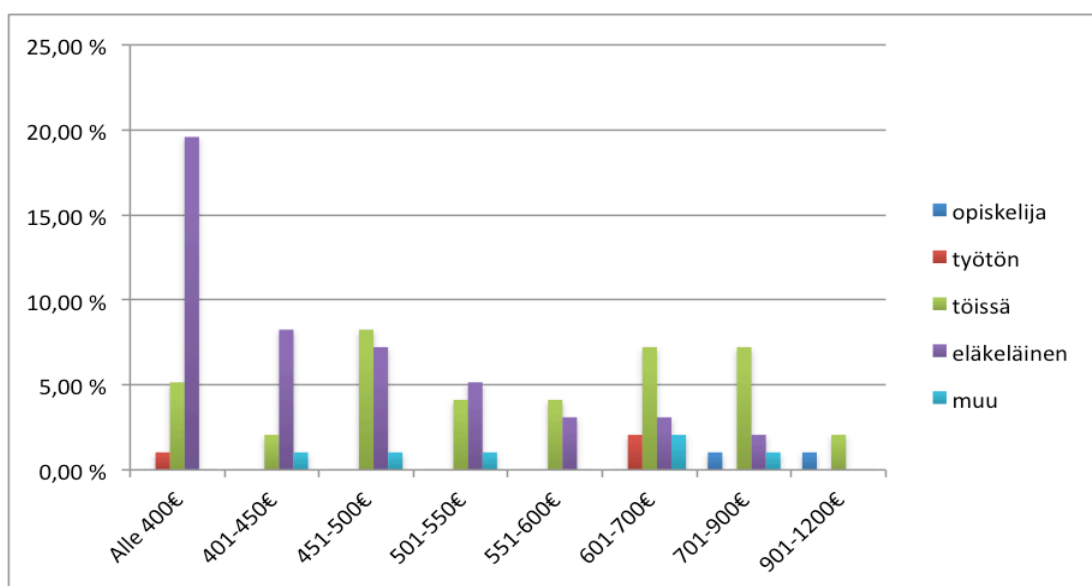
Reilu neljäsosa (26,5%) vastaajista piti alle 400 euroa sopivan suuruisena asumiskuluna. Näistä yli kolme neljäsosaa oli yli 60-vuotiaita, loput yli 40 -vuotiaita. Toiseksi eniten (16,3%) oltiin valmiita maksamaan 451 - 500€. Kaikissa ikäryhmissä tasaisesti oltiin valmiita 451 - 500 euron asumiskuluihin. Mielenkiintoinen yksityiskohta on se, että kaikki alle 30 neliöisessä asuvat, joita on 5,4% vastanneista, ovat valmiita maksamaan 401 euroa tai enemmän. Vastaavasti yli 150 neliöisessä asuvista (12,9% kaikista vastanneista) suurin osa on valmis vain alle 400€:n asumiskuluihin. Miesten ja naisten välillä ei ollut merkittävä eroa. Ainoastaan alle 400 euron asumiskulujen kohdalla naisten osuus oli selvästi suurempi.



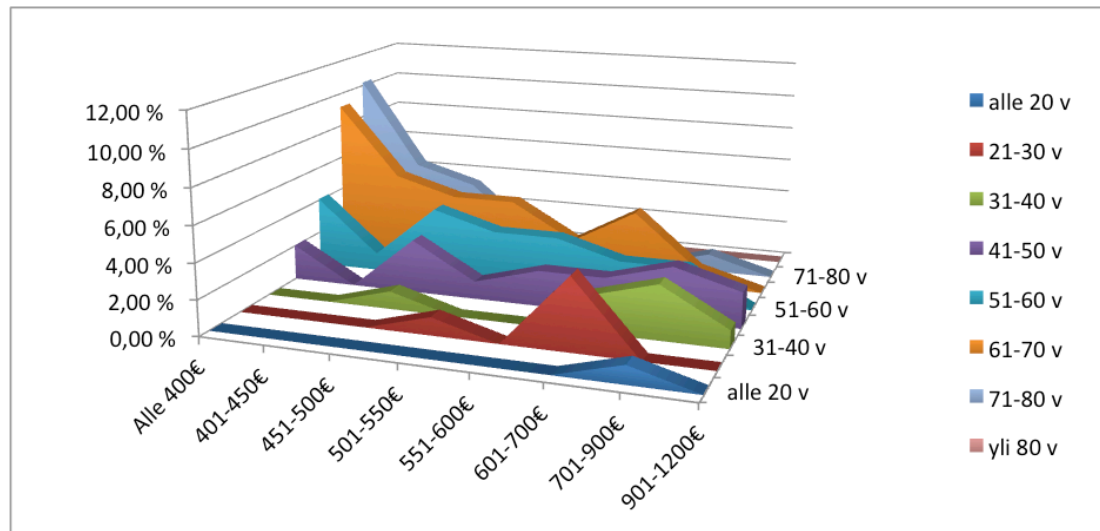
Kuvio 23. Mitä olisit valmis maksamaan - kaikki vastanneet



