

11.1.2010

## ARAN kehittämistoiminnan painopisteitä

Ilmasto- ja energiastrategiassa esitettyjen toimenpiteiden käynnistäminen ja toimeenpano on merkittävä haaste Suomelle. Rakennuskannan hitaan uudistumisen takia olemassa olevaan asuntokantaan kohdistuvilla toimenpiteillä on keskeinen merkitys energiatehokkaamman asumisen edistämisen kannalta. Suomessa valmistuu vuosittain noin 30000 asuntoa eli asuntokanta uudistuu runsaan prosentin vuosivauhtia. Jos koko asuntokanta saatettaisiin vastaamaan energiatehokkuudeltaan tulevaisuuden vaatimuksia, kuluisi uudistumiseen aikaa noin 100 vuotta .

Vanhenevan asuntokannan laadun heikkeneminen ja asuntokannan vastaaminen tulevaisuuden asumisen tarpeisiin on vaikea mutta ratkaistavissa oleva yhtälö. Olemassa olevan asuntokannan ajanmukaistaminen ja peruskorjaaminen on tehtävä kustannus- ja energiatehokkaasti. Lisäksi tavoitteena tulee olla, että korjausten jälkeen rakennukset täyttävät jo ne vaatimukset, joita rakennuksilta edellytetään useiden vuosikymmenten kuluttua. Taloudellisesti ei ole järkevää tehdä energiatehokkuutta lisääviä korjaustöitä useassa eri vaiheessa. Siksi käytännössä nykyisissä energiatehokkuutta parantavissa korjauksissa tulisi tavoitella passiivienergiatasoa.

Lisäksi korjaustoimenpiteitä mietittäessä olisi huomioitava markkinoitavuuden elinkaari ja tekninen elinkaari. Erityinen haaste on peruskorjausikään tulevan 1960-80 -luvulla rakennetun yli 700 000 asunnon kerrostaloasuntokannan uudistaminen kestäväällä tavalla.

Vähenevien resurssien vuoksi (työvoima ja rahoitus) kaikkea ei voida, eikä ole edes taloudellisesti kannattavaakaan korjata vaan on punnittava tarkkaan myös markkinoitavuuden elinkaari. Onko asunnoilla esim. sijaintinsa vuoksi kysyntää n. 40 vuodeksi eteenpäin. Erityisesti vuokrataloja käsittävän kiinteistökannan salkuttaminen ja jakaminen erilaisiin salkkuihin: pidettävät, kehitettävät, selvitettävät ja poistettavat, tulisi edistää vuokrakiinteistökannassa ja salkutuksen myötä olisi valittava kulloinkin toimenpiteet kestäväällä tavalla huomioonottaen asuntomarkkinatilanne ja asuntojen sijainti. Arviointia on jokaisen omistajan tehtävä jatkuvasti ja lisäksi tarkasteltava salkkuja muuttuvissa tilanteissa vuosittain.

Asunto-osakeyhtiöiden yhtenä mahdollisuutena korjausrakentamisen rahoitukseen voisi olla mahdollisen lisärakentamisoikeuden hyödyntäminen.

## ARA mukana kehittämistyössä

Valtioneuvoston asuntopoliittisen linjauksen mukainen asumisen kehittäminen ja Ilmasto- ja energiastrategiassa esitettyjen toimenpiteiden käynnistäminen ja niiden toimeenpano on **ARA-tuotannon ja –asuntokannan energiatehokkuuden parantamisessa keskeinen rooli. Näiden toimenpiteiden edistämiseen liittyy myös valtion rahoituksen tuki ja myös kehittämisrahaa kokeiluluonteisten innovaatioiden toteuttamisen edistämiseen.** Asunto-olojen, asuntomarkkinoiden ja asuntorakentamisen kehittämisessä ja parantamisessa on ARAn myöntämien avustuksien ja rahoituksen tuotantotuella merkittävä rooli. ARAlle on asetettu toiminnallisen tuloksellisuuden tavoitteeksi muun muassa varmistaa, että elinkaaritekijät ja kustannus ja energiatehokkuus on otettu huomioon hankkeiden suunnittelussa. Tämän vuoksi ARA on mukana kansallisissa ja kansainvälisissä asumisen uudistus- ja korjausrakentamisen tutkimus- ja kehittämishankkeissa, jotta hankkeilla saataisiin muun muassa malleja, joita voidaan hyödyntää kohtuuhintaisessa ARA-tuotannossa ja muusakin asuntojen rakentamisessa ja korjaamistyössä.

### *Painopistealueet käynnistyneissä tai suunnitteilla olevissa ARAn asumisen kehittämishankkeissa*

*ARAn tavoitteena on parantaa yhteistyössä ARA tuotantoon soveltuvien kehittämishankkeiden ja tutkimushankkeiden avulla: asukkaiden hyvinvointia, omistajayhteisöjen tuottavuutta ja kilpailukykyä, asumisen laatua, tasoa ja viihtyvyyttä sekä kehittää toimijoiden osaamista. ARA-tuotannon reunaehtoina ja tavoitteina ovat energia- ja kustannustehokkaat ratkaisut, kohtuulliset elinkaarikustannukset ja asumiskulu, sekä asumiskustannusten pienentäminen. Lisäksi tavoitteena on edistää myös teollisen rakennustuotannon vaikutuksia mm. korjausrakentamisen aikataulun nopeuttamiseen ja väistöasuntoratkaisujen toteutumiseen.*

**ARA on mukana yhteistyössä kehittämässä energiatehokkaan korjausrakentamisen mallia myös tässä Innova- korjausrakentamisen hankkeessa. Kehitettävä malli on jatkossa monistettavissa laajemminkin asuntojen korjausrakentamisessa. ARAn mukanaololla erilaisissa hankkeissa varmistetaan, että mallia voidaan hyödyntää ja soveltaa kustannustasoltaan kohtuuhintaiseen ARA-tuotantoon ja että**

**myös asumiskustannukset olisivat kohtuuhintaisia korjaustoimenpiteiden jälkeen.**

Tavoitteena korjausrakentamishankkeissa on parantaa energiatehokkuutta. Samalla asumisviihtyvyyys paranee kun esimerkiksi sisäilmanlaatu kohenee. Asukkaiden sitoutuminen on tärkeää etenkin hankkeiden alkuvaiheessa. Lisäksi tarvitaan ohjausta energiatehokkaiden asuntojen oikeaan käyttöön ja seurantaan. **Näin saadaan aikaan paras tulos ja energiakustannusten säästöt näkyvät pienentyvinä asumiskustannuksina ja hyödyntävät siten sekä omistajaa että asukkaita.**

**Toivotamme menestystä kaikille kilpailuun osallistuville ja monia innovatiivisia ja toteuttamiskelpoisia hankkeita yhteistyöhön mukaan. Lisäksi toivomme, että kilpailun avulla saamme aikaan uusia pysyviä korjaamisen malleja, joilla energiatehokkuutta voidaan parantaa järkevällä ja kohtuuhintaisella tavalla vanhassa asuntokannassa.**

**Ylijohtaja Hannu Rossilahden puheenvuoro Innova –korjausrakentamisen kilpailun julkistamistilaisuudessa 11.1.2010.**

Lisätietoa:

Marianne Matinlassi  
kehittämispäällikkö  
PL 30, Vesijärvenkatu 11 A  
15141 Lahti  
GSM +358407061992  
[www.ara.fi](http://www.ara.fi)