



VAPAAEHTOISESTI VUOKRALLA

Vuokra-asuminen omaan valintaan perustuvana asumismuotona

Asukas- ja asiantuntijahaastatteluja sekä kansainvälistä vertailutietoa 2013

Hiljainen reportaasi™

VAPAAEHTOISESTI VUOKRALLA

Vuokra-asuminen omaan valintaan perustuvana asumismuotona

Asukas- ja asiantuntijahaastatteluja sekä kansainvälistä vertailutietoa 2013

ISBN 978-952-6632-34-6 (nid.)

ISBN 978-952-6632-35-3 (PDF)

© 2013 NEWSBROKERS OY (Ltd.)
Independent Fact Finding Company

Fredrikinkatu 61 A
00100 HELSINKI, Finland
www.newsbrokers.fi

+358-40-5022241
mail@newsbrokers.fi

”Minulla oli hyvä palkka ja nyt on hyvä eläke ja hieman pörssiosakkeita. Olen taloudellisesti huoleton enkä kenellekään velkaa. Minulla on varaa maksaa markkinavuokraa, syödä ja juoda ja pukeutua hyvin ja matkustaa minne mieli tekee. Miksi minun pitäisi omistaa asunto?”

Tarmo E, tyytyväinen vuokralainen

”Yhteiskunnan kannalta olisi mielekästä tehdä vuokralla asumisesta houkuttelevampaa. Uskon, että Suomen rahoitusmarkkinat, työmarkkinat ja asuntomarkkinat toimisivat paremmin, jos vuokralla asuminen ja omistusasuminen olisi tehty verotuksen kannalta symmetrisiksi.”

**Ylijohtaja Juhana Vartiainen,
Valtion taloudellinen tutkimuskeskus VATT**

”Laatuun liittyy vapaarahoitteisia omistusasuntoja tuottavilla rakentajilla enemmän trendejä ja ajankohtaista houkuttelevuutta kuin vuokra-asuntojen rakennuttajaorganisaatioilla ja kiinteistöjä ylläpitävillä organisaatioilla. Ne puolestaan joutuvat pohtimaan pitkän välin kestävyyttä ja asukkaan näkökulmaa siinä mielessä, että he ovat asukkaiden kanssa pysyvästi tekemisissä ja asukkaiden vaihtuessa ei ole hyvä, että jokin ratkaisu on pois muodista. Asukkaiden näkökulma on otettava huomioon pitkällä välillä eikä yhdeksi markkinointisesongiksi.”

**Arkkitehti, professori Hannu Huttunen,
Aalto yliopisto**

SISÄLLYSLUETTELO

JOHDANTO	9
YHTEENVETO	11
Omaehtoisesti vuokralla asuvat ovat boheemeja porvareita, jolle omistaminen on riippa	11
Vuokratalot suunnitellaan jopa paremmin kuin omistusasuntotalot	12
Vapaaehtoisen vuokralla asumisen esteitä ovat verotus ja kaavoitus	12
Vuokralla asuminen on välittäjän mielestä markkinatrendi – mutta onko?	14
Kansainvälinen vertailu	14
Ulkomaiset lähdedokumentit	15
HAASTATTELUT	16
Juhana Vartiainen, Valtion taloudellinen tutkimuskeskus	16
Vuokralla asumista verotetaan, omistusasumista ei	16
Omistus kahlitsee joskus kuolleeseen koniin	17
Liikkuvuus ja dynamiikka lisääntyisivät jos vuokralla kannattaisi asua	18
Symmetrisempi verokohtelu	18
Ulos omistuspakkoloukusta	19
Professori, arkkitehti Hannu Huttunen, Aalto-yliopisto	20
Vuokra-asuntojen ja omistusasuntojen suunnittelun erot pieniä	21
...mutta vuokratalosuunnittelu on asukaslähtoisempää	22
Monipuolinen asukaskunta, ei erottelua	23
Esteitä pitää raivata	24
Myyntijohtaja Petri Meckelborg, Vuokratuura Oy	25
Perinteinen elämänvaiheratkaisu on muuttumassa pysyväksi	26
Keskiluokan koodinmuutos	26
Kansainvälistymisen vaikutus	28
J.M., muusikkoperhe vuokralla	28
Opiskelua ja esiintymistä useissa maissa	29
Muuttoja ja turbulenssia	29
Kirkon vintille	30
Omistamisen taakka	30
Eero Hartikka	31
Turkuun, Helsinkiin ja Itävaltaan	31
Asunto etsii Hartikkaa	32
Hartikka etsii asuntoa	32
Asunto etsii taas Hartikkaa, painajaisvuokralaisten tilalle	33
Harkitsi ostamista ja päätti että ei	34
Hauskempaa ja vapaampaa	35
Tarjontaa tarvittaisiin	36
Tarmo E., vuokralla yksityisellä	36
Omat kodit hankittiin ja jäivät taakse	37
Haluan olla vapaa ja siihen on varaa	38

Ihmisiä pidetään velkavankeudessa.....	38
Sari Tapaninen, VVO:n vuokralainen	39
Ostoasunto kahlitsee, vuokra-asunto vapauttaa.....	40
Tarjontaa pitäisi monipuolistaa	41
VUOKRALLA MAAILMALLA	41
Sveitsissä asutaan vuokralla - ja kalliisti	41
Yannick vuokrasi koko talon Genevestä	42
Vuokra-asunnon löytäminen on Ranskassa kiven takana.....	43
Epäluuloiset omistajat	44
New Yorkissa vuokralla asuminen on monille itsestään selvä valinta	45
Asuminen on kallista vain halutuimmilla alueilla	45
Newsbrokers & hiljainen journalismi; riippumatonta faktaa tilaustyönä.....	47

JOHDANTO

Vapaaehtoisesti vuokralla on VVO-yhtymä Oyj:n kesällä 2013 tilaama Hiljainen reportaasi™ vapaaehtoisesta ja asukkaiden omaan valintaan perustuvasta vuokra-asumisesta Suomessa. Raporttiin koottiin vapaaehtoisesti vuokra-asumisen valintojen vuokra-asukkaiden omia käsityksiä valintansa perusteista sekä asiantuntijoiden käsityksiä vuokra-asumisen edellytyksistä Suomessa. Vertailutiedoksi raporttiin liitettiin myös artikkelit vuokra-asumisesta Ranskassa, Sveitsissä ja Yhdysvalloissa.

Hiljaisten reportaasien™ toimitustavan mukaan tiedonhankintatyön tilaajan osuus on rajoittunut aiheen ja työn laajuuden määrittelyyn. Haastateltavien valinta sekä muu tiedonhankinta on tehty riippumattomasti Newsbrokers Oy:n toimituksessa eikä tilaaja ole missään työn vaiheessa puuttunut reportaasin sisältöön. Se on syntynyt yksinomaan haastattelujen ja reportaasissa mainittujen lähteiden perusteella.

Reportaasiin haastatellut ovat saaneet tilaisuuden tarkistaa ja hyväksyä omat osuutensa. Toimittajan kysymykset on jätetty osaksi haastattelutekstiä vain silloin, kun sitä on pidetty selvyuden vuoksi tarpeellisena. Osa haastatelluista vuokra-asukkaista halusi olla reportaasissa omalla nimellään ja osa ei. Totuttuun toimitustapaan Newsbrokers kunnioittaa haastateltavien toiveita tässä asiassa.

Reportaasin ovat toimittaneet Suomessa Mika Horelli, Jukka Keitele ja Tuuli Talvinen sekä Ranskassa Tuulikki Muller ja Sveitsissä Kirsi Hyytiäinen. Yhdysvaltain osuuden on toimittanut toistakymmentä vuotta New Yorkissa asunut ja kolme vuotta sitten Suomeen palannut Mika Horelli. Tekstistä omiin laatikoihinsa nostetut poiminnat materiaalista ovat toimituksen korostuksia.

Jos tätä Hiljaista reportaasia™ käytetään tiedotusvälineissä lähteenä, lähde on mainittava.

Helsingissä 16.9.2013

Mika Horelli
Newsbrokers Oy

YHTEENVETO

Myös Suomessa on alettu oivaltaa, että maailmalla yleinen vuokra-asuminen vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa on yksi asumismuoto muiden joukossa ja usein perusteltu vaihtoehto pakkosäästämiseksi asuntolainan maksamisen muodossa. Vuokraamalla on mahdollista korottaa elämänlaatua ja perheelle on mahdollista saada enemmän tilaa juuri silloin, kun sitä tarvitaan esimerkiksi lasten tai omien harrastusten vuoksi. Asunnon vuokraaminen tarjoaa myös vapautta, jota nykyään osataan arvostaa aikaisempaa enemmän. Työn perässä on helpompi muuttaa jos ei ensin joudu huolehtimaan oman asunnon myynnistä. Varallisuus voi olla muutakin kuin asuntovarallisuutta.

Jotkut myyvät eläkkeelle jäätyään asuntonsa, asuvat vuokralla, matkustavat ja pitävät rahoillaan hauskaa sekä hoitavat terveyttään.

Kansainvälisessä vertailussa Suomessa asutaan edelleen poikkeuksellisen harvoin vuokralla. Maassa on perinteisesti vallinnut asenneilmasto, jossa vuokra-asumista on pidetty toisen luokan asumisena johon päädytään vain pakon sanelemana. Asenteet ovat tähän reportaasiin haasteltujen vuokra-asukkaiden mukaan kuitenkin muuttumassa, joskin hitaasti. Vuokralla asuminen aletaan vähitellen nähdä yhtenä vaihtoehtona ja elämäntapavalintana. Ennakkoluuloja kuitenkin on. ”Kun tästä vuokralla asumisesta tuli puhe, oli jännää miten itse huomasin että jouduin henkisesti puolustuskannalle”, ihmettelee eräs haastateltava.

Omistusasumisen ”pakko” ja sitä tukeva politiikka näyttävät perustuneen torpparilaitoksen ja kansalaissodan traumoihin sekä toisen maailmansodan jälkeiseen kommunismin pelkoon. Näiden mielikuvien vanhennuttua ja unohduttua jäljelle on jäänyt vain itsestäänselvyys, että asunto pitää omistaa. Tämä näyttää olevan vähitellen murenemassa. Asenteiden muuttuessa myönteisemmiksi vuokralla asumiseen, on huomio kiinnitettävä niihin taloudellisiin ja rakenteellisiin syihin jotka vaikuttavat tarjontaan ja etenkin Helsingissä hyvin korkeaan vuokratasoon.

Omaehtoisesti vuokralla asuvat ovat boheemeja porvareita, jolle omistaminen on riippa

Raporttiin poimittiin tarkoituksella haastateltaviksi vuokralaisia jotka olisivat niin halutessaan voineet myös hankkia omistusasunnon. He kuuluvat lähinnä taloudellisesti menestyneeseen keskiluokkaan ja korostavat kaikki valinnoissaan vapauden tarvetta. Omistaminen ei ole heille tärkeää, vaikka vauraus ja taloudellinen vapaus onkin.

He eivät myöskään tunne mitään tarvetta jättää perintöä. Joillakin ei ole lapsia, toiset toteavat lasten pärjäävän itsekin. Perinnön jättämistä muulle suvulle tai jollekin instituutiolle he eivät edes mainitse.

Työsuhteasuntokin voidaan kokea liekanaruna työpaikkaan. Asunto vuokrataan mieluummin vapailta markkinoilta.

Jotkut myyvät eläkkeelle jäätyään asuntonsa, asuvat vuokralla, matkustavat ja pitävät rahoillaan hauskaa sekä hoitavat terveyttään.

Joitakin pelottaa asuntolainan korkoriski ja sidos pankkiin.

Erään haastatellun mielestä omistaminen on materialismia ja lisäksi työlästä. ”Jos olisi omistusasunto, syntyisi heti uutta stressiä taloyhtiön asioista, remonteista ja sen sellaisesta. Nyt muut huolehtivat siitä puolesta. Osakas maksaa remontista korotettua vastiketta, mutta vuokralainen voi saada huojennusta vuokraan asumishaitasta.”

Vuokratalot suunnitellaan jopa paremmin kuin omistusasuntotalot

”Vuokratalon suunnittelussa ei pyritä tekemään halvemmalla saati huonommin kuin omistustalon”, sanoo arkkitehti-professori Hannu Huttunen. ”Ammattikunnan piirissä puhutaan, että vuokra-asuntojen suunnittelu saattaa olla jopa huolekkaampaa ja asukaslähtöisempää kuin vapaarahoitteisten omistusasuntojen.”

Rakennusliikkeellä on omistusasuntojen suunnittelussa etusijalla myynnillinen tavoite, mutta myös vapaarahoitteisessa vuokratalossa houkuttelevuus on iso tekijä. Se määrittelee laatua.

Laatuun liittyy vapaarahoitteisia omistusasuntoja tuottavilla rakennuttajilla Huttusen mukaan enemmän trendejä ja ajankohtaista houkuttelevuutta kuin rakennuttajaorganisaatioilla ja kiinteistöjä ylläpitävillä organisaatioilla. Ne puolestaan joutuvat pohtimaan pitkän välin kestävyyttä ja asukkaan näkökulmaa siinä mielessä, että he ovat asukkaiden kanssa pysyvästi tekemisissä ja asukkaiden vaihtuessa ei ole hyvä että jokin ratkaisu on pois muodista. Asukkaiden näkökulma on otettava huomioon pitkällä välillä eikä yhdeksi markkinointisesongiksi.

Nämäkään erot eivät ole suuria, mutta ne kuitenkin suunnittelija pystyy havaitsemaan. Niinpä vuokra-asunto on Huttusen mukaan tekniseltä kannalta yleensä vähintään yhtä hyvä kuin ostoasunto.

Vapaaehtoisen vuokralla asumisen esteitä ovat verotus ja kaavoitus

Professori Hannu Huttunen on samaa mieltä kuin VATT:n ylijohtaja Juhana Vartiainen siitä, että verotus on epäedullinen vuokralla asuvia kohtaan.

”Kysymys on politiikasta ja osaksi kaavoitusnormeista, jotka osaltaan nostavat hintaa, eikä rakentamisen hinnasta sinänsä”, sanoo Huttunen. ”Politiikasta on kysymys verokohtelussakin. Kysynnän ja tarjonnan laki määrää hinnat eikä se, että suunniteltaisiin liian kallista.”

Tarmon (*”Minulla on varaa asua vuokralla”*) mielestä asuntopolitiikka on Suomessa hoidettu väärin. ”Suomessahan useimmat eivät saa suuria perintöjä, ja koko elämän-

työ sidotaan asunnon maksamiseen. Poliitikot ja pankit haluavat pitää ihmiset velkavankeudessa, jolloin työvoima on nöyrää ja kuuliaista”, Tarmo arvelee. Hänen nuoruudessaan olikin todella poliittinen tavoite tehdä kaikista sen verran omistavan luokan jäseniä, ettei kommunismi saisi kannatusta, mutta sitä pelkoa ei enää ole.

”Ei ole minkäänlaista fyysistä eikä taloudellista estettä rakentaa sellaista asuntotarjontaa, että muutkin kuin vauraimmat ja hyvätuloisimmat voisivat vapaasti valita, omistaako vaiko olla vapaa vuokralainen. Oman mielensä mukaan eikä olosuhteiden pakosta.”

Omistamisen kanssa kilpailukykyinen vuokra-asuminen olisi VATT:n Juhana Vartiainen mukaan kansantaloudellisesti tarpeellinen muun muassa työvoiman liikkuvuuden takia. ”Jos on maksettu omakotitalo ja joutuu työttömäksi, sitä ei kannata myydä tappiolla vaan sinnitellä työttömyyskorvauksilla. Tästä on jonkin verran epäsuoraa näyttöäkin.” Näin ei Vartiainen mielestä tarvitsisi olla. ”Jos kannattaisi asua vuokrala, olisi myös helpompi muuttaa työn perässä ilman pääoman menetyksen kiviriippaa.”

