

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2008**Yleistä**

Vuosi 2008 oli Asuntoreformiyhdistyksen 98. toimintavuosi.

Toimintavuoden toisella puoliskolla pitkään jatkunut asuntorakentamisen kasvukausi päättyi ja varsinkin vuoden viimeisellä neljännekselle asuntotuotannon aloitukset jäivät aiempiin vuosiin verrattuna noin puoleen. Kun vuosina 2003-2008 uusia asuntoja aloitettiin vuosittain runsaat 30 000 huoneistoa, jäädään vuonna noin 21 000 asuntoon eli pudotus lähes kolmannes. Aloitukset ovat vähentyneet kautta linjan kaikissa talotyypeissä ja kaikilla alueilla.

Syinä näinkin jyrkkään tuotantotason putoamiseen on sekä asuntokysynnän heikentyminen ja koko maailman laajuinen Yhdysvalloista alkanut finanssikriisi, mikä on nopeasti syventänyt kysynnän kasvun luontaista vähenemistä. Finanssikriisi alkoi Yhdysvaltain asuntosektorin ylikuumenemisestä ja asuntoluototukseen liittyneistä toisijaisvakuuksien (subprime) vastuuttomista järjestelyistä ja niistä luotujen sijoitusten sisällyttämisestä laajoihin ja muilta osin normaaleihin joukkovelkakirjapaketteihin.

Suomessa asuntokysynnän kasvun taittuminen näkyi jo keväällä 2008 kotitalouksien uusien nostettujen asuntoluottojen kasvun selvänä vähenemisenä, minkä sitten finanssikriisi käänsi jyräksi määrien putoamiseksi vuoden viimeisellä neljänneksellä. Luultavaa on, että suurimmassa osassa maata asuntokysynnän taso tulee putoamaan siitä, mihin on aiemmin totuttu. Sama kehitys tapahtui muissa pohjoismaissa jo parikymmentä vuotta sitten ja nähtävästi Suomessakin on tultu sekä väestön muuttoliikkeen että koko talouden rakennemuutosten myötä tilaan, missä uustuotannon määrä tulee jatkossa vähenemään. Tähän vaikuttaa myös jossain määrin vanhenevan väestön myötä asuntomarkkinoille vapautuva vanhojen asuntojen lisääntyvä määrä ja runsas asuntojen määrä suhteessa väestöön.

Yleishyödyllisen asuntotuotannon eli valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakennuttaminen on edelleen pääosin kuntien tai niiden omistamien yhtiöiden vastuulla. Vuonna 2008 Asuntorahasto myönsi korkotukea yhteensä 3263 vuokra-asunnolle, joista 426 oli asumisoikeusasuntoja. Korkotukea saaneista vuokra-asunnoista oli yli 70% erityisryhmille suunnattuja asuntoja. Näin ollen yleisille vuokra-asuntomarkkinoille ei tullut kovin paljoo lisää tarjontaa. Kun vuonna 2008 vapautui vanhoista aravarajoituksista kaikkiaan noin 2300 asuntoa, väheni ARA vuokra-asuntojen kokonaiskanta. Markkinaehtoisten vuokra-asuntojen määrä pysyi suunnilleen ennallaan.

Yleishyödyllisen vuokra-asuntotuotannon määrä on pysynyt viimeiset 5 vuotta suunnilleen kertomusvuoden tasolla. Kun samaan aikaan vuokra-asuntojen kysyntä ei kuitenkaan ole vähentynyt, on vuokramarkkinoille syntyneessä varsinkin suuremmissa kaupungeissa ja kasvuseuduilla tarjontaa suurempi kysyntä. Toisaalta monin paikoin tiulanne on päinvastoin; vuokra-asuntoja on tarjolla kysyntää enemmän. Nämä kehityserot ovat näkyneet viime vuosien vuokratilastoissa. Vuoden 2008 alussa KELAn vuokratilastojen mukaan asumistukea anoneiden markkinahintainen keskivuokra oli 176 kunnassa korkeampi kuin arava/korkotukiasuntojen keskivuokra ja 222 kunnassa taas päinvastoin.