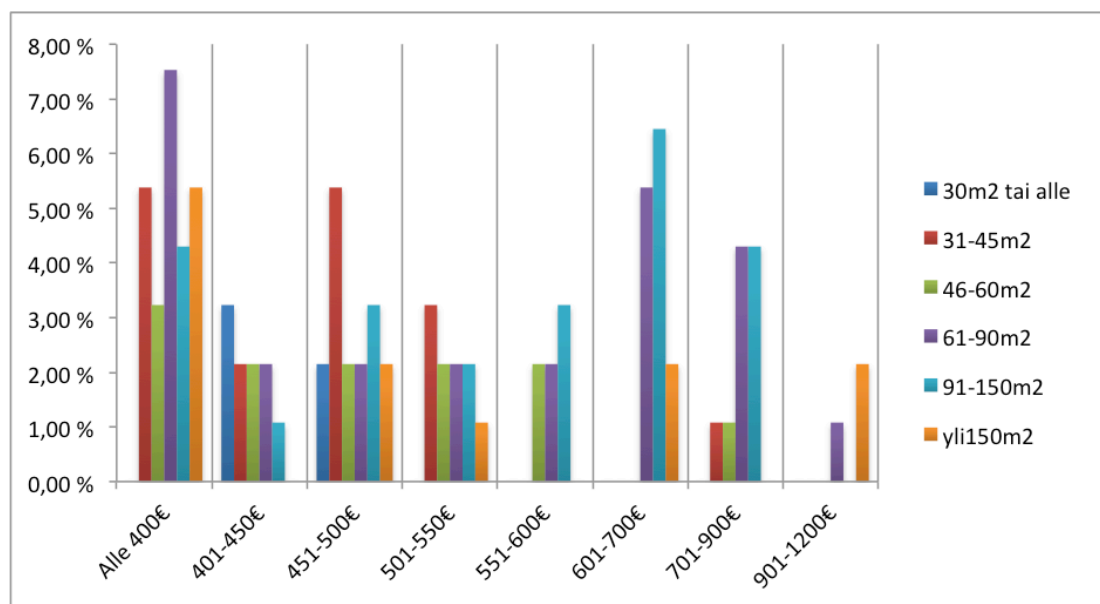
Kuvio 24. Mitä olisit valmis maksamaan - sukupuolittain



Kuvio 25. Mitä olisit valmis maksamaan - status



Kuvio 26. Mitä olisit valmis maksamaan - ikäjakauma



Kuvio 27. Mitä olisit valmis maksamaan - asunnon koon mukaan

## 6 HAASTATTELUT

### 6.1 Vastaajana Sampo Vallius, ARA, kehittämisspällikkö SAFA

Mitkä seikat ovat mielestäsi kohtuuhintaisen asuntotuotannon haasteita?

Rakennusalan toimijoitten välinen kilpailu Suomessa ei toimi riittävän tehokkaasti. Markkinat ovat keskittyneet muutama suureen rakennuttajaan, jolloin ei pääse syntymään kunnollista hintakilpailua. Esim. Saksassa suurimmalla toimijalla NCC:llä on vain 5%:n markkinaosuus, kun Suomessa markkinoita hallitsee muutama suuri rakennusliike. Myös kaavoitus meillä on liian pikkutarkkaa ja yksityiskohtaista, joka jättää suunnittelijoille ja rakennuttajille liian vähän liikkumavaraa.