”Meillä verojärjestelmä on niin epäsymmetrinen, että on taloudellisesti irrationaalista asua muuten kuin omistusasunnossa” Vartiainen sanoo.

”Vuokralla asuja yksityisellä vuokranantajalla maksaa omissa asumismenoissaan vuokranantajalta perittävän pääomatulon veron”, Vartiainen toteaa. ”Vaikka vuokratulosta perityn pääomatulon veron maksaa muodollisesti vuokranantaja, sen maksaa vuokrassa vuokralainen”, Vartiainen sanoo. ”Vuokranantajan on saatava asunnosta suurin piirtein se nettotuotto, minkä sijoituksesta yleensä saa globaaleilla pääomamarkkinoilla.”

Vuokratulojen veronalaisuuden kustannusrasitus kohdistuu siis lähes kokonaan vuokralla asujaan.

”Jos kaksi ihmistä omistavat samanlaiset asunnot ja he vuokraavat ne toisilleen, he menettävät veron verran rahaa siihen verrattuna että asuisivat omissaan. Kun näin on, on vaikea nähdä miksi kukaan asuisi vuokralla ellei ole pakko”, Vartiainen päätelee. ”Ja toinen puoli on se, että oman asunnon osuus ihmisten varallisuussalkuissa on hyvin suuri, koska sen verokohtelu on näin edullista.”

”Tämä on syytä muistaa kun poliitikot harmittelevat sitä, ettei vuokra-asuntoja tuoteta”, sanoo Vartiainen. ”Julkisella sektorilla voi olla velvollisuus tuottaa vuokra-asuntoja sosiaalisin perustein. Mutta muilta osin vuokra-asuntoja ei tällä hetkellä kannata tuottaa, koska kenenkään ei kannata asua vuokralla.”

”Yhteiskunnan kannalta olisi mielekästä tehdä vuokralla asumisesta houkuttelevampaa”, neuvo Vartiainen. ”Uskon, että Suomen rahoitusmarkkinat, työmarkkinat ja asuntomarkkinat toimisivat paremmin, jos vuokralla asuminen ja omistusasuminen olisi tehty verotuksen kannalta symmetrisiksi. Niin, että verokohtelu olisi samanlaista.”

Vuokralla asuminen on välittäjän mielestä markkinatrendi – mutta onko?

Vuokratyöntekijän myyntijohtajan Petri Meckelborgin mukaan uusia nousevia asiakasryhmiä ovat:

- *Ihmiset, jotka ovat onnistuneet myymään oman asuntonsa ja haluavat asua vuokralla väliaikaisesti nähdäkseen, mitä muutoksia maailman taloudelliseen tilanteeseen tulee.*

- *Nuoret, vakavaraiset ihmiset, jotka eivät halua sitoutua asuntolainoihin. Heitä kiinnostaa elämä, elämisen laatu ja vapaus, eivätkä he halua pankin kanssa naimisiin.*

- *Yleisin asiakas on noin 25-vuotias sinkku, joka on hyvässä työpaikassa kohtuullisilla tuloilla.*

Vuokralla asumisen tärkeä motiivi on liikkumisen ja muuttamisen vapaus.

Toinen motiivi on korkoriski. Korot ovat 20 vuotta olleet alhaalla, noin 2-3 %, mutta koko ajan on muistutettu siitä, että ne voivat nousta. Mitä tapahtuu, jos korko onkin 6-7 %? "Miten lainanottajan oma taloudellinen tilanne tällöin muuttuu? Miten siitä selvittää? No mennään vuokralla niin ei tarvitse miettiä näitä." Näin sanoi haastattelussaan myös vuokralla asuva Sari Tapaninen.

Sitoutumishalua alentavat Meckelborgin mukaan myös putkiremontit ja muut elinkaariremontit. Omistamisen kulurakenne kallistuu jatkuvasti."

Edelleen on tietysti perinteistä elämänvaihekysyntää. "Kun ollaan nuoria, halutaan asua keskustassa vuokralla ja nauttia cityelämästä. Ja asua laadukkaasti, usein vähän turhan laadukkaasti tulotasoa ajatellen. Sitten tulee ikää ja erilaista maailmankatsomusta, perhettä ja ehkä koiraa, niin sitten muutetaan kantakaupungin ulkopuolelle. Omistusasuntoon tai vuokralla. Sieltä voi vuokrata ison omakotitalon omalla pihalla samalla rahalla kuin peruskolmion keskustasta."

Meckelborg näkee välittäjänä vuokralla asumisessa trendin piirteitä, mutta toisaalta tilastojen mukaan koko Suomessa asuu *vapaaehtoisesti* vuokralla vain 14 % väestöstä, parempituloisessa puolikkaassa väestöstä noin 5%. Tämä määrä ei ole tähänastisten tilastojen antamien tietojen mukaan kasvamassa.

Kansainvälinen vertailu

Sveitsissä, jossa verotetaan omistusasumista, vuokralla asuu muistaakseni noin 65 % väestöstä, ja työttömyys on 3 %", sanoo VATT:n Vartiainen. Vuokratulojen verotus on lievää.

”Wienissä oli sairaalan kautta vuokra-asunto, kaupungin vuokra-asuntotarjonta oli runsas sekä vuokrat huokeat. Suurin osa ihmisistä asui vuokralla. Eikä se liittynyt tulotasoon. Asuntoja oli tarjolla ympäri kaupunkia. Omistaminen liittyi lähinnä omakotitaloon.” (Eero Hartikka)

Sveitsissä asuu vuokralla 65 % ihmisistä

Saksassa 61 %

Hollannissa 44 %

Ranskassa 44 %

Englannissa 30 %

Irlannissa 22 %

Yhdysvalloissa 35 % (New Yorkissa luku on kaksinkertainen)

Suomessa 24 % (vajaa puolet arava- tai korkotukirajoitusten piirissä).

Helsingiläisistä vuokralla asuu lähes puolet.

Kaikkialla muualla enemmistön vuokra-asunnoista omistavat yksityishenkilöt (Ranskassa yli 90 %, Saksassa ja englannissa yli 60 %), mutta Hollannissa instituutiot omistavat 64 %. Myös Yhdysvalloissa erikoistuneet vuokranantajayritykset edustavat merkittävää osa vuokra-asuntotarjonnasta.

Vuokratulojen verotus on kaikissa verrokkimaissa olennaisesti lievempää kuin Suomessa ja sisältää useimmiten verovapaan limitin yhden tai muutaman vuokra-asunnon omistajalle. Yrityksille vuokratulot ovat normaaleja liiketuloja ja yritys verotetaan nettotuloksensa perusteella riippumatta siitä, mistä tulot tulevat. Yleis- hyödylliset omistajat ovat kaikkialla verovapaita. Suomen olennainen heikkous muihin maihin verrattuna on yksityishenkilöiden vuokratulojen verotus.

Verrokkimaissa vuokralla asumisen mielikuva on sosiaalisesti neutraali, eikä omistus- asumiseen liity mitään erityistä sädekehää.

Kansainvälisesti omistusasuminen on viime vuosina yleistynyt vuokralla asumisen kustannuksella voimakkaimmin Etelä- ja Itä-Euroopassa, mutta myös Pohjoismaissa ja anglosaksisissa maissa.

Suomi on eronnut Länsi-Euroopan maista, mutta toisaalta sillä on ollut paljon yhteistä USA:n kanssa. Siellä oma talo on ollut väestön valtaosalle asumisen ainoa malli, ja suurten urbaanikeskusten kerrostaloissa asuu suhteessa paljon pienempi osuus väestöstä kuin Länsi-Euroopassa. Vuokra- ja omistusasumisen hintarakenne on USA:ssa kuitenkin täysin erilainen kuin Suomessa, eikä se ole relevantti vertailuaineisto tähän selvitykseen.

Ulkomaiset lähdedokumentit

- A (very) rough guide to Amsterdam housing policy; Huisman & Kelk 2008

- Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries; Haffner et al, Delft University Press 2009

- *Effizienzpotentiale in der Österreichischen Wohnungspolitik; IIBW, 2012*
- *EXPATICA.com NL: Housing in Amsterdam: Before and now. Mike Russell 2010.*
- *Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik; Kunnert & Baumgartner, Österreichischer institute für Wirtschaftsforschung 2012*
- *RICS European Housing Review 2012; Michael Ball; PDF*
- *Wien: Soziale Wohnungspolitik...; Andrej Holm, Humboldt-Universität zu Berlin*

HAASTATTELUT

Juhana Vartiainen, Valtion taloudellinen tutkimuskeskus

Valtiotieteiden tohtori Juhana Vartiainen on Valtion Taloudellisen Tutkimuskeskuksen ylijohdaja. Hän kertoo, miksi vapaaehtoinen vuokralla asuminen on taloudellisesti järjetöntä.

Juhana Vartiaisen mielestä Suomessa syrjitään vuokra-asumista. ”Jos tarkoitus olisi tappaa vuokramarkkinat jollakin politiikkapaketilla, se paketti ei varmaan olisi kovin erilainen kuin nykyinen systeemi.”

Omistamisen kanssa kilpailukykyinen vuokra-asuminen olisi Vartiaisen mukaan kansantaloudellisesti tarpeellinen monesta syystä, muun muassa työvoiman liikkuvuuden takia.

”Meillä verojärjestelmä on niin epäsymmetrinen, että on taloudellisesti irrationaalista asua muuten kuin omistusasunnossa” Vartiainen sanoo. ”Ja vielä vakavampi asia on, että on lähes irrationaalista omistaa muuta kuin omistusasuntoaan.”

”Niin sanottu asumistulon vero kirotaan poliittisesti, mutta sellainen on kuitenkin säädetty. Se koskee kuitenkin ihmisiä joilla ei ole asumistuloa eli niitä jotka eivät omista asuntoa. Vuokralla asuja yksityisellä vuokranantajalla maksaa omissa asumismenoissaan asumistulon veron eli vuokranantajalta perittävän pääomatulon veron”, Vartiainen toteaa. Asumista verotetaan vain niiden osalta jotka eivät omista asuntoa.

Juhana Vartiaisen mielestä Suomessa syrjitään vuokra-asumista. ”Jos tarkoitus olisi tappaa vuokramarkkinat jollakin politiikkapaketilla, se paketti ei varmaan olisi kovin erilainen kuin nykyinen systeemi.”

Vuokralla asumista verotetaan, omistusasumista ei

”Vaikka vuokratulosta perityn pääomatulon veron maksaa muodollisesti vuokranantaja, sen maksaa vuokrassa vuokralainen”, Vartiainen sanoo. ”Vuokranantajan on saatava asunnosta suurin piirtein se nettotuotto, minkä sijoituksesta yleensä saa

globaaleilla pääomamarkkinoilla.”

Vuokratulojen veronalaisuuden kustannusrasitus kohdistuu siis lähes kokonaan vuokralla asujaan.

”Sen sijaan jos omistaa asuntonsa, siihen ei kohdistu mitään veroa. Päinvastoin jos järjestee taseensa niin, että on asuntolainaa ja sitten muuta varallisuutta, niin sitä jopa tuetaan vähennysoikeuksin.”

”Näin ollen on irrationaalista asua vuokralla vapaaehtoisesti, siis ellei siihen ole pakko tai ellei ole päässyt käsiksi tuettuun vuokra-asumiseen joka on subventoitua; ilmeisesti subventio on nykyään paljon pienempi kuin ennen jos sitä ollenkaan on”, sanoo Vartiainen.

”Tästä lähtökohdasta ei ole yllättävää, että vuokra-asuntoja ei tuoteta. Niihin ei kannata investoida, koska se on asumismuotona verotuksellisesti hyljeksittyä.”

”Jos kaksi ihmistä omistavat samanlaiset asunnot ja he vuokraavat ne toisilleen, he menettävät veron verran rahaa siihen verrattuna että asuisivat omissaan. Kun näin on, on vaikea nähdä miksi kukaan asuisi vuokralla ellei ole pakko”, Vartiainen päättelee. ”Ja toinen puoli on se, että oman asunnon osuus ihmisten varallisuussalkuissa on hyvin suuri, koska sen verokohtelu on näin edullista.”

”Tämä on syytä muistaa kun poliitikot harmittelevat sitä ettei vuokra-asuntoja tuoteta”, sanoo Vartiainen. ”Julkisella sektorilla voi olla velvollisuus tuottaa vuokra-asuntoja sosiaalisin perustein. Mutta muilta osin vuokra-asuntoja ei tällä hetkellä kannata tuottaa, koska kenenkään ei kannata asua vuokralla.”

”Samaten valitetaan, että kansankapitalismi ja yritysvarallisuuden omistaminen osakesalkkuna on vähäistä. Siihen vaikuttaa sama syy. Ei kannata omistaa kovin paljon muuta kuin asuntoa.”

Omistus kahlitsee joskus kuolleeseen koniin

Essi Eerolan ja Tuukka Saarimaan kaltaiset VATT:n tukijat ovat valottaneet nykyisen mallin huonoja puolia. ”Yksi huono puoli on tässä harvaanasutussa ja yksipuolisen elinkeinorakenteen massa se, että kun paikkakuntaa kohtaa taloudellinen vastoin käyminen, kun merkittävä tuotantolaitos joutuu vaikeuksiin ja irtisanoo tai katoaa, kuten Salossa tai Voikkaalla tapahtui, niin samalla kun ihminen jää työttömäksi, hänen siellä omistamansa asunto menettää arvoaan kun paikkakunnan asumiskysyntä vähenee tai romahtaa”, Vartiainen erittelee.

”Tämä on riskin jaon kannalta huono järjestelmä. Teollisuuspaikkakuntien ihmiset omistavat tietenkin asuntonsa koska vuokralla asuminen ei kannata. Mutta asuntopääoma ei säilytäkään arvoaan. Samalla työvoiman liikkuvuus on heikkoa, koska

jäädään roikkumaan siihen enemmän tai vähemmän maksettuun asuntoon joka pitäisi myydä tappiolla ja sitten alkaa alusta muualla. Jäädään nauttiman ansiosidonnaista ja sen jälkeen muita tukia”, sanoo Vartiainen.

”Siis jos on maksettu omakotitalo ja joutuu työttömäksi, sitä ei kannata myydä tappiolla vaan sinnitellä työttömyyskorvauksilla. Tästä on jonkin verran epäsuoraa näyttöäkin.” Näin ei Vartiaisen mielestä tarvitsisi olla. ”Jos kannattaisi asua vuokralla, olisi myös helpompi muuttaa työn perässä ilman pääoman menetyksen kiviriippaa.”

Vartiaisen mukaan uudemmassa tutkimuksessa on saatu näyttöä siitä, että korkeampi omistusasumisen osuus tarkoittaa korkeampaa työttömyyttä. ”Se johtuu todennäköisesti näistä liikkuvuussyistä. Tampereen yliopistosta tuli hiljattain tätä koskeva tutkimus. Myös USA:ssa sitä on tehty. Näyttää siltä että tässä mennään Suomessa pahempaan suuntaan muun muassa varainsiirtoveron korottamisen takia.”

Vartiaisen mukaan uudemmassa tutkimuksessa on saatu näyttöä siitä, että korkeampi omistusasumisen osuus tarkoittaa korkeampaa työttömyyttä.

Asumisen hinta ja pääoman tuotto tai riski on tietenkin alueellista. ”Pääkaupunkiseudullahan hinnat ja vuokrat vain nousevat, mutta laajoilla alueilla etenkin Itä- ja Pohjois-Suomessa näkymät ovat sellaiset, että enpä sieltä ostaisi asuntoa sijoitustarkoituksessa”, sanoo Vartiainen. ”Laskevien varallisuusarvojen alueilla ihmiset kokevat tämän vallitsevan asumispolitiikan nahoissaan erityisen raskaasti.”

