

Jussi Voutilainen

VUOKRATALOYHTIÖN HAASTEET TAANTUVASSA
KAUPUNGISSA

Rakennustekniikan koulutusohjelma
2016

VUOKRATALOYHTIÖN HAASTEET TAANTUVASSA KAUPUNGISSA

Voutilainen, Jussi
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Rakennustekniikan koulutusohjelma
Tammikuu 2016
Ohjaaja: Siren, Pekka
Sivumäärä: 25
Liitteitä: 2

Asiasanat: vuokratalot, muuttotappio, kiinteistön käyttöikä, täyttöaste

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on paneutua taantuvan paikkakunnan vuokrataloyhtiön taloudellisiin ja rakennusteknisiin haasteisiin erityisesti Kotkan seudulla.

Ongelmaa lähestytään pääosin väestörakenteen muutoksien kautta. Väkiluvun hienoinen lasku, työttömyyden lisääntyminen sekä maahanmuuttajien määrän lisääntyminen ovat iso osa muutosta, johon pitäisi sopeutua.

Kiinteistöjen tekninen kunto ja kunnossapito ovat myös iso osa haastetta, jonka kaupunkien ns. vuokratalot joutuvat kohtaamaan talokannan ikääntyessä.

Tässä työssä pyritään löytämään mahdollisia ratkaisuja ja toimintamalleja, joilla vuokrataloyhtiön on taloudellisesti mahdollista sopeutua muuttuvaan tilanteeseen.

CHALLENGES OF RENTAL APARTMENT COMPANY AT REGRESSING CITY

Voutilainen, Jussi

Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in Construction Engineering

January 2016

Supervisor: Siren, Pekka

Number of pages: 25

Appendices: 2

Keywords: rental housing , net emigration, estate usage age, occupancy of the apartments

The purpose of this theses work is to concentrate to apartment house company and it's opportunities to survive in a challenging environment. Depression, economical and technical problems in a small town Kotka create an environment with multiple issues to take into account when developing the company's strategy.

The study concentrates mainly to demographic changes that the company should be able to adapt. Decrease of the population, increase of unemployment and dramatically increase of refugees are the main topics the company should focus in the near future.

Poor conditions and broad maintenance requirements of the old houses are also issues which the company needs to solve.

This work is aiming to find potential solutions and operative models to solve these problems which can be predicted from the demographic and market situation changes

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	5
2	ASUNTOJEN TÄYTTÄMISEN ONGELMA	6
2.1	Asumisen kehitys Kotkassa 1985-2015	6
2.2	Kilpailutilanne Kotkassa.....	10
2.3	Kotkan Asunnot Oy:n kiinteistöjen sijainti.....	11
2.4	Kotkan Asunnot Oy:n asuntojen koko.....	13
2.5	Kotkan Asunnot Oy:n kiinteistöjen kunto	14
2.6	Kotkan Asunnot Oy:n asuntojen kunto.....	14
2.7	Kuka maksaa asukkaiden vuokrat.....	15
3	MAHDOLLISIA RATKAISUMALLEJA.....	16
3.1	Kiinteistöstrategia	16
3.1.1	Uudisrakentaminen.....	17
3.1.2	Korjausrakentaminen.....	18
3.1.3	Kiinteistöjen purkaminen	19
3.2	Palvelun laatu.....	20
3.3	Palveluiden ulkoistaminen	21
3.4	Vuokrien uudelleen määrittäminen	22
3.5	Vuokraamisen kohderyhmä	23
3.6	Segregaatio.....	24
3.7	Voidaanko julkisten palveluiden tarjontaan vaikuttaa?	26
3.8	Yhtiön markkinointi ja imago.....	26
4.	LOPPUYHTEENVETO	29
	LÄHTEET.....	31
	LIITTEET	

1 JOHDANTO

Vuokrataloyhtiöiden asema työpaikkoja menettävillä paikkakunnilla on erittäin haastava nykyisessä taloudellisessa tilanteessa. Vanhoissa teollisuuskaupungeissa, kuten Kotkassa, työpaikat katoavat nimenomaan teollisuudesta ja kouluttamattomalta väeltä. Perinteisesti juuri nämä kohderyhmät ovat asuneet kaupungin vuokra-asunnoissa.

Perhekoot ovat yleisesti pienentyneet. Näin on tapahtunut myös Kotkassa. Aiemmin nuoret perheet hakivat kaksioita ja kolmioita, mutta nyt väestön ikääntyessä ja perhekoon pienentyessä kysyntää on erityisesti yksiöillä ja pienillä kaksioilla.

Kilpailu vuokra-asunto markkinoilla on lisääntynyt, koska alueella väestö vähenee ja vuokra-asunnot lisääntyvät. Myös sosiaaliset ongelmat lisääntyvät ja vievät osaltaan yhä enemmän ihmisiä pois normaalin vuokra-asumisen piiristä.

Väestö vanhenee ja se tuo haasteita asuntojen varustelutasoon ja sijaintiin. Esteettömyyden tärkeys korostuu. Lisäksi palvelujen löytyminen läheltä koetaan erittäin tärkeäksi ikääntyvien keskuudessa.

Asukasvalinta sinällään tuo myös lisähaasteensa asuntojen täyttöön. Kodittomat, sekä muuten akuutissa asunnontarpeessa olevat, ovat ns. kaupungin vuokrataloyhtiössä etusijalla. Usein kyseiset ihmiset ovat myös moniongelmaisia ja vahvasti itse aiheuttaneet asunnottomuutensa.

Negatiivinen maine, jota kaupungin vuokra-asunnot kantavat, tuovat erityisesti osalla alueista suuria vaikeuksia saada asuntoja täytettyä. Tämän maineen parantamiseen tarvitaan pitkäjänteisyyttä, suunnitelmallisuutta ja paneutumista. Pintaremontti ei poista ihmisten mielistä leimaa levottomasta ja jopa turvattomasta talosta.

Tässä lopputyössä keskitytään nimenomaan Kotkan Asunnot Oy:n tavoitteeseen saada asuntojen käyttöaste korkealle. Työssä valotetaan samalla myös sitä, miten monien ongelmaan on syytä paneutua em. tavoitteen saavuttamiseksi.

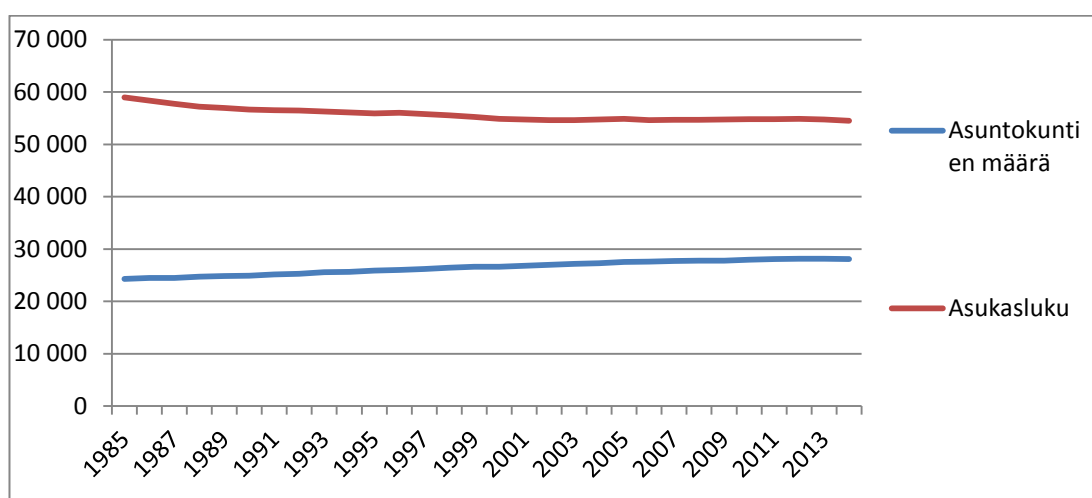
Tämä opinnäytetyö pyrkii väestökehitystä tutkimalla avaamaan muutosta joka on jo taantuvassa kaupungissa tapahtunut, sekä samalla hiukan ennustamaan tulevaa. Väestökehityksen pohjana tässä työssä on käytetty tilastokeskuksen tietokantaa. Kiinteistöihin liittyvät aikamääreet ovat niin pitkiä, että muutaman vuoden aikavälillä ei voida toimia vaan muutoksia pitäisi pystyä tekemään vuosikymmenien aikajänteellä.

Työ paneutuu Kotkan muutoksiin, mutta useiden vuosien aikana käymieni keskusteluiden pohjalta muiden ammattilaisten kanssa uskon, että tuloksia voidaan yleistää Suomessa moneen muuhunkin taantuvaan teolliseen paikkakuntaan. Maassamme on vain muutamia kasvukeskuksia, joissa ei ole muuttotappiota sekä työttömyyden kasvua. Tyypillisesti muuttovoittokunnassa on yliopisto ja sen ympärillä monipuolisempaa yritystoimintaa sekä palveluita.

2 ASUNTOJEN TÄYTTÄMISEN ONGELMA

2.1 Asumisen kehitys Kotkassa 1985-2015

Kotkan väkiluku on ollut laskussa jo pitkään, joskin lasku on loiventunut ja lähes pysähtynyt. Samaan aikaan asuntokuntien määrä nousee jatkuvasti, joten yksinasuvien määrä on verrattain jyrkässä nousussa, kuten kuvasta 1 voi havaita.



Kuva 1 Asuntokuntien ja väestömäärän kehitys Kotkassa. (Tilastokeskuksen [www-sivut](http://www.sivut) 2015)

Kuvasta 3. voidaan eri väestöryhmissä tapahtuneita muutoksia tarkastella. Eläkeläisten osuus on jyrkässä nousussa samaan aikaan kuin työikäisen väestön osuus laskee lähes samaa vauhtia. Nuorten ja lasten osuus on melko pysyvä.