Helsingissä, missä ero markkinavuokrien ja ARA vuokrien välillä on suurin, on Tilastokeskuksen mukaan uusien markkinavuokrasopimusten keskivuokra vaihdellut 1,5-1,7-kertaa ARA vuokra-asuntojen vuokra. Vanhoissa markkinaehtoisissa sopimuksissa ero on ollut noin 1,4 -kertainen. Helsingissä markkinaehtoiset vuokrat olivat keskimäärin 13,20 euroa/m²/kk ja ARA vuokrat 9,40 e/m²/kk. Muissa yhdeksässä suuremmissa kaupungissa markkinavuokrat vaihtelivat 9,50-11,50 e/m²/kk ja ARA vuokrat vastaavasti 8,00-9,50 e/m²/kk. Vuoden 2008 toisella puoliskolla markkinavuokrat ovat alkaneet nousta esimerkiksi Helsingissä aiempaa nopeammin.

Rakentamisen volyymin nopea aleneminen vuoden 2008 aikana on aiheuttamassa jo muutoinkin vaikeutuneessa työllisyystilanteessa lisäongelmia. Valtiovallan taholla on rakentamisen lisäämiseksi pyritty varaamaan lisätukea. Kuitenkin nämä toimet vaikuttavat melko hitaasti, koska sen enempää valtio kuin kiinteistö- ja rakennuslaken ei ole pystynyt ennakoimaan näin nopeasti tapahtunutta volyymin laskua. Valmiita toteutuskelpoisia hankkeita ei ole riittävästi ja niiden kehittäminen vie aikaa. Vuokratalojen uudisrakentamisessa olisi hankkeita nykyistä huomattavasti suurempaan tuotantoon. Yhtäällä valtion nihkeys vuokratalotuotannon tuen lisäämisessä ja toisaalla pankeista kohtuuhintaisten korkotukilainojen saamisessa valtion takauksesta huolimatta ovat vielä esteenä tuotannon lisäämiselle, vaikka suuremmissa kaupungeissa kysyntää näille hankkeille olisi riittämiin ja rakentamiskustannukset ovat selvästi alentuneet.

Vuoden 2007 lopulla valmistunut valtion asuntopoliittinen toimenpideohjelma, jossa lisätään tukea erityisryhmien asumiseen ja käynnistysavustuksia Helsingin seudun vuokra-asuntotuotantoon, ei ole vielä päässyt lähellekään tavoitteitaan. Ohjelmaa on terävöitetty lisäämällä ARA vuokra-asuntojen tuotantoon kerta-avustus 10 000 eurosta 15 000 euroon asuntoa kohti, mutta kaikki muut pitkäaikaiset tukierät, kuten korkotuen määrän lisääminen ja omavastuukoron alentaminen ovat jääneet toteuttamatta. Näin ollen seudun asuntotilanteen perusongelmaa – kohtuuhintaisten asuntojen vähäisyyttä - ei saada ratkaistua vielä vuosiin. Tämä tarve on kasvava, koska niin Helsingin kuin muidenkin suurempien kaupunkien väestökasvu perustuu yhä enemmän nettosiirtolaisuuteen.

ARY:n toiminta yleisesti

Asuntoreformiyhdistys jatkoi toimintaansa perinteisellä tavalla järjestämällä seminaareja, osallistumalla XXX Valtakunnallisen Asuntopäivän suunnitteluun ja järjestelyyn sekä itse tilaisuuteen 8.5.2008 Finlandia-talolla Helsingissä.

Tiedotusvälineille toimitettiin kannanottoja ajankohtaisiin asuntopoliittisiin asioihin.

Seminaareissa käsiteltiin mm. seuraavia ajankohtaisia aiheita; Suur Helsingin rakentamista, asumisen ekologisuutta, sosiaalisen asumisen konseptia Hollannissa, Vaasan asuntomessuja ja kunnallisvaalien asuntoaikeita.