Liikkuvuus ja dynamiikka lisääntyisivät jos vuokralla kannattaisi asua

Riskienjaon kannalta olisi Vartiaisen mielestä parempi, ettei ihmisten sijoitussalkku koostuisi niin yksipuolisesti omasta asunnosta. Siellä pitäisi olla enemmän osakkeita ja muita finanssisijoituksia sekä yritysvarallisuutta. Riskejä voitaisiin hajottaa paremmin. Myös tuotto-odotuksissa olisi useampia mahdollisuuksia. Mutta verojärjestelmä ohjaa sijoittamaan useimpien tapauksessa vain yhteen reaalitaloudelliseen objektiin, jolle voi sitten asuinalueesta riippuen käydä hyvin tai huonosti.

”Yhteiskunnan kannalta olisi mielekästä tehdä vuokralla asumisesta houkuttelevampaa”, neuvo Vartiainen. ”Uskon, että Suomen rahoitusmarkkinat, työmarkkinat ja asuntomarkkinat toimisivat paremmin, jos vuokralla asuminen ja omistusasuminen olisi tehty verotuksen kannalta symmetrisiksi. Niin että verokohtelu olisi samanlaista.”

Symmetrisempi verokohtelu

Symmetriseen verokohteluun on Vartiaisen mukaan kaksi tietä.

”Joko niin, että verotetaan omistusasumista asuntoetuna. Tai sitten niin, että poistetaan pääomatulon vero vuokratuloilta. Jos viimeainutussa tapauksessa vielä poistettaisiin korkovähennykset, se toisi täysin neutraalin tilanteen”, Vartiainen sanoo.

”Jos jälkimmäinen toteutuisi, olisi paikallaan nostaa myös kiinteistövero. On järkevämpää että asumiseen kohdistetaan veroja kuin työntekoon. Jokainen asuu eikä sen verotus vaikuta työpanoksen määrään, kun taas työn verottaminen johtaa tutkitusti kannustinongelmiin varsinkin matalapalkkaisilla.”

Kun asumistulo on vaikeasti ymmärrettävä, kiinteistövero on Vartiaisen mielestä järkevin ja tasapuolisin tapa kerätä rahaa. Sehän on esimerkiksi USA:ssa tärkeimpiä veroja. ”Mutta koska kiinteistövero kohdistuu myös vuokralla asumiseen, sen fiskaaliperusteinen nostaminen sinänsä ei tietenkään oikaise epäsymmetriaa.”

”Aina voi mainita vertailuesimerkkinä Sveitsin, jossa verotetaan omistusasumista, vuokralla asuu muistaakseni noin 65 % väestöstä, ja työttömyys on 3 %”, vertaa Vartiainen.

”Mutta tietysti tätä kuvaa nyansoi se, että suuret yleishyödylliset yhteisöt, joihin luetaan kuntien ja valtion lisäksi myös eläkeyhtiöt, eivät ole velvollisia maksamaan pääomatuloveroa vuokratuloistaan”, Vartiainen muistuttaa. ”Niillä on voimakkaampi kannustin investoida vuokra-asuntoihin kuin muilla sijoittajilla. Mutta sitäkin rajoittaa se, että ellei vuokraa subventoida, tavalliselle kotitaloudelle ei ole mieltä asua vuokralla.”

”Vuokralla voisi kai asua vapaaehtoisesti, jos on kysymys kotitaloudesta, joka haluaa pitää varallisuutensa yritysvarallisuudessa, siis pienyrittäjäperheestä tai perheestä jota sijoittaminen muuten kiinnostaa, ja jonka sijoitustuotto päihittää vuokramenon verrattuna omistusasumisen kustannuksiin.”

Ulos omistuspakkoloukusta

”Vuokralla voisi kai asua vapaaehtoisesti, jos on kysymys kotitaloudesta, joka haluaa pitää varallisuutensa yritysvarallisuudessa, siis pienyrittäjäperheestä tai perheestä jota sijoittaminen muuten kiinnostaa, ja jonka sijoitustuotto päihittää vuokramenon verrattuna omistusasumisen kustannuksiin”, pohtii Vartiainen. ”Tai perheestä joka joutuu paljon muuttamaan ammattinsa vuoksi, vaikka ammattisotilaat, heillähän on ehkä työsuhdeasunto joka heidän kannaltaan on tietenkin vuokra-asunto. Samaten ihmiset jotka liikkuvat kansainvälisesti eivät välttämättä halua sitoa rahojaan yhteen paikkaan. Mutta en tiedä paljonko tämäkään merkitsee. Jos rahat kuluvat vuokriin, eikä käteen muodostu varallisuutta maksetun asunnon muodossa eläkepäiviä varten, niin eihän se kannata.”

”Itse olen ollut Ruotsissa pariin otteeseen ja kummallakin kerralla, vaikken tiennyt kauanko maassa olen, koin että ainoa järkevä tapa hoitaa tämä oli ostaa ja sitten myydä”, sanoo taloustieteilijä Vartiainen.

Suomen kansantalouden yksi rakenteellinen ongelma on, että vuokralla asuminen ei kannata. Toivon että sille tehtäisiin jotakin.”

”Meillä VATT:ssa on tutkittu paljon asumiskysymystä. Esimerkiksi sitä, onko omistusasumisella suotuisia ulkoisvaikutuksia. Niitä ei ole ihmeemmin löytynyt. Ja valitaanko asumisaluetta sillä perusteella että odotetaan hyvien omistusasuntojen lähellä olevan parempia kouluja. Tällaisia amerikkalaisia hypoteeseja. Suomen aineistolla ei löytynyt paljon näyttöjä”, Vartiainen kertoo.

Oletetaan että joku kuitenkin haluaa asua vuokralla, mitä järkeviä keinoja sitten perheellä on varallisuutta kasvattaa kun asuntoa ei kerry?

”Sitten on koko muu pääomamarkkina olemassa. Voi ostaa osakkeita”, sanoo Vartiainen. Siis jos rahaa vuokran maksun jälkeen jää taikka muuta pääomaa ennestään on. ”Mutta silloin ei saa yhteiskunnan verotukia vaan maksaa vuokraisännän kautta hänen saamansa pääomatulon veroa. Varallisuuden karttuminen riippuu sitten siitä miten neuvokas sijoittaja on ja miten on tuuria. Ja tällaistaakin henkilöä verotus ranskaisee siinä mielessä, että oman asunnon myyntivoitto on verotonta, toisin kuin Ruotsissa, mutta muu myyntivoitto verollista.”

”Vähän karrikoiden Suomessa on hulluutta asua vuokralla ja olla omistamatta asuntoa, ja lisäksi on hulluutta omistaa mitään muuta kuin asuntoa”, Vartiainen tuomitsee. ”Nämä eivät ole kovin hyvät edellytykset rahoitusmarkkinoille, kansankapitalismille ja työvoiman liikkuvuudelle.”

Professori, arkkitehti Hannu Huttunen, Aalto-yliopisto

Arkkitehti Hannu Huttunen toimii asuntosuunnittelun professorina Aalto-yliopiston Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulun Arkkitehtuurin laitoksella ja on osakas ARK-house arkkitehdit Oy:ssä.

”Vuokra-asuntojen suunnittelutaso on (vähintään) yhtä korkea kuin myyntiasuntojen.”

”Ammattikunnan piirissä on näkemyksiä, että vuokra-asuntojen suunnittelu saattaa olla jopa huolekkaampaa ja asukaslähtöisempää kuin vapaarahoitteisten omistusasuntojen.”

Professori Hannu Huttunen esittelee aluksi vapaarahoitteisen vuokra-asumisen ja suunnittelun lähtökohdat:

”Sodan jälkeen valtio ohjasi asuntorakentamista voimakkaasti. 1949 perustettiin ARAVA ja sen ohjausmekanismit olivat suunnittelussa keskeisiä. Ohjeistus oli hyvin täsmällinen aina 1980-luvulle saakka, jonka jälkeen suunnittelun ohjausjärjestelmää ryhdyttiin systemaattisesti purkamaan”, kertoo Huttunen.

Käytännön ohjeistusvastuu siirtyi enemmän yksittäisille rakennuttajaorganisaatioil-

le ja kunnille. 1990- ja 2000-luvulla on siis ollut periaatteessa vapaammat kädet suunnitella, mutta muutos ei ole Huttusen mukaan näkynyt. Siihenastinen ohjeisto oli muodostunut eräällä tavalla traditioksi, joka käytännössä edelleen "sitoi" suunnitteluprosessissa mukana olevia osapuolia. "Jos ajatellaan vaikkapa tapaa, jolla kustannukset lasketaan ja arviot tehdään, traditio on sisäänrakennettuna tässä järjestelmässä."

"ARAVAn ohjeistus oli tarkoitettu valtion tukemaan asuntotuotantoon. Sen vaikutus vapaarahoitteiseen tuotantoon on kuitenkin ollut suunnittelijan näkökulmasta merkittävä, samat ohjeet ohjaavat pitkälti myös vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon puolella edelleenkin", Huttunen sanoo.

"Jos ajatellaan laatutason merkitystä ja puhutaan kohtuuhintaisuudesta, ei ole niin yksinkertaista, että valtion tukemassa tuotannossa olisi tietty laatutaso ja vapaarahoitteisessa toinen, korkeampi taso, vaan eroja ei käytännössä ole tai ero voi joissakin tapauksissa olla toisin päin kuin oletetaan", sanoo Huttunen. "Suomalainen asuntotuotanto on standardeiltaan melko homogeeninen kokonaisuus, jossa erot eivät määräydy yksin rahoitustaustasta vaan paljolti muista tekijöistä."

Vuokra-asuntojen ja omistusasuntojen suunnittelun erot pieniä...

Kun suunnitellaan vapaarahoitteista vuokrataloa, mitä on otettava huomioon tai mikä siinä poikkeaa myytävästä asunnosta?

"Olen miettinyt että onko eroja loppujen lopuksi kovinkaan paljon", sanoo Huttunen. "Tunnen parhaimmin Helsingin ja pääkaupunkiseutuhan on kiinnostavin alue. Täällä on vapaarahoitteisen vuokra-asumisen määrä lisääntymässä. Rakennuttajien laadulliset tavoitteet ovat hyvin samankaltaisia niin vuokralle kuin myytäväksi tarkoitetuissa asunnoissa."

"Ylläpitokysymys voi periaatteessa vaikuttaa", Huttunen toteaa. "Jos kysymyksessä on rakennuttaja tai rakennusliike, joka jatkossa ylläpitää kiinteistöä, sen pitkäaikainen elinkaariajattelu voi vaikuttaa teknisiin ratkaisuihin, plaaniratkaisuihin ja tämän tyyppisiin kysymyksiin. Myytävien omistusasuntojen kohdalla ylläpitovastuu yleensä siirtyy asunto-osakeyhtiölle joka sitten omistaa kiinteistön. Tällöin rakennuttajat voivat nähdä tilanteen eri tavalla. Suunnittelijan näkökulmasta ero on tässäkin suhteessa ollut aika pieni."

"Vuokrataloja tehdään monentyyppisiin paikkoihin. Itse olen ollut taannoin mukana vuokra-asuntokohteessa, jota eräs valtakunnallinen rakennuttaja rakennutti Helsingin keskustan lähelle meren rantaan. Suunnittelijalle annettussa yleisohjeistuksessa oli pitkälti samat kriteerit kuin perustamisurakointia harjoittavalla rakennusliikkeellä", kertoo Huttunen.

Rakennusliikkeen ja rakennuttajaorganisaation toimintatavoissa voisi tietenkin olla eroja sen perusteella, että tavoitteet voivat olla erilaiset. Erot eivät kuitenkaan ole suuria.

...mutta vuokratulosuunnittelu on asukaslähtoisempää

”Vuokratalon suunnittelussa ei pyritä tekemään halvemmalla saati huonommin kuin omistustalon”, sanoo Huttunen. ”Arkkitehtien ammattikunnan piirissä on näkemyksiä, että vuokra-asuntojen suunnittelu saattaa olla jopa huolekkaampaa ja asukaslähtoisempää kuin vapaarahoitteisten omistusasuntojen.”

Rakennusliikkeellä on omistusasuntojen suunnittelussa etusijalla myynnillinen tavoite, mutta myös vapaarahoitteisessa vuokratalossa houkuttelevuus on iso tekijä. Se määrittelee laatua.

”Laatuun liittyy vapaarahoitteisia omistusasuntoja tuottavilla rakentajilla enemmän trendejä ja ajankohtaista houkuttelevuutta kuin vuokra-asuntojen rakennuttajaorganisaatioilla ja kiinteistöjä ylläpitävillä organisaatioilla”, sanoo Huttunen. ”Ne puolestaan joutuvat pohtimaan pitkän välin kestävyyttä ja asukkaan näkökulmaa siinä mielessä, että he ovat asukkaiden kanssa pysyvästi tekemisissä ja asukkaiden vaihtuessa ei ole hyvä, että jokin ratkaisu on pois muodista. Asukkaiden näkökulma on otettava huomioon pitkällä välillä eikä yhdeksi markkinointisesongiksi.”

Nämäkään erot eivät ole suuria, mutta ne suunnittelija pystyy havaitsemaan. Niinpä vuokra-asunto on Huttusen mukaan tekniseltä kannalta yleensä *vähintään* yhtä hyvä kuin ostoasunto.

”Jos pyritään alentamaan vuokratasoa, ei yleensä tingitä teknisistä ratkaisuista”, vakuuttaa Huttunen. Suomi on vaativa maa rakentamisen suhteen ja ratkaisut ovat vahvasti teknisesti tutkittuja ja perusteltuja. Toteutuksessa on tietenkin aina kehitettävää. Eroja on kalusteiden ja materiaalien laatutasossa ja muissa pintapuolen asioissa.”

”Valtiorahoitteisessa vuokratalossa on kalusteissa ja materiaaleissa tietty laadullinen perusstandardi. Vapaarahoitteisella puolella, riippuen paikasta ja muista markkinavuokratason vaikuttavista tekijöistä, myös laatutaso voi nousta tuottotavoitteen mukana”, Huttunen sanoo. Tehdään odotetun asiakaskunnan vaatimusten mukaan ylöspäin sinällään hyvästä perustasosta.

Paljonko otetaan huomioon asukkaiden vaihtuminen, joka johtuu elämäntilanteen mukaan tarpeesta saada suurempi tai pienempi asunto – kuuluuko suunnittelun tavoitteisiin joustavuus ja muunneltavuus?

”Enemmän kuin ennen mutta edelleen vielä vähän”, sanoo Huttunen. ”Valtioneuvos-

ton asuntopoliittiseen toimenpideohjelmaan on kirjattu yksinasujien määrän lisääntyessä pienempien asuntojen lisääminen valtion tukemassa tuotannossa, ja samalla mainittu joustavuuden tavoite. Mutta uskoisin, että taustalla ovat rakennuttajien kokemukset. Kun Suomessa hallitsee omistusasuminen, sen kautta on tullut käsitys, että rakentamisen jälkeinen muuntelun tarve on hyvin vähäistä. Sitä ei ehkä nähdä niin merkityksellisenä, mutta voisin olettaa, että merkitys kasvaa. Joustavuuden tarve tulee vastaan viranomaisohjauksessa, kaavoituksessa ja valtion ohjelmissa.”

”Muunneltavuuden merkitys kasvaa, mutta se ei vielä suunnittelussa näy. Toistaiseksi ajatellaan, että jos tarpeet muuttuvat, vaihdetaan asuntoa”, sanoo Huttunen.

Monipuolinen asukaskunta, ei erottelua

”Perinteisesti Suomessa on pyritty mahdollisimman monipuoliseen asuntopakettiin hankekohtaisesti ja talokohtaisesti”, kertoo Huttunen. ”Se painottuu jollekin tasolle rakennuttajan harkinnan mukaan. Mutta joka tapauksessa kaikissa taloissa on eri kokoisia asuntoja ja jos joku haluaa muuttaa vuokratalossa tai suuren vuokranantajan piirissä toisenlaiseen asuntoon, sellainen yleensä löytyy läheltä.”

