



HELSINGIN KAUPUNGIN TIETOKESKUS

Tutkimuksia

2007

1

ERKKI KORHONEN
JANNE TAKALA

Asumisviihtyvyys Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeustaloissa 2005



Verkossa

ISSN 1796-7228
ISBN 978-952-473-841-5

Painettu

ISSN 1455-724X
ISBN 952-473-782-5

LISÄTIETOJA

Erkki Korhonen
p. (09) 310 36295
etunimi.sukunimi@hel.fi

Sisällys

Esipuhe	5
Förord	7
Preface	9
Tutkimuksen taustaa	11
Tutkimus kaupungin vuokra-asumisesta	11
Tutkimuksen ohjaus ja eteneminen	12
Helsingin kaupungin vuokra-asumista koskevia tutkimuksia	13
Vuoden 2001 asukaskysely ja tutkimus	13
Sosiaalisen vuokra-asumisen asemasta asuntomarkkinoilla tutkimuksen valossa	15
Helsingin kaupungin vuokra-asunnot ja asukkaat	19
Joka kuudes asunto Helsingissä on kaupungin vuokra-asunto	19
Kaupungin vuokra-asuntojen asema asuntomarkkinoilla ja kehittäminen	22
Asuntotuotanto ja korjaustoiminta	22
Kaupungin vuokra-asuntojen kysyntä kasvussa	22
Kaupungin asuinkiinteistöyhtiöiden kiinteistöstrategia	24
Lähiöiden kehittäminen	25
Vuoden 2005 asukaskysely	27
Kyselyn suorittaminen	27
Kaupungin vuokra-asuntoihin ollaan tyytyväisiä	28
Asuintaloissa viihdytään – poikkeuksiakin on	33
Asumisrauha ja koetut häiriöt	40
Talon ja pihapiirin turvallisuus	48
Halukkuus muuttaa rauhallisempaan ympäristöön	49
Kiinteistönhuoltopalvelut pääosin kunnossa – parantamistakin on	53
Asukkaiden arviot siivouspalveluista yhtiöittäin	54
Kiinteistönhuolto ja korjaukset	54
Isännöintipalvelut	56
Kouluarvosanat yhtiöiden toiminnasta	58

Kaupungin vuokralaisten toiveet ja todellisuus.	60
Mistä asioista vuokralaiset halusivat kertoa	60
Tavallisimmat huomiot pihamaalta omaan kotiin.	62
Avovastausten herättämiä ajatuksia	64
Keskustelua ja päätelmiä	66
Tiivistelmä	72
Sammandrag.	74
Summary	76
Liitteet	78
Kirjallisuus ja lähteet	110

Esipuhe

Vuoden 2005 lopussa Helsingissä oli hieman yli 324 000 asuntoa, joissa asui yli puoli miljoona asukasta. Asunnoista noin joka kuudes on kaupungin omistuksessa ja niissä asuu yli 100 000 asukasta. Vuokra-asuntojen ohella kaupungin omistuksessa on myös parisen tuhatta asumisoikeusasuntoa.

Kaupungin vuokra-asuntojen asema asuntomarkkinoilla on vuokra-asuntojen saatavuuden ja asunnonhaun helpottuessa muuttunut. Asuntojen kysyntä on netti-hakuun siirtymisen myötä moninkertaistunut. Myös asunnosta kieläytyneiden määrä on kasvanut. Mikä tahansa kohtuuvuokrainen asunto ei hakijoille kelpaa.

Sosiaalisten ja kuntien omistamien vuokra-asuntojen asema asuntomarkkinoilla on viime vuosina heikentynyt useissa läntisen Euroopan maissa. Asuntolainojen matala ja vakaa korkotaso on mahdollistanut pienituloisillekin omistusasunnon hankinnan. Kehitys voidaan kuitenkin nähdä myös yleisempänä talous- ja yhteiskuntapolitiikan suunnan muutoksena: siirtymänä hyvinvointivaltiosta kohti markkinaohjausta.

Helsingin kaupungin omistamien vuokra-asuntojen vuokria ja korjaustarvetta seurataan tarkasti. Myös asumispalveluja ja asukkaiden tyytyväisyyttä asumiseensa on alettu kartoittaa säännöllisesti tehtävin kyselyin. Vuoden 2005 keväällä joka neljanteen kaupungin vuokralais- ja asumisoikeustalouteen lähetettiin laaja asumispalveluja ja -viihtyvyyttä koskeva kysely, johon vastasi lähes kaksi kolmesta kyselyn saaneesta – yli 7 000 taloutta.

Kaupungin vuokra-asukkaat ovat varsin tyytyväisiä asuntoihinsa ja viihtyvät asuintalossaan. Parantamisenkin varaa on. Monilla on huomautettavaa talojen siisteydestä, korjauksista ja asumisrauhasta. Ongelmien ilmetessä monet asukkaat kokivat voimattomuutta niiden korjaamiseksi.

Jotta kaupungin vuokra-asuminen täyttäisi sille asetetut tavoitteet pienituloisten ja kaupungin kannalta elintärkeiden palvelualueiden työntekijöiden asumisvaihtoehtona olisi talojen hoidon ja ylläpidon ongelmakohtiin puututtava. Tarvitaan myös lisää asumisvaihtoehtoja tavanomaisen vuokra-asumisen ja laitosasumisen välillä.

Parhaimmillaan hyvin hoidettu kaupungin vuokra-asuminen tukee heikoimpien asukasryhmien elinoloja, vähentää yhteiskunnallisia jännitteitä ja vahvistaa myös talouden toimintakykyä – on osa toimivaa hyvinvointivaltiota. Pahimmillaan huonosti hoidettu, laiminlyöty ja marginalisoitunut vuokra-asuminen toimii päinvastaisella tavalla. Myös valtiovallan odottaisi osallistuvan nykyistä tuntuvammin sosiaalisen asumisen tukeen ja uudenlaisten, asukkaiden kannalta toimivien ratkaisujen synnyttämiseen.

Helsingissä marraskuussa 2006

Markus Laine
vs. tutkimusprofessori

Förord

I slutet av år 2005 fanns det drygt 324 000 bostäder i Helsingfors, med över en halv miljon invånare. Var sjätte bostad ägs av staden, som är hyresvärd för över 100 000 helsingforsbor. Förutom hyresbostäder äger staden även ca. tvåtusen bostadsrättsbostäder.

I och med att tillgången på hyresbostäder och ansökandet om bostad blivit lättare har Helsingfors stads hyresbostäders ställning på bostadsmarknaden förändrats. Trots att efterfrågan på stadens hyresbostäder mångdubblats i och med att ansökan via Internet blev möjlig har även antalet personer som inte tar emot beviljad bostad vuxit. Numera duger inte vilken bostad som helst fastän hyran är skälig.

I många västeuropeiska länder har de sociala och kommunägda hyresbostädernas ställning på bostadsmarknaden försvagats. Som exempel har den låga och stabila räntenivån för bostadslån gjort det möjligt även för låginkomsttagare att skaffa ägarbostad. Men vi kan också se utvecklingen som en mera allmän kursändring inom ekonomi och samhällspolitik: en övergång från en välfärdsstat till marknadsstyre.

De hyresbostäder som ägs av Helsingfors stad följs noggrant. Även boendeservicen och invånarnas belåtenhet med sitt boende har börjat kartläggas genom regelbundna enkäter. Våren 2005 skickades ett omfattande frågeformulär om boendeservicen och -trivsel till var fjärde av stadens hyresbostäder och bostadsrätter. Nästan två tredjedelar, dvs. över 7 000 hushåll, besvarade enkäten.

Stadens hyresgäster är överlag nöjda med sina bostäder, och trivs i sina hus. Men det finns rum för förbättringar. Många har anmärkningar om husens snygghet, om reparationer och om boendefriden. Många kände sig maktlösa då det uppstod problem.

För att stadens hyresbostäder skall kunna fylla sin roll som ett boendialternativ för låginkomsttagare och för dem som jobbar inom den för staden så vitala servicesektorn borde man ta itu med problemen kring husens skötsel och underhåll. Det behövs också mera mellanting allt mellan traditionellt hyresboende och serviceboende.

En välskött kommunal hyressektor stöder de svagare invånargruppers levnadsförhållanden, bidrar till att minska sociala spänningar och stöder näringslivets funktioner – och är på så vis en del av en fungerande välfärdsstat. En illa skött, försummad och marginaliserad social hyressektor verkar i motsatt riktning. Man kunde vänta sig att även statsmakten mera aktivt skulle var med och stödja det sociala boendet och utveckla nya funktionella lösningar för invånarna.

Helsingfors, november 2006

Markus Laine
tf. forskningsprofessor

Preface

In late 2005, there were 324,000 dwellings in Helsinki, with over half a million inhabitants. Every sixth dwelling is owned by the city, which is landlord to over 100,000 Helsinki citizens. Besides rented dwellings, the city own around two-thousand ‘right of occupancy dwellings’.

While the availability of social housing and the application for it has been facilitated, the status of the City of Helsinki’s rented dwellings has changed on the housing market. Although applications for these flats have increased manifold since it became possible to make applications over the Internet, the number of applicants not accepting a flat granted has grown, too. Today, not just any flat is good enough.

In many countries in Western Europe, the status of social and council housing has declined. For example, the low and stable level of interests on home mortgage loans has enabled low-income earners to buy a flat. But this development can also be seen as a more general turn in economy and social policy: a shift from a welfare state to market governance.

The rented flats owned by the City of Helsinki are under careful observation from the city. Housing services and resident satisfaction has been charted, too, in regular inquiries. In spring 2005, an extensive questionnaire on housing satisfaction was sent to every fourth of the City’s rented flats or ‘right of occupancy flats’. Almost two-thirds, i.e. over 7,000 household, responded.

The survey shows that city tenants overall are quite pleased with their homes and like living in their houses. But there is room for improvement. Many had comments on the tidiness of their houses, on repairs and on peace and quiet. Many residents felt powerless when problems occurred.

For the City’s rented housing to be able to play its role as an acceptable alternative for low-income earners and for those working in the service sector – which is vital for the city – problems of maintenance and repair should be attended to. Also, there is a need for new intermediary forms of social housing between the traditional ones.

A well-managed municipal rented housing sector supports the living conditions of weaker inhabitant groups, contributes to reduce social tensions and backs social functions and economy. In short: a functional social housing sector is part of a functioning welfare state. A badly managed, neglected and socially secluded social housing sector works the other way around. One would expect the State, too, to be more active in supporting social housing and developing new functional solutions for the inhabitants.

Helsinki, November 2006

Markus Laine
Acting Researchprofessor

Tutkimuksen taustaa

Helsingin kaupungin vuokratotalyhtiöistä on pitkään kerätty tietoja vuokrista ja yhtiöiden toiminnasta (Helsingin kaupunki kiinteistövirasto 2004). Myös talojen teknisen kunnan ja korjaustarpeen arvioimiseen on kehitetty menetelmiä. Yhtiöiden asumispalvelujen tasoa ja asukkaiden tyytyväisyyttä asumiseensa ei kuitenkaan ole seurattu kattavasti. Ensimmäinen laajempi kaikkia kaupungin vuokratalojen asumispalveluja ja -viihtyvyyttä koskeva kysely tehtiin vuoden 2001 lopulla. (Korhonen 2004).

Vuoden 2005 alussa kiinteistöviraston kiinteistöjen kehittämissyksikkö otti yhteyttä tietokeskukseen uuden kaupungin omistamia asuntoja koskevan palvelu- ja viihtyvyysskyselyn käynnistämiseksi. Kehittämissyksikön tavoitteena oli, että kysely painottuisi erityisesti kiinteistöpalveluja (siivousta, huoltoa, korjauksia ja isännöintiä) koskeviin kysymyksiin.

Kehittämissyksikön kanssa käydyissä neuvotteluissa sovittiin, että kyselyn vastauksista tehdään vuoden 2005 aikana väliraportti. Raportissa on esitetty vastausjakaumat ja keskiarvot kaikista kaupungin vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöistä ja jopa yksittäisestä asuinkiinteistöstä. Yhtiöiden siivous-, huolto- ja korjaus- sekä isännöintipalveluiden tasosta tehtiin lisäksi yhtiökohtaiset yhteenvedot (Taloustutkimus 2005).

Tutkimus kaupungin vuokra-asumisesta

Kiinteistöviraston kehittämissyksikön kanssa käydyissä keskusteluissa sovittiin, että Tietokeskuksessa tehdään kyselyyn ja muihin aineistoihin perustuen myös laajempi tutkimus kaupungin vuokra-asumisesta. Tutkimuksessa analysoidaan kaupungin vuokra-asumisen vahvuuksia, heikkouksia, mahdollisuuksia ja uhkia (SWOT-analyysi) kuten edellisessäkin v. 2001 kyselyyn perustuneessa tutkimuksessa (Korhonen 2004).

Tutkimuksen aluksi käydään lyhyesti läpi Helsingin kaupungin vuokra-asumista ja sosiaalista vuokra-asumista koskevaa eurooppalaista tutkimusta ja keskustelua. Tämän jälkeen tarkastellaan kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasuntojen määrällisiä ja laadullisia piirteitä, kehittämistä sekä asemaa asuntomarkkinoilla.

Seuraavaksi siirrytään tarkastelemaan vuonna 2005 tehdyn asukaskyselyn tuloksia. Kyselyn monivalintavastuksiin perustuen selvitetään mitä eroja kaupungin eri vuokra- ja asumisoikeusyhtiöiden välillä on asumisviihtyvyydessä, -häiriöissä, turvallisuudessa ja asumispalveluissa sekä pyritään löytämään mm. tilastollisiin malleihin perustuen eroja selittäviä tekijöitä. Tutkimuksessa vertaillaan myös vuoden 2005 asukaskyselyn ja edellisen

vuonna 2001 tehdyn vastaavan kyselyn tuloksia¹ ja kuvataan tapahtunutta kehitystä.

Kyselyn vapaamuotoisten vastausten analyysissä ja yhteenvedossa tuodaan esiin asukkaiden omia, asumistaan koskevia parannusehdotuksia ja kommentteja vastausaineistosta tehtyyn otokseen perustuen. Vastausten analyysi ja yhteenvedo on valt. yo Janne Takalan käsialaa.

Tutkimuksen keskustelu- ja yhteenvedo-osissa kootaan yhteen kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasumista koskevan kyselyn keskeiset tulokset sekä pohditaan asumismuodon asemaa ja tulevaisuudennäkymiä.

Tutkimuksen ohjaus ja eteneminen

Tutkimusta on seurannut ja ohjannut työryhmä, johon ovat osallistuneet tietokeskuksesta tutkimusprofessori Harry Schulman, erikoistutkija Markku Lankinen ja tutkijat Ari Niska, Martti Tuominen sekä Maija Vihavainen ja ympäristöministeriöstä ylitarkastajat Ulla-Maija Sirviö ja Jukka Saikkonen. Myös professori Anneli Juntto Kuopion yliopistosta, projektitutkija Tuula Laukkanen tietokeskuksesta ja kiinteistöasiamies Raino Antikainen kiinteistövirastosta ovat seuranneet ja kommentoineet tutkimusta. Tarvittaessa on kuultu myös muita asumisen asiantuntijoita ja tutkijoita.

¹Tietokeskuksessa on myös valmistumassa kaupungin vuokra-asuntojen asukasrakenteen kehitystä pidemmällä aikavälillä (1990–2003) koskeva tutkimus (Lankinen 2006).

Helsingin kaupungin vuokra-asumista koskevia tutkimuksia

Helsingin kaupungin vuokra-asumista koskevia selvityksiä ja tutkimuksia on tehty monesta eri näkökulmasta. Kaupungin omaa vuokra-asumista on tarkasteltu mm. historiallisesta näkökulmasta (Mustonen 1973, Kesänen 2002), tekniseltä ja arkkitehtoniselta kannalta (mm. Leivo ja Seppänen 1981), asuiskustannusten osalta (Helsingin kaupunki aravavuokrakomitea 1993), asunnonjaon ja asukademokratian kannalta ((Lankinen 1978, Korhonen 1996) sekä hallintamuotojen sekoittamisen näkökulmasta (Viirkorpi 1986, Vehviläinen 1996, Kauppinen 2004). Kaupungin vuokra-asumisesta on tehty myös monia erillisselvityksiä ja tutkimuksia eri työryhmissä, komiteoissa ja projekteissa.

Useimmat kaupungin vuokra-asumista koskevat tutkimukset ja selvitykset ovat puretuneet (ad hoc) yksittäisten vuokratalojen tai vuokrataloalueiden ongelmiin (mm. Kääriäinen 1987, Piirainen 1993). Ongelmien korjaamista koskevat esitykset ovat painottuneet suunnittelua ja korjauksia koskeviin ehdotuksiin (Korhonen-Wälkä – Salastie 1985, Erat 1991, Helsingin asunto-ohjelmat) – joskin myös laajempia tarkasteluja on tehty (Helsingin kaupunki nuorisoasiainkeskus 1990). Kiinteistöviraston kiinteistöyhtiöiden kehittämissyksikön nimenomaisena tehtävänä on kaupungin vuokra-asumisen kehittäminen ja se mm. kokoaa vuosittain katsauksen kaupungin vuokra-asumisen määrästä, vuokrasta ja yhtiöiden kehittämishankkeista (Tietoja Helsingin kaupungin omistamista vuokra-asunnoista). Yksikkö on laajentamassa toimintaansa tekemällä myös vuosittain asukaskyselyn kiinteistöyhtiöiden tarjoamista asumispalveluista.

Vuoden 2001 asukaskysely ja tutkimus

Ensimmäinen yksittäisiä kiinteistöyhtiöitä laajempi, kaikkia alueellisia vuokrataloyhtiöitä koskeva asukaskysely tehtiin vuonna 2001 (Korhonen 2004). Kyselyssä selvitettiin miten asukkaat viihtyivät asunnoissaan ja taloissaan, miten kokivat saamansa palvelut ja analysoitiin ongelmien taustoja (myös Kortteinen, Vaattovara, Elovainio 2006).

Vuoden 2001 kysely osoitettiin 9 000 satunnaisesti valitulle kaupungin vuokra-asukkaalle ja siihen vastasi noin kaksi kolmesta lomakkeen saaneesta. Vastaajille annettiin myös mahdollisuus täydentää vastauksiaan vapaa-

muotoisesti ja myös nämä vastaukset analysoitiin. Saatuja tietoja täydennettiin vuokrataloista saaduilla rekisteriaineistoilla ja paikkatiedoilla.

Vastausten perusteella voitiin todeta, että kaupungin vuokra-asukkaat viihtyvät asuintaloissaan hyvin. Noin neljä viidestä kyselyyn vastanneesta viihtyi asuintalossaan joko erittäin hyvin tai hyvin. Huonosti tai erittäin huonosti viihtyviä oli vain kahdeksan prosenttia. Vakavampia ongelmia; julkista juopottelua, metelöintiä ja häiritseviä nuorisojengejä oli havainnut keskimäärin noin joka kymmenes. Vapaamuotoisissa vastauksissa parannuksia haluttiin erityisesti talojen yhteistilojen siisteyteen ja asumishäiriöiden poistamiseen.

Tutkimuksessa pyrittiin myös takautuvien kysymysten avulla saamaan selville asumisessa tapahtuneita muutoksia. Vastausten perustella näytti siltä, että asumisongelmat olivat joissakin taloissa kärjistymään päin. Asuntoihin oli jouduttu sijoittamaan entistä enemmän päihde- ja mielenterveyskuntoutujia ja maahanmuuttajia. Rauhalliset talot olivat kuitenkin pysyneet rauhallisina. Ongelmat eivät olleet juurikaan alueellisesti keskittyneitä.

Vuoden 2001 tutkimuksen loppupäätelmänä oli, että kaupungin vuokra-asunnoista oli muodostumassa asuntomarkkinoiden muutosten myötä entistä korostuneemmin paitsi pieni- ja keskituloisten myös heikommin toimeentulevien ja erityisryhmien asumista. Tämä aiheuttaa paineita asuntojen kunnossapidolle ja asumisviihtyvyydelle. Jos kaupungin vuokra-asuntojen sosiaalisen rakenteen marginalisoitumiseen ja kiinteistönpidon haasteisiin ei vastata riittävän ponnekaasti, käynnistyneiden rappeutumiskierteiden katkaiseminen voi olla vaikeaa (Korhonen 2004, 96).



Kaupungin peruskorjattu vuokra-asuntoja Kontulassa (Sakara 2).
Kuva Erkki Korhonen.

Sosiaalisen vuokra-asumisen asemasta asuntomarkkinoilla tutkimuksen valossa

Sosiaalisen vuokra-asuminen asema asuntomarkkinoilla on viime vuosina heikentynyt useissa Euroopan maissa. Uusia asuntoja ei tuoteta, asuntoja on yksityistetty ja purettu, asuntokanta on rappeutumassa ja väestö marginalisoitumassa. Omistusasuntojen osuus asunnoista on kasvanut lähes kaikissa Euroopan maissa. Toisaalta on myös maita ja kaupunkeja, joissa sosiaalisen vuokra-asumisen asema on vakaa ja asuntoja tuotetaan edelleen (Priemus, Dieleman 2002).

Valtion ja kuntien vuokra-asuntoja on laajalti myyty edulliseen hintaan tai jopa vastikkeetta asukkaille tai ulkopuolisille. Näin on lähes pääsääntöisesti tapahtunut entisissä sosialistisen järjestelmään piiriin kuuluneissa maissa (Ruoppila 2006) ja myös eräissä läntisen Euroopan maissa (mm. Isossa-Britanniassa). Tällöin on usein kuitenkin päädytty ojasta allikkoon. Valtion ja kuntien vuokra-asuntojen myyminen asukkaille halpaan hintaan tai vastikkeetta on ollut kätevä tapa vetäytyä vuokra-asumisen tukemisen aiheuttamista kustannuksista. Seurauksena on kuitenkin ollut talojen rappeutumisen kiihtyminen asukkaiden varojen puutteen johdosta ja asukkaiden marginalisoituminen entisestään (Tosics 2005). Myönteisiäkin esimerkkejä asuntojen yksityistämisestä on olemassa, kun asuntojen myynti on kytketty osaksi laajempia asuntojen ja asuinalueiden perusparannus- ja uudistamisohjelmia. Eräissä nopeasti kasvavissa kaupungeissa sosiaalisten vuokra-asuntojen yksityistäminen on johtanut asunnottomuuden nopeaan ja näkyvään lisääntymiseen (Hulchanski 2004).

Helsingissä uusia kaupungin vuokra-asuntoja tuotetaan edelleen joskin vähemmän kuin aikaisemmin. Kaupungin vuokra-asuntojen kysyntä on selvästi tarjontaa suurempi eikä vastaavanlaisia ongelmia kuin eräissä muissa suurissa kaupungeissa ole havaittavissa. Silti myös Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla on nähtävissä joitakin merkkejä kielteisestä kehityksestä. Esimerkiksi suuriin ja kalliisiin vuokra-asuntoihin on paikoin vaikea saada asukkaita ja asuntotarjouksista kieltäytyneiden määrä on kasvanut (Myre'n 2006).

Sosiaalisen vuokra-asumisen taantuvan kehityksen taustalla on monia eri tekijöitä, jotka vahvistavat toinen toisiaan. Näitä ovat Ann Powerin tekemän useita eurooppalaisia ongelma-alueita ja yhtiöitä koskevan tutkimusten mukaan syrjäinen sijainti, huonolaatuinen rakentaminen, sosiaalisen asuntotuotannon liiallinen keskittyminen ja ylisuuri mittakaava, alimitoitettu kiin-

teistöjen hoitojärjestelmä, kallistuvat vuokrat ja asukkaiden marginalisoituminen. Omistusasuntojen parantunut saatavuus ja edullisuus pitkällä tähtäimellä sekä uudet vuokra- ja omistusasuntojen välimuodot ovat vähentäneet vuokra-asumisen vetovoimaa. Valtion ja kunnat ovat vetäytyneet sosiaalisen vuokra-asumisen tukemisesta. Toisaalta monissa eurooppalaisissa kasvukeskuksissa sosiaaliset vuokra-asunnot ovat edelleen tavoiteltuja asuntoja. (Power 1999).

Vuokrataloyhtiöiden ja alueiden ongelmia on pyritty ratkaisemaan monin tavoin. Keinoina ovat olleet asuntojen korjaukset, talojen ja ympäristön parannukset, liikenne- ja tietoliikenneyhteyksien kehittäminen, kiinteistöpalvelujen parantaminen, asukkaiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuuksien lisääminen ja hallinnon tuominen lähemmäksi asukkaita sekä korjausten taloudellinen ja muu tukeminen. Mitkään näistä keinoista eivät ole yleensä yksin onnistuneet kääntämään kielteistä kehitystä. Parhaisiin tuloksiin on päästy yhdistämällä eri lähestymistapoja ja hyviä käytäntöjä keskenään ja ottamalla myös asukkaat mukaan kehittämistyöhön (Power 1999, Holt-Jensen 2004).

Upsalan Yliopiston sosiologian professori Jim Kemeny (Kemeny 2006, 10) toteaa yhteiskunnallista vallankäyttöä ja asumisjärjestelmiä koskevassa tuoreessa artikkelissaan, että valtiovallan ja yhteiskunnan suhtautuminen eri asumismuotoihin ja harjoittama sääntely vaikuttavat ratkaisevasti sosiaalisen vuokra-asuntojen asemaan asuntomarkkinoilla. Kemeny jakaa läntisen Euroopan vuokra-asumisjärjestelmät kahteen ryhmään – dualistiseen ja integroituun. Dualistisessa järjestelmässä sosiaaliset vuokra-asunnot ovat valtion ja kuntien tiukassa ohjauksessa ja sääntelemiä. Asunnot on tarkoitettu pienituloisimmalle väestöosalle ja erityisryhmille. Sosiaaliset vuokra-asunnot eivät juurikaan kilpaile yksityisen sektorin vuokra-asuntojen kanssa samoista asukkaista. Kemeny luokittelee myös Suomen kuuluvan tähän dualistiseen vuokra-asumisjärjestelmään.

Integroidussa asumisjärjestelmässä sosiaaliset, voittoa tavoittelemattomat vuokra-asunnot (esim. Ruotsissa ‘allmännyttan’) ovat kiinteä osa vuokra-asuntomarkkinoita ja kilpailevat pitkälti samoista asukkaista yksityisten, voittoa tavoittelevien vuokra-asunnon omistajien kanssa. Yhteiskunnan kontrolli (ja tuki) näihin asemansa vakiinnuttaneisiin, integroidun järjestelmän piiriin kuuluviin vuokra-asuntoihin on vähäisempää kuin dualistisen järjestelmän piiriin kuuluvissa maissa. Asunnot ovat avoimia kaikille väestöryhmille tuloihin ja varallisuuteen katsomatta. Voidakseen kilpailla yksityisten, voittoa tavoittelevien vuokranantajien kanssa sosiaalisten vuokra-asuntoyhtiöiden on kuitenkin oltava vakavaraisia ja asuntokannan riittävän suuri ja monipuolinen ollakseen houkutteleva vaihtoehto eri väestöryhmille.

Dualistista vuokra-asuntojärjestelmää vaivaavat Kemenyn mukaan pitkälti samat ongelmat kuin entisissä sosialistisen järjestelmän komentotalouksissa. Sosiaaliset vuokra-asuntoyhtiöt ja yhteisöt ovat taloudellisesti heikko-

ja, asunnot usein huonosti hoidettuja, vuokrat määritetään keskitetysti valtion ja kuntien vaihtelevien budjettitarpeiden perusteella, asukkaita kohdellaan pikemminkin suojatteina tai avustuksen saajina (*clients*) kuin asiakkaina ja toimeksiantajina (*customers*). Asunnot jaetaan kontrolloitujen tulorajojen puitteissa, jonka johdosta asuminen helposti leimautuu vain köyhimmille tarkoitetuksi (emt., 3).

Integroiduilla vuokra-asuntomarkkinoilla sosiaalisten vuokra-asuntojen markkinavuokria edullisemmat vuokrat hillitsevät enemmän tai vähemmän myös yksityisen sektorin vuokrien nousua ja heilahteluja. Se missä määrin sosiaaliset vuokra-asunnot voivat toimia vuokrien nousua hillitsevästi riippuu niiden aseman vahvuudesta asuntomarkkinoilla. Riittävän laajalla ja monipuolisella sosiaalisella vuokra-asuntosektorilla on parhaimmillaan vaikutuksia myös yksityisen vuokra-asuntosektorin asumisturvaan, asumisen autonomiaan ja asumistasoa sääteleviin normeihin (emt., 5).

Kemeny vertailee myös mielenkiintoisella tavalla dualististen ja integroitujen vuokra-asuntomarkkinoiden yhteyksiä kehittyneiden läntisten valtioiden taloudellis-poliittiseen päätöksentekojärjestelmään. Poliittinen päätöksentekojärjestelmä on Kemenyn ym. tutkijoiden mukaan jaettavissa kahteen pääryhmään; oikeisto-liberaaliseen (*liberal right wing hegemonic coalition*) ja korporatiiviseen (*corporatist*), jossa päätöksenteko on edellistä selvemmin hajautunut eri osapuolien välille (mm. omistuksen, alueellisten, uskonnollisten ja etnisten jakojen perusteella). Korporatiivinen ryhmä voidaan jakaa vielä kolmeen alaluokkaan sen mukaan, miten voimakas vaikutus tuotantovälineiden omistuksella ja ammattiyhdistyksillä (*capital-labour*) on päätöksentekoon.

Seitsemästä hajautuneimman päätöksentekojärjestelmän (*corporatism*) piiriin kuuluvasta valtiosta kuudessa (Itävalta, Ruotsi, Alankomaat, Tanska, Sveitsi ja Saksa) on myös integroitunut vuokra-asuntojärjestelmä. Näistä vain Norjassa on dualistinen järjestelmä. Suomi sijoittuu päätöksenteon hajautuneisuuden kahdeksannelle sijalle ja Kemeny luokittelee Suomen vuokra-asuntojärjestelmän dualistiseksi. Viisi oikeisto-liberaaleinta järjestelmää ovat kaikki angloamerikkalaisia (Yhdysvallat, Kanada, Uusi Seelanti, Australia ja Iso-Britannia) ja näiden vuokra-asumisjärjestelmät ovat selvästi dualistisia.

Poliittis-taloudellisten ja asumisjärjestelmien välinen kiinteä suhde tekee ymmärrettäväksi sosiaalisesti ja taloudellisesti taantuvien vuokrataloyhtiöiden ja alueiden – slummien – kehittymisen ja niiden korjaamisen vaikeuden. Talouksissa, joissa sosiaaliset vuokra-asunnot ja alueet on eristetty muista asuntomarkkinoista ja yhteiskunnasta eriytyneiksi saarekkeikseen, ne leimautuvat ja taantuvat lähes vääjäämättä. Kuten Ann Power (edellä) on todennut, mitkään yksittäiset lyhytjänteiset projektit eivät tällaisia ongelma-alueita ja yhtiöitä ole kyenneet kestävällä tavalla parantamaan.

Parhaimmiksi ovat Powerin mukaan osoittautuneet parannusprojektit, joissa alueiden ja asukkaiden ongelmiin on puututtu yhdistelemällä monia eri keinoja. Tällaisia väliintuloja on vain kovin harvassa. Mittavienkin parannusprojektien tulokset ovat jääneet tilapäisiksi tai näennäisiksi ongelmien siirtyessä saneeratuilta alueilta ja yhtiöistä uusille alueille. Pysyvämpien ratkaisujen aikaansaamiseksi tulisi puuttua ongelmia ja eriarvoisuutta ylläpitäviin mekanismeihin ja ottaa huomioon vähemmistöinä olevien ääni. Tämä on mielestäni myös valtaa pitävien edun mukaista, mikäli tavoitteena on yhteiskunnallisten jännitteiden vähentäminen ja ongelma-alueiden synnyn ehkäiseminen.

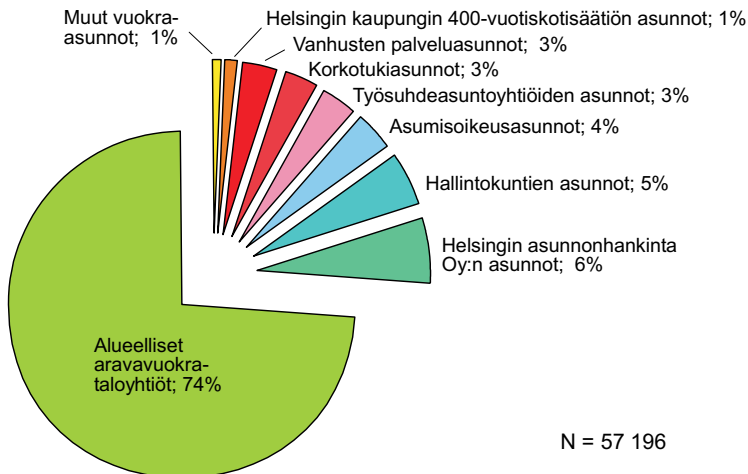
Sosiaalisen vuokra-asumisen asemasta asuntomarkkinoilla ja kehittämiskokemuksista eri Euroopan maissa on suunnitteilla Helsingin kaupungin Tietokeskuksessa v. 2007 julkaistava erillinen tutkimusraportti.

Helsingin kaupungin vuokra-asunnot ja asukkaat

Joka kuudes asunto Helsingissä on kaupungin vuokra-asunto

Vuoden 2004 lopussa Helsingissä oli noin 312 000 asuntoa, joissa asui yli puoli miljoonaa asukasta. Asunnoista runsas kuudennes (57 200) on kaupungin omistuksessa ja niissä asui yli 100 000 asukasta². Ns. alueellisten aravavuokrayhtiöiden asuntojen ohella, joita v. 2004 lopussa oli noin 42 000, kaupungin vuokra-asuntoja on myös muun tyyppisissä yhtiöissä (korkotukiyhtiöissä, vanhusten palveluasuntoyhtiöissä ja työsuhdeasuntoyhtiöissä – noin parisen tuhatta asuntoa kussakin – sekä eräissä pienemmissä yhtiöissä). Yksittäisiä Helsingin asunnonhankinta Oy:n kaupungille hankkimia vuokra-asuntoja on lisäksi lähes 3 500. Kaupungin omistuksessa on myös parisen tuhatta asumisoikeusasuntoa (n. 2100).

Kuvio 1: Helsingin kaupungin omistamat vuokra- ja asumisoikeusasunnot 31.12.2004



- ◆ Valtaosa Helsingin kaupungin vuokra-asunnoista kuuluu ns. alueellisiin aravavuokratoyhtiöihin, joita on kaikkiaan 21. Nämä aravavuokrayhtiöt sijoittuvat pääosin esikaupunkialueiden lähiöihin mutta myös kantakaupungin pohjois- ja etelä-osiin. Yhtiöt on nimetty yleensä asuntojen sijain-

²Tietoja Helsingin kaupungin vuokra-asunnoista v. 2004, Helsingin kaupungin kiinteistövirasto kiinteistöjen kehittämistoimisto.

nin mukaan esim. Kontulan kiinteistöt Oy ja Kiinteistö Oy Maunulan asunnot. Uudet asukkaat valitaan pääosin kaupungin asuntotoimiston välityksellä valtioneuvoston vahvistamien tulo- ja omaisuusrajojen puitteisassa asunnontarpeen kiireellisyyden perusteella³. Yhtiöiden sisällä (ja liikelävuokrien osalta välillä) vuokrat tasataan asuntojen sijainnin ja eräiden laatutekijöiden perusteella. Valtion lainoittamissa taloissa asukkaille on luotu osallistumis- ja vaikutusjärjestelmä talo- ja vuokralaistoimikuntiin. Yhtiöiden hallituksissa asukkailla on kaksi edustajaa viidestä.

