

CoreLab aamukahviwebinaari:

Asuntomarkkinat ja asumisen kehittäminen - Millä eväillä uuteen nousuun?

15.12.2023

Alueellinen asuntokehittäminen (ARVO) -tutkimushanke



Aamukahvien ohjelma

8.00 **Tervetuloa**, Jukka Puhto, johtaja, kiinteistökehittämisen osaamiskeskus, Tampereen yliopisto

8.05 **Asuntorakentamisen tilanne ja tulevaisuuden näkymät**, Jouni Vihmo, pääekonomisti, Rakennusteollisuus ry

8.20 **Asuntotuotannon tilanne kaupungeissa**

- Salla Niemelä, hankekehityspäällikkö, Järvenpään kaupunki
- Aleksi Toivonen, hankekehityspäällikkö, Järvenpään kaupunki
- Kaisu Kammonen, erityisasiantuntija, Tampereen kaupunki
- Anne Savolainen, asuntopäällikkö, Espoon kaupunki
- Outi Sääntti, aluerakentamispäällikkö, Helsingin kaupunki

8.45 **ARA-tuotannon tulevaisuuden näkymät**, Vesa Ijäs, yliarkkitehti, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA

9.00 **Paneelikeskustelu: Millä eväillä asuntorakentaminen uuteen nousuun?**

- Kari Kauniskangas, toimitusjohtaja, A-Insinöörit Oy
- Heidi Kanner, hankekehityspäällikkö, Peab Oy
- Antti Inkilä, asumisen toimialajohtaja, YIT Oyj
- Pekka Kampman, rakennuttamisjohtaja, Y-Säätiö

9.25 **Loppukeskustelu**

9.30 **Tilaisuuden päätös**

Rakentaminen supistuu voimakkaasti

Vaparaahoitteinen asuntorakentaminen on käytännössä pysähtynyt

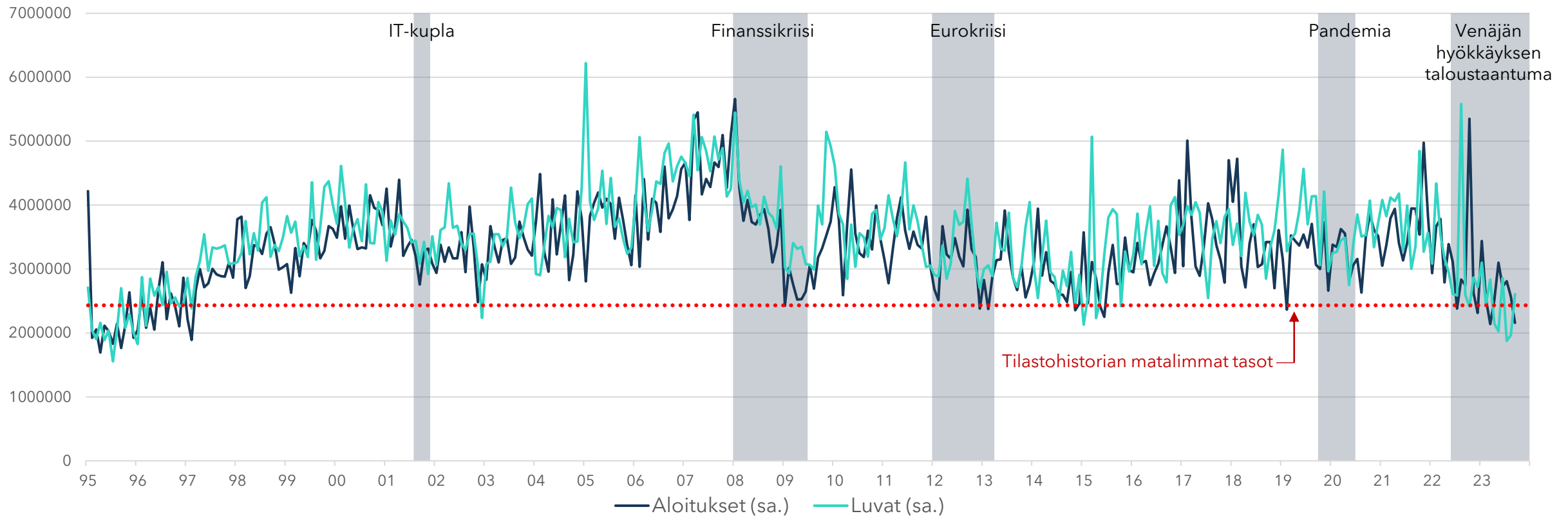
Jouni Vihmo 12.15.2023

Rakentaminen tilastohistoriallisen matalalla tasolla

Myös aikaisempiin kriiseihin verrattuna

Rakentaminen ui poikkeuksellisen syvällä

Aloitus- ja lupakuutiot (kausitasoitus, m³)

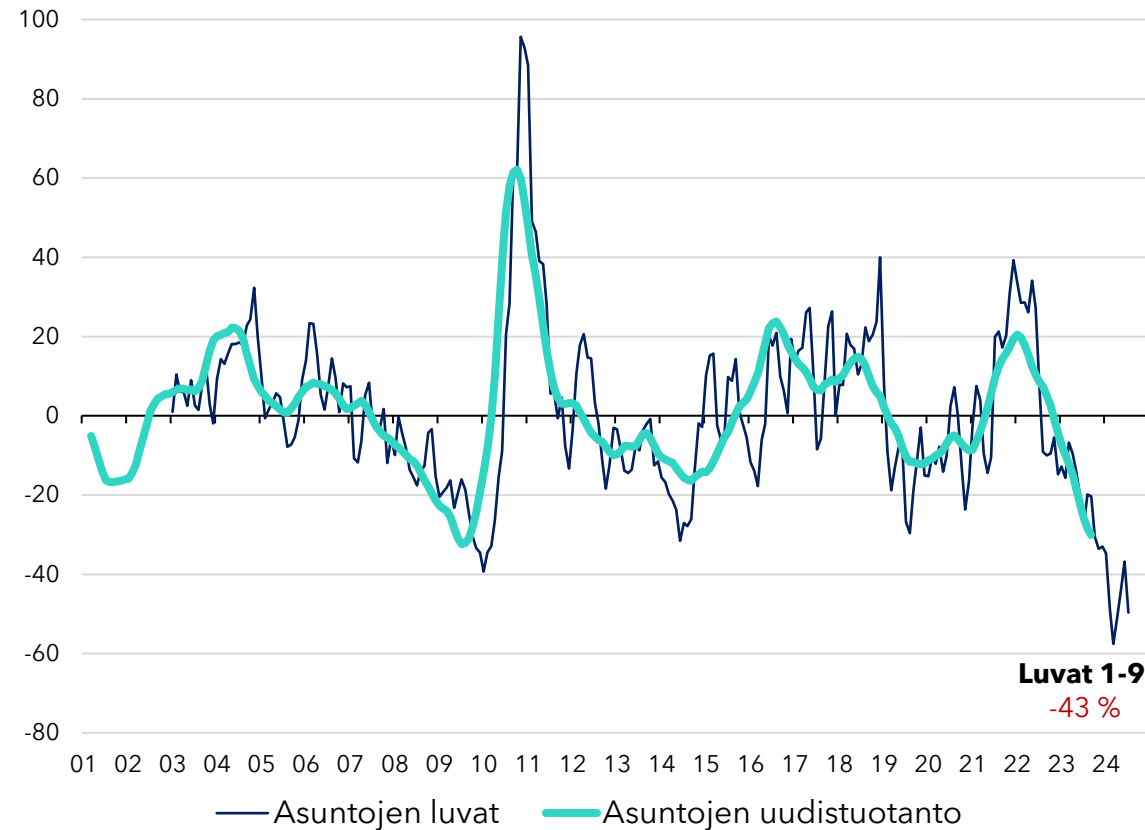


Uudistuotannossa ei näy toipumisen merkkejä

Lupakehitys ennakoi laskua pitkälle vuoteen 2024

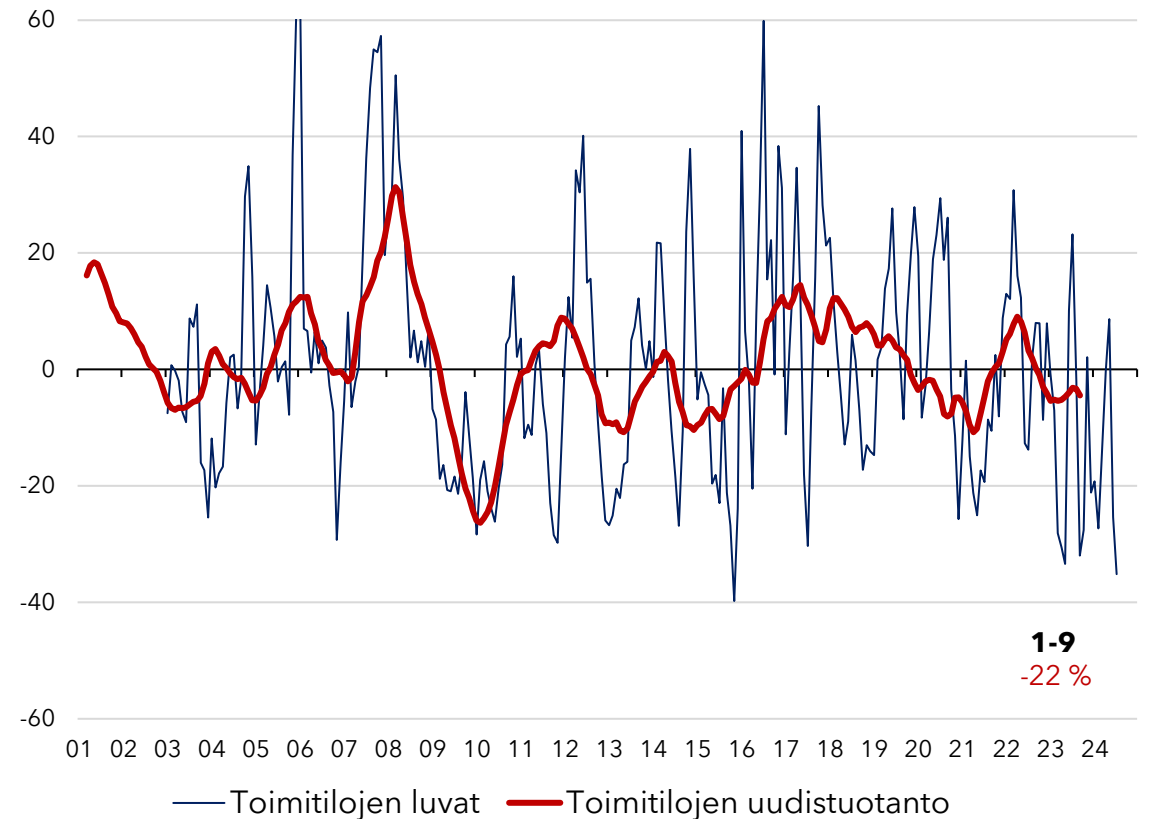
Asuminen putoaa enemmän kuin finanssikriisissä

Lupien ja uudistuotannon vuosimuutos (%)



Toimitilojen luvat edelleen pakkasella

Lupien ja uudistuotannon vuosimuutos (%)

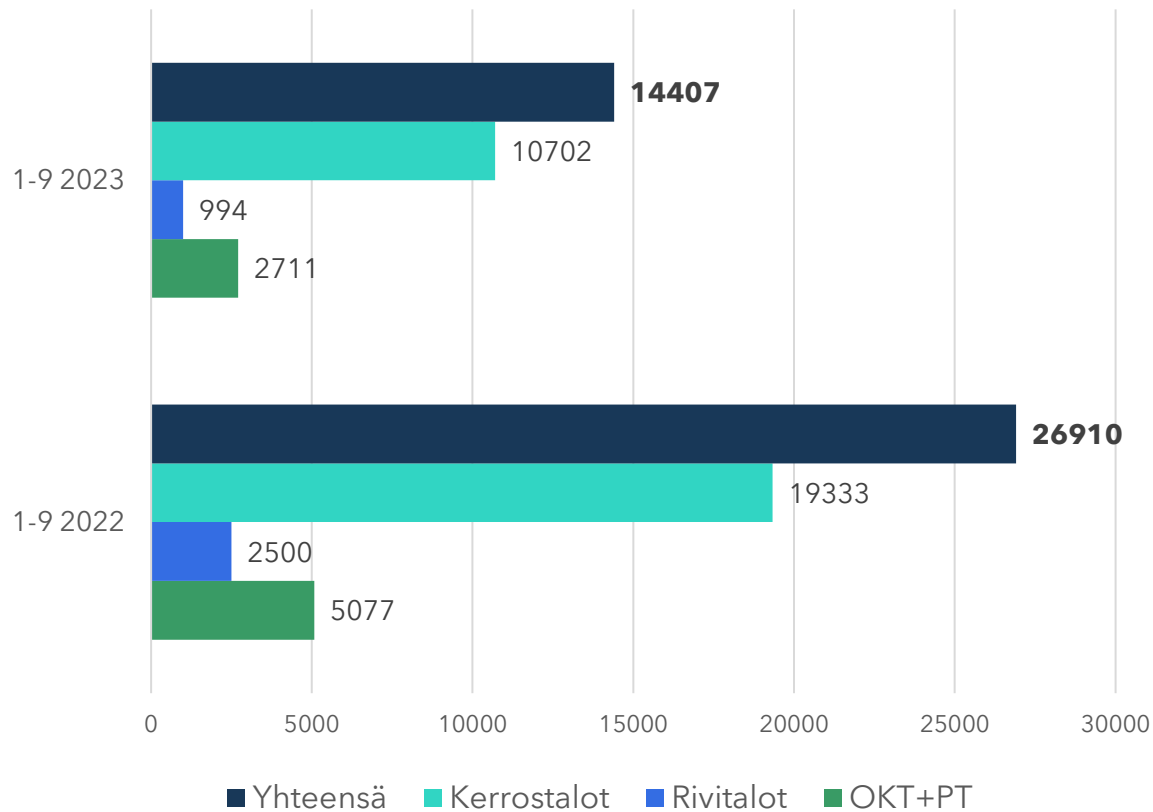


Asuntoaloitukset jäävät tänä vuonna 16 000 asuntoon

Tilastot eivät rajussa pudotuksessa kuvaa aloitusten todellista tilannetta estimointimallin takia

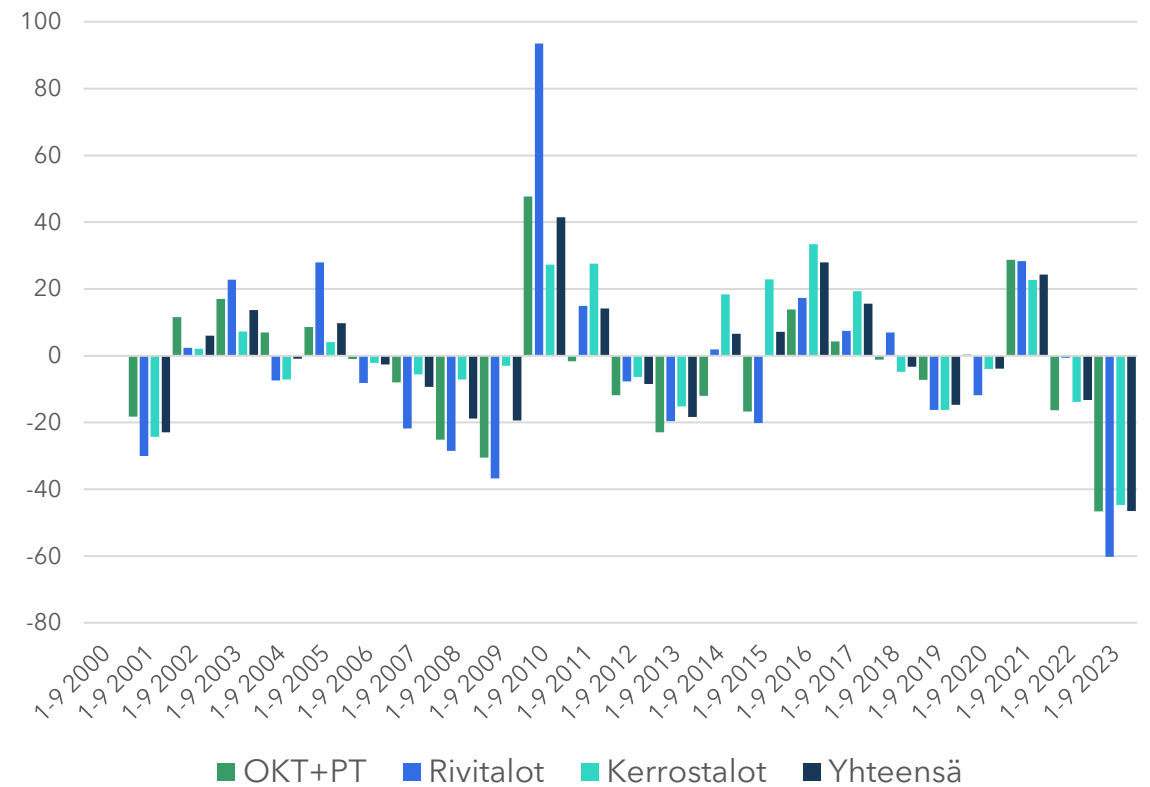
Luvat kertovat nyt totuuden asuntorakentamisesta