Suurten vuokraisäntien taloissa on erityyppisiä asuntoja ja asukkaita tarkoituksella, jotta kirjo olisi laaja. ”Sosiaalinen monipuolisuustavoite perustuu muun muassa eräisiin huonoihin kokemuksiin 1990-luvun laman ajalta”, Huttunen kertoo. ”Joissakin helsinkiläisissä lähiöissä jouduttiin laman puristuksissa toteuttamaan hankkeita yksipuolisella asumismuodolla, ja se johti paikoin ongelmiin. Meillä on yhteiskunnallisen koheesion tavoite, joka ohjaa vahvasti yhdyskuntarakennetta. Kaavoitetaan omistusasuntoja, asumisoikeusasuntoja ja vuokra-asuntoja, jotta ei syntyisi sosiaalisesti yksipuolista yhdyskuntarakennetta. Samoin taloissa sisällä pyritään sekoittamiseen.”

”Kiinteistömuoto tosin rajoittaa monipuolisuutta talon sisällä”, muistuttaa Huttunen. ”Esimerkiksi Helsingin asuntotuotantotoimisto on iso rakennuttaja, jonka ohjelma on monipuolinen – valtion tukemaa vuokratuotantoa, asumisoikeutta, HITASTa ja vapaarahoitteista, jotka toteutetaan omina kiinteistöinä. Mutta yleinen tapa on se, että jos toteutetaan isompi kokonaisuus, joka on hallinnon ja kustannusten kannalta hyvä ratkaisu, siellä on useimmiten kaikkia asumisen muotoja samassa kokonaisuudessa, joka muodostuu useammasta kiinteistöstä.”

”Vapaarahoitteisella puolella vaikuttavat paikan ominaisuudet myytävyyteen ja vuokrattavuuteen. Ne voivat vaikuttaa jollakin tasolla sekoittumisen kanssa eri suuntaan eli kaltaiset ja vertaiset ovat lähekkäin.”

”Sekoituksen tavoite on, ettei sosiaalisesti yksipuolista yhdyskuntarakennetta synny. Se on hyvä tavoite joka varmasti säilyy”, uskoo Huttunen. ”Tiiviissä kerrostaloasumisessa saattaa syntyä joka tapauksessa ongelmia, mutta niitä voi syntyä niin

monenlaisista muistakin asioista kuin sosiaalisen yksipuolisuuden vuoksi. Mielestäni monipuolisuustavoite on suhteellisen hyvin saavutettu.”

Esteitä pitää raivata

”Vapaarahoitteinen vuokra-asuminen on Suomessa aika vierasta, vaikka sitä on ollut aina”, Huttunen harmittelee. ”Saksa on vuokra-asumisen tyyppimaa, ja siellä monet asuvat koko asumishistoriansa samassa paikassa vuokralla. Suomessa se on hyvin harvinaista.”

”Sosiaalisesta asemasta riippumaton vuokra-asuminen olisi hyvä lisä, joka voisi monipuolistaa sosiaalisen kudoksen rakentamista”, Huttunen visioi.

Huttunen on samaa mieltä kuin VATT:n ylijohtaja Vartiainen siitä, että verotus on epäedullinen vuokralla asuvia kohtaan. Lisäksi Huttusta ärsyttää asumisen hinnasta käydyn keskustelun kohdistuminen suunnitteluun. ”Olen kuunnellut huolissani puhetta kohtuuhintaisuudesta. Keskustelussa on ollut sävyjä, että meillä tehdään liian kalliita rakennuksia. Suomessa rakentaminen on varmaan yleisesti ottaen kallista mm. pohjoisista olosuhteista johtuen, mutta ei täällä mitään kovin ihmeellistä tehdä.”

”Kysymys on politiikasta ja osaksi normeista, jotka osaltaan nostavat hintaa”, sanoo Huttunen. Poliitiikasta on kysymys verokohtelussakin.

”Vuokra-asuntojen omistaminen pitäisi tehdä yksityiselle ihmisellekin houkuttelevaksi, siten että tuotto olisi pitkällä välillä kohtuullista ja varmaa vuokrilla, jotka vuokralainen jaksaa maksaa. Silloin ilmestyisi lisää vuokra-asuntoja omistusasuntojen joukkoon ja luontainen sekoittuminen lisääntyisi. Olen ymmärtänyt, että suuret vuokraisännät ostavat nykyisin myös vanhoja asuntoja monipuolistaakseen asuntokantaansa.”

Huttunen on tutkinut vuokratasoja, vertaillen miten vapaarahoitteisen vuokrataso suhtautuu valtion vuokratantaan. ”Pääkaupunkiseudulla ero on suuri, mutta pienemmissä taajamissa ero supistuu jopa niin, että vuokrataso voi olla markkinoilla alempikin kuin valtionrahoitteisilla. Kysyntä ylittää tarjonnan kasvukeskuksissa. Kysynnän ja tarjonnan laki määrää hinnat eikä se, että suunniteltaisiin liian kallista.”

”Uudisrakentamisessa asuntokanta monipuolistuu ja vaihtoehtojen tarjonta lisää kysyntää. Oletan, että vapaarahoitteinen vuokra-asuntosuunnittelu löytää oman identiteettinsä, mutta nyt erot ovat pieniä”, Huttunen sanoo.

Myyntijohtaja Petri Meckelborg, Vuokraturva Oy

Petri Meckelborg on Vuokraturva Oy:n myyntijohtaja ja osakas, joka kertoo, mitä vapaaehtoiset vuokralaiset ovat vuokravälittäjän näkökulmasta.

Myyntijohtaja Meckelborgin mukaan vuokramarkkinoilla näkyy selviä muutoksia asenteissa vuokralla asumista kohtaan. On ilmestynyt uudenlaisia vuokra-asunnon hakijoita. Muutossignaalit ovat selvimpiä Helsingissä.

”Myyntipuolella markkinat takkuavat aika tavalla taloudellisen epävarmuuden vuoksi. Varsinaisten arvoasuntojen markkinoilla yli 600.000 euron hintaluokassa ei tapahdu juuri mitään, muutenkin on hirveän paljon hiljaisempaa kuin normaalisti. Ihmiset ovat varuillaan, ja varsinkin pääkaupunkiseudulla hinnatkin ovat päässeet aika ylös”, alustaa Meckelborg. ”Uusi kohderyhmä, joka on tullut vahvasti vuokramarkkinoille, ovat sellaiset, jotka ovat onnistuneet myymään oman asuntonsa ja haluavat asua vuokralla vuoden, kaksi tai kolme ja katsoa, mitä muutoksia maailman taloudellisessa tilanteessa tulee.”

”Ehkä he ajattelevat, että nyt ovat hinnat niin sanotusti tapissa, joten odotellaan että hinnat reaalisesti laskevat, ja sitten vasta ostetaan seuraava omistusasunto” Meckelborg arvelee. ”Otetaan aikalisä vuokra-asumisella, vaikka varaa olisi ostaa saman tien.”

”Sitten puhutaan nuorista vakavaraisista ihmisistä. Nuoret eivät halua sitoutua asuntolainoihin. Heitä kiinnostaa elämä, elämisen laatu ja vapaus. Matkustaminen. Halutaan olla vapaita käyttämään rahaa itseensä. Eivät vain halua pankin kanssa naimisiin. Tämä on selkeä vahva uusi signaali”, Meckelborg sanoo.

Nämä kohderyhmät ovat kasvamassa.

Kun Helsingissä neliöhinnat vain nousevat ja on yhä vaikeampi päästä ensimmäiseen omaan asuntoon kiinni, sekin luo vuokratyöntekijää.

”Ne, jotka miettivät ensiasunnon ostamista, hakevat lisää aikaa vuokra-asumisella”, Meckelborg sanoo. ”Vaikkei se ole halvempaa kuin oman maksaminen, jäädään katsoamaan, josko hinnat tulisivat tästä katosta alaspäin. Helsingin ytimessä eivät hinnat ole tämän lamankaan aikana alas tulleet ja kalleus on pysyvää, mutta kun mennään kantakaupungin ulkopuolelle, siellä sekä hinnat että vuokrat elävät enemmän.”

”Sitten on korkoriski. Korot ovat olleet jo jonkin aikaa ja varmaan tulevat olemaan vielä hetkisen todella alhaiset. Tällä hetkellä lainan korot ovat noin 0.5 % + marginaali, mutta oma taloudellinen tilanne tulisi jo valmiiksi huomioida korkotasolle, jo-

ka olisi luokkaa 6-7 %, jolloin puhutaan suhteellisen normaalista korkotasosta. Miten lainanottajan oma taloudellinen tilanne tällöin muuttuu? Miten siitä selvittää? No, mennään vuokralle niin ei tarvitse miettiä näitä.”

Perinteinen elämänvaiheratkaisu on muuttumassa pysyväksi

”Edelleen on tietysti perinteistä elämänvaihekysyntää”, kertoo Meckelborg. ”Kun ollaan nuoria, halutaan asua keskustassa vuokralla ja nauttia cityelämästä. Ja asua laadukkaasti, usein vähän turhan laadukkaasti tulotasoa ajatellen. Sitten tulee ikää ja erilaista maailmankatsomusta, perhettä ja ehkä koiraa, niin sitten muutetaan kantakaupungin ulkopuolelle. Omistusasuntoon tai vuokralle. Sieltä voi vuokrata ison omakotitalon omalla pihalla samalla rahalla kuin peruskolmion keskustasta. 40+ ikäryhmä harrastaa aika paljon tätä. Ja jotkut hyppäävät hektisestä elämäntahdistista pois ja muuttavat kokonaan maaseudulle. No se on aika marginaalinen ryhmä, totta kai.”

”Vuokralla asumisen tärkeä motiivi on liikkumisen ja muuttamisen vapaus. Se tulee vahvasti esille nimenomaan nuorissa. Halutaan säilyttää riippumattomuus ja sitoutumattomuus ja olla vapaita kuin taivaan linnut. Mutta tämän sukupolven nuoret eivät välttämättä koskaan vanhempanakaan hanki omistusasuntoa”, sanoo Meckelborg.

”Ennen nuoret pitivät vuokralla asumista välivaiheena. Nyt monet eivät voisi kuvitella ottavansa satoja tuhansia asuntolainaa. Eivät he koe lainoitettua asuntoa yhtään enempää omaksi kuin vuokra-asuntoa”, Meckelborg sanoo. ”Että sehän on pankin. Ja eihän se maksettukaan osakehuoneisto kuitenkaan oma ole. Seinät ovat yhtiön ja niin poispäin. Nykyinen nuori polvi tulee kasvattamaan vuokralla asumisen kulttuuria vahvasti.”

Sitoutumishalua alentavat Meckelborgin mukaan myös putkiremontit ja muut elinkaariremontit. ”Ei välttämättä kulupuoli vaan se riesa. Ja kiinteistöjen ylläpitokulut ovat muutenkin viime vuosina nousseet jumalattomasti. Omistamisen kulurakenne kallistuu jatkuvasti.”

Keskiluokan koodinmuutos

Vuokralaisia on ajateltu olevan sosiaalisen kirjon ääripäissä. Vuokralla saa asua, jos on niin köyhä ja menestyksetön, ettei koskaan saa kasaan oman asunnon alkupääomaa. Toisaalta vuokralla saa asua upporikas, jolla on varaa maksaa arvoasunnon markkinavuokraa eläkeläisenäkin – Aatos Erkkokin asui ikänsä vuokralla, vaikka yhtiöidensä kautta omisti valtavan kiinteistömässän. Mutta keskiluokan ihmisen pitää omistaa asunto. Tämä eurooppalaisittain harvinainen asenne syntyi sotien jälkeen muun muassa inflaation vaikutuksesta. Ilmasto muuttuu hiljalleen.

”Omistusasumisen vaihtoehtojen sosiaalinen hyväksyttävyys on kasvamassa, mutta se kehittyy aika hitaasti”, Meckelborg sanoo. ”Helsingissä hyvissä, arvostetuissa asuntoyhtiöissä voi olla edelleen jopa määräyksiä, että vuokralaiset eivät esimerkiksi saa käyttää uima-allasta tai saunaosastoa. Ainoastaan osakkailla on käyttöoikeus, ei heidän vuokralaisillaan. Tämähän on nykymaailmassa aivan hullunkurista. Mutta taloissa on osakkaina iäkkäitä, varakkaita ihmisiä, jotka pitävät vuokralaisia kakkosluokan kansalaisina. Se on tavalliselle nykyihmiselle kauheata kuultavaa, mutta tällaisia vain on.”

”Välittäjälle on ikävä törmätä tällaiseen. Kun välittäjä lähtee vuokraamaan arvokiinteistön asuntoa, arvatenkin siis maksukykyiselle vuokralaiselle eikä sosiaalitalapaukselle, ja siellä onkin tällaisia määräyksiä, niin onhan siihen nyt aika vaikea löytää fiksu vuokralainen, jolle kerrotaan, että et saa muuten sauna käyttää”, Meckelborg toteaa.

”Nämä ovat toki aivan yksittäisiä yhtiöitä, mutta sellaisia on tuolla joukossa. Elävät ihan omaa maailmaansa.”

Omistusasunto on sijoittamista, ja on ihmisiä, jotka haluavat pitää sijoittamisen erillään asumisesta. ”Se on tulevaisuutta varsinkin eläkeiässä”, sanoo Meckelborg. ”Jotkut harjoittavat käänteistä sijoittamista. He myyvät omistusasuntonsa, jäävät siihen vuokralle ja sijoittavat rahan muualle tai käyttävät hyvinvointiinsa. Mutta monet kolmekymppisetkin ovat vuokralalla ja pyrkivät muilla sijoituksilla turvaamaan eläkepäivänsä.”

Tämä edellyttää tietenkin sekä varoja että hyviä sijoitustaitoja, siis aitoa valinnan vapautta.

”Vuokra-asuntoa hakevien asiakkaiden kirjo on hyvin laaja. Vuokrataan pienistä yksiöistä suuriin arvoasuntoihin. Yleisin asiakas on noin 25-vuotias sinkku, joka on hyvässä työpaikassa kohtuullisilla tuloilla. Ja sitten nuorekkaat pariskunnat. Näitä on valtaosa”, kertoo Meckelborg.

”Ollaan menossa eurooppalaiseen suuntaan. Suomihan on eurooppalaisittain aivan hännillä tulossa vasta.”

”Helsingissä on niitä nuoria, jotka ovat päättäneet pysyä vuokralalla. Muualla Suomessa omistusasuminen on vielä itsestään selvä tavoite”, sanoo Meckelborg. ”Jo Espoossa nuorten keskuudessa on paljon yleisempää ajatella, että se oma kyllä vielä ostetaan heti kun mahdollista.” Tämä on oikeastaan paradoksi, kun vuokrat ovat Helsingissä kaikkein korkeimmat ja ajatus vuokralalla asumisesta eläkkeellä, tulojen pudotua, sisältää suuremman riskin kuin muualla Suomessa. Trendit ovat kuitenkin uskon ja asenteen kysymyksiä enemmän kuin matematiikan.

Kansainvälistymisen vaikutus

Kansainvälistymisen mukana monet ovat eri pituisia kausia opiskelemassa ja töissä ulkomailla. Sen voisi olettaa vaikuttavan niin, ettei haluta sitoutua asuntolainaan vaan ollaan vuokralla. Meckelborgin mukaan tämä ajatusmalli ei vielä näy markkinoilla. ”Ne, joilla on komennuksia ulkomaille, ovat sitä ikäluokkaa, jolla omistusasunto jo on. Heiltä tulee vuokra-asuntojen tarjontaa. Tällaisten yli 35-vuotiaiden asuntoja vuokrataan joka päivä. Että nyt lähdetään Ranskaan pariiksi vuodeksi ja pitäisi saada vuokralainen meidän omistusasuntoon. Tätä me teemme koko ajan. Sekin on selkeä ikäryhmä, 35-45 haarukka.”

Seuraavat ikäluokat sisältävät jo enemmän sellaisia, jotka eivät omistusasuntoa hanki eivätkä tule olemaan vuokranantajinakaan.