- ◆ Korkotukiasuntojen (Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Korkotukiasunnot) rakentamista varten hankittujen lainojen korkojen takaisinmaksuun on myönnetty valtion pitkäaikaista korkotukea. Asukkaiden valintaperusteet ja tulorajat ovat samat kuin aravavuokra-asunnoissa. Vuokrat määräytyvät vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tapaan ennen vuotta 2002 rahoitetuissa asunnoissa. Uuden korkotukivuokra-asuntoja koskevan lain mukaan uusimpien korkotukivuokra-asuntojen vuokrat määräytyvät (vuodesta 2002 alkaen) omakustannusperiaatteen mukaan. Valtion myöntämän korkotuen merkitys rahoitusvastikkeeseen on viime vuosien matalien korkojen johdosta menettänyt merkitystään.
- ◆ Palveluasunnot (Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot) on tarkoitettu pääsääntöisesti yli 65-vuotiaille henkilöille, jotka tarvitsevat jatkuvaa tukea ja palveluja. Tavoitteena on, että asuminen on turvallista ja sisältää tarvittavat palvelut. Palvelutaloissa järjestetään pitkäaikaista ja lyhytaikaista asumista. Kaupungilla on sekä omia palvelutaloja että yksityisiltä tuottajilta ostettua palveluasumista. Helsingin palveluasuntojen 18 asuintalossa asui v. 2005 noin 1 800 vanhusta.
- ◆ Työsuhdeasunnot (Kiinteistö Oy Auroranlinna) on Helsingin kaupungin omistama vapaarahoitteinen vuokrataloyhtiö. Asuinhuoneistot on pääosin vuokrattu Helsingin kaupungin henkilökunnalle. Yhtiö vuokraa myös vapautuvia huoneistoja suoraan. Kohteisiin ei ole omaisuus- ja tulorajoja, mutta edellytetään säännöllisiä tuloja ja kunnossa olevia luottotietoja.
- ◆ Asumisoikeusasunnon (Helsingin Asumisoikeus Oy) hallintaan saa oikeuden maksamalla asumisoikeusmaksun, joka on 10–15 % asunnon hankintahinnasta ja maksamalla kuukausittain käyttövastiketta. Asunnosta luovuttaessa asumisoikeusmaksu palautetaan rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Valtion lainoittaman tai korkotuetun asumisoikeusasunnon hakijalta edellytetään, että hän on täyttänyt 18 vuotta ja ettei hän hyväksymishetkellä omista hakualueella kohtuullisen asumistason mukaista asuntoa eikä hänellä ole riittäviä varoja sellaisen hankkimiseen.

³Tätä kirjoitettaessa (elokuussa 2006) on vireillä Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten ehdotus ympäristöministeriölle tulorajoista luopumiseksi. (Lyhytaikaisella korkotuella rakennetuissa vuokra-asunnoissa asukkaiden valintaa ei rajoiteta, ja vuokrat määräytyvät samoin kuin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Vuodesta 1999 lähtien ei ole rakennettu vuokra-asuntoja lyhytaikaisella korkotuella.)



Kaupungin rakennuttama uusi viihtyisä koti Tapanilan Joutsentiellä (Jakomäen kiinteistöt). Kuva: Erkki Korhonen.

Asumisoikeusasunnon saaminen on mahdollista hakijan tuloista riippumatta. Myöskään asumisoikeusasunnon kokoa ei rajoiteta. Asunnosta perittävä vastike perustuu omakustannuseriaatteeseen eikä saa ylittää vastaavantasoisista huoneistoista paikkakunnalla perittävien vuokrien tasoa. Asukkailla on oikeus osallistua asumisoikeustaloa koskevaan hallintoon sekä käyttövastiketta ja sillä katettavia menoja koskevaan päätöksentekoon vähintään yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain mukaisesti.

- ◆ Tukiasuntoja (Kiinteistö Oy Helsingin Pienasunnot) on kaupungilla tarjota runsaalle 200:lle lähinnä päihde- ja mielenterveysongelmista toipuville asukkaille. Yhtiön sulauttaminen Kiinteistö Oy Helsingin palveluasuntoihin on vireillä (Kh 3.4.2006).

Kaupungin vuokra-asunnot sijoittuvat pääosin Helsingin esikaupunkialueiden kerrostalolähiöihin. Joissakin 1950-luvun ja 1960-luvun lähiöissä valtaosa asunnoista on kaupungin vuokra-asuntoja (mm. Jakomäki, Siilitie ja Maunula). Alueiden rakentamisessa on myöhemmin siirrytty asuntojen hallintamuodoiltaan hajautetumpaan malliin keskittämisestä aiheutuneiden ongelmien välttämiseksi. Asuntojen eri hallintamuotojen sekoittamisperiaatteet on kirjattu myös asunto-ohjelmiin⁴.

⁴Helsingin asunto-ohjelmaan v. 2004–2008 on kirjattu, että sekoittamisen seurauksena voidaan tuottaa liian yhdenmukaisia alueita, minkä "asemasta tulisi pyrkiä asuinalueiden moniulotteiseen positiiviseen erilaistamiseen ja samalla myös edistää erityistekijöihin perustuvan positiivisen imagon syntymistä" (s. 17).

Kaupungin vuokra-asuntojen asema asuntomarkkinoilla ja kehittäminen

Asuntotuotanto ja korjaustoiminta

Kaupungin omien vuokra-asuntojen osuus Helsingin asuntotuotannosta on säilynyt pitkään suurena. Tuotannosta noin neljännes on ollut kaupungin vuokra-asuntoja. Lamavuosina kaupungin oman vuokra-asuntotuotannon määrä kasvoi merkittävästi, mutta 1990-luvun lopulta tuotannon määrä on alkanut laskea. Viime vuosina tuotannon määrä on jäänyt asunto-ohjelman tavoitteista.

Kaupungin vuokra-asuntoja ja -taloja on korjattu ohjelmoidusti aina 1970-luvulta lähtien. Tällä hetkellä enin osa ennen vuotta 1980 rakennetuista kaupungin vuokra-asunnoista on kertaalleen peruskorjattu. Korjaustoiminta on viime vuosina kytkeyty myös entistä tiiviimmin lähiöiden kehittämiseen. Myös sosiaaliset kysymykset ovat nousseet entistä näkyvämmiin esille niin kaupungin asuntojen kuin lähiöiden kehittämisessä. Kaupungin kiinteistöyhtiöihin on v. 2006 palkattu viisi uutta asumisneuvojaa.

Kaupungin vuokra-asuntojen kysyntä kasvussa

Kaupungin vuokra-asuntoja hakeneiden määrä on pysynyt vuosittain noin 10 000–12 000 hakijaruokakunnan tasolla. Siirtyminen sähköiseen asunnonjakoon vuoden 2004 alkupuolella lisäsi kuitenkin räjähdysmäisesti hakijoiden määrää. Vuonna 2005 kaupungin vuokra-asuntoja haki kaikkiaan runsaat 25 000 uutta hakijataloutta⁵. Jaettujen asuntojen (ja asunnon saaneiden ruokakuntien) määrä on sen sijaan pysynyt viimeiset kuusi vuotta samalla noin 3 000 asunnon vuotuisella tasolla. Noin 40 % jaetuista asunnoista on sijainnut Itä-Helsingissä ja noin 30 % Pohjois-Helsingissä.

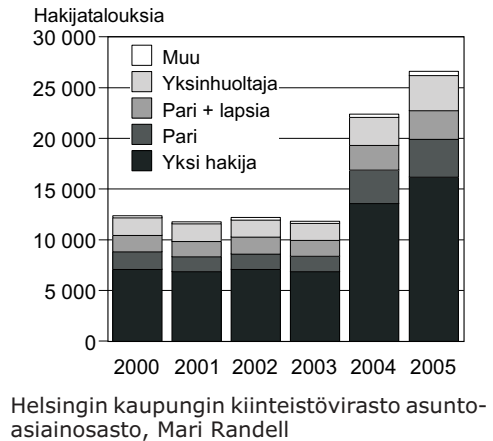
Samanaikaisesti asunnonhakijoiden määrän kasvun kanssa myös tarjotusta asunnosta kieltäytyneiden määrä on kasvanut voimakkaasti. Kun asunnosta kieltäytyneitä (tai puutteellisia hakemuksia) oli vuonna 2003 vajaa kolmannes (30 %), tällaisia hakemuksia oli vuoden 2006 alkupuolella jo nelisen-

⁵Asuntohakemukset ovat nykyisin voimassa puoli vuotta. Asuntoa toiseen kertaan samana vuonna hakeneet on poistettu hakemusten vuosittaisista luvuista.

kymmentä prosenttia (43 %). Asunnosta kieltäytymiseen tai vuokrasopimuksen solmimatta jättämiseen keskeisimpiä syitä olivat vuoden 2006 alkupuoliskolla⁶ :

- ◆ hakija ei toimittanut vaadittuja liitteitä (24 %)
- ◆ asunnon huono sijainti (13 %)
- ◆ asunnon koko, kunto tai varusteet eivät tyydyttäneet hakijaa (12 %)
- ◆ muualta saatu asunto (11 %)
- ◆ jätti asunnonhaun kesken ilmoittamatta syitä (11 %)
- ◆ ei huolinut asuntoa (9 %)
- ◆ muuttunut elämäntilanne (6 %)
- ◆ hakemus jouduttiin hylkäämään (esim. liitteet eivät vastanneet hakemusta) (6 %)
- ◆ kalliit asumiskustannukset (5 %)
- ◆ talon kunto tai varusteet (hissi puuttuu) eivät tyydyttäneet (3 %)

Kuvio 2: Helsingin kaupungin vuokra-asuntoja hakeneet v. 2000–2005 perhetyypeittäin



Kun kaupungin vuokra-asuntojen hakumenettely on helpottunut, myös niiden hakijoiden määrä, joilla ei ole välitöntä, akuuttia asunnontarvetta ja jotka hakevat omalta kannaltaan optimaalista asuntoa, on lisääntynyt. Mikäli tarjottu asunto ei miellytä sijaintinsa, ympäristönsä tai asunnon ominaisuuksien johdosta tai hakija on saanut muualta houkuttelevamman asuntotarjouksen, asuntoa ei oteta vastaan.

Osa tarjotusta asunnosta kieltäytyneistä viittasi asunnon tai talon huonoon kuntoon esim. asunnon tai porraskäytävän epäsiisteyteen tai remontin tarpeeseen tai puuttuviin perusvarusteisiin (esim. jääkaappi) kieltäytymisen syynä. Vaikka näiden kieltäytymisten osuus kaikista kieltäytymisistä ei ollut suuri (5–8 %), tällaisten, huonossa kunnossa olevien asuntojen tarjoaminen asunnojakoon aiheuttaa ylimääräistä työtä ja kustannuksia asunnonjakajille ja myös asunnonhakijoille, eikä sovi muutenkaan nykyiseen avoimeen asuntomarkkinatilanteeseen, jossa vuokranantajat joutuvat kilpailemaan vuokramarkkinoilla hyvistä vuokralaisista.

Kieltäytymisten ohella myös asunnon saamisen ehdot täyttämättömien hakijoiden määrä on lisääntynyt, koska monet asunnon saannin edellytyksinä olevat tiedot (esim. perhesuhde-, tulo- ja varallisuustiedot) voidaan toimit-

⁶Tiedot ovat ajalta 1.1.–15.5.2006 . Hakija toimittaa sähköisen asunnonhakemuksensa liitteet kaupungin asuntopalvelupisteeseen pääsääntöisesti vasta silloin, kun hänelle on tarjottu vuokra-asuntoa, jonka hän hyväksyy ja haluaa solmia vuokrasopimuksen. Niiden, jotka eivät ota tarjottua vuokra-asuntoa vastaan tai joille ei tarjota asuntoa hakemuksen voimassaoloaikana, ei tarvitse toimittaa liitteitä (Mari Randell asuntoasiainosasto, haastattelu 2006).

taa jälkikäteen. Moni hakija kokeilee ilmeisesti ns. kepillä jättää, koska kaupungin vuokra-asuntojen netti-perusteinen haku on helppoa.

Vuokra-asuntojen hakijatilannetta pääkaupunkiseudulla koskevan tutkimuksen mukaan (Myren 2006) kaupungin asuntoja hakevien tulot ovat pienempiä kuin muiden yleishyödyllisten vuokra-asuntojen (mm. VVO ja SATO) hakijoiden tulot. Tyypillinen asunnonhakija toivoo saavansa yksion tai kaksion, ehkä parvekkeellisen asunnon hissitalosta ja/tai huoneistokohtaisen saunan. Helsingissä aluetoiveena on monasti kantakaupunki.

Merkillepantavaa on, että asuntojen vaihtuvuus Helsingin kaupungin aravavuokra-asunnoissa on (edelleen) erittäin vähäistä. Vaihtuvuus on vuositasolla alle 8 % (v. 2005). Suurinta vaihtuvuus oli yleishyödyllisten vuokra-asuntojen tarjoajilla erityisesti korkotukiasunnoissa (esim. Saton asunnoissa Vantaalla 50 % ja VVO:n asunnoissa 28 %). Helsingin kaupungin vuokra-asuntojen käyttöaste eli asuttujen ja tyhjillään olevien asuntojen suhde on myös Helsingin kaupungin vuokra-asunnoissa erittäin hyvä 99,8 %. Tämä todistanee osaltaan kaupungin vuokra-asukkaiden viihtymistä ja asuntojen vetovoimaa asuntomarkkinoilla.

Kaupungin asuinkiinteistöyhtiöiden kiinteistöstrategia

Kaupungin omistamien asuinkiinteistöjen hallinnon ja kiinteistöjen korjaus-, muutos- ym. menettelytapojen kehittämisen valmistelusta vastaa pääosin kiinteistöviraston kiinteistöjen kehittämissyksikkö. Kaupungin alueelliset asuinkiinteistöyhtiöt (21) vastaavat myös osaltaan kiinteistöjensä hoidosta ja kehittämisestä kaupunginvaltuuston ja hallituksen tekemien yleisten linjausten puitteissa

Kaupunginhallitus päätti vuoden 2005 keväällä (4.4.2005) kehottaa kiinteistölautakuntaa huolehtimaan kaupungin omistamien asuinkiinteistöyhtiöiden kiinteistöstrategian valmistelusta asunto-ohjelmakausittain eli kolmen vuoden välein kaupunginhallitukselle päätettäväksi (Helsingin kaupunki kiinteistövirasto 2005). Kiinteistöstrategian piiriin kuuluu valtaosa, lähes 50 000 kaupungin omistamaa asuntoa.

Laadittavalle (v. 2006–2008) kiinteistöstrategialle määriteltiin kiinteistöjen kehittämissyksikössä neljä avaintulosaluetta, joita ovat (yhteys kaupungin arvoihin suluissa):

- ◆ asiakastyytyväisyys (asiakaslähtöisyys)
- ◆ asumiskustannukset (taloudellisuus, yrittäjämielisyys)
- ◆ kiinteistöjen kunto ja arvo (kestävä kehitys, turvallisuus)
- ◆ yhteiskunta ja ympäristö (kestävä kehitys, oikeudenmukaisuus)

Asiakastyytyväisyyden tulosalueen keskeisenä lähtökohtana on – kuten tässäkin tutkimuksessa – vuoden 2005 asukaskyselystä saatu palaute. Tulosalueelle asetettiin seuraavat tavoitteet:

- ◆ Asukastyytyväisyyttä parannetaan vuoden 2005 tilanteeseen verrattuna. Parantamistavoitteet suunnataan erityisesti niihin palveluihin, joiden osalta vuosittain kerättävä asiakaspalaute antaa tähän aihetta. Hyvät tulokset säilytetään vähintään ennallaan.
- ◆ Nykyinen asuntojen korkea käyttöaste säilytetään nykyisellä tasolla tai lähellä sitä.
- ◆ Asukkaiden vaihtuvuus säilytetään nykyisellä hyvällä alhaisella tasolla, tai lähellä sitä.

Asetetut tavoitteet ovat kunnianhimoisia. Kaupungin vuokra-asuntojen asukastyytyväisyys on jo nyt hyvää tasoa, asuntojen käyttöaste erittäin korkea ja asukasvaihtuvuus vähäistä. Asetettujen tavoitteiden toteuttaminen on myös vain osaltaan kiinteistöyhtiöiden tai kaupungin toteutettavissa ja riippuu myös monesta muusta tekijästä kuten yleisestä taloudellisesta kehityksestä ja asuntomarkkinatilanteesta ja valtiovallan toimista.

Kaupungin vuokrataloyhtiöitä koskevista vuosittaisista julkaisuista (Tietoja Helsingin kaupungin omistamista vuokra-asunnoista) on poimittavissa yhtiöitä koskevien perustietojen ohella myös eräitä yhtiöiden omia kehittämistä koskevia linjauksia (esim. Helsingin kaupunki kiinteistövirasto 2004, 11–24). Yhtiöiden kirjaamat kehittämistavoitteet ovat olleet perinteisiä ja pitkälti reaktiivisia. Asetetut tavoitteet ovat kiinteistöjen korjauksiin, talouteen ja vaikeasti vuokrattavien asuntojen markkinointiin keskittyviä. Uusia avauksia ovat lähinnä asumisneuvojen palkkaaminen, uuden tyyppinen asukasysteistyö, tulospalkkaukseen siirtyminen kiinteistöjen hoidossa ja alueellinen yhteistyö Helsingin lähiöprojektin ja Urban-ohjelman kanssa alueiden vetovoiman ja viihtyvyyden lisäämiseksi.

Lähiöiden kehittäminen

Kaupungin vuokra-asuntojen ja lähiöiden kehittämistoiminta kietoutuvat monin tavoin yhteen. Tiivistetysti voitaneen sanoa, että vetovoimaisissa lähiöissä tai kantakaupungissa myös kaupungin vuokra-asunnoissa viihdytään ja asumista arvostetaan. Toisaalta pienikin määrä ongelmataloja ja asukkaita, voi heikentää muutoin toimivan alueen vetovoimaa ja viihtyisyyttä. Paha kello kauas kuuluu.

Lähiöprojektin projektisuunnitelmassa v. 2005–2007 (Helsingin kaupunki kaupunkisuunnitteluvirasto 2005) mainitaan., että kaupungin vuokra-asuntojen keskittymillä on vaikutuksensa alueiden imagoon, asukasrakenteseen ja alueiden yleiseen asemaan asuntomarkkinoilla. Lisäksi kaupungin

vuokra-asuntojen kysynnässä on suuria alueellisia vaihteluita, ja lähiöiden isojen perheasuntojen kysyntä on heikkoa. Kiinteistöyhtiöiden sisälläkin eri vuokratalojen kesken on tapahtunut polarisoitumista. Lisäksi todetaan, että kiinteistöyhtiöiden tulisi herkästi tunnistaa kehitysprosessit ja puuttua ajoissa tilanteeseen (emt. 12–13).

Projektisuunnitelman perusteluosassa todetaan, että lähiöiden samoin kuin koko kaupungin tulevaisuuden suurimpina haasteina on lähiöiden monipuolisen asukasrakenteen säilyttäminen. Muutokset asuntomarkkinoilla kuten madaltunut kynnys omistusasuntojen hankkimiseen ovat heikentäneet kysyntää esikaupunkien isoihin vuokra-asuntoihin, jolloin sosiaalisen segregaaation vaara kasvaa. Kaupungin vuokra-asumisen vetovoimaisuuden lisääminen ja asukasrakenteen monipuolisuudesta huolehtiminen nähtiin tärkeänä tehtävänä (emt., 37).

Myös Urban-ohjelmat ovat kiinnittäneet monin tavoin huomiota lähiöiden ja kaupungin vuokra-asumisen kehittämiseen ja toimineet aloitteellisesti ongelmien lieventämiseksi ja vuokratalojen kehittämiseksi. Urban-ohjelmien aloitteista voi mainita esim. asumisneuvontatyön vakinaistamisen. Helsingissä on monien kokeilujen jälkeen perustettu viisi asumisneuvojan tointa tukemaan asukkaita asumisen arjessa. Urban-ohjelmien puitteissa on tuettu alueiden koulujen, asukastalojen ja talotoimikuntien toimintaa sekä työttömien ja syrjäytyneiden ryhmien selviytymistä – kaikki toimia jotka koituvat erityisesti kaupungin vuokra-asukkaiden hyväksi⁷.

⁷(Urban-ohjelmista enemmän sen nettisivuilla)
(www.urbanfinland.info/Resource.phx/urban/julkaisut.htx)

Vuoden 2005 asukaskysely

Kyselyn suorittaminen

Vuoden 2005 keväällä lähetettiin 12 000:n satunnaisesti valittuun Helsingin kaupungin vuokralais- ja asumisoikeustalouteen asumisviihtyvyyttä ja -palveluja koskeva kysely. Asukkaiden mielipiteitä kysyttiin mm. isännöinnistä, kiinteistöjen huollosta ja korjauksista, siivouksesta ja asumisviihtyvyydestä. Edellinen vastaavan tyyppinen kaikkia kaupungin vuokra-asuntoja koskeva kysely tehtiin vuoden 2001 lopulla.

Asukaskyselyn perusjoukon muodostivat ns. alueellisten aravayhtiöiden (21 yhtiötä) ohella neljä muuta kaupungin omistamaa erillisyyhtiötä. Näissä yhtiöissä oli vuoden 2005 alussa yhteensä lähes 49 000 (48 895) asuntoa, joista:

- ◆ Alueellisissa ns. aravavuokrayhtiöissä 41289 asuntoa
- ◆ Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Helsingin korkotukiasunnoissa 1431 asuntoa⁸
- ◆ Kiinteistö Oy Helsingin palveluasunnoissa 1815 asuntoa
- ◆ Kiinteistö Oy Auroranlinnassa 1877 asuntoa ja
- ◆ Helsingin Asumisoikeus Oy:ssä 2097 asuntoa.

Perusjoukosta poimittiin väestörekisterikeskuksessa kiinteistötunnusten perusteella satunnaisesti noin joka viides asunto (12 000), joissa asuvien ruokakuntien päämiehille (vanhimmalle henkilölle) kysely osoitettiin. Kyselyn edustavuuden tarkastelua varten väestörekisteritiedoista poimittiin lisäksi kyseisten henkilöiden taustatiedot; ikä, sukupuoli, syntymävuosi, siviilisääty, äidinkieli ja kotikunta.

Kyselyyn vastasi yli 7 100 asukasta

Asukaskyselyyn vastasi yhden karhukierroksen jälkeen heinäkuun loppuun mennessä yli seitsemän tuhatta taloutta (7 177). Vastausprosentti (60 %) oli hieman pienempi kuin vuoden 2001 asukaskyselyssä.

Kyselyyn vastanneet edustavat taustoiltaan (ikä, sukupuoli, siviilisääty, perherakenne ja äidinkieli) hyvin otosta (ja koska otos oli niinkin laaja kuin 12 000 myös kaikkia kaupungin vuokra-asunnoissa asuvia). Eri asukasryhmistä vastasivat kyselyyn muita aktiivisemmin erityisesti naiset. Kyselyyn vastanneista oli naisia lähes kaksi kolmesta (63 %) kun kyselyn saaneista hei-

⁸Lisäksi vapaarahoitteisissa (entisissä lyhyen korkotuen) asunnoissa oli 386 asuntoa.

tä oli noin puolet (52 %). Myös ikääntyneet, asunnoissa pidempään asuneet sekä suomenkieliset vastasivat hieman osuuttaan useammin (liite 1).

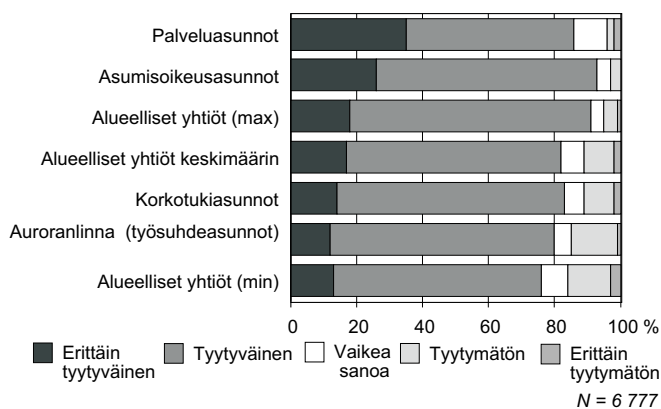
Kaupungin vuokra-asuntoihin ollaan tyytyväisiä

Kaupungin vuokra-asuntoihin ollaan yleensä tyytyväisiä. Keskimäärin neljä viidestä kaupungin vuokra-asukkaasta oli joko tyytyväinen tai erittäin tyytyväinen asuntoonsa. Asuntoonsa tyytymättömiä oli vain noin joka kymmenes.

Tyytyväisimpiä asuntoonsa olivat kaupungin palveluasunnoissa asuvat. Heistä noin kolmannes oli erittäin tyytyväisiä ja noin joka toinen melko tyytyväinen asuntoonsa. Myös kaupungin tuottamissa ja omistamissa asumisoikeusasunnoissa asuvat olivat yleensä hyvin tyytyväisiä asuntoihinsa. Eniten tyytymättömyyttä asuntoihinsa esiintyi eräissä kaupungin alueellisissa vuokrataloyhtiöissä sekä kaupungin työsuhde- ja korkotukiyhtiöissä (liitekuvio 1).

Tyytyväisyys asuntoon ja asunnon yleiskuntoon liittyvät toisiinsa kiinteästi. Mikäli asunnon yleiskuntoon oltiin tyytyväisiä, niin asuntoon oltiin tyytyväisiä myös kokonaisuudessaan. Kaupungin asumisoikeusasunnoissa ja palveluasunnoissa asuvat olivat selvästi tyytyväisimpiä myös asuntoonsa yleiskuntoon.

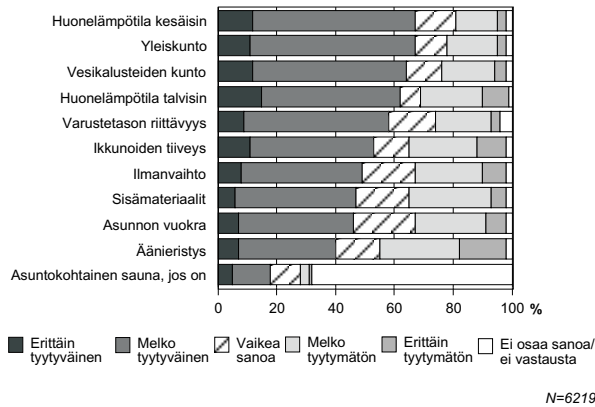
Kuvio 3: Tyytyväisyys asuntoon kaupungin kiinteistö- ja asumisoikeusyhtiöissä v. 2005



Asunnon kuntoon ollaan tyytyväisiä – äänieristyksessä parannettavaa

Asunnon eri ominaisuuksista kyselyyn vastanneet olivat tyytyväisimpiä asuntoonsa yleiskuntoon ja huonelämpötilaan kesäisin. Asuntoonsa yleiskuntoon tyytyväisiä (tai erittäin tyytyväisiä) oli kaksi kolmesta vastanneesta (67 %) – samoin lämpötilaan kesäisin. Asunnon kuntoon tyytymättömiä oli melko vähän – noin yksi viidestä vastanneesta. Tämä ei tarkoita etteikö mo-

Kuvio 4: Tyytyväisyys eräisiin asunnon ominaisuuksiin kaupungin alueellisissa vuokratyhtiöissä v. 2005



nessakin asunnossa olisi korjattavaa. Myös asunnossa olevaan saunaan oltiin yleensä tyytyväisiä, niissä tapauksissa, joissa sellainen oli käytettävissä. Asunnon lämpimyyden talvisin, sisämateriaalit, ikkunoiden tiiveys ja ilmanvaihto saivat jo enemmän moitteita.

Lähes puolet (46 %) kyselyyn vastanneista alueellisten yhtiöiden asukkaista oli tyytyväisiä vuokriinsa. Helsingin kaupungin aravavuokra-asuntojen vuokrat ovatkin edullisempia kuin muilla omistajilla Helsingissä⁹. Silti lähes kolmannes (31 %) vastanneista oli vuokriinsa tyytymättömiä ja noin viidenneksen oli vaikea ottaa kantaa kysymykseen. Etenkin uusissa suurissa perheasunnoissa asuntojen vuokrat voivat tuntua monen pienituloisen perheen tuloihin nähden kovilta.

Eniten kielteistä palautetta asunnoista tuli niiden äänieristyksestä. Asuntonsa äänieristykseen oli enemmän tyytymättömiä kuin tyytyväisiä. Lähemmäs joka toinen vastannut (43 %) ei ollut tyytyväinen asuntonsa äänieristykseen. Ongelmana ei ole ainoastaan heikko äänieristys, joka on etenkin 1960- ja 1970-lukujen elementtikerrostalojen ongelma, vaan usein myös naapuruston häiritsevä elämä.

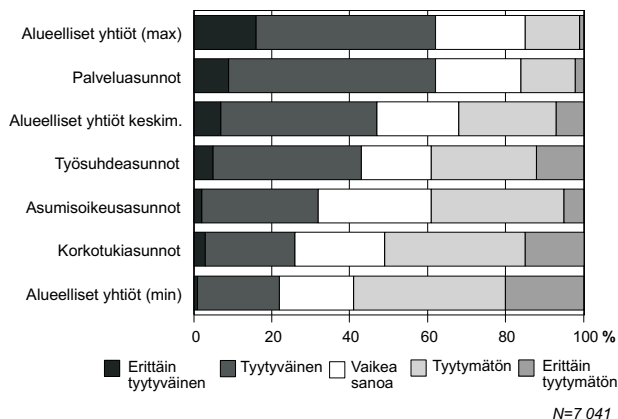
Tyytyväisyys asunnon vuokraan vaihtelee

Yhtiötyypeittäin tarkasteltuna tyytyväisyys asunnon vuokraan vaihtelee melkoisesti.

Vuokriinsa tyytyväisimpiä olivat kaupungin palveluasunnoissa ja eräissä alueellisissa, (vanhemmissa) vuokratyhtiöissä asuvat. Näissä yhtiöissä lähes kaksi kolmesta vastanneesta oli tyytyväinen vuokraansa. Tyytyväisyyttä selittänee – paitsi asuntojen helsinkiläisittäin edullinen vuokrataso – myös

⁹Kaupungin omistamien aravavuokra-asuntojen keskivuokra vuonna 2004 oli 8,34 €/m²/kk, kun se muilla omistajilla oli 9,47 €/m²/kk).

Kuvio 5: Tyytyväisyys asunnon vuokraan tai vastikkeeseen kaupungin kiinteistö- ja asumisoikeusyhtiöissä v. 2005



niiden keskimääräistä pienempi koko (ja siitä johtuva halvempi vuokra). Tyytymättömiä vuokriinsa olivat korkotukiasuntojen ja eräiden uusimpien alueellisten yhtiöiden asukkaat.

Eräissä uusissa yhtiöissä (Vuosaari ja Pikku-Huopalahti) ja korkotukiasunnoissa jopa runsas puolet vastanneista oli tyytymättömiä vuokriinsa ja vain noin neljännes oli tyytyväisiä. Asumisoikeus- ja työsuhdeasunnoissa asuvista vuokriinsa tai vastikkeisiinsa tyytymättömiä oli myös paljon – noin nelisenkymmentä prosenttia. Asumisoikeusasuntojen tyytymättömyyttä vastikkeisiinsa selittänevät asuntojen uutuuden mukanaan tuomat raskaat pääomamenot.

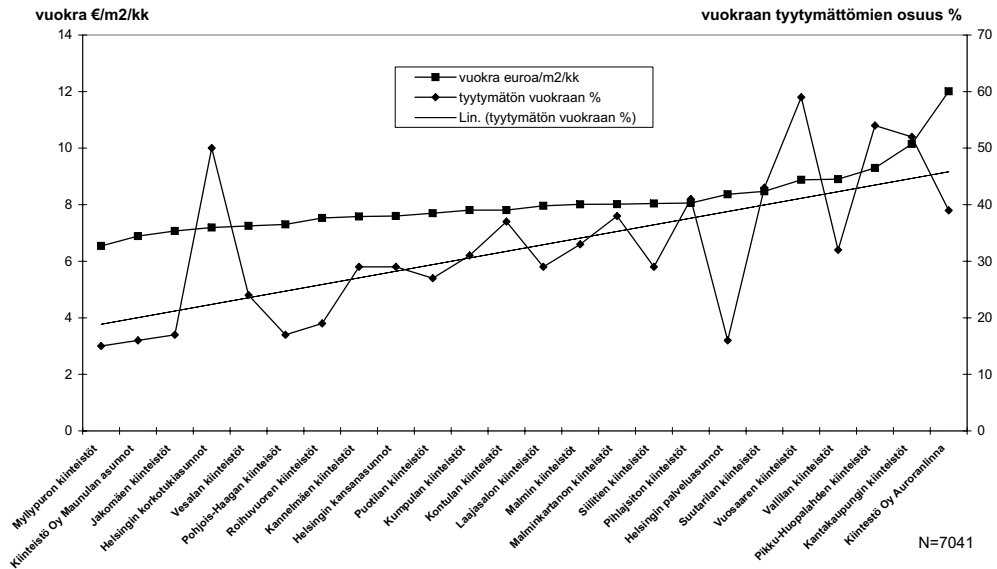
Tyytyväisyys tai tyytymättömyys vuokriin tai vastikkeisiin ei riipu yksinomaan yhtiöiden tai asuntojen todellisista vuokrista, vaan myös monesta muusta asiasta kuten asunnon kunnosta, sijainnista ja asuinympäristöstä. Vuokria myös verrataan vastaavien yksityisten tai muiden aravavuokra-asuntojen vuokriin. Asukkaiden maksukyky ja elämäntilanne vaikuttavat vuokrista annettuihin arvioihin.

Yhtiön vuokrataso ja asukkaiden tyytyväisyys vuokraan

Tyytyväisyys vuokraan ja maksetun vuokran suuruus liittyivät toisiinsa, mutta säännöstä on poikkeuksiakin. Kun yhtiöt järjestettiin niiden keskimääräisen neliövuokran mukaiseen järjestykseen ja laskettiin vuokraansa tyytymättömien osuus vastaavassa yhtiössä, havaittiin, että vuokran noustessa myös vuokraansa tyytymättömien osuus kasvaa. Riippuvuudesta on kuitenkin eräiden yhtiöiden osalta muutamia mielenkiintoisia poikkeuksia (kuvio 6).

Halvimman vuokratason yhtiöistä erityisesti Helsingin korkotukiasunnoissa oltiin huomattavasti tyytymättömiä vuokriin kuin muissa vastaavan vuokratason yhtiöissä. Korkotukiasunnoissa oltiin kaiken kaikkiaan

Kuvio 6: Maksetut vuokrat ja tyytyväisyys vuokraan kaupungin kiinteistöyhtiöissä v. 2005



tyytymättömpiä asumiseen kuin muissa yhtiöissä ja myös tyytymättömyys vuokriin saattaa liittyä tähän. Vaikka vuokrat ovat suhteellisen edullisia Helsingin mittakaavassa, saadut asumispalvelut ja asumisen laatu eivät aina vastaa asukkaiden mielestä vuokraa.

Vuosaaren kiinteistöissä asuntojen vuokrat ovat Helsingin kalliimmasta päästä. Lähes kuusikymmentä prosenttia vastanneista oli joko tyytymätön tai erittäin tyytymätön maksamaansa vuokraan. Vuosaassa ollaan kuten korttukiasunnoissakin vuokran ohella keskimääräistä tyytymättömpiä myös saatuihin huolto- ja isännöintipalveluihin ja asumisoloihin muutoinkin. Asumisen laatu ja saadut palvelut eivät vastanneiden mielestä vastaa maksettua vuokraa. Myös Kantakaupungin ja Pikku-Huopalahden kiinteistöissä vuokriinsa tyytymättömien osuus ylittää selvästi vuokrien suuruuden perusteella odotettavissa olevan tason.