Päätöksenteon, sekä poliittisen että virkamiesvetoisen, pitäisi olla huomattavasti nopeampaa. Lisäksi erityyppisten tukimallien pitäisi tarpeen tullen joustaa huomattavasti nykyistä paremmin, sillä markkinat muuttuvat nopeasti ja päätöksien pitäisi sopia aina vallitsevaan markkinatilanteeseen. Nykymallilla päätösten hitauden takia käy helposti niin, että esim. tiettyyn markkinoiden häiriötilanteeseen suunniteltu rahoitustuote tulee käyttöön liian myöhään, monesti vasta silloin kun markkinat ovat jo muutenkin korjaantuneet.

*”Suomen kaavoitukseen tutustuneet ulkomaalaiset rakennusalan asiantuntijat yleensä ihmettelevät suomalaisen kaavoituksen kankeutta.” (Sampo Vallius)*

### 6.2 Vastaajana Tiina Heikka, kunnanjohtaja, Lapinjärvi

Minkälainen on suunnitelmissa oleva Lapinjärvi -talo ja visiosi tulevaisuudesta?

Vuonna 2020 Lapinjärven kunnassa käytetään ihmislähtöistä kieltä ja mm. asutaan Lapinjärvi -taloissa elämän loppuun saakka. Lapinjärvi -talossa voi muistisairaskin asua hyvää ja aktiivista elämää omakotitalossa, palveluasunnon sijaan. Lapinjärvi -talo on asukkaiden ja heidän muuttuvien tarpeidensa mukaan muuntautuva alle 50-

neliöinen pientalo, jonka olennainen osa on talojen sijoitteluun ja palveluiden läheisyyteen perustuva yhteisö keskellä Lapinjärven Kirkonkylää.

Taidetta tuodaan ohjaamaan asukkaiden liikkumista alueella ja kotona. Muistisairaita ohjaavat elementit miellyttävät myös muiden silmää; apuvälineiden ei tarvitse olla rumia tai tehdä kodista laitosta. Teknologian avulla voidaan siirtää aikaisemman kodin elementtejä, esim. kuva omasta vanhasta ulko-ovesta, uuteen asuntoon tai tuottaa tuttuja ihmisiä, tuoksuja tai visuaalisia elementtejä, jotka auttavat kotona asumisessa. Teknologialla pyritään poistamaan rajoitteita.

Edullisen hinnan vuoksi Lapinjärvi -talo on laajan asukaspohjan saavutettavissa. Lapinjärvi -talokonsepti luo myös mahdollisuuden säästää yhteiskunnan kustannuksia, kun palveluiden tuottaminen kotiin helpottuu, yhteisöllinen asuminen poistaa yksinäisyyttä ja asukkaiden itsenäinen toimintakyky paranee. Eläminen tavallisessa ympäristössä tukee siinä selviytymistä pidempään. Erityisesti Lapinjärvi -talo on inhimillinen lähestymistapa kasvavan vanhusväestön haasteisiin ja samalla kunnalle vetovoimatekijä, kun seniorit otetaan mukaan kunnan elinvoimaisuuden rakentajiksi.

Juurruttamisvaiheen jälkeen ihmislähtöisen kunnan mallintaminen on helppoa myös muissa kunnissa. Lapinjärvi kehittää perinteisestä kylästä modernin mallin, joka antaa kaikille ihmisille, iästä riippumatta, mahdollisuuden toteuttaa itseään. Asukkaat, yritykset ja järjestösektori ovat tässä työssä avainasemassa. Kunta ei voi tehdä muutosta yksin eikä muistiystävällinen taajama voi toimia ellei koko yhteisöllä ole käsitystä siitä, mitä muistiystävällisyys tarkoittaa. Muistiystävällinen keskusta toimii kaikkien, myös lasten, oppimisympäristönä.