”Sitten on ulkomailta tulevat henkilöt, jotka tulevat johtotehtäviin ja asiantuntijoiksi. He ovat hyvätuloisia ja varakkaita. Yleensä he eivät tiedä, kauanko tulevat asumaan Suomessa”, kertoo Meckelborg. ”Mutta heidänkin joukossaan on myös sellaisia, jotka tietävät tulevansa vain kolmeksi vuodeksi ja ostavat kalliin perheasunnon täältä. He tietävät Suomesta tai pitävät maasta ja ajattelevat, että vaikka työt loppuvat tuolla niin aina sitä jotakin keksii kun jää maahan. Mutta useimmat työkomennukselle tulijat vuokraavat asunnon.”

J.M., muusikkoperhe vuokralla

Kanttori, laulaja ja laulunopettaja J.M. (s. 1961) asuu perheineen vuokralla Helsingin Punavuoreessa erään seurakunnan omistamassa talossa.

J.M. on syntynyt Kuopiossa yritysjohtajaisän ja rehtoriäidin poikana juuri sellaiseen porvaristoon, jolle asuntojen ja muun pääoman hankkiminen ja omistaminen on itsestään selvää. ”Isä suostui asumaan vain uusissa asunnoissa. Muutimme usein. Kun olin pieni, oli kolme huonetta ja keittiö, sitten viisi huonetta ja keittiö kerrostalossa. Sitten rivitalonpätkä ja lopuksi oma isohko talo ynnä talviasuttava huvila maalla. Isä ei ymmärtäisi, miksi haluan asua mahdollisimman vanhassa talossa, jossa on yli kolme metriä korkeat huoneet. Isälle riitti 2,47 metriä, jossa minä tulisin hulluksi, kunhan asunto vain oli uusi.”

”Isän puolelta materialismin peikko on sen verran lähellä, että yritän sitä kaikin keinoin välttää. Omistaminen on materialismia ja lisäksi työlästä. Olen sen verran laiska, että haluan asua vuokralla”, sanoo M.

Hän on asunut vuokralla siitä lähtien, kun muutti kotoaan 19-vuotiaana. Isäkapinan loppu ei ole näköpiirissä.

”Isän puolelta materialismin peikko on sen verran lähellä, että yritän sitä kaikin keinoin välttää. Omistaminen on materialismia ja lisäksi työlästä. Olen sen verran laiska, että haluan asua vuokralla”, sanoo M.

Opiskelua ja esiintymistä useissa maissa

J.M. oli aloittanut musiikkiopinnot viisivuotiaana ja hän soittaa useita instrumentteja.

”Armeijan jälkeen aloitin opinnot Sibelius-Akatemian kirkkomusiikkilinjalla Kuopiossa. Muutin opiskelija-asuntoon, jonka isä maksoi, joten se oli vähän parempaa sorttia omalla vessalla, keittiö oli jaettu”, M. kertoo. ”Olin mukana Kuopion Oopperayhdistyksen produktioissa ja Kuopion Kaupunginteatterin muusikkona, lääninvankilan kanttorina 1983-85 ja vielä Juankosken kanttorina ennen kuin muutin 1986 Helsinkiin Sibiksen esittävän säveltaiteen osastolle. Opinnot laajenivat, tuli kitaratutkintoa ja teoriaa ja johtamista. Opiskelin myös Hollannissa Utrechtin konservatoriossa sekä Pariisissa yksityisesti ja kävin kursseilla Lontoossa ja Malmössä 80-luvun loppupuolella ja 90-luvun alkupuolella.”

Toisille taiteilijoille on tärkeää hankkia oma pysyvä tukikohta mahdollisimman aikaisin, ja he ryhtyvät asuntovelallisiksi. Toiset eivät.

”Opiskelijaboksissa asuin puolitoista vuotta ja muutin sitten yhteen ensimmäisen vaimoni kanssa”, M. kertoo. ”Olimme vuokralla Kuopion keskustassa hienossa vanhassa talossa. Se oli yksiö.”

1987 M:n äiti kuoli ja jätti perinnöksi rantatontin Porin lähellä. M. ei ole tehnyt sillä mitään ja aikoo myydä sen heti, kun joku haluaa ostaa, mutta yrittää muuten unohtaa sen olemassaolon. Isä lopetti vähitellen rahoitustukensa. Silloin M. opiskeli jo Helsingissä Sibelius-Akatemian esittävän taiteen osastolla. Hän asui vaimoineen tuttavien kautta saadussa vuokrayksiossää. 1989 pariskunta muutti Utrechtin Alankomaihin ja asui siellä ensin opiskelukaverin asunnossa ja sitten omassa vuokra-asunnossa. ”Halvat oli vuokrat, puolet Suomen tasosta siihen aikaan.”

Pariisissa M. asui vuodet 1990 ja 1991. ”Opiskelin ja esiinnyin konserteissa. Asuin ihanassa ullakkohuoneistossa. Pariisi on kallis, mutta minulle järjestyi laulunopettajan kautta mesenaatiksi äveriäs kreivitär, jolla oli tapana tukea nuoria muusikoita.”

1991 lopussa M. vuokrasi Töölöstä vapailta markkinoilta yksiön, mutta tyttären synnyttyä muutettiin kaksioon.

Muuttoja ja turbulenssia

”Kaksiomme oli 60-luvun kämppä Kolmannella linjalla. Taloyhtiö päätti säästää lämmityskuluja asennuttamalla lisäikkunat sillä seurauksella, että huippuimun alipaineistus ei saanut enää tuloilmaa, joka tuli lähinnä vuotamalla. Talo alkoi homehtua.”

Jälleen kerran Suomen kiinteistötaloudessa säästettiin väärässä paikassa. Oli pakko muuttaa pois. ”Asuimme Oulunkylässä, kolme huonetta ja keittiö, 1995-1998, jolloin tuli avioero. Jäin alkuun tyhjän päälle, mutta kun Tampereella olin operettiprodukti-ossa, jolla oli harjoituskausi, asuin kaksi ja puoli kuukautta hotellissa, jonka Tampe-reen Ooppera maksoi, ja sitten kavereiden nurkissa.”

Vuoden 1998 lopulla M. vuokrasi 78 neliön asunnon Töölöstä. ”Sopimus oli vuoden kerrallaan ja omistaja oli töissä Tukholmassa. Toisen vuoden lopulla omistaja kertoi palaavansa pian Suomeen ja kysyi, mitä ajattelin tehdä”, M. kertoo. ”Rupesin tieten-kin katselemaan uutta asuntoa.”

Näihin aikoihin M. oli astman pahentuessa luopunut laulajanurasta ja saanut viran itäuusmaalaisen maalaisseurakunnan kanttori-urkurina. ”Olisin saanut sieltä asun- nonkin, mutta mieluummin asun Helsingissä, ja onhan minulla myös opettajantyöni Espoossa.”

Kirkon vintille

Vuonna 2000 tiesi muusikkokollega kertoa, että nyt olisi hyvä kämppä tarjolla Röö- perissä. Noin 100 neliön huoneisto talossa, jossa on kolme kerrosta asuntoja kirkko- salin yläpuolella ja liikehuoneistoja katutasossa. Seurakunta on vakaa vuokraisäntä, joka haluaa pitkäaikaisia vuokralaisia.

”Menin katsomaan kämppää ja olen tässä nyt asunut runsaat 13 vuotta”, toteaa M. ”Vuokra oli alkuun hyvin huokea mutta on nyt noussut lähelle markkinatasoa (1.418€/kk).”

”Pidän asuntoa mahdollisimman hyvässä kunnossa ja osallistun kaikkiin talkoiisiin, mitä talossa pidetään. Talon ja kämpän kunto on omistajan ja minun yhteinen in- tressi, eikä minulla ole mitään sitä vastaan, että asuisin tässä loppuikäni.” M:lla on nykyisen pianistipuolisonsa kanssa kaksi lasta ja flyygeli.

Omistamisen taakka

Tähän mennessä M. ei ole kertaakaan vakavissaan harkinnut asunnon ostamista. ”Olen paljon onnellisempi, kun en omista paljon. Jos olisi omistusasunto, syntyisi he- ti uutta stressiä taloyhtiön asioista, remonteista ja sen sellaisesta. Nyt muut huoleh- tivat siitä puolesta. Osakas maksaa remontista korotettua vastiketta, mutta vuokra- lainen voi saada huojennusta vuokraan asumishaitasta.”

”Minulla on nykyään mökki järven rannalla ja velkaa siitä ja se on paradoksi. Tarvit- sen neljää elementtiä, maata, ilmaa, tulta ja vettä, ja halusin sen järvenrannan, josta saa hyvin kalaakin, mutta enhän minä omista järveä. Porin tontti on vararahasto,

enkä edes muista miltä se näyttää.”

M:lla on kuitenkin perhe, jolla on omat intressinsä. Mitä jos vaimo ja lapset haluavat omistusasunnon? ”Siihen pitää sitten sopeutua”, sanoo M., ”eihän tämä mikään elämän ja kuoleman kysymys ole. Mutta olen tyytyväinen nykyiseen tilanteeseen.”

”Minulle vapaus materiasta on antiteesi edellisen polven omistamisvietille ja olen liian mukavuudenhaluinen ajatellakseni sellaisia asioita aktiivisesti. Haluan elää tässä ja nyt.”

Eero Hartikka

Erikoissairaanhoidtaja Eero Hartikka (s. 1959) on elinsiirtospesialisti Kirurgisessa sairaalassa. Lapsuudenkodista lähdettyään hän on asunut koko ikänsä vuokralla ja aikoo jatkaakin. Kymmenen viime vuotta hänellä on ollut 50 neliön kaksio Lauttasaarella.

”Kun tästä vuokralla asumisesta tuli puhe, oli jännää miten itse huomasin, että jouduin henkisesti puolustuskannalle”, ihmettelee Eero Hartikka. ”Telkkarissa on niitä mainoksia, joissa sanotaan että 'asun vuokralla' ja kuulija kuvittelee, että se on jokin hirviöpaikka. Oli yllättävää, että kysymys herätti minussa sellaisen reaktion että minun pitää puolustella tätä asumismuotoa. Sehän on ihan typerää.”

Mutta se johtuu Hartikan mielestä nimenomaan siitä, että Suomessa vaihtoehtojen puute on tosiasia. ”Käytännössä kaikki työkaverini omistavat asuntonsa ja kaikki maksavat asuntovelkaa. Suomalaiseen asumiseen kuuluu, että otat sen 10-20-30 vuoden asuntovelan. Taikka sitten perit asunnon tai saat vanhemmilta rahaa jolla ostat asunnon, tai ainakin saat pesämunan.”

Hartikka on maanviljelijän poika. ”Eihän meillä ollut köyhä koti, mistään ei ollut puutetta. Mutta ei myöskään sellaisia rahoja, joilla olisi voinut ostaa kämpän kaikille lapsille”, Hartikka kertoo. ”Oli selvää, että jokainen lähtee maailmalle ja tekee oman elämänsä. Totta kai, kun maatilasta luovuttiin, rahaa on tullut perintönä, koska molemmat vanhemmat ovat kuolleet. Mutta en ole kokenut tarpeelliseksi, että minun pitäisi hankkia omistusasuntoa niillä rahoillakaan.”

Turkuun, Helsinkiin ja Itävaltaan

Hartikan asumishistoria alkoi, kun hän lähti kotoa maalta. Hän meni 18-vuotiaana armeijaan ja palasi tietenkin takaisin, mutta muutti 1980 Turkuun opiskelemaan. Opiskelijaboksi Turussa oli ensimmäinen oma osoite.

”Asuin opiskelija-asunnossa siellä, sellaista kutsuttiin itsemurhayksiöksi, oliko se 12 neliötä vai 14. Siellä oli ranskalainen parveke ja sekin oli niin suunniteltu, että voi

hypätä suoraan alas, ei tarvitse kiivetä. Mutta koska se oli Turussa ja kotitila oli lähellä, olin kaikki viikonloput siellä maalla ja sahasin sitä väliä ja se oli vain paikka, jossa käy nukkumassa”, Hartikka kertoo.

Sen jälkeen hän teki sairaalatöitä Helsingissä yhden kesän ja lähti vuodeksi Itävaltaan. Wienissä oli sairaalan kautta vuokra-asunto, kaupungin vuokra-asuntotarjonta oli runsas sekä vuokrat huokeat. Wienistä palattuaan Hartikka meni töihin Jorvin sairaalaan ja sai taas sairaalan vuokra-asunnon, yksiön, jossa hän asui kolme-neljä vuotta. Se oli Espoon kaupungin vuokra-asunto, mutta hallinnollisesti Jorvin työsuhteasunto. Sinä aikana Hartikka jatkoi opiskeluakin. Tämä asunto jäi sitten Hartikan viimeiseksi työsuhteasunnoksi. Hän siirtyi yksityismarkkinoille.

Asunto etsii Hartikkaa

”Seuraava asunto johon päädyin oli siskon miehen siskon, eli puolisuokulaisten omistama asunto Pukinmäessä. He lähtivät itse Sveitsiin töihin ja halusivat hyvän vuokralaisen. He tiesivät, ettei minulle ole niin väliä missä asun. Niinpä he kysyivät minulta, haluaisinko kaksion. Sehän oli iso asunto siihenastiseen verrattuna, saman kokoinen kuin tämä nykyinen.”

Siellä Hartikka asui kahdeksan vuotta. Omistajien oli tarkoitus olla Sveitsissä vain muutama vuosi, mutta kahdeksaksi se venyi. ”Kun he lopulta palasivat Suomeen, heillä oli lapsia, eivätkä he koskaan palanneet kaksioonsa tai edes pääkaupunkiseudulle, vaan Äänekoskelle”, Hartikka kertoo. ”He ostivat sieltä asunnon, ja heidän piti päästä eroon Helsingin asunnostaan ja he hyvin varovasti kysyivät minulta, haluaisinko ostaa sen. Sanoin että en, koska se ei ollut sellainen, jonka ikinä haluaisin ostaa. Voin asua siinä, mutta en ostaa. Ja minä itse asiassa järjestin muutaman näytön heille ja löysin ihmiset, jotka ostivat sen.”

Hartikka etsii asuntoa

”Etsin aktiivisesti vuokra-asuntoa ja sain Apteekkien Eläkekassan asunnon Lauttasaaresta Isokaaren alusta, kirkon vierestä. Se oli ensimmäinen kerta kun tulin Lauttasaareen. Se oli kiva läpitalon kaksio. Talossa oli puolet asunnoista Apteekkien Eläkekassan ja puolet oli Alkon.”

Sitten Alko hajotettiin osiin ja sen asunnot pantiin myyntiin. Apteekkien Eläkekassakin myös pani asuntonsa myyntiin, koska se ei halunnut, että talossa olisi omistusasuntoja ja heidän vuokra-asuntojaan. ”Silloin kävin aika pitkään keskusteluja sen asunnon ostamisesta, jossa asuin. Mutta se oli remontoimaton taloyhtiö ja hintatapyyntö oli aivan hirvittävän kova. Kävin katsomassa myös muita talon kaksiovaihtoehtoja, mutta eivät ne kiinnostaneet.”

”Siinä vaiheessa olin vähän pulassa, kun ei ollut mitään tietoa mihin muutan. Tosin

minua ei ollut irtisanottu, mutta oli tieto että asunto menee myyntiin ja jonakin päivänä pitää muuttaa pois.”

Sitten Hartikalla kävi taas hyvä tuuri. ”Yksi lääkäri, joka oli töissä meillä Kirurgisessa sairaalassa, kertoi että hänen sedällään on asunto Kalliossa, joka on ollut neljä vuotta tyhjillään sen takia, että hän pelkää huonoja vuokralaisia. Koska etsin asuntoa, hän lupasi puhua sedälle, että tämä ottaisi minut sinne asumaan. Menin käymään siellä. Se oli likainen, pölyinen ja huonossa kunnossa.”

Hartikka ilmoitti voivansa muuttaa sinne, jos ensin tehdään remontti. Omistaja oli hyvin epävarma ja sanoi välillä kyllä ja välillä ei ja mietti, uskaltaako hän vuokrata sitä varsinkaan, jos pitää tehdä remontti. Mutta eihän kämpppä autionaakaan parane. Remontti tehtiin. Hartikka asui siellä neljä vuotta.