Seurattiin tiiviisti edelleen asumisen trendien vaikutusta hintaan ja laatuun, sijaintiin ja muotoon sekä luottolaitosten luottojen korkojen ja laina-aikojen pituuksien vaikutusta asunnontarvitsijoiden ratkaisuihin asunnon hankinta- ja vaihtovaiheessa asuntokaupan hiipumisen yllättäen alkaessa.

ARY:n eri tilaisuuksiin on jäsenistön lisäksi osallistunut kutsuttuna muitakin asuntoalan asiantuntijoita ja päättäjiä, sekä lehdistön edustajia. Tilaisuuksien yhteydessä virinneet vilkkaat keskustelut ovat edelleen olleet myös erittäin mielenkiintoisia ja suuntaa antavia sekä mielipiteitten vaihtoa herättäviä.

Kansainvälinen toiminta jatkui myös entisellä tavalla ja entisessä laajuudessaan. Merkittävimmät yhteistyökumppanit olivat International Federation for Housing and Planning IFHP. Cecedhasin toimintaan on myös osallistuttu sekä muuhun kansainväliseen toimintaan ARYn jäsenten omien suhteitten ja verkostojen kautta.

Yhdistyksellä oli jäseniä vuoden lopussa 243.

Tapahtumat

Seminaarit/keskustelutilaisuudet

Tiistaina 5.2. järjestettiin Bottan juhlasalissa seminaari, jonka aiheena oli: Mitä greater Helsinki vision 2050 -kilpailun jälkeen;

Keskiviikkona 2.4.4. järjestettiin AnnaK:ssa, Annankadulla, seminaari, jonka otsikkona oli Kaupunkikerrostalo ja asumisen ekologisuus;

22.5. - 24.5. tehtiin exursio Amsterdamiin, jossa tutustuttiin paikalliseen sosiaalisen asuntotuotannon järjestelmiin;

Tiistaina 5.8. järjestettiin matka Vaasan asuntomessuille. Matkan yhteydessä pidettiin seminaari, jossa käsiteltiin lämmityskustannuksia ja - järjestelmiä sekä ilmastonmuutoksen haasteita. Lisäksi kuultiin Vaasan kaupungin strategiasta ja kehittämisestä sekä saatiin Asuntomessujen toimitusjohtajalta messuinfo;

Tiistaina 23.9. järjestettiin Bottalla vaalipaneelitalaisuus, jonka aiheena oli kuunnella ja keskustella eri puolueiden kunnallisvaaliehdokkaiden näkemyksistä asumiskysymyksen kohdalla;

Tiistaina 9.12. pidettiin VVO:lla hallituksen ja neuvottelukunnan yhteinen seminaari, jonka aiheena oli: Asumisen näkymät Helsingin seudulla.

Osanotto tilaisuuksiin on ollut runsasta.

Valistus- ja julkaisutoiminta

ARY ei julkaissut omaa lehteä, koska tiedotusta on päätetty kanavoida SFHP:n julkaisun "News Letterin" kautta ja jonka toimittamiseen ARY osallistuu. Lisäksi on osallistuttu Asumistaso-kirjan valmisteluun ja julkaisuun. Tämä on ARYn ja Asuntoliiton yhteishanke.

Toimittaja Esko Nurmi jatkaa ARYn juhlaulkaisun tekemistä.

Painettujen tuotteiden lisäksi ARY toimitti kannanottoja lehdistölle ja valtiovallan päättäjille. Tämän lisäksi tiedotettiin ja valistettiin puhelimitse ja sähköpostitse sekä yksityisin keskusteluin.

Yhteistoiminta

Kotimainen

ARY jatkoi yhteistoimintaansa Suomen Asuntoliiton kanssa pääasiassa osallistumalla Asumistaso kirjasen valmisteluihin.