Ihmislähtöinen kunta kehittyy jatkuvien pienten kokeilujen ja myös epäonnistumisten kautta. Näistä on tärkeä viestiä aktiivisesti ja kunnassa onkin ns. open house -toimintatapa eli jokaisen on mahdollisuus tulla tutustumaan kunnan kehittymiseen.

*”Ihmislähtöinen kunta ei ole koskaan valmis, kuten ei ihminenkään. Kokeilut luovat kuitenkin pysyviä muutoksia, tavoitteena on tehdä tekoja, ei suunnitelmia.” (Tiina Heikka)*

## 7 JOHTOPÄÄTÖKSET JA YHTEENVETO

Kyselyyn vastasi vain 101 henkilöä eli vastausprosentti jäi odotettua (20%) alhaisemmaksi ollen 7,2%. Syitä laiskaan osallistumiseen voi hakea mm. jakelusta, sillä 1400 talouteen jaettiin paperiversiona kyselylomake Itäväylä -lehden ja muiden mainosten kanssa. Hukkuiko lappu joukkoon? Vai eikö aihe kiinnostakaan odotusten mukaisesti kuntalaisia? Vai olisiko kyselyyn ylipäättään saatu enemmän vastauksia, jos asiaa olisi pohjustettu kampanjoimalla etukäteen. Vertauspohjaa vastaavasta asumisen hintoihin liittyvästä kyselystä en löytänyt, joten on vaikea sanoa, peilasiko saatu vastausprosentti em. seikkoja vai liian vaikeita ja hintatietoja utelevia kysymyksiä tai mahdollisesti liian kauas tulevaisuuteen liittyviä suunnitelmia.

Kyselyssä kuitenkin saatiin aitoja vastauksia ihmisten odotuksista asumisen hinnatasosta Lapinjärvellä, asuinpaikan valinnasta niin kunnan sisällä kuin ulkopuolellakin sekä minkä kokoisia asuntoja tulevaisuudessa oikeasti tarvitaan. Kysely paljasti hyvin myös mihin hintatasoon lapinjärveläiset ovat asumisessaan tottuneet. Varsinkin vanhimmat vastaajat eivät olleet valmiita maksamaan kovinkaan suurta summaa kuukausittain asumisestaan.

Kyselyssä paljastui muutamia mielenkiintoisia ristiriitöjakin sopivien asumiskulujen/kk kysymyksessä. Kaikki nykyhetkellä alle 30-neliöisessä asunnossa asuvat ovat valmiita maksamaan yli 400 euroa kuukaudessa, kun taas suurin osa kyselyhetkellä yli 150 neliöisessä asunnossa asuvat ilmoittivat sopivimman kuukausittaisen kulun olevan alle 400 euroa. Kokonaisuudessaan näyttää kuitenkin siltä, että tähänastiset ajatukset ja laskennallinen vuokranmääritys kohtaavat melko hyvin kunnan asukkaiden näkemysten kanssa.

Vuokralla asuminen uudessa rakennettavassa asuinpinta-alaltaan noin 44 neliöisessä Lapinjärvi -talossa tulee maksamaan laskennallisen vuokranmäärityksen mukaan noin 600€/kk. Talon hankintahinnan tavoitearvoksi on määritelty 100 000€, mutta se tullee maksamaan liittymiseen, perustus- ja pihatöineen noin 120 - 130 000 euroa. Kuukausittaisten asumiskulujen osalta asukkaiden ajatukset poikkeavat jossain mää-