Asunto etsii taas Hartikkaa, painajaisvuokralaisten tilalle

”Ei minulla ollut mitään pakkoa muuttaa tähän missä nyt asun”, sanoo Hartikka. ”Mutta taas oli yksi meillä töissä oleva lääkäri. Hän oli ostanut tämän asunnon itselleen kun tuli Helsinkiin, ja kun hain asuntoa hän oli juuri vuokrannut tämän yhdelle pariskunnalle – ja harmitteli kun olisi mieluummin ottanut minut. Sinä aikana kun asuin Kalliossa neljä vuotta, hänellä oli tässä kolmet eri vuokralaiset.”

Ensimmäiset asuivat vuoden, jättivät kolmen viimeisen kuun vuokrat maksamatta ja häipyivät. Omistaja ei jaksanut ruveta riitelemään. Toinen vuokralainen asui jonkin aikaa ja osti sitten oman asunnon. Hän vain väliaikaisesti tarvitsi vuokra-asunnon. Sitten tulivat kolmannet vuokralaiset, jotka tekivät saman tempun kuin ensimmäiset: asuivat vuoden ja sitten vuokranmaksu vain lakkasi. Omistajalla ei ollut edes avainta, eikä hän saanut mitään yhteyttä. ”Kesti neljä kuukautta ennen kuin hän sai tänne avaimen, ja nyt hän pyysi minua mukaansa sekä katsomaan asuntoa että tuekseen, koska hän ei tiennyt yhtään mitä asunnossa on tapahtunut.”

”Asunto oli suhteellisen hyvässä kunnossa, huonekalut oli viety pois, jotakin tavaroita oli kaapeissa. Yksi seinä maalattiin ja pientä remonttia tein enoni kanssa. Kun seisoin tässä olohuoneessa, omistaja kysyi haluaisinko vuokrata tämän. No hulluhan olen jos en vuokraa, valoisa kiva kämpppä. Hän kysyi, paljonko maksaisin vuokraa. Sanoin että maksan 550€ Kalliossa, tämä on parempi ja satanen päälle 650€, ja hän sanoi että hyvä on. Se oli sillä tehty se vuokrasopimus.” Vuokra oli edullinen, mutta siihen aikaan silti melko lailla linjassa markkinatason kanssa. Pian sen jälkeen vuokrat alkoivat nousta jyrkästi.

”Ilmoitin Kallion miehelle että aion muuttaa pois. Hän sanoi että ‘Te olette ollut niin hyvä vuokralainen että vuokranmaksu loppuu nyt. Muutatte pois kun muutatte ja jos löydätte tilalle uuden hyvän vuokralaisen niin hyvä on. Minä voin maksaa teille välityspalkkion.’ Siis ihan uskomattomia ihmisiä!”

Hartikka rupesi hankimaan vanhaan asuntoonsa vuokralaista ja löysinkin Kirurgi-sesta sairaalasta sairaala-apulaisen, joka vuokrasi sen siskonsa kanssa, koska siinä oli kaksi erillistä huonetta ja keittiö ja kylpyhuone keskellä eli asunnon pystyi hyvin jakamaan. ”Minä muutin pois ja he sisälle. Pyysin omistajaa katsomaan asunnon siinä välissä ja soittamaan, jos on jotakin korjattavaa. Hän soitti ja sanoi ’Kun kävin siellä asunnossa, minusta tuntui että siellä on käynyt joulupukki. Se on niin hyvässä kunnossa että taidan muuttaa sinne itse.’ No minähän siivosin sen ennen kuin lähdin ja sehän oli hyvässä kunnossa”, Hartikka muistelee.

”Vuokra-asuntoasiani ovat järjestyneet näin helposti ja tässä omistaja sanoi, että sitten rupeat maksamaan vuokraa kun asut siellä. Siinä meni kolme kuukautta etten maksanut kumpaakaan kämppää, se oli se kesä. Että loistava diili. Ja vuokraemäntäni asuu itse tässä vähän matkan päässä. Maksan kohtuullista markkinavuokraa, jota on kertaalleen tarkistettu. Kesällä olen kastellut hänen tomaattejaan kun hän on matkalla.”

Harkitsi ostamista ja päätti että ei

Eero Hartikka voisi omistaa asuntonsa, mutta on kuitenkin valinnut vuokralla asu-misen. Alkuun se tapahtui itsestään, mutta todelliseksi valinnaksi se kiteytyi vasta kun hän oli joutunut todella harkitsemaan asunnon ostamista.

”Kun Lauttasaaresta asunto myytiin alta, sitä tarjottiin ostettavaksi minulle. Silloin mietin kyllä ja kävin myös asuntonäytöissä. Oli tiettyjä alueita kuten Käpylä, Rus-keasuo, Haaga ja Lauttasaari, joista laskin että tulotasollani ja maksukyvylläni voisi löytää järkevän asunnon.”

”Hämmästyin itsekin kun kahdesta asunnosta tein jopa tarjouksen. Toinen oli yksiö Katajaharjussa Lauttasaaresta, joka oli vihoviimeinen paikka ja josta ajattelin, etten ikinä muuta sinne enkä ainakaan yksiöön. Mutta siellä oli upea merinäköala ja asun-to toimi loistavasti, iso keittiö ja yksi huone. Ja toinen asunto, josta tein tarjouksen oli Käpylässä kolme huonetta ja keittiö. Sokkeloinen ja pienet huoneet, se oli niitä olympiataloja Koskelantiellä. Ne olivat potentiaalit vaihtoehdot. Olin käynyt pankis-sa neuvottelemassa ja olisin saanut rahat. Molemmissa pyydettiin korottamaan tar-jousta. Mutta siinä vaiheessa olin saanut sen Kallion kämpän.”

Olihan Hartikallakin ollut asuntosäästöpalkkiotalletustili, mutta ei siellä rahaa ollut, koska ei ollut motivaatiota säästää asuntoon. Mutta pankki olisi silti antanut lainan. Ja siihen aikaan oli HUS:lla systeemi, että jos oma pankki ei anna, HUS tulisi takaa-jaksi ja silloinen Postipankki olisi antanut lainan. Mutta hän ei sitä olisi tarvinnut.

”Mutta minä vierastan sitä. En koskaan ole rakastanut omistamista. En tiedä mistä se tulee, mutta minulle omistaminen ei ole tärkeää. Minusta on jotenkin hullua, että tekee ison velan ja pikku hiljaa maksaa sitä itselleen. Ja lopputulos on se, että kun tiedän että minulla ei tule olemaan perillisiä, minun ei tarvitse turvata seuraavaa

sukupolvea, jolle omistusasuntoni voisi olla pesämuna”, Hartikka perustelee.

Hauskempaa ja vapaampaa

”Minulla on naispuolinen työkaveri, joka tuli aika iäkkäänä samaan työpaikkaan kuin minä, ja hänellä oli siinä vaiheessa hitas-asunto Pukinmäessä”, kertoo Hartikka. ”Sitten hän möi sen pois, koska se oli kaksitasoinen rivitalo ja hänestä oli helpompi asua kerrostalossa, ja hän sai siitä minkä siitä hintasääntelyllä sai. Hän teki velkaa noin 60-vuotiaana ja osti Harjutorin saunan vierestä asunnon, kaksion, ja muutti siihen. Muutaman vuoden päästä hän jäi eläkkeelle. Pian hän totesi, että eläkkeellä on raskas maksaa velkaa ja elintaso aleni jyrkästi. Hänkin totesi, että kun ei ole lapsia, ei tarvitse säästää mihinkään, ja hän möi asuntonsa pois. Ja sai Lottien Huoltosäätiöltä Vuosaaresta vuokra-asunnon. Ja sanoi, miten ihana on elää kun on rahaa. Hän vaihtoi auton, matkustaa ja tekee kaikkea.”

Hartikka aikoo kuitenkin pysyä vuokralla ja toivoo, että tarjonta kasvaisi niin, että tällainen valinta olisi mahdollinen kenelle tahansa ja ilman erityistä tuuriakin.

”Hän kituutti ja osti asunnon, mutta möi sen pois. Ja luulen että minulle olisi käynyt ihan samalla tavalla. Kun tulen vanhemmaksi, varmasti karistan Suomen pölyt. En pidä talvesta. Espanjan Aurinkorannikko on hyvä vaihtoehto. Olin jo viime talvena siellä kuukauden vuokralaisena joulutammikuussa. 20 astetta joka päivä ja kerran satoi sinä aikana, senkin yöllä. Suomessa oli 25 astetta pakkasta.”

Espanjasta saisi nyt asuntoja halvalla... ”No Espanjassa en myöskään halua omistaa mitään, koska silloin olisin sidottu aina samaan paikkaan.”

”En halua omistaa asuntoa ja vuokralla oleminen toimii minulle hyvin.”

”En rakastaisi sitä ajatusta, tällä hetkellä enää, että minulla olisi työsuhdeasunto, koska se on lieka siihen työpaikkaan. Jo silloin kun asuin Jorvin työsuhdeasunnossa, minua närästi se ajatus. Kun olet työsuhdeasunnossa, olet enemmän työpaikan kanssa naimisissa. On parempi, että asunto on jostain VVO:lta, Vatrolta, tai asumisoikeusasunto. Nämä ovat loistavia vaihtoehtoja. Tai yksityiseltä kuten minun on.”

”Tosin minähän olen ollut samassa työpaikassa koko ajan. Jos minulla olisi ollut HUS:n työsuhdeasunto, ei se olisi mitään muuttanut, mutta silti vierastan ajatusta henkisesti. Se olisi minulle henkisesti hankalampi asia kuin yksityinen vuokrasuhde”, Hartikka analysoi. ”Ja olen tottunut huolehtimaan omista asioistani. Kun parvekkeen markiisi hajosi, ostin uuden joka siis on nyt minun. En minä kysy sellaisia omistajalta. Ja kun omistaja sanoi ostavansa tänne uuden jääkaapin, sanoin että etkä osta kun vanha toimii ihan hyvin. En keskustele omistajan kanssa kun investoin muutaman satasen tähän ja teen pientä remonttia, koska se on kunnossapitoa. Ja teenhän minä tässä lumitöitäkin joita huoltoyhtiö ei tee. Tykkään tehdä niitä. Lampionkin ostin sitä varten.” Hartikka oppi tunnollisuuden ja kunnossa pitämisen lap-

sena maalla ja se on hänelle itsestäänselvyys.

Tarjontaa tarvittaisiin

”Suomen ongelma on se, että vuokra-asuntoja ei ole kauheasti tarjolla. Tarve on huutava verrattuna tarjontaan”, sanoo Hartikka.

”Ihmiset tarvitsevat myös hirveästi väliaikaisia asuntoja. Tehdään putkiremppaa. Lapset ovat muuttamassa kotoa. Tulee ulkomaalaisia lyhyeksi aikaa. Lyhytaikaisten asuntojen tarve on suuri. Sillä voisi rahastaa aika hyvin. Ja niitähän onkin koko ajan enemmän, jotka niitä tarjoavat”, Hartikka tietää.

”Kun olin Wienissä, siellä kaupunki, Gemeinde Wien, omisti hirveän määrän vuokra-asuntoja. Suurin osa ihmisistä asui vuokralla. Eikä se liittynyt tulotasoon”, Hartikka huomauttaa. ”Asuntoja oli tarjolla ympäri kaupunkia. Omistaminen liittyi lähinnä omakotitaloon. Kun olin sairaalassa töissä, sairaanhoitajilla oli oma kiintiö. Valittavissa oli kolme eri aluetta. Eikä niin että sulle on yksi kämpä tässä, asu siinä.”

”Joskus tietenkin käy mielessä että pitäisikö sittenkin ostaa asunto. Jos omistaja vaikka joku päivä möisi tämän asunnon. Onhan se stressifaktori että mistä seuraava asunto löytyy. Mutta omistamisessakin on yllättäviä remontteja, vastikkeenkorotuksia ja muuta sellaista. Ainoa vuokrankorotuksenikin johtui siitä, että talo alkoi kerätä korjausrahastoa.”

Hartikka aikoo kuitenkin pysyä vuokralla ja toivoo, että tarjonta kasvaisi niin, että tällainen valinta olisi mahdollinen kenelle tahansa ja ilman erityistä tuuriakin.

Tarmo E., vuokralla yksityisellä

Tarmo E. on täysinpalvellut kansainvälinen teollisuusjohtaja Espoosta. Hän on asunut vuokralla suurimman osan aikuisiästään.

1942 syntynyt Tarmo E. asuu yksityishenkilön omistamassa kahden huoneen ja keittiön vuokra-asunnossa Espoossa. Hän on asunut siinä 18 vuotta. Asettuessaan siihen hän oli suuren pörssiyhtiön Kiinan-johtajana. Nyt hän on ollut eläkkeellä vajaan vuosikymmenen.

”Olen kotoisin Keski-Suomesta, kuusilapsisen perheen kuopus”, kertoo Tarmo. ”Sieltä oli lähdettävä leivänhakuun, kun oli selvää ettei tila elättäisi kuin enintään yhden meistä.”

Tarmo meni peltisepän oppiin ja asui alivuokralaisena toisten nurkissa siellä minne pääsi, kuten siihen aikaan muutkin elämää aloittelevat nuoret. Keski-Suomesta hän muutti Helsinkiin ja on sen jälkeen asunut pääkaupunkiseudulla - ja lisäksi työuralla

edettyään USA:ssa ja Shanghaissa. Työn ohessa hän kirjoitti ylioppilaaksi, mutta teki uransa siitä eteenpäin pitkän linjan miehenä ilma muodollisia opintoja.

Omat kodit hankittiin ja jäivät taakse

”Ensimmäisen vaimoni kanssa vuokrasin Konalasta yksiön uudesta talosta, jonka omisti vapaaherra Georg Ramsay”, kertoo Tarmo. ”Olin silloin töissä asentajana ja työpaikkakin oli Konalassa. Sitten Ramsay möi asuntoja pois ja tarjosi yksiötä meille ostettavaksi, mutta ei meillä ollut rahaa.”

”Vuokrasimme Leppävaarasta omakotitalon alakerran. Sitten pääsin töihin Nesteelle.”

Vuorineuvos Uolevi Raade loi Nesteen työntekijöitä varten asuntotukiohjelman. Sellaiset olivat yleisiä 1900-luvulla. Neste rahoitti oman asunnon. Oli vain kaksi ehtoa: olet töissä Nesteellä ja tarvitset rahaa. Lainaa lyhennettiin annuiteettina ja jos työpaikkaa vaihtoi, oli vuosi aikaa järjestää korvaava rahoitus.

”Ostimme talon Kirkkonummelta Hvitträskin rannalta, ja siinä talossa ensimmäinen vaimoni yhä asuu”, Tarmo kertoo. ”Vuonna 1973 vaihdoin työpaikkaa, menin ostajan tehtäviin Nokialle Lauttasaareen. Nokia järjesti lainalle jatkon omasta eläkesäätiöstään, mutta ehdot olivat kovat. 12 vuoden laina-aika ja korko 9-12 %.” Sen ajan inflaatio oli kuitenkin välillä korkoa suurempi ja lyhensi pääomaakin, kun palkkakehitys seurasi inflaatiota ja ylittikin sen. Asuntolainat oli helppo maksaa, toisin kuin nykyään.

”Viimeisen erän maksoin samaan aikaan kun erosin 1985 ja jätin talon vaimolle. Sain erossa tasinkoa, jonka käytin talon ostamiseen Vantaalta toisen vaimoni kanssa. Mutta se talo meni 1990-luvun romahduksessa.”

”Olin noussut johtotehtäviin ja ura jatkui toisessa pörssiyhtiössä, mutta sen ohella teimme omaa bisnestä eli ostimme asuntoja ja liikekiinteistöjä. Kun lama alkoi, niiden markkinat ja hinnat romahtivat. Kaiken pystyimme hoitamaan eikä velkaa jäänyt, mutta ei jäänyt pääomaakaan.”