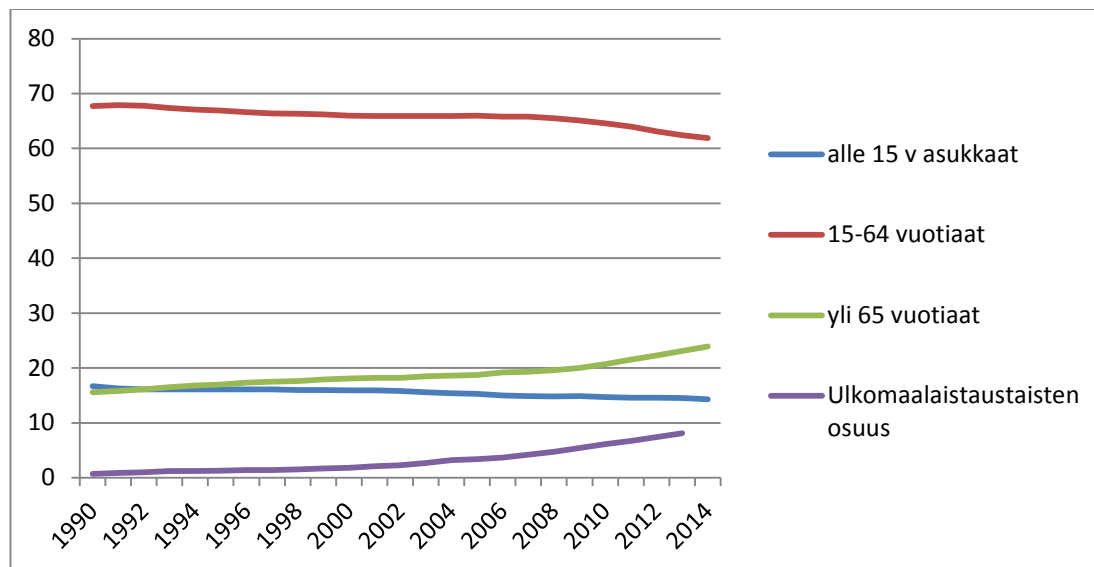
Ulkomaalaistaustaisten osuus kasvaa jyrkästi. Suurin osa heistä tulee ns. paluumuuttajina Venäjältä sekä pakolaisina Etelä-Euroopasta. Iso osa Itärajalta tulevista maahanmuuttajista tulee paremman elämän toivossa Suomeen kielitaidottomina. Kuluneen vuoden 2015 aikana pakolaisvirrassa Suomeen on tapahtunut dramaattinen käänne, joka ei vielä näy oheisessa tilastossa. Turvapaikanhakijoiden määrä on lähes kymmenkertaistunut vuositasolla (2015 joulukuussa n. 25.000 turvapaikanhakijaa). Voimakkaan kasvun myötä voidaan olettaa tulevaisuudessa ulkomaalaistaustaisten asuntotarpeen eri puolilla Suomea kasvavan voimakkaasti.



Kuva 2 Turvapaikan hakijoiden määrän kehitys suomessa. (Kymen sanomat 19.12.2014)

Tässä Kuvan 2 käyrässä ei vielä näy vuoden 2015 määrä, joka on lokakuussa 2015 lähes 25.000 ja määrän arvellaan kasvavan noin 30.000:een vuoden loppuun mennessä. Kotkan osuus tästä tänä vuonna lienee n. 500 pakolaista. Turvapaikanhakijat helpottavat omalta osaltaan Kotkan Asunnot Oy:n tilannetta kolmioiden osalta, joihin turvapaikanhakijoita on voitu majoittaa. Samaan aikaan kuitenkin talojen rauhattoisuus on lisääntynyt. Pääsyyinä on pakolaisten määrä / asunto. Pakolaisista valtaosa

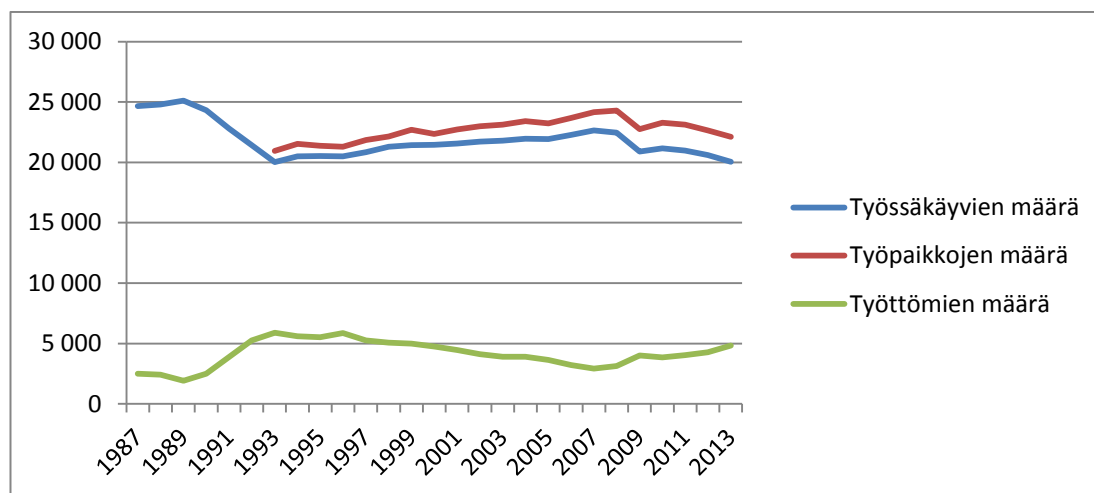
on 20-30 vuotiaita miehiä ja heitä sijoitetaan seitsemän henkeä / asunto. Rauhattomuus ei siis johdu kansallisuudesta tms., vaan ensisijaisesti liian suuresta, toimettomien nuorten miesten ryhmästä / asunto.



Kuva 3 Väestöjakauma iän perusteella sekä ulkomaalaistaustaisten osuus väestöstä Kotkassa (Tilastokeskuksen [www-sivut 2015](http://www.sivut 2015))

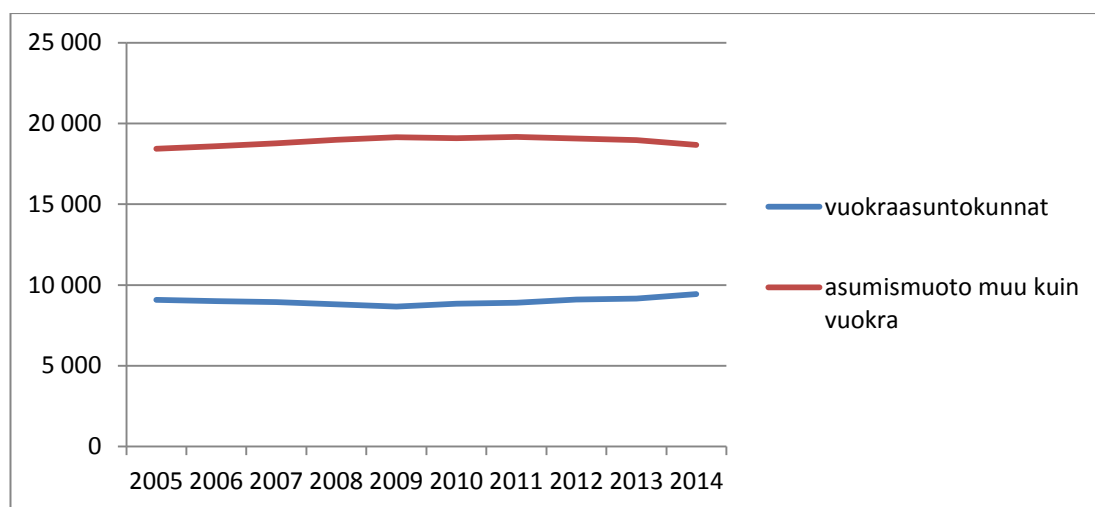
Kuvasta 3. voidaan eri väestöryhmissä tapahtuneita muutoksia tarkastella. Eläkeläisten osuus on jyrkässä nousussa samaan aikaan kuin työikäisen väestön osuus laskee lähes samaa vauhtia. Nuorten ja lasten osuus on melko pysyvä.

Työttömyys Kotkassa on v. 2015 on 20 prosenttia, joka on maan korkeimpia lukuja.



Kuva 4 Työssäkävyyden ja työttömyyden kehitys Kotkassa (Tilastokeskuksen [www-sivut 2015](http://www.sivut 2015))

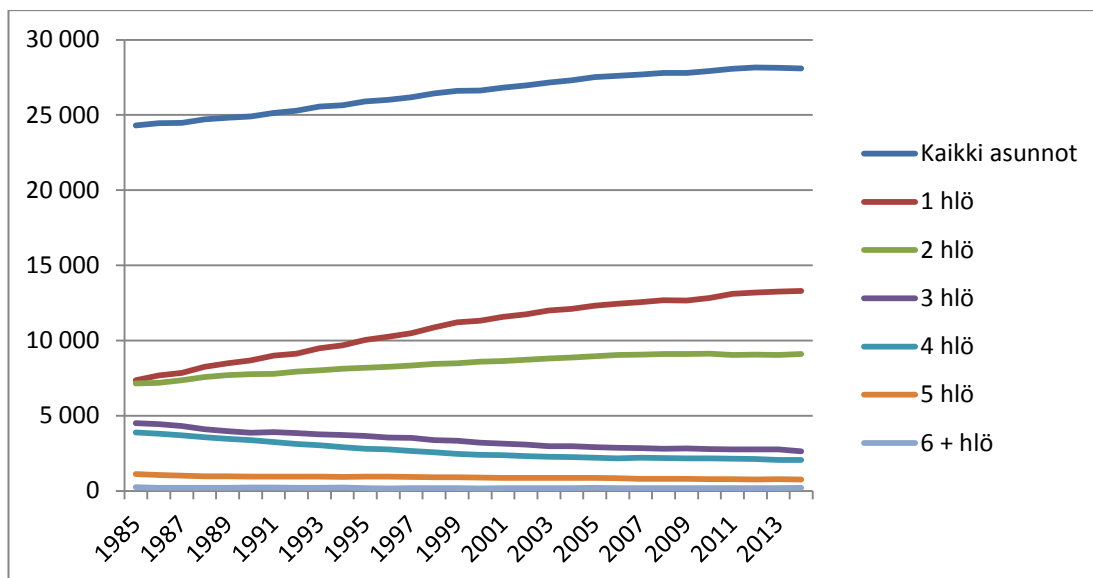
Kuvan 4 diagrammeista näkyy 1990 luvun alun lama työttömyydessä ja työpaikoissa. Erona nykyiseen tulee ottaa huomioon työpaikkojen ja työssäkäyvien määrä. 90-luvun alussa työpaikkojen ja työssäkäyvien määrä oli lähempänä toisiaan. Nykyisin työpaikkoja on noin 2000 enemmän kuin työssäkäyviä. Kotkan perusongelma on jatkuvasti heikentynyt vetovoima asuinkuntana. Korkea veroaste, heikko palvelutarjonta, maine tms. voivat olla syitä siihen että usea päätyy asumaan ympäristökunnassa eikä Kotkassa.



Kuva 5 Vuokra-asumisen ja muiden asumismuotojen kehitys. (Tilastokeskuksen [www-sivut](http://www.tilastokeskus.fi) 2015)

Vuokralla asuvat asuntokunnat ovat Kotkassa olleet lievässä nousussa viimeiset viisi vuotta. Koska kotitalouksien asumiskunnat ovat pienentyneet, on kasvu tapahtunut pienissä yhden henkilön talouksissa.