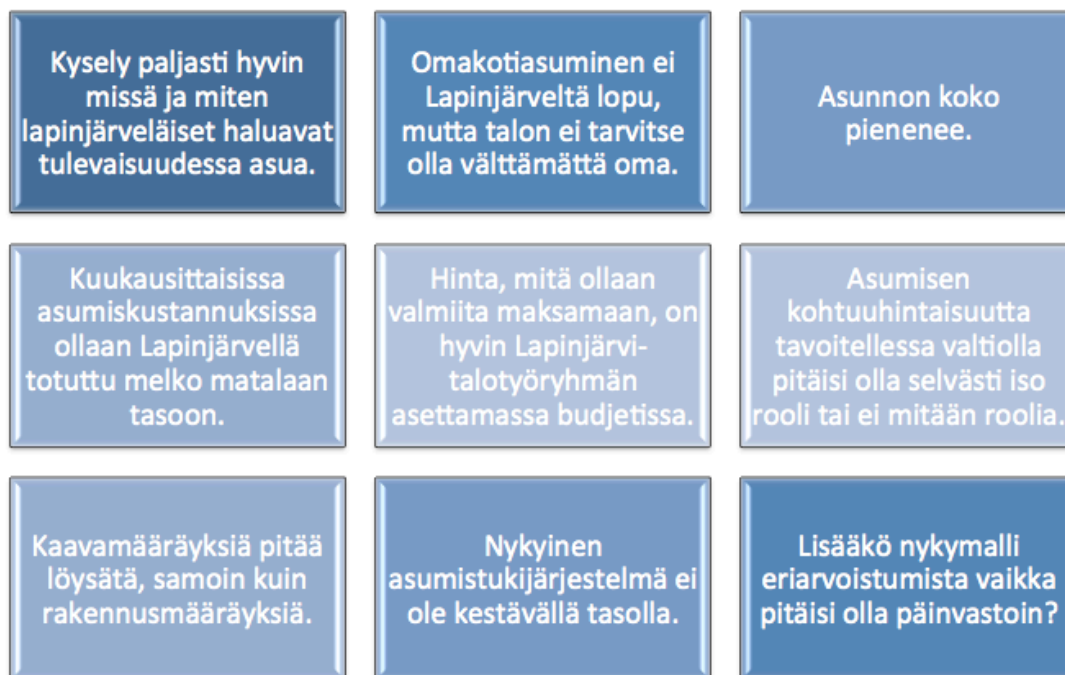
rin todellisista kuluista. Mutta kukapa ei toivoisi pienempiä asumiskuluja kuin ne oikeasti ovat.

Omakotitalo on selvä ykkönen mieluisampana asumismuotona, mutta pienempien omakotitalojen tarve tulee hyvin kyselyssä esille. Talon kokoa vastaajat, varsinkin vanhemmat, ovat valmiita pienentämään. Omakotitalon ei myöskään välttämättä tarvitse olla oma, sillä kyselyn perusteella vuokra-asuminen tulee tulevaisuudessa lisääntymään. Asuinpaikkana Lapinjärvellä Kirkonkylän haluttavuus tulee myös lisääntymään lähes kaikissa ikäryhmissä.

Kyselyn perusteella saatiin vahvistusta ennakkosuunnitelmille. Laskennallisen vuokranmäärityksen ja rakentamiskustannusten sekä Lapinjärven asukkaiden omat tulevaisuuden asumissuunnitelmat vastaavat melko hyvin laskennallisia arvoja. Nähtäväksi sitten jää, pysyykö Lapinjärvi -talon pilottihanke tavoitellussa budjetissaan. Jokainen, joka on joskus rakentanut tietää, että rakentamisen aikana tulee helposti odottamattomia yllätyksiä tai aikataulujen viivästyksiä, jotka heti vaikuttavat budjetin riittävyteen.

Asumisen kohtuuhintaisuutta tavoitellessa valtiolla voisi olla huomattavasti suurempi rooli, mitä sillä nykypäivänä on. Rakennus- ja kaavamääräyksiä pitäisi löysätä ja antaa rakentajalle, niin yksityiselle omakotitalorakentajalle kuin suuremmallekin rakennuttajalle lisää mahdollisuuksia päättää taloissaan tarvittavista tiloista mm. väestönsuojista tai esim. koneellisen ilmanvaihdon tarpeesta (hirsitalorakentajat). Vastuu ja kustannukset ovat kuitenkin jo rakentajan omilla harteilla.