1991 Tarmo komennettiin ostojohtajaksi Kiinaan ja toinen vaimo otti hänestä eron. Shanghaissa Tarmo asui kahdessa viiden tähden hotellissa. ”Ensimmäinen oli nimeltään Jin Jiang Tower ja toinen Sheraton Hua Ting. Niissä asuminen oli suunnattoman kallista. Toimitusjohtaja ja talousjohtaja asuivat Shanghain keskusta-alueella uusissa omakotitaloissa. Sepä vasta kallista oli! Kritisoinkin turhan kallista asumista. Eräs tuttu saksalainen, Gilletten tehtaassa työskentelevä insinööri, asui vuokralla isossa kolmiossa. Se maksoi vain neljäsosan minun asumisestani. Mutta silloin Nokialla oli rahaa, eikä pienissä säästelty. Ovat varmaan nykyään säästävempiä.”

Kiinasta löytyi kolmas vaimokin, lääkäri ja tutkija. ”Hänelle julistin, että asumme

tästä lähtien vuokralla. En tule koskaan enää ostamaan omaa taloa enkä edes huoneistoa. Kiinalaiseen ajattelutapaan kuuluu omaisuuden kerääminen ja oma talo. Vaimo ei päätöksestäni pitänyt. Kun hän sitten joidenkin vuosien päästä muutti Yhdysvaltoihin, jossa hänestä on tullut huippuluokan tiedenainen, ei tarvinnut panna taloa myyntiin”, riemuitsee Tarmo, joka silloin tällöin käy tätä kolmatta exäänsä katsomassa. ”Laskettiin vain rahat ja vaimolla oli enempi.”

Haluan olla vapaa ja siihen on varaa

Tarmo vuokrasi nykyisen asuntonsa tutulta K-kauppiaalta, jolla oli muutama sijoitusasunto. ”Minulla oli hyvä palkka ja nyt on hyvä eläke ja hieman pörssiosakkeita. Olen taloudellisesti huoleton enkä kenellekään velkaa. Minulla on varaa maksaa markkinavuokraa, syödä ja juoda ja pukeutua hyvin ja matkustaa minne mieli tekee. Miksi minun pitäisi omistaa asunto?” ihmettelee Tarmo.

”Olen asunut tässä 18 vuotta ja viihtynyt hyvin. Taloon on kuitenkin tulossa piakkoin putkiremontti, joten nyt saattaa olla viisasta muuttaa, kun ne kestävät kauan ja ovat vaivalloisia. Olenkin jo käynyt katsomassa asuntoja.”

Eikö perinnöksi pitäisi kerätä? –”Ei tarvitse. Tyttäreni perheineen on menestynyt hyvin, heillä on omakotitalo ja kesähuvi ja hyvät työpaikat. Lisäksi hän perii varakkaan äitinsä. Olen tehnyt hänelle selväksi, että minulta perintöjä ei kannata odottaa. Pankkitililläni tulee olemaan sen verran rahaa että saa minut kunniallisesti tuhatuksi. Siihen ei tarvita kuin motti halkoja, muutama olkikupo ja viisi litraa bensiniä.”

”Tässä iässä (71 vuotta) ei ole mitään tarvetta omistaa mitään, tärkeämpää on että on rahaa. Kustannan vain itseni, enkä kaipaa mökkiä enkä venettä. Vaikka maksan vuokraa ja elän mukavasti, jopa mukavuudenhaluisesti, on kyseenalaista pystynkö hävittämään kaikkea, vaan pahimmassa tapauksessa tytär periikin muutaman lantin yli hautauskuluja”, Tarmo hihittää.

Ihmisiä pidetään velkavankeudessa

Tarmon mielestä asuntopolitiikka on Suomessa hoidettu väärin. ”Suomessahan useimmat eivät saa suuria perintöjä, ja koko elämäntyö sidotaan asunnon maksamiseen. Poliitikot ja pankit haluavat pitää ihmiset velkavankeudessa, jolloin työvoima on nöyrää ja kuuliaista”, Tarmo arvelee. Hänen nuoruudessaan olikin todella poliittinen tavoite tehdä kaikista sen verran omistavan luokan jäseniä, ettei kommunismi saisi kannatusta, mutta sitä pelkoa ei enää ole.

”Maassa, joka on käytännössä asumaton, on turha puhua tonttipulasta”, sanoo Tarmo, joka on vuosikausia asunut, työskennellyt ja nyttemmin lomailnut oikeissa suurkaupungeissa tiheästi asutuissa maissa eri maanosissa. ”Suomessa ei ole yhtään oikeaa kaupunkia. Helsingissäkin on vain muutamia risukkoon tehtyjä hökkeliryhmiä.

Ei ole minkäänlaista fyysistä eikä taloudellista estettä rakentaa sellaista asuntotarjontaa, että muutkin kuin vauraimmat ja hyvätuloisimmat voisivat vapaasti valita, omistaako vaiko olla vapaa vuokralainen. Oman mielensä mukaan eikä olosuhteiden pakosta.”

”Minulle tärkein syy asua vuokralla on vapaus.”

Sari Tapaninen, VVO:n vuokralainen

Sari Tapaninen on päätynt asumaan mieluiten vuokralla kokeiltuaan kaikki muut asumismuodot.

Sari Tapaninen asuu Hermannissa aivan uudessa talossa, joka valmistui kesäkuun 1. päivä 2013. Hän on asuntonsa ensimmäinen asukas.

”Olen asunut sekä vuokralla että työsuhdeasunnossa, ja omistusasunnossakin pitemmän aikaa”, Tapaninen kertoo. ”Vieläpä asumisoikeusasunnossa. Kaikki asumismuodot olen siis käynyt läpi. Opiskelijasolussakin vielä.”

”Kun ei ole tarvetta antaa perintöä kenellekään, on ehkä vähän itsekäskin. Että miksen käyttäisi rahojani itseäni kun ei tarvitse lapsille perintöä jättää.”

”Minulla oli aikaisemmin ollut vuokra-asunto Helsingissä, ja se meni myyntiin. Päätin pysyä vuokralla. Aloin hakea yksityistä vuokranantajaa turvallisemman isomman organisaation asuntoa. Hakuprosessi oli hyvin lyhyt”, Tapaninen sanoo.

”Minulla oli muutamia kriteerejä joiden mukaan asuntoa hain. Nimenomaan tähtäsin siihen, että se olisi ihan uusi tai ainakin tuore, ei vanha. Sen piti olla keskustan lähi-tuntumassa. Kyttäsin jonkin aikaa Kalasatamaa ja Jätkäsaarta, mutta rakennustahti niissä on sen verran hidas, että tarve tuli aikaisemmin. Sitten tästä löytyi sopiva. Se on 69 neliötä. Vuokra on vähän päälle 1.200 euroa kuussa. Aika lailla markkinavuokra.”

Talo on niitä uusia taloja jotka on rakennettu entisen Eläinlääketieteellisen korkeakoulun tontille. Sörnäisten palvelut ovat vieressä ja liikenneyhteydet ovat hyvät joka suuntaan. Talon ylimmistä asunnoista näkee merenkin. Se ei tosiaankaan vastaa sitä kuvaa, että vuokra-asunto on pieni luukku kaukana lähiössä.

”Asunto on itse asiassa yksiö, yhtä suurta tilaa”, Tapaninen kertoo. ”Se on poikkeuksellinen asunto, samalla pohjalla talossa on kaksioita ja kolmioita.”

Suomessa ajatellaan yleisesti, että vuokralla asuvat vain ne, joiden on pakko. Yleismaailmallisesti se ei ole näin. Tapaninenkin joutuu kohtaamaan sellaisia asenteita, koska asuu vuokralla.

”Varsinkin kun siirryin yksityiseltä tällaisen tunnetun vuokra-asuntoyhtiön vuokra-

laiseksi. Sanottiin, että meneepäs sulla huonosti, kun joudut vuokralle vielä tuommoisen ison sosiaalisen vuokraisännän vuokralaiseksi. Ja tykättiin, että on varmaan levoton talo ja siellä on varmaan kaiken näköisiä vuokralaisia. Voi sanoa, että on oikeasti todella ennakkoluuloja.”

Ennakkoluuloja voi oikoa tuomalla epäilijöitä paikan päälle. ”Kun säälittelevät tuttavat näkevät, että talo on siisti ja hyvin rakennettu, asiallisista materiaaleista eikä vasemmalla kädellä, he alkavat uskoa että ehkä tämä ei olekaan ihan mahdoton juttu. Talo on uusi ja hienolla paikalla ja vuokrat markkinatasoa. Se vaikuttaa tietenkin asukasohjaan.”

”Mielikuvissa vuokratalo on kunnan vuokrakasarmi, jossa asutaan sosiaalisin perustein. Eiväthän kaikki vuokratatolot ole sellaisia”, sanoo Tapaninen. ”Tässä asuu normaaleja työssäkäyviä ihmisiä.”

”Asiointi vuokranantajan kanssa on ollut helppoa ja mutkatonta”, Tapaninen sanoo. ”Alkuvaiheen korjattavat on korjattu saman tien. Yhteyden ja vastauksen saa heti ja asiat hoituvat.”

”Naapureita en hirveästi tunne vielä kun on vasta muutettu. Lapsiperheitä ei ole monta. Tosin talossa onkin enimmäkseen yksiöitä ja kaksioita. Ei ole perheasuntoja. Vähän päälle 70 neliötä taitaa olla suurimmat. Naapureina on yksin asuvia tai pariskuntia. Ja vanhempia ihmisiä.”

Ostoasunto kahlitsee, vuokra-asunto vapauttaa

Tapanisen mielestä vuokralla asuessa on eräänlainen asunnon vaihtamisen turva. Omistusasunnon kanssa on aika tiukasti naimisissa. ”Sen ostaa tietyllä hinnalla. Kun olen myynyt niitä, aina on ollut kohtuullisen kova velka niissä. Täytyy laskea tarkasti, milloin sen voi myydä. Että saa omansa takaisin ja pankin ulos jos ei mitään muuta. Vuokra-asuntoa voi vaihtaa koska tahansa. Ei ole samassa määrin markkinoiden välikappale eikä tarvitse menettää yöuniaankorotason vaihtelun takia.”

”Asuntolainan kanssa saa vahtia korkoja koko ajan. Kun olin ostoasunnossa, puolet lainasta oli korkosidottua ja toinen puoli heilui miten heilui. Kun viimeksi omistin asunnon, sattui hyvä mäihä ja oli tasaiset korkomarkkinat, mutta ei voi taata että olisi. Vuokralla saa vapautta ja mielenrauhaa”, Tapaninen sanoo.

”Minulla ei ole paljon tuttavuuksia, jotka asuisivat vuokralla. Sosiaalisessa ympäristössäni tämä on erikoinen ratkaisu. Melkein kaikki tähtäävät omistusasuntoon.”

Suomessa tyypillinen syy ostaa asunto on se, että halutaan jättää jälkipolville perintö. ”Minulla ei sinkkuhämisenä ole jälkeläisiä”, sanoo Tapaninen. ”Kun ei ole tarvetta antaa perintöä kenellekään, on ehkä vähän itsekäskin. Että miksen käyttäisi rahoja itseäni kun ei tarvitse lapsille perintöä jättää.”

”Moni sanoo, että tuolla vuokralla maksaisit kookasta lainaa, joten ostaisit nyt sen asunnon. Kertyisi pääomaa. Mutta kenelle? Käärinliinoissa ei ole taskuja. Vuokralla olen myös vapaampi muuttamaan jos huvittaa.”

Tarjontaa pitäisi monipuolistaa

Suurten vuokranantajien asuntokannassa on Tapanisen mielestä sellainen todellinen ongelma, että osa asuntokannasta on huonotasoista. ”Asunnot ovat hirvittävän standardimaisia. Tosiaankin pieniä surkeita luokkia kurjille ihmisille, joilla ei ole varaa hienoon omistusasuntoon. Jos tuotettaisiin laadukkaampia ja monipuolisempia vuokra-asuntoja, uskon että useammanlaiset ihmiset siirtyisivät vuokralle. Mutta itse onnistuin löytämään laadukkaan asunnon itselleni vuokratalosta.”

”Arkkitehdeille lähettäisin terveisiä, että tehkää rohkeampia valintoja ja monipuolistakaa suunnittelua, niin asiakaskunta laajenisi. Asuntoni on talon ainoa erikoisempi tilaratkaisu, ja juuri sen takia halusin sen asunnon.”

VUOKRALLA MAAILMALLA

Sveitsissä asutaan vuokralla - ja kalliisti

Kirsi Hyytiäinen
Geneve

Sveitsiläiset ovat vuokrakansaa. Kaksi kolmesta sveitsiläisestä asuu vuokralla ja vain joka kolmas omistusasunnossa.

Vuokralla asuminen istuu Sveitsiin, jossa perinteisesti on rahaa, mutta sillä ei kerskailla. Tyypillistä on, että sveitsiläiset miljonäärit ajavat ratikalla ja käyvät tavallisessa osuuskaupassa ostoksilla.

Ulkomaalaisille tulee ehkä yllätyksenä, että kovapalkkaisessa Sveitsissä asunnon ostaminen jää monelle kaukaiseksi haaveeksi. Jos ovat palkat kovat Sveitsissä, niin korkeat ovat asuntojen hinnatkin.

Konsulttiyhtiö ECA:n vuokravertailussa Geneven vuokrat ovat maailman seitsemänneksi kalleimmat ja Euroopan toiseksi korkeimmat Lontoon jälkeen.

Vuokrat ovat nousseet Sveitsissä vuosikymmenen aikana 20 prosenttia, kun samaan aikaan muut hinnat ja palkat ovat kohonneet vain vajaat kymmenen prosenttia.

Maaailman kalleimpia vuokria maksetaan Tokiossa. Helsingin vuokrataso on tämän vertailun mukaan Euroopan 18:nneksi hintavin.

Sveitsiläisen UBS-pankin hintavertailun mukaan Genevessä joutuu maksamaan kallustamattomasta kolmesta huoneesta keskimäärin 1.880 euron vuokran verrattuna Helsingin 1.110 euroon.

Omistusasunnon neliömetrin myyntihinta on sveitsiläiskaupungissa puolestaan maailman kallein, reilut 9.000 euroa, kun se Helsingissä jää vajaaseen 4.000 euroon.

Sveitsiläispankissa asuntolainaneuvottelut hämmäntävät aluksi, kunnes ymmärtää, ettei asuntolainaa ole edes tarkoitettu takaisin maksettavaksi, vaan pankki omistaa kauttasi asunnosta miltei aina noin puolet. Korot ovat Sveitsissä alhaiset, siksi lainan kuukausimaksut jäävät usein pienemmiksi kuin vuokratulot.

Yannick vuokrasi koko talon Genevestä

Sveitsiläiskaupunkien välillä on vielä eroja niin, että länsisveitsiläinen ranskankielisen alueen Geneve on kansainvälisten järjestöjen kotikaupunkina erityisen kallis. Asuntoa on hankala saada, vaikka maksaja olisikin lähetystö tai yritys.

Kolmekymppinen ranskalaismies Yannick muutti Geneveen pari vuotta sitten vaimonsa kanssa, kun vuokratalo löytyi Geneven laitamilta. Yli 40 prosenttia kaupungin asukkaista on ulkomaalaisia, joten Yannick on tyypillinen geneveläisasukas. Ulkomaalaisten suuri osuus on myös yksi lisäsy, miksi Sveitsissä asutaan vuokralla. Ulkomailta tullaan Sveitsiin usein muutaman vuoden työkomennukselle, eivätkä keikkatyöläiset halua sitoutua asuinpaikkaansa ostamalla asuntoa.

"Maksamme vuokraa 4.500 frangia (reilut 3.600 euroa) 120 neliömetrin talosta, mikä tarkoittaa, että minun koko palkkani menee vuokraan", kertoo kansalaisjärjestössä työskentelevä Yannick.