Vuokralla asumisen suosiota osaltaan on luultavasti kasvattanut myös pankkien tiukentunut lainananto. Enää pankit eivät asuntolainoihinkaan pankkitakausten tai henkilötakausten kautta anna täyttä lainoitusta, vaan vaativat myös käsirahan tai vähintään reaali- vakuuden.



Kuva 6 Asuntokuntien koon kehitys Kotkassa. (Tilastokeskuksen [www-sivut 2015](http://www.sivut 2015))

Keskimääräinen asuntokunta on tällä hetkellä kotkassa 1,92 henkilöä. Asuinkunnan keskikoko on koko maassa 2,06. Kuvasta viisi näkyy selkeästi miten isompien perheiden määrä on ollut selkeässä laskussa vuodesta 1985 tähän päivään.

2.2 Kilpailutilanne Kotkassa

Kotkan Asunnot Oy vastaa noin neljänneksestä kaikista vuokra asunnoista Kotkassa. Kaksi suurinta kilpailijaa ovat VVO (vuonna 2016 n. 100 asuntoa) sekä Y-säätiö (vuonna 2016 n. 500 asuntoa). Asukasmateriaalia ajatellen kilpailu asetelma on hiukan hankala, VVO:n houkutellessa asiakkaisiin erityisesti hyvin toimeentulevia vuokralaisia, joskin heistä kilpailevat myös yksityiset vuokran antajat. Y-säätiö kuitenkin edustaa Kotkan Asunto Oy:lle vielä haastavampaa kilpailijaa.

Y-säätiön tavoitteena tarjota asuntoja asunnottomille ja muille vaikeasti asutettaville. Näin osittain tapahtuukin. Kotkassa heidän tarjontaansa kuitenkin kohdennetaan myös säätiön aatteen vastaisesti. Asukkaita valitaan esim. Kotkan Asunto Oy:n asiakaskunnasta, vaikka kaupungissa on asunnottomia sekä mielenterveys/päihde kuntoutujia. Y-säätiö siis näyttäisi valitsevan ns. parempikuntoisia mielenterveyspotilaita, joilla on jo asunto. Näin Kotkan Asunnot Oy hoitaa osin Y-säätiölle asetettuja tavoitteita tarjoamalla asunnottomille asuntoja.

Pääpiirteittäin kilpailutilanne on kuitenkin terveellä pohjalla. Haasteet kuitenkin kasvavat suuren VVO:n ja Y:säätiön solmiman suurehkon kiinteistökaupan myötä, jossa noin 200 ARA-rahoitteista asuntoa siirtyi Y-säätiön omistukseen.

2.3 Kotkan Asunnot Oy:n kiinteistöjen sijainti

Nykyisestä rakennuskannasta noin 40 prosenttia voidaan katsoa sijaitsevan yleisesti vetovoimaisella alueella. Osa vähemmän suosituista alueista tarjoaa kuitenkin asukkaalleen toimivan asuinympäristön ja näin kokonaistarjonnasta noin 30 prosenttia asunnoista sijaitsee alueella, jonne on vaikeampaa löytää asukkaita.

Halutuimmat alueet Kotkassa ovat Kotkansaari, Mussalo ja Karhulan keskusta. Lisärakentamisen käynnistäminen korvaamaan käytöstä poistuvia kiinteistöjä on vaikeaa keskusta alueilla, joilta on vaikea löytää tonttia, varsinkaan nykyisessä taloudellisessa tilanteessa. Kaupunki ei ole halukas myymään vuokrataloyhtiölle maata kohtuuhinnalla. Mussalon alue edustaa pientaloaluetta, jotka Kotkan Asunnot Oy:n linjauksen näkökulmasta ovat kustannustehottomia kohteita.

Kotkan Asunnot Oy:n kiinteistöt sijaitsevat melko tasaisesti ympäri Kotkaa, mutta eri kaupunginosissa on kuitenkin huomattavia eroja asuntojen määrissä suhteessa muiden omistamaan asuntokantaan. Tässä osiossa käydään selkeästi väestöltään suurimmat alueet, joissa Kotkan Asunnot Oy:n kiinteistökanta on huomattava.

Taulukko 1. (Kotkan Asunnot Oy:n tietokanta 2015)

Asukasjakauma eri kaupunginosissa

	väkiluku	osuus kotkan väestä %	KA asukkaat	KA asukkaat osuus %	KA asuntojen osuus %
Kotkansaari	10400	19	780	8	15
Mussalo	3600	7	360	10	7
Karhuvuori	3600	7	1200	32	22
Hovinsaari	2300	4	740	32	14
Karhula	5300	10	700	13	13
Ristinkallio	2000	4	320	16	6

Näillä kuudella alueella asuu noin puolet Kotkan asukkaista, mutta 77 prosenttia Kotkan Asunnot Oy:n asukkaista asuu näillä alueilla.

Kotkansaari edustaa Kotkassa selkeästi suurinta väestökeskittymää, erityisesti kerrostalovaltaisena alueena. Lähes viidennes koko alueen asukkaista on keskittynyt tänne ja tällä suosituimmalla alueella Kotkan Asunnot Oy:n asukkaiden osuus on selkeästi alle 10 %. Kotkan Asunnot Oy:n toimiessa vain markkinatalouden ehdoilla tämän keskusta-alueen asuntokantaa olisi ehdottomasti pyrittävä kasvattamaan. Kysyntä on hyvin selkeästi suurinta pienille asunnoille.

Karhuvuori sekä Ristinkallio edustavat tyypillisiä 1970-luvun lähiöitä. Nopeasti ja halvalla rakennettuja elementtitaloja. Sijainniltaan ne ovat syrjässä. Näillä alueilla Kotkan Asunnot Oy:n asukkaiden osuus on selkeästi liian suuri, joten se vaikuttaa myös yhtiön maineeseen. Ristinkallion taloista Kotkan Asunnot Oy pyrkii jollakin aikataululla pääsemään eroon. Kumpikaan alueista ei ole kovinkaan haluttu asuinpaikka. Erityisesti isot asunnot ovat vaikeita vuokrattavia.

Hovinsaari on Elementtitalojen sekä vanhojen puutalojen täyttämä saari Kotkansaa-
ren vieressä. Alueen maine ei ole kovin mairitteleva. Alueella Kotkan Asunnot Oy:n

omistamat kiinteistöt edustavat kolmannesta, mikä on ehdottomasti liian suuri osuus. Tälläkin alueella isommat asunnot ovat hankalia vuokrattavia.

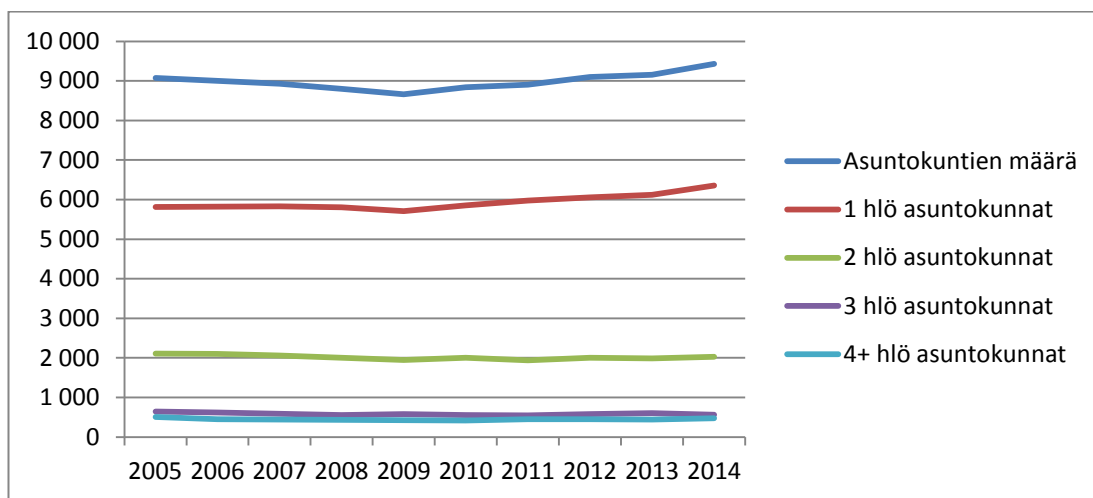
Karhulan keskusta on toinen Kotkan kaupungin keskustoista. Alue on jakautunut pienempiin alueisiin, joissa kysynnän erot ovat huomattavat. Alue on erityisesti maahanmuuttajien suosiossa. Täällä myös isommat asunnot ovat kysytyjä, mutta niitä taas on vähemmän näissä kohteissa tarjolla.

Mussalo mainitaan tässä pientaloalueena. Kotkan Asunnot Oy:llä on tällä alueella luhtitaloja sekä rivitaloja. Näiden asuntojen kysyntä ja asukkaiden pysyvyys on Kotkan Asunnot Oy:n omistamien kiinteistöjen kärkipäässä. Pihoista johtuen huoltokustannukset ovat isommat verrattuna kerrostaloihin, mutta toisaalla siivouskustannukset ovat selkeästi alemmat.

Kolmannes Kotkan asukkaista asuu pientaloalueilla. Erityisesti lapsiperheet ovat muuttaneet näille väljemmille alueille. Kotka on muuttotappiokunta, joten pientalojen hinnat hyviltäkään paikoilta eivät ole kohonneet liian korkeiksi.

2.4 Kotkan Asunnot Oy:n asuntojen koko

Yleisesti Kotkassa yksinasuvien vuokralaisten määrä kasvaa huomattavasti. Useamman ihmisen taloudessa elävien määrässä ei suuria muutoksia ole tapahtunut, kuten kuvan 7. käyristä voidaan nähdä.



Kuva 7 Vuokralla asuvien asuntokuntien koon muutos (Tilastokeskuksen [www-sivut](http://www.tilastokeskus.fi) 2015)

Kotkan Asunnot Oy:n asunnoista määrällisesti yli 80 prosenttia on laskettavissa yksioiksi ja kaksioiksi. Pinta-aloilla mitaten isojen asuntojen (kolmiot/neliöt) osuus on jo lähes 30 prosenttia. Yleisesti ottaen Kotkalaisessa vuokra-asumisessa vain noin 5 prosenttia on perheasuntoja. Isojen asuntojen osuus siihen nähden on siis erittäin suuri Kotkan Asunto Oy:n asuntokannasta.

Keskimääräisen perhekoon jatkuvasti supistuessa ovat nämä isot asunnot vaikeasti täytettäviä, kuten myös osa isoista kaksioista. Kotkassa asuntokunnan keskimääräinen henkilöluku on jo alle kaksi.