Vuokrien määrittelyssä pitäisi siirtyä joko täysin säänneltyyn tai sitten kokonaan markkinaehtoiseen malliin. Nykyinen puolivillainen malli ei toimi vaan aiheuttaa monesti vain lisää epätasa-arvoa. Tarvittaisiin erittäin rohkea poliittinen päätös valita jompikumpi malli ja sitten päästää vuokrien vapaa pudotus tapahtumaan. Nykyisellä asumistukijärjestelmällä ja puolittaisella tukipolitiikalla kohtuuhintaisuuden tavoitteeseen ei tulla pääsemään vaan tilanne jatkuu samana; asumisen kustannukset nousevat tasaisesti.



Kuvio 28. Johtopäätöksiä

## 8 TULEVAISUUDEN NÄKYMIÄ

Opinnäytetyön kysely on antanut vastaustensa kautta rohkaisua Lapinjärvi -talon toteuttamissuunnitelmiin ja rakentamispäätöksiin. Asumisen suuntaus, myös omakotitaloissa, on selvästi kohti pienemmän kokoisia asuntoja. Lapinjärvi -talon tulevaisuus näyttää siis valoisalta ja kenties viitoittaa monessa muussakin kunnassa varsinkin ikääntyvän väestömme asumisoloja ja -muotoa. Erittäin suurella todennäköisyydellä ensimmäisten Lapinjärvi -talojen valmistaminen alkaa jo ensi vuonna 2018.



## LÄHTEET

ARA:n www-sivut. Viitattu 12.4.2017 <http://www.ara.fi>

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). Araviesti 2/2015.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). Araviesti 2/2016.

BoKlok www-sivut. Viitattu 12.4.2017 <http://www.boklok.fi>

Eronen Anne, Lehtinen Timo, Londén Pia, Perälähti Anne. 2016. Sosiaalibarometri - Erityiskatsaus toimeentulosta ja sote-uudistuksesta.

Haastatteluja: Sampo Vallius ja Tiina Heikka

Hakaste, H. 2015. Muuntojoustop uusi tuleminen. Viitattu 12.4.2017.  
<http://www.rakennustieto.fi>

Hallitusohjelma 2016, Työllisyys ja kilpailukyky: Kärkihanke 5.

Kelan www-sivut. Viitattu 12.4.2017- <http://www.kela.fi>

Kiinteistöliiton www-sivut. Viitattu 12.4.2017. <http://www.kiinteistoliitto.fi>

Kiinteistö Oy Labyrintin asiakirjoja. Viitattu 12.4.2017

Koski, A. 26.7.2011. Vuokra-asunnolta vaaditaan laatua <http://yle.fi/uutiset>

Kuntaliiton www-sivut. <http://www.kunnat.net>

Lapinjärven kunnan www-sivut. Viitattu 12.4.2017. <http://www.lapinjarvi.fi>

Lehto www-sivut. Viitattu 12.4.2017. <https://lehto.fi>

Loikkanen, H. A. 2013 Kalleuden syy on halu maksaa. Suomen Kuvalehti 28.3.2013  
Viitattu 13.4.2017 <https://suomenkuvalehti.fi/jutut/>

Nurmi, E. Puro, L. & Lujanen, M. 2017. Kansan osake - Suomalaisen asunto-osakeyhtiön vaiheet. Viitattu 12.4.2017

Rakennuslehden www-sivut. <http://www.rakennuslehti.fi>

Rakennusteollisuuden www-sivut. Viitattu 12.4.2017  
<https://www.rakennusteollisuus.fi>

Rakli ry:n www-sivut. Viitattu 12.4.2017 <http://www.rakli.fi>

Ruonavaara, H.1993, Turun yliopisto. Omat Kodit ja vuokrahuoneet - Sosiologinen tutkimus asunnonhallinnan muodoista Suomen asutuskeskuksissa 1920 - 1950

Ryhmärakentamisen www -sivut. Viitattu 12.4.2017  
<https://www.ryhmarakentaminen.fi>

Sato www-sivut. Viitattu 12.4.2017. <https://www.sato.fi>

Savolainen, J. 2016 Viitattu 12.4.2017 <https://www-edilex-fi.lillukka.samk.fi>

Sonkin, L & Petäkoski-Hult, T & Rönkä, K & Södergård, H. 1999. Seniori 2000 -  
Ikääntyvä Suomi uudelle vuositukselle. Helsinki: Taloustieto Oy.