Asuntojen luvat (kpl)



Luvat 2000-luvun kovimmassa pudotuksessa

Luvat kuukaudet 1-9 (vuosimuutos,%)

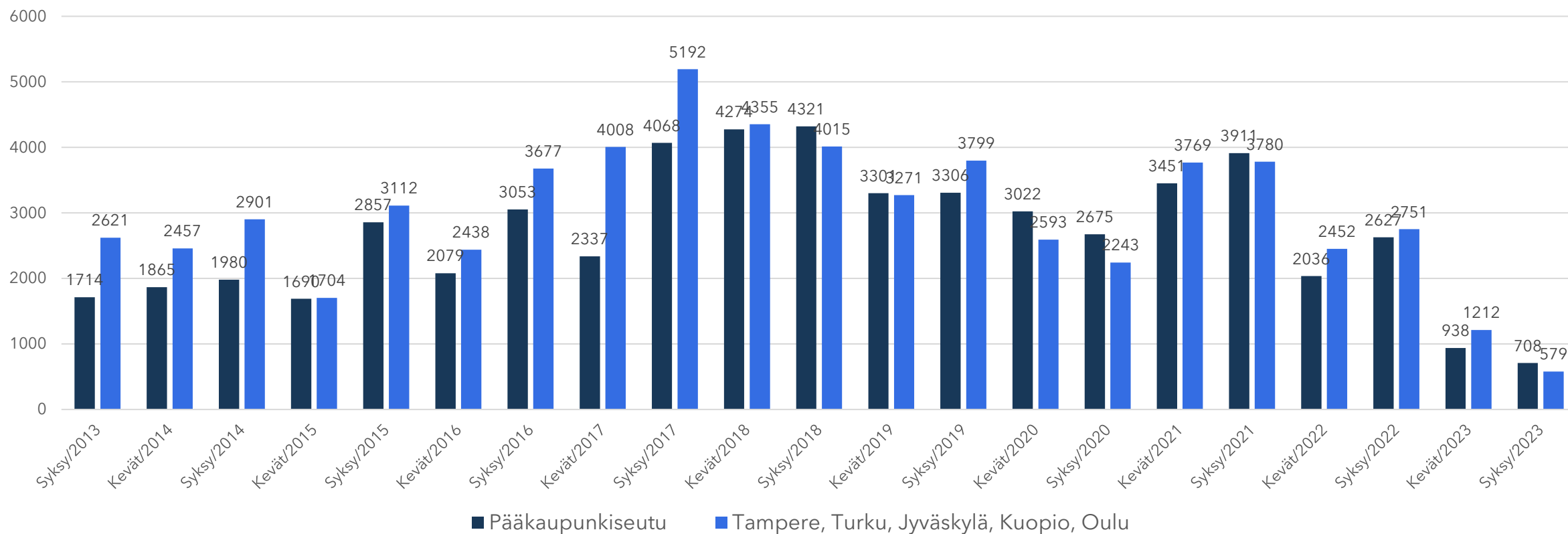


Vaparaahoitteiset aloitukset lähes pysähtyneet

Kohteita vielä rakenteilla - muualla Suomessa jo hiljaista

Pääkaupunkiseudulla pahin vasta edessä

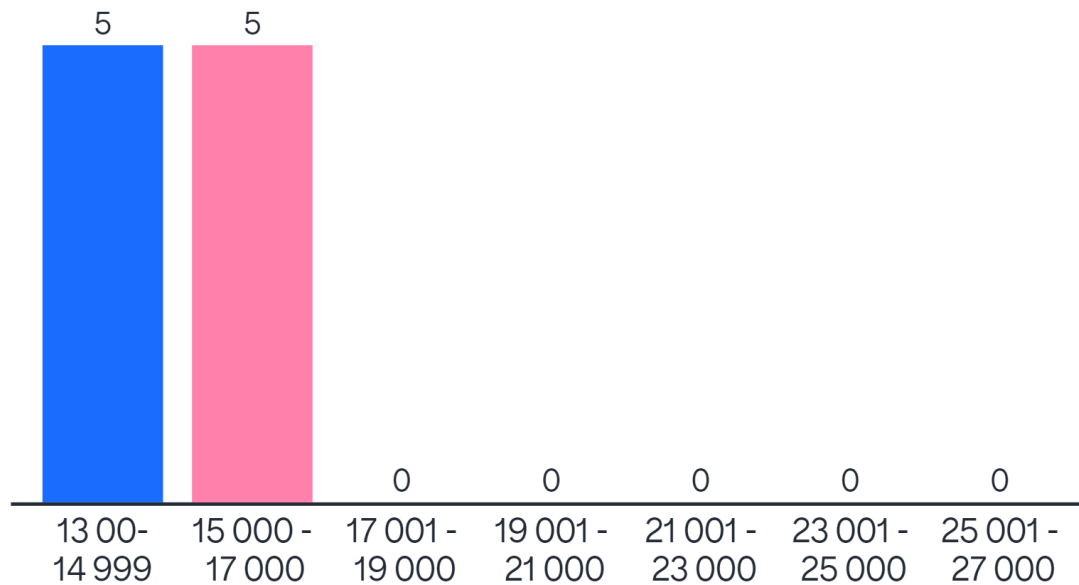
Vaparaahoitteiset aloitukset puolen vuoden aikana (kpl)



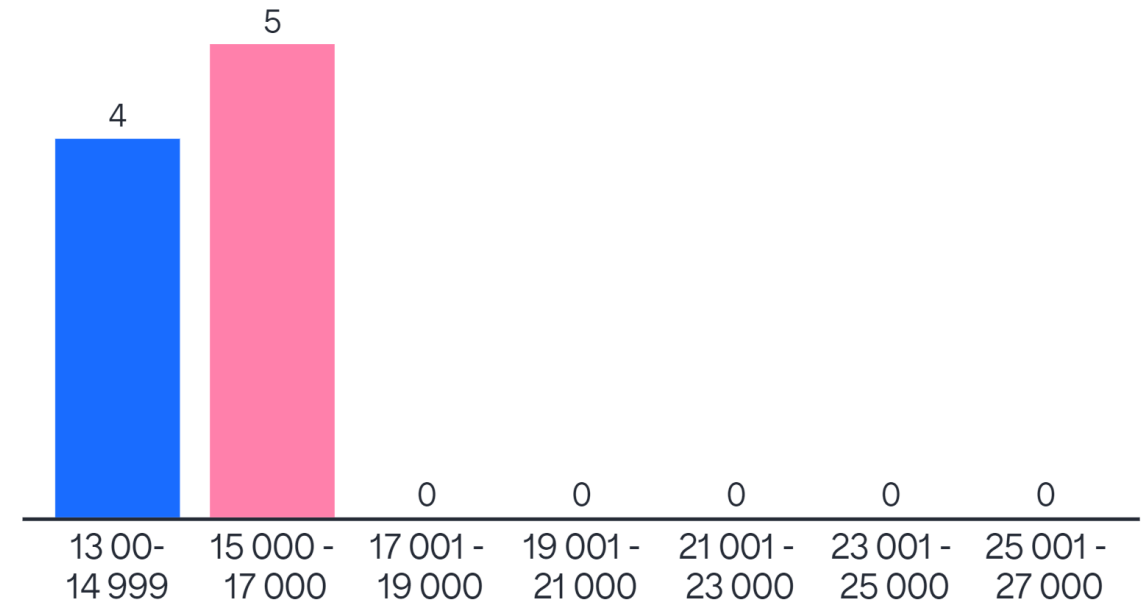
Asuntotuotanto nousee vasta vuonna 2025 ja tarjonta vuonna 2027

Syyt: asuntokaupan heikkous, kauppojen peruuntumiset, sijoittajien poissaolo vanhan pääomakannan hinnan laskun ja heikon vuokratuoton vuoksi, kiristynyt luottopolitiikka ja pitkät prosessit etenkin suurissa kaupungeissa

Asuntoaloitusten määrä 2023



Asuntoaloitusten määrä 2024

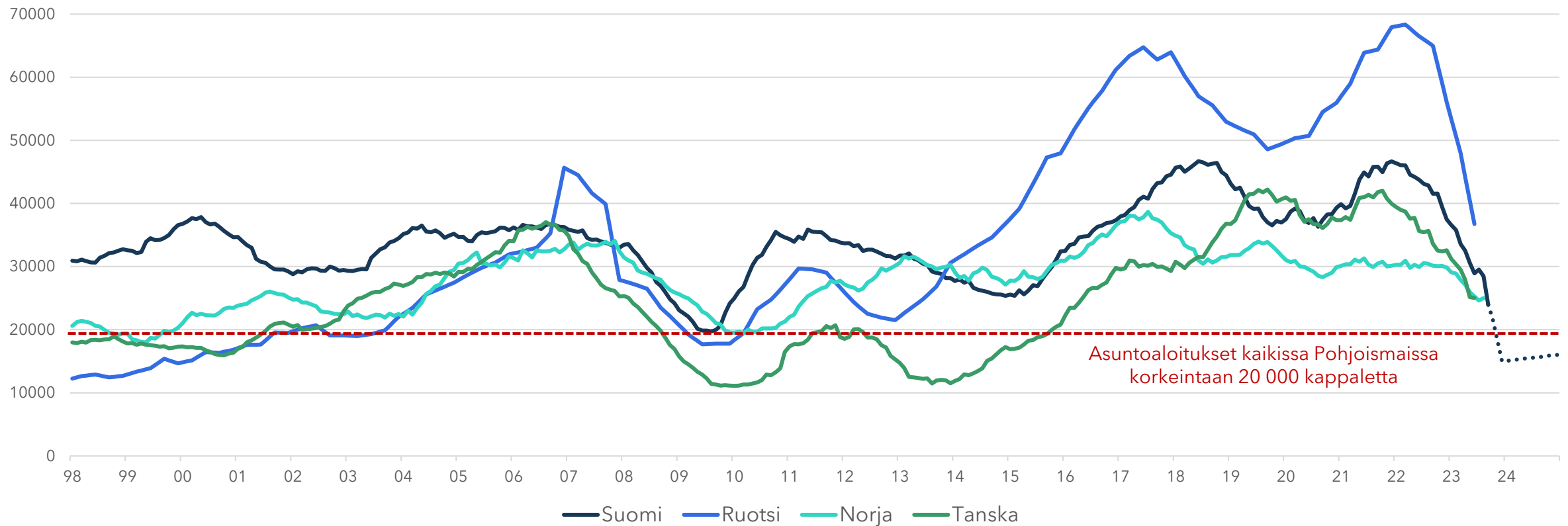


Aloitusten määrä korkeintaan 20 000 kaikissa Pohjoismaissa

Vaparaahoitteinen asuntotuotanto ei lähde ensi vuonnakaan kunnolla käyntiin

Asuntorakentaminen sukeltaa koko Pohjolassa

Asuntoaloitukset (vuositaso, kpl)



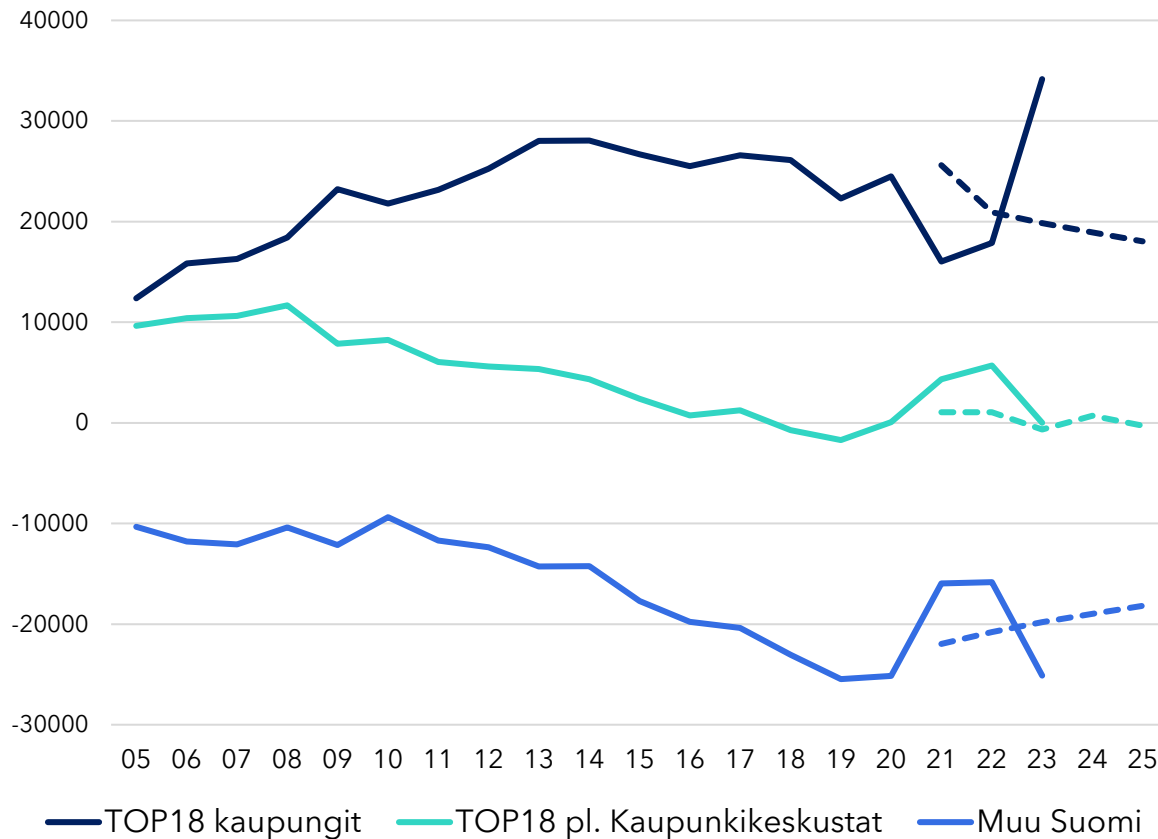
Asuntoaloitukset kaikissa Pohjoismaissa korkeintaan 20 000 kappaletta