2.5 Kotkan Asunnot Oy:n kiinteistöjen kunto

Kotkan Asuntojen kiinteistöjen kunto on hyvin vaihteleva. Rakennusvuodet määrittävät jo melkoisesti niiden peruskuntoa. Ennen vuotta 1965 rakennetuista 500 asunnosta suurimpaan osaan on tehty jonkinlainen perusteellisempi remontti. Vuosina 1965-1975 rakennettiin noin 500 asuntoa, joista ei vielä ole peruskorjattu tai parannettu mitään. Vuosina 1980-1990 välisenä aikana rakennettiin noin 1000 asuntoa, joiden osalta on vähintään syytä tehdä kuntoon ja remontointitarpeeseen liittyvä kartoitus. Vuosin 1990-2000 välisenä aikana rakennetut 500 asuntoa ovat pääosin vielä erittäin hyvässä kunnossa.

Korjausvelkaa on näin ollen kertynyt melkoisesti. Yli puolet kiinteistöistä on tai on tulossa peruskorjausikään niin tekniikkansa kuin vaippansakin puolesta. Kiire näillä ei ole, mutta ilman muuta se vaikuttaa jo talojen haluttavuuteen asuinpaikkoina.

2.6 Kotkan Asunnot Oy:n asuntojen kunto

Kotkan Asunnot Oy:ssä pyritään parantamaan jatkuvasti huoneistojen kuntoa mm. uusimalla kodinkoneita ja tekemällä pintaremontteja.. Materiaaleina käytetään lattioissa muovimattoja, seinissä sekä katoissa maalia ja kylpyhuoneet kunnostetaan laattalla. Tänä päivänä asiakkaiden mielikuvissa materiaaleihin liittyy vahvoja mielikuvia. Esimerkiksi muovin käyttöön suhtaudutaan varauksella, vaikka muovimatto on

käytössä kestävä, huoletonta ja asiallisen näköistä. Sitä pidetään edelleen kuitenkin halpana. Kotkan Asunnot Oy:n materiaalivalinnoissa painavat kuitenkin käytännöllisyys ja kestävyys enemmän kuin pelkkä mielikuva lattian tai seinäpinnan materiaalista.

Asuntojen osallakin korjausvelkaa on. Asuttuja asuntoja ei pyritä remontoimaan tai kuntotarkastamaan järjestelmällisesti. Usein pitkäaikaisten vuokralaisten jälkeen asunto kaipaa kokonaisvaltaisen remontin, jotta se saadaan uudelleenvuokrattua. Koska putkiremontit ovat useimmissa kiinteistöissä vasta edessä, ovat keittiöt sekä kylpyhuoneet vielä pääosin saneeraamatta.

2.7 Kuka maksaa asukkaiden vuokrat

Vuokrasuhteen alkaessa asukkaat joutuvat suorittamaan vuokravakuuden. Kotkan asuntojen uusista vuokrasopimuksista vakuutena on n. 70 prosentissa tällä hetkellä sosiaalitoimiston vuokravakuus. Näitä vuokravakuuksia on sitten erilaisia. (täysivakuus, joka kattaa sekä vuokrat että vahingot tai sitten vakuus vain vuokrien osalta).

Vuokrasta joku muu kuin asukas maksaa ainakin osan melko monissa talouksissa. Kotkassa noin 6400 henkilöä sai toimeentulotukea vuonna 2014, lisäystä edelliseen vuoteen oli 10 prosenttia. Kun tähän lasketaan mukaan opiskelijoiden asumistuet, saa yli puolet vuokra-asunnon haltijoita rahallista tukea asumiseensa yhteiskunnalta.

Pakolaisten ja mielenterveys/ päihdekuntoutujien osalta vuokra tulee usein kokonaan yhteiskunnalta, joten he ovat vuokran saamisen suhteen hyviä vuokralaisia, joskin heidän asumiseensa liittyy usein muita ongelmia.

3 MAHDOLLISIA RATKAISUMALLEJA

3.1 Kiinteistöstrategia

Kotkan Asunnot Oy:n kiinteistöstrategia kaipaa vakautta ja päämäärätietoisuutta. Tällä hetkelle yhtiön kiinteistöissä ei ole kokonaisvaltaista kunnossapito suunnitelmaa tai korjaussuunnitelmia edes seuraavalle vuodelle. PTS:sät (Pitkän Tähtäimen Suunnitelma) puuttuvat kiinteistöiltä kokonaan, joka jo sinällään tekee tilanteesta epävakaan ja suunnittelemattoman.

Yhtiössä on tehty ns. salkutus, jolla kiinteistöt on pyritty asettamaan haluttavuusjärjestykseen ja näin erottelemaan joukosta sellaiset, joita ei missään nimessä aiota säilyttää. Tämän pohjalta periaatteessa on jo näin olemassa pohja kestäväälle kiinteistöstrategialle. Todellisten päätösten, tavoitteiden sekä aikataulujen teko ja toteutus ovat toistaiseksi epämääräiset.

Salkutuksen pohjalle kiinteistöstrategia on hyvä rakentaa. Mikäli PTS:sät saadaan lähitulevaisuudessa teetettyä, on hyvä pohja tulevaisuuden suunnitelmille rakennusteknisesti olemassa. Ilman teknistä pohjaa ei kiinteistöstrategiaa voida uskottavasti luoda. Luonnollisesti myös kiinteistöjen sijainti ja yleinen haluttavuus vaikuttavat strategiaan.

Kotkan Asunnot Oy:n kiinteistöstrategian luonnissa välttämätöntä on jo sitä tehdessä hyväksyä tietty joustavuus ja muutoksiin sopeutuminen. Tällä hetkellä maailmantalous on lamassa, joka vaikuttaa selkeästi myös yhtiön toimintaan. Tulevaisuudessa Kotkan kokoiseen kaupunkiin yksikin selkeästi suuri työllistävä hanke voi muuttaa asuntotarpeita pitkäksikin ajaksi erittäin positiivisesti. Tosin myös suuren yksittäisen työllistäjän toiminnan supistus voi myös vaikuttaa negatiivisesti.

3.1.1 Uudisrakentaminen

Uudisrakentaminen kuulostaa helpolta ratkaisulta, mutta vaikeaksi yhtälöksi sen tekee korkeiksi kohonneet rakentamiskustannukset, jolloin rakennusvelan kuolettaminen vuokrilla on haastavaa tuetun asumisen piirissä.

Pitkällä aikajänteellä uudisrakentaminen on välttämätöntä peruskorjaamisen tai -parantamisen sijaan. Uudiskohteiksi pitäisi löytää tontteja paremmilta paikoilta ja keskittyä rakentamaan asuinkuntakokoa vastaavasti pieniä asuntoja. Kotkan Asunnot Oy:n kiinteistöstrategian puuttuminen vaikeuttaa tontin etsintään. Uudisrakennuksen sijainnin valinta pitäisi perustua mahdollisimman objektiiviseen analyysiin, alueen haluttavuuteen pitkällä aikavälillä ja näin ollen varmaan tulokseen mahdollisimman pienin kuluin.

Nykyisin on jo olemassa olevia esimerkkejä, kun vanha rakennus on korvattu uudella. Näin säästytään tontin hankinnalta sekä liittymien perustamiselta. Luonnollisesti myös purkukustannuksia syntyy, joten kustannusvaikutus on marginaalinen. Mikäli tontin sijainti on hyvä ja talon kunto merkittävän huono, on tämä mahdollinen ratkaisu.

Samaan aikaan on mietittävä pitkällä aikavälillä kaupunkirakentamisen kokonaisuutta. Toisaalta on uskallettava purkaa erittäin huonokuntoisia taloja, jotka sijaitsevat väärissä paikoissa ja mietittävä samalla, millaista palvelu- ja virkistystarjontaa tulisi lisätä, jotta Kotkan kaupunki olisi houkutteleva paikka tulevaisuudessa asua.

Myymisen houkuttavuudesta huolimatta skenaario, jossa lunastetaan myyntihinta pikavoittona yhtiön kassaan, ei ole kovin kauaskantoista toimintaa. Jo nyt kaupungissa on tietyn tyyppisten asuntojen ylitarjontaa. Jos kerrostalo myydään, on ostajalla yleensä tarkoituksena kunnostaa taloa ja vuokrata tai myydä niitä sitten osakkeina eteenpäin. Näin ollen markkinoilta ei poistu yhtään vääryntyyppistä asuntoa vaan ongelma vain siirtyy eteenpäin ja mahdollisesti se siirtyy takaisin Kotkan Asunnot Oy:n omistamiin taloihin. Tässä skenaariossa on myös hyväksyttävä neliövuokrien kohoaminen riippumatta siitä, rakennetaanko ARA- tai vapaarahoitteisia taloja. Asuntojen vuokrat eivät nouse, koska samaan aikaan asuntokoot pienenevät.

Vuonna 2014 rakentamisen hinta pääkaupunkiseudun ulkopuolella kerrostalojen osalta vaihtelee 2500 – 3000 euron välillä / m² (kts liite 1, ARA-www sivut 2015). Käytännössä tämä tarkoittaa pelkästään rakentamisen rahoittamisen osalta yli 10 €/m². Kun mukaan lasketaan myös ylläpito ja korjaukset, joita vuokratalot aina vaativat on vuokra helposti 12-13 €/m².

3.1.2 Korjausrakentaminen

Olemassa olevista yhtiön taloista puolet on valmistunut ennen vuotta 1980, n. 80 prosenttia ennen vuotta 1990 ja vain reilu prosentti vuoden 2000 jälkeen. Huolimatta tehdyistä peruskorjauksista ja joistakin perusparannuksista suurin osa rakennuskannasta on hissittömiä. Korjausvelkaa on siis paljon. Korjaamisen hinta on kuitenkin verrattain korkea, kun verrataan uuden rakentamista tai vanhan perusparannusta mahdollisimman lähelle nykyisiä vaatimuksia.

Vanhat tilat kuitenkin asettavat paljon rajoituksia jo asumismukavuuksien osalta. Useissa asunnoissa kylpyhuoneet ja keittiöt ovat auttamattoman pieniä sekä tilat sokkeloisia ja epäkäytännöllisiä huolimatta suurista neliömääristään (kaksio n 60 m², kolmio yli 75 m²). Asuntokokojen muutokset korjausrakentamisen yhteydessä ovat melko hinnakkaita, kun putkista lähtien kaikki on rakennettava uudestaan. Myös kulku asuntoon on vaikea järjestää porrastornista järkevästi, mikäli isoja asuntoja pilkotaan pienemmiksi.