Soste ry:n www-sivut. Viitattu 12.4.2017. <http://www.soste.fi>

Tilastokeskuksen www-sivut. Viitattu 12.4.2017 <http://tilastokeskus.fi>

## LIITE 1

Lapinjärveläisille lähetetty kyselykaavake

**LAPINJÄRVI KEHITTÄÄ MUISTIYSTÄVÄLLISTÄ JA IHMISLÄHTÖISTÄ ASUMISTA.  
Ole hyvä ja vastaa kyselyyn, niin olet mukana kehittämässä Lapinjärveä!**

1. Minkä ikäinen olet?      alle 20 v  21-30  31-42  43-54  55-65  66-74   
75-85  yli 85
2. Oletko?      nainen  mies  3. Ruokakuntasi koko? 1 hlö  2  3  4 tai yli
4. Oletko?      opiskelija  työtön  töissä  eläkeläinen   
muu mikä? \_\_\_\_\_
5. Asumismuotosi nyt?      vuokra  omistus   
omakotitalo  rivitalo  paritalo  kerrostalo  muu  mikä? \_\_\_\_\_
6. Asuntosi koko nyt?      30m<sup>2</sup> tai alle  31-45m<sup>2</sup>  46-60m<sup>2</sup>  61-90m<sup>2</sup>   
91-150m<sup>2</sup>  yli 150m<sup>2</sup>
7. Asuinpaikkasi nyt?      Kirkonkylä  Ingermaninkylä  Heikinkylä  Lapinkylä   
Lindkoski  Kimonkylä  Harsböle  Pekinkylä  Porlammi   
Pukaro  Rutumi  Vasarankylä  muu  mikä? \_\_\_\_\_
8. Miten haluaisit asua 10 vuoden kuluttua?  
vuokra  omistus   
omakotitalo  rivitalo  paritalo  kerrostalo  muu  mikä? \_\_\_\_\_
9. Asuntosi koko 10 vuoden kuluttua?  
30m<sup>2</sup> tai alle  31-45m<sup>2</sup>  46-60m<sup>2</sup>  61-90m<sup>2</sup>   
91-150m<sup>2</sup>  yli 150m<sup>2</sup>
10. Missä toivoisit asuntosi sijaitsevan 10 vuoden kuluttua?  
Kirkonkylä  Ingermaninkylä  Heikinkylä  Lapinkylä   
Lindkoski  Kimonkylä  Harsböle  Pekinkylä  Porlammi   
Pukaro  Rutumi  Vasarankylä  muu  mikä? \_\_\_\_\_
- Suomessa pidetään asumista kohtuuhintaisena kun vuokra on n. 14,7 €/m<sup>2</sup> (50 neliöisen asunnon vuokra 735€/kk) tai kun omistusasunto maksaa n. 3000 €/neliö (100 neliöinen asunto 300 000€).*
11. Mitä olisit valmis maksamaan uudesta omasta asunnostasi Lapinjärvellä?  
alle 100 000€  101 000 - 120 000€  121 000 - 150 000€   
150 000 - 200 000 €  201 000 - 300 000€  yli 300 000€   
En mitään, haluan asua vuokralla

12. Mitkä ovat mielestäsi sinulle tai perheellesi sopivat asumiskulut kuukaudessa?

(sis. vuokran tai lainan lyhennyksen, vesimaksun ja sähkön)

Alle 400€  401-450€  451-500€  501-550€  551-600€   
601 -700€  701-900€  901-1200€  yli 1200€

13. Olisitko halukas osallistumaan etenkin senioreiden tarpeisiin kehitettävän pientalon, Lapinjärvi-  
talon, kehittämisen testiryhmään? Kyllä  En

**Palauta kyselylomake kunnantalolle (Lapinjärventie 20 A) tai käy nettisivuilla vastaamassa  
(www.lapinjarvi.fi).**

**Palautus viimeistään 13.4. mennessä!**

**Vastanneiden kesken arvotaan 100€:n lahjakortti, jonka voi käyttää valitsemassaan Lapinjärven  
yrityksessä.**

Jos haluat osallistua arvontaan, niin ole hyvä ja kirjoita tähän nimesi ja puhelinnumerosi.