Hänen vaimonsa on töissä Luxemburgin lähetystössä, joten tämän palkalla pari siten elää.

Lähetystön virkailijan on asuttava Sveitsissä, kuten sääntö kuuluu myös monille Geneven pankkityöntekijöille. Siksi he eivät voi asua rajantakaisissa Ranskan puoleisissa halvemmissä asunnoissa, kuten moni sveitsiläinen. Geneveläisperheet tekevät ostokset Ranskan puolella, elleivät asu siellä kokonaan. Genevessä käydään sitten vain töissä nauttimassa korkeampaa palkkaa.

Yannickin asuinalue on tunnettujen kellofirmojen ja kansainvälisten yritysten päämajojen keskellä.

"Täällä on rauhallista ja tunnemme olomme turvalliseksi, vaikka lähitaloon murtau-

duttiinkin äskettäin keskellä kirkasta päivää", mies kertoo Genevessä yleistyneistä asuntoryöstöistä.

Maatilan yhteyteen kunnostettua asuintaloa ympäröi puutarha. Se oli tärkeä syy, miksi Yannick vaimoineen päätti talon ylipäättään vuokrata.

"Tarvitsemme puutarhaa koirallemme", Yannick nauraa. Puutarha jouduttiin myös aitaamaan, ettei koira karkaa naapurin kissoja jahtaamaan.

Lähellä asuva omistaja on remontoinut talon ja käyttänyt sisustuksessa paljon puuta. Sveitsiläisittäin tyypillistä on, että kunnostukset vievät aikaa, kuten vaikka kaihtimen vaihto.

Talo löytyi immostreet.ch -nettiverkon kautta. "Olimme onnekkaita, että löysimme tuolloin viitisen harkinnan arvoista taloa. Suurin este oli, etteivät useimmat vuokraajat hyväksyneet koira. Tärkeää meille oli, että olemme lähellä keskustaa, julkisten kulkuneuvojen äärellä ja minä pääsen pyörälläkin kaupunkiin töihin. Tämä on arvostettu asuinalue."

Naapurit ovat pääosin sveitsiläisiä perheitä. "Asunto on meille tärkeintä elämässä", Yannick kertoo. "Talomme on meille pakopaikka ja henkireikä; yksityinen, henkilökohtainen, miltei pyhä paikka. Tärkeää on myös, ettei naapuri hengitä niskaan."

Ranskalaismies katselee kuitenkin myös muita mahdollisuuksia. "Emme vietä päiväämme lukemalla asuntoilmoituksia, mutta jos vain saisimme vielä suuremman puutarhan ja pääsisimme yhä kauemmas maaseudulle, olisimme valmiit muuttamaan."

Vuokra-asunnon löytäminen on Ranskassa kiven takana

Tuulikki Muller
Pariisi

Nadine, 41, ja hänen miehensä Nadire, 46, ovat vannoutuneita vuokralla asujia. He ovat viimeisten kahdeksan vuoden aikana ehtineet vaihtaa asuntoa viisi kertaa. Kuudes asunto on haussa, mutta sitä ihanneasuntoa ei ole vielä löytynyt.

Avoliitossa elävät Nadine ja Nadire ovat sentään löytäneet ihannekorttelinsa. He ovat päättäneet asettua Pariisin eteläosaan, 13. arrondissementtiin, jossa pariskunnan 14- ja 16-vuotiaat tyttäret käyvät koulua.

Sairaanhoitaja-äiti juoksee illat etsimässä noin 80 neliön kolmen huoneen asuntoa. Mutta keskivertovuokra tämän kokoisesta asunnosta on runsaasti yli 2000 euroa kuukaudessa.

Se on kallista, valittaa Nadine, vaikka molemmat vanhemmat ovat säännöllisessä

työssä, eivätkä arkkitehti-isän tulot ole huonoimmasta päästä.

Mutta vielä kalliimmaksi tulisi hankkia omistusasunto. Niiden hinnat ovat viime vuosina nousseet pilviin, eikä pariskunnalla ole varaa ostaa, vaikka joskus mieli tekisikin.

Toisaalta elämään saa tarpeellista vaihtelua kun ikkunasta avautuvat uudet maisemat, Nadine kehuu. Eikä heillä ole koskaan ollut vaikeuksia omistajien kanssa, sillä he ovat aina maksaneet vuokransa säännöllisesti ja hankkineet kaikki takaajat, jopa omat vanhemmat.

Nykyinen asunto 13. kaupunginosassa on kaikin puolin hyvä, mutta se sijaitsee vilkasliikenteisellä kadulla metron vieressä. Melu on käynyt sietämättömäksi kaupungissa, jossa kaksinkertaiset ikkunat ovat vielä suhteellisen harvinaisia ja kolmenkertaisia ikkunoita ei vielä juuri tunneta.

Nykyisen 65 neliön asunnon vuokra on vain 1.600 euroa kuukaudessa.

Pariskunta ei pidä vuokralla asumista mitenkään alentavana.

Tilastollisesti lähes kaikki haaveilevat omasta asunnosta. "Ne, joilla siihen on varaa, tietysti hankkivat oman asunnon", Nadine toteaa lisäten, että vuokra-asuntoon ei Ranskassa pääse kiinni ilman huimia takuita. "Takuiden määrä on loputon", hän valittaa.

Jotku omistajat vaativat jopa viimeiset tiliotteet ja työnantajan todistuksen, mikä on laitonta.

Ensinnäkin yhden vuoden palkka on lukittava pankkitilille koko vuokra-ajaksi. "Se on suunnaton summa!" Nadine valittaa. Lisäksi omistajalle on maksettava etukäteen kuukauden tai useimmiten kahden takuuvuokra, joka talletetaan omistajan tilille. Lain mukaan vuokralaisen lähtiessä tämä on maksettava takaisin, mutta harvoin se onnistuu.

Epäluuloiset omistajat

Vuokralaisen oikeudet ovat Ranskassa nykyisin niin vahvat, että monet asunnonomistajat pitävät asuntoaan mieluummin tyhjänä asuntojen hintojen nousua odottaessaan. Tyypillinen tapaus on se suomalainen asuntosäästäjä, joka osti velaksi asunnon Pariisista tarkoituksena viettää siellä itse puolet vuodesta. Sinisilmäinen suomalainen päästi sisään väliaikaisesti vanhan, luotettavalta tuntuvan henkilön, joka ei sitten lähtenytäkään asunnosta. Suomalainen oli joutunut asuntovaltaajan uhriksi.

Poliisit vähät välittivät asiasta, asuntovaltauksia tapahtuu päivittäin. Jos valtaaja on onnistunut viettämään asunnossa 48 tuntia, hänet saa sieltä ulos vain oman käden oikeudella.

Yleistä on, että omistaja käy ison porukan kanssa nostamassa valtaajan pihalle. Asunnon omistaja on tietysti silloin syypää ja joutuu usein maksamaan isotkin sakot. Toinen Ranskassa yleistynyt tapa on koota porukka kavereita ja lukkoseppä käyttää mään hetkeä, jolloin valtaaja poistuu asunnosta ja vaihtaa sillä aikaa asunnon lukko. Tällöin ei väkivaltaa tarvitse käyttää.

Siksi nykyisin melkein vain hyvätuloiset valtion tai kunnan virkamiehet pääsevät kiinni vuokra-asuntoihin. Ja vaikka valtio rakentaa jatkuvasti uusia edullisia vuokra-asuntoja esikaupunkeihin, niitä riittää vain harvoille. Esimerkiksi viime vuonna 300 000 hakijaa pääsi valtion sosiaaliasuntoon, kun hakijoita oli yli 1,7 miljoonaa.

New Yorkissa vuokralla asuminen on monille itsestään selvä valinta

Vaikka Yhdysvalloissa oman asunnon omistaminen on perinteisesti kuulunut kansalaisten suuriin tavoitteisiin ja amerikkalaiseen unelmaan, New Yorkissa asuntonsa omistaa vain noin 30 prosenttia ja vuokralla asuu noin 70 prosenttia väestöstä. Koko Yhdysvaltain tasolla vuokralla asujien osuus on 35 prosenttia eli omistusasuntojen osuus on 65 prosenttia. Vuonna 2004 omistusasuntojen osuus Yhdysvalloissa kävi ennätystasolla 69,2 prosentissa¹. Sen jälkeen subprime-asuntolainakuplan puhkeaminen on palauttanut noin seitsemän miljoonaa amerikkalaistaloutta takaisin vuokramarkkinoille.

Samalla omistusasumisen järkevyyttä on alettu kyseenalaistaa. Yhä useampi kysyy itseltään, haluaako maksaa lainanlyhennyksiä, korkoja ja vastikkeita vai olla vuokralla jolloin käteen jää enemmän rahaa arkipäivän elämiseen. New York Timesin artikkelissa 14.7.2013 on haastateltu kuluttajakäyttäytymiseen ja onnellisuuteen erikoistunutta psykologian professori Elizabeth Dunnia British Columbia -yliopistosta. Hänen ja useiden muiden tutkijoiden mukaan asunnon omistavat ihmiset eivät ole lainkaan sen onnellisempia kuin vuokralla asuvat. Pikemminkin heillä on selvästi enemmän huolia ja stressiä.²

Asuminen on kallista vain halutuimmilla alueilla

New Yorkin asuntomarkkinoilla on tyypillistä, että ihmiset joutuvat valitsemaan, haluavatko he asua ahtaasti laitakaupungilla omistusasunnossa vai väljemmin paremmassa osoitteessa vuokralla. Kuukausikulut ovat usein samansuuruiset, joskin asuntolainan maksaminen tarkoittaa tietysti pakkosäästämistä asunnon kiinnelainan lyhennysten muodossa.

New York on Yhdysvaltain suurin kaupunki ja asuminen siellä on taitolaji. Varsinkin jos haluaa asua kohtuullisella hinnalla. Kansasista aikoinaan muuttanut Robert Biltingham kertoo, kuinka hän parikymmentä vuotta sitten asui ensimmäisen puoli

¹ <http://www.bloomberg.com/news/2013-07-30/american-dream-erased-as-homeownership-at-18-year-low.html>

² http://www.nytimes.com/2013/07/14/realestate/homeownership-the-key-to-happiness.html?pagewanted=all&_r=0

vuotta New Yorkissa niin pienessä alivuokrahuoneessa, että päiväsaikaan hänen oli nostettava patja lattialta seinälle mahtuakseen istumaan huoneensa ainoana huonekaluna palvelevan pöydän ääressä. Tuolin virkaa teki matkalaukku.

-Kaiken piti olla kokoontaitettavaa, mutta silti maksoin siitä huoneesta kuusisataa dollaria kuussa, Robert muistelee.

-Samalla rahalla olisi Kansas Cityssä saanut vuokrattua kokonaisen talon, vieläpä hyvältä paikalta, hän vieläkin ihmettelee.

-Mutta siihen aikaan Kansasista tullut opiskelija ei oikein uskaltanut asua muualla kuin Manhattanilla joten piti vain ruikuttaa rahat kotoa ja kuunnella, kuinka minua pidettiin hulluna.

-Periaatteessahan täällä ei kenenkään kannattaisi asua vuokralla, jos vain pystyy tavalla tai toisella ostamaan asunnon, hän suosittelee. Se on kuitenkin helpommin sanottu kuin tehty, Manhattanin eteläpuoliskon asuntojen mediaani myyntihinta kipusi jo 2000-luvun alussa yli miljoonan dollarin. Samalla alueella vuokralla asumisesta saa nykyisen nyrkkisäännön mukaan maksaa noin 1.500 – 2.000 dollaria kuukaudessa per huone. Ylärajaa ei kuitenkaan ole, kaupungista löytää huoneistoja, joiden vuokrat ovat tähtitieteellisiä ja silti niihin jonotetaan.

-Hinnat Manhattanilla nousevat joka tapauksessa, meni taloudella hyvin taikka huonosti. Aina riittää tulijoita.

Robert Billingham ymmärtää hyvin, mistä hintojen jatkuvassa nousussa on kysymys.

-New Yorkin vuokratasoa nostaa se, että täällä sen määrittävät yritykset eivätkä palkallaan elävät tavalliset ihmiset. Kun normaalille ihmiselle sadan tuhannen dollarin vuosivuokran maksaminen kahden makuuhuoneen asunnosta Upper West Sidelalla olisi mahdottomuus, jollekin finanssiyhtiölle se ei merkitse mitään. Ja kun kaikki maailman finanssiyhtiöt toimivat Manhattanilla, ei ole ihme että täällä ovat maailman parhaat vuokra-asuntomarkkinat, Billingham kertoo.

New Yorkin vuokramarkkinoista puhuttaessa unohdetaan usein, että kahdeksan miljoonan ihmisen kaupunki on paljon muutakin kuin täyteen pakattu Manhattan. Vuokrat ja hinnat muuttuvat huomattavasti kohtuullisemmiksi jos maltaa siirtyä puolenkin tunnin subwaymatkan päähän Keski-Manhattanista.

Newsbrokers & hiljainen journalismi; riippumatonta faktaa tilaustyönä

Newsbrokers Oy on kansainvälisesti toimiva suomalainen informaatioyrittäjä, joka kokoaa objektiivista ja verifioitavissa olevaa tietoa journalistisin työmenetelmin ja paketoit sen haluttuun muotoon helposti avautuvaksi kokonaisuudeksi.

Yrityksen keskeinen ja uniikki erikoisosaamisalue on hiljainen journalismi. Se eroaa perinteisestä journalismista vain siltä osin, että hiljainen journalismi tuottaa faktaa tilaajalle, ei suoraan julkisuuteen. On tilaajan ratkaistavissa, kuinka hankittua tietoa käytetään.

Newsbrokersin tärkeä palvelu on tuottaa journalistisin objektiivisuuskriteerein toimitettuja Silent Reportage™ eli Hiljainen reportaasi™ -raportteja. Ne ovat yrityksille ja organisaatioille tilauksesta toimitettuja riippumattomia ja luottamuksellisia raportteja, haastatteluja sekä artikkeleita.

Raporttien luonteeseen kuuluu, että niiden riippumattomuuden turvaamiseksi tilaajan osuus rajoittuu raportin aiheen, laajuuden ja käyttötarkoituksen määrittelyyn.

Tiukasti journalistisin perustein tuotetuilla Silent Reportage™ -raporteilla on useita erilaisia käyttötarkoituksia. Niillä voidaan puolueettomasti ulkopuolisin ammattijournalistien silmin, mutta ilman suoraa julkisuutta kartoittaa yrityksen tai sen kilpailijoiden tuotteiden ja palvelujen vahvuuksia ja heikkouksia, odotuksia ja uhkia olemassa olevan tai potentiaalisen asiakaskunnan tai muiden sidosryhmien piirissä.

Niillä voidaan hankkia tietoa liiketoimintaympäristön muutoksista sekä uusien tuotteiden ja palvelujen suunnittelun kannalta oleellista vertailutietoa niin kotimaasta kuin ulkomailta. Hiljaisen reportaasien™ antamaa uutta tietoa voidaan käyttää mm. markkinatutkimusten ja mielipidetiedustelujen suunnittelun pohja-aineistona.

Reportaasien sisältöjä voidaan lisäksi hyödyntää organisaatioviestinnän medialle antamana tausta-aineistona tai herätteenä medioiden omaan uutisointiin. Myös toimittamamme referenssiraportit ovat aidosti verifioitavissa olevaan todellisuuteen perustuvia dokumentteja.

Edelleen raporteilla voidaan antaa päätöksentekijöille helposti avautuvaa, ajantasais- ta ja objektiivista taustatietoa ratkaisujen tueksi.

Silent Reportage™ ja Hiljainen reportaasi™ ovat Newsbrokers Oy:n tavaramerkkejä.



www.newsbrokers.fi

NEWSBROKERS OY
Fredrikinkatu 61 A, 6. krs, 00100 HELSINKI
Puhelin: 040-5022241
mail@newsbrokers.fi
Y-tunnus: 2421433-7