Uusien rakennusmääräysten vuoksi myös ikkunoilta vaaditaan suurempaa tiiviyyttä kun alkuperäisessä mallissa. Perusparannusten yhteydessä on myös tehtävä ulkoviipan lisäeristystä. Ilmavuotojen väheneminen saattaa aiheuttaa haittaa asumismukavuudessa heikentyneenä sisäilmana. Ihmiset kokevat yhä enemmän ongelmia nimenomaan sisäilman laatuun ja epäpuhtauksiin liittyvissä asioissa. Ilman laadun tai vedon tunteen suuntaan tai toiseen osoittaminen on kuitenkin vaativaa.

Korjausrakentaminen nivoutuu lopulta yhteen uudisrakentamisen kanssa. Osa talokannasta on huonosti rakennettuja elementtitaloja, joiden eliniän määrittää pitkälle

sen putkiston kunto. Kun putkisto tulee käyttöikänsä päähän, eikä sitä voida pinnoituksilla tai vastaavilla halparemonteilla pitkittää, olisi yhtiöllä hyvä olla selkeä visio mitä kyseiselle talolle tapahtuu. Talon elinkaaren lähestyessä loppuaan, jätetään usein kaikki remontit tekemättä, mikä taas vaikuttaa talon yleisilmeeseen ja houkuttelevuuteen asuinpaikkana. Luonnollisesti myös koko yhtiön imago kärsii, kun jokin talo selkeästi on heikompi tasoinen.

Kerrostalon perusparantaminen maksaa nykyisin 1500 – 2000 €/m² (liite 2. ARA www-sivut 2015), tai jopa enemmän riippuen rakennukseen tehtävistä muutoksista. Näin perusparantaminen aiheuttaa huomattavan paineen vuokrankorotukseen vanhaan kiinteistöön.

3.1.3 Kiinteistöjen purkaminen

Mikäli Kotkan asukasluvu jatkaa laskuaan, on Kotkan Asunnot Oy:n syytä pohtia oman asuntokantansa määrää. Purkamalla taloja sekä lykkäämällä tai jopa hylkäämällä uusien rakennusmaahan on mahdollista käyttöaste pitää korkealla tasolla. Salkutuksessa määritetyt hävitettävät talot ovat luonnollisesti ensimmäisenä tässä ajattelussa.

Myös osittainen purkaminen on nykyisin mahdollista. Mikäli talotekniikka sallii, on mahdollista poistaa rappu kerrallaan kolmikerroksisessa elementtitalossa kohtuullisin kustannuksin. Muunlaisiakin osittaisia purkuja on mahdollista tehdä, mutta niiden kustannustehokkuus lienee huomattavasti alhaisempi. Osittain purussa huomioitavaa tuki on, että tällöin jäävä rakennusosa on säilytettävää rakennuskantaa. Mikäli lopukin puretaan lähivuosina, on osittain purkaminen taloudellisesti täysin kannattamattomaa.

Purkamisessa huomioitavaa on myös taloyhtiön sijainti. Voiko kaupungin kokonaisuudessaan omistama yhtiö, jonka tavoitteissa on koko kaupungin etu, vetäytyä joistain kaupunginosista kokonaan?

3.2 Palvelun laatu

Tällä hetkellä Kotkan Asunto Oy:n asunnon esittelee asiakkaalle huoltomies. Asunnon esittelyyn sekä yksilöllisyyteen olisi helppoa ja edullista panostaa vielä lisää. Asunnon voisi esitellä joko asukasisännöitsijä tai asumisneuvoja. Tällöin asunto olisi tuuletettu ja varmistettu kunnoltaan ennen potentiaalisen vuokralaisen tuloa. Myös mahdolliset remontit voisi käydä läpi asukkaan kanssa ja näin asukas pääsisi myös vaikuttamaan hieman tulevan kotinsa ulkonäköön.

Tietenkään asuntoremonttia ei ole mahdollista tehdä ilman selkeää kuntoon tms. liittyvää syytä. Toisaalta esteettisyyttä korjaava remonttikin kannattaa, mikäli vaikeasti vuokrattava asunto saadaan vuokrattua. Osa asukkaista osaa ja on halukas pintaremonttoimaan. Näin yhtiön maksettavaksi jää ainoastaan materiaalikustannukset.

Mielikuva kodista olisikin syytä muistaa kun ajatellaan vuokra-asuntoa. Voisiko asukkaan tunne kodista lisääntyä, mikäli hän pääsisi vaikuttamaan kotinsa pintamateriaaleihin, kuten lattiaan tai seiniin remontin yhteydessä. Välttämättä hintakaan ei aina muuttuisi. Luonnollisesti on syytä harkita millaisella liikkumavaralla esim. materiaalien ja värien osalta toimitaan.

Mitä vuokrattu asunto todellisuudessa sisältää? Nykyisin perusvaatimuksena alkaa monella asukkaalla olla nettiyhteys. Tämä puute on Kotkan Asunnot Oy:n taloista poistumassa tulevana vuotena, kun taloihin pyritään rakentamaan valokuituyhteydet. Teoreettista keskustelua voidaan toki aina käydä myös sähkön ja veden osalta. Voisivatko ne sisältyä vuokraan vai olisiko se vain ilmiselvä riski väärinkäyttöksiin ja kulutuksen nousuun.

Onko mahdollista tarjota suurelle venäjänkieliselle asiakaskunnalle palvelua heidän äidinkielellään? Olisi toki helppoa, mikäli asiakas järjestäisi tulkin tai opettelisi kielen, mutta tätä ei voi maahanmuuttajalta välittömästi vaatia. Olisi kuitenkin hyvä pohtia, voisiko asukkaiden tarpeita kartoittaa monivalintakysymyksillä, jolloin niiden tulkinta kävisi nopeasti palvelutiskillä ilman yhteistä kieltäkin. Myös nettipohjaiset kyselyt olisi helppo kääntää ja tulkita tänä päivänä ilman, että asiakkaan tarvitsisi

edes tulla myyntitiskille. Digitaaliset palvelut voisivat tarjota muutoinkin uusia muotoja tehokkaaseen, nopeaan ja hyvään palveluun.

3.3 Palveluiden ulkoistaminen

Kotkan Asunnot Oy:n viimeinen oma huoltomies eläköityi kesällä 2015. Käytännössä nyt koko yhtiön siivous sekä kiinteistönhuolto on ulkoistettu. Asukastyytyväisyyskyselyissä eläköityneiden huoltomiesten ollessa vielä töissä saivat näiden hoitammat alueet yleensä parhaat arvostukset. Nykyisin ulkoistamisella pyritään luomaan säästöjä ja palvelun tasalaatuisuutta sekä hallitsemaan henkilöriskiä.

Kyselytutkimuksen tuloksen takana olevat asiat henkilöityvät luonnollisesti selkeästi siivoajaan tai huoltomieheen, mutta pohjimmainen syy palautteen tasoon lienee henkilön näkyvyydessä ja kiinnisaatavuudesta, jolloin pienetkin murheet ja puutteet on mahdollista huomioida. Erityisesti varttuneemmat ihmiset tarvitsevat tutun ja turvallisen ympäristön. Talon sekä pihapiirin sotkeminen ja rikkominen vähenee, kun siivoaja tai huoltomies on tuttu ihminen, jonka työtä välinpitämättömyys lisää.

Muutos jälleen omaan huoltoon luonnollisesti olisi kallis ja työläs. Se vaatisi investointeja, vaikka esimerkiksi konelumityöt säilytettäisiin yhä ulkopuoliselle urakoitsijalle. Myös siivouksen sekä huollon siirtäminen omiin käsiin lisää esimiestarvetta ja toisaalta tekijöitä suorittavaan portaaseen. Näiden rekrytointien tekeminen, uusien henkilöiden ohjaus ja perehdyttäminen vie paljon aikaa. Myös joustavuus hankaloituisi työkuorman vaihdellessa ja näin henkilötarpeen kasvaessa tai pienentyessä. Kumppanin kanssa toimiminen on nopeaa ja vaivatonta, koska henkilöstöhallinnolliset haasteet jäävät heille.

Ulkoistamisen myötä sekä siivouksessa, että huollossa on palveluntarjoajilla omat laatusertifikaatit, joiden myötä palvelun taso pysyy vakaampana. Tasaisen laadun varmistamiseksi tosin edellytetään usein vahvaa valvontaa ja puuttumista palvelunostajalta.

3.4 Vuokrien uudelleen määrittäminen

Kotkan Asunto Oy:llä pääosa kiinteistöistä on ARA-rahoituksella, joten kohteiden on toimittava omakustannusperiaatteella. Sijoitetulle pääomalle saa säännösten mukaan kerätä vuokrissa kahdeksan prosentin koron. Näissäkin on siis mahdollista tehdä kokonaistaloudellisesti vuokrantarkistuksia alaspäin. Vuokrien jyvityksen voi ARA-taloissa tehdä porrastaen niin, että pienempien huoneistojen vuokrat suhteessa suurempiin ovat korkeampia samalla, kun keskivuokrat eivät nouse yli ARA säädösten.

Vaparaohitteisissa kiinteistöissä vuokranmäärittäminen ollessa vapaata voisi huoneistoja jyvittää uudelleen siten, että asuinkerroksen ja asunnon koon perusteella tuottoa maksimoidaan.

Yhtiön kannalta on kokonaistaloudellisesti kannattavaa nostaa pienten asuntojen neliövuokraa, koska kokonaispinta-alaltaan ne edustavat kuitenkin suurinta osaa asuin-
neliöistä. Näistäkin isossa osassa maksaa vuokran jokin muu taho, kuin asukas itse. Huomioitavaa jyvityksessä ja vuokran korotuksissa on asumistukien määräytyminen. Vuokran nostosta suurimman osan maksaa Kela tai sosiaalitoimisto. Osakeyhtiön tavoitteena on taloudellisen edun maksimointi. Onko yhteiskunnallisesti pitkällä aikavälillä järkevää tavoitella taloudellisesti hetkellistä maksimaalista voittoa, voi helposti kyseenalaistaa. Kolmioiden vuokria pudottamalla, ne tulisivat helpommin saataville potentiaalisille asukkaille, kun vuokra olisi kokonaisuudessaan asumistuen piirissä.

Sosiaalitoimistolla on omat raja-arvonsa asunnon vuokran suuruudelle, jonka he ovat valmiita takaamaan ja maksamaan. Kotkan Asunnot Oy voisi uudelleen jyvityksellä mahdollistaa vuokravakuuden saamisen isompaan asuntoon vähävaraisille. Erityisesti tilan tärkeys korostuu yksinhuoltaperheille, jotka kaipaavat kolmiota kaksion sijaan.