Muina yhteistyökumppaneina olivat Osuuskunta Suomen Asuntomessut, jonka jäsen ARY on ja jonka hallituksessa ja neuvottelukunnassa on ARYn edustajat. Samoin jatkettiin yhteistyötä muiden asumis- ja rakennusalan yritysten ja -järjestöjen kanssa.

Kansainvälinen

ARY kanavoi kansainvälistä toimintaansa SFHP:n, Suomi Finland Housing and Planningin ry:n kautta.

Pohjoismaisia yhteyksiä ARY piti yllä jäsenistönsä yhteyksien kautta, mm. NBO-järjestön kanssa. Lisäksi Cecodhasin toiminnassa oltiin mukana.

Hallinto

Hallitus 2008

Sääntömääräinen vuosikokous pidettiin keskiviikkona 2.4.2008.
Yksimielisesti valittiin hallitus ja neuvottelukunta seuraavasti:

Hallituksen varsinaiset jäsenet:

apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä
toimitusjohtaja Erkka Valkila
toimitusjohtaja Sisko Marjamaa
toimitusjohtaja Harri Hiltunen,
toimitusjohtaja Kalervo Haverinen
johtaja Jarmo Linden,
toimitusjohtaja Perttu Liukku,
maisteri Ossi Paukku
toimitusjohtaja Tarmo Pipatti
toimitusjohtaja Olli Salakka
arkkitehti Kirsti Siven,
kehitysjohtaja Tero Vanhanen

Hallituksen varajäseniksi valittiin vastaavaksi toimikaudeksi:

tonttipäällikkö Jussi Eerolainen,
toiminnanjohtaja Anne Viita,

Sääntöjen mukaan vuosikokous valitsee
hallituksen ja neuvottelukunnan puheenjohtajat.

Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin yksimielisesti
apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä.

Hallitus valitsi keskuudestaan
I varapuheenjohtajaksi toimitusjohtaja Erkka Valkilan sekä
II varapuheenjohtajaksi toimitusjohtaja Sisko Marjamaan.

Neuvottelukunta 2008

Päätettiin valita neuvottelukunnan jäseniksi 2.4.2008 alkavaksi toimikaudeksi:

Gunnel Adlercreutz,
Jussi-Pekka Alanen,
Ben Grass
Matti Harjuniemi,
Ilkka Holmila,
Pekka Hynönen,
Markus Härkäpää,
Ilkka Joenperä,

Pekka Kangas,
Timo Kietäväinen,
Tuomas Kivelä,
Martti Koivumäki
Pekka Korpinen,
Ossian von Konow,
Ukko Laurila,
Veijo Lehto,
Olli Lehtovuori,
Jukka Lindeman
Olavi Louko,
Martti Lujanen,
Anja Mäkeläinen,
Kirsi Mäkinen,
Matti K Mäkinen,
Tapani Mäkinen
Mauri Niemi,
Jussi Kautto
Erkki Rantala,
Osmo Soininvaara,
Olavi Syrjänen,
Lauri Tarasti,
Juha Toropainen,
Jukka Turtiainen,
Erkki Tuomioja,
Matti Sarnela

Neuvottelukunnan puheenjohtajaksi valittiin rakennusneuvos, varatuomari Ben Grass.

Varsinaiset tilintarkastajat

Varsinaisiksi tilintarkastajiksi valittiin yksimielisesti

Martti Haapakoski, HTM ja
Håkan Malmlund

sekä heidän varamiehikseen
Erkki Hätönen ja Raimo Vehkaluoto

Kirjanpito- ja toimistopalvelut hoiti VVO-yhtymän Group Controller Sanna Siven.
Sihteerinä toimi Ulla Sääski.

Talous

Toiminnan rahoitus nojautui pääosin valtion toiminta-avustukseen ja jäsenmaksuihin sekä VVO:n, SATO:n, Avara:n, Kunta-asunnot Oy:n ja ATT:n toimintatukeen.

Näkymät vuodelle 2009

Toiminta jatkuu vuodelle 2009 laaditun toimintasuunnitelman mukaisesti.