Helsingin palveluasunnoissa oltiin selvästi tyytyväisempiä maksettuaan vuokraan kuin mitä vastaavan vuokratason muissa yhtiöissä oltiin. Tyytyväisyyden taustalla lienee palveluasunnoissa asuvien vanhusten yleinen tyytyväisyys asumiseensa ja saamiinsa palveluihin ja myös se seikka, että vaikka neliövuokra on suhteellisen korkea, maksetut vuokrat eivät asuntojen pienestä koosta johtuen kipua kovin korkeiksi. Monet vanhukset saavat myös asumiseensa eläkkeensaajien asumistukea.

Kaupungin työsuhteasuntojen (Kiinteistö Oy Auranlinna) vuokria korotettiin v. 2006 alusta merkittävästi. Neliövuokrat ovat kaupungin kiinteistöyhtiöiden korkeimmat ja myös vuokriinsa tyytymättömiä on paljon. Myös



Työpaikkoja lähellä olevia, rauhallisia työsuhdeasuntoja Urheilukadulla. Pienipalkkaisille terveydenhoitoalan työntekijöille keskeisesti sijaitsevien asuntojen vuokrat ovat kuitenkin kalliita. Kuva: Erkki Korhonen.

kaupungin työvoimapolitiikan tavoitteiden kannalta työsuhdeasuntojen vuokrien korotukset tuntuvat epätarkoituksenmukaisilta.

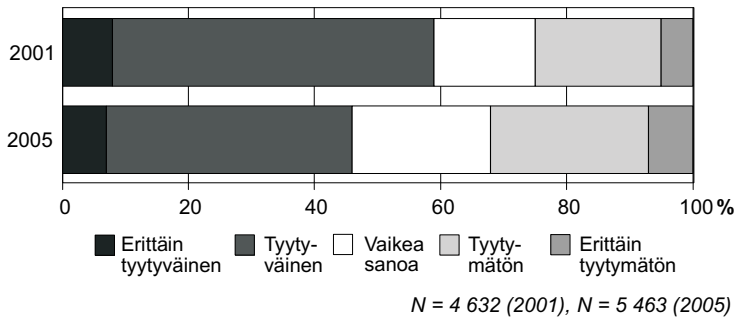
Tyytymättömyys vuokriin on lisääntynyt

Vuokriinsa tyytyväisten osuus oli kaupungin alueellisissa vuokraloyhtiöissä vähentynyt kolmen ja puolen vuoden aikana¹⁰. Vuonna 2001 vuokriinsa tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä oli alueellisissa vuokraloyhtiöissä lähes kuutisenkymmentä prosenttia vastanneista. Vuoden 2005 kesään mennessä tyytyväisten tai erittäin tyytyväisten osuus oli supistunut vajaaseen puoleen vastanneista. Vastaavasti tyytymättömien ja erittäin tyytymättömien osuus oli kasvanut.

Vuokrien viimeaikainen nousu ja toimeentulon epävarmuus selittävät osan tyytymättömyyden lisääntymisestä. Asuntolainojen matalat korot ja pitkät laina-ajat ovat osaltaan heikentäneet vuokralla asumisen edullisuutta

¹⁰Vertailujen mahdollistamiseksi poimittiin alueellisista yhtiöistä vain ne kiinteistöt, joista saatiin vastauksia niin vuoden 2001 kuin 2005 kyselyistä. Vertailuja ei voitu tehdä suoraan vuonna 2001 ja 2005 kyselyyn vastanneiden välillä, koska vuoden 2001 kyselyssä osaan karhukyselyn vastauksista (1 018) sisältyi myös muita kuin alueellisista aravavuokrayhtiöistä tulleita vastauksia (mm. palvelu- ja työsuhde-asunnoista), joiden yhtiömuotoa ei jälkikäteen voitu tunnistaa alueelliseksi yhtiöiksi.

Kuvio 7: Tyytyväisyys asunnon vuokraan kaupungin alueellisissa vuokrataloyhtiöissä v. 2001–2005



omistusasumiseen verrattuna ja vauhdittaneet paremmin toimeentulevien ja vuokranmaksukykyisimpien muuttua asumisoikeus- ja omistusasuntoihin.

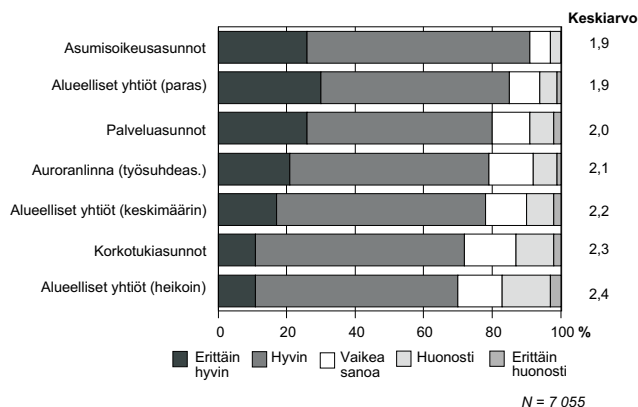
Asuintaloissa viihdytään – poikkeuksiakin on

Parhaiten viihdyttiin kaupungin omistamista yhtiöistä asumisoikeusasunnoissa ja Helsingin Kansanasunnoissa. Noin yhdeksän kymmenestä viihtyi niissä hyvin tai erittäin hyvin. Asumisoikeusasunnot ovat uusia ja hyvin va-



Asumisoikeusasunto Eko-Viikissä on ihanteellinen ratkaisu luonnonläheisestä asumisesta ja puutarhaviljelystä kiinnostuneille perheille (Helsingin asumisoikeusasunnot). Kuva Markku Siiskonen.

Kuvio 8: Asuintalossa viihtyminen kaupungin kiinteistö- ja asumisoikeusyhtiöissä v. 2005



rustettuja. Useissa asunnoissa on myös oma sauna. Vaikka käyttövastikkeet ovat korkeita, taloissa viihdytään. Viihtyvyyttä selittänee myös valikoitunut rauhallinen naapurusto. Asumisoikeusmaksu valikoi asukkaiksi lähinnä säännöllisiä palkka- tai muita tuloja saavia.

Helsingin kansanasunnoissa viihtyminen johtunee ensisijaisesti asuntojen hyvästä sijainnista ja Käpylän (erityisesti puu-Käpylän) ainutlaatuisesta miljööstä. Myös v. 2001 kyselyssä Käpylässä viihdyttiin alueellisista yhtiöistä parhaiten.

Kaupungin omistamista yhtiöistä heikoiten viihdyttiin Vuosaaren kiinteistöissä ja korkotukiasunnoissa. Silti runsas 70 % asukkaista viihtyi näissäkin yhtiöissä hyvin tai erittäin hyvin. Viihtymättömien osuus on Vuosaaressa kuitenkin kasvanut. Vielä vuoden 2001 asukaskyselyssä Vuosaaren kiinteistöyhtiössä runsas kolme neljästä viihtyi hyvin tai erittäin hyvin.

Vuosaaren kielteisen kehityksen taustalla lienee monia tekijöitä, jotka yhdessä ovat vaikuttaneet viihtymättömyyden lisääntymiseen. Vuosaaren ensimmäinen uusi alue Meri-Rastila rakennettiin pääosin ennen lamaa, kalliina aikana, jonka johdosta asumiskustannukset muodostuivat korkeiksi. Seuraavat alueet mm. Kallahti rakennettiin laman aikana, jolloin asunnoista tuli halvempia, mutta alueesta tuli myös suunniteltua vuokratulovaltaisempi. Maahanmuuttajataustaisten osuus väestöstä on näillä alueilla Helsingin suurimpia. Vuosaaren uudet alueet alkavat tulla myös siihen ikään, että lapsia ja nuoria on paljon, mikä voi aiheuttaa etnisten ryhmien välisiä jännitteitä. Vuosaareissa olevien kaupungin vuokratulojen ongelmiin tulisi viimeistään nyt paneutua.

Myös korkotukiasunnoissa viihtymättömien suuri osuus kiinnittää huomiota. Kaupungin korkotukiasunnot on rakennettu pääosin viime vuosikymmenen loppupuolella. Asukkaat valitaan pitkän korkotuen asunnoissa tulo- ja omaisuusrajojen puitteissa. Asuntojen vuokrat voidaan periaatteessa määri-

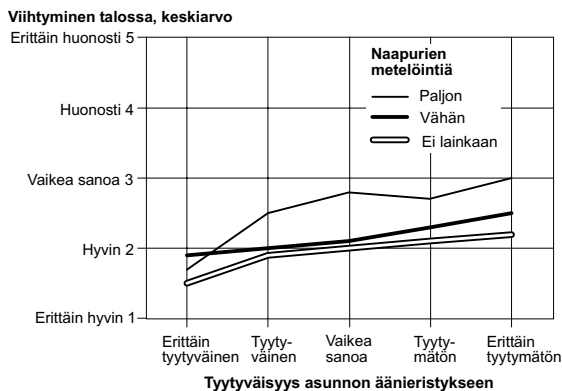
tellä vapaasti (ennen v. 2002 rakennetuissa taloissa), mutta ovat silti yhtä edullisia tai jopa hieman edullisempia kuin alueellisissa vuokrataloissa.

Yhtenä mahdollisena syynä korkotukiasuntojen asukkaiden viihtymättömyyteen voi olla yhtiön hajanainen hallinto. Yhtiön toimitusjohtaja ei ole päätoiminen vaan toimii oman toimensa ohella. Toimitusjohtajan tehtävänä on lähinnä yhtiön hallitukselle kuuluvien asioiden esittely. Käytännön asioiden hoito – asuinkiinteistöjen isännöinti ja huolto – on annettu alueellisille vuokrataloille. Voi olla, että käytännön asioiden hoito ei korkotukiasunnoissa ole – sopimuksista huolimatta – niin sujuvaa kuin voisi olla. Oma merkityksensä voi olla myös sillä, että aravavuokrataloissa noudatettavaa vuokratalaisdemokratiajärjestelmää ei sellaisenaan voida soveltaa ennen v. 2002 rahoitetuissa korkotukiyhtiöissä. Asukkaat eivät esimerkiksi näissä yhtiöissä voi vaikuttaa perittäviin vuokriin. Vuoden 2002 alun jälkeen rakennetuissa korkotukivuokrataloissa sovelletaan yhteishallintoa samoin kuin aravavuokrataloihin. Myös kaupungin päätös myydä lyhyen korkotuen vuokra-asuntonsa on saattanut luoda epävarmuutta pitkälläkin korkotuella rakennettujen talojen kohtalosta (yhtiökohtaiset jakaumat liitekuviossa 1)

Rauhallisissa taloissa viihdytään

Häiritsevää elämää yhdessä talon huonon äänieristyksen kanssa on eräs – joskaan ei ainoa – viihtymättömyyden syistä kaupungin vuokrataloissa. Mitä vähemmän talossa esiintyi naapureiden metelöintiä ja mitä tyytyväisempiä oltiin äänieristykseen, sitä paremmin talossa myös viihdyttiin. Toisaalta, jos naapurustossa metelöitiin ja myös äänieristykseen oltiin tyytymättömiä, talossa viihdyttiin huonosti. Huonoiten viihdyttiin taloissa, joissa oli asukkaiden kokemusten mukaan sekä paljon metelöintiä että heikko äänieristys.

Kuvio 9: Asuintalossa viihtyminen, naapurien metelöinti ja äänieristys kaupungin vuokrataloissa v. 2005 (alueelliset yhtiöt)

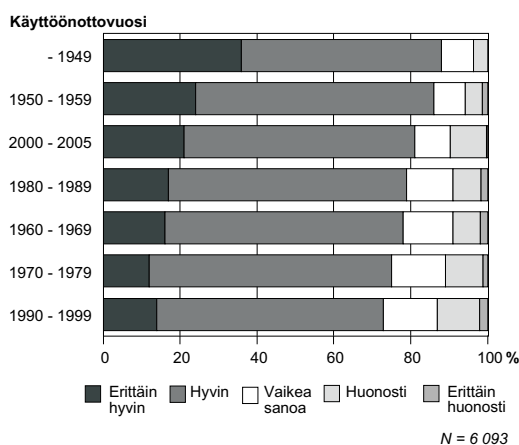


N = 5 968

Vanhimmissa ja uusissa taloissa viihdytään parhaiten

Kuten jo edellisestä kaupungin vuokratalojen asumisviihtyvyyttä koskevasta tutkimuksesta (Korhonen, 2001) ilmeni, parhaiten viihdyttiin kaupungin vanhimmissa vuokrataloissa. Ennen viisikymmenlukua rakennetuissa taloissa viihtyi hyvin tai erittäin hyvin yhdeksän kymmenestä asukkaasta, ja vielä viisikymmenluvulla rakennetuissakin taloissa viihdyttiin lähes yhtä hyvin. 1950-luvun jälkeen rakennetuista taloista viihdyttiin parhaiten uusimmissa, vuoden 2000 jälkeen rakennetuissa taloissa.

Kuvio 10: Viihtyminen kaupungin vuokrataloissa rakennuksen käyttöönottovuoden mukaan v. 2005 (alueelliset yhtiöt)



Ilmeinen syy siihen, että kaupungin vanhimmissa vuokratalokannassa viihdytään hyvin, lienee asuntojen hyvä sijainti (talot sijaitsevat yleensä kantakaupungissa), niiden pienimuotoinen rakentaminen ja suoritettut peruskorjaukset. Myös väestön ikääntyminen lisää talojen rauhallisuutta. Vanhemmat ikäluokat ovat ehkä myös vähempään tyytyväisiä kuin nuoremmat ikäluokat.

Myös kaikkein uusimmissa vuoden 2000 jälkeen rakennetuissa kaupungin taloissa viihdytään paremmin kuin sitä ennen rakennetuissa (em. vanhimpia taloja lukuun ottamatta). Kaupungin uusimmat vuokratalot eivät ole enää yhtä massiivisia ja keskitetysti rakennettuja kuin aikaisempi tuotanto. Myös rakentamisen laatu ja varustetaso on monipuolisempaa. Valmistuvista uusista kaupungin vuokra-asunnoista noin kolmannes pyritään varaamaan kaupungin vanhoille vuokra-asukkaille, jotka haluavat parantaa asumistasoaan ja loput jaetaan muille vuokra-asunnontarpeeseen kiireellisyyden perusteella¹¹. Viihtymistä lisää myös asuntojen uutuus sinänsä.

¹¹Vuokra-asunnontarpeeseen hakija saa toivoa hakemuksessaan asuntoa vain tietystä uudistalosta tai tietystä uutta asuntoa, mutta jos hakijan yksilölliset kohteet menevät asuntoa kiireellisemmin tarvitseville, ei tiukan toiverajauksen esittäneelle hakijalle tarjota muita asuntoja. (Suunnittelija Mari Randell, asuntopalvelupiste, haastattelu 2006.)



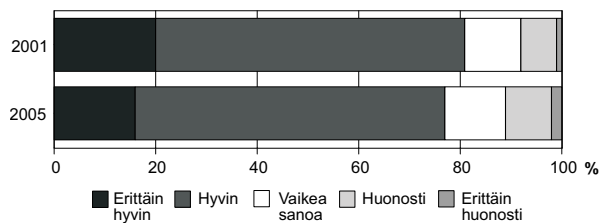
Tyylikästä kaupungin vuokra-asumista Oulunkylän Mikkolantiellä.
 Kuva: Ifa Kytösaho (Att).

Tyytyväisyys asuntoon ja asuintalossa viihtyminen liittyivät kaupungin vuokrataloissa läheisesti toisiinsa. Asuntoonsa erittäin tyytyväisistä lähes kaikki (96 %) viihtyivät myös talossaan hyvin tai erittäin hyvin. Asuntoonsa erittäin tyytymättömistä viihtyi asuintalossaan ainoastaan joka viides. Talossa viihtymisen ja asuntoon tyytyväisyyden välinen korrelaatio (0.57) oli tilastollisesti erittäin merkitsevä.

Asumisviihtyvyys on hieman heikentynyt vuodesta 2001

Asukaskyselyssä nyt saatuja tuloksia on mahdollista tietyin osin verrata neljä vuotta aikaisemmin tehdyn vastaavan tyyppisen kyselyn tuloksiin alueellisten vuokratoyhtiöiden osalta. Viihtyvyys on kuluneiden vajaan neljän vuoden aikana jonkin verran heikentynyt alueellisissa vuokratoyhtiöissä. Erittäin tyytyväisten osuus on hieman laskenut; noin viidennesestä (20 %) noin kuudennek-

Kuvio 11: Kaupungin vuokrataloissa viihtyminen v. 2001–2005 (alueelliset yhtiöt)



N = 5 069 (2001), N = 6 185 (2005)

seen (16 %). Samoin huonosti ja erittäin huonosti viihtyvien osuus oli hie-
man noussut (18 %:a 21 %:iin).

Talossa viihtymistä selittäviä tekijöitä – logit-malli

Kyselyyn sisältyvistä ja väestörekisterikeskuksesta saaduista tiedoista valit-
tiin 32 muuttujaa, joiden voitiin olettaa olevan yhteydessä talossa viihtymi-
seen¹². Nämä valittiin selittäviksi muuttujiksi tilastolliseen ns. logit-malliin.
Logit-mallit ovat regressiomallin erikoistapauksia (mm. Loikkanen 1982).
Mallin selittäville muuttujille laskemat ns. vedonlyöntisuhteet, kertovat kun-
kin selittävän muuttujan itsenäisen vaikutuksen selitettävän tapahtuman to-
dennäköisyyteen (esim. kerroin 1,5 tarkoittaa, että selitettävän ilmiön toteu-
tuminen on 1,5 kertaa eli 50 % todennäköisempää kuin kertoimella yksi, kun
muiden tekijöiden vaikutus on vakioitu). Malli rajattiin tässä koskemaan kau-
pungin alueellisia vuokratyöyhtiöitä.

Viihtymättömyyttä selittäviksi (tai ennustaviksi) tekijöiksi valikoitui lo-
git-malliin 12 muuttujaa, joiden vedonlyöntikertoimen estimaatti suhteessa
selitettävään muuttujaan (talossa viihtymättömyyteen) oli tietyllä luottamus-
välillä¹³ tilastollisesti merkitsevä vähintään 95 % todennäköisyydellä¹⁴.

Talossa viihtymisen parhaimmaksi selittäjäksi osoittautui tyytyväisyys
asuntoon. Mikäli vastaaja oli tyytymätön asuntoonsa, todennäköisyys sille,
ettei hän myöskään viihtynyt talossa, oli seitsenkertainen asuntoonsa tyyty-
väisiin verrattuna. Vaikka tyytyväisyys tai tyytymättömyys asuntoon ja ta-
lossa viihtyminen liittyvät odotetusti yhteen, oli yllättävää, että tyytymättö-
myys asuntoon kytkeytyi näinkin voimakkaasti myös talossa viihtymiseen.
Syy ja seuraussuhde talossa viihtymisen ja asuntoon tyytyväisyyden välillä
voi tosin olla päinvastainenkin.

Myös tyytymättömyys asunnon yleiskuntoon lisää selvästi talossa viihty-
mättömyyden todennäköisyyttä. Mikäli tyytyväisyys asuntoon -muuttuja
poistetaan mallista liian itsestään selvänä tai tautologisena selittäjänä, ennus-
taa tyytymättömyys asunnon yleiskuntoon selittävistä muuttujista parhaiten
talossa viihtymistä tai viihtymättömyyttä (vedonlyöntisuhte on 3,2):

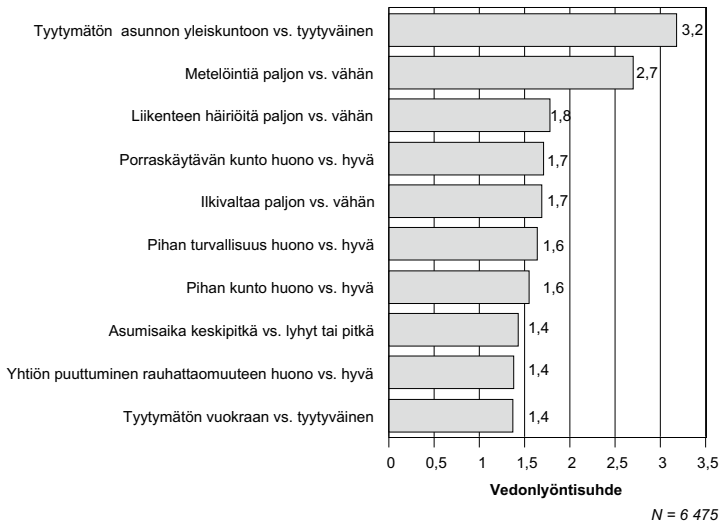
Seuraavaksi merkittävin talossa viihtymättömyyttä selittävä tekijä oli
naapureiden metelöinti. Mikäli naapurustossa metelöitiin paljon tai erittäin
paljon, viihtymättömyyden todennäköisyys oli lähes kolminkertainen rau-
hallisiin taloihin verrattuna. Erityisesti 1960- ja 1970-luvuilla rakennetuissa

¹²Selittäviksi tekijöiksi malliin ei valittu muuttujia, joilla ei ollut ymmärrettävää yh-
teyttä selitettävään muuttujaan eikä myöskään muuttujia, jotka olivat käsitteellises-
ti samoja tai lähes samoja (tautologisia) kuin selitettävä muuttuja tai muutoin liian
itsestään selviä.

¹³Tässä esitetyistä vedonlyöntisuhteista pienimmän (1,4) luottamusvälin alaraja oli
1,1 ja yläraja 1,7 95 %:n todennäköisyydellä.

¹⁴Mallin kokonaisselitysaste (ns. konkordanssi) oli 88 %. Konkordanssilla tarkoite-
taan mallin oikein ennustamien havaintojen osuutta havainnoista (tarkemmin Loik-
kanen ym. (1982).

Kuvio 12: Asuintalossa viihtymättömyyttä ennustavia tekijöitä kaupungin vuokrataloissa v. 2005 – vedonlyöntisuhteet logit-mallissa



elementtikerrostaloissa metelöinti voi heikentää merkittävästi asumisviihtyvyyttä talojen huonon tai olemattoman äänieristyksen johdosta.

Muita merkittäviä talossa viihtymättömyyteen liittyviä tekijöitä olivat liikenteen häiriöt, jotka erityisesti kantakaupungissa ovat ongelma, porraskäytävien ja pihan huono kunto, ilkivalta ja turvattomuus. Nämä kaikki tekijät lisäsivät muista tekijöistä riippumatta viihtymättömyyden todennäköisyyttä noin puolitoistakertaisesti.

Itsenäistä mutta vähäisemmän selitysvoiman omaavia talossa viihtymättömyyttä ennustavia tekijöitä olivat edellisten lisäksi keskipitkä asumisaika talossa, yhtiön (vastaajien mielestä) hidas puuttuminen esiintyvään rauhattaomuuteen ja tyytymättömyys asunnon vuokraan. Mielenkiintoista on, että vaikka tyytymättömyydellä vuokraan on oma itsenäinen viihtymättömyyttä ennustava vaikutuksensa, asunnon ja talon kuntoon ja rauhallisuuteen liittyvät tekijät painavat viihtymättömyyttä selittävinä tekijöinä vuokraa enemmän. Vuokrat tulisi pitää kohtuullisina, mutta vielä tärkeämpää asumisviihtyvyyden kannalta olisi, että asunto ja talo olisivat hyvässä kunnossa ja asumisrauha turvattu.

Myös talotyyppi ennusti talossa viihtymistä (korkeissa kerrostaloissa viihdyttiin huonommin kuin muissa talotyypeissä), mutta sen muista muuttujista riippumaton selitysvoima oli melko vähäinen (vedonlyöntisuhte oli 1,25 ja luottamusvälin alaraja 95 % todennäköisyydellä 1,0). Tämä näyttäisi viittaavan siihen, että talon koko ja korkeus eivät sinänsä juuri ennusta viihtymättömyyttä tai viihtymistä, vaan sen taustalla olevat muut viihtymättömyyttä ensisijaisemmin ennustavat tekijät (kuten asunnon laatu ja ympäristön kunto ja rauhallisuus).

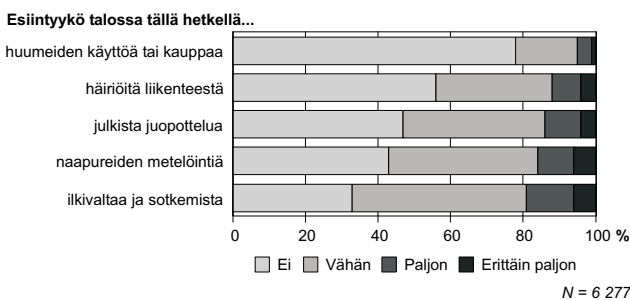
Mikäli kaikki asunnon ominaisuuksia kuvaavat muuttajat (tyytyväisyys asuntoon ja asunnon yleiskuntoon) poistetaan mallista, merkittäviksi selittäjiksi valikoituvat lähes samat muuttajat kuin edellä melkein samoilla vedonlyöntisuhteilla. Toisin sanoen malli on vakaa. Asunnon ominaisuuksia kuvaavien muuttajien poisto mallista lisää kuitenkin jonkin verran asunnon vuokran merkittävyyttä viihtymistä tai viihtymättömyyttä selittävänä tekijänä (vedonlyöntisuhde nousee 1,5:een).

Asumisrauha ja koetut häiriöt

Valtaosa taloista rauhallisia – poikkeuksiakin on

Kyselyssä tiedusteltiin myös kokemuksista erilaisista asumista häiritsevistä tekijöistä. Yleisin valituksen aihe olivat talossa esiintyvä ilkeä ja muu sotkeminen, joihin oli tyytymätön tai erittäin tyytymätön lähes joka viides. Naapureiden metelöinti oli häirinnyt noin joka kuudetta ja julkinen juopottelu noin joka seitsemättä. Myös liikenteestä aiheutuu asumiselle häiriöitä. Noin joka kymmenes oli havainnut liikenteen aiheuttamia häiriöitä paljon tai erittäin paljon.

Kuvio 13: Kaupungin vuokrataloissa esiintyviä häiriöitä v. 2005 (alueelliset yhtiöt)



Myös liikenteestä aiheutuu asumiselle häiriöitä. Noin joka kymmenes oli havainnut liikenteen aiheuttamia häiriöitä paljon tai erittäin paljon. Lemmikkieläinten aiheuttamia häiriöitä oli havainnut paljon tai erittäin paljon noin joka kahdeskymmenes – samoin huumeiden käyttöä tai kauppaa.

Asumisrauhassa eroja kiinteistöyhtiöiden välillä

Eniten sosiaalisia häiriöitä (ilkeä, julkista juopottelua, naapurien metelöintiä) oli koettu eräissä kaupungin alueellisissa vuokrataloyhtiöissä ja kirkkotukiasunnoissa. Lähes joka neljäs näissä yhtiöissä asuva oli vastannut kokeneensa em. tyyppisiä asumishäiriöitä paljon. Esim. Myllypurossa asumishäiriöitä oli kokenut paljon tai erittäin paljon noin joka neljäs. Silti niissä alueellisissa yhtiöissä kuin kirkkotukiasunnoissa asuvista valtaenemmistö ei ollut kokenut lainkaan tai vain vähän em. tyyppisiä häiriöitä. (liitekuviot 4)

Rauhallisimpia olivat asukkaiden kokemusten mukaan kaupungin palveluasunnot ja asumisoikeusasunnot. Näiden yhtiöiden asukkaista vain muutama prosentti oli kokenut talossaan mainittuja asumishäiriöitä paljon. Helsingin kansanasunnoissa vastaavista häiriöistä oli kokemuksia vain noin joka kymmenennellä vastanneella (8 %). Palveluasuntojen rauhallisuus johtuu

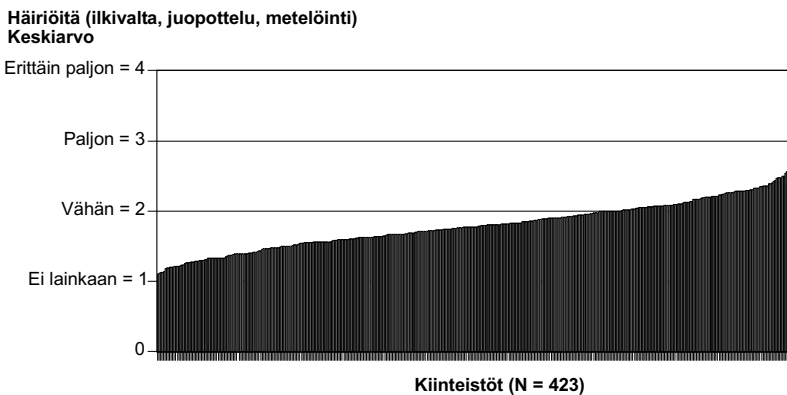
ymmärrettävästi ensisijaisesti asukkaiden ikääntyneisyydestä. Asumisoikeusasuntojen rauhallisuus johtunee siitä, että asumisoikeusasuntoihin haikutune useimmiten työssäkäyviä, säännöllistä elämää viettäviä asukkaita.

Häiriöolttiit ja rauhalliset kiinteistöt

Kun kaupungin vuokrataloissa koettuja sosiaalisia häiriöitä tarkastellaan kiinteistöittäin,¹⁵ havaitaan, että valtaosassa niistä – noin kolmessa neljästä – sosiaalisia häiriöitä oli asukkaiden havaintojen mukaan vain vähän (koettujen häiriöiden keskiarvo oli vähemmän kuin kaksi)¹⁶. Noin joka neljännessä kiinteistössä oltiin havaittu tätä enemmän häiriöitä. Kuitenkin vain muutamassa kaupungin vuokratalokiinteistössä sosiaalisia häiriöitä oli asukkaiden havaintojen mukaan paljon tai erittäin paljon (koettujen häiriöiden keskiarvo kiinteistössä oli kolme tai enemmän).

Se, että koettujen sosiaalisten häiriöiden kasaantuminen kaupungin vuokrataloissa on melko harvinaista, ei tarkoita sitä, etteivätkö erilaiset häiriöt olisi monissa taloissa vakava ongelma, johon tulisi puuttua. Asia on pikemminkin päinvastoin. Koettuja häiriöitä koskevan jakauman nopea jyrkkeneminen häiriöskalaan yläpäässä viittaa pikemminkin siihen, että kun häiriöiden määrä kiinteistössä (tai talossa) ylittää tietyn kynnyksen, niiden määrä alkaa

Kuvio 14: Koetut asumishäiriöt kiinteistöittäin häiriöiden määrän mukaan järjestettynä kaupungin vuokrataloissa v. 2005 (alueelliset ja korkotukiyhtiöt)



* järjestettynä häiriöiden määrän mukaan

¹⁵Kaupungin vuokratalokiinteistö käsittää maapohjan lisäksi yleensä useita, harvemmin vain yhden asuintalon.

¹⁶Sosiaalisia häiriöitä on tässä mitattu summamuuttujalla, joka on muodostettu asukkaiden antamista ilkkivaltaa, julkista juopottelua ja naapurien metelöintiä koskevista arvioista arviointiasteikon ollessa yhdestä neljään (1=ei lainkaan, 2=vähän, 3=paljon, 4=erittäin paljon häiriöitä). Vain ne kiinteistöt, joista saatiin vähintään viisi vastausta, otettiin mukaan tarkasteluun (N=423).

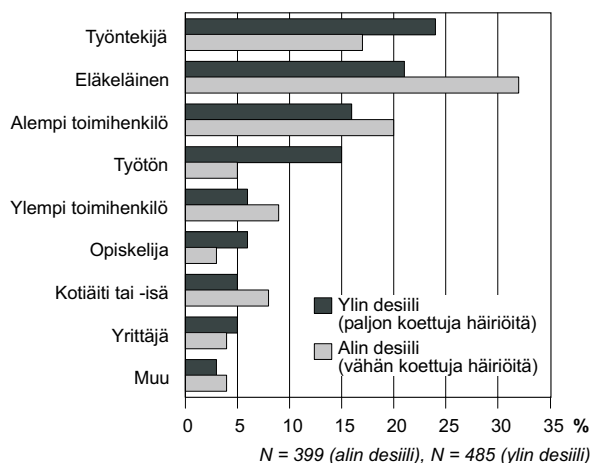
myös jyrkkenevästi lisääntyä. Jo tämänkin johdosta häiriöihin tulisi puuttua nopeasti.

Sosiaaliset häiriöt ja asukasrakenne

Rauhattomiksi koettujen talojen asukaskoostumuksessa oli joitain eroja rauhallisiin verrattuna¹⁷. Kiinteistöissä, joissa asukkaiden havaintojen mukaan oli paljon sosiaalisia häiriöitä (ylin desiili), asui enemmän sosiaaliselta asemaltaan työntekijöihin kuuluvia, työttömiä ja opiskelijoita kuin taloissa, joissa häiriöitä oli vähän tai ei lainkaan. Toisaalta kiinteistöissä, joissa oli vähän sosiaalisia häiriöitä (alin desiili), asui keskimääräistä enemmän eläkeläisiä, kotiäitejä tai -isiä ja toimihenkilöitä.

Taloissa joissa asumishäiriöitä oli paljon, vain perusasteen koulutuksen saaneiden, muun kuin suomen tai ruotsinkielisten, yksinhuoltajien ja lapsiperheiden, nuorten ja keski-ikäisten ja yli vuoden mutta alle 20 vuotta asuneiden osuus oli suurempi kuin rauhallisissa taloissa (liitekuvio 3).

Kuvio 15: Asukaskoostumus rauhallisiksi ja rauhattomiksi koetuissa kaupungin vuokrataloissa (ylin ja alin desiili) v.2005



Talon koko ja korkeus on yhteydessä koettujen sosiaalisten häiriöiden määrään

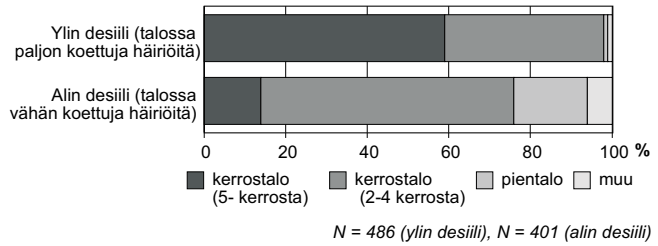
Talon koko ja tyyppi liittyvät koettujen sosiaalisten häiriöiden määrään. Talot, joissa oli koettu muita enemmän sosiaalisia häiriöitä (ylin desiili), ovat useimmiten korkeita, yli nelikerroksisia kerrostaloja. Talot, joissa on koettu vähemmän tai ei lainkaan näitä häiriöitä, olivat yleensä näitä matalampia kerros- tai rivitaloja. Myös Puu-Käpylän ja Puu-Vallilan pienkerrostalot (muu talotyyppi) kuuluivat yleensä näihin rauhallisiin taloihin.

¹⁷Kyselyssä tiedusteltiin mm. vastaajan sukupuolta, ikää, äidinkieltä, perhetyyppiä, talouden kokoa, lasten lukumäärää, asumisaikaa, koulutusta ja sosiaaliryhmää.

Korkeissa kerrostaloissa häiriöiden paikantaminen ja niihin puuttuminen on vaikeampaa kuin matalammissa ja pienemmissä taloissa, joissa asukkaat tunnetaan paremmin. Häiriöitä aiheuttavien asukkaiden sijoittuminen massiivisiin ja korkeisiin kerrostaloihin on myös jo sinänsä todennäköisempää kuin mataliin pieniin taloihin. Vastaavanlainen tulos saatiin jo edellisessä vuoden 2001 asukaskyselyssä.