Poikkeuksen yleiseen linjaan voisivat tehdä salkutuksessa hävitettäväksi tuomitut kiinteistöt. Näiden elinkaaren loppupäässä huoneistojen vuokria voitaisiin pudottaa ja näin samalla tarjota huokeaa asumista selkeästi ongelmallisille asujille. Eettisesti tällainen toiminta voidaan katsoa yleisestikin arveluttavaksi, mutta puhtaasti talou-

dellisesti voisi olla järkevää. Imagotappio Kotkan Asunnot Oy:lle tämän kaltaisesta toiminnasta voi olla hyvinkin mittava vuokran antajana.

3.5 Vuokraamisen kohderyhmä

Kotkan alueella kohderyhmän muutos on melko selvä. Nuoret perheet ja varsinkin isot perheet vähenevät. Vanhusten ja maahanmuuttajien osuuden kasvaessa voidaan heidät nähdä myös vuokrataloyhtiöiden tulevaisuutena.

Vanhusten tarpeita on tässä työssä jo hiukan käsitelty korjausrakentamisen yhteydessä. Liikuntakyvyn heiketessä asumisen esteettömyys ja palveluiden saatavuus sekä turvallinen ympäristö ovat koko ajan tärkeämmässä asemassa. Palveluiden saatavuuteen palataan seuraavassa luvussa. Yleisesti vanhukset ovat hyviä vuokralaisia säännöllisyytensä, asiallisuutensa ja vastuullisuutensa ansiosta.

Maahanmuuttajat ovat kenties selkein ryhmä, joka käyttää Kotkan Asunnot Oy:n palveluita. Heillä ei mahdollisuutta oman asunnon hankintaa heti, eivätkä he kuulu halutuimpiin vuokralaisiin yksityisellä sektorilla työllistymis- ja kielitaitohaasteidensa takia. Heistä pitäisi olla toki Y-säätiön olla vuokralaisina kiinnostunut.

Perheet olisivat varsinkin nykytilanteessa erittäinkin toivottuja asiakkaita, mutta valitettavasti lienee niin, että perheasuntojen varaan ei tulevaisuutta voi rakentaa. Ei ole kovin todennäköistä että perhekoon pieneneminen pysähtyy ainakaan kovin pian, joten asuntojakauma yhtiössämme ei suosi heihin panostamista.

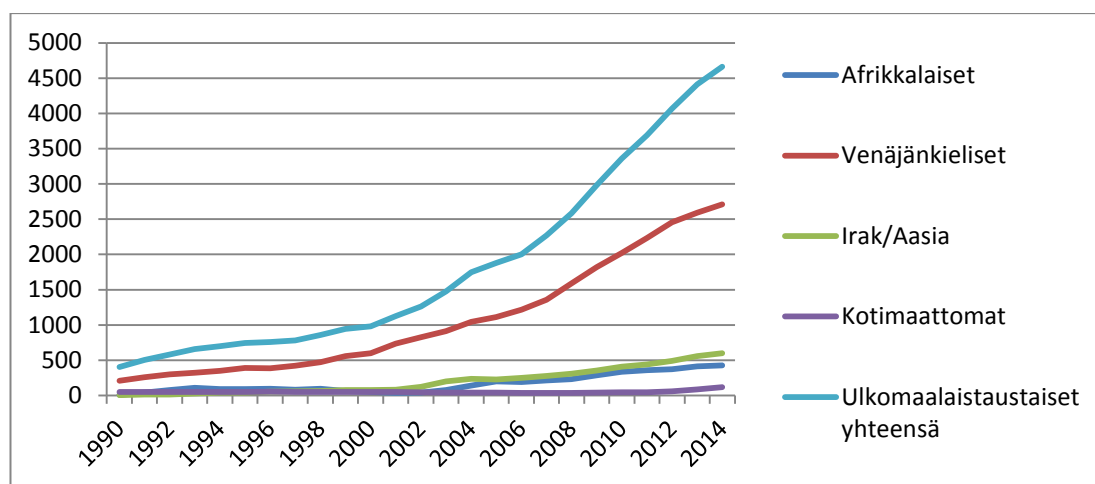
Suurin ja kasvava kohderyhmä on siis yksinasuva ihminen. Tämä ryhmä sitten voidaan jakaa pääryhmiin: vanhukset, työttömät, työssäkäyvät, maahanmuuttajat, muut erityisryhmät (etniset vähemmistöt, mielenterveyskuntoutujat, päihdekuntoutujat). Kaikilla näillä ryhmillä on omia vaatimuksia ja odotuksia asumisensa suhteen. Näiden odotusten mahdollisimman hyvä täyttyminen turvaisi pitkän ja hyvän asiakassuhteen.

Vanhusten palvelutalot ovat lisääntyneet joissakin kaupungeissa osana liiketoimintaa. Niiden houkuttelevuus perustuu suoraan vuokraukseen kokonaisuuksina pitkillä sopimuksilla. Ongelmallista on palvelutalojen tekninen vaativuus ja erikoiset rakeneratkaisut, joita vaikea muokata myöhemmin muuhun käyttöön. Luonnollisesti on tiedossa, ettei vanhusten määrä ainakaan vähenemään päin ole. Kotkan Asunnot Oy:ssä on kuitenkin tehty linjaus, että jo olemassa olevistakin palvelutaloista pyritään eroon ja uusiin ei panosteta.

Suuret asunnot houkuttelevat välivuokraajia, jotka välittävät kalustettuja asuntoja yrityksille, jonka työläisiä asuu kaupungissa väliaikaisesti, mutta kuitenkin selvästi pitempiä aikoja kuin viikkoja. Heidän kanssaan solmittavat sopimukset ovat siitä huolettomia, että mikäli välivuokraaja yritys on luotettava, voidaan asunnon kunnossapysymiseen luottaa. Kotkassa tällaiselle toiminnalle on kysyntää johtuen muutamien isojen yritysten tarpeista.

3.6 Segregaatio

Segregaatiota pidetään yleisesti huonona asiana. Se tulisi nähdä kuitenkin myös mahdollisuutena. Kotkassakin on seuraavat kantaväestöstä poikkeavat ihmisryhmät: Venäjänkieliset, muslimit ja afrikkalaiset.



Kuva 8 Ulkomaalaistaustaisten määrä Kotkassa. (Tilastokeskuksen [www-sivut](http://www.tilastokeskus.fi) 2015)

Ulkomaalaistaustaisten määrä on selkeässä kasvussa. Venäjänkieliset ovat selkeästi suurin ryhmä ja he edustavat määrällisesti yli puolta koko määrästä. Yo. tilastoa lukiessa on syytä huomioida vuoden 2015 puuttuminen. Kotimaattomien ja irakilaiden määrä on kasvanut rajusti. Kotkaan on asettunut kuluvana vuonna noin 500 pakolaista ja määrä saattaa vielä vuoden 2015 loppuun mennessä kasvaa.

Tutkijat ovat hyvin erilaisilla kannoilla segregaatian haasteista ja mahdollisuuksista. Ilmiön huonoja puolia ovat mm. alueen yleisen ilmeen heikentyminen (roskaamista, korjaamattomia taloja, rikkinäisiä autoja, häiriökäyttäytymistä yms.) sekä työttömyyden kasvu. Tyypillisesti enemmän positiivisia ilmiöitä on alueilla, jossa ulkomaalaistaustaiset tukevat toinen toisiaan. Keskeistä on usein se, että kärkiryhmänä tulleet ovat pitkällä kotoutumisessa ja pystyvät ohjaamaan maanmiehiään suomalaisuuteen. Yhteinen kieli on keskeinen, kun halutaan sopeutua ja työllistyä nopeasti. Integroituminen yhteiskuntaan vaikeutuu niissä ryhmissä, joissa tyypillisesti pysytellään omissa ryhmissä, ei kiinnostuta uuden kotimaan asioista, toimintamalleista yms ja jäädään normaalin yhteiskunnan ulkoreunoille.

Kotkan Asunnot Oy:n kannalta segregoituminen talokohtaisesti vallitsevassa tilanteessa voisi helpottaa erityisesti isojen asuntojen ongelmaa. Maahanmuuttajilla usein ydinperhe on suurempi kuin kantaväestöllä. Näin he tarjoavat myös mahdollisuuden taloissa, joissa on paljon suuria asuntoja. Ne voitaisiin täyttää tiettyä etnistä vähemmistöä edustavilla, jolloin kulttuurien mahdollista hankaamista ei ilmenisi. Toki tässä tapauksessa vaarana on maahanmuuttajien luoma oma säännöstö ja asumismalli, mikä ei taas välttämättä ole alueen muun väestön tai esim. rakennuksen kunnolle hyväksi. Hyvällä perehdytyksellä suomalaiseen asumiseen, käyttäytymiseen vuokra-asunnossa ja itse asuntoon negatiivisia puolia voitaisiin kuitenkin välttää.

Suunnitelmallisella kohderyhmäkohtaisella asuntojen täytöllä pystytään hieman vähentämään taloyhtiöissä helposti nousevia ongelmia, jotka tyypillisesti johtuvat pelosta erilaisuutta kohtaan sekä siitä, että liian suuri maahanmuuttajaryhmä ei integroidu suomalaisen taloyhtiön tavoille, vaan käyttäytyvät kuin omassa kulttuurissaan on tyypillistä.

Hyvin ulkomaalaispainotteinen vuokratalo saa erittäin helposti levottoman ja vaarallisen yhtiön maineen. Kantäväestö tyypillisesti välttelee tällaiseen taloon muuttamista ja näin ulkomaalaisryhmät eristäytyvät entisestään.

3.7 Voidaanko julkisten palveluiden tarjontaan vaikuttaa?

Valtion ja kunnan järjestämät palvelut, tiestöjen kunnossapito ja julkiset liikenneyhteydet vaikuttavat radikaalisti alueen houkuttelevuuteen. Siihen, mitä palveluita alueelle on tai mitä sinne tulee, on erittäin vaikea vaikuttaa. Suunniteltavien ja rakennettavien taloyhtiöiden kannalta toivottavaa on, että alueella olevat palvelut säilyvät ja mieluummin lisääntyvät pitkällä aikavälillä.

Tärkeimpiä palveluita keskustojen ulkopuolella ovat luonnollisesti päiväkodit, koulut, neuvola- ja muut terveyspalvelut, liikuntapalvelut sekä liikenneyhteydet. Mikäli edellä mainitut palvelut ovat saatavilla asunnon läheisyydessä, tulisi asukkaiden vielä luottaa siihen, että palvelut säilyvät jatkossakin samalla tasolla ja hyvälaatuisina. Muutoin ihmiset kokevat epävarmuutta ja pysyvät tai hakeutuvat yhä suurempien keskusten tuntumaan.