---

**Kyselyn tulokset käsitellään luottamuksellisesti!**

**Kiitos vastauksistasi!!**

Tiina Heikka  
Lapinjärven kunta

Janne Salonen  
Kiinteistö Oy Labyrintti

- VÄNE

**LAPPTRÄSK UTVECKLAR BOENDE SOM ÄR MINNESVÄNLIGT OCH  
MÄNNISKOORIENTERAT.**

**Var god och svara på frågorna, så är du med och utvecklar Lapträsk!**

1. Hur gammal är du? under 20 år  21-30  31-42  43-54  55-65   
66-74  75-85  över 85
2. Är du? kvinna  man
3. Matlagets storlek? 1 pers  2  3  4 eller mer
4. Är du? studerande  arbetslös  på jobb  pensionär  annat vad? \_\_\_\_\_
5. Din bostadsform nu? hyra  eget   
egnahemshus  radhus  parhus  höghus  annat vad? \_\_\_\_\_

6. Din bostads storlek nu? 30m<sup>2</sup> el.mindre  31-45m<sup>2</sup>  46-60m<sup>2</sup>  61-90m<sup>2</sup>   
91-150m<sup>2</sup>  över 150m<sup>2</sup>
7. Din bostad finns i? Kapellby  Ingermansby  Hindersby  Harsböle Labby   
Lindkoski  Kimoböle  Harsböle  Bäckby  Porlom   
Pockar  Rudom  Norrby  annanstans var? \_\_\_\_\_
8. Hur vill du bo om 10 år?  
hyra  eget   
egnahemshus  radhus  parhus  höghus  annat vad?  
\_\_\_\_\_
9. Din bostads storlek om 10 år?  
30m<sup>2</sup> eller mindre  31-45m<sup>2</sup>  46-60m<sup>2</sup>  61-90m<sup>2</sup>  91-150m<sup>2</sup>  
 över 150m<sup>2</sup>
10. Var önskar du att din bostad finns om 10 år?  
Kapellby  Ingermansby  Hindersby  Lindkoski   
Kimoböle  Harsböle  Bäckby  Porlom  Pockar  Rudom   
Norrby  annanstans var? \_\_\_\_\_

I Finland anses boendet till skäligt pris om hyran är ca. 14,7€/m<sup>2</sup> (50 m<sup>2</sup> bostads hyra 735€/mån) eller om en egen bostad kostar 3000€/m<sup>2</sup>(100 m<sup>2</sup> bostad 300 000 €)

11. Vad är du färdig att betala för en ny egen bostad i Lapträsk?  
under 100 000€  101 000 - 120 000€  121 000 - 150 000€   
150 000 - 200 000 €  201 000 - 300 000€  över 300 000€   
Ingenting, jag vill bo på hyra.
12. Vad tycker du att är lagom boendeutgifter för dej och din familj per mån?  
(innehåller hyran eller låneavkortning, vattenavgift och el)  
Under 400€  401-450€  451-500€  501-550€  551-600€   
601 -700€  701-900€  901-1200€  över 1200€
13. Är du villig att höra till testgruppen och vara med och utveckla Lapträskhuset, som är ett småhus som utvecklas för seniorers behov? Ja  Nej

Retunera frågeformuläret till kommungården(Lapträskvägen 20 A) **eller gå in på webbsidan och svara** ([www.laptrask.fi](http://www.laptrask.fi)).

**Returneras senast 13.4!**

**Det utlottas ett 100 €:s köpkort som du kan använda hos valbart Lapträskföretag.**

Om du vill delta i utlottningen, var vänlig och skriv ditt namn och telefonnummer här under.

Resultaten på förfrågan behandlas konfidentiellt!

Tack för ditt svar!!

Tiina Heikka  
Lapträsk kommun

Janne Salonen  
Fastighets Ab Labyrinten