Kuten jo edellä, talossa viihtymistä selittävän logit-mallin yhteydessä todettiin talon koko ja korkeus eivät sinänsä juuri ennusta talossa viihtymistä tai viihtymättömyyttä, vaan viihtymättömyyden taustalla on muita sitä ensisijaisemmin selittäviä tekijöitä (kuten asunnon laatu ja ympäristön kunto ja rauhallisuus), jotka yleensä kytkeytyvät korkeissa kerrostaloissa asumiseen. Sosiaalisia häiriöitä talon koko ja korkeus kuitenkin ennustaa itsenäisesti ja selkeästi kuten jäljempänä ilmenee niitä selittävän logit-mallin yhteydessä.

Kuvio 16: Talotyyppi ja koetut sosiaaliset häiriöt (ylin ja alin desiili) kaupungin vuokrataloissa v. 2005 (alueelliset yhtiöt)

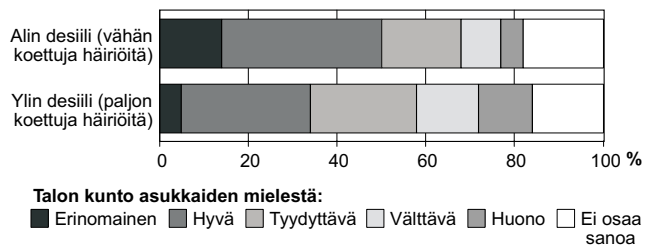


Talon ja pihapiirin kunto sekä koetut sosiaaliset häiriöt liittyvät toisiinsa

Talon ja pihapiirin tilojen ja varusteiden kunto sekä talon sosiaalisten häiriöiden määrä liittyvät monien tutkimusten mukaan toisiinsa (mm. Andersen 2000). Mikäli talossa on paljon ilkivaltaa, sotkemista ja häiriökäyttäytymistä myös paikat tупpaavat sotkeutumaan ja rikkoutumaan. Päihteiden käyttö lisää piittaamattomuutta asuinympäristöstä. Päihteiden hallitsemattoman käytön myötä myös talon ulkopuolisia porukoita kertyy naapurustoon. Siivous- ja huoltohenkilökunnan on – mm. kustannuspaineiden johdosta – entistä vaikeampaa pitää yhteisiä tiloja ja varusteita kunnossa tavanomaisella työpanoksella eli hoito- ja korjauskustannukset nousevat.

Taloissa, joissa oli vain vähän häiriöitä ja ilkivaltaa (alin desiili), vain 14 % vastaajista arvioi talonsa ja pihapiirinsä kunnan ja varusteiden tason välttäväksi tai huonoksi. Tilojen ja varusteiden kuntoa kysyttiin mm. porraskäytävistä, hissistä, säilytystiloista, saunoista, pihasta ja pysäköinti-

Kuvio 17: Talon ja pihapiirin kunto ja koetut sosiaaliset häiriöt (ylin ja alin desiili) kaupungin vuokrataloissa v. 2005 (alueelliset yhtiöt)



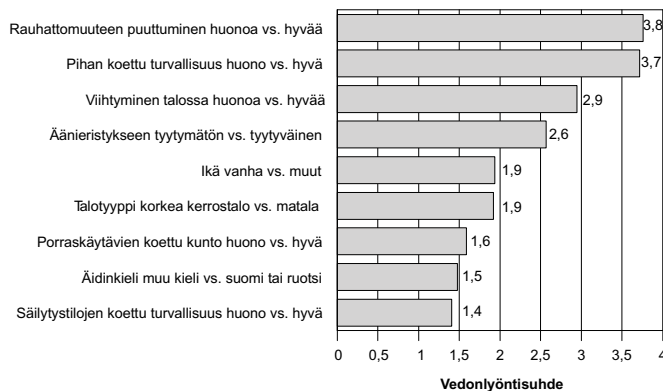
alueista¹⁸. Taloissa, joissa oli paljon häiriöitä (ylin desiili) vastaavan huonon tai välttävän arvion antoi jo joka neljäs. Rauhallisissa taloissa yli puolet vastanneista arvioi talonsa kunnon ja varusteet hyväiksi tai erinomaiseksi.

Koettuja sosiaalisia häiriöitä ennustavia tekijöitä – ns. vedonlyöntisuhteet

Koettuja sosiaalisia häiriöitä selittävä malli rajattiin tässäkin koskemaan vain kaupungin ns. alueellisia vuokratiloyhtiöitä. Mallin selitettävä tekijä muodostettiin yhdistämällä kolme sosiaalisia häiriötä kuvaavaa muuttujaa (koettu ilkeältä, metelöinti ja julkinen juopottelu)¹⁹. Logit-malliin valikoitui tilastollisesti merkittäviksi sosiaalisia häiriöitä selittäviksi tekijöiksi yhdeksän muuttujaa²⁰, joiden vedonlyöntikertoimien estimaatti suhteessa selitettävään muuttujaan (koettuihin sosiaalisiin häiriöihin) oli tilastollisesti merkitsevä vähintään 95 % todennäköisyydellä²¹.

Merkittävimmäksi sosiaalisia häiriöitä ennustavaksi tai selittäväksi tekijäksi osoittautui yhtiön huonoksi arvioitu puuttuminen talossa esiintyviin häiriöihin. Mikäli rauhattomuuteen ja häiriöihin ei puututtu vastaajien mielestä ripeästi, todennäköisyys sosiaalisia häiriöitä koskeville havainnoille talossa oli lähes nelinkertainen (3,8) nopeaksi arvioituun puuttumiseen verrattuna. Tavallaan tulos on itsestään selvyys, koska jos häiriöihin puututtaisiin

Kuvio 18: Talossa koettuja sosiaalisia häiriöitä ennustavia tekijöitä kaupungin vuokratiloissa – vedonlyöntisuhteet logit-mallissa



Häiriöt = ilkeältä, julkinen juopottelu, naapurien metelöinti

N = 6 165

¹⁸Kyselyssä oli 14 talon, pihapiirin, yhteisen tilan kuntoa koskevaa kysymystä (tarkemmin kyselylomakkeessa (liite).

¹⁹Häiriömuuttujien keskiarvon ollessa kolme tai enemmän, skaalan vaihdella 1:stä 4:ään (1=ei lainkaan, 2=vähän, 3=paljon, 4=erittäin paljon), selitettävä häiriömuuttuja sai arvon 'paljon' ja arvon ollessa pienempi se sai arvon 'vähän'.

²⁰Häiriöitä (mahdollisesti) selittäviksi tekijöiksi valittiin malliin 37 asumisoloja, kiinteistöhoitoa ja asukkaita kuvaavaa tekijää.

²¹Mallin kokonaisselitysaste (ns. konkordantti) oli 88 % eli erittäin hyvä. (tarkemmin Loikkanen ym. (1982).

nopeasti, niitä ei juuri esiintyisi. Häiriöihin puuttumattomuus on kuitenkin siinä mielessä tärkeä selittäjä, että se kuvaa asukkaiden uskoa jämäkemmän järjestyksenpidon mahdollisuuksista vähentää tai poistaa häiriöt.

Myös talotoimikunnille annettu arvosana oli yhteydessä asukkaiden havaitsemaan rauhattomuuteen – joskin selvästi heikommin kuin yhtiön toiminta. Talotoimikuntien arvioidun aktiivisuuden ja koettujen häiriöiden esiintymisen vedonlyöntisuhde oli 1,3. Yhtiön ja isännöitsijöiden koetaan kuitenkin olevan päävastuussa häiriöiden poistamisesta tai jatkumisesta. Myös monissa avovastauksissa tuodaan esiin koettujen sosiaalisten häiriöiden lopettamisen hitaus yhtiöille esitetystä ilmoituksista ja vetoamuksista huolimatta.

Melkein yhtä voimakas häiriökokemusten ennustaja (kuin hidas puuttuminen häiriöihin) oli porraskäytävän ja pihan kokeminen turvattomaksi. Tällöin todennäköisyys sille, että talossa on paljon sosiaalisia häiriöitä, on lähes nelinkertainen (3,7) verrattuna tilanteeseen, jossa porraskäytävä ja piha koettiin turvalliseksi. Sosiaaliset häiriöt ja turvattomuus – kuten myös talossa viihtymättömyys – liittyvät kiinteästi yhteen. Viihtymättömyys talossa nosti häiriökokemusten todennäköisyyttä lähes kolminkertaiseksi verrattuna hyvään viihtymiseen (häiriökokemukset puolestaan ennustavat talossa viihtymättömyyttä).

Häiriöiden kokemisen todennäköisyyttä lisäsivät myös merkittävästi tyytymättömyys talon äänieristykseen, vastaajan korkea ikä (yli 60 v.) nuorempiin ikäluokkiin verrattuna (ikäntyneet ovat ilmeisesti herkempiä rauhatomuudelle ja häiriöille) ja asuminen korkeissa, yli nelikerroksisissa kerrostaloissa verrattuna matalampiin talotyyppeihin.

Muita muuttujia, joilla oli selvää, tilastollisesti merkitsevää, itsenäistä yhteyttä häiriökokemuksiin olivat edellisten lisäksi porraskäytävän huono kunto, vieraskielisyys (äidinkieli muu kuin suomi tai ruotsi) ja säilytystilojen koettu huono turvallisuus. Myös jo edellä mainittu talotoimikunnan saama huono arvosana, ilkeältä pyöräsuojissa ja asuntojen korkeat vuokrat olivat yhteydessä häiriökokemuksiin (vedonlyöntisuhde näillä oli noin 1,3).

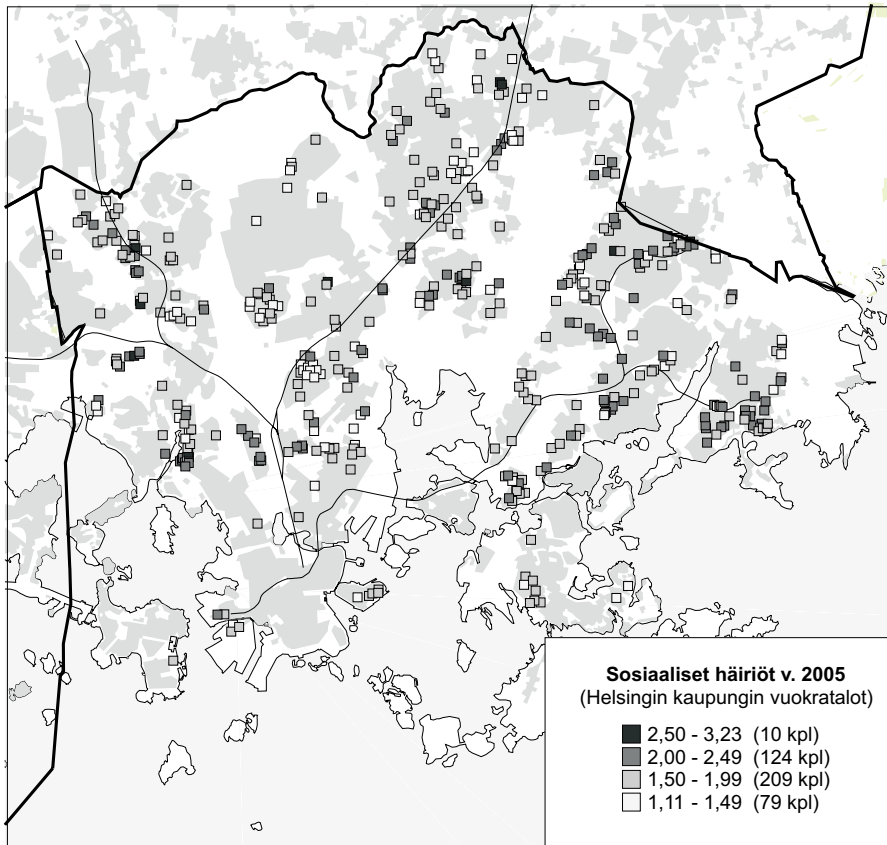
Vastaajan äidinkielen ja koettujen sosiaalisten häiriöiden välinen yhteys on tulkinnallisesti mielenkiintoinen. Yhteydelle voidaan esittää ainakin kaksi selitystä. Ensimmäinen voisi olla se, että muunkieliset valikoituvat todennäköisemmin kuin suomen- ja ruotsinkieliset taloihin, joissa on paljon häiriöitä. Maahanmuuttajilla erityisesti pakolaisilla ja paluumuuttajilla on muita huonommat edellytykset sijoittua muihin kuin kaupungin vuokra-asuntoihin ja valita asuintaloon. Voi myös olla, että osa muun kuin suomen tai ruotsinkielisistä (esim. islaminuskoiset) kärsivät kulttuuritaustastaan johtuen enemmän talon levottomuudesta kuin kantaväestöön kuuluvat.

Rauhalliset ja rauhattomat talot hajallaan ympäri kaupunkia

Jo vuoden 2001 asukaskyselyssä oli mahdollisuus tarkastella esiintyikö koettujen sosiaalisten asumishäiriöiden suhteen keskittymistä alueittain. Ongelmien keskittymistä ei tuolloin ollut juurikaan havaittavissa joskin joissakin itäisissä kaupunginosissa oli hieman muita enemmän kiinteistöjä, joissa oli asumishäiriöitä.

Yleiskuva koettujen sosiaalisten häiriöiden esiintymisestä kaupungin vuokrataloissa oli v. 2005 edelleen samantyyppinen kuin vuonna 2001. Rauhallisiksi ja rauhattomiksi koetut kiinteistöt ovat hajaantuneet suhteellisen tasaisesti eri puolille kaupunkia. Pieniä oireita häiriöiden keskittymisestä oli

Koettujen sosiaalisten häiriöiden esiintyminen kiinteistöittäin Helsingin kaupungin vuokrataloissa v.2005 (1=ei lainkaan, 2=vähän, 3=paljon, 4=erittäin paljon)²²



²²Vain ne kiinteistöt, joista saatiin vähintään viisi vastausta, ovat mukana tarkastelussa (N=423). Kiinteistöjä koskevat arvot on muodostettu summaamalla yhteen koettua ilkeävaltaa, metelöintiä ja julkista juopottelua koskevat asukkaiden arviot ja laskemalla niiden keskiarvot arviointiasteikon ollessa yhdestä neljään (1=ei lainkaan, 2=vähän, 3=paljon, 4=erittäin paljon häiriöitä).

metroradan itäpäässä. Häiriöiden määrä oli hieman lisääntynyt edellisestä kyselystä (2001) Länsi-Pasilassa, Pitäjänmäessä, Myllypurossa ja Vuosaaressa. Näihin yksittäisissä kiinteistöissä ja taloissa esiintyviin häiriöihin ja sotkemiseen olisi puuttettava ripeästi jotta ei syntyisi itse itseään ruokkivia negatiivisen kehityksen kierteitä (mm. Andersen 1998).

Toisaalta rauhallisina kaupungin vuokrataloalueina erottuivat vuonna 2005 erityisesti Käpylä, Vallila, Laajasalo, Siilitie, Kumpula ja Maunula. Myös paljon parjattu Jakomäki sijoittuu rauhallsuusluokituksessa yhtiöiden keskikastiin (tarkemmin liitekuvio 4).

Kiinnostavaa on, että sellaiset aikaisemmin rauhattomiksi leimautuneet alueet kuin Maunula ja Siilitie kuuluvat nykyisin rauhallisimpien alueiden joukkoon. Tämä siitä huolimatta, että noin puolet Maunulan asunnoista ja lähes kaikki Siilitien asunnot ovat kaupungin vuokra-asuntoja.

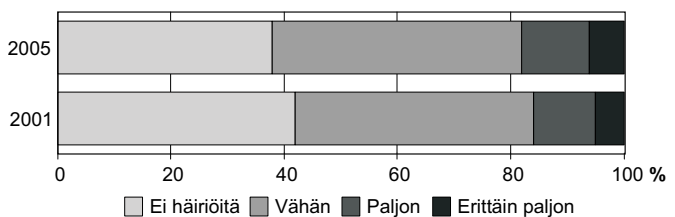
Alueiden rauhoittumisen taustalla lienee ensisijaisesti asukkaiden ikääntyminen ja ”pörräysikäisten” nuorten väheneminen. Osin rauhoittumisen taustalla näyttäisi olevan alueiden keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa ja etenkin Siilitielle hyvät yhteydet (mm. metroasema) ja näiden mukanaan tuoma vetovoima. Maunulan erikoisuutena on myös pitkään jatkunut työ alueen sisäisen kommunikaation, yhteistyön ja julkisuuskuuvan parantamiseksi (mm. Maunulan aluefoorumit, Netti-Maunula).

Koetut sosiaaliset häiriöt ovat hieman lisääntyneet

Kaupungin alueellisissa vuokrataloyhtiöissä asuvien asukkaiden kokemien sosiaalisten häiriöiden (ilkivalta, metelöinti ja julkinen juopottelu) määrä on hieman lisääntynyt vuodesta 2001 vuoteen 2005. Paljon tai erittäin paljon häiriöitä kokeneiden määrä oli lisääntynyt noin kuudestatoista kahdeksaentoista prosenttiin²³.

Huumeiden kauppaa ja käyttöä koskevat kokemukset ovat sen sijaan vähentyneen hienoisesti (näitä häiriöitä paljon tai erittäin paljon kokeneiden osuus oli supistunut seitsemästä kuuteen prosenttiin). Huumeiden käyttöä ja kauppaa koskevat kokemukset ovat kuitenkin sen verran harvinaisia, että määrällisesti pienetkin muutokset näkyvät.

Kuvio 19: Kaupungin vuokrataloissa esiintyvät sosiaaliset häiriöt (ilkivalta, metelöinti, julkinen juopottelu) v. 2001 ja 2005



N = 4 721 (v.2001), N = 5 573 (v.2005)

²³Muutos on juuri ja juuri tilastollisesti merkitsevä (luottamusväli on 95 % todennäköisyydellä noin 1 % kumpaankin suuntaan).

Mitä johtopäätöksiä tästä tulisi tehdä

Jotta ongelmien kärjistymiseltä ja talojen rappiokierteiltä vältyttäisiin, häiriöihin ja sotkemiseen tulisi puuttua nopeasti. Talojen ja asuntojen kunnosta ja siisteydestä tulisi huolehtia jatkuvasti. Äänieristyksen parantaminen (esim. remonttien yhteydessä) olisi myös tärkeää joskin se on vaikeaa ja kallista. Asukkaiden ääntä tulisi kuunnella herkällä korvalla ja talotoimikuntien toimintaa ja asukkaiden aloitteellisuutta tukea. Kaikille asukkaille tulisi heti taloon muutettaessa tehdä selväksi asumista koskevat pelisäännöt ja sen mahdollisesta rikkomisesta aiheutuvat seuraukset. Asumisneuvonta voi auttaa myös heikosti selviytyviä vuokralaisia tulemaan toimeen tavallisissa vuokrataloissa. (mm. Haapanen 2003).

Jotta tarvittavat kiinteistöhoitopalvelut ja asumisen taso voitaisiin säilyttää kohtuullisin, pienituloisillekin mahdollisin vuokrin, tarvitaan paitsi yhtiöiden ja kaupungin omia ponnisteluja myös muuta yhteiskunnan tukea. Sosiaalista vuokra-asumista ja asukkaita tulisi kaiken kaikkiaan – nimensä ja historiansa mukaisesti – tukea vähintään samanveroisesti kuin omistusasumista ja -asukkaita. Niille asukkaille, joilla ei ole edellytyksiä tavanomaiseen vuokra-asumiseen, tarvitaan vuokra-asumisen ja laitosasumisen välimuotoja, joissa sosiaalinen tuki- ja kontrolli on lähellä. Eräs jo toimiva esimerkki tällaisista ovat Settlementtiliiton S-asunnot, joihin on palkattu ns. taloisäntä tukemaan asukkaita arjen ongelmien ratkaisuisissa (Haapanen 2006).

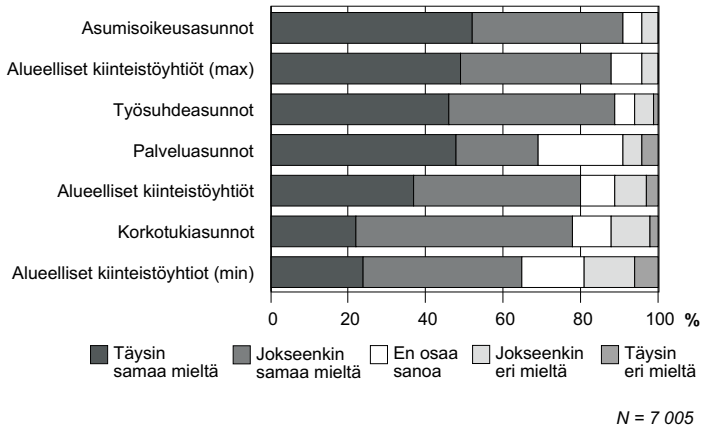
Talon ja pihapiirin turvallisuus

Turvallisuus yhtiöittäin

Talonsa porraskäytävän ja pihapiirin koki iltaisin turvallisiksi (talon porraskäytävän ja pihan turvallisuutta koskevasta väitteestä oltiin täysin tai jokseenkin samaa mieltä) noin neljä viidestä alueellisissa vuokratyhtiöissä ja korkotukiasunnoissa asuvista. Asumisoikeustaloissa asumisensa turvallisiksi kokevia oli peräti noin yhdeksän kymmenestä. Turvattomaksi asumisensa kokeneiden osuus ei missään yhtiössä ollut kovin suuri vaihdellen viiden ja enimmillään parinkymmenen prosentin välillä.

Turvallisinta asuminen oli asukkaiden kokemusten mukaan kaupungin asumisoikeusyhtiöissä ja myös eräissä tavallisissa alueellisissa vuokratyhtiöissä, joissa noin yhdeksän kymmenestä vastanneesta koki asumisensa turvallisiksi. Turvattominta asuminen oli eräissä alueellisissa kiinteistöyhtiöissä joskin näissäkin kaksi kolmesta koki asumisensa joko melko tai täysin turvallisiksi. Noin viidennes vastanneista oli kuitenkin turvallisuutta koskevien väitteiden kanssa jokseenkin tai täysin eri mieltä eli koki asumisensa ainakin jossain määrin turvattomaksi. Turvattommiksikin koetuissa yhtiöis-

Kuvio 20: Vastaukset väitteeseen porraskäytävässä ja pihalla on turvallista iltaisin kaupungin vuokra- ja asumisoikeustaloissa v. 2005



sä valtaosa yksittäisistä kiinteistöistä tai taloista koettiin joko täysin tai melko turvallisiksi.

Turvallisuustilanne hieman parantunut

Turvallisuustilanne kaupungin vuokrataloissa on hieman parantunut vuodesta 2001. 'Rapussa ja pihalla on turvallista' -väitteen kanssa täysin tai jokseenkin samaa mieltä olevia oli vuonna 2001 kolme neljästä (76 %) vastanneesta. Vuonna 2005 tätä mieltä oli noin neljä viidestä (80 %). Olonsa turvattomaksi kokeneiden osuus oli sen sijaan pysynyt entisellään. Noin joka kymmenes (11 %) kaupungin vuokrataloasukas oli turvallisuutta koskevan väitteen suhteen eri mieltä sekä vuonna 2001 että vuonna 2005. Vaikka monessa kaupungin talossa on rauhattomuutta, ne koetaan kuitenkin yleensä turvallisiksi. On mahdollista, että edellä todetulla asukkaiden käsityksellä huumeiden käytön vähentymisestä on ollut myönteisiä vaikutuksia myös koettuun turvallisuuteen.

Halukkuus muuttaa rauhallisempaan ympäristöön

Muuttohalukkuus yhtiöittäin

Kaupungin vuokrataloyhtiöissä asuvista halukkaimpia muuttamaan rauhallisempaan ympäristöön olivat eräissä alueellisissa yhtiöissä ja korkotukiasunnoissa asuvat.

Alueellisissa vuokrataloyhtiöissä muuttohalukkaita (täysin tai jokseenkin samaa mieltä olevia) oli keskimäärin lähes joka kolmas (30 %). Täysin samaa mieltä väitteen kanssa oli kuitenkin vain noin joka kuudes. Vuosaaren ja Vesalan kiin-

teistöissä muuttohalukkaita oli noin nelisenkymmentä prosenttia. Myös kaupungin korkotukiasunnoissa asuvista noin nelisenkymmentä prosenttia ilmoitti haluavansa muuttaa rauhallisempaan ympäristöön (liitekuvio 6).

Korkotukiasunnoissa asuvien muuttohalujen taustalla on monia syitä. Talojen uutuudesta johtuen niiden pääomakustannukset ovat raskaita, jolloin huolto ja korjaustöihin sekä viihtyvyyteen jäävä pelivara on kapea. Yhtiön isännöinti on sivutoimista eikä yhtiöllä ei ole omaa huolto- ja korjausorganisaatiota, vaan talojen hoito on annettu kaupungin alueellisten kiinteistöyhtiöiden hoidettavaksi, mikä saattaa osaltaan vaikeuttaa sujuvaa huolto- ja korjaustoimintaa ja saadun asukaspalautteen huomioonottamista. Yhteishallintolakiin perustuva asukkaiden osallistumisjärjestelmä ei koske korkotukiasunnoissa asuvia.

Vähiten muuttohalukkuutta rauhallisempaan ympäristöön oli kaupungin asumisoikeus- ja palveluasunnoissa. Asumisoikeusasunnoissa asuvista noin joka kahdeskymmenes oli täysin samaa mieltä muuttohalukkuutta koskevan väitteen kanssa. Asumisoikeusasunnoissa asuvien kiinnittymistä asuntoihinsa ja taloihinsa selittää talojen uutuus ja hyvä varustelu. Myös talojen rauhallisuus selittää tyytyväisyyttä.

Palveluasunnoissa asuvista täysin samaa mieltä muuttohalukkuutta koskevan väitteen kanssa olevia oli vain noin joka kymmenes. Palveluasunnoissa asuvat vanhuksat ovat ilmeisen tyytyväisiä asumiseensa.

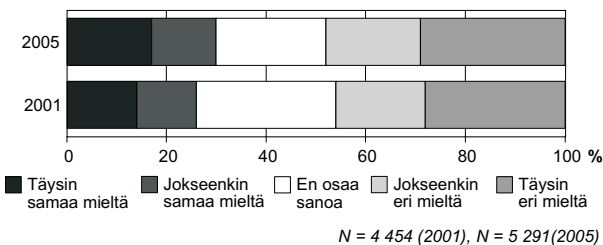
Kaupungin vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöistä puhuttaessa on syytä muistaa, että eri yhtiöissä ja erityisesti yksittäisissä kiinteistöissä ja taloissa muuttohalukkuus saattaa vaihdella eri syistä hyvinkin paljon – kuten edellä asumisrauhaa ja viihtyvyyttä koskevissa tarkasteluissa on ilmennyt.

Halu muuttaa rauhallisempaan ympäristöön lisääntynyt

Kaupungin vuokra-asukkaiden halu muuttaa rauhallisempaan ympäristöön oli edellisestä v. 2001 tehdystä kyselystä lisääntynyt, mutta toisaalta niin oli

myös väitteen kanssa eri mieltä olleiden. Muuttohalukkaiden määrä oli lisääntynyt vuoden 2001 noin viidenneksestä (26 %) vajaaseen kolmannekseen (30 %) vuonna 2005. Myös väitteen kanssa eri mieltä olevien (muuttohaluttomien) osuus oli hivenen lisääntynyt. Vastakkaisten mielipiteiden siirtyminen kohti ääripäitä saattaisi viitata siihen, että kaupungin vuokra-asunnot ovat entistä selvemmin jakautumassa rauhallisiin ja rauhattomiin taloihin.

Kuvio 21: Kaupungin vuokra-asukkaiden halukkuus muuttaa rauhallisempaan ympäristöön v. 2005 (alueelliset yhtiöt)



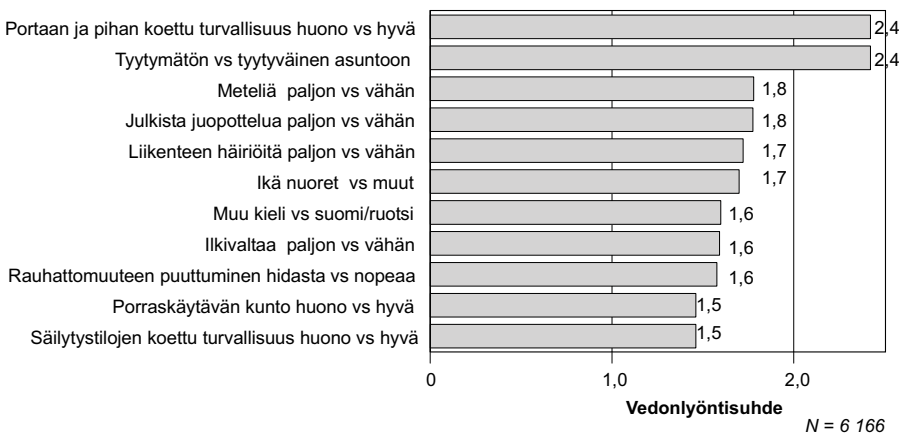
Muuttohalukkuutta ennustavia tekijöitä – logit-malli

Kyselyyn sisältyvistä ja väestörekisteristä saaduista tiedoista poimittiin harkinnanvaraisesti 32 muuttujaa, joiden saattoi olettaa olevan yhteydessä halukkuuteen muuttaa rauhallisempaan ympäristöön²⁴. Valittujen selittävien muuttujien yhteyttä selitettävään tutkittiin logit-mallin avulla²⁵. Malli rajattiin (tässäkin) koskemaan kaupungin ns. alueellisia vuokraloyhtiöitä.

Merkittävimmit muuttohalukkuutta selittäviksi tekijöiksi valikoituivat portaan ja pihan koettu turvallisuus ja tyytymättömyys omaan asuntoon. Mikäli oma porras ja piha koetaan turvattomiksi tai asuntoon oltiin tyytymättömiä, todennäköisyys sille, että halusi muuttaa muualle, on yli kaksinkertainen päivastaiseen tilanteeseen verrattuna. Oman asunnon viihtyisyys ja talon ja pihapiirin turvallisuus ovat asumisviihtyvyyden kulmakiviä.

Malliin valikoituneet muutkin (tilastollisesti merkittävät) selittävät tekijät ovat helposti ymmärrettäviä. Ehkä tiivistäen voisi sanoa, että huonossa kunnossa oleva asunto ja ympäristö, joka on vielä rauhaton ja turvaton lisää halua muuttaa rauhallisempaan ympäristöön ja päinvastoin. Ne, joilla on riittävä motivaatio ja mahdollisuudet myös toteuttava toiveensa.

Kuvio 22: Muuttohalukkuutta rauhallisempaan ympäristöön ennustavia tekijöitä Helsingin kaupungin vuokraloissa v. 2005 – vedonlyöntisuhteet logit-mallissa



²⁴Selittäviksi tekijöiksi malliin ei valittu muuttujia, joilla ei ollut ymmärrettävää yhteyttä selitettävään muuttujaan eikä muuttujia, jotka olivat käsitteellisesti samoja tai lähes samoja (tautologisia) kuin selitettävä muuttuja. Tässä esitetystä mallista esim. viihtyvyys asuintalossa poistettiin selittävä tekijänä, koska se ei juuri lisää ymmärrystä muuttohalun syistä (vaikka viihtymättömyyden ja muuttohalun välinen vedonlyöntisuhde on mallissa viisinkertainen).

²⁵Mallin selittäville muuttujille laskemat kertoimet eli ns. vedonlyöntisuhteet kertovat kunkin selittävän muuttujan itsenäisen vaikutuksen selitettävän tapahtuman todennäköisyyteen.

Vastaajan äidinkieli vaikutti muuttohalukkuuteen siten, että muun kuin suomen ja ruotsinkieliset halusivat muuttaa herkemmin rauhallisempaan ympäristöön kuin suomen- ja ruotsinkieliset. Selityksenä tälle lienee se, että maahanmuuttajataustaiset ovat valikoituneet paljolti sellaisille alueille ja taloihin, jotka eivät kantaväestön keskuudessa ole kovin suosittuja ongelmien- ja johdosta. Voi myös olla, että jotkut maahanmuuttajaryhmät ovat kantaväestöä herkempiä asuinympäristönsä sosiaalisille häiriötekijöille.

Myös nuoret olivat halukkaampia muuttamaan rauhallisempaan ympäristöön kuin vanhemmat ikäryhmät samoin kuin lapsiperheet. Selityksenä voi olla se, että nuoret ovat kaiken kaikkiaan liikkuvaisempia ja muuttavat ahkerammin kuin vanhemmat jo vakiintuneemmat ikäryhmät. Lasten tulo mukaan kuvaan lisää vielä muuttohaluja entisestään. Rauhallinen ympäristö nähdään asumisen laatua nostavana tekijänä.

Kun mallin selitettäväksi muuttujaksi valittiin muuttohaluisista vain ne, jotka olivat väitteen kanssa täysin samaa mieltä, ikä-muuttujan vedonlyöntikerroin laski 1,7:sta 1,2:een (iällä ei siis ollut juurikaan merkitystä voimakkaimpaan muuttohaluun). Nuoret tunnetusti muuttavat herkemmin kuin vanhat. Sen sijaan muun kuin suomen tai ruotsinkielisyys korostuu selittäjänä tässä malliversiossa entisestään nousten vedonlyöntikertoimesta 1,6 lähes kahteen. Muiden muuttujien osalta muutokset tässä ikään kuin "terästetyssä" mallissa ovat pienempiä.

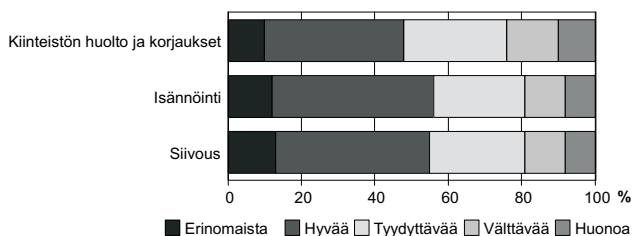
Kiinteistönhuoltopalvelut pääosin kunnossa – parantamistakin on

Asukkailta kysyttiin myös arviota yhtiöiden siivous-, huolto-, korjaus- ja isännöintipalveluista. Näitä koskevia kysymyksiä oli kaikkiaan 29. Siivouksesta kysyttiin mm. arviota porrashuoneiden, saunojen ja yhteistilojen siivouksesta. Kiinteistöjen huollosta ja korjauksista kysyttiin mielipiteitä mm. korjausten saatavuudesta ja roskien poistosta. Isännöinnistä kysyttiin arviota mm. henkilökunnan palvelualltiudesta, rauhattomuuteen puuttumisesta ja tiedottamisesta. Kun vastaajien arviot kaikista asumispalveluihin liittyvistä kysymyksistä summattiin yhteen, saatiin seuraavanlainen kuva kaupungin alueellisten vuokratyöyhtiöiden asumispalveluiden tasosta (”ei osaa sanoa” vastaukset poistettu)²⁶.

Kokonaiskuva kaupungin vuokratyöyhtiöiden kiinteistönhuolto- ja isännöintipalveluista oli melko myönteinen kyselyn monivalintakysymyksiin annettujen vastausten perusteella. Vapaa- muotoisissa vastauksissa yhtiöiden kiinteistöhoitopalveluja sen sijaan kritisoitiin monella tavalla (vapaa- muotoisten vastausten yhteenveto s. 60).

Neljä viidestä vastanneesta arvioi saamansa isännöinti- ja siivouspalvelut vähintään tyydyttäväksi ja runsas puolet hyväksi tai erinomaiseksi. Kiinteistöhuolto ja korjaukset arvioitiin hieman heikommiksi. Noin kolme neljästä piti yhtiöiden kiinteistöhuolto- ja korjauspalveluja vähintään tyydyttävänä ja vajaa puolet hyvinä tai erinomaisina. Välttävinä tai huonoina niitä piti

Kuvio 23: Tyytyväisyys saatuihin kiinteistöhuolto- ja isännöintipalveluihin Helsingin kaupungin alueellisissa vuokratyöyhtiöissä 2005



²⁶Siivoukysymykset; porrashuoneiden siivous, saunojen siivous, muiden yhteistilojen siivous, siivoushenkilökunnan toiminta, siivoushenkilökunnan palvelualltius.