Kerrostaloissa ja erityisesti vuokrataloissa usein julkisen liikenteen toimivuus on paljon tärkeämpi asuinpaikkaan vaikuttava tekijä, kuin haja-asutus alueilla. Huonosti toimiva julkinen liikenne on siis este syrjäisempään taloon muutolla, vaikka moni tahtoisikin asua kauempana meluisista kaupunkikeskustoista.

Kotkan Asunnot Oy on kaupungin kokonaan omistama yritys ja siksi voisi olettaa vuoropuhelun omistajan kanssa olevan mahdollista. Molemmat tahot täytyisi saada näkemään nopeasti selkeät synergiaedut.

3.8 Yhtiön markkinointi ja imago

Kotkan Asunnot Oy kantaa kaupungin vuokratalojen leimaa nyt ja varmasti tulevaisuudessaakin. Mielikuvaa, jota nimi ja pitkä historia vahvistavat, on vaikea muuttaa.

Siksi on pohdittava enemmänkin elementtejä, joilla kaupungin vuokrataloista muodostuva mielikuva muuttuisi mahdollisimman positiiviseksi.

Tällä hetkellä valitettavasti mielikuva, joka ihmisillä on kaupungin vuokrataloista, on negatiivinen. Monen mielestä tällaista vuokra-asumista heikompaan tilanteeseen ei voi vajota. Kaupungin vuokratalot ovat rauhattomia, huonossa kunnossa eikä omistajaa kiinnosta lainkaan vuokrakohteet saati asukkaat.

Maine ei kuitenkaan vastaa lainkaan todellisuutta ja siksi imagon parantaminen on mahdollista. Viestintä ja markkinointi eri keinoin ovat tärkeitä positiivisemmän imagon luomisessa. Tämä edellyttää kuitenkin osaamista ja mm. sosiaalisen median hyödyntämistä paljon tehokkaammin.

Tänä päivänä ajatus, että me teemme työmme mahdollisimman hyvin, ei vain riitä. Onnistumiset kiinnostavat ihmisiä vähemmän kuin epäonnistumiset. Pienetkin ongelmat nostetaan helposti otsikoihin ja kilpailijat käyttävät kaikki mahdollisuudet tilanteissa, joissa pieniäkin epäkohtia on havaittavissa.

Oleellista on edelleenkin tietysti hyvin tehty työ vuokra-asuntoasiakkaiden keskuudessa. Systemaattinen viestintä- ja markkinointistrategia tukisivat kuitenkin vahvemmin hyvän yhtiön ja palvelun näkymistä. Kotkan Asunnot Oy ei tällä hetkellä profiloitu edes katukuvassa omalla logollaan, arvoillaan ja muilla näkyvillä markkinointimateriaaleillaan. Se samaistetaan osaksi kaupunkia, jonka yhtiössä myös oletetaan hoitavan koko markkinoinnin. Kotkan kaupungin oma imago on kuitenkin heikko, joten pesäeron tekeminen omistajaan voisi olla yhtiön kannalta jopa järkevää. Osakeyhtiönä tuloksen tavoittelu ja oman strategisen paikan löytäminen markkinoilla on välttämätöntä.

Viestinnän rooli positiivisen imagon luonnissa on tänä päivänä oleellista. Hyvä maine ei leviä hiljaa remontteja tekemällä. Pahimmillaan ainoa viestintä näihin liittyen on asiakkaan sosiaalisessa mediassa levittämä kritiikki. Kaikesta tekemisestä on viestittävä avoimesti, selkeästi ja innostavassa hengessä jo suunnitteluvaiheessa ja luonnollisesti myös remontin aikana ja sen jälkeen. Arkinen remontti voidaan pukea sosiaalisessa mediassa mielenkiintoiseksi kuvaukseksi, millaisilla elementeillä asiakkai-

den olosuhteita halutaan parantaa. Samalla voidaan avata myös sitä, mikä osuus vuokrista varataan nimenomaan parempaan asumiseen. Parhaimmillaan vuokrien vuosittaisesta korotuksestakin tuleva kritiikki vähenee, kun asukkaille ja potentiaalisille asiakkaille aukeaa, miten vuokria hyödynnetään yhteisön edun nimissä. Usein ei mietitä sitä, että yksittäinen ja mahdollisesti vielä epämääräinen summa, jonka yritys kuluttaa remontteihin, ei kerro tavallisille ihmisille juuri mitään. Viestinnän tulisi olla ihmiselle helposti ymmärrettävää ja hänen arjessaan merkityksellistä.

Tänä päivänä asukastyytyväisyys näkyy heti. Sosiaalisessa mediassa tieto leviää hetkessä. Kuva kuihtuneista kukista pihalla, kaatuvasta aidasta tai pudonneista rappauksista luovat huonoa mielikuvaa. Mielikuva on paitsi silmin nähtäviä asioita, myös paljon tunteita. Tähän tunnepuoleen voidaan vaikuttaa myös eri keinoin. Pienet positiiviset teot voivat kantaa suurta hedelmää tunnemielessä. Pienet parannustyöt, jotka eivät taloudellisesti ole merkittäviä, voivat henkisesti olla isoja asioita asukkaille. Tiedottaminen esim. pihan istutusten parantamisesta on tärkeää mielikuvan luomista. Sana leviää tuttavien ja sukulaisten kautta nopeasti. Jollekin pihan uudet alppiruusut ovat ilon aihe ympäri vuoden.

Markkinointi, mainonta ja sponsorointi tarjoaisi lähes rajattomasti mahdollisuuksia myös Kotkan Asunnot Oy:lle. Nykyisin yritys ei käytännöllisesti katsoen panosta markkinointiin laisinkaan. On kuitenkin syytä pohtia huolella sitä, missä panostus olisi vaikuttavinta ja kannattavaa. Markkinoinnin on oltava yhtiön arvoihin sopivaa. Siksi näkyvyyttä voisi olla esim. lasten, nuorten ja vanhusten toimintaan liittyvissä kanavissa ja tapahtumissa. Varsin pienillä rahasummilla voisi em. ryhmissä saada näkyvyyttä ja näin kohennettua yhtiön imagoa.

Positiivinen mielikuva paitsi lisäisi asunnon hakijoiden määrää, myös nostaisi hakijoiden tasoa. Yhtiön tavoitteena pitäisi olla selkeästi molempien kohottamisessa ja näiden seuranta olisi hyvä markkinointistrategian onnistumisen mittari.

Miten muuttaa onneton kaupungin vuokrataloyhtiö-leima joksikin aivan muuksi? miten asunnon haltijat muuttuvat oman kotinsa asukkaiksi jotka tuntevat olonsa tärkeäksi?

4. LOPPUYHTEENVETO

Kotka on tyypillinen kunta, jossa vetovoimaisuus laskee, työttömyys on kasvussa, perhekoot pienenevät ja kiinteistöjen korjaustarve kasvaa. Asukaskunnassa on käynnissä paitsi ikääntyneen väestön lisääntyminen, myös maahanmuuttajataustaisen erityisryhmän voimakas kasvu.

Varttuneen väestön määrän kasvaessa, heitä on myös ajateltava suurena potentiaalisena asiakaskuntana. Useat heistä ovat jo Kotkan Asunnot Oy:n asiakkaita tänä päivänä. Mikäli yhteistyö kaupungin muiden palveluntarjoajien kanssa saataisiin vanheneva väestö huomioiden organisoitua hyvin, ei vanheneva asiakas poistuisi asukasryhmästämmme. Ideaalisti pystyisimme tarjoamaan myös vanhuksille mahdollisuuden jatkaa itsenäistä asumista vuokra-huoneistoissamme vanhuuden vaivojen ilmestyessä kuvaan.

Maahanmuuttajataustaiset ovat myös tulevaisuudessa iso ryhmä Kotkan Asunnot Oy:ssä. Heidän osaltaan on kaikkein eniten pohdittavaa, miten pystymme tätä kohde-ryhmää parhaiten palvelemaan. On todennäköistä, että varsinkin näin alkuvaiheessa asuttaminen tapahtuu Y-säätiön tai vanhojen kaupungin vuokratyhtiöitten toimesta. Kotkan Asunnot Oy:n kannattaa kuitenkin miettiä, miten ulkomaalaistaustaisten palvelussa voisi parhaiten erottua positiivisesti ja miten myös tästä ryhmästä saisi toimivan ja tuloksellisen yhtiön kannalta.

Pankkien, postien ja kaupunkien supistaessa toimipaikkoja väestö keskittyy yhä enemmän kuntakeskuksiin. Palveluiden kadotessa on kerrostalojen asuttaminen syrjäisillä alueilla todella haastavaa. Kotkan Asunnot Oy:n ei näin ollen kannata rakentaa keskusten ulkopuolelle, mikäli linjausta rivitalojen ja luhtitalojen kannattavuudesta ei muuteta.

Hoiva-asuminen voi kasvavan kysynnän ansiosta olla vahva kivijalka tulevaisuudessa yhtiölle. Hoiva-alan mahdollisuudet myös vuokra-asuntoyhtiön näkökulmasta kannattaa selvittää. Esimerkkejä voisi hakea muista kaupungeista tai jopa ulkomailta. On selvää, että yritysten määrä hoivatekemisen ympärillä kasvaa. On todennäköistä,

että onnistuneimmat ratkaisut ovat yhteistoimintaa verkostoituneessa yrityskentässä, jossa asiakas olisi keskiössä. Yhteiskunnan kyky hoitaa ikääntyvä ja kunnoltaan heikentyvä väestö koko ajan heikkenee huonosta taloudellisesta tilanteestamme johtuen. Siksi erityisesti tällä sektorilla riittää mahdollisuuksia.