Asuntojen peruskysyntä tulevina vuosina vahvaa

Kaupungistuminen jatkuu ja tulot kasvavat voimakkaasti

Kaupungit kasvavat yli ennusteiden

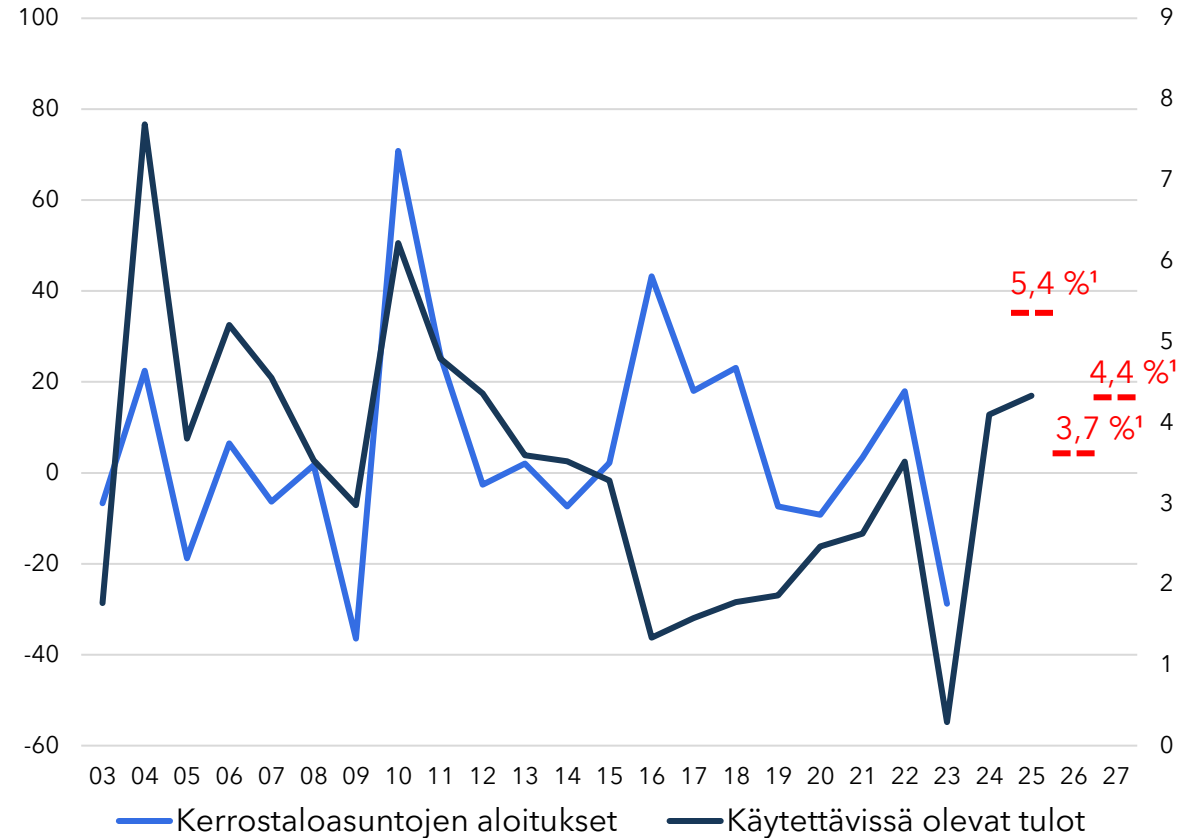
Väestönlisäys ja ennuste katkoviivalla (vuosisumma)



Tulojen kasvu lisää asuntojen kysyntää viiveellä

Aloitukset (vuosisuutos %)

Tulot (vuosisuutos, %)

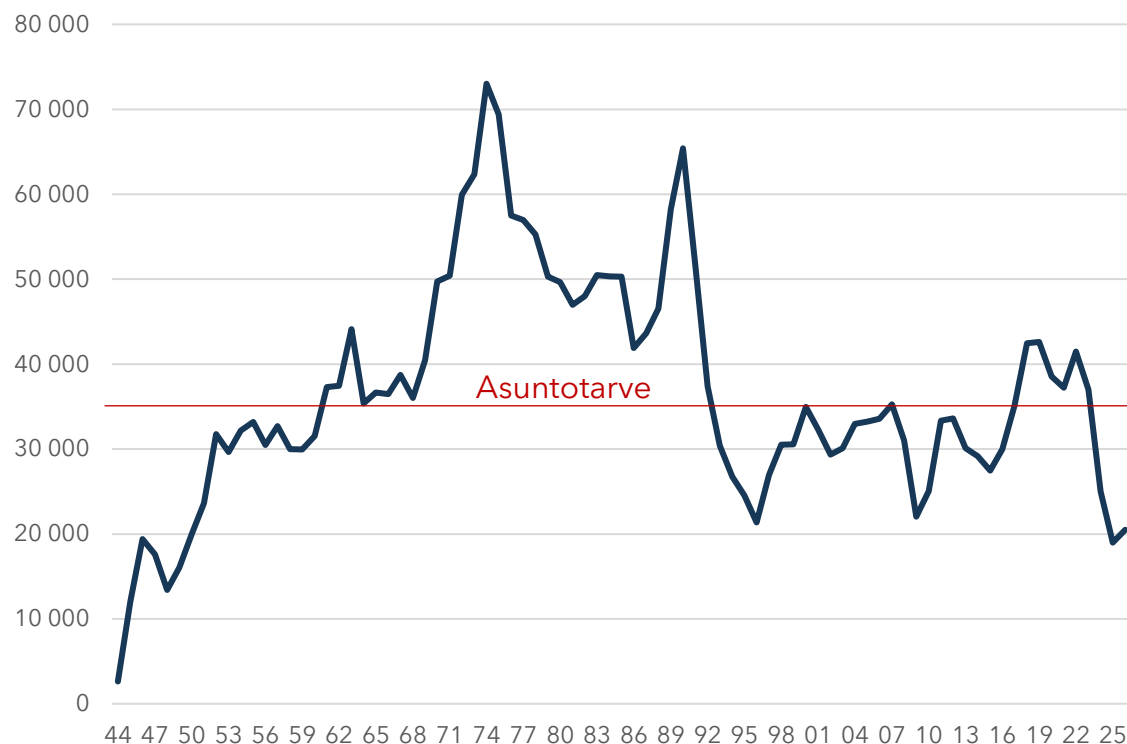


Tarjonnan romahtaminen johtaa asuntopulaan

Asuntorakentamisen ongelmien juurisyy on niukkuus – korot tappaneet kysynnän mutta ei tarvetta

Valmistuvien asuntojen määrä putoaa 40-luvulle

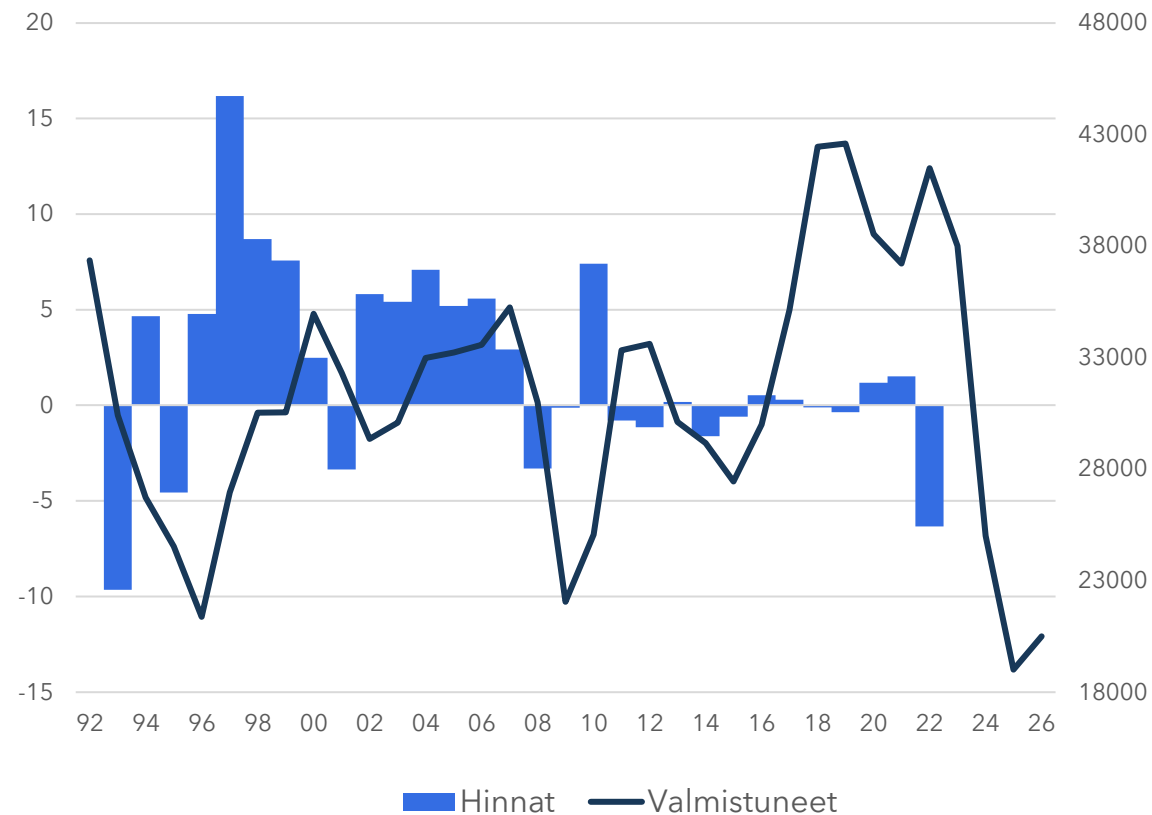
Valmistuneet asunnot (kpl)



Niukkuus nostaa asumisen hintaa jatkossa

Vanhojen asuntojen hinnat (vuosimuutos, %)

Valmistuneet asunnot (kpl)



Rakentamisen näkökulma 2023-24: rakentaminen vähenee rajusti - kasvua vasta 2025

2022
yhteensä
41,5
MRD. €



8,7

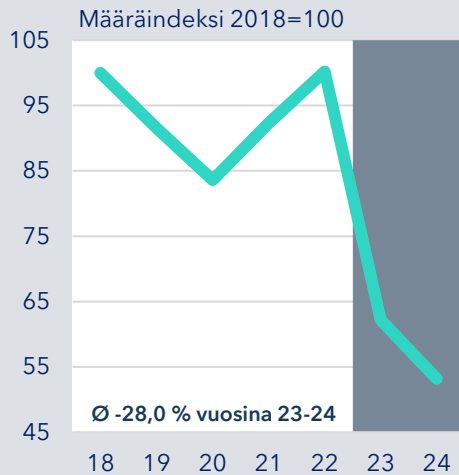
MRD. €

Asunnot

2021: 8,7 %
2022: 7,9 %
2023: -38,0 %
2024: -9,0 %

Tuotanto puolittuu

Aloitusten romahdus supistaa tuotantoa etenkin tänä vuonna. Lasku jatkuu ensi vuonna. Kuluttajakysyntä voi toipua ensi vuoden alussa. Sijoittajakysyntä pysyy kanveesissa. Rahoituskriisi jatkuu.



10,1

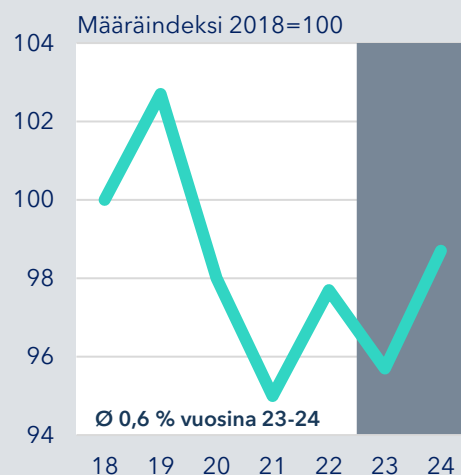
MRD. €

Muu kuin asuinrakentaminen

2021: -3,0 %
2022: 2,7 %
2023: -2,0 %
2024: 3,0 %

Nousu siirtyy

Kiristynyt rahoitus hidastaa investointeja. Kuluvaan vuoteen näkökulma aiempaa heikompi. Kustannusten hiipuminen tukee ensi vuonna.



15,4

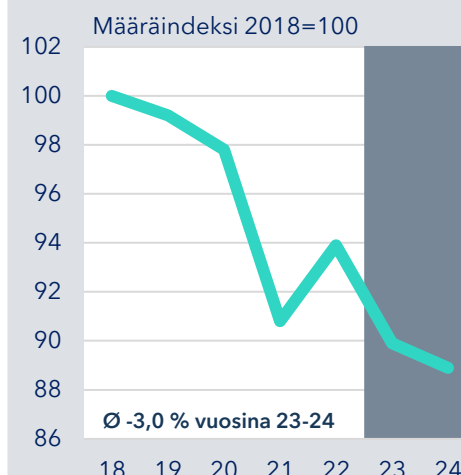
MRD. €

Korjausrakentaminen

2021: -7,0 %
2022: 3,1 %
2023: -4,0 %
2024: -1,0 %

Kustannuskriisi jatkuu

Kustannusnousun kiihtyminen ja rahoituksen kiristyminen painavat korjaamisen selvästi pakkaselle. Koko 20-luvun alku harvinaisen tahmea.



7,4

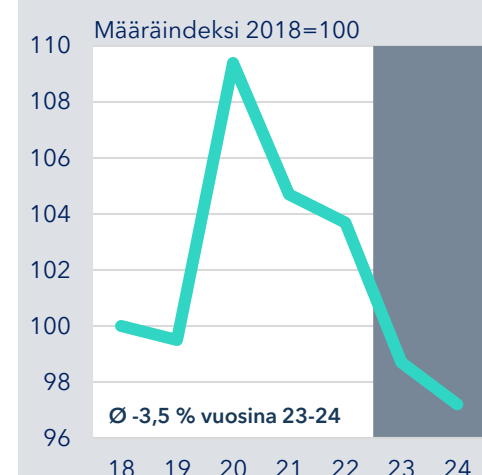
MRD. €

Maa- ja vesirakentaminen

2021: -4,7 %
2022: -1,0 %
2023: -5,0 %
2024: -1,5 %

Pysyy pakkasella

Kustannusnousun pysähtyminen ei nosta tuotantoa kasvuun. Investointinäkökulma paranee. Kasvu jää pakkaselle vielä ensi vuonna.



= RAKENTAMINEN YHTEENSÄ*: 2022e: +4,6 % 2023e: -10,0 % 2024e: -2,0 %

Asuntomarkkina ja rakentamisen tilanne Järvenpäässä 2023

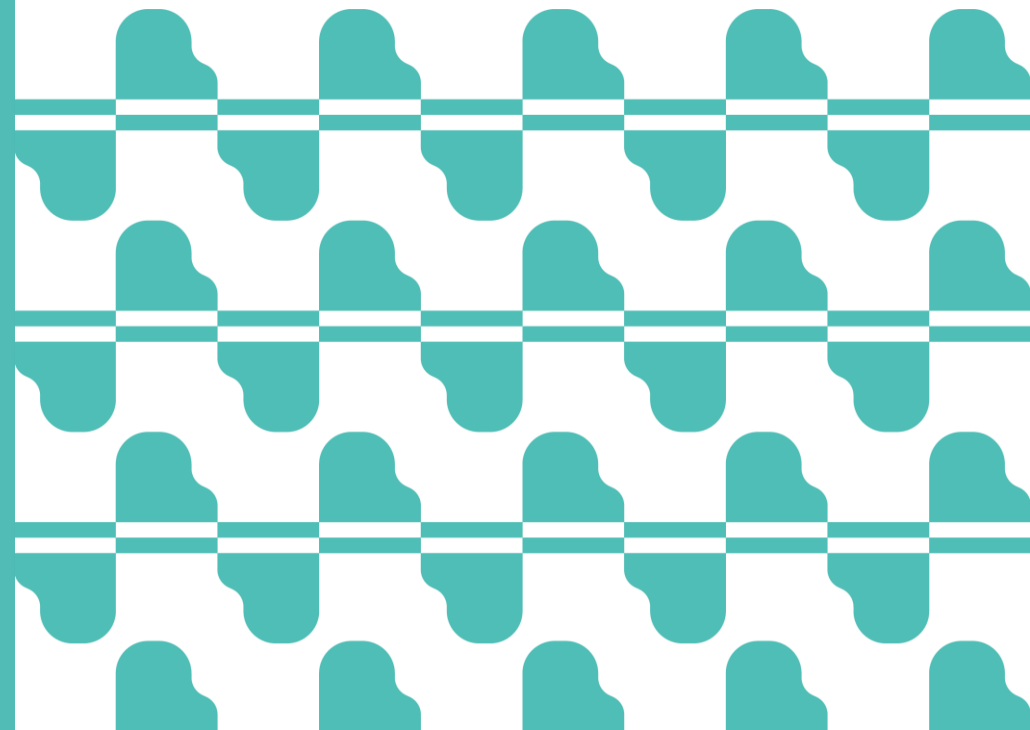
11/2023

Salla Niemelä, Hankekehityspäällikkö

Alexi Toivonen, Hankekehityspäällikkö

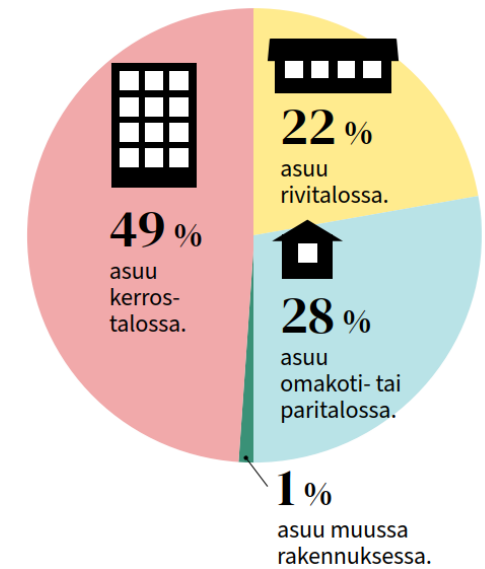


Järvenpää

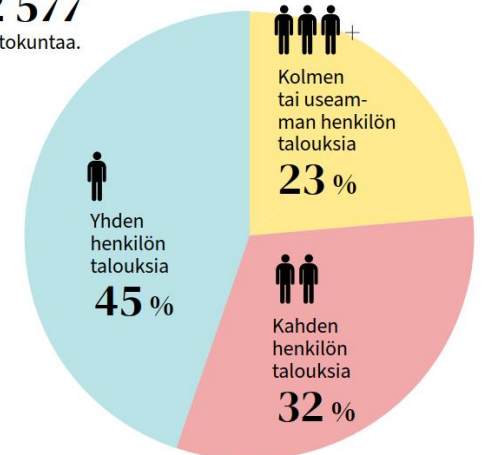


Asuntomarkkina Järvenpäässä

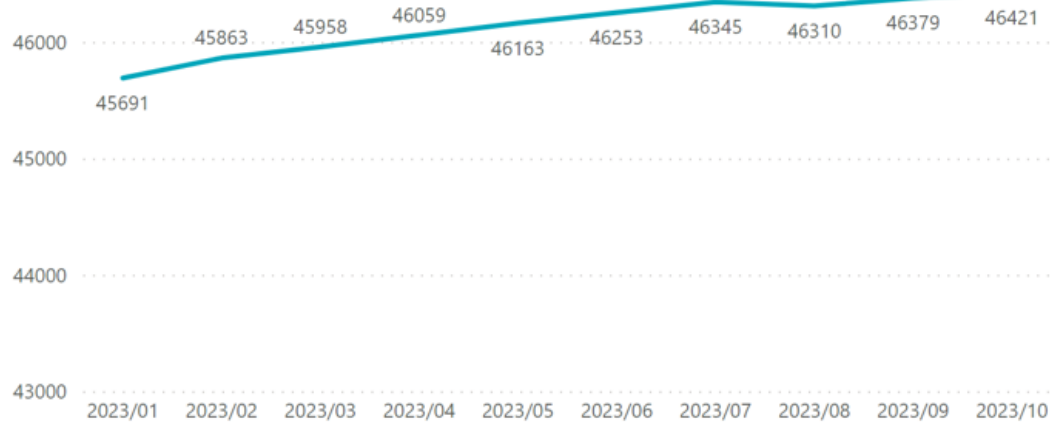
- Taloustilanne ja sen vaikutus asuntomarkkinaan:
 - Järvenpään kasvu perustuu uudisasuntotuotantoon.
 - Uudiskohteiden asuntokauppa ollut tahmeaa vuoden 2023 aikana.
 - Korkotilanteen parantuminen ja lakimuutokset varainsiirtoveroon näkyneet pienenä piristykseenä loppuvuonna.
 - ARA, erityisesti ASO-hankkeiden, korkotukipuoltoa haettu ennätysmäärä loppuvuoden aikana.
 - Asuntomarkkinoiden tilanne vaikuttaa vuonna 2024-2025 käynnistyviin ja valmistuviin hankkeisiin → tarjonnan niukkuus ja kysyntäpaine 2024 loppuvuodesta alkaen.
- Järvenpään kumppanuusmalli
 - Järvenpäässä on etupainotteisesti sitoutettu kumppaneita esisopimuksin ja näin ollen kiinnityksiä lähivuosille.
 - Sopimukset velvoittavat rakentajia käynnistämään hankkeita.
- Lukuja vuodelta 2023
 - Väestönkasvu (lokakuu) +730
 - Myönnettyjä rakennuslupia (marraskuu) 119kpl
 - Valmistuneita asuntoja (marraskuu) 557kpl



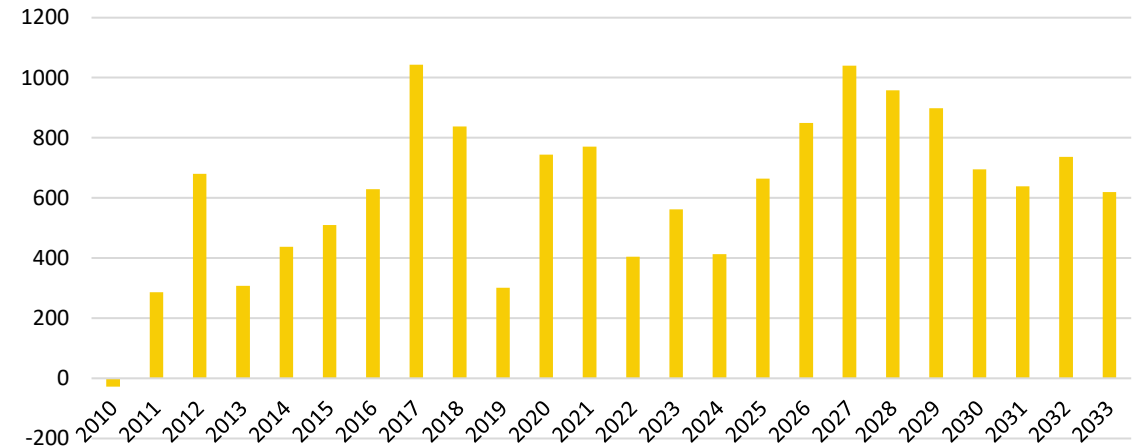
Järvenpäässä on
22 577
asutokuntaa.



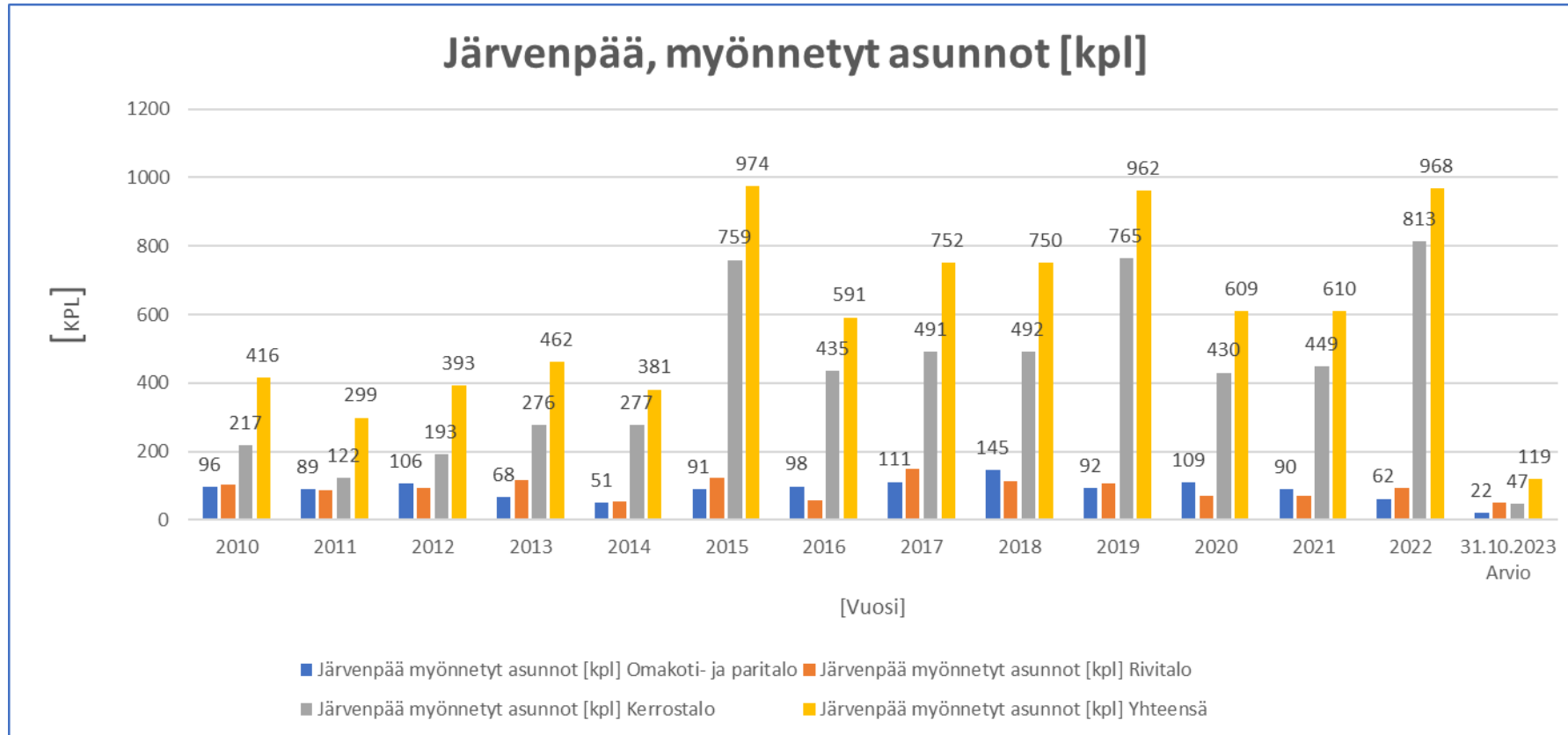
Väestönkehitys (lokakuu 2023) sekä väestösuunnite



Toteutunut väestönkasvu ja väestösuunnitteen mukainen väestönkehitys 2023–2033

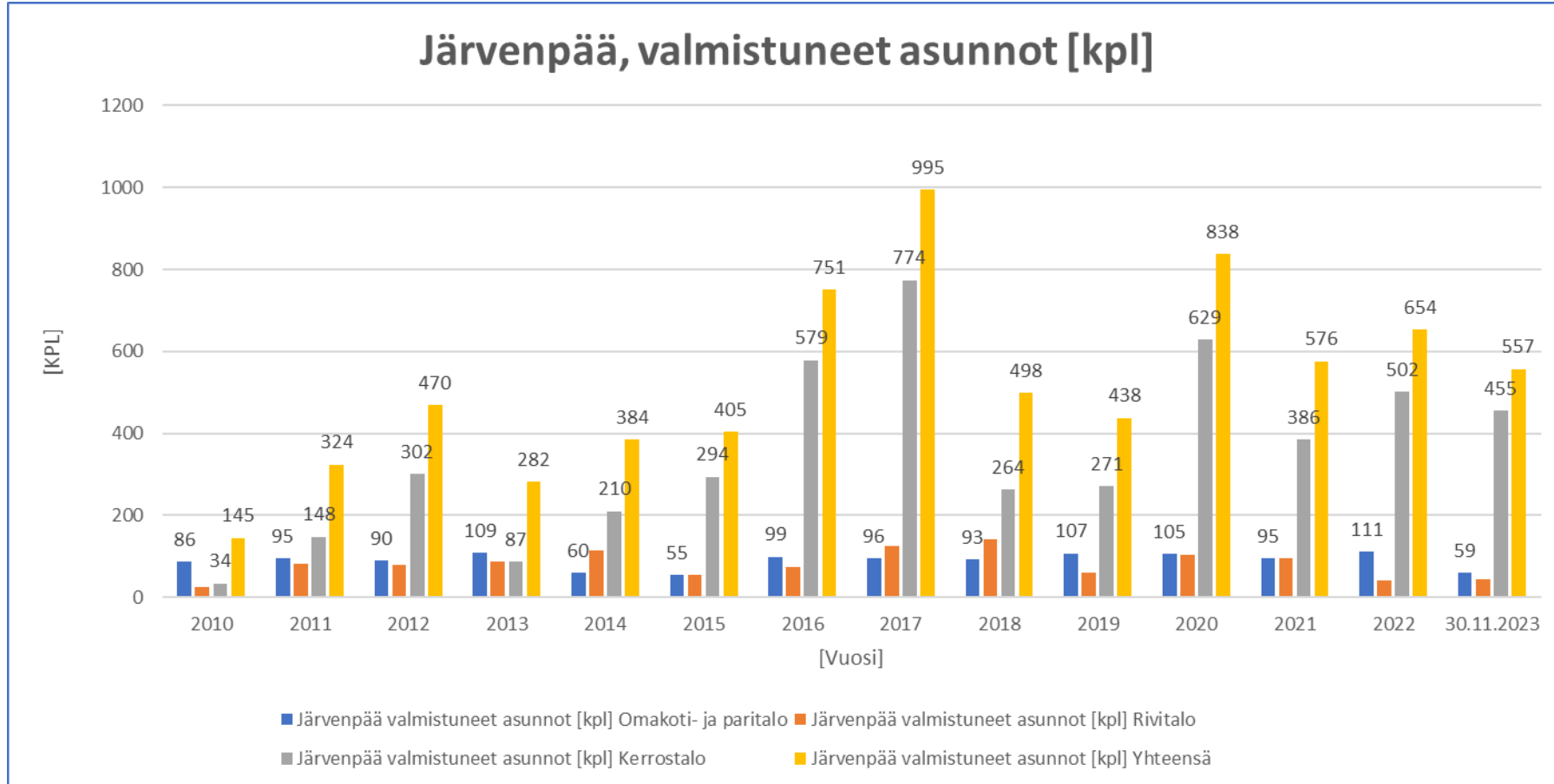


Myönnetyt rakennusluvut



**Tavoite 560
asuntoa/vuosi**

Valmistuneet asunnot



Tampere

Asuntotuotantotilanne 7.12.23

- Valmistunut 4360 asuntoa
- Aloitettu 1582 asuntoa
- Myönnetty lupa 2568 asunnolle
- Rakenteilla 12/2023 noin 2500 asuntoa

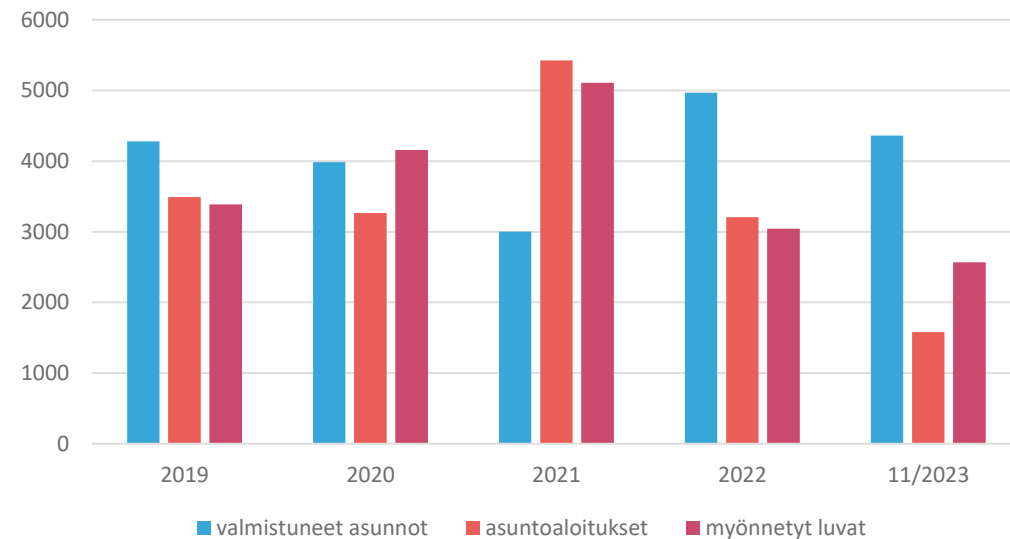
Lähde: Tampereen kaupunki, Asumisen ja rakentamisen tietoikkuna, Facta-kuntarekisteri

Asuntomarkkinatilanne

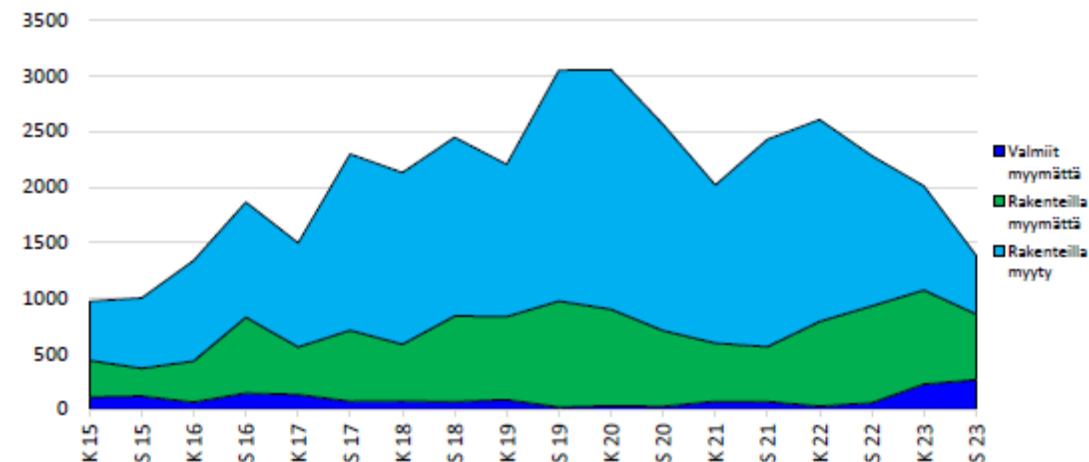
- Syksyllä 2023 oli asuntomarkkinaselvitys Tuuman mukaan rakenteilla yli 1100 asuntoa*, joista yli puolet oli myymättä.
- Keväällä 2022 asuntoja oli rakenteilla yli kaksinkertainen määrä, ja niistä myymättä oli n. 20 %.
- Syksyllä 2023 oli myymättä n. 270 valmista asuntoa, mikä on lähes 4 kertaa enemmän kuin keväällä 2022.

Lähde: Asuntomarkkinaselvitys Tuuma, syksy 2023
Julkaisija: Tampereen rakentamistuotannon ja -talouden kerho TRATTA ry

(*Huom: Tuuma ei kuvaa kaikkia Tampereen uudiskohteita. Mm. vuokratalot ja omakotitalot eivät näy tilastoissa.)



MARKKINATILANNE, TAMPERE



Asuntotuotannon tilanne kaupungeissa

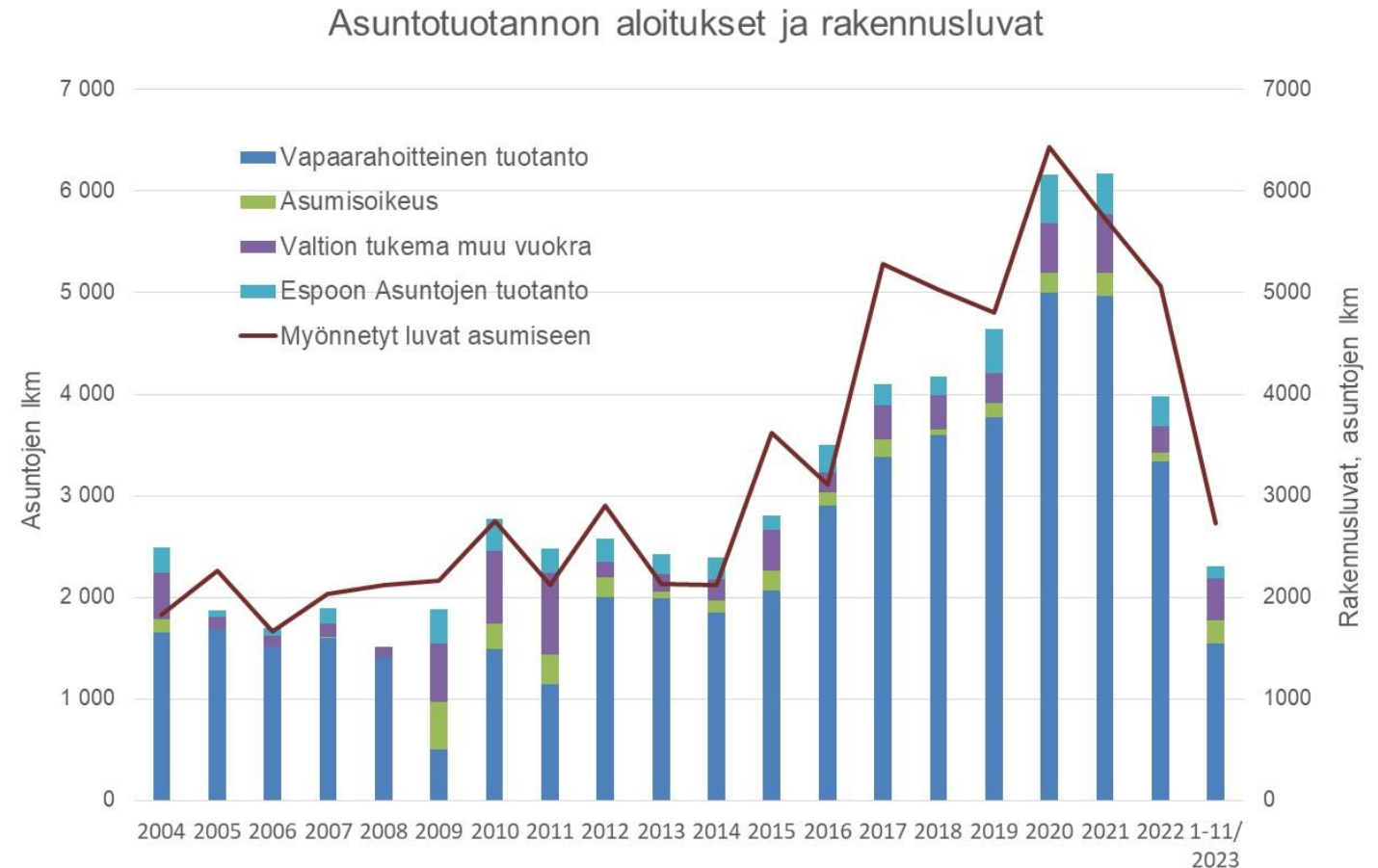
15.12.2023

Lisätiedot

Anne Savolainen, asuntopäällikkö
Espoon kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala

Asuntotuotannon tilanne kaupungeissa, Espoo

- Asuntotuotannon aloitukset 2304 asuntoa aikavälillä 1-11/2023.
- Asuntoaloitusten määrä on “normalisoitunut”.
- Asuntoaloituksia eniten Finnoossa, Suurpellossa ja Niittykummussa.
- Aloitetuista asunnoista kolmasosa vapaarahoitteista vuokraa, kolmasosa gryndia ja kolmasosa ara-tuotantoa.
- Rakennuslupia myönnetty 2730 asunnolle aikavälillä 1-11/2023.
- Noin 4000 ei-aloitettua asuntoa, joille rakennuslupa myönnetty vuonna 2021 tai sen jälkeen.
- Kaavavarantoa kerrostaloille 1,35 milj. k-m², mikä vastaa noin 7 vuoden MAL-tavoitteen mukaista tuotantoa (3 300 asuntoa per vuosi).
- Asuntoja valmistuu vuonna 2023 noin 5 500.



UUTTA HELSINKIÄ

Asuntotuotannon tilanne 15.12.2023

Outi Sääntti
Aluerakentamispäällikkö
Helsingin kaupunki

Helsinki

Asuntorakentamisen kuukausitilanne

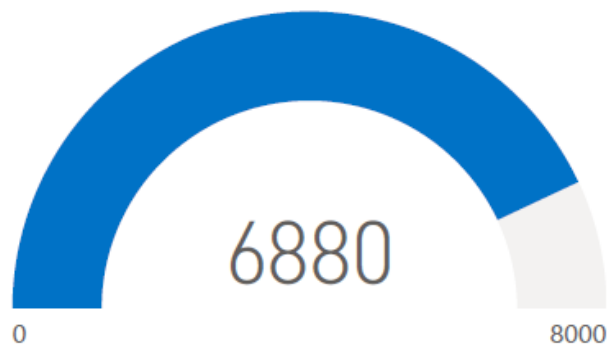
Marraskuu 2023

Valmistuneiden asuntojen määrä (6 880) on edelleen korkealla tasolla kahteen edelliseen vuoteen verrattuna. Aloitettujen (4 484) ja myönnettyjen rakennuslupien asuntojen (3 991) määrät jäävät sen sijaan selvästi kahden edeltävän vuoden vastaavan ajankohdan tason alle.

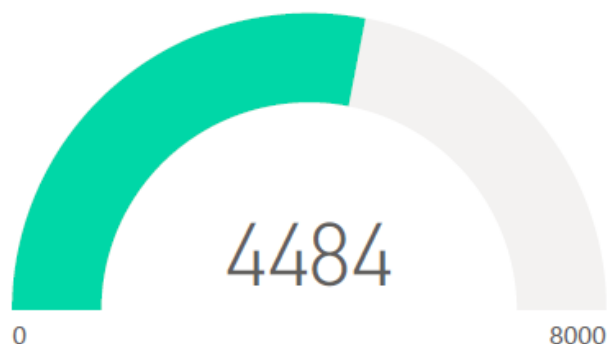
Rakenteilla olevan asuin- ja toimitilakerrosalan määrä on laskenut edelleen kolmannen neljänneksen lopun tasosta. Rakenteilla oli marraskuun lopussa hieman vajaat 7 700 asuntoa. Asuntoja on valmistunut eniten Pohjois-Pasilan (707) ja Aurinkolahden (562) osa-alueille ja aloitettuja asuntoja on eniten Kalasataman (904) ja Jätkäsaaren (738) osa-alueilla.

Huom! Luvut voivat sisältää virheitä johtuen Facta-kuntarekisterin virheistä rakennusten käyttötarkoitukseluokituksessa. Tilannetta korjataan parhaillaan.

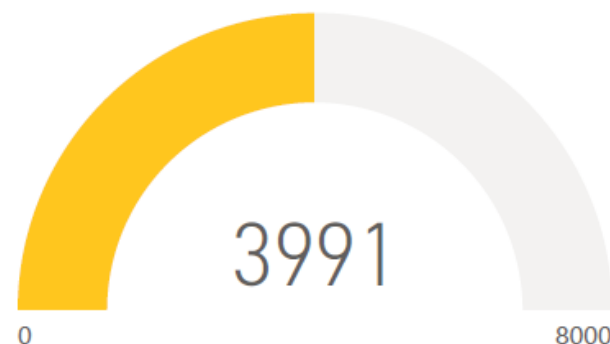
Valmistuneet



Aloitettut



Luvitettut



Vuosi	Valmistuneet	Aloitettut	Luvitettut
2023	6880	4484	3991
2022	5469	5034	5526
2021	6257	6426	6695

1.1.-30.11.2023

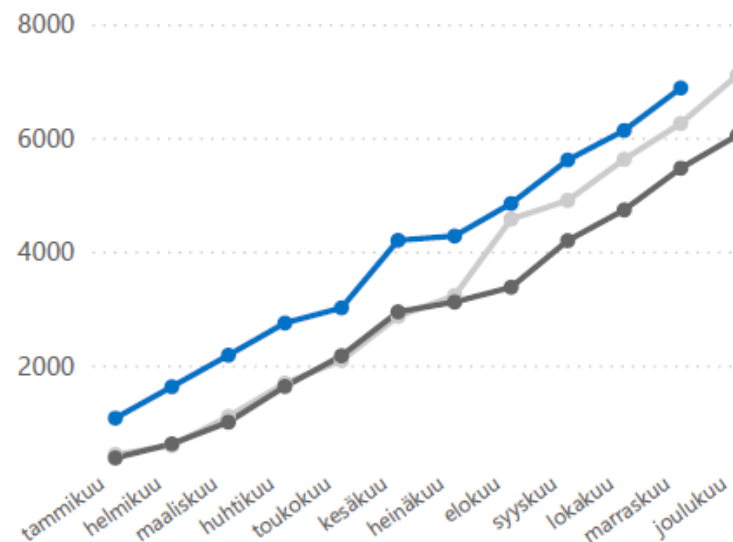
Päivitetään kuukauden 10. päivän jälkeisenä arkipäivänä

Tiedot: Helsingin kaupunki/Kanslia/Asuminen, kuntarekisteri

Asuntorakentaminen kuukausittain

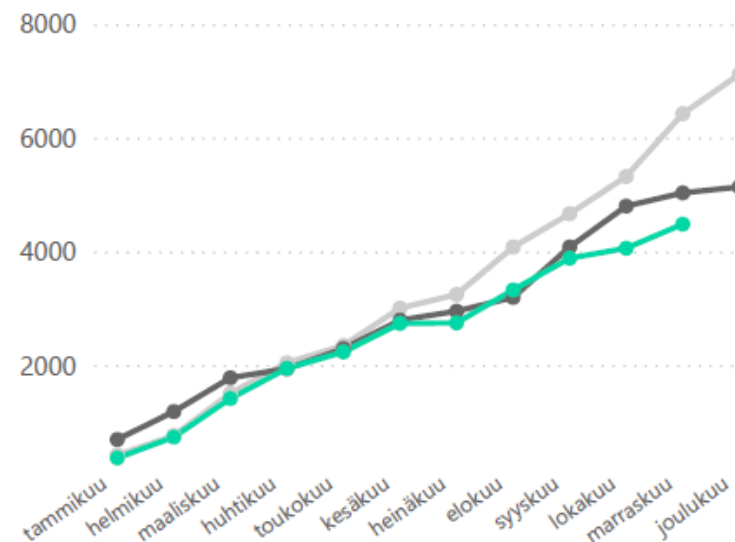
Valmistuneet asunnot

● 2021 ● 2022 ● 2023



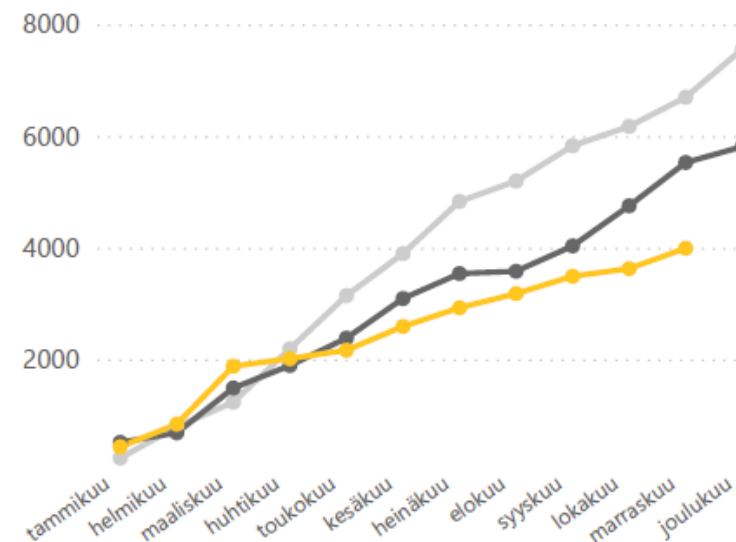
Aloitettut asunnot

● 2021 ● 2022 ● 2023



Luvitetut asunnot

● 2021 ● 2022 ● 2023



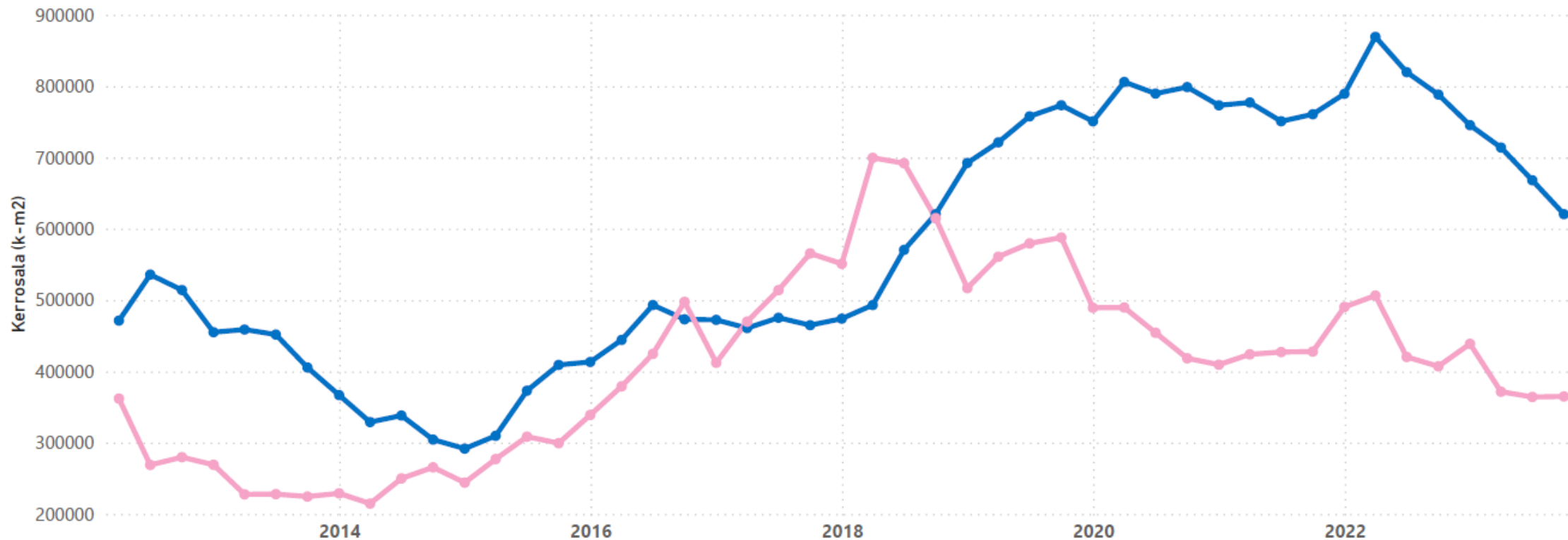
1.1.-30.11.2023

Päivitetään kuukauden 10. päivän jälkeisenä arkipäivänä

Tiedot: Helsingin kaupunki/Kanslia/Asuminen, kuntarekisteri

Rakenteilla oleva kerrosala

Asuinrakennukset Muut kuin asuinrakennukset



Rakenteilla nyt

586273

Asuinrakennukset

468063

Muu kerrosala

1054336

Kerrosala yhteensä

7653

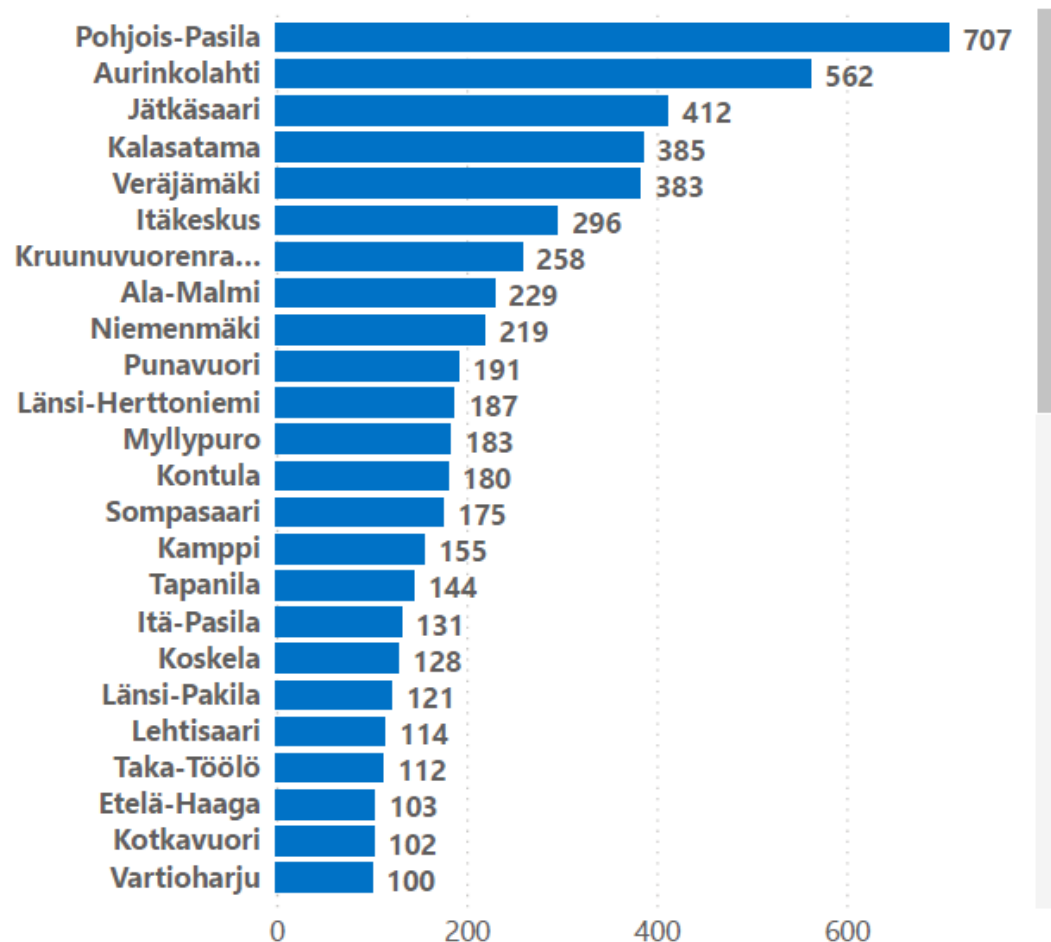
Asuntoa

1.1.-30.11.2023

Päivitetään kuukauden 10. päivän jälkeisenä arkipäivänä

Tiedot: Helsingin kaupunki/Kanslia/Asuminen, kuntarekisteri

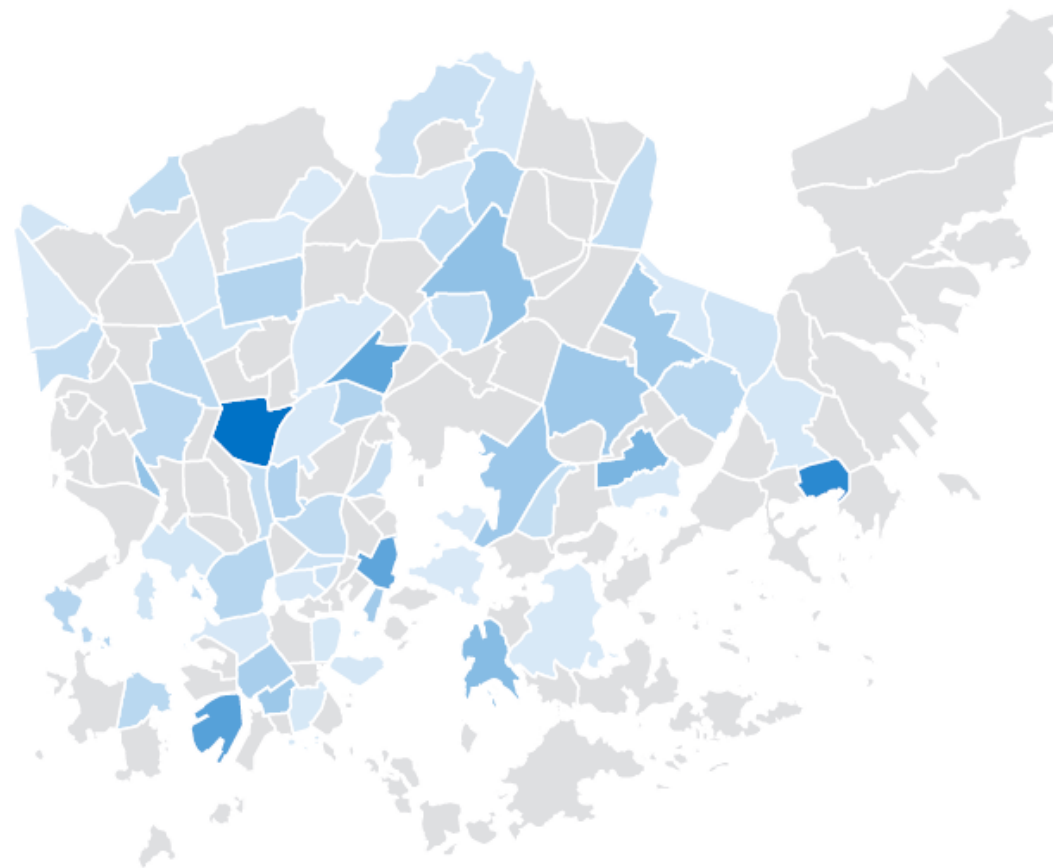
Valmistuneet asunnot alueittain



Kaupunkiudistusalueet

544

Valmistuneet asunnot

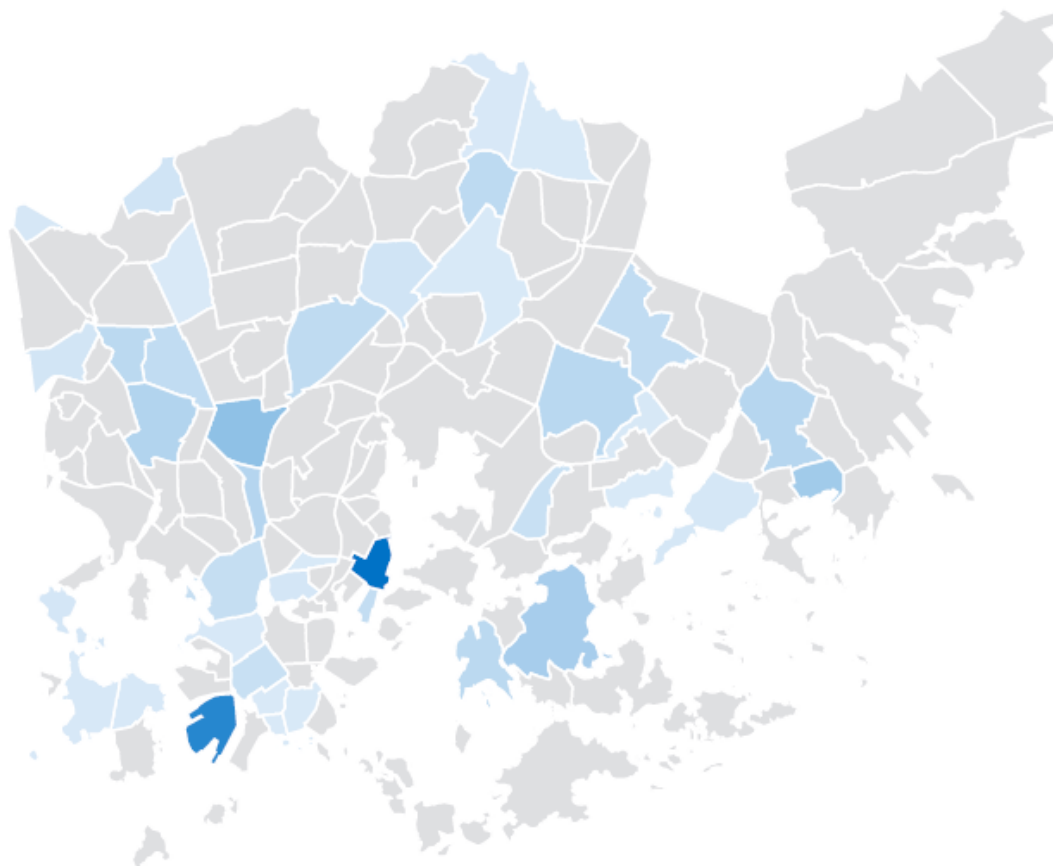
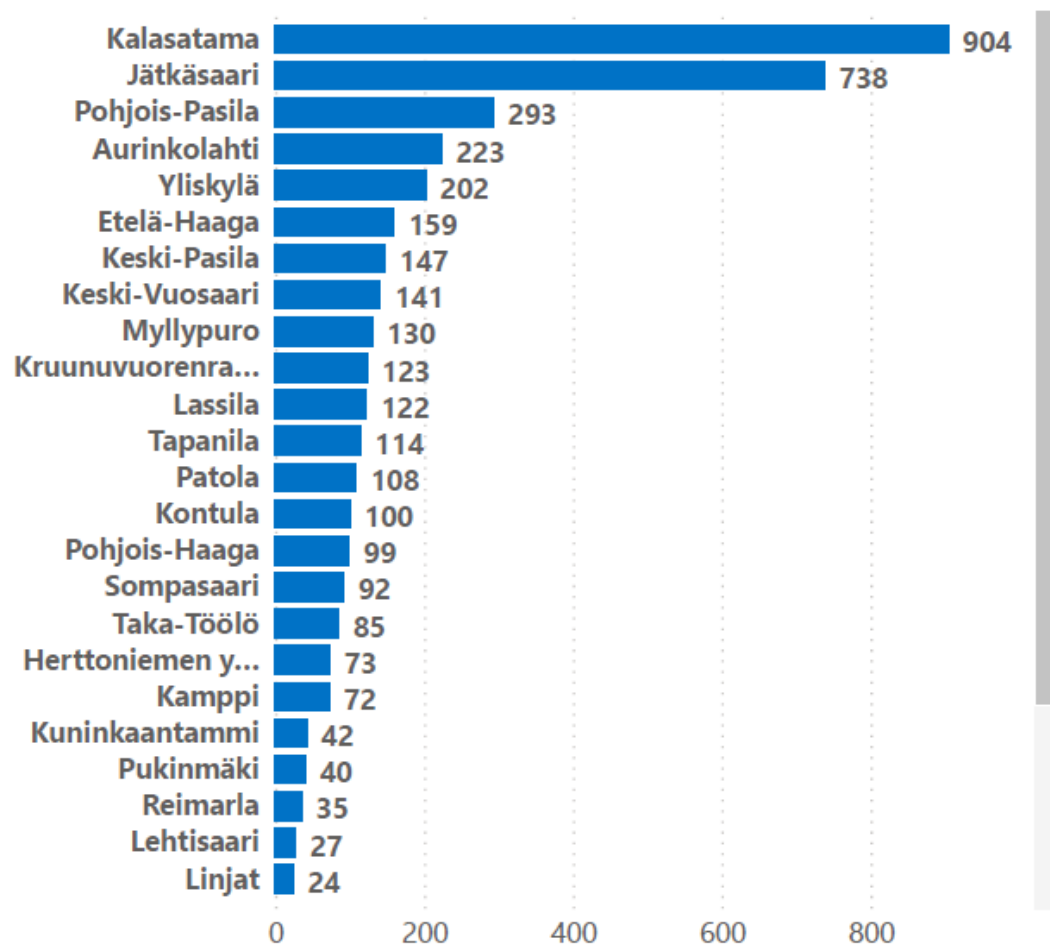


1.1.-30.11.2023

Päivitetään kuukauden 10. päivän jälkeisenä arkipäivänä

Tiedot: Helsingin kaupunki/Kanslia/Asuminen, kuntarekisteri

Aloitettut asunnot alueittain



Kaupunkiudistusalueet

125

Aloitettut asunnot



1.1.-30.11.2023

Päivitetään kuukauden 10. päivän jälkeisenä arkipäivänä

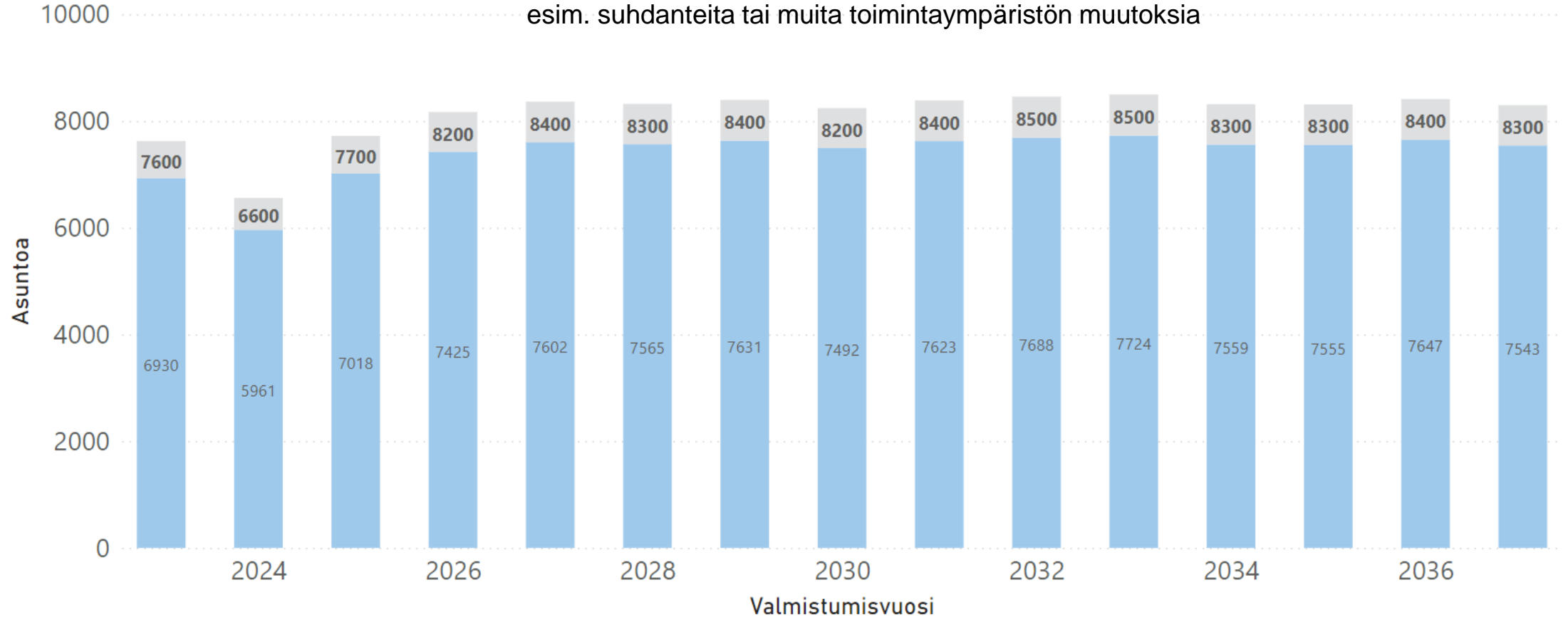
Tiedot: Helsingin kaupunki/Kanslia/Asuminen, kuntarekisteri

Asuntorakentamisennuste 2023-2037

Ennustettu asuntotuotanto 2023-2037

● Ennustetut ● Laskennalliset

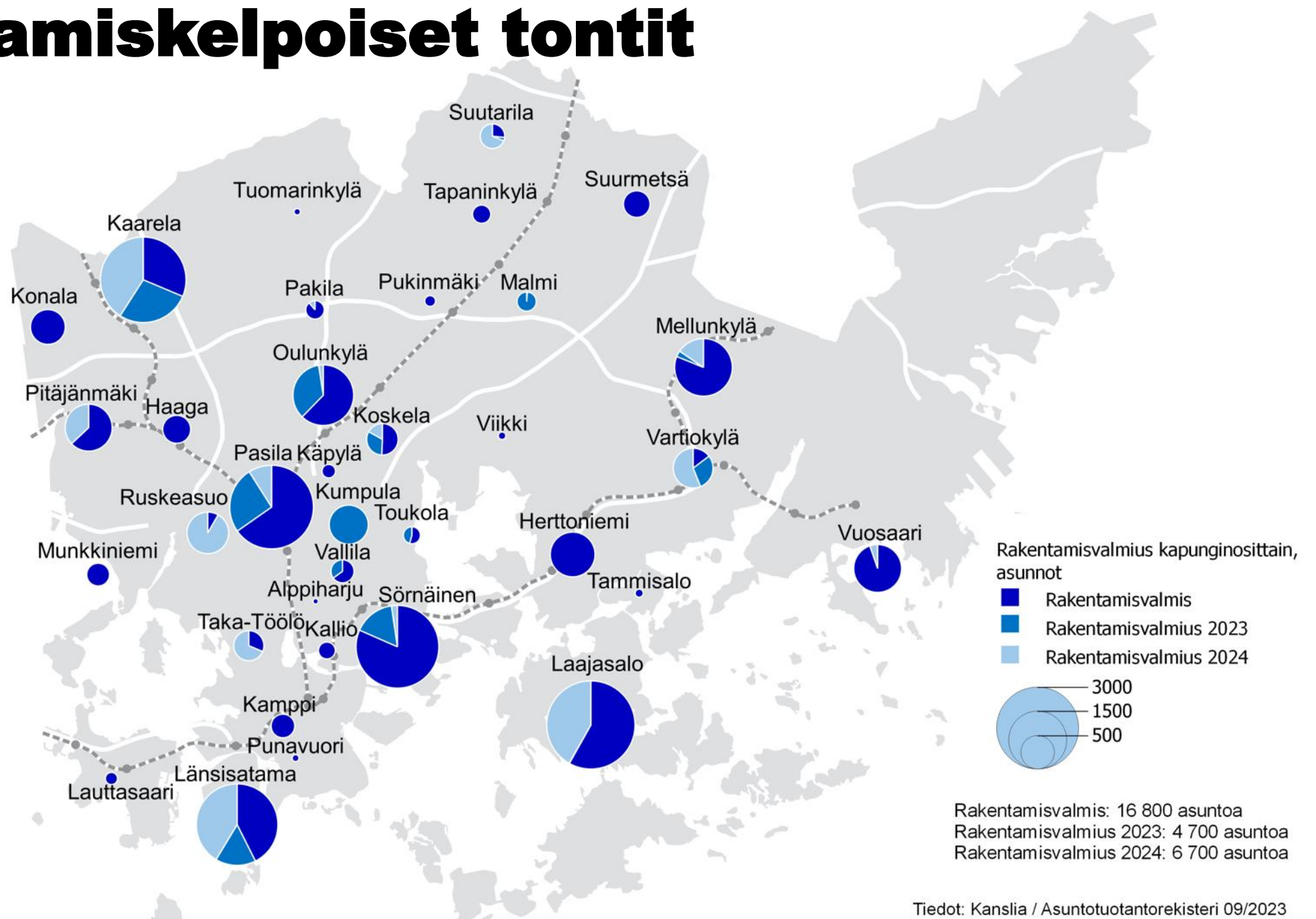
HUOM! Kuvaa potentiaalın määrää, joka ei huomioi esim. suhdanteita tai muita toimintaympäristön muutoksia



HUOM. noin 10 % asuinrakentamisesta tulee asuntotuotantorekisterin ulkopuolisista, ohjelmoimattomista hankkeista. Myös tämä laskennallinen tuotanto on lisätty mukaan kuvioon.

Helsingin kaupunginkanslia/Asuminen, Asuntotuotantorekisteri

Rakentamiskelpoiset tontit



KIITOS!

Outi Sântti
Aluerakentamispäällikkö
outi.santti@hel.fi
+358 40 596 9353

Helsinki

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

ARA-tuotannon tulevaisuuden näkymät

CoreLab - Asuntomarkkinat ja asumisen kehittäminen – Millä eväillä
uuteen nousuun

15.12.2023

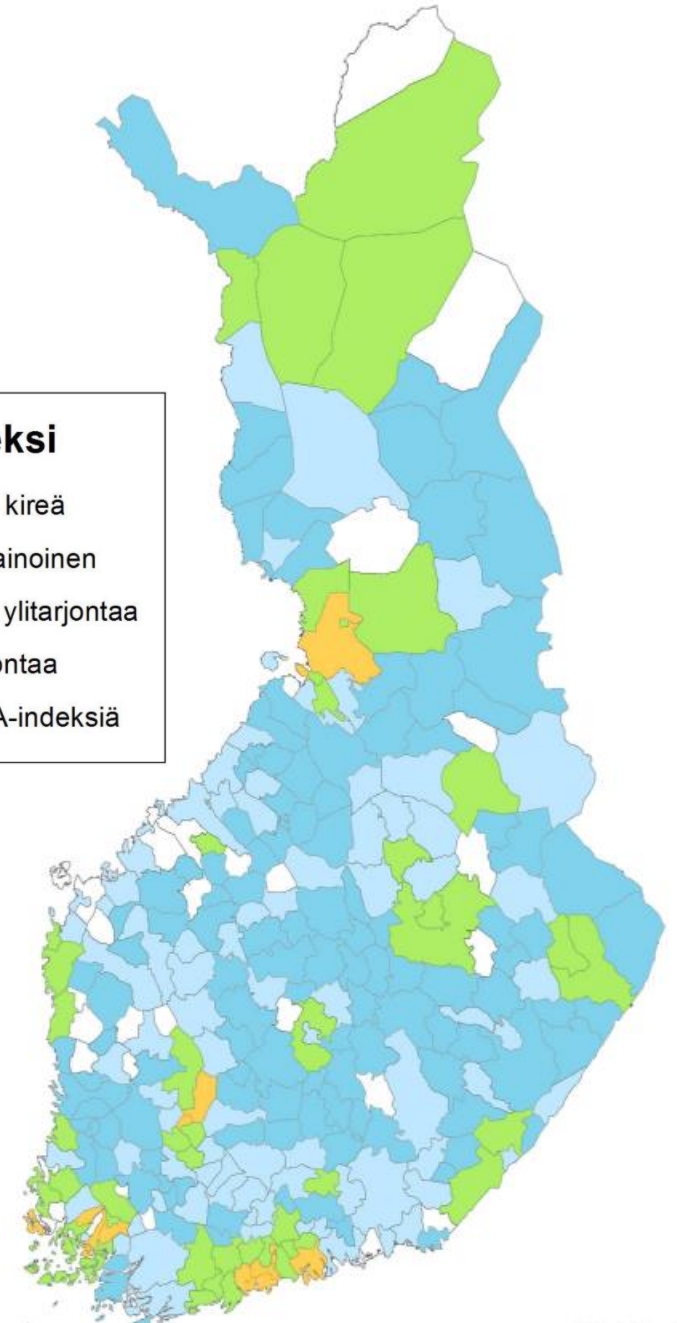
Vesa Ijäs, ARA



ara ARAn asuntomarkkinakatsaus

- ARA-asuntoa jonotti keväällä 2020 koko maassa 120 000 kotitaloutta. Hakijoista 56 % oli pääkaupunkiseudulta.
- Kasvukeskusten ulkopuolella ARA-asuntojen kysyntä on heikkoa.
- Lievää ylitarjontaa oli 83 kunnassa ja ylitarjontaa 119 kunnassa.
- Vähintään 6 kuukautta tyhjänä olleiden ARA-asuntojen määrä kuitenkin kasvoi 5 300 asuntoon.

Hannu Ahola, asuntomarkkina-asiantuntija, ARA





Lainat ja avustukset

Lainat

- Pitkä korkotukilaina
- Lyhytaikainen korkotukilaina
- Takauslaina

Avustukset

- Investointiavustus
- (Käynnistysavustus – MAL)

Ostavastuukoron muutos

Lainalaji	2023	2024
Tavalliset vuokra-asui	1,7 %	2,3 %
Aso-asunnot	2,5 %	2,3 %
Lyhyt korkotuki	2,5 %	2,5 %

Asunnot

- Tavalliset vuokra-asunnot
- Asumisoikeusasunnot (ASO)
- Asunnot erityisryhmille
 - opiskelijat



Aran avustusvaltuuksien kehitys 2019-2024

2019-2022 TA

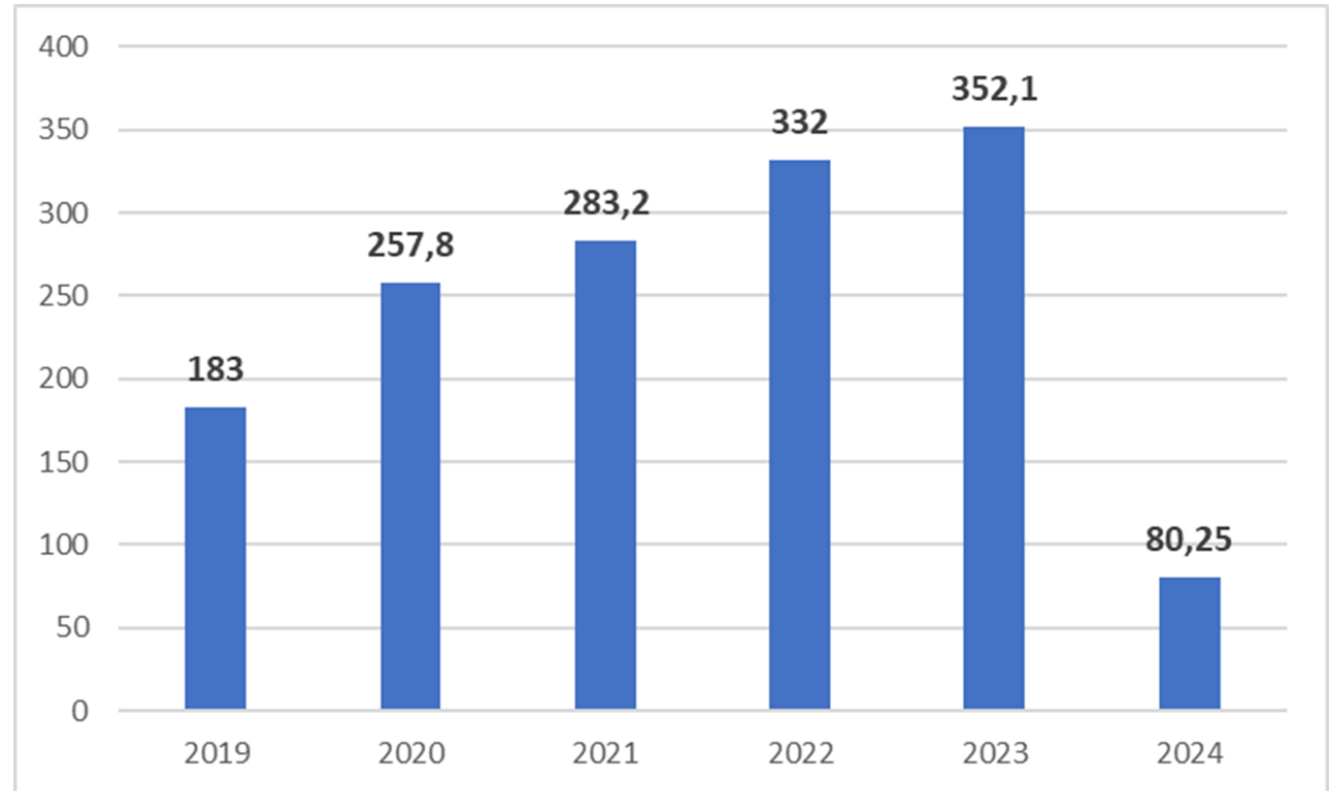
2023 TA + LTAE 2/2023

2024 TAE

Mahdolliset MAL-avustukset (aiemmissa MAL-sopimuksissa kunnallistekniikan ja käynnistysavustukset) ratkaistaan uusien MAL2024-2027-sopimusten yhteydessä

Avustukset 2024:

- Investointiavustukset (VAR) 63,0
- Korjausavustukset (TA) 9,55
- Purkuavustukset (VAR) 5,0
- Asumisneuvonta (TA) 2,0
- Kehittämisraha (VAR, hankinta) 0,7



TA = Talousarvio

TAE = Talousarvioesitys

LTAE= Lisätalousarvioesitys

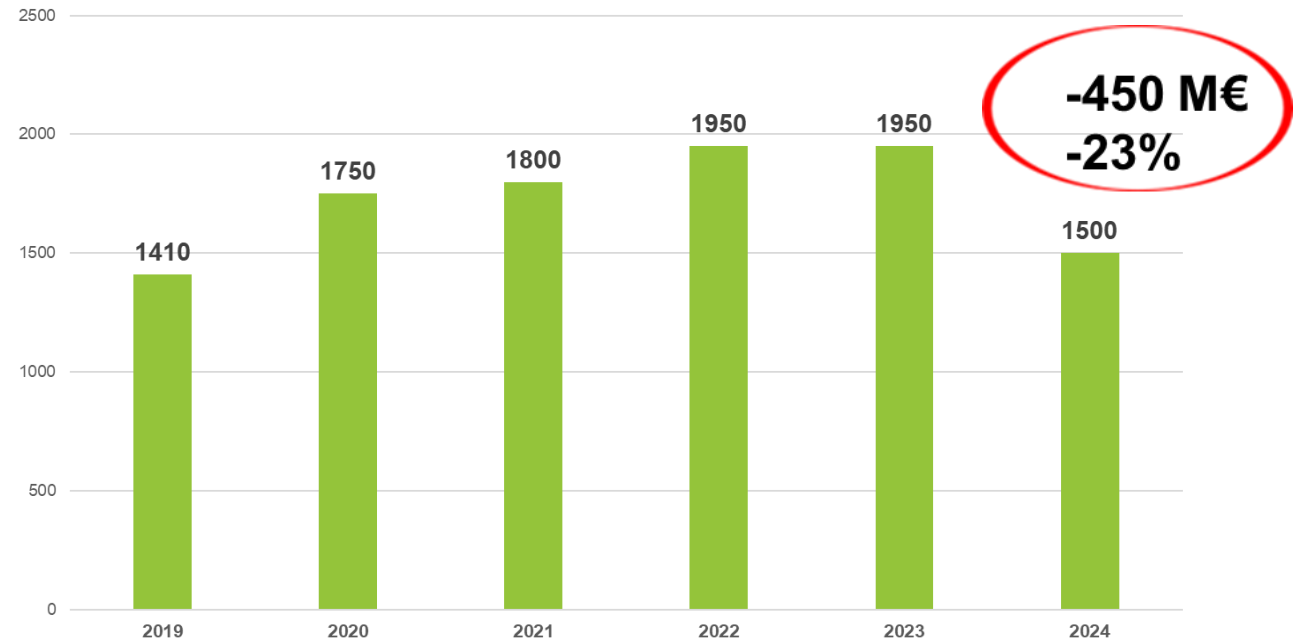
MAL = Maankäyttö, asuminen ja liikenne

VAR = Valtion asuntorahasto

Aran korkotukilainojen hyväksymisvaltuus 2019-2024 –ensi vuoden reaalinen taso alhaisempi kuin 2019 eikä mahdollista uustuotannon lisäämistä ensi vuonna

Hallitusohjelma

”Hallitus vähentää yhteiskunnan tukemaa ARA-asuntotuotantoa hallitusti.”



- *”Mitoitetaan* valtion tukeman asuntotuotannon korkotuki- ja takauslainavaltuudet aiempaa paremmin rakennusalan muun *suhdannetilanteen mukaisesti.*
- Tämä tarkoittaa **valtuuden kasvattamista matalasuhdanteessa** ja valtuuden alentamista korkea- tai noususuhdanteessa (niin sanottu vastasyklisyys)”

Lainoitusvaltuudet

- ”Vuoden 2024 valtion tukeman asuntotuotannon korkotukivaltuuden käyttösuunnitelmassa *pitkän korkotuen ja lyhyen korkotuen valtuudet yhdistetään*, jotta korkotukilainoja voidaan myöntää joustavammin kysynnän mukaan.
- **Kehitetään lyhyen korkotuen ehtoja** vuoden 2024 aloituspäätöksiä *lisäävästi EU:n valtioneuvoston päätösten puitteissa.*”
- Korkotukivaltuus vuonna 2024: 1500 M€ (- 23%)
- **Hallitusohjelma**
 - ”Pitkien (40 vuotta) korkotukilainojen valtuuksia pienennetään ja lyhyiden (10 vuotta) korkotukilainojen kasvatetaan”

Budjettiriihi 19.9.2023: asuntorakentamista vauhdittavat toimenpiteet

ASO-uudistuotannon alasajoa lykätään vuodella

- ”Hallitusohjelman kirjaus valtion tuen lopettamisesta uusille asumisoikeuskohteille toteutetaan vasta vuodesta 2025 alkaen.
- *Asumisoikeuskohteiden korkotukilainahakemusten vastaanottaminen lopetetaan 31.12.2023.*
- *ARA voi tehdä ASO-kohteiden lainapäätöksiä korkotukivaltuuden riittäessä 31.12.2024 saakka”*
- ASO-UT hankkeita vireillä 542 M€ (osapäätökset ja varaukset) + 31 hakemusta ilman varausta (n. 300 milj.)
- **Hallitusohjelma:** ”Jatketaan asumisoikeuskohteiden korjausten avustamista”

Rakentamisen ohjaus

ARA

- Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29.6.2001/604
 - sosiaalinen tarkoituksenmukaisuus
 - taloudellinen tarve
 - kilpailutettu laina
 - hankintalaki
 - hakijan kelpoisuus
 - (kehittäminen)

- Tuettavien asuntojen on oltava
 - asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia
 - asuinympäristöltään toimivia
 - uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia.
 - kilpailumenettely

Hankkeeseen ryhtyvä

EU-taso ja kansallinen taso

- Direktiivit
- Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)
- **Rakentamislaki 1.1.2025**
- Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA)
- Rakentamismääräykset (RakMk)
- Rakennusjärjestys
- RT-kortisto/ KH-kortisto/ RYL / YSE
- Tuotestandardit ja valmistajien ohjeet
- Tuotestandardit: EN ja CE
 - Eurokoodi ja Conformité Européenne
- Arviointimenetelmät: CO₂, esteettömyys, sisäilma, kosteudenhallinta jne.



Varausvaiheen hakemus, Valpas

Hakija, sijainti, asuntojen tarve, toteutusmuoto

- Hakija ja hankkeen osapuolet
- Rakennuspaikat ja sijaintikiinteistöt
- Hankkeen perustiedot
- Talotyyppi
- Asuinhuoneistot
- Urakan toteutusmuoto
- Tavoitehinta
- Rahoitus
- Talousarvio / alkuvuokran vuokralaskelma
- Yleiset lisätiedot

- Tontin käyttösuunnitelma (1:500 tai 1:200)
- Asemakaavaote
- Tavoitehinalaskelma
- Luettelo hankkeen kaikista suunnitelluista tiloista (excel)
- Esisopimus omistajuuden siirrosta ARA-yhteisölle
- Kirjallinen kunnan lausunto
- Jos hankkeen suunnittelu on jo edennyt, niin liitä olemassa olevat suunnitelmat hakemukselle
- Muut varaushakemuksen liitteet

Erityisryhmähankkeissa liitä myös seuraavat liitteet:

- Hyvinvointialueen käsittelypöytäkirjan ote
- Tilannekuva ikääntyneiden asuminen, lomake ARA 55a
- Tilannekuva kehitysvammaisten asuminen, lomake ARA 55b
- Hyvinvointialueen palveluverkkosuunnitelma



Osapäätösvaiheen hakemus, Valpas

Suunnitelmat ja kustannukset

- Hakija ja hankkeen osapuolet
- Hankkeen perustiedot
- Rakennuspaikat ja sijaintikiinteistöt
- Talotyyppi
- Asuinhuoneistot
- Muut tuettavat tilat
- Ei-tuettavat tilat
- Autopaikat

- Energiatehokkuus
- Hankkeen tekniset tiedot
- Rakennukset
- Urakan toteutusmuoto
- Kustannukset
- Vakuudet
- Talousarvio / alkuvuokran vuokralaskelma
- Yleiset lisätiedot

- Asemakaavaote
- Asemapiirustus, johon on merkitty hankkeen ARA-talot ja pysyvät rakennustunnukset
- Pääpiirustukset
- Luettelo hankkeen kaikista suunnitelluista tiloista (excel)
- Ympäristöselvitys
- Hallinnanjako- / yhteisjärjestelysopimus (vähintään luonnos)
- Energiaselvitys
- Urakkatarjouspyyntö
- Urakkaohjelma
- Urakkatarjousten avauspöytäkirja ja valintaperusteet
- Kunkin urakan voittanut tarjous
- Rakennuttamissopimus
- Selvitys rakennuttajan omista hankinnoista ja valintaperusteista
- Tontin kauppakirja tai vuokrasopimus (alustava)
- Muut osapäätökseen kuuluvat liitteet

RT[®]

RT 18-10922

LVI 01-10424, KH 90-00403
ohjeliedosto
kesäkuu 2008
korvaa RT 18-10663
1 (32)

KIINTEISTÖN TEKNISET KÄYTTÖIÄT JA KUNNOSSAPITOJAKSOT

kiinteistöt, tekniset käyttöiät, kunnossapitojaksot, huoltovälit, rakenteet, rakennusosat, järjestelmät
fastigheter, tekniska användningstider, underhållningsperioder, serviceperioder, strukturer, konstruktionsdelar, anordningar
real estates, technical service lifes, maintenance cycles, service periods, structures, parts of construction, installations

Tässä ohjekortissa esitetään kiinteistön rakenteiden, rakennusosien, aluerakenteiden ja LVIA-järjestelmien ja -laitteiden keskimääräiset tekniset käyttöiät, tarkastusvälit, huoltovälit ja kunnossapitojaksot.

Tietoja voidaan käyttää mm. kuntoarvioissa, kuntotarkastuksissa, energiakatselmuksissa, kuntotutkimuksissa ja kunnossapidon suunnitteluun sekä hanke suunnitteluun ja elinkaaren määrittelyyn. Niistä on apua myös rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeiden, huoltokirjan laadinnassa.

SISÄLLYSLUETTELO

1 YLEISTÄ
2 KÄSITTEET
3 KÄYTTÖIKÄ- JA KUNNOSSAPITOJAKSOTAULUKOT
KIRJALLISUUTTA



- Tekninen käyttöikä tarkoittaa käyttöönoton jälkeistä aikaa, jona rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen tekniset toimivuusvaatimukset täyttyvät.
- Kun tekninen käyttöikä on kulunut umpeen, rakenne, rakennusosa, järjestelmä tai laite on tarkoituksenmukaista korvata uudella. Tekninen käyttöikä perustuu käytössä oleviin tietoihin ja kokemukseen rakenteen, rakenneosan, järjestelmän tai laitteen kestävydestä ja on yleistävä.
- Huoltovälillä tarkoitetaan aikaväliä, jonka kuluttua rakenteelle, rakennusosalle, järjestelmälle tai laitteelle tehdään huoltosuunnitelman mukaiset, tarvittavat tarkastus- ja huoltotoimenpiteet.

Kiertotalous ARA-hankkeissa

*Miten kiertotalous otetaan huomioon valtion tukemassa
asuntotuotannossa*



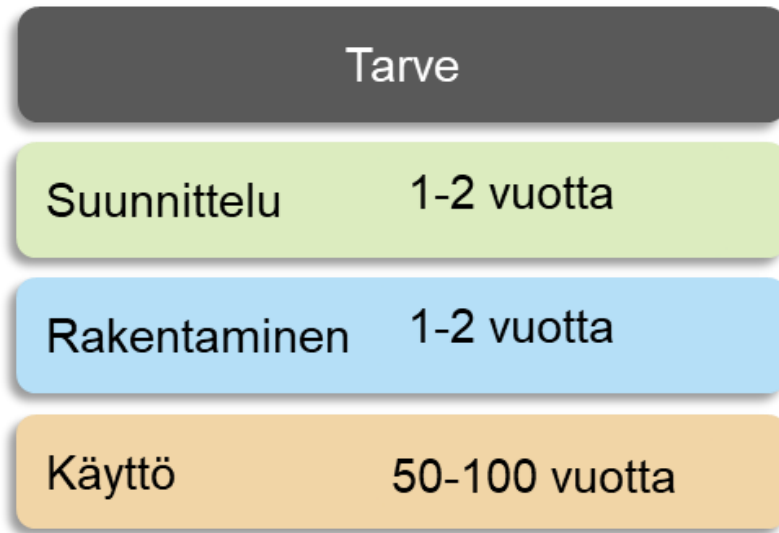
Kimmo Rönkä, Rönkä Consulting Oy
Petri Salmi, Spolia Design Oy

Loppuraportti 2022

- **ARA-rakennuttamisessa on määriteltävä tavoitteena oleva kiertotalous** ja sen toteuttaminen osana ARAn tukemia uudis- ja peruskorjaushankkeita.
- **ARA-hankkeeseen ryhtyvällä on ratkaiseva rooli:** jos tilaaja asettaa vaatimuksia, niin urakoitsijat ja suunnittelijat niitä kyllä noudattavat.

- Lyhyen aikavälin (0-2 vuotta) muutokset
 - **Kiertotalouden tavoitteen määrittely osana valtion tukemaa ARA-rakentamista**
 - Kiertotaloutta systematisoivan ARA-prosessin kehittäminen
- Keskipitkän (3-5 vuotta) muutokset
 - Kiertotaloutta kehittävien koe- ja pilottihankkeiden rahoituksen varmistaminen ja sen jälkeen koe- ja pilottihankkeiden valinta
 - **Kiertotalouden mukaisen suunnitteluohjeen laatiminen**
- Pitkän aikavälin (5-10 vuotta) muutokset
 - **Kiertotalouden mukaisen ARA-rakennuttamisen laaja käytäntöön vienti**

ara Elinkaariajattelu



- ARAn neuvonta ja hankkeen ohjaus
- Hinta ja laatu
- Urakkamuoto



ara

Kiitos

- Vesa Ijäs
 - vesa.ijas(at)ara.fi
 - 050 5651934
- ARAn verkkosivut
 - <https://www.ara.fi/fi-FI>

Paneelikeskustelu: Millä eväillä asuntorakentaminen uuteen nousuun?

Panelistit:

- **Kari Kauniskangas**, toimitusjohtaja, A-Insinöörit Oy
- **Heidi Kanner**, hankekehityspäällikkö, Peab Oy
- **Antti Inkilä**, asumisen toimialajohtaja , YIT Oyj
- **Pekka Kampman**, rakennuttamisjohtaja, Y-Säätiö

Kiitoksia ja hyvää joulua!