Kiinteistöhuolto- ja korjauskysymykset; valaistuksesta huolehtiminen, ovien toiminnasta huolehtiminen, ovien edustojen puhtaanapito, roskien poisto pihalta, jätehuoltokatosten siisteys, nurmikoiden hoito, istutusten hoito, ulkokalusteiden kunnossapito, autopaikoituksen kunnossapito, lumen poisto talvisin, hiekoitus talvisin, huolto- ja korjauspalveluiden saatavuus, huoltomiesten toiminta, huoltohenkilökunnan palvelualltius.

Isännöintikysymykset; palvelu asunnonvaihtokysymyksissä, palvelu vuokra- ja vastikeongelmissa, palvelu huoneistokorjauksissa, rauhattomuuteen puuttuminen, yhtiön asioista tiedottaminen, toiminnan luotettavuus, puhelinvaihteen toimivuus, isännöitsijätoimiston johdon toiminta, isännöitsijätoimiston toimistohenkilökunnan toiminta, henkilökunnan palvelualltius.

joka neljäs. Parantamisen varaa näyttäisi olevan etenkin huolto- ja korjauspuolella.

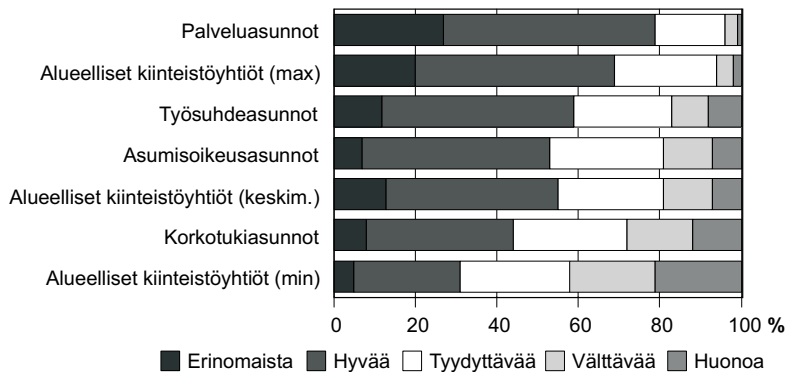
Asukkaiden arviot saamistaan asumispalveluista vaihtelivat kaupungin eri yhtiöiden ja talojen välillä kuitenkin melkoisesti (yhtiökohtaiset arviot liitekuvioiden 7–9)

Asukkaiden arviot siivouspalveluista yhtiöittäin

Tyytyväisimpiä talojen siivoukseen olivat kaupungin palveluasunnoissa asuvat (’ei osaa sanoa’ vastauksia ei huomioitu). Palveluasunnoissa asuvista (vanhuksista) noin neljä viidestä piti talonsa siivousta hyvänä tai erinomaisena. Vain marginaalinen osa vastanneista – nelisen prosenttia – piti siivousta välttävänä tai huonona. Myös joissakin alueellisissa kiinteistöyhtiöissä esim. Laajasalossa, Vallilassa ja Vesalassa oltiin tavanomaista tyytyväisempiä saatuihin siivouspalveluihin.

Kaupungin työsuhdeasunnoissa, asumisoikeusasunnoissa ja useimmissa alueellisissa kiinteistöyhtiöissä enemmän kuin puolet vastanneista piti siivousta joko hyvänä tai erinomaisena. Välttävänä tai huonona siivouksen tasoa piti noin joka viides. Tyytymättömiä siivoukseen oltiin eräissä kaupungin alueellisissa kiinteistöyhtiöissä ja kaupungin korkotukiasunnoissa. Eräissä kiinteistöyhtiöissä yli kolmannes vastanneista piti siivouksen tasoa vain välttävänä tai huonona (liitekuvio 7).

Kuvio 24: Tyytyväisyys siivouspalveluihin Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusyhtiöissä v. 2005

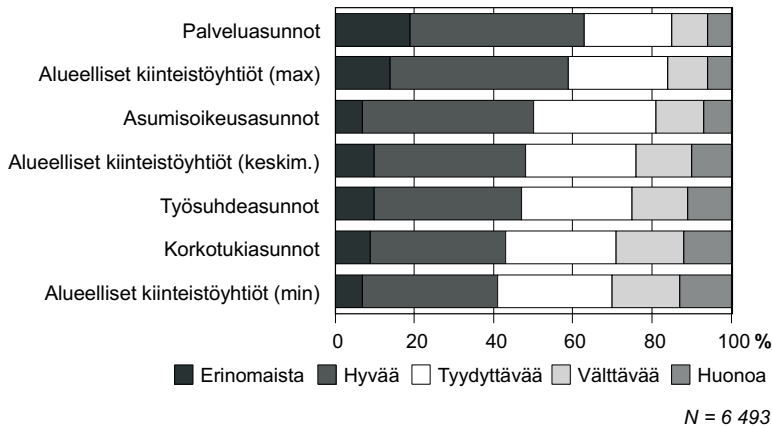


N = 7 156

Kiinteistönhuolto ja korjaukset

Eri kiinteistöyhtiöiden välillä oli selviä eroja asukkaiden tyytyväisyydessä kiinteistönhuollon ja korjausten tasoon. Palveluasunnoissa ja eräissä alueellisissa kiinteistöyhtiöissä asuvista lähes kaksi kolmesta vastanneesta piti huol-

Kuvio 25: Tyytyväisyys kiinteistönhuoltoon ja korjauksiin Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusyhtiöissä v. 2005



lon ja korjausten tasoa hyvänä tai erinomaisena ja vain noin joka kuudes piti huollon ja korjausten tasoa yhtiössään välttävänä tai huonona. Toisaalta eräissä alueellisissa yhtiöissä ja korkotukiasunnoissa vain vajaa puolet vastanneista piti huolto- ja korjaustoimintaa hyvänä ja lähes joka kolmas vastannut välttävänä tai huonona. Asumisoikeusyhtiöt ja työsuhdeasuntoyhtiöt sijoituivat huolto ja korjaustoiminnasta saamissaan arvioissa lähelle kaikkien yhtiöiden keskiarvoa (liitekuvi 8).

Huolto ja korjaustoiminnan hyvään tai huonoon tasoon on luonnollisesti monia syitä. Rakennukset ja kiinteistöt voivat olla iältään ja rakentamistavaltaan helpommin tai vaikeammin ylläpidettäviä (esim. Käpylän ja Vallilan puutalot). Uusissa ja vasta peruskorjatuissa taloissa paikat ovat paremmassa kunnossa ja ehkä



Lumitöitä Tapanilan Tasankotiellä.
Kuva: Ifa Kytösaho (Att).

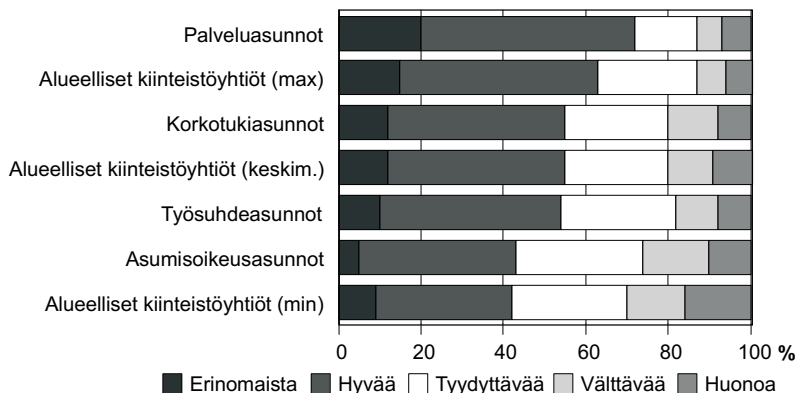
helpommin ylläpidettäviä kuin vanhemmissa taloissa. Toisaalta uusissa ja juuri peruskorjatuissa yhtiöissä korkeat pääomakustannukset voivat luoda paineita ehkä tarpeellistenkin huolto- ja korjaustöiden karsimiseksi.

Asukkaiden vaatimustaso voi myös vaihdella ympäristön siisteyden ja korjausten suhteen. Asumisoikeusasuntojen asukkaat ehkä edellyttävät parempaa asuntojen ja kiinteistöjen ylläpitoa kuin vuokratalojen asukkaat, koska ovat panostaneet asumiseensa vuokralaisia enemmän (ja pystyvät ehkä muutoinkin pitämään paremmin puoliaan). Vanhusten palveluasuntojen helahuoneikäpolven asukkaiden vaatimustaso ei ole välttämättä yhtä korkea kuin nuorempien ikäluokkien (liitekuvio 8) joskin palvelutalojen ja asuntojen siisteystasosta pidetään jo terveydellisistäkin syistä hyvää huolta.

Isännöintipalvelut

Useimmat kaupungin vuokratalojen asukkaat asioivat yhtiöiden toimivan johdon (toimitusjohtaja ja isännöitsijän) kanssa harvakseltaan tai eivät ole tavanneet heitä lainkaan. Yhtiöiden toimistoissa asioidaan useammin. Mielikuvat isännöintipalveluista muodostuvat paljolti isännöitsijätoimistojen henkilöstön käyttäytymisen ja toimistosta saatujen palveluiden perusteella. Monet asukkaille tärkeät asiat, kuten huoneistojen ja talojen korjaukset ja rauhatto- muuteen puuttuminen, ovat kuitenkin pitkälti kiinni yhtiöiden toimitusjohtajasta ja isännöitsijöistä. Seuraavat isännöintiä koskevat arviot on muodostettu summaamalla yhteen kymmenen yhtiöiden isännöintiä ja isännöintitoimiston palveluja koskevaa kysymystä.

Kuvio 26: Tyytyväisyys isännöintipalveluihin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusyhtiöissä v. 2005



N = 5 110

Palveluasuntojen asukkaat antoivat jälleen myönteisimmät arviot saamistaan isännöintipalveluista. Vain noin joka kahdeksas palveluasuntojen asukas antoi isännöintipalveluista arvosanan välttävä tai huono. Useimmat alueelliset vuokraloyhtiöt sekä korkotuki- ja työsuhdeasunnot sijoittuvat isännöintipalveluja koskevassa vertailussa yhtiöiden keskikastiin. Rungas puolet vastanneista antoi palveluista arvosanaksi hyvän tai erinomaisen.

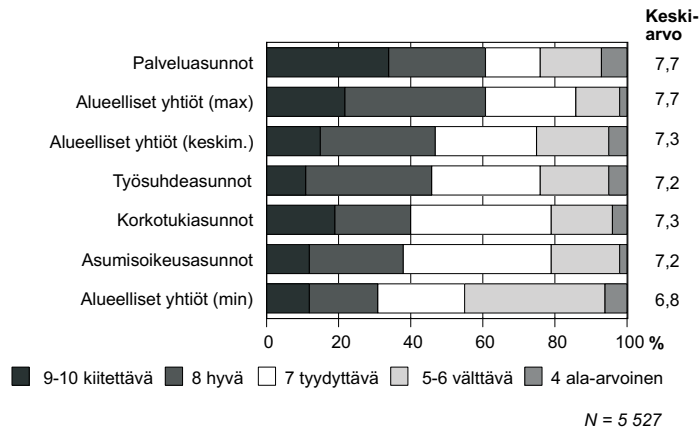
Eräiden alueellisten vuokraloyhtiöiden ohella asumisoikeusasuntojen asukkaat olivat keskimääräistä tyytymättömämpiä saamiinsa isännöintipalveluihin. Välttävän tai huonon arvosanan isännöinnistä antoi noin joka neljäs (liitekuvio 9). Vaikka asumisoikeusasuntojen asukkaat ovat yleensä tyytyväisiä asumiseensa isännöintipalvelut tekevät tästä poikkeuksen.

Kouluarvosanat yhtiöiden toiminnasta

Asukaskyselyn lopussa vastaajille annettiin mahdollisuus arvioida kouluarvosanoin asukkaiden omien vuokralaisdemokratiaelinten – talo- ja vuokralaistoimikuntien – ja kiinteistöyhtiönsä toimintaa. Seuraavassa tarkastellaan yksityiskohtaisemmin kaupungin kiinteistöyhtiöiden toiminnalle annettujen arvosanojen jakautumista yhtiötyypeittäin.

Asukkaiden kaupungin yhtiöiden toiminnalle antamat kouluarvosanat eivät poikenneet paljoakaan toisistaan – palveluasuntoja lukuun ottamatta. Vanhusten palveluasuntojen asukkaat olivat odotetusti selvästi tyytyväisempiä kuin muissa yhtiötyypeissä asuvat (arvosanojen keskiarvo oli 7,7). Monelle ikäihmisille on onnenpotku päästä elämänsä ehtoolla kohtuuvuokraiseen, turvalliseen asuntoon, joissa on saatavilla myös vanhusten tarvitsemia palveluja. Alueellisten kiinteistöyhtiöiden sisällä arvosanat vaihtelivat laajasti ollen esim. Helsingin kansanasunnoissa 6,8 ja Siilitien kiinteistöissä 7,7 (liitekuvio 10). Muissa yhtiötyypeissä arvosanojen keskiarvot vaihtelivat 7,2 ja 7,3 välillä.

Kuvio 27: Kaupungin vuokra- ja asumisoikeusyhtiöiden toiminnalle annetut kouluarvosanat vuonna 2005



Arvosanat hieman heikentyneet vuodesta 2001

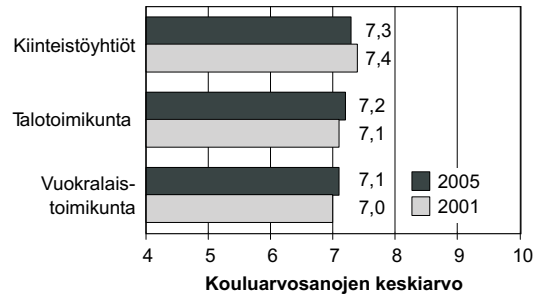
Vastaavantyyppiseen yhtiöiden ja asukkaiden omien toimielinten arviointiin oli mahdollisuus myös edellisen vuoden 2001 asukaskyselyn yhteydessä. Edelliseen kyselyyn verrattuna kiinteistöyhtiöiden (tässä alueellisten yhtiöiden) toiminnalle annetut arvosanat ovat hieman heikentyneet. Toisaalta

asukkaiden omille toimielimille – talo- ja vuokralaistoimikunnille – annetut arvosanat ovat parantuneet.

Tapahtunut kehitys käy yksiin jo aikaisemmin esiin tulleiden tulosten kanssa. Kaupungin vuokratalot ovat alentuneen korkotason ja pidentyneiden laina-aikojen johdosta joutuneet entistä kovempaan kilpailutilanteeseen muiden asumisvaihtoehtojen kanssa. Jo tämä suhteellisen kilpailuaseman heikkeneminen ja maksukykyisimpien asukkaiden muutto voi aiheuttaa lisääntyntä tyytymättömyyttä yhtiöiden tarjoamiin palveluihin. Asukasrakenteen yksipuolistuminen (kuten edellä on käynyt ilmi) saattaa aiheuttaa myös lisääntyviä paineita huolto- ja korjaustarpeisiin. Itse yhtiöiden toiminnassa ei välttämättä ole tapahtunut muutoksia.

Asukkaiden omien asukasdemokratiaelinten – talo- ja vuokralaistoimikuntien – saamien arvosanojen parantuminen voi johtua asukkaiden oman toiminnan aktivoitumisesta uusien haasteiden edessä ja ehkä myös sukupolvenvaihdoksesta. On ilmeistä, että useimmat kaupungin vuokra-asukkaat arvostavat – puutteista huolimatta – omaa asumistaan ja ovat alkaneet ottaa enemmän vastuuta sen kehittämisestä.

Kuvio 28: Vuokrataloyhtiöille ja vuokralaisdemokratiaelimille annetut kouluarvosanat v. 2001 ja 2005 (alueelliset yhtiöt)



Janne Takala:

Kaupungin vuokralaisten toiveet ja todellisuus

Yhteenvedoa kyselyn vapaamuotoisista vastauksista

Asukaskyselyn lopussa vastaajille tarjottiin mahdollisuus kertoa asumiseen liittyvistä toiveistaan omin sanoin¹. Vastaajia pyydettiin ”esittämään ideoita tai ehdotuksia talon ja yhtiön asumispalvelujen ja viihtyvyyden parantamiseksi”. Noin 3 500 kyselyyn vastannutta tarttui tilaisuuteen. Työsuhde-, asuminen-, korkotuki- tai palveluasunnossa asuneet vastaajat jätettiin tarkastelussa huomioimatta. Valitsimme tarkastelun kohteeksi noin kymmenen prosenttia alueellisten vuokraloyhtiöiden vastauksista (288 vastausta). Aineisto valittiin tasavälisellä satunnaisotannalla. Tarkastellut kommentit jakautuvat siis kaupungin eri alueellisten kiinteistöyhtiöiden välille samassa suhteessa kuin kaikki annetut vastaukset.

Mistä asioista vuokralaiset halusivat kertoa

Poimitut 288 vastaajaa antoivat yhteensä 688 erillistä kommenttia. Useissa vastauksissa esitettiin siis monia eri aihepiirejä koskevia asioita. Kommentit jakautuivat aihepiireittäin kuvion 29 havainnollistamalla tavalla².

Eniten kommentoitiin omaa taloa ja kiinteistöä. Reilu neljännes kommentteista kohdistui niihin. Erityisesti piha-alueiden hoito ja varustetaso kirvoittivat mielipiteitä. Kenties pihapiiri koetaan yhteiseksi ja julkiseksi alueeksi, eräänlaiseksi talon näyteikkunaksi, joka vaikuttaa koko talon ilmapiiriin. Myös muut yhteistilat ja rappukäytävät olivat varsin monien huomion kohteena.

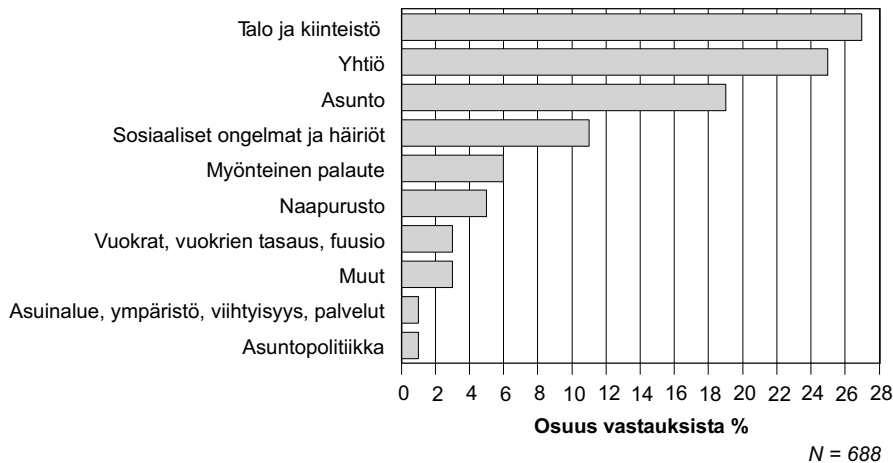
Kiinteistöyhtiöiden toimintaa käsiteltiin noin joka neljännessä kommentissa. Toiminnan yleinen ryhdikkyys sekä huoltomiesten ja siivoojien työn jälki olivat jättäneet monille toivomisen varaa. Tiedotuksen niukkuus ja luovuttujen korjausten tai parannusten viipyminen aiheuttivat turhautumista.

Oman asunnon asuinoloja käsitteli vajaa viidennes kommentteista. Huomiot kohdistuivat tasaisesti asunnon eri osien ja varusteiden kuntoon ja huol-

¹Yhteenvedo asukkaiden vapaamuotoisista vastauksista perustuu valt. yo Janne Takalan laajempaan artikkeliin, joka on toimitettu kiinteistöviraston kehittämisyksikön ja kiinteistöyhtiöiden käyttöön.

²Kyselyn vapaamuotoiset vastaukset painottuivat vuoden 2005 kyselyssä hieman toisin kuin edellisessä, vuonna 2001 tehdyssä kyselyssä. Vuokrien tasausjärjestelmään siirtyminen oli vuonna 2001 vielä ajankohtainen asia ja vuokra-asiat nousivat tuolloin enemmän esiin.

Kuvio 29: Vapaamuotoisten vastausten jakautuminen aihepiireittäin – ideoita ja ehdotuksia talon ja yhtiön asumispalvelujen ja viihtyvyyden parantamiseksi kaupungin vuokrataloissa v. 2005



totarpeisiin. Huomionarvoista oli, että vain melko harvoissa vastauksissa kommentointiin vuokrien tasoa. Vastaajat keskittyivät lähinnä asumispalvelujen ja viihtyvyyden kommentointiin.

Hieman edellisiä harvemmin kirjoitettiin sosiaalisista ongelmista ja häiriöistä (noin joka kymmenes mielipide) sekä naapurustosta ja asukastoiminnasta (noin joka kahdeskymmenes mielipide). Tämä saattaa johtua siitä, että kyselylomake painottuu erityisesti asumisviihtyvyys ja palvelukysymyksiin.

Asuinalueen viihtyisyys ja palvelutaso keräsivät lähinnä sävyiltään myönteisiä irtokommentteja. Vastaajat ymmärsivät, että tämän kyselyn yhteydessä yhdyskuntarakenteeseen liittyviä aloitteita ei ole hedelmällistä esittää. Harvinaiseksi jäi myös asuntopoliittiseksi luettava kommentointi.

Koetuissa ongelmakohdissa on eroja niin kiinteistöyhtiöiden kuin asukaidenkin välillä. Useampikaan samasta talosta annettu kritiikki ei edusta koko talon mielipidettä. Eri kiinteistöyhtiöillä lienee myös erilaiset edellytykset täyttää asukastoiveita, esimerkiksi talojen kunnosta ja iästä riippuen. Kritisoidut huoltomiehet mainittiin usein myös myönteisessä mielessä. Usein huoltohenkilökuntaa haluttiin lisää. Henkilökunnan aktiivisuuteen ja vuoro-vaikutustaitoihin kohdistuva kielteinen palaute kohdistui useisiin eri kiinteistöyhtiöihin.

Kaupungin 21 eri alueellisen vuokrataloyhtiön asumisololoissa on suuria eroja. Vaikka tässä käsitellyt asumisen ongelmakohdat ovat sellaisia, joita esitettiin useista eri yhtiöistä eri puolilta kaupunkia, eivät ne koske kaikkia kaupungin vuokrakohteita. Kysymyksen asettelun vuoksi myönteinen palaute oli vastauksissa melko vähäistä. On muistettava, että avovastausten kriittisyydestä huolimatta useimmissa kaupungin vuokrataloissa ollaan asuamiseen varsin tyytyväisiä.

Tavallisimmat huomiot pihamaalta omaan kotiin

Tavallisimmin esitettiin toiveita omasta pihapiiristä. Pihan kunnosta ja ominaisuuksista puhuttiin muihin aiheisiin verrattuna neutraaliin ja käytännölliseen sävyyn. Pihan ulkonäön ja esteettisyyden kohentaminen osoittautui tavoitteeksi, joka ei erityisiä perusteluja kaipaa. Viihtyvyyttä ja käytännöllisyyttä toivottiin parannettavan kaikkien ikäryhmien tarpeet huomioiden. Jätekatoksien siisteydessä on parantamisen varaa. Toivottiin myös tavaroiden kierrätysmahdollisuutta ja nopeampaa roskien keruuta pihalta.

Sisätiloihin, lähemmäs omaa yksityisaluetta, siirryttäessä kirjoittajien kriittisyys tuntuu lisääntyvän. Porraskäytävän ja yhteistilojen epäsiisteys on avovastaajilla kaikkein tavallisin valituksen aihe. Siisteyttä käsiteltiin niin asukkaiden kuin huoltohenkilökunnankin toimintaa puntaroiden. Pienten korjausten ja töhryjen poistamisen toivottiin käyvän ripeämmin. Ovien, lukkojen ja hissien käyttöominaisuuksiin kohdistettiin parannustoiveita. Asukkaiden käyttäjäpalaute kannattaisi hyödyntää tehokkaammin, jotta esim. pesu- ja muiden tilojen kosteusvauriot saataisiin korjattua ajoissa.

Yhteistiloilta toivottiin kuntoilu-, käsityö- ja askartelumahdollisuuksia. Asukkailla on selvästi halua panostaa kokonaisvaltaiseen elämiseen kotitalossa. Myönteistä sitoutumisen halua kannattaa vaalia – elämänlaadun nousun lisäksi tällä on kohentava vaikutus kyselyssä esiin nousseisiin asumisviihtyvyyden epäkohtiin. Arvostetut tilat pysyvät myös paremmassa kunnossa. Yhteistilojen sujuvan käytön turvaamiseksi toivottiin, että kotitalouksiin jaetaan tilojen käyttöohjeet asujien äidinkielellä. Kellari- ja varastotilojen riittävydestä ja turvallisuudesta esitettiin runsaasti huomioita.

Talon kuntoa ja suunnitteluratkaisuja kommentoitiin myös varsin perustavalla tasolla. Huomiota kiinnitettiin esimerkiksi rakenteiden ja julkisivun kuntoon. Ulkoinen ränsistymisen aiheutti huolta koko asuinalueen yleisilmeen tulevaisuudesta ja slummiutumisesta. Putkiremontti oli tavallinen mitattavampi toive. Vaikeasti muutettavissa olevia suunnitteluratkaisuja kommentoitiin myös; toiveet hisseistä, uusista harrastetiloista ja isommista varastoista kuuluivat näihin. Laajoja remontteja toivottiin, mutta niiden tulosten suhteen ollaan usein kriittisiä. Remonttien viipyminen ja venyminen on tuttu tuskastumisen aihe asumismallista riippumatta.

Vastaajien puheenvuoroissa kuuluu kiintymys omaan asuntoon. Huolto- toimien ja remonttien viipymistä ei tahdota hyväksyä. Vaikutusmahdollisuuksia oman asunnon ylläpitoon pidettiin välttämättömyytenä, sillä jokainen kokee itsensä asumisolojensa parhaaksi asiantuntijaksi. Kaupungin asuntojen varustetaso ja kunto vaihtelee kohteesta riippuen. Asuntojen ilmastoinnista ja lämpötilasta kirjoitettiin paljon. Parvekelasitus oli suosituin yksittäinen omaan asuntoon liittyvä uudistustoive. Remontteja toivottiin keittiöihin, kylpyhuoneisiin ja eri lattiapintoihin. Moni arveli, että olisi kaikkien osapuolien kannalta järkevää panostaa laadukkaisiin materiaaleihin.

Peräti neljännes kaikista kommenteista käsitteli yhtiön henkilöstöä ja toimintaa. Asuinolot saavat kasvot yhtiön esimiehissä ja käytännön työntekijöissä, huoltohenkilöstössä ja siivoojissa. Vastaajat toivoivat henkilöstöltä tavoitettavuutta myös akuuttitilanteissa. Yhtiöiltä toivottiin parempaa tiedotusta parannussuunnitelmista ja niitä viivyttävistä esteistä. Jos tietoa suunnitelmien kohtalosta ei ole, asukkaat tuntevat jäävänsä äänettömiksi sivustakatsojiksi. Tyytyväisyys yhtiöiden toimintaan vaihtelee kriittistenkin avovastaajien joukossa. Vastauksissa korostetaan pikemminkin henkilöstön vähyyttä kuin heikkoa tasoa. Monet pelkäävät, että resurssien niukkuus ja toiminnan tehottomuus johtavat asumistason ja asuinympäristön vähittäiseen rapistumiseen.

Asukkaat toivovat tiiviimpiä kontakteja henkilöstön kanssa. Nykyisellään joillekin asukkaille oli jäänyt epäselväksi, miten heidän esittämänsä toiveet etenevät. Monet toivovat, että asukkaiden mielipiteitä kysyttäisiin uudistuksia suunniteltaessa. Myös jatkuvaa aloitteiden keräämistä esitettiin useissa vastauksissa. Käytännön toimiin ja suunnitteluun osallistuttaisiin myös mielellä. Työpanosta tarjottiin esimerkiksi pihan ja yhteistilojen kodikkuuden kohentamiseen.

Naapuruston sosiaaliset ongelmat ja häiriöt jäivät kirjoituksissa oletettua vähemmälle huomiolle. Suurin kritiikki kohdistui naapurien tai liikenteen aiheuttamiin häiriöihin. Yleensä meluhaittojen syyksi katsottiin heikko äänieristys. Jotkut esittivät, että aiemmin asumisurallaan häiriöitä aiheuttaneita ihmisiä ei tarkoituksellisesti tulisi sijoittaa asumaan samaan rappuun rauhallisen väen kanssa. Sama ratkaisu riittäisi monien mukaan päihdeongelmaisten kohdalla – juopotella saa, kunhan ei aiheuta häiriöitä rauhallisille naapureille. Laittomia huumeita kohtaan oltiin kielteisempiä.

Asuntopoliittisten kantojen esittäminen oli kaikkiaan vähäistä, vaikka tällaisiksi tulkittaisiin esimerkiksi toiveet huoltotöiden ja isännöinnin kilpailuttamisesta tai hissillisten talojen rakentamisesta. Asuinalue mainittiin vastauksessa yleensä silloin, jos sitä pidettiin viihtyisänä. Ainoastaan oman asunnon viihtyisyys ja satunnaiset mukavat huoltomiehet saivat kyselyssä yhtä paljon kiitosta kuin miellyttävä asuinalue. Rauhallisuus ja luonnonläheisyys olivat myönteiseen asuinympäristöön liitettyjä määreitä. Alueellisista ongelmista mainittiin palvelujen vähäisyys ja lastenkasvatukseen sopimaton sosiaalinen ympäristö.

Vuokratasoa kommentointiin oletettua harvemmin. Silloin kun vuokran kalleutta arvosteltiin, asiaa peilattiin oman asunnon varustetasoon ja kuntoon nähden. Monet arvioijat pohtivat vuokrien kehitystä ajan myötä. Vuokrat olivat joko nousseet tai alkaneet tuntua korkeilta suhteessa omaan asumistasoon. Jos odotetut remontit olivat vuosien saatossa jääneet toteutumatta, vuokrataso on ikään kuin noussut. Kunnossapito- ja siivouspalvelut eivät kaikkien mielestä olleet kehittyneet rinnan vuokrien kanssa.



Peruskorjattuja kaupungin vuokra-asuntoja Jakomäessä.
Kuva: Ifa Kytösaho (Att).

Avovastausten herättämiä ajatuksia

Tyytyväisyys kaupungin vuokra-asumiseen ilmaistiin kyselyn monivalintaosuudessa. Avovastausmahdollisuuteen tarttuivat ne, joilla oli tarvetta ilmaista toiveitaan tarkemmin: Vastaukset sisälsivät parannusehdotuksia ja nykyisten asumisolojen kovaakin kritiikkiä.

Tarve kertoa omin sanoin asumisen ongelmakohdista on käsin kosketeltava. Samaan tarpeeseen liittyvät myös keskeiset kirjoitusten herättämät ajatukset asumisviihtyvyyden parantamisesta; kunkin asukkaan olisi pystyttävä vaikuttamaan asumisoloihinsa.

Melko moni jakoi näkemyksen, että kiinteistöyhtiö voisi hoitaa tehtävänsä aktiivisemmin. Fyysisesti tämän toivottiin näkyvän pihan, yhteistilojen ja asuntojen hoidossa. Parannusta haluttiin myös asukkaiden ja henkilökunnan väliseen vuorovaikutukseen, tavoitettavuuteen ja tiedotukseen. Stereotyyppisen näkemyksen mukaan kaupungin vuokra-asuntojen epäviihtyisyys johdetaan häiritsevästä asukkaista. Kyselyn avovastauksissa epäviihtyisyystekijäksi kuitenkin paljastui pikemminkin tilojen ja asioiden hoidon taso, kuin naapuruston ongelmallisuus. Tutkimuksen monivalintakysymysten tarkastelu puo-

lestaan osoittaa käsitykset kaupungin asuntojen viihtyisyydestä lähes päinvastaiseksi, kuin kriittisimpien vuokralaisten kirjoittamista avovastauksista voisi nopeasti päätellä; useimmat viihtyvät kaupungin asunnoissa.

Jotkut asukkaat ovat hämmentävän epätietoisia oman kotitalonsa asioista. Luultavasti epätietoisuuden voimistama ulkopuolisuuden tunne on huomattava este kodinomaiselle viihtymiselle. Asukkaat eivät tiedä, miksi toivotut korjaukset ja parannukset jäävät toteutumatta. Vuotta eteenpäin talon tulevaisuuteen ei juuri pystytä näkemään. Tiedon puute tavallaan varmistaa sen, ettei asukas voi ikinä olla täysin tyytyväinen. Aina on parannettavaa, mutta harvoin tietoa parannuksista. Oman elämän ennakoitavuus ja suunniteltavuus kärsii. Jokainen haluaa tietää, millaisia remontteja omaan asuntoon on tulossa. Joku saattaisi muuttaa remontin alta pois, toinen saisi uskoa siihen, että asunnosta kannattaa pitää kiinni. Tieto ei aina lisää tuskaa.

Koska korjaustoimia hoidetaan keskitetysti yhdellä kerralla, on ymmärrettävää, ettei asukas suuressa taloyhtiössä voi aina saada toiveitaan ripeästi läpi. Aikatauluista ja viivästymisistä tulisi siksi tiedottaa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Tämän kyselyn pohjalta on mahdotonta sanoa, mistä esitetyt tiedotuksen ongelmat johtuvat.

Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien parantaminen olisi askel kohti oman kodin tuntua. Perustavimmalla tasolla tätä olisi se, että asukkaiden ilmoitettua huoltoyhtiölle jostain viasta se myös korjattaisiin. Vuokralaisia turhauttaa, jos pyydettyjä vikojen korjauksia ei jostain tuntemattomaksi jäävästä syystä tehdä. Korjaamattomista vioista voi myös aiheutua huomattavaa haittaa ja kustannuksia.

Talon käyttäjien asiantuntemusta kannattaisi hyödyntää huoltotoiminnan järjestämisessä. Asukkaiden havainnot kosteusongelmista ovat esimerkki asukaspalautteen tärkeydestä talon kunnossapidossa. Tiloja käyttämätön ammattilainen huomaa kosteusongelman mahdollisesti vasta sitten, kun rakenteet ovat jo vaurioituneet. Asukkaita tulisi kannustaa ottamaan osaa tilojen ylläpitoon. Kannustukseksi riittäisi vastaanottavainen suhtautuminen ja tarvittaviin toimiin ryhtyminen.

Asukkaiden havaintoja ympäristöstään ja esiin nostamia tarpeita tulisi kartoittaa jatkuvasti. Huoltotoiminta voisi näin olla paljon enemmän kuin ongelmiin reagointia. Parhaassa tapauksessa vuokralaiset kokisivat paikat omikseen. Asukkaiden kiinnittyminen asuntoonsa ja taloon on kaikkien etu, jota kannattaa vaalia. Kustannuksiltaan kohtuullisten ideoiden toteuttaminen olisi järkevä tapa kohottaa kaupungin vuokra-talojen kodikkuutta ja asumisviihtyvyyttä. Toiveet aloitelaatikoista ja kierrätyspisteistä kuvastavat osaltaan halua sitoutua asumisen kodikkuuden kohentamiseen. Asukkaiden huoli asumisen siisteyden, rauhallisuuden ja kunnan säilymisestä osoittavat, että kotitalo koetaan arvokkaaksi, kodiksi.

Keskustelua ja päätelmiä

Sosiaalinen vuokra-asuminen puolustuskannalla

Sosiaalinen vuokra-asuminen on useissa Euroopan maissa puolustuskannalla. Uusia asuntoja ei juuri tuoteta. Joissakin entisissä sosialistisen järjestelmän maissa valtion ja kuntien vuokra-asunnot on yksityistetty lähes tyystin. Monessa läntisenkin Euroopan maassa sosiaalinen vuokra-asuminen on muuttunut köyhimpien ja maahanmuuttajien asumiseksi siitä aiheutuvine ongelmineen.

Helsingissä ja eräissä muissa kasvavissa Suomen kaupungeissa sosiaalisia vuokra-asuntoja tuotetaan edelleen. Noin joka kuudes asunto Helsingissä on kaupungin vuokra-asunto. Asuntojen korjaustoiminta on systemaattista ja asuntoihin riittää tulijoita. Vuonna 2005 Helsingin kaupungin vuokra-asuntoja haki yli 25 000 hakijataloutta. Sosiaalisten ongelmien keskittymiseltä on poikkeuksellisen hyvin vältytty.

Kehityksen suunta on kuitenkin täälläkin muuttumassa. Kaupungin oma vuokra-asuntotuotanto on supistumassa, erityisryhmien ja maahanmuuttajien osuus asukkaista on kasvamassa. Asuntokannassa on myös näkyvissä merkkejä jakautumisesta haluttuihin ja vähemmän haluttuihin taloihin ja alueisiin. Vaikka asukkaat ovat yleensä tyytyväisiä asumiseensa, myös ongelmia on. Kehityksen suunta on huolestuttava ja se tulisi kääntää.

Viihtyminen alkaa hyvin hoidetusta asunnosta ja talosta

Keskeinen edellytys asukkaiden viihtymiselle on tämänkin tutkimuksen mukaan oman asunnon ja talon siisteys, rauhallisuus sekä toimivat asumispalvelut. Pääosin asiat ovatkin kunnossa. Silti monia vuokralaisia tuntuu turhauttavan se, että jostain heille vieraaksi jäävästä syystä tavallistenkaan vikojen korjauksia ei pyynnöstä huolimatta tehdä. Ellei vikaa voida heti korjata, asukkaille tulisi kertoa, koska korjaukset tullaan tekemään. Tulevista suuremmista korjauksista olisi myös tiedotettava tehokkaasti. Kaikissa kaupungin vuokrataloyhtiöissä näin ei näyttäisi tämän tutkimuksen mukaan olevan.

Kiinteistöjen isännöinnin ja huoltotoiminnan ei tulisi olla pelkästään ongelmiin reagointia. Asukkaiden riveistä nousevien, kustannuksiltaan kohtuullisten, ideoiden toteuttaminen olisi asukaskyselyyn vastanneiden mielestä järkävä tapa kohottaa kaupungin vuokra-asumisen kodinomaisuutta ja asumisviihtyvyyttä. Toiveet aloitelaatikoista ja kierrätyspisteistä kuvastavat ihmisten halua sitoutua asumiseensa. Huoli siivottomuudesta, ränsistymisestä ja rauhattomuudesta osoittavat, että kotitalo koetaan arvokkaaksi.

Asumishäiriöihin puututtava

Joissakin kaupungin vuokrataloissa on ilkeävaltaa ja häiriötä. Taustalla on monenlaisia ja tasoisia syitä alkaen asukkaiden ikä- ja väestörakenteen vinoumista sekä päätyen kalliisiin vuokriin ja huolto- ja korjausresurssien niukkuuteen. Muutama häirikkö voi saada talon asiat sekaisin. Vaikka häiriöiden poistaminen on työlästä, niihin tulisi puuttua nopeasti. Pidempään jatkuessaan ongelmilla on taipumus laajeta. Syntyneiden ongelmakierteiden katkaiseminen edellyttää eri osapuolien – yhtiöiden henkilökunnan, asukkaiden, sosiaaliviranomaisten ja eräissä tapauksissa poliisin – välistä yhteistyötä ja yhteisesti sovittua toimintasuunnitelmaa ja voimavaroja kierteiden katkaisemiseksi.

Toimeen tulisi kuitenkin tarttua. Mikäli asumisen ongelmia ei kohtuullisessa ajassa saada yhtiöiden omin voimin ja eri osapuolien yhteistyöllä hoidettua, tulisi harkita yhtiöiden isännöinnin ja/tai hoidon siirtämistä ulkopuolisten tehtäväksi.

Asumiskustannukset pullonkaula

Kaupungin talojen laadukas ja asukkaiden toivomukset huomioiva ylläpito ja hoito eivät ole ilmaisia. Ne lisäävät vuokrien korotuspaineita. Monissa yhtiöissä tämä voi olla ongelma, koska asukkaiden tulotaso ja vuokranmaksukyky on heikko. Suuriin vuokrienkorotuksiin ei ole mahdollisuuksia. Osaava henkilökunta ja sitoutuneet asukkaat ovat kuitenkin voimavara, jota voitaisiin hyödyntää enemmän, jotta niukat voimavarat käytettäisiin mahdollisimman tehokkaasti ja oikeisiin kohteisiin. Paremmasta palvelusta ja laadukkaammasta ympäristöstä ollaan myös valmiita maksamaan.

Myös yhteiskunnan tulisi tässä kantaa kortensa kekoon. Sosiaalista vuokra-asumista tulisi kaiken kaikkiaan – nimensä ja historiansa mukaisesti – tukea vähintään samanveroisesti kuin omistusasumista korkojen verovähennysten muodossa, jotta tarvittavat kiinteistöhoitopalvelut ja asumisen taso voitaisiin säilyttää ja vuokrat pitää kohtuullisina.

Asukkaiden ääni kuuluviin

Kaupungin vuokra-asukkailla on mahdollisuus vaikuttaa asumiseensa yhteishallintolain ja kaupungin oman vuokralaisdemokratiasäännön puitteissa ja asioimalla suoraan yhtiön kanssa. Asumisoikeusasunnoissa on samantapainen osallistumisjärjestelmä. Asukkaiden osallistumisjärjestelmän heikkoutena ovat kuitenkin päätöksenteon moniportaisuus ja korjaustarpeiden ja käytettävissä olevien voimavarojen välinen epätasapaino. Välttämättömätkin huoltotyöt ja korjaukset voivat jäädä tekemättä kiireen ja resurssien niukkuuden johdosta. Asumisen laatu ja viihtyvyys kärsii.

Tuhansia asuntoja käsittävässä yhtiöissä taloyhtiöiden toimitusjohtajat ja hallitukset eivät ehdi paneutua yksittäisiin asumisen arjen ongelmiin. Talotoimikuntien ja luottamushenkilöiden mahdollisuudet vaikuttaa näihin arjen sujuvuuteen ja viihtyisyyteen vaikuttaviin asioihin ovat päätösvallan puuttuessa ja resurssien niukkuudesta johtuen myös jääneet heikoiksi. Asukkaiden valitsemien luottamusmieselinten asemaa ja päätösvaltaa tulisikin vahvistaa. Asukkaiden ääntä yhtiöiden hallituksissa voitaisiin tuoda paremmin esiin esim. lisäämällä hallitusten asukasjäsenten määrää kolmeen nykyisten kahden sijasta.

Eräs tapa lisätä asukkaiden osallistumista ja vaikutusmahdollisuuksia on yhtiöiden kotisivujen kehittäminen. Sivuilla voisi olla aloite- ja palautelaa-tikko, johon asukkailla olisi mahdollisuus ilmoittaa havaitsemistaan korjaus-tarpeista ja ongelmista. Tämä edellyttäisi myös sitä, että jonkun tulisi yhtiön puolesta vastata niihin ja ryhtyä tarvittaessa toimenpiteisiin havaittujen on-gelmien poistamiseksi. Nettiperusteisen vuorovaikutuksen kehittämisen ohella tarvitaan vielä pitkään myös perinteisiä asukasvaikuttamisen muotoja, koska kaupungin taloissa on paljon asukkaita, joilla ei ole nettiyhteyttä tai valmiuksia käyttää näitä välineitä.

Pitkäaikaisesta asumisesta palkkio

Asumisviihtyvyyden ja osallistumisen lisäämiseksi voitaisiin myös ottaa käyttöön asuntonsa ja vuokranmaksunsa hyvin hoitaneiden, pitkäaikaisten asukkaiden palkitsemisjärjestelmä kuten eräissä muissa kunnallisissa ja yleishyödyllisissä vuokrataloyhtiöissä²⁷. Palkitsemisjärjestelmissä vuokra-laisille kertyy etupisteitä mm. asumisajan pituuden, asuntojen hyvän hoidon, säännöllisen vuokranmaksun ja asukasosallistumisen myötä. Etupisteet oi-keuttavat asuntojen kunnostusremonttien aikaistamiseen ja erilasten kodin hoitoa ja viihtyvyyttä parantavien kalusteiden hankkimiseen.

Kaupungin vuokrataloyhtiössä on käytäntönä, että kaikki yhtiössä asuvat, myös asuntojensa lainat jo kertaalleen vuokrissaan maksaneet, joutuvat vuokrissaan maksamaan osuutensa yhtiöön rakennettavien uusien (ja perus-korjattavien) asuntojen lainanhoitokuluista. Vuokrien tasausjärjestelmä aut-taa pitämään uusien ja peruskorjattavien talojen vuokrat kohtuullisina, mutta nostaa toisaalta vanhojen asuntojen vuokria. Vuokrien tasaus yhtiön sisällä toimii päinvastaiseen suuntaan, kuin mihin edellä mainitut uudet palkitsemis-järjestelmät pyrkivät. Tätä ristiriitaa voitaisiin tasoittaa siten, että asunnos-saan pitkään asuneet ja asuntojensa lainaosuuden jo kertaalleen maksaneet vuokralaiset vapautettaisiin osittain tai kokonaan yhtiöön rakennettavien uu-sien asuntojen lainanhoitokuluista.

²⁷Kuten esim. Tampereen VTS-kodeissa ja Amsterdamin Patrinomium/PRO-living yhtiössä.

Tarvitaanko asuntojen yksityistämistä

Kaupungin vuokra-asumisen yhteiskunnalta saama tuki on viime vuosina supistunut, mutta valtiovallan asumiseen kohdistuva kontrolli mm. asukasvalintaa koskeva ohjaus ja sääntely ovat säilyneet lähes entisellään. Kaupunki on ehkä tämänkin johdosta ryhtynyt kehittämään omaa vuokra-asuntojen rahoitusjärjestelmää (Harava). Oman asuntotuotannon ja korjausten rahoitusjärjestelmän avulla kaupunki voi laajentaa toimintamahdollisuuksiaan omistamansa asuntokannan käytössä ja kehittämisessä. Sääntely on toisaalta taannut kaupungin aravavuokra-asuntojen säilymisen sosiaalisina vuokra-asuntoina.

Kaupungin vuokra-asuntojen käyttöä ja luovutusta koskevien rajoitusten poistumisen myötä kaupungille avautuu mahdollisuus myydä omistamiaan asuntoja. Kuntien ja valtion vuokra-asuntojen myynnistä saadut kokemukset ovat kuitenkin olleet vaihtelevia. Kun asuntokannan houkuttelevimmat osat on saatu myytyä, kunnille on jäänyt entistä huonokuntoisempia asuntoja ja sosiaalisesti heikompia asukkaita ongelmineen. Myynnin onnistumiseen vaikuttaa myös paikkakunnalla vallitseva asuntomarkkinatilanne. Väestöltään vähenevien paikkakuntien tyhjiin jääneiden aravavuokra-asuntojen myynti esim. vapaa-ajan asunnoiksi on ollut kaikkien osapuolien kannalta onnistunut ratkaisu. Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla tilanne on toinen.

Pienituloisilla kaupungin vuokralaisilla ei juuri ole mahdollisuuksia lunastaa omakseen asuntoaan ilman merkittäviä hinnanalennuksia. Mahdollisuudet hankkia vuokraltaan sopivaa muutakaan asuntoa Helsingistä ovat heikot. Laajamittainen kaupungin vuokra-asuntojen myynti ulkopuolisille ilman sopimusta nykyisten vuokralaisten asumisen jatkumisesta ja vuokrien kohtuullisuudesta johtaisi asunnostaan pois joutuvien asuntotilanteen heikkenemiseen.

Joitakin varakkaampia kaupungin vuokralaisia asunnon lunastaminen omaksi voisi kiinnostaa. Etenkin suosituilla alueilla ja hyvin hoidetuissa taloissa voisi olla ostohalukkuutta riippuen lunastushintojen edullisuudesta. Tällöin asunnot kuitenkin poistuisivat parhaasta päästä kaupungin ja muiden asuntoa tarvitsevien käytöstä. Kaupungin vuokra-asuntojen myyntiä parempi vaihtoehto nykyisessä asuntomarkkinatilanteessa on niiden säilyttäminen kaupungin omistuksessa, hyvä hoito ja vetovoiman lisääminen.

Kohti jokamiehen asumista

Eräs tapa lisätä kaupungin vuokra-asuntojen viihtyvyyttä ja vetovoimaa asuntomarkkinoilla olisi niiden suuntaaminen nykyistä selvemmin työssäkäyville ja omillaan toimeentuleville asukkaille (kuten esim. "allmännyttan" Ruotsissa). Kaupungin vuokra-asuntojen asukasrakenteen vahvistaminen

olisi tärkeää paitsi asumisviihtyvyyden myös kaupungin talouden ja verotulojen kannalta.

Askel tähän suuntaan on asukasvalintaa koskevien rajoitusten väljentäminen. Asukasvalintakriteerien väljentäminen ei kuitenkaan yksin riitä kaupungin vuokra-asuntojen vetovoimaisuuden vahvistamiseen. Tarvitaan myös asukkaiden toiveet paremmin huomioon ottavia asumis- ja kiinteistöhoitopalveluja ja niiden hoitamisen mahdollistavia voimavaroja. Kaupungin vuokra-asumisen omakustannusperusteisuus ja asukkaiden ja yhtiöiden välisen yhteistyön ja tiedonkulun parantaminen ovat hyviä lähtökohtia tähän.

Valtion korkotukilainoilla rakennetuissa vuokrataloissa on tavanomaista enemmän tyytymättömyyttä asumispalveluihin. Yhtiön asunnot ovat hajautuneet eri puolille kaupunkia. Talojen ja asuntojen hoito on annettu yleensä alueellisten vuokrataloyhtiöiden tehtäväksi. Asuntojen ja talojen hoidon ja niiden isännöinnin eriyttäminen on ilmeisesti vaikeuttanut talojen hoitoa, palveluiden järjestämistä ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia asumiseensa. Olisikin harkittava voitaisiinko korkotukiyhtiön asunnot liittää alueellisiin vuokrataloyhtiöihin hallinnollisten ja muiden ongelmien vähentämiseksi.

Tuettua asumista tarvitaan lisää

Niille asukkaille, joilla ei ole esim. puutteellisten asumistaitojensa tai elämäntapansa johdosta edellytyksiä kaupungin tavanomaisissa vuokra-asunnoissa asumiseen tarvitaan aravavuokra- ja palveluasumisen välimuotoja. Sosiaalista ja muuta tukea olisi tarvittaessa saatavissa, mutta asukkaiden selviytymistä seurattaisiin tavanomaista tarkemmin. Yhteiskunnan tukea tarvitaan näissä asunnoissa tavanomaista aravavuokra-asumista enemmän. Asukasvalinta painottuisi asunnontarpeen perusteella. Asukkaat perehdytettäisiin ja sitoutettaisiin talon tapoihin. Ellei talon sääntöjä neuvonpidoista huolimatta noudatettaisi, asukas ohjattaisiin muiden asumis- tai hoitojärjestelmien piiriin. Eräs toimiva esimerkki tällaisista tavanomaisen vuokra-asumisen ja laitosasumisen väliin sijoittuvasta asumisesta ovat Settlementiliiton S-asunnot, joihin on palkattu ns. taloisäntiä tukemaan asukkaiden arjen sujumista ja ongelmien ratkaisua.

Lopuksi

Kaupungin vuokra-asunnot ovat monille pienituloisille, ja kaupungin toimintojen kannalta elintärkeille palvelualueiden työntekijöille harvoja mahdollisuuksia hankkia turvallinen ja kohtuuvuokrainen asunto Helsingissä. Liikkumisen kustannusten ja haittojen noustessa tällaisten työpaikkoja ja palveluja lähellä olevien asuntojen tarve korostuu entisestään.

Parhaimmillaan hyvin hoidettu kaupungin vuokra-asuminen tukee pienituloisten ja heikoimpien asukasryhmien elinoloja, vähentää yhteiskunnallisia jännitteitä ja tukee talouden toimintakykyä – on osa toimivaa hyvinvointivaltiota. Pahimmillaan huonosti hoidettu, laiminlyöty ja marginalisoitunut vuokra-asuminen toimii päinvastaisella tavalla.

Tiivistelmä

Vuoden 2005 lopussa Helsingissä oli runsas 324 000 asuntoa, joissa asui yli puoli miljoona asukasta. Asunnoista noin joka kuudes on kaupungin omistuksessa ja niissä asuu yli 100 000 asukasta. Kaupungin vuokra-asuntojen vuokrat ovat selvästi markkinavuokria alemmat. Asuntojen kysyntä ylittää moninkertaisesti tarjonnan. Myös asunnosta kieltäytyneiden määrä on lisääntynyt. Kovasta kysynnästä huolimatta kaupungin vuokra-asuntojen rakentaminen on vähentynyt.

Tutkimus perustuu vuonna 2005 kaupungin omistamiin vuokra- ja asumisoikeusasuntoihin tehtyyn laajaan asukaskyselyyn. Kyselyyn vastasi yli seitsemän tuhatta taloutta, noin 60 % kyselyn saaneista. Vastaavan tyyppinen laaja kaupungin vuokra-asuntoja koskeva kysely tehtiin myös vuonna 2001.

Helsingin kaupungin omistamien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen asukkaat ovat yleensä tyytyväisiä asuntoihinsa ja viihtyvät asuintalossaan. Vain noin joka kymmenes asukas viihtyi talossa huonosti. Samansuuntainen tulos saatiin jo vuoden 2001 asukaskyselyssä. Erityisen hyvin viihtyivät asumisoikeusasunnoissa ja palveluasunnoissa asuvat. Yhtiöiden asukkailleen tarjoamat palvelut ovat vastanneiden mielestä pääosin kunnossa. Yksittäisten yhtiöiden ja talojen osalta palvelutasossa on kuitenkin eroja.

Vuokrataloissa viihtymistä parhaiten ennustaviksi tekijöiksi osoittautuivat tyytyväisyys asunnon kuntoon, talon rauhallisuus, liikenteen meluttomuus, porraskäytävän ja pihan hyvä kunto ja siisteys, ilkvallan vähäisyys, talon kokeminen turvalliseksi, yhtiön ripeä puuttuminen häiriöihin ja tyytyväisyys vuokraan. Myös talotyypillä oli yhteyttä viihtymiseen joskin vähemmän kuin edellisillä tekijöillä. Korkeissa kerrostaloissa viihdyttiin huonommin kuin matalammissa.

Silti kaupungin vuokratalojen kunnossa ja asumisrauhassa on parantamisen varaa. Joka viides vastasi talossaan olevan paljon ilkvallaa ja naapureiden metelöintiä. Edellisestä vuoden 2001 kyselystä tilanne on muuttunut hieman huonompaan suuntaan. Talonsa ja pihapiirinsä koki turvalliseksi neljä viidestä, mutta joka viides oli asiasta eri mieltä. Turvallisuuden tunne oli edellisestä kyselystä hieman parantunut. Ongelmien keskittymistä määrättyille alueille ei ollut juuri havaittavissa.

Taloissa esiintyviä sosiaalisia häiriöitä – ilkvallaa, metelöintiä ja julkista juopottelua – parhaiten ennustaviksi tekijöiksi osoittautuivat yhtiön hidas puuttuminen häiriöihin, epäsiistiksi ja turvattomaksi koettu piha ja yhteistilat, korkeissa kerrostaloissa asuminen, äänieristyksen heikkous sekä vastaajien ikääntyneisyys tai ulkomaalaistaustaisuus. Viihtymättömyys talossa ja koetut sosiaaliset häiriöt liittyvät myös yhteen.

Noin joka toinen vastaaja käytti hyväkseen mahdollisuutta vastata kyselyn lopussa olleeseen avokysymykseen talonsa ja yhtiönsä asumispalvelujen ja viihtyvyyden parantamisesta. Monen avokysymykseen vastanneen mielestä huolto- ja korjaustehtävissä on parantamista. Asukkaiden ilmoittamia vikoja ei välttämättä korjata eikä viivästymisen syitä aina kerrota. Yhtiöiden korjaussuunnitelmista ollaan epätietoisia. Ongelmien ilmetessä monet asukkaat kokivat voimattomuutta niiden korjaamiseksi.

Kaupungin vuokra-asunnot ovat monelle pienituloiselle ja myös kaupungin toimintojen kannalta elintärkeille palvelualojen ja yritysten työntekijöille harvoja mahdollisuuksia hankkia turvallinen ja kohtuuvuokrainen asunto Helsingissä. Liikkumisen kustannusten ja haittojen kasvaessa tällaisten työpaikkoja ja palveluja lähellä olevien asuntojen tarve korostuu entisestään. Parhaimmillaan hyvin hoidettu kaupungin vuokra-asuminen tukee heikoimpien asukasryhmien elinoloja, vähentää yhteiskunnallisia jännitteitä ja tukee talouden toimintakykyä – on osa toimivaa hyvinvointivaltiota. Pahimmillaan huonosti hoidettu, laiminlyöty ja marginalisoitunut vuokra-asuminen toimii päinvastaisella tavalla.

Sammandrag

I slutet av år 2005 fanns det drygt 324 000 bostäder i Helsingfors, med över en halv miljon invånare. Var sjätte bostad ägs av staden, som är hyresvärd för över 100 000 helsingforsbor. Stadens hyror är klart billigare än marknadshyror. Efterfrågan på stadens hyresbostäder är mångdubbelt större än utbudet. Även antalet personer som inte tagit emot bostad trots möjlighet har ökat. Och trots den stora efterfrågan på bostäder har staden minskat på sitt byggande av hyresbostäder.

Undersökningen bygger på en omfattande invånarenkät gjord år 2005 i de hyres och bostadsrättsbostäder som staden äger. Över sjutusen hushåll besvarade enkäten, alltså 60 % av dem som fått frågeformuläret. En liknande enkät om stadens hyresbostäder gjordes år 2001.

Invånarna i stadens hyres- och bostadsrättsbostäder är allmänt taget nöjda med sina bostäder och trivs i sina bostadshus. Bara var tionde invånare trivdes dåligt i sin bostad. Ett liknande resultat framgick även av enkäten år 2001. Särskilt bra trivs de som bor i bostadsrätt eller servicebostad. Den service som husbolagen ger sina invånare är i huvudsak i sin ordning, tycker invånarna. Men servicenivån kan variera från bolag till bolag och hus till hus.

De faktorer som bäst visade sig hänga samman med trivsel i hyreshusen var bostadens skick, lugnet i huset, avsaknad av trafikbuller, väl skötta och städade trappuppgångar och gårdar, avsaknad av ofog och åverkan, trygghetskänsla, snabbt ingripande mot störningar från bolagets sida, och skälig hyra. Även typen av hus hade samband med trivseln, om än i lägre grad än nyss nämnda faktorer: i höga höghus trivdes man något sämre än i lägre höghus.

Trots att de flesta trivs bra kunde hyreshusens skick och boendefriden vara bättre. Var femte enkätsvarare uppgav att det förekom mycket ofog och buller från grannarna i deras hus. Sedan enkäten år 2001 har läget försämrats något. Fyra femtedelar upplevde sitt hus och sin gård som trygga, och en femtedel som otrygga. Trygghetskänslan hade förbättrats en aning sedan föregående enkät. Någon nämnvärd anhopning av problem i vissa områden kunde inte skönjas.

De faktorer som bäst förebådade sociala störningar – ofog, buller och ofentlig fylleri – var långsamt ingripande i störningar från husbolagets sida, en ostädad och otrygg gård (och gemensamma utrymmen), att man bodde i höga höghus, dålig ljudisolering samt hög ålder eller invandrarbakgrund. Vantrivsel och upplevda sociala störningar hängde också samman.

Ungefär varannan svarande tog tillfället i akt och gav fritt formulerade synpunkter på hur boendeservicen och trivseln i deras hus och bolag kunde förbättras. Många tyckte att underhåll och reparationer skötts illa. Fel som

rapporterats av invånarna repareras inte alltid, och någon orsak till dröjsmålen uppges inte nödvändigtvis. Invånarna känner inte till bolagens planer på reparationer. Många invånare kände sig maktlösa inför de problem som uppstod.

För många som jobbar inom vårdsektorn eller andra för staden livsviktiga servicesektorer och för många andra med lägre inkomster är stadens hyresbostäder i praktiken det enda sättet att få ett tryggt hem till rimlig kostnad i Helsingfors. I och med att kostnaderna för förflyttning stiger blir dessa bostäder, som ju allmänt taget ligger närmare jobben i Helsingfors, allt viktigare.

Och samtidigt som en välskött kommunal hyressektor på detta sätt stöder samhällsfunktioner och näringsliv stöder den de svagare invånargruppernas levnadsförhållanden och bidrar till att minska sociala spänningar. En funktionell social hyressektor är en del av en fungerande välfärdsstat. En illa skött, försummad och marginaliserad social hyressektor verkar i motsatt riktning.

Summary

In late 2005, there were 324,000 dwellings in Helsinki, with over half a million inhabitants. Every sixth dwelling is owned by the city, which is landlord to over 100,000 Helsinki citizens. The rents of the City are clearly cheaper than market rents. The demand for city flats (i.e. council flats) is many times as big as the supply. Also, the number of people not accepting a flat granted has increased. And despite high demand for housing, the city has reduced its production of rented flats.

The study is based on an extensive survey made among city tenants. Over seven thousand households responded, i.e. 60% of those receiving the form. A similar survey on city housing was made in 2001.

On the whole, the tenants of the city's rented flats are satisfied with their homes and blocks of flats. Only one in ten inhabitants disliked living in their flats. A similar result was received at the 2001 survey. Those in particular are satisfied who live in a so-called right of occupancy or service flats. The services provided by housing companies to their residents is basically in order, according to the residents. But the level of services may vary between houses and housing companies.

The factors best correlating with tenant satisfaction were the physical shape of the flat, peace and quiet in the house, absence of traffic noise, well maintained and cleaned staircases, absence of mischief and graffiti, a sense of security, prompt intervention against disturbances, and a reasonable rent. The type of house, too, correlated to some extent, although lesser, with housing satisfaction: in tall blocks of flats satisfaction was somewhat lower than in low blocks of flats.

Although the majority were quite pleased with their housing, the shape of the houses and peace and quiet could be better. One respondent in five reported mischief and noisy neighbours in their houses. The situation has deteriorated somewhat in this respect since 2001. Four-fifths still felt secure in their houses and yards, and one-fifth felt insecure. The sense of security had improved somewhat since the previous survey. No significant accumulation of problems in certain districts could be seen.

Those factors that best correlated with anti-social behaviour – mischief, noise and public drinking – were slow interference by the housing company, an untidy and unsafe yard (and other common premises), living in a tall block of flat, bad noise isolation, and a high age or an immigrant background. Perceived anti-social behaviour also correlated with low tenant satisfaction.

Roughly every second respondent took the opportunity to express freely formulated opinions on how housing services and tenant satisfaction could be improved in their houses. Many thought that maintenance and repairs had not

been made properly. Faults reported by residents are not always repaired, and no reason for delays is given. Residents are not aware of plans for repairs. Many inhabitants felt there was nothing they could do about problems arising.

To many who work in the health or social care sector and other service sectors that are vital for the city, and to many others with lower-than-average incomes, too, the City of Helsinki's rented flats are practically the only way to get a decent home at reasonable cost in Helsinki. And with rising transport costs these flats, which on the whole are located closer to workplaces in Helsinki, become even more important.

And while also supporting social functions and economy, a well-managed municipal rented housing sector supports the living conditions of weaker inhabitant groups and contributes to reduce social tensions. A functional social housing sector is part of a functioning welfare state. A badly managed, neglected and socially secluded social housing sector works the other way around.

Liitteet

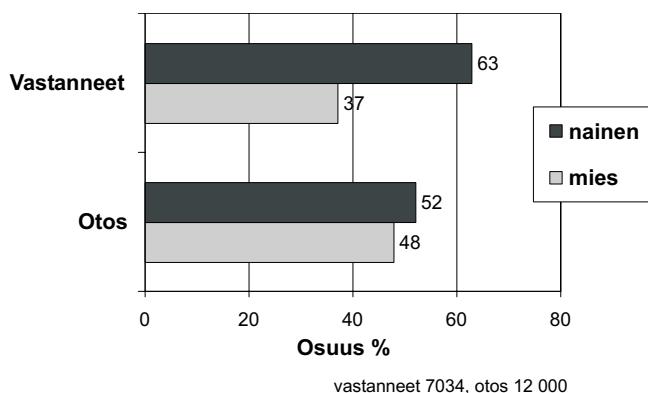
Liite 1: Otoksen edustavuus

Sukupuoli

Kaupungin vuokratulokyselyä koskevan perusjoukon muodostivat noin 48 000 kaupungin vuokra- ja asumisoikeusasuntoa (asumisoikeusasuntoja oli noin 2 000). Väestörekisterikeskuksessa sinne toimitetuista kaupungin vuokra- ja asumisoikeustalojen osoitteista (kiinteistötunnuksista) poimittiin keskuksessa umpimähkäisesti joka neljäs asunto-osoite (12 000), joissa asuvien talouksien vanhimille jäsenille (päämiehille) kysely lähetettiin. Otokseen valittujen asukkaiden taustatiedot (ikä, sukupuoli, äidinkieli jne.) vastaavat erittäin tarkasti perusjoukon taustatietoja.

Myös otokseen vastanneet (7 150) edustavat taustoiltaan melko hyvin koko otosta (12 000) ja (perusjoukkoa) kuten edellisessäkin v. 2001 kyselyssä. Joitakin poikkeuksiakin tästä kuitenkin on. Kuten edellisessä kyselyssä naiset vastasivat selvästi ahkerammin kyselyyn kuin miehet.

Kuvio 1L: Kyselyn otoksen ja vastanneiden sukupuoli

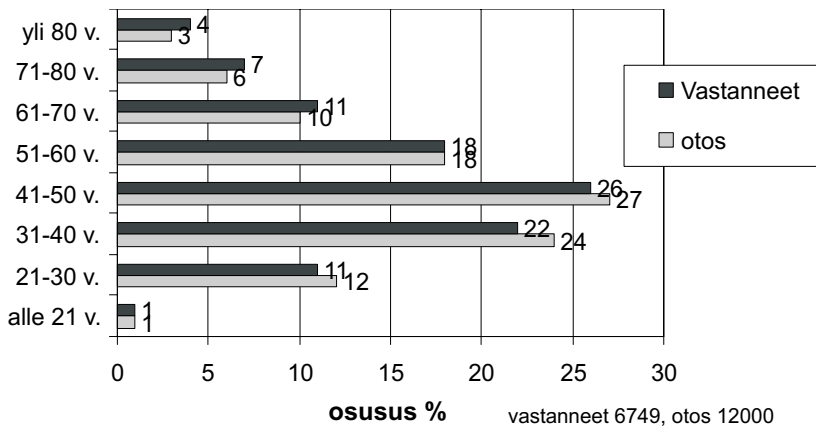


Vastanneista lähes kaksi kolmesta oli naisia (63 %) oli naisia ja vain kolmannes miehiä. Otoksessa (ja kaupungin vuokra-asunnoissa kaiken kaikkiaan) naisia oli vain hieman enemmän (52 %) kuin miehiä. Kyselyn vastauksissa painottuu siis naisnäkökulma (niissä kysymyksissä joissa naiset ja miehet ovat taipuvaisia vastaamaan eri tavoin).

Ikä

Ikärakenteeltaan vastanneet edustavat melko hyvin poimittua otosta (ja kaupungin vuokra-asukkaita kaikkiaan). Vastanneissa on tosin havaittavissa lievää painottumista vanhempiin ikäryhmiin.

Kuvio 2L: Kyselyn otoksen ja vastanneiden ikä

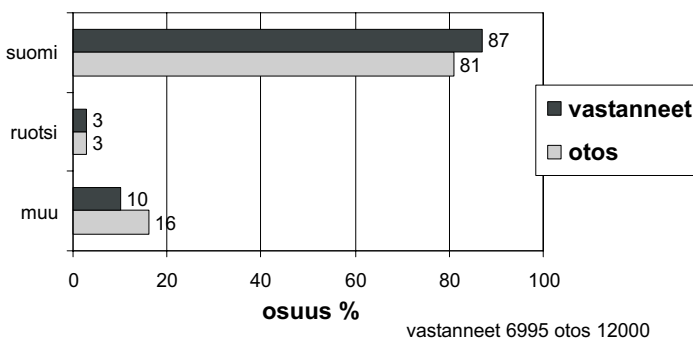


Nuoret ja työssäkäyvät ikäluokat aina viiteenkymmeneen ikävuoteen ovat vastanneet vähemmän innokkaasti kuin sitä vanhemmat ikäryhmät. Tämä näyttää olevan yleinen suuntaus tämän tyyppisissä kyselyissä.

Äidinkieli

Äidinkielenään suomea tai ruotsia puhuvat vastasivat kyselyyn useammin kuin muunkieliset. Tämä on ymmärrettävää, koska lomake oli laadittu vain suomeksi. Muuta kuin suomea tai ruotsia puhuvia oli otoksessa (ja kaupungin vuokra-asunnoissa) noin joka kuudes (16 %). Vain noin joka kymmenes muuta kuin suomea tai ruotsia puhuva vastasi kyselyyn.

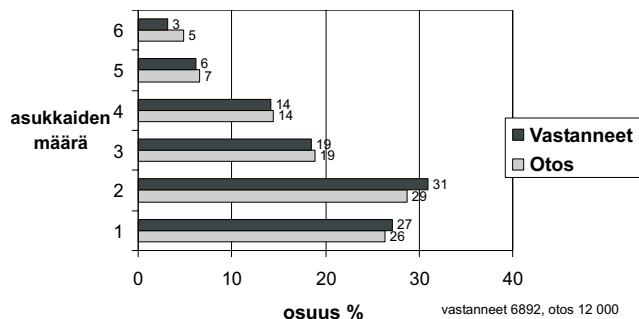
Kuvio 3L: Kyselyn otoksen ja vastanneiden äidinkieli



Talouden koko

Talouden koon suhteen erot kyselyyn vastanneiden ja otoksen välillä olivat pieniä. Havaittavissa oli kuitenkin suuntaus, että pienet (yhden kahden hengen) taloudet vastasivat kyselyyn hieman ahkerammin kuin suuremmat taloudet. (Vertailu ei ole aivan tarkka, koska otoksessa asukkaiden määrä on laskettu huoneistoa eikä taloutta kohden).

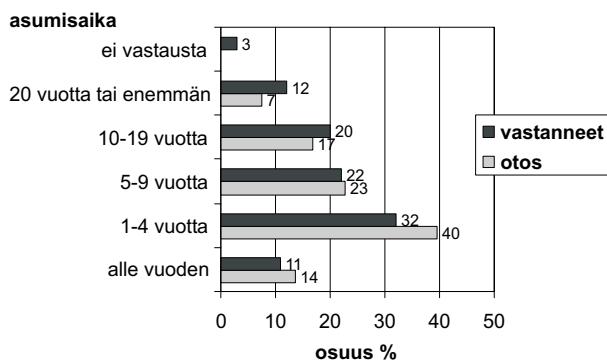
Kuvio 4L: Kyselyn otoksen ja vastanneiden talouden koko



Asumisaika

Kyselyyn vastanneita ja otosta oli mahdollista verrata myös talossa asumisaajan suhteen. Pidempään talossa asuneet vastasivat kyselyyn muita ahkerammin. Tulos on saman suuntainen kuin vastaajien ikää koskeva vertailu.

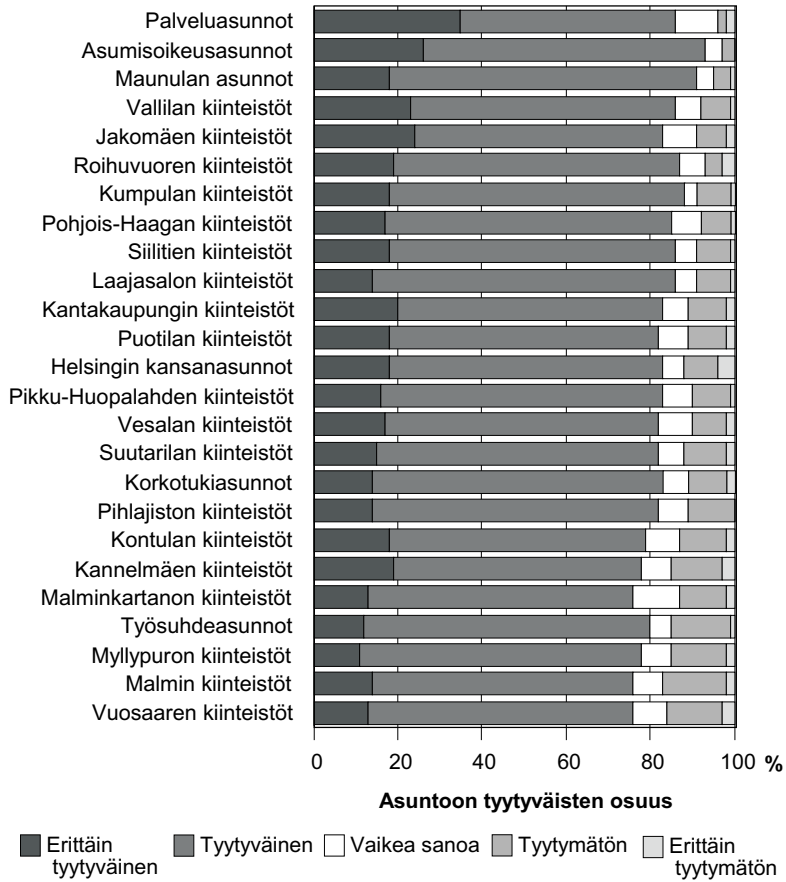
Kuvio 5L: Kyselyn otoksen ja vastanneiden asumisaika



Yli kymmenen vuotta talossa asuneista kyselyyn vastasi noin kolmannes (32 %). Otoksessa näin pitkään asuneita oli noin neljäsos (24 %). Tulos on ymmärrettävä, koska pidempään asuttaessa myös kiinnittyminen taloon ja ympäristöön kasvaa, ja kiinnostus talon asioihin ja esim. sitä koskeviin kyselyihin lisääntyy.

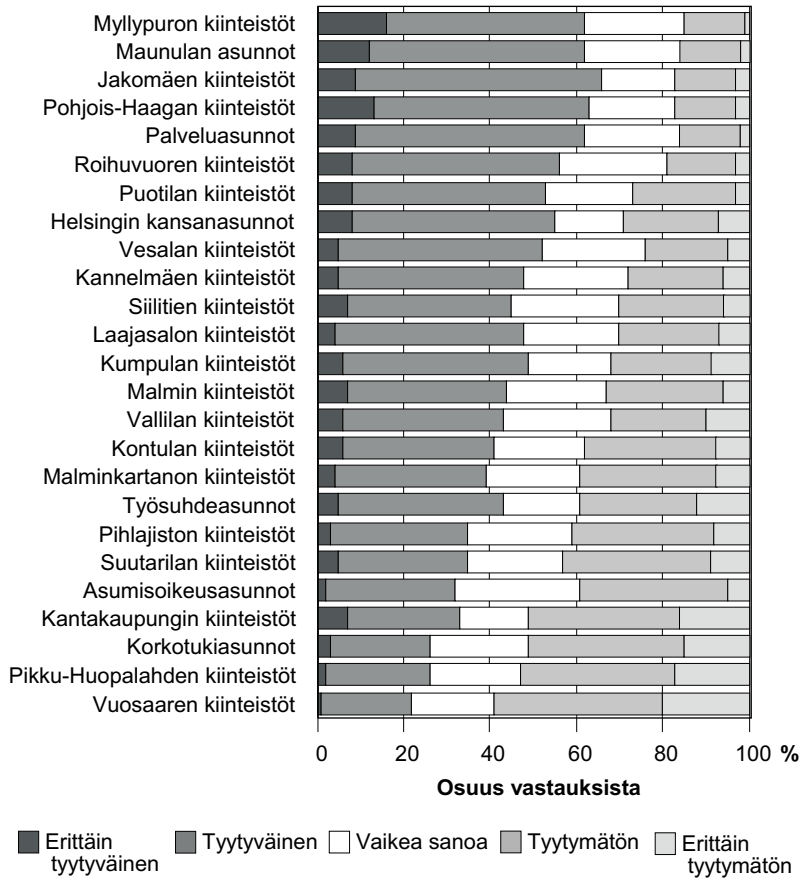
Liite 2: Liitekuviot

Liitekuvio 1: Tyytyväisyys asuntoon Helsingin kaupungin kiinteistö- ja asumisoikeusyhtiöissä v. 2005



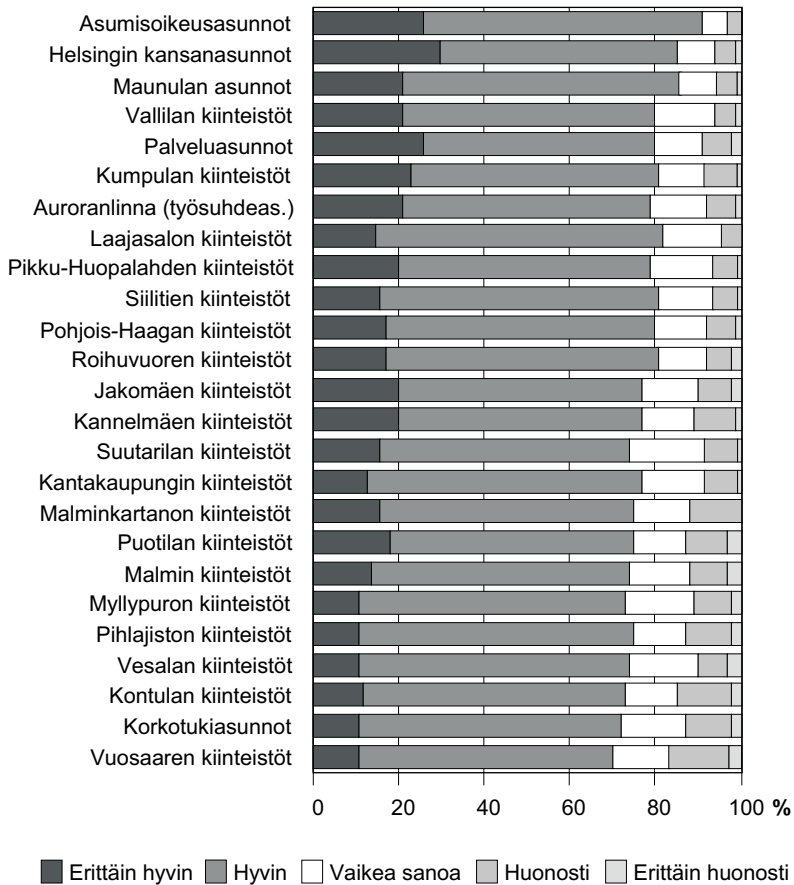
N = 6 777

Liitekuvio 2: Tyytyväisyys asunnon vuokraan Helsingin kaupungin kiinteistö ja asumisoikeusyhtiöissä v. 2005



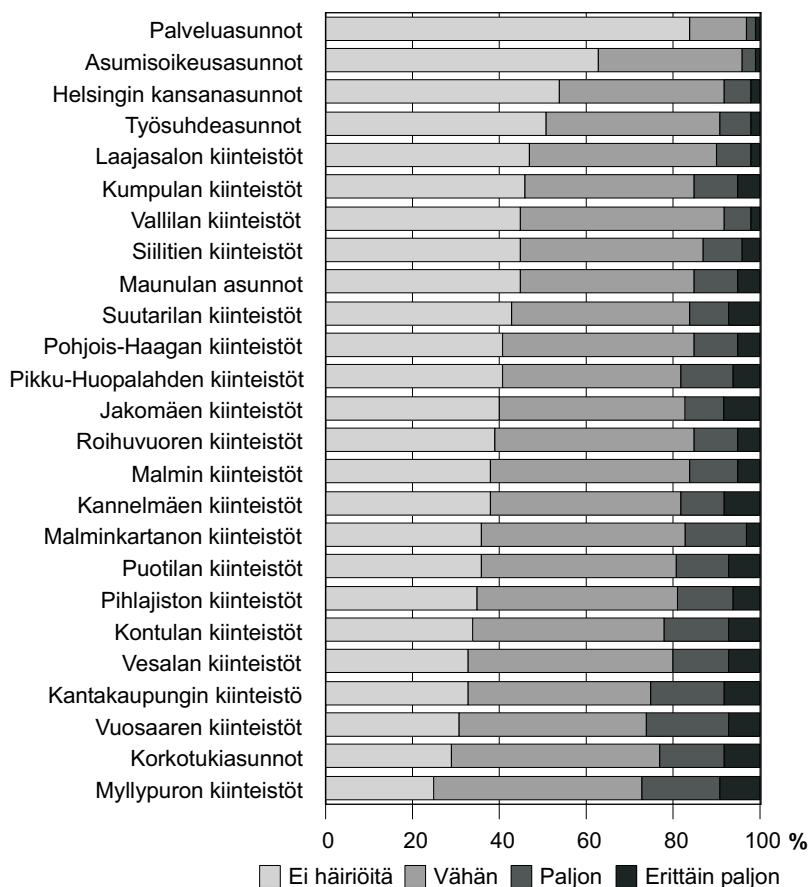
N = 7 041

Liitekuvio 3: Asuinalossa viihtyminen Helsingin kaupungin kiinteistö- ja asumisoikeusyhtiöissä vuonna 2005



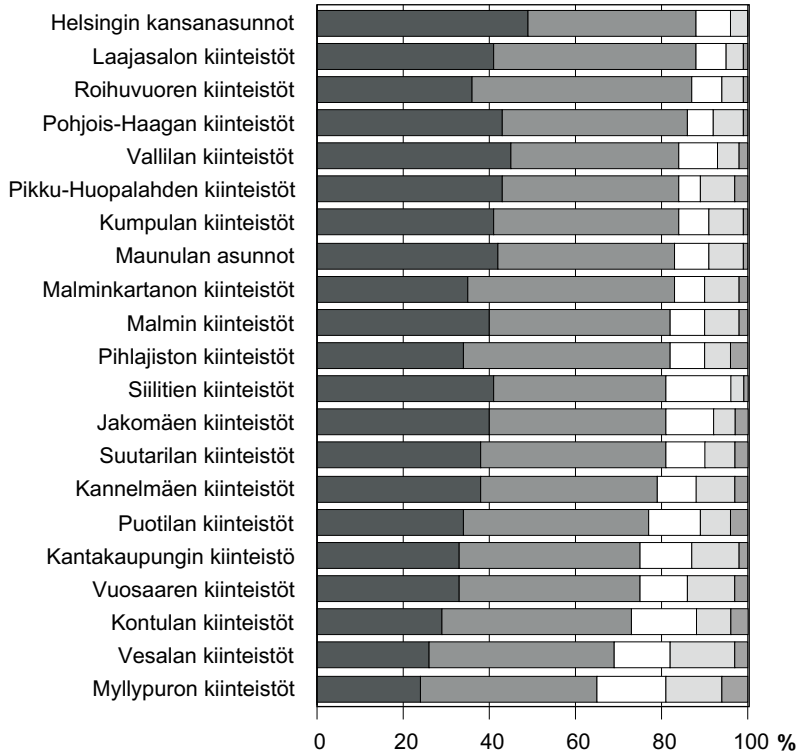
N = 7 055

Liitekuvio 4: Koetut asumishäiriöt* Helsingin kaupungin kiinteistö- ja asumisoikeusyhtiöissä v. 2005



*ilkivalta, julkinen juopottelu, naapurien metelöinti

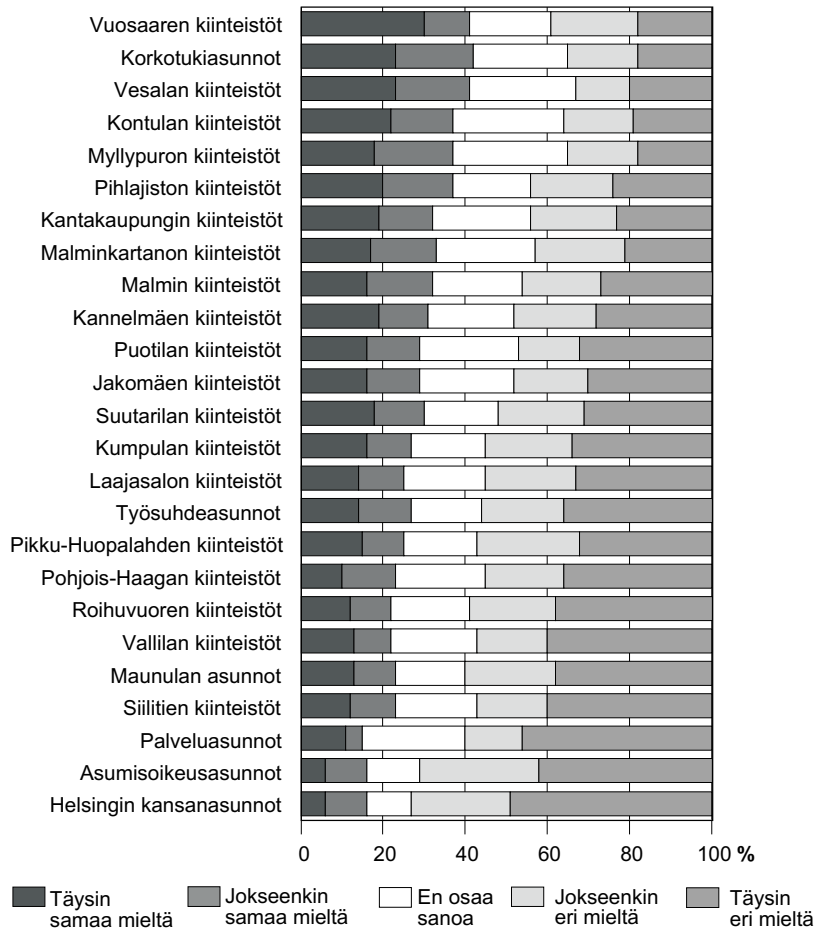
Liitekuvio 5: Porraskäytävän ja pihan koettu turvallisuus Helsingin kaupungin kiinteistö- ja asumisoikeusyhtiöissä v. 2005



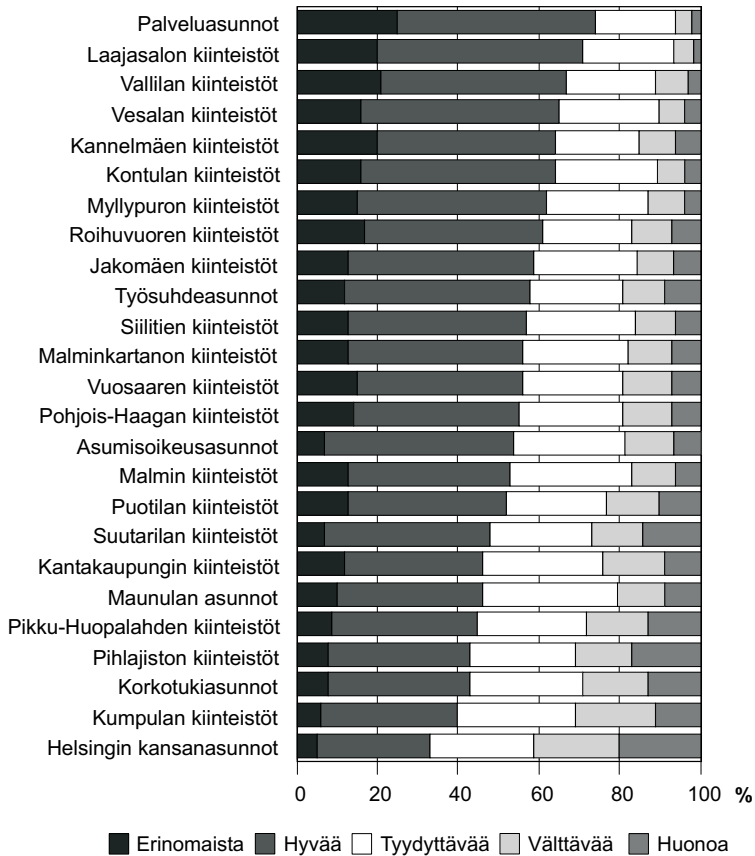
Porraskäytävässä ja pihalla on turvallista iltaisin:

Täysin samaa mieltä
 Jokseenkin samaa mieltä
 En osaa sanoa
 Jokseenkin eri mieltä
 Täysin eri mieltä

Liitekuvio 6: Halukkuus muuttaa rauhallisempaan ympäristöön Helsingin kaupungin kiinteistö- ja asumisoikeusyhtiöissä v. 2005

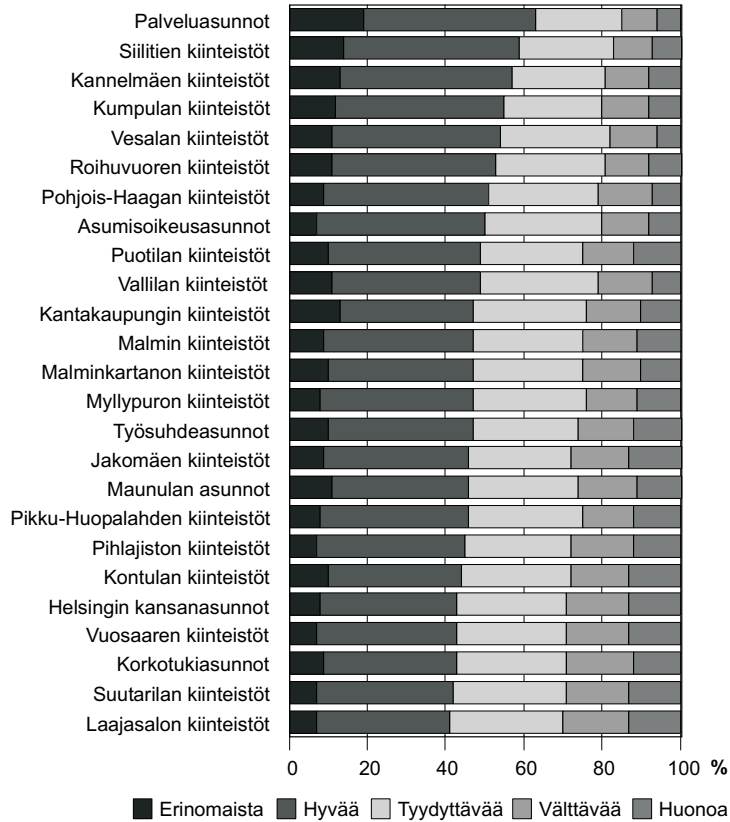


Liitekuvio 7: Asukkaiden tyytyväisyys siivouksen* tasoon Helsingin kaupungin kiinteistö- ja asumisoikeusyhtiöissä v. 2005



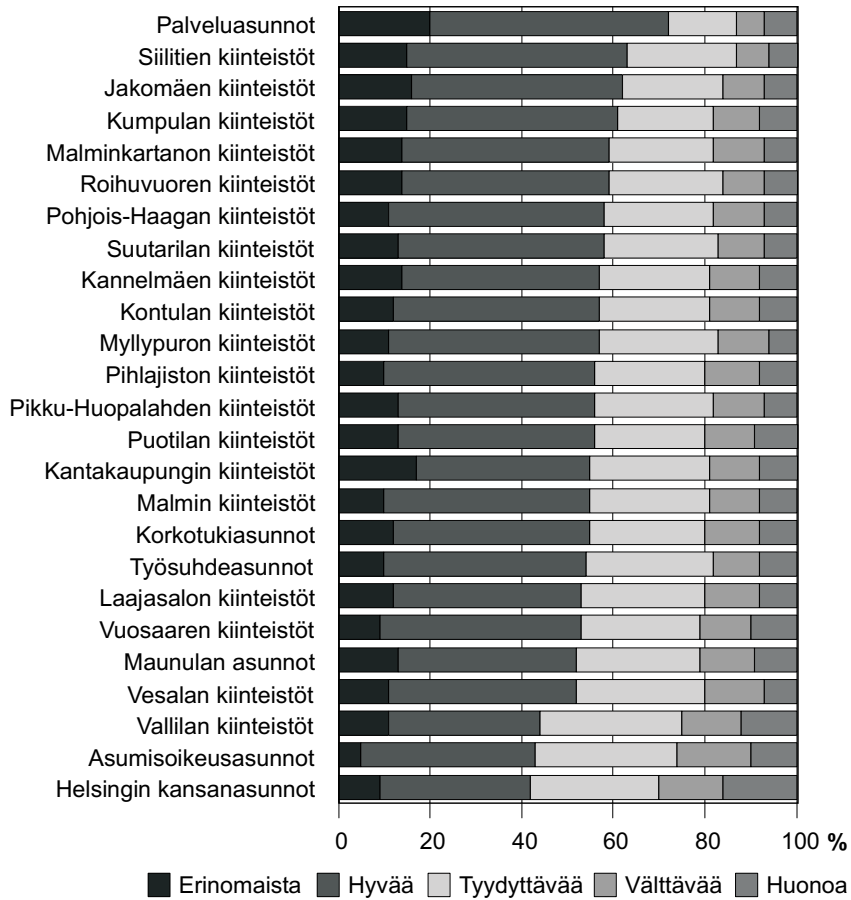
*porrashuone, sauna, yhteistilat, henkilökunta, palvelualltius
(en osaa sanoa vastaukset poistettu)

Liitekuvio 8: Aukkaiden tyytyväisyys kiinteistönhuollon ja korjausten* tasoon Helsingin kaupungin kiinteistö- ja asumisoikeusyhtiöissä v. 2005



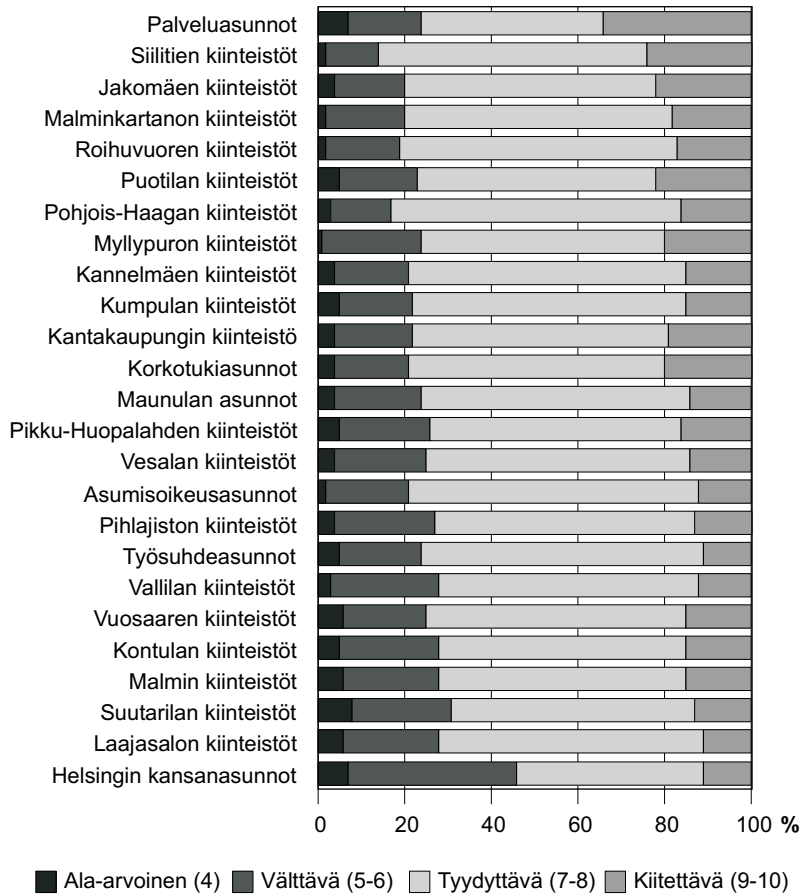
* kiinteistönhuoltoa ja korjausta kuvaavien 14 muuttujan jakauma (en osaa sanoa vastaukset poistettu)

Liitekuvio 9: Asukkaiden tyytyväisyys isännöinnin* tasoon Helsingin kaupungin kiinteistö- ja asumisoikeusyhtiöissä v. 2005



*isännöintiä kuvaavien 10 muuttujan jakauma (en osaa sanoa vastaukset poistettu)

Liitekuvio 10: Helsingin kaupungin kiinteistö- ja asumisoikeusyhtiöiden toiminnalle annetut kouluarvosanat v. 2005 (järjestettynä yhtiön saaman keskiarvon mukaan)



N = 5 527

Liite 3: Liitetaulukot

Liitetaulukko 1: Kaupungin omistamat vuokra- ja asumisoikeusasunnot 31.12.2004

	Asuntoja	Osuus %
Alueelliset aravavuokrataloyhtiöt	42 134	74
Helsingin asunnonhankinta Oy:n asunnot	3 455	6
Hallintokuntien asunnot	2 865	5
Asumisoikeusasunnot	2 097	4
Työsuhdeasuntoyhtiöiden asunnot	1 877	3
Korkotukiasunnot	1 817	3
Vanhusten palveluasunnot	1 815	3
Helsingin kaupungin 400-vuotiskotisäätiön asunnot	682	1
Muut vuokra-asunnot	454	1
	57 196	100

Liitetaulu 2: Asunnonhakijat vuosina 2000-2005 perhetyypin mukaan

Perhetyyppi	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Yksi hakija	7 138	6 888	7 127	6 894	13 632	16 245
Pari	1 702	1 484	1 527	1 534	3 267	3 735
Pari + lapsia	1 660	1 526	1 640	1 550	2 464	2 800
Yksinhuoltaja	1 732	1 740	1 716	1 688	2 736	3 461
Muu	152	141	183	193	315	366
Yhteensä	12 384	11 779	12 193	11 859	22 414	26 607
	%					
Yksi hakija	58	58	58	58	61	61
Pari	14	13	13	13	15	14
Pari + lapsia	13	13	13	13	11	11
Yksinhuoltaja	14	15	14	14	12	13
Muu	1	1	2	2	1	1
Yhteensä	100	100	100	100	100	100

Liitetaulukko 3: Tyytyväisyys asuntoon kaupungin kiinteistö- ja asumisoikeusyhtiöissä v. 2005

	Erittäin tyytyväinen	Tyytyväinen	Vaikea sanoa	Tyytymätön	Erittäin tyytymätön	Yhteensä	Ka	N
Palveluasunnot	35	51	10	2	2	100	1,86	97
Asumisoikeusasunnot	26	67	4	3		100	1,86	331
Alueelliset yhtiöt (max)	18	73	4	4	2	100	1,97	397
Alueelliset yhtiöt keskm.	17	65	7	9	2	100	2,14	5 933
Korkotukiasunnot	14	68	6	9	2	100	2,17	149
Auroranlinna (työsuhdeas.)	12	68	5	14	1	100	2,24	253
Alueelliset yhtiöt (min)	13	63	8	13	3	100	2,31	409

Liitetaulukko 4: Tyytyväisyys eräisiin asunnon ominaisuuksiin kaupungin alueellisissa yhtiöissä v. 2005

	Erittäin tyytyväinen	Melko tyytyväinen	Vaikea sanoa	Melko tyytymätön	Erittäin tyytymätön	Ei osaa sanoa/ ei vastausta	
Huonelämpötila kesäisin	12	55	14	14	3	2	100
Yleiskunto	11	56	11	17	3	2	100
Asuntokohtainen sauna, jos on	5	13	10	3	1	69	100
Vesikalusteiden kunto	12	52	12	18	4	3	100
Varustetason riittävyys	9	49	16	19	3	4	100
Huonelämpötila talvisin	15	46	7	21	9	1	100
Ikkunoiden tiiveys	11	41	12	23	10	2	100
Ilmanvaihto	8	41	18	23	8	2	100
Sisämateriaalit	6	41	18	28	5	3	101
Asunnon vuokra	7	39	21	24	7	2	100
Äänieristys	7	33	15	27	16	2	100
N = 6 219							

Liitetaulukko 5: Tyytyväisyys asunnon vuokraan tai vastikkeeseen kaupungin kiinteistö- ja asumisoikeusyhtiöissä v. 2005

	Erittäin tyytyväinen	Tyytyväinen	Vaikea sanoa	Tyytymätön	Erittäin tyytymätön	Yhteensä	Ka	N
Alueelliset yhtiöt (max)	16	46	23	14	1	100	2,37	226
Palveluasunnot	9	53	22	14	2	100	2,46	108
Alueelliset yhtiöt keskim.	7	40	21	25	8	100	2,87	6169
Työsuhdeasunnot	5	38	18	27	12	100	3,04	256
Asumisoikeusasunnot	2	30	29	34	6	100	3,12	339
Korkotukiasunnot	3	23	23	36	14	100	3,35	155
Alueelliset yhtiöt (min)	1	21	19	39	20	100	3,54	413

Liitetaulukko 6: Vuokran suuruus ja tyytyväisyys vuokraan v. 2005
kiinteistöyhtiöittäin

	Vuokra euroa/m ² /kk	Tyytymätön vuokraan %
Myllypuron kiinteistöt	6,54	15
Kiinteistö Oy Maunulan asunnot	6,89	16
Jakomäen kiinteistöt	7,07	17
Helsingin korkotukiasunnot	7,19	50
Vesalan kiinteistöt	7,25	24
Pohjois-Haagan kiinteistöt	7,3	17
Roihuvuoren kiinteistöt	7,53	19
Kannelmäen kiinteistöt	7,58	29
Helsingin kansanasunnot	7,6	29
Puotilan kiinteistöt	7,7	27
Kumpulan kiinteistöt	7,81	31
Kontulan kiinteistöt	7,81	37
Laajasalon kiinteistöt	7,96	29
Malmin kiinteistöt	8,01	33
Malminkartanon kiinteistöt	8,02	38
Sillitien kiinteistöt	8,04	29
Pihlajsiton kiinteistöt	8,06	41
Helsingin palveluasunnot	8,37	16
Suutarilan kiinteistöt	8,47	43
Vuosaaren kiinteistöt	8,88	59
Vallilan kiinteistöt	8,9	32
Pikku-Huopalahden kiinteistöt	9,3	54
Kantakaupungin kiinteistöt	10,15	52
Kiinteistö Oy Auroranlinna	12,01	39

Liitetaulukko 7: Tyytyväisyys asunnon vuokraan alueellisissa vuokrataloyhtiöissä
v.2001 ja v. 2005

	Erittäin tyytyväinen	Tyyty- väinen	Vaikea sanoa	Tyyty- mätön	Erittäin tyytymätön	Yhteensä	N
2001	8	51	16	20	5	100	4 632
2005	7	39	22	25	8	100	5 463

Liitetaulukko 8: Asuintalossa viihtyminen kaupungin vuokra- ja asumisoikeusyhtiössä
v. 2005

	Erittäin hyvin	Hyvin	Vaikea sanoa	Huonosti	Erittäin huonosti	Yhteensä	Ka.	N
Asumisoikeusasunnot	26	65	6	3	1	100	1,9	338
Alueelliset yhtiöt paras	30	55	9	5	1	100	1,9	193
Palveluasunnot	26	54	11	7	2	100	2,0	107
Auroranlinna (työsuhdeas.)	21	58	13	7	1	100	2,1	256
Alueelliset yhtiöt keskimäärin	17	61	12	8	2	100	2,2	6 199
Korkotukiasunnot	11	61	15	11	3	100	2,3	155
Alueelliset yhtiöt heikoin	11	59	12	14	3	100	2,4	421

Liitetaulukko 9: Asuintalossa viihtyminen, naapurien metelöinti ja äänieristys

Naapurien metelöintiä	Tyytyväisyys äänieristykseen					Yhteensä	N
	Erittäin tyytyväinen	Tyytyväinen	Vaikea sanoa	Tyytymätön	Erittäin tyytymätön		
Paljon	1,7	2,5	2,8	2,7	3,0	2,86	1 004
Vähän	1,9	2,0	2,1	2,3	2,5	2,20	2 521
Ei Lainkaan	1,5	1,9	2,0	2,1	2,2	1,89	2 443
Yhteensä	1,6	1,9	2,2	2,3	2,7	2,18	5 968

Viihtyminen talossa (keskiarvot) 1= erittäin hyvin, 2=hyvin, 3=vaikea sanoa, 4=huonosti 5=erittäin huonosti

Liitetaulukko 10: Viihtyminen talossa rakennuksen käyttöönottovuosittain alueellisissa yhtiöissä v. 2005

	Erittäin hyvin	Hyvin	Vaikea sanoa	Huonosti	Erittäin huonosti	Yhteensä	N	Ka
–1949	36	52	8	4	.	100	181	1,8
1950–59	24	62	8	5	1	100	624	2,0
2000–05	21	60	9	10	1	100	529	2,1
1980–1989	17	62	12	7	2	100	1 013	2,2
1960–69	16	62	13	7	2	100	900	2,2
1970–79	12	63	14	10	1	100	1 116	2,3
1990–99	14	59	14	11	3	100	1 730	2,3
Yhteensä	17	61	12	9	2	100	6 093	2,2

Liitetaulukko 11: Asuintalossa viihtyminen v. 2001 ja 2005 alueelliset yhtiöt

	Erittäin hyvin	Hyvin	Vaikea sanoa	Huonosti	Erittäin huonosti	Yhteensä	N
2005	16	61	12	9	2	100	6 185
2001	20	61	11	7	1	100	5 069

Liitetaulukko 12: Viihtymättömyyttä talossa ennustavia tekijöitä -
vedonlyöntisuhteiden estimaatit ja luottamusvälit logit-mallissa
(alueelliset yhtiöt v. 2005)