LÄHTEET

ARA-www-sivut Viitattu 21.11.2015. www.ara.fi

Tilastokeskus www-sivut Viitattu 10.9 - 21.12.2015. www.tilastokeskus.fi

Ossi Paukku, Paucus Oy 2012. Ympäristöministeriön tutkimuksia. Väestöltään vähenevän kunnan asuntokannan tukitoimenpiteiden toimivuus, esimerkkinä Savonlinna. Loppuraportti

Aravarajoituslaki 17.12.1993/1190, josta suositus Dnro 12382/02/05

Y-säätiön www-sivut. www.ysaatio.fi

Kymen sanomat 19.12.2014

Kotkan Asunnot Oy:n tietokannat

LIITE 1, ARA:n rakentamisen hinta



 Asumisen rahoitus-
ja kehittämisskeskus

 Sivu 1
13.1.2015

Rakentamisen hinta

Raporttisarja A 12/2014

Normaalit korkeutkilainoitetut vuokra- ja asumisoikeushankkeet

alue	Asuntoja kpl	Rakennuskustannukset omalla ja vuokratontilla €/asm ²	omalla tontilla			vuokratontilla		
			Liittymismaksut ja autopaikat €/asm ²	Maapohjakustannus €/asm ²	Hankinta-arvo €/asm ²	Liittymismaksut ja autopaikat €/asm ²	Maapohjakustannus €/asm ²	Hankinta-arvo €/asm ²
Koko maa								
3 kk	1646	2902	314	320	3295	339	39	3416
6 kk	2213	2909	262	309	3224	264	55	3379
12 kk	3641	2835	210	283	3133	268	47	3299
muutos % 12 kk	18,9 %	2,5 %						
Pääkaupunkiseutu								
3 kk	1384	2968	434	419	3564	354	40	3465
6 kk	1726	3012	407	426	3568	281	60	3454
12 kk	2291	3001	348	437	3566	297	55	3444
muutos % 12 kk	71,6 %	-1,2 %						
Muu maa (ilman pks)								
3 kk	262	2547	40	95	2636	151	14	2816
6 kk	487	2538	57	142	2710	110	11	2722
12 kk	1350	2531	107	167	2808	141	10	2675
muutos % 12 kk	-21,8 %	0,6 %						
Muut kasvukeskukset								
3 kk	139	2662	49	136	2848	123	17	2801
6 kk	336	2570	67	175	2814	101	14	2680
12 kk	1089	2533	116	181	2856	158	11	2629
muutos % 12 kk	-32,9 %	0,6 %						

Rakennuskustannus = urakat + erillishank. + suunnittel. ja asiant.palkkiot + rahoitus- ja rakennuttamiskulut

Liittymismaksut ja autopaikat = liittymisen verkostoihin + alueelliset liittymismaksut + autopaikotus

Maapohjakustannukset = tontin ostohinta tai tontin vuokra + verot + muut esim. tontinmittaus

Hankinta-arvo = edelliset yhteensä

Muut kasvukeskukset = PKS:n lähialue sekä Turun, Lahden, Tampereen, Jyväskylän, Seinäjoen, Kuopion ja Oulun seutu

Aineistoon sisältyy myös erityishankkeita, joissa osa asunnoista on normaali vuokra-asuntoja. Nistä raporttiin on lisätty ainoastaan normaali vuokra-asuntojen osuus.

LIITE 2, ARA:n perusparannuksen hinta

Perusparantamisen hinta	Raporttisarja B	12/2014
--------------------------------	------------------------	----------------

Korkotukilainoitettujen vuokra- ja asumisoikeushankkeet

Jakso	Normaalihankkeet			Erityishankkeet			Yhteensä Asuntoja kpl
	Perusp. kustannus €/m ²	Perusp. aste %	Asuntoja kpl	Perusp. kustannus €/m ²	Perusp. aste %	Asuntoja kpl	
Koko maa							
12/2014	1816	75,2	105	1683	60,5	145	250
01-12/2014	1450	58,6	1062	1455	59,5	1425	2487
6 kk	1415	57,0	563	1409	60,9	731	1294
12 kk	1450	58,6	1062	1455	59,5	1425	2487
Pääkaupunkiseutu							
12/2014	0	0,0	0	0	0,0	0	0
01-12/2014	1525	55,0	424	975	52,7	562	988
6 kk	1517	54,8	252	953	52,7	412	664
12 kk	1525	55,0	424	975	52,7	562	988
Muu maa (ilman pks)							
12/2014	1816	75,2	105	1683	60,5	145	250
01-12/2014	1388	61,6	638	1879	65,5	863	1501
6 kk	1316	59,0	311	2189	74,9	319	630
12 kk	1388	61,6	638	1879	65,5	863	1501
Pks:n lähialue							
12/2014	1611	71,8	55	0	0,0	0	0
01-12/2014	1472	63,2	96	1733	94,2	40	136
6 kk	1472	63,2	96	1733	94,2	40	136
12 kk	1472	63,2	96	1733	94,2	40	136
Turun seutu							
12/2014	0	0,0	0	0	0,0	0	0
01-12/2014	1309	60,4	233	1822	66,0	368	601
6 kk	1483	54,4	105	0	0,0	0	105
12 kk	1309	60,4	233	1822	66,0	368	601
Lahden seutu							
12/2014	0	0,0	0	0	0,0	0	0
01-12/2014	0	0,0	0	0	0,0	0	0
6 kk	0	0,0	0	0	0,0	0	0
12 kk	0	0,0	0	0	0,0	0	0
Tampereen seutu							
12/2014	0	0,0	0	1898	45,6	23	0
01-12/2014	181	43,7	60	2955	79,9	141	201
6 kk	181	43,7	60	2955	79,9	141	201
12 kk	181	43,7	60	2955	79,9	141	201
Jyväskylän seutu							
12/2014	0	0,0	0	1787	65,9	78	0
01-12/2014	6974	94,2	1	1250	49,3	198	199
6 kk	0	0,0	0	1787	65,9	78	78
12 kk	6974	94,2	1	1250	49,3	198	199
Seinäjoen seutu							
12/2014	0	0,0	0	0	0,0	0	0
01-12/2014	0	0,0	0	0	0,0	0	0
6 kk	0	0,0	0	0	0,0	0	0
12 kk	0	0,0	0	0	0,0	0	0
Kuopion seutu							
12/2014	2083	79,6	50	0	0,0	0	0
01-12/2014	1657	64,5	177	0	0,0	0	177
6 kk	2083	79,6	50	0	0,0	0	50
12 kk	1657	64,5	177	0	0,0	0	177
Oulun seutu							
12/2014	0	0,0	0	0	0,0	0	0
01-12/2014	0	0,0	0	0	0,0	0	0
6 kk	0	0,0	0	0	0,0	0	0
12 kk	0	0,0	0	0	0,0	0	0
Kasvukeskukset yhteensä							
12/2014	1816	75,2	105	1788	62,7	101	206
01-12/2014	1430	57,9	991	1412	59,1	1309	2300
6 kk	1415	57,0	563	1409	61,2	671	1234
12 kk	1430	57,9	991	1412	59,1	1309	2300

Perusparannuskustannus = urakat + erillishank. + liittymismaksut + suunnittelu- ja asiant.palkkiot + rahoitus- ja rakennuttamiskulut.
 Perusparannusaste = perusparannushankkeen korjauskustannusten suhde vastaavaan ohjelman mukaisen tyyppiläisen uudisrakennuksen rakennuskustannuksiin.
 Perusparannuskustannus ja -aste luvut ovat hankkeittain asunoneliöiden suhteen painotettuja keskiarvoja.
 Erityishanke = vanhustentalot, opiskelija-asunnot, muiden erityisryhmien asunnot.

Rakentamisen hinta Raporttisarja B 12/2014

Perusparannustoiminta

Jakso	Vuokra- ja asumisoikeustalot			As. Oy 40 % korkotuki			Yhteensä Asuntoja kpl
	Perusp. kustannus €/m ²	Perusp. aste %	Asuntoja kpl	Perusp. kustannus €/m ²	Perusp. aste %	Asuntoja kpl	
Koko maa							
12/2014	1738	67,7	250	597	28,8	4268	4518
01-12/2014	1452	59,1	2487	562	30,5	11198	13685
6 kk	1412	59,1	1294	575	31,0	8308	9602
12 kk	1452	59,1	2487	562	30,5	11198	13685
Pääkaupunkiseutu							
12/2014	0	0,0	0	669	28,2	3059	3059
01-12/2014	1239	53,8	986	644	30,3	7141	8127
6 kk	1176	53,5	664	667	30,8	5141	5805
12 kk	1239	53,8	986	644	30,3	7141	8127
Muu maa (ilman pks)							
12/2014	1738	67,7	250	413	30,2	1209	1459
01-12/2014	1636	63,6	1501	419	30,8	4057	5558
6 kk	1723	66,4	630	424	31,2	3167	3797
12 kk	1636	63,6	1501	419	30,8	4057	5558
Pks:n lähialue							
12/2014	1611	71,8	55	433	29,7	227	282
01-12/2014	1551	72,6	136	482	30,5	338	474
6 kk	1551	72,6	136	455	29,9	269	405
12 kk	1551	72,6	136	482	30,5	338	474
Turun seutu							
12/2014	0	0,0	0	442	34,6	197	197
01-12/2014	1567	63,2	601	406	28,8	1248	1849
6 kk	1483	54,4	105	437	30,3	961	1066
12 kk	1567	63,2	601	406	28,8	1248	1849
Lahden seutu							
12/2014	0	0,0	0	586	42,4	97	97
01-12/2014	0	0,0	0	540	43,7	527	527
6 kk	0	0,0	0	616	45,7	398	398
12 kk	0	0,0	0	540	43,7	527	527
Tampereen seutu							
12/2014	1898	45,6	23	525	30,1	55	78
01-12/2014	1981	67,2	201	623	31,9	91	292
6 kk	1981	67,2	201	623	31,9	91	292
12 kk	1981	67,2	201	623	31,9	91	292
Jyväskylän seutu							
12/2014	1767	65,9	78	0	0,0	0	78
01-12/2014	1289	49,6	199	407	28,8	167	366
6 kk	1767	65,9	78	392	35,3	71	149
12 kk	1289	49,6	199	407	28,8	167	366
Seinäjoen seutu							
12/2014	0	0,0	0	0	0,0	0	0
01-12/2014	0	0,0	0	410	38,9	51	51
6 kk	0	0,0	0	410	38,9	51	51
12 kk	0	0,0	0	410	38,9	51	51
Kuopion seutu							
12/2014	2083	79,6	50	332	25,2	48	98
01-12/2014	1657	64,5	177	332	25,2	48	225
6 kk	2083	79,6	50	332	25,2	48	98
12 kk	1657	64,5	177	332	25,2	48	225
Oulun seutu							
12/2014	0	0,0	0	472	26,8	98	98
01-12/2014	0	0,0	0	472	26,8	98	98
6 kk	0	0,0	0	472	26,8	98	98
12 kk	0	0,0	0	472	26,8	98	98
Kasvukeskukset yhteensä							
12/2014	1804	69,7	206	628	29,0	3781	3987
01-12/2014	1420	58,5	2300	593	30,8	9709	12009
6 kk	1412	59,2	1234	616	31,6	7128	8362
12 kk	1420	58,5	2300	593	30,8	9709	12009

Rakennuskustannus = urakat + erillishank. + liittymismaksut + suunnittelu- ja asiant. palkkiot + rahoitus- ja rakennuttamiskulut.
 Perusparannusaste = perusparannushankkeen korjauskustannusten suhde vastaavan ohjelman mukaisen tyyppilisen uudisrakennuksen rakennuskustannuksiin.
 Perusparannuskustannus ja -aste luvut ovat hankkeittain asunoneliöiden suhteen painotettuja keskiarvoja.