	Vedonlyöntisuhteen estimaatti	Luottamusvälin (95 %) alaraja ylärajana	
Ikä muut vs. vanhat	0,715	0,344	1,486
Sukupuoli mies vs. nainen	0,740	0,584	0,938
Ikä muut vs. nuoret	0,794	0,579	1,089
Talon koko pieni vs. suuri	0,832	0,504	1,373
Porraskätävän siivous huono vs. tyydyttävä	0,866	0,669	1,119
Työssäolo muu vs. työtön	0,881	0,619	1,255
Koulutus peruskoulu vs. ylemmän asteen koulutus	0,916	0,729	1,151
Johdon toiminta huono vs. tyydyttävä	0,950	0,724	1,246
Pyöräsuojien turvallisuus huono vs. hyvä	0,966	0,735	1,268
Pysäköintialueen turvallisuus huono vs. hyvä	0,980	0,759	1,266
Asumisahtaus pieni vs. suuri	0,982	0,627	1,537
Paikoitusalueen kunnossapito huono vs. hyvä	0,996	0,790	1,256
Rakennuksen ika keski-ikäinen vs. vanha tai uusi	1,001	0,799	1,254
Lasten lukumäärä ei lapsia vs. on lapsia	1,002	0,789	1,274
Ammattiryhmä muu vs. ylempi toimihenkilö tai yrittäjä	1,019	0,731	1,422
Huoneistojen korjaukset huonoa vs. tyydyttävää	1,110	0,865	1,423
Ammattiryhmä muu kuin työntekijä vs. työntekijä	1,113	0,850	1,456
Huolmiesten toiminta huonoa vs. tyydyttävää	1,139	0,872	1,488
Perhetyyppi muut vs. yksinhuoltaja	1,179	0,905	1,537
Koulutus alemman asteinen tutkinto vs. korkeakoulu	1,223	0,865	1,730
Julkista juopottelua paljon vs. vähän	1,226	0,952	1,579
Saunan kunto huono vs. hyvä	1,232	0,949	1,598
Säilytystilojen turvallisuus huono vs. hyvä	1,235	0,957	1,593
Äidinkieli muu vs. suomi tai ruotsi	1,244	0,908	1,705
Talotyyppi korkea kerrostalo vs. muu talo	1,254	1,013	1,553
Talotoimikunnan arvosana huono vs. hyvä	1,288	1,021	1,623
Isännöitsijän arvosana huono vs. hyvä	1,294	0,999	1,677
Tyytyväisyys vuokraan tyytymätön vs. tyytyväinen	1,376	1,113	1,701
Yhtiön puuttuminen rauhattomuuteen huono vs. hyvä	1,388	1,096	1,760
Asumisaika keskipitkä vs. lyhyt tai pitkä	1,433	1,093	1,879
Pihan kunto huono vs. hyvä	1,558	1,253	1,937
Pihan turvallisuus huono vs. hyvä	1,642	1,266	2,130
Ilkivaltaa paljon vs. vähän	1,691	1,332	2,147
Porraskätävän kunto huono vs. hyvä	1,712	1,341	2,187
Liikenteen häiriöitä paljon vs. vähän	1,780	1,393	2,273
Metelöintiä paljon vs. vähän	2,709	2,144	3,422
Tyytymätön asunnon yleiskuntoon vs. tyytyväinen	3,189	2,563	3,968
Havaintojen kokonaismäärä	6 276		
Viihtal			
Huonosti	581		
Hyvin	4 894		
Käytetyt havainnot	5 475		

Mallin yhteensopivuus havaintoihin (percent concordance) 88,2

Liitetaulukko 13: Esiintykö talossa seuraavia häiriöitä (alueelliset yhtiöt v. 2005)

	Ei	Vähän	Paljon	Erittäin paljon	Yhteensä
Ilkivaltaa ja sotkemista	33	48	13	6	100
Naapureiden metelöintiä	43	41	10	6	100
Julkista juopottelua	47	39	10	5	100
Häiriöitä liikenteestä	56	32	8	4	100
Huumeiden käyttöä tai kauppaa	78	17	4	2	100
Häiriöitä lemmikkieläimistä	73	22	3	2	100

N = 6 277

Liitetaulukko 14: Asukaskoostumus rauhallisiksi ja rauhattomiksi koetuissa taloissa¹ (ylin ja alin desili) v. 2005

	Vähän koettuja häiriöitä	Paljon koettuja häiriöitä	Yhteensä
työntekijä	17	24	21
alempi toimihenkilö	20	16	18
Ylempi toimihenkilö	9	6	7
Yrittäjä	4	5	4
Työtön	5	15	10
Opiskelija	3	6	4
Kotiäiti tai isä	8	5	6
Eläkeläinen	31	21	26
Muu	4	3	3
Yhteensä	100	100	100
N	399	485	884

Liitetaulukko 15: Talotyyppi ja talossa koetut sosiaaliset häiriöt¹ (ylin ja alin desili) v. 2005

	Pientalo	Kerrostalo (2-4 kerr.)	Kerrostalo (5- kerr.)	Muu	Yhteensä	N
Vähän koettuja häiriöitä	18	62	14	6	100	401
Paljon koettuja häiriöitä	1	39	59	1	100	486

Liitetaulu 16: Talon ja pihan kunto ja koetut sosiaaliset häiriöt¹ (ylin ja alin desili) v. 2005

	Erin- omainen	Hyvä	Tyydyt- tävä	Välttävä	Huono	Ei osaa sanoa	Yhteensä
Vähän koettuja häiriöitä	14	36	18	9	5	18	100
Paljon koettuja häiriöitä	5	29	24	14	12	15	100

¹Ilkivalta, metelöinti, julkinen juopottelu

Liitetaulukko 17: Talon sosiaalisia häiriöitä ennustavia tekijöitä -
vedonlyöntisuhteiden estimaatti ja luottamusvälit logit-mallissa
(alueelliset yhtiöt v. 2005)

	Vedonlyöntisuhteen estimaatti	Luottamusvälin (95 %) alaraja ylärajana	
Ikä muu vs. vanha	0.515	0.241	1.099
Ammattiryhmä muu vs. ylempi toimihenkilö tai yrittäjä	0.826	0.596	1.144
Ikä muu vs. nuori	0.882	0.628	1.239
Johdon toiminta huonoa vs. tyydyttävää	0.928	0.702	1.228
Työssäolo muu vs. työtön	0.947	0.653	1.374
Lasten lkm ei lapsia vs. lapsia	0.954	0.740	1.230
Sukupuoli mies vs. nainen	0.982	0.776	1.242
Huolmiesten toiminta huonoa vs. tyydyttävää	1.021	0.767	1.359
Perhetyyppi muu vs. yksinhuoltaja	1.027	0.768	1.374
Pihan kunto huono vs. hyvä	1.029	0.795	1.330
Pihasiivous huonoa vs. tyydyttävää	1.036	0.816	1.314
Tyytyväisyys asuntoon tyytymätön vs. tyytyväinen	1.041	0.765	1.418
Saunan kunto huono vs. hyvä	1.064	0.796	1.421
Saunan siivous huono vs. tyydyttävä	1.066	0.783	1.452
Istutusten hoito huono vs. hyvä	1.069	0.830	1.377
Isännöitsijän arvosana huono vs. hyvä	1.095	0.833	1.439
Ammattiryhmä muut vs. työntekijä	1.113	0.835	1.484
Porrassiivous huono vs. tyydyttävä	1.121	0.849	1.479
Pysäköintialueen turvallisuus huono vs. hyvä	1.138	0.884	1.466
Tyytyväisyys asunnon kuntoon tyytymätön vs. tyytyväinen	1.149	0.886	1.491
Koulutus peruskoulu vs. ylempi tutkinto	1.213	0.964	1.526
Liikenteen häiriöitä paljon vs. vähän	1.245	0.962	1.610
Vuokra kohtuullinen vs. korkea	1.276	1.020	1.598
Pyöräsuojan turvallisuus huono vs. hyvä	1.286	0.976	1.694
Talotoimikunnan arvosana huono vs. hyvä	1.320	1.040	1.676
Asaikaika keskipitkä vs. lyhyt tai pitkä	1.333	1.024	1.735
Huoneistokorjaukset tyydyttäviä vs. välttäviä	1.377	1.069	1.774
Säilytystilojen turvallisuus huono vs. hyvä	1.406	1.089	1.815
Kieli muu vs. suomi tai ruotsi	1.481	1.086	2.021
Porraskäytävän kunto huono vs. hyvä	1.592	1.241	2.041
Talotyyppi korkea kerrostalo vs. muu talo	1.917	1.558	2.359
Tyytyväisyys äänieristykseen tyytymätön vs. tyytyväinen	2.574	2.044	3.243
Viihtyminen talossa huonosti vs. hyvin	2.948	2.256	3.853
Pihan turvallisuus huono vs. hyvä	3.720	2.938	4.711
Rauhattomuuteen puuttuminen huonoa vs. hyvää	3.760	2.947	4.650
Havaintojen kokonaismäärä	6 276		
Hairiot			
Paljon	594		
Vähän	5 571		
Mukana olevat havainnot	6 165		

Mallin yhteensopivuus havaintoihin (percent concordance) 88.0

Liitetaulukko 18: Asuinalossa koetut häiriöt v. 2001 ja 2005 (ilkivalta, metelöinti, julkinen juopottelu) alueelliset yhtiöt

	Ei	Vähän	Paljon	Erittäin paljon	Yhteensä	N
2001	42	42	11	5	100	13 756
2005	38	44	12	6	100	16 273

Liitetaulukko 19: Talon porraskäytävän ja pihan kokeminen turvalliseksi iltain v. 2005

	Täysin samaa mieltä	Jokseenkin samaa mieltä	En osaa sanoa	Jokseenkin eri mieltä	Täysin eri mieltä	Yht	N
Asumisoikeusasunnot	52	39	5	4	1	100	339
Alueelliset kiinteistöyhtiöt (max)	49	39	8	4	1	100	186
Työsuhdeasunnot	46	43	5	5	2	100	256
Palveluasunnot	48	21	22	5	4	100	104
Alueelliset kiinteistöyhtiöt	37	43	9	8	3	100	6 152
Korkotukiasunnot	22	56	10	10	3	100	154
Alueelliset kiinteistöyhtiöt (min)	24	41	16	13	6	100	225

Liitetaulukko 20: Halukkuus muuttaa rauhallisempaan ympäristöön v. 2001 ja 2005 alueelliset yhtiöt

	2001	2005
Täysin samaa mieltä	14	17
Jokseenkin samaa mieltä	12	13
En osaa sanoa	28	22
Jokseenkin eri mieltä	18	19
Täysin eri mieltä	28	29
Yhteensä	100	100
N	4 454	5 291

Liitetaulukko 21: Muuttohalukkuutta rauhallisempaan ympäristöön
ennustavia tekijöitä – vedonlyöntisuhteiden estimaatit ja luottamusvälit
logit mallissa alueelliset yhtiöt v. 2005

	Vedonlyöntisuhteen estimaatti	Luottamusvälin (95 %) alaraja ylärajana	
Ikä muut vs. nuoret	0,588	0,478	0,722
Johdon toiminta huonoa vs. tyydyttävää	0,771	0,629	0,945
Lasten lkm ei lapsia vs. lapsia	0,792	0,678	0,926
Tyytyväisyys vuokraan tyyväinen vs. tyytymätön	0,822	0,714	0,947
Porraskäytävän siivous huonoa vs. tyydyttävää	0,881	0,722	1,075
Saunan siivous huonoa vs. tyydyttävää	0,897	0,722	1,114
Pihasiivous huonoa vs. tyydyttävää	0,924	0,791	1,080
Saunan kunto huono vs. hyvä	0,956	0,776	1,180
Huoneistokorjaukset huonoa vs. tyydyttävää	0,958	0,807	1,138
Koulutus peruskoulu vs. ylempi tutkinto	0,989	0,860	1,137
Talotoimikunnan arvosana huono vs. hyvä	0,996	0,841	1,179
Ikä muut vs. vanhat	1,006	0,588	1,721
Ammattiryhmä muut vs. ylempi toimihenkilö tai yrittäjä	1,023	0,834	1,255
Ikä keski-ikä vs. muut	1,075	0,624	1,852
Pyöräsuojien turvallisuus huono vs. hyvä	1,076	0,904	1,281
Perhetyyppi muu vs. yksinhuoltaja	1,086	0,899	1,311
Sukupuoli mies vs. nainen	1,123	0,975	1,294
Huoltomiesten toiminta huonoa vs. tyydyttävää	1,129	0,927	1,375
Isännöitsijän arvosana huono vs. hyvä	1,153	0,953	1,397
Talotyyppi korkea kerrostalo vs. muu talo	1,173	1,024	1,343
Ikkunoiden tiiveys hatara vs. tiivis	1,176	1,025	1,350
Asumisaika keskipitkä vs. lyhyt tai pitkä	1,227	1,048	1,437
Pysäköintialueen turvallisuus huono vs. hyvä	1,256	1,061	1,486
Pihan kunto huono vs. hyvä	1,358	1,167	1,579
Säilytystilojen turvallisuus huono vs. hyvä	1,463	1,244	1,721
Porraskäytävän kunto huono vs. hyvä	1,464	1,220	1,757
Rauhattomuuteen puuttuminen huonoa vs. tyydyttävää	1,577	1,330	1,871
Ilkivaltaa paljon vs. vähän	1,593	1,345	1,886
Kieli muu vs. suomi tai ruotsi	1,599	1,320	1,938
Liikenteen häiriöitä paljon vs. vähän	1,721	1,432	2,068
Julkista juopottelua paljon vs. vähän	1,775	1,480	2,129
Metelöintiä paljon vs. vähän	1,781	1,492	2,125
Tyytyväisyys asuntoon tyytymätön vs. tyytyväinen	2,421	1,979	2,962
Porraskäytävän ja pihan turvallisuus huono vs. hyvä	2,422	1,957	2,997
Havaintojen kokonaismäärä	6 277		
Muuttohalu			
Haluaa muuttaa	1 760		
Ei halua muuttaa	4 406		
Mukana olevat havainnot	6 166		

Mallin yhteensopivuus havaintoihin (percent concordance) 78,8

Liitetaulukko 22: Kokonaisarvio kaupungin alueellisten vuokratalo-yhtiöiden kiinteistöpalveluista (summamuuttajat kyselyn kiinteistöpalveluja koskevista kysymyksistä)

	Erin- omaista	Hyvää	Tyydyt- tävää	Välttävää	Huonoa	Yhteensä
Kiinteistönhuolto ja korjaukset	10	38	28	14	10	100
Isännöinti	12	43	25	11	8	100
Siivous	13	41	26	11	8	100

Liitekuvio 23: Tyytyväisyys siivouspalveluihin Helsingin kaupungin kiinteistö- ja asumisoikeusyhtiöissä

	Erin- omaista	Hyvää	Tyydyt- tävää	Välttävää	Huonoa	Yhteensä
Palveluasunnot	27	52	16	3	1	100
Alueelliset kiinteistöyhtiöt (max)	20	49	20	4	2	100
Työsuhdeasunnot	12	47	23	9	8	100
Asumisoikeusasunnot	7	46	28	12	7	100
Alueelliset kiinteistöyhtiöt	13	42	26	12	8	100
Korkotukiasunnot	8	36	28	16	13	100
Alueelliset kiinteistöyhtiöt (min)	5	26	26	21	21	99
yhteensä	13	42	26	12	8	100

N = 7 156

Liitetaulukko 24: Tyytyväisyys kiinteistönhuoltoon ja korjauksiin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusyhtiöissä v. 2005

	Erin- omaista	Hyvää	Tyydyt- tävää	Välttävää	Huonoa	Yhteensä
Alueelliset kiinteistöyhtiöt (min)	7	34	29	17	13	100
Korkotukiasunnot	9	34	28	17	13	100
Työsuhdeasunnot	10	37	27	14	11	99
Alueelliset kiinteistöyhtiöt (keskim.)	10	38	28	14	10	100
Asumisoikeusasunnot	7	43	30	12	7	99
Alueelliset kiinteistöyhtiöt (max)	14	45	24	10	6	99
Palveluasunnot	19	44	22	9	6	100

N = 6 423

Liitetaulukko 25: Tyytyväisyys isännöintipalveluihin kaupungin vuokra- ja asumisoikeusyhtiöissä v. 2005

	Erin- omaista	Hyvää	Tyydyt- tävää	Välttävää	Huonoa	Yhteensä
Alueelliset kiinteistöyhtiöt (min)	9	33	28	14	16	100
Asumisoikeusasunnot	5	38	31	16	10	100
Työsuhdeasunnot	10	44	28	10	8	100
Korkotukiasunnot	12	43	25	12	8	100
Alueelliset kiinteistöyhtiöt (keskim.)	12	43	25	11	8	100
Alueelliset kiinteistöyhtiöt (max)	15	48	24	7	5	99
Palveluasunnot	20	52	15	6	7	100
Muut asunnot	1	13	52	17	17	100

N = 5 110

Liitetaulukko 26: Kaupungin vuokra- ja asumisoikeusyhtiöille annetut kouluarvosanat v. 2005

	4 ala- arvoinen	5–6 välttävä	7 tydyttävä	8 tydyttävä	9–10 kiitettävä	Yht.	Ka	N
Alueelliset yhtiöt (min)	7	39	24	19	12	100	6,8	150
Työsuhdeasunnot	5	19	30	35	11	100	7,2	172
Asumisoikeusasunnot	2	19	41	26	12	100	7,2	255
Alueelliset yhtiöt (keskim.)	5	20	27	32	15	99	7,3	4 947
Korkotukiasunnot	4	17	38	21	19	100	7,3	112
Palveluasunnot	7	17	15	27	34	100	7,7	41
Alueelliset yhtiöt (max)	2	12	23	39	22	100	7,7	164
Kaikki yhteensä	4	20	28	32	15	100	7,3	5 527

Liite 3. Kyselylomake



1. Miten viihdytte nykyisessä asuintalossanne?

- 1 erittäin hyvin
- 2 hyvin
- 3 vaikea sanoa
- 4 huonosti
- 5 erittäin huonosti

2. Kuinka tyytyväinen olette seuraaviin asioihin asunnossanne?

	erittäin tyytyväinen	tyytyväinen	vaikea sanoa	tyytymätön	erittäin tyytymätön
Vuoka	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Asunnon yleiskunto	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Huonolämpötila	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Ilmanvaihdon riittävyys	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Ikkunoiden tiiveys	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Vesikateiden kunto	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Äänieristys	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5

3. Oletteko viimeksi kuluneen vuoden aikana kääntynyt isännöitsijän tai huoltoyhtiön puoleen...

	ei	kerän	useammin
toivoaksenne huoltoa tai korjausta	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
huomauttaaksenne sivouksesta	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
valittaaksenne naapureista	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
sopiaksenne vuokranmaksun lykkäyksestä	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
sopiaksenne asunnonvaihtoasioista	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3



4. Miten kiinteistöyhtiö on mielestänne toiminut seuraavissa asioissa?

	erittäin hyvin	melko hyvin	en osaa sanoa	melko huonosti	erittäin huonosti
Huolto- tai korjaustyön nopeus	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Huolto- tai korjaustyön laatu	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Työn ajankohdasta sopiminen	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Vuokranmaksuongelmien hoito	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Asumisen vaihtaminen	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Rauhattomuuteen puuttuminen	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Yhteistyö ja palvelushalukkuus	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5

5. Seuraavassa on joukko väitteitä. Vastatkaa kunkin kohdalla, mitä mieltä väitteestä olette.

	täysin samaa mieltä	jokseenkin samaa mieltä	en osaa sanoa	jokseenkin eri mieltä	täysin eri mieltä
Tässä kiinteistöyhtiössä...					
tiedotetaan riittävästi talon asioista	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
voin vaikuttaa asuntooni koskeviin päätöksiin	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
säännöt ovat kaikille asukkaalle samat ja koskevat kaikkia yhtä lailla	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
yhtiön henkilökunta kuuntelee asukkaita	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
yhtiön henkilökunta kohtelee talomme asukkaita ystävällisesti	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
kiinteistöyhtiön toimintaan voi koittaa	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5



6. Esintykö talossanne tällä hetkellä ...

	ei	vähän	paljon	erittäin paljon
rappujen tai seinien ikänsuutta tai epäsiisteyttä?	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
puutteita saunan puhtaudessa?	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
puutteita pesutuvan puhtaudessa?	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
pölyn rokaissuutta?	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
ikäväntaia tai sokeimista?	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
julkista juopottekaa?	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
naapurien melöstä?	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
melu yöaikaan?	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
huoneiden käyttöä tai krappea?	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
häiritsevä lapsi- tai nuorisosegejä?	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4

7. Mitä mieltä olette kehityksen suunnasta kolmen viime vuoden aikana? Onko tilanne muuttunut paremmaksi vai huonommaksi kun ajattelette...

	paljon parem- maksi	vähän parem- maksi	ei muutosta	vähän huonom- maksi	paljon huonom- maksi
vuokran kohtuullisuutta	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
oman asuntonne kuntoa	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
rappujen tai seinien siisteyttä	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
saunan puhtautea	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
pesutuvan puhtautea	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
rauhattomuutta, melöstä	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
julkista juopottekaa	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
huoneiden käyttöä tai krappea	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
nuorisosegejä	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
turvallisuutta	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5



8. Seuraavassa on joukko väitteitä turvallisuudesta. Vastatkaa kunkin kohdalla mitä mieltä väitteestä olette.

	täysin samaa mieltä	jokseenkin samaa mieltä	en osaa sanoa	jokseenkin eri mieltä	täysin eri mieltä
Talon pyöräsojia voi käyttää turvallisesti pyörien säilytykseen	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Yleisiä säilytystiloja voi käyttää turvallisesti säilytykseen	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Talon paikoitusalueiden käyttö on turvallista	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Rapussa ja pihalla on turvallista istaen	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Voin lähdä asuinalueella turvallisesti mielelläni	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Pienet lapset voivat turvallisesti leikkiä pihalla	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Haluaisin muuttaa rauhallisempaan ympäristöön	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5

9. Seuraavassa on joukko väitteitä asukkaiden välisistä suhteista. Vastatkaa kunkin kohdalla, mitä mieltä väitteestä olette.

	täysin samaa mieltä	jokseenkin samaa mieltä	en osaa sanoa	jokseenkin eri mieltä	täysin eri mieltä
Jos talossa ilmenee jokin vakava ongelma, asukkaat pystyvät hoitamaan sen kuntoon	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
En tunne talosta juuri ketään	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Saan tarvittaessa helposti apua naapureilta	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Tässä talossa kukaan ei välitä paljoakaan siitä mitä toisille tapahtuu	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Talotoimikunta huolehtii hyvin talon asioista	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Talossa on asukkaita joista ei uskalleta valittaa	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Talossa oleskelee ulkopuolista väkeä	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5



10. Mitä mieltä olette seuraavista väitteistä?

	pitää täysin paikkansa	pitää melko lailla paikkansa	ei juuri pidä paikkansa	ei lainkaan pidä paikkansa
Kukaan ei välitä paljookaan siitä, mitä toiselle tapahtuu	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
On paras olla kottamatta kehenkään	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Useimmat ihmiset harrastavat ystävillä seksiä, että näistä on todennäköisesti heille hyötyä	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Useimmat ihmiset eivät oikeastaan haluisi nähdä vahvan auttaakseen toisia	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4

11. Minkälaisesta asunnosta muutitte nykyiseen asuntoonne?

- 1 omistamastani asunnosta
- 2 toisesta kaupungin vuokra-asunnosta
- 3 muusta vuokra-asunnosta
- 4 alivuokralaisasunnosta
- 5 yhteiskäyttöisestä asunnosta
- 6 asuntolasta tai muusta tilapäisestä asunnosta
- 7 muusta asunnosta, mistä _____

12. Mitkä olivat tärkeimmät syyt muuttoonne kaupungin vuokra-asuntoon? Rastittakaa vasemmanpuoleiseen sarakkeeseen tärkein ja oikeanpuoleiseen kaksi seuraavaksi tärkeintä syytä:

	tärkein syy	muut syyt
Asunon abtaus tai lähtöajan tarve	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
Korkeat asumiskustannukset	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2
Asunon huono laatu	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3
Tarve muuttaa vanhempien luota omaan asuntoon	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4
Muutto työsuhteeseen	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5
Asumisen jatkuvuutta koskeva epävarmuus	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 6
Sukulaisien tai tuttavien luona asuminen	<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 7
Asuntola-asuminen tai asunnottomuus	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 8
Irtisanominen tai häätöuhka	<input type="checkbox"/> 9	<input type="checkbox"/> 9
Henkilökohtaiset syyt	<input type="checkbox"/> 10	<input type="checkbox"/> 10
Muu syy, mikä	<input type="checkbox"/> 11	<input type="checkbox"/> 11



13. Oletteko harkinnut muuttoa?

- 1 Lähimmän vuoden aikana
 2 Seuraavien viiden vuoden aikana
 3 En ole harkinnut muuttoa

14. Mikäli harkitsette nyt muuttoa, mitkä seikat siihen ovat syynä? Rastittakaa kolme tärkeintä syytä siten että merkitsette vasemmanpuoleiseen tärkeimmän ja oikeanpuoleiseen kaksi muuta.

	Tärkein	Muat syyt
Tarve muuttaa vanhempien luota omaan asuntoon	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1
Työhön liittyvä syy	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 2
Opiskeluun liittyvä syy	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 3
Kaasuympäristö lapsille sopimaton	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 4
Henkilökohtainen syy	<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 5
Terveystelliset syyt	<input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/> 6
Korkeat asumiskustannukset	<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 7
Lisätilan tarve	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> 8
Nykyinen asunto liian suuri	<input type="checkbox"/> 9	<input type="checkbox"/> 9
Asunnon huono laatu	<input type="checkbox"/> 10	<input type="checkbox"/> 10
Huono asuinympäristö	<input type="checkbox"/> 11	<input type="checkbox"/> 11
Puutteelliset tai kaukana sijaitsevat palvelut	<input type="checkbox"/> 12	<input type="checkbox"/> 12
Huonot läkennähtäydät	<input type="checkbox"/> 13	<input type="checkbox"/> 13
Haluun pientaloon	<input type="checkbox"/> 14	<input type="checkbox"/> 14
Haluun kerrostaloon	<input type="checkbox"/> 15	<input type="checkbox"/> 15
Haluun palvelutaloon	<input type="checkbox"/> 16	<input type="checkbox"/> 16
Aueen rauhattomuus	<input type="checkbox"/> 17	<input type="checkbox"/> 17
Maastamuutto	<input type="checkbox"/> 18	<input type="checkbox"/> 18
Muu syy, mikä	<input type="checkbox"/> 19	<input type="checkbox"/> 19

15. Jos ajattelette asumiseenne liittyviä asioita, minkä arvosanan antaisitte seuraaville tahoille niiden hoitamisesta?

Kouluarvosana (4–10)

Naapureiden yhteistoiminta	_____
Talotoimikunnan toiminta	_____
Kiinteistöyhtiön vuokratuotoimikunta	_____
Kiinteistöyhtiön toiminta	_____



Tulosten tilastollista analyysia varten kysytään lopuksi joitain Teitä itseänne koskevia tietoja.

Mikä on sukupuolenne?

- 1 nainen
 2 mies

Minä vuonna olette syntyneet?

vuonna _____

Äidinkielenne?

- 1 Suomi
 2 Ruotsi
 3 Viro
 4 Venäjä
 5 Somali
 6 jokin muu

Kuanko olette asunut Helsingissä?

_____ vuotta

Kuanko olette asunut nykyisessä asuinolosuhteissa?

_____ vuotta

Asutteko tällä hetkellä...

- 1 rivit- tai paritalossa?
 2 kerrostalossa, jossa on 2-4 kerrosta?
 3 kerrostalossa, jossa on 5 tai useampia kerroksia?
 4 muussa rakennuksessa?

Mikä on peruskoulutuksenne?

- 1 vähemmän kuin kansakoulu
 2 kansakoulu/kansalaiskoulu
 3 peruskoulu/oppikoulu
 4 ylioppilaskurssi

Mitä nykyisin pääasiassa teette?

- 1 työssä kokopäiväisesti
 2 työssä osapäiväisesti
 3 työttömänä ansiosidonnaisella
 4 työttömänä peruspäävärahaa
 5 opiskelija tai koululainen
 6 eläkkeellä
 7 jotain muuta, mikä?

Millainen on terveydentilanne?

- 1 hyvä
 2 melko hyvä
 3 keskitasoinen
 4 melko huono
 5 huono

Mihin seuraavista ryhmistä kuulutte tällä hetkellä tai kuulutte työssä ollessanne?

- 1 en ole ollut mukana työelämässä (esim. opiskelija)
 2 työntekijä (esim. siivooja, vahtimestari)
 3 alempi toiminhenkilö (esim. toimistovirkailija)
 4 ylempi toiminhenkilö (esim. lääkäri, opettaja)
 5 yrittäjä
 6 muu, mikä?



Mihin seuraavista tyypeistä kotitaloutenne kuuluu?

- 1 Yksinasuva, ikä -29 v.
- 2 Yksinasuva, ikä 30-54 v.
- 3 Yksinasuva, ikä 55+ v.
- 4 2 aikuista, ei lapsia, ikä -29 v.
- 5 2 aikuista, ei lapsia, ikä 30-54 v.
- 6 2 aikuista, ei lapsia, ikä 55+ v.
- 7 Yksinhuoltajaperhe, nuorin alle 7 v.
- 8 yksinhuoltajaperhe, nuorin 7-17 v.
- 9 yksinhuoltajaperhe, nuorin 18+ v.
- 10 lapsiperhe, nuorin 7 v.
- 11 lapsiperhe, nuorin 7-17 v.
- 12 lapsiperhe, nuorin 18+ v.

Asuntonne pinta-ala?

Kuukausivuokranne?

Kotitaloutenne yhteenlasketut tulot kuukaudessa

ansiotulot (netto) _____

eläkkeet (netto) _____

asumistuki _____

muut tulot (netto) _____

Mahdollisia kommentteja ja lisäyksiä, mielipiteitä, ehdotuksia:

KIITOS VIELÄ KERRAN VAIVANNÄÖSTÄNNE!

Kirjallisuus ja lähteet

- Andersen Hans Skifter** (2002). Can Deprived Housing Areas Be Revitalised? , Urban Studies Vol. 39, No 4 , 2002.
- Bäcklund Pia, Schulman Harry** toim. (2003). Lähiöprojekti lähikuvassa. lähiöprojektikauden 2000–2003 arviointi, Helsingin kaupungin tietokeskus, **tutkimuksia 2003:4.**
- Erat Bruno, Osara Leo, Erat Eva, Luoma Kirsi** (1991). Kerrostaloalueet viihtyisiksi, Asuntohallitus tutkimus- ja suunnitteluosasto, asuntotutkimuksia 1/1991.
- Haapanen Anu** (2003). Asumisneuvojaprojektin 1999–2003 loppuraportti, Kontulan kiinteistöt.
- Haapanen Anu** (2006). Ässäkotien asukaslähtöisen talonpidon tilikirja, Suomen Setlementtiliitto.
- Helsingin kaupunki aravavuokrakomitea** (1993). Kaupungin aravavuokratalojen vuokrien kohtuullistaminen, Aravavuokrakomitean mietintö 23.9.1993. Helsingin kaupunki.
- Helsingin kaupunki talous- ja suunnittelukeskus** (2004). Monimuotoisen asumisen Helsinki, Helsingin asunto-ohjelma 2004–2008, Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen julkaisuja 3/2004, Helsinki 2004.
- Helsingin kaupunki kaupunkisuunnitteluvirasto** (2005). Lähiöprojektin projektisuunnitelma 2005–2007, lähiöprojekti.
- Helsingin kaupunki kiinteistövirasto** (2004). Tietoja Helsingin kaupungin omistamista vuokra-asunnoista vuodelta 2004, Helsingin kaupunki kiinteistövirasto, kiinteistöjen kehittämisyksikkö.
- Helsingin kaupunki kiinteistövirasto** (2005). Helsingin kaupungin asuinkiinteistöyhtiöiden kiinteistöstrategia 2006–2008, Helsingin kaupungin kiinteistövirasto kiinteistöjen kehittämisyksikkö.
- Helsingin kaupunki nuorisoasiainkeskus** (1990). Jakomäki kotimäki, Raportti Jakomäki-projektin toiminnasta 1987–1989, Helsingin kaupunki sosiaalivirasto, nuorisoasiainkeskus, julkaisuja 1990:2.
- Holt-Jensen Arild** (2004). Coping with social polarisation in urban neighbourhoods, department of geography, University of Bergen.
- Hulchanski J. David ed.** (2004). Adequate and Affordable Housing for All, International Housing Research Conference University of Toronto 2004.
- Kauppinen Timo M.** (2004). Asuinalueen ja perhetaustan vaikutukset helsinkiläisnuorten keskiasteen tutkintojen suorittamiseen, Helsingin kaupungin tietokeskus, tutkimuksia 2004:6.
- Kemeny Jim** (2006). Corporatism and housing regimes, Housing Theory and Society, vol. 23, no 1, 2006.
- Kesänen Juha** (2002). Siilitien tarinat – kirjoituksia kaupunkielämästä, Suomalaisen kirjallisuuden seura, Helsingin kaupungin tietokeskuksen erityisjulkaisuja 2002.
- Korhonen Erkki** (2004). Asumisviihtyvyyden Helsingin kaupungin vuokrataloissa, Helsingin kaupungin tietokeskus, tutkimuksia 2004:1.
- Korhonen Erkki** (1990). Strategies to tackle Deprived Housing Areas in Helsinki, in Exclusion in Cities in Britain and Finland, edited by Douglas Gordon and Olavi Riihinen, University of Helsinki Department of Social Policy.
- Korhonen Erkki** (1996), Huovinen Kimmo (1996). Yhteishallinto Helsingin kaupungin vuokrataloissa, Helsingin kaupungin tietokeskuksen tutkimuksia 1996:9.

- Korhonen-Wälkä Ulla, Salastie Riitta** (1985). Jakomäki, lähiympäristön parantaminen, suunnitteluohjeet, Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto yleiskaavaosasto 1985.
- Kortteinen Matti, Elovainio Marko, Vaattovaara Mari** (2006). Asuinolot ja niiden kehitys Helsingin kunnallisissa vuokrataloissa. Yhteiskuntapolitiikka 2006:1.
- Kääriäinen Juha** (1987). Sosiaaliset ongelmat, asuinalueiden segregoituneisuus ja paikallisyhteisöllisyys, Helsingin kaupungin sosiaaliviraston julkaisusarja A3/1987, Helsinki
- Lankinen Markku. Korhonen Erkki** (1978). Asunnonjako Helsingissä, Helsingin kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto 1/1978.
- Lankinen Markku** (2006). Asumisen vaihtoehdot ja hinta Helsingissä, Helsingin kaupungin tietokeskus, tutkimuksia 2006:4.
- Leivo Juhani, Seppänen Matti** (1981). Asunto 1980. Vuosikymmen Helsingin kaupungin asuntotuotantoa, Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto. Gummerrus Oy, Jyväskylä.
- Mustonen Pertti** (1973). Asuntotuotantotoimikunta 1948–1973, Helsinki 1973.
- Myre ´n Kati** (2006). Vuokra-asuntojen hakijatilanne pääkaupunkiseudulla, Suomen ympäristö /2006, Ympäristöministeriö.
- Piirainen Timo** (1993). Vuokra-asuminen ja sosiaaliset ongelmat, Stakes tutkimuksia 1993/24.
- Power Anne** (1999). Estates on the Edge, The Social Consequences of Mass Housing in Northern Europe, Chippenham Wiltshire.
- Priemus Hugo, Dieleman Frans** (2002). Social Housing Policy in the European Union: Past, Present and Perspectives, Urban Studies Vol. 39, No 2, 2002.
- Ruoppila Sampo** (2006). Residential Differentiation, Housing Policy and Urban Planning in the Transformation from State Socialism to Market Economy: The case of Tallin, Helsinki University of Technology, Espoo 2006.
- Taloustutkimus** (2005). Helsingin vuokra- ja asumisoikeusasuntokysely, Helsingin kaupungin tietokeskus huhti-toukokuu 2005, Hannu Ilkas, Tuomo Turja.
- Tosics Ivan** (2005). Large Housing Estates in the West and in the East: what can we learn? Restructuring Large-Scale Housing Estates in Europe, 19–21 May Ljubljana Slovenia, Keynote 3.
- Varady David P., Schulman Harry** (2004). Developing Sustainable Public Housing: Learning from Helsinki, Presented at the Sixth Symposium of the International Urban Planning and Environmental Association meeting, Louisville, KY, 6.9.2004
- Vehviläinen Pekka** (1996). Kylläpä meitä lykästi. Ruoholahden seuranta vaihe 2, haastattelut v. 1995–1996, Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.5.1996
- Viirkorpi Paavo** (1986). Sosiologisia näkökohtia ns. sekatalojen soveltamisesta Ruoholahden asuntorakentamisessa, Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto, yleiskaavaosasto, YB